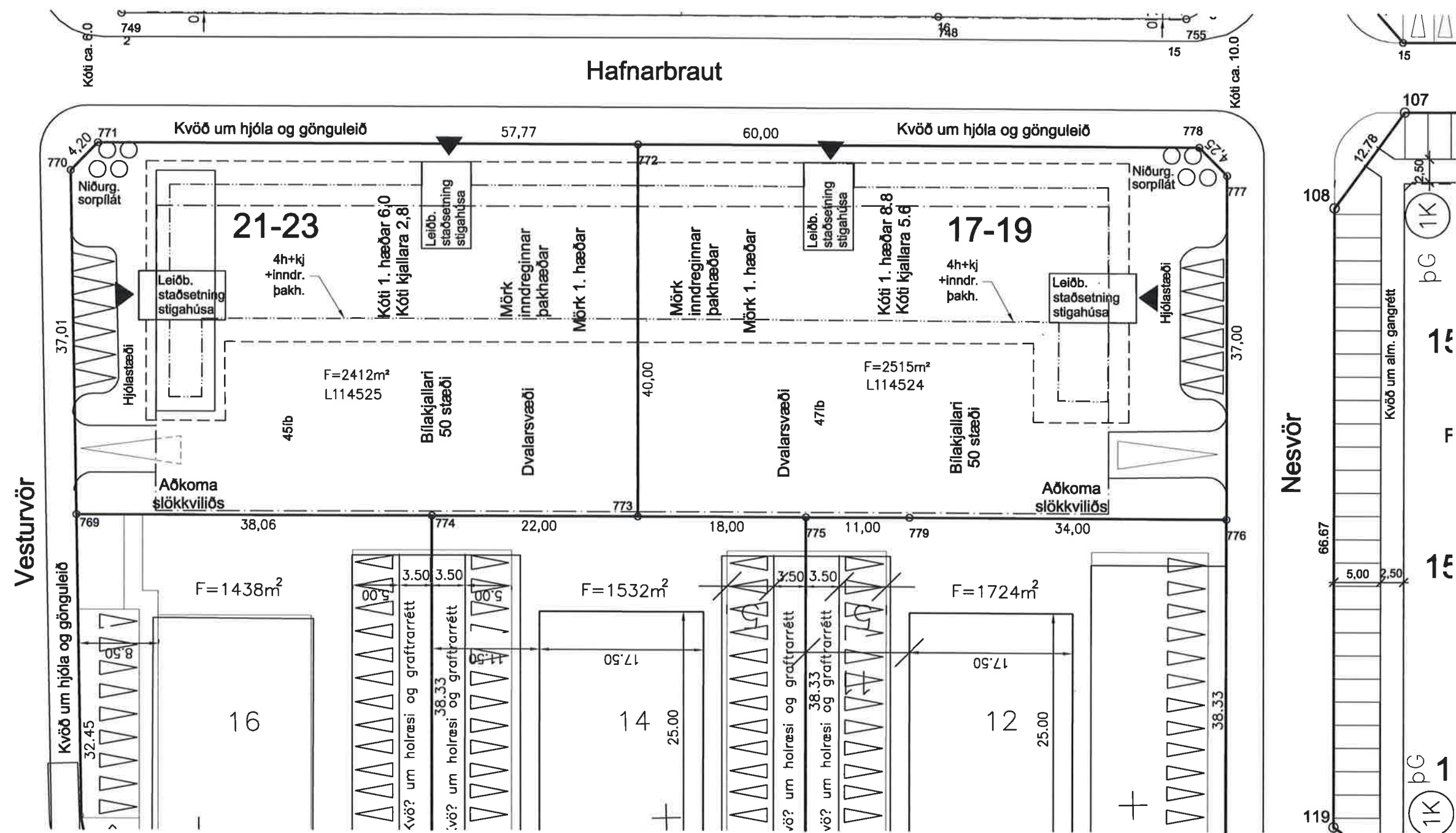


Kynning deiliskipulag
HAFNARBRAUT 17-23

17.10.2025

ARKÍS
arkitektar



NR.	X-Hnit	Y-Hnit	NR.	X-Hnit	Y-Hnit
769	356869,86	404594,95	774	356866,38	404557,05
770	356906,77	404592,27	775	356862,72	404517,21
771	356909,49	404589,07	776	356858,60	404472,40
772	356904,20	404531,54	777	356895,45	404469,08
773	356864,36	404535,14	778	356898,71	404471,79

- LÖÐAMÖRK
- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAREITUR - INNREGIN
ÞAKHÆÐ OG INNDR.JARÐHÆÐ
- BYGGINGAREITUR
BÍLAKJALLARA

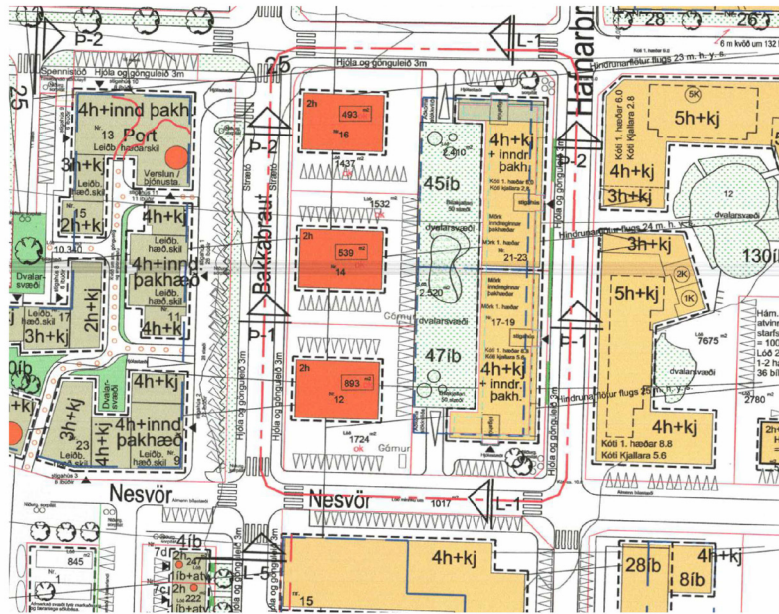
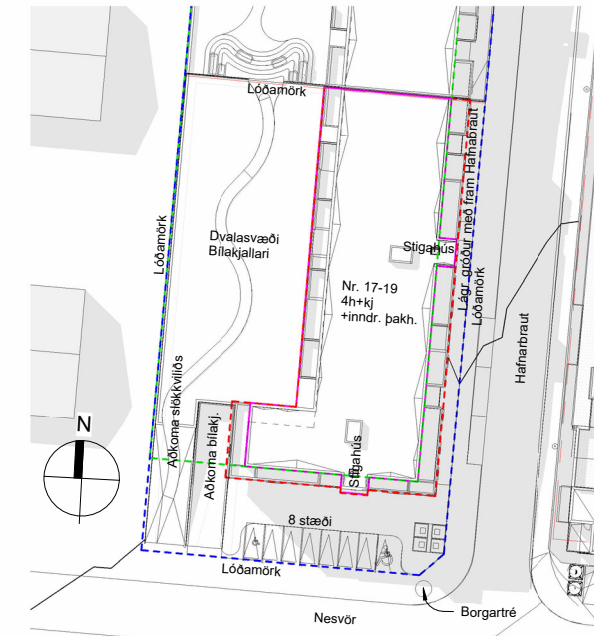
SKÝRINGAR:

- ÚTPRENTUN ÞARF EKKI AÐ
VERA Í UPPGEFNUM KVARÐA.
- HNITAKERFI ÍSNET 93
- MERKIR KVÖÐ UM FJÖLDA
BÍLASTÆÐA INNI Á LÖÐ.

	Kópvogsbær umhverfissvið	Mkv. 1:500/A3
	Mæliblað	Deilisk. samþ. í bærstj.
		M.
	Hafnarbraut 17-23	R.
		T. B.Á.
	Kópavogur_öll_hv	

Deiliskipulagsbreyting l6ð nr.17-23
Þann 23.ágúst 2018.

Dags. 12. maí 2021 Stef-L. Stef

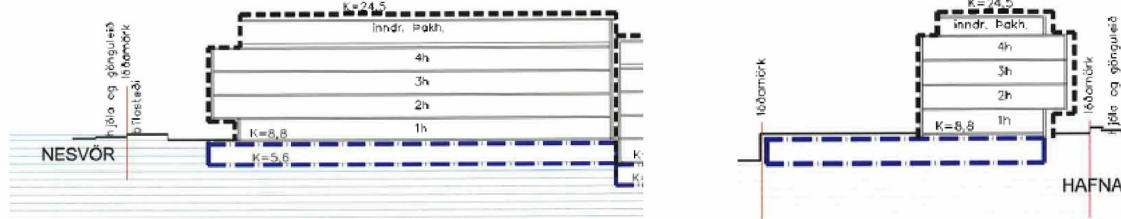


1 Skipulagsteikning

1 : 500

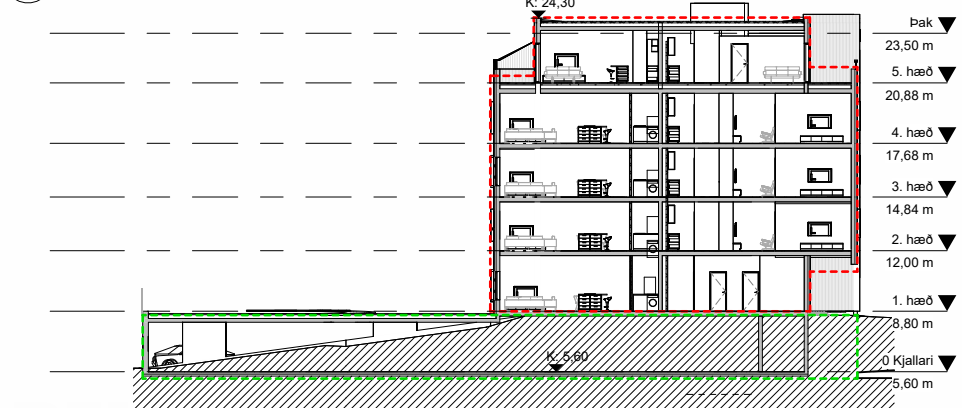
Samþykkt deiliskipulag

- Bindandi byggingarlína jarðhæðar
- Bindandi byggingarlína innr. þakhæðar
- Byggingarreitir
- Byggingarreitir - Blakjallari
- Lóðamörk



2 Snið 2-2 Skilmálar

1 : 200



3 Snið 1-1 Skilmálar

1 : 200

Hafnarbraut 17-19 (Reitur 9 á Kársnesi)

Hönnunarkröfur varðandi íbúðir, aðkomu, bílastæði, fjölbreytni í efnis- og litavali, sem og aðrar nauðsynlegar skilmálakröfur.

Helstu tölulegar forsendur byggingarinnar:

- Fjöldi íbúða: 47 íbúðir
- Hæðir: 4 hæðir auk innreginnar þakhæðar
- Bílastæði:
 - 46 bílastæði í bílakjallara
 - 8 bílastæði á lóð
 - Samtals: 54 bílastæði (hlutfall 1,15 stæði á hverja íbúð)
- Aðstaða í bílakjallara: Geymslur fyrir íbúðir, tæknirými og hjóla- og vagnageymslur
- Flatarmál byggingar: Undir hámarksflatarmáli 6700 m² samkvæmt skipulagsskilmálum (stærð byggingar 6698,0 m²)
- Lóðarskipulag: Samkvæmt skilmálum, með gróðri meðfram Hafnarbraut, borgartjárm við gatnamót Hafnarbrautar og Nesvöru, ásamt grænni þaklód

Hönnun byggingar og samræmi við skipulagsskilmála

Byggingin er hönnuð í L-laga formi með tveimur aðskildum tröppu- og lyftuhúsum í samræmi við leiðbeinandi skipulagssupprátt. Hún fylgir bundinni byggingarlínu við jarðhæð og þakhæð, og er þaklód flatt, sem er í samræmi við skilmála þar sem þakform er frjálst.

Sameiginlegt útrými fyrir íbúa er staðsett í bakgarði, og djúpgámar eru staðsettir í samræmi við leiðbeinandi skipulagssupprátt

Arkitektúr, efnisval og fagurfræði

Byggingin er hönnuð í stílhlreinum, norrænum stíl, þar sem fjölbreytt lit- og efnisval tryggir að útlitð verði ekki einsleitt.

Skipulag lóðar og umhverfis:

- Lóðarskipulag tekur mið af skipulagsskilmálum, og tryggir gott samræmi við græna ásynd svæðisins. (Lóð hönnuð af Stór landslagsarkitektum)
- Meðfram Hafnarbraut verður lággróður í samræmi við skilmála.
- Við gatnamót Hafnarbrautar og Nesvöruverður borgartre í samræmi við leiðbeinandi skilmála.
- Á þaklód verður gert ráð fyrir gróðri.
- Engin smáhýsi verða á lóðinni.
- Lóðin verður ekki afgirt, en nauðsynlegarfallvarnir verða settar upp þar sem við á í samræmi við skilmála.

Byggingin og bílastæðakjallarinn eru staðsettinnar byggingarreitir samkvæmt leiðbeinandi deiliskipulagssupprátti. Við teljum því að verkefnið uppfylli allar kröfur deiliskipulagsins og óskum eftir að þessi gögn verði tekin til skoðunar sem hluti af formlegum skilgögnum.



ÓFULLGERÐ TEIKNING
8.10.2025 15:14:10

útg. dags. skýring hannað

ARKÍŚ
arkitektar

Vesturvör 7
kt 531107-0550
www.ark.is

200 Kópavogur
S: 511 2060
arkis@ark.is

Hafnarbraut 17-19

Verkefni:
Sveitarfélag:
Staðgreinir:
Landnúmer:
Verknúmer:

Hafnarbraut 17-19

Kópavogur

25-019

o Hönnuður aðal/séruppráttar: o Hönnunarstjóri:

• Amar Þór Jónsson	arkitekt fal	kl.010174-4819
o Birgir Teitsson	arkitekt fal	kl.020460-4589
o Björn Guðbrandsson	arkitekt fal	kl.170174-3059
o Erna Þráinsdóttir	arkitekt fal	kl.090886-2249
o Svava Björk Bragadóttir	byggingafr. bfl	kl.201076-4719
o Vigdís Magnússon	byggingafr. bfl	kl.140871-5919
o Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafr. bfl	kl.250572-3529
o Theima Guðmundsdóttir	innanússarkitekt thl	kl.180977-3419

Hannað: ApJ & SEE /AFJ Mál: Dags. frumútg.: As indicated

Yfirfarið: SEE /AFJ

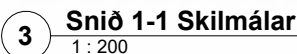
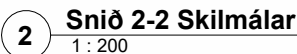
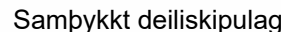
FORTEIKNINGAR

0 Skipulagsskilmálateikning

teikninganúmer flokkun breyting dags. breytn

1.00.00

Skjal sýtt af '0000000000' dags: 19.08.2026



ÓFULLGERÐ TEIKNING



Aðkoma og tenging við götulíf.

Á þessum stað er aðalinngangur íbúðanna og tvö rými fyrir verslun og þjónustu sem mynda virka og opna jarðhæð við Hafnabraut.

Hafnabraut 17-23

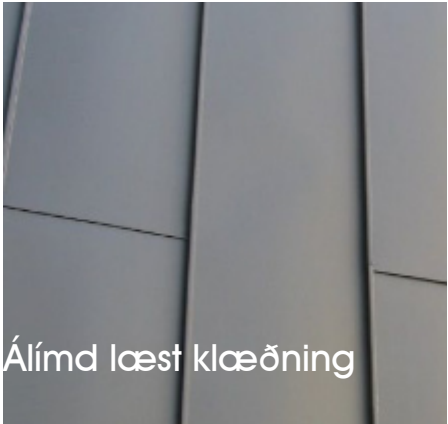
HUGHRIF



Prófíltgler - tröppurými

Efnisval

Fjölbreytt - uppbrót í efnis og litavali



Álímd læst klæðning



2mm ál slétt



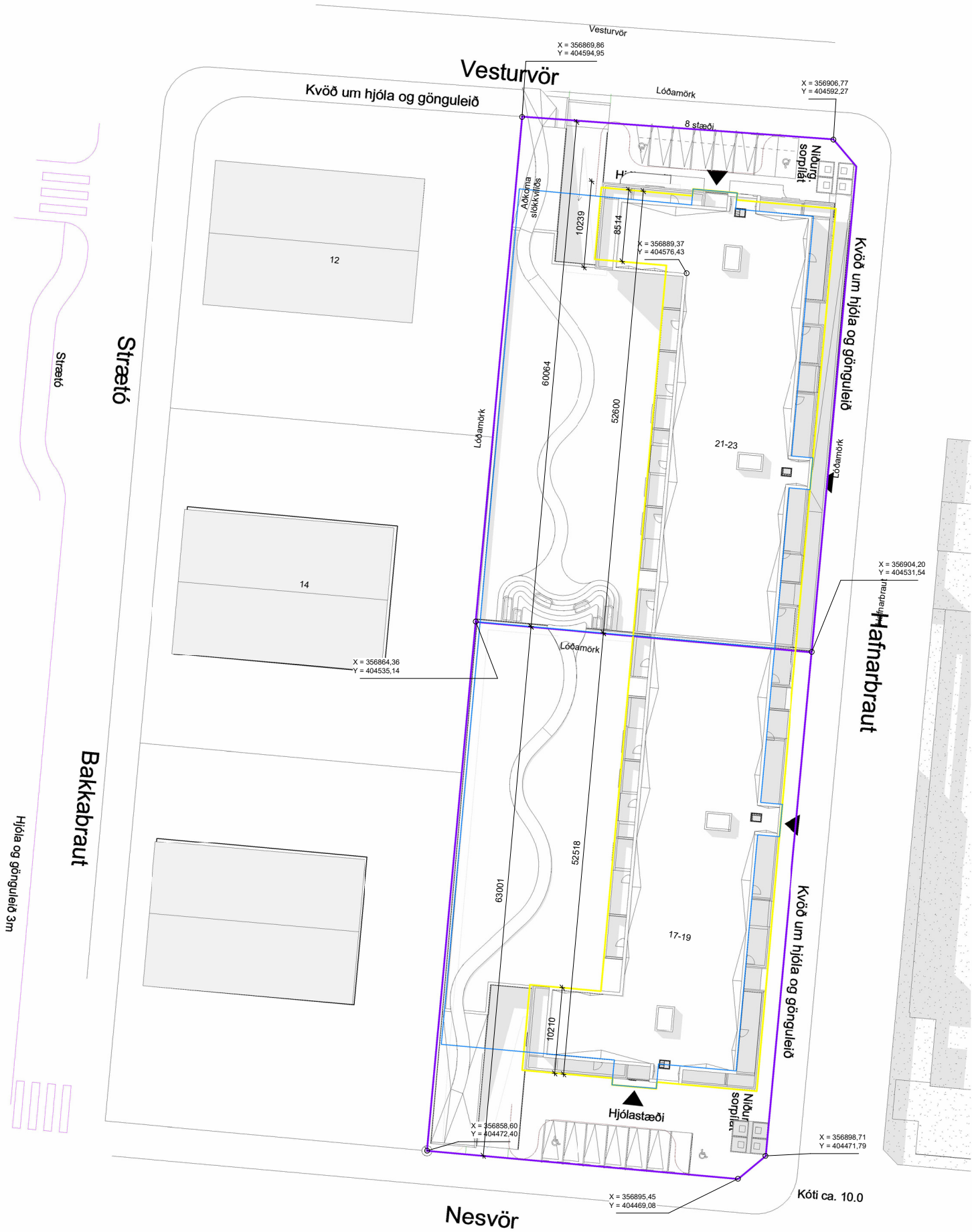
Bára venjuleg



Fín bára



Lunawood



- Lóðamörk útsendur DWG grunnur
Byggingareitur útsendur DWG grunnur
Byggingareitur kjallara útsendur DWG grunnur

Tölur fyrir 17-19
4.5 GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Stærð lóðar:	1.160 m ²
Innri byggingareitir húsa:	950 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	150 m ²
Hámarks grunnflötur húsa án bilageymslu:	890 m ²
Hámarks flatarmál húsa:	4.960 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.660 m ²
Áætlað flatarmál bilageymslu / skýlis:	1.400 m ²
Hámarks flatarmál:	6.700 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.
Ekki er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni. Hámarks nýtingarhlutfall er um 2,7.

Tölur fyrir 21-23
3.5 GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Stærð lóðar:	2.410 m ²
Innri byggingareitir húsa:	930 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	160 m ²
Hámarks grunnflötur húsa án bilageymslu:	870 m ²
Hámarks flatarmál húsa:	4.920 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.660 m ²
Áætlað flatarmál bilageymslu / skýlis:	1.400 m ²
Hámarks flatarmál:	6.700 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.
Hámarks nýtingarhlutfall er 2,8.

Hámarks flatarmál húsa: 4.960m²
Stærð húsa samtals: 4.671,3m²
Stærð byggingar samtals: 6.421,3m²
Svalir 2-4. hæð 74,85°3= 224,55m²
Stærð byggingar með svölum: 6.645,85m²
Stærð byggingar með svölum og sérarnotar á plötu: 6.697,94m²

Hámarks flatarmál húsa: 4.920m²
Stærð húsa samtals: 4.671,3m²
Stærð byggingar samtals: 6.421,3m²
Svalir 2-4. hæð 74,85°3= 224,55m²
Stærð byggingar með svölum: 6.645,85m²
Stærð byggingar með svölum og sérarnotar á plötu: 6.697,94m²

útg. dags. skýring hannað

ARKÍŚ
arkitektar

Vesturvör 7
kt 531107-0550
www.ark.is

200 Kópavogur
S: 511 2060
arkis@ark.is

Hafnarbraut 17-19

Verkheiti: Sveitarfélag: Staðgreinir: Landnúmer: Verknúmer: 25-019

o Hönnuður aðal-/séruppdráta: o Hönnunarstjóri:

● Amar Þór Jónsson	arkitekt fal	kt.010174-4819
o Birgir Teltsson	arkitekt fal	kt.020460-4589
o Björn Guðbrandsson	arkitekt fal	kt.170174-3059
o Ema Þráinsdóttir	arkitekt fal	kt.090686-2249
o Svava Björk Bragadóttir	byggingafr. bfi	kt.201076-4719
o Viggo Magnússon	byggingafr. bfi	kt.140871-5919
o Þorvaldur L. Björgvinsson	byggingafr. bfi	kt.250572-3529
o Thelma Guðmundsdóttir	innviðsarkitekt fhl	kt.180977-3419

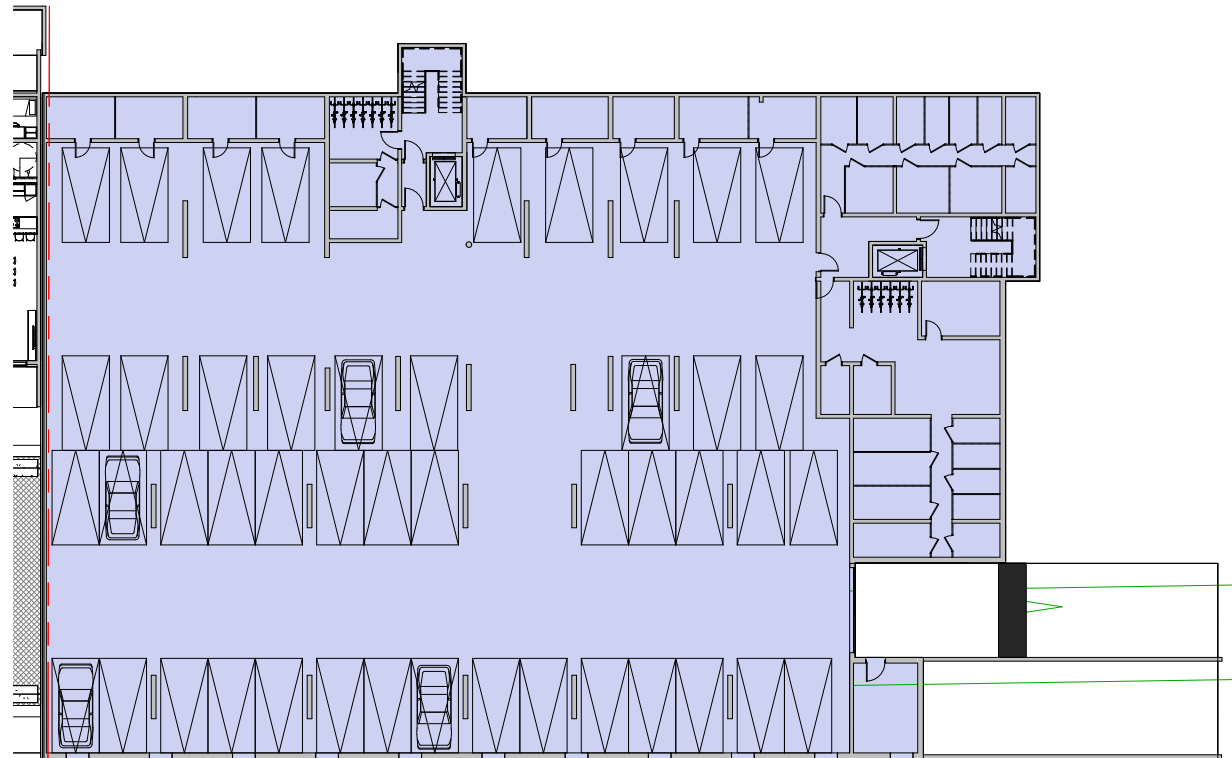
Hannað: Author Mál: 1 : 300
Yfirfarið: Checker Dags. frumútg.: 05/30/25

FORTEIKNINGAR

Lóð og byggingareitur

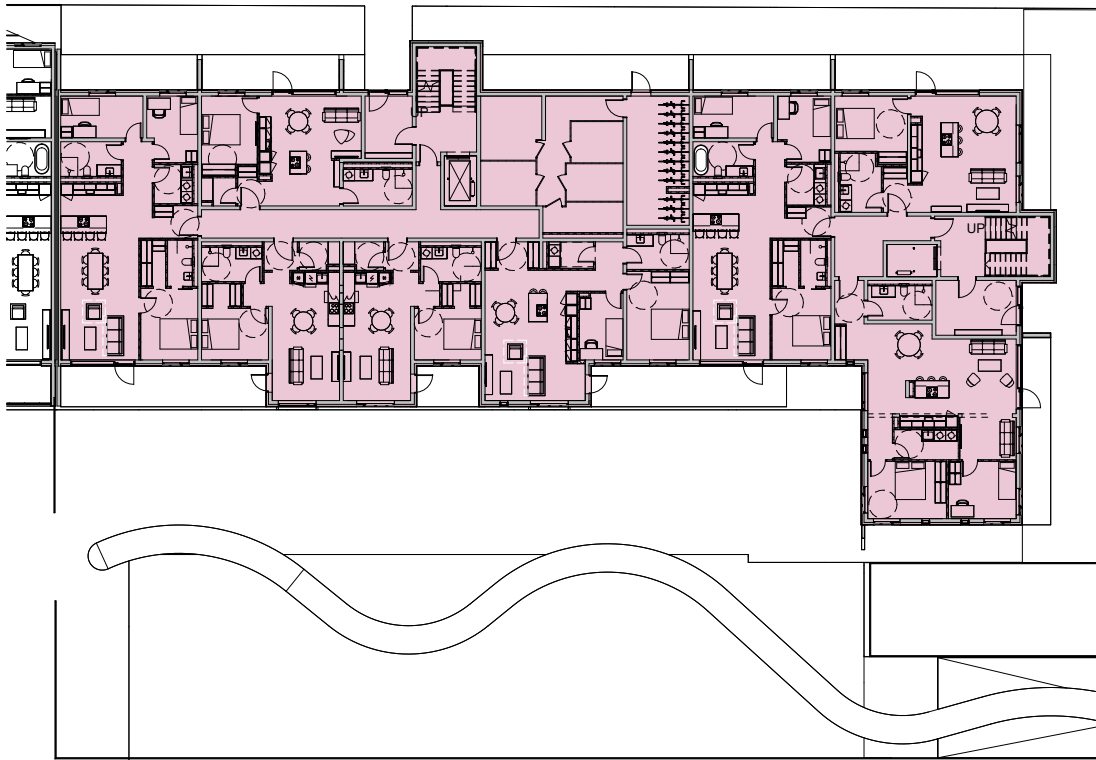
teikninganúmer flokkun breyting dags. breyta
0001

ÓFULLGERÐ TEIKNING
8.10.2025 15:13:47



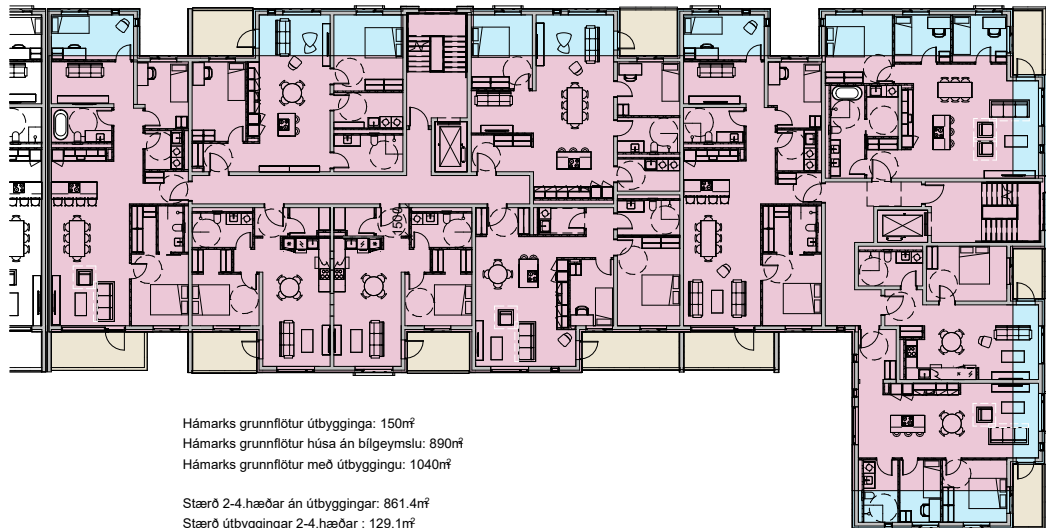
Hámarkstærð kjallara: 1660m²
Stærð Kjallara: 1754,2m²

4 Kjallari stærð
1 : 200



Hámarks grunnflötur húsa án bilageymslu: 890m²
Stærð 1.hæðar: 861,4m²

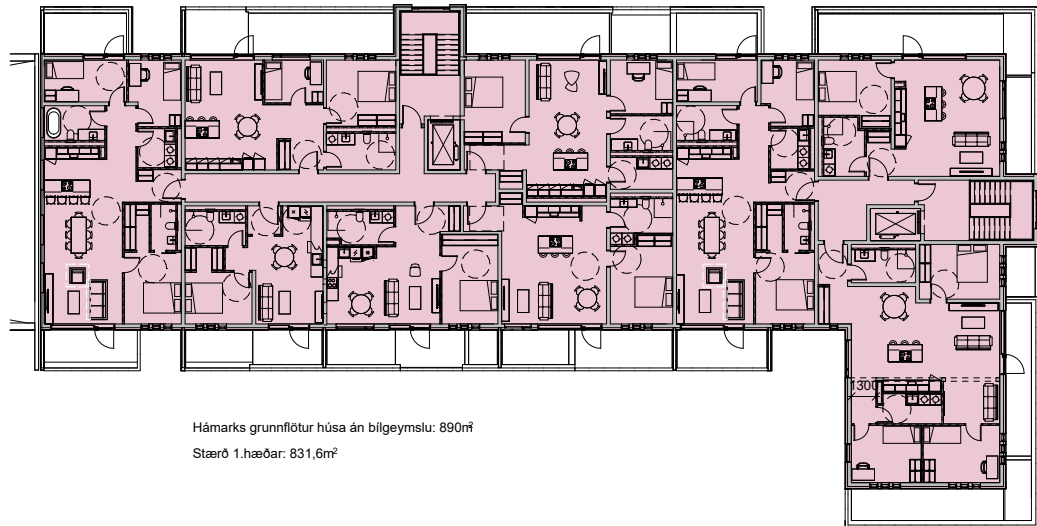
1 1. hæð stærðir
1 : 200



Hámarks grunnflötur útbygginga: 150m²
Hámarks grunnflötur húsa án bilageymslu: 890m²
Hámarks grunnflötur með útbyggingu: 1040m²

Stærð 2-4.hæðar án útbyggingar: 861,4m²
Stærð útbyggingar 2-4.hæðar : 129,1m²
Stærð 2-4.hæðar með útbyggingu: 991,5m²

2 2-4. hæð stærðir
1 : 200



Hámarks grunnflötur húsa án bilageymslu: 890m²
Stærð 1.hæðar: 831,6m²

3 5. hæð Stærðir
1 : 200

Tölur fyrir 17-19
4.5 GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Stærð lóðar:	1.160 m ²
Innri byggingarreitir húsa:	950 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	150 m ²
Hámarks grunnflötur húsa án bilageymslu:	890 m ²
Hámarks flatarmál húsa:	4.960 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.660 m ²
Áætlað flatarmál bilageymslu / skýlis:	1.400 m ²
Hámarks flatarmál:	6.700 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.
Ekki er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni. Hámarks nýtingarhlutfall er um 2,7.

Hámarks flatarmál húsa: 4.960m²
Stærð húsa samtals: 4.671,3m²
Stærð byggingar samtals: 6.421,3m²
Svalir 2-4. hæð 74,85°3= 224,55m²
Stærð byggingar með svölum: 6.645,85m²
Stærð byggingar með svölum og sérarnotar á plötu: 6.697,94m²

Tölur fyrir 21-23
3.5 GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Stærð lóðar:	2.410 m ²
Innri byggingarreitir húsa:	930 m ²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	160 m ²
Hámarks grunnflötur húsa án bilageymslu:	870 m ²
Hámarks flatarmál húsa:	4.920 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.660 m ²
Áætlað flatarmál bilageymslu / skýlis:	1.400 m ²
Hámarks flatarmál:	6.700 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.
Hámarks nýtingarhlutfall er 2,8.

Hámarks flatarmál húsa: 4.920m²
Stærð húsa samtals: 4.671,3m²
Stærð byggingar samtals: 6.421,3m²
Svalir 2-4. hæð 74,85°3= 224,55m²
Stærð byggingar með svölum: 6.645,85m²
Stærð byggingar með svölum og sérarnotar á plötu: 6.697,94m²

útg. dags. skýring hannað

ARKÍŚ
arkitektar

Vesturvör 7
kt 531107-0550
www.ark.is

200 Kópavogur
S: 511 2060
arkis@ark.is

Hafnarbraut 17-19

Verkheiti: Sveitarfélag: Staðgreinir: Landnúmer: Verknúmer: 25-019

o Hönnuður aðal-/séruppdráta: o Hönnunarstjóri:

● Amar Þór Jónsson	arkitekt fal	kt.010174-4819
o Birgir Teltsson	arkitekt fal	kt.020460-4589
o Björn Guðbrandsson	arkitekt fal	kt.170174-3059
o Ema Þráinsdóttir	arkitekt fal	kt.090686-2249
o Svava Björk Bragadóttir	byggingafr. bfi	kt.201076-4719
o Vigdó Magnússon	byggingafr. bfi	kt.140871-5919
o Þorvaldur L. Björgvinsson	byggingafr. bfi	kt.250572-3529
o Thelma Guðmundsdóttir	innviðsarkitekt fhl	kt.180977-3419

Hannað: Author Mál: 1 : 200
Yfirfarið: Checker Dags. frumútg.: 05/30/25

FORTEIKNINGAR

teikninganúmer flokkun breyting dags. breytu
001 Stærðir grunnflata

ÓFULLGERÐ TEIKNING
9.10.2025 09:21:42

H17-19

alls: 47 íbúðir

H21-23

alls: 45 íbúðir

Verslun og þjónusta

Fjölbreytt íbúðaskipting – jafnvægi milli stærða og þarfa

Heildarfjöldi íbúða er 92 íbúðir, auk tveggja rýma fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð. Skiptingin sýnir markvissa áherslu á fjölbreytni og jafnvægi milli stærða, þannig að verkefnið höfði til breiðs hóps íbúa og skapi lifandi og blandað samfélag:

Tveggja herbergja íbúðir – 33 einingar (36%)
Henta vel einstaklingum, ungu fólki og fyrstu kaupendum sem leita hagkvæms og þægilegs húsnæðis.

Þriggja herbergja íbúðir – 31 eining (34%)
Sveigjanlegar og vinsælar íbúðir fyrir litlar fjölskyldur eða pör sem vilja fjölnota rými og góða nýtingu.

Fjögurra herbergja íbúðir – 28 einingar (30%)
Rúmgóðar fjölskylduíbúðir með áherslu á birtu, rými og tengsl við útivistarsvæði og svalir.

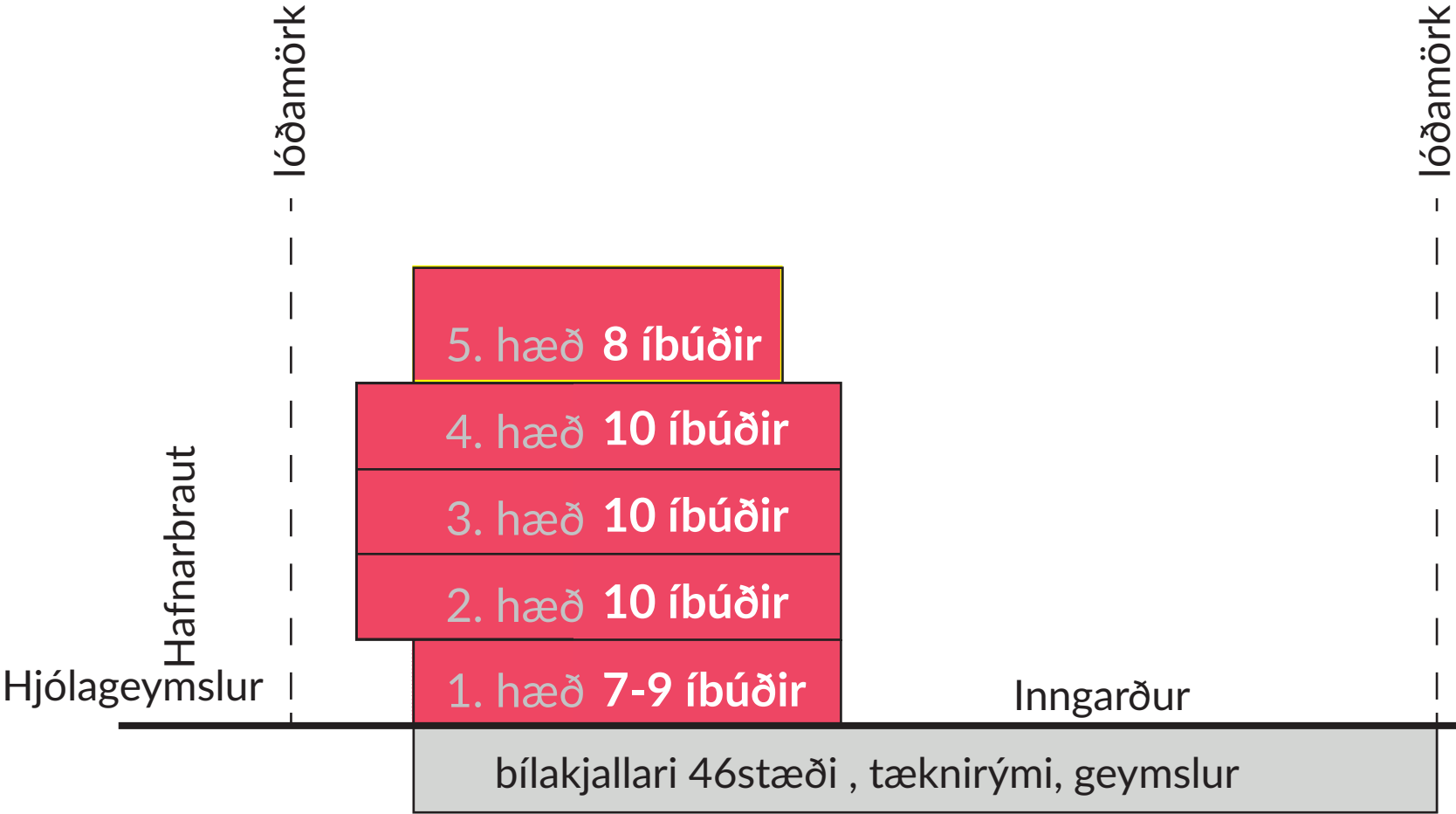
Skiptingin tryggir jafnvægi milli minni og stærri íbúða og stuðlar að fjölbreyttu íbúðasamfélagi, þar sem ólíkir hópar – frá fyrstu kaupendum til fjölskyldna og eldri íbúa – geta fundið húsnæði við sitt hæfi.
Verslunar- og þjónusturýmin á jarðhæð styrkja götulífið og skapa virka tengingu milli byggingarinnar og nærumhverfisins. Íbúðasamfélagi þar sem mismunandi lífsstílar og þarfir fá að njóta sín.

H17-19

Skipting íbúða		
	Fjöldi íbúða	Hlutfall
Tveggja herb. íbúðir	17	36,2%
Þriggja herb. íbúðir	16	34,0%
Fjögra herb. íbúðir	14	29,8%
Samtals:	47	

H21-23

Skipting íbúða		
	Fjöldi íbúða	Hlutfall
Tveggja herb. íbúðir	16	35,6%
Þriggja herb. íbúðir	15	33,3%
Fjögra herb. íbúðir	14	31,1%
Atvinnurými	2	4,4%
Samtals íbúðir:	45	



Við gatnamót Hafnabrautar og Vesturvör verður borgartré í samræmi við leiðbeinandi skilmála.

Meðfram Hafnabraut verður lággróður í samræmi við skilmála

Við gatnamót Hafnabrautar og Nesvöru verður borgartré í samræmi við leiðbeinandi skilmála.

Lóðarskipulag tekur mið af skipulagsskilmálum, og tryggir gott samræmi við græna ásjúnd svæðisins.

- Meðfram Hafnabraut verður lággróður í samræmi við skilmála.
- Við gatnamót Hafnabrautar og Nesvöru verður borgartré í samræmi við leiðbeinandi skilmála.
- Á baklóð verður einnig gert ráð fyrir gróðri.
- Engin smáhýsi verða á lóðinni.
- Lóðin verður ekki afgirt, en nauðsynlegar fallvarnir verða settar upp þar sem við á, í samræmi við skilmála.

Á baklóð verður gert ráð fyrir gróðri samkvæmt deiliskipualgi.

Hafnabraut 17-23



Djúpgámar samkvæmt skilmálum deiliskipulags

Borgartré

Gróður samkvæmt skilmálum deiliskipulags

Hafnabraut 17-23 - vinnslutillaga



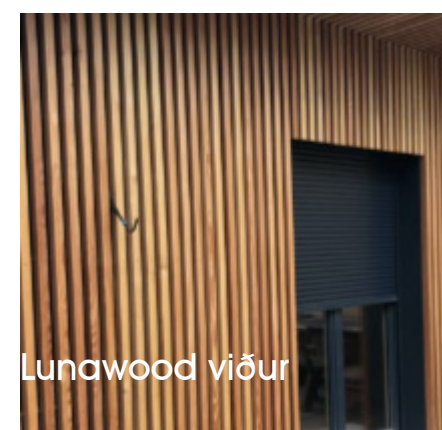
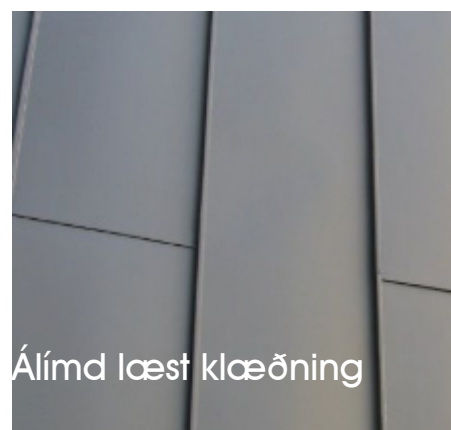
Uppbort í efnum og litum
Inndegin efsta- og neðsta hæð

Groður samkvæmt skilmálum deiliskipulags - vinnslutillga af lóð.

Hafnabraut 17-23 - vinnslutillaga



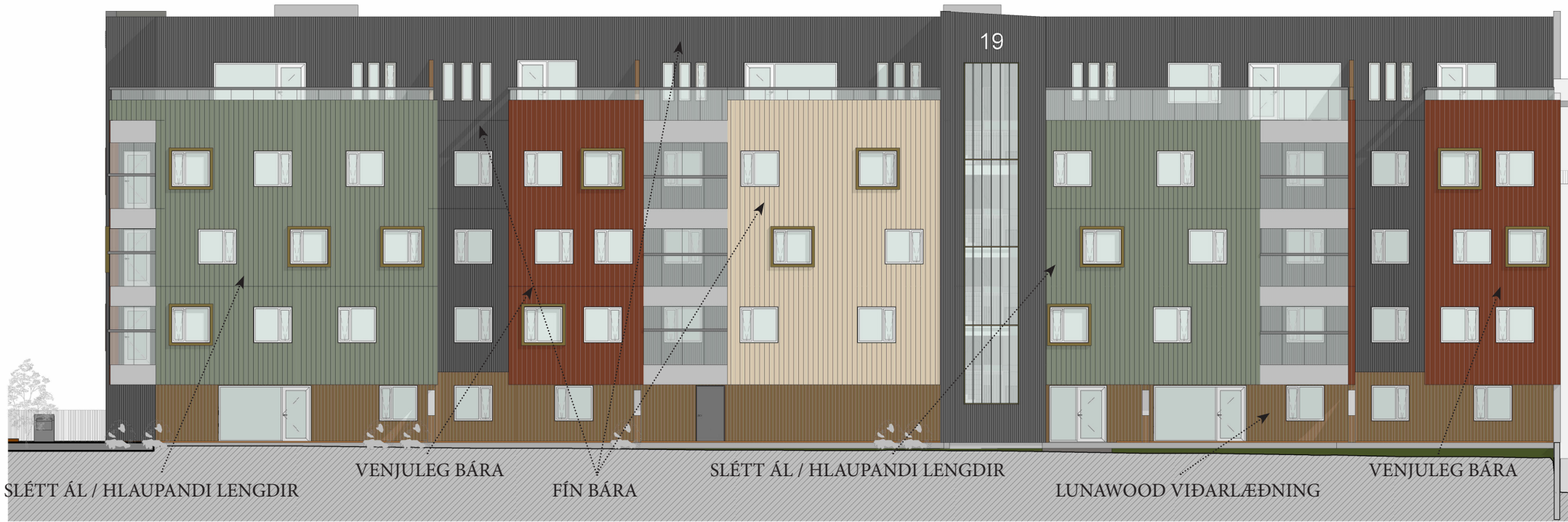
Hafnabraut 17-23 - vinnslutillaga



Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026

EFNISÁFERÐIR/LITIR

Uppbort í litum og efnisáfeðum.



2 Austur
1 : 100



1 Suður
1 : 100

útg. dags. skýring teiknað

ARKÍŚ
arkitektar

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
kt. 531107-0550 S: 511 2060
www.arkis.is arkis@arkis.is

Hafnarbraut 17-19

Kópavogur

Verkefni:
Sveitarfélag:
Staðgreinir:
Landnúmer:
Verknúmer:

19-009

Arkitekt:	arkitekt íal	kt. 161161-2769
o Adalsteinn Snorrason	arkitekt íal	kt. 010174-4819
o Arnar Pór Jónsson	arkitekt íal	kt. 020460-4589
o Birgir Teflisson	arkitekt íal	kt. 170174-3059
o Björn Guðbrandsson	arkitekt íal	kt. 270152-6869
o Egill Guðmundsson	byggingafr. bfl	kt. 201076-4719
o Svava Björk Bragadóttir	byggingafr. bfl	kt. 140871-5919
o Viggo Magnússon	byggingafr. bfl	kt. 250572-3529
o Þorvaldur L. Björgvinsson		

o Hönnuður aðal/séruppdráttar:

o Hönnunartíðni:

Hannað / teiknað: APJ & SEE /HFH Mælikvæði: 1 : 100

Yfirfarið / samþykkt: APJ Dagsetning: 04/02/19

FORTEIKNINGAR

1.00.11
teikning breyting
FT -ÚTLIT

Staðarsetning: 04/02/19

ÓFULLGERÐ TEIKNING
22.8.2023 10:14:55

Uppbort í litum og efnisáfeðum.



1 Vestur
1 : 100

4.3 HÖNNUN HÚS OG LÓÐA
Mikilvægt að er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götu. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitna samfeldan vegg heldur séu brotin upp með litu, útbyggingum o.þ.h og um mörg aðskilin hús sé að ræða.

2.16 SVALIR OG SVALAGANGAR
Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum og skal þá gera fyrir þeim í aðalteikingum, þær byggðar samtímis íbúðarhúsum og að mestu gegnsæjar.

2.17 ÞAKSVALIR
Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstuhæð



2 Norður
1 : 100

útg. dags. skýring teiknað

ARKÍŚ
arkitektar
Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
t. 531 107-0550 s. 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Hafnarbraut 17-19
Kópavogur

Verkhelti:
Svæitarfélag:
Staðgreinir:
Landnúmer:
Verknúmer:

Arkitekt:	Arkitekt fái	kt. 161 161-2769
o. Aðalsteinn Snorrason	arkitekt fái	kt. 010174-4819
o. Arnar Pór Jónsson	arkitekt fái	kt. 020460-4589
o. Björgi Teitsson	arkitekt fái	kt. 170174-3059
o. Björn Guðmundsson	arkitekt fái	kt. 270152-6869
o. Egill Guðmundsson	byggingafr. bfi	kt. 201076-4719
o. Svava Björk Bragadóttir	byggingafr. bfi	kt. 140871-5919
o. Viggo Magnússon	byggingafr. bfi	kt. 250572-3529
o. Þorvaldur L. Björgvinsson		

o. Hönnuður aðal/séruppdráttar:

o. Hönnunartjórn:

Hannað / teiknað: APJ & SEE /HFH Mælikvæði: 1 : 100

Yfirfarið / samþykkt: APJ Dagsetning: 04/02/19

FORTEIKNINGAR

ÚTLIT
ÓFULLGERÐ TEIKNING
22.8.2023 10:15:22
1:200

1.00.12
teikning breyting
FT - ÚTLIT

Staðsetning: 04/02/19



INNGANGUR HAFANBRAUT 21

INNGANGUR HAFANBRAUT 23

23

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Hanna

Kaffi

DJÚPGAMAR

BORGARTRÉ

Hafnabraut 17-23

Skjal sótt af '0000000000' dags: 1 9 2026



Hafnabraubt 17-23



Hafnabraut 17-23

SKANSKA
1000000000
2026



FRUMDRÖG

HAFNARBRAUT 17-19

ÍBÚÐABYGGÐ VIÐ KÓPAVOGSHÖFN KÁRSNEST