KÁRSNESHÖFN DEILISKIPULAGSBREYTING - HAFNARBRAUT 25

Greinargerð

Inngangur
Deiliskipulag Kársneshafnar var samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990 og af Skipulagsstjóra ríkisins 19. mars 1990. Deiliskipulagi hefur verið breytt á fjölmörgum lóðum á skipulagssvæðinu síðan en ekki Hafnarbraut 25.
Deiliskipulagsbreyting þessi nær eingöngu til lóðarinnar Hafnarbraut 25.
Lóðin er hluti af rammaskipulagssvæði Kársness. Deiliskipulasgsáætlunin er unnin í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2014 og Rammahluta aðalskipulags sem tók gildi í maí 2026.

Hönnun og uppdrættir
Hús og mannvirki á lóð skuli vera í samræmi við skilmála þessa, deiliskipulagsuppdrátt, mæli- og hæðarblöð og gildandi reglugerðir og staðla.

Mæli - og hæðarblöð
Mæli - og hæðarblöð sýna stærðir lóða, lóðamörk, byggingarreiti, leiðbeinandi innkeyrslur, inntaksstaði veitu- og fjarskiptakerfa og kvaðir ef einhverjar eru. Á hæðablöðum er uppgefinn leiðbeinandi gólfkóti fyrir hæðarsetningu bygginga. Gerður er fyrirvari að við gerð mæliblaða geti orðið smávægilegar breytingar frá deiliskipulagsgögnum.

Byggingarreitir
Byggingarreitir, ofan- og neðanjarðar, eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti. Almennt skulu allir hlutar húss standa innan byggingarreits, nema annað sé tekið fram.

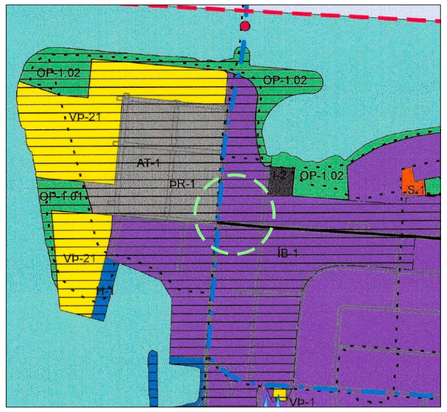
Afmörkun svæðis og núverandi byggingar
Lóðin, Hafnarbraut 25, afmarkast af Hafnarbraut til austurs, Vesturvör til suðurs, Bakkabraut til vesturs og göngustígs til norðurs.

Tengsl við aðrar áætlanir
Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 þar sem vestanvert Kársnes er skilgreint sem samgöngumiðað þróunarsvæði, þar sem gert er ráð fyrir þéttri og blandaðri byggð við Borgarlínu. Eining er í gildi Rammahluti aðalskipulags þar sem lóðin Hafnarbraut 25 er hluti af svæði 5 rammaskipulaginu. Í rammaskipulaginu segir meðal annars:
"Á reit 5 komi íbúðir og skrifstofur, ásamt bílastæðahúsi með samnýtanlegum stæðum. Á jarðhæð við bakkabraut verði verslun og þjónusta." " Notkun: Íbúðarhúsnæði, skrifstofur, bílastæðahús, mögulegar verslanir og Matvörubúð. Kvöð er um lifandi starfsemi á jarðhæð við Bakkabraut."
Rammaskipulagið gerir ráð fyrir að byggingin myndi kennileiti á svæðinu.

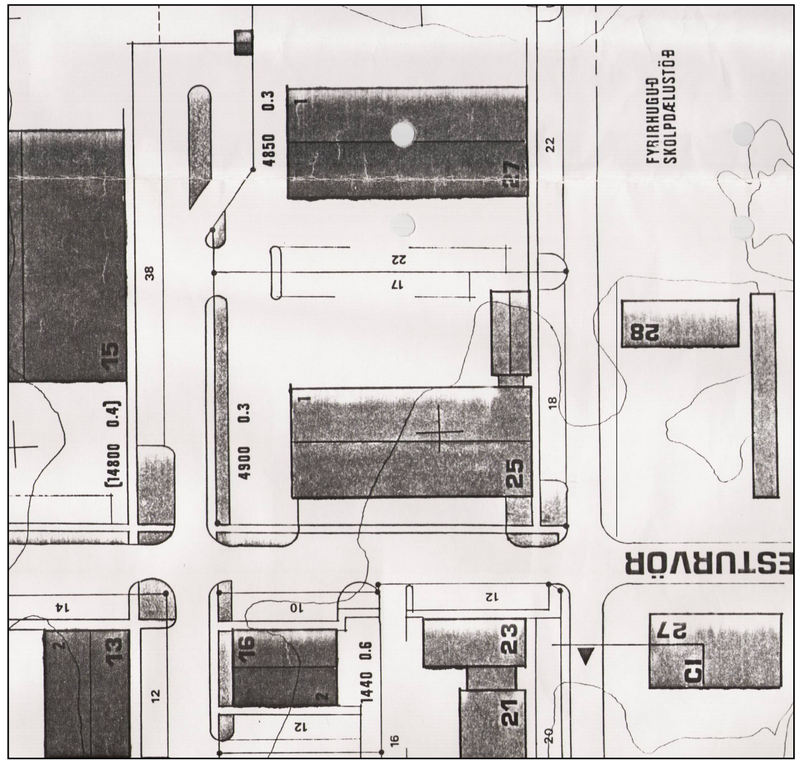
Í gildi er einnig "Kársneshöfn deiliskipulagsbreyting - Bakkabraut norðan Vesturvarar" samþykkt í bæjarstjórn 20. Október 2025. Sú deiliskipulagsbreyting skilgreinir útfærslu göturýmis Bakkabrautar, þ.m.t. Borgarlínu.
Deiliskipulagsbreyting Hafnarbrautar 25 er í samræmi við þessar áætlanir.

Almennt um Deiliskipulagið
Deiliskipulagið gerir ráð fyrir byggingu á fjórum hæðum innan núverandi lóðamarka. Á jarðhæð er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustuhúsnæði vestanmegin að bakkabraut og bílastæðahúsi austanmegin með inn- og útakstri frá Hafnarbraut. Á hæðum 2-4 er gert ráð fyrir íbúðum. Í kjallara er gert ráð fyrir bílastæðum, geymslum íbúða, stoðrýmum atvinnuhúsnæðis ásamt tæknirýmum. Gert er ráð fyrir að efri bílageymslan sé með skammtímastæði sem eru öllum aðgengileg meðan neðri bílageymslan verður með blöndu af eignarstæðum og stæðum til langtímaleigu. Ofan á 1. hæði er gert ráð fyrir garði, bæði fyrir íbúða hússins með göngutengingum upp í garð frá norðvesturhorni og suðausturhorni. Einnig er gert ráð fyrir göngutenginu úr bílastæðahúsi upp í miðjan garð. Gert er ráð fyrir að stofnaðar verði nýjar lóðir, sunnan- og norðanmegin við húsið fyrir djúpgáma.

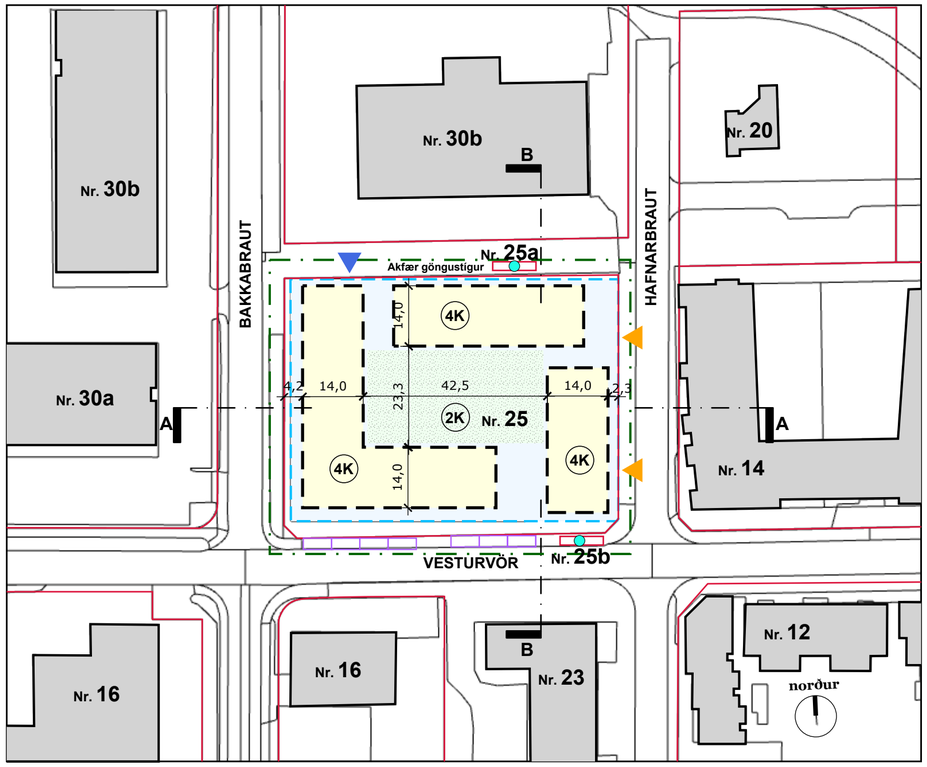
Skilmálar
Byggingarreitir, stærðir og hæðir
-Byggingarreitir koma fram á deiliskipulagsuppdrætti.
-Stærðir og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu. Hámarkskóti, leiðbeinandi gólfkóti jarðhæðar og leiðbeinandi salarhæðir koma fram í sniðteikningu.
-Svalir mega ganga allt að 1 metra út fyrir byggingarreit.
Sorp
Gert er ráð fyrir djúpgámum á nýjum lóðum (sem nú er bæjarland) norðan og sunnan við bygginguna til að sinna sorplosunar þörf íbúða í byggingunni. Sorp atvinnuhúsnæðis er staðsett norðanmegin á jarðhæða byggingarinnar og er staðsetning leiðbeinandi. Akfær göngustígur er norðan við bygginguna.
Vörumóttaka atvinnuhúsnæðis
Gert er ráð fyrir að vörumóttaka opnist bæði inn í bílastæðahús og einnig út að akfærum göngustíg norðan við húsið. Hægt verður að taka við sendingum frá flestum sendibílum innan úr bílastæðahúsinu en sendingum frá stærri sendibílum frá akfærum göngustíg norðan við húsið.
Garður
Gert er ráð fyrir garði / dvalarsvæði ofan á 1. Hæð.
Verslun / Þjónusta
Verslunar- og þjónustuhúsnæði vestast á lóðinni skal vera aðgengilegt bæði frá Bakkabraut og einnig innan úr bílastæðahúsi.
Bílastæðahús
Bílastæðahús á jarðhæð skal vera öllum aðgengilegt. Gjaldtaka er heimil.
Útlit
Í samræmi við rammaskipulag á húsið að mynda kennileiti á svæðinu, t.d. með þakformi. Einnig á að visa með einhverjum hætti í núverandi hús á lóðinni, t.d. með hringlaga opum eða bláum lit. Skýringarmyndir sýna dæmi um þakform en þakform er frjálst.



Hluti af Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040



Hluti af gildandi deiliskipulagi Kársneshafnar, samþykkt í bæjarstjórn 23. janúar 1990



Tillaga að breyttu deiliskipulagi 1:1000

Lóð	Lóðastærð	Notkun	Núverandi byggingarmagn	Versun / þjónusta ofanjarðar	Bílastæðahús ofanjarðar	Íbúðir + sameign ofanjarðar	Svalir, skyggni og svalagangar	Kjallari	A+B rými ofanjaðar	Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Heild A+B rými	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða (hámark)
Hafnarbraut nr.	m²		m²	m² (A rými)	m² (A rými)	m² (A rými)	m² (B rými)	m² (A rými)	m² (A+B)	NHL	m² (A+B)	Fjöldi	
25	4,630	Blönduð	1,038	1,200-2,077	2,077-2,955	5,420	1,000	4,230	10,575	2.28	10,575	54	177
25a	20	Djúpgámar						20					
25b	20	Djúpgámar						20					

Skilmálatafla

Mörk deiliskipulags
Lóðamörk
Byggingarreitur 2.- 4. hæðar
Byggingarreitur 1. hæðar og kjallara
2K Fjöldi hæða auk kjallara
Dvalarsvæði / garður
Inn- / útakstur bílageymslu - leiðbeinandi staðsetning
Vörumóttaka / Sorp - leiðbeinandi staðsetning
Djúpgámar / sorpflokkun
Götustæði
Þakform - dæmi

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. málsgrein 43. gr. skipulagslaga nr. 123/210 m.s.br. var auglýst

_____og var samþykkt í

skipulagsráði Kópavogs þann _____

og í bæjarstjórn Kópavogs þann _____

_____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðina þann _____

Hafnarbraut 25
Breyting á deiliskipulagi

Teikning: Deiliskipulagsuppdráttur, blað 1

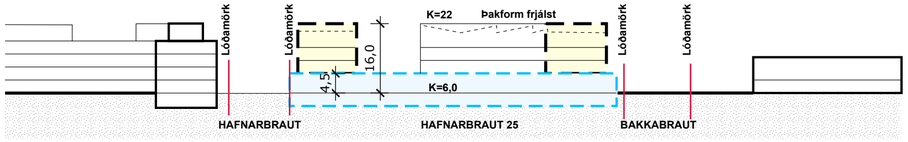
Mælikvarði:	1:1000	Verknúmer:	2607
Blaðstærð:	A2	Teikninganúmer:	D01
Teiknað:	hmh	Útgáfa:	0
Dags:	20/05/26		

M3 studio ehf.
Hallgerðargötu 13
105 Reykjavík
Kt. 530226-0690
m3@m3studio.is
www.m3studio.is
697-8548

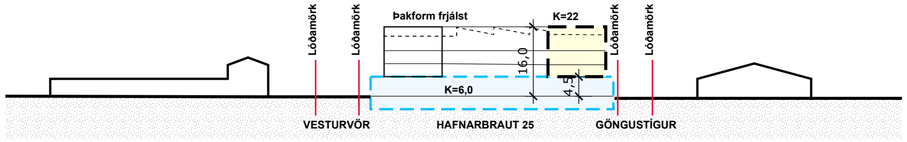
Útgefið: Helgi Mar Hallgrimsson, arkitekt f.a.í.
210279-3429

Skjal sott af '0000000' dags: 11.11.2026

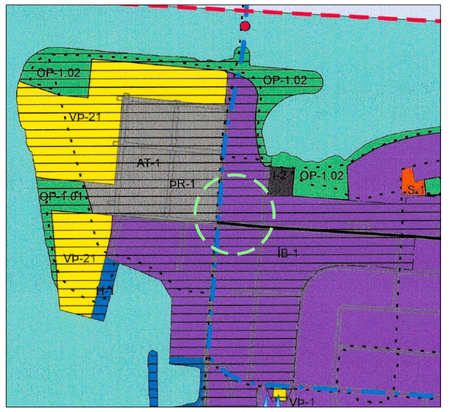
KÁRSNESHÖFN DEILISKIPULAGSBREYTING - HAFNARBRAUT 25



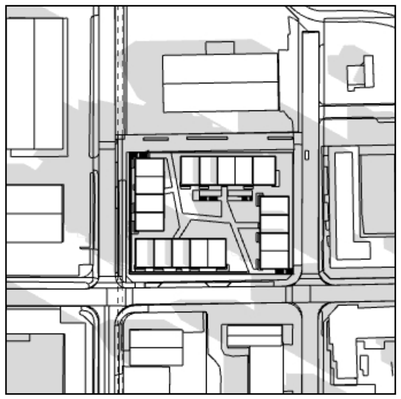
Skilmálasnið A-A 1:1000



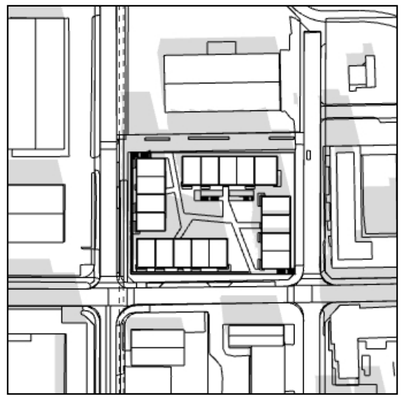
Skilmálasnið B-B 1:1000



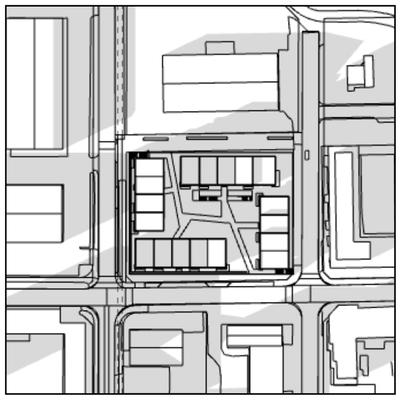
Hluti af Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040



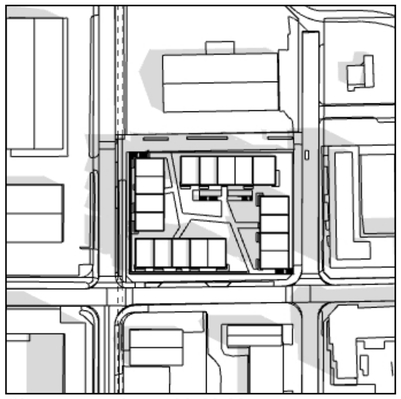
Skuggavarp 21. mars kl. 09.00



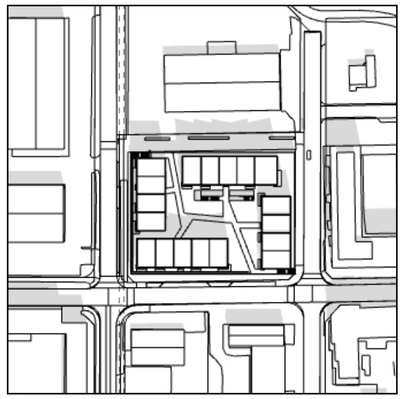
Skuggavarp 21. mars kl. 12.00



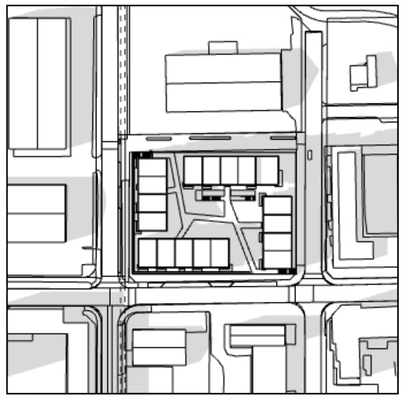
Skuggavarp 21. mars kl. 17.00



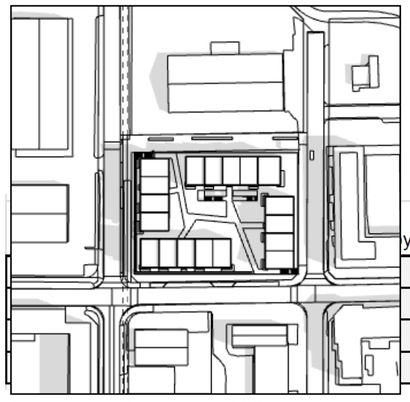
Skuggavarp 1. maí kl. 09.00



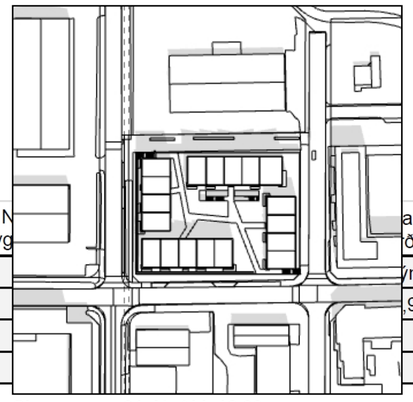
Skuggavarp 1. maí kl. 12.00



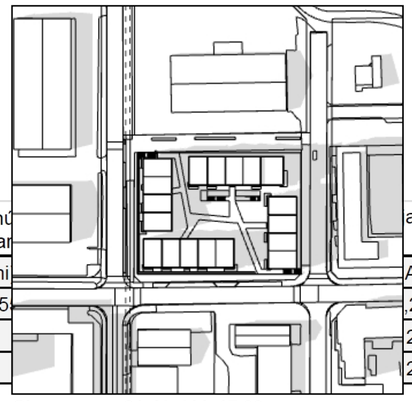
Skuggavarp 1. maí kl. 17.00



Skuggavarp 21. júní kl. 09.00



Skuggavarp 21. júní kl. 12.00



Skuggavarp 21. júní kl. 17.00



Skýringarmynd - Horft yfir byggingu til norðausturs, dæmi um yfirbragð byggingar



Skýringarmynd - horn Vesturvarar og Bakkabrautar, dæmi um yfirbragð byggingar

- Mörk deiliskipulags
- Lóðamörk
- Byggingarreitur 2.- 4. hæðar
- Byggingarreitur 1. hæðar og kjallara
- 2K — Fjöldi hæða auk kjallara
- Dvalarsvæði / garður
- Inn- / útakstur bílageymslu - leiðbeinandi staðsetning
- Vörumóttaka / Sorp - leiðbeinandi staðsetning
- Djúpgámar / sorpflokkun
- Götustæði
- Þakform - dæmi

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. málsgrein 43. gr. skipulagslaga nr. 123/210 m.s.br. var auglýst

_____og var samþykkt í

skipulagsráði Kópavogs þann _____

og í bæjarstjórn Kópavogs þann _____

_____

Auglýsing um gildistöku deiliskipulagsins var birt í B-deild stjórnartíðina þann _____

Hafnarbraut 25

Breyting á deiliskipulagi

Teikning: Deiliskipulagsuppdráttur, blað 2

Mælikvarði:	1:1000	Verknúmer:	
Blaðstærð:	A2	Teikninganúmer:	
Teiknað:	hmh	Útgáfa:	0
Dags:	20/05/26		

M3 studio ehf.
Hallgerðargötu 13
105 Reykjavík
Kt. 530226-0690
m3@m3studio.is
www.m3studio.is
697-8548

Útgefið: Helgi Mar Hallgrimsson, arkitekt f.a.í. 210279-3429

Skjal sett af 000000000' dags: 11.11.2026