Bakkabraut 2-4, Bryggjuvör 1, 2,3, Þinghólsbraut 77 og 79
Reitur 13

Húsakönnun

1. desember 2022
uppfærð 15.desember 2022

Húsakönnun þessi greinir gerð einstakra húsa á Bakkabraut, Bryggjuvör og Þinghólsbraut í Kópavogi. Um er að ræða reit sem skipt er í 7 lóðir með 1 íbúðarhúsi og 5 iðnaðarbyggingum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Formáli

Húsakönnun þessi er hluti vinnu að breyttu deiliskipulagi reits 13 á þróunarsvæði Kársnesi en skipulagssvæðið afmarkast af Þinghólsbraut og lóðamörkum Þinghólsbrautar 73 og 75 í austri, fyrirhugaðri nýrri vegtengingu milli Borgarholtsbrautar og Bakkabrautar í norðri, hafnarkants til vesturs og grjótgarðs/strandar til suðurs. Stærð núverandi lóða er samtals um 10.391m².

Könnunin tekur til núverandi aðstæðna og leitast verður við að veita yfirsýn yfir svæðið, kanna ástand þess og upprunalega gerð húsanna í samræmi við skipulagslög. Ekki verður um tæmandi sögulega úttekt á umræddum húsum að ræða en leitast er við að leggja mat á þá fjóra þætti er varða varðveislugildi húsanna þ.e. listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunalega gerð.

Sögulegt ágrip

Á Kársnesi er elsta heildstæða byggðin í bænum. Búskapur var ríkjandi fram á miðjan fjórða áratuginn en þá hófst úthlutun á nýbýla- og smábýlalöndum frá jörðinni. Mikil húsnæðisekla var í Reykjavík á stríðsárunum og tók fólk sér heimili á smábýlalöndunum og byggði jafnvel hús án tilskilinna leyfa.

Upp úr 1945 var farið að veita leyfi til fastrar búsetu á smábýlalöndunum og í kjölfarið jókst uppbygging á svæðinu. Kópavogur varð fyrst sjálfstætt sveitarfélag árið 1948 og árið 1957 keypti bærinn allt land af ríkinu og gat úthlutað lóðum og stýrt eigin skipulagi.

Árið 1952 var samþykkt að stofna hafnarnefnd sem skyldi undirbúa hafnargerð í Kársnesi. Hafnarframkvæmdir hófust 1952-1953 á Kársnesi. Þá var lögð fyrsta bátabryggjan og viðlegurúm sem var um 70 m langt. Síðar var hafin bygging grjótgarðs sunnan bryggjunnar. Allstórt fiskhús var reist upp af bryggjunni í framhaldi af gerð hennar og nokkur fiskverkun átti sér stað þarna á þessum árum, en útgerð stærri skipa festi þar ekki rætur að sinni.

Á síðari árum hefur hefur byggst upp fjölbreytt er atvinnu- og iðnarsvæðisvæði á vestanverðu Kársnesinu.

Kópavogshöfn á sjöunda áratuginum (Ljósmyndari: Herbert Guðmundsson, Héraðsskjalasafn Kópavogs og Kópavogsbær, myndavefur).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Núverandi ástand

Á svæðinu eru 6 byggingarnar byggðar frá 1950 og 1988. Byggingarnar flestar eru farnar að láta á sjá og falla ekki vel að núverandi íbúðarbyggð sem er smátt og smátt að myndast á þróunarsvæði Kársnes. Einnig stinga iðnaðar byggingar í stúf við eldri íbúðarbyggðina fyrir ofan og umhverfi bygginganna, frágangur lóða og aðkomur eru komnar á það stig að það þarfnast verulegra endurbóta svo það sé til prýðis en einnig svo að öryggis sé gætt.

Á svæðinu eru alls 7 lóðir: á fimm lóðum eru iðnaðarbyggingar, á einni lóð er einbýlishús og á þeirri sjöundu er engin byggð.

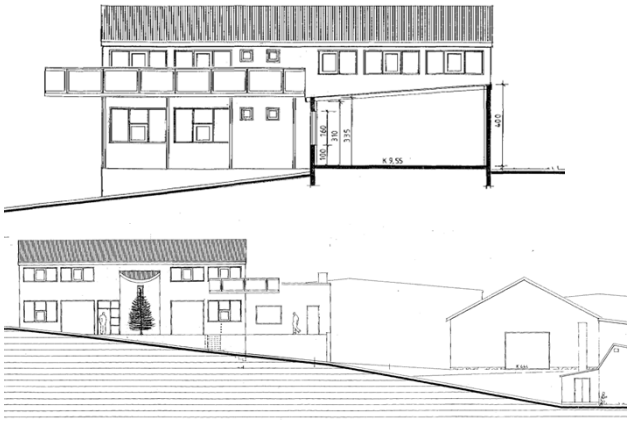
Skipulagssvæði

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Byggingarár: 1988

Bryggjuvör 1

Fyrsti eigandi:	Guðmundur H. Gunnarsson, Norðurslóð ehf., Helgi Jakobsson, Bogi Þórir Guðjónsson6 eignarhlutir – ekkert skrá fyrir 1990 samkv. fasteignaskrá
Hönnuður:	Guðmundur Gunnarsson, arkitekt
Upphafleg notkun:	Skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði
Núverandi notkun:	Skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði



Upprunalegt útlit (af kortavef Kópavogsbæjar)

Ljósmynd árið 2022

Gerð húss:	*Upphaflegt*	*Núverandi:*	*Helstu breytingar*	*Hönnuður breytinga*
Byggingarefni:	Steinsteypa	Steinsteypa		
Klæðning::	-	-		
Þakgerð:	Mænisþak	Mænisþak		
Þakklæðning:	Bárujárn	Bárujárn		
Undirstaða:	-	-		
Útlit:	Tvílyft m. kjallara	Tvílyft m. kjallara		

Varðveislumat:

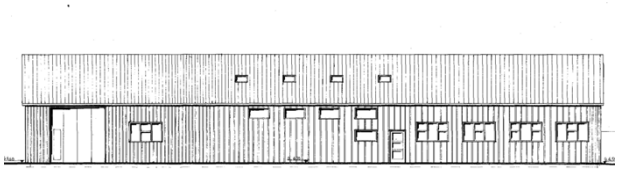
Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Nokkuð dæmigerð bygging frá þessum tíma
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Hefur alla tíð verið skrifstofu og iðnaðarhús.
Umhverfisgildi:	Lágt	Húsið hefur látið á sjá og er ekki prýði í götumyndinni.
Tæknilegt ástand:	Lágt	Húsið er í ekki góðu ásigkomulagi.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki gerð tillaga að sérsökum verndunarákvæðum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Byggingarár: 1950

Bryggjuvör 2

Fyrsti eigandi:	Kópavogsbær frá 1984 (samkv. fasteignaskrá)
Hönnuður:	óvitað
Upphafleg notkun:	geymsla
Núverandi notkun:	Aðstaða Hjálpasveitar skáta Kópavogi



Upprunalegt útlit (af teikningaveg)

Ljósmynd árið 2022

Gerð húss:	*Upphaflegt*	*Núverandi:*	*Helstu breytingar*	*Hönnuður breytinga*
Byggingarefni:			2013 – Gluggar og hurðir	VEB verkfræðistofa
Útveggir:				
Þakgerð:	Mænisþak	Mænisþak		
Þakklæðning:	Bárujárn			
Undirstaða:	-	-		
Útlit:	Einlyft	Einlyft		

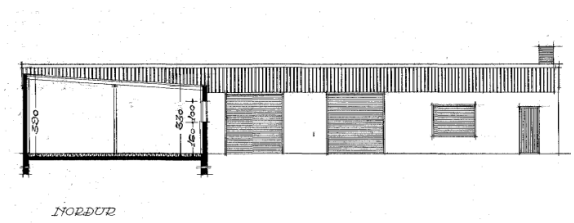
Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Nokkuð dæmigerð bygging fyrir iðnað/geymslu frá þessum tíma
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Hefur alla tíð verið iðnaðarhús.
Umhverfisgildi:	Lágt	Húsið hefur látið á sjá og er ekki prýði í götumyndinni.
Tæknilegt ástand:	Lágt	Húsið er í ekki góðu ásigkomulagi.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki gerð tillaga að sérsökum verndunarákvæðum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Byggingarár: 1971 **Bryggjuvör 3**

Fyrsti eigandi:	Fiskdreifingarstöð Hinriks Lárussonar (samkv. teikningum)
Hönnuður:	Kjartan Sveinsson
Upphafleg notkun:	Fiskvinnsla
Núverandi notkun:	Iðnaðarhús



Upprunalegt útlit (af teikningavef)

Ljósmynd árið 2022

Gerð húss:	*Upphaflegt:*	*Núverandi:*	*Helstu breytingar*	*Hönnuður breytinga*
Byggingarefni:	Steinsteypa	Steinsteypa	2013 – Gluggar og hurðir	VEB verkfræðistofa
Útveggir:	Bárujárn			
Þakgerð:	Einhalla	Einhalla		
Þakklæðning:	Bárujárn	Bárujárn		
Undirstaða:	-	-		
Útlit:	Einlyft	Einlyft		

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Nokkuð dæmigerð bygging fyrir iðnað frá þessum tíma.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Hefur alla tíð verið iðnaðarhús.
Umhverfisgildi:	Lágt	Húsið hefur látið á sjá og er ekki prýði í götumyndinni.
Tæknilegt ástand:	Lágt	Húsið er í ekki góðu ásigkomulagi.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki gerð tillaga að sérsökum verndunarákvæðum

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Byggingarár:
1968 / 1983

Bakkabraut 2

Fyrsti eigandi:	Síldarútvegsnefnd
Hönnuður:	Helgi Hafliðason
Upphafleg notkun:	Tilraunavinnsluhús síldarútvegsnefndar (samkv. teikningum)
Núverandi notkun:	Vörugeymsla / Iðnaðarhús

Ljósmynd árið 2022

Upprunalegt útlit (af teikningavef)

Gerð húss:	*Upphaflegt:*	*Núverandi:*	*Helstu breytingar*	*Hönnuður breytinga*
Byggingarefni:	Steinsteypa	Steinsteypa	2013 – Gluggar og hurðir	VEB verkfræðistofa
Klæðning:	Bárujárn	Bárujárn		
Þakgerð:	Mænisþak	Mænisþak		
Þakklæðning:	Bárujárn	Bárujárn		
Undirstaða:	-	-		
Útlit:	Einlyft	Einlyft		

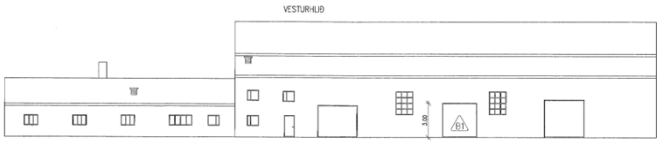
Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Nokkuð dæmigerð bygging fyrir iðnað/geymslu frá þessum tíma.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Hefur alla tíð verið iðnaðarhús.
Umhverfisgildi:	Lágt	Húsið hefur látið á sjá og er ekki prýði á áberandi stað í götumyndinni.
Tæknilegt ástand:	Lágt	Húsið er í ekki góðu ásigkomulagi.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki gerð tillaga að sérsökum verndunarákvæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Byggingarár: 1950 **Bakkabraut 4**

Fyrsti eigandi:	Óvíst, en Þyrping hf. er fyrst skráður samkv. fasteignaskrá
Hönnuður:	Ásgeir Ingvarsson
Upphafleg notkun:	Fiskverkun
Núverandi notkun:	Aðstaða Hjálpasveit skáta Kópavogi



Upprunalegt útlit (af teikningaveg)

Ljósmynd árið 2022

Gerð húss:	*Upphaflegt:*	*Núverandi:*	*Helstu breytingar*	*Hönnuður breytinga*
Byggingarefni:	Steinsteypa	Steinsteypa	2013 – Gluggar og hurðir	VEB verkfræðistofa
Klæðning:	Bárujárn	Bárujárn		
Þakgerð:	Einhalla	Einhalla		
Þakklæðning:	Bárujárn	Bárujárn		
Undirstaða:	-	-		
Útlit:	Einlyft	Einlyft		

Varðveislumat:

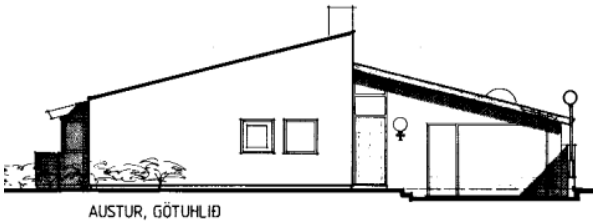
Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Nokkuð dæmigerð bygging fyrir iðnað/geymslu frá þessum tíma.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Hefur alla tíð verið iðnaðarhús.
Umhverfisgildi:	Lágt	Húsið hefur látið á sjá og er ekki prýði á áberandi stað í götumyndinni.
Tæknilegt ástand:	Lágt	Húsið er í ekki góðu ásigkomulagi.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki gerð tillaga að sérsökum verndunarákvæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Byggingarár: 1983

Þinghólsbraut 77

Fyrsti eigandi:	Sigurður Bragi Stefánsson
Hönnuður:	Árni Ólafsson, arkitekt
Upphafleg notkun:	Íbúðarhús
Núverandi notkun:	Íbúðarhús



Upprunalegt útlit (af kortavefsjá Kópavogsbæjar)

Ljósmynd árið 2022

Gerð húss:	*Upphaflegt:*	*Núverandi:*	*Helstu breytingar*	*Hönnuður breytinga*
Byggingarefni:	Steinsteypa	Steinsteypa		
Klæðning:	-	-		
Þakgerð:	Einhalla á tvo vegu	Einhalla á tvo vegu		
Þakklæðning:	Þakpappi	Þakpappi		
Undirstaða:	-	-		
Útlit:	Einlyft m. kjallara	Einlyft m. kjallara		

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Nokkuð dæmigert íbúðarhús frá þessum tíma.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Hefur alla tíð verið iðnaðarhús.
Umhverfisgildi:	Lágt	Húsið hefur látið á sjá og er ekki prýði á áberandi stað í götumyndinni.
Tæknilegt ástand:	Lágt	Húsið er í ekki góðu ásigkomulagi.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki gerð tillaga að sérsökum verndunarákvæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

	Engin byggð	Þinghólsbraut 79
Fyrsti eigandi:	**Kópavogsbær**	
Hönnuður:	**Enginn**	
Upphafleg notkun:	**Óbyggð lóð**	
Núverandi notkun:	**Óbyggð lóð**	

Ljósmynd árið 2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

Lokaorð / Niðurstaða:

Elsta húsið á reitnum er byggt árið 1950 og ekkert húsanna er friðað eða friðlýst vegna sögu og/eða menningarsögulegs gildis. Ef lagt er mat á byggingarlistarlegt gildi þá hafa flest húsin misst nokkuð af upprunalegu útliti sínu. Nokkrar iðnaðarhurðir hafa bæst við einstaka hús og gluggum hefur verið skipt út. Húsin hafa alla tíð verið iðnaðarhús, fyrir utan húsið við Þinghólsbraut, og hafa dæmigerðan byggingarstíl síns tíma. Að mati skipulagsdeildar eru engar samstæður húsa, eða heildir, sem lagt er til að vernda vegna umhverfislegra sérstöðu. Byggðin á reitnum er frekar sundurleit og styrkir ekki götumyndina við nærliggjandi umhverfi. Upprunalegt svipmót bygginganna var ekki sterkt og hefur ekki batnað með árunum.

Heimildaskrá

- Drög að Hverfisáætlun Kársness
- Teikningavefur Kópavogsbæjar
- Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040
- Saga Kópavogs bindi I-III

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026