Kópavogi, 30. október 2026
26022221/ KHK

Hafnarbraut 27

Fyrirspurn um upphaf skipulagsvinnu.

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. febrúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Skala arkitekta f.h. byggingafélagsins Brúarbyggðar ehf., dags 11. febrúar 2026, þar sem óskað er eftir því að hefja deiliskipulagsvinnu fyrir lóðina Hafnarbraut 27 á vestanverðu Kársnesi. Í fyrirspurninni er óskað eftir því að fallið sé frá kröfu rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes um að lóðirnar nr. 25 og 27 við Hafnarbraut séu deiliskipulagðar sem ein heild og að lóðarhafar komi sér saman um gerð deiliskipulags. Fyrirspurninni var vísað til skipulags- og umhverfisráðs.

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 7. september 2026 var fyrirspurninni vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.



Mynd 1. Loftmynd af Hafnarbraut 27. Tekin af kortavef Kópavogs.

Á lóðinni er iðnaðarhúsnæði 1.456,6 m² að flatarmáli. Ekkert lóðarblað er í gildi fyrir lóðina en skv. kortavef Kópavogs er lóðin 4.793 m² að flatarmáli.

Forsendur í aðalskipulagi

Lóðirnar nr. 25 og 27 við Hafnarbraut eru á reit 5 í rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes. Á þeim reit er gert ráð fyrir um 100 nýjum íbúðum til viðbótar við þær íbúðir sem þegar hafa verið

byggðar. Á reitnum verður auk þess skrifstofuhúsnæði og samnýtanleg bílastæðistæði fyrir íbúa, starfsfólk og gesti á svæðinu. Á jarðhæð við Bakkabraut/Vesturvör verði verslun og þjónusta.

Áætlað nýtt byggingarmagn á uppbyggingarreit 5 er 17.500 m² sem deilist á 100 íbúðir ásamt 10.000 m² fyrir atvinnurými sem deilist á bílastæðahús, skrifstofuhúsnæði og verslunarrými á jarðhæð við Bakkabraut, í tengingu við nýja Borgarlínustöð.

Í rammahluta aðalskipulags er tekið fram að lóðir við Hafnarbraut 25 og 27 skuli skipulagðar sem ein heild og að lóðarhafar komi sér saman um gerð deiliskipulags.

Forsendur í deiliskipulagi

Í gildi er deiliskipulag fyrir Kársneshöfn dags. 19. mars 1990.

Fyrirspurnin

Í innsendri fyrirspurn kemur fram:

> Óskað er eftir því að fallið sé frá íþyngjandi kröfu rammahlutans um að lóðirnar nr. 25 og 27 séu deiliskipulagðar sem ein heild. Sú krafa hefur ekki verið gerð á öðrum uppbyggingarreitum, sem þegar hafa verið byggðir, og því óeðlilegt að fara fram á hana núna.
>
> Eignarhald lóðarinnar nr. 25 er dreift og þar með mjög flókið að eiga samstarf um deiliskipulagsvinnuna. Enn fremur er bent á að aðalklóaklögn svæðisins liggur á lóðamörkum lóðanna og því tæknilega ómögulegt að gera sameiginlegan bílakjallara.
>
> Lóðarhafi Hafnarbrautar 27 áformar að reisa íbúðarbyggingu að vönduðustu gerð með 80 íbúðum af fjölbreyttum stærðum og gerðum. Byggingin yrði á 4 hæðum ásamt inndreginni 5. hæð, reist á niðurgröfnum kjallara ásamt bílageymslu undir fallegum inngarði.
>
> Á jarðhæð við Bakkabraut verða þjónustu- og/eða verslunarrýmum í tengslum við fyrirhugaða Borgarlínustöð.
>
> Mikilvægt er að hraða uppbyggingu á vandaðri byggingu að Hafnarbraut 27 þar sem hún mun verða það fyrsta sem vegfarendur mæta þegar komið verður yfir nýja Borgarlínubrú.

Umsögn og niðurstaða

Krafa rammahluta aðalskipulags um sameiginlegt skipulag lóðanna Hafnarbrautar 25 og 27 byggir á heildarsýn um þróun uppbyggingarreits 5, þar sem áhersla er lögð á heildstæða mótun byggðar og samnýtanleg bílastæð, góð og sólrík dvalarsvæði ofl. Slík heildræn nálgun er sérstaklega mikilvæg á þessu svæði, sem markar aðkomu að Kársnesi og tengist fyrirhugaðri Borgarlínustöð.

Jafnframt er ljóst að deiliskipulagsvinna getur verið flóknari þegar eignarhald er dreift. Slíkar aðstæður eru þó ekki óþekktar í þéttbýli og breyta í sjálfu sér ekki þeim skipulagslegu forsendum sem lagðar hafa verið til grundvallar.

Með vísan til rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes er talið mikilvægt að vinna áfram að gagnkvæmri samræmingu tillagnanna að breytingum á lóðunum nr. 25 og 27 við Hafnarbraut, með það að markmiði að tryggja heildstæða þróun uppbyggingarreits 5. Í þeirri vinnu þarf að samræma fyrirkomulag og meginforsendur uppbyggingar á lóðunum og tryggja samhangandi deiliskipulagningu lóðanna.

Að lokum er bent á að það er hlutverk sveitarstjórna að annast deiliskipulagsgerð samkvæmt skipulagslögum. Í tilfellum sem þessum þar sem lóðarhafar/framkvæmdaaðilar innan tiltekins skipulagssvæðis ná ekki samkomulagi um sameiginlegar tillögur að gerð deiliskipulags á eigin kostnað

sbr. 2. mgr 38 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, er það á ábyrgð sveitarfélagsins að annast skipulagsgerðina í samráði við hagsmunaaðila.

Vakin er athygli á því að afstaða skipulagsfulltrúa byggist á fyrirliggjandi gögnum. Svar við fyrirspurn felur ekki í sér stjórnvaldsákvörðun, verður ekki lagt að jöfnu við afgreiðslu formlegrar umsóknar og veitir ekki heimild til framkvæmda.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

Rafræn skilríki

Undirritað af: Kristjana H Kristjánsdóttir

Tími: 30.10.2026 12:21
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign