Kópavogsbær

UMHVERFISSVIÐ, SKIPULAGSDEILD

Kópavogi, 30. október 2026
26061578/ KHK

Hafnarbraut 25

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi.

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann dags. 17. ágúst 2026 var lögð fram umsókn M3 studio arkitekta dags. 10. júní 2026 f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 25 við Hafnarbraut um breytingu á deiliskipulagi Kársneshafnar. Í breytingunni felst að byggð verði fjögurra hæða fjölnota bygging með 54 íbúðum, verslunar- og þjónusturými á jarðhæð, bílageymslum í kjallara og á 1. hæð auk sameiginlegs garðrýmis ofan á 1. hæð. Breytingartillögunni fylgir skýringahefti dags. 18. maí 2026 og dagsbirtugreiningar ódags. Byggingarmagn eykst úr 2.293,8m² í 10.575 m², nýtingarhlutfall ofanjarðar verður 2,28 og heildarfjöldi bílastæða verður 177.

Erindinu var vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Uppfærð gögn bárust 29. október 2026. Uppfærð gögn gera ráð fyrir 50 íbúðum á lóðinni.



Mynd 1. Loftmynd af umræddri lóð. Tekin af kortavef Kópavogs.

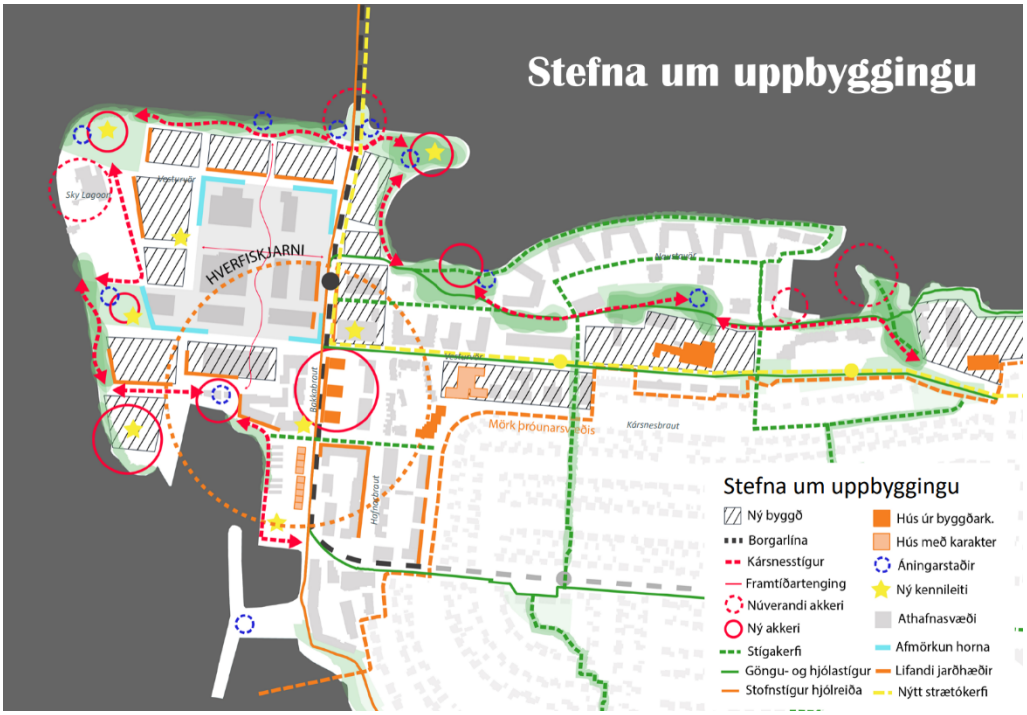


Mynd 2. Ásýnd frá götu.

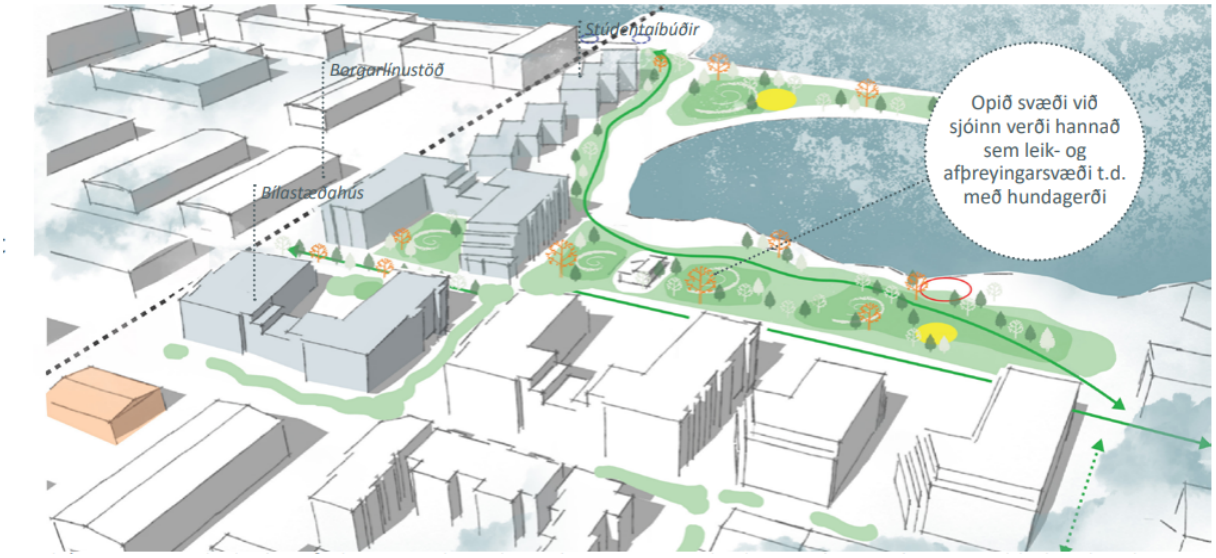
Lóðin við Hafnarbraut 25 er 4.612 m^2 að stærð, á henni er iðnaðarhús byggt árið 1987, 2.293,8 m^2 að flatarmáli.

Forsendur í rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes

Hafnarbraut 25 á uppbyggingarreit 5 í rammahluta aðalskipulags Kópavogs fyrir vestanvert Kársnes. Á uppbyggingarreit 5 er gert ráð fyrir um 100 íbúðum til viðbótar við þær 177 íbúðir sem þegar eru á reitnum ásamt um 10.000 m² atvinnuhúsnæði, þar á meðal skrifstofuhúsnæði, verslunar- og þjónusturými á jarðhæðum við Bakkabraut og bílastæðahúsi með samnýtanlegum stæðum fyrir íbúa, starfsfólk og gesti. Nýtt byggingarmagn á reitnum er um 17.500 m^2.



Mynd 3. Stefna um uppbyggingu í rammahluta aðalskipulags fyrir vestanvert Kársnes



Mynd 4 Skýringarmynd sem gefur hugmynd um byggðamynstur, dvalarsvæði og aðgengi

Samkvæmt rammahlutanum skulu lóðirnar við Hafnarbraut 25 og 27 skipulagðar sem ein heild, þ.e. að lóðarhafar komi sér saman um gerð deiliskipulags.

Í skipulagsforsendum fyrir reitinn kemur fram að leggja skuli áherslu á virka götumynd, góð tengsl við almenningssamgöngur, gangandi og hjólandi vegfarendur, vandað almenningsrými og græna ásýnd svæðisins. Byggingar skulu standa að götu með innganga frá henni, hafa fjölbreytt útlit, uppbrot í massamyndun og vandað efnisval sem tekur mið af sögu og sérkennum hafnarsvæðisins.

Lögð er áhersla á að halda í sérkenni núverandi húss við Hafnarbraut 25, sem skilgreint er sem hús með karakter. Við áframhaldandi skipulagsvinnu þarf því að setja skýra skilmála sem tryggja að sérkenni byggingarinnar, svo sem form, hlutföll, einkennandi gluggaútfærsla og litaval, endurspeglist í nýrri uppbyggingu á svæðinu.

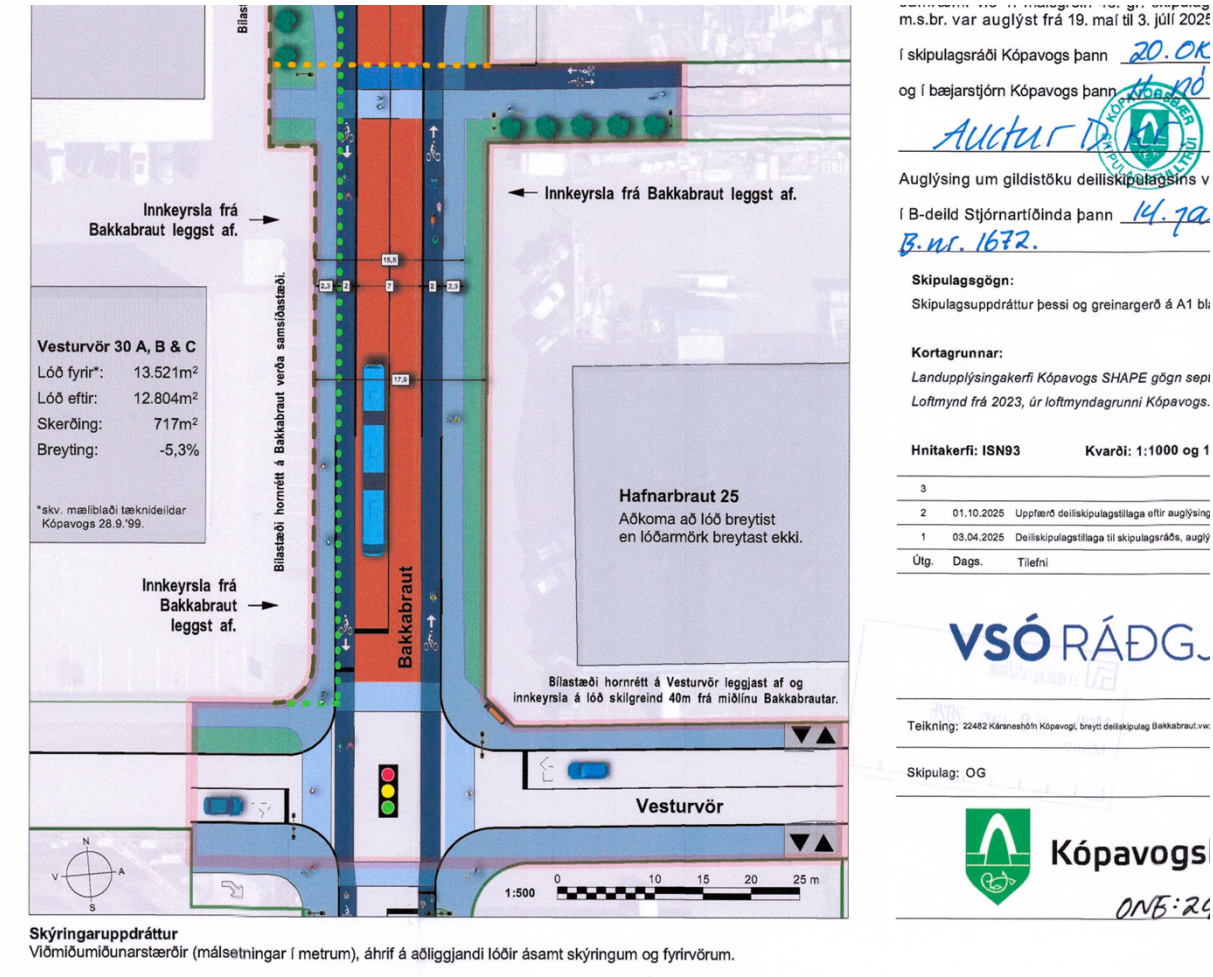
Við deiliskipulagsgerð skal jafnframt setja skilmála um gróður og dvalarsvæði, hljóðvist vegna umferðar, meðhöndlun ofanvatns og gæði almenningsrýma. Miðað er við að að lágmarki þriðjungur lóðar verði þakinn gróðri og að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóð samsvari að lágmarki 10% af birtu flatarmáli íbúða. Landslagsarkitekt skal koma að hönnun lóða og útisvæða.

Rammahlutinn gerir ráð fyrir að fjöldi bílastæða skuli vera í samræmi við viðmið gildandi aðalskipulags og gert er ráð fyrir að bílastæði reits 5 verði innan bílastæðahúss og bílakjallara með möguleika á samnýtingu stæða.

Skipulagsforsendur rammahlutans leggja þannig áherslu á heildstæða þróun svæðisins þar sem ný byggð, atvinnustarfsemi, græn svæði, almenningsrými og samgöngur myndi samræmda og aðlaðandi heild.

Forsendur í deiliskipulagi

Í gildi er deiliskipulag Kársneshafnar, samþykkt 19. mars 1990 með síðari breytingum. Þann 14. janúar 2026 var samþykkt breyting á deiliskipulaginu vegna innviða Borgarlínu. Gert er ráð fyrir innviðum fyrir borgarlínu á Bakkabraut við lóð Hafnarbraut 25.



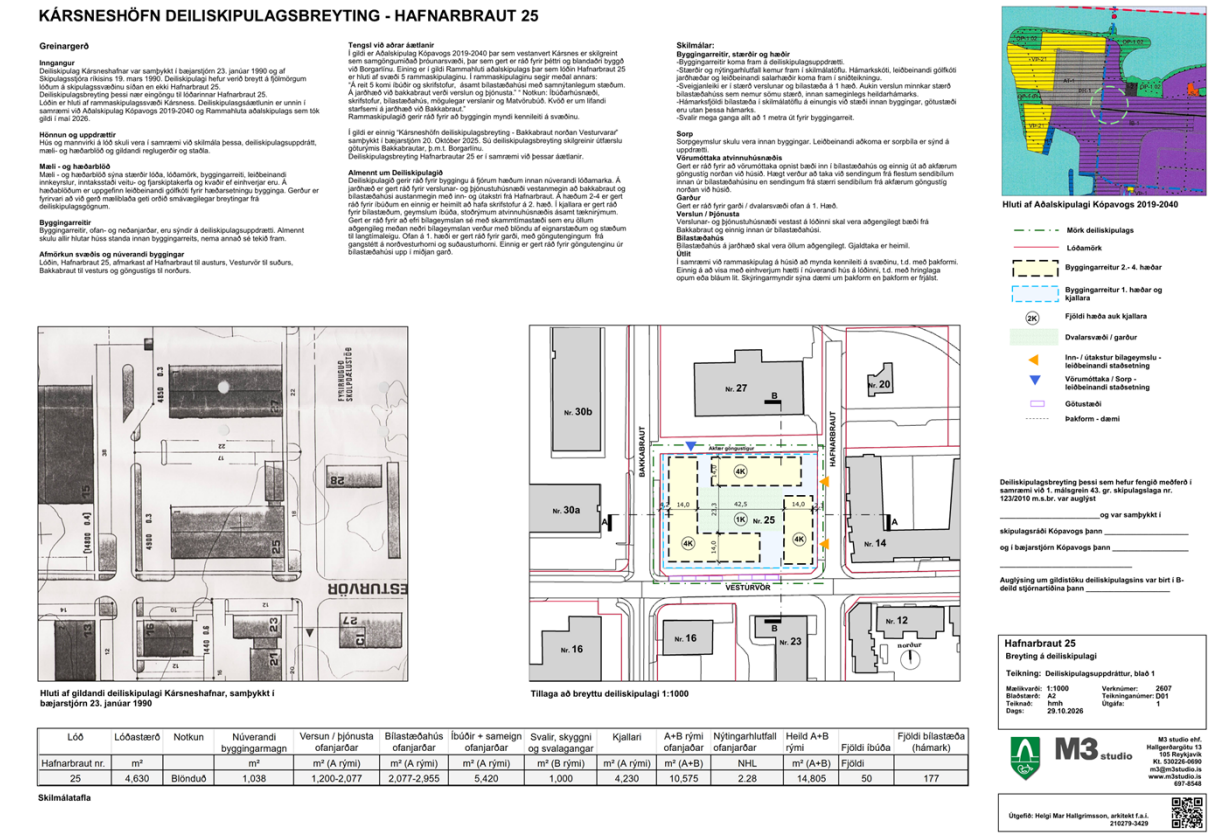
Mynd 5 Samþykkt breyting á deiliskipulag fyrir innviði borgarlínu Gert er ráð fyrir uppbyggingu á innviðum borgarlínu við lóðina Hafnarbraut 25.

Umsókn um breytingu á deiliskipulagi

Umsókn um deiliskipulagsbreytingu gerir ráð fyrir byggingu á fjórum hæðum innan núverandi lóðamarka. Í upphaflegri tillögu var gert ráð fyrir 54 íbúðum, en samkvæmt uppfærðum gögnum sem bárust 29. október 2026 er gert ráð fyrir 50 íbúðum á lóðinni.

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. Gert er ráð fyrir verslunar- og þjónusturými á fyrstu hæð við Bakkabraut.

Samkvæmt tillögunni skal útlit byggingarinnar taka mið af markmiðum rammahlutans um að ný byggð skírskoti til núverandi húss á lóðinni, meðal annars með formgerð, hringlaga opum og litavali. Samkvæmt tillögu að skilmálum er þakform er frjálst.



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 liðum á skipulagssvæðinu síðan en ekki Hafnarbraut 25.
Deiliskipulagsbreyting þessi nær eingöngu til lóðarinnar Hafnarbraut 25.
Lóðin er hluti af rammaskipulagssvæði Kársness. Deiliskipulagsbreytingin er unnin í samræmi við Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 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. Ekning er í gildi Rammahluti aðalskipulags þar sem lóðin Hafnarbraut 25 er hluti af svæði 5 rammaskipulagshu. 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 lífandi 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 úttærslu 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 en einnig er heimilt að hafa skrifstofur á 2. hæð. 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. hæð er gert ráð fyrir garði, með göngutengingum frá gangstétt á norðvesturhorni og suðausturhorni. Einnig er gert ráð fyrir göngutengingu úr bílastæðahúsi upp í miðjan garð.

Skilmálar:
Byggingarreitir, stærðir og hæðir
Byggingarreitir koma fram á deiliskipulagsuppdrætti.
-Stærðir og nýtingarhlutfall kemur fram í skilmálatöflu. Hámarksköti, leiðbeinandi gólfköti jarðhæðar og leiðbeinandi salarhæðir koma fram í sniðteikningu.
-Sveigjanleiki er í stærð verslunar og bílastæða á 1 hæð. Aukin verslun minnkar stærð bílastæðahúss sem nemur sömu stærð, innan samegnlegs heildarhámarks.
-Hámarksfjöldi bílastæða í skilmálatöflu á einungis við stæði innan byggingar, götustæði eru utan þessa hámarks.
-Svalir mega ganga allt að 1 metra út fyrir byggingarreit.

Sorp
Sorpgeymslur skulu vera innan byggingar. Leiðbeinandi aðkoma er sorpbíla er sýnd á uppdrætti.
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.
Versl un / 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 vísa með einhverjum hætti í núverandi hús á lóðinni, t.d. með hringlaga opum eða bláum lit. Skiringarmyndir 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

Deiliskipulagsbreyting þessi sem hefur fengið meðferð í samræmi við 1. málsgrein 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 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	Teikningarnúmer:	D01
Teiknað:	hmh	Útgáfa:	1
Dags:	29.10.2026		

M3 studio

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

Útgefið: Helgi Mar Hallgrímsson, arkitekt f.a.l. 210279-3429

Lóð	Lóðastærð	Notkun	Núverandi byggingarmagn	Versun / þjónusta ofanjarðar	Bílastæðahús ofanjarðar	Íbúðir + sameign ofanjarðar	Svalir, skyggni og svalagangar	Kjallari	A+B rými ofanjarðar	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	14,805	50	177

Skilmálatafla



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

Mynd 6. Breytingaruppdráttur og innsend hönnunargögn

Umsögn og niðurstaða

Tillagan fellur að meginstefnu aðalskipulags um þéttingu byggðar, blandaða landnotkun og virka götuhlið með verslunar- og þjónusturými á jarðhæð. Einnig er jákvætt að tillagan geri ráð fyrir almennu aðgengi að bílastæðum í efri bílageymslu, sameiginlegu dvalarsvæði ofan á bílastæðahúsi og tengingu við göngu- og hjólaleiðir á svæðinu.

Að mati skipulagsfulltrúa er um að ræða fyrstu breytingatillögu sem krefst frekari uppfærslu áður tillögur verða lagðar fram til ákvörðunar um auglýsingu. Sérstaklega þarf að huga að eftirfarandi atriðum:

- Skýra þarf betur hvernig fyrirhuguð byggð myndar heildstæða götumynd gagnvart Bakkabraut fyrirhugaðri Borgarlínu og uppbyggingaráformum við Hafnarbraut 27.
- Skoða þarf nánar hvort unnt sé að koma fyrir bílastæðum samsíða Vesturvör án þess að það hafi neikvæð áhrif á fyrirkomulag, öryggi og aðgengi hjólandi vegfarenda og almenningssamgangna um gatnamótin.
- Útfæra þarf nánar göngu- og hjólatengingar norðan lóðarinnar og tryggja öruggt samspil þeirra við aðkomu að bílastæðahúsi, vörumóttöku og þjónustu.
- Sýna þarf fram á að stærð og gæði sameiginlegs dvalarsvæðis uppfylli viðmið aðalskipulags um stærð og notagildi. Gera þarf ráð fyrir dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja fyrir fólk á öllum aldri og er vel staðsett með tilliti til sólar, skjóls, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa. Miða skal við að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóðinni samsvari a.m.k. 10% af birtu flatarmáli íbúða
- Skoða hönnun meginofanvatnsrásar sem liggur frá Vesturvör samhliða Hafnarbraut meðfram reit 5 og milli bygginga á reit 4 í átt að sjó.
- Tryggja þarf að lágmarkslandhæð sé í 4,14 m skv. landshæðakerfi og lágmarksgólfhæð sé í 0,3 m þar fyrir ofan (í 4,44 m hæð). Lágmarksgólfkóti kjallara er 2,65 m. Aðkoma að kjallara þarf að vera í lágmarksgólfhæð. Í deiliskipulagi skal eftir atvikum fjallað um áhrif hækkandi sjávarstöðu og flóðahættu, setja skilmála um lágmarkshæðir og miða við Landshæðakerfi. Þar sem við á skal setja skilmála um hönnun og frágang sem dregur úr áhrifum sjávarflóða á byggð.

Að mati skipulagsfulltrúa er mikilvægt að bæta við og útfæra nánar eftirfarandi skilmála við áframhaldandi vinnu við tillögu að breytingu á deiliskipulagi:

Þakform og byggingarmassi

Bæta þarf við skilmálum sem tryggja að þakform, hæðarsetning og meginmótun bygginga verði í samræmi við þau meginatriði sem fram koma á skýringarmyndum deiliskipulagstillögunnar. Jafnframt þarf að taka mið af ákvæðum rammahluta aðalskipulags um fjölbreytni í þakformum og skírskotun til sögulegs byggðarmynsturs svæðisins.

Ásýnd og virk götumynd

Bæta þarf við nánari skilmálum um ásýnd þeirra framhliða fyrstu hæðar sem snúa að götu og almenningsrýmum. Leggja skal áherslu á vandaða hönnun, efnis- og litaval og uppbrot framhliða, þannig að komið verði í veg fyrir langa og einsleita fleti. Markmiðið er að stuðla að fjölbreyttri og vandaðri ásýnd, mannlegum mælikvarða og auknum gæðum götumyndar.

Hægt væri að setja skilmála um gróðurklæðningu við bílakjallara, uppbroti stærri flata eða öðrum vönduðum lausnum. Frágangur skal stuðla að því að byggingin falli vel að götumynd og myndi góð tengsl við aðliggjandi almenningsrými í samræmi við markmið rammahluta aðalskipulags.

Landslagsmótun, gróður og dvalarsvæði

Setja þarf fram ítarlegri skilmála um landslagsmótun, gróður og dvalarsvæði í samræmi við ákvæði aðalskipulags um að lágmarki þriðjung græns yfirborðs á lóð og kröfur um gæði útisvæða. Jafnframt skal taka mið af ákvæðum rammahluta um að landslagsarkitekt komi að hönnun lóða.

Hljóðvist

Bæta þarf skilmálum um hljóðvist og gæði íbúðarumhverfis með hliðsjón af nálægð við umferðarmannvirki.

Mengun í jarðvegi

Bæta þarf við skilmálum um mögulega jarðvegsmengun. Áður en framkvæmdir hefjast á svæðinu skal kanna hvort jarðvegsmengun sé til staðar á lóðum. Komi í ljós mengaður jarðvegur eða urðaður úrgangur skal tryggja viðeigandi meðhöndlun og förgun hans og tilkynna það til viðkomandi heilbrigðiseftirlits eftir því sem við á.

Merkingar og skilti

Setja þarf nánari skilmála um hönnun og fyrirkomulag skilta og merkinga, þar á meðal um staðsetningu, stærð, útlit og samræmi þeirra við arkitektúr bygginga og heildaryfirbragð svæðisins.

Skipulagsfulltrúi telur að tillagan feli í sér áhugaverða og raunhæfa nálgun að uppbyggingu á lóðinni og sé almennt í samræmi við stefnu aðalskipulags um þróun á vestanverðu Kársnesi. Hins vegar er ljóst að áframhaldandi skipulagsvinna ætti að taka mið af heildarskipulagi reits 5, þá sérstaklega hvað lóðina nr. 27 varðar.

Lagt er til að tillaga að breytingu á deiliskipulagi verði unnin áfram og uppfærð með hliðsjón af framangreindum athugasemdum áður en fullmótuð tillaga verður lögð fram til ákvörðunar um auglýsingu skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

F.h. skipulagsfulltrúa
Kristjana H Kristjánsdóttir
Skipulagsfræðingur

Rafræn skilríki

Undirritað af: Kristjana H Kristjánsdóttir

Tími: 30.10.2026 11:21
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign