skala:
arkitektar

Kristínargötu 1 - 2.hæð
102 Reykjavík

skala@skala.is
www.skala.is

11. febrúar 2026
Skipulagsráð Kópavogs
Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi
Digranesvegur 1, 200 Kópavogur

Skjal sótt af '0000000000' dags: 05.11.2026

Efni: Leyfi til að hefja deiliskipulagsvinnu

Fyrir hönd byggingarfélagsins Brúarbyggðar ehf. óska Skala arkitektar ehf. eftir heimild sveitarstjórnar Kópavogsbæjar til að hefja deiliskipulagsgerð fyrir lóðina að Hafnarbraut 27 (L114527) á Vestanverðu Kársnesi skv. rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040.

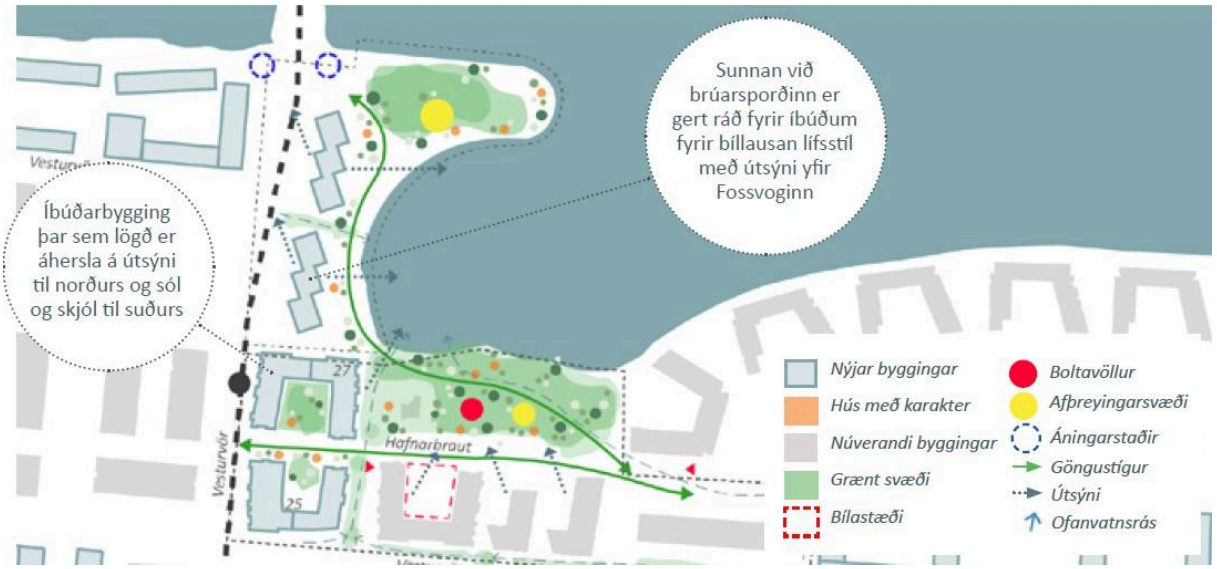
Forsendur skv. rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040

Lóðin Hafnarbraut 27 er innan uppbyggingarreits 5 á svæði B.

Skv. fasteignaskrá er lóðin 4.792 m^2 að flatarmáli.

Á lóðinni stendur iðnaðarhúsnæði 1.456,6 m^2 að flatarmáli.

Skv. tillögu að rammahluta Aðalskipulagsins er gert ráð fyrir um 100 nýjum íbúðum á uppbyggingarreit 5, til viðbótar við það sem þegar hefur verið deiliskipulagt á svæðinu. Á reitnum verði auk þess skrifstofuhúsnæði og bílastæðahús. Á jarðhæð við Bakkabraut verði verslun og þjónusta.



Skýringarmynd úr rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040 sem sýnir áform um íbúðarbyggingu á lóðinni nr. 27 við Hafnarbraut.

skala:
arkitektar

Kristínargötu 1 - 2.hæð
102 Reykjavík
skala@skala.is
www.skala.is



Skýringarmynd úr rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040 sem sýnir áform um bílastæðahús á lóðinni nr. 25 við Hafnarbraut.

Áætlað nýtt byggingarmagn á uppbyggingarreit 5 er 17.500 m^2 sem deilist á 100 íbúðir ásamt 10.000 m^2 fyrir atvinnurými sem deilist á bílastæðahús, skrifstofuhúsnæði og verslunarrými á jarðhæð við Bakkabraut, í tengingu við nýja Borgarlínustöð.

5 Hafnarbraut

Svæði 46.000 m^2

Núv. og deiliskipul.	Áætluð þróun
Byggingarmagn: 18.500 m^2	**Nýtt bygg.magn*:** 17.500 m^2
Nýtingarhlutfall: 0,6	**Nýtingarhlutfall:** 0,6
Atvinnuhúsnæði: 4.600 m^2	**Nýtt atvinnuhúsnæði:** 10.000 m^2
Fjöldi íbúða: 177	**Nýjar íbúðir:** 100

*Byggingarmagn ofanjarðar án bílakjallara. Bílastæði verði samnýtanleg.

Tafla úr rammahluta Aðalskipulags Kópavogs 2019 - 2040 sem sýnir umfang áætlaðrar þróunnar á uppbyggingarreit 5.

Framtíðarsýn rammahlutans er að á vesturhluta lóðarinnar að Hafnarbraut 25 rísi bílastæðahús. Ætla má að skrifstofuhúsnæði verði einnig á lóðinni í beinni tengingu við bílastæðahúsið ásamt litlum hluta íbúða. Þar með er stærstum hluta þeirra 10.000 m^2 í nýju atvinnuhúsnæðis þegar ráðstafað á lóðina.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 05.11.2026

skala:
arkitektar

Kristínargötu 1 - 2.hæð
102 Reykjavík

skala@skala.is
www.skala.is

Áform lóðarhafa um deiliskipulagsgerð og uppbyggingu á lóðinni Hafnarbraut 27

- 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 aðal-klóaklögn 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 Borgarlínu-stöð.

- 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 Borgarlínu-brú.

Virðingarfyllst,
Helgi Steinar Helgason

Arkitekt FAÍ - aðalhönnuður
Framkvæmdastjóri Skala arkitekta

helgi@skala.is
s. +354 546 4664

Skjal sótt af '0000000000' dags: 05.11 2026