Kynning deiliskipulag

HAFNARBRAUT 17-23

ÍBÚÐABYGGÐ VIÐ KÓPAVOGSHÖFN KÁRSNESI

17.10.2025

ARKÍS
arkitektar

Kársneshöfn, svæði 9. Breytt deiliskipulag.
Bakkabraut 12, 14 og 16. Hafnarbraut 17 til 19 og 21 til 23.

Úrdráttur úr greinargerð. one nr. 1704266

- Vísað er í greinargerð í skipulagsskilmálum.

FORSENDUR OG MARKMIÐ

Tillagan sem hér um ræðir er breyting á gildandi deiliskipulagi; Kársneshöfn, hjálastigar og gönguleiðir og að áhersla verði lögð á bætt umferðaröryggi fyrir alla samgöngumáta. Í umræddri lýsingu er gert ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð í stað húsa sem fyrir eru sem eru í niðurníðslu. Þéttingu byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig mögulega viðbyggingu og endurnýjun húsnæðis. Byggðin er ætlluð 2-4 hæðir en ef byggðin verður 5 hæðir þá skal sú hæð vera inndregin. Gert er ráð fyrir að svæðið samanstandi af fjölbreyttu byggðarformi þar sem útlínur byggingra eru brotnar upp og eru í hávm gæðaflokki með fjölbreyttleika í etnis og litanotkun. Með áformum breytingarinnar kemur aukið jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðasvæða og þannig skapast aukin atvinnutækifæri nær íbúðahverfum, þar með dregur úr umferðarþörf og vegalengdir styttist milli íbúða og versluna, þjónustu og atvinnu.

SKIPULAGSSVÆÐIÐ - STÆRÐ OG AFMÖRKUN

Deiliskipulagssvæðið sem er um 9.600 m2 að stærð afmarkast af Vesturvör í norðri, Hafnarbraut í austri, Nesvör í suðri og Bakkabraut í vestri.

Svæðið er hluti þróunarsvæðis Kársness og nær nánar til tekið til lóðanna Bakkabraut 12, 14 og 16, Hafnarbrautar 17, 19 og 21-23. Svæðið er skilgreint sem svæði 9 í skipulagslýsingi fyrir Kársnes þróunarsvæði sem samþykkt var af skipulagsráði 6. febrúar 2017.

NÚVERANDI STAÐA Á SVÆÐINU

Á skipulagssvæðinu, svæði 9, er í dag iðnaðar- og íbúðarhúsnæði.

Við Bakkabraut 12 er iðnaðarhús á tveimur hæðum, 893,5 m2 að stærð, nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,52.

Við Bakkabraut 14 er iðnaðarhús á tveimur hæðum, 539,5 m2 að stærð, nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,35.

Við Bakkabraut 16 er iðnaðarhús á tveimur hæðum 493,2 m2 að stærð, nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,34.

Við Hafnarbraut 17 er iðnaðarhús á tveimur hæðum, 954,4 m2 að stærð, nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,70.

Við Hafnarbraut 19 er húsnæði fyrir vörugeymslu á tveimur hæðum, 954,4 m2 að stærð, nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,82.

Við Hafnarbraut 21-23 er iðnaðar og íbúðarhús á þremur hæðum 1.724,2 m2 að stærð, þar af 959,5 m2 íbúðarhúsnæði. Nýtingarhlutfall á lóðinni er 0,72.

Samkvæmt fasteignaskrá er því samtals 4.604,8 m2 byggingarmagn á reitnum í dag.

LÝSING Á LANDI

Landið hallar til norðurs og vesturs. Hæðarmunur á reitnum er um 4,5 m á skipulagsreitnum. Norðan við skipulagssvæðið er svæði 5 á þróunarsvæði Kársness þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis skv. breyttu deiliskipulagi samþ. 12. desember 2017. Fyrirhugað er að þar verði 145 íbúðir. Vestan við skipulagssvæðið er svæði 8 á þróunarsvæði Kársness þar sem gert er ráð fyrir 135 íbúðum ásamt atvinnuhúsnæði skv. breyttu deiliskipulagi samþ. 24. október 2017.Sunnan við skipulagssvæðið er svæði 11 á þróunarsvæði Kársness þar sem gert er ráð fyrir 132 íbúðum og atvinnuhúsnæði skv. skipulagslýsingu Kársness þróunarsvæðis. Austan við skipulagssvæðið er svæði 10 á þróunarsvæði Kársness þar sem hafin er uppbygging 130 nýrra íbúða.

UMHVERFISÁHRIF

Þeir umhverfisþættir sem skipulagsbreytingin er talin hafa áhrif á eru umferð, hljóðvist og andrúmsloft - borgarlandslag - og félagslegt umhverfi. Í minnisblaði frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 8. mars 2018 er nánar fjallað um mögueg umhverfisáhrif af uppbyggingunar á svæði 8 innan þróunarsvæðisins og hvort þörf sé á sérstökum mótvægisaðgerðum. Einnig er vísað í umhverfisskýrslu Kársnes - Þróunarsvæði. Umhverfisáhrif deiliskipulags, dags. 12. mai 2017.

AÐKOMA

Aðkoma að svæðinu er óbreytt. Aðkoma að reitum 3-5 verður einnig óbreytt en inngangar í fyrirhugaðar nýbyggingar á reitum 1-2 verða við Hafnarbraut, Vesturvör og Nesvör. Innkeyrslur í fyrirhugaðar niðurgrafnar bílageymslur verða við Vesturvör og Nesvör.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI

Í breytingunni felst að mannvirki á lóðunum Hafnarbraut 17, 19 og 21 - 23 verði rifin og í þeirra stað rísi íbúðabyggð. Engar breytingar eru fyrirhugaðar á lóðunum Bakkabraut 12, 14 og 16.

Hafnarbraut 21-23: Lagt er til að núverandi iðnaðmörk haldist óbreytt. Gert er ráð fyrir að núverandi mannvirki á lóðinni verði rifin og í þeirra stað byggt eitt sambyggt fjölbýlishús með tveimur stigahúsum og aðkomu frá Vesturvör og Hafnarbraut. Byggingarmagn á lóð og lóðarmörkog verður skv. lið 3.5. Gert er ráð fyrir að nýbyggingin verði á fjórum hæðum auk inndregninnar þakhæðar. Gert er ráð fyrir allt að 47 íbúðum í húsinu og tveimur verslunar/þjónustu rýmum á jarðhæð með aðkomu frá Vesturvör. Vakin er sérstök athygli á bundinni byggingarlínu jarðhæðar. Jafnframt er gert ráð fyrir bílakjallara með a.m.k. 50 bílastæðum og 7 bílastæðum á lóð með aðkomu frá Vesturvör. Gert er ráð fyrir að í kjallara verði, auk bílastæða, tæknirými, geymslur og hjóla- og vagnageymslur. Stærð lóðar er 2.410 m2 og er hámarks flatarmál nýbyggingar 6.700 m2. Hámarks nýtingarhlutfall er um 2,8.

Hafnarbraut 17-19: Lagt er til að núverandi iðnaðmörk haldist óbreytt en lóðimar sem verði sameinaðar í ein a lóð sem verður eftir breytingu samtals 2.520 m2 að flatarmáli. Gert er ráð fyrir einu sambyggðu fjölbýlishúsi með tveimur stigahúsum og aðkomu frá Hafnarbraut og Nesvör. Byggingarmagn á lóð og lóðamýting verður skv. lið 4.5. Gert er ráð fyrir að íbúðarhúsið verði á fjórum hæðum og með inndregninni þakhæð. Jafnframt er gert ráð fyrir bílakjallara með a.m.k. 50 bílastæðum og 7 bílastæðum á lóð með aðkomu frá Vesturvör.

Gert er ráð fyrir að í kjallara verði, auk bílastæða, tæknirými, geymslur og hjóla- og vagnageymslur. Sjá nánar skipulagsuppdrátt og skilmálateikningar.

Bakkabraut 12, 14 og 16: Engar fyrirhugaðar breytingar frá núverandi stöðu á lóðunum.

Með þessari tillögu að skipulagsbreytingu fylgir minnisblað frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 8. mars 2018 þar sem farið er yfir mögueg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem skipulagslýsingin gerir ráð fyrir á svæði 9 sem og á öllu þróunarsvæðinu.

Jafnframt fylgja skipulagsskilmálar dags. 5. mars 2018 með nánari greinargerð og skýringarhefti B þar sem sýnd eru viðmið um hönnun og frágang húsa og lóða á þróunarsvæðinu á Kársnesi.

Einnig er vísað í Kársnes - þróunarsvæði . Umhverfisáhrif deiliskipulags frá verkfræðistofunni Mannvit dags. 12. maí 2017 um umhverfisáhrif breyttrar landnýtingar á svæði sem skilgreint er sem þróunarsvæði ÞR-1 á vesturvörðu Kársnesi. Unnin hefur verið greining á núverandi stöðu umferðar og hljóðvistar ásamt almennri umfjöllun um lofgæði á Kársnesi. Hluti þessa er spá um áhrif á þessa þætti vegna uppbyggingarinnar.

Leiðréttng dags. 31. maí 2018.
Samkvæmt ábendingu frá Isavia var staðsetning hindrunarflatar Reykjavíkurflugvallar leiðrétt.

FERILL MÁLSINS

Á fundi skipulagsráðs nr. 25 þann 5. mars 2018 var lögð fram tillaga skipulags- og byggingardeildar að breytt deiliskipulagi við Hafnarbraut 17-23 og Bakkabraut 12-16. Skipulagsráð samþykkti með tilvísan til 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagða tillögu. Kynningartíma lauk 23. júlí 2018. Athugasemd barst við kynnta tillögu þar sem hæð húsins fór upp í hindrunarflöt Reykjavíkurflugvallar. Komið var til móts við sjónarmið athugasemdar og tillagan leiðrétt.

Á fundi skipulagsráðs nr. 32 þann 20. ágúst 2018 var tillagan samþykkt með áorðnum breytingum.

Á fundi bæjarráðs 23. ágúst 2018 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Kópavogi, 23. ágúst 2018

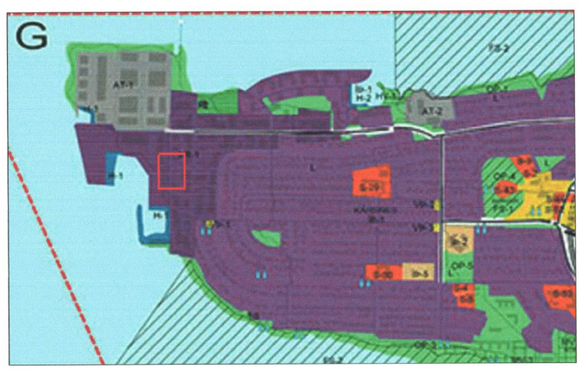
Birgir H. Sigurðsson, skipulagsstjóri

Með uppdrætti þessum fylgja skipulagsskilmálar dags. 23. ágúst 2018

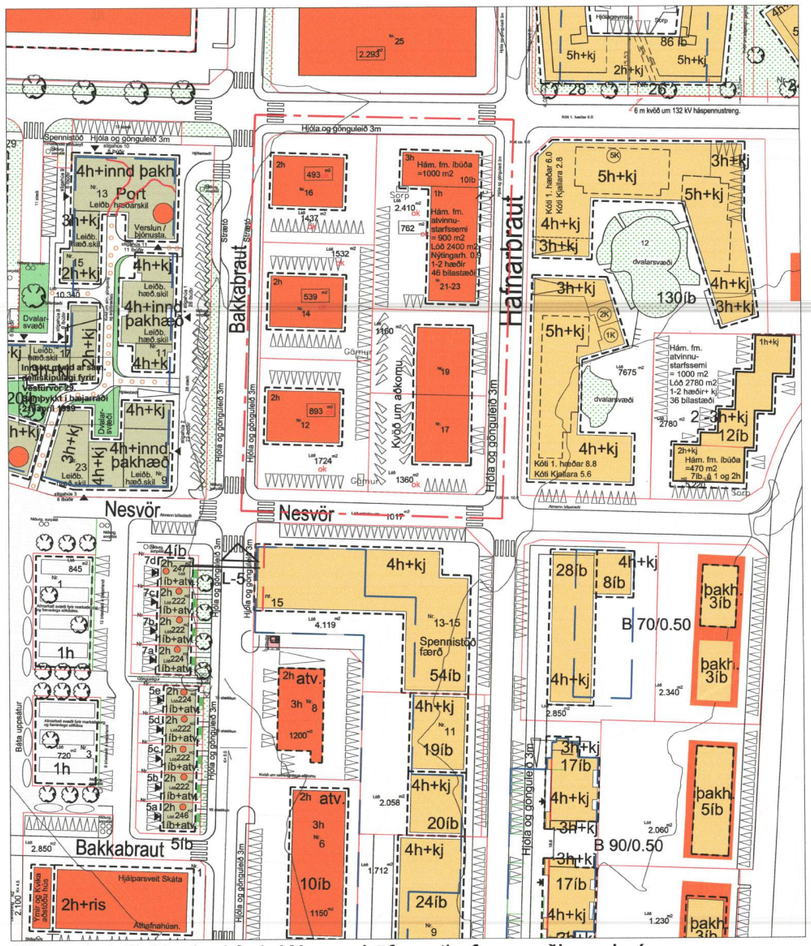
Skýringar - nánari merkingar má sjá í skipulagsskilmálum.

Byggingarreitur	Hindrunarflötur flugs
Leiðbeinandi byggingarlína	Mörk skipulagssvæðis
Byggingarreitur kjallara	Lóðarmörk
Stórgrýti til varnar ágangi sjávar	Opið svæði
Stórgrýti til varnar ágangi sjávar. Núverandi	Kvöð um torg og gróður
Leiðbeinandi hæðarskipting	Áætluð aðkoma í íbúðar og athafnahús
Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- þjónustu og íbúðarhúsnæðis	Dvalarsvæði
Viðbygging og/ eða nýbygging verslunar- og þjónustuhúsnæðis	
Viðbygging og/ eða nýbygging íbúðarhúsnæðis	
Bindandi byggingarlína	

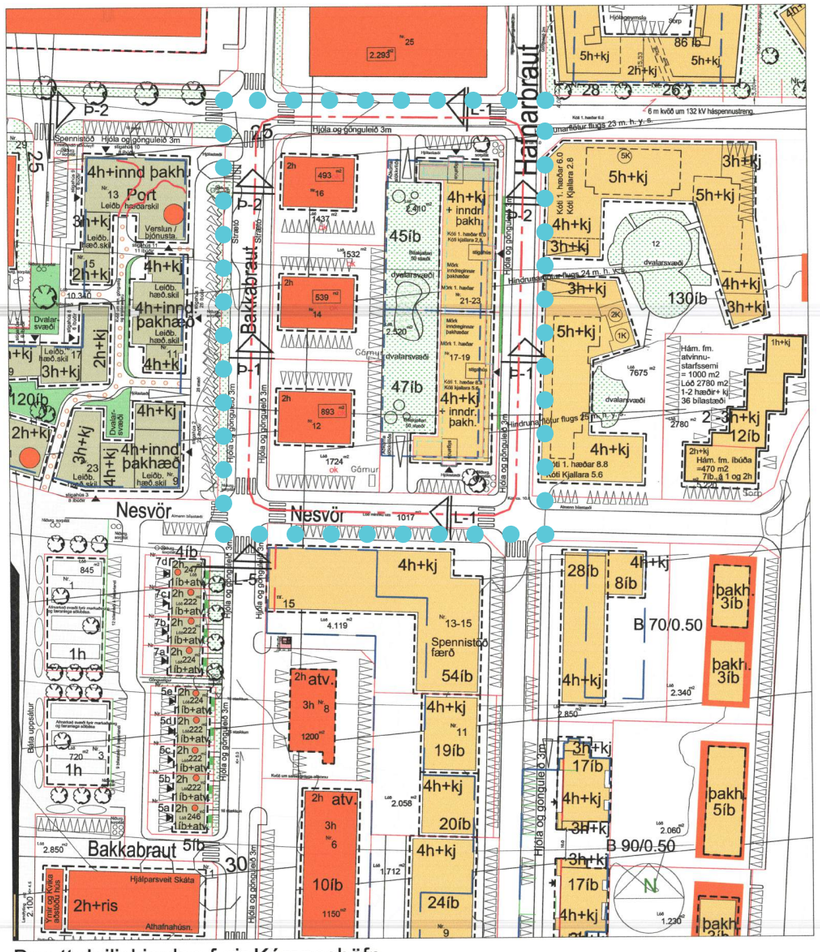
KÓPAVOGSBÆR
Skipulags- og byggingarsvið
DEILISKIPULAG
Tölvuútskrift á deiliskipulagi nr. 889 2018
Útgáfudagur: 12. október 2018



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 í mkv. 1:10.000
Staðfest 24. febrúar 2014



Gildandi deiliskipulagi fyrir Kársneshöfn - athafnasvæði samþ. í bæjarstjórn 23. jan. 1990 með síðari breytngum. Mkv. 1:1000



Breytt deiliskipulag fyrir Kársneshöfn.
Svæði 9. Bakkabraut 12, 14 og 16. Hafnarbraut 17 til 19 og 21 til 23. Mkv. 1:1000



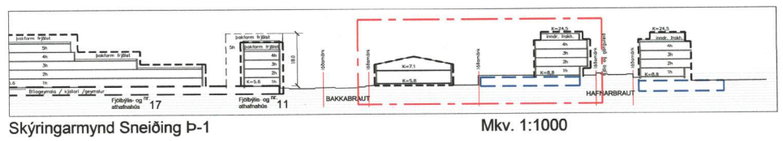
Loftmynd af skipulagssvæðinu og nánasta umhverfi.



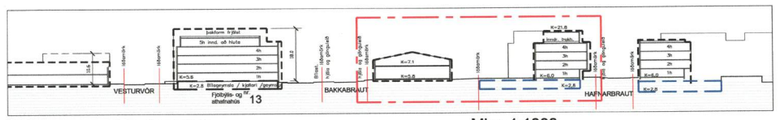
Tölvugerð mynd. Séð frá gatnamótum Hafnarbrautar og Vesturvarar.



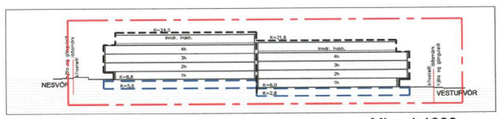
Tölvugerð mynd. Horft að suðvesturhlið Bakkabrautar nr. 19



Skýringarmynd Sneiðing Þ-1 Mkv. 1:1000

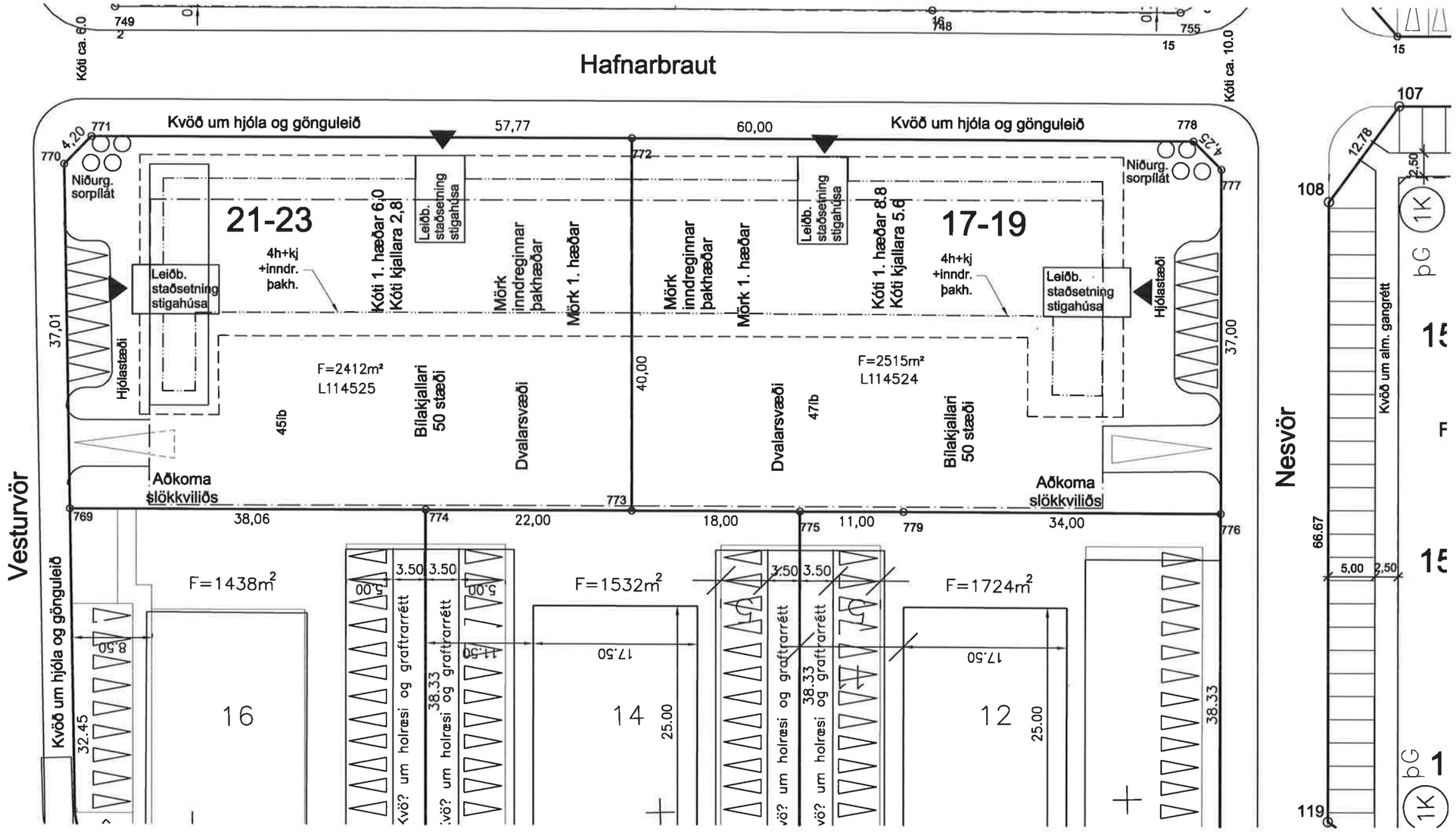


Skýringarmynd Sneiðing Þ-2 Mkv. 1:1000



Skýringarmynd Sneiðing L-1 Mkv. 1:1000

Skipulags- og byggingardeild Kópavogs, 23. ágúst 2018
Auður D. Kristinsdóttir, arkitekt.
DEILISKIPULAG
Skjal sótt af '0000000' dags: 25.10.2026



NR.	X–Hnit	Y–Hnit	NR.	X–Hnit	Y–Hnit
769	356869,86	404594,95	774	356866,38	404557,05
770	356906,77	404592,27	775	356862,72	404517,21
771	356909,49	404589,07	776	356858,60	404472,40
772	356904,20	404531,54	777	356895,45	404469,08
773	356864,36	404535,14	778	356898,71	404471,79

SKÝRINGAR:

- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGAREITUR
- BYGGINGAREITUR - INNDREGIN ÞAKHÆÐ OG INNDR.JARÐHÆÐ
- BYGGINGAREITUR BÍLAKJALLARA

ÚTPRENTUN ÞARF EKKI AÐ VERA Í UPPGEFNUM KVARÐA.

HNITAKERFI ÍSNET 93

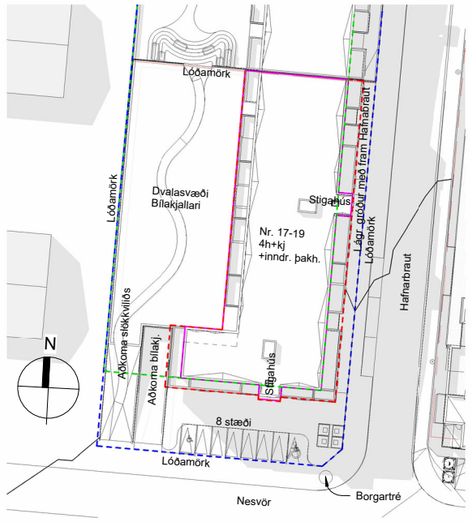
MERKIR KVÖÐ UM FJÖLDA BÍLASTÆÐA INNI Á LÓÐ.

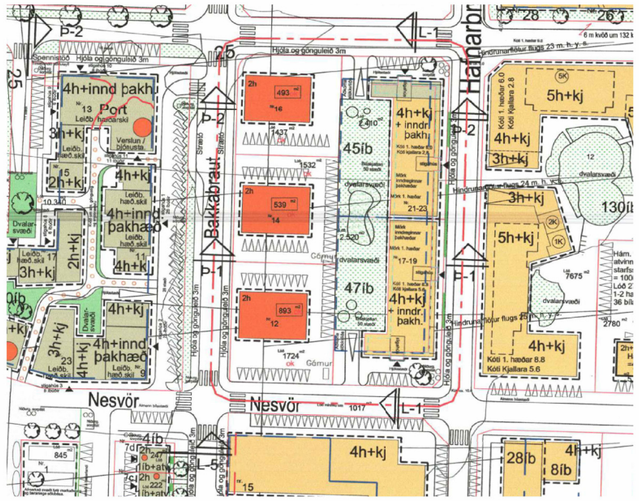
Kópavogsbær umhverfissvið
Mæliblað

Hafnarbraut 17–23

Mkv. 1:500/A3
Deiliskipulagsbreyting lóð nr.17–23 Þann 23.ágúst 2018.
Deilisk. samþ. í bæjarstj.
M.
R.
T. B.Á.
Kópavogur_öll_hv
Dags. 12. maí 2021 Stef L.Stef

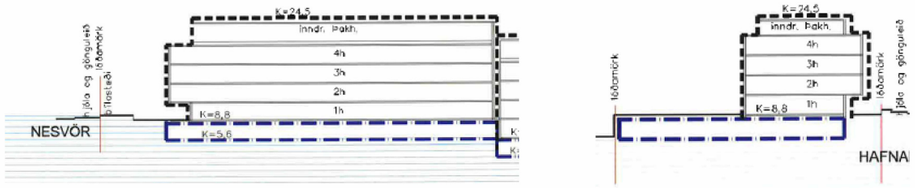
Skjal sótt af '0000000' dags: 25.10.2026





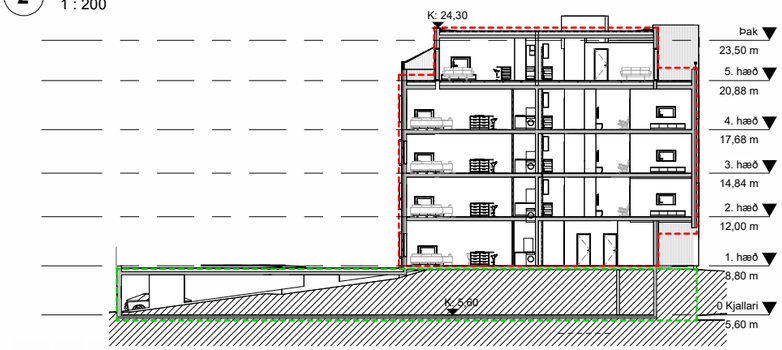
1 Skipulagsteikning
1 : 500

- Bindandi byggingarlína jarðhæðar
- Bindandi byggingarlína inndr. þakhæðar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur - Bílakjallari
- Lóðamörk





2 Snið 2-2 Skilmálar
1 : 200



3 Snið 1-1 Skilmálar
1 : 200

Hafnabraut 17-19 (Reitur 9 á Kársnesi)

Hönnunarkröfur varðandi íbúðir, aðkomu, bílastæði, fjölbreytni í efnis- og litavali, sem og aðrar nauðsynlegar skilmálakröfur.

Helstu tölulegar forsendur byggingarinnar:
- **Fjöldi íbúða:** 47 íbúðir
- **Hæðir:** 4 hæðir auk inndreginnar þakhæðar
- **Bílastæði:**
  - 46 bílastæði í bílakjallara
  - 8 bílastæði á lóð
  - **Samtals:** 54 bílastæði (hlutfall 1,15 stæði á hverja íbúð)
- **Aðstaða í bílakjallara:** Geymslur fyrir íbúðir, tæknirými og hjóla- og vagnageymslur
- **Flatarmál byggingar:** Undir hámarksflatarmáli 6700 m² samkvæmt skipulagsskilmálum (stærð byggingar 6698,0 m²)
- **Lóðarskipulag:** Samkvæmt skilmálum, með gróðri meðfram Hafnabraut, borgartrjám við gatnamót Hafnabrautar og Nesvöru, ásamt grænni baklóð

Hönnun byggingar og samræmi við skipulagsskilmála
Byggingin er hönnuð í**L-laga formi** með tveimur aðskildum **tröppu- og lyftuhúsum**, í samræmi við leiðbeinandi skipulagsuppdrátt. Hún fylgir **bundinni byggingarlínu** við jarðhæð og þakhæð, og er þakið flatt, sem er í samræmi við skilmála þar sem þakform er frjálst.
Sameiginlegt **útirými fyrir íbúa** er staðsett í bakgarði, og **djúpgámar eru staðsettir í samræmi við leiðbeinandi skipulagsuppdrátt**

Arkitektúr, efnisval og fagurfræði
Byggingin er hönnuð **í stílhreinum, norrænum stíl**, þar sem fjölbreytt lita- og efnisval tryggir að útlitið verði ekki einsleitt.

Skipulag lóðar og umhverfis:
- **Lóðarskipulag** tekur mið af skipulagsskilmálum, og tryggir gott samræmi við græna ásýnd svæðisins. (Lóð hönnuð af Storð landslagsarkitektum)
- **Meðfram Hafnabraut** verður lággróður í samræmi við skilmála.
- **Við gatnamót Hafnabrautar og Nesvöru** verður borgarté í samræmi við leiðbeinandi skilmála.
- **Á baklóð** verður gert ráð fyrir gróðri.
- **Engin smáhýsi verða á lóðinni.**
- **Lóðin verður ekki afgirt**, en nauðsynlegar **fallvarnir verða settar upp þar sem við á** í samræmi við skilmála.

Byggingin og bílastæðakjallarinn eru staðsett **innan byggingarreita** samkvæmt leiðbeinandi deiliskipulagsuppdrætti.
Við teljum því að verkefnið uppfylli allar kröfur deiliskipulagsins og óskum eftir að þessi gögn verði tekin til skoðunar sem hluti af formlegum skilagögnum.





ÓFULLGERÐ TEIKNING
8.10.2025 15:14:10

útg. dags. skýring hannað

ARKÍS arkitektar
Vesturvör 7 200 Kópavogur
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Hafnarbraut 17-19

Verkheiti: Hafnarbraut 17-19
Sveitarfélag: Kópavogur
Staðgreinir:
Landnúmer:
Verknúmer: 25-019

○ Hönnuður aðal-/séruppdrátta: ○ Hönnunarstjóri:

● Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
○ Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
○ Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
○ Erna Þráinsdóttir	arkitekt faí	kt.090686-2249
○ Svava Björk Bragadóttir	byggingafr. bfí	kt.201076-4719
○ Viggó Magnússon	byggingafr. bfí	kt.140871-5919
○ Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafr. bfí	kt.250572-3529
○ Thelma Guðmundsdóttir	innanhússarkitekt fhí	kt.180977-3419

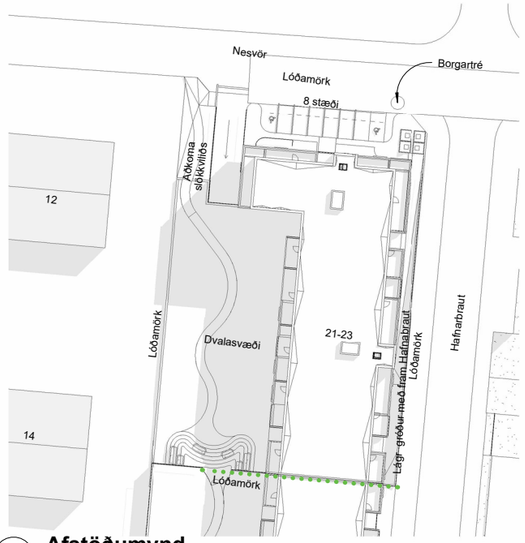
Hannað: AÞJ & SEE / AÞJ
Yfirfarið: Mál: As indicated
Dags. frumútg.: 04/02/19

FORTEIKNINGAR
0 Skipulagsskilmálateikning

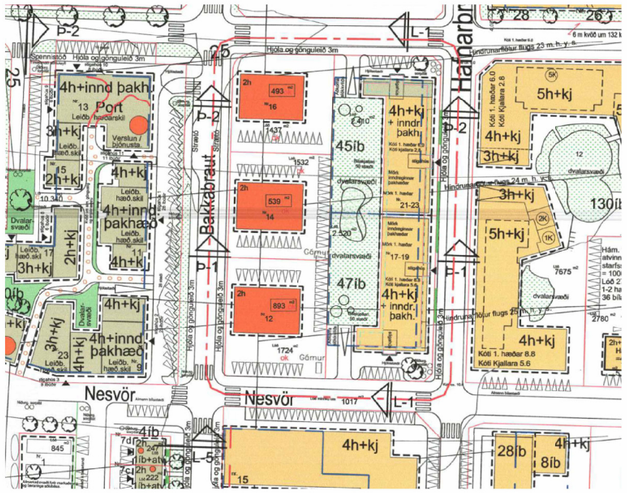
teikninganúmer flokkun breyting dags. breytu
1.00.00

Blaðastærð A1 = 594 x 841

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

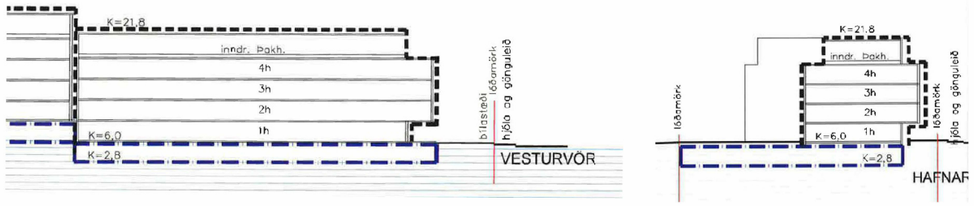


1 Afstöðumynd.
1 : 500



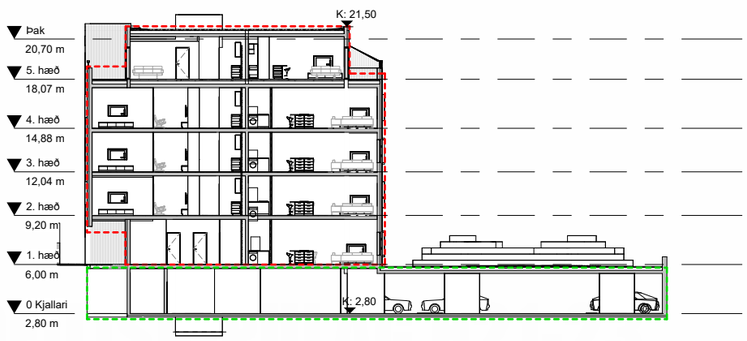
Samþykkt deiliskipulag

- Bindandi byggingarlína jarðhæðar
- Bindandi byggingarlína inndr. þakhæðar
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur - Bílakjallari
- Lóðamörk





2 Snið 2-2 Skilmálar
1 : 200



3 Snið 1-1 Skilmálar
1 : 200

Hafnabraut 21-23 (Reitur 9 á Kársnesi) Sérskilmálar

Hönnunarkröfur varðandi íbúðir, aðkomu, bílastæði, fjölbreytni í efnis- og litavali, sem og aðrar nauðsynlegar skilmálakröfur.

Helstu tölulegar forsendur byggingarinnar:
- **Fjöldi íbúða:** 45 íbúðir, ásmt
- **Hæðir:** 4 hæðir auk inndreginnar þakhæðar og kjallara
- **Bílastæði:**
  - 46 bílastæði í bílakjallara
  - 8 bílastæði á lóð
  - **Samtals:** 54 bílastæði (hlutfall 1,2 stæði á hverja íbúð)
- **Aðstaða í bílakjallara:** Geymslur fyrir íbúðir, tæknirými og hjóla- og vagnageymslur
- **Flatarmál byggingar:** Undir hámarksflatarmáli 6700 m² samkvæmt skipulagsskilmálum (stærð byggingar 6698,0 m²)
- **Lóðarskipulag:** Samkvæmt skilmálum, með gróðri meðfram Hafnabraut, borgartrjám við gatnamót Hafnabrautar og Vesturvör, og grænni baklóð

Hönnun byggingar og samræmi við skipulagsskilmála
Byggingin er hönnuð í**L-laga formi** með tveimur aðskildum **tröppu- og lyftuhúsum**, í samræmi við leiðbeinandi skipulagsuppdrátt. Hún fylgir **bundinni byggingarlínu** við jarðhæð og þakhæð, og er þakið flatt, sem er í samræmi við skilmála þar sem þakform er frjálst.
Sameiginlegt **útirými fyrir íbúa** er staðsett í bakgarði, og **djúpgámar eru staðsettir í samræmi við leiðbeinandi skipulagsuppdrátt**

Arkitektúr, efnisval og fagurfræði
Byggingin er hönnuð í**stilhreinum, norrænum stíl**, þar sem fjölbreytt lita- og efnisval tryggir að útlitið verði ekki einsleitt.

Skipulag lóðar og umhverfis:
- **Lóðarskipulag** tekur mið af skipulagsskilmálum, og tryggir gott samræmi við græna ásýnd svæðisins.
- **Meðfram Hafnabraut** verður lággróður í samræmi við skilmála.
- **Við gatnamót Hafnabrautar og Vesturvarar**verður borgartré í samræmi við leiðbeinandi skilmála.
- **Á baklóð** verður gert ráð fyrir gróðri.
- **Engin smáhýsi verða á lóðinni.**
- **Lóðin verður ekki afgirt**, en nauðsynlegar**fallvarnir verða settar upp þar sem við á** í samræmi við skilmála.

Byggingin og bílastæðakjallarinn eru staðsett**innan byggingarreita** samkvæmt leiðbeinandi deiliskipulagsuppdrætti.
Við teljum því að verkefnið uppfylli allar kröfur deiliskipulagsins og óskum eftir að þessi gögn verði tekin til skoðunar sem hluti af formlegum skilagögnum.





ÓFULLGERÐ TEIKNING
9.10.2025 08:17:51

útg. dags. skýring hannað

ARKÍS arkitektar
Vesturvör 7 kt 531107-0550 www.ark.is
200 Kópavogur S: 511 2060 arkis@ark.is

Hafnarbraut 21-23

Verkheiti: Hafnarbraut 21-23
Sveitarfélag: Kópavogur
Staðgreinir:
Landnúmer:
Verknúmer: 25-019

○ Hönnuður aðal-/séruppdrátta: ○ Hönnunarstjóri:

● Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
○ Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
○ Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
○ Erna Þráinsdóttir	arkitekt faí	kt.090686-2249
○ Svava Björk Bragadóttir	byggingafr. bfí	kt.201076-4719
○ Viggó Magnússon	byggingafr. bfí	kt.140871-5919
○ Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafr. bfí	kt.250572-3529
○ Thelma Guðmundsdóttir	innanhússarkitekt fhí	kt.180977-3419

Hannað: AÐJ & SEE / MÞH
Yfirfarið:
Mál: As indicated
Dags. frumútg.: 04/02/19

FORTEIKNINGAR
0 Skipulagsskilmálateikning

teikninganúmer 1.00.00 flokkun breyting dags. breytu

Skjal sótt af '0000000' dags: 25.10.2026

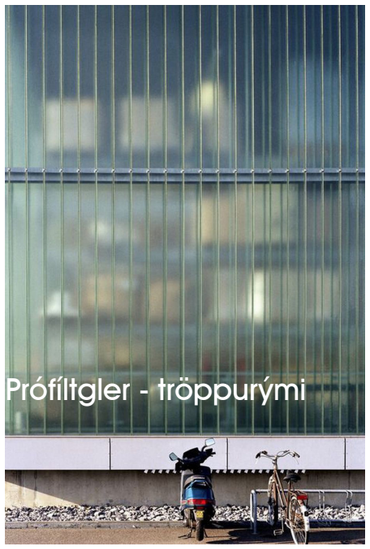


Aðkoma og tenging við götulíf.

Á þessum stað er aðalinngangur íbúðanna og tvö rými fyrir verslun og þjónustu sem mynda virka og opna jarðhæð við Hafnabraut.

Hafnabraut 17-23

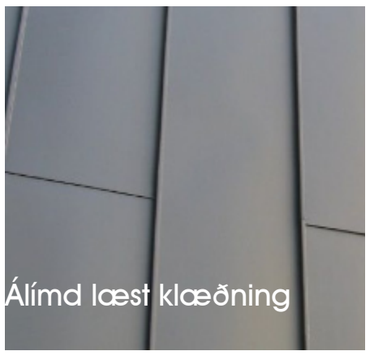
HUGHRIF


Prófíltgler - tröppurými

Fjölbreytt - uppbrot í efnis og litavali



Efnisval


Álímd læst klæðning

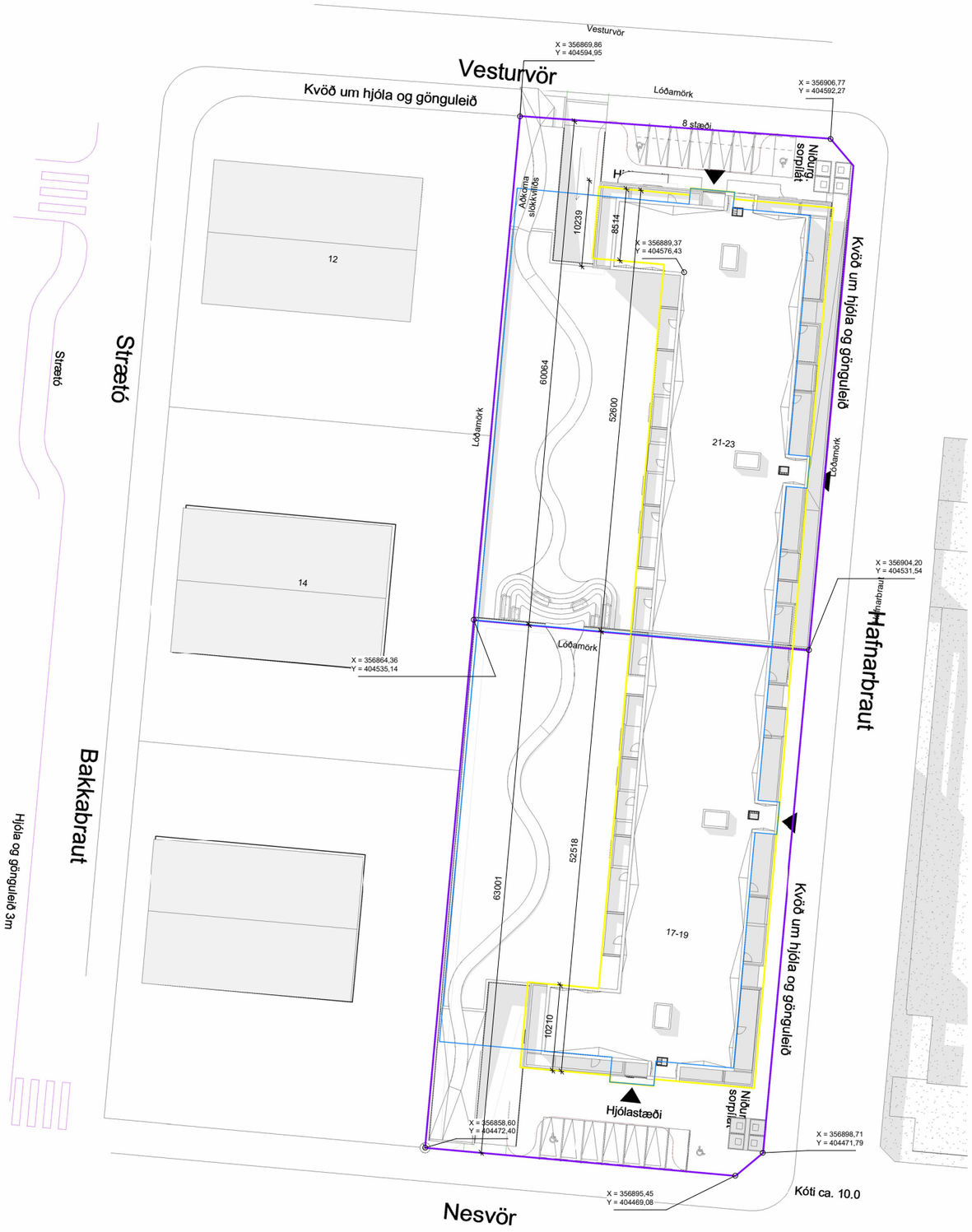

2mm ál slétt


Bára venjuleg


Fín bára


Lunawood

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026



1 **Afstöðumynd!**
1 : 300

Lóðamörk útsendur DWG grunnur
Byggingareitur útsendur DWG grunnur
Byggingareitur kjallara útsendur DWG grunnur

Tölur fyrir 17-19

4.5 GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Stærð lóðar:	1.160 m²
Innri byggingarreitir húsa:	950 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	150 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	890 m²
Hámarks flatarmál húsa:	4.960 m²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.660 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis:	1.400 m²
Hámarks flatarmál:	6.700 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.
Ekki er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni. Hámarks nýtingarhlutfall er um 2,7.

Tölur fyrir 21-23

3.5 GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Stærð lóðar:	2.410 m2
Innri byggingarreitir húsa:	930 m²
Hámarks grunnflötur útbygginga:	160 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	870 m²
Hámarks flatarmál húsa:	4.920 m²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.660 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis:	1.400 m²
Hámarks flatarmál:	6.700 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.
Hámarks nýtingarhlutfall er 2,8.

Hámarks flatarmál húsa: 4.960m²
Stærð húsa samtals: **4.671,3m²**
Stærð byggingar samtal: **6.421,3m²**
Svalir 2-4. hæð 74,85*3= 224,55m²
Stærð byggingar með svölum: **6.645,85m²**
Stærð byggingar með svölum og sérafnotar á plötu: **6.697,94m²**

Hámarks flatarmál húsa: 4.920m²
Stærð húsa samtals: **4.671,3m²**
Stærð byggingar samtal: **6.421,3m²**
Svalir 2-4. hæð 74,85*3= 224,55m²
Stærð byggingar með svölum: **6.645,85m²**
Stærð byggingar með svölum og sérafnotar á plötu: **6.697,94m²**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

ÓFULLGERÐ TEIKNING
8.10.2025 15:13:47

útg. dags. skýring hannað

ARKÍS arkitektar
Vesturvör 7 200 Kópavogur
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Hafnarbraut 17-19

Verkheiti: Hafnarbraut 17-19
Sveitarfélag: Kópavogur
Staðgreinir:
Landnúmer:
Verknúmer: 25-019

○ Hönnuður aðal-/séruppdrátta: ○ Hönnunarstjóri:

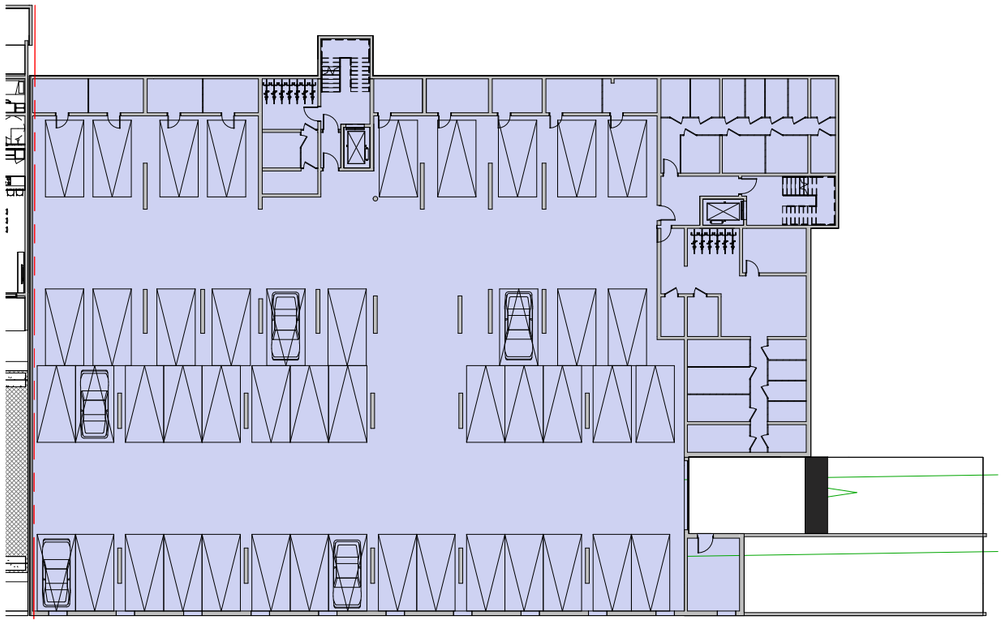
● Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
○ Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
○ Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
○ Erna Þráinsdóttir	arkitekt faí	kt.090686-2249
○ Svava Björk Bragadóttir	byggingafr. bfí	kt.201076-4719
○ Viggó Magnússon	byggingafr. bfí	kt.140871-5919
○ Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafr. bfí	kt.250572-3529
○ Thelma Guðmundsdóttir	innanhússarkitekt fhí	kt.180977-3419

Hannað: Author Mál: 1 : 300
Yfirfarið: Checker Dags. frumútg.: 05/30/25

FORTEIKNINGAR
Lóð og byggingareitur

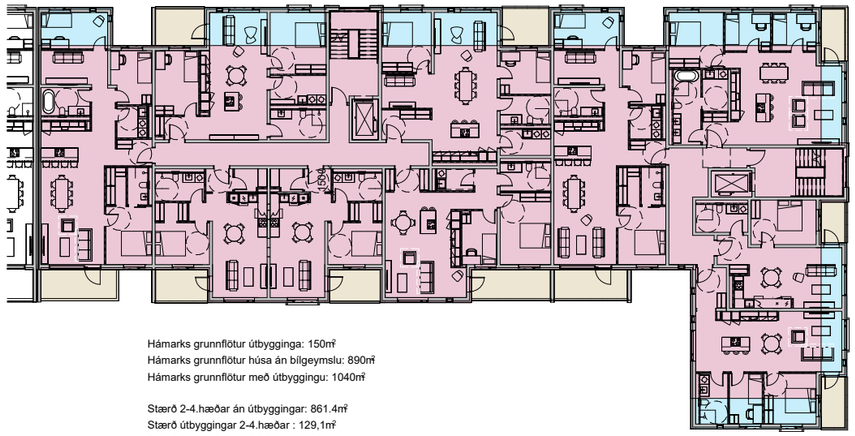
teikninganúmer	flokkun	breyting	dags. breytu
0001			

Blaðastærð A1 = 594 x 841



Hámarkstærð kjallara: 1660m²
Stærð Kjallara: 1754,2m²

4 Kjallari stærð
1 : 200



Hámarks grunnflötur útbyggingar: 150m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílgeymslu: 890m²
Hámarks grunnflötur með útbyggingu: 1040m²

Stærð 2-4.hæðar án útbyggingar: 861.4m²
Stærð útbyggingar 2-4.hæðar : 129,1m²
Stærð 2-4.hæðar með útbyggingu: 991,5m²

2 2-4. hæð stærðir
1 : 200

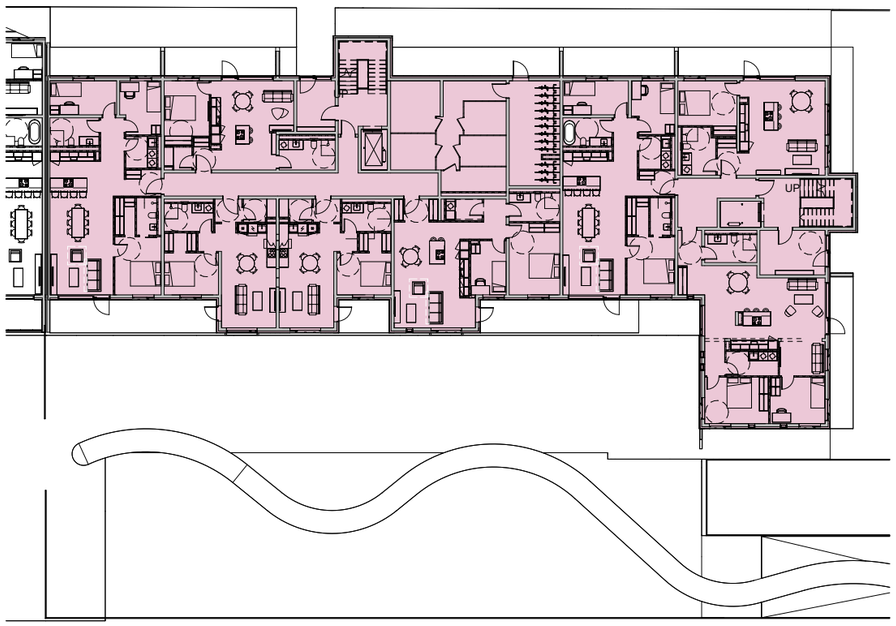
Tölur fyrir 17-19

4.5 GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Stærð lóðar:	1.160 m²
Innri byggingarreitir húsa:	950 m²
Hámarks grunnflötur útbyggingar:	150 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	890 m²
Hámarks flatarmál húsa:	4.960 m²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.660 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis:	1.400 m²
Hámarks flatarmál:	6.700 m²

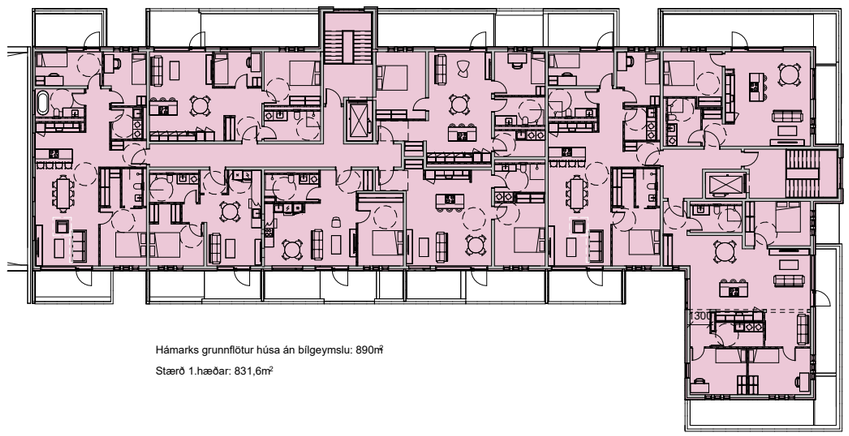
Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.
Ekki er gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði á lóðinni. Hámarks nýtingarhlutfall er um 2,7.

Hámarks flatarmál húsa: 4.960m²
Stærð húsa samtals: **4.671,3m²**
Stærð byggingar samtal: **6.421,3m²**
Svalir 2-4. hæð 74,85*3= 224,55m²
Stærð byggingar með svölum: **6.645,85m²**
Stærð byggingar með svölum og sérafnotar á plötu: **6.697,94m²**



Hámarks grunnflötur húsa án bílgeymslu: 890m²
Stærð 1.hæðar: 861,4m²

1 1. hæð stærðir
1 : 200



Hámarks grunnflötur húsa án bílgeymslu: 890m²
Stærð 1.hæðar: 831,6m²

3 5. hæð Stærðir
1 : 200

Tölur fyrir 21-23

3.5 GRUNNFLÖTUR HÚSA, FLATARMÁL OG FJÖLDI ÍBÚÐA

Stærð lóðar:	2.410 m2
Innri byggingarreitir húsa:	930 m²
Hámarks grunnflötur útbyggingar:	160 m²
Hámarks grunnflötur húsa án bílageymslu:	870 m²
Hámarks flatarmál húsa:	4.920 m²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.560 m²
Áætlað flatarmál bílageymslu / skýlis:	1.400 m²
Hámarks flatarmál:	6.700 m²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnfleti og flatarmáli.
Hámarks nýtingarhlutfall er 2,8.

Hámarks flatarmál húsa: 4.920m²
Stærð húsa samtals: **4.671,3m²**
Stærð byggingar samtal: **6.421,3m²**
Svalir 2-4. hæð 74,85*3= 224,55m²
Stærð byggingar með svölum: **6.645,85m²**
Stærð byggingar með svölum og sérafnotar á plötu: **6.697,94m²**

ÓFULLGERÐ TEIKNING
9.10.2025 09:21:42

útg. dags. skýring hannað

ARKÍS arkitektar
Vesturvör 7 kt 531107-0550 www.ark.is
200 Kópavogur S: 511 2060 arkis@ark.is

Hafnarbraut 17-19

Verkheiti: Hafnarbraut 17-19
Sveitarfélag: Kópavogur
Staðgreinir:
Landnúmer:
Verknúmer: 25-019

○ Hönnuður aðal-/séruppdrátta: ○ Hönnunarstjóri:

● Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
○ Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
○ Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
○ Erna Þráinsdóttir	arkitekt faí	kt.090686-2249
○ Svava Björk Bragadóttir	byggingafr. bfi	kt.201076-4719
○ Viggó Magnússon	byggingafr. bfi	kt.140871-5919
○ Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafr. bfi	kt.250572-3529
○ Thelma Guðmundsdóttir	innanhússarkitekt fhí	kt.180977-3419

Hannað: Author Mál: 1 : 200
Yfirfarið: Checker Dags. frumútg.: 05/30/25

FORTEIKNINGAR

Stærðir grunnflata

teikninganúmer 001 flokkun breyting dags. breytu

Blaðastærð A1 = 594 x 841

Skjal sótt af '0000' dags: 25.10.2026

ÍBÚÐATÝPUR

H17-19
alls: 47 íbúðir

H21-23
alls: 45 íbúðir
Verslun og þjónusta

Fjölbreytt íbúðaskipting – jafnvægi milli stærða og þarfa

Heildarfjöldi íbúða er 92 íbúðir, auk tveggja rýma fyrir verslun og þjónustu á jarðhæð. Skiptingin sýnir markvissa áherslu á fjölbreytni og jafnvægi milli stærða, þannig að verkefnið höfði til breiðs hóps íbúa og skapi lifandi og blandað samfélag:

Tveggja herbergja íbúðir – 33 einingar (36%)
Henta vel einstaklingum, ungu fólki og fyrstu kaupendum sem leita hagkvæms og þægilegs húsnæðis.

Þriggja herbergja íbúðir – 31 eining (34%)
Sveigjanlegar og vinsælar íbúðir fyrir litlar fjölskyldur eða pör sem vilja fjölnota rými og góða nýtingu.

Fjögurra herbergja íbúðir – 28 einingar (30%)
Rúmgóðar fjölskylduíbúðir með áherslu á birtu, rými og tengsl við útivistarsvæði og svalir.

Skiptingin tryggir jafnvægi milli minni og stærri íbúða og stuðlar að fjölbreyttu íbúðasamfélagi, þar sem ólíkir hópar – frá fyrstu kaupendum til fjölskyldna og eldri íbúa – geta fundið húsnæði við sitt hæfi.
Verslunar- og þjónusturýmin á jarðhæð styrkja götulífið og skapa virka tengingu milli byggingarinnar og nærumhverfisins. íbúðasamfélagi þar sem mismunandi lífsstílar og þarfir fá að njóta sín.

H17-19

Skipting íbúða		
	Fjöldi íbúða	Hlutfall
Tveggja herb. íbúðir	17	36,2%
Þriggja herb. íbúðir	16	34,0%
Fjögra herb. íbúðir	14	29,8%
Samtals:	47	

H21-23

Skipting íbúða		
	Fjöldi íbúða	Hlutfall
Tveggja herb. íbúðir	16	35,6%
Þriggja herb. íbúðir	15	33,3%
Fjögra herb. íbúðir	14	31,1%
Atvinnurými	2	4,4%
Samtals íbúðir:	45	



Skjal sótt af '0000000' dags: 25.10.2026



Lóðarskipulag tekur mið af skipulagsskilmálum, og tryggir gott samræmi við græna ásýnd svæðisins.

- Meðfram Hafnabraut verður lággróður í samræmi við skilmála.
- Við gatnamót Hafnabrautar og Nesvöru verður borgartré í samræmi við leiðbeinandi skilmála.
- Á baklóð verður einnig gert ráð fyrir gróðri.
- Engin smáhýsi verða á lóðinni.
- Lóðin verður ekki afgirt, en nauðsynlegar fallvarnir verða settar upp þar sem við á, í samræmi við skilmála.

Skjal sótt af '0000000' dags: 25.10.2026

Á baklóð verður gert ráð fyrir gróðri samkvæmt deiliskipualgi.

Hafnabraut 17-23

Skjal sótt af 'oddsson.is'



Hafnabraut 17-23 - vinnslutillaga



Hafnabraut 17-23 - vinnslutillaga

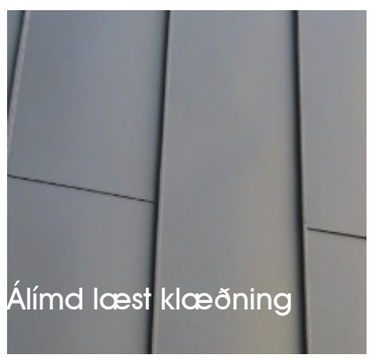


Hafnabraut 17-23 - vinnslutillaga





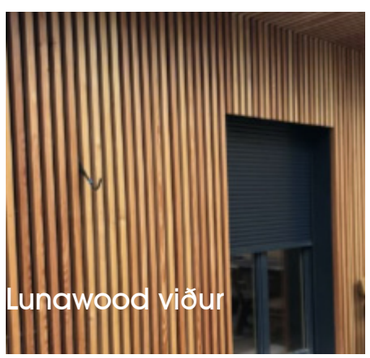








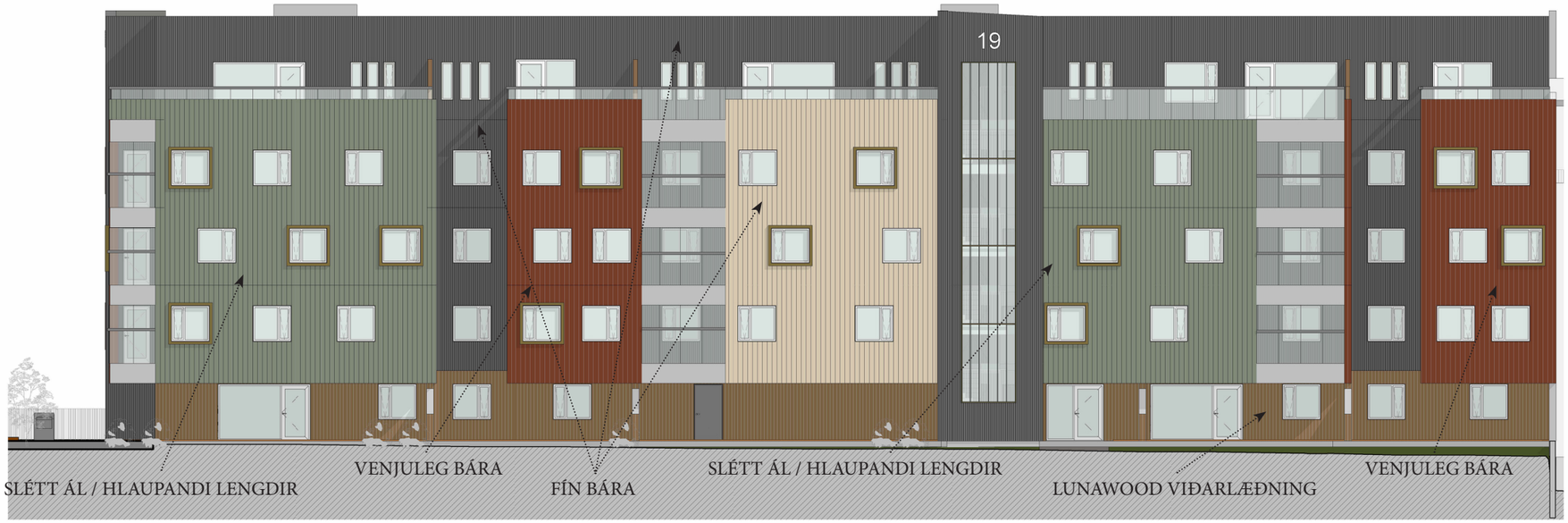




EFNISÁFERÐIR/LITIR

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Uppbort í litum og efnisáferðum.



2 Austur
1 : 100



1 Suður
1 : 100

ÓFULLGERÐ TEIKNING
22.8.2025 10:14:55

útg. dags. skýring teiknað

ARKÍS arkitektar
Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Hafnarbraut 17-19

Verkheiti: Hafnarbraut 17-19
Sveitarfélag: Kópavogur
Staðgreinir:
Landnúmer:
Verknúmer: 19-009

Arkitektar:

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt faí	kt.161161-2769
Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
Egill Guðmundsson	arkitekt faí	kt.270152-6869
Svava Björk Bragadóttir	byggingafr. bfí	kt.201076-4719
Viggó Magnússon	byggingafr. bfí	kt.140871-5919
Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafr. bfí	kt.250572-3529

Hönnuður aðal-/séruppdrátta:

Hönnunarstjóri:

Hannað / teiknað:	AÞJ & SEE /HFH	Mælikvarði:	1 : 100
Yfirfarið / samþykkt:	AÞJ	Dagsetning:	04/02/19

FORTEIKNINGAR

1.00.11
teikning breyting
FT -ÚTLIT

Blaðstærð A1 = 594 x 841

Skjal sótt af '000000' dags: 25.10 2025

Uppbort í litum og efnisáferðum.



1 **Vestur**
1 : 100

4.3 HÖNNUN HÚS OG LÓÐA
Mikilvægt að er að fjölbreytileiki einkenni hliðar húsa við götu. Mikilvægt er að byggingar myndi ekki einsleitan samfeldan vegg heldur séu brotin upp með litu, útbyggingum o.þ.h og um mörg aðskilin hús sé að ræða.

2.16 SVALIR OG SVALAGANGAR
Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum og skal þá gera fyrir þeim í aðalteikingum, þær byggðar samtímis íbúðarhúsum og að mestu gegnsæjar.

2.17 ÞAKSVALIR
Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstuhæð



2 **Norður**
1 : 100

Skjal sótt af 'Ó0000000000' dags: 25.10.2026

útg. dags. skýring teiknað

ARKÍS arkitektar
Kleppsvegi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

Hafnarbraut 17-19

Verkheiti:	Hafnarbraut 17-19
Sveitarfélag:	Kópavogur
Staðgreinir:	
Landnúmer:	
Verknúmer:	19-009

Arkitekt:

Aðalsteinn Snorrason	arkitekt faí	kt.161161-2769
Arnar Þór Jónsson	arkitekt faí	kt.010174-4819
Birgir Teitsson	arkitekt faí	kt.020460-4589
Björn Guðbrandsson	arkitekt faí	kt.170174-3059
Egill Guðmundsson	arkitekt faí	kt.270152-6869
Svava Björk Bragadóttir	byggingafr. bfí	kt.201076-4719
Viggó Magnússon	byggingafr. bfí	kt.140871-5919
Þorvarður L. Björgvinsson	byggingafr. bfí	kt.250572-3529

Hönnuður aðal-/séruppdrátta:

Hönnunarstjóri:

Hannað / teiknað: AÞJ & SEE /HFH		Mælikvarði:	1 : 100
Yfirfarið / samþykkt:	AÞJ	Dagsetning:	04/02/19

FORTEIKNINGAR

1.00.12
teikning breyting

FT - ÚTLIT

ÚTLIT 1:200

ÓFULLGERÐ TEIKNING
22.8.2025 10:15:22

Blaðstærð A1 ~ 594 x 841

INNGANGUR HAFANBRAUT 23

INNGANGUR HAFANBRAUT 21

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

DJÚPGÁMAR

BORGARTRÉ

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Hafnabraut 17-23

Skjal sótt af 'OOOOOOO' dags 2.10.2025

Hafnabraut 17-23

Hafnabraut 17-23

FRUMDRÖG

HAFNARBRAUT 17-19

ÍBÚÐABYGGÐ VIÐ KÓPAVOGSHÖFN KÁRSNESI

ARKÍS
arkitektar