



Kópavogi, 28. janúar 2026
25112716/BG

Hamraborg 36

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 28. janúar 2026 var lögð fram fyrirspurn Deividas Bagdonas, lóðarhafa, dags 27. nóvember 2025, þar sem óskað er eftir heimild til þess að koma fyrir svalalokun á annarri hæð, við vesturhlið húss á íbúð 0204.



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

Lóðin er 9.859m² að stærð og á henni er blönduð byggð, 212 íbúðir á 3-9 hæðum og 10 einingar af atvinnustarfsemi á neðri hæðum við Hamraborg byggt árið 1973, alls 16.900m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er í gildi deiliskipulag.

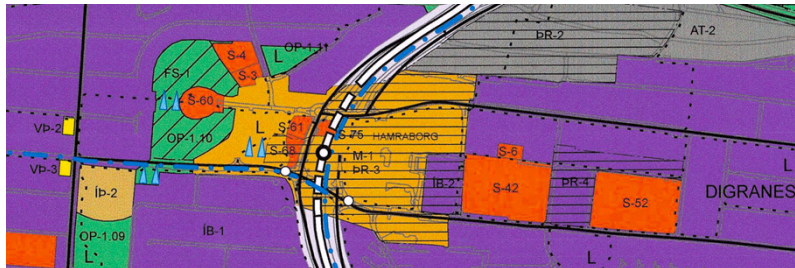


Mynd 2. Ásýnd frá götu.



Forsendur í Aðalskipulagi

Lóð nr. 36 við Hamraborg er staðsett á PR-3 og M-1.



Mynd 3. Hluti úr aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040

Deiliskipulag er í gildi fyrir lóðina: „Deiliskipulag miðbæjar Kópavogs“ samþykkt 14. desember 2021. Reitur B2 breytist ekki við deiliskipulagsgerð fyrir utan aðkomu, sorp og aðgengi.

5a. Almennir skilmálar B1-3 og B2

5.1a. Almenn

Ekki eru gerðar venulegar breytingar á reit B1-3 og B2 frá því sem fyrir er. Skilmálar þessir gilda fyrir allar lóðir á reitum B1-3 og B2. Betur er gert gætt fyrir sérstökum körfum í sérskilmálum á skipulagsupphætti. Ekki er um endurbýggingar á reitum B1-3 og B2. Lóðarmark breytist ekki. Nýtingarhlutfall heit dæmt.

5.2a. Bilastaði

Ekki eru gerðar venulegar breytingar á fyrirkomulagi bilastaða reitum B1-3 og B2. Hér fyrirhugað að bilastaði norðan Hamraborgar á velli fyrir nýrri umhverfismark. Engin mun fyrirkomulagið bilastaða við Hamraborg breytast. Hér er hestærðin felur reitur sem gata. Hestærðin er bilastaði á bæjarlandi. Skipting bilastaða eftir lóðum er í samræmi við lóðagráu og er skipting skilgreind í skilríkum, stofnningar, afbrot og önnur skilyrði og skilyrði fyrir lóðir og svæðum.

5.3a. Almennir gættir

Ekki eru gerðar venulegar breytingar á yfirliti á reitum B1-3 og B2. Á undanskildu útsvæði norðan Hamraborg 12 þar sem gert ráð fyrir nýrri torpavæði og útsvæði norðan Hamraborgar á þar sem fyrirhugað er stígrar til að birta aðgengi milli almenningsryms á bæjarlandi. Hæðir sem fyrir eru á reitum B1-3 og B2 tengd nýjum almenningsrymum með aðgengi fyrir alla.

5.4a. Aðkoma

Í breyttu deiliskipulagi er gert ráð fyrir aðkomu að bilastöðum reitum B1-3 um reit B2. Nýrri stígrar um nýrri innviðir undir Hamraborg 12 og um reit B1-3. Nýrri stígrar um nýrri kofu Hamraborg frá Örnbergi, undir lóð 3, staðfangi 5. Heimilt er að samþætta bilastöðum undir reit B1-3 og B2.

Gatan Hamraborg á reit B1-3 verður felld reitur sem gata er reit B1-3. Aðkomu þessum með kvæði um aðkomu að lóðarmörkum.

Gatan Hamraborg, sem reitur B1-3 liggur að, verður felld reitur sem gata.

Breytingar þessir hafa áhrif á aðkomu að lóðum á reitum B1-3 og B2. Þessu er betur gætt skil í sérskilmálum á skipulagsupphætti.

5.5a. Sorp

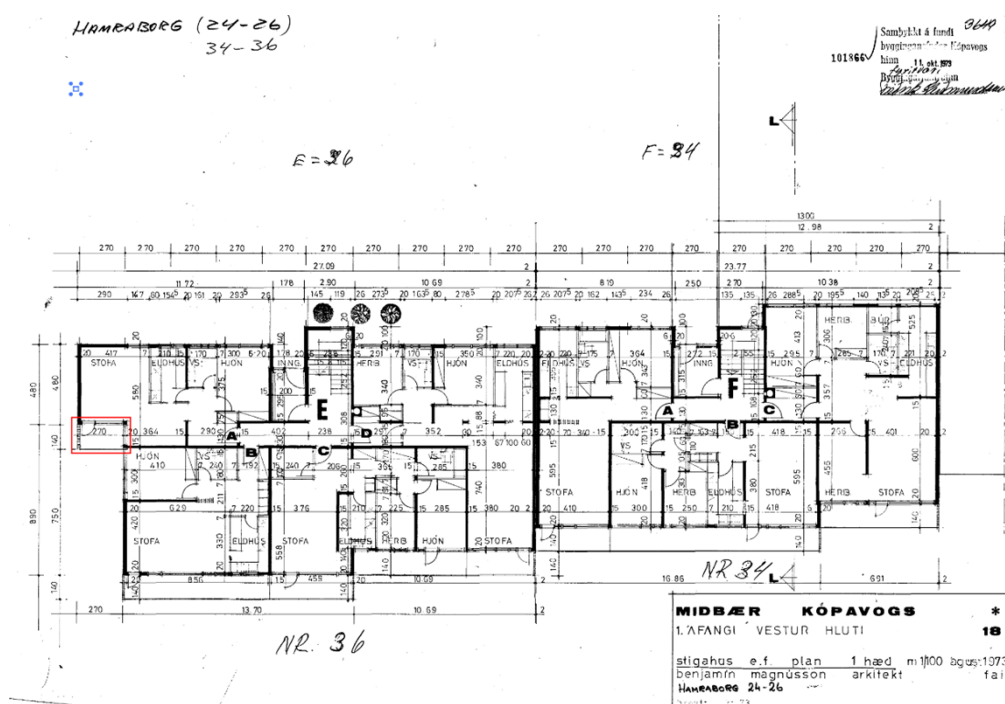
Í nýju deiliskipulagi er ekki gert ráð fyrir almennu aðgengi til aðgengi á yfirliti reitum B1-3 og B2. Munu breyting hafa áhrif á aðgengi sorpila að byggingum á reit B1-3 og B2. Þessu er betur gætt skil í sérskilmálum á skipulagsupphætti.

5.6a. Sérstakar kvæði
Sérstökum kvæði er gert skil í sérskilmálum á skipulagsupphætti.

12. deiliskipulag reitum B1-3, B1-3, B2 og B4. PR. almennir

5a. almennir skilmálar B1-3 og B2

Mynd 4. Úr skipulagsgreinargerð sem fylgir deiliskipulagi miðbæjar Kópavogs, samþykkt 14. desember 2021



Mynd 5. Svalir merktar með rauðu á grunnmynd samþykkt 11. október 1973.



Fyrirspurnin

Enquiry for svalalokun.

Hluti úr tölvupósti dags 22. desember 2025:

All the glass panels will be opened. All the wood will remain in its place. Where we have red it will be from one glass from bottom to top, where we have blue it will be from concrete cantur to sealings.



Mynd 4. Innsend hönnunargögn

Umsögn og niðurstaða

Fordæmi eru fyrir því að svalalokanir hafi verið samþykktar fyrir íbúðir á sömu lóð. Mikilvægt er að tréverk haldist óbreytt og að útlit byggingar breytist ekki við framkvæmdina.

Ekki eru gerðar skipulagslegar athugasemdir við að sótt verði um byggingarleyfi fyrir svalalokun í samræmi við erindið.

Vakin er athygli á að með byggingarleyfisumsókn þarf að fylgja samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við eignarhluta samkvæmt 2. mgr. 30. gr. laga um fjöleignahús.

F.h. skipulagsfulltrúa
Brynja Guðnadóttir
Arkitekt

