

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Hjallabrekka 1

Fasteign nr F2248565

RENTUR.ehf
Kt 531120-0190



Óskað er eftir:

- Breyta skráningu á efri hæð Hjallbrekku 1 (F2248565), úr gistiheimili yfir í íbúðarhúsnæði
- Reisa nýja 3ja hæða byggingu, í stað núverandi, með litlum og ódýrum fyrstu kaups eignum eða annað í samræmi við vilja skipulagsins





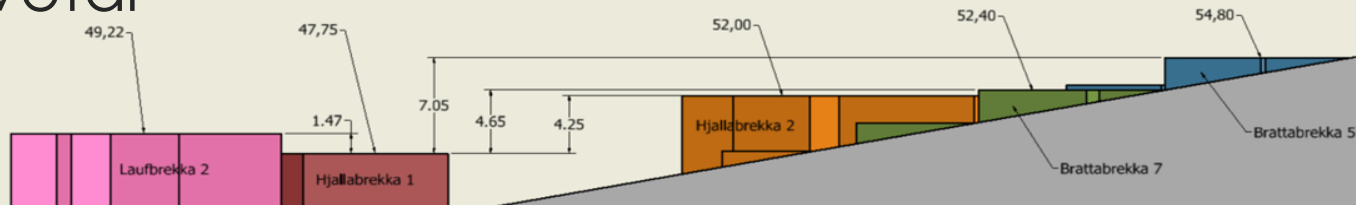
Tilvitnun í Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Í kafla 9.5.2 kemur eftirfarandi fram "Kópavogsbær hefur unnið markvisst að þéttingu byggðar og þá einkum á þróunarsvæðum þar sem íbúðarsvæði hefur komið að hluta í stað eldra atvinnu og eða íbúðarhúsnæðis. Þessi stefna er haldið áfram í endurskoðuðu aðalskipulagi og er þar einkum horft til þéttingar á Hamraborgarsvæði og í Smáranum. Slíkt er í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins þar sem lagt er upp með að meginþunga vaxtar verði beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði og að hlutfall íbúðarbyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%."

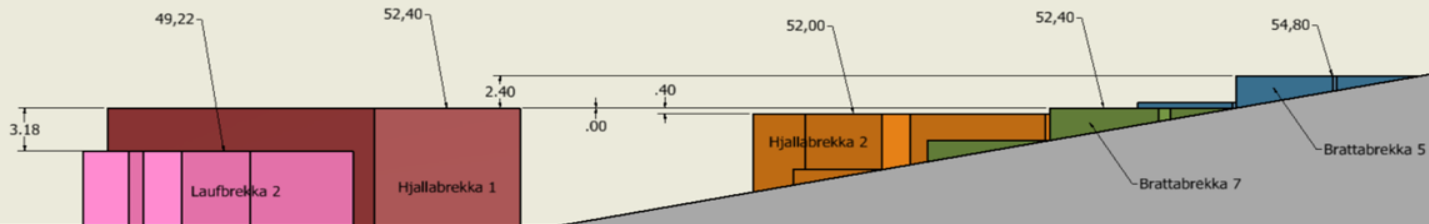
Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, bls 226, kafli "Þétting byggðar"

Hjallabrekka 1 fellur mjög vel að þessari stefnu þar sem um er að ræða svæði í grennd við miðkjarna og þróunarsvæðið Auðbrekku-Nýbýlaveg (ÞR-2), þar sem svipuð umbreyting hefur þegar átt sér stað.

Hæðakvótar



FYRIR



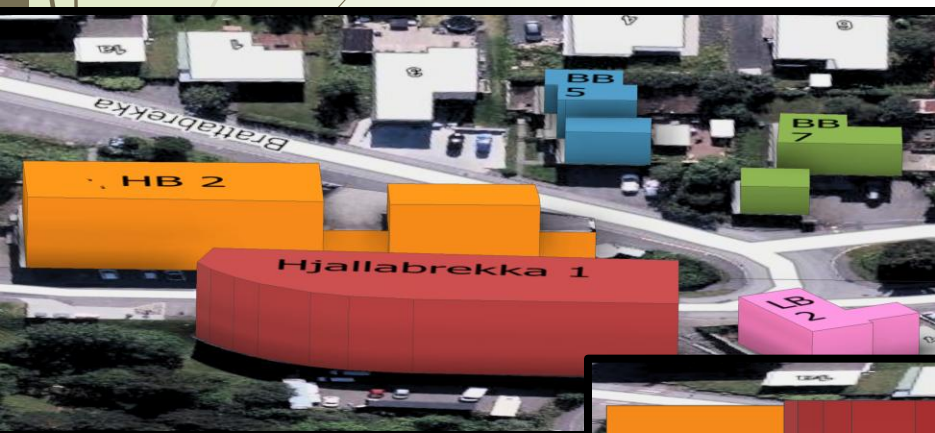
- Efsti punktur Hjallabrekku 1 yrði til jafns við Hjallabrekku 2

EFTIR

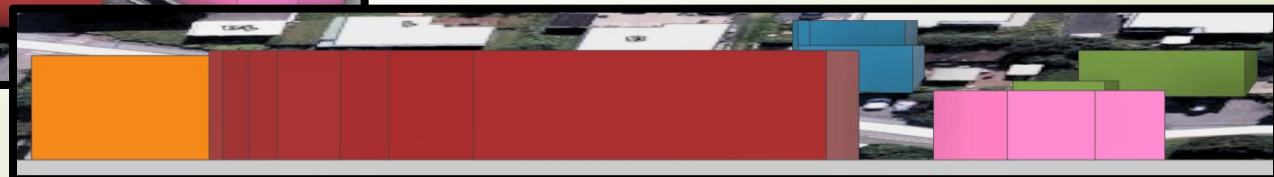
DATE	04/09/2025	TITLE	
DRAWN			
QA			
REVS			
APPROVED			
		SCALE	1:150
		DWG NO	Samanburður kvótar
		SHEET	1 of 1



FYRIR

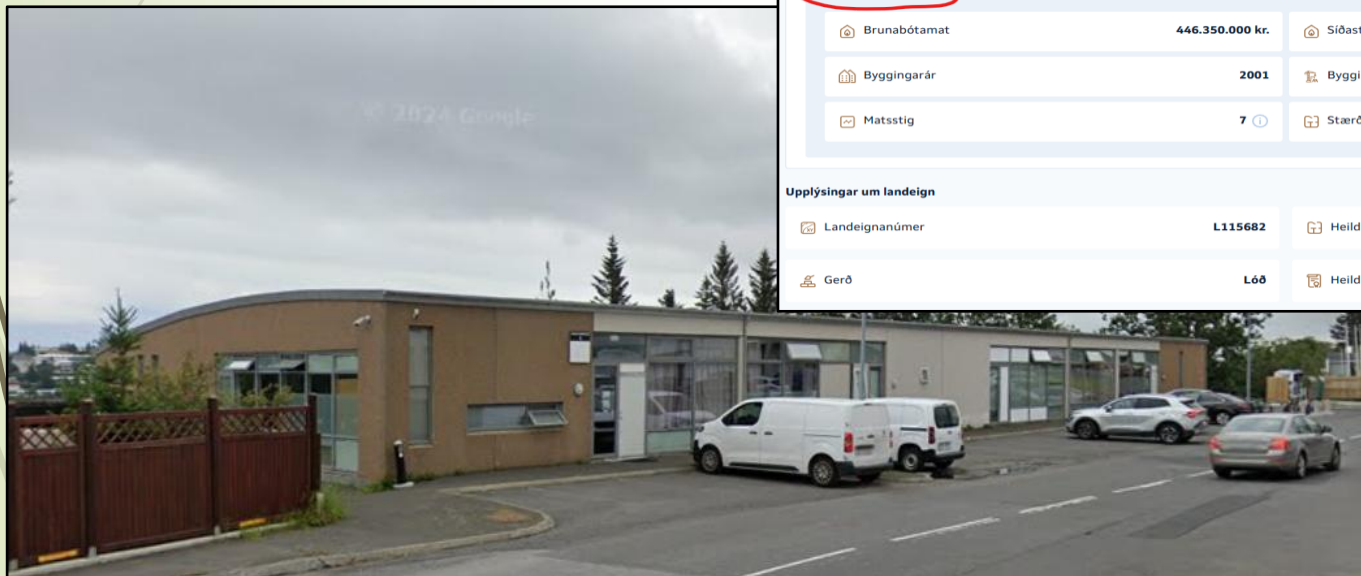


EFTIR



Núverandi staða á Hjallabrekku 1 (efri hæð)

- Hæðin er skráð sem gistiheimili
- Leigt til ríkisins fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd
- Ásýnd hússins þarfnast endurbóta



Sveitarfélag Kópavogsbær		Póstnúmer 200	
Fasteignamat 2025 257.800.000 kr.		Brunabótamat 446.350.000 kr.	
Fasteignamat næsta árs 263.900.000 kr.			
Gistiheimili		Merking 010201	
Stærð 864,40 m²			
Gistiheimili			
Brunabótamat	446.350.000 kr.	Síðast endurmetið	25.05.2005
Byggingarár	2001	Byggingarstig	B4
Matsstig	7	Stærð	864,40 m²
Upplýsingar um landeign			
Landeignanúmer	L115682	Heildarstærð landeignar	2.210 m²
Gerð	Lóð	Heildarlóðamat	90.540.000 kr.

Skjal söf af 1000000000 dagr: 19.08.2026

Nærumhverfi skoðað

- Í Hjallabrekka 2 sem er á svæði sem skilgreint er sem VP, eru nú þegar skráðar 4 íbúðir samkvæmt HMS
- Hjallabrekka 1 er eina byggingin í þessari lengju þar sem ekki eru íbúðir á efri hæð
- Byggingin er umkringgt íbúðabyggð
- Aðliggjandi trjálundur ætti betur heima með íbúðarhúsnæði



Laufbrekka

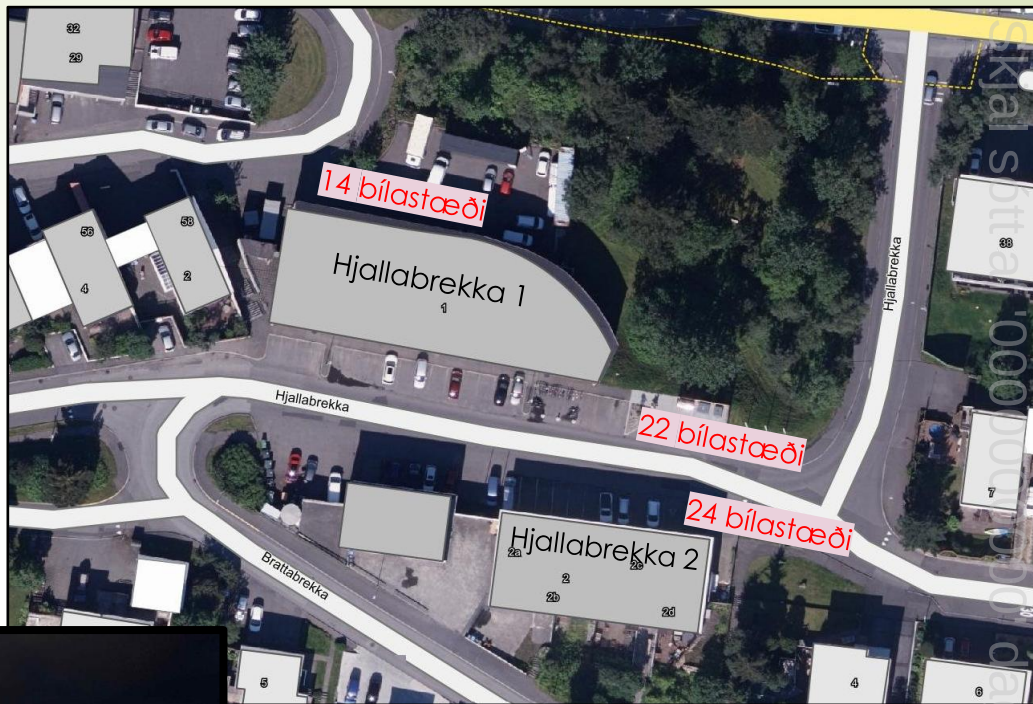
- Hjallabrekka 1 er staðsett í enda Laufbrekku sem er vinalæg íbúðargata, rétt eins og allt hverfið í kring.



Bílastæði

- Hjallabrekka 1 $22 + 14 = 36$ bílastæði
Hjallabrekka 2 = 24 bílastæði

60 bílastæði
- Það er mikið af bílastæðum á svæðinu sem eru vannýtt



Dæmigerð nýting
bílastæða að degi til



Dæmigerð nýting
bílastæða að nóttu til

Grenndarkynning

- Breyting hefði óveruleg áhrif fyrir nærliggjandi íbúðarhús (Bröttubrekku 5 og 7) þar sem þau eru staðsett tölvert ofar í brekkunni og hönnun þeirra og staðsetning þannig að útsýni yrði ekki skert



Mynd tekin frá þessu sjónarhorni

Punktur sem styrkja áform um íbúðir við Hjallabrekku 1 efri hæð

- Við teljum breytinguna samræmast aðalskipulagi 2019-2040 kafli 9.5.2
- Þessi breyting væri í takt við það sem er að gerast í hverfinu (Auðbrekka svæði 1, 2 og 3)
- Næg bílastæði eru til staðar
- Í Hjallabrekku 2 eru nú þegar skráð 4 íbúðir á efri hæð
- Hjallabrekka 1 er síðasta húsið í lengjunni þar sem er ekki nú þegar íbúðarhúsnæði á efri hæð
- Notkun Hjallabrekku 1 undarfarin ár hefur nú þegar verið íbúðarhúsnæði í formi gistiheimilis
- Íbúðir á efri hæð við Hjallabrekku 1 bæta ásýnd Bröttubrekku, Laufbrekku og Brattbrekku
- Markmið okkar væri að byggja fasteignir sem vantar á markaðinn – litlar, ódýrar og hagkvæmar
- Þessi staðsetning er út úr og ekki ekki partur af þekktu atvinnuhverfi – týnt inn í íbúðarhverfi
- Fallegur trjálundur á horni lóðar myndi njóta sín vel aðliggjandi að íbúðum



Okkar síðasta verk

Síðasta verk okkar eru fjölbýlishús í Hafnarfirði sem fengu bæði snyrtileikaverðlaun og Svansvottun ári 2024. Við vöndum til verka.

