Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa
Hjallabrekka 1

Fasteign nr F2248565

RENTUR.ehf
Kt 531120-0190





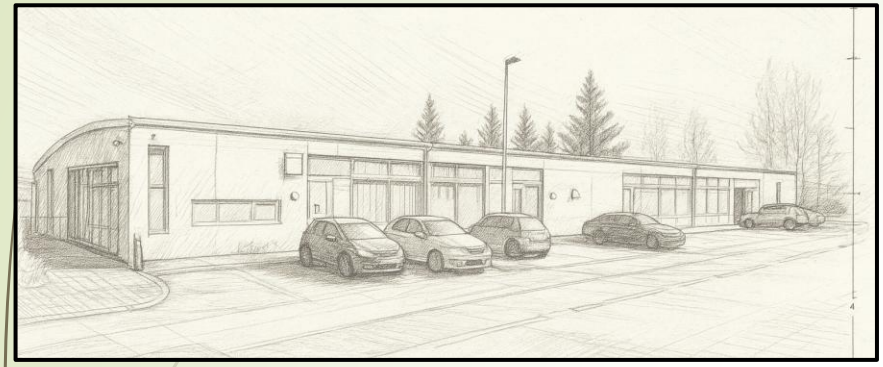
Skjal sótt af '0000000' dags. 13.11.2026

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



Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026





Tilvitnun í Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

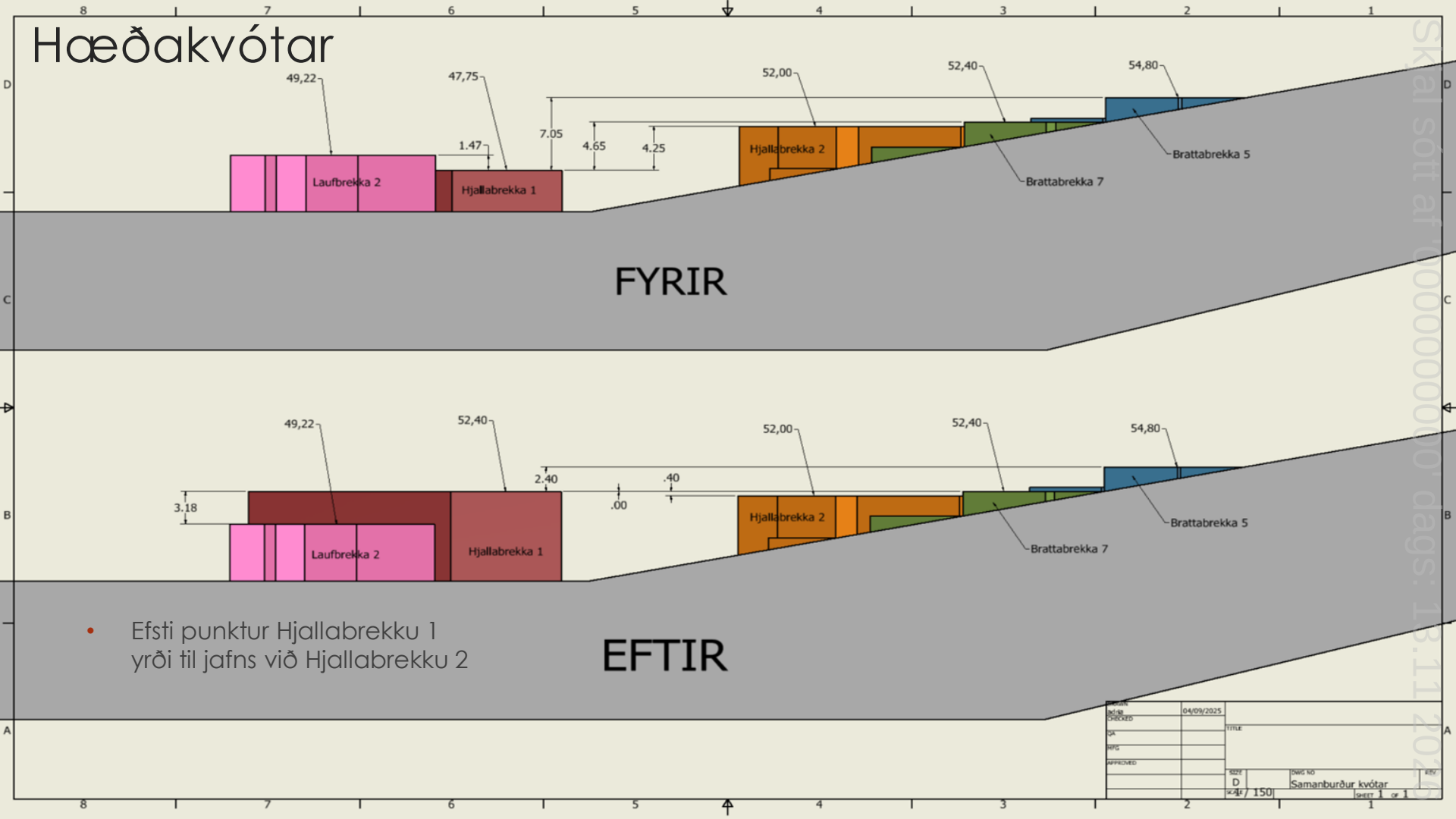
Í kafla 9.5.2 kemur eftirfarandi fram *"Kópavogsbær hefur unnið markvisst að þéttingu byggðar og þá einkum á þróunarsvæðum þar sem íbúðarsvæði hefur komið að hluta í stað eldra atvinnu og eða íbúðarhúsnæðis. Þessari stefnu er haldið áfram í endurskoðuðu aðalskipulagi og er þar einkum horft til þéttingar 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

Hæðakvótar

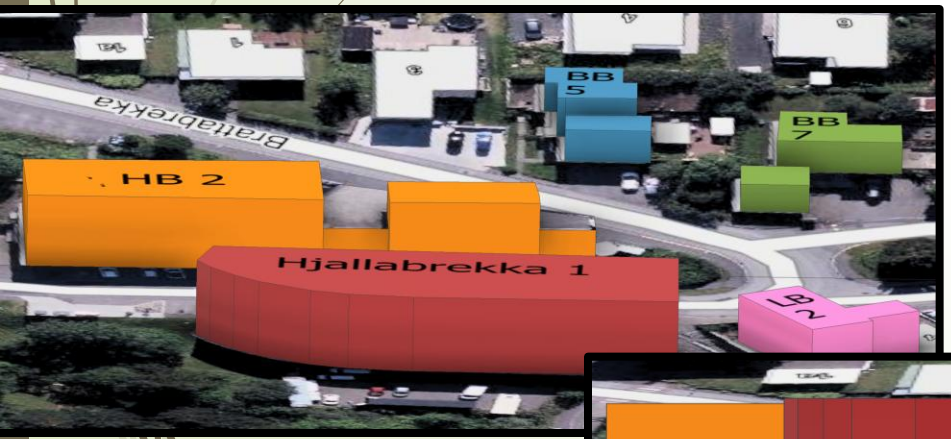


- Efsti punktur Hjallabrekku 1 yrði til jafns við Hjallabrekku 2

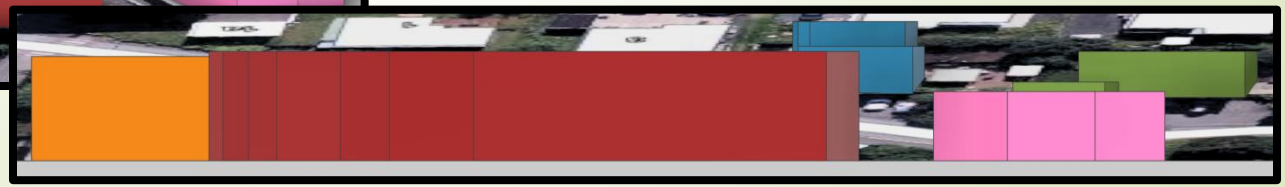


FYRIR





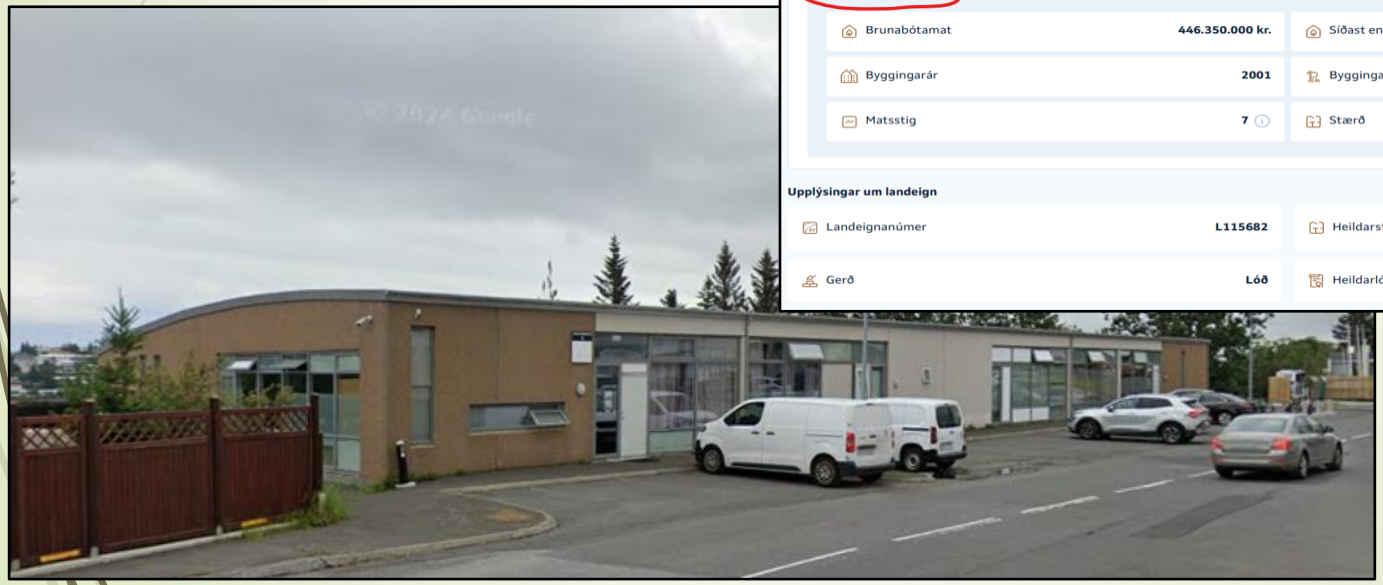
EFTIR



Skjal sótt af '0000000000' dags: 13.11.2026

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.
2,4%
Fasteignamat næsta árs **263.900.000 kr.**

Brunabótamat
446.350.000 kr.

Gistiheimili
Stærð 864,40 m²

Gistiheimili
Merking 010201

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 sótt af '0000000000' dags. 13.11.2026

Nærumhverfi skoðað

- Í Hjallabrekka 2 sem er á svæði sem skilgreint er sem VÞ, 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 umkringt íbúðabyggð
- Aðliggjandi trjálundur ætti betur heima með íbúðarhúsnæði



Fallegur trjálundur í bakgarðinum





Skjal sótt af '000000000' dags: 13.11.2026

Laufbrekka

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

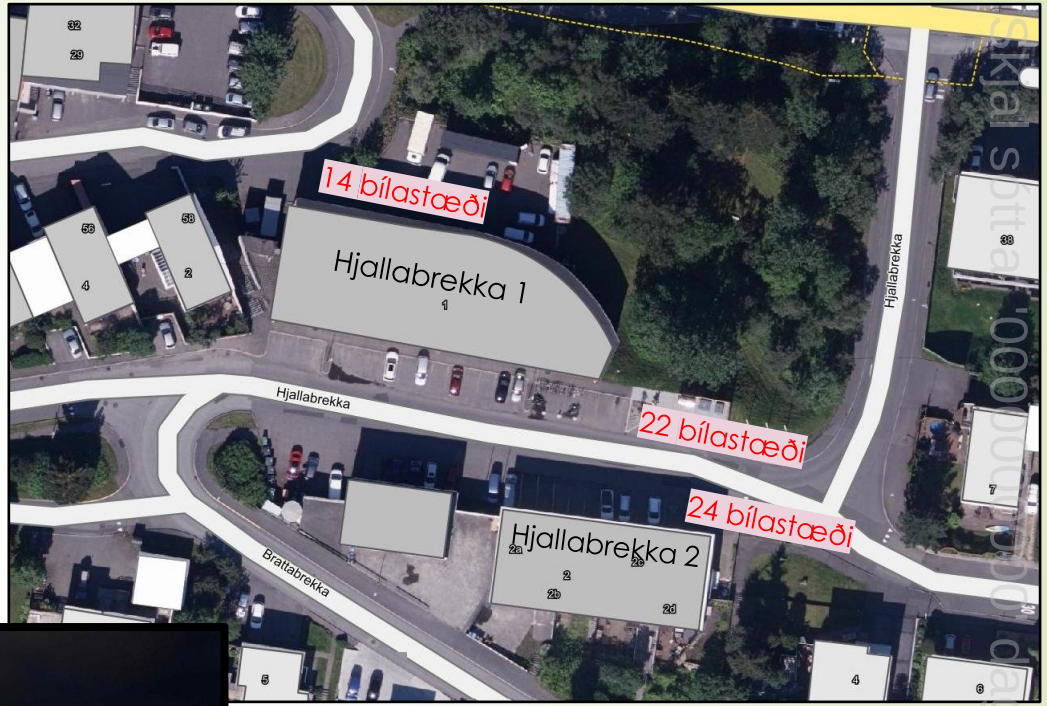




Bílastæði

- 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

Skal sitta 000000 dags: 13.11.2026

Grenndarkynning

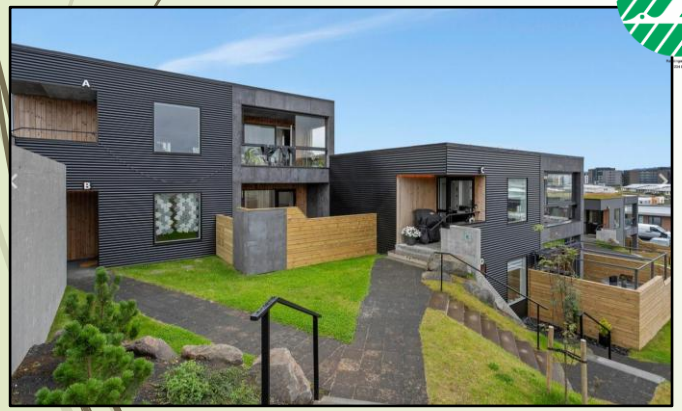
- Breyting hefði óveruleg áhrif fyrir nærliggjandi íbúðarhús (Bröttubrekku 5 og 7) þar sem þau eru staðsett töluvert ofar í brekkunni og hönnun þeirra og staðsetning þannig að útsýni yrði ekki skert





Punktar 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 aðligjandi að íbúðum



Okkar síðasta verk

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





Skjal sótt af '000000000' dags: 13.11.2026