



## Laufbrekka 9

### Fyrirspurn

13. október 2025  
one: 2509368/DBV/AK

#### Umsögn skipulagsfulltrúa

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa dags. 5. september 2025 var lögð fram fyrirspurn Jóhönnu Hákonardóttur lóðarhafa lóðarinnar nr. 9 við Laufbrekku, dags. 3. september 2025, um að breyta 55 m<sup>2</sup> rými á neðri hæð hússins í séríbúð með sér fastanúmeri. Aukaíbúð er í dag hluti af matshluta nr. F2058716. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.

Í umsókn er vísað í þrjú fordæmi í götunni fyrir samskonar breytingu, í Laufbrekku 17, 20 og 30. Meðfylgjandi umsókn er samþykki meðlóðarhafa í formi skjáskots af tölvupósti.

Eftirfarandi uppdráttur fylgdi með fyrirspurninni:



Mynd 1 sýnir neðri hæð húss. Íbúð sem spurt er um er gulmerkt, syðst í húsinu á neðri hæð.

#### Núverandi staða á lóðinni

Á lóðinni er samkvæmt fasteignaskrá steinsteypt tvíbýlishús á tveimur hæðum byggt 1961. Skv. upprunalegum teikningum dags. 27. mars 1958 var húsið byggt með tveimur íbúðum. Með eignaskiptalýsingu, dags. júní 1997, var húsinu skipt í tvo matshluta og þar með tvær séríbúðir.

Í dag eru í húsinu tveir matshlutar. Matshluti 201 er 204,1 m<sup>2</sup> og matshluti 202 er 71,8 m<sup>2</sup>. Rýmin sem sýnd eru á mynd 1 tilheyra matshluta 0201, sem tengist íbúðinni beint fyrir ofan. Fremri hluti hússins var hannaður sem bílskur en hefur ekki verið notaður sem slíkur.



Mynd 2. Götumynd af ja.is. Laufbrekka 9.

### Forsendur í skipulagi:

Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er umrædd lóð á íbúðasvæði (ÍB-2) Digranesi.

Ekki er í gildi deiliskipulag fyrir lóðina.

### Skilgreining á aukaíbúð og séríbúð

Munurinn á aukaíbúð og séríbúð felst í því að séríbúð er sérstakur eignarhlutur, þ.e. hefur sér fastanúmer. Í aðalskipulagi Kópavogs kemur fram eftirfarandi skilgreining:

**Séríbúð:** Átt er við nýja íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur **aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar.**

**Aukaíbúð:** Átt er við nýja íbúð alla jafna ekki stærri en 50 m<sup>2</sup> í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð og er **óheimilt að selja frá** frá eignarhluta aðalíbúðar. Alla jafna er ekki gert ráð fyrir auknu byggingarmagni né nýjum bílastæðum.

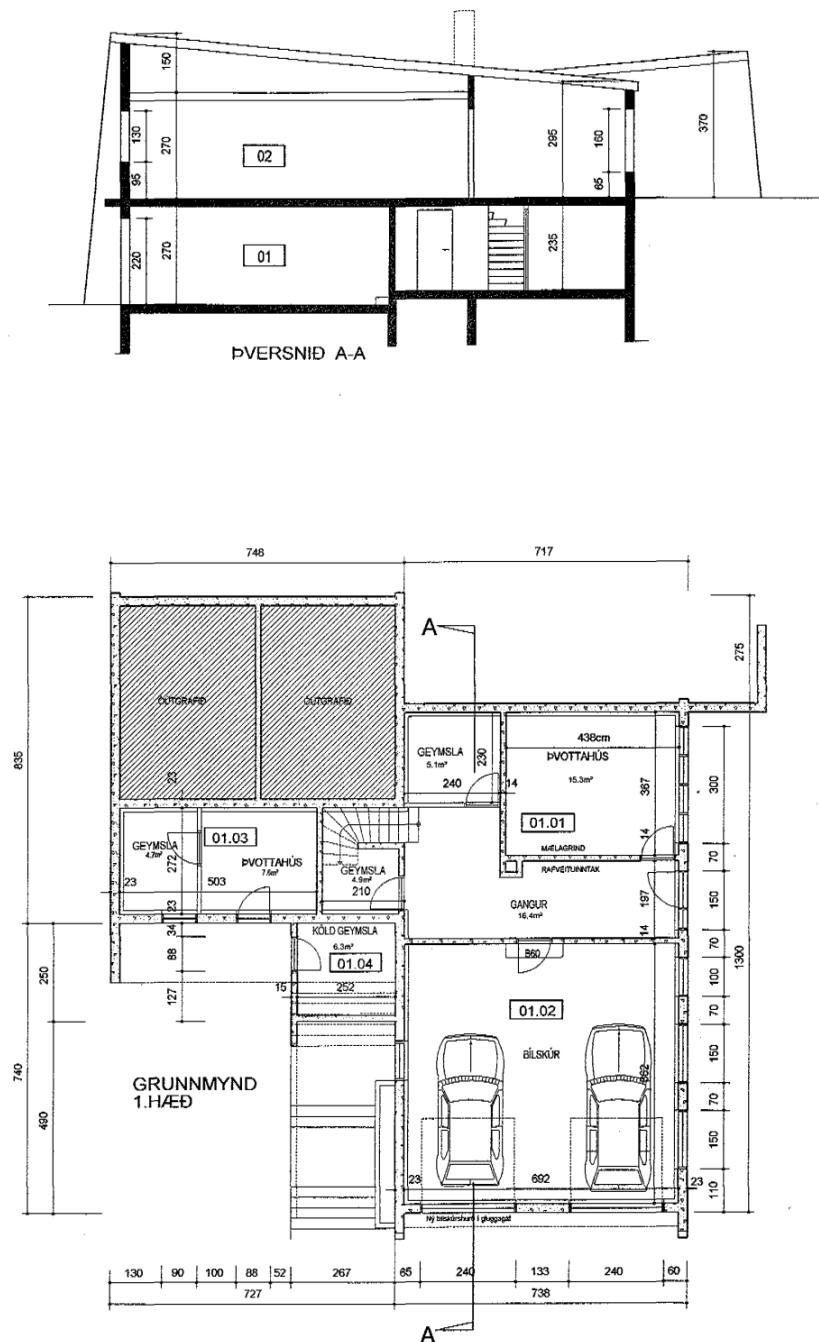
### Umsögn

Í fyrirspurn er vísað í Laufbrekku 17 sem dæmi um sambærilega uppskiptingu í götunni. Það hús var upprunalega byggt sem einbýlishús og skv. lóðablaði dags. 6. júní 2016 er aðeins heimild fyrir einni íbúð í húsinu. Hins vegar eru tvö fastanúmer í húsinu skv. fasteignaskrá. Þannig er misræmi þarna á milli. Einnig er í þessu tilviki húsi sem áður var einbýli breytt í tvíbýli. Í fyrirspurn er spurt um að breyta tvíbýli í þríbýli þó að fjallað sé um fjölgun íbúða.



Í fyrirspurn eru einnig vísað í hús við Laufbrekku 20 og 30 sem fordæmi. Hins vegar eru þetta hús með tveimur fastanúmerum þar sem annað fastanúmerið er atvinnustarfsemi á neðri hæð og því ekki um fjölgun íbúða að ræða.

Skipulagsfulltrúi bendir einnig á að samkvæmt aðaluppdráttum dags. 1. júlí 1997 (Mynd 3) er lofthæð í því rými sem óskað er eftir að breytt verði í séríbúð aðeins 2,35 m en skv. 6.7.2. gr. byggingarreglugerð nr. 112/2012 skal lofthæð í íbúðarherbergjum og eldhúsi vera a.m.k. 2,50 m.



Mynd 3 sýnir klippu úr samþykktum aðaluppdrætti dags. 1.júlí 1997



Fyrirspurn felur í sér breytingu á skráningu aukaíbúðar á neðri hæð í séríbúð, sem myndi leiða til fjölgunar íbúða á lóðinni. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun séríbúða á ódeiliskipulögðum svæðum nema í undantekningartilfellum og þá helst í tengslum við nýbyggingar eða á þróunarsvæðum. Þar sem lóðin er á svæði án deiliskipulags og ekki liggja fyrir forsendur í aðalskipulagi Kópavogs er ekki talið að skilyrði séu til staðar til að samþykkja frekari fjölgun séríbúða á lóðinni. Einnig gæti það væri fordæmisgefandi fyrir alla Laufbrekku að heimila að þrjár íbúðir verði í húsinu og aðalskipulag gerir ekki ráð fyrir slíkri fjölgun.

### Niðurstaða

Neikvætt er tekið í erindið.

### F.h. skipulagsfulltrúa Kópavogs

Andrea Kristinsdóttir

Verkefnastjóri aðalskipulags

### Fylgiskjöl:

Mæliblað Laufbrekka 1-9 dags. 16. des 2019.

Aðaluppdráttur í mars 1958 (úr gildi).

