



Kópavogi, 12. janúar 2026
25121726/ EÁÁ

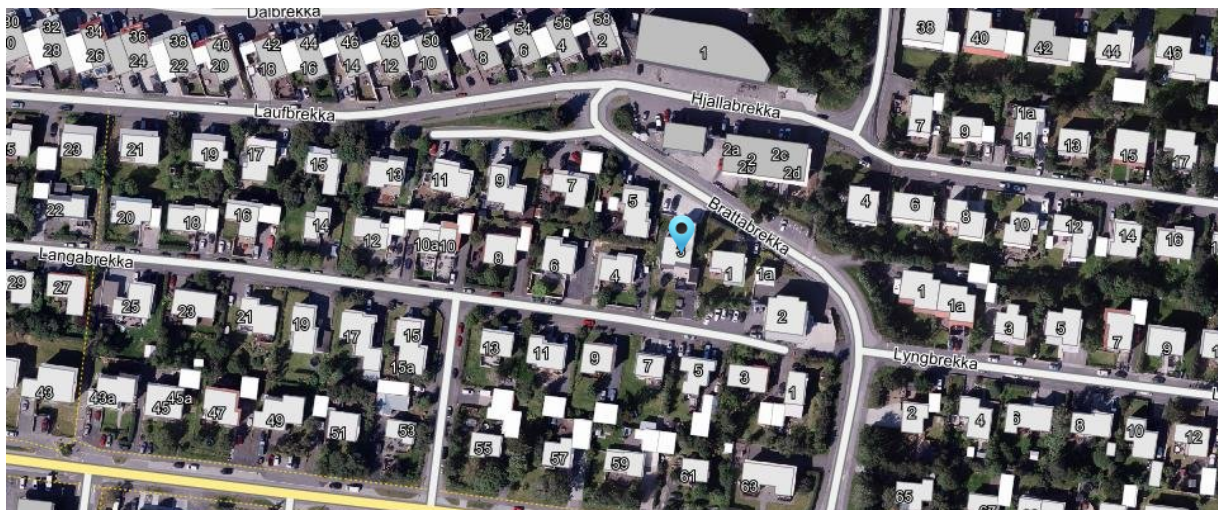
Laufbrekka 3

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann dags. 22. desember 2025 var lögð fram byggingaleyfisumsókn Jóns Guðmundssonar arkitekts f.h. lóðarhafa við Laufbrekku 3 þar sem sótt er um leyfi til að byggja 11m² geymslu undir stigapalli. Með umsókninni fylgdi afstöðumynd og grunnmynd dags. 19. 11. 2015, breytt dags. 30.08.2025. Umsókninni var vísað til umsagnar verkefnisstjóra.

Lóðin er 917m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1960, 189,8m² að flatarmáli.



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

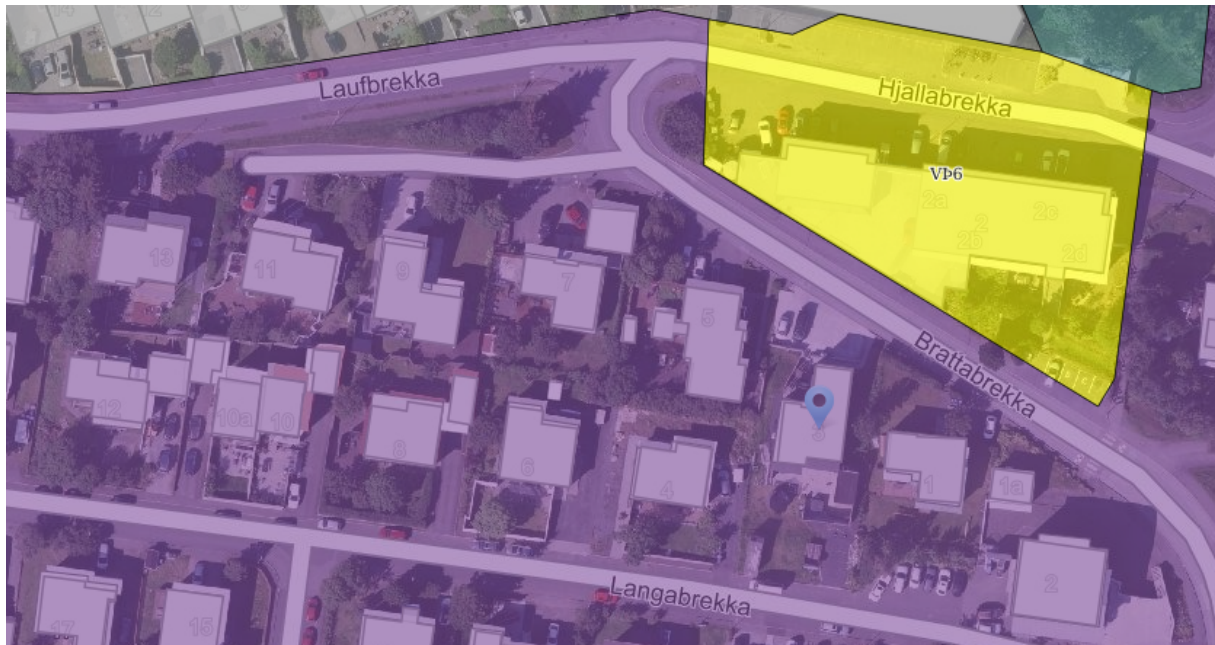




Mynd 2. Ásýnd frá götu.

Forsendur í aðalskipulagi

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð á reit ÍB-2, íbúðarsvæði á Digranesi.



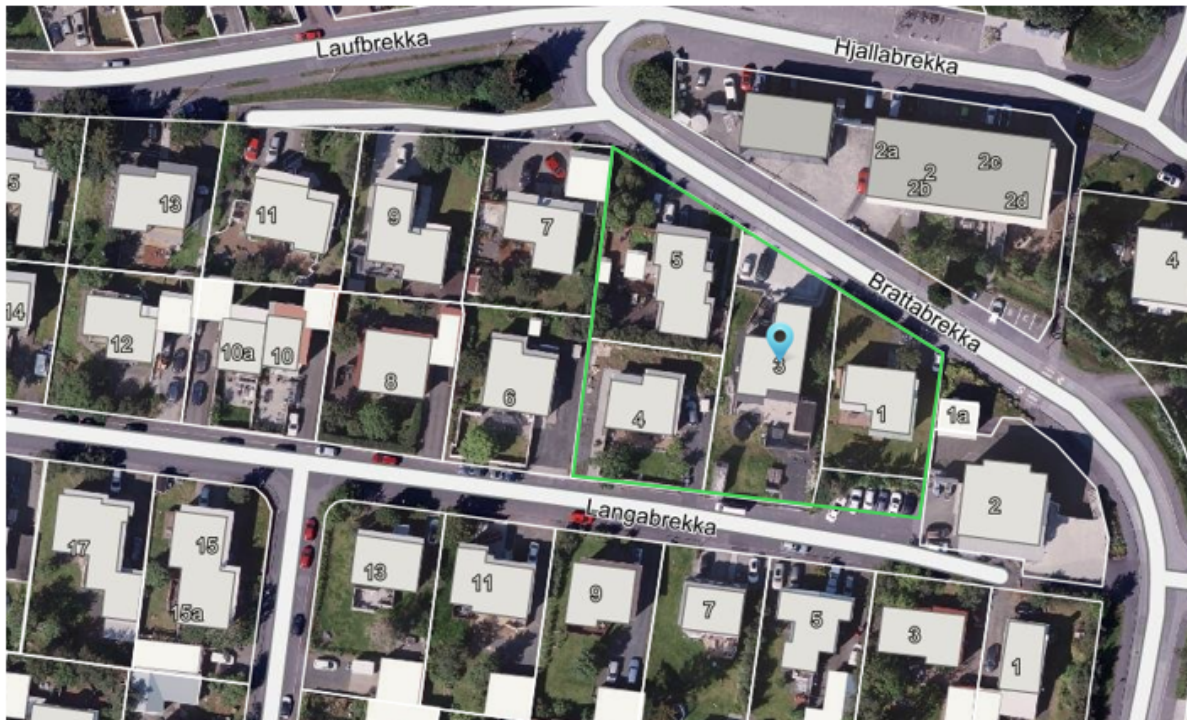
Mynd 3. Hluti þéttbýlisuppráttar Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 tekið af kortavef Kópavogs

Á lóðinni er ekki í gildi deiliskipulag, á slíkum svæðum skal taka mið af rammaákvæðum aðalskipulags. Rammaákvæði taka m.a. á nýtingarhlutfalli, hæð, umfangi og byggingarmagni. Í þessu tilfelli er aðeins verið að skoða byggingarmagn og nýtingarhlutfall þar sem óskað er eftir að byggja geymslu undir stigapalli. Rammaákvæði um nýtingarhlutfall (1a) segir að ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða. Nýtingarhlutfall á lóðinni eykst úr 0,21 í 0,22 og er lægra en meðaltal aðliggjandi lóða.

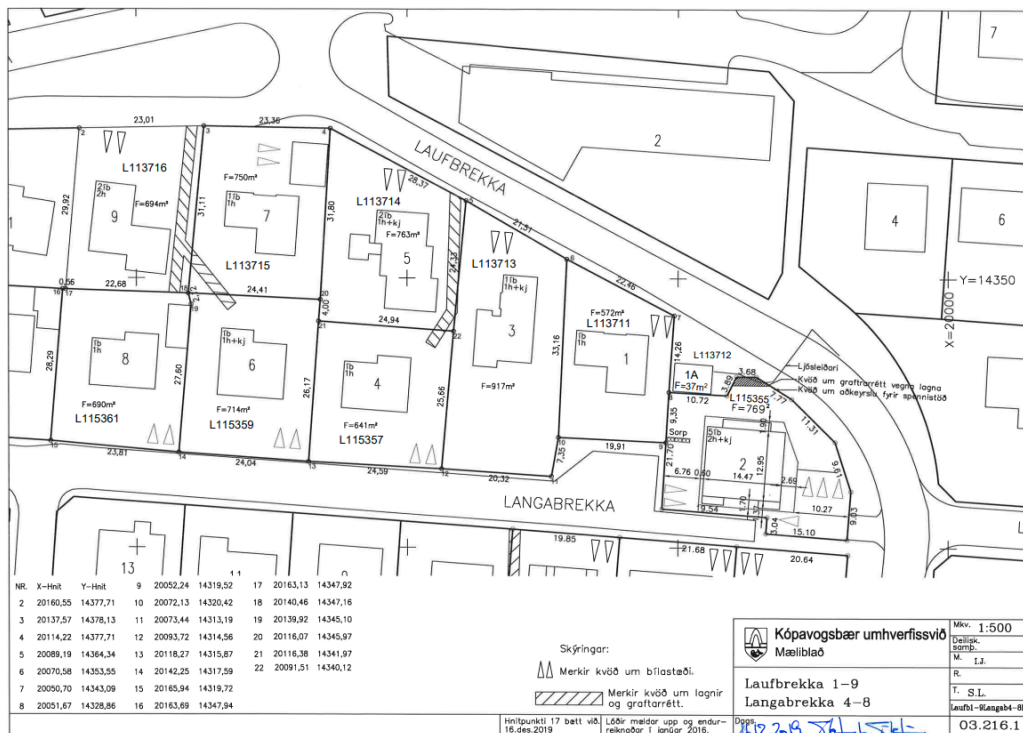
Nýtingarhlutfall Laufbrekku 3 og nærliggjandi lóða

	Lóð m ²	Byggðir m ² á lóð	Nýtingarhlutfall
Laufbrekka 1*	572	191,6	0,33
Laufbrekka 3 eftir	917	200,6	0,22
Laufbrekka 3 fyrir	917	189,8	0,21
Laufbrekka 5*	764	295	0,39
Langabrekka 4*	625	115,4	0,18

*skv. Fasteignamatsskrá



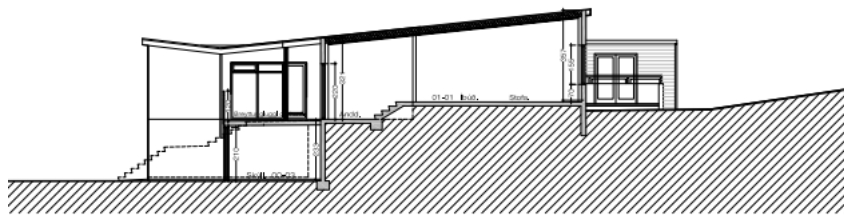
Mynd 4. Sýnir afmörkun lóðar við Laufbrekku 3 og aðliggjandi lóða.



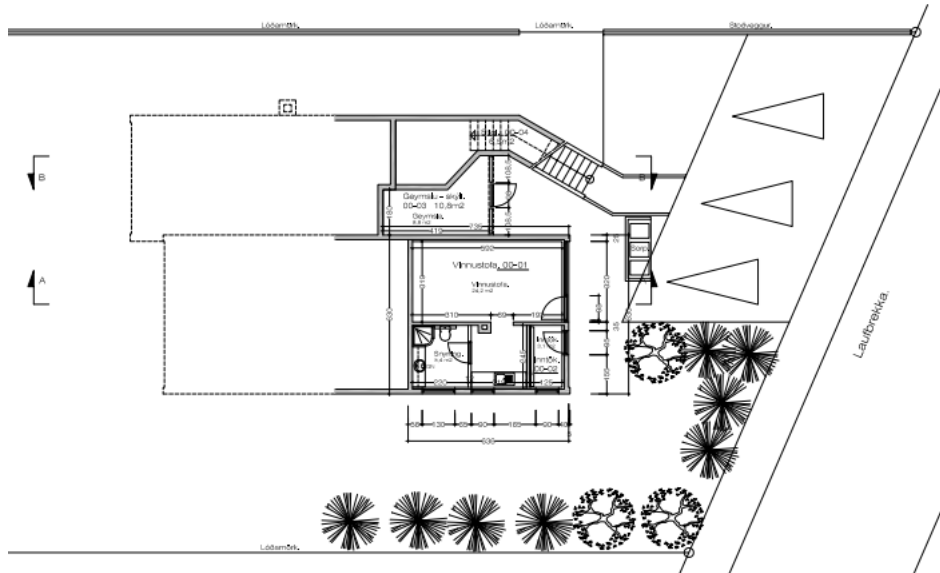
Mynd 5. Sýnir gildandi mæliflað.

Byggingarleyfisumsókn

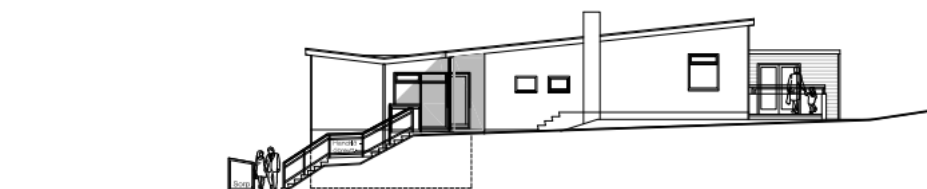
Sótt er um byggingaleyfi fyrir 10.6 m² geymslu undir stigapalli, sjá nánar á meðfylgjandi myndum úr byggingateikningum.



Sneiðing. B - B 1 : 100



Grunnmynd kjallara. 1 : 100



Vesturhlöð. 1 : 100

Mynd 6. Sýnir hluta af innsendum byggingateikningum

Umsögn og niðurstaða

Bent er á það

Það er mat skipulagsdeildar að tillagan sé í samræmi við aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 og hafi óveruleg áhrif á aðlægar lóðir s.s. hvað varðar nýtingarhlutfall, skuggavarp og útsýni. Ekki er talin þörf á að grenndarkynna byggingaleyfi í samræmi við 3. mgr. 44. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010.

Bent er á að lóðablað dags. 16.12.2019 sýni aðeins tvö bílastæði en ekki þrjú eins og byggingateikningar gera ráð fyrir.

F.h. skipulagsfulltrúa
Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur, verkefnisstjóri

