



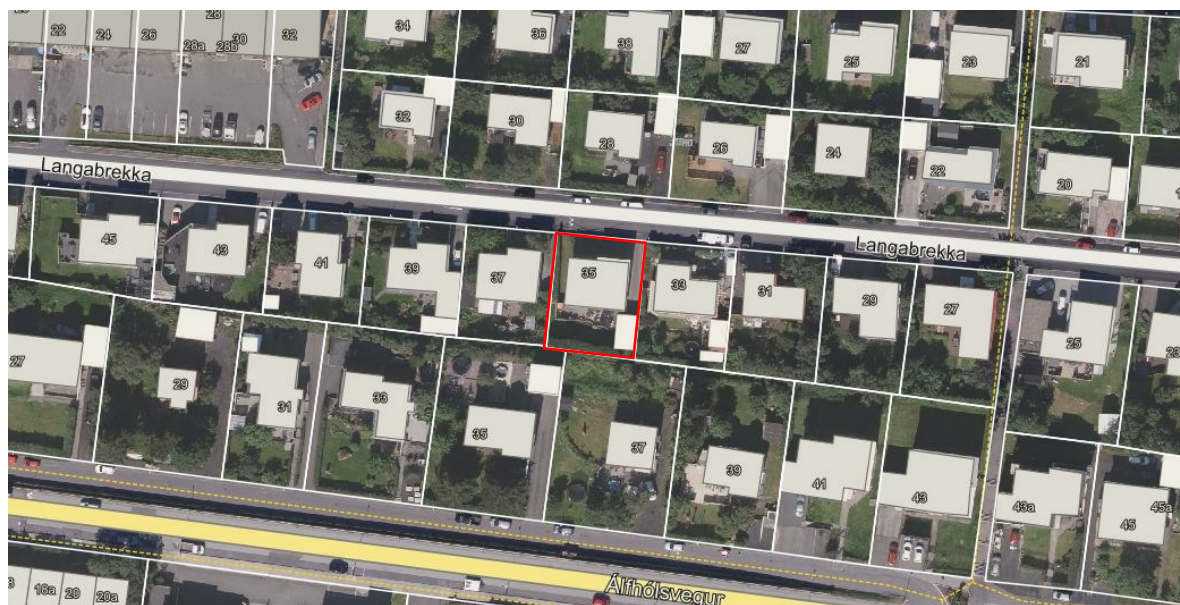
Kópavogi, 10. nóvember 2025
25101454/ FS

Langabrekka 35

Umsögn um byggingarleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 10. október var byggingarleyfisumsókn Kjartans Rafnssonar arkitekts f.h. lóðarhafa, dags. 1. ágúst 2025 vegna lóðarinnar nr. 35 við Löngubrekku vísað til skipulagsfulltrúa.



Mynd 1. Loftmynd af Löngubrekku 35 og nágrenni. Tekin af kortavef Kópavogs.

Lóðin Langabrekka 35 er 506m² að stærð og á henni stendur einbýlishús og bílgeymsla alls 154,3m² að flatarmáli byggt árið 1962 og bílgeymslan byggð árið 1969.

Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag. Nýtingarhlutfall lóðarinnar er 0,30.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.



Forsendur í aðalskipulagi

Í gildandi aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er Langabrekka 35 í bæjarhlutanum Digranes. Landnotkun á svæðinu er skilgreind sem íbúðarbyggð (ÍB-2). Eldri byggðin á Digranesi er að mestu ódeiliskipulögð og á það við um Löngubrekku 35. Þegar ekkert deiliskipulag er í gildi er stuðst við rammaákvæði nr. 1, 2, 3 og 4 í 7. kafla „rammahluti aðalskipulags“ sem og 2. kafla „íbúðarbyggð“ í Aðalskipulagi Kópavogs.

A. Viðmið um nýtingarhlutfall lóða, reita/svæða.	Hlutfall
Á þróunarsvæðum fyrir íbúðarbyggð/byggð með blandaðri landnotkun og á öðrum þéttingarsvæðum m.a. fyrir íbúðir má gera ráð fyrir hærra nýtingarhlutfalli. Um það skal taka ákvörðun í aðal- og/eða deiliskipulagi eftir því sem við á. Sjá lið B hér á eftir.	
Einbýlishúsalóð.	0,20-0,35
Raðhúsa- og parhúsalóð.	0,35-0,60
Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir).	0,50-0,80
Fjölbýlishús á lóð (undir 5 hæðir).	0,60-0,90
Fjölbýlishús á lóð (yfir 5 hæðir).	0,80-2,00

Mynd 3. Úr 2. kafla aðalskipulagsins. Viðmið um nýtingarhlutfall lóða. Hér skal litið til viðmiða um einbýlishúsalóð.

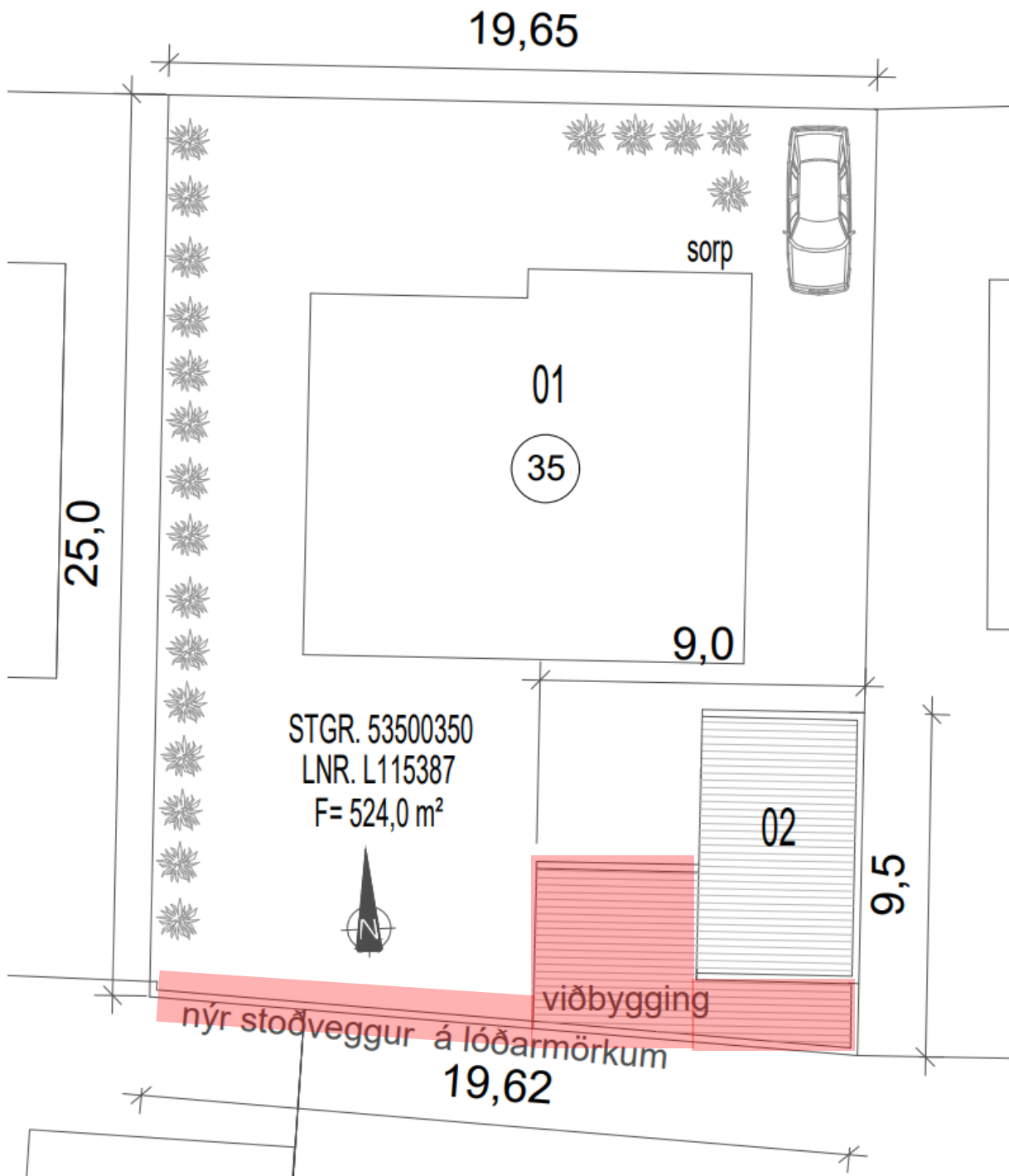
Meginmarkmið rammahluta aðalskipulags er m.a. að leggja áherslu á að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynsturs á samt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Fylgja skal stefnu Kópavogsbæjar og Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni. Rammaákvæðin eru stefnumótandi og skulu höfð til hliðsjónar þegar óskað er eftir breytingu m.a. skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Horft skal til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.



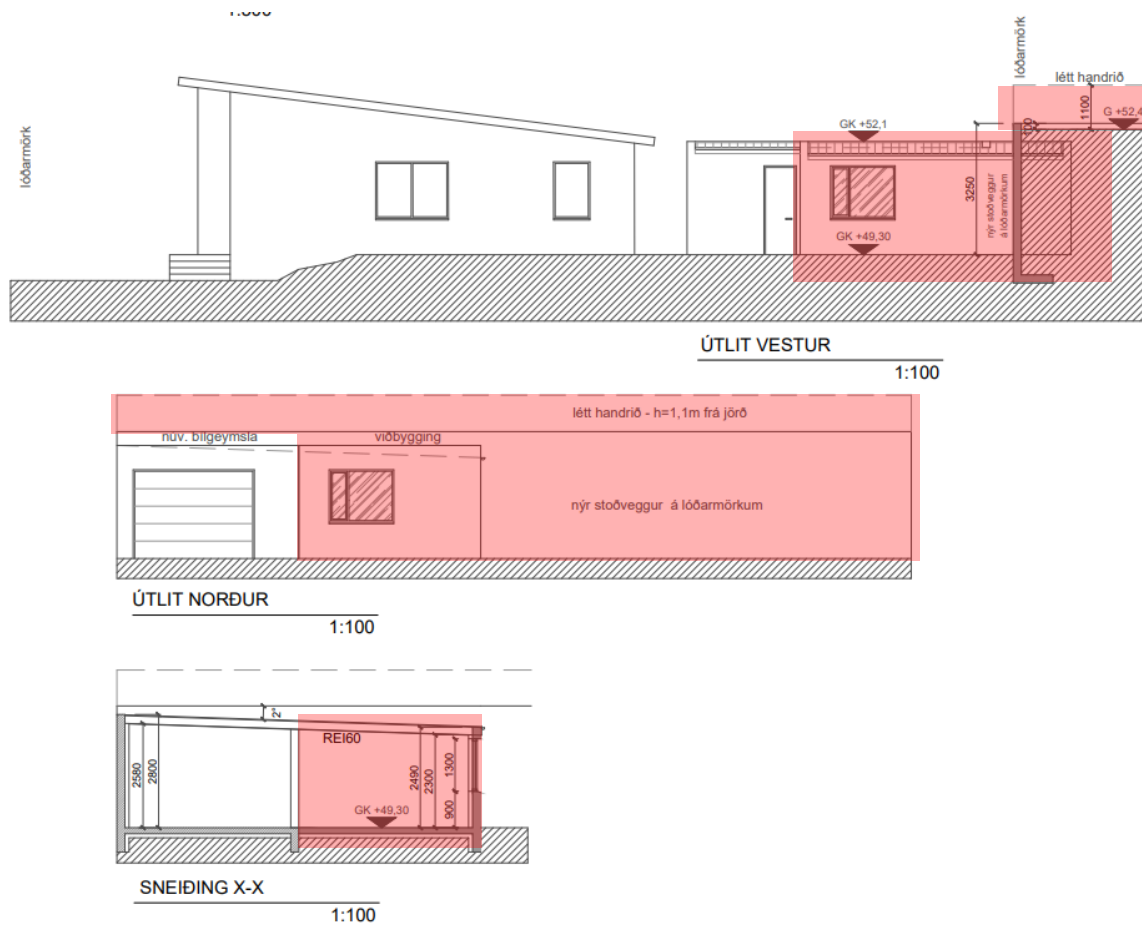
Byggingarleyfisumsóknin

Sótt er um að byggja viðbyggingu við núverandi bílgeymslu að lóðarmörkum til suðurs og einnig til vesturs inn á dvalarsvæði á lóð. Einnig er sótt um að lækka lóð til suðurs og byggja upp staðsteyptan vegg á lóðarmörkum, efsti hluti á stoðveggnum verður léttur timburveggur.

Viðbyggingin við bílgeymsluna verður 36,6m² en núverandi stærð hennar er 33,8m². Flatarmál bygginga á lóðinni hækkar upp í 190m². Nýtingarhlutfallið hækkar úr 0,30 upp í 0,38 og fer því yfir viðmið um nýtingarhlutfall í Aðalskipulagi Kópavogs, sjá mynd 3.



Mynd 6. Afstöðumynd með nýrri viðbyggingu og stoðvegg. Breytingar litaðar með rauðu.



Mynd 7. Útlit úr vestri, norðri og svo sneiðing. Létthandrið mun vera ofan á stoðvegnum. Breytingar litaðar með rauðu.

Umsögn og niðurstaða

Í samræmi við rammaákvæði 1a, skal líta á nýtingarhlutfall grenndarinnar og skoða hvort að stækkunin fari verulega á svig við meðaltalið og viðmið Aðalskipulagsins um nýtingarhlutfall lóða, sjá mynd 3 hér að ofan. Hér verður litið til einbýlishúsaloða við Löngubrekku 26-39.



Mynd 8. Aðliggjandi lóðir þar sem nýtingarhlutfall var skoðað og tekið saman meðaltal.



Tafla 1. Nýtingarhlutfall lóða Löngubrekku 26-39.

Heimilisfang	Flatarmál	Lóð	Nýtingarhlutfall	Námundað
Langabrekka 26	261,8	558	0,469175627	0,47
Langabrekka 27	220,2	627	0,351196172	0,35
Langabrekka 28	180,1	537	0,33538175	0,34
Langabrekka 30	248,5	552	0,450181159	0,45
Langabrekka 31	152,4	557	0,273608618	0,27
Langabrekka 32	188,9	541	0,349168207	0,35
Langabrekka 33	178,3	532	0,335150376	0,34
Langabrekka 35	153,4	506	0,303162055	0,3
Langabrekka 35 með viðbyggingu	190	506	0,375494071	0,38
Langabrekka 37	117,7	499	0,235871743	0,24
Langabrekka 39	153,9	530	0,290377358	0,29
Meðaltal nýtingarhlutfalls (nhl.)			0,339327307	0,34
Meðaltal nhl. með viðbyggingu			0,346560508	0,35

Meðaltal nýtingarhlutfalls á lóðunum við Löngubrekku 26-39 er 0,34 sem er með hæsta móti, sé flatarmál viðbyggingarinnar tekin með hækkan meðaltalið í 0,35. Viðmið Aðalskipulagsins gerir ráð fyrir að nýtingarhlutfall einbýlishúsalóða fari ekki yfir 0,35.

Innsend byggingarleyfisumsókn hækkan nýtingarhlutfall lóðarinnar nr. 35 við Löngubrekku úr 0,30 í 0,38, þ.a.l. er litið neikvætt á umsóknin þar sem hún er ekki í samræmi við viðmiðið Aðalskipulagsins um nýtingarhlutfall lóða.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

