



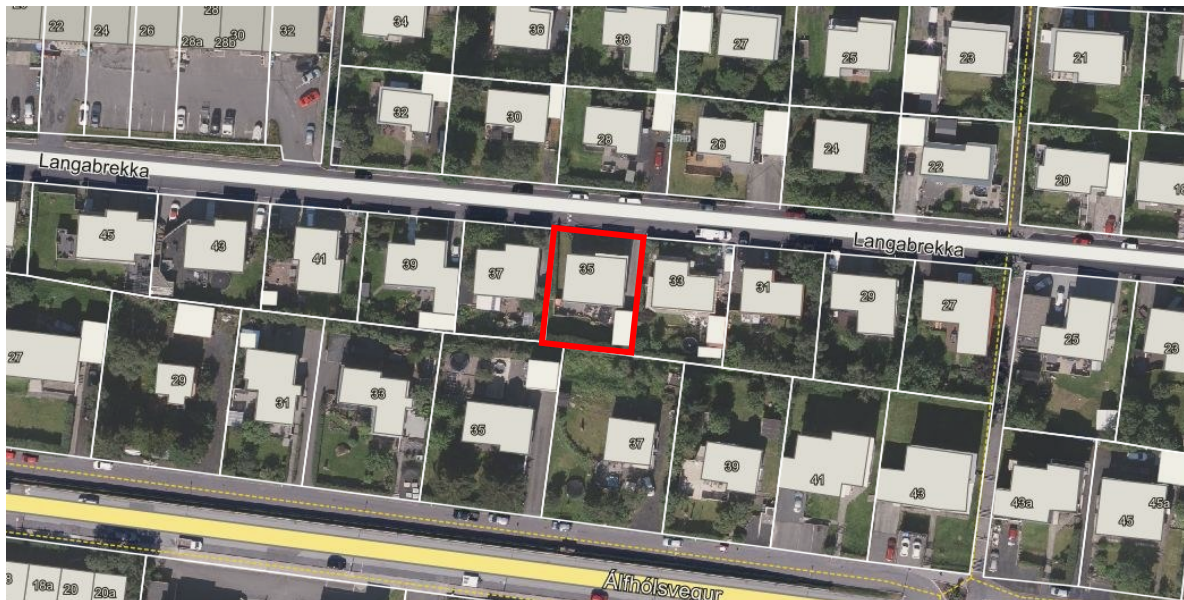
Kópavogi, 20. febrúar 2026
26011609/ FS

Langabrekka 35

Umsagnarbeiðni byggingarfulltrúa

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á afgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 20. janúar 2026 var lögð fram umsagnarbeiðni byggingarfulltrúa dags. 16. janúar 2026 vegna byggingarleyfisumsóknar Kjartans Rafnssonar byggingartæknifræðings f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 35 við Löngubrekku. Sótt er um 23,6 m² stækkun á bílgeymslu til suðurs og vesturs og að gera stoðvegg á lóðarmörkum lóðanna nr. 35 við Löngubrekku, 35 og 37 við Álfhólsveg. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

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.

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. 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. Aðalskipulagið skiptir rammaákvæðunum upp í A og B flokk. Í A flokki eru almenn rammaákvæði nr. 1 fyrir öll hverfi Kópavogs. Þau eru eftirfarandi:

A. Almenn rammaákvæði nr. 1 (1a, 1b, 1c) fyrir öll hverfi Kópavogs

Þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt 43. gr. Breyting á deiliskipulagi og 44. gr. Grenndarkynning skipulagslaga nr. 123/2010 gilda eftirfarandi rammaákvæði **1a, 1b og 1c**.

Rammaákvæði nr. 1

- 1a.** 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.
- 1b.** Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.
- 1c.** Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.

Mynd 2. Rammaákvæði A, nr. 1. Gildir fyrir öll hverfi Kópavogs.

Í B flokki eru rammaákvæði nr. 2, 3 og 4. Þau gilda á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi og eru eftirfarandi:

B. Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4 fyrir Kársnes og Digranes á ódeiliskipulögðum svæðum

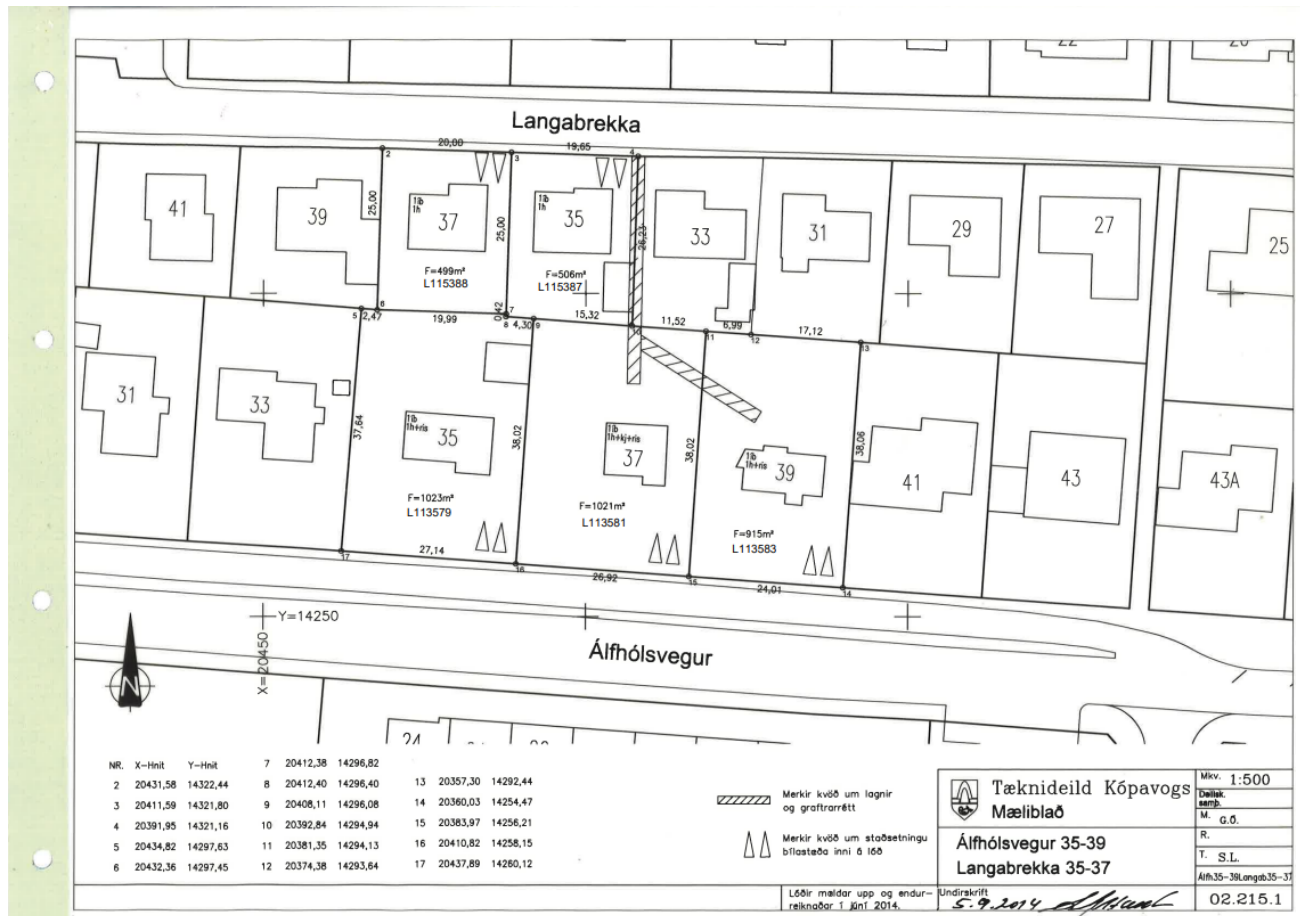
Þegar óskað er eftir breytingum, samkvæmt 44. gr. Grenndarkynning skipulagslaga nr. 123/2010, á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi gilda eftirfarandi rammaákvæði auk rammaákvæðis nr 1 (1a, 1b og 1c).

Ákvæðið á ekki við þegar unnið er að nýju deiliskipulagi né heldur á skilgreindum þróunarsvæðum.

Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4

2. Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 *Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði* (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 *Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum*. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götummyndinni.
4. Gera skal ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

Mynd 3. Rammaákvæði B, nr. 2, 3 og 4. Gilda á Digranesi og Kársnesi.

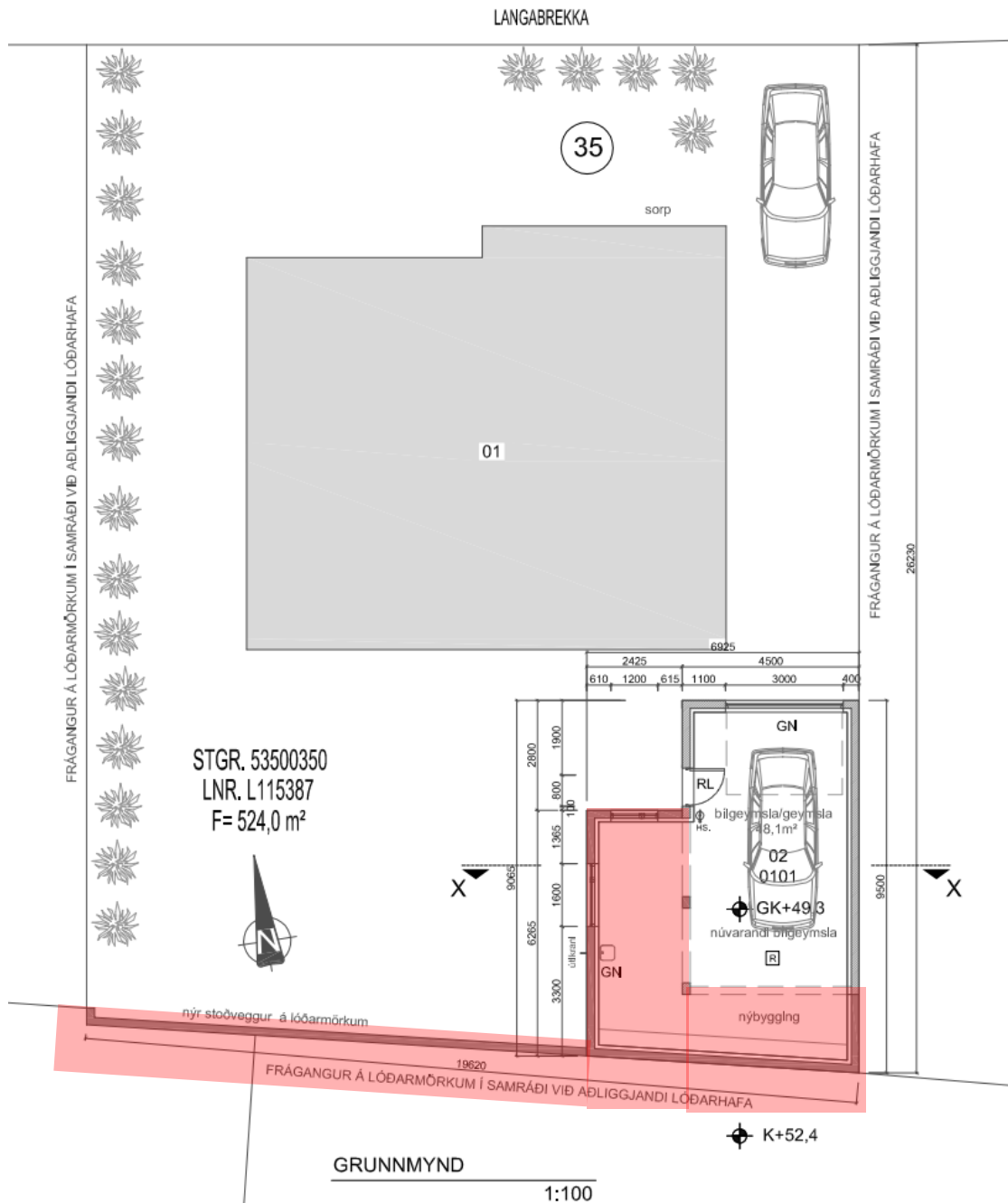


Mynd 4. Gildandi mæliflað fyrir Löngubrekku 35.

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 staðvegnum verður létt timburhandrið.

Viðbyggingin við bílgeymsluna verður 23,6m² en núverandi stærð hennar er 33,8m². Flatarmál bygginga á lóðinni hækkar upp í 177m². Nýtingarhlutfallið hækkar úr 0,30 í 0,35.



Mynd 5. Afstöðumynd með nýrri viðbyggingu og stoðvegg. Breytingar litaðar með rauðu.



Langabrekka 35	153,4	506	0,303162055	0,3
Langabrekka 35 með viðbyggingu	177	506	0,349802372	0,35
Langabrekka 37	117,7	499	0,235871743	0,24
Langabrekka 39	153,9	530	0,290377358	0,29
Meðaltal nhl. fyrir breytingar			0,339327307	0,34
Meðaltal nhl. eftir breytingar			0,343991338	0,34

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 27. október 2025 var samþykkt byggingarleyfisumsókn lóðarinnar nr. 33 við Löngubrekku að lokinni grenndarkynningu. Sú umsókn sem var fyrir 24,8m² viðbyggingu við bílgeymslu og stoðvegg á lóðarmörkum (einnig ásamt viðbyggingu við íbúðarhús) svipar mjög til þeirrar sem hér um ræðir, sjá mynd 7. Viðbyggingin við Löngubrekku 35 er því innan línu sem er dregin milli húsa sitt hvoru megin við og telst í samræmi við rammaákvæði 1c.



Mynd 7. Byggingarleyfisumsókn sem var samþykkt haustið 2025 fyrir lóð nr. 33 við Löngubrekku.

Lagt er til að samþykkja að grenndarkynna framlagða byggingarleyfisumsókn fyrir hagsmunaaðilum að Löngubrekku 26, 28, 30, 33 og 37 og Álfhólsvegi 35 og 37.

F.h. skipulagsfulltrúa
Freyr Snorrason
Verkefnastjóri

