Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

# Álfhólsvegur 29

## Kynning á byggingarleyfisumsókn

## Umsögn

Forsendur
Ferill málsins
Athugsemdir og umsagnir
Niðurstaða
Fylgiskjöl

25. maí 2022
22021253/ADK,BSE

## 1) Forsendur

**Álfhólsvegur 29** er á íbúðasvæði ÍB-2 í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Eftirfarandi er lýsing af svæðinu úr töflu 2-9. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi (í kafla 2.1.2 Íbúðarsvæði):

*„Nokkuð fastmótuð íbúðarbyggð í eldri hverfum bæjarins, ódeiliskipulögðum svæðum. Þéttasta byggð Kópavogs með mjög blönduðum húsagerðum þó mest fjölbýli. Á þróunarsvæðum í Digranesi, Auðbrekku, Hamraborg og Traðarreit-nyrðri og Háveg er gert ráð fyrir þéttingu byggðar.*
*Lundur er nær fullbyggður en þar hafa verið byggðar um 300 íbúðir.*
*Á Digranesi öllu er gert ráð fyrir um 1.600 nýjum íbúðum frá 2019 til 2040 þar af um 1000 – allt að 62%- verði byggðar eða komnar í byggingu fyrir um 2030 sbr. mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3. Það mótast nánar á skipulagstímabilinu.*
*Hluti íbúðarsvæðis í nálægð við miðsvæði í Hamraborg er jafnframt þróunarsvæði fyrir blandaða byggð. Nánari umfjöllun og markmið er varða Digranes er í rammahluta aðalskipulags í 7. Kafla um rammahluta aðalskipulags um Digranes og kafla 2.2 um þróunarsvæði.*
*Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.*
*Stærð heildarsvæðis um 190 ha.“*



*Mynd 1: Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040, þéttbýlisuppdráttur.*

**Staðan í dag**

- Á lóðinni er í dag einbýlishús á einni hæð með risi alls 84,4 m2 að stærð ásamt stakstæðum bílskúr á baklóð, 42 m2 að stærð. Íbúðarhúsið var byggt árið 1942 og bílskúrinn árið 1953. Heildarbyggingarmagn er 126,4 m2 (skv. fasteignaskrá) og núverandi nýtingarhlutfall 0,12.
- Á mæliblaði lóðar má sjá m.a. almenna kvöð vegna frárennslislagnir meðfram lóðarmörkum norðanmegin.

**Skipulag, viðmið o.fl.**

- Ekki er í gildi deiliskipulag á lóðinni. Svæðið þ.e. Álfhólsvegur og mörg svæði á Digranesi eru eru ódeiliskipulögð.
- Á svæðinu, ÍB-2, gilda m.a. markmið og leiðir sem skilgreind eru í greinargerð aðalskipulags kafla „2 Byggð“ í kafla „2.1.1“ og bíla- og hjólastæðaviðmið í kafla 2.2.3 – einnig rammaákvæði aðalskipulags samanber kafla „7.2.2“ og markmið fyrir Digranes í kafla „7.4.1“. *Sjá fylgiskjal 1.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026




**Álfhólsvegur 29**. Úr landupplýsingakerfi Kópavogs, lukk. Heimild Loftmyndir ehf, og gögn lukk.

## 2) Ferill máls

Á fundi skipulagsráðs 25. febrúar 2022 var lagt fram erindi byggingarfulltrúa vegna umsóknar um byggingarleyfi fyrir tveggja hæða fjölbýlishús með fjórum íbúðum á lóðinni. Núverandi hús á lóðinni yrði rifið. Heildarstærð fyrirhugaðrar nýbyggingar yrði 562 m2 og nýtingarhlutfall á lóðinni yrði 0,53.
Skipulagsráð samþykkti með tilvísun í 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að grenndarkynna framlagða tillögu fyrir lóðarhöfum Álfhólsvegar 16, 16A, 18, 18A, 20, 20A, 22A, 22B, 25, 27, 31, 33, Löngubrekku 39, 41, 43, 45 og 47. Grenndarkynning var send bréfleiðis 16. mars 2022 og gerð aðgengileg á vefsíðu Kópavogsbæjar. Kynningartíma lauk 22. apríl. Athugasemdir og ábendingar bárust sjá yfirlit í lið **3)**.

Fyrri afgreiðslur.

-Fyrirspurn. Skipulagsráð, 6. desember 2021, leit jákvætt á fyrirspurn um uppbyggingu á lóðinni um að reisa 4ra íbúða hús á tveimur hæðum í stað núverandi húss og að nýtingarhlutfall yrði á bilinu 0,52-0,54.
-Sjá einnig yfirlit yfir fleiri fyrri afgreiðslur undir lið **4)** Niðurstaða umsagnar.

## 3) Athugasemdir og ábendingar. Umsagnir

Á kynningartíma bárust athugasemdir og ábendingar frá:

1. Bjarka Gunnari Halldórssyni, arkitekt FAÍ og Hildi Steinþórsdóttur, arkitekt FAÍ f.h.
   Ísaks Halldórssonar Nguyen, Löngubrekku 45
   Huldu Daggar Proppé, Löngubrekku 45
   Hauks Hlíðbergs, Álfhólsvegi 31
   Aðalheiðar Sævarsdóttur, Álfhólsvegi 31
   Skeggja Guðmundssonar, Álfhólsvegi 33
   Katrínar Jónbjargar Sigurðardóttur, Álfhólsvegi 33
   Jóhanns Ólafs Benjamínssonar, Löngubrekku 41
   Jónínu Sigrúnar Birgisdóttur, Löngubrekku 43
   Guðrúnar Sigríðar Loftsdóttur, Löngubrekku 47
   Skarphéðins Þórs Hjartarsonar, Löngubrekku 47
   Björns Ævars Steinarssonar, Löngubrekku 39
   Vilhelmínu Ólafsdóttur, Löngubrekku 39
   Steinars Arnar Birgissonar, Álfhólsvegi 22B
   Bjarka Páls Jónssonar, Álfhólsvegi 25
   Daníels Smára Erlendssonar, Álfhólsvegi 25
   Thelmu Rutar Ragnarsdóttur, Álfhólsvegi 27
   Kjartans Orra Ingvasonar, Álfhólsvegi 20
   Gunndísar Ýrar Finnbogadóttur, Álfhólsvegi 20
   Lindu Bjarkar Markúsdóttur, Álfhólsvegi 20A
   Andra Más Einarssonar, Álfhólsvegi 20A
   Marteins Karlssonar, Álfhólsvegi 18
   Dönu Lindar Lúthersdóttur, Álfhólsvegi 18A
   Sigurbjargar Ellenar Helgadóttur, Álfhólsvegi 16A
   Ragnars Jóhannssonar, Álfhólsvegi 16
   Bergþóru Heiðu Guðmundsdóttur, Álfhólsvegi 27

2. Ragnari Þór Egilssyni, Álfhólsvegi 27.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

## 1. Bjarki Gunnar Halldórsson, arkitekt FAÍ og Hildur Steinþórsdóttir, arkitekt FAÍ f.h. lóðarhafa í Löngubrekku 39, 41, 43, 45, 47, Álfhólsvegi 15, 16, 16A, 18A, 20, 20A, 22B, 25, 27, 31 og 33.

Minnisblað, dags. 20. apríl 2022, með athugasemdum fyrir hönd ofangreindra lóðarhafa sem skrifa undir. Sjá *fylgiskjal 2.*

**Samantekt 1.1**, ekki tæmandi.
„Sú uppbygging sem lögð er til myndi draga töluvert úr þeim gæðum sem umhverfið á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku ber með sér.
Þar sem byggingin fyllir að miklu leyti út í breidd lóðarinnar rýrir það til muna þau gæði sem útirými lóðanna sitthvorum megin njóta í dag. Þetta kemur einkum illa við lóðina nr. 31. Stór húsgafl, um 10 m á breidd og 7 m á hæð, stendur beint fyrir utan stofuglugga hússins. Gaflinn rýrir ekki einungis útsýni heldur dregur töluvert úr birtuskilyrðum og verður auk þess þungur á að líta.“

Í minnisblaðinu er athugun/greining á kynntri tillögu svo sem staðsetningu, hæð, breidd og umfangi húss og möguleg áhrif á nágrannalóðir skoðuð, nýtingarhlutfall o.fl. Vísað er í gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 m.a. varðandi markmið og leiðir aðalskipulags í kafla 2.1.1 þar sem fjallað er um íbúðarbyggð og vísað er í rammaákvæði aðalskipulags í 7. kafla sem eiga við um svæðið. *Sjá fylgiskjal 2*.

Talið er að uppbygging sem lögð er til við Álfhólsveg 29 muni bera umhverfið ofurliði og vera allt of mikil og einnig leiða til meiri umferðar- og bílastæðavanda. Talið er eðlilegt að uppbygging yrði í takt við meðtalsnýtingarhlutfall aðlægra lóða (sem gerð er grein fyrir í minnisblaðinu) eða um 0,327 og byggingarmagn yrði þá 348 m2. Fjöldi íbúða tæki þá mið af því byggingarmagni. *Sjá fylgiskjal 2*.

### Umsögn 1.1

Sjá lið **4)** Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar.

## 2. Ragnar Þór Egilsson
Álfhólsvegi 27

Athugasemdabréf (ódags.) í 12 liðum ásamt fylgiskjölum sbr. tilvísun neðst í athugasemdabréfi. *Sjá fylgiskjal 3.*

**2.1 Samantekt**, ekki tæmandi**.** Sjá athugasemdir í *fylgiskjali 3.*

a) Hefur áhyggjur af eiturefnum sem gætu losnað úr læðingi við niðurrif núverandi húss á lóðinni.
b) Telur húsið vera of stórt.
c) Hefur áhyggjur af aðstöðu verktaka á framkvæmdartíma, aðgengi að sinni lóð, bílastæðum, hávaða o.fl. Spurt er hvar aðstaða verktaka á framkvæmdartíma verði.

Einnig er spurt um m.a.:

d) Hvort sprungur í hans húsi verði kannaðar áður en framkvæmdir hefjast.
e) Hvort honum verði útvegað annað húsnæði á framkvæmdartíma.
f) Hvort fráveitulagnir bæjarins geti tekið við fráveitu frá húsinu (4 íbúðum).
g) Tré við Álfhólsveg 29 og hvort þurfi leyfi til að fjarlægja þau – vísar í 2.gr. um að óheimilt sé að fella tré nema með leyfi garðyrkjustjóra eða skipulags- og byggingarnefndar (vísar þar líklega í ,,samþykkt um friðun trjáa í Reykjavík“ (2. gr. þeirrar samþykktar).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

## Umsögn 2.1

a) Niðurrif húss.
   - Fara skal eftir m.a. ákvæðum byggingarreglugerðar og kröfum Heilbrigðiseftirlits, Vinnueftirlits o.fl. Starfsleyfi frá heilbrigðiseftirlitinu þarf að liggja fyrir áður en byggingarfulltrúi veitir byggingarleyfi fyrir niðurrifi á mannvirki, sjá nánar lið c) „Framkvæmdartími“
   - Lóðarhafi og/eða verktaki/ábyrgðaraðilar verks ber ábyrgð á verkinu þar með talið að farga, flokka og flytja burt úrgang vegna niðurrifs í samræmi við gildandi lög og reglur, m.a byggingarreglugerðar.
   - Sjá einnig lið c) „Framkvæmdartími“.

b) Stærð húss. Sjá lið „4) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar“.

c) Framkvæmdartími.
   - „Óheimilt er að grafa grunn fyrir mannvirki, reisa það, rífa eða flytja, breyta því, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda ....“ sbr. 1. mgr. 9. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 og gr. 2.3.1 í byggingarreglugerð, nr. 112/2012.
   - Við umsókn um niðurrif gerir byggingarfulltrúi kröfu um að verktaki hafi fengið starfsleyfi fyrir niðurrifi umræddrar byggingar hjá Heilbrigðiseftirliti Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs Mosfellsbæjar og Seltjarnarness.
     - Starfsleyfi eru m.a. gefin út með vísan til ákvæða laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunvarnirl og reglugerðar um meðhöndlun úrgangs (737/2003).
   - Gert er ráð fyrir að aðstaða verktaka verði innan lóðar.
     - Vakin er athygli á að ef aðstaða þarf að vera utan lóðar skal sækja sérstaklega um það hjá Kópavogsbæ. Verktaka er óheimilt að takmarka aðgengi að öðrum lóðum.
   - Aðgengi að aðlægum lóðum á að vera óbreytt.
   - Almenn bílastæði í götu eru alla jafna ekki merkt. Þau geta allir notað.
   - Varðandi hávaða á framkvæmdartíma gildir m.a. ,,Reglugerð um hávaða 724/2008“ sem verktaka ber að fara eftir.
   - Ekki liggur fyrir hvort þarf að sprengja og/eða fleyga á lóðinni. Sjá lið d) „Sprengingar“hér á eftir.

d) Sprengingar.
   - Ekki liggur fyrir hvort þarf að sprengja og/eða fleyga.
   - Ef til þess kemur að það þurfi að sprengja/fleyga mælir Kópavogsbær með að verktaki láti óháðan aðila taka út byggingar sem næst liggja. Er slík úttekt á ábyrgð verktaka. Jafnframt er það tjón sem rekja má til sprenginga í tengslum við framkvæmdir á ábyrgð verktaka.
   - Bent er á að til að annast sprengivinnu þarf að hafa réttindi. Um sprengingar og réttindi þar að lútandi gildir reglugerð nr. 510/2018 um sprengiefni og forefni til sprengiefnagerðar.

e) Kópavogsbær útvegar ekki íbúum/lóðarhöfum aðlægra lóða við framkvæmdasvæði húsnæði vegna framkvæmdanna.

f) Varðandi fráveitu, vatnsveitu, rafveitu og hitaveitu er vísað til umsagnar deildarstjóra gatnadeildar, dags. 14. mars 2022, sjá *fylgiskjal 1b*. Bent er á að stefna Kópavogs í fráveitumálum er að hafa allar lagnir tvöfaldar þ.e. regnvatn sér og skólpvatn sér. Hafa þarf samráð við Kópavogsbæ varðandi hugsanlegar lausnir og útfærslur.

g) Ekki þarf leyfi til að fjarlægja tré í Kópavogi. Í athugasemd er líklega verið að vitna í reglur á vegum Reykjavíkurborgar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

## 4) Niðurstaða umsagnar skipulagsdeildar

### a) Álfhólsvegur 29.

**Sótt er um 2ja hæða hús, fjölbýli með 4 íbúðum, nýtingarhlutfall um 0,53. Fyrir er einbýlishús og bakhús (bílskúr) sem yrðu rifin, nýtingarhlutfall 0,12 (**samkvæmt upplýsingum í fasteignaskrá).

**Fyrri afgreiðslur á lóð og nálægum lóðum** (Álfhólsvegi 23, 29, 37, Borgarhotlsbraut 39**.** Sjá á næstu blaðsíðu.

### b) Almenn viðmið og ákvæði sem m.a. er horft til þegar sótt er um breytingar á ódeiliskipulögðu svæði.

- Markmið og leiðir varðandi íbúðarbyggð í greinargerð aðalskipulags kafla „2 Byggð“.
- Bíla- og hjólastæðaviðmið í greinarg. aðalskipulags kafla 2.2.3.
- Rammaákvæði aðalskipulags sem skilgreind eru 7. kafla greinargerðar. Sjá rammaákvæði í *fylgiskjali 1a*.
  - Í rammaákvæði nr.1a er alla jafna miðað við meðatalsnýtingarhlutfall nærliggjandi lóða.
- Viðmið um nýtingarhlutfall skilgreind í töflu 2-1 í greinargerð aðalskipulags í kafla „2. Byggð“.
  - Þar kemur m.a. fram að viðmið um nýtingarhlutfall
    - einbýlishúsalóða er 0,20-0,35,
    - rað- og parhúsalóða er hlutfallið 0,35-0,60 og
    - sambýlishús á lóð (2 – 5 íbúðir) 0,50-0,80.

### c) Yfirlit. Nýtingarhlutfall og fjöldi íbúða. Sjá einnig yfirlit yfir stærra svæði *í fylgiskjali 5.*

| Heimilisfang | Bygg-ingarár | Fjöldi íbúða | Stærð lóð – m² | Byggingarmagn á lóð - m² samkv. skráningu í fasteignaskrá (birt flatarmál) | Nýtingarhlutfall miðað við birt flatarmál- (brúttóflatarmál er alla jafna um 10% hærra) |
|---|---|---|---|---|---|
| Langabrekka 35 | 1962 | 1 (einbýlishús) | 524 | 153,4 | 0,29 |
| Langabrekka 37 | 1963 | 1 (einbýlishús) | 500 | 117,7 | 0,23 |
| Langabrekka 39 | 1960 | 1 (einbýlishús) | 530 | 153,9 | 0,29 |
| Langabrekka 41 | 1964 | 1 (einbýlishús) | 513 | 173,2 | 0,34 |
| Langabrekka 43 | 1962 | 1 (einbýlishús) | 572 | 174,5 | 0,30 |
| Langabrekka 45 | 1961 | 1 (einbýlishús) | 595 | 254,3 | 0,43 |
| Langabrekka 47 | 1963 | 1 (einbýlishús) | 692 | 142,6 | 0,20 |
| | | | | | |
| Álfhólsvegur 23A | óbyggt | 6 (fjölsbýlishús) | 1050 | 688,2 | 0,65 óbyggt |
| Álfhólsvegur 25 | 1974 | 4 | 950 | 422,1 | 0,44 |
| Álfhólsvegur 27 | 1959 | 5 | 1137 | 456,4 | 0,40 |
| **Álfhólsvegur 29** | **1942** | **1** (einbýlishús) | **1063** | **126,4** | **0,12 núverandi** |
| **Álfhólsvegur 29, tillaga vor 2022** | | **4 íbúðir** | **1063** | **562** | **0,53** tillaga vor 2022 |
| Álfhólsvegur 31 | 1962 | 1 (einbýlishús) | 685 | 225,3 | 0,33 |
| Álfhólsvegur 33 | 1957 | 1 (einbýlishús) | 983 | 202 | 0,20 |
| Álfhólsvegur 35 | 1959 | 1 (einbýlishús) | 1023 | 248,2 | 0,24 |
| Álfhólsvegur 37, núv.<br>Álfhólsvegur 37, samþ. till. að viðbyggingu sept. 2020 | 1955<br>viðb. (óbyggt) | 1 (einbýlishús)<br>1+2=3 | 1021<br>1021 | 180,9<br>180,9+146,3=327,2 | 0,18<br>0,32 (sept.2020)<br>óbyggt |




**Álfhólsvegur 23** **Álfhólsvegur 29** **Álfhólsvegur 37**

Heimild. Landupplýsingakerfi Kópavogs, lukk, Loftmyndir ehf.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

## d) Yfirlit til upplýsinga. Afgreiðslur Álfhólsvegi 29, 23 og 37 og Borgarholtsbraut 39 (úrskurður).

**Samantekt. Fyrri afgreiðslur á lóð Álfhólsvegar 29. Sjá yfirlit í töflu hér fyrir neðan.**
- Lok árs 2021. Fyrirspurn þar sem sótt er um 2ja hæða hús með 4 íbúðum og nhlf 0,53.
  - Skipulagsráð tók jákvætt í þá fyrirspurn, 6. des. 2021.
- Áður hefur verið sótt um 3ja hæða hús með 6 íbúðum, nhlf 0.67 og síðar 3ja hæða hús með 5 íbúðum, nhlf 0,6.
  - Var þeim umsóknum hafnað.

Sjá einnig yfirlit yfir nýtingarhlutfall og fjölda íbúða í töflu hér að framan og í yfir stærra svæði í *fylgiskjali 5*.

**Fyrri afgreiðslur.** Til upplýsinga er bent á lóðirnar að Álfhólsvegi 23 annars vegar og Borgarholtsbraut 39 hins vegar. Einnig bent á afgreiðslu umsóknar um breytingar að Álfhólsvegi 37 árið 2019.

**Álfhólsvegur 23.**
Fasteignaskrá og samþ. teikningar, maí 2022.
- Fasteignaskrá 1050 m2 lóð 688 m2 (birt flatarmál), nýtingarhlutfall samkvæmt því um 0,66.
- Brúttóflatarmál samkvæmt teikningum 766 m2 - nýtingarhlutfall 766/1050m2 = 0,73.

ONE 1705482. Samþykkt 2017.
- Sótt um 6 íbúða hús, 3 hæðir, nýbyggin um 721 m2, nhlf 0,69 (fyrir utan hjólaskýli og sorpgeymslu), lóð 1050 m2.
- Samþykkt í skipulagsráði að grenndarkynna breytingu 16. nóv. 2020.
- Samþykkt á fundi skipulagsráðs 4. des. 2017.
- Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs á fundi 12. des. 2017.

ONE 2101714. Breyting samþykkt í skipulagsráði 3.maí 2021.
- Skipulagsráð samþykkti 3. maí 2021 að breyta áður samþykktum teikningum byggingarfulltrúa frá 27. september 2019.

**Borgarholtsbraut 39.** ONE 2011221.
- Samþykkt í skipulagsráði 21. september 2020 að lokinni grenndarkynningu, breyttar teikningar.
- Horft var til nálægra lóða. Nýtingarhlutfall á lóðinni við hliðina var hærra en meðaltalsnýtingarhlutfall nálægra lóða.
- Samþykkt var bygging með nýtingahlutfall 0,60 (á grundvelli nýtingarhlutfall á lóðinni við hliðina nr. 41 um 0,58) – þrátt fyrir að það væri hærra en nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða (sem er frá 0,34-0,47).
- 12. mars 2021. Byggingarleyfi fellt úr gildi samkvæmt úrskurði úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála. *Sjá fylgiskjal 4.*

**Álfhólsvegur 37.**
ONE 2002263. Samþykkt, 2020.
- Sótt um viðbyggingubyggingu á 2ur hæðum (2 íbúðir í viðbyggingu), samtals 3 íbúðir, nhlf færi úr 0,18 í 0,31.
- Skipulagsráð samþykkti erindið 7. september 2020.
- Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs á fundi 22. september 2020.

ONE 1904921. Hafnað, 2019.
- Sótt um að hækka þak og byggja við (3 íbúðir í viðbyggingu), samtals 4 íbúðir, nhlf færi úr 0,18 í 0,38.
- Hafnað í skipulagsráði 7. okt. 2019 með vísan til umsagnar skipulagsdeildar.
  - *Þakhæð byggingar sem sótt er um fer yfir hæð húsa sitt hvoru megin.*
- Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs 22. okt. 2019.

**Álfhólsvegur 29. Fyrri afgreiðslur.**

ONE 21081270. Hafnað
- Sótt um byggingu á 3ur hæðum, 6 íbúðir, nhlf 0,67.
- Skipulagsráð hafnar 17. maí 2021.
- Bæjarstjórn staðfestir afgreiðslu skipulagsráðs á fundi 25. maí 2021.

ONE 2104747. Hafnað.
- Sótt um byggingu á 3ur hæðum, 5 íbúðir, nhlf 0,6.
- Skipulagsráð hafnar 18. okt. 2021.

ONE 21111138. Litið jákvætt á fyrirspurn.
- Sótt um byggingu á 2ur hæðum, 4 íbúðir, nhlf 0,52-0,54.
- Skipulagsráð lítur jákvætt á fyrirspurn 6. des. 2021.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

## Niðurstaða, samantekt.

### Almennt

**Um framkvæmdir skal fara eftir gildandi lögum, reglugerðum og reglum m.a. skipulagslögum, skipulagsreglugerð, mannvirkjalögum og byggingarreglugerð, kröfum Heilbrigðiseftirlits vegna starfsleyfis, lögum um hollustuhætti og mengunvarnir og reglugerðar um meðhöndlun úrgangs o.fl. Sjá einnig „Umsögn 2.1“ framar.**

**Þegar einbýlishúsi er breytt í fjölbýli má alla jafna gera ráð fyrir auknu nýtingarhlutfalli á lóð og þar með stærri byggingu og auknu skuggavarpi. Aðstæður eru mismunandi og við mat á breytingum er m.a. horft til götumyndar, nærliggjandi lóða, skugga, yfirbragðs hverfis/svæðis, markmiða aðalskipulags, rammaákvæða aðalskipulags o.fl.**

**Við Álfhólsveg eru ólík hús, gömul og ný, misstór, með mismörgum íbúðum. Nýtingarhlutfall er einnig mismunandi svo og fjöldi íbúða í húsum. Sjá yfirlit um nýtingarhlutfall og fjölda íbúða í *fylgiskjali 5*.**



### Umsögn

**A. Nýtingarhlutfall, umsögn.**

**Tekið er undir um að nýtingarhlutfall verður hærra en meðaltalsnýtingarhlutfall næstu lóða í nágrenninu sbr. athugasemd og rammaákvæði 1a** (*sjá rammaákvæði í fylgiskjali 1a og athugasemdir í fylgiskjali 2*).

- **Nýtingarhlutfall er ekki í samræmi við rammaákvæði 1a í aðalskipulagi Kópavogs.**
  - Rammaákv. „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.“
- **Sjá einnig úrskurð úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála varðandi svipað /sambærilegt mál að Borgarholtsbraut 39 á Kársnesi.** Sjá *fylgiskjal 4*.

**Önnur atriði sem geta komið til álita þegar horft er á stærra svæði.**

- Bent er á að ef horft er á stærra svæði eru fordæmi um sambærilegt og/eða hærra nýtingarhlutfall. Má þar nefna lóðir austar við Álfhólsveg nr. 43A, 43, 45/45A, 49. Til vesturs einnig Álfhólsveg 15, 23 (óbyggt) og 25. Sjá hér á eftir og *fylgiskjal 5*.

| Heimilisfang | Byggingarár | Fjöldi íbúða | Stærð lóð – m² | Byggingarmagn á lóð - m² samkvæmt skráningu í fasteignaskrá (birt flatarm. ) | Nýtingarhlutfall miðað við birt flatarmál- (bruttóflatarmál er alla jafna um 10% hærra) |
|---|---|---|---|---|---|
| Álfhólsvegur 43A | 1971 | 6 | 691 | 421,1 | 0,61 |
| Álfhólsvegur 43 | 1973 | 4 | 874 | 474,8 | 0,54 |
| Álfhólsvegur 45A<br>Álfhólsvegur 45 | 1956<br>1956 | 1<br>2 | 738 | 198,1<br>85+114,4=199,4 | 0,54<br>(198,1+199,4 = 397,5/738 ) |
| Álfhólsvegur 47 | 1969 | 2 | 732 | 307,9 | 0,42 |
| Álfhólsvegur 49 | 1971 | 6 | 748 | 417,9 | 0,56 |
| Álfhólsvegur 15 | 2000 | 4 | 802 | 411,6 | 0,51 |
| Álfhólsvegur 23A | óbyggt | 6 (fjölsbýlishús) | 1050 | 688,2 | 0,65 óbyggt |
| Álfhólsvegur 25 | 1974 | 4 | 950 | 422,1 | 0,44 |

- Jafnframt er bent á að nýtingarhlutfallið er innan viðmiða fyrir sambýlishús (2-5 íbúðir, nhlf 0,50-0,80) sem gefin eru í töflu 2-1, í kafla 2. Byggð í greinargerð aðalskipulags.

| | |
|---|---|
| Einbýlishúsalóð. | 0,20-0,35 |
| Raðhúsa- og parhúsalóð. | 0,35-0,60 |
| Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir). | 0,50-0,80 |

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

**B. Uppbygging, breidd, hæð, útsýni, nánd.**

Vísað er í athugsemdir;

- sbr. lið 2 í *fylgiskjali 3* „Stærðin á þessu húsi er of stórt."
- *fylgiskjal 2* „Sú uppbygging sem lögð er til myndi draga töluvert úr þeim gæðum sem umhverfið á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku ber með sér.
  Þar sem byggingin fyllir að miklu leyti út í breidd lóðarinnar rýrir það til muna þau gæði sem útirými lóðanna sitthvorum megin njóta í dag. Þetta kemur einkum illa við lóðina nr. 31. Stór húsgafl, um 10 m á breidd og 7 m á hæð, stendur beint fyrir utan stofuglugga hússins. Gaflinn rýrir ekki einungis útsýni heldur dregur töluvert úr birtuskilyrðum og verður auk þess þungur á að líta."

**Umsögn B. Tekið er undir sjónarmið sem bent er á. Byggingin er breiðari en meginbyggingar á aðlægum lóðum en hæð byggingarinnar er innan ramma sem gefinn er í rammaákvæði 1b** *(sjá fylgiskjal 1a)***. Bent er á að útsýni telst ekki vera lögvarið. Skoða þarf nánar hvort umrædd bygging telst vera of stór í umhverfi þessu. Sjá einnig liði A, C, D og E.**

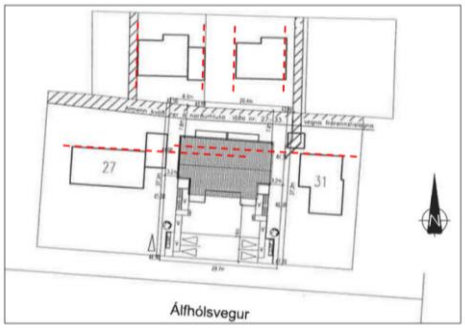
**C. Umsögn.**

**Tekið er undir að byggingin liggur norðar í lóð en meginbyggingar sitt hvoru megin m.a**

- með vísan til rammaákvæðis 1c í 7. kafla í greinargerð aðalskipulags Kópavogs. Sjá mynd neðar á blaðsíðu og rammaákvæði 1c í *fylgiskjali 1a*.
  - Rammaákv. „1c. Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli hús sitt hvoru megin við."
- Bent er á byggingin (sem sótt er um) nær ekki norðar en bílskúrsbygging á lóðinni við hliðina þ.e. að Álfhólsvegi 27 – á móti kemur að bílskúrsbygging er að vísu minni en aðalhúsið.

**Önnur atriði sem geta komið til álita - stærra svæði, núverandi aðstæður á lóð o.fl.**

- Ef horft er á stærra svæði má sjá að byggingar ná mislangt til norðurs á lóðum. Sjá afstöðumynd og loftmynd neðar.
- Rammaákvæði eru notuð sem almenn viðmið að jafnaði. Skoða þarf aðstæður og í því samhengi er t.d. bent á að byggingin (sem sótt er um) nær ekki norðar en bílskúrsbygging á lóðinni við hliðina þ.e. að Álfhólsvegi 27 – á móti kemur að bílskúrsbygging er að vísu minni en aðalhúsið.
- Auk þess ber að hafa í huga að í dag er bygging í bakgarði umsækjanda (Álfhólsvegar 29) sem liggur að lóðarmörkum Löngubrekku 43, auk íbúðarhúss á lóðinni. Sú bygging fer.




Álfhólsvegur 29. Kynning á byggingarleyfisumsókn, Afstöðumynd úr kynningargögnum ásamt byggingarlínum nærliggjandi bygginga. Úr athugsemd sbr. *fylgiskjal 2*.

Bílskúr Álfhólsvegi 27 nær norðar en meginbygging. Tillagan er í samræmi við byggingarlínu bílskúrs.




Álfhólsvegur 29.
Loftmynd úr landupplýsingakerfi Kópavogs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

**D. Markmið aðalskipulags, yfirbragð hverfis o.fl.**
Í athugasemdum í *fylgiskjali 2* er vísað í markmið aðalskipulags m.a. varðandi gæði í byggðu umhverfi, að breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita skuli ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar og að götureitir eldri hverfa teljast að mestu fullbyggðir o.fl. Einng er bent er á að umrædd lóð sé ekki á þróunarsvæði. Sjá eftirfarandi athugsemdir (einnig í *fylgiskjali 2)*.

Markmið og leiðir aðalskipulags

Í kafla 2.1.1. sem fjallar um íbúðabyggð eru kynnt til sögunnar markmið um hvernig stuðla megi að gæði byggðar og með hvaða móti skulu standa að breytingum í eldri hverfum bæjarins.

- *Lögð er áhersla á gæði í byggðu umhverfi; byggðarmynstur og staðaranda, göngufjarlægðir, götuna sem borgarrými, almenningsrými, rými milli bygginga, skjól, útvistarsvæði, hönnun og arkitektúr.*
- *Breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á fullbyggðum svæðum, jafnt deiliskipulögðum svæðum sem ódeiliskipulögðum, skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulags í 7. kafla greinargerðar þessarar.*

Ennfremur eru lagðar fram nokkrar leiðir til að uppfylla þau markmið sem sett eru fram. Hér að neðan má sjá atriði er varðar götureiti eldri hverfa:

- *Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragði hverfisins.*

Hér er einnig mikilvægt að hafa í huga að umhverfið á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku er ekki eitt af þeim svæðum á Digranesi sem skilgreind eru þróunarsvæði þar sem á að þétta byggð. Í því ljósi yrði mikil þétting ekki í takt við áherslur aðalskipulags.

**Umsögn D. Skipulagsdeild bendir einnig á fleiri markmið aðalskipulags;** sjá *fylgiskjal 1a*
- Í aðalskipulagi Kópavogs, 2. kafla um byggð, kemur m.a. fram í markmiðum;
  - „Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. .....“
  - „Horfa skal til þéttingar byggðar í anda stefnu um sjálfbært skipulag.“

**Með endurnýjun og þéttingu byggðar má búast við breytingum. Horft hefur verið til skuggavarps og umfangs húss, fjölda íbúða, bílastæða - rammaákvæða o.fl.**
- Lóðarhafi hefur áður sótt um stærri byggingar sem hefur verið synjað.
- Skipulagsráð leit jákvætt á fyrirspurn lóðarhafa í lok árs 2021 – fyrirspurn sem byggð var á sömu tillögu og grenndarkynnt var (þ.e. umsókn um byggingarleyfi).

**Tíðar óskir um breytingar á lóðum kalla á stöðugt endurmat og rýni. Spurt er hvort þetta geti verið vísbending um að kominn sé tími til skoða heildarskipulag /rammaskipulag afmarkaðra svæða?**

**E. Að lokum til umræðu**
- **Hafna tillögu með vísan til úrskurðar úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála í svipuðu máli að Borgarholtsbraut 39. Sjá úrskurð í** *fylgiskjali 4.*
  - Byggingin er stærri (heildarflatarmál) en á aðlægum lóðum og nýtingarhlutfall hærra.
  - Gera má ráð fyrir að það áhrif á náND og skugga (gefi meiri skugga).
- **Samþykkja þar sem unnið er í takt við rammaákvæði – er þá horft til stærra viðmiðunarsvæðis, og byggingarlínu bílskúrs en ekki meginhúss.**
- **Leggja til að bygging verði færð sunnar á lóð t.d. þannig að norðurhlið verði í línu við hús að Álfhólsvegi 31 og/eða meginbyggingar að Álfhólsvegi 27. Breytingar kalla á samráð við grennd og skoða þarf nánar t.d. áhrif á skuggavarp. Samhliða mætti skoða hvort minnka ætti hús.**

Skjal sótt af '00000000000' dags: 11.11.2026

## Yfirlit yfir fylgiskjöl

| | |
|---|---|
| Fylgiskjal 1a | Úr greinargerð aðalskipulags, köflum 2. Byggð og 7. Rammahluti aðalskipulags.<br>Kafli 2. Byggð<br>- Íbúðarbyggð, markmið og leiðir<br>- Bíla- og hjólastæðaviðmið<br>Rammahhluti<br>2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið .....<br>Rammahluti aðalskipulags. 7. kafli<br>- 7.2.2 Rammaákvæði aðalskipulags<br>- Rammaákvæði aðalskipulags A og B<br>-A Almenn rammaákvæði nr. 1 (1a, 1b, 1c)<br>-B Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4 fyrir Kársnes og Digranes á ódeiliskipulögðum svæðum<br>- 7.4.1 Markmið fyrir Digranes |
| Fylgiskjal 1b | Umsögn gatnadeildar Umhverfissviðs |
| Fylgiskjal 2 | Athugasemdir f.h. lóðarhafa Löngubrekku 39, 41, 43, 45, 47, Álfhólsvegi 15, 16, 16A, 18A, 20, 20A, 22B, 25, 27, 31 og 33. |
| Fylgiskjal 3 | Athugasemdir íbúa Álfhólsvegar 27. |
| Fylgiskjal 4 | Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindarmála vegna Borgarholtsbrautar 39 |
| Fylgiskjal 5 | Yfirlit yfir nýtingarhlutfall og fjölda íbúða að Álfhólsvegi 15-53 (norðan götu) og Löngubrekku 15-57 (sunnan götu). |

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

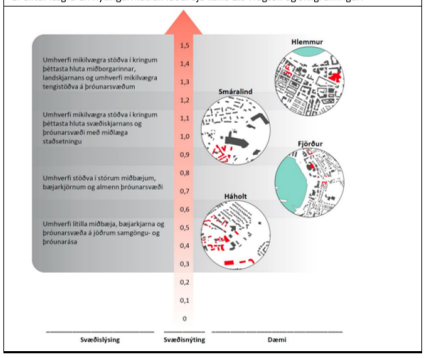
**Fylgiskjal 1a og 1b**

**Fylgiskjal 1a:**

# Úr greinargerð aðalskipulags Kópavogs, úr kafla „2 Byggð“ og úr kafla „7 Rammahluti aðalskipulags“

Tafla 2-1. Nýtingarhlutfall húsagerða (lóða) og svæðisnýtingarhlutfall.

| 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 |
| B. Svæðisnýting (svæðisnýtingarhlutfall). Markmið um þéttleika byggðar á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Heimild SSH.<br>Sjá einnig töflu 2-14 Yfirlit yfir þróunarsvæði (í kafla 2.2.4). Svæðisnýtingarhlutfall er alltaf lægra en nýtingarhlutfall lóða. Sjá kafla 1.9 Hugtök og skilgreiningar. | |




### 2.1.1 Íbúðarbyggð – Markmið, leiðir, þróun, áætlun

#### 2.1.1.1 Skilgreiningar, markmið og leiðir - nýtingarhlutfall húsagerða, aldursdreifing

**Skilgreining landnotkunar:** ***Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a í skipulagsreglugerð, Stefna um landnotkun).***

Á þróunarsvæðum er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun sem lýst er í kafla 2.2 Þróunarsvæði.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er, eins og áður, gengið út frá því að bærinn skiptist í fimm bæjarhluta. Sú skipting er byggð á rótgrónum viðmiðum en einnig eru ýmsir þættir sem eru ráðandi, s.s. skipting kirkjusókna, póstnúmera, skólahverfa, aðalgatnakerfi og almennt skörpum skilum í umhverfinu.

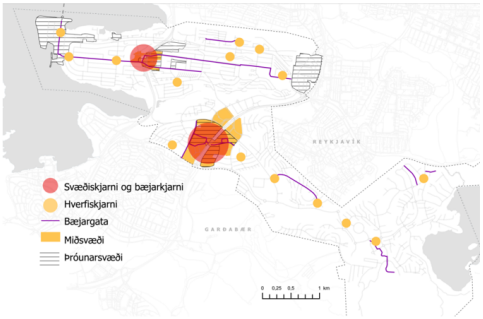
Bæjarhlutarnir eru, Kársnes, Digranes, Smárar, Fífuhvammur (Lindir og Salir) og Vatnsendi (Kórar, Hvörf og Þing) og er fjallað um þá nánar í rammahluta aðalskipulagsins í kafla 7. Lagðar eru fram verklagsreglur (rammaákvæði og stefnuákvæði hverfisáætlana) í 7. kafla til hliðsjónar þegar sótt er um óverulegar breytingar á skipulagi byggðar.

**MARKMIÐ:**

- Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Allir geti orðið sér útí um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði. Grunnþjónusta standi öllum til boða í samræmi við heimsmarkmið 11.1 um aðgengi að öruggu húsnæði og grunnþjónustu og markmið 5.2 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um fjölbreyttan húsnæðismarkað sem uppfylli þarfir íbúa.
- Greining hverfa og markmið um fjölgun íbúða í rað-, par- og einbýlishúsahverfum verða sett fram í hverfisáætlunum. Sjá meginmarkmið í 7. kafla um hverfisáætlanir (kafla 7.1 Meginmarkmið).
- Stefnt er að því að uppbygging þjónustu verði sem mest samhliða byggingu íbúðarhverfa í samræmi við heimsmarkmið 11.1 um aðgengi að öruggu húsnæði og grunnþjónustu.
- Dregið verði úr skaðlegum umhverfisáhrifum, meðal annars með því að bæta loftgæði og meðhöndlun úrgangs í samræmi við heimsmarkmið 11.6 um lágmörkun skaðlegra umhverfisáhrifa.
- Við skipulag svæða verði horft til sjálfbærni og skilvirkrar nýtingar náttúruauðlinda í samræmi við heimsmarkmið 12.2 um sjálfbæra og skilvirka nýtingu náttúruauðlinda.
- Dregið verði úr sóun með forvörnum, minni úrgangi, aukinni endurvinnslu og endurnýtingu í samræmi við heimsmarkmið 12.5 um minni úrgang, aukna endurvinnslu og minni sóun.
- Við skipulag íbúðarbyggðar skal horft til mögulegra áhrifa loftslagsbreytinga í samræmi við heimsmarkmið 13.2 um ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga.
- Þétting byggðar fyrir íbúðir er skilgreind á þróunarsvæðum þar sem lögð er áhersla á blandaða landnotkun íbúða og atvinnu- og/eða miðbæjarstarfsemi.

Byggð






Mynd 2-2. Hverfiskjarnar og bæjargötur í hverfum Kópavogs. Svæðiskjarnar eru skilgreindir í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins til 2040. Fjallað er um hverfiskjarna í 7. kafla í undirköflum um hverfin fimm í Kópavogi.

- Þéttleiki byggðar verði mestur næst miðju en næst jaðrinum verði byggðin strjálli og tengsl við ósnortna náttúru meiri.
- Horfa skal til þéttingar byggðar í anda stefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis.
- Stuðla skal að verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólginn er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaraðir og götumyndir verði vernduð. Verði það samkvæmt viðmiðum rammaákvæða aðalskipulags í 7. kafla greinargerðar þessarar í samræmi við heimsmarkmið 11.4 um verndun náttúru og menningararfleifðar.
- Hvert hverfi verði aðlaðandi, sérkenni þess njóti sín og hafi miðkjarna ef þess er kostur.
- Lögð er áhersla á gæði í byggðu umhverfi; byggðarmynstur og staðaranda, göngufjarlægðir, götuna sem borgarrými, almenningsrými, rými milli bygginga, skjól, útivistarsvæði, hönnun og arkitektúr.
- Byggingarland verði nýtt með hagkvæmum hætti, byggð verði fjölbreytt og falli vel að umhverfinu.
- Breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á fullbyggðum svæðum, jafnt deiliskipulögðum svæðum sem ódeiliskipulögðum, skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulags í 7. kafla greinargerðar þessarar.
- Huga skal að sjálfbærum lausnum og bent á blágrænar ofanvatnslausnir meðal annars til að stuðla að náttúrulegri endurhleðslu grunnvatns, minnka álag á fráveitukerfi, draga úr mengun og vernda vatnsgæði viðtaka. Taka skal tillit til aðstæðna á hverjum stað svo sem undirlagi, landhalla og mögulegum viðtaka ofanvatns.
- Við skipulag byggðar verði leitast við að jafna dreifingu aldurs- og þjóðfélagshópa og horft til lýðheilsusjónarmiða.
- Á íbúðarsvæðum verði heimil minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu.
- Bæjargötur eru lykilgöturnar í hverfinu og þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Við endurhönnun bæjargatna og umhverfis þeirra er æskilegt að þær séu skoðaðar heildstætt.
- Markmið um þéttleika byggðar á þróunarsvæðum Borgarlínu, samgöngumiðuðum þróunarsvæðum/svæðum og vaxtarmörk byggðar verði í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040. Sjá töflu 2-1. Með vísan til m.a. SSH. a) Breyting, maí 2018: Samgöngu- og þróunarásar fyrir hágæðakerfi almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu. b) Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, tafla 2, Viðmið um einkenni miðkjarna.

**LEIÐIR:**



Mynd 2-3. Bryggjuhverfið. Ljósm. F.B.

- Lögð verði áhersla á að frágangur á nýbyggingarsvæðum sé góður og að skapað verði aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa í samræmi við heimsmarkmið 11.6 um lágmörkun skaðlegra umhverfisáhrifa.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu lóðaframboði í samræmi við kröfur íbúðarmarkaðarins hverju sinni í samræmi við heimsmarkmið 11.1 um aðgengi að öruggu húsnæði og grunnþjónustu.
- Lögð verði áhersla á góða umgengni á nýbyggingarsvæðum og framkvæmdasvæðum, endurvinnslu byggingarúrgangs og vöktun vatns- og raforkunotkunar í samræmi við heimsmarkmið 12.5 um minni úrgang, aukna endurvinnslu og minni sóun.
- Unnið verði áhættumat vegna áhrifa loftslagsbreytinga. Þar sem niðurstaða áhættumats er „veruleg neikvæð áhrif“ verði gripið til aðgerða í samræmi við heimsmarkmið 13.2 um ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga.
- Unnið verði deiliskipulag fyrir þróunarsvæðin með sjálfbæra þróun og gæði byggðar að leiðarljósi.
- Lögð er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags. Horft verði til gæða húsnæðis og nærumhverfis s.s. birtuskilyrða, dýpt húsnæðis, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum. Einnig verði hugað að inngörðum og nærumhverfi, hæð bygginga, fjarlægð á milli bygginga. Hugað verði að torgum og útisvæðum til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur.
- Gerðar verði leiðbeiningar/viðmið um gæði byggðar sem hafðar verði til hliðsjónar við skipulagsgerð.
- Gæði byggðar eru m.a. skilgreind í hverfisáætlunum og gátlistum þeim tengdum. Sjá einnig 7. kafla um rammahluta aðalskipulags, markmið fyrir hverfin fimm í Kópavogi þ.e. Kársnes, Digranes, Smára, Fífuhvamm og Vatnsenda.
- Þétting byggðar verði í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, *Höfuðborgarsvæðið 2040,* að lágmarki 66% í miðkjörnum og á öðrum samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Samstarf sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu er í samræmi við heimsmarkmið 17.17 um skilvirk samstarfsverkefni. Þróunarsvæði og samgöngumiðuð (þróunar)svæði eru skilgreind í kafla 2.2 í greinargerð þessari.
- Lagt er mat á varðveislugildi byggðar og einstakra bygginga í rammahluta aðalskipulags í 7. kafla í samræmi við heimsmarkmið 11.4 um verndun náttúru og menningararfleifðar.
- Í allri skipulagsvinnu verði lögð áhersla á góðar tengingar á milli útivistarsvæða.
- Lögð verði áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi hverfum og á auðum lóðum.
- Við endurskoðun skipulags í svæðiskjarnanum við Reykjanesbraut verði áfram lögð áhersla á blandaða landnotkun og á byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.
- Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áfram breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragði hverfisins.
- Í hverfisáætlunum eða deiliskipulagi skal kveða nánar á um mögulegar takmarkanir á minniháttar atvinnustarfsemi á íbúðarsvæðum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

### 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum

Bíla- og hjólastæðaviðmið gilda á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum. Um er að ræða viðmið við gerð nýs deiliskipulags og/eða deiliskipulagsbreytinga á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum. Afmörkun þessara svæða má sjá mynd 2-18. Bíla- og hjólastæðaviðmið eru í töflu 2-12.

Markmiðið er að stuðla að sjálfbærri þróun og breyttum ferðavenjum meðal annars með vísan til markmiða svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um breyttar ferðavenjur árið 2040. Stefnt er að umferð gangandi og hjólandi aukist úr 20% í 30%, að hlutur strætós, þar með talið borgarlínu, aukist úr 4% allra ferða upp í 12% og að hlutur ferða í fólksbíl minnki úr 76% í 58%.

Sjá einnig kafla 2.2.2, Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði, Borgarlína.

Tafla 2-13. Bíla- og hjólastæðaviðmið:

**Svæði I.** Samgöngumiðuð þróunarsvæði. Áhrifasvæði Borgarlínu.

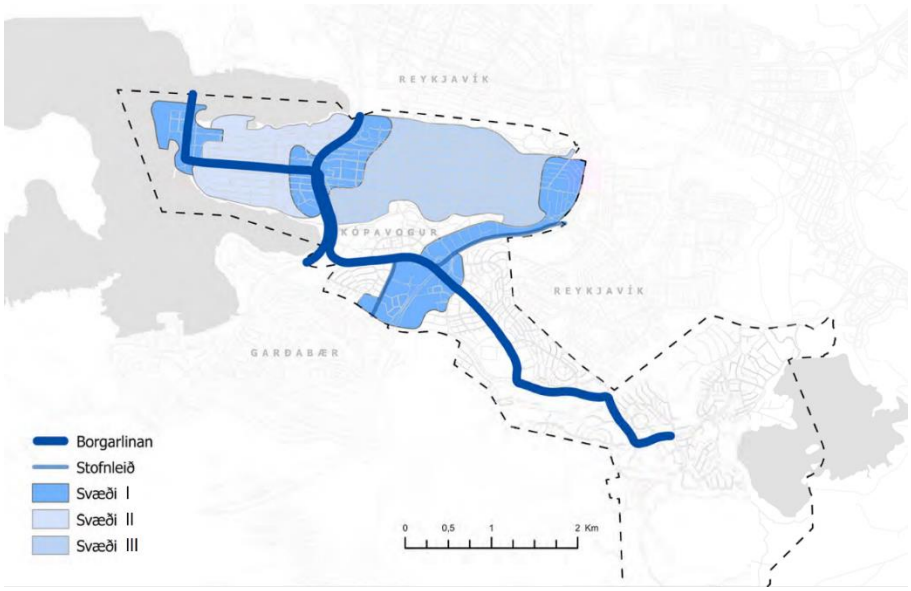
**Svæði II.** Önnur áhrifasvæði Borgarlínu á Kársnesi.

**Svæði III.** Digranes (önnur en svæði I).

Önnur svæði ekki skyggð á korti (hvít). Gildandi deiliskipulagsáætlanir á viðkomandi svæðum sem ekki tilheyra svæðum I, II eða III.

*Á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum (á svæði I) er heimilt **samkvæmt samkomulagi við Kópavogsbæ** að skilgreina í deiliskipulagi ákveðið hlutfall íbúða án bílastæða m.a. til að ná niður íbúðarverði.

| | | Bílastæði | | | | | Hjólastæði | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Svæði I Viðmið | Hámark | Svæði II - Kársnes Viðmið | Hámark | Svæði III Digranes Hámark | Svæði I Lágmark | Svæði II / Svæði III II, Kársnes, lágmark III, Digranes, viðmið |
| | Íbúðarhúsnæði (stæði/íbúð) | | | | | | | |
| Fjölbýli/sérbýli | 1 – 2 herbergi | 0,75 | 1 | 1 | 1,25 | 1,5 | 2 | 2 |
| | 3+ herbergi | 1 | 1 | 1,25 | 1,5 | 1,5 fjölbýli 2 sérbýli | 2 | 2 |
| | * Íbúðir í fjölbýli án bílast. skv. deilsk. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| | Gestir (stæði pr. íbúð ) | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | - | - |
| Námsmannaíbúðir | 1-2 herbergi | 0 | 0,1 | 0,2 | 0,5 | 0,5 | 1-2 | 1-2 |
| | 3+ herbergi | 0 | 0,2 | 0,2 | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Hjúkrunarheimili | | Miðað er við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjölda starfsmannastæða skal meta að hverju sinni. | | | | | | |
| | Atvinnuhúsnæði (stæði/m2) | | | | | | | |
| Skrifstofubyggingar og iðnaður | Skrifstofa | 1/100m2 | 1/100m2 | 1/75m2 | 1/50m2 | 1/50m2 | 0.5/100m2 | 0.5-3/100m2 |
| | Iðnaður | 1/100m2 | 1/100m2 | 1/100m2 | 1/75m2 | 1/75m2 | 0.5/100m2 | 0.2-0.6/100m2 |
| | Vörugeymsla | 1/100m2 | 1/100m2 | 1/360m2 | 1/240m2 | 1/240m2 | 0.5/100m2 | 0.2-0.6/100m2 |
| Verslun | Matvöruv. | 1/100m2 | 1/75m2 | 1/65m2 | 1/40m2 | 1/40m2 | 2/100m2 | 3/100m2 |
| | Alm. Verslun | 1/100m2 | 1/75m2 | 1/100m2 | 1/40m2 | 1/40m2 | 2/100m2 | 3/100m2 |
| | Veitingastaðir | 1/100m2 | 1/100m2 | 1/65m2 | 1/40m2 | 1/40m2 | 2/100m2 | 3/100m2 |
| Hótel | Gististarfsemi | 0.1/herb. | 0.3/herb. | 0.1/herb. | 1/herb. | 1/herb. | 2/100m2 | 2/100m2 |
| | Skólar | | | | | | | |
| Leikskólar | Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði | | | | | | 0.5/100m2 á starfsm + 20 stæði/100 nem | 0.5/100m2 á starfsm + 20 stæði/100 nem |
| Grunnskólar | Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði | | | | | | 30-50 á 100 nem | 30-60 á 100 nem |
| Framhaldsskólar | Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði | | | | | | 30-50 á 100 nem | 30-60 á 100 nem |
| | Sérhæft húsnæði | | | | | | | |
| Sjúkrastofnanir | Metið í hverju tilfelli | | | | | | 30-50 á 100 nem | 30-50 á 100 nem |
| Íþróttavellir/sundlaugar | Metið í hverju tilfelli | | | | | | 15-30 á 100 nem | 15-30 á 100 nem |
| Leikhús/kvikmyndahús | Metið í hverju tilfelli | | | | | | 10-20 á 100 nem | 10-20 á 100 nem |
| Skiptistöðvar almenningss. | Á ekki við | | | | | | 5-10% notenda | 5-10% notenda |
| Önnur landnotkun | Metið í hverju tilfelli | | | | | | | |




Mynd 2-18. Skilgreining svæða þar sem bíla- og hjólastæðaviðmið gilda. Sjá töflu 2-12.

**Svæði I.** Samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði. Áhrifasvæði Borgarlínu.

**Svæði II.** Önnur áhrifasvæði Borgarlínu á Kársnesi.

**Svæði III.** Digranes (önnur en svæði I).

Önnur svæði ekki skyggð á korti (hvít). Gildandi deiliskipulagsáætlanir á viðkomandi svæðum sem ekki tilheyra svæðum I, II eða III.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

### 7.2.2 Rammaákvæði aðalskipulags

Í aðalskipulagi þessu eru sett fram

A. **Almenn rammaákvæði nr. 1** fyrir öll hverfi Kópavgos.

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

C. **Sértæk rammaákvæði nr. 5** fyrir heildstæða byggð á fjórum afmörkuðum svæðum á Kársnesi og Digranesi.

**Almennt um rammaákvæðin og hvar þau gilda**

Rammaákvæðin hér á eftir eru stefnumótandi. Þetta eru almenn ákvæði sem gilda um þegar byggð hverfi.

Þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt 43. og 44. greinum skipulagslaga nr. 123/2010, um breytingar á deiliskipulagi og grenndarkynningar, „43. gr. Breytingar á deiliskipulagi“ og „44 gr. Grenndarkynning“ skipulagslaga nr. 123/2010 skulu rammaákvæðin höfð til hliðsjónar.

Rammaákvæðin eiga ekki við á þróunarsvæðum né heldur þegar unnið er nýtt deiliskipulag.

Komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

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.

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 götumyndinni.

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 7-25. Miðbæjarkjarni, hverfiskjarnar og skilgreindar bæjargötur.

### 7.4.1 Markmið fyrir Digranes

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins og hverfisáætlanir um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi markmið sett fram um Digranes:

- Vistvænt og lýðheilsuvænt Digranes

Á Digranesi skal stuðla að því að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar og og auka sjálfbærni með vistvænum áherslum. Leggja skal áherslu á að styrkja vistvæna samgöngumáta, hjóla- og gönguleiðir og almenningssamgöngur. Stefnt er að greiðum og öruggum samgönguleiðum milli heimila, skóla, verslana, leikskóla og biðstöðva strætó svo að þörf fyrir akstur innan hverfisins verði sem minnstur.

- Hamraborg

Hamraborg er skilgreind sem bæjarkjarni í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Bæjarkjarnar eiga að gegna lykilhlutverki í þjónustu við nálæga byggð. Nauðsynlegt er að starfsemi sem ýtir undir fjölbreytta verslun og þjónustu sé beint inn í Hamraborgina. Við gerð deiliskipulags í og við Hamraborgina skal setja kröfur um hámarksfjölda bílastæða og aðra skipulagsskilmála sem styðja við notkun almenningssamgangna í ferðum að og frá svæðinu.

- Hverfiskjarnar/nærþjónusta á Digranesi

Fimm hverfiskjarnar eru skilgreindir á Digranesi (sjá mynd 7-25). Til að stuðla að aukinni þjónustu og verslun innan hverfisins skulu hverfiskjarnar hafa forgang við staðarval á þjónustu. Leggja skal áherslu á gott aðgengi fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur að hverfiskjörnum. Huga skal að hjólastæðum í góðum gæðum við hverfiskjarna og aðra nærþjónustu. Markmiðið er að verslun, þjónusta og/eða önnur atvinnustarfsemi í umræddum kjörnum verði áfram til staðar á jarðhæðum. Að jafnaði er ekki er mælt með að atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í hverfiskjörnum verði breytt í íbúðir.

- Bæjargötur

Álfhólsvegur, Engihjalli, Digranesvegur og Furugrund (sjá mynd 7-25) eru skilgreindar sem bæjargötur á Digranesi. Á bæjargötum er lögð áhersl a á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Bæjargötur eru lykilgöturnar í hverfinu og þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Við endurhönnun bæjargatna og umhverfis þeirra er æskilegt að þær séu skoðaðar heildstætt.

- Yfirbragði byggðar og sérkennum hverfisins viðhaldið á afmörkuðum götureitum á Digranesi

Fyrirhugaðar breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarstíl.Tvær heilsteyptar götumyndir hafa verið auðkenndar á Digranesi með því markmiði að sérstaklega beri að viðhalda upprunalegu yfirbragði. Sjá umfjöllun í **rammaákvæði nr. 5** í kafla 7.2.2 Rammaákvæði aðalskipulags.

---

## Fylgiskjal 1b
## Umsögn deildarstjóra gatnadeildar Kópavogs vegna tenginga við veitur

Kópavogi, 14. mars 2022
**22021253**/510.03 BR

**Álfhólsvegur 29. Umsögn gatna- og framkvæmdadeildar Kópavogs vegna tengingu við veitur**

Til stendur að byggja 2ja hæða fjölbýlishús með 4 íbúðum, 2 á hverri hæð að Álfhólsveg 29. Á lóðinni er 84,4 m2 einbýlishús byggt úr timbri árið 1942 ásamt 42,2 m2 bílskúr.

**Fráveita**
Ekki er hægt að tengja fráveitu frá 1. hæð að lagnakerfi í Álfhólsveg vegna hæðarmunar nema koma fyrir dælubrunn. Núverandi lagnir liggja milli Álfhólsvegar og Löngubrekku eru einfaldar þ.e. bæði fyrir regnvatn og skólpvatn, svokallað bakræsi, og tengjast við lagnakerfi í Löngubrekku. Ástand lagna er óvitað og gera má ráð fyrir að endurnýjunar sé þörf, og þá sérstaklega til að leggja regnvatnslagnir frá húsinu. Þetta mun kosta rask á aðliggjandi lóðum.

Ekki er mælt með því að húsið tengist við einfaldar lagnir þar sem stefna Kópavogs í fráveitumálum er að hafa allar lagnir tvöfaldar.

**Vatnsveita**
Tengt yrði við götulögn í Álfhólsveg en heimæð er tilgreind á eldri teikningum til að vera 40 mm í þvermál, stækka þyrfti heimæðina. Mælst er til að tengipunktur í húsunum verði sem næst Álfhólsveg. Rjúfa þarf Álfhólsveg til að koma tengingunni fyrir.

**Rafveita**
Ljósastaur er þar sem samkvæmt teikningum er gert ráð fyrir innakstri á bílastæði. Færa þyrfti staurinn til um sem nemur rúmum fjórum metrum til hliðar.

**Hitaveita**
Núverandi hitaveitulögn liggur samhliða núverandi vatnsveitulögn. Endurnýja þarf hitaveitulögn fyrir nýbyggingu. Rjúfa þarf gangstétt framan við húsið við endurnýjun.

Virðingarfyllst,

Birkir Rútsson
Deildarstjóri gatnadeildar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

**Fylgiskjal 2**

**Athugasemdir (í heild sinni) samanber lið 3.** Bjarki Gunnar Halldórsson, arkitekt FAÍ og Hildur Steinþórsdóttir, arkitekt FAÍ f.h. lóðarhafa í Löngubrekku 39, 41, 43, 45, 47, Álfhólsvegi 15, 16, 16A, 18A, 20, 20A, 22B, 25, 27, 31 og 33.

## Álfhólsvegur 29 – Athugasemdir við uppbyggingaráform

Bréf þetta er unnið til að varpa ljósi á þá annmarka sem uppbyggingaráform á lóðinni nr. 29 við Álfhólsveg fela í sér. Bréfið er unnið fyrir íbúa nærliggjandi lóða, nánar tiltekið lóðir nr. 31 og 33 við Álfhólsveg og lóð nr. 39, 41, 43, 45 og 47 við Löngubrekku.

Þessi uppbygging verður skoðuð miðað við þær áherslur sem fram koma í Aðalskipulagi Kópavogs 2019 – 2040 en jafnframt með athugun undirritaðra á staðnum.

### Athugun á staðháttum

Umhverfi lóðarinnar í dag

Mikill gróður og fjölbreytileg gerð húsa, sem staðsett eru í nokkrum landhalla, ljær umhverfinu ákveðnum gæðum og ríkum staðaranda. Þó húsin séu ekki smágerð þá eru þau langt frá því að bera umhverfi sitt og nálæg hús ofurliði og í raun má segja að ákveðið jafnvægi ríki í þessu umhverfi.

Það er almennt góð fjarlægð á milli bygginga við Álfhólsveg sem gerir það að verkum að útirými jafnt sem íverurými innan í húsum njóta góðrar birtu. Að sama skapi verður skuggavarp á húsin við Löngubrekku minna en ella sem er mikilvægt þar sem þau standa neðar í landinu.

Húsin við Álfhólsveg liggja við litla götu sem staðsett er fyrir neðan stærri götuna við Álfhólsveg og eru göturnar aðskildar með stoðvegg. Þetta tvöfalda gatnafyrirkomulag slítur að mörgu leyti umhverfið í sundur og fyrir vikið virka lóðirnar sunnan við Álfhólsveg ekki sem hluti af þessari umhverfisheild sem reitirnir á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku mynda.






Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Uppbyggingaráform með hliðsjón af athugun á staðnum

Sú uppbygging sem lögð er til myndi draga töluvert úr þeim gæðum sem umhverfið á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku ber með sér.

Þar sem byggingin fyllir að miklu leyti út í breidd lóðarinnar rýrir það til muna þau gæði sem útirými lóðanna sitthvorum megin njóta í dag. Þetta kemur einkum illa við lóðina nr. 31. Stór húsgafl, um 10 m á breidd og 7 m á hæð, stendur beint fyrir utan stofaglugga hússins. Gaflinn rýrir ekki einungis útsýni heldur dregur töluvert úr birtuskilyrðum og verður auk þess þungur á að líta.




Skyggði flöturinn yfir myndinni sýnir hvernig stór húsgafl myndi breyta aðstæðum fyrir nærliggjandi umhverfi.

Staðsetning skyggða flatarins er áætluð út frá fyrirliggjandi gögnum.

Byggingin mun ekki einungis fylla út í breiddina heldur er hún einnig tvær hæðir og staðsett neðarlega á lóðinni. Fyrir vikið hlýst af mikið skuggavarp og skerðing á góðri birtu fyrir húsin sem standa fyrir neðan, í Löngubrekku.

Að sama skapi verður byggingin nokkuð yfirþyrmandi á að líta fyrir íbúa Löngubrekku og garðrými þeirra verður berskjaldað gagnvart íbúum tilvonandi byggingar sem myndu horfa niður af svölum sínum beint ofan í garðinn. Því ætti ekki að staðsetja svalir til norðurs eins og lagt er til. Frekar ætti staðsetja þær þannig að tilhlýðileg virðing verði borin fyir garðrými íbúa við Löngubrekku og lífinu sem þrífst þar í dag.

Á næstu síðu má sjá myndir sem sýna sjónarhorn úr görðum frá Löngubrekku og áætlaðan byggingarmassa á Álfhólsvegi 29.






Skyggði flöturinn yfir myndunum sýnir hvernig stór byggingarmassi myndi breyta rýmisupplifun í görðunum við Löngubrekku.

Staðsetning skyggðu flatanna er áætlaður út frá fyrirliggjandi gögnum.




Það er alveg ljóst að um allt of mikið byggingarmagn er að ræða sem mun bera umhverfi sitt ofurliði og skerða lífsgæði íbúa nærliggjandi húsa. Það er mikilvægt að hafa í huga að þau gæði sem snerta umhverfi fólks eru almennt mikilvæg fyrir vellíðan og andlega heilsu.



**Uppbygging með hliðsjón af markmiðum Aðalskipulags Kópavogs**

Undir lok síðasta árs var samþykkt nýtt Aðalskipulag Kópavogs. Þar sem ekki gildir deiliskipulag fyrir lóðirnar á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku er vert að horfa til þeirra markmiða sem sett eru fram um eldri hverfi Kópavogs. Hér á eftir verður farið yfir helstu markmið og leiðir er snerta gæði í byggð en einnig þau rammaákvæði sem sett eru fram um hvernig megi standa að uppbyggingu í rótgrónum hverfum.

Markmið og leiðir aðalskipulags

Í kafla 2.1.1. sem fjallar um íbúðabyggð eru kynnt til sögunnar markmið um hvernig stuðla megi að gæði byggðar og með hvaða móti skulu standa að breytingum í eldri hverfum bæjarins.

- *Lögð er áhersla á gæði í byggðu umhverfi; byggðarmynstur og staðaranda, göngufjarlægðir, götuna sem borgarrými, almenningsrými, rými milli bygginga, skjól, útvistarsvæði, hönnun og arkitektúr.*
- *Breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á fullbyggðum svæðum, jafnt deiliskipulögðum svæðum sem ódeiliskipulögðum, skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulags í 7. kafla greinargerðar þessarar.*

Ennfremur eru lagðar fram nokkrar leiðir til að uppfylla þau markmið sem sett eru fram. Hér að neðan má sjá atriði er varðar götureiti eldri hverfa:

- *Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragði hverfisins.*

Hér er einnig mikilvægt að hafa í huga að umhverfið á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku er ekki eitt af þeim svæðum á Digranesi sem skilgreind eru þróunarsvæði þar sem á að þétta byggð. Í því ljósi yrði mikil þétting ekki í takt við áherslur aðalskipulags.

Uppbyggingaráform með hliðsjón af rammaákvæðum aðalskipulags

Það er jákvætt að lögð séu fram markmið og leiðir er varða gæði umhverfis í rótgrónum hverfum Kópavogs. Þessum markmiðum er ennfremur fylgt vel eftir með rammaákvæðum í 7. Kafla um hvernig uppbyggingu skuli háttað þegar byggja á í rótgrónu umhverfi. Hér á eftir verða uppbyggingaráform á Álfhólsvegi 29 skoðuð með hliðsjón af þeim rammaákvæðum sem eiga við.

Fram kemur að 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. 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.*

Hér að neðan má sjá töflu sem sýnir byggingarmagn og nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða, á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku sem mynda í dag sterka umhverfisheild.

| Götuheiti | Nr. | Stærð lóðar (m2) | Birt stærð (m2) | Nýtingarhlutfall |
|---|---|---|---|---|
| Löngubrekka | 39 | 530 | 153,9 | 0,290 |
| Löngubrekka | 41 | 513 | 173,2 | 0,338 |
| Löngubrekka | 43 | 572 | 174,5 | 0,305 |
| Löngubrekka | 45 | 595 | 254,3 | 0,427 |
| Löngubrekka | 47 | 692 | 142,6 | 0,206 |
| Álfhólsvegur | 25 | 950 | 422,1 | 0,444 |
| Álfhólsvegur | 27 | 1137 | 456 | 0,401 |
| Álfhólsvegur | 31 | 685 | 225,3 | 0,329 |
| Álfhólsvegur | 33 | 983 | 202 | 0,205 |
| | | | | |
| | | | **Meðaltal:** | **0,327** |

Eins og sjá má er meðaltal nýtingarhlutfalls þessara lóða í kringum **0,327** og ætti nýtingarhlutfall fyrir uppbyggingu á Álfhólsvegi 29 ekki að vera hærri en þetta. Samkvæmt tillögunni er það 0,529. Byggingarmagn í heild ætti þannig að vera um 348 m2 í stað 562 m2 sem lagt er til að gera.

Sökum tvöfalds gatnafyrirkomulags hafa lóðirnar sunnan við Álfhólsveg ekki verið teknar með í þessa reikninga þar sem þær tilheyra ekki þessari umhverfisheild sem reitirnir á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku mynda, eins og fram hefur komið. Ef þessar lóðir yrðu þó teknar með þá yrði meðaltal nýtingarhlutfalls samt ekki meira en 0,356 sem einnig er umtalsvert minna en það sem lagt er til á lóðinni nr. 29 við Álfhólsveg.

Rammaákvæði nr. 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.*

Hæð byggingar sem lagt er til að staðsett verði á lóðinni fellur vissulega innan þess ramma sem skilgreindur er hér. Hinsvegar er vert að taka fram að sökum mikils byggingarmagns sem teygir sig þvert yfir lóðina þá virkar hæðin yfirþyrmandi fyrir umhverfið í kring.



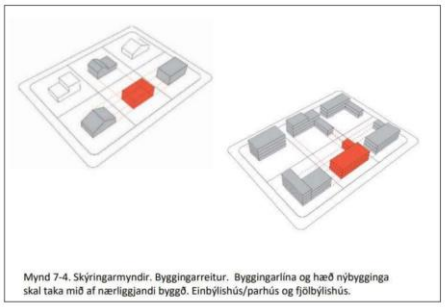
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Rammaákvæði nr. 1c

*Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.*

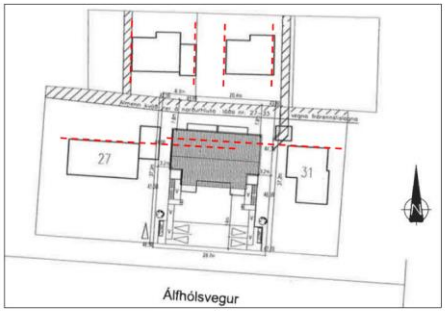
Norðanvert liggur byggingin ekki innan þeirrar megin línu sem aðliggjandi byggingar mynda, eins og sjá má á myndinni hér að neðan.

Þó lóðirnar við Löngubrekku séu ekki staðsettar í nákvæmlega sömu línu og lóðirnar við Álfhólsveg mynda þær ákveðna samfellu hvað varðar breidd húsa sem er nokkuð hófstilltari en sú breidd byggingarinnar sem koma á fyrir á lóðinni nr. 29 við Álfhólsveg.



Skýringamynd úr 7. kafla Aðalskipulags Kópavogs um rammaákvæði.

Mynd 7-4. Skýringarmyndir. Byggingarreitur. Byggingarlína og hæð nýbyggingar skal taka mið af nærliggjandi byggð. Einbýlishús/parhús og fjölbýlishús.




Afstöðumynd úr kynningargögnum fyrir uppbyggingaráform lóðarinnar ásamt byggingarlínum nærliggjandi bygginga.



**Niðurstaða**

Hvort sem aðstæður eru skoðaðar á staðnum eða uppbygging borin saman við markmið og rammaákvæði Aðalskipulags Kópavogs þá er alveg ljóst að sú uppbygging sem lögð er til við Álfhólsveg 29 myndi bera umhverfi sitt ofurliði og vera allt of mikil. Svo mikil uppbygging myndi einnig leiða til meiri umferðar og bílastæðavanda þar sem bílastæði eru nú þegar af skornum skammti, í götu sem ber með sér rólegt og afslappað yfirbragð í dag.

Eðlilegt væri að uppygging væri í takt við þau rammaákvæði sem lýst er hér að ofan, þannig að nýtingarhlutfall yrði um 0,327 og byggingarmagn því um 348 m2. Fjöldi íbúða myndi þá taka mið af þessu byggingarmagni.

Á sama tíma er mikilvægt að uppbygging beri keim af góðri byggingarlist og rýmismyndun milli bygginga sem varðveitir það jafnvægi sem fyrir er í dag. Ef farið verður í framkvæmdir ættu uppbyggingaraðilar að bera ábyrgð á að lóðafrágangur verði með hinu besta móti og í viðtæku samráði við íbúa nærliggjandi lóða.

Til að varðveita þau lífsgæði sem felast í staðaranda umhverfisins á milli Álfhólsvegar og Löngubrekku er það því sjálfsögð og eðlileg krafa að farið sé eftir þeim markmiðum og rammaákvæðum sem sett eru fram í Aðalskipulagi Kópavogs.

Reykjavík, 20. apríl 2021

Bjarki Gunnar Halldórsson, arkitekt FAÍ

Hildur Steinþórsdóttir, arkitekt FAÍ



Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11.2026

**Fylgiskjal 3**

**Athugasemdir samanber lið 3.** Ragnar Egilsson, Álfhólsvegi 29.

# Byggingarleyfi fyrir Álfhólsveg 29

1, **Er búið að kanna hvaða eiturefni eru í húsinu sem gætu losna úr læðingi við að rífa það.** PCB leynst víða í gömlum byggingum, svo sem í límí og þéttingum í tvöföldu gleri sem var notað hér á þeim tíma sem slíkar vörur innihéldu verulegt magn af PCB, eða um áratugaskeið fyrir 1980.

*Þetta verður Heilbrigðiseftirlitið að kanna áður enn farið verður að gera eitthvað og senda okkur skýrslu sem búum alveg við hliðina á fyrirhugaðri framkvæmd,*

2. **Stærðinn á þessu húsi er of stórt.**

3. **Hvað með bílastæði,** *Nú fyrir vantar stæði. Tala ekki um eftir að Bílsúrnum og Geymslunni var breytt í ólöglegar íbúðir hér á Álfhólsvegi 27.* ***Sjá bréf frá 23 Október 2018 og 31 Júlí 2019***

*Þeir sem búa þar eru farnir að leggja út á túni,* ***Sjá bréf frá 8 Apríl 2021,***

4. **Það þarf að grafa mikin og djúpan grunn, Með miklum jarðveg framkvæmdum**. *Það er klöpp þarna,*

5. **Hvað með klöppina**, *Verður margar vikur verið að brjóta hana. Með tilheyrandi hávaða.*

Þessi framkvæmd við Álfhólsveg 23 er ykkur til háborinnar skammar, Nú eru liðnir 7 mánuðir síðan húsið var rifið og það er nú 2 aprín 2022 farið að steypa grunn plötuna.

6. **Það verða 3.20 cm frá bílskurnum,** *Verða taknar myndir og kannaða allar sprúngúr eru hér á húsinu númer 27. Koma þær sprungur sem eru fyrir að stækka og flerri að bætast við.*

7. **Framkvændar tíminn. Verður hann 2 til 3 ár,?**

8. **Á meðan framkvæmdunum stendur**, *Á ég að búa hér á Álfhólsvegi 27 á meðan, Innan við 10 metrum frá hávaðanum sem stafa af þeim, Eða verðum mér sköffuð önnur íbúð á meðan,*

*9.* **Hér er ekkert pláss**, *Hvar ætlar verktakinn að vera með sín tæki og tól.*

*10,* **Ég á ervitt með gang vegna sjúkdóms.** ***Kemur þessi framkvæmd til með að skerða aðgengi mitt að íbúð minni og ferðafrelsi. Svefnmeira enn meir enn frá þessari framkvæmd við Álfhólsveg 23.***
***Verktakinn er ekkert að taka tillit til þess að han er í miðju íbuðahverfi. Dregur hér stóra skoflu af vinnuvélinni hér eftir götunni,***

11, **Hvað með fráveitulagnir eins og skolp.** *Er hún nægilega stór til að flytja skolp frá svona stóru húsi,*

*12,* **Þessi tré sem eru hér við Álfhólsveg 29**. *Eru þau ekki 80 ára og eldri, Þarf ekki leyfi að fjarlægja þau,Óheimilt er að fella tré samkvæmt 2. gr. nema með leyfi garðyrkjustjóra, eða eftir atvikum skipulags- og byggingarnefndar.*

**Ragnar Þór Egilsson kt 160165-3679**
**Álfhólsvegi 27 200 Kópavogi 06.04.2022** Ragnar Egilsson

raggie@internet.is Sími 8631997

Gögn sem fylgja með, Bréf frá 23 Október 2018 og 31 Júlí 2019, Bréf frá 8 Apríl 2021,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

**Fylgiskjal 4**

**Úrskurður úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála varðandi Borgarholtsbraut 39 á Kársnesi.**



Úrskurðarnefnd
umhverfis- og auðlindamála

Árið 2021, föstudaginn 12. mars, kom úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála saman til fundar í húsnæði nefndarinnar að Borgartúni 21, Reykjavík. Mættir voru Ómar Stefánsson varaformaður og Þorsteinn Þorsteinsson byggingarverkfræðingur. Ásgeir Magnússon dómstóri tók þátt í gegnum fjarfundabúnað.

**Fyrir var tekið mál nr. 112/2020, kæra á ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogs frá 4. desember 2020 um að samþykkja umsókn um leyfi til að reisa fjórbýlishús að Borgarholtsbraut 39 í Kópavogi.**

Í málinu er nú kveðinn upp svofelldur

## úrskurður:

Með bréfi til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 9. október 2020, er barst nefndinni 9. nóvember s.á., kærir Sóley Ægisdóttir, Borgarholtsbraut 40, Kópavogi, þá ákvörðun skipulagsráðs Kópavogs frá 21. september 2020 að samþykkja leyfi til að reisa fjórbýlishús á lóðinni nr. 39 við Borgarholtsbraut. Skilja verður kröfugerð kæranda svo að þess sé krafist að ákvörðun um að samþykkja byggingu hússins verði felld úr gildi. Jafnframt er gerð krafa um bætur með vísan til 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Gögn málsins bárust úrskurðarnefndinni frá Kópavogsbæ 10. desember 2020.

**Málavextir:** Á fundi skipulagsráðs 6. janúar 2020 var lagt fram erindi lóðarhafa Borgarholtsbrautar 39 um leyfi til að rífa 185,4 m² timburhús og reisa fjórbýlishús með sex bílastæðum á lóðinni. Samkvæmt erindinu var gert ráð fyrir að heildarbyggingarmagn yrði 605 m² og nýtingarhlutfall lóðarinnar færi úr 0,18 í 0,78. Var samþykkt að grenndarkynna tillöguna fyrir lóðarhöfum Borgarholtsbrautar 37, 38, 40, 41 og 42 sem og Melgerðis 20, 22, 24 og 26 í samræmi við 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Bárust athugasemdir á kynningartíma tillögunnar m.a. frá kæranda máls þessa. Að lokinni grenndarkynningu veitti skipulags- og byggingardeild umsögn, dags. 31. mars 2020, um framkomnar athugasemdir og taldi m.a. að fyrirhuguð breyting væri ekki fyllilega í samræmi við rammaákvæði aðalskipulags Kópavogs hvað varðaði byggingarmagn á lóð og legu og form byggingarreits. Einnig væri óhjákvæmilegt að nýbygging á lóðinni myndi hafa áhrif á útsýni frá Borgarholtsbraut 40. Þá hefði nokkuð verið um svipaðar breytingar á Borgarholtsbraut og mætti þar nefna Borgarholtsbraut 48 og 67.

Hinn 21. september 2020 var á fundi skipulagsráðs lögð fram og samþykkt breytt tillaga vegna Borgarholtsbrautar 39. Einnig var lagt fram samþykki lóðarhafa Borgarholtsbrautar 37 og 41 fyrir umræddum breytingum og uppfærð umsögn skipulags- og byggingardeildar, dags. 14. s.m. Í umsögninni kom m.a. fram að dregið hefði verið úr umfangi fyrirhugaðrar nýbyggingar. Heildarbyggingarmagn yrði 465 m² í stað 605 m² og nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,60. Bílastæðum yrði fækkað um eitt og eystri hluti byggingarinnar færður 3,6 m nær Borgarholtsbraut. Dregið yrði úr umfangi suðurhluta nýbyggingar og fjarlægð frá lóðarmörkum í suður yrði 10,6 til 13,0 m. Aðkomu að fyrirhugaðri byggingu hefði verið breytt og

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

þakformi. Greind afgreiðsla var staðfest á fundi bæjarstjórnar 13. október 2020. Á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 4. desember s.á. var samþykkt niðurrif húss og bílskúrs á lóðinni Borgarholtsbraut 39 og umsókn um byggingarleyfi fyrir fjórbýlishúsi á lóðinni.

**Málsrök kæranda:** Kærandi bendir á að væntanleg nýbygging að Borgarholtsbraut 39 muni skerða útsýni frá fasteign hans að Borgarholtsbraut 40 til suðurs og að skuggi verði á palli við hús kæranda þegar sól sé lágt á lofti. Af þessum sökum muni verðmat eignarinnar rýrna.

**Málsrök Kópavogsbæjar:** Af hálfu bæjaryfirvalda er bent á að umrædd lóð sé á svæði þar sem ekki sé í gildi deiliskipulag og hafi umsókn um byggingarleyfi verið kynnt í samræmi við gildandi lög og reglur. Samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogsbæjar 2012-2024 heyri lóðin undir íbúðarbyggð, nánar tiltekið ÍB-1, Kársnes, sem lýst sé sem nokkuð fastmótaðri byggð en þó sé gert ráð fyrir fjölgun íbúða. Samræmist hin kærða ákvörðun meginmarkmiðum aðalskipulagsins um þéttingu byggðar með fjölbreyttum húsagerðum og góðri nýtingu á landi og landgæðum. Jafnframt sé nýtingarhlutfall innan skilgreindra marka í aðalskipulagi.

Við meðferð málsins hafi verið gerð húsakönnun þar sem farið hafi verið yfir sambærilegar breytingar sem gerðar hafi verið á svæðinu og séu þó nokkur fordæmi fyrir slíkum breytingum. Jafnframt hafi verið gerðar breytingar á teikningum eftir að athugasemdir hefðu borist á kynningartíma umsóknarinnar. Hafi breytt tillaga verið kynnt fyrir þeim er gert hefðu athugasemdir og hafi meirihluti aðila verið sáttur við breytinguna.

Hvað útsýnisskerðingu varði sé búið að draga töluvert úr umfangi fyrirhugaðrar byggingar. Geti íbúar ekki gert ráð fyrir því að skipulag og ásýnd gatna haldist óbreytt um ókomna tíð, þvert á móti, sérstaklega þar sem lögð sé áhersla á þéttingu byggðar í aðalskipulagi. Hæð fyrirhugaðrar nýbyggingar sé í samræmi við hæð nærliggjandi húsa og sé hún ekki talin rýra götumynd.

**Athugasemdir leyfishafa:** Leyfishafi telur að rök kæranda haldi ekki. Ekki falli skuggi á pall kæranda, jafnvel ekki inn á lóð hans, á jafndægri 21. mars kl. 17:00. Þá sé útsýni ekki lögvarið á Íslandi.

**Niðurstaða:** Samþykki byggingarleyfis og útgáfa þess er í höndum byggingarfulltrúa, sbr. 11. og 13. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Verður því litið svo á að í máli þessu sé kærð sú ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogs frá 4. desember 2020 að veita byggingarleyfi fyrir fjórbýlishúsi á lóðinni nr. 39 við Borgarholtsbraut.

Fyrrgreind lóð er á svæði þar sem ekki er í gildi deiliskipulag. Sú meginregla kemur fram í 2. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að gera skuli deiliskipulag fyrir einstök svæði eða reiti þar sem framkvæmdir eru fyrirhugaðar. Undanþágu frá þeirri skyldu er að finna í ákvæði 1. mgr. 44. gr. laganna, en samkvæmt ákvæðinu má veita byggingarleyfi án deiliskipulagsgerðar þegar um er að ræða framkvæmd sem er í samræmi við landnotkun aðalskipulags, byggðamynstur og þéttleika byggðar. Var hið umdeilda byggingarleyfi veitt að undangenginni grenndarkynningu samkvæmt heimild í 1. mgr. 44. gr. skipulagslaga.

Í greinargerð Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 eru rammaákvæði, en um er að ræða almenn ákvæði sem gilda um þegar byggð hverfi. Þar segir að komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún sé deiliskipulögð eða ekki, skuli liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega sé greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir sé. Einkum skuli horft til hluta eins og hvernig breytingin falli að aðliggjandi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

byggð og yfirbragði hverfisins hvað varði stærð og hlutföll, umferð, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun. Þegar óskað sé eftir breytingum skv. 43. og 44. gr. skipulagslaga skuli byggingarmagn á lóð, hvort sem um sé að ræða nýbyggingu eða aukið nýtingarhlutfall á lóð, að jafnaði ekki vera hærra en meðaltalsnýtingarhlutfall nærliggjandi „húsa“, hæð húsa eða mannvirkja skuli að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin sé milli þeirra húsa í götunni sem séu sitt hvoru megin við og lega og form byggingarreits skuli að jafnaði liggja innan línu sem dregin sé milli húsa sitt hvoru megin við.

Á lóðinni Borgarholtsbraut 39 mun hafa staðið 185,4 m² einbýlishús á einni hæð með risi ásamt bílskúr. Með hinu kærða byggingarleyfi er gert ráð fyrir byggingu fjórbýlishúss á lóðinni á þremur hæðum. Í byggingarlýsingu segir að hæðarlega lóðarinnar miðist við að húsið gangi inn í landið og frá steyptum stoðveggjum við verandir taki við gras- og gróðurfláí sem sé með hallanum 1:2. Risþak sé á húsinu og þakhalli 20°, heildarstærð hússins verði 462,9 m² og nýtingarhlutfall lóðarinnar 0,60. Til samanburðar má nefna að nýtingarhlutfall næstu lóða, þ.e. Borgarholtsbrautar nr. 37 er 0,27 og lóðar nr. 41 er 0,58, en annars er nýtingarhlutfall nærliggjandi lóða frá 0,34-0,47 samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands. Nýtingarhlutfall grannlóða er því almennt töluvert lægra en nýtingarhlutfall lóðar byggingarleyfishafa yrði eftir umdeilda breytingu en áþekkt nýtingarhlutfalli lóðarinnar Borgarholtsbrautar 41.

Telja verður að með umþrættu byggingarleyfi sé vikið svo frá nýtingarhlutfalli því sem almennt gerist á lóðum við umræddan hluta Borgarholtsbrautar að ekki hafi verið skilyrði til þess að grenndarkynna umsóknina, enda verður að telja að umdeild hækkun nýtingarhlutfalls hafi óhjákvæmilega talsverð áhrif á þéttleika byggðar og byggðamynstur. Þá verður ekki séð að tekið sé mið af áðurgreindum rammaákvæðum gildandi aðalskipulags um breytingar í þegar byggðum hverfum hvað nýtingarhlutfall varðar. Verður af þeim sökum að fella hina kærðu ákvörðun úr gildi.

Hvað varðar kröfu kæranda um skaðabætur skv. 51. gr. skipulagslaga skal bent á að álitaefni þess efnis eiga ekki undir úrskurðarnefndina.

**Úrskurðarorð:**

Felld er úr gildi ákvörðun byggingarfulltrúa Kópavogs frá 4. desember 2020 um að veita byggingarleyfi fyrir fjórbýlishúsi á lóðinni nr. 39 við Borgarholtsbraut.

Ómar Stefánsson (sign)

Ásgeir Magnússon (sign)

Þorsteinn Þorsteinsson (sign)

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

## Fylgiskjal 5

**Yfirlit yfir nýtingarhlutfall og fjölda íbúða að Álfhólsvegi 15-53 (norðan götu) og Löngubrekku 15-57 (sunnan götu).**

| Heimilisfang | Byggingarár | Fjöldi íbúða | Stærð lóð – m² | Byggingarmagn á lóð - m² samkvæmt skráningu í fasteignaskrá (birt flatarm. ) | Nýtingarhlutfall miðað við birt flatarmál- (brúttóflatarmál er alla jafna um 10% hærra) |
|---|---|---|---|---|---|
| Langabrekka 15A | | ekki skráð | | ekki skráð | |
| Langabrekka 15 | 1960 | 4 | 796 | 423 | 0,53 |
| Langabrekka 17 | 1968 | 2 | 765 | 288,2 | 0,38 |
| Langabrekka 19 | 1967 | 2 | 737 | 290,3 | 0,39 |
| Langabrekka 21 | 1960 | 1 (einbýlishús) | 848 | 181,3 | 0,21 |
| Langabrekka 23 | 1971 | 1 (einbýlishús) | 863 | 215 | 0,25 |
| Langabrekka 25 | 1972 | 2 | 873 | 265,7 | 0,30 |
| Langabrekka 27 | 1976 | 1 (einbýlishús) | 602 | 220,2 | 0,37 |
| Langabrekka 29 | 1965 | 1 (einbýlishús) | 560 | 180,4 | 0,32 |
| Langabrekka 31 | 1963 | 1 (einbýlishús) | 557 | 152,4 | 0,27 |
| Langabrekka 33 | 1963 | 1 (einbýlishús) | 532 | 143,5 | 0,27 |
| Langabrekka 35 | 1962 | 1 (einbýlishús) | 524 | 153,4 | 0,29 |
| Langabrekka 37 | 1963 | 1 (einbýlishús) | 500 | 117,7 | 0,23 |
| Langabrekka 39 | 1960 | 1 (einbýlishús) | 530 | 153,9 | 0,29 |
| Langabrekka 41 | 1964 | 1 (einbýlishús) | 513 | 173,2 | 0,34 |
| Langabrekka 43 | 1962 | 1 (einbýlishús) | 572 | 174,5 | 0,30 |
| Langabrekka 45 | 1961 | 1 (einbýlishús) | 595 | 254,3 | 0,43 |
| Langabrekka 47 | 1963 | 1 (einbýlishús) | 692 | 142,6 | 0,20 |
| | | | | | |
| Álfhólsvegur 15 | 2000 | 4 | 802 | 411,6 | 0,51 |
| Álfhólsvegur 15A | 1970 | 1 | 708 | 176 | 0,23 |
| Álfhólsvegur 17 | 1947 | 1 (parhús) | 843 | 165,1 | 0,2 |
| Álfhólsvegur 17A | 1947 | 1 (parhús) | 884 | 199,8 | 0,23 |
| Álfhólsvegur 19 | 1955 | 3 | 950 | 315,4 | 0,33 |
| Álfhólsvegur 21 | 1968 | 2 | 950 | 247,2 | 0,26 |
| Álfhólsvegur 23A | óbyggt | 6 (fjölsbýlishús) | 1050 | 688,2 | 0,65 óbyggt |
| Álfhólsvegur 25 | 1974 | 4 | 950 | 422,1 | 0,44 |
| Álfhólsvegur 27 | 1959 | 5 | 1137 | 456,4 | 0,40 |
| **Álfhólsvegur 29** | **1942** | **1** (einbýlishús) | **1063** | **126,4** | **0,12 núverandi** |
| **Álfhólsvegur 29,** tillaga vor 2022 | | **4 X** | **1063** | **562** | **0,53 tillaga vor 2022** |
| Álfhólsvegur 31 | 1962 | 1 (einbýlishús) | 685 | 225,3 | 0,33 |
| Álfhólsvegur 33 | 1957 | 1 (einbýlishús) | 983 | 202 | 0,20 |
| Álfhólsvegur 35 | 1959 | 1 (einbýlishús) | 1023 | 248,2 | 0,24 |
| Álfhólsvegur 37, núv.<br>Álfhólsvegur 37, samþ. tillaga að viðbyggingu sept. 2020 | 1955<br>viðb.óbyggt | 1 (einbýlishús)<br>1+2=3 | 1021<br>1021 | 180,9<br>180,9+146,3=327,2 | 0,18<br>0,32 (sept.2020)óbyggt |
| Álfhólsvegur 39 | 1958 | 1 (einbýlishús) | 912 | 201,4 | 0,22 |
| Álfhólsvegur 41 | 1974 | 5 | 817 | 388,9 | 0,47 |
| Álfhólsvegur 43A | 1971 | 6 | 691 | 421,1 | 0,61 |
| Álfhólsvegur 43 | 1973 | 4 | 874 | 474,8 | 0,54 |
| Álfhólsvegur 45A<br>Álfhólsvegur 45 | 1956<br>1956 | 1<br>2 | 738 | 198,1<br>85+114,4=199,4 | 0,54<br>(198,1+199,4 = 397,5/738 ) |
| Álfhólsvegur 47 | 1969 | 2 | 732 | 307,9 | 0,42 |
| Álfhólsvegur 49 | 1971 | 6 | 748 | 417,9 | 0,56 |
| Álfhólsvegur 51 | 1956 | 2 | 757 | 235,3 | 0,31 |
| Álfhólsvegur 53 | 1947 | 1 (einbýlishús) | 828 | 96,4 | 0,12 |



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026