Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Langabrekka 2. Fyrirspurn

Minnisblað skipulagsdeildar

Kópavogi, 12. október 2023
23092571/510.03 HIR

Lýsing

Varðandi fyrirspurn Ívars Haukssonar byggingarverkfræðings dags. 25. september 2023 að breytingu á deiliskipulagi f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 2 við Löngubrekku.
Í gildandi deiliskipulagi eru 5 íbúðir heimilaðar, á 2 hæðum ásamt kjallara á lóðinni með 10 bílastæðum. Á lóðinni er hámarksbyggingarmagn 512m² og nýtingarhlutfall 0,65 miðað við lóðarstærð 795m².
Í breytingunni felst að 5 íbúðir verði 6, byggingarmagn eykst um 19m² í 532m². Íbúð í kjallara myndi breytast í tvær og stækka með að nýta óútgrafin rými. Óskað er eftir fjölga um eitt bílastæði. Stærð og lögun byggingarreits gildandi deiliskipulags mun haldast óbreytt.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

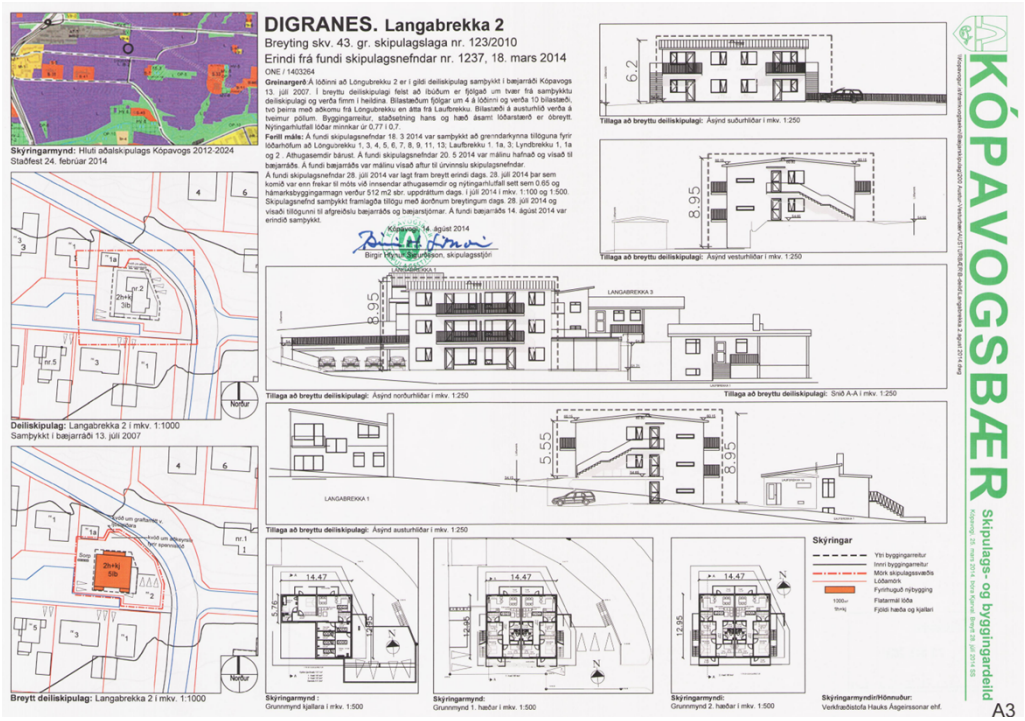
Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Skipulagsáætlanir

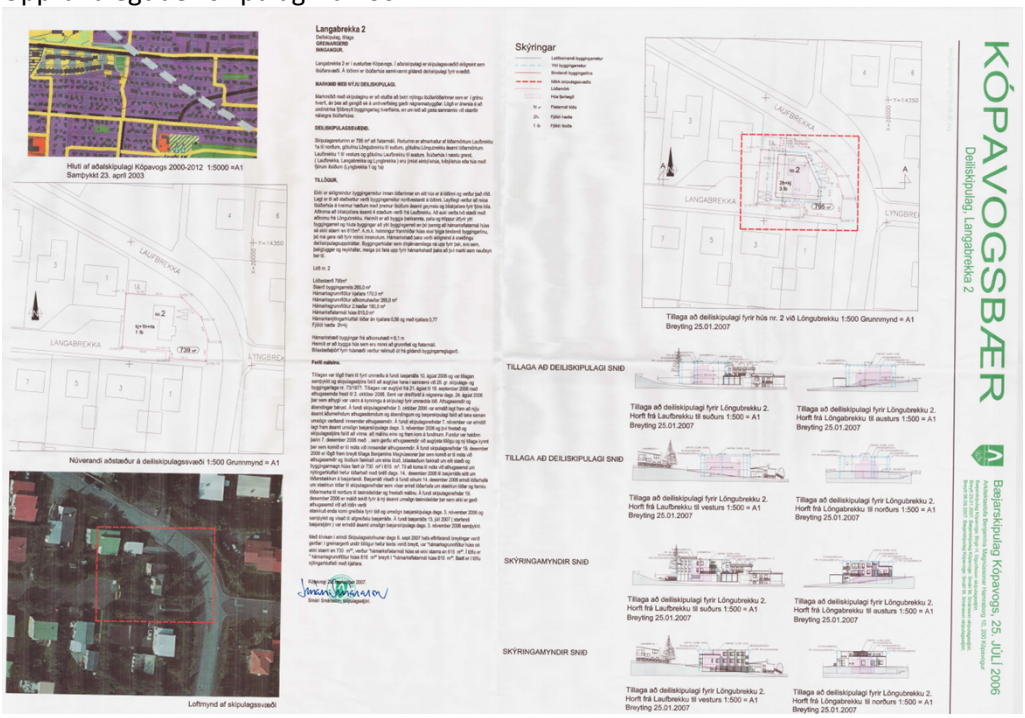
Lóðin er á deiliskipulögðu svæði, þó er byggðin allt í kring ekki deiliskipulögð.

Gildandi deiliskipulag:
Upprunalegt deiliskipulag er frá 2007 og var breytt 2014 þar sem íbúðum var fjölgað um 2, úr 3 íbúðum í 5. Bílastæðum fjölgar um 4 úr 6 í 10 og byggingarmagn minnkað úr 615 í 512m².

Breytt deiliskipulag frá 2014



Upprunalegt deiliskipulag frá 2007



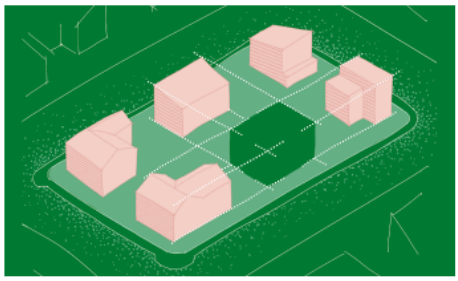
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040
Rammaákvæði eru eftirfarandi.

- *Byggingarmagn á lóð, hvort sem um er að ræða nýbyggingu eða aukið nýtingarhlutfall á lóð, skal að jafnaði ekki vera hærra en meðaltals- nýtingarhlutfall nærliggjandi húsa.*
- *Hæð húsa eða mannvirkja skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.*
- *Lega og form byggingarreits skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.*



Byggingarlína og hæð nýbygginga skal taka mið af nærliggjandi byggð.

Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi viðmið um nýtingarhlutfall húsagerða (hlutfall byggingarmagns (m^2) af flatarmáli lóðar). Þessi viðmið eiga m.a við þegar umsóknir um fjölgun íbúða, niðurrif og/eða nýja uppbyggingu eru til meðferðar.

	Hlutfall
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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

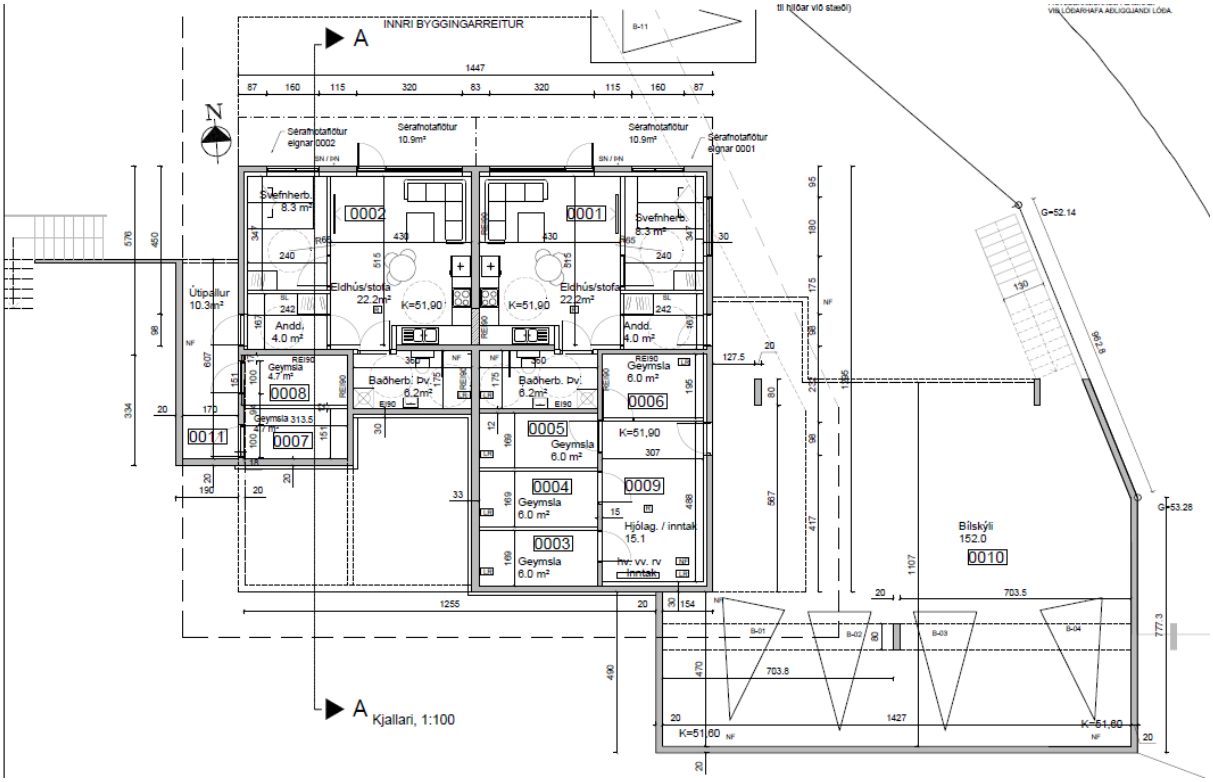
Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Byggingareglugerð

Samkvæmt byggingarreglugerð 6.7.4 gr. varðandi íbúðir í kjallara og á jarðhæð.

Óheimilt er að hafa sjálfstæða nýja íbúð þar sem útveggir íbúðar eru niðurgrafnir nema að uppfylltum öllum eftirfarandi skilyrðum:
a. Minnst ein hlið íbúðarrýmis skal ekki vera niðurgrafin, þ.e. frágengið yfirborð jarðvegs skal vera neðar en gólfkóti íbúðarinnar.
b. Óniðurgrafin hlið skal snúa móti suðaustri, suðri, suðvestri eða vestri og þar skal vera stofa íbúðarinnar.
c. Lengd óniðurgrafinnar hliðar skal minnst vera 25% af lengd þeirra veggflata sem afmarka íbúðina.
d. Ákvæði 2. mgr. skulu uppfyllt hvað varðar öll niðurgrafin íbúðarherbergi íbúðar.

Samkvæmt uppdráttum dags. 10. Október 2023 psem fylgja fyrirspurn er gert ráð fyrir að stofur fyrirhugaðar íbúðir á neðstu hæð yrðu til norður og uppfylla þar með ekki lið b. í fyrrgreindri gr.

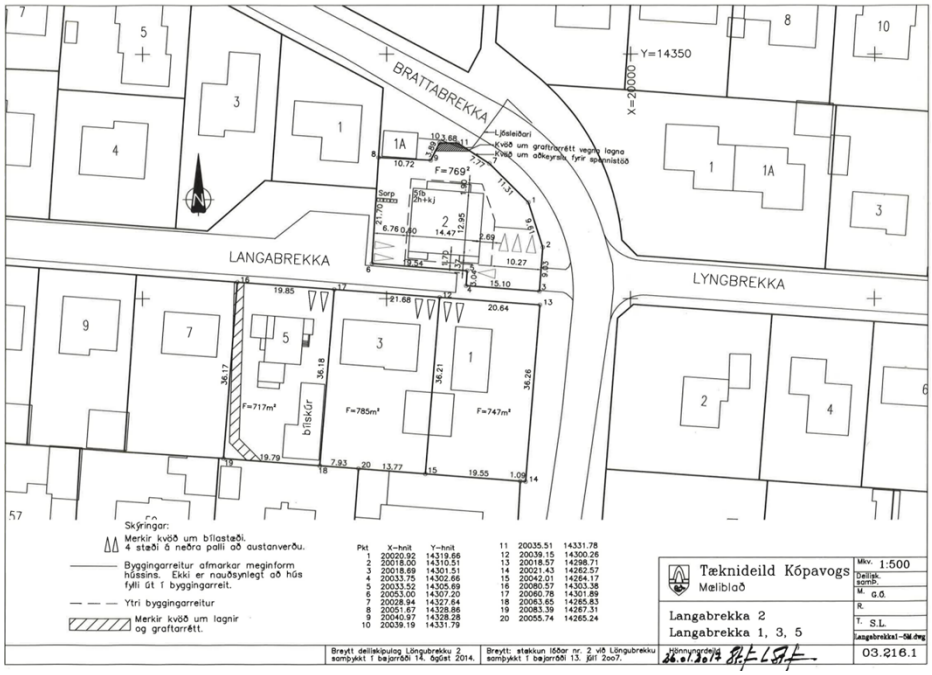


Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Kópavogsbær
Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Mæliblað

Gildandi mæliblað gefur upp að lóðin er 769m² en í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir 795m² hefur þetta áhrif á endanlegt nýtingarhlutfall, sjá nýtingarhlutfall grenndar síðar í þessu skjali.



Samanburður - Breytingar tillögur 2013-2014 og núverandi fyrirspurn

Grár dálkur er núverandi fyrirspurn samkvæmt erindi dags. 25. september 2023.

Ár	2007	2013 - nóv. tillaga að br.	2013 - nóv. tillaga að br.	2014 – mars. tillaga að br.	2014 – júlí tillaga að br.	**2023** Fyrirspurn
Ákvörðun skipulagsráðs	**„samþykkt“** Upprunalegt deiliskipulag	**„frestað“** Skipulagsnefnd frestaði málinu og fól skipulagsstjóra að vinna frekar að málinu.	**„hafnað, eftir kynningu“**	**„hafnað, eftir kynningu“** Bæjarráð vísaði til úrvinnslu skipulagsnefndar.	**„samþykkt“** Uppfærð tillaga – þar sem komið var til móts við athugasemdir	
Lóða stærð dsk m²	795	795	795	795	795	795
Hæð aðkomuhæðar m	6,1	6,55	6,55	6,50	-	-
Byggingarmagn m²	615	539,3	-	530	512	530,9
Fjöldi íbúða	3	7	6	5	5	6
Nýtingarhlutfall breyting	0,77	0,68	0,68	0,7	0,65	0,67
Bílastæða fjöldi	6	10	10	10	10	10

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Nýtingarhlutfall grenndar



Upplýsingar frá fasteignaskrá HMS

heimilisfang	Íbúðarfjöldi	Byggingamagn m² / lóðarstærð	nýtingarhlutfall
Langabrekka 1	1	222,1/748	0,30
Langabrekka 2 f. breytingu	5	**493,5/769 (lóðarstærð er samkv. mæliblað)** *512/795 (samkvæmt dsk)*	**0,64** *0,65*
Langabrekka 2 e. breytingu	6	**530,9/769 (lóðarstærð er samkv. mæliblað)** *530,9/795 (samkvæmt dsk)*	**0,69** *0,67*
Langabrekka 3	1	223,5/785	0,28
Langabrekka 4	1	115,4/625	0,28
Langabrekka 5	2	307,9/717	0,43
Langabrekka 6	1	228,8/714	0,32
Langabrekka 7	2	171,5/721	0,24
Langabrekka 8	1	151,7/690	0,22
Langabrekka 9	2	249,2/726	0,34
Langabrekka 11	2	285,7/743	0,38
Langabrekka 13	2	258,8/793	0,33
Laufbrekka 1	2	191,6/572	0,33
Laufbrekka 1A	spennustöð	35,7/0	-
Laufbrekka 3	1	172,5/917	0,19
Lyngbrekka 1	2	412,8/1556	0,26
Lyngbrekka 1A	2	322,2/1556	0,21
Lyngbrekka 2	1	131,8/945	0,14
Meðaltalsnýtingarhlutfall á lóðum í nágreninu er 0,28 minnst 0,14 og mest 0,43			

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026