



Kópavogi, 8. desember 2025
2511413/

Huldubraut 1

Umsögn um fyrirspurn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 8. desember 2025 var lögð fram fyrirspurn Magnús Jenssonar arkitekts f.h. lóðarhafa Huldubrautar 1 um að samþykkja reyndarteikningar fyrir húsið eins og það var byggt 1954 og hefur verið síðan þá. Breytingar frá samþykktum teikningum sýna hækkun á þaki um u.þ.b. 1 m, tveir kvistir á austurhlið, kvistur og svalir á vesturhlið og salerni komið fyrir í risi. Tilfærsla á eldhúsi á miðhæð og 28,3 m² bílgeymsla sem er notuð sem vinnustofa. Einnig er sótt um fjölgun á fasteignarnúmeri fyrir íbúð í kjallara en til er umsókn um fjölgun um eina íbúð frá árinu 1984 sem var samþykkt af Kópavogsbæ og fasteignamati ríkisins en var svo ekki stofnuð í þinglýsingarbók og þar af leiðandi var henni eytt úr fasteignaskrá árið 2006 þar sem um misræmi var að ræða.



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

Lóð nr. 1 við Huldubraut er 927m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1964, 217,1m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.

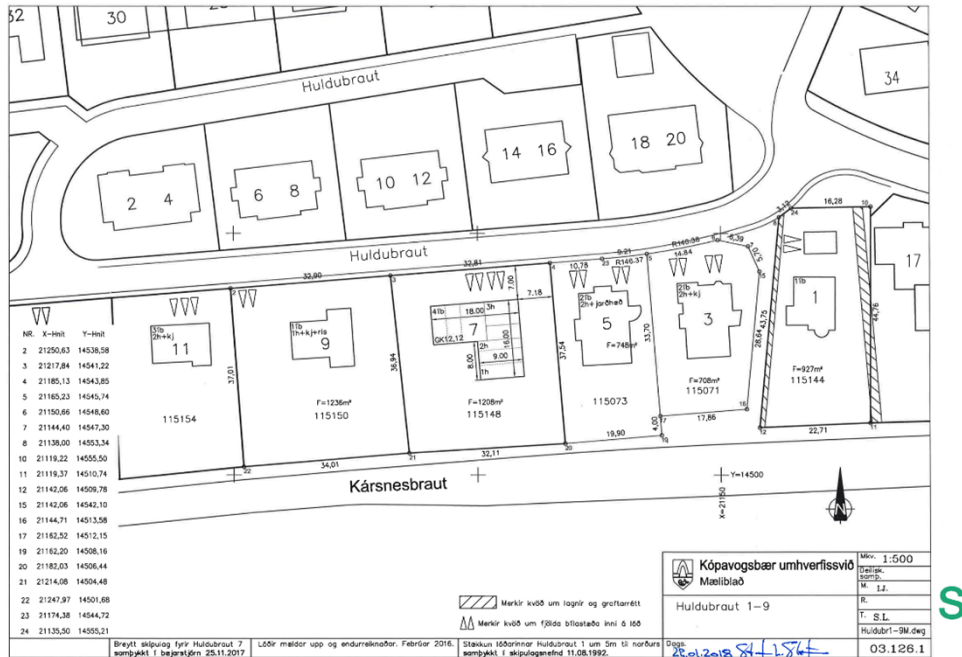


Forsendur í aðalskipulagi

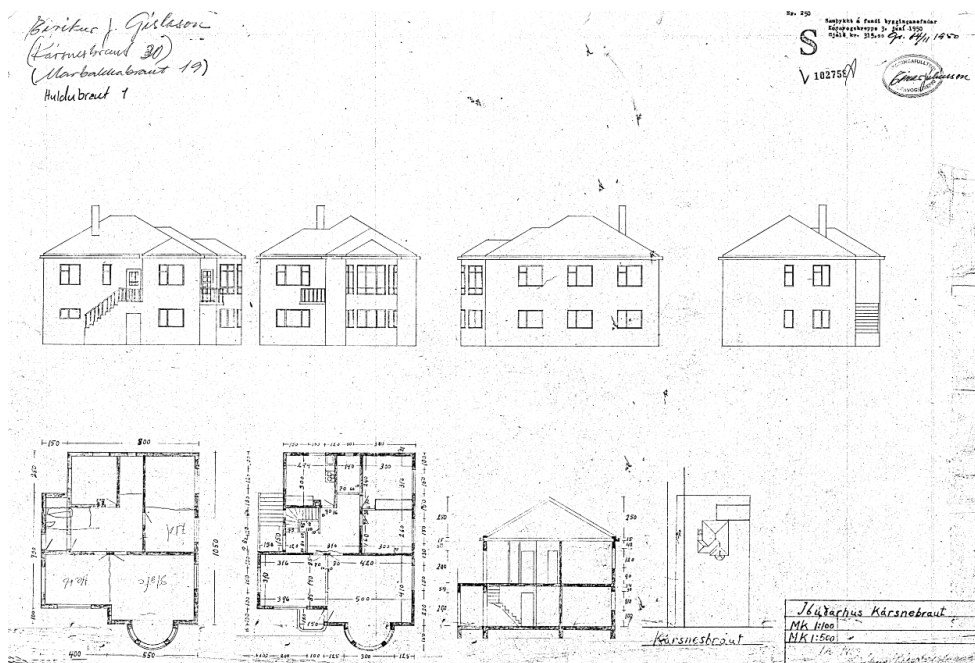
Svæði breytinga afmarkast við lóð nr. 1 við Huldubraut og er skilgreint sem íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Staðfang lóðarinnar var áður Kársnesbraut 30 og síðar Marbakkabraut 19.

Í Byggðarkönnun Kársness er tillaga að verndun Huldubraut 1 í gulum verndarflokki. Byggðin er lágreist, þar eru nokkur einlyft hús en flest íbúðarhúsin eru tví- og þrílyft einbýlis-, tví- og þríbýlishús með bílskúrum sem ýmist er síðari tíma eða innbyggðir.



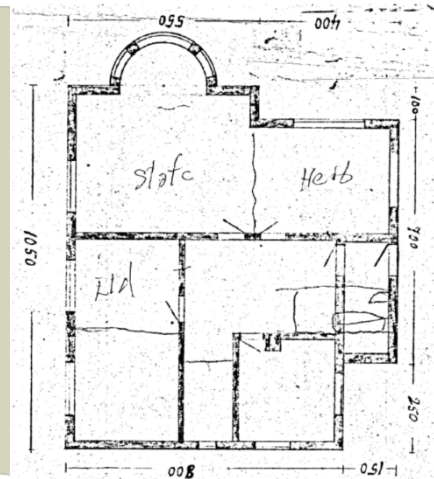
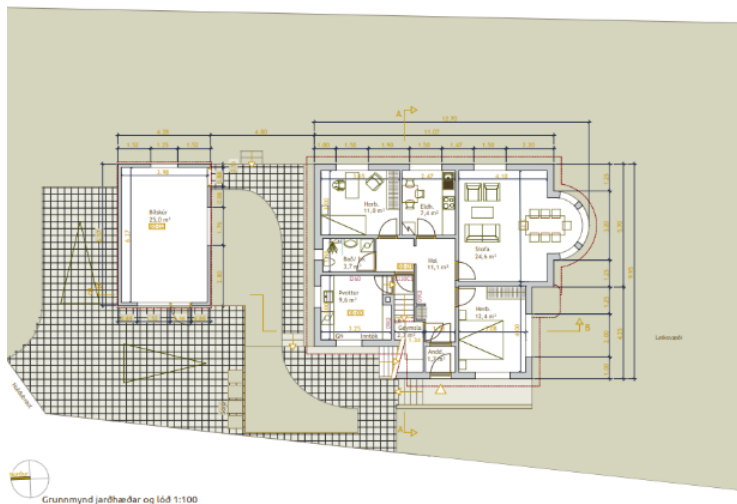
Mynd 3. Mæliblað dags. 28. janúar 2018 sýnir eina íbúð á lóð ásamt tveimur bílastæðum.



Mynd 4. Samþykktir aðaluppdrættir dags. 3. júní 1950.

Fyrirspurnin

Huldubraut 1 er íbúðarhús hannað af Eiríki J. Gíslasyni og samþykkt í byggingarnefnd Kópavogs 1950. Lóðin var upprunalega nr. 30 við Kársnesbraut, þar á eftir nr. 19 við Marbakkabraut en er nú nr. 1 við Huldubraut. Upprunalegir uppdrættir takmarkast við eina A2 örk og sýna lóðamynd, grunnmyndir tveggja hæða, snið og útlit. Þetta eru reyndarteikningar og er hér gerð grein fyrir frávikum í byggingu hússins og breytingum á tíma þess auk smávægilegra áætlaðrar breytinga. Helstu frávik eru aukin stærð hæða, kvistir á þaki og séríbúð í kjallara.



Kjallarahæð - þetta er beint af stimpluðum uppdrætti, sá hluti sem punktalínur eru um á fyrri síðu, snúið 180°.

Takið eftir að hér er handteiknað inn á uppdráttin: Stofa, Eld. og Herb. auk þess sem baðherbergi er teiknað.

[illegible]

Breyting fasteignar frá 1984.

magnús jensson
teiknistofa

Mynd 3. Fylgigögn fyrirspurnar

magnús jensson
teiknistofa



Umsögn



Mynd 6. Samanburður á samþykktum aðaluppdráttum og reyndarteikningum.

Húsið var ekki byggt samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum sem voru samþykktir af byggingarfulltrúa árið 1950. Húsið var byggt árið 1954 samkvæmt raunteikningum og hafa því ekki verið gerðar breytingar á húsinu í yfir 70 ár. Bílgeymsla sem var byggð 1958 er til staðar á gildandi mæliblaði. Ósamræmi milli samþykkttra teikninga og byggðs húss er u.þ.b 1 m hækkun á þaki, tveir kvistir á austurhlið, kvistur og svalir á vesturhlið og salerni í risi.

Þar sem gögn frá 1984 staðfesta samþykki Kópavogsbæjar um að heimila 2 íbúðir en umsókn ekki þinglýst að þá er ekki gerð athugasemd við að sótt sé um byggingarleyfi fyrir séríbúð í kjallara.

Niðurstaða

Ekki er gerð athugasemd um að sótt sé um byggingarleyfi fyrir séríbúð í kjallara og uppfærðum raunteikningum sem yrði grenndarkynnt ef það berst.

F.h. skipulagsfulltrúa
Brynja Guðnadóttir
verkefnastjóri

