



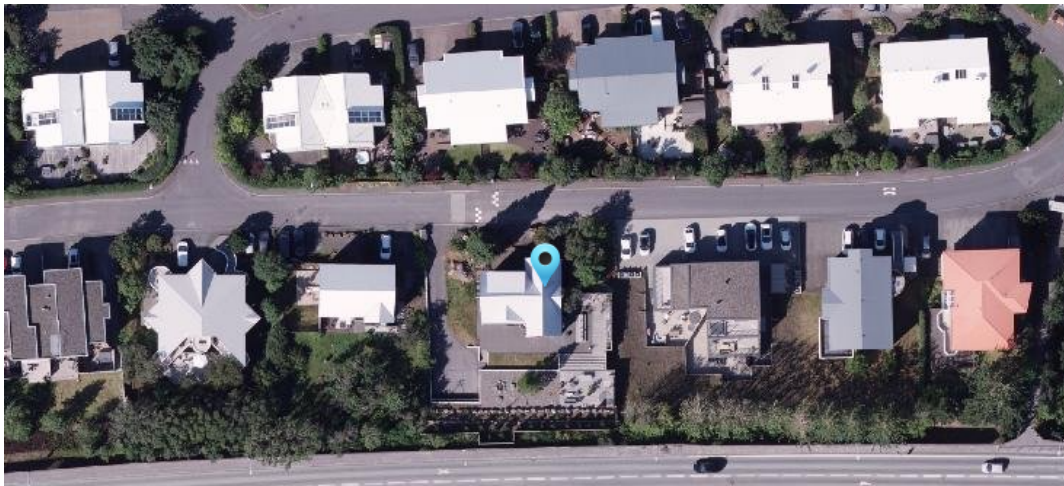
Kópavogi, 25. ágúst 2026
2608371/ EAÁ

Huldubraut 9

Umsögn um byggingaleyfisumsókn

Umsögn skipulagsfulltrúa

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa þann 10. ágúst 2026 var byggingaleyfisumsókn Jakobs Emils Líndal arkitekts f.h. lóðarhafa lóðarinnar nr. 9 við Huldubraut lögð fram. Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra.



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

Lóðin er 1236 m² að stærð og á henni stendur einbýlishús byggt árið 1952, 242 m² að flatarmáli. Fyrir lóðina er ekki í gildi deiliskipulag.



Mynd 2. Ásýnd frá götu.



Forsendur í aðalskipulagi

Í gildi er Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 30. desember 2021. Samkvæmt aðalskipulagi er umrædd lóð á reit ÍB-1, Íbúðabyggð Kársnes.

Á lóðinni er ekki í gildi deiliskipulag, á slíkum svæðum skal taka mið af rammaákvæðum aðalskipulags. Rammaákvæði taka m.a. á bílastæðamálum. Í rammaákvæði 3 er fjallað um fjölgun bílastæða og vísað til viðmiða um fjölda bílastæða á samgöngumiðuðum svæðum. Jafnframt þarf að vanda frágang á lóð og gera ráð fyrir gróðri á hluta lóðarmarka við götu.

Kársnes er á áhrifa svæði borgarlínu og því gilda þar ákveðin viðmið um fjölda bílastæða. Fyrir sérbylí með 3+ herbergjum er miðað við 1,5 stæði að hámarki og 0,3 gestasæði.

Í Byggðakönnun Kársness er Huldubraut 1-31 skilgreint í gulan flokk sem samstæð hús og heildir.

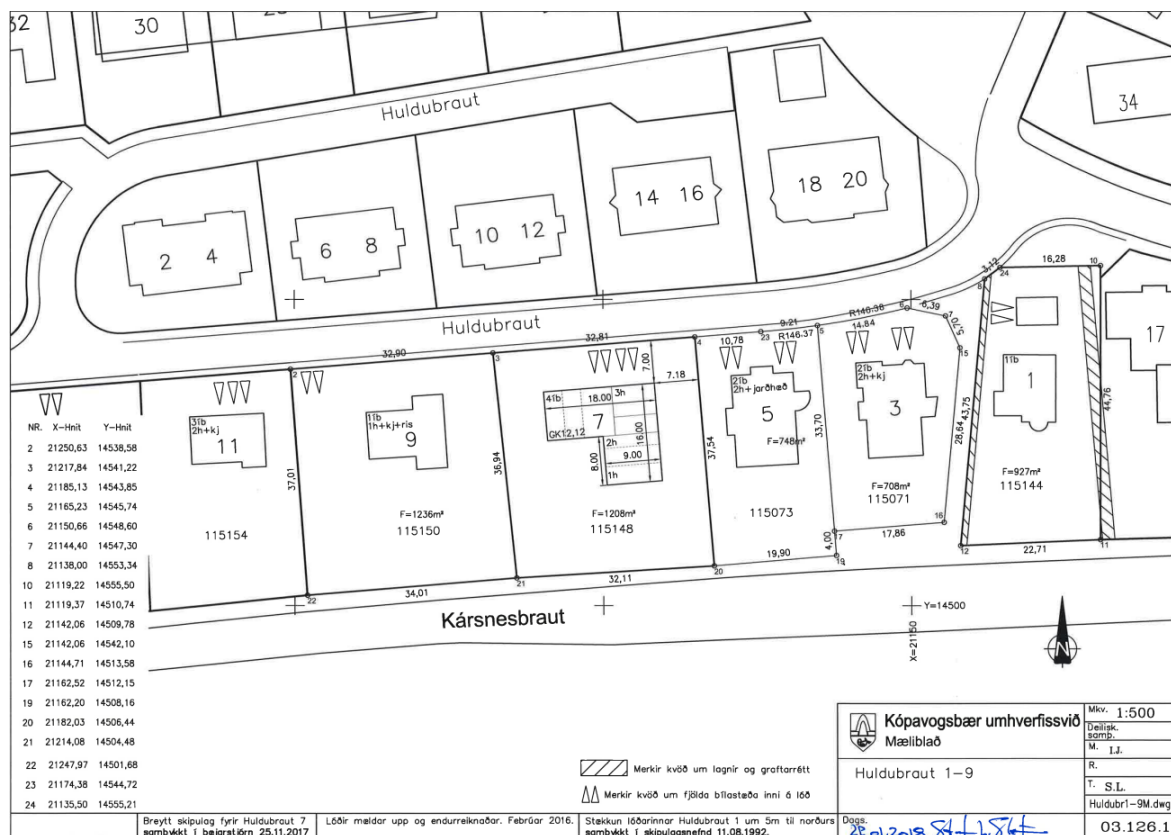
Verkfæraðasta fyrir þróun byggðar

Í leiðbeiningum um gæði byggðar og breytingar á húsnaði er gerður greinarmunur á séríbúð og aukaíbúð en aukaíbúð tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð. Alla jafna er ekki gert ráð fyrir nýjum bílastæðum við slíkar íbúðir.

Fjöldi bílastæða

Á lóðinni eru 3 bílastæði miðað við loftmynd af lóðinni en gildandi mæliblað kveður á um tvö bílastæði.

Samkvæmt mæliblaði eru ekki fordæmi fyrir fleiri bílastæðum á íbúð á nærliggjandi lóðum.



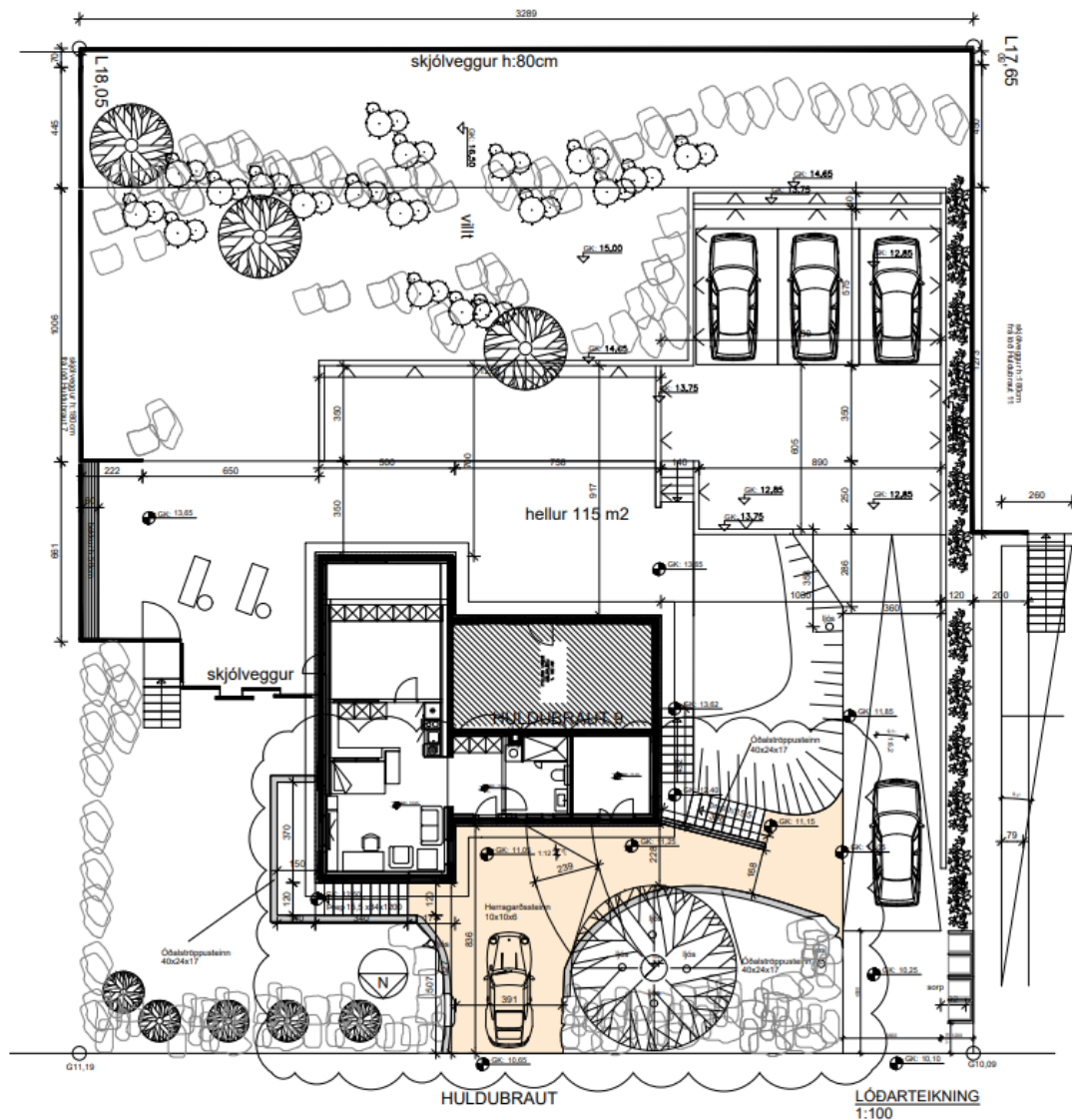
Mynd 3. Gildandi mæliblað.

Fjöldi bílastæða, skv. mæliblöðum, á aðliggjandi lóðum eru um 1-2 á hverja íbúð.



Byggingarleyfisumsóknin

Sótt er um að bæta við bílastæði á lóð með aðkomu að miðri lóð frá Huldubraut. Sótt er um auka bílastæði þar sem að unnið er að því að innrétta íbúðarrými í kjallara hússins.



Mynd 4. Lóðarteikning

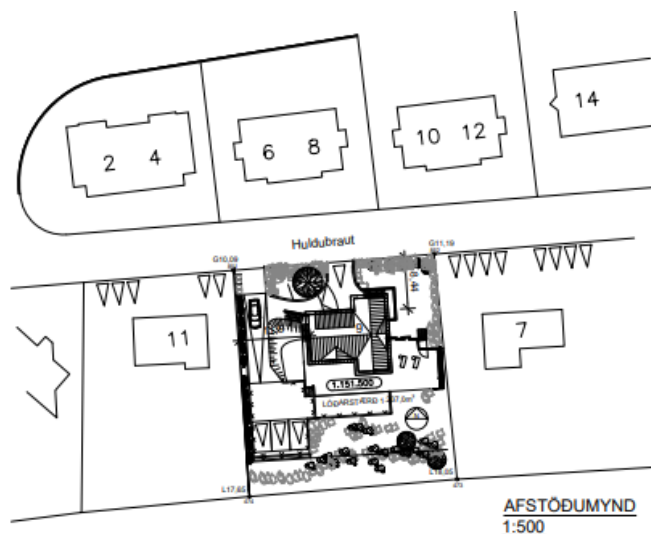


FRÁ HULDUBRAUT, SÉÐ Í AUSTUR.

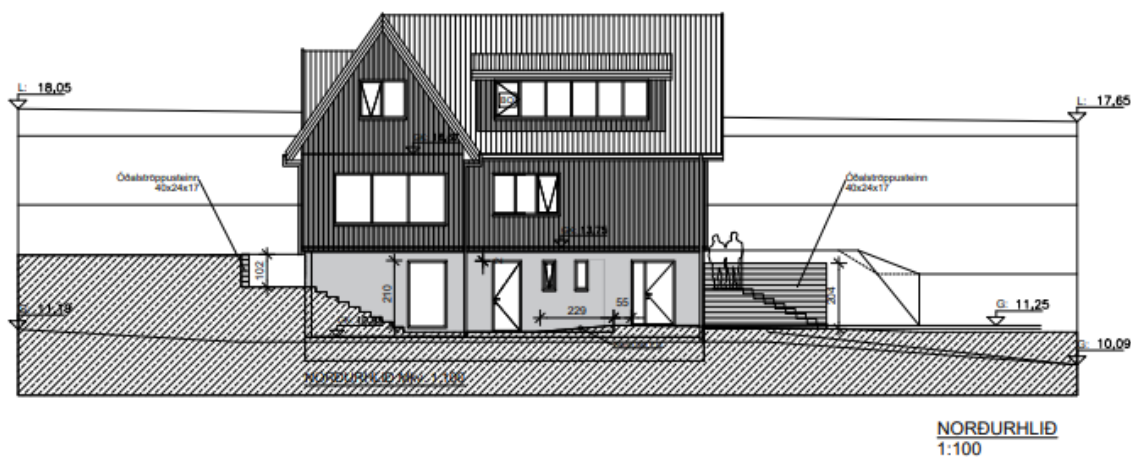


FRÁ HULDUBRAUT, SÉÐ Í VESTUR.

Mynd 5. Ásýnd frá götu.



Mynd 6. Afstöðumynd.



Mynd 7. Sneiðing.

Umsögn og niðurstaða

Á lóðinni er þegar inn- og útkeyrsla að bílastæði en fjölgun inn- og útkeyrslna á lóðinni hefur neikvæð áhrif á umferðaröryggi. Í ljósi ákvæða um hámarksfjölda bílastæða í Aðalskipulagi Kópavogs, fjölda bílastæða nú þegar á lóð og fjölda bílastæða á íbúð á nærliggjandi lóðum og viðmiða um bílastæði í verfærakistu er litið neikvætt á erindið.

Vakin er athygli á að fyrirspurnum um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn. Svar við fyrirspurn telst ekki stjórnvaldsákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

F.h. skipulagsfulltrúa
Ester Anna Ármannsdóttir
skipulagsfræðingur

Undirritað af: Ester Anna Ármannsdóttir

Tími: 26.08.2026 9:53
Undirrita skjal úr OneCRM