

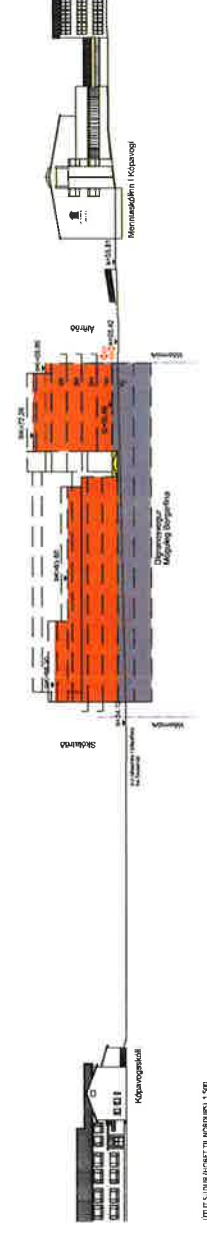
## Traðarreitur eystri. Tillaga að deiliskipulagi.



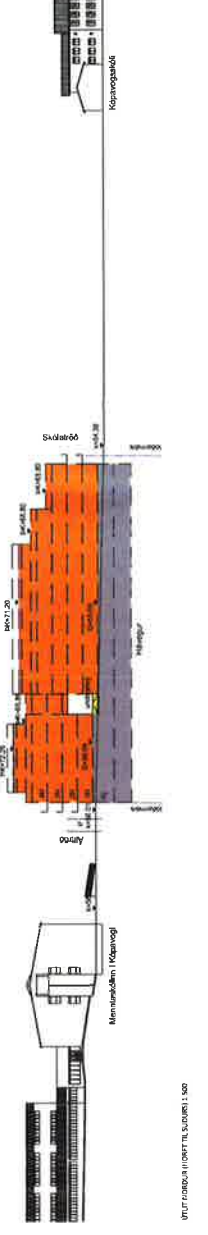
# Fylgiskjal 14.



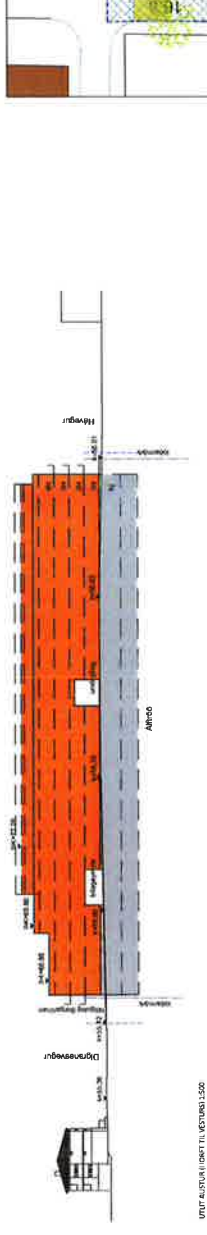




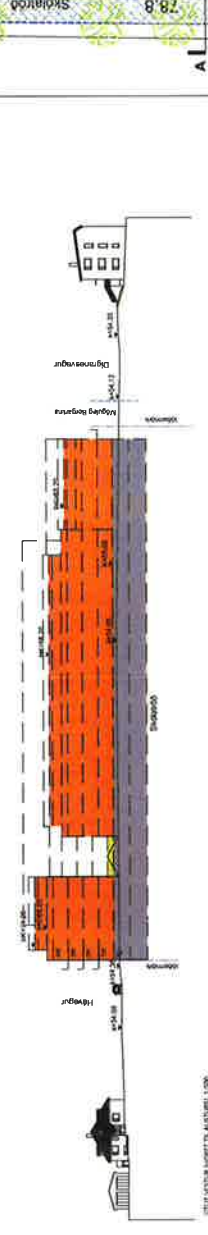
DRÖG SUÐURHÖNDUR (SÚÐURHÖNDUR) 1:500



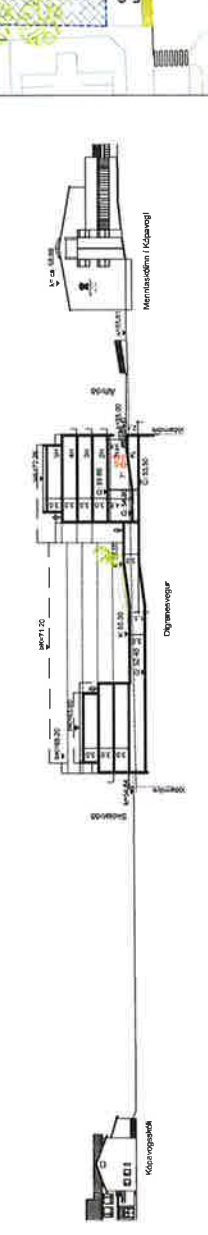
DRÖG SUÐURHÖNDUR (HÁVEGUR) 1:500



DRÖG SUÐURHÖNDUR (ÁLFRÖÐ) 1:500



DRÖG SUÐURHÖNDUR (DÍGRANESVEGUR) 1:500



DRÖG SUÐURHÖNDUR (ÁLFRÖÐ) 1:500



**T.oirk**  
ARKITEKTAR  
HAUNIBZ - DRÖGUMANNASKIPULAG  
DAGS 2002  
KVB/L  
TÓSNÁM

**Tráðarreit-eystri**  
Skiplagsaupdráttur

Staðir: Nýtt deiliskipulag Tráðarreit-eystri  
Digranesvegur, Skólaltröð, Hávegur, Álfröð

VERKJÓFNAÐUR: 04 0.1-02

DRÖG: 0000-00

DRÖG: 0000-00

DRÖG: 0000-00

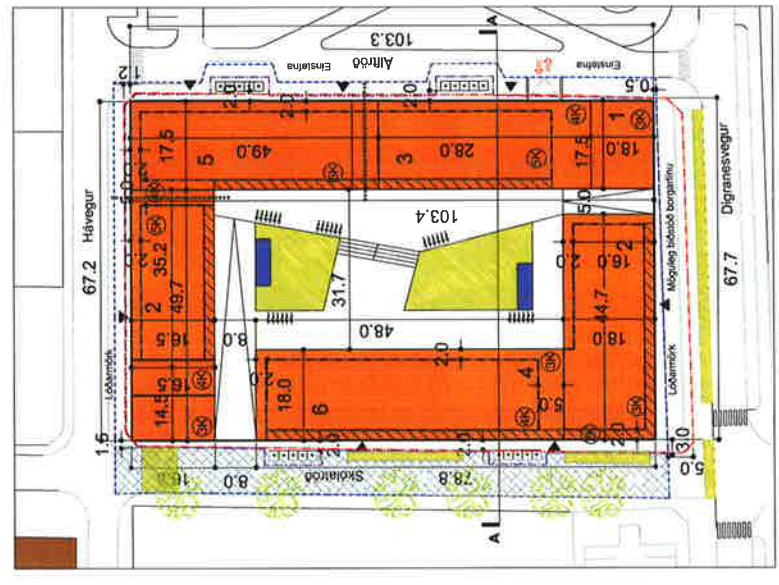
DRÖG: 0000-00

DRÖG: 0000-00

DRÖG: 0000-00

DRÖG: 0000-00

DRÖG: 0000-00



DRÖG SUÐURHÖNDUR (SÚÐURHÖNDUR) 1:500



REITUR B29 - SÚÐUR



REITUR B29 - SÚÐUR



REITUR B29 - SÚÐUR



REITUR B29 - SÚÐUR



REITUR B29 - SÚÐUR



REITUR B29 - SÚÐUR



REITUR B29 - SÚÐUR



REITUR B29 - SÚÐUR



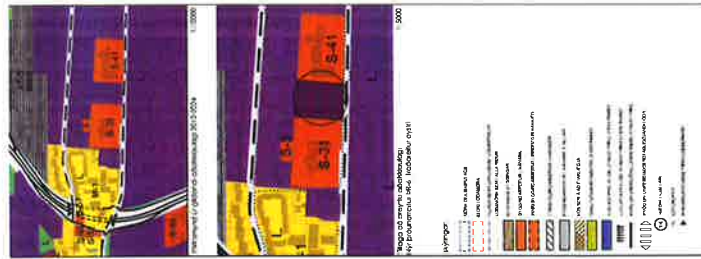
REITUR B29 - SÚÐUR



REITUR B29 - SÚÐUR



REITUR B29 - SÚÐUR



Þessi áskilningur er hluti af samþykktu áskilningu um byggingu og útbúnað áfangis í reit B29 í nýju deiliskipulagi Tröðarreitir-eystri í Kópavogur. Áfangið er stafrænt og myndirnar eru byggðar á málum og myndum frá höfundum áfangisins. Höfundur áfangisins tekur enga ábyrgð á nákvæmni og réttmætunni á málum og myndum. Höfundur áfangisins tekur enga ábyrgð á nákvæmni og réttmætunni á málum og myndum. Höfundur áfangisins tekur enga ábyrgð á nákvæmni og réttmætunni á málum og myndum.

**T.ÖRK**  
ARKITEKTAR  
HAFSSTR. 10, 101 REYKJALÁK  
1066 KÓP. TEL. 590 00 00  
WWW.TORK.IS

Tröðarreitir-eystri  
Skyngingarppláttur

Myndir deiliskipulags Tröðarreitir-eystri  
Digraanesvegur, Skólaltröð, Hávegur, Álfröð

ÁR 2020  
TÖRVA  
MÓDEL  
BYGGINGAR  
PL. TÖRVA  
000-00 04 0.1-03



**TRÆÐARREITUR - EYSTRI**  
**DIGRANESI KÓPAVOGI**  
**Áður Álftröð 1-7 og Skólatröð 2-8**

**Nýtt deiliskipulag – Skipulagsskilmálar**  
**Greinargerð – almennir skilmálar og sérákvæði**



**Mars 2020**

**Tillagan er auglýst sem nýtt deiliskipulag samkvæmt 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010  
(1. og 2. mgr.)**

**Tillagan er auglýst samhliða breytingu á aðalskipulagi sama svæðis.**

## Efnisyfirlit:

### Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

<b>1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis .....</b>	<b>1</b>
1.1 Forsendur .....	1
1.2 Rök fyrir breytingu .....	1
1.3 Framkvæmdatími .....	2
1.4 Meginmarkmið.....	2
<b>2. Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfi.....</b>	<b>3</b>
2.1 Umferð .....	3
2.2 Hljóðvist .....	4
2.3 Skuggavarp.....	5
2.4 Borgarlandslag og þéttleiki byggðar .....	6
2.5 Félagslegt umhverfi.....	6
2.6 Byggingarframkvæmdir.....	6
<b>3. Húsakönnun .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Lýsing á deiliskipulagstillögu .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Nálægð byggð .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Atvinnustarfsemi.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Aðkoma og umferð.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Gönguleiðir .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Lóða- og gatnahönnun .....</b>	<b>9</b>
<b>10. Gróður .....</b>	<b>9</b>
<b>11. Bílastæði og bílageymslur.....</b>	<b>9</b>
<b>12. Hljóðvist í byggingum .....</b>	<b>10</b>
<b>13. Fornleifavernd.....</b>	<b>10</b>
<b>1. Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð.....</b>	<b>10</b>
1.1 Mæliblöð.....	10
1.2 Hæðablöð.....	10
1.3 Fyrirvari.....	10
<b>2. Viðmið um hönnun og frágang húsa.....</b>	<b>10</b>
2.1 Hönnun .....	11
2.2 Byggingarefni .....	11
2.3 Uppbrot og þök.....	11
<b>3. Frágangur lóða .....</b>	<b>11</b>
3.1 Lóðaruppdráttur .....	11
3.2 Gróður við sérafnotareiti .....	12

3.3	Lóðarfrágangur.....	12
3.4	Kvaðir á lóð .....	12
<b>4.</b>	<b>Byggingaráform og aðaluppdrættir .....</b>	<b>12</b>
4.1	Sérstaða svæðisins .....	12
4.2	Skilmálateikning .....	13
4.3	Byggingaráform – afgreiðsla skipulagsráðs.....	13
<b>5.</b>	<b>Hljóðvist í og við byggingar.....</b>	<b>13</b>
5.1	Hljóðvist utanhúss.....	13
5.2	Hljóðvist innan dyra .....	14
5.3	Hljóðvistarlausnir .....	14
<b>6.</b>	<b>Umferð, göngustígar, torg og opin svæði á lóð .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Leiksvæði .....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Bílageymslur, bílastæði og hjól.....</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Flugumferð.....</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Sambúð atvinnureksturs og íbúða .....</b>	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Minniháttar framkvæmdir.....</b>	<b>15</b>
<b>12.</b>	<b>Önnur almenn ákvæði .....</b>	<b>15</b>
1.	Nýting á reit eftir breytingu.....	16
2.	Grunnflötur húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall .....	16
3.	Hönnun húsa og lóða.....	16
4.	Byggingareitur .....	17
5.	Hæðir húsa .....	17
6.	Þakform .....	17
7.	Svalir .....	17
8.	Útskot .....	18
9.	Þaksvalir.....	18
10.	Skiki til einkaafnota og skjólveggir .....	18
11.	Djúpgámar .....	18
12.	Lagnir-veitur-spennistöð .....	18
13.	Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur.....	18
14.	Útiljós.....	18
15.	Skýringarmyndir – dæmi um útlitshönnun bygginga. ....	19
16.	Yfirlit yfir fylgiskjöl .....	20

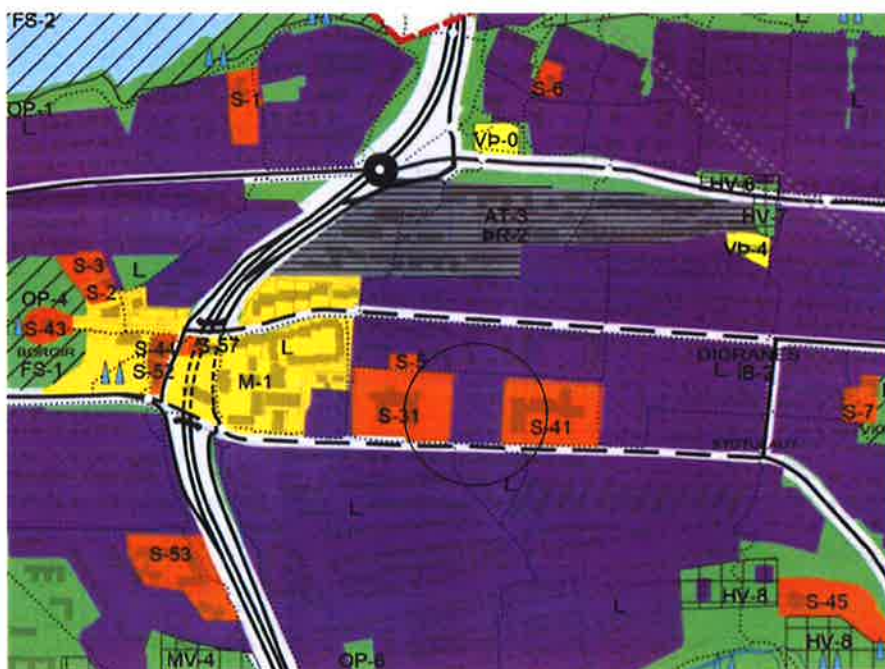


## Greinargerð

### Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

#### 1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er um 0,90 ha að stærð. Svæðið verður hluti nýrra þróunarsvæða Digraness og afmarkast af Hávegi í norðri, Álfröð í austri, Digranesvegi í suðri og Skólatröð í vestri. Gangstéttir aðliggjandi gatna eru innan marka skipulagssvæðisins sem ber heitið Traðarreitur-austur (reitur B29). Ný lóðarmörk eru skilgreind í deiliskipulagi og ný húsnúmer verða til við gildistöku deiliskipulagsins. Svæðið er í dag 8 lóðir. Álfröð 1-7 og Skólatröð 2-8. Stærð allra lóða er u.þ.b. 7.800m<sup>2</sup>.



Mynd 1. Úr gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Traðarreitur-austur

#### 1.1 Forsendur

Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er umrætt svæði skilgreint sem íbúðarsvæði. Umrætt svæði er ódeiliskipulagt en í komandi skipulagsvinnu verður svæðið skilgreint sem þróunarsvæði og er reiknað með að hverfið byggist upp á næstu 5-10 árum. Ein af forsendum deiliskipulagstillögunar er skipulagslýsing, dags. 29. apríl 2019, fyrir tillögu að breytingu á aðalskipulagi og nýtt deiliskipulag og tillaga að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, breyting nr. 7, dags. 12. mars 2020.

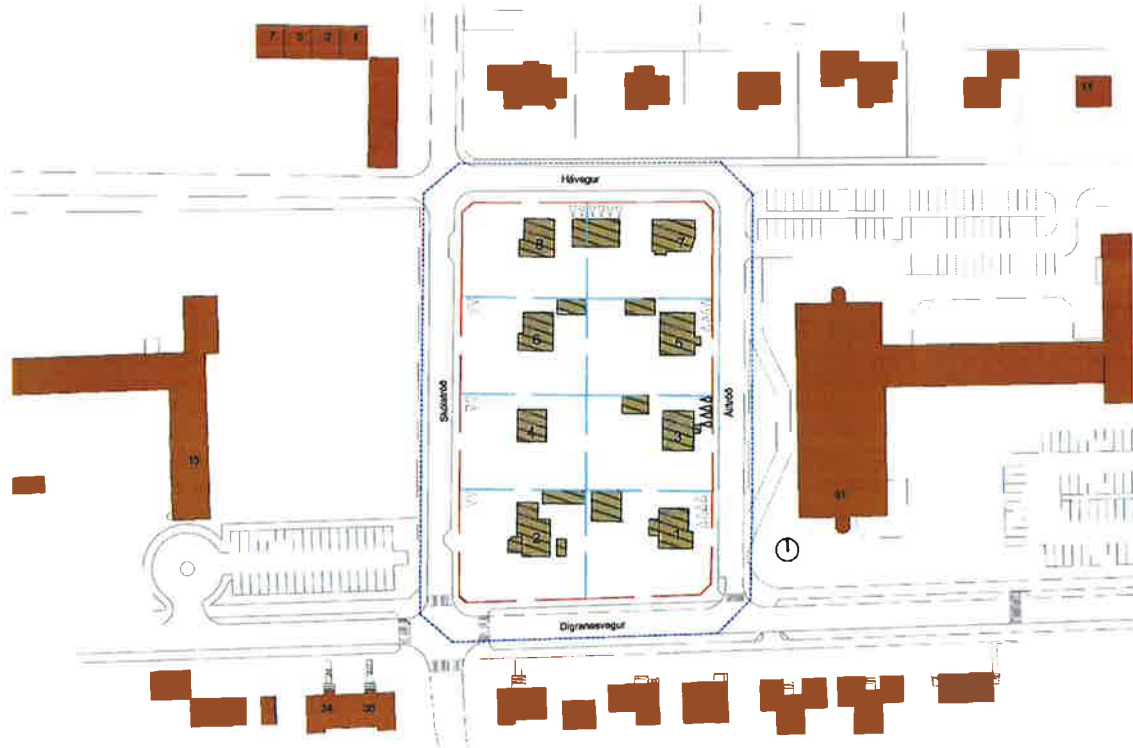
#### 1.2 Rök fyrir breytingu

Í samræmi við breyttar áherslur sem koma fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins „Höfuðborgarsvæðið – 2040„ um þéttingu byggðar, áforma bæjaryfirvöld í Kópavogi að gera breytingar á gildandi Aðalskipulagi Kópavogs 2012 – 2024. Áform bæjaryfirvalda er að þetta byggð, helst næst svæðis- og bæjarkjörnum, helstu samgönguásam og í nánd við nýja samgönguása hágæða almenningssamgangna/borgarlínu, með því að skilgreina þróunarsvæði þar sem lögð er áhersla á þéttingu byggðar í anda sjálfbærrar þróunar og með áherslu á blandaða byggð með fjölbreyttu framboði á húsnæði.

### 1.3 Framkvæmdatími

Á svæðinu í dag eru 12 íbúðir í 8 sérbýlishúsum, á einni og tveimur hæðum og er þéttleiki byggðarinnar um 12 íb/he. Núverandi húsnæði er ekki nýtt í samræmi við áform lóðarhafa og stefnumörkun bæjaryfirvalda um þéttingu byggðar. Þéttari byggð leiðir m.a. til betri nýtingar á grunnkerfum bæjarins.

Lögð er áhersla á að gerð verði framkvæmdaáætlun um uppbyggingu reitar þar sem um þróunarreit er að ræða á svæði í mótaðri byggð með vísan til 6.mgr. 37.gr. Deiliskipulag skipulagslaga nr. 123/2010. Skal í slíkri áætlun „tilgreina framkvæmdatíma áætlunarinnar sem skal vera a.m.k. fimm ár en ekki lengri en fimmtán ár. Framkvæmdatími hefst með gildistöku áætlunarinnar en ef hann er ekki tilgreindur skal miða við fimmtán ár“.



Mynd 2. Núverandi byggð á Traðarreit-eystri

### 1.4 Meginmarkmið

Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs skal horft til þess að unnt verði að endurbyggja og þetta byggð nálægt miðbæ Kópavogs og við einn megin samgönguás höfuðborgarsvæðisins, eins og ráðgert er í svæðisskipulagi.

Markmið deiliskipulagstillögunnar er:

**Að** bæta umhverfi og búsetugæði eldri byggðar í Kópavogi með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins.

**Að** draga úr umferðarþörf og stytta vegalengdir á milli íbúða og verslunar, þjónustu og atvinnu, með aukinni blöndun byggðar.

**Að** tryggja góða hljóðvist vegna aukinnar umferðar sem útfært verður í deiliskipulagi.

**Að** með tillögunni verði m.a. lagður grunnur að fjölbreyttari tækifærum fyrir íbúa, bæði hvað varðar íbúðaform og atvinnutækifæri.

**Að tryggja blöndun íbúðagerða og gert verði ráð fyrir ákveðinni fjölbreytni í íbúðagerðum, t.d. hvað varðar stærðir íbúða. Lögð er áhersla á litlar og meðalstórar íbúðir.**

Þessi markmið eru í samræmi við markmið í tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs um nýtt þróunarsvæði á Traðarreit-eystri (B29). Fyrirhugað þétting mun styrkja hlutverk vesturhluta Digranes, sem verður nútímanlegt íbúðahverfi með aðlaðandi ásýnd, góða nýtingu og góða tengingu við almenningssamgöngur, hjóla- og gönguleiðir. Tryggja skal blöndun íbúða með ákveðinni fjölbreytni í íbúðagerðum. Nota skal efnisval til að gefa íbúðum hlýlegt og nútímalegt yfirbragð.



*Mynd 3. Horft til austurs frá Kópavogsskóla*

## **2. Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfi**

Þétting byggðar er einn grundvöllur þess að draga úr umferð sem dregur um leið úr umhverfisáhrifum m.a. hávaða- og loftmengun. Uppbygging á Traðarreit-eystri norðan Digranesvegur mun leiða til talsverðrar aukningar á byggingarmagni miðað við núverandi ástand og hafa áhrif á umferð. Þó ekki verulega, samkvæmt minnisblaði umhverfisverkfræðings frá verkfræðistofu VSÓ, dags. 16.03.2020, þar sem farið er yfir möguleg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem gert er ráð fyrir með uppbyggingu/þéttingu byggðar. Þá liggur einnig fyrir hljóðvistarýrsla frá verkfræðistofu VSÓ, dags. 16.03.2020. Umfjöllunin hér á eftir byggir að hluta til á þessum skýrslum.

### **2.1 Umferð**

Miðað við fyrirhugað byggingarmagn á reitnum þá mun bílaumferð aukast talsvert þegar reiturinn er fullbyggður. Umferðarlíkan höfuðborgarsvæðisins gerir ráð fyrir að ferðir bifreiða sem tengist reitnum verði um 1.100 á dag.

Samkv. minnisblaði VSÓ dags. 16.03.2020 er þessi umferðaraukning þó ekki líkleg til að hafa veruleg áhrif á umferð um hverfið. Skipulagið gerir ráð fyrir innkeyrslu í bílageymslu frá Álfröð og því mun stærsti hluti umferðar sem tengist reitnum fara um þá götu. Þó má ætla að bílaumferðin muni dreifast nokkuð norður- og suður fyrir reitinn þ.e. á Digranesveg og Álfrólsveg, en meginstraumurinn verði um Digranesveg eins og áður.



Þrátt fyrir að uppbyggingin muni leiða af sér aukna umferð um svæðið þá mun aðliggjandi gatnakerfið ráða vel við þessa aukningu sé litið til hámarks afkastagetu tveggja akgreina götu eins og Digranesvegur, en hún er á bilinu 18-20 þúsund bifreiðar á sólarhring, á móti 5 – 6 þúsund bifreiðar miðað við núverandi umferðarþunga. Áætluð bílastæði munu einnig fullnægja þörfum íbúa. Innkeyrsla í bílageymslu verður við Álfröð. Fyrirkomulag um einstefnuakstur til norðurs við Álfröð verður óbreytt. Svæðið liggur vel gagnvart samgöngum af öllu tagi og stutt í mikilvæga skiptistöð fyrir almenningsamgöngur. Gert er ráð fyrir biðstöð væntanlegrar borgarlínu við reitinn við Digranesveg. Góðar tengingar eru við stofnbrautir og hugað verður vel að leiðum fyrir gangandi og hjólandi. Áhersla er lögð á umferðaröryggi skólabarna með öruggum þverunum, lækkun hraða og takmarka umferðarmagn á ákveðnum stöðum, þ.e. við þekktar leiðir skólabarna. Í nýrri tillögu er gert ráð fyrir að Skólatröð, sunnan Hávegur, verði lokuð fyrir almennri umferð en tryggt verður aðgengi slökkvibíla og hirðubíla. Með því að loka Skólatröð að hluta verða gönguleiðir skólabarna öruggari. Öruggar þveranir, lækkaður hraði, breyting á gatnamótum og takmörkuð umferð á ákveðnum stöðum stuðlar að auknu umferðaröryggi, sérstaklega fyrir skólabörn.

## 2.2 Hljóðvist

Allar byggingar á deiliskipulagsreitnum skulu að lágmarki uppfylla kröfur til hljóðvistarflokks C samkvæmt staðlinum ÍST 45:2016: *Hljóðvist - Flokkun íbúðar og atvinnuhúsnæðis*.

Samkvæmt reglugerð um hávaða (724/2008) eru viðmiðunarmörk hávaða á íbúðasvæðum 55dB(A). Gera má ráð fyrir að á nýjum Traðarreit (þ.e. Traðarreit-eystri) verður hljóðvist yfir mörkum reglugerðar við framhliðar húsanna þ.e. þær hliðar sem snúa eingöngu út að Digranesvegi, Hávegi og Meltröð. Þar skal huga að byggingatæknilegum lausnum við hönnun samkv. minnisblaði VSÓ frá 16.03.2020. Hinsvegar munu þær íbúðir sem jafnframt hafa hlið að garðinum uppfylla skilyrði um hljóðláta hlið.

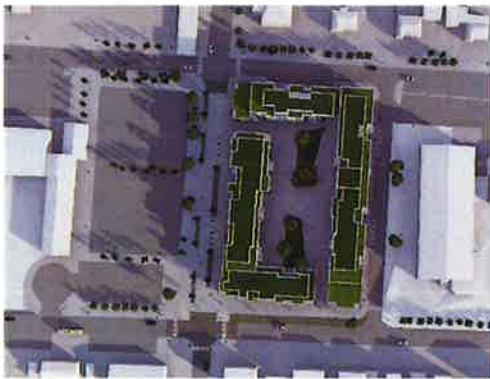
Huga skal að efnisvali og hönnun bygginganna þannig að hljóðstig vegna hávaða verði innan viðmiðunarmarka. Þetta gildir bæði um byggingar og útirými. Hljóðvist íverurýma innanhúss sem snúa að umferðargötu skal leysa t.d. með hljóðeinangrandi gluggum og útveggjum. Klæðningar útveggja skulu vera valdar m.t.t. til hljóðisogs og endurkasts.



Mynd 4. Umferðarhávaðamat á Traðarreit-eystri. . Úr skýrslu VSÓ mars 2020.

### 2.3 Skuggavarp

Við hönnun á uppbyggingu Traðarreits-eystri skal leitast við að hæðir húsa taki mið af staðsetningu sinni á reitnum m.t.t. sólaráttar og skuggavarpis. Húsin lækka sig töluvert gagnvart Skólatróð og Digranesvegi þar sem nágrannabyggðin er lágreistari og fara niður í tvær hæðir ásamt inndreginni þakhæð. Skuggavarpnið af væntanlegum byggingum mun ekki hafa teljandi áhrif á umhverfið að undanskildum Hávegi að hluta og í stuttan tíma. Við jafndægur í byrjun dags fellur skuggi á hluta grunnskólalóðar vestan við reitinn.



21.mars/sept., kl. 10.00 Vor- og haustjafndægur



21. Júní, kl. 10.00 Sumarsólstöður



21. mars/sept., kl. 13.30 Vor- haustjafndægur



21. Júní, kl. 13.30 Sumarsólstöður



21. mars/sept., kl. 17.00 Vor- haustjafndægur



21. júní, kl. 17.00 Sumarsólstöður



## 2.4 Borgarlandslag og þéttleiki byggðar

Hús á reitnum verða 3 til 5 hæðir með kvöð um inndregna efstu hæð eins og fram kemur á skipulagsuppdrætti. Ásýnd svæðisins mun breytast umtalsvert með nýju deiliskipulagi, en áhersla er lögð á heilsteypt yfirbragð svæðisins og jafnvægi í húsagerð og hæð húsa. Núverandi þéttleiki í hverfinu mun aukast nokkuð með nýrri byggð.

Á reitnum eru nú 8 einbýlishús, sem öll verða fjarðlægð og í staðinn verða reist 5 meira og minna sambyggð fjölbýlishús með allt að 180 íbúðum. Sé miðað við 2,3 íbúa í hverri íbúð, þá má gera ráð fyrir u.þ.b. 400 íbúum innan reitsins. Ef tekið er mið af meðaltali fyrir Kópavog í heild sinni yrðu íbúar allt að 486 (2,7 íbúar á íbúð).

## 2.5 Félagslegt umhverfi

Á Traðarreit-eystri er gert ráð fyrir allt að 180 íbúðum, sem mun hafa jákvæð áhrif á félagslegt nærumhverfi og einnig á nálæga byggð. Nálægðin við grunn- og menntaskóla, sem og leikskóla, eru félagsleg gæði. Einnig mun byggðin vera aðdráttarafi fyrir fjölbreytt mannlíf. Hlutfall leikskólabarna á Digranesi er núna 0,13 barn íbúð og hlutfall grunnskólabarna er 0,28 barn á íbúð. Í deiliskipulagi er reiknað með 0,17 leikskólabörnum á íbúð og 0,38 grunnskólabörnum á íbúð (sem er meðaltal fyrir Kópavog í heild).

Miðað við þessi hlutföll má reikna með að börn á leikskólaaldri verði á bilinu 23-30 og börn á grunnskólaaldri verði á bilinu 50-70.



Mynd 5. Horft til austurs á Traðarreitur-austur.

## 2.6 Byggingarframkvæmdir

Byggingarframkvæmdir á svæðinu munu eiga sér stað á nokkurra ára tímabili eftir að deiliskipulagsáætlunin hefur verið samþykkt. Búast má við ónæði vegna vinnu við húsgrunna og framkvæmdir við uppbyggingu húsanna. Gera má ráð fyrir aukinni umferð vinnuvéla í nágrenni svæðisins á framkvæmdatíma m.a. vegna efnis- og jarðvegsflutninga. Byggingaraðili mun vinna aðstöðusköpun og framkvæmdaáætlun í samráði við Kópavogsbæ.





Mynd 6. Yfirlitsmynd til norðurs

### 3. Húsakönnun

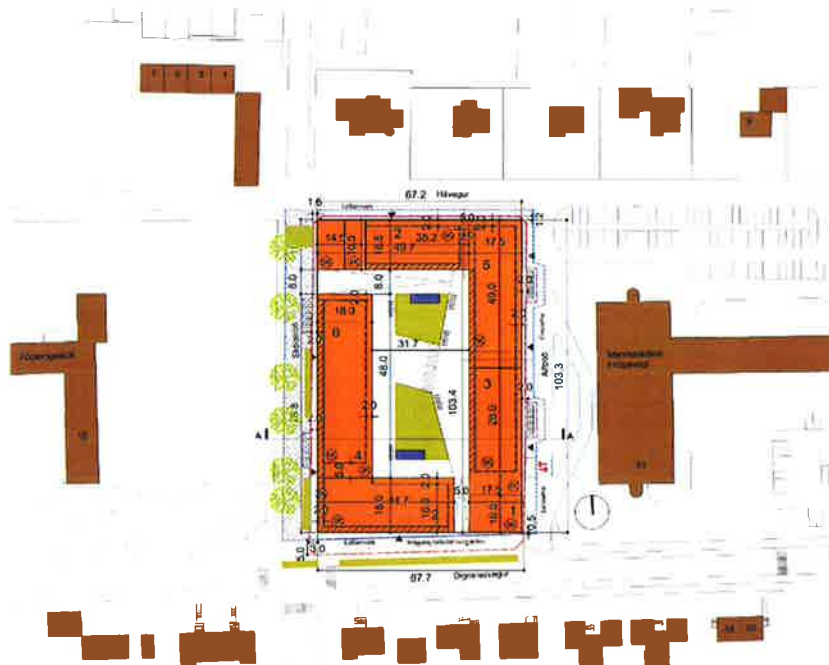
Fyrir liggur húsakönnun af reitnum, *Húsakönnun Traðareitur-austur*, unnin af T.ark arkitektum í nóv. 2019, og samþykkt er af Minjastofnun Íslands. Könnunin tók til núverandi aðstæðna og leitast við að veita yfirsýn yfir reitinn, kanna ástand hans og upprunalega gerð húsanna. Niðurstaða könnunarinnar er að engin einstök hús, húsaraðir eða götumyndir á reitnum gefa tilefni til verndunar vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra, að mati höfunda. Sjá meðfylgjandi fylgiskjal með deiliskipulagstillögu.



Mynd 7. Ásýnd á Skólatröð

#### 4. Lýsing á deiliskipulagstillögu

Tillagan gerir ráð fyrir að núverandi húsnæði á reitnum verði fjarlæggt og þess í stað komi fjölbýlis-húsabyggð með allt að 180 íbúðum. Miðað við 2,3 – 2,7 íbúa á íbúð er því áætlað að allt að 480 íbúar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu. Meðalstærð íbúða skuli vera um 75-80 m<sup>2</sup> (birt flatarmál). Hæð byggingarreita er áætluð 2 til 5 hæðir. Krafa er um að efstu hæðir verði inndregnar. Stofnuð verður ein lóð, um 7.600 m<sup>2</sup> að stærð. Gert verði ráð fyrir bílageymslu neðanjarðar. Lögð verði áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og pör, að stærri fjölskylduíbúðum. Leitast er við að gera yfirbragð reitsins vistvænan, bæði með grænum þökum og fjölbreyttum gróðri á sameiginlegri lóð, sem einnig verður leiksvæði barna. Tryggð verði göngutengsl um reitinn með göngu- og hjólastígum sem munu liggja í gegnum lóðina og tengjast stígakerfi bæjarins. Lögð verði áhersla á að skapa blómlega og blandaða íbúðabyggð með efnisvali sem stuðli að hlýlegu og nútímalegu yfirbragði. Þessar íbúðir gætu verið góður og eftirsóttur valkostur fyrir mismunandi hópa, samliða að vera framlag til þéttingu byggðar í Kópavogi. Tillagan tekur mið af áherslum Kópavogsbæjar í samræmi við tillögu að breytingu á aðalskipulagi sem kynnt verður samhliða tillögu þessari. Nánar er fjallað um landnotkun, stærðir ofl. í sérákvæðum þessara skilmála. Lögð er áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði.



Mynd 8. Tillaga að nýju deiliskipulagi á Traðarreit-austur

#### 5. Nálægð byggð

Reiturinn liggur miðsvæðis í grónu hverfi þar sem stutt er í þjónustu og menningarstofnanir bæjarins auk þess að hafa greiða leið að stofnæðum. Aðrir mikilvægir styrkleikar reitsins eru mikil nálægð við skóla og leikskóla sem mun gera staðsetninguna afar eftirsóttá til búsetu.

#### 6. Atvinnustarfsemi

Á jarðhæð bygginga við Álfröð er gert ráð fyrir möguleika á atvinnustarfsemi, allt að 200m<sup>2</sup>. Takmarkanir eru þó á þessari starfsemi og er hér einkum litið til atriða er varðar umhverfisþætti svo sem hávaða- og lyktarmengunar sem geta haft áhrif á íbúa hverfisins. Sjá sérskilmála.

## 7. Aðkoma og umferð

Skipulagið gerir ráð fyrir innkeyrslu í bílageymslu frá Álfröð og því mun stærsti hluti umferðar sem tengist reitnum fara um þá götu. Þó má ætla að bílaumferðin muni dreifast nokkuð norður- og suður fyrir reitinn þ.e. á Digranesveg og Álfrólsveg, en meginstraumurinn verði um Digranesveg eins og áður. Gott aðgengi íbúa verður að almenningsvögnum og er gert ráð fyrir möguleika á stoppustöð fyrir borgarlínu fari hún um Digranesveg.

## 8. Gönguleiðir

Kvaðir verða um gönguleiðir innan lóðar og að byggð sé rofin með gönguleiðum á milli húsa. Annarsvegar er um að ræða bil milli húsa frá Digranesvegi og Skólatróð og hinsvegar gönguleið undir húsum frá Hávegi og Álfröð. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti.

## 9. Lóða- og gatnahönnun

Samráð skal vera um landslagshönnun innan lóðar og að aðliggjandi bæjarlandi á skipulagssvæðinu með því markmiði að tryggja heildstætt yfirbragð. Skulu uppdrættir landslagsarkitekta fylgja aðaluppdráttum. Á lóðaruppdrætti skal m.a. gerð grein fyrir yfirborðsfrágangi lóðar, hæðarsetningum, gróðri og frágangi leiksvæðis. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkvibíla eins og við á og fram kemur í reglugerðum.

## 10. Gróður

Horfa skal til sjálfbærra lausna til að auka loftgæði. Leitast verður eftir grænu yfirbragði á reitnum og verða þök húsanna lögð gróðurþekju. Huga skal að mögulegum ofnæmisvökum við allt plöntuval. Almennt aðgengi mun vera að lóðinni, nema mögulegum sérafnotareitum.



Mynd 9. Yfirlitsmynd til norðvesturs

## 11. Bílastæði og bílageymslur

Gera skal ráð fyrir bílageymslu í kjallara sem afmarkast af stærð lóðar. Innakstur í bílageymslu skal vera frá Álfröð og er merking hennar leiðbeinandi á uppdrætti. Bílastæði utan lóðar, við götur og stíga, teljast ekki til bílastæða aðliggjandi lóðar. Gert er ráð fyrir gestastæðum við götu, utan lóðar.



## 12. Hljóðvist í byggingum

Í skipulagsskilmálum eru sérákvæði er varða hávaða frá atvinnustarfsemi í íbúðarbyggingum. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum í byggingarreglugerð varðandi hljóðvist innanhúss.

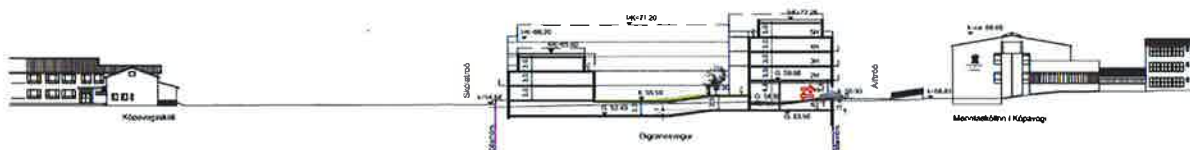
## 13. Fornleifavernd

Samkvæmt Fornleifaskrá Kópavogs frá árinu 2000, endurskoðuð 2019, liggja ekki fyrir upplýsingar um fornleifar á Traðarreit-eystri. Ekki hefur farið fram fornleifauppgröftur á reitnum. Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar og tilkynna til Minjastofnunar Íslands, sem ákvarðar hvort og með hvaða skilmálum verkinu megi framhalda. Minjastofnun Íslands mun þá framkvæma vettvangskönnun svo fljótt sem auðið er svo skera megi úr eðli fundarins. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.

## Almenn skipulagsákvæði

### 1. Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð

Í skipulagsskilmálum koma fram ákvæði varðandi stærð og gerð bygginga, þakform, frágang lóða og bygginga og fleira sem hönnuðum ber að fara eftir. Einnig eru þar skýringarmyndir og ýmsar ábendingar hönnuðum og lóðarhöfum til glöggvunar á aðstæðum.



Mynd 10. Sneiðing A-A

#### 1.1 Mæliblöð

Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit húss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.

#### 1.2 Hæðablöð

Hæðarblöð sýna hæðartölu (kóta) fyrir gólfhæð þess hluta húss, sem snýr að götu eða innkeyrslu (K), gangstéttar- og götuhæðir við lóðarmörk (G) og lóðarhæðir á mörkum baklóðar (L). Hæðarblöð sýna jafnframt legu og hæð (botnkóta) frárennislagna.

#### 1.3 Fyrirvari

Fyrirvari er gerður um að lóðastærðir og hæðarlega geta breyst við gerð mæli- og hæðarblaða.

### 2. Viðmið um hönnun og frágang húsa

Þau viðmið sem tilgreind eru hér að neðan er ætlað að leggja grunninn að hönnun, útfærslu og útliti einstakra húsa og lóða á Traðarreit-austur. Þeim tilmælum er beint til væntanlegra handhafa byggingarréttar að kynna sér ítarlega þessa skipulagsskilmála og þá sér í lagi þau viðmið sem tilgreind

eru hér að neðan. Jafnframt er mikils um vert að væntanlegir handhafar byggingarréttar á svæðinu og núverandi lóðarhafar kynni sér þau viðmið sem fylgir skipulagsskilmálum þessum.

## 2.1 Hönnun

Áhersla skal lögð á vandaða hönnun einstakra húsa og svæða sem og efnisvali þegar kemur að t.d. lýsingu, hellulögn og frágangi gróðursvæða. Hönnun og efnisnotkun skjólveggja á lóð skal vera í samræmi við hús á viðkomandi lóð.

Áhersla skal lögð á að íbúðarstærðir og fjöldi herbergja í hverju húsi, komi til með að höfða til sem flestra. Hönnunin skal taka mið af þeim fyrirmyndum sem fram koma á skýringarupprætti eða öðrum sambærilegum dæmum.

## 2.2 Byggingarefni

Notast skal við umhverfisvæn og endingargóð byggingarefni skv. byggingarreglugerð

## 2.3 Uppbrot og þök

Heimilt að brjóta upp útlit húsa með láréttum og lóðréttum flötum. Uppbroti í útveggjum er t.d. náð fram með litum, útbyggingum, svölum o.þ.h. líkt og um mörg aðskilin hús sé að ræða. Þannig skal tryggja fjölbreytileika í yfirbragði hverfisins. Þök bygginga skulu vera flöt.



Mynd 11. Afstaða nýbygginga gagnvart Menntaskólanum í Kópavogi

## 3. Frágangur lóða

### 3.1 Lóðaruppráttur

Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppráttur) skal liggja fyrir samhliða aðaluppráttum. Skal lóðaruppráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðarupprætti skal m.a koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, hjólastæði, frágangur leiksvæðis og meðhöndlun á þökum bílageymslna. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum

og öryggi leiksvæða gagnvart umferð. Allur búnaður skal vera í samræmi við viðurkennda staðla. Einnig skal gera grein fyrir aðkomu sjúkrabíla, sorpbíla og slökkviliðsbíla eins og við á og kemur fram í byggingarreglugerð.

### 3.2 Gróður við sérafnotareiti

Sé trjám eða runnum plantað við sérafnotareiti skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8m. Ekki er heimilt að reisa smáhýsi á reitnum. Huga skal að mögulegum ofnæmisvökum við val á gróður- og plöntutegundum.

### 3.3 Lóðarfrágangur

Lóðarhafi sér um framkvæmdir á lóð sinni. Allur frágangur lóðar skal að jafnaði lokið innan eins árs frá því að flutt er í meirihluta íbúða. Kópavogsbær áskilur sér rétt til að ganga frá lóð að þeim tíma liðnum á kostnað lóðarhafa. Byggingaraðila ber að skila lóðinni frágenginni skv. fyrirbyggjandi hönnun.

### 3.4 Kvaðir á lóð

Í lóðarleigusamningi eru ýmsar kvaðir sem lóðarhafa ber að fara eftir.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Stoðveggir og skábrautir í bílakjallara skulu vera í samræmi við skilmála þessa (sérákvæði) og skal sýna á aðaluppdráttum. Stoðveggir eru hluti af hönnun húsa og skal efni og yfirbragð vera í samræmi við þau.



Mynd 12. Horft til austurs frá Digranesvegi

## 4. Byggingaráform og aðaluppdrættir

### 4.1 Sérstaða svæðisins

Sérstaða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þetta byggð með blómlegri og blandaðri íbúðabyggð með möguleika á þjónustustarfsemi, allt að 200m<sup>2</sup>, á jarðhæð með aðkomu frá Álfröð. Því er mikilvægt að vel takist til í mótun byggðarinnar og þær væntingar sem skipulagsyfirvöld bera til svæðisins um vandaða og góða hönnun skili sér í útliti og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.



## 4.2 Skilmálateikning

Skilmálateikning skal fylgja aðaluppdráttum.

## 4.3 Byggingaráform – afgreiðsla skipulagsráðs

Áður en aðaluppdrættir eru lagðar fyrir byggingarfulltrúa til afgreiðslu skulu hönnuðir að leggja byggingaráform sín fyrir skipulagsráð til afgreiðslu. Í þeim skal koma fram (ofangreind skilmálateikning), hvernig hönnun og frágangur húsa og lóða fellur að viðmiðum í kafla 2 í almennum skipulagsskilmálum hér að framan og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á skýringaruppdrætti sem fylgir deiliskipulagi þessu.



Mynd 13. Á horni Digranesvegur og Álftraðar

## 5. Hljóðvist í og við byggingar

Vísað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í sérákvæðum kemur fram ef þörf er á sértækum aðgerðum á lóð eða í byggingu vegna umferðarhávaða. Hönnuðir eru minntir á að fylgja ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi hljóðvist innanhúss. Fyrir liggur greining frá verkfræðistofu VSÓ dags. 16.03.2020.

Á öllum íbúðarlóðum verður hljóðvist í samræmi við gr. 5 í ofangreindri reglugerð um hávaða innan viðmiðunarmarka 50 dB(A) á minnsta kosti einni húshlíð samkvæmt ÍST 45:2011.

Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) skal hönnun húss uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að farið er að kröfum reglugerðar um hljóðvist: hámark 55 dB(A) utan við opnanlega glugga og hámark 30 dB(A) innanhúss.

### 5.1 Hljóðvist utanhúss

Þar sem hávaði utanhúss er yfir 55 dB(A) og gert er ráð fyrir opnanlegum gluggum skal gera ráð fyrir nauðsynlegum hljóðdeyfðum loftrásum til loftræstingar í herbergjum sem skulu uppfylla kröfur um loftskipti.

## 5.2 Hljóðvist innan dyra

Gera skal ráðstafanir til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).

## 5.3 Hljóðvistarlausnir

Ekki eru gerðar sérstakar kröfur um hljóðvist á svölum, en rétt er að benda á að unnt er að bæta hljóðvist á svölum t.d. með því að setja hljóðisogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar, lokaðar og/eða handrið "þétt".

## 6. Umferð, göngustígar, torg og opin svæði á lóð

Allar götur hverfisins eru með 30 km /klst hámarks hraða eða lægri, sem er ein skilvirkasta leiðin til að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar sem og umferðaróhöppum, hávaða og mengun. Göngustígar, hellulögð svæði og torg sem liggja innan lóðar skulu gerðar í samræmi við sambærileg svæði sem fullnægja kröfum bæjaryfirvalda. Lóðarhafi skal hafa umsjón með og sjá um viðhald gatna og opinna svæða innan lóða.

## 7. Leiksvæði

Gera skal ráð fyrir leiksvæði barna á sameiginlegum innigarði innan reitsins. Þar skal gera ráð fyrir leikaðstöðu fyrir yngstu og elstu aldurshópana og og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar.



Mynd 14. Innigarður til suðurs

## 8. Bílageymslu, bílastæði og hjól

Gera skal ráð fyrir bílageymslu í kjallara sem afmarkast af stærð lóðar. Innakstur í bílageymslu skal vera frá Álfröð og er merking hennar leiðbeinandi á uppdrætti. Að meðaltali skal gera ráð fyrir 1,3 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Bílastæði tengd atvinnustarfsemi skulu vera 1 stæði á hverja 50m<sup>2</sup>. Fjöldi, gerð og frágangur bílastæða fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð. Gera skal ráð fyrir einu hjólastæði á íbúð að lágmarki og miða skal við að 90% hjólastæða skuli vera í

læstu rými og 10% nærri inngangi fyrir gesti. Í bílageymslu skal vera aðgangur að rafhleðslukerfi fyrir rafbíla og skal það gert í samráði við dreifingaraðila raforkunnar.

## 9. Flugumferð

Samkvæmt skipulagsreglum Reykjavíkurlflugvallar þá er hindrunarflötur fyrir flugumferð á Traðarreit austur 55 m y.s. Núverandi landhæð á svæðinu er 56 m y.s. og gert er ráð fyrir að ný byggð muni rísa í allt að 73,46 m y.s. Samkvæmt aðalskipulagi, sem auglýst er samhliða deiliskipulagi þessu, gerir flugrekstraraðili Reykjavíkurlflugvallar (Nú Isavia) ekki athugasemdir við 5 hæða byggingu á deiliskipulagsreitnum. Bent er á að flugrekstraraðilar þurfa að fá deiliskipulag svæðis til umsagnar áður en deiliskipulagstillaga er auglýst. Hæðamörk gilda einnig um gervihnattamóttökudiska.

## 10. Sambúð atvinnureksturs og íbúða

Vegna möguleika á þjónustu og atvinnurekstri skal gæta þess að atvinnustarfsemi valdi sem minnstum óþægindum vegna bílaumferðar, mengunar, hávaða, ljósanotkunar eða annars ónæðis. Hávaði frá starfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og ÍST 45:2011: *Hljóðfræði og hljóðmælingar*. Útloftunar- og loftræsilagnir skulu ávallt ná upp fyrir þakhæð.

## 11. Minniháttar framkvæmdir

Minniháttar framkvæmdir skv. gr. 2.3.5. í byggingarreglugerð nr 112/2012 liður a) Framkvæmdir innanhúss í íbúðarhúsnæði eru undanþegnar byggingarleyfi. Aðrar ekki.

## 12. Önnur almenn ákvæði

Lóðarhafa er skilt að fylgja ákvæðum byggingar,- brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra sem og ákvæðum veitustofnana. Einnig öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar. Algild hönnun skal höfð að leiðarljósi við hönnun bygginga og umhverfis þeirra. Skuggavarp, yfirlitsmyndir og almennar skýringarmyndir koma fram á skýringaruppdrætti.



Mynd 15. Innigarður til suðurs



## Sérákvæði

### 1. Nýting á reit eftir breytingu

Ný lóð verður stofnuð á reitnum sem áætluð er 7.600m<sup>2</sup>. Eftir breytingu verða 7 hús á lóðinni með aðkomu frá Skólatröð, Digranesvegi, Álfröð og Hávegi. Munu þau fá húsnúmer í samræmi við fjölda stigaganga og aðkomu í húsið. Byggingarmagn á lóð og lóðarnýting verður samkv. lið 2 hér á eftir. Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhúsnæði á 3-5 hæðum (þar með inndreginni efstu hæð) með bílageymslu neðanjarðar. Alls er gert ráð fyrir 6-8 stigagöngum í húsunum með aðkomu á jarðhæðum. Beint aðgengi úr stigagöngum verður að innigarði húsanna. Möguleiki er á þjónustustu- og/eða atvinnustarfsemi á jarðhæðum, allt að 200m<sup>2</sup>, sem snúa að Álfröð.

### 2. Grunnflötur húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall

Stærð lóðar:	7.600 m <sup>2</sup> (minnkaðir úr 7.800m <sup>2</sup> vegna mögulegrar borgarlínu)
A rými Byggingarmagn ofanjarðar:	16.600 m <sup>2</sup>
B rými Byggingarmagn ofanjarðar:	allt að 2.000 m <sup>2</sup>
A rými Byggingarmagn neðanjarðar:	allt að 9.500 m <sup>2</sup> (bílageymsla og geymslur íbúða)
Bílageymsla neðanjarðar:	1,3 stæði að meðaltali á íbúð – alls 234 stæði.
Nýtingarhlutföll:	
Nhl. Byggingarmagns ofanjarðar:	2,45
Nhl. Byggingarmagns neðanjarðar:	1,25
Nhl. A og B rýmis með bílakjallara:	3,70 (allt að 28.100 m <sup>2</sup> /7.600 m <sup>2</sup> )

### 3. Hönnun húsa og lóða

Mikilvægt er að hönnun húsa og lóða taki mið af því umhverfi sem fyrir er með það í huga að skapa gott samspil húsa hvað varðar útlit og almennan frágang. Til útlitshönnunar bygginga telst útfærsla á yfirbragði veggja, þaka, garða og almennra útirýma. Form húsa er frjálst innan þeirra takmarkana sem deiliskipulag heimilar. Forðast skal einsleita, samfellda veggi með því að brjóta upp húshliðar með efnisvali, útbyggingum, gluggagerðum ofl. Horfa skal til heildaráhrifa bygginganna á götumyndina og byggðina.



Mynd 16. Yfirlitsmynd til suðausturs

#### 4. Byggingareitur

Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skipulagsupprætti. Gefnir eru upp þrjár byggingarreitir sem eru táknaðir með gulum reitum, innri byggingareitur inndreginna þakhæða táknaður með gulum reitum og brotalínu og ytri byggingarreitur inndreginni þakhæða táknaður með svörtum skástrikum.

#### 5. Hæðir húsa

Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og veggshæða bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar, jarðhæðar.

Með hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir skulu vera í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð hæð). Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðar húsa eru sýndir á deiliskipulagsupprætti sem og hámarkshæð húsa og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta, gefið upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar.

Mesta hæð hússins frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 72,26 metrar. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarksveggshæð t.d. lyftuhús og loftræsibúnaður mega þó fara upp fyrir hámarkshæð, allt að 1,2 metrum.

Á uppdráttum eru sýndar inndregnar þakhæðir. Á öllum húsum skal byggingarreitur þakhæða vera inndreginn sem nemur að lágmarki 2 metrum frá þakbrún. Þó er heimilt að þakhæðir megi fara allt að 50% í útbrún byggingareits til suðurs og vesturs. Lyftuhús og oftræsibúnaður skulu vera innan þess reits. Allstaðar þar sem misháir húshlutar liggja hvor að öðrum er heimilt að nýta þak lægri húshlutans fyrir þaksvalir. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir.

#### 6. Þakform

Skilyrt er að þök húsa skuli vera flöt.

#### 7. Svalir

Svalir og skyggni mega fara 1,8 metra út fyrir byggingareit þar sem aðstæður leyfa en ekki vera breiðari en 5 metrar. Við göngu- og aksvæði undir svölum þarf hæð undir þær að vera a.m.k. 2,5 metrar. Ekki er

heimilt að hafa svalaganga. Heimilt er að gera ráð fyrir svalalokunum og skal þá gert ráð fyrir þeim í aðaltekningum. Þær skulu gerðar að mestu gegnsæjar. Svalir verða að vera að lágmarki í 2,0m fjarlægð frá ystu brún djúpgáma upp í 12,0m hæð, af öryggisástæðum við tæmingu gámana.

## 8. Útskot

Útveggir bygginga að götu skulu að jafnaði fylgja byggingarlínu reits. Heimilt er að gera útskot sem ná út fyrir byggingareit allt að 1,2 metra og allt að 5 metra breið. Útskot mega að hámarki nema 25% af heildarveggflötum útveggja. Gönguleið undir útskot þarf að vera að a.m.k. 2,5 metrar á hæð. Útskot verða að vera að lágmarki í 2,0m fjarlægð frá ystu brún djúpgáma upp í 12,0m hæð, af öryggisástæðum við tæmingu gámana.

## 9. Þaksvalir

Þaksvalir eru heimilaðar. Gera má ráð fyrir skjólveggjum á þaksvölum og skulu þeir vera gegnsæir. Ekki er heimilt að gera svalalokanir á efstu hæðum húsa.

## 10. Skiki til einkaafnota og skjólveggir

Heimilt er, þar sem það á við, að bæta við séreignareitum á jarðhæðum (1. hæð) í stað svala sem og á þakgördum.

Veggir í kringum sérafnotareiti skulu vera í svipuðum litatón og aðliggjandi húshluti og mynda heilstætt útlit. Hæð veggja skal ekki vera hærri en 1,6 metrar á hliðum og 1,2 metrar að framanverðu. Gera skal grein fyrir afnotarétti og afmörkun sérnotaflata íbúða í byggingarleyfisumsókn og á aðaluppdráttum.

## 11. Djúpgámar

Gert er ráð fyrir djúpgámum fyrir flokkun á sorpi. Djúpgámarnir skulu staðsettir innan lóðarmarka eins og sýnt er á uppdrætti og kvöð um aðgengi almennings á gámasvæðum. Tryggja skal að sorpbíll komist að gámunum svo unnt sé að losa þá með krana og gott aðgengi skal vera fyrir alla að sorpgámunum. Lóðarhafi leggur til steypar gryfjur fyrir sorphirðukerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði bæði gámunum, stampi og losunarbúnaði skal haft samráð við sorphirðuaðila. Í tengslum við atvinnuhúsnæði skal gera ráð fyrir sorpgeymslum í kjallara í samræmi við þann rekstur sem er fyrirhugaður í húsnæðinu.

## 12. Lagnir-veitur-spennistöð

Núverandi dreifistöð við Skólatröð mun anna væntanlegri uppbyggingu m.t.t. rafmagns þ.a. ekki er þörf á nýrri dreifistöð. Huga þarf hinsvegar að stofnlögnum hitaveitna vegna bílageymslu neðanjarðar sem og djúpgáma samkv. upplýsingum Veitna (sjá staðfestingu).

Lagnir í bílageymslu og niðurföll skal tengja inná holræsakerfið en ekki regnvatnskerfi svæðisins sem hluti af blágrænum ofanvatnslausnum.

## 13. Gervimóttökudiskar og fjarskiptamöstur

Gervihnattamóttökudiskar skulu ekki ganga upp fyrir þakbrún nema þeir séu staðsettir á þaki og það innarlega á þaki að þeir sjáist ekki frá aðliggjandi húsgötum. Sækja þarf um staðsetningu og uppsetningu fjarskiptamastar til bæjaryfirvalda. Óheimilt er að hafa gervihnattamóttökudiska á svölum eða festa á útveggi.

## 14. Útiljós

Útiljós á lóð og utan á húsum skulu vera „gljúfrí“ þ.e.a.s. með huldum ljósgjafa sem beinist upp eða niður.



15. Skýringarmyndir – dæmi/fyrirmyndir um útlit bygginga.



ZAC Beaujon - France



Lot A22 – Canal Zac/Aubervilliers 93



Z Huset Aarhus



MASSI CO



E3 Project Esmarchstrasse



Duggan Morris-Riba 2015

## 16. Yfirlit yfir fylgiskjöl

### - Húsakönnun

Traðarreitur – eystri. Unnið af T.ark arkitektum, dags. nóvember 2019

### - Nágrannabyggð

Traðarreitur – eystri. Unnið af T. arkitektum, dags. nóvember 2019

### - Skipulagslýsing og umferðargreining.

Traðarreitur – eystri.

Unnið af verkfræðistofunni VSÓ, dags. 16.03.2020.

### - Hljóðvistarútreikningar.

Traðarreitur – eystri.

Unnið af verkfræðistofunni VSÓ, dags. 16.03.2020.

### - Skipulagslýsing fyrir tillögu að breytingu á aðalskipulagi, dags. 29. apríl 2019.

### - Vinnslutillaga að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, breyting nr. 7, dags. 12. nóv. 2019.

### - Fornleifaskrá Kópavogs.

Endurskoðuð 2019.

Höf. Bjarni F. Einarsson

### - Staðfesting frá Veitum

Tölvupóstur dags. 10.09.2019

16.03.2020

19259

Dreifing

T.ark

Höfundur

GMH

Yfirfarið/Sambýkkt

SÓ

Tilfni

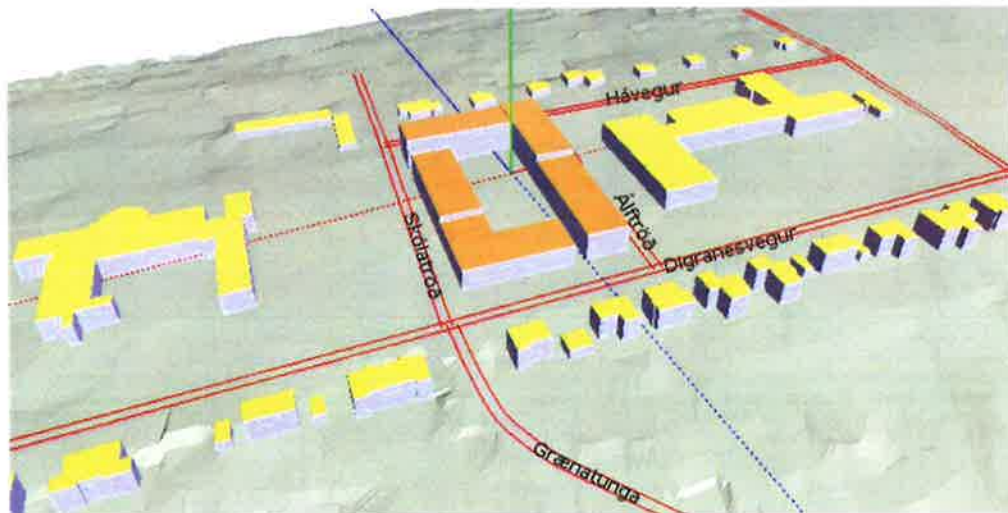
## Traðarreitur-eystri

Hljóðvistarreikningar

### 1 Inngangur

Í þessu minnisblaði er gerð grein fyrir útbreiðslu umferðarhávaða frá götum umhverfis Traðarreit-eystri og í næsta nágrenni hans, þ.e. frá Digranesvegi, Skólatröð, Hávegi og Álfröð.

Útreikningar á hljóðvist eru gerðir fyrir deiliskipulagstillögu samkvæmt grunni sem sendur var VSÓ frá T.ark þann 10. júlí 2019. Á mynd 1 má sjá þrívíddarmynd úr hljóðvistarlíkani af fyrirhuguðum húsum á reitnum og næsta nágrenni hans. Húsin við Traðarreit-eystri eru 3-5 hæðir. Hljóðvist var reiknuð miðað við núverandi umferð að viðbætti umferð miðað við fullbyggðan reit. Í þessu minnisblaði er greint frá helstu forsendum og niðurstöðum þessara reikninga.



Mynd 1 Þrívíddarmynd úr hljóðvistarlíkani fyrir Traðarreit-eystri. Fyrirhuguð hús samkvæmt tillögu eru auðkennd með brúnu þaki en núverandi hús í nágrenni reitsins með gulu þaki.



## 2 Aðferðafræði og forsendur

Við útreikninga hljóðvistar var afstöðumynd af svæðinu sett inn í forritið SoundPLAN 8.1 og þrívíddarlíkan búið til út frá eftirfarandi upplýsingum:

- Hæðarlínum af svæðinu.
- Plan- og hæðarlegu nærliggjandi gatna og húsa.
- Útlínum, gólfhæðum og fjölda hæða í nýjum húsum á Traðarreit-eystri.

Reiknað var hljóðstig í 2ja metra hæð yfir landi og byggja reikningar á norræna reiknilíkaninu RTN96 (Road Traffic Noise – Nordic prediction method 1996).

Unnin voru hávaðakort í 5 dB-gildisbilum fyrir  $L_{AeqT}$  sem segir til um jafngildishljóðstig yfir tímabil T og í þessum reikningum er  $T=24$  stundir.

Hljóðstig var reiknað út frá núverandi umferð samkvæmt talningum og tölum úr umferðarlíkani höfuðborgarsvæðisins um reiknaða umferð sem tengist uppbyggðum reit. Umferðarforsendur eru sýndar í töflu 1.

**Tafla 1: Umferðarforsendur útreikninga, sem miðast við núverandi umferðarmagn að viðbætti þeirri umferð sem tengist uppbyggðum Traðarreit-eystri.**

	ÁDU	Hraði	% þungir bílar
Digranesvegur (vestan Skólatraðar/Grænutungu)	6.800	30	5%
Digranesvegur (austan Skólatraðar/Grænutungu)	5.000	30	5%
Grænatunga	4.300	30	3%
Álftröð	2.500	30	2%
Meltröð	2.500	30	3%
Hávegur	2.000	30	3%

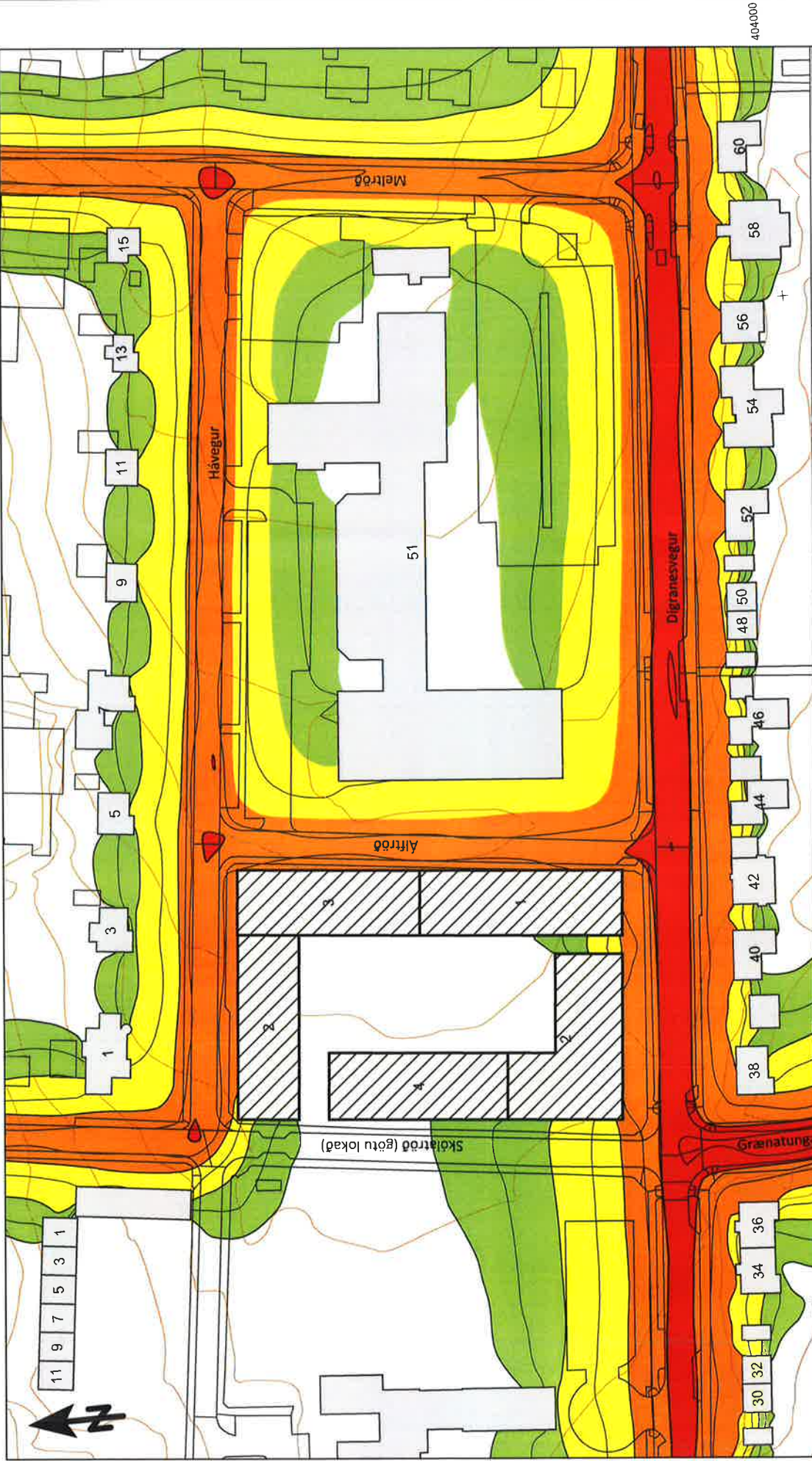
Í viðauka reglugerðar um hávaða nr. 724/2008 kemur fram að mörk hávaða vegna umferðar ökutækja á íbúðarsvæðum eru 55 dB(A)  $L_{Aeq}$  við húsvegg.

## 3 Niðurstöður hljóðvistarreikninga

**Kort 1** er dynlínukort sem sýnir útbreiðslu umferðarhávaða í 2 metra hæð yfir landi. Athuga skal að kortið sýnir jafngildishljóðstig með endurvarpi frá húsvegg. Mikilvægt er að hafa í huga að ef bera á þessar tölur saman við viðmiðunargildi reglugerðar ber að lækka gildin á kortinu um u.þ.b. 3 dB næst húsvegg. **Kort 2** sýnir punktildi jafngildishljóðstigs dB(A) við húsvegg án endurvarps. Niðurstöður á þessu korti er hægt að bera saman við viðmunarmörk reglugerðar án leiðréttingar.

Svæðið sem um ræðir (Traðarreitur-eystri) er skilgreint sem íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Kópavogs. Samkvæmt reglugerð um hávaða (724/2008) eru viðmiðunarmörk hávaða innan slíkra svæði 55 dB(A). Kortið sýnir að miðað við þær forsendur sem settar eru fram í hönnun verður hljóðvist yfir mörkum reglugerðar fyrir framhliðar húsanna innan byggingareitsins, þ.e. þær hliðar sem snúa út að Digranesvegi, Hávegi og Álftröð. Hins vegar munu íbúðirnar jafnframt hafa hlið út að garðinum, þar sem hljóðstig reiknast mun lægra, og íbúðirnar uppfylla því skilyrði reglugerðar um kyrrláta hlið. Ef einhverjar íbúðir húsanna hafa ekki hlið sem snýr að garðinum þarf hins vegar að huga sérstaklega að hljóðvist í þeim með byggingartæknilegum lausnum við hönnun. Það sama gildir um sum af núverandi húsum bæði sunnan Digranesvegur og norðan Hávegur; en þó sú hlið þeirra sem snýr að götunni sé yfir áður nefndum mörkum þá hafa þau öll kyrrláta hlið hinu megin og eru því öll innan marka reglugerðar.

359000



404000

**Skvringar**

- Nýjar byggingar
- Núverandi byggingar
- Háðarfinnur

**Hljóðstig**  
L<sub>Aeq24</sub> dB(A)



**Kort 1**  
L<sub>Aeq</sub> dB(A) í 2 metra hæð.

Forsendur miðast við að uppbyggingu á reit samkvæmt deiliskipulagslíögu sé lokið.



**TRADARREIUR-EYSTRÍ**  
Dýflinnur 2m yfir yfirborði lands.  
Útbreiðsla umferðarhljóða.

**VSD RÁÐGJÖF**  
RÁÐGJAFAR  
VSD RÁÐGJÖF  
VSD RÁÐGJÖF  
VSD RÁÐGJÖF

359000

404000





16. mars 2020

19259

Dreifing

T.ark

Höfundur

GMH/LMG

Yfirfarið/Sambykkt

SJ

Tilfni

## Traðarreitur-eystri

Skipulagslýsing – Samgöngugreining

### 1 Inngangur

Traðarreitur-eystri er þróunarreitir á Kópavogshálsi, milli Kópavogsskóla og Menntaskólans í Kópavogi (MK). Reiturinn markast af Digranesvegi, Skólatröð, Álfröð og Hávegi. Á reitnum er fyrirhugað að reisa fjölbýlishús með 180 íbúðum. T.ark arkitektar fengu VSÓ til þess að gera samgöngugreiningu fyrir reitinn og meta áhrif breytinganna á umhverfið.

### 2 Forsendur

Á reitnum eru 8 einbýlishús sem öll verða fjarlægð og í staðinn er fyrirhugað að reisa 5 fjölbýlishús með samtals 180 íbúðum. Gert er ráð fyrir 2,3 íbúum í hverri íbúð eða samtals 414 íbúum. Jafnframt er gert ráð fyrir 1,3 bílastæði á hverja íbúð eða samtals 234 stæðum.

Samkvæmt markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins um breytingu ferðavenja er þessi reitur skilgreindur innan þess sem nefnt er svæði I. Það þýðir að stefna skipulagsins miðar að því að umferðin muni dragast saman um 30% frá því sem hún annars yrði ef miðað væri við óbreytta þróun. Í þessari greiningu er gengið út frá því að þessum markmiðum svæðisskipulagsins verði náð. Nýverið gaf Reykjavíkurborg út nýja bíla- og hjólastæðastefnu og er að auki stuðst við hana við gerð þessarar greiningar. Rétt er að komi hér fram að við Álfröð er vörumóttaka fyrir MK og mikilvægt er að áfram verði aðgengi að henni. Núverandi fyrirkomulag aksturs um götuna er einstefna til norðurs og gerir tillaga að deiliskipulagi ráð fyrir að það verði óbreytt.

Áhersla er lögð á umferðaröryggi skólabarna með öruggum þverunum, lækkun hraða og takmarka umferðarmagn á ákveðnum stöðum, þ.e. við þekktar leiðir skólabarna. Í nýrri tillögu er gert ráð fyrir að Skólatröð sunnan Hávegar verði lokað fyrir almennri umferð, en tryggð verður aðkoma slökkviliðs og hirðubíls að djúpgámum til þess að tæma þá. Skólatröð norðan Hávegar verður áfram með tvístefnu. Með því að loka Skólatröð sunnan Hávegar verða gönguleiðir skólabarna öruggari. Gatnamót Digranesvegjar, Grænutungu og Skólatraðar, sem eru umferðarpung á háannatímum, fara úr því að vera X-gatnamót í að vera T-gatnamót. Gatnamótin verða jafnframt upphækkuð, sem hefur almennt þau áhrif að umferðarhraði verður lægri. Þá verða gatnamót Skólatraðar og Hávegar einfaldari og auðveldari fyrir skólabörn að þvera.

### 3 Ferðamyndun og gatnakerfi

Miðað við núverandi byggingarmagn á reitnum mun bílaumferð sem tengist reitnum aukast umtalsvert. Samkvæmt umferðarlíkani höfuðborgarsvæðisins eru í kringum 100 ferðir á dag inn og út af reitnum miðað við 3,5 íbúa í hverju húsi. En gangi áætlanir eftir,



þ.e. að íbúum fjölgi á reitnum í samræmi við hugmyndir og að breytingar ferðavenja nái fram að ganga eins og stefnt er að, má gera ráð fyrir að ferðir sem tengjast reitnum verði um 1.100 á dag<sup>1</sup>. Í samhengi við aðliggjandi svæði er þessi umferðaraukning þó ekki líkleg til að hafa veruleg áhrif á umferð um hverfið. Á mynd 3.1 er sýnd hversdagsumferð árið 2019 samkvæmt umferðarlíkani. Skipulagið gerir ráð fyrir að innkeyrsla í bílageymslu sé frá Álfröð.

Það má gera ráð fyrir að langstærstur hluti umferðar sem komi að reitnum fari um Álfröð. Umferð frá reitnum mun dreifast annars vegar austur Háveg, suður eða norður Meltröð og inn á Digranesveg og Álfhólsveg, og hins vegar vestur Háveg, norður Skólatröð og inn á Álfhólsveg. Áætlað er að hlutfallslega meiri umferð fari á Digranesveg. Þrátt fyrir að áhrif uppbyggingarinnar séu vissulega þau að umferð eykst um svæðið þá mun gatnakerfið í nágrenninu ráða vel við þessa aukningu. Digranesvegur er hefðbundin tveggja akreina gata og almennt er miðað við að hámarks afkastageta slíkrar götu sé á bilinu 18-20 þús. bílar á sólahring. Þó haft sé í huga að hámarkshraði á Digranesvegi sé 30 km/klst og umferð því frekar hæg, þá þolir gatan vel þá umferðaraukningu sem vænta má, svipaða sögu er að segja um Álfhólsveg.



Mynd 3.1 Hversdagsumferð á sólahring kringum Traðarreit-eystri miðað við núverandi umferð (2019) að viðbætti umferð til/frá fullbyggðum reit og lokun Skólatraðar sunnan Hávegar samkvæmt skipulagstillögu.

Lagt er til að breiddum gatna verði haldið í lágmarki til að draga úr umferðarhraða og minnka líkur á hraðakstri. Lagt er til að einstefnugötur líkt og Álfröð verði 3,5 m að breidd, þó með þeim fyrirvara að umferð sendibíla að vörumóttöku MK verði ekki gert erfitt um vik. Breidd götu með einstefnu við djúpgáma skal vera 5,5 m eða meira. Lagt er til að götur með tvístefnuakstri verði 5,5-6 m að breidd.

<sup>1</sup> Ferðamyndunarmjafna umferðarlíkans höfuðborgarsvæðisins er notuð til að reikna fjölda ferða og er miðað við 180 íbúðir, 2,3 einstaklingar í íbúð, 3,7 ferðir að meðaltali á hvern íbúa til og frá reitnum, og 30% fækkun bílaumferðar því reiturinn er skilgreindur á svæði I, þannig fást  $180 \cdot 2,3 \cdot 3,7 \cdot 0,7 = 1.072$  ferðir.

#### 4 Bíla- og hjólastæði

Bílastæði fyrir íbúa á Traðarreit-eystri verða í bílakjallara, en að auki er gert ráð fyrir nokkrum stæðum umhverfis reitinn samsíða götum og eru þau aðallega hugsuð sem gestastæði. Í bílageymslum er miðað við 1,3 bílastæði/íbúð. Til samanburðar má nefna að viðmið Reykjavíkurborgar eru 0,75-1 bílastæði á íbúð og 0,1 gestastæði á hverja 3-4 herbergja íbúð fyrir fjölbýlishús á þéttingasvæðum. Þau viðmið um fjölda bílastæða sem sett eru fram í skipulagstillögu eru því nokkuð hærri en þau sem Reykjavíkurborg setur. Hins vegar er því velt hér upp hvort ekki sé raunhæft að fækka gestastæðum vegna nálægðar við bílastæði skólanna í kring. Tölfræði fyrir bílastæðanýtingu sýnir að samnýting milli skóla og fjölbýlishúsa er mjög ákjósanlegur kostur (sjá töflu 4.1). Á kvöldin og um helgar, þegar þörfin fyrir gestastæði er mest, eru fáir sem nýta bílastæðin við skólana sem geta þá nýst sem stæði fyrir gesti.

**Tafla 4.1: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða. (Reykjavíkurborg, 2019)**

Tegund húsnæðis	Virkir dagar			Laugardagar	
	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Íbúðir	50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir – Gestir	0%	50%	50%	100%	50%
Skólar	100%	100%	0%	0%	0%

Í Reykjavík er lágmarksfjöldi hjólastæða tvö stæði á hverja íbúð, sem myndi gera samtals 360 hjólastæði. Ef gengið er út frá því að íbúar verði ríflega 400 eru 360 hjólastæði mjög góður fjöldi, eða um 0,9 hjólastæði á hvern íbúa. Lögð er áhersla á að hjólastæðin séu ekki öll á sama stað á lóðinni, að þeim sé skipt hlutfallslega milli þeirra fimm bygginga sem fyrirhugaðar eru og séu að stærstum hluta í lokaðri hjólageymslu. Leiðbeiningar Reykjavíkurborgar, sem hafa mætti til hlíðsjónar, miða við að 90% hjólastæða skuli vera í læstu rými og 10% nærri inngangi fyrir gesti.

#### 5 Tengingar fyrir hjól, gangandi og almenningsamgöngur

Traðarreitur-eystri er í um 500 m fjarlægð frá Hamraborg og liggur því vel við tengingum við almenningsamgöngur.

Huga verður vel að tengingu fyrir gangandi og hjólandi. Þar sem skipulag svæðisins gerir ráð fyrir umtalsverðum breytingum ferðavenja er nálægðin við Hamraborg lykilatriði til að fólk geti nýtt sér aðra ferðamáta en bíl til að komast milli staða. Það tekur rúmar 5 mínútur að labba í Hamraborg og 1-2 mínútur að hjóla. Aðskildir hjóla og göngustígar og góð tenging við inngang húsanna og við garðinn á miðri lóðinni eru lykilatriði til þess að hvetja fólk til þess að nýta sér aðra, vistvænni samgöngumáta.

#### 6 Niðurstöður

Uppbyggingin á reitnum ekki talin líkleg til að hafa mikil áhrif á gatnakerfið í kring og munu bæði Digranesvegur og Álfhólsvegur þola vel áætlaða umferðaraukningu. Áætla má að helstu áhrifin verði á Álfröð, Hávegi, Meltröð og Skólatröð norðan Hávegar, þar sem öll umferð inn og úr bílakjallara mun fara um þær götur. Gatnakerfið mun þó vel ráða við þessa auknu umferð. Bílastæðin sem eru áætluð ættu að fullnægja þörfum íbúa og mögulega má fækka þeim. Innkeyrslan í bílastæðakjallarann verður í Álfröð. Lögð er þung áhersla á mikilvægi þess að hafa góðar tengingar fyrir hjólandi og gangandi svo að fólk geti sem best nýtt sér aðra ferðarmáta en bílinn til að komast leiðar sinnar.

Öruggar þveranir, lækkaður hraði, breyting á gatnamótum og takmörkuð umferð á ákveðnum stöðum stuðlar að auknu umferðaröryggi, sérstaklega fyrir skólabörn.

Lagt er til að Álfröð, sem verður einstefnugata, verði 3,5 m að breidd, þó með þeim fyrirvara að umferð sendibíla að vörumóttöku MK verði ekki gert erfitt um vik. Tryggja þarf aðkomu slökkviliðs að reitnum og einnig aðgengi hirðubíla að djúpgámum í Skólatröð og Álfröð.

## 7 Viðauki

Í Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar eru settar fram eftirfarandi reglur um fjölda stæða og eru reglur þessar hluti af bíla- og hjólastæðastefnu aðalskipulags Reykjavíkurborgar. Kveðið er á um að reglurnar skuli leggja til grundvallar við gerð hverfis- og deiliskipulags og við umsókn byggingarleyfa. Í þessu minnisblaði er lagt til að þessar reglur séu hafðar til hliðsjónar hér þó vissulega hafi þær ekkert formlegt vægi innan Kópavogs.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI <small>(í stæði/íbúð)</small>						
Fjölbýli/sérbýli <sup>1</sup>	1 herbergi	0,25	0,75	0,5	1	2
	2 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	
	3 herbergi	0,75	1	1	1,5	
	4+ herbergi	0,75	1	1	1,5	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-
Námsmannaiðbúðir <sup>2</sup>	1-2 herbergi	0	0,1	0,2	0,5	1-2
	3 herbergi	0	0,2	0,2	1	2
	4+ herbergi	0	0,2	0,4	1	
Hjúkrunar- og dvalarheimili <sup>3</sup>	Miða við 0,1 gestastæði pr. rúm. Fjöldi starfsmannastæða skal meta hverju sinni.					

## Útskýringar við töflu 1:

1: Fyrir sérbýli má gera ráð fyrir að bílastæði á borgarlandi nýtist sem gestastæði. Þar sem það á ekki við má útvega stæði á sameiginlegum bílastæðum sem samnýtast með öðrum sérbýlum. Ekki eru gerðar kröfur til hjólastæða fyrir sérbýli þar sem gert er ráð fyrir að þau rúmist innan lóðar, t.d. í bílskúr eða geymslu.

Fyrir þjónustulíbúðir skal áætla fjölda bílastæða í samgöngumati. Almennt skal gera ráð fyrir minni einkabílaeign en viðmiðunargildi um fjölbýli/sérbýli gerir ráð fyrir. Áætla þarf fjölda bílastæða vegna starfsmanna sérstaklega sem fer eftir starfsemi hverju sinni.

2: Gert er ráð fyrir að námsmannaiðbúðir séu nálægt háskólalóðum eða vel tengdar góðum almenningssamgöngum.

Þar sem tveir eða fleiri einstaklingar hafa eigið herbergi en deila eldhúsi, salerni eða öðru rými, skal líta á hvert einstaklingsherbergi sem 1-2 herbergja íbúð.

3: Aðeins er gert ráð fyrir bílastæðum fyrir gesti og starfsmenn. Ákvörðun um fjölda hjólastæða tekur mið af fjölda starfsmanna.

\*Viðmiðunarbíl fyrir lágmarksfjölda hjólastæða. Fjöldi hjólastæða er metinn út frá mismunandi þáttum, s.s. staðsetningu (miðsvæði eða úthverfi), nálægð við almenningssamgöngur, gæði hjólastigakerfis o.s.frv. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtímaþæði) og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtímaþæði).

Tafla 1 Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði samkvæmt bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur. (Reykjavíkurborg, 2019)



**TRADARREITUR- AUSTUR**  
**DIGRANESI KÓPAVOGI**  
**ÁÐUR ÁLFTRÖÐ 1-7 OG OG SKÓLATRÖÐ 2-8**

**HÚSAKÖNNUN**  
NÓVEMBER 2019



Húsakönnun þessi greinir ferli og gerð einstakra húsa á Álftröð og Skólatröð í Kópavogi. Um er að ræða reit sem skipt er í átta lóðir með átta íbúðarhúsum.

## EFNISYFIRLIT

Formáli	Bls. 3
Loftrmyndir frá 1964	Bls. 4
Núverandi ástand	Bls. 5
Álftröð 1	Bls. 6
Álftröð 3	Bls. 7
Álftröð 5	Bls. 8
Álftröð 7	Bls. 9
Skólatröð 8	Bls. 10
Skólatröð 6	Bls. 11
Skólatröð 4	Bls. 12
Skólatröð 2	Bls. 13

## FORMÁLI

Kópavogsbær undirbýr um þessar mundir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 en í henni felst m.a. að heimila enduruppbyggingu á einstökum reitum Digraneshæða í Kópavogi. Svæðið á Digraneshæðinni er skilgreint sem þróunarsvæði í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs. Sú skilgreining felur í sér að hægt verður að endurskoða landnýtingu og landnotkun svæðisins t.a.m. breytta notkun húsnæðis, stækkun þess eða byggingu nýs húsnæðis. Stefna aðalskipulags um byggð miðar að því að takmarka útpennslu íbúðarbyggðar og markmiðið er að þetta byggð sem mest innan skipulagðra svæða.

Húsakönnun þessi er hluti vinnu við gerð deiliskipulags Traðarreits-austur á Digraneshæð en hann afmarkast af Álfröð í austur, Digranesvegi í suður, Skólatröð í vestur og Hávegi í norður. Reiturinn liggur milli tveggja skóla, grunnskóla og menntaskóla, og er í mikilli nánd við miðbæ og samgönguása. Stærð reitsins er um 7450m<sup>2</sup>.

Könnunin tekur til núverandi aðstæðna og leitast verður við að veita yfirsýn yfir reitinn, kanna ástand hans og upprunalega gerð húsanna með það markmið að auðvelda áframhaldandi deiliskipulagsvinnu í samræmi við skipulagslög.

Ekki verður um tæmandi sögulega úttekt á umræddum húsum að ræða en leitast er við að leggja mat á á fjóra þætti er varða varðveislugildi húsanna þ.e. listrænt gildi, menningarsögulegt gildi, umhverfisgildi og upprunalega gerð.

## SÖGULEGT ÁGRIP

Digranes er afgangur hryggur með stefnuna austur-vestur, um 370 ha að flatarmali. Hlíðar hryggjarins eru heldur brattari til suðurs en norðurs. Hann rís hæst í 75 m hæð yfir sjó.

Byggðin á Digranesi telst til eldri hverfa Kópavogs. Búskapur var ríkjandi fram á miðjan fjórða áratuginn en þá hófst úthlutun á nýbýla- og smábýlalöndum frá jörðinni. Mikil húsnæðisekla var í Reykjavík á stríðsárunum og tók fólk sér heimili á smábýlalöndunum og byggði jafnvel hús án tilskilinna leyfa. Upp úr 1945 var farið að veita leyfi til fastrar búsetu á smábýlalöndunum og í kjölfarið jókst uppbygging á svæðinu.

Kópavogur varð fyrst sjálfstætt sveitarfélag árið 1948 og árið 1957 keypti bærinn allt land af ríkinu og gat úthlutað lóðum og stýrt eigin skipulagi. Fyrsta deiliskipulagið af svæðinu milli Digranesvegar og Álfrólsvegar, vestan frá Hafnarfjarðarvegi og austur að Bröttubrekku, var staðfest árið 1948.

Á árunum 1950-1959 var mikil uppbygging í Kópavogi, aðallega í vesturbæ en eins töluverð í austurbæ. Þétting byggðar hófst fyrst á Digraneshálsinum, milli Álfrólsvegar og Digranesvegar að Efri-Víghól og nokkru seinna í Hvömmunum. Þessi eldri hluti hverfisins var svo gott sem fullbyggður um 1970 með mjög blönduðum húsagerðum, þó mest fjölbýli.

Sunnan Digranesvegar liggur íbúðarbyggð, alla jafna 2ja- 3ja hæða stakstæð íbúðarhús með kjallara og þar fyrir neðan ýmist raðhús eða stakstæð íbúðarhús. Norðan reits eru einnig stakstæð íbúðarhús, raðhús og annað fjölbýli.

Í byrjun 6. áratugarins var orðið mun virkara eftirlit með nýbyggingum og til eru nákvæmari teikningar af húsum. Á þessum árum var erfitt að nálgast byggingarefni en algengast var að hús væru steinsteyppt. Önnur voru steyppt úr vikursteypu eða holsteini og klædd að utan.

Byggðin á Traðarreit-austur afmarkast af Hávegi til norðurs, Álfröð til austurs, Digranesvegi til suðurs og Skólatröð til vesturs. Byggðin er nokkuð sundurleit sem stafar helst til af breytingum á einstökum húsum sem gerðar hafa verið í gegnum árin með mismunandi aðferðum og efnum. Töluvert er um viðbyggingar á lóðunum eins og bílskúra, sólstofur og kvista.

Innan skipulagsreitsins eru fyrir 8 íbúðarhús á einni til tveimur hæðum. Ástand húsanna er misgott. Þeim hefur sumum verið breytt töluvert, heildaryfirbragð er af ýmsum toga, varðveislugildi byggðar eða bygginga er almennt talið lítið.

Samkvæmt fasteignaskrá (þjóðskrá) eru flest húsanna byggð á árunum 1952 til 1955



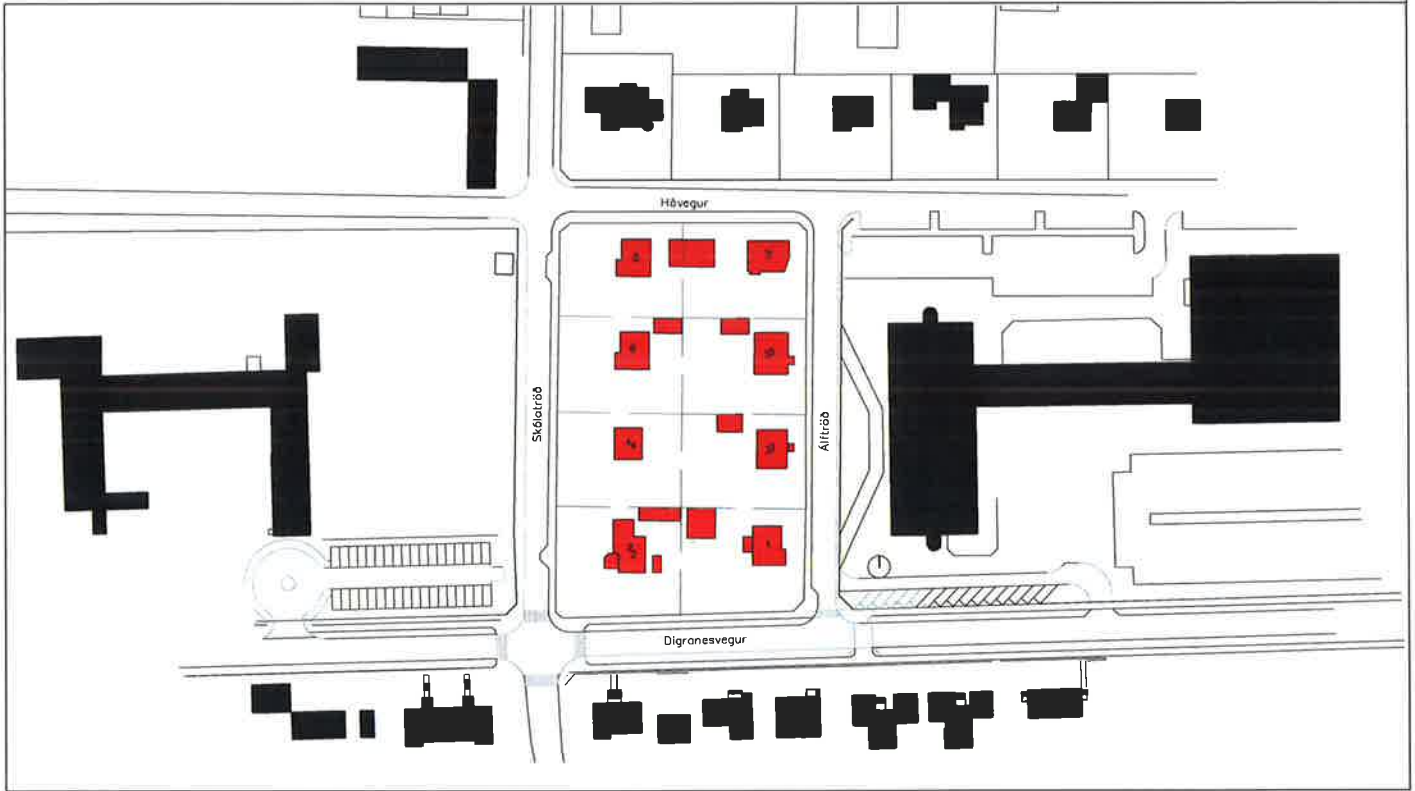
Digraneshæð úr lofti árið 1964 (Traðarreitur-austur merktur með hring)  
(Mynd af vef Kópavogsbæjar, höf. óþekktur)



Digraneshæð úr lofti árið 1964 (Traðarreitur-austur merktur með hring)  
(Mynd af vef Kópavogsbæjar, höf. óþekktur)



■ Núverandi ástand



Traðarreitur-austur

Fyrsti eigandi: Kristjana Hallgrímsdóttir  
Hönnuður: Kristján Guðmundsson

Upphafleg notkun: íbúð  
Núverandi notkun: íbúð

Austur.



Upprunalegt útlit (Af teikningavef)

Álftröð 1 árið 2019 (Ljósmynd T.ark)

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
Byggingarefni: Steinsteyp		Steinsteyp	1987 Blómaskáli	Rögnvaldur Þorkelsson, Verkfræðingur
Útveggir: Timbur		Timbur		
Þakgerð: Einhalla (skúrþak)		Einhalla (skúrþak)	1962 Bílskúr	
Þakklæðning:				
Undirstaða:				
Útlit: Tvílyft		Tvílyft Viðbygging Svalir		

## Saga

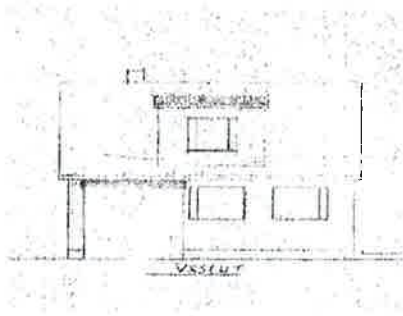
Álftröð 1 var byggt árið 1958 af Kristjáni Guðmundssyni trésmið. Húsið var teiknað fyrir Kristjönu Hallgrímsdóttur. Húsið er steinsteyp að hluta og klætt með viðarklæðningu. Árið 1962 bættist við bílskúr á lóðinni og blómaskáli árið 1987. Hönnuður breytinga var Rögnvaldur Þorkelsson, verkfræðingur. Húsinu hefur verið illa viðhaldið. Klæðning er að hluta til rifin, svalir brotnar og þakantur í slæmu ástandi. Upprunalegum gluggum hefur verið skipt út að hluta með nokkrum breytingum.

## Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Með viss einkenni funkishúss og form hússins hefur haldið sér.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Hefur alla tíð verið íbúðarhús að vitað sé.
Umhverfsgildi:	Lágt	Húsið hefur látið á sjá og er ekki prýði á áberandi stað í götumyndinni.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Gluggum og klæðningu hefur verið skipt út sem hefur áhrif á uppbot hússins í upprunalegri mynd.
Tæknilegt ástand:	Lágt	Húsið er í slæmu ásigkomulagi.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki gerð tillaga að sérsökum verndunarákvæðum.
Verndarflokkar:		

Fyrsti eigandi: Ágúst og Maríno Péturssynir  
Hönnuður: Sigursteinn Hjartarson

Upphafleg notkun: Íbúð  
Núverandi notkun: Íbúð



Upprunalegt útlit (Af teikningavef)



Álftröð 3 árið 2019 (Ljósmynd T.ark)

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
Byggingarefni:	Hlaðið, holsteinn	Hlaðið, holsteinn	1972 Bílskúr	Sigursteinn Hjartarson,
Útveggir:	Múrsléttað	Timbur		
Þakgerð:	Mænisþak	Mænisþak		
Þakklæðning:	Bárujárn	Bárujárn		
Undirstaða:				
Útlit:	Einlyft Rís Kvistir	Einlyft Rís Kvistir Viðbygging		

### Saga

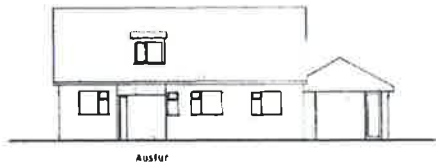
Bílskúr og minni viðbyggingu er bætt við húsið 1972 samkvæmt teikningum og anddyri stækkað sömuleiðis. Hliðarhurð við anddyri hefur verið skipt út fyrir glugga. Húsið hefur líklegast verið hlaðið og þússað en hefur seinna verið klætt að utan með lóðréttum timburpanelum. Þak virðist með upprunalegri bárujárnsklæðningu. Húsið er í frekar lélegu ásigkomulagi og lokað hefur verið fyrir glugga í risi.

### Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Nokkuð dæmigert hús frá 6. áratugnum.
Menningsögulegt gildi:	Lágt	Húsið hefur alla tíð verið íbúðarhús að vítað sé.
Umhverfisgildi:	Miðlungs	Hluti af núverandi götumynd Álftraðar.
Upprunalegt gildi:	Miðlungs	Grunnform hússins hefur haldið sér en anddyri breytir upprunalegu útliti töluvert sem og seinni tíma timburklæðning.
Tæknilegt ástand:	Lágt	Húsið er í frekar slöku ásigkomulagi og lokað fyrir hluta glugga í risi.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndarákvæðum.
Verndarflokkar:		

Fyrsti eigandi:  
Hönnuður: Sigursteinn Hjartarson

Upphafleg notkun: Íbúð  
Núverandi notkun: Íbúð



Útlit með viðbyggingu (Af teikningavef)

Álftröð 5 árið 2019. (Ljósmynd T.ark)

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
Byggingarefni: Steinsteyp		Steinsteyp	1974 Bílskúr	Úlrik Arthúrsson, Arkitekt
Útveggir: Múrsléttað		Plast		
Þakgerð: Mænisþak		Mænisþak	1989 Húsinu skipt upp í tvær íbúðir.	Einar Ragnarsson, Byggingatæknifræðingur
Þakklæðning: Bárújárn		Bárújárn		
Undirstaða:				
Útlit: Einlyft Ris		Einlyft Ris Kvistir Viðbygging		

## Saga

Húsið er upprunalega steinhús og þússað en seinna klætt utan með plastklæðngu. Milligólf er úr timbri.

Viðbygging er létt timburbygging. Bílageymslu er bætt við húsið í júlí 1978 og er hún teiknuð af Úlrik Arthúrssyni arkitekt árið 1974.

Árið 1989 er húsinu breytt í tvær íbúðir, efri og neðri hæð. Einar Ragnarsson tæknifræðingur er skráður fyrir þeim breytingum.

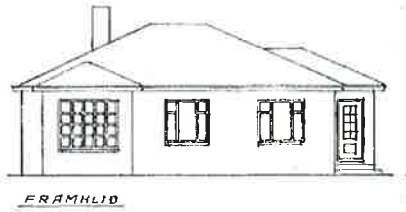
## Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Nokkuð dæmigert hús frá 6. áratugnum.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Húsið hefur alla tíð verið íbúðarhús svo vitað sé.
Umhverfisgildi:	Miðlungs	Hluti af núverandi götummynd Álftraðar.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Grunnform hússins hefur haldið sér að mestu fyrir utan plastklæðningu sem hefur nokkur áhrif á upprunalegt útlit.
Tæknilegt ástand:	Miðlungs	Húsinu hefur verið þökkalega viðhaldið en þarfnast nokkurs viðhalds.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki gerð tillaga að sérstökum verndarákvæðum.
Verndarflokkar:		



Fyrsti eigandi:  
Hönnuður: Finnur Torlacius

Upphafleg notkun: Íbúð  
Núverandi notkun: Íbúð



Upprunalegt útlit (Af teikningavef)

Álftröð 7 árið 2019. (Ljósmynd T.ark)

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
Byggingarefni: Hlaðið, holsteinn		Hlaðið, holsteinn		
Útveggir: Múrsléttað		Ál		
Þakgerð: Mænisþak		Mænisþak		
Þakklæðning: Bárújárn		Bárújárn		
Undirstaða:				
Útlit:	Einlyft	Einlyft		
	Ris	Ris		
	Útitróppur	Útitróppur		

## Saga

Grunnform hússins hefur haldið sér að mestu en gluggi í stofu hefur verið stækkaður og árið 2002 er tveimur kvistum bætt við í risi.

Bílskúr er síðan byggður á lóðinni árið 1960.

Húsið hefur seinna verið klætt með álklaðningu og þaki hefur verið breytt úr valmaþaki í mænisþak.

Þá hefur kvisti verið bætt við á framhlið og bakhlið hússins.

Skorsteinn hefur verið fjarlægður.

## Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Byggingarstíll dæmigerður frá 6. áratugnum.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Húsið hefur alla tíð verið íbúðarhús að vitað sé.
Umhverfisgildi:	Miðlungs	Lítið. Stendur nokkuð berangurslegt og hefur lítið vægi í götumynd.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Grunnform hússins er mestmegnis óbreytt og gluggar sömuleiðis, fyrir utan stækkun á stofuglugga. Kvistir bætast við á þaki á norður og suðurhlið hússins. Skorsteinn hefur verið fjarlægður.
Tæknilegt ástand:	Lágt	Viðhaldi er ábótavant. Málning flögnuð og þakkantur siginn að hluta.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndarákvæðum
Verndarflokkar:		

Fyrsti eigandi:  
Hönnuður: Gunnar Guðmundsson

Upphafleg notkun: íbúð  
Núverandi notkun: íbúð



Upprunalegt útlit (Af teikningavef)

Skólatröð 8 árið 2019. (Ljósmynd T.ark)

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
Byggingarefni: Steinsteipt		Steinsteipt	1957 Bílskúr byggður á lóð.	
Útveggir: Plast		Plast		
Þakgerð: Mænisþak		Mænisþak		
Þakklæðning: Bárújárn		Bárújárn		
Undirstaða:				
Útlit: Ris		Einlyft		
	Einlyft	Ris		
		Kvistir		

## Saga

Húsið hefur að mestu haldið upprunalegu formi sínu en kvistur hefur verið settur á þakið vestanmegin.

Gluggar hafa verið endurnýjaðir og nýr þakkantur verið byggður.

Þá hefur húsið sem líklega var slétt múrhúðað verið klætt með gulri plastklæðningu.

Bílskúr er byggður á lóðinni 1957 samkvæmt þjóðskrá en seinna verið byggt við hann en seinna verið bætt við tveimur til viðbótar, allir sambyggðir.

Ekki finnast teikningar af þessum viðbyggingum.

## Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Húsið einkennist af byggingarstíl 6. áratugarins.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Hefur alla tíð verið íbúðarhús að vitað sé.
Umhverfisgildi:	Miðlungs	Hluti af götumynd Álftraðar og Skólatraðar.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Húsið hefur misst nokkuð af upprunalegu útliti sínu. Það hefur verið klætt að utan með plastklæðningu og breiðir þakkantar eru áberandi. Þá hefur kvisti verið bætt á þakið aðkomumegin. Þrefaldur bílskúr er
Tæknilegt ástand:	Miðlungs	Húsinu er ágætlega við haldið og snyrtilegt í umhverfi sínu.
Varðveislugildi:	Miðlungs	Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndarákvæðum.
Verndarflokkar:		

Fyrsti eigandi:  
Hönnuður: Magnús B. Kristinsson

Upphafleg notkun: Íbúð  
Núverandi notkun: Íbúð



Upprunalegt útlit (Af teikningavef)

Skólatröð 6 árið 2019. (Ljósmynd T.ark)

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
Byggingarefni:	Steinsteypt	Steinsteypt	1967 Bílskúr	
Útveggir:	Múrsléttað	Múrsléttað		
Þakgerð:	Mænisþak	Mænisþak		
Þakklæðning:	Bárujárn	Bárujárn		
Undirstaða:				
Útlit:	Einlyft Ris	Einlyft Ris		

## Saga

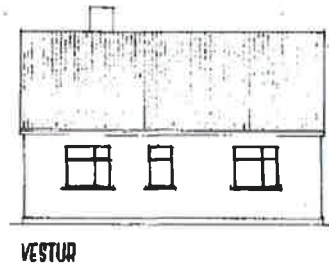
Álftröð 6 var byggt 1952 og hefur að mestu leyti haldið útliti sínu. Húsið er slétt þússað og gluggar í sinni upprunalegri mynd. Ris hefur verið timburklætt en þakgerð haldið sér. Bílskúr er byggður á lóðinni árið 1967. Þess má geta að húsin á Skólatröð 6 og 8 eru byggð eftir eins teikningum. Húsið stendur innarlega á lóð og að mestu hulið gróðri og er því fyrir vikið ekki áberandi í götumyndinni.

## Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Dæmigerður byggingarstíll frá 6. áratugnum.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Hefur alla tíð verið íbúðarhús svo vitað sé.
Umhverfisgildi:	Lágt	Ekki áberandi hluti af götumyndinni.
Upprunalegt gildi:	Miðlungs	Grunnform hússins hefur haldið sér sem og þakgerð og gluggar. Ris hefur verið timburklætt.
Tæknilegt ástand:	Miðlungs	Húsið virðist í ágætu ásigkomulagi.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum.
Verndarflokkar:		

Fyrsti eigandi: Sveinn Halldórsson  
Hönnuður: Ólafur Jensson

Upphafleg notkun: Íbúð  
Núverandi notkun: Íbúð



VESTUR



Skólatröð 4 árið 2019. (Ljósmynd T.ark)

Upprunalegt útlit (Af teikningavef)

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
Byggingarefni:	Steinsteypt	Steinsteypt		
Útveggir:	Múrsléttað	Plast	Kvistur og gluggapóstar sem og plastklæðning og nýtt þakefni.	
Þakgerð:	Mænisþak	Mænisþak		
Þakklæðning:	Bárujárn	Steinskífur		
Undirstaða:				
Útlit:	Einlyft Rís	Kvistir Einlyft		

## Saga

Húsið er teiknað fyrir Svein Halldórsson árið 1950. Þó nokkrar breytingar hafa verið gerðar á húsinu. Stór kvistur hefur bæst við rísið að vestanverðu, gluggum hefur verið skipt út og gluggapóstum fjölgað. Þá hefur húsið verið klætt með lóðréttri plastklæðningu og þakskífum verið skipt út fyrir bárujárnið. Engin viðbygging er við húsið.

## Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Húsið hefur dæmigerðan byggingarstíl 6. áratugarins.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Húsið hefur alltaf verið íbúðarhús að vitað sé.
Umhverfisgildi:	Miðlungs	Hluti af götumynd Skólatraðar.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Húsið er nokkuð breytt frá upprunalegu útliti sínu. Nýr kvistur setur sterkan svip á húsið en plastklæðning dregur reisininni.
Tæknilegt ástand:	Miðlungs	Húsinu virðist nokkuð vel við haldið en lóð er frekar berangursleg og og styrkir ekki götumyndina.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum.
Verndarflokkar:		



Fyrsti eigandi: Hörður Björnsson  
Hönnuður: Hörður Björnsson

Upphafleg notkun: Íbúð / Þjónusta  
Núverandi notkun: Íbúð



VECTUR



Skólatröð 2 árið 2019. (Ljósmynd T.ark)

Upprunalegt útlit (Af teikningavef)

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
Byggingarefni:	Hlaðið, holsteinn	Hlaðið, holsteinn	1976 Gróðurhús byggt við húsið.	Hörður Björnsson, Byggingatæknifræðingur
Útveggir:	Múrsléttað	Múrsléttað	1960 Bílskúr og geymslu bætt við á lóðinni.	Hörður Björnsson, Byggingatæknifræðingur
Þakgerð:	Einhalla (skúrpak)		1980 Anddyri stækkað. Teikningar útgefnar	Hörður Björnsson, Byggingatæknifræðingur
Þakklæðning:	Bárujárn		1989 Sólstofu bætt við húsið.	Hörður Björnsson, Byggingatæknifræðingur
Undirstaða:				
Útlit:	Tvílyft	Tvílyft Viðbygging Glerskáli/Sólstofa		

## Saga

Skólatröð 2 var teiknað af Herði Björnssyni byggingatæknifræðingi árið 1951 sem þar bjó og rak sína eigin teiknistofu. Nokkuð hefur verið byggt við húsið í gegnum tíðina s.s. nýtt anddyri, gróðurskáli og bílskúr var byggður ásamt geymslu árið 1955 (árið 1960 samkv. Þjóðskrá). Í dag er þarna engin starfsemi, eingöngu íbúðarhús.

Húsið stendur innarlega á lóð, umvafið gróðri og ekki áberandi í götumyndinni.

Húsið er talsvert breytt frá upprunalegu útliti. Fyrir utan viðbyggingar þá eru núverandi gluggar, sem áður settu svip á húsið, allir póstalausir.

Þá hefur húsið verið klætt að hluta með hvítri plastklæðningu sem rýrir upprunalegt útlit hússins.

## Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Húsið er nokkuð langt frá sínu upprunalegu útliti sem var stílhreint og reisulegt.
Menningarsögulegt gildi:	Miðlungs	Húsið var teiknað af Herði Björnssyni sem þar bjó og rak sína eigin teiknistofu.
Umhverfisgildi:	Lágt	Ekki áberandi í götumyndinni.
Upprunalegt gildi:	Miðlungs	Húsið hefur misst nokkuð mikið af upprunalegu útliti sínu og hefur misst nokkuð gildi sitt.
Tæknilegt ástand:	Miðlungs	Húsinu virðist þökkalega við haldið en þak er farið að láta á sjá.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum.
Verndarflokkar:		

## NIÐURSTAÐA HÚSAKÖNNUNAR

-Á reitnum eru engin friðuð hús né friðlýst.

-Engin einstök hús, húsaðir eða götummyndir á reitnum gefa tilefni til verndunar vegna byggingarlistarlegrar, menningarsögulegrar og/eða umhverfislegrar sérstöðu þeirra að mati höfunda.

-Á reitnum eru engar samstæður húsa eða heildir sem lagt er til að vernda vegna umhverfislegra sérstöðu að mati höfunda húsakönnunarinnar.

## HÖFUNDAR HÚSAKÖNNUNAR

**T.ark arkitektar ehf.**

Ingunn Lilliendahl, arkitekt FAÍ  
Ásgeir Ásgeirsson, arkitekt MAA

## HEIMILDASKRÁ

- Hverfaskipulag austurbæjar Kópavogs (Bæjarskipulag Kópavogs 1994)
- Teikningavefur Kópavogsbæjar
- Endurskoðun Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024

# TRADARREITUR AUSTUR DIGRANESI KÓPAVOGI

## NÁGRANNABYGGÐ NÓVEMBER 2019

Samkvæmt nýju deiliskipulagi á Traðarreit-austur í Kópavogi er gert ráð fyrir fjölbýlishúsum með allt að 180 íbúðum. Húsin eru mishá, allt frá þremur og upp í fimm hæðir.

Leitast er við að hæðir húsa á reitnum taki mið af nálægri byggð og því lækka húsin sig töluvert að skólalóð við Skólatröð sem og að Digranesvegi þar sem byggðin er alla jafna 3 hæðir.

Byggð að Hávegi er öllu hærri, þar er gert ráð fyrir 4 hæðum + einni inndreginni hæð en við Háveg er fyrirhuguð ný byggð með þremur til fimm hæða byggingum.

Í eftirfarandi skjali er yfirlit yfir nálægar byggingar við reitinn þar sem gerð er grein fyrir stærðum, hæðum og nýtingarhlutfalli lóða.



— Deiliskipulagssvæði - Traðarreit-austur



**Digranesvegur 34****Fjölbýli**

3ja hæða hús - jarðhæð niðurgrafin um hálfu hæð að Digranesvegi.

Bygg.ár	1961
Íbúðarhúsalóð	658,0m <sup>2</sup>
Birtir m <sup>2</sup>	365,5m <sup>2</sup>
Nhl.	0,55

**Digranesvegur 36****Fjölbýli**

3ja hæða hús - jarðhæð niðurgrafin um hálfu hæð að Digranesvegi.

Bygg.ár	1962
Íbúðarhúsalóð	721,0m <sup>2</sup>
Birtir m <sup>2</sup>	301,2m <sup>2</sup>
Nhl.	0,40

**Digranesvegur 38****Fjölbýli**

3ja hæða hús - jarðhæð niðurgrafin um hálfu hæð að Digranesvegi.

Bygg.ár	1960
Íbúðarhúsalóð	888,0m <sup>2</sup>
Birtir m <sup>2</sup>	405,0m <sup>2</sup>
Nhl.	0,45

**Digranesvegur 40****Fjölbýli**

3ja hæða hús - jarðhæð niðurgrafin um hálfu hæð að Digranesvegi.

Bygg.ár	1968
Íbúðarhúsalóð	888,0m <sup>2</sup>
Birtir m <sup>2</sup>	435,7m <sup>2</sup>
Nhl.	0,49

**Digranesvegur 42****Fjölbýli**

3ja hæða hús - jarðhæð niðurgrafin um hálfu hæð að Digranesvegi.

Bygg.ár	1983
Íbúðarhúsalóð	860,0m <sup>2</sup>
Birtir m <sup>2</sup>	213,9m <sup>2</sup>
Nhl.	0,25



### Digranesvegur 44

#### Fjölbýli

3ja hæða hús - jarðhæð niðurgráfin um hálfu hæð að Digranesvegi.

Bygg.ár	1966
Íbúðarhúsalóð	896,0m <sup>2</sup>
Birtir m <sup>2</sup>	417,4m <sup>2</sup>
Nhl.	0,34



### Hávegur 1

#### Fjölbýli

Ein hæð að Hávegi, ris og kjallari.

Bygg.ár	1950
Íbúðarhúsalóð	1103,0m <sup>2</sup>
Birtir m <sup>2</sup>	375,0m <sup>2</sup>
Nhl.	0,34



### Hávegur 3

#### Einbýlishús

Tvær hæðir, neðri hæð að hluta niðurgráfin.

Ein hæð að Hávegi.

Bygg.ár	1950
Íbúðarhúsalóð	1103,0m <sup>2</sup>
Birtir m <sup>2</sup>	375,0 m <sup>2</sup>
Nhl.	0,34



### Hávegur 5

#### Einbýlishús

Tvær hæðir, neðri hæð að hluta niðurgráfin.

Ein hæð að Hávegi.

Bygg.ár	1956
Íbúðarhúsalóð	960,0m <sup>2</sup>
Birtir m <sup>2</sup>	128,0m <sup>2</sup>
Nhl.	0,13



### Hávegur 7

#### Einbýlishús

Jarðhæð og ris - ein hæð að Hávegi.

Bygg.ár	1954
Íbúðarhúsalóð	960,0m <sup>2</sup>
Birtir m <sup>2</sup>	232,8m <sup>2</sup>
Nhl.	0,24

