

Deiliskipulagsuppdráttur, skýringarmyndir,
greinargerð ásamt skipulagsskilmálum,
umferðargreiningu, hljóðvistarreikningum og
húsnæðiskönnun.

VINNSLUTILLAGA 19. ágúst 2019.



Fylgiskjal 6.

Húsakönnun. Nóvember 2019

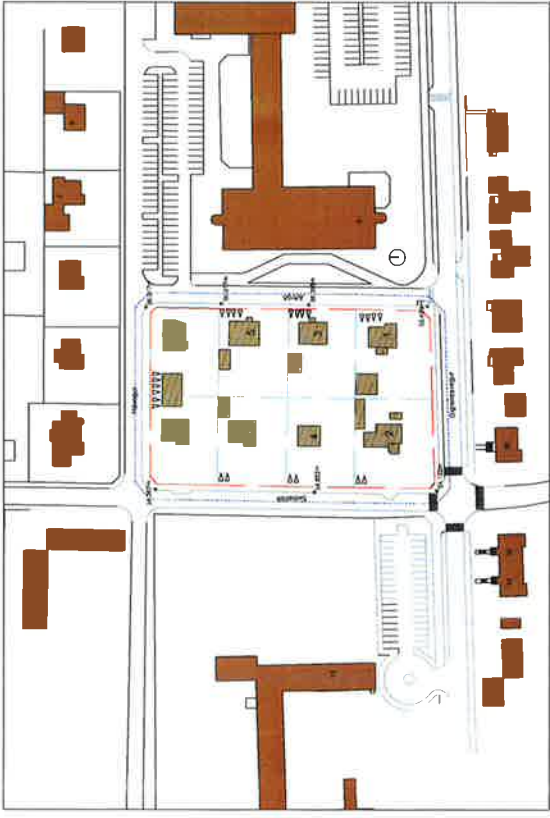
Kópavogur

Nýtt deiliskipulag Tröðareitru-austur

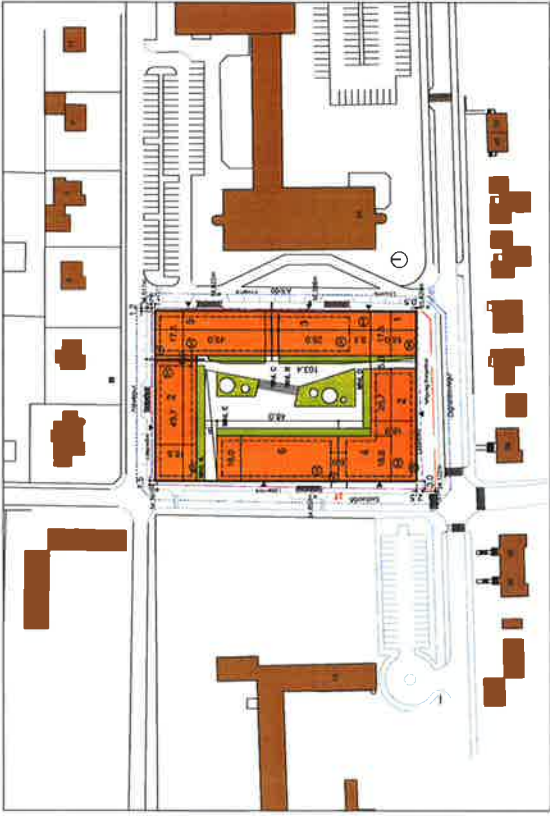
Hávegur, Álfröð, Digranesvegur, Skólalátröð

Reitur B29

Skipulagsuppláttur



NIÐERANDI BYGGD A. REIRNUM - 1:1000
Nýtt deiliskipulag er ekkert fyrir hendi þarfi að vinna nýtt deiliskipulag í öðrum. Í samræmi við gildandi aðskilningu (umfjöldi úr gögnum í Kópavogabæ)



TILLAGA AÐ NÝJU DEILISKIPULAGI SAMTARMI VÍÐ GILDANDI AÐSKILNINGU Júlí 2019 - 1:1000

TRÖÐAREITUR B29

Þessi skýring er byggð á skýringu frá 2019. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt.

Skýringin er byggð á skýringu frá 2019. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt.

Skýringin er byggð á skýringu frá 2019. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt.

Skýringin er byggð á skýringu frá 2019. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt.

Skýringin er byggð á skýringu frá 2019. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt.

Skýringin er byggð á skýringu frá 2019. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt.

Skýringin er byggð á skýringu frá 2019. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt.

Skýringin er byggð á skýringu frá 2019. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt.

REIÐINGU- OG TILGÆTNAÐ

Reiðing og tilgæta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Reiðing og tilgæta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Reiðing og tilgæta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Reiðing og tilgæta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Reiðing og tilgæta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Reiðing og tilgæta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Reiðing og tilgæta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Reiðing og tilgæta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

LIÐA OG GEFNUNIR

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

LIÐA OG GEFNUNIR

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

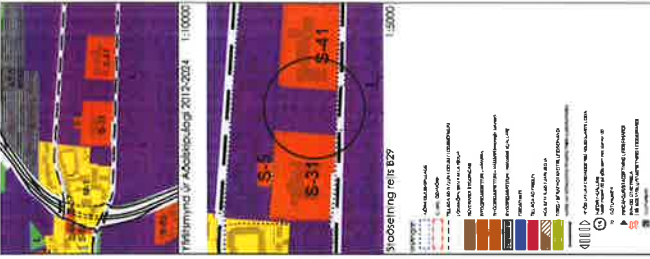
Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.

Liða og gefnunir eru ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu. Þetta er ein af helstu hlutum í byggingu.



Staðsetning reit B29

Þessi skýring er byggð á skýringu frá 2019. Hún hefur verið uppráttuð og breytt. Hún hefur verið uppráttuð og breytt.



Tark
ARKITEKTAR
HÖFUNDUR: TARK
SÍMA: 540 1300
TALKI@TARK.IS

Skýringar
Tröðareitir austur B29
Skipulagsuppláttur

Nýtt deiliskipulag Tröðareitru Austur B29
Digranesvegur-Skólalátröð-Hávegur-Álföngur

Skýringar
MÁL: 1360/11
TÖLVA: 2019
MÁL: 1360/11
TÖLVA: 2019
MÁL: 1360/11
TÖLVA: 2019

Kópavogur

Nýtt deiliskipulag Tráðarreiturlausur

Hávegur, Álfrtröð, Digranesvegur, Skólatrið

Reitur B29

Skýringunni



YFRILTÝMYND FRÁ SUÐRI



YFRILTÝMYND FRÁ DIGRANESVEGI TIL AUSTURS



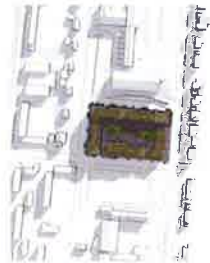
HORN ALFRADRAS OG DIGRANESVEGAR



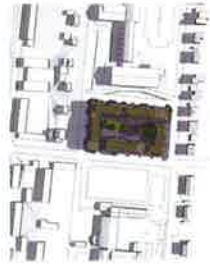
ÁSYND FRÁ SKÓLATRÖÐ



INNGANGUR



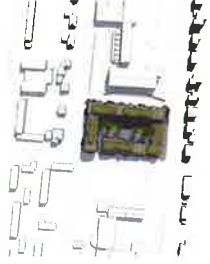
21.03 KL 10.00



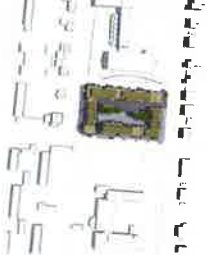
21.03 KL 13.30



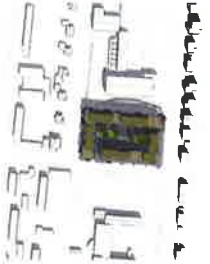
21.03 KL 17.00



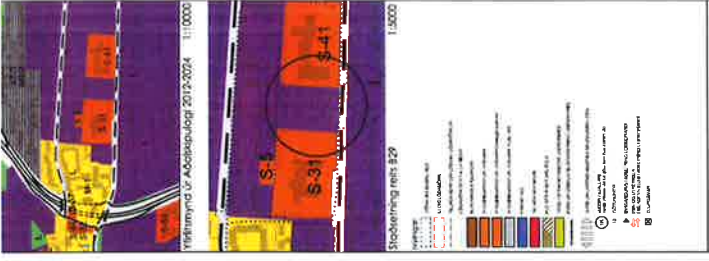
21.06 KL 10.00



21.06 KL 13.30



21.06 KL 17.00



Indlæsið er ákveðið að byggja nýtt deiliskipulag í reit B29, með innviðum sem liggja á milli Hávegur, Álfrtröð, Digranesvegur og Skólatrið. Áætlað er að byggja um 100 íbúðir og 100 bílstafræði. Þetta er deiliskipulag til Austurs.

Tark
ARKITEKTAR
HAFSNA 72-113, REIFULAK
800-840-5702
tark@tark.is, www.tark.is

Tráðarreiturlausur B29
Skýringunni

VIRKI
Nýtt deiliskipulag Tráðarreiturlausur B29
Digranesvegur, Skólatrið, Hávegur, Álfrtröð

MAU: 1:1 / A1
1:1 / A1
AA
VERNDINGARSTUÐUR: 04
EPR: 0.1-03

1000-00

Stærð: Skýringunni, A4/100 x 150 mm
V. Váttamynd

TRADARREITUR B29 DEILISKIPULAG

Greinargerð og skilmálar
Ágúst 2019



Traðarreitur B29

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipu-
lagslaga nr. 123 / 2010 var samþykkt í _____
þann _____ 20____ og í

_____ 20____.

Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með athugasemdafresti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

TRAÐARREITUR B29

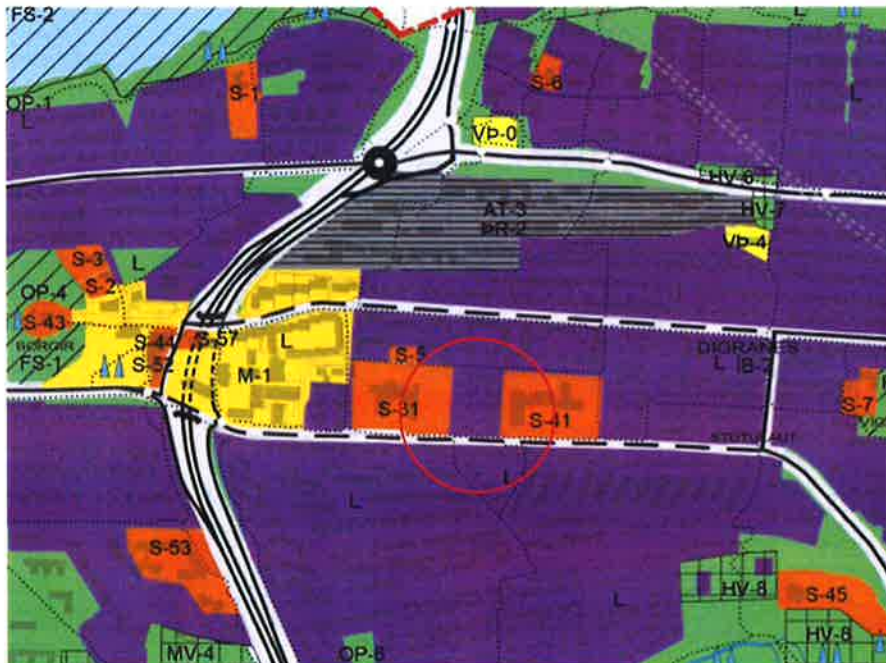
ALMENNAR UPPLÝSINGAR

Skilmálar þessir ná til staðgreinireits 1000-1-77100020 og gilda fyrir deiliskipulagssvæðið sem afmarkast af Hávegi í norðri, Álfröð í austri, Digranesvegi í suðri og Skólatröð í vestri. Svæðið er í dag 8 lóðir. Álfröð 1-9 og Skólatröð 2-8.

LANDNOTKUN – AÐALSKIPULAG

Stefnumörkun og framtíðarsýn Kópavogsbæjar, samkvæmt Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, felst m.a. í að heimila enduruppbyggingu á einstökum reitum Digraneshæða.

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.



Traðarreitur - austur

NÚVERANDI ÁSTAND

Fyrir liggur að endurbyggja og þétta Traðarreit-austur til muna. Í því felst að rífa þau hús sem fyrir eru og byggja fjölbýlishús. Sökum nálægðar við miðbæ, skóla, og nálægðar við samgönguása og miðlæga skiptistöð almenningsvagna í miðbæ Kópavogs, sem og væntanlegrar borgarlínu, bjóða aðstæður upp á þéttingu byggðar.

Í dag eru 8 lóðir á skipulagsreitunum sem afmarkast af Álfröð í austur, Digranesveggi í suður, Skólatróð 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 7450m².

Innan reitsins eru fyrir 8 íbúðarhús á einni til tveimur hæðum. Ástand húsanna er misgott. Þeim hefur verið breytt töluvert, heildaryfirbragð er af ýmsum toga, varðveislugildi byggðar eða bygginga er talið lítið. Húsin eru flest steinsteypt en þar eru einnig hús úr holsteini, vikursteini og timbri. Flest húsanna eru byggð á árunum 1952 til 1955 samkvæmt fasteignaskrá (þjóðskrá).



Núverandi byggð á reitnum

SKIPULAG Í GILDI

Í vinnu við endurskoðun aðalskipulags fyrir Kópavog var horft til þess að þétta byggð og byggja upp á skilgreindum þróunarsvæðum í eldri byggð bæjarins.

Áherslur skipulagsins eru:

- að bæta umhverfi, búsetugæði og efnahagslega umgjörð 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 blöndu byggðar.
- að bæta hljóðvist vegna aukinnar umferðar sem útfært verður í deiliskipulagi.
- að eldri hverfi innan Kópavogs verði skilgreind sem þróunarsvæði og unnið verði að hverfisskipulagi og/eða deiliskipulagi af þeim.
- að með þróunarsvæðum verði m.a. lagður grunnur að fjölbreyttari tækifærum fyrir íbúa bæði hvað varðar íbúðarform og atvinnu.
- að gæði byggðarinnar verði aukin, kostum fjölgað, nýting verði betri og umhverfi bætt.

MARKMIÐ

Svæðið sem um ræðir tilheyrir Digranesi sem er þéttasta byggð Kópavogs með mjög blönduðum húsagerðum þó mest fjölþýli. Svæðið er skilgreint sem þróunarsvæði í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs. Sú skilgreining felur í sér að hægt verður að endurskoða landnotkun og landnýtingu svæðisins t.a.m. breytta notkun húsnæðis, stækkun þess eða byggingu nýs húsnæðis. Það fer síðan eftir umfangi breytinganna hvort endurskoða þurfi gatna- og stígakerfi. Stefna aðalskipulags um byggð miðar að því að takmarka útpennslu íbúðarbyggðar og horfa frekar til þess að þetta byggð sem mest innan skipulagðra svæða.

Gert ráð fyrir fjölgun íbúða á svæðinu á skipulagstímabilinu.

Nýtingarhlutfall á þróunarsvæðunum verður ákveðið við gerð deiliskipulags fyrir einstök svæði.

DEILISKIPULAGSTILLAGAN

Reiturinn liggur miðsvæðis í grónu hverfi þar sem stutt er í þjónustu og menningarstofnanir bæjarins auk þess að hafa greiða leið af stofnæðum.

Aðrir mikilvægir styrkleikar reitsins er mikil nálægð skóla sem gerir staðsetninguna án efa eftirsóttá til búsetu.

Markmið deiliskipulagsins mun taka mið af áherslum Kópavogsbæjar í að stuðla að sjálfbærri þróun þar sem bætt lífsgæði íbúa og fjölbreytt mannlíf verður í fyrirrúmi. Áhersla verður á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaðnum. Gert verður ráð fyrir íbúðahúsnæði með tilheyrandi bílageymslu og geymslum neðanjarðar. Byggingareitur svæðisins er 7450m² og gert er ráð fyrir þriggja til fimm hæða byggingum með allt að 180 íbúðum. Lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir íbúða, allt frá litlum íbúðum fyrir einstaklinga og pör, að stærri fjölskyldu-íbúðum. Meðalstærð íbúða mun verða um 75-80m².

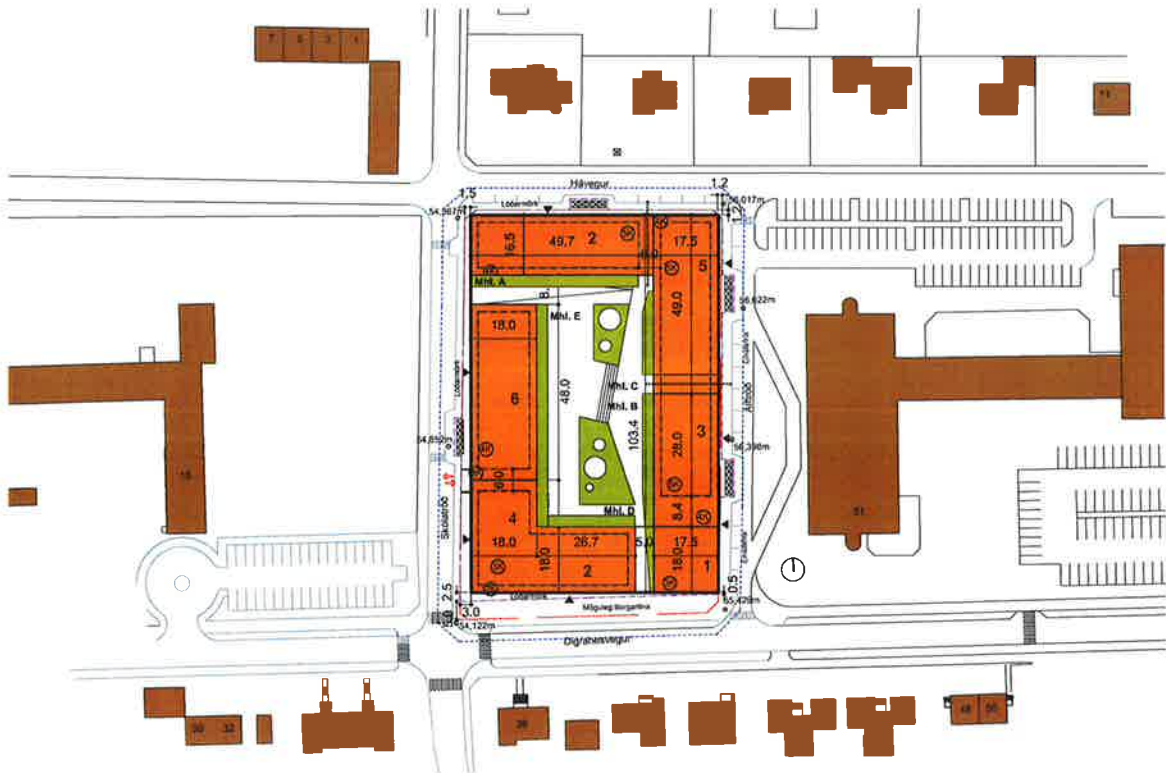
Kröfur verða settar um hljóðstig innanhúss sem og á útsvæðum vegna umferðar. Byggingarnar verði hannaðar með tilliti til þess.

Leitast verður við að gera yfirbragð reitsins vistvænan, bæði með grænum þökum og fjölbreyttum gróðri á sameiginlegri lóð sem einnig verður leiksvæði barna. Hugað verður að vistvænum lausnum í yfirborðsfrágangi. Almenn aðgengi verður líka að lóðinni.

Göngu- og hjólastígar munu liggja í gegnum lóðina og tengjast stígakerfi bæjarins.

Áherslan verður að skapa blómlega og blandaða íbúðabyggð og henni fléttað saman við núverandi byggð á áreynslulausan hátt.

Þessar íbúðir gætu verið góður og eftirsóttur valkostur fyrir mismunandi hópa og er um leið framlag til þéttingu



Tillaga að breyttu deiliskipulagi

ALMENNIR SKILMÁLAR

STÍGAR

Kvaðir eru um göngutengingar almennings gegnum lóðir á ýmsum stöðum og er gerð grein fyrir staðsetningu þeirra á uppdráttum.

REIÐHJÓLASTÆÐI

Reikna skal með hjóla- og vagnageymslu í kjallara í tengslum við viðkomandi lyftu og stigahús.

BÍLASTÆÐI

Hámarks- og lágmarksfjöldi bílastæða er tilgreindur í töflu.

Miðað er við 1,3 bílastæði fyrir hverja íbúð. Gestastæði í götu verði 28 talsins en gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða við nærliggjandi skólalóðir sem skuli verða aðgengileg íbúum og starfsfólki lóðanna.

Fjöldi bílastæða á yfirborði er fastsettur en staðsetning verður leiðbeinandi. Götustæði teljast með í bílastæðabókhaldi aðliggjandi lóðar.

Leiðbeinandi staðsetningar fyrir bílastæði fatlaðra á yfirborði eru sýndar á uppdrætti. Bílastæði fatlaðra skulu vera með svipaða efnisnotkun og aðliggjandi gangstétt en ólík efnisnotkun á akbrautum.

SAMGÖNGUR

Svæðið liggur vel gagnvart samgöngum af öllu tagi. Góðar tengingar eru við stofnbrautir og samkvæmt útreikningum samgönguverkfræðinga þolir gatnakerfið í kring mjög vel þá umferð sem bætist við vegna uppbyggingarinnar. Gert er ráð fyrir að húsaagötur tengist inn á aðalgötur og til að stýra betur flæði bílaumferðar um svæðið er gert ráð fyrir að Álfröð og Skólatröð verði gerðar að einstefnugötum.

Almenningssamgöngur eru í góðri nálægð við reitinn og stutt í mikilvæga skiptistöð fyrir strætó.

Til að bæta tengsl við almenningssamgöngur og nálæga göngustíga er lögð mikil áhersla á góðar göngutengingar gegnum reitinn.

Gert er ráð fyrir biðstöð borgarlínu við reitinn við Digranesveg.

BYGGINGARREITIR OG HÆÐIR

Afmarkaður er byggingarreitur fyrir húsbyggingar.

Byggingarreitir eru sýndir á mæliblöðum og skulu byggingar vera innan þeirra nema annað sé tekið fram.

Byggingarreitur er annars vegar sýndur með bindandi byggingarlínu (heil lína) og hins vegar með óbundinni byggingarlínu (brotin lína). Bindandi byggingarlína þýðir að hluti byggingarinnar skuli vera í þeirri línu.

Á uppdráttum eru sýndar inndregnar þakhæðir. Á öllum húsum skal byggingarreitur þakhæða vera inndreginn sem nemur lágmarki 2m.



Horft til austurs eftir Digranesvegi

BYGGINGARLÍNA AÐ GÖTU

Útveggir bygginga að götu skulu að jafnaði fylgja bundinni byggingarlínu. Á 30 % hliðar má þó byggja léttar útbyggingar, svalir eða svalalokanir.

Ekki er heimilt að byggja út fyrir byggingarreit annað en skilgreindar útbyggingar.

Byggingarlína byggingarreits að garði er ekki bundin.



Álftröð að Menntaskólanum í Kópavogi

LÓÐA OG GATNAHÖNNUN

Samráð skal vera um landslagshönnun innan lóða og á borgarlandi á skipulagssvæðinu með því markmiði að tryggja heildstætt yfirbragð.

GRÓÐUR

Leitast skal við grænu yfirbragði á reitnum og verða þök húsanna lögð grænni gróðurþekju.

ÞÖK

Hámarkshæðir bygginga eru gefnar upp á sneiðingum. Efstu brúnir þaka skulu ekki fara upp fyrir hámarkshæðir. Lyftihús og önnur tæknirými mega fara allt að 1,2 metra upp fyrir hámarkshæð húsa.



Innigarður til suðurs

INNDRAGNAR JARÐHÆÐIR

Leyfilegt verður að vera með verslunar- og/eða þjónusturými á þeim jarðhæðum sem snúa að Hávegi.

BÍLAGEYMSLA

Gert er ráð fyrir bílgeymslu í kjallara sem afmarkast af stærð lóðar. Bílgeymsla telst ekki með í nýtingarhlutfalli ofanjarðar. Innakstur í bílgeymslu skal vera frá Skólatröð og er merking hennar leiðbeinandi á uppdrætti.

GEYMSLUR

Geymslum verður komið fyrir í kjallara í nálægð við stíghús einstakra húsa.

ALGILD HÖNNUN

Mannvirki skulu aðgengileg öllum og taka skal sérstakt tillit til þarfa barna, fatlaðra og aldraðra við tilhögun og hönnun húsbýgginga og almenningsrýma.

Mannvirkjastofnun fer með aðgengismál og ferlimál fatlaðra í byggingum samkvæmt lögum um mannvirki nr.160/2010.

SORP OG ENDURVINNSLA

Gert er ráð fyrir djúpgámum sem eru staðsettir út við götu sem dreift er kringum lóðirnar. Djúpgámarnir skulu vera innan lóðarmarka og staðsettir þannig að aðgengi að þeim sé gott. Tryggja skal að sorpbíll komist að gámunum svo unnt sé að losa þá með krana. Lóðarhafar leggja til steypar gryfjur fyrir sorphirðukerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði bæði gámum, stampi og losunarbúnaði skal haft samráð við sorphirðu Kópavogsbæjar

SAMGÖNGU- OG UMHVERFISMÁL

Svæðið liggur vel gagnvart samgöngum af öllu tagi og stutt í mikilvæga skiptistöð fyrir strætó. Gert er ráð fyrir biðstöð borgarlínu við reitinn við Digranesveg. Góðar tengingar eru við stofnbrautir og hugað verður vel að tengingu fyrir gangandi og hjólandi. Lykilatriði er að hafa aðskilda göngu- og hjólastíga og góða tengingu við inngang húsanna og við garðinn á lóðinni.

Samkvæmt útreikningum samgönguverkfræðinga hjá verkfræðistofu VSÓ þolir gatnakerfið í kring mjög vel þá umferð sem bætist við vegna uppbyggingarinnar og munu bæði Digranesvegur og Álfhólsvegur þola vel áætlaða umferðaraukningu. Gera má ráð fyrir að bílaumferð muni dreifast nokkuð norður og suður fyrir reitinn þ.e. Digranesveg og Álfhólsveg en meginstraumurinn verði um Digranesveg líkt og áður. Tvístefnuakstur á Skólatröð ætti að koma í veg fyrir stíflur á annatímum. Fyrirkomulag um einstefnuakstur til norðurs við Álftröð verður óbreytt. Tölfræði fyrir bílastæðanýtingu sýnir að samnýting milli fjölbýlishúsa og skóla er mjög ákjósanlegur kostur. Áætluð bílastæði ættu að fullnægja þörfum íbúa og mögulega má fækka þeim. (Sjá umferðargreiningu frá VSÓ ráðgjöf sem fylgiskjal.)

HLJÓÐVIST

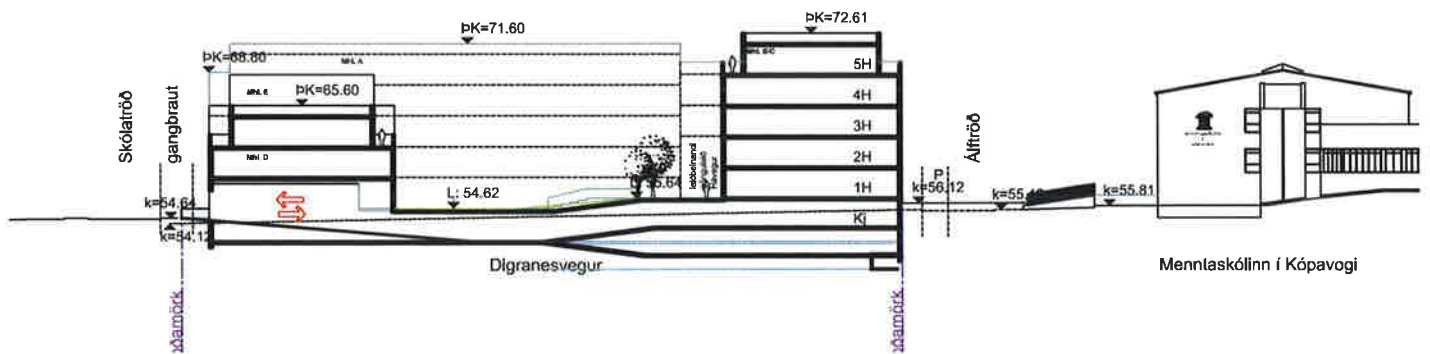
Samkvæmt reglugerð um hávaða (724/2008) eru viðmiðunarmörk hávaða á íbúðasvæðum 55dB(A). Gera má ráð fyrir að á nýjum Traðarreit verður hljóðvist yfir mörkum reglugerðar fyrir framhliðar húsanna þ.e. þær hliðar sem snúa út að Digranesi, Skólatröð, Hávegi og Meltröð. Þar þarf að huga að byggingatæknilegum lausnum við hönnun. Hinsvegar munu þær íbúðir sem jafnframt hafa hlið útaf garðinum uppfylla skilyrði um hljóðláta hlið. (Sjá hljóðvistargreiningu frá VSÓ ráðgjöf sem fylgiskjal.)

HÚSAGERÐIR

Húsagerðir eru frjálssar að öðru leyti en því sem skilmálar, mæli- og hæðablöð sem og lög og reglugerðir gera ráð fyrir.

HÆÐIR OG ÞÖK

Byggingar skulu rúmast innan hæðartakmarkana sem þakkóti í hornum lóðar gefur til kynna, þ.e. byggingin skal rúmast innan skilgreinds rúmmáls byggingarreits. Þakkóti kemur fram ádeiliskipulagsupprætti, skýringamynd um hæð húsa. Endanlega stærð lóðar og hæðasetning lóðar kemur frá á mæli- og hæðablöðum þegar endanlegt deiliskipulag liggur fyrir



ÚTLITSHÖNNUN BYGGINGA

Við útlitshönnun bygginga skal taka mið af kröfum um hljóðvist, blágrænar ofanvatnslausnir, ásamt því að velja vistvæn byggingarefni og huga að orkunýtni og dagsbirtu innanhúss.

Form húsa er frjálst innan þeirra takmarkana sem deiliskipulag heimilar.

Svalagangar eru ekki leyfðir.

Aðkoma að íbúðum er um lyftuforrými tengt stigahúsi og tengjast þau saman um útirými.

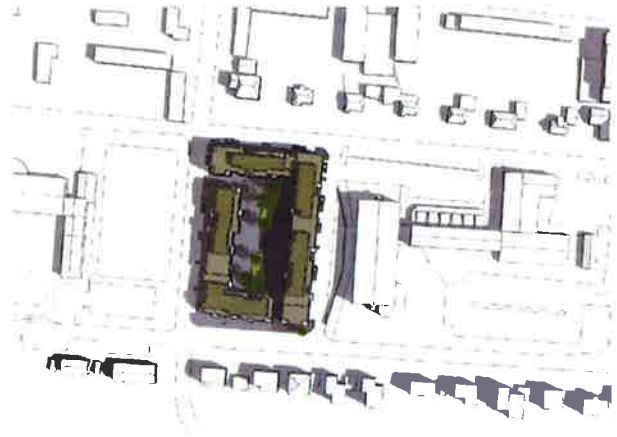


Á horni Digranesvegur og Álfræðar

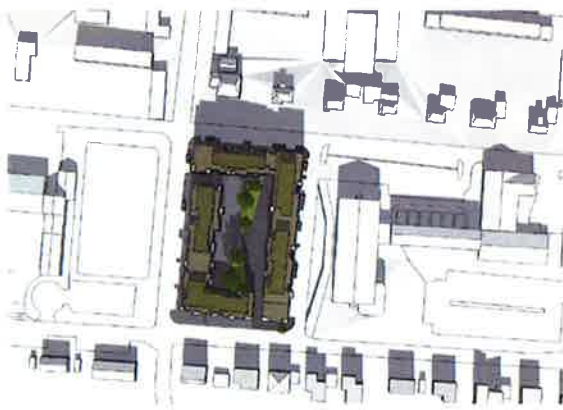
SKUGGAVARP



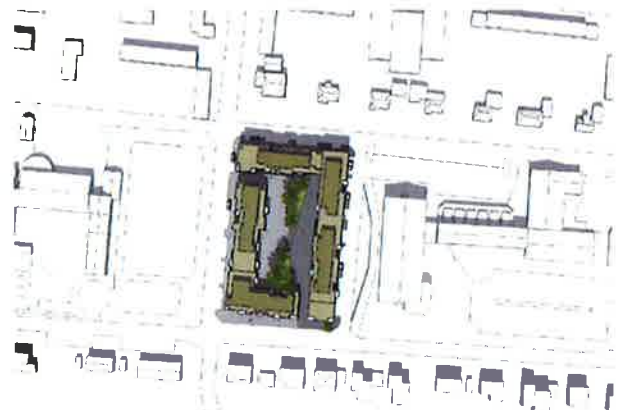
21.03 kl. 10.00



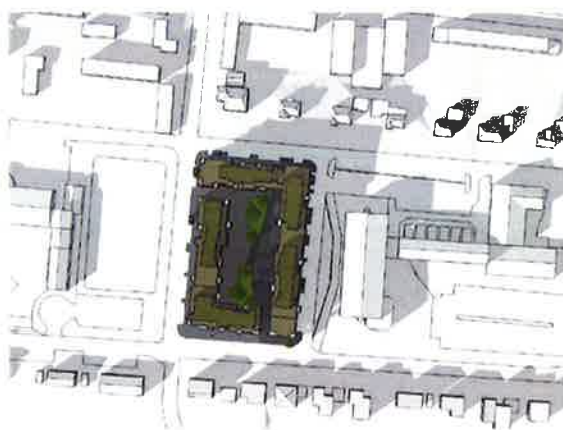
21.06 kl. 10.00



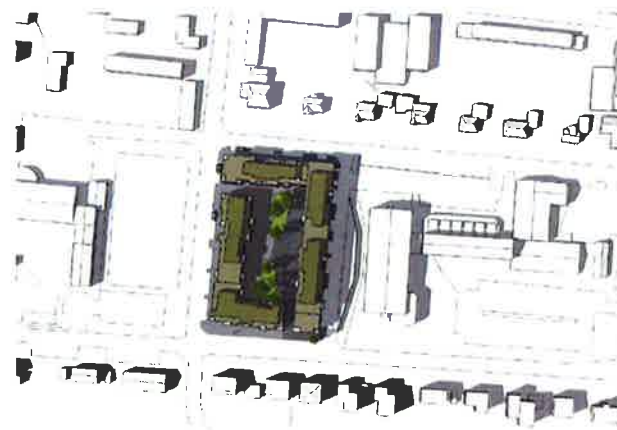
21.03 kl. 13.30



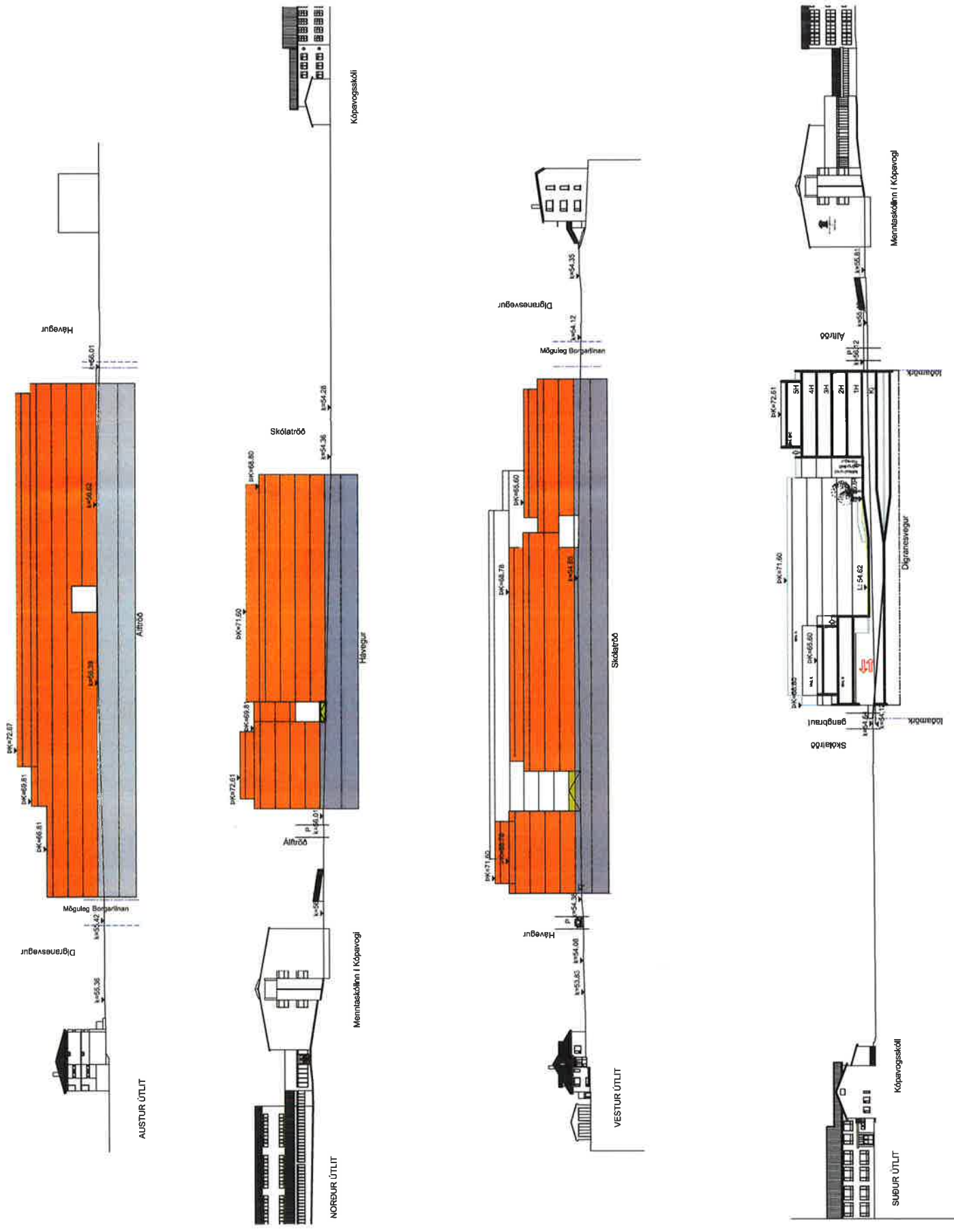
21.03 kl. 13.30



21.03 kl. 17.00



21.03 kl. 17.00



15. ágúst 2019

19259

Dreifing

Ingunn Lilliendahl, T.ark

Höfundur

NÓE/GMH

Yfirfarið/Samþykkt

SJ

Tilfni

Traðarreitir

Skipulagslýsing – Umferðargreining

1 Inngangur

Traðarreitir er þróunarreitir á Kópavogshálsi, milli Kópavogsskóla og Menntaskólans í Kópavogi (MK). Reitirinn markast af Digranesvegi, Skólatróð, 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.

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 dag¹. 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

¹ Ferðamyndurnarjafna 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.

sé frá Skólatröð og því mun langstærstur hluti umferðar sem tengist reitnum fara um þá götu.

Það má gera ráð fyrir því að bílaumferð muni dreifast nokkuð norður og suður fyrir reitinn, þ.e. á Digranesveg og Álfhólsveg, en líklegt þykir að meginstraumurinn verði um Digranesveg eins og áður. Þrátt fyrir að áhrif uppbyggingarinnar séu vissulega þau að umferð eykst um svæðið þá mun gatnakerfið í nágrenninu ráða vel við þess 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 árið 2019.

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. Lagt er til að götur með tvístefnuakstri, líkt og Skólatröð, verði 5,5-6 m að breidd.

Bent er á þann möguleika að loka Háveg austan gatnamótanna Álfröð/Hávegur og tengingu inn á bílastæði MK sunnan þeirra gatnamóta. Með þeirri aðgerð munu þeir sem nýta bílastæðaplan norðan MK aðeins aka um Meltröð og þannig verður minni umferð á Hávegi, Álfröð og Skólatröð. En eins og áður segir ráða göturnar við aukna umferð en sé vilji til að takmarka bílaumferð á svæðinu er þetta möguleiki. Samhliða aðgerðinni yrði sett einstefna til vesturs á Hávegi milli Skólatröð og Álfröð, og áfram yrði einstefna til norður í Álfröð.

4 Bíla- og hjólastæði

Bílastæði fyrir íbúa að Traðarreit 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 hærrí 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 hliðsjónar, miða við að 90% hjólastæða skuli vera í læstu rými og 10% nærri inngangi fyrir gesti.

5 Tengingar fyrir bíla, hjól, gangandi og almenningssamgöngur

Það eru nokkuð góðar tengingar fyrir bíla að reitnum úr öllum áttum. Því var velt hér upp að mögulega væri heppilegra ef innkeyrslan í bílakjallarann væri örlítið norðar, nær miðju reitsins, til að draga úr líkum þess að umferðarteppa verði við útkeyrsluna úr kjallaranum ef raðir myndast við gatnamótin Digranesveg/Skólatröð. Hins vegar er ástæða þess að innkeyrslan er á þessum stað sú að landhæð er hæst við miðju reitsins og sé innkeyrslan færð verður hún bæði brattari og ógreiðfærari með tilheyrandi neikvæðum áhrifum á umferðaröryggi. Með tvístefnuakstri á Skólatröð alla leið milli Digranesvegur og Hávegur má minnka líkur verulega á slíkum töppum. Sé núverandi þrengingun sunnan gatnamótanna Skólatröð/Háveg haldið verður þverun fyrir gangandi öruggari.

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

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 húsa 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. Bílastæðin sem eru áætluð ættu að fullnægja þörfum íbúa og mögulega má fækka þeim. Innkeyrslan í bílastæðakjallarann er nokkuð nálægt gatnamótum við Digranesveg en

tvístefnuakstur á Skólatröð norðan innkeyrslu ætti að koma í veg fyrir stíflur á annatímum. 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.

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. Lagt er til að götur með tvístefnuakstri, líkt og Skólatröð, verði 5,5-6 m að breidd.

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	
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI (stæði í búð)						
Fjölbýli/sérbýli ¹	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		-
Námsmannaíbúðir ²	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 ³	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 samnýttast 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 þjónustuíbúðir skal áætla fjölda bílastæða í samgöngumati. Almenn tál 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 námsmannaíbúðir séu nálægt háskótalóðum 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 hjólastígakerfis o.s.frv. Gera skal ráð fyrir að um 90% hjólastæða sé í læstu rými (langtíma-stæði) og að um 10% stæða sé staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammtíma-stæði).

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

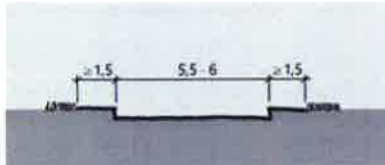
B.6 Boliggater/boligveger

I sentrumsomráðer vil boliggatene utformes som gater. Krav til bredder for fortau í bygater og kjørefelt er gitt í hvv kapittel B.3.1 og B.3.2.

I de ytre by- og tettstedsomráðene kan boliggatene/boligvegene utformes som overordnede eller øvrige boliggater/boligveger. De overordnede gatene/vegene har samlevegfunksjon, mens de øvrige gir adkomst til boliger.

Fortau í boliggater/boligveger bør ha bredde minimum 1,5 m. Gatene/vegene kan utformes med fortau (ensidig eller tosidig). Krav til linjeføring er gitt í kapittel B.2.

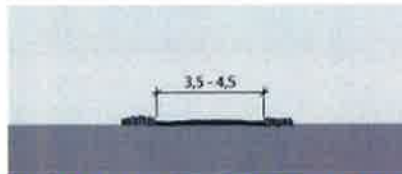
Overordnede boliggater/boligveger bør ha fartsgrense 30 eller 40 km/t. Overordnede boliggater/boligveger bør utformes med kjørebanebredde 5,5 – 6 m. Gater/veger der det går buss bør ha bredde 6 m.



Figur B.13: Overordnet boliggate/boligveg med fortau (mål i m)

Øvrige boliggater/boligveger bør utformes som blindveger eller sløyfer. Blindveger bør ikke være lengre enn 250 m, mens sløyfer kan ha lengde inntil 600 m. Snuplass bør anlegges i enden av vegen og utformes i samsvar med kapittel D.8.

Boliggatene/boligvegene utformes slik at lavt fartsnivå sikres. Øvrige boliggater/boliggater bør utformes med bredde 3,5 – 4,5 m.



Figur B.14: Øvrig boliggate/boligveg (mål i m)

Boliggater/boligveger bør ha stigning på maksimalt 8%.

Mynd 7.1 Úr handbók Norsku vegagerðarinnar um vega- og gatnahönnun (Statens vegvesen, 2019)

06.08.2018

19259

Dreifing

Ingunn Lilliendahl, T.ark

Höfundur

GMH

Yfirfarid/Samþykkt

SÓ

Tilfni

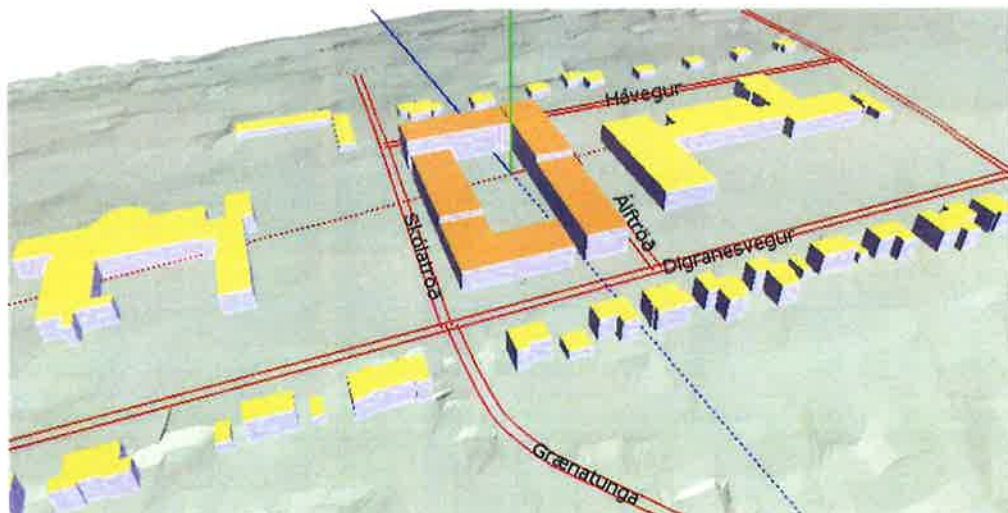
Traðarreitur B29

Hljóðvistarreikningar

1 Inngangur

Í þessu minnisblaði er gerð grein fyrir útbreiðslu umferðarhávaða frá götum umhverfis Traðarreit 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 Traðarreit og næsta nágrenni hans. Húsin við Traðarreit eru 3-5 hæðir. Hljóðvist var reiknuð miðað við núverandi umferð að viðbættri umferð miðað við fullbyggðan Traðarreit. Í þessu minnisblaði er greint frá helstu forsendum og niðurstöðum þessara reikninga.



Mynd 1 Þrívíddarmynd úr hljóðvistarlíkani fyrir Traðarreit. Húsin á fyrirhuguðum Traðarreit 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.

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 Traðarreit. Umferðarforsendur eru sýndar í töflu 1.

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

	ÁDU	Hraði	% þungir bílar
Digranesvegur (austan Skólatraðar/Grænutungu)	5.000	30	5%
Grænatunga	4.300	30	3%
Skólatröð (sunnan innkeyrslu bílageymslu)	3.400	30	2%
Skólatröð (norðan innkeyrslu bílageymslu)	2.000	30	3%
Álfröð	2.000	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

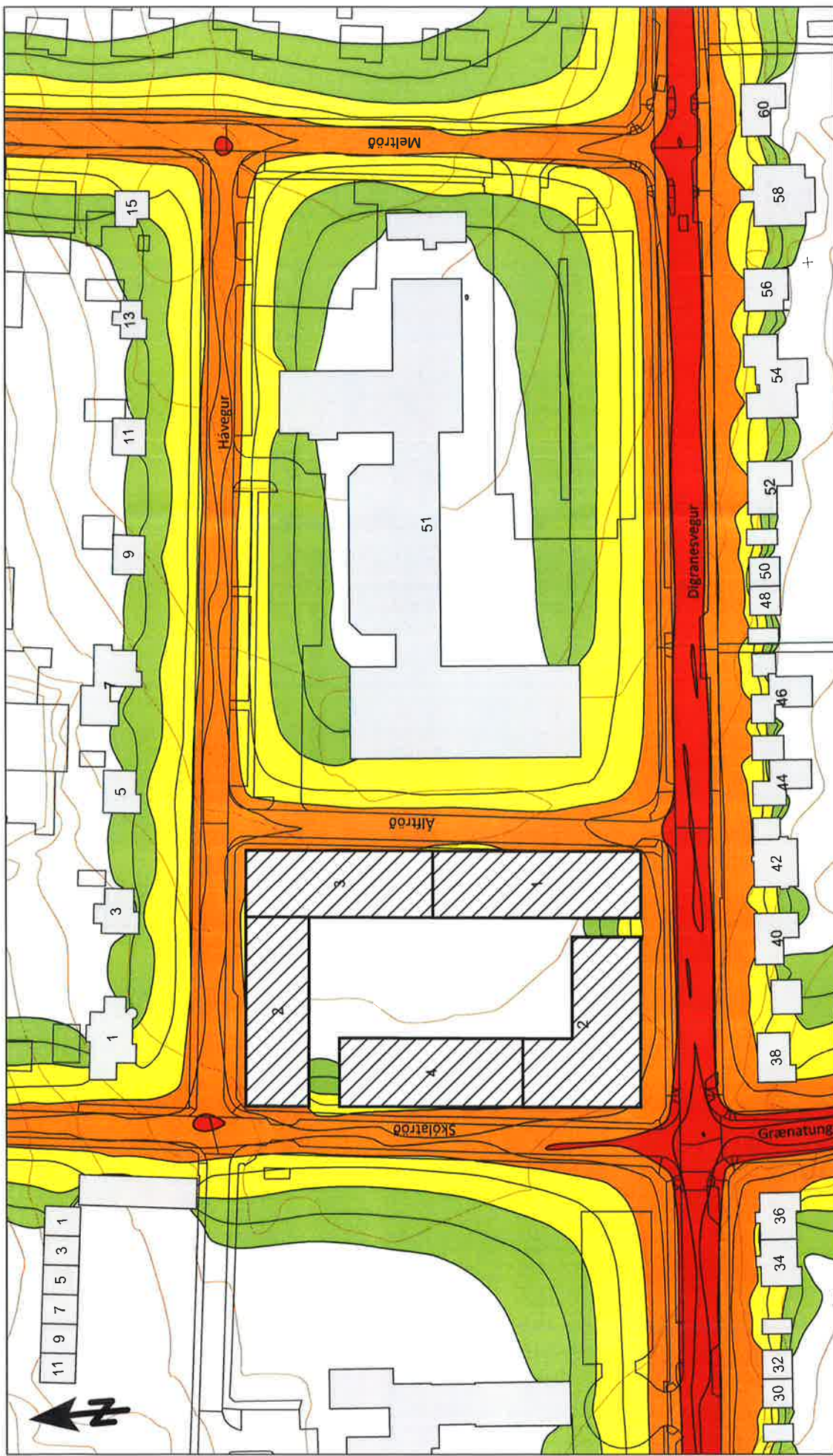
Kort 1 er dynlínukort sem sýnir útbreiðslu umferðarhávaða í 2 metra hæð yfir landi. Athuga skal að kortið sýnir jafngildishljóðstig með endurvarpi frá húsvegg. Mikilvægt er að hafa í huga að ef bera á þessar tölur saman við viðmiðunargildi reglugerðar ber að lækka gildin á kortinu um u.þ.b. 3 dB næst 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) er skilgreint sem íbúðasvæði í Aðalskipulagi Kópavogs, en 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, þ.e. þær hliðar sem snúa út að Digranesvegi, Skólatröð, Hávegi og Meltröð. Hins vegar munu þær íbúðir sem jafnframt hafa hlið út að garðinum uppfylla skilyrði um hljóðláta hlið. Ef einhverjar íbúðir húsanna hafa ekki hljóðláta hlið þarf hins vegar að huga sérstaklega að hljóðvist í þeim íbúðum með byggingartæknilegum lausnum við hönnun.

359000

404000



Skýringar

-  Nýjar byggingar
-  Núverandi byggingar
-  Höðbarlinur

Hljóðstig
L_{Aeq24} dB(A)



Kort 1

L_{Aeq} dB(A) í 2 metra hæð.

Forsendur mðast við að uppbyggingu á reit samkvæmt deiliskipulagstíðgu sé lokið.



Tráðarreitur

Dýnlitur 2m yfir yfirborði lands.
Útbreiðsla umferðarhávaða.

NAFN	LI.000
SKYLI	01.06.2019
SKYLI	1929
SKYLI	HL-V-01

VSÓ RÁÐGÍÖ
RÁÐGÍÖ

359000

404000

359000

Punktgildi dB(A) 1. hæð, Mælikv. 1:1000

Punktgildi dB(A) 2. hæð, Mælikv. 1:1000

Punktgildi dB(A) 3. hæð, Mælikv. 1:1000

Punktgildi dB(A) 4. hæð, Mælikv. 1:1000

404000

Skýringar
 Nýjar byggingar
 Punktgildi, dB(A)

Kort 2

L_{Aeq} dB(A) punktgildi hliðstígs við husvegg.
 Forsendur miðast við að uppbyggingu á reit samkvæmt deiliskipulagstillögu sé lokið.

0 15 30 60 90 m

Trabarreitir
 Hljóvisarrákingar.
 Útreiksla umferðarhávaða.
 Skala 1:2000
 Dátum 01.09.2013
 Tölunúmer 10258
 HLU-Y42

VSÓ RÁÐGIÖF
 Hagkerfi AS, íbúðir, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

359000

358500

404000

DIGRANESHÆÐ Í KÓPAVOGI

ÁLFTRÖÐ OG SKÓLATRÖÐ

Húsakönnun



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

Efnisyfirlit:

Formáli	Bls. 3
Loftmyndir 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 útbenslu 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 7450m².

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 aflangur 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, byggð þar sem deiliskipulag er ekki í gildi. Byggðin tók fyrst að þéttast um 1950, fyrst í Tröðunum (austan Hamraborgar núverandi miðbæjar) og í Hvömmunum (sunnan Digranesvegar).

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 hæða stakstæð íbúðarhús með kjallara og þar fyrir neðan ýmist raðhús eða stakstæð íbúðarhús. Norðan reits eru einnig stakstæð íbúðarhús, raðhús og annað fjölbýli.

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.

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

Byggðin á Traðarreit austur er nokkuð sundurleit sem stafar helst til af breytingum 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.

Flest húsanna eru byggð á árunum 1952 til 1955 samkvæmt fasteignaskrá (þjóðskrá).

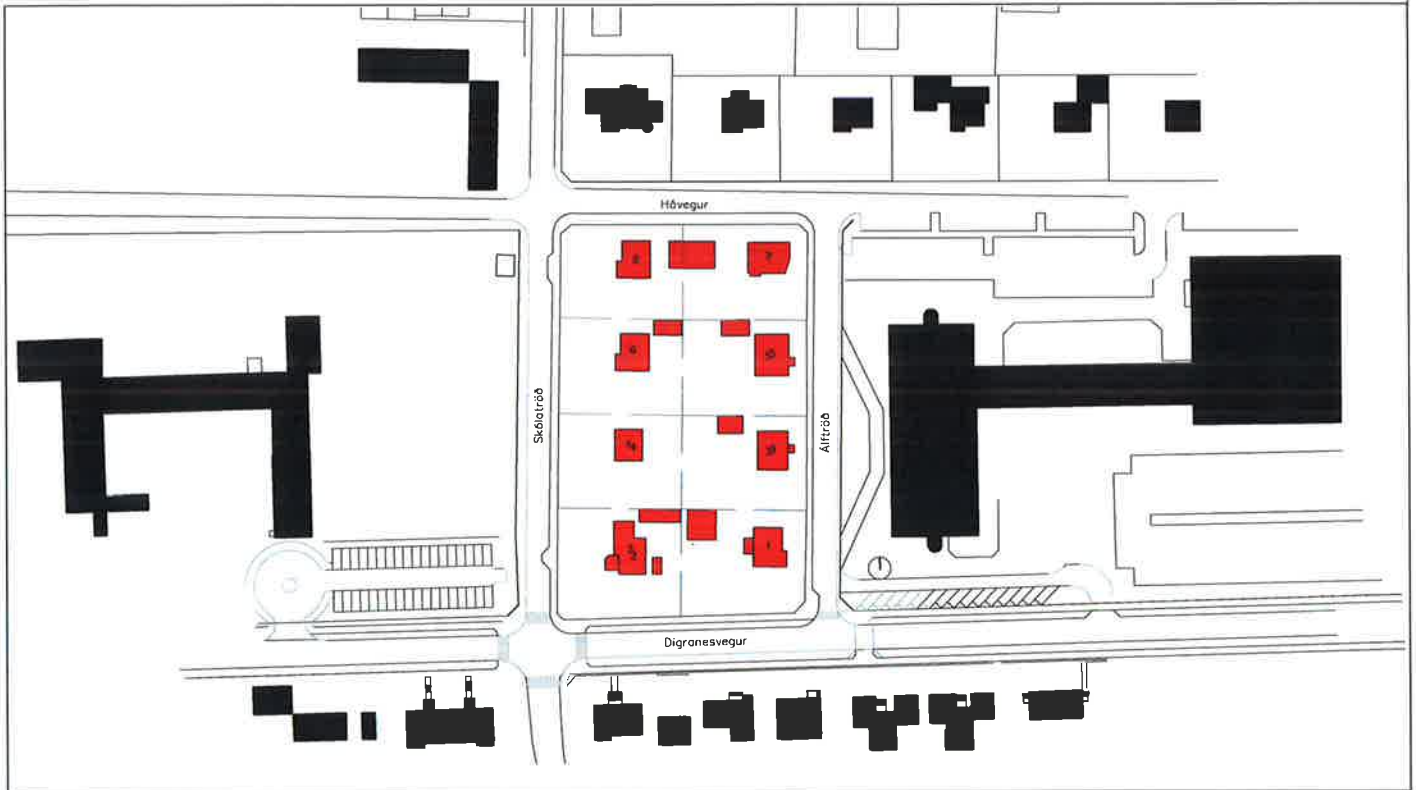


Digraneshæð úr lofti árið 1964 (Traðarreitur B29 merktur með hring)
(Mynd af vef Kópavogsbæjar, höf. óþekktur)



Digraneshæð úr lofti árið 1964 (Traðarreitur B29 merktur með hring)
(Mynd af vef Kópavogsbæjar, höf. óþekktur)

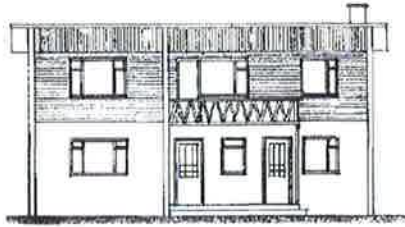
■ Núverandi ástand



Traðarreitur B29

Fyrsti eigandi: Kristjana Hallgrímsdóttir
Hönnuður: Kristján Guðmundsson

Upphafleg notkun: Íbúð
Núverandi notkun: Íbúð

Austur.

Útlit af upprunalegri teikningu.

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.

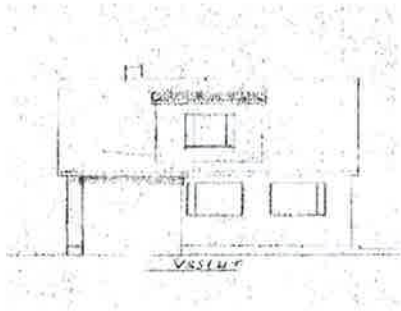
Árið 1962 bættist við bílskúr á lóðinni og bkómaskáli árið 1987. Hönnuður breytinga var Rögnvaldur Þorkelsson, verkfræðingur. Húsinu hefur verið illa viðhaldið. Klæðning er að hluta til rifin, svalir brotnar og þakkantur í slæmu ástandi. Upprunalegum gluggum hefur verið skipt út að hluta með nokkrum 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.
Umhverfisgildi:	Lágt	Húsið hefur látið á sjá og er ekki prýði á áberandi stað í götummyndinni.
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



Upphaflegt útlit samkv. aðaluppdráttum.

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 Ris Kvistir	Einlyft Ris Kvistir Viðbygging		

Saga

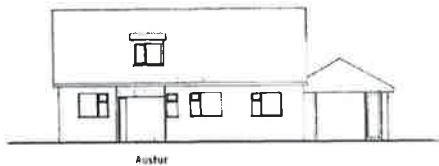
Bílskúr og minni viðbyggingu er bætt við húsið 1972 samkvæmt teikningum og anddyri stækkað sömuleiðis. Hliðarhurð við anddyri hefur verið skipt út fyrir glugga. Húsið hefur líklegast verið hlaðið og þússað en hefur seinna verið klætt að utan með lóðréttum timburpanelum. Þak virðist með upprunalegri bárujárnsklæðningu.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

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Nokkuð dæmigert hús frá 6. áratugnum.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Húsið hefur alla tíð verið íbúðarhús að vitað sé.
Umhverfisgildi:	Miðlungs	Hluti af núverandi götmynd 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 ásigkomulegi og lokað hefur verið fyrir hluta glugga í risi.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki er gerð tillaga að se'rstökum verndarákvæðum.
Verndarflokkar:		

Fyrsti eigandi:
Hönnuður: Sigursteinn Hjartarson

Upphafleg notkun: Íbúð
Núverandi notkun: Íbúð



Útlit húss eftir viðbyggingu við anddyri samkvæmt

Álftröð 5 árið 2019. Ljósmynd T.ark.

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
Byggingarefni: Steinsteipt		Steinsteipt	1974 Bílskúr	Úlrik Arthúrssson, 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

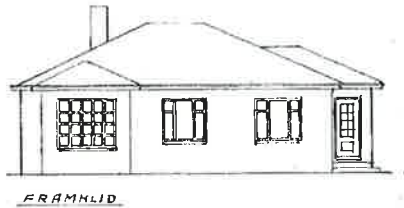
Húsið er upprunalega steinhús og þússað en seinna klætt utan með plastklæðingu. Milligólf er úr timbri. Viðbygging er létt timburbygging. Bílageymslu er bætt við húsið í júlí 1978 og er hún teiknuð af Úlrik Arthúrssyni arkitekt. 1974. Árið 1989 er húsinu breytt í tvær íbúðir, efri og neðri hæð. Einar Ragnarsson tæknifræðingur er skráður yfir 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 götunmynd Álftraðar.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Grunnform hússins hefur haldið sér að mestu fyrir utan plastklæðingu sem hefur nokkur áhrif á upprunalegt útlit.
Tæknilegt ástand:	Miðlungs	Húsinu hefur verið þokkalega 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 samkvæmt teikningum.

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:	Bárujárn	Bárujárn		
Undirstaða:				
Útlit:	Einlyft Ris Útitröppur	Einlyft Ris Útitröppur		

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 mænisþaki í valmaþak.

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

Skorsteinn hefur verið fjarlægður.

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Byggingarstill dæmigerður frá 6. áratugnum.
Menningarsögulegt gildi:	Lágt	Húsið hefur alla tíð verið íbúðarhús að vitað sé.
Umhverfisgildi:	Miðlungs	Lítið. Stendur nokuð berangurslegt og hefur lítið vægi í götumynd.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Grunnform hússins er mestmegnis óbreytt og gluggar svömuleiðis, fyrir utan stækkun á stofuglugga. Kvistir bætast við á þaki á norður og suðurhlið hússins en því hefur verið breytt í valmaþak. Skorsteinn
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 samkvæmt uppdráttum.

Skólatröð 8 árið 2019. Ljósmynd T.ark.

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
Byggingarefni: Steinsteyp		Steinsteyp	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 götummynd 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 snyrtilégt 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 samkvæmt teikningum.

Skólatröð 6 árið 2019.

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

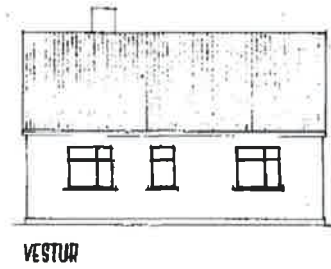
Álftröð 6 var byggt 1952 og hefur að mestu leyti haldið útliti sínu. Húsið er slétt þússað og gluggar í sinni upprunalegri mynd. Ris hefur verið timburklætt en þakgerð haldið sér. Bílskúr er byggður á lóðinni árið 1967. Húsið stendur innarlega á lóð og að mestu hulið gróðri og er því fyrir vikið ekki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

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Dæmigerður byggingarstill 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.

Upprunaleg teikning.

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytingar:
Byggingarefni: Steinsteipt		Steinsteipt		
Útveggir: Múrsléttað		Plast	Kvistur og gluggapóstar sem og klæðning og þakefni.	
Þakgerð: Mænisþak		Mænisþak		
Þakklæðning: Bárújárn		Steinskífur		
Undirstaða:				
Útlit: Einlyft		Kvistir		
	Ris	Einlyft		

Saga

Húsið er teiknað fyrir Svein Halldórsson árið 1950. Þónokkrar breytingar hafa verið gerðar á húsinu. Stór kvistur hefur bæst við risið að vestanverðu, gluggum hefur verið skipt út og gluggapóstum fjölgað. Þá hefur húsið verið klætt með lóðréttri plastklæðningu og þakskífum verið skipt út fyrir bárúálið. 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.
Umhverfsgildi:	Miðlungs	Hluti af götummynd Skólatraðar.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Húsið er nokkuð breytt frá upprunalegu útliti sínu. Nýr kvistur setur sterkan svip á húsið en plastklæðning dregur reisninni.
Tæknilegt ástand:	Miðlungs	Húsinu virðist nokkuð vel við haldið en lóð er frekar berangursleg og og styrkir ekki götummyndina.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum.
Verndarflokkar:		

Fyrsti eigandi: Hörður Björnsson
Hönnuður: Hörður Björnsson

Upphafleg notkun: Íbúð / Þjónusta
Núverandi notkun: Íbúð



VÆTUW



Upprunalegt útlit samkvæmt teikningum.

Skólatröð 2 árið 2019. Ljósmynd T.ark.

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

Saga

Skólatröð 2 var teiknað af Herði Björnssyni arkitekt 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, umfafið gróðri og ekki áberandi í götumyndinni.

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

Þá hefur húsið verið klætt að hluta með hvítu plastklæðningu sem rýrir gildi upprunalegs húss.

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Húsið er nokkuð langt frá sínu upprunalegu útliti sem var stílhreint og reislulegt.
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 þokkalega við haldið en þak er farið að láta á sjá.
Varðveislugildi:	Lágt	Ekki er gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum.
Verndarflokkar:		