Kópavogur
Nýtt deiliskipulag á Traðarreit-eystri

Hávegur, Álftröð, Digranesvegur, Skólatröð

Reitur B29
Skipulagsuppdráttur

Greinargerð
Stærð og afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er um 0,83 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. 7.600 m².
Forsendur
Í staðfestu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er umrætt svæði skilgreint sem íbúðasvæði. 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 vinnslutillaga að breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, breyting nr. 7, dags. 12. mars 2020.
Meginmarkmið
Í tillögu að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs skal horft til þess að unnt verði að endurbyggja og þétta 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 íbúðaformog 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).
Fyrirhuguð þétting mun styrkja hlutverk vesturhluta Digraness, 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.
Mögueg 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 Digranesvegar 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 mögueg umhverfisáhrif samfara þeim breytingum sem gert er ráð fyrir með uppbyggingu/þéttingu byggðar. Þá liggur einnig fyrir hljóðvistarskýrsla frá verkfræðistofu VSÓ, dags. 16.03.2020. Umfjöllunin hér á eftir byggir að hluta til á þessum skýrslum.
Borgarlandslag og þéttleiki byggðar
Hús á reitnum verða 3 til 5 hæðir með kvöð um inndregna efstu hæð eins og fram kemur á skipulagsuppdrættti. Ásýnd svæðisins mun breytast umtalsvert með nýju deiliskipulagi, en ahersla er lögð á heildstæpt 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. 414 íbúum innan reitsins. Ef tekið er mið af meðaltali fyrir Kópavog í heild sinni yrðu íbúar allt að 486 (2,7 íbúar á íbúð).
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 aðdráttarafl 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.
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.

Lýsing á deiliskipulagstillögu
Tillagan gerir ráð fyrir að núverandi húsnæði á reitnum verði fjarlægt og þess í stað komi fjölbýlis-húsabyggð með allt að 180 íbúðum. Miðað við 2,5 íbúa á íbúð er því áætlað að um 450 íbúar komi til með að búa á svæðinu fullbyggðu.
Meðalstærð íbúða skuli vera um 75-80 m² (birt flatarmál). Hæð byggingarreita er áætluð 3 til 5 hæðir. Krafa er um að efstu hæðir verði inndregnar. Stofnuð verður ein lóð, um 7.600 m² 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 fjölskyldu/íbúðum.
Leitast er við að gera yfirbragð reitsins vistvænan, bæði með grænum þökum og fjölbreyttum gróðri á sameiginlegri lóð, sem einnig verður leiksvæði barna. Hugað verði að vistvænum lausnum í yfirborðsfrágangi. 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.
Atvinnustarfsemi
Á jarðhæð bygginga við Álfröð er gert ráð fyrir möguleika á atvinnustarfsemi, allt að 200m2. 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.

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 Álfhólsveg, en meginstraumurinn verði um Digranesveg eins og áður. Í nýrri tillögu er gert ráð fyrir að Skólatröð, sunnan Hávegar, verði lokuð fyrir almennri umferð en tryggt verður aðgengi slökkvibíla og hirðubíla. Með því að loka Skólatröð að hluta verða gönguleiðir skólabarna öruggari.
Gott aðgengi íbúa verður að almenningsvögnum og er gert ráð fyrir möguleika á stoppustöð fyrir borgarlínu fari hún um Digranesveg.
Gönguleiðir
Kvaðir verða um gönguleiðir innan lóðar og að byggð sé rofin með gönguleiðum á milli húsa. Annarsvegar er um að ræða þil milli húsa frá Digranesvegi og Skólatröð og hinsvegar göngueið undir húsum frá Hávegi og Álfröð. Leiðbeinandi staðsetning er sýnd á uppdrætti.
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.
Fornleifavernd
Samkvæmt Fornleifaskrá Kópavogs frá árinu 2000, endurskoðuð 2019, liggja ekki fyrir upplýsingar um fornleifar á Traðarreit-austur. 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
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.
Mæliblöð sýna stærð lóðar, lóðarmörk, byggingarreit húss og bílageymslu, ennfremur byggingarlínur, fjölda bílastæða á lóð og kvaðir ef einhverjar eru o.fl.
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) frárennslislagna.
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.
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 skýringaruppdrætti eða öðrum sambærilegum dæmum.

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.
Frágangur lóða
Skipulag og hönnun lóðar (lóðaruppdráttur) skal liggja fyrir samhliða aðaluppdráttum. Skal lóðaruppdráttur hljóta samþykki byggingarfulltrúa. Á lóðaruppdrætti skal m.a koma fram: Yfirborðsfrágangur lóðar, hæðarsetningar, tegund gróðurs, 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.
Girðingar og gróður
Í kafla 7.2.3 byggingarreglugerðar eru ákvæði um girðingar, stoðveggi og gróður.
Sé trjám eða runnum plantað við lóðarmörk samliggjandi lóða skal hæð þeirra ekki verða meiri en 1,8 m. Ekki er heimilt er að reisa smáhýsi á reitnum. Huga skal að mögulegum ofnæmisvökum við val á gróður- og plöntutegundum.
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. fyrirliggjandi hönnun.

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.
Byggingaráform og aðaluppdrættir
Sérstaða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þétta byggð með blómlegri og blandaðri íbúðabyggð með möguleika á þjónustustarfsemi. 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 útlit og útfærslu einstakra húsa og lóða innan þess.
Skilmálateikning
Skilmálateikning skal fylgja aðaluppdráttum.
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 lið 2 hér að framan og þeim dæmum eða fyrirmyndum sem fram koma á skýringaruppdrætti sem fylgir deiliskipulagi þessu.
Hljóðvist í og við byggingar
Visað 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 húshlið 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.
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.
Hljóðvist innan dyra
Gera skal ráðstafanir til að tryggja að hljóðstig innan dyra fari ekki yfir 30 dB(A).
Hljóðvistarkausnir
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 hljóðísogsefni undir svalagólf til að minnka endurkast og að hafa svalir djúpar, lokaðar og/eða handrið "þétt".
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 fróðsældar.

Bílageymslur, bílastæði og hjól
Gera skal ráð fyrir bílgeymslu í kjallara sem afmarkast af stærð lóðar. Innakstur í bílageymslu skal vera frá Álfröðog er merking hennar leiðbeinandi á uppdrætti. Að jafnaði skal gera ráð fyrir, að meðaltali, 1,3 stæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð. Bílastæði tengd atvinnustarfsemi skulu vera 1 stæði á hverja 50m². Fjöldi, gerð og frágangur bílastæða fyrir hreyfihamlaða skulu vera í samræmi við gr. 6.2.6 í byggingarreglugerð. Gera skal ráð fyrir tveimur hjólastæðum 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.
Sambúð atvinnurekstrs og íbúða
Hávaði frá mögulegri atvinnustarfsemi skal vera undir viðmiðum byggingarreglugerðar og *ÍST 45:2011: Hljóðfræði og hljóðmælingar.* Útloftunar- og loftræsilagnir skulu ávalt ná upp fyrir þakhæð.
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.
Framkvæmdatími
Áætlaður framkvæmdatími frá útgáfu byggingarleyfis á Traðarreit eystri er 3,5 ár. Er þá miðað við að verkefninu yrði skipt upp í 2-3 áfanga sem þó mundu skarast. Sá tími gæti styst ef markaðsaðstæður eru hagstæðar eða lengst ef markaðsaðstæður eru óhagstæðar. Þó er gert ráð fyrir að öll jarðvinna verði unnin í fyrsta áfanga verksins. Áætlanir lóðarhafa er að hönnun hefjist um leið og deiliskipulag fyrir reitinn hefur verið staðfest og framkvæmdir hefjist 6 mánuðum síðar.
Önnur almenn ákvæði
Lóðarhafa er skilt að fylgja ákvæðum byggingar,- brunamála og heilbrigðisreglugerðar, reglum um aðgengi fatlaðra og algilda hönnun sem og ákvæðum veitustofnana. Einnig öllum almennum ákvæðum er varða úthlutun, tímamörk og tryggingar.
Sérákvæði
Ný lóð verður stofnuð á reitnum sem áætluð er 7.600m². 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 lóðarmýting verður samkv. lið 2. Gert er ráð fyrir að byggt verði íbúðarhúsnæði á 3- 5 hæðum (þar með inndreinni 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 200m2, sem snúa að Álfröð.

Grunnflötur húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall

Stærð reits:		**7.600 m² (minnkaðir úr 7.800m² vegna mögulegrar borgarlínu)**
A rými	**Byggingarmagn ofanjarðar:**	**16.600 m²**
B rými	**Byggingarmagn ofanjarðar**	**allt að 2.000 m²**
A rými	**Byggingarmagn neðanjarðar:**	**allt að 9.500 m² (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 m²/7.600 m²)

Hönnun húsa og lóða
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.
Byggingareitur
Staðsetning byggingarreita er sýnd á mæliblöðum og skipulagsuppdrætti. Gefnir eru upp þrír byggingarreitir táknaðir með gulum reitum, innri byggingareitur inndreginna þakhæða táknaður með gulum reitum og brotalínu og ytri byggingareitur inndreginni þakhæða táknaður með svörtum skástrikum.

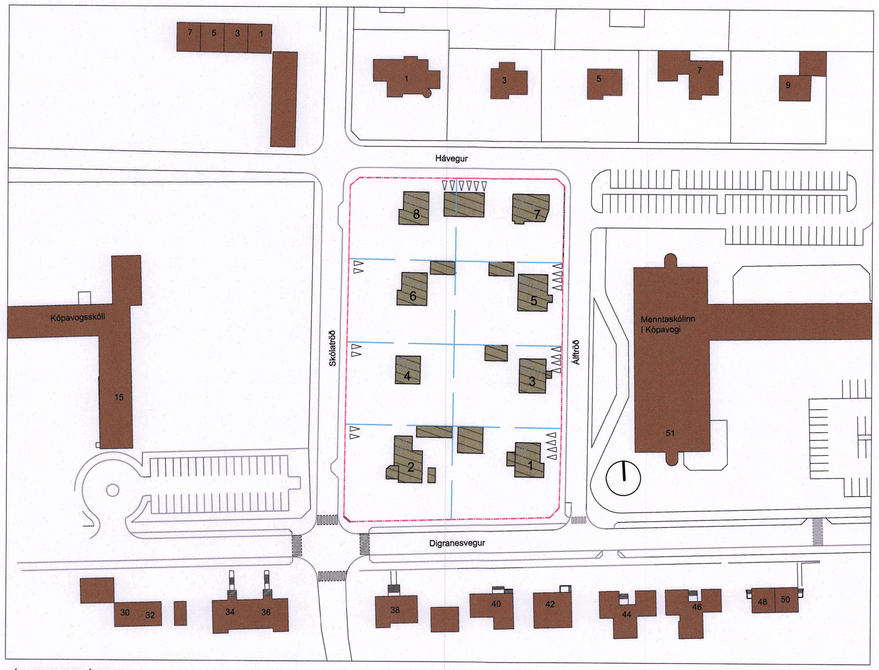
Hæðir húsa
Húshæð er gefin upp sem a) bindandi hæðafjöldi og b) hámarkshæð og vegghæða bygginga frá yfirborði botnplötu 1. hæðar.
Með hæðafjölda er átt við fulla hæð, þ.e. útveggir skulu vera í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð hæð). Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðar húsa eru sýndir á deiliskipulagsuppdrætti 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 hámarksveggHæð 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 byggingareitur þakhæða vera inndreginn sem nemur að lágmarki 2 metrum frá þakbrún. Þó er heimilt að þakhæðir megi fara allt að 50% í útbrún byggingarreits til suðurs og vesturs. Lyftuhús og loftræstibúnaður skulu vera innan þess reits. Allstaðar þar sem mishár 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.
Þakform
Skilyrt er að þök húsa skuli vera flöt.

Ferill máls:

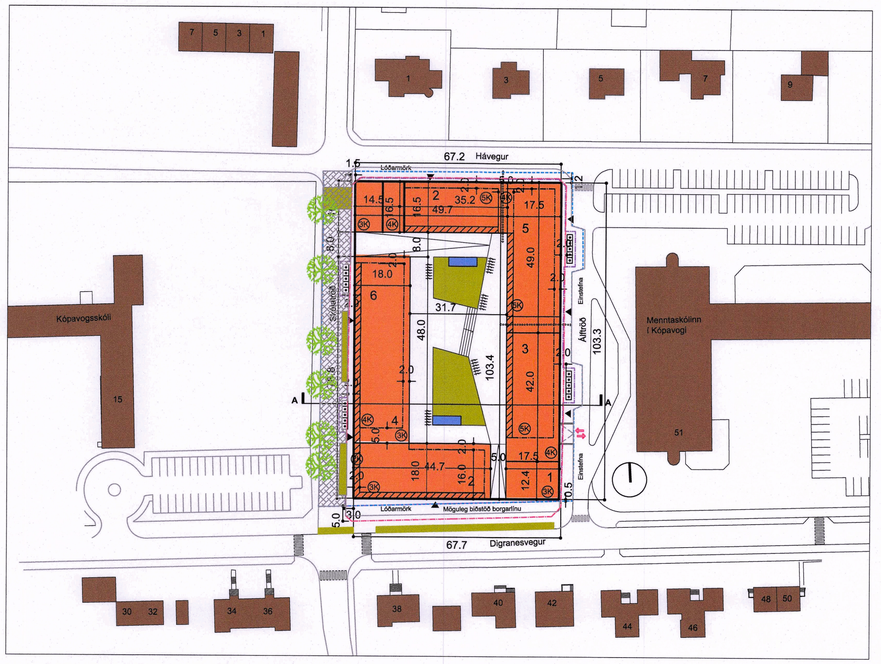
Tillagan var lögð fram í skipulagsráði 16. mars 2020. Skipulagsráð samþykkti að auglýsa tillöguna í samræmi við 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og visaði henni til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 24. mars 2020 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest. Tillaga að breyttu Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024, ***Traðarreitur – eystri, þróunarsvæði fyrir íbúðarbyggð*** og ***tillaga að deiliskipulagi fyrir Traðarreit – eystri*** voru auglýstar samtímis í samræmi við 2. mgr. 41. gr. skipulagslaga. Tillaga að breyttu aðalskipulagi skv. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga og tillaga að deiliskipulagi skv. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Auglýsing um tillögurnar birtist í Fréttablaðinu 23. maí 2020 og í Lögbirtingablaðinu 25. maí 2020. Í auglýsingunni var vakin sérstök athygli á því að á heimasíðu bæjarins **www.kopavogur.is** undir ***íbúar*, skipulagsmál** og síðan ***skipulag og framkvæmdaleyfi í kynningu*** væru gögn málsins og að frá og með 27. maí 2020 verði upptaka af kynningu á tillögunum jafnframt aðgengileg á heimasíðunni þar sem þær voru útskýrðar nánar. Enn fremur voru starfsmenn skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs ásamt starfsmönnum frá Tark-arkitektum og VSÓ ráðgjöf með ***opið hús*** fimmtudaginn 25. júní 2020 og fimmtudaginn 9. júlí milli kl. 17:00 og 18:00 í Safnaðarheimili Kársnessóknar Borgum við Hábraut 1A þar sem tillögurnar voru kynntar sérstaklega þeim sem þess óskuðu. Frestur til athugasemda var til kl. 15 mánudaginn 20. júlí 2020. Athugasemdir og ábendingar bárust. Að lokinni auglýsingu var tillagan lögð fram að nýju í skipulagsráði 7. september 2020, ásamt athugasemdum og ábendingum er bárust á kynningartíma. Enn fremur var á fundinum lögð fram umsögn skipulags- og byggingardeildar um innkomnar athugasemdir og ábendingar ásamt fylgiskjölum. Er umsögnin dags. 2. september 2020. Skipulagsráð samþykkti framlagða tillögu að **deiliskipulagi** fyrir ***Traðarreit eystri*** og visaði málinu til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Aðalskipulagsbreytingin fyrir Traðarreit – eystri var staðfest af Skipulagsstofnun 15. oktober 2020 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 2. nóvember 2020. Á fundi bæjarstjórnar 24. nóvember 2020 var framangreind afgreiðsla skipulagsráðs frá 7. september 2020 staðfest.

Kópavogi 25. nóvember 2020

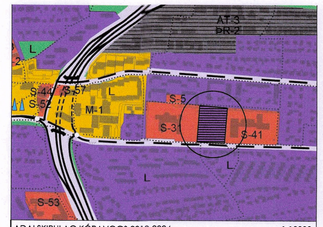
Bragi Hilmarsson Guðnason, skipulagsstjóri



NÚVERANDI BYGGÐ Á REITNUM
1:1000
Núverandi deiliskipulag er ekki fyrir hendi og vinna þarf nýtt deiliskipulag frá grunni til samræmis við breytt aðalskipulag (unnið úr gögnum frá Kópavogsbæ)



Nýtt deiliskipulag í samræmi við tillögu að breytingu á gildandi aðalskipulagi - mars 2020
1:1000



AÐALSKIPULAG KÓPAVOGS 2012-2024. 1:10000
Breyting staðfest 15. oktober 2020 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 2. nóvember 2020.

skýringar:

- MÖRK DEILISKIPULAGS
- ELDRI LÓÐAMÖRK
- TILLAGA AÐ NÝJUM LÓÐUM / LÓÐAMÖRKUM
- LÓÐAMÖRK SEM FALLA NIÐUR
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- BYGGINGARREITUR - HÁMARK
- INNRI BYGGINGARREITUR - INNDREGIN HÁKVÆÐ
- YTRI BYGGINGARREITUR - HÁKVÆÐIR
- BYGGINGARREITUR - HÁMARK KJALLARI
- HÚS SEM Á AÐ FJARLÆGJA
- TORG / SÉRAFNOTAREITIR LEIÐBEINANDI
- HJÓLAGEYMSL Á LÓÐ, STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- HJÓLASTAÐI Á LÓÐ, STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- KVÖÐ UM UNDIRGÖNG, LEIÐBEINANDI STAÐSETNING
- KVÖÐ UM ÚMFERÐARGENGI AÐLIGGJANDI LÓÐA
- 1K HÆÐIR / KJALLARI
- 10 GÖTUNÚMER
- INNGANGUR/STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- INN- OG ÚTKEYRSLA / BÍLAGEYMSLUSTAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- DJÚPGÁMAR, LEIÐBEINANDI STAÐSETNING

BREYTINGAR.

T.ark
ARKITEKTAR
HÁTÚNI 2b - 105 REYKJAVÍK
SÍMI: 540 5700
tark@tark.is - www.tark.is

VERKHEITI
Traðarreitur-eystri
Deiliskipulag

VERK
Nýtt deiliskipulag Traðarreitur-eystri Digranesvegur-Skólatröð-Hávegur-Álfröð

MÁL:	DAGS.:
1:1000 / A1	16.03.2020
HANNAÐ:	TEIKNAÐ:
ÁÁ	KMS/IL
YFIRFARIÐ:	

VERKNÚMER	FL.	TEIKNINGANÚMER	ÚTG.
710-01	04	0.1-01	

SAMÞ. Ásgeir Ásgeirsson Arkitekt MAA SAMARK Kt.: 060161-5429

Skal sott af 0000000 dags. 11.11.2026