TRAÐARREITUR - EYSTRI

DIGRANESI KÓPAVOGI

Áður Álftröð 1-7 og Skólatröð 2-8

Nýtt deiliskipulag – Skipulagsskilmálar

Greinargerð – almennir skilmálar og sérákvæði



Mars 2020

Skipulagsstofnun
Mótt.: 27. nóv 2020
Málnr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Breytingar í greinargerð, dags. 7. september 2020

1. Eftirfarandi texta um framkvæmdaáætlun er bætt inn í greinargerðina og kemur fram undir **Almennum skipulagsskilmálum - kafla 12:**

„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.“

2. Fjöldi bílastæða á íbúð uppfærður í **Almennum skipulagsskilmálum - kafla 8:**

„Gera skal ráð fyrir tveimur hjólastæðum á íbúð að lágmarki.....“

3. **Deiliskipulagsuppdráttur** (mynd 8) á bls. 8 hefur verið uppfærður vegna leiðréttra málsetninga.

4. **Efnisyfirlitið** hefur sömuleiðis verið uppfært þar sem yfirskrift á köflum almennra skipulagsákvæða annarsvegar og sérákvæða hinsvegar, hefur verið bætt við.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Efnisyfirlit:

Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis 1

1.1 Forsendur 1

1.2 Rök fyrir breytingu 1

1.3 Framkvæmdatími 2

1.4 Meginmarkmið 2

2. Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfi 3

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

3. Húsakönnun 7

4. Lýsing á deiliskipulagstillögu 8

5. Nálægð byggð 8

6. Atvinnustarfsemi 9

7. Aðkoma og umferð 9

8. Gönguleiðir 9

9. Lóða- og gatnahönnun 9

10. Gróður 9

11. Bílastæði og bílageymslur 10

12. Hljóðvist í byggingum 10

13. Fornleifavernd 10

Almenn skipulagsákvæði

1. Skipulagsskilmálar, mæliblöð og hæðablöð 10

1.1 Mæliblöð 10

1.2 Hæðablöð 10

1.3 Fyrirvari 10

2. Viðmið um hönnun og frágang húsa 11

2.1 Hönnun 11

2.2 Byggingarefni 11

2.3 Uppbrot og þök 11

3. Frágangur lóða 12

3.1 Lóðaruppdráttur 12

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

3.2 Gróður við sérafnotareiti 12
3.3 Lóðarfrágangur 12
3.4 Kvaðir á lóð 12
4. Byggingaráform og aðaluppdrættir 13
4.1 Sérstaða svæðisins 13
4.2 Skilmálateikning 13
4.3 Byggingaráform – afgreiðsla skipulagsráðs 13
5. Hljóðvist í og við byggingar 13
5.1 Hljóðvist utanhúss 14
5.2 Hljóðvist innan dyra 14
5.3 Hljóðvistarlausnir 14
6. Umferð, göngustígar, torg og opin svæði á lóð 14
7. Leiksvæði 14
8. Bílageymslur, bílastæði og hjól 15
9. Flugumferð 15
10. Sambúð atvinnureksturs og íbúða 15
11. Minniháttar framkvæmdir 15
12. Framkvæmdaáætlun 15
13. Önnur almenn ákvæði 15
Sérákvæði
1. Nýting á reit eftir breytingu 16
2. Grunnflötur húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall 16
3. Hönnun húsa og lóða 17
4. Byggingareitur 17
5. Hæðir húsa 17
6. Þakform 18
7. Svalir 18
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 19
14. Útiljós 19
15. Skýringarmyndir – dæmi/fyrirmyndir um útlit bygginga 20
16. Yfirlit yfir fylgiskjöl 21

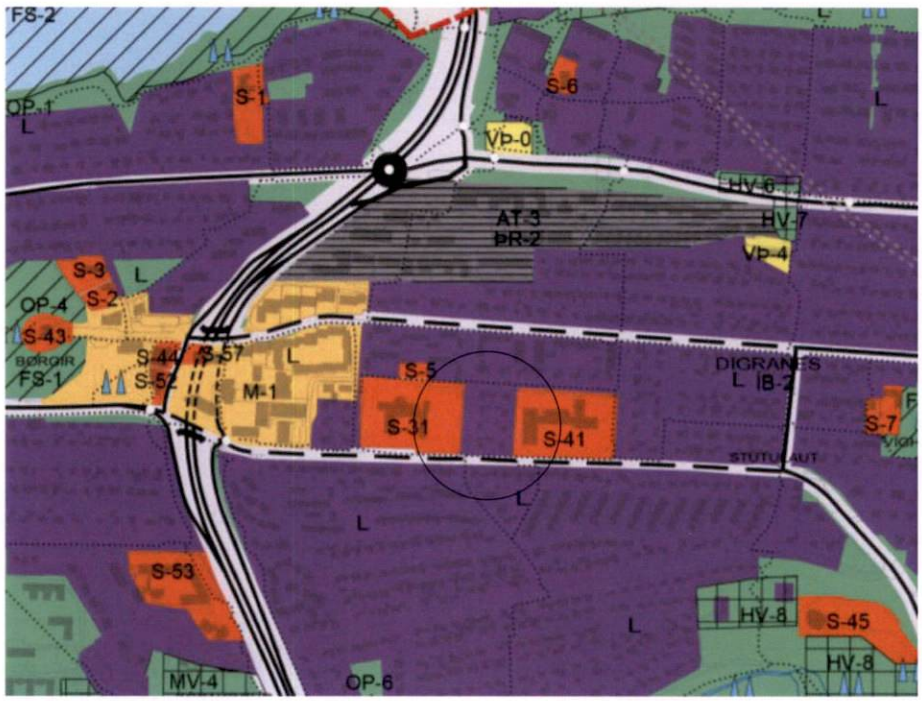
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Greinargerð

Skipulagssvæðið – Forsendur og markmið

1. Stærð og afmörkun skipulagssvæðis

Skipulagssvæðið er um 0,83 ha að stærð. Svæðið verður hluti nýrra þróunarsvæða Digraness og afmarkast af Hávegi í norðri, Álfatröð 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. Álfatröð 1-7 og Skólatröð 2-8. Stærð allra lóða er u.þ.b. 7.800m^2.



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 þétta byggð, helst næst svæðis- og bæjarkjörnum, helstu samgönguásum 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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 á áhersla á að gerð verði framkvæmdaáætlun um uppbyggingu reitar þar sem um þróunarreit er að ræða á svæði í mótaðri byggð er 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 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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.



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 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 möguleg 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.

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 Álftröð 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

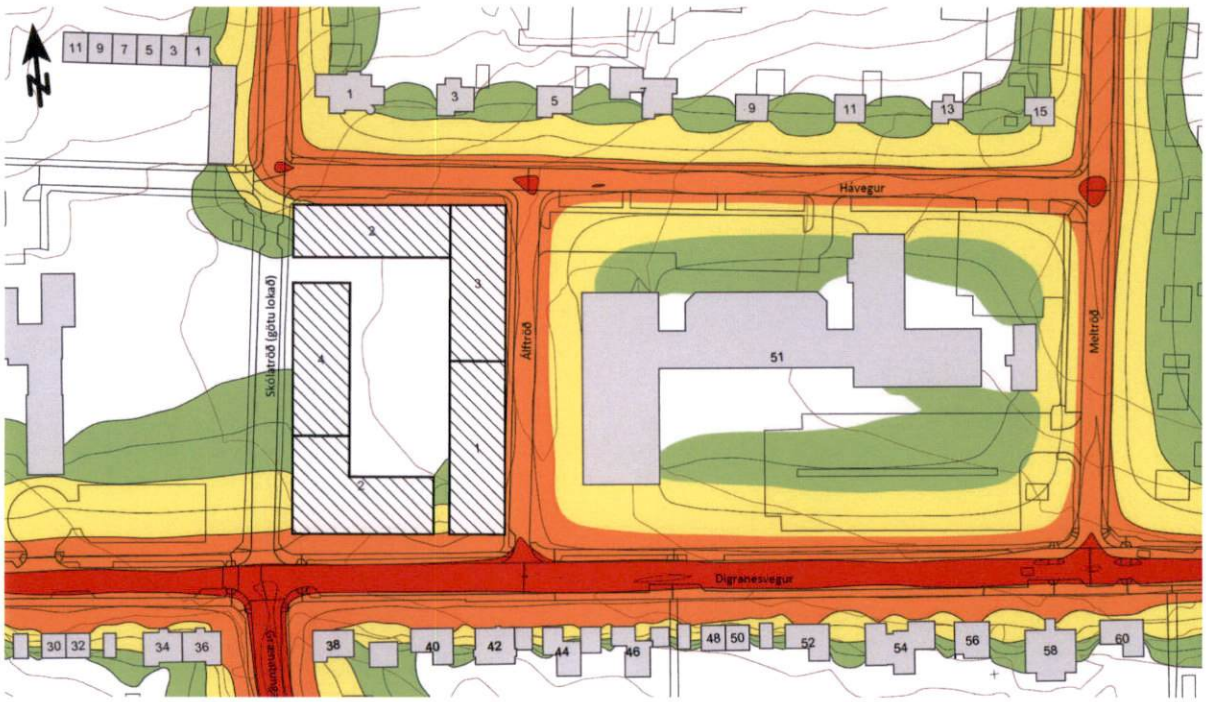
Þrátt fyrir að uppbyggingin muni leiða af sér aukna umferð um svæðið þá mun aðliggjandi gatnakerfið ráða vel við þessa aukningu sé litið til hámarks afkastagetu tveggja akgreina götu eins og Digranesvegar, en hún er á bilinu 18-20 þúsund bifreiðar á sólarhring, á móti 5 – 6 þúsund bifreiðar miðað við núverandi umferðarþunga. Áætluð bílastæði munu einnig fullnægja þörfum íbúa. Innkeyrsla í bílageymslu verður við Álfatröð. Fyrirkomulag um einstefnuakstur til norðurs við Álfatröð verður óbreytt. Svæðið liggur vel gagnvart samgöngum af öllu tagi og stutt í mikilvæga skiptistöð fyrir almenningssamgöngur. 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 Hávegar, 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 byggingana 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 hljóðísogs og endurkasts.



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

Skjal sótt af '000000000000' dags: 11.11.2026

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 skuggavarps. Húsin lækka sig töluvert gagnvart Skólatröð og Digranesvegi þar sem nágrannabyggðin er lágreistari og fara niður í tvær hæðir ásamt inndreginni þakhæð. Skuggavarpið 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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 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.



Mynd 5. Horft til austurs á Traðarreitur-austur.

2.6 Byggingarframkvæmdir

Byggingarframkvæmdir á svæðinu munu eiga sér stað á nokkurra ára tímabili eftir að deiliskipulags-áætlunin 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



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.

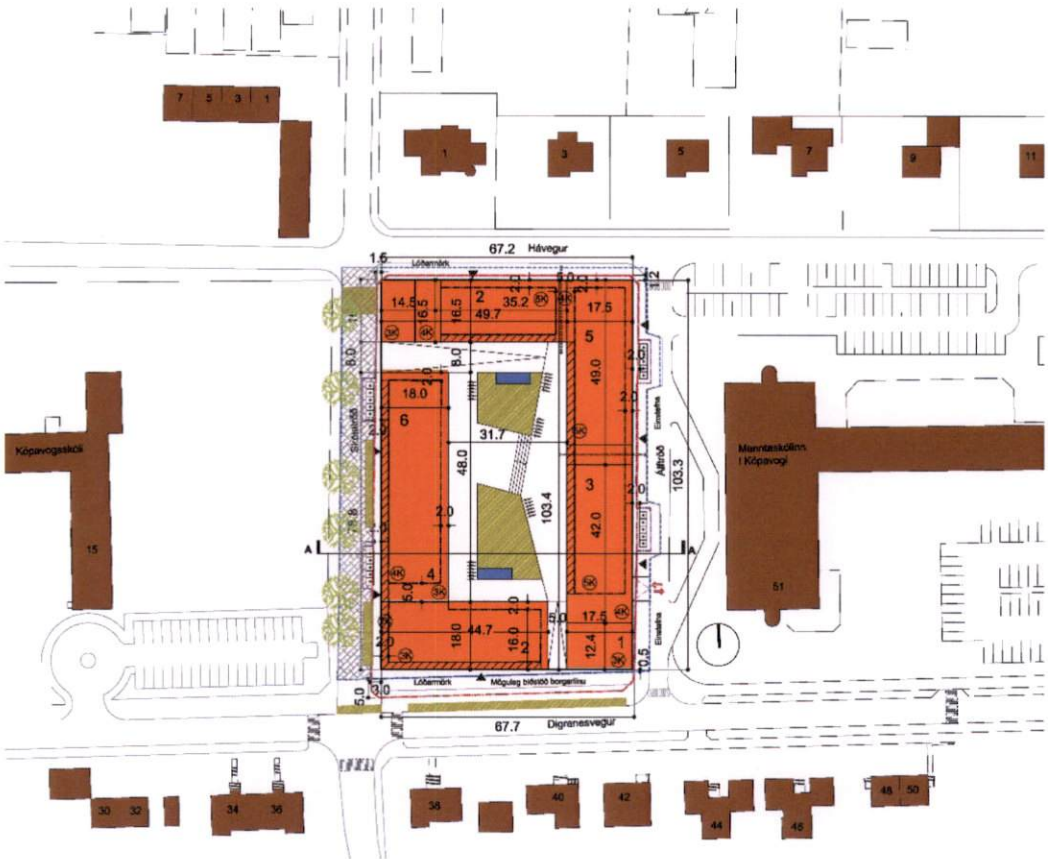


Mynd 7. Ásýnd á Skólatröð

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4. Lýsing á deiliskipulagstillögu

Tillagan gerir ráð fyrir að núverandi húsnæði á reitnum verði fjarlægt og þess í stað komi fjölbýlishúsabyggð 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^2 (birt flatarmál). Hæð byggingarreita er áætluð 2 til 5 hæðir. Krafa er um að efstu hæðir verið inndregnar. Stofnuð verður ein lóð, um 7.600 m^2 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 eftirsótta til búsetu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

6. Atvinnustarfsemi

Á jarðhæð bygginga við Álftröð 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.

7. Aðkoma og umferð

Skipulagið gerir ráð fyrir innkeyrslu í bílageymslu frá Álftröð 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. 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 Skólatröð og hinsvegar gönguleið undir húsum frá Hávegi og Álftröð. 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

11. Bílastæði og bílageymslur

Gera skal ráð fyrir bílgeymslu í kjallara sem afmarkast af stærð lóðar. Innakstur í bílageymslu skal vera frá Álftröð 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.

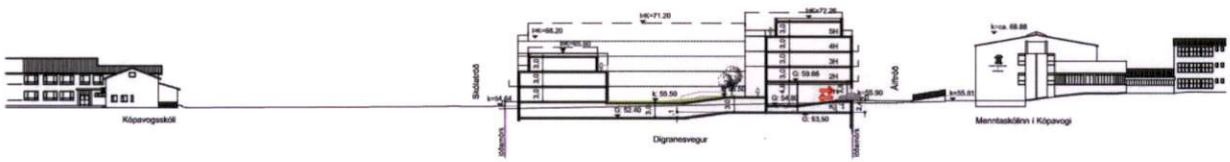
13. Fornleifavernd

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) frárennslislagna.

1.3 Fyrirvari

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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 skýringaruppdrætti 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

3. Frágangur lóða

3.1 Lóðaruppdráttur

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, 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. fyrirliggjandi 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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

4. Byggingaráform og aðaluppdrættir

4.1 Sérstaða svæðisins

Sérstaða þessa svæðis felst m.a. í einstöku tækifæri til að þétta byggð með blómlegri og blandaðri íbúðabyggð með möguleika á þjónustustarfsemi, allt að 200m2, á jarðhæð með aðkomu frá Álftröð. 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 Digranesvegar 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 húshlið samkvæmt ÍST 45:2011.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Ef hljóðstig utanhúss á efri hæðum fer yfir 55 dB(A) skal hönnun húss uppfylla eftirfarandi skilyrði til að tryggja að farið er aað 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 hljóðísogsefni 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 hámarkshraða 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 leikaðstöður fyrir yngstu og elstu aldurshópana og og séð til þess að allir íbúar hússins geti notið samveru og friðsældar.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Mynd 14. Innigarður til suðurs

8. Bílageymslur, bílastæði og hjól

Gera skal ráð fyrir bílgeymslu í kjallara sem afmarkast af stærð lóðar. Innakstur í bílageymslu skal vera frá Álftröð 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^2. 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.

9. Flugumferð

Samkvæmt skipulagsreglum Reykjavíkurflugvallar 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 Reykjavíkurflugvallar (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. Framkvæmdaáætlun

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.

13. 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026



Mynd 15. Innigarður til suðurs

Sérákvæði

1. Nýting á reit eftir breytingu

Ný lóð verður stofnuð á reitnum sem áætluð er 7.600m^2. Eftir breytingu verða 7 hús á lóðinni með aðkomu frá Skólatröð, Digranesvegi, Álftröð 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 200m2, sem snúa að Álftröð.

2. Grunnflötur húsa, flatarmál og nýtingarhlutfall

Stærð lóðar:	**7.600 m^2 (minnkaðir úr 7.800m^2 vegna mögulegrar borgarlínu)**
A rými Byggingarmagn ofanjarðar:	**16.600 m^2**
B rými Byggingarmagn ofanjarðar:	**allt að 2.000 m^2**
A rými Byggingarmagn neðanjarðar:	**allt að 9.500 m^2 (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^2/7.600 m^2)**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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 skipulagsuppdrætti. Gefnir eru upp þrír 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 vegghæða 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 deiliskipulagsuppdrætti sem og hámarkshæð húsa og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta, gefið upp í metrum frá yfirborð 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 byggingarreitur þakhæða vera inndreginn sem nemur að lágmarki 2 metrum frá þakbrún. Þó er heimilt að þakhæðir megi fara allt að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

50% í útbrún byggingareits til suðurs og vesturs. Lyftuhús og oftræstibúnaður 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 byggingarreit 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 aðalteikningum. 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 gámanna.

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 gámanna.

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 þakgörðum.
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 steyptar gryfjur fyrir sorphirðukerfin og allan annan búnað. Við val á búnaði bæði gámum, 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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 húsagötum. 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 „glýjufrí" þ.e.a.s. með huldum ljósgjafa sem beinist upp eða niður.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026