

ΑΔΑΛΣΚΙΠΟΥΛΑΓ  
**ΚΟΠΑΥΟΓΣ**  
2019-2040





Unnið af Umhverfissviði Kópavogsbæjar

Frekari upplýsingar um starfsfólk, samstarfsaðila og ráðgjafa er að finna í 8. kafla, bls. 190

Prófarkalestur: Skafti Þ. Halldórsson

Útlit og umbrot: Helgi Hilmarsson

Prentun: Litlaprent

Útgefandi: Kópavogsbær

Ljósmyndir:

Anton Brink (A.B.), Birgitta Ósk Örvarsdóttir (B.Ó.Ö.), Björg Steinunn Gunnarsdóttir (B.S.G.), Friðrik Baldursson (F.B.), Hreinn Magnússon (H.M.), Kristjana Hildur Kristjánsdóttir (K.H.K.), ONNO ehf., Sigríður Björg Tómasdóttir (S.B.T.), Sigrún María Kristinsdóttir (S.M.K.), Vilhelm Gunnarsson (V.G.) og Myndir Kópavogs.

ISBN 978-9935-25-150-3 (prentuð útgáfa)

ISBN 978-9935-25-151-0 (rafræn útgáfa)


© Kópavogsbær 2022

Allt efni í þessu riti er verndað af ákvæðum höfundalaga en heimilt er að vitna til Aðalskipulagsins og birta tilvísanir í efni þess án sérstaks leyfis útgefanda ef heimildar er getið. Dreifing og notkun á ljósmyndum úr skýrslunni er þó háð sérstöku samþykki útgefanda og ljósmyndara sé slík notkun ekki beintengd tilvísunum í efni Aðalskipulagsins.


Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 var samþykkt í skipulagsráði Kópavogs þann 5. júlí 2021.

  
Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi.

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, sem auglýst var samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og afgreitt til Skipulagsstofnunar samkvæmt 2. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010.

  
Ármann Kr. Ólafsson, bæjarstjóri.

Aðalskipulag þetta var staðfest af Skipulagsstofnun þann 28.12.2021 samkvæmt 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

  
Ásdís Hjörð Thordís



UMHVERFISSVIÐ KÓPAVOGS





AÐALSKIPULAG KÓPAVOGS

**2019-2040**

Lösnn. F.B.



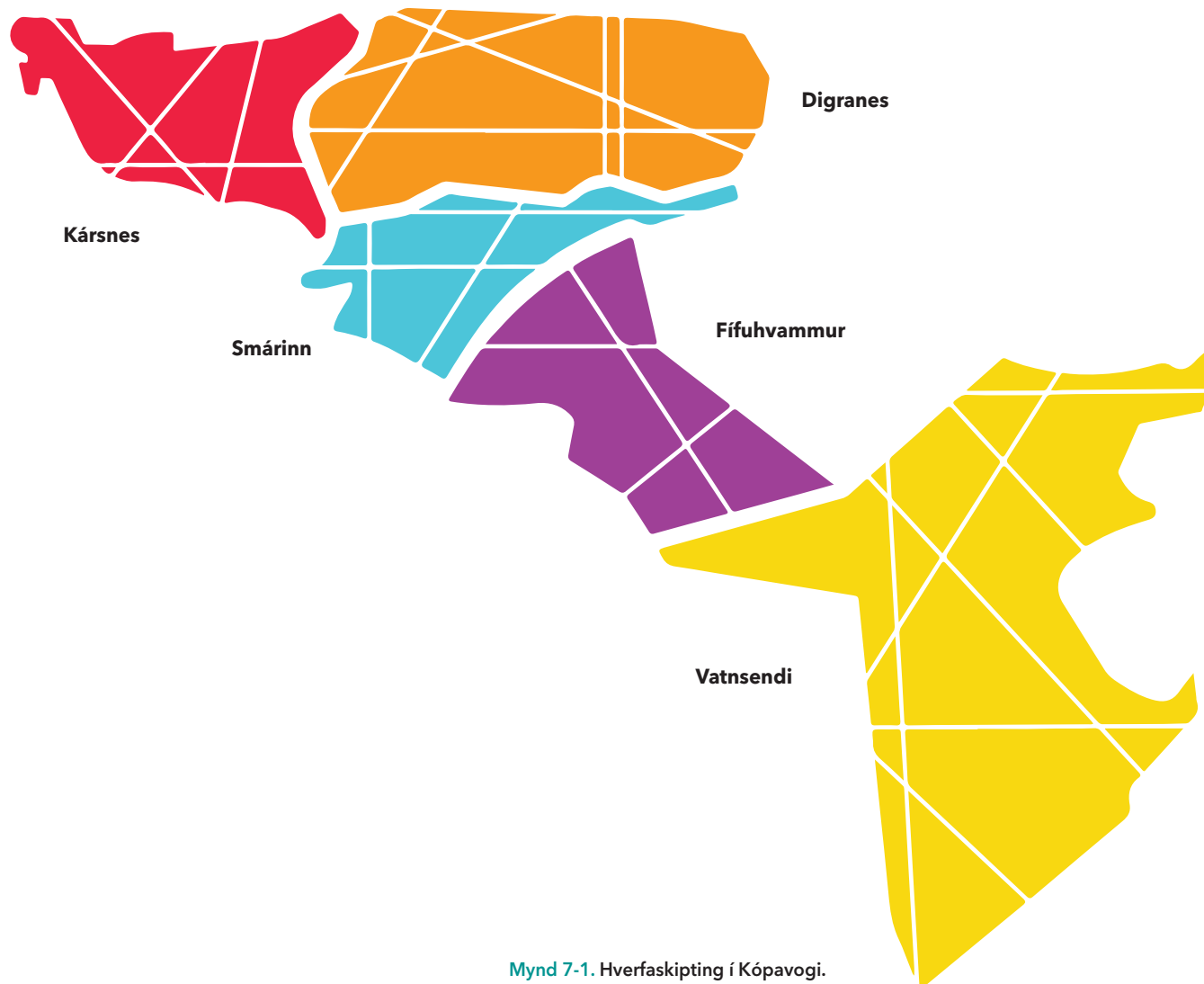




# 7 RAMMAHLUTI AÐALSKIPULAGS

## INNGANGUR

Í aðalskipulagi Kópavogs er lögð rík áhersla á að færa skipulagið nær íbúum bæjarins. Viðfangsefni rammahluta aðalskipulagsins eru rammaákvæði og hverfin fimm í Kópavogi; Kársnes, Digranes, Smárinn, Fífuhvammur og Vatnsendi.



Mynd 7-1. Hverfaskipting í Kópavogi.

Í kafla þessum er fjallað um eftirfarandi:

- Almenn rammaákvæði** sem höfð eru til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar og/eða uppbyggingu á ódeiliskipulögðum svæðum jafnt sem deiliskipulögðum – að undanskildum þróunarsvæðum.
- Rammaákvæði** fyrir Kársnes og Digranes á ódeiliskipulögðum svæðum.
- Sértæk rammaákvæði** fyrir heildstæða byggð á afmörkuðum svæðum á Kársnesi og Digranesi
- Markmið um uppbyggingu og þróun hverfanna** fimm í Kópavogi en þau eru: Kársnes, Digranes, Smárar, Fífuhvammur (Lindir og Salir) og Vatnsendi (Kórar, Hvörf og Þing).
- Kort sem sýna helstu breytingar frá fyrra aðalskipulagi** í hverfum og upplandi.

Í þessum kafla, 7. kafla, aðalskipulagsins er farið nánari einstakar breytingar sem fyrirhugaðar eru í einstökum hverfum og eru þær hluti aðalskipulags þessa.

## 7.1 Meginmarkmið

Markmið rammahluta aðalskipulags er að útfæra nánari markmið fyrir hverfin fimm í takt við megin stefnu aðalskipulags. Hverfin skapa umgjörð utan um daglegt líf íbúa og eiga að vera góður staður að búa á. Áhersla er lögð á að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynstur ásamt því að auka gæði hins byggða umhverfis.

Markmiðið að skapa sjálfstæðar hverfiseiningar með háu þjónustugigi þar sem þörf fyrir ferðir út úr hverfinu minnkar. Í hverfunum skal stuðla að því að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar og stuðla að aukinni sjálfbærni með vistvænum áherslum.

Leggja skal áherslu á að styrkja vistvæna samgöngumáta, hjóla- og gönguleiðir og almenningsamgöngur. Stefnt er að greiðum og öruggum samgönguleiðum milli heimila, skóla, verslana, leikskóla, og biðstöðva almenningsamgangna.



Markmiðið er að viðhalda kostum og sérkennum hverfanna. Samtímis er gert ráð fyrir breytingum og þróun:

- Með hliðsjón af **almennum rammaákvæðum**.
- Með hliðsjón af **almennum** og **sértækum rammaákvæðum** á Kársnesi og Digranesi.
- Með hliðsjón af markmiðum fyrir hverfin fimm í Kópavogi.
- Með hliðsjón af uppbyggingu og endurbyggingu á skilgreindum þróunarsvæðum innan hverfa sjá 2. kafla.

Markmið um fjölgun íbúða í rað-, par- og einbýlishúshverfum verða sett fram í hverfisáætlunum hvers hverfis fyrir sig (skv. markmiði í kafla 2.1.1.1 í greinargerð þessari). Skoðaðir verða möguleikar á að fjölga íbúðum (séríbúðum og aukaíbúðum) í þegar byggðum hverfum með áherslu á greiningu á reitum þar sem par-, rað- og einbýlishús eru ríkjandi. Ávallt skal meta áform um fjölgun íbúða á grundvelli markmiða og viðmiða sem sett eru í aðalskipulagi þessu, m.a. um gæði byggðar og fjölda bílastæða.

Stefna Kópavogsbæjar og Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni eru samofin stefnu í aðalskipulagi þessu í öllum köflum greinargerðarinnar - 2. Byggð, 3. Atvinnulíf, 4. Umhverfi, 5. Grunnkerfi, 6. Samfélag og 7. Rammahluta aðalskipulags.

Unnin var mikilvægisgreining út frá áherslum aðalskipulagsins, þ.e. hvernig aðalskipulagið styður við sjálfbærni og stuðlar að markmiðum heimsmarkmiðanna.

## 7.2 Hverfisáætlanir - rammaákvæði aðalskipulags

### 7.2.1 Hverfisáætlanir – greiningar, samráð, mat - markmið

#### Greiningar, samráð

Í fyrra aðalskipulagi (2012-2024) stóð til að vinna hverfisskipulag fyrir hvern bæjarhluta / hvert hverfi. Þegar leið á skipulagstímabilið var ákveðið að vinna hverfisáætlanir í stað hverfisskipulags.

Í hverfisáætlun er gerð grein fyrir stöðu hverfis, ástandi byggðar og sett eru fram markmið um mögulega framtíðaruppbyggingu og þróun í hverfunum. Jafnframt eru settar fram tillögur að framkvæmdaáætlun og forgangsröðun verkefna.

Unnið hefur verið að gerð hverfisáætlana frá árinu 2014 og er sú vinna langt komin:

- Kársnes, drög langt komin.
- Digranes, drög langt komin.
- Smárinn, hverfisáætlun samþykkt 2015.
- Fífuhammur (Lindir/Salir), hverfisáætlun samþykkt 2019.
- Vatnsendi (Kórar, Hvörf, Þing), vinna ekki hafin.

Hverfisáætlanir má nálgast á heimasíðu Kópavogs <https://www.kopavogur.is/is/ibuar/skipulagsmal/hverfisaetlun-og-hverfisskipulag>.

Við gerð hverfisáætlana er lögð áhersla á samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila í hverju hverfi. Mikilvægt er að nýta þá þekkingu sem íbúar hafa á sínu nærumhverfi til að kortleggja styrkleika og veikleika hverfanna.

Markmið og leiðarljós hverfisáætlana er m.a. að skoða hvernig auka megir gæði hverfisins, þróa verklagsreglur um hvernig fella megir nýja byggð að eldri byggð í hverfunum, stuðla að fjölbreyttri

íbúðarbyggð, verslun og þjónustu og stuðla að vistvænum samgöngumátum.

Markmið hverfisáætlana eru í anda 20 mínútna hverfisins sem skilgreint er í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, þ.e skapa sjálfstæðar hverfiseiningar þar sem þörf fyrir ferðir út úr hverfinu minnkar.

Í vinnu við hverfisáætlanir er notaður gátlisti til að meta gæði byggðar, umhverfi og skipulag út frá vistvænum þáttum og lýðheilsu. Núverandi staða hvers hverfis er metin og möguleg framtíðarþróun hverfisins. Matsþættir gátlistans eru:

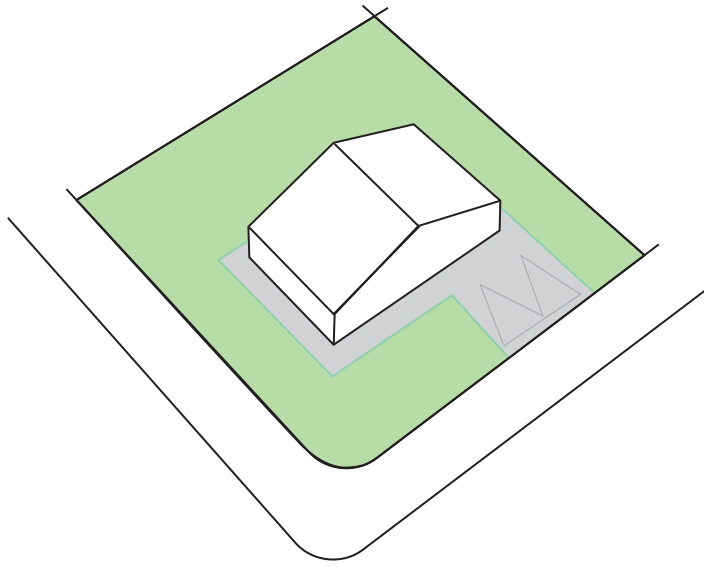
- Samfélag
- Athafnir daglegs lífs
- Efnahagur
- Manngert umhverfi
- Náttúrulegt umhverfi

Úrvinnsla greiningarvinnu (við gerð hverfisáætlana), og mat á hinu byggða umhverfi í hverfunum liggur til grundvallar **markmiðum og rammaákvæðum sem sett eru fram í rammahluta aðalskipulags** - bæði í rammaákvæðum og markmiðum um uppbyggingu og mögulega þróun hverfanna.



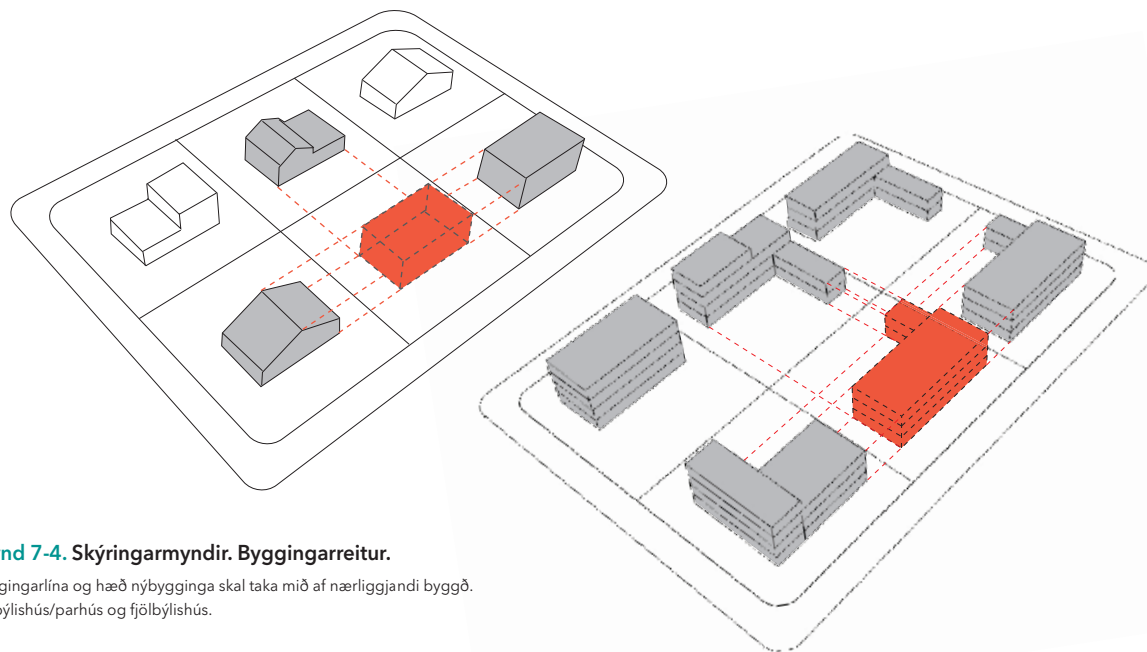
**Mynd 7-2.** Tuttugu mínútna hverfið er skilgreint í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2020. Innan 20 mínútna hverfisins er gott framboð af fjölbreyttum húsakosti og öll helsta þjónusta. Nærþjónusta dreifist þannig að íbúar eigi kost á nauðsynlegustu þjónustu eins og leikskóla, grunnskóla, íþrótt- og tómstundastarfsemi og matvöruverslun í göngufjarlægð.





**Mynd 7-3. Skýringarmynd. Dvalarsvæði.**

Dvalarsvæði eru skilgreind svæði sem henta til útivistar, hvíldar og leikja.



**Mynd 7-4. Skýringarmyndir. Byggingarreitur.**

Byggingarlína og hæð nýbygginga skal taka mið af nærliggjandi byggð. Einbýlishús/parhús og fjölbýlishús.

## 7.2.2 Rammaákvæði aðalskipulags

Í aðalskipulagi þessu eru sett fram

- A. Almenn rammaákvæði nr. 1** fyrir öll hverfi Kópavogs.
- B. Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4** fyrir Digranes og Kársnes á ódeiliskipulögðum svæðum.
- C. Sértek rammaákvæði nr. 5** fyrir heildstæða byggð á fjórum afmörkuðum svæðum á Kársnesi og Digranesi.

### Almennt um rammaákvæðin og hvar þau gilda

Rammaákvæðin hér á eftir eru stefnumótandi. Þetta eru almenn ákvæði sem gilda um þegar byggð hverfi.

Þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt 43. og 44. greinum skipulagslaga nr. 123/2010, um breytingar á deiliskipulagi og grenndarkynningar, „43. gr. Breytingar á deiliskipulagi“ og „44 gr. Grenndarkynning“ skipulagslaga nr. 123/2010 skulu rammaákvæðin höfð til hliðsjónar.

Rammaákvæðin eiga ekki við á þróunarsvæðum né heldur þegar unnið er nýtt deiliskipulag.

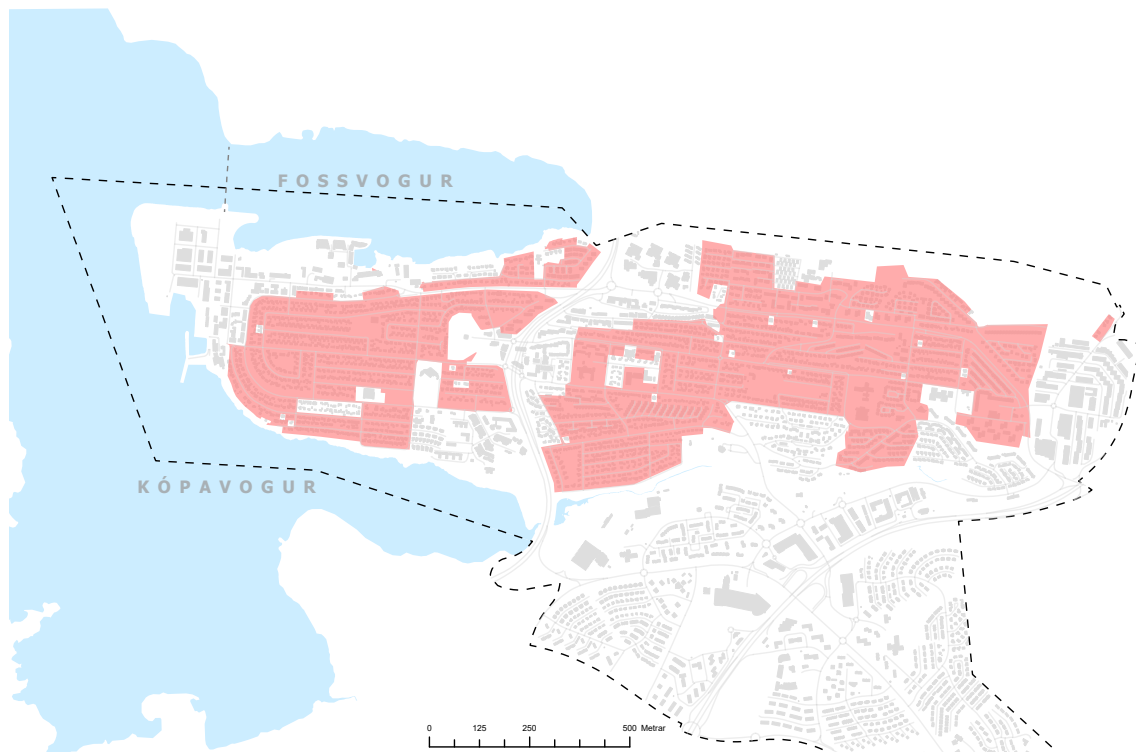
Komi fram óskir um breytingar í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til hluta eins og hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð, bílastæðapörf, útsýni og skuggamyndun.

- A. Almenn rammaákvæði nr. 1** (1a, 1b, 1c) fyrir öll hverfi Kópavogs þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt 43. gr. Breyting á deiliskipulagi og 44. gr. Grenndarkynning skipulagslaga nr. 123/2010 gilda eftirfarandi rammaákvæði **1a, 1b og 1c.**

#### Rammaákvæði nr. 1

- 1a.** Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.
- 1b.** Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.
- 1c.** Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.





**Mynd 7-5. Kort sem sýnir hvar rammaákvæði 2, 3 og 4 gilda.**

Ákvæðið á ekki við þegar unnið er að nýju deiliskipulagi né heldur á skilgreindum þróunarsvæðum.



**Mynd 7-6. Kort sem sýnir hvar sértæk rammaákvæði nr. 5 gilda.**

a) Hlégerði b) Sunnubraut 10, 8, 6 c) Hlíðargarður og húsin umhverfis (SÍS-húsin). d) Hrauntunga 31-115 og Brattatunga 1-9 (Sigvaldahúsin).

**B. Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4** fyrir Kársnes og Digranes á ódeiliskipulögðum svæðum

Þegar óskað er eftir breytingum, samkvæmt 44. gr. Grenndarkynning skipulagslaga nr. 123/2010, á ódeiliskipulögðum svæðum á Kársnesi og Digranesi gilda eftirfarandi rammaákvæði auk rammaákvæðis nr 1 (1a, 1b og 1c).

Ákvæðið á ekki við þegar unnið er að nýju deiliskipulagi né heldur á skilgreindum þróunarsvæðum.

**Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4**

2. Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.
3. Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 *Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði* (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 *Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum*. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.
4. Gera skal ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til úti-  
vistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.

**C. Sértæk rammaákvæði nr. 5 fyrir heildstæða byggð á afmörkuðum svæðum á Kársnesi og Digranesi**

Sértæk rammaákvæði gilda á fjórum afmörkuðum svæðum á Kársnesi og Digranesi sem sýnd eru á mynd 7-6. Þessi svæði eru húsaraðir, götumyndir og svæði sem byggð eru samkvæmt fastmótaðri skipulagshugmynd og þar er útlit einstakra húsa mikilvægur þáttur í heildarmynd. Áhersla skal lögð á að sviptomti húsa verði sem minnst raskað, t.d. hvað varðar þak, efnisval og gluggagerð. Við breytingu á húsum innan marka svæðisins skal reynt að varðveita og styrkja upprunalega heildarmynd svæðisins sem mótar ásýnd þess og við blasir frá götu.

Þegar óskað er eftir breytingum samkvæmt 44. gr. Grenndarkynning skipulagslaga nr. 123/2010 á þessum afmörkuðu svæðum gildir eftirfarandi rammaákvæði auk rammaákvæða hér að framan þ.e. nr. 1, 2, 3 og 4.

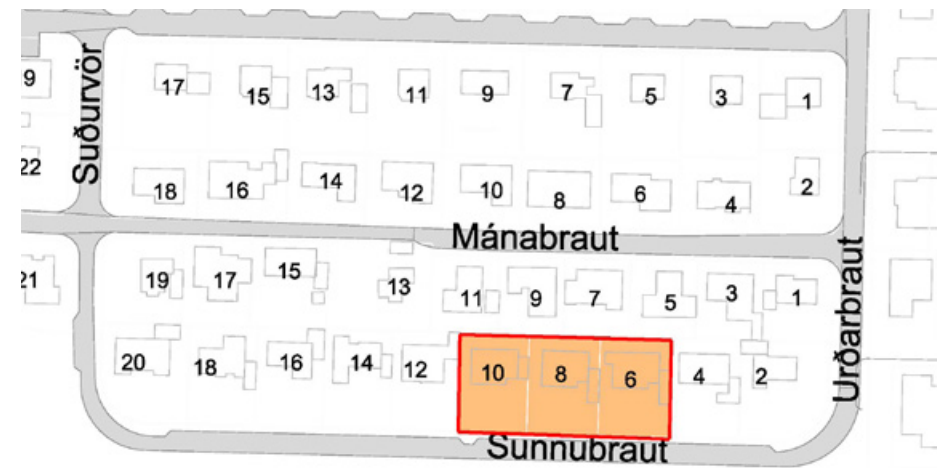
**Rammaákvæði nr. 5**

5. Leggja skal áherslu á að hið heilsteypta yfirbragð raskist ekki við breytingar eða ytra viðhald húsa. Viðbyggingar og bílskúrar skulu ekki spilla yfirbragði húsanna eða götumyndinni.
  - a) Hlégerði. b) Sunnubraut 10, 8, 6. c) Hlíðargarður og húsin umhverfis (SÍS-húsin). d) Hrauntunga 31-115 og Brattatunga 1-9 (Sigvaldahúsin).



Mynd 7-7. Hlégerði.

Ljós. KHK.



Mynd 7-8. Sunnubraut.

Ljós. ONNO ehf.

## KÁRSNES

Tvær heilsteyptar götumyndir hafa verið auðkenndar á Kársnesi með því markmiði að sérstaklega beri að viðhalda upprunalegu yfirbragði;

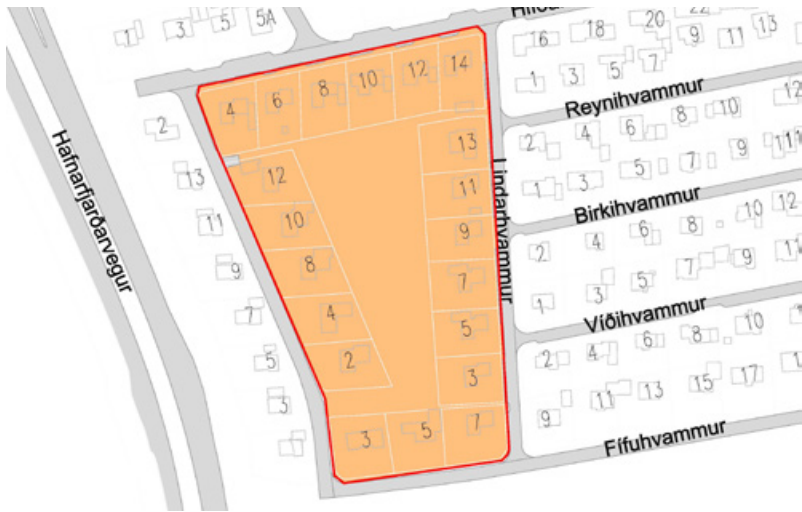
### a) Hlégerði 8, 12, 14, 16, 20, 22, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 og 35

Götumyndin í Hlégerði er einkar heilsteypt og fögur. Húsin vestan megin sem eru byggð eftir sömu grunnteikningu liggja eftir bogadreginni götunni og mynda fallega heild. Húsin eru dæmigerð fyrir byggð í Kópavogi á 6. áratugnum og segja má að Hlégerði hafi verið fyrsta gatan á Kársnesi sem byggdist upp á fáum árum. Grunnflötur húsanna er frekar lítill, en húsin samt reisuleg steinhús með háu risi, kvistum og svölum, sum hver með íbúð í kjallara eða á jarðhæð. Fínleg pílragrindverk setja skemmtilegan svip á götuna. Norðan götunnar eru dæmi um pallahús sem urðu mjög vinsæl á þessum tíma og eru víða í Kópavogi.

### b) Sunnubraut 10, 8 og 6

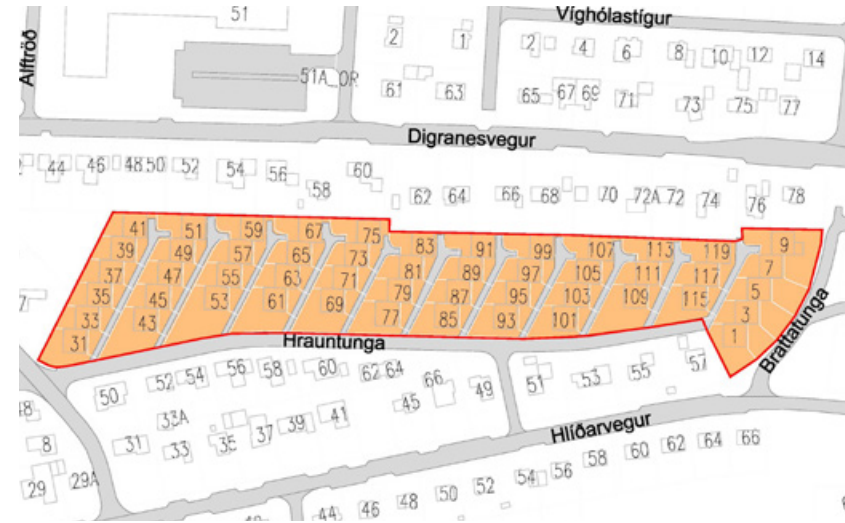
Umrædd hús á Sunnubraut eru byggð á 6. áratug 20. aldar og eru markverð fyrir einstaklega góða hönnun í anda fínlegra funkishúsa frá þessu tímabili. Sérstaklega ber að nefna léttu útveggi suðurhlíða með vel útfærðum og léttum þakkanti. Götumyndin er heilsteypt og húsin standa á einkar fallegum stað við sjávarsíðuna.





Mynd 7-9. Hlíðargarður og húsinn umhverfis.

Ljós. ONNO ehf.



Mynd 7-10. Hrauntunga og Brattatunga (Sigvaldahúsin).

Ljós. ONNO ehf.

## DIGRANES

Tvær heilsteyptar götummyndir hafa verið auðkenndar á Digranesi með því markmiði að sérstaklega beri að viðhalda upp-runalegu yfirbragði.

### c) Hlíðargarður og húsinn umhverfis (SÍS-húsin)

Hlíðargarður er hannaður af Jóhannesi Schröder og aðliggjandi byggð er skipulögð af Sigvalda Thordarson arkitekt. Flest húsinn umhverfis garðinn eru einnig hönnuð af Sigvalda í módernískum stíl og risu á 6. áratug síðustu aldar. Svæðið í heild er góð ímynd þess tímabils frá skipulagslegu og fagurfræðilegu sjónarmiði.

Hlíðargarður er eini eiginlegi skrudgarðurinn í Kópavogi. Hann var skipulagður í stíl evrópskra hallagarða og aðliggjandi byggð fellur einkar vel að garðinum. Hlíðargarður er alveg samhverfur, þ.e. miðlína liggur í gegnum hann og eru báðar hliðar spegilmyndir hvor af annarri. Á árunum 2003-2004 var Hlíðargarður endurgerður í upphaflegri mynd.

### d) Hrauntunga 31-115 og Brattatunga 1 til 9 (Sigvaldahúsin)

Radhúsabyggðin er hönnuð af Sigvalda Thordarson og reis á 6. áratug síðustu aldar. Sigvaldi var fenginn til að skipuleggja og hanna nýtt íbúðarhverfi við Hrauntunga og Bröttutunga sem enn þann dag í dag eru kölluð Sigvaldahúsin. Sigvaldi Thordarson er einn af kunnustu arkitektum Íslands og var að mörgu leyti brautryðjandi á sínu sviði. Byggðin í Hvömmunum er allsérstæð keðjuhús í tólf lengjum. Heildaryfirbragð reitsins er svipsterkt og formfast þar sem húsinn eru öll eins. Sum hver eru enn máluð í upprunalegum litum svokölluðum Sigvaldalitum.



# BÆJARHLUTI 1

# KÁRSNES



Kópavogsleira og Kársnes. Ljósmynd. ONNO ehf.



## 7.3 Kársnes

Meginhluti Kársnes byggðist á árunum 1950-1970. Í fyrstu var byggð mjög dreifð en upp úr 1940 var ráðist í gatnagerð og farið í skipulagða úthlutun á lóðum. Innan eldri hluta hverfisins eru nokkrar heilsteyptar götmyndir og hafa tvær þeirra verið auðkenndar með því markmiði að sérstaklega beri að viðhalda upprunalegu yfirbragði.

Á níunda áratugnum byggðist Sæbólslandið og síðan byggðin við Marbakkabraut og Helgubraut. Á tíunda áratugnum þéttist byggð á athafnasvæði við Kársnesbraut, Vesturvör og síðan Hafnarbraut. Eftir aldamót bættist við fjölbýlishúsabyggð á Kópavogstúni og í Bryggjuhverfinu. Með uppbyggingu í hverfinu hafa skapast aðstæður til að flytjast innan hverfisins því talsverð aukning hefur verið á íbúðum í fjölbýli í seinni tíð.

Ekki er hægt að tala um einkennandi byggingarstíl á Kársnesi þar sem hverfið byggðist upp á löngum tíma sem gerir það að verkum að fjölbreytileiki byggðarinnar er mikill. Eldri byggðin á Kársnesi er að mestu ódeiliskipulögð þó nokkrar einbýlishúsalóðir og minni reitir hafi verið deiliskipulagðir í seinni tíð, en í þeirri vinnu var megináhersla lögð á að skipuleggja byggð sem samræmdist þeirri byggð sem fyrir var.

Hverfisvernd, friðlýstar fornleifar/menningarminjar, friðlýstar náttúruvinnur. Sjá einnig umfjöllun í 4. kafla:

- Tvö hverfisvernduð svæði eru á Kársnesi; Tanginn Höfði við Fossvog (HV-1) og Kópavogstún (HV-2). Í aðalskipulagi þessu er gerð tillaga að tveimur nýjum hverfisverndarsvæðum á Kársnesi; Sólbyrgi (HV-24) og Bankaselsbrunni (HV-25).
- Tvær friðlýstar byggingar eru á Kársnesi; Hressingarhælið (MV-3) og gamli Kópavogsbærinn (MV-4). Hjónadysjar (MV-4) og Kópavogspingstaður (Þinghóll) (MV-1) eru friðlýstar fornleifar.
- Skerjafjörður í Kópavogi og í Fossvogi (FS-2) ásamt Borgum (FS-1)) eru friðlýstar náttúruvinnur.

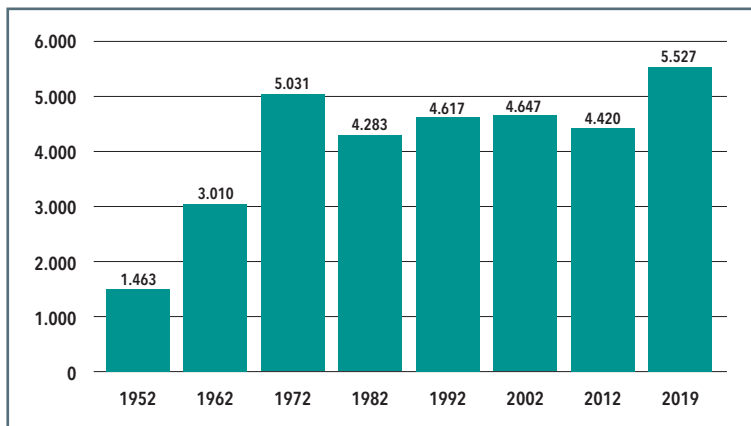
Á Kársnesi er margvísleg félagsleg þjónusta. Íbúðir fyrir aldraða eru við Kópavogsbraut og þar er einnig hjúkr-

unarheimilið Sunnuhlíð. Á lóð ríkisspítalanna er rekin dvalar- og þjálfunaraðstaða fyrir þroskahefta og líknardeild Landspítalans. Leikskólar á Kársnesi eru Kópasteinn við Hábraut, Marbakki við Sæbólsbraut og gert er ráð fyrir möguleika á nýjum leikskóla í Naustavör í Bryggjuhverfinu. Kársnesskóli er heilsetinn grunnskóli með um 600 nemendur árið 2019. Kennt er í lausum kennslustofum á Vallargerðisvelli þangað til að nýr skóli fyrir yngsta stig og miðstig grunnskólabarna rís við Skólagerði.

Í aðalskipulaginu er miðað við áframhaldandi uppbyggingu á hafnarsvæðinu þar sem gert er ráð fyrir að hafnarstarfsemi viki með tímanum fyrir blandaðri byggð íbúða, verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Fyrirhuguð brú yfir Fossvog er í hönnunarferli og er áætlað að byggingu hennar verði lokið árið 2024. Á brúnni er gert ráð fyrir hjóla- og göngustíg ásamt akreinum fyrir almenningsamgöngur sem tengja stíga- og gatnakerfi Kópavogsbæjar og Reykjavíkurborgar. Ekki er gert ráð fyrir almennri umferð yfir brúna heldur einungs fyrir almenningsamgöngur.

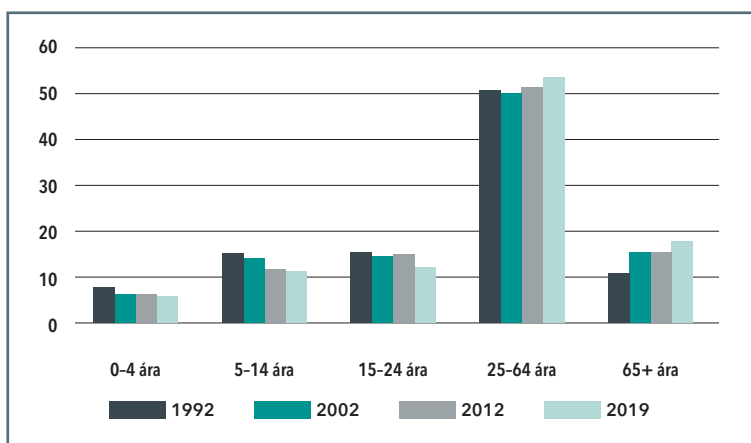
Á Kársnesi bjuggu í árslok 2019 um 5.530 íbúar sem er um 15% bæjarbúa. Fjöldi íbúða á Kársnesi var um 2.190 (í lok árs 2019) sem samsvarar um 11,3 íbúðum á hektara að meðaltali. Að meðaltali búa um 2,5 íbúar í hverri íbúð. Þegar aldursdreifing í hverfinu er skoðuð kemur í ljós að meðalaldur íbúa fer hækkandi, íbúum í eldri aldursflokkum hefur fjölgað hlutfallslega á síðastliðnum árum og yngri íbúum hefur hlutfallslega fækkað á sama tíma. Alls voru um 107.000 m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði í bæjarhlutanum árið 2019.

Í aðalskipulaginu er miðað við áframhaldandi uppbyggingu í hverfinu aðallega á vestanverðu nesinu. Á þróunarsvæðinu á Kársnesi er gert ráð fyrir blandaðri byggð, aðallega íbúðabyggð en einnig verslun- og þjónustu ásamt atvinnuhúsnæði. Uppbygging í Bryggjuhverfinu heldur áfram og gert er ráð fyrir að næsta nágrenni verði skipulagt fyrir íbúðarbyggð m.a. á svokölluðum Ora-reit og reit austan við byggingu Landsréttar. Einnig er gert ráð fyrir að brú yfir Fossvog verði byggð á skipulagstímabilinu eins fram kemur hér að framan.



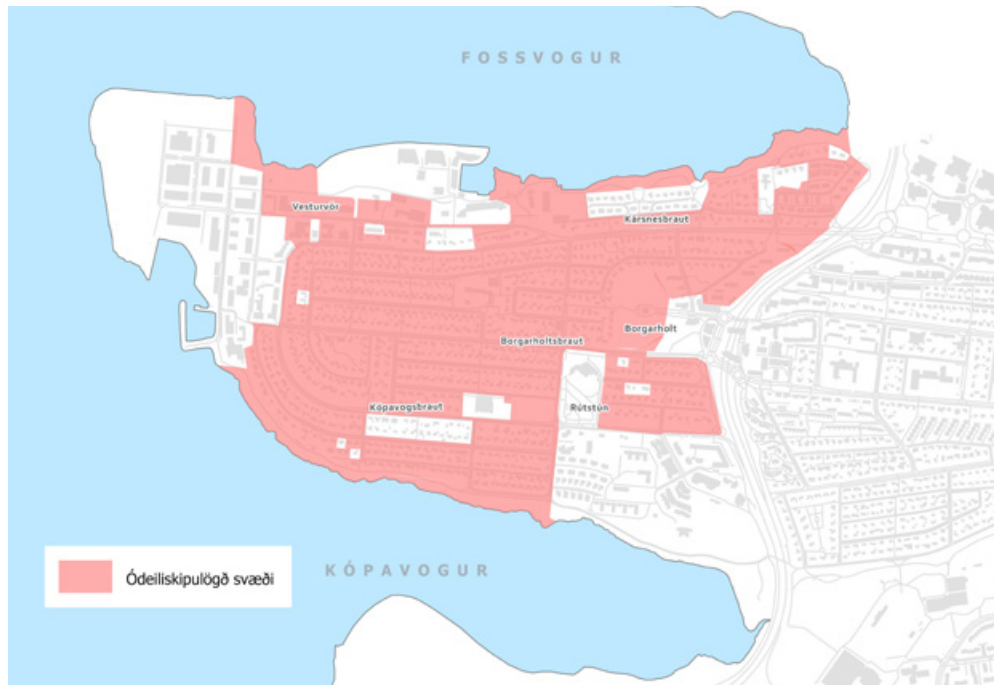
Mynd 7-11. Íbúaþróun á Kársnesi.

Heimild: Hagstofa Íslands.

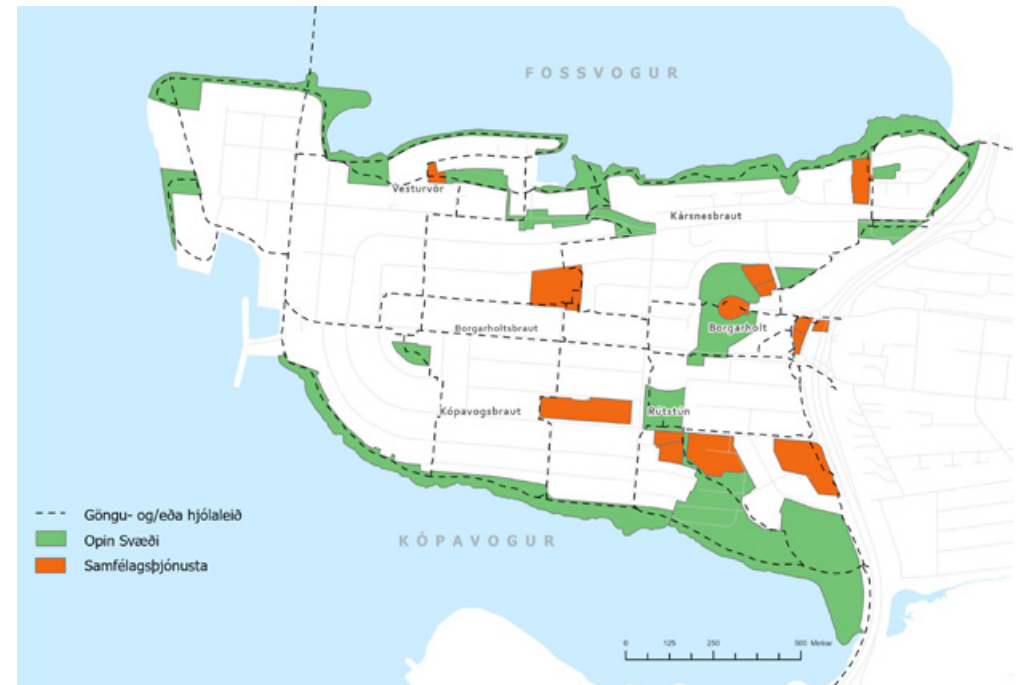


Mynd 7-12. Aldursskipting íbúa á Kársnesi 1992-2019.

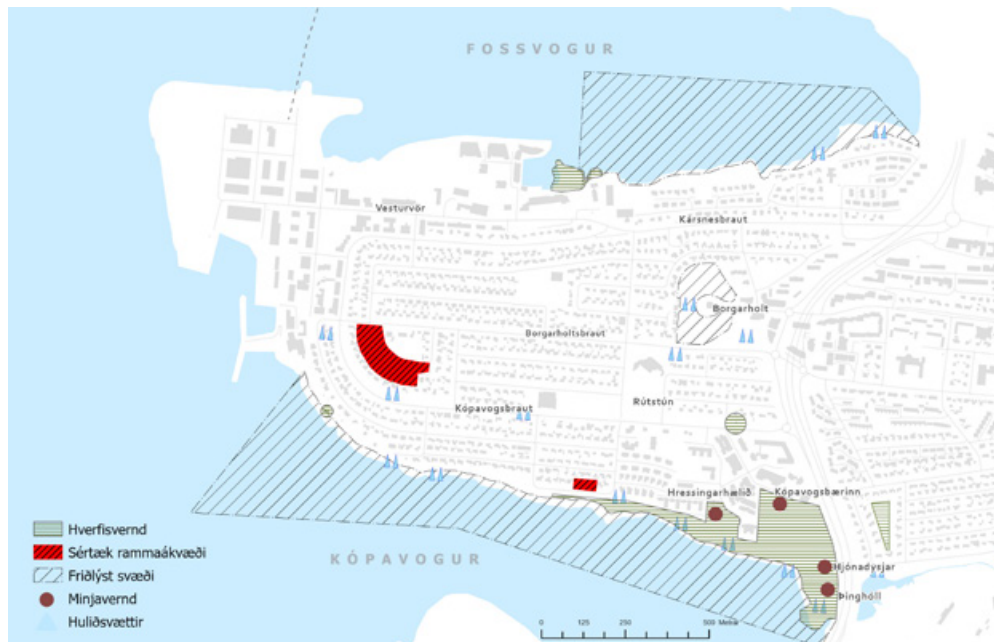
Heimild: Hagstofa Íslands.



Mynd 7-13. Ódeiliskipulögð svæði á Kársnesi 2019.



Mynd 7-14. Opin svæði og göngustígar á Kársnesi.

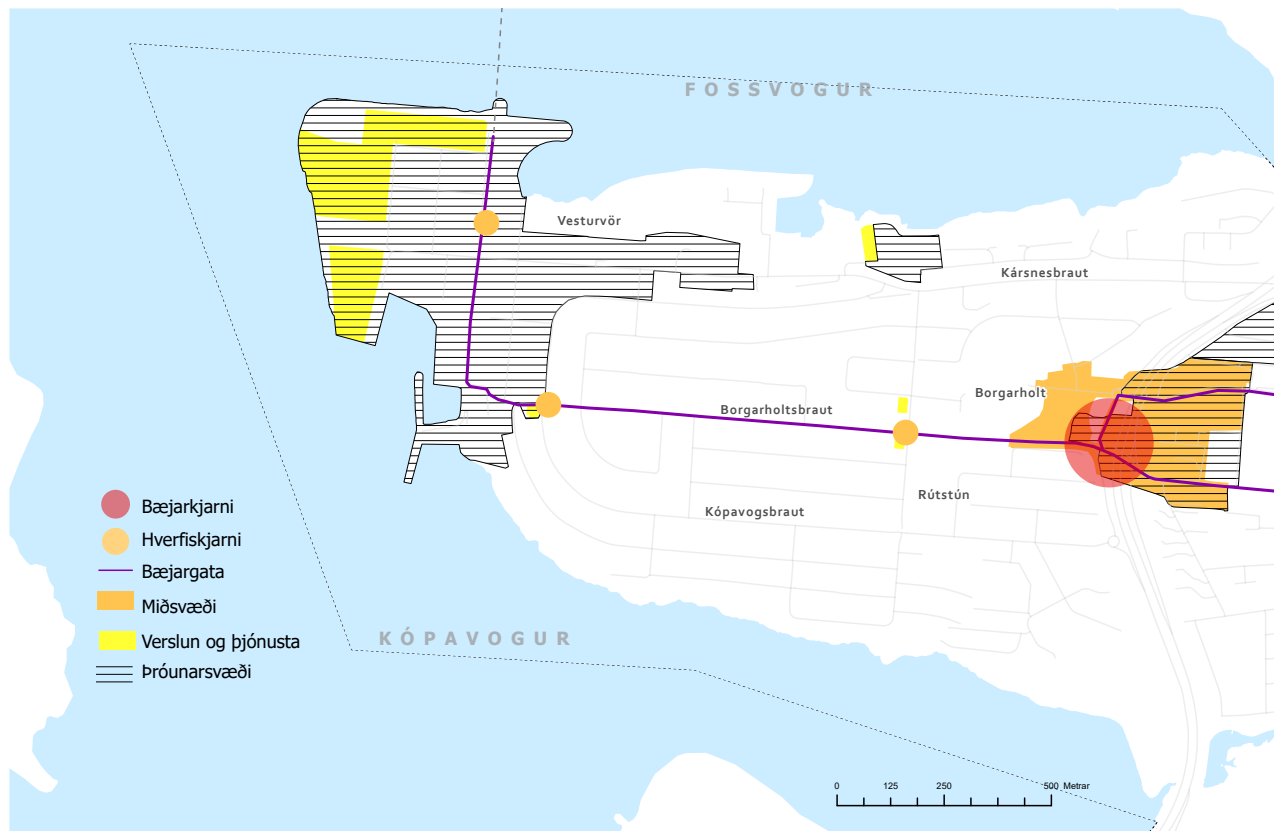


Mynd 7-15. Minjavernd, huliðsvættir, hverfisvernduð svæði, friðlýst svæði og svæði fyrir sértek rammaákvæði.



Mynd 7-16. Gatnakerfi á Kársnesi.





Mynd 7-17. Miðbæjarkjarni, hverfiskjarnar og skilgreindar bæjargötur.

### 7.3.1 Markmið fyrir Kársnes

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins og hverfisáætlanir um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi markmið sett fram um Kársnes:

- Vistvænt og lýðheilsuvænt Kársnes

Á Kársnesi skal stuðla að því að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar og auka sjálfbærni með vistvænum áherslum. Leggja skal áherslu á að styrkja vistvæna samgöngumáta, hjóla- og gönguleiðir og almenningsamgöngur. Stefnt er að greiðum og öruggum samgönguleiðum milli heimila, skóla, verslana, leikskóla, biðstöðva strætó og borgarlínu svo að þörf fyrir akstur innan hverfisins verði sem minnst.

- Hverfiskjarnar/nærþjónusta á Kársnesi

Stuðla skal að aukinni þjónustu og verslun innan hverfisins. Við staðarval fyrir þjónustu í hverfinu njóti skilgreindir hverfiskjarnar forgangs. Þrjár hverfiskjarnar eru skilgreindir á Kársnesi, sjá mynd 7-17. Leggja skal áherslu á gott aðgengi fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur að hverfiskjörnum. Hugað skal að hjólastæðum í góðum gæðum við hverfiskjarna og aðra nærþjónustu. Markmiðið er að verslun, þjónusta og/eða önnur atvinnustarfsemi í umræddum kjörnum verði áfram til staðar á jarðhæðum. Ekki er mælt með að atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í hverfiskjörnum verði breytt í íbúðir.

- Borgarholtsbraut/Bakkabraut skilgreind(ar) sem bæjargötur

Borgarholtsbraut/Bakkabraut eru skilgreindar sem bæjargötur á Kársnesi. Á bæjargötum er lögð áhersla á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Bæjargötur eru lykilmótunarnar í hverfinu og þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrin sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Við endurhönnun bæjargatna og umhverfis þeirra er æskilegt að skoða þær heildstætt.

- Yfirbragði byggðar og sérkennum hverfisins viðhaldið á afmörkuðum götुरeitum á Kársnesi

Fyrirhugaðar breytingar, á einstökum lóðum eða hluta götुरeita á Kársnesi, skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga. Þetta á hvorki við um þróunarsvæði né þar sem unnið er að nýju deiliskipulagi.

Tvær heilsteyptar götumyndir hafa verið auðkenndar á Kársnesi með því markmiði að sérstaklega beri að viðhalda upprunalegu yfirbragði. Sjá umfjöllun í rammaákvæði nr. 5 í kafla 7.2.2 Rammaákvæði aðalskipulags.

### 7.3.2 Áætlun um uppbyggingu íbúða á Kársnesi

Gert er ráð fyrir að heildarfjöldun íbúða á Kársnesi á skipulagstímabilinu geti orðið um 1.400 íbúðir.

Gert er ráð fyrir að meðalstærð íbúða minnki á Kársnesi eða verði um 103 m<sup>2</sup> - en er um 130 m<sup>2</sup> í dag án bílakjallara.

Hér að neðan er skrá yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis í m<sup>2</sup> á Kársnesi.

- Upplýsingar um fjölda íbúða og stærðir síðla árs 2019 eru fengnar úr Fasteignaskrá Íslands.
- Áætlun um uppbyggingu íbúða er byggð á áætlun skipulagsdeildar Umhverfissviðs Kópavogs, SBK.

Sjá einnig kafla 2. Byggð.

Tafla 7-1. Áætlun um uppbyggingu íbúða á Kársnesi.

	Íbúar	Íbúðir	Íbúar/íbúð	m <sup>2</sup> íb, heild */***	m <sup>2</sup> /íbúa */***	meðalst. m <sup>2</sup> /íbúða */***
Núverandi byggð 2019.	5.534	2.190	2,5	321.014	58	147
Samantekt fyrir núverandi byggð 2019 og samþykkt og áætlaða byggð til 2040.	9.000	3.580	2,5	464.000	52	130
Áætluð fjölgun íbúa og íbúða 2019-2040. - Miðað er við 2,5 íbúa í nýjum íbúðum.	<b>3.475</b>	<b>1.390**</b>	2,5	143.000	41	103
Þar af áætlun til 2030; Íbúðir byggðar fyrir 2030 eða komnar í byggingu þá.		<b>1.100**</b>				

\*Alla jafna er ekki gert ráð fyrir bílajakjallurum í áætluðum fermetratölum til 2040.

\*\*Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10/+20% og miðast þau við hverfin fimm. Miðað skal við að vikmörk í heildina verði ekki meiri 10%.

Vikmörk fyrir einstök hverfi eru ekki sjálfgefin. Þau eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma.

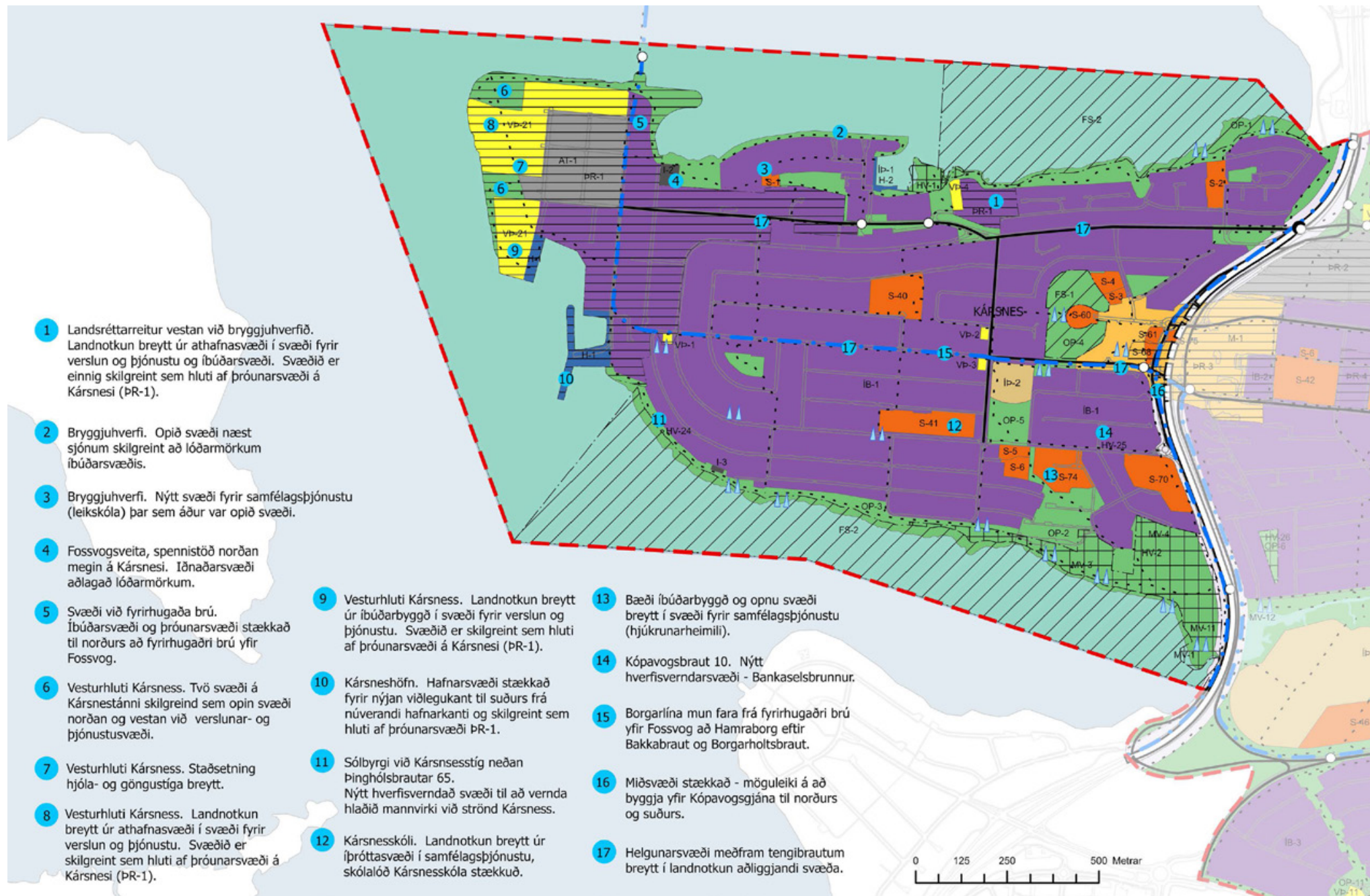
Tekið er fram að áætlun þessa þarf að endurskoða reglulega, t.d. í tengslum við þróunaráætlun SSH. Hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verður endurskoðað á skipulagstímabilinu.

\*\*\*Ef misræmi er á milli áætlaðs svæðisnýtingarhlutfalls og áætlaðrar uppbyggingar í töflum (m<sup>2</sup>) gildir áætlað svæðisnýtingarhlutfall.

**Áætlun um uppbyggingu er miðuð við stöðu íbúða í lok árs 2019.**



### 7.3.3 Helstu breytingar aðalskipulags á Kársnesi



Mynd 7-18. Helstu breytingar á Kársnesi á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 með staðfestingu þessa skipulags 2019-2040.



# BÆJARHLUTI 2

# DIGRANES



Hvammarnir. Ljósmynd. ONNO ehf.



## 7.4 Digranes

Eins og Kársnes telst Digranes til eldri hverfa Kópavogs. Upp úr 1950 tók byggð að þéttast á Digranesi, fyrst í Tröðunum og Hvömmunum og um 1970 var eldri hluti hverfisins svo gott sem fullbyggður. Á áttunda áratug síðustu aldar byggjast Grundirnar, Engihjalli og Smiðju- og Skemmuhverfi og loks Suðurhlíðarnar. Digraneshlíðar byggðust síðan á tíunda áratugnum. Nýjasta svæðið er Lundur í Fossvogsdal en svæðið var skipulagt á árunum 2003-2005.

Eldri byggðin á Digranesi er að mestu ódeiliskipulögð þó einstaka lóðir og svæði í hafa verið deiliskipulögð í seinni tíð. Innan þessa elsta hluta hverfisins eru nokkrar heilsteyptar götumyndir og hafa tvær þeirra verið auðkenndar með því markmiði að sérstaklega beri að viðhalda upprunalegu yfirbragði. Sjá umfjöllun í **rammaákvæði nr. 5** í kafla 7.2.2 Rammaákvæði aðalskipulags.

Hverfisvernd, friðlýstar fornleifar/menningarminjar, friðlýstar náttúruminjar. Sjá einnig umfjöllun í 4. kafla:

- Átta svæði eru hverfisvernduð, Fossvogslækur og umhverfi hans (HV-3), Einbúi (HV-4), Álfróll (HV-5), Trjálundur ofan Aspar- og Birkigrundar (HV-6), Trjálundur ofan Nýbýlavegar (Eilífsreiturnar) (HV-7), Trjálundur milli Reynihvamms og Digranesveggar (HV-8), Grjótnám norðan Smiðjuveggar (HV-9). Í aðalskipulagi þessu er einnig lagt til að Hlíðargarður fái hverfisvernd (HV-26).
- Álfróll (MV-5), Digranesbærinn (MV-6) og Systkinaleiði (MV-12) eru friðlýstar fornminjar.
- Víghólar (FS-3) á Digraneshálsi er friðlýst náttúruvætti skv. náttúruverndarlögum.

Verslun og þjónusta er nokkuð víða í hverfinu, m.a. í Engihjalla, við Hjallabrekku, Auðbrekku, Nýbýlaveg,

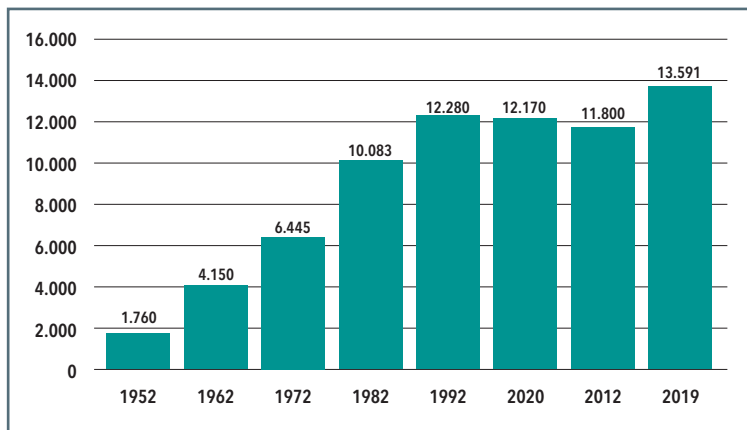
Smiðju- og Skemmuhverfi og í Hamraborg, en Hamraborgarsvæðið er skilgreint sem miðsvæði og bæjar-kjarni Kópavogs.

Á Digranesi eru stór og smá útivistarsvæði sem bjóða upp á fjölbreytta möguleika á útivist. Þar ber að nefna dalina tvo, Kópavogsdal og Fossvogsdal, auk Hlíðargarðs og Víghólasvæðisins. Á Digranesi er eini menntaskóli bæjarins, Menntaskóli Kópavogs. Snælandsskóli, Álfróllsskóli og Kópavogsskóli eru grunnskólar hverfisins. Þar eru jafnframt sex leikskólar en einnig gert ráð fyrir nýjum leikskóla í Lundi.

Í aðalskipulaginu er miðað við uppbyggingu á Hamraborgarsvæðinu þar sem gert er ráð fyrir byggð íbúða, verslunar- og þjónustuhúsnæðis.

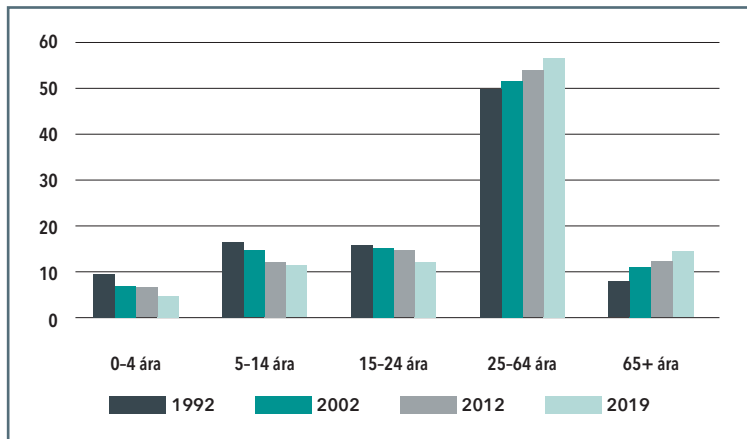
Digranes er um 340 hektarar að flatarmáli og er fjölmennasta hverfi Kópavogs en þar bjuggu í árslok 2019 liðlega 13.600 manns eða 36% allra bæjarbúa. Fjöldi íbúða er um 4.970 talsins sem gerir að meðaltali um 14,6 íbúðir á hektara. Að meðaltali voru 2,7 íbúa í hverri íbúð árið 2019. Þegar aldersdreifing í hverfinu er skoðuð kemur í ljós að meðalaldur íbúa er að hækka, íbúum í eldri aldursflokkum hefur fjölgað hlutfallslega og yngri íbúum hefur fækkað hlutfallslega á síðastliðnum árum. Alls voru um 267.000 m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði í bæjarhlutanum árið 2019.

Í aðalskipulaginu er miðað við áframhaldandi uppbyggingu í hverfinu aðallega á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum í Hamraborg, Auðbrekku, Traðareit-eystri og Háveg. Gert er ráð fyrir þéttri byggð á þessum svæðum og blandaðri starfsemi. Einnig er gert ráð fyrir að kjarna-stöð borgarlínu í Hamraborg á skipulagstímabilinu.



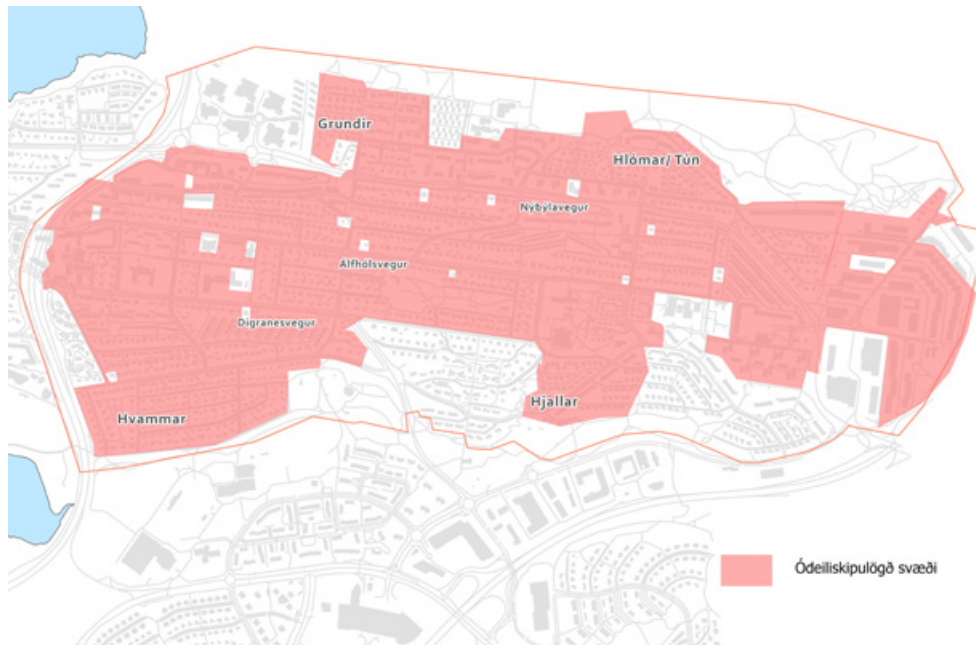
Mynd 7-19. Íbúaþróun á Digranesi.

Heimild: Hagstofa Íslands.

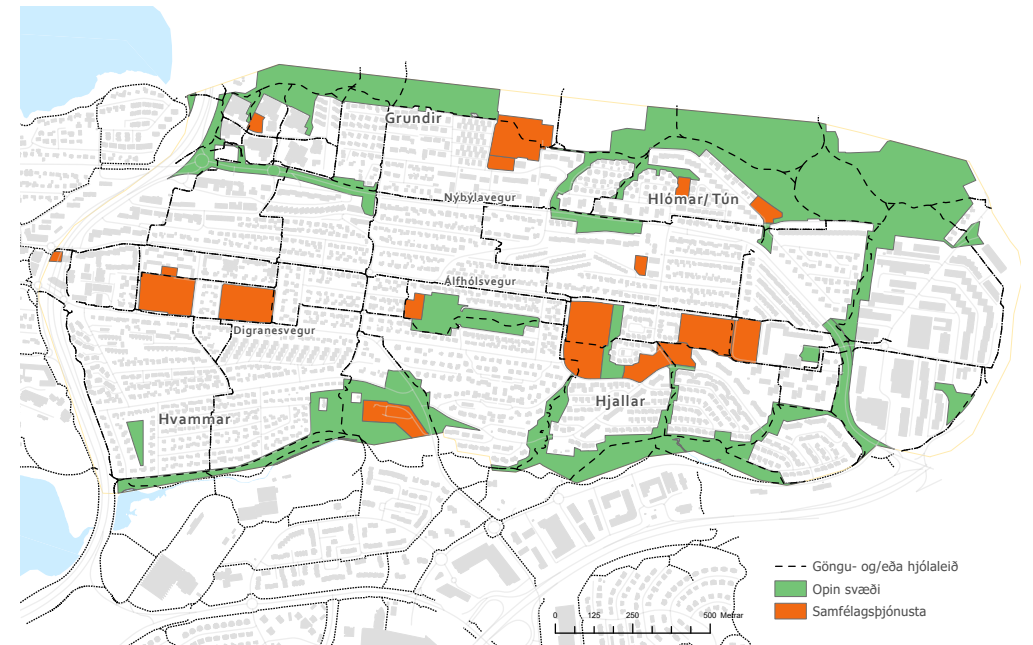


Mynd 7-20. Aldursskipting íbúa á Digranesi 1992 -2019.

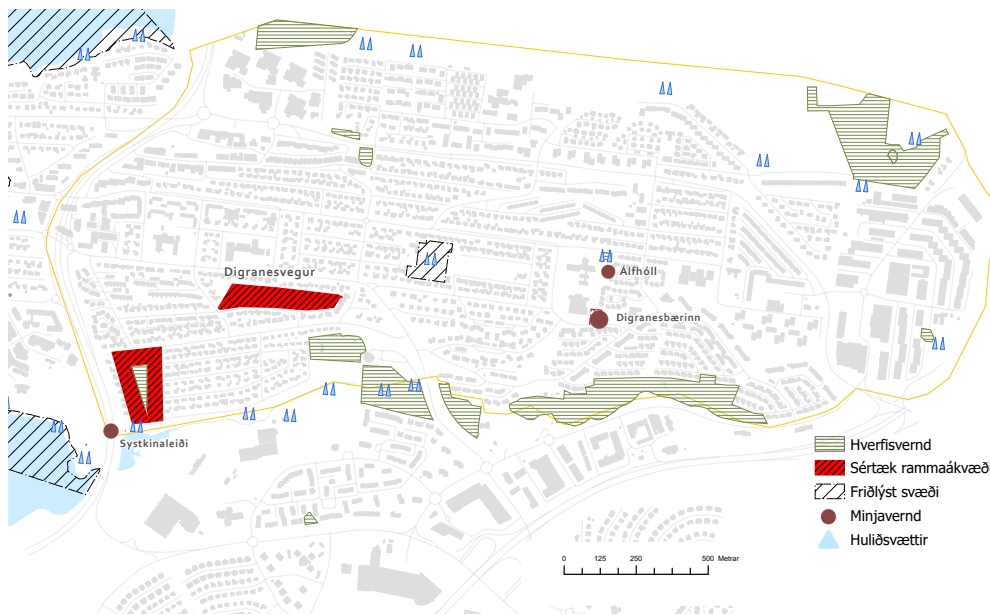
Heimild: Hagstofa Íslands.



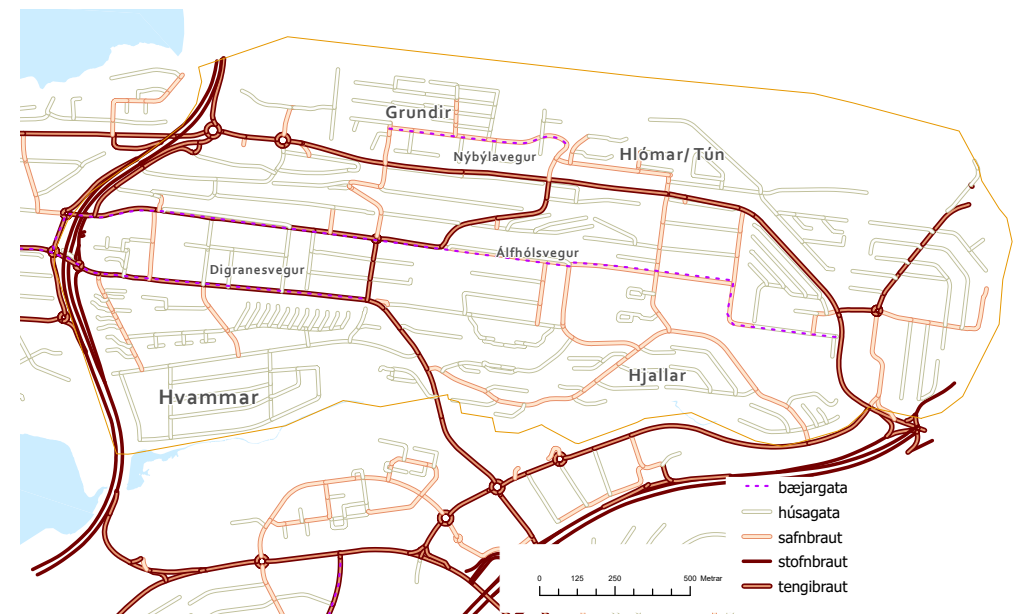
Mynd 7-21. Ódeiliskipulögð svæði á Digranesi 2019.



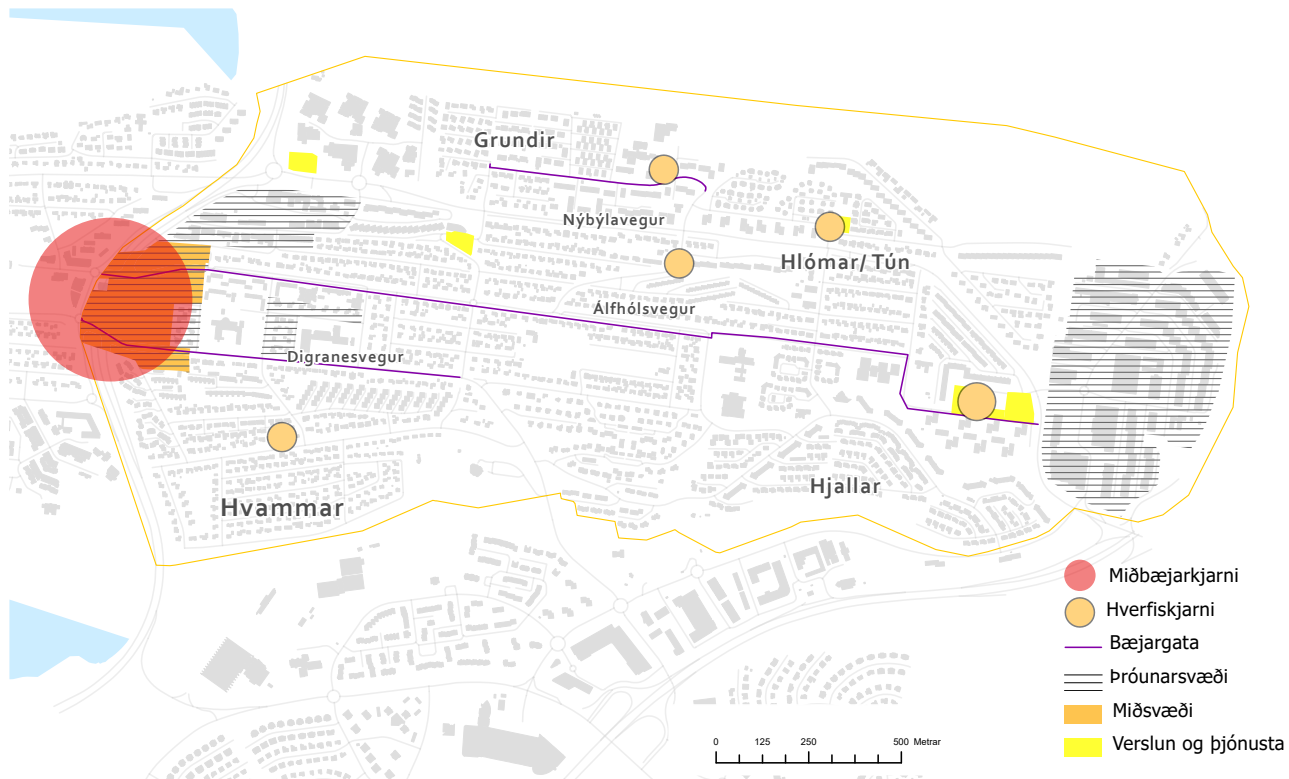
Mynd 7-22. Opin svæði og göngustígar á Digranesi.



Mynd 7-23. Minjavernd, huliðsvættir, hverfisvernduð svæði, friðlýst svæði og svæði fyrir sértek rammaákvæði.



Mynd 7-24. Gatnakerfi á Digranesi.



Mynd 7-25. Miðbæjarkjarni, hverfiskjarnar og skilgreindar bæjargötur.

## 7.4.1 Markmið fyrir Digranes

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins og hverfisáætlanir um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi markmið sett fram um Digranes:

- Vistvænt og lýðheilsuvænt Digranes

Á Digranesi skal stuðla að því að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar og og auka sjálfbærni með vistvænum áherslum. Leggja skal áherslu á að styrkja vistvæna samgöngumáta, hjóla- og gönguleiðir og almenningssamgöngur. Stefnt er að greiðum og öruggum samgönguleiðum milli heimila, skóla, verslana, leikskóla og biðstöðva strætó svo að þörf fyrir akstur innan hverfisins verði sem minnstur.

- Hamraborg

Hamraborg er skilgreind sem bæjarkjarni í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Bæjarkjarnar eiga að gegna lykilhlutverki í þjónustu við nálæga byggð. Nauðsynlegt er að starfsemi sem ýtir undir fjölbreytta verslun og þjónustu sé beint inn í Hamraborgina. Við gerð deiliskipulags í og við Hamraborgina skal setja kröfur um hámarksfjölda bílastæða og aðra skipulagsskilmála sem styðja við notkun almenningssamgangna í ferðum að og frá svæðinu.

- Hverfiskjarnar/nærþjónusta á Digranesi

Fimm hverfiskjarnar eru skilgreindir á Digranesi (sjá mynd 7-25). Til að stuðla að aukinni þjónustu og verslun innan hverfisins skulu hverfiskjarnar hafa forgang við staðarval á þjónustu. Leggja skal áherslu á gott aðgengi fyrir hjólandi og gangandi vegfarendur að hverfiskjörnum. Huga skal að hjólastæðum í góðum gæðum við hverfiskjarna og aðra nærþjónustu. Markmiðið er að verslun, þjónusta og/eða önnur atvinnustarfsemi í umræddum kjörnum verði áfram til staðar á jarðhæðum. Að jafnaði er ekki er mælt með að atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í hverfiskjörnum verði breytt í íbúðir.

- Bæjargötur

Álfhólsvegur, Engihjalli, Digranesvegur og Furugrund (sjá mynd 7-25) eru skilgreindar sem bæjargötur á Digranesi. Á bæjargötum er lögð áhersla á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götumynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Bæjargötur eru lykilmóturarnar í hverfinu og þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrin sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Við endurhönnun bæjargatna og umhverfis þeirra er æskilegt að þær séu skoðaðar heildstætt.

- Yfirbragði byggðar og sérkennum hverfisins viðhaldið á afmörkuðum götoreitum á Digranesi

Fyrirhugaðar breytingar á einstökum lóðum eða hluta götoreita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar þar sem m.a. er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarstíl. Tvær heilsteyptar götumyndir hafa verið auðkenndar á Digranesi með því markmiði að sérstaklega beri að viðhalda upprunalegu yfirbragði. Sjá umfjöllun í **rammaákvæði nr. 5** í kafla 7.2.2 Rammaákvæði aðalskipulags.



## 7.4.2 Áætlun um uppbyggingu íbúða á Digranesi

Gert er ráð fyrir að heildarfjölgun íbúða á Digranesi, á skipulagstímabilinu, geti orðið um 1.600 og fjölgun íbúa um 4.000.

Árið 2030 gætu íbúar á Digranesi verið um 17.500 miðað við 2,5 íbúa á íbúð.

Gert er ráð fyrir að meðalstærð nýrra íbúða minnki á skipulagstímabilinu. Sjá töflu 7-2 hér á eftir.

Hér að neðan er skrá yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis í m<sup>2</sup> á Digranesi.

- Upplýsingar um fjölda íbúða og stærðir, haustið 2019, eru fengnar úr Fasteignaskrá Íslands.
- Áætlun um uppbyggingu íbúða er byggð á áætlun skipulagsdeildar Umhverfissviðs Kópavogs, SBK.

Sjá einnig kafla 2. Byggð.

Tafla 7-2. Áætlun um uppbyggingu íbúða á Digranesi.

	Íbúar	Íbúðir	Íb/íbúð	m <sup>2</sup> íb */***	m <sup>2</sup> /íbúa */***	meðalst.m <sup>2</sup> /íbúða */***
Núverandi byggð 2019.	13.601	4.968	2,7	653.751	48	132
Samantekt fyrir núverandi byggð 2019, samþykkt og áætlaða byggð til 2040.	17.581	6.570	2,7	842.592	48	128
Áætluð fjölgun íbúa og íbúða 2019-2040. Miðað er við 2,5 íbúa í nýjum íbúðum.	<b>3.980</b>	<b>1.600**</b>	2,5	188.841	47	118
Þar af áætlun til 2030; Íbúðir byggðar fyrir 2030 eða komnar í byggingu þá.		<b>1.000**</b>				

\*Alla jafna er ekki gert ráð fyrir bílakjöllurum í áætluðum fermetratölum til 2040.

\*\*Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10/+20% og miðast þau við hverfin fimm. Miða skal við að vikmörk í heildina verði ekki meiri 10%.

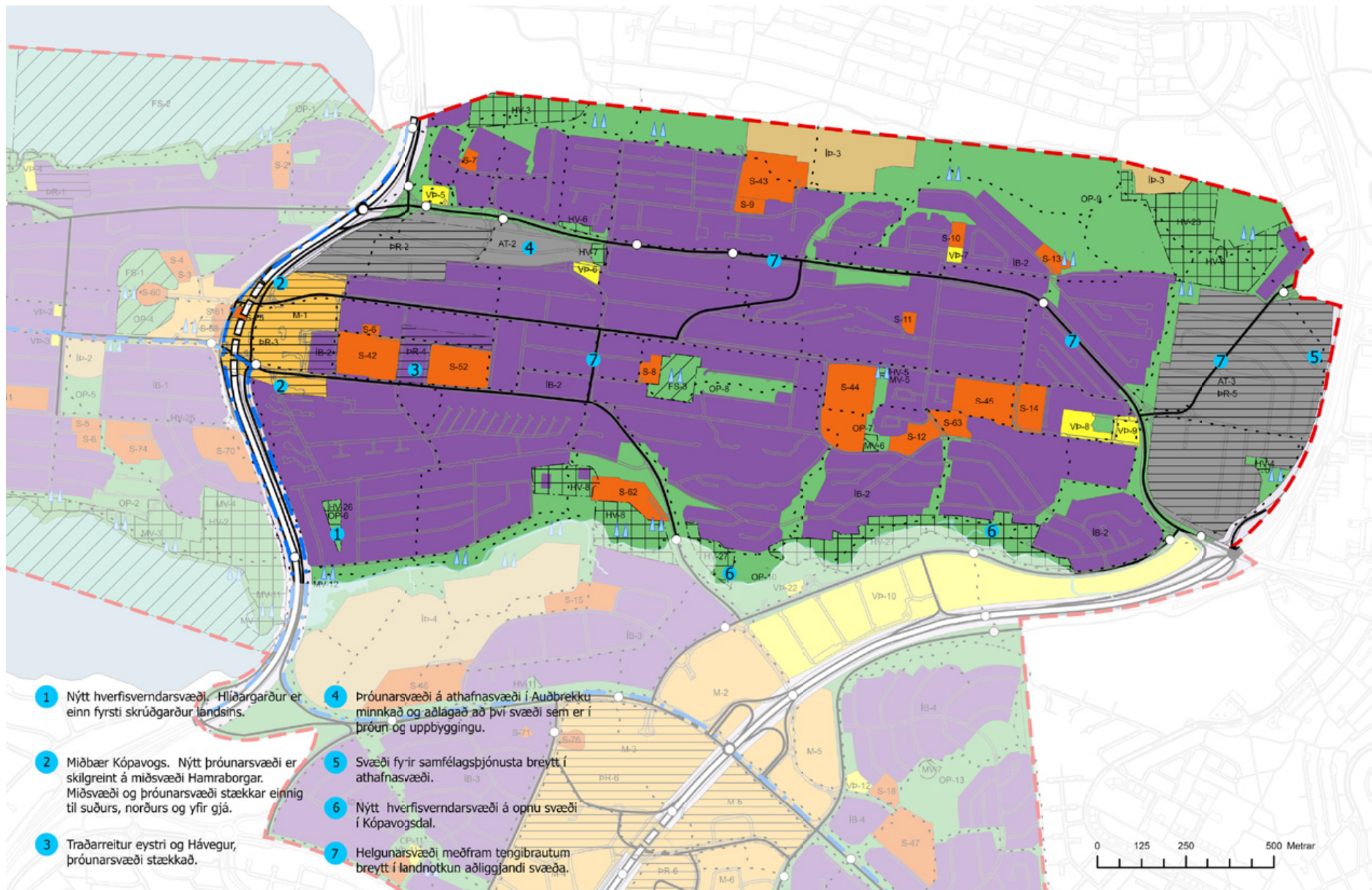
Vikmörk fyrir einstök hverfi eru ekki sjálfgefin. Þau eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma.

Tekið er fram að áætlun þessa þarf að endurskoða reglulega, t.d. í tengslum við þróunaráætlun SSH. Hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verður endurskoðað á skipulagstímabilinu.

\*\*\*Ef misræmi er á milli áætlaðs svæðisnýtingarhlutfalls og áætlaðrar uppbyggingar í töflum (m<sup>2</sup>) gildir áætlað svæðisnýtingarhlutfall.

Áætlun um uppbyggingu er miðuð við stöðu íbúða í lok árs 2019.

### 7.4.3 Helstu breytingar aðalskipulags á Digranesi



- 1 Nýtt hverfisverndarsvæði. Hlíðargarður er einn fyrsti skrudgarður landsins.
- 2 Miðbær Kópavogs. Nýtt þróunarsvæði er skilgreint á miðsvæði Hamraborgar. Miðsvæði og þróunarsvæði stækkað einnig til suðurs, norðurs og yfir gjá.
- 3 Traðarreitur eystri og Hávegur, þróunarsvæði stækkað.
- 4 Þróunarsvæði á athafnasvæði í Auðbrekku minnkað og aðlagð að því svæði sem er í þróun og uppbyggingu.
- 5 Svæði fyrir samfélagsþjónusta breytt í athafnasvæði.
- 6 Nýtt hverfisverndarsvæði á opnu svæði í Kópavogsdal.
- 7 Helgunarsvæði meðfram tengibrautum breytt í landnotkun aðliggjandi svæða.

Mynd 7-26. Helstu breytingar á Digranesi á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 með staðfestingu þessa skipulags 2019-2040.





Smárahverfi. Ljósni. ONNO ehf.



## 7.5 Smárar

Smárahverfi er deiliskipulagt frá grunni, ólíkt eldri hverfum Kópavogs. Í deiliskipulagsvinnunni var megináhersla lögð á að bjóða upp á annars vegar fjölbreytta byggð sérbýlis- og fjölbýlishúsa og hins vegar verslunar-, þjónustu- og atvinnuhúsnæði. Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa reis í Smárahverfi að mestu á árunum 1992-2008.

Íbúðarhverfin eru tvö í hverfinu, á Nónhæð og í Kópavogsdal. Smáraslóli þjónar báðum íbúðarsvæðunum og tengist þeim með greiðfærum umferðaræðum, bæði fyrir akandi, hjólandi og gangandi umferð.

Hæðin sunnan dalsins nefnist frá fornu fari Nónhæð og er hæsti hluti hverfisins í um 80 metra hæð yfir sjávarmáli. Bæjarhlutinn er í miðju höfuðborgarsvæðisins, á milli tveggja stofnbrauta, Hafnarfjarðarvegur í vestri og Reykjanesbrautar í austri.

Á árunum 1993-4 fluttu fyrstu íbúarnir inn í Smárahverfið. Á árinu 1995 voru þeir liðlega 850 talsins og fjölgaði hratt. Fjölmennast var hverfið í byrjun árs 2002 alls 3.535 íbúar.

Helstu sérkenni Smára eru Kópavogsdalurinn, íþróttastaðan í Kópavogsdal, fjölbreytt byggðarmynstur ásamt fjölbreyttri verslun og þjónustu sem þjónar öllu höfuðborgarsvæðinu. Austast í hverfinu er mikil þjónusta, annars vegar við Dalveg og hins vegar í Smáralind og þjónustusvæðinu sunnan við hana. Þar er allt frá matvöruverslun, smávöruverslunum, lögreglustöð og pósthúsi að bílaverkstæðum, málningarverslun og málningarverslun.

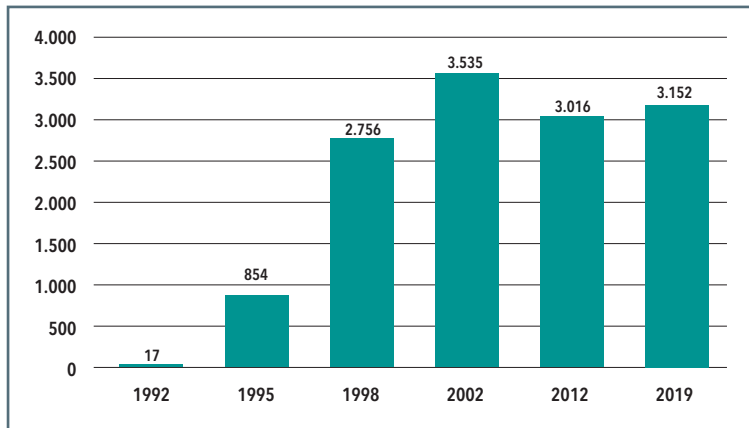
Íþróttasvæði Breiðabliks, er í Kópavogsdal og nær það yfir um 17 ha svæði. Þar er íþróttahúsið Smárinn, fjórir æfingarvellir og kastvöllur ásamt fjölnotahúsinu Fífunni, tennishöll og tennisvöllum og Smárahvammsvelli.

Hverfisvernd: Í hverfinu eru tvö hverfisvernduð svæði; Engjaborg við Fífuhvammsveg (HV-11) og trjálundur milli Reynihvamms og Digranesvegur (HV-8). Trjálundirnir eru meðal elstu trjálunda bæjarins og eru góð dæmi um ræktun á sumarbústaðalöndum fyrir upphaf þéttbýlismyndunar í Kópavogi. Sjá einnig umfjöllun í 4. kafla.

Smárahverfið er um 154 ha að stærð og er minnsta hverfið í Kópavogi og með fæstu íbúana. Í hverfinu bjuggu í lok árs 2019 rúmlega 3.200 íbúar eða liðlega 8,3% allra bæjarbúa.

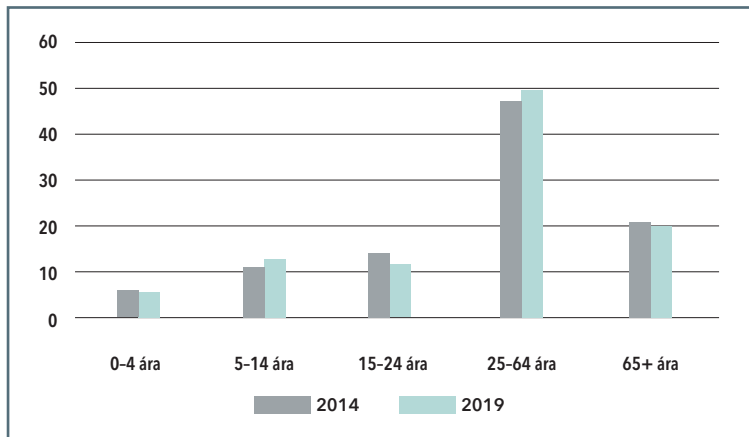
Þéttleiki byggðar er um 9,6 íbúðir á hektara en fjöldi íbúða haustið 2019 var um 1.470. Að meðaltali voru 2,2 íbúar í hverri íbúð. Hlutfall 65 ára og eldri er hátt í Smára í samanburði við önnur hverfi í Kópavogi eða um 20%. Alls voru um 248.000 m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði í bæjarhlutanum árið 2019.

Í aðalskipulaginu er miðað við áframhaldandi uppbyggingu í hverfinu aðallega innan miðsvæðisins við Reykjanesbraut sunnan Smáralindar og við Dalveg. Gert er ráð fyrir þétttri, blandaðri byggð sunnan Smáralindar og verslun- og þjónustu við Dalveg. Einnig er gert ráð fyrir að kjarnastöð Borgarlínu í/við Smáralind á skipulagstímabilinu.



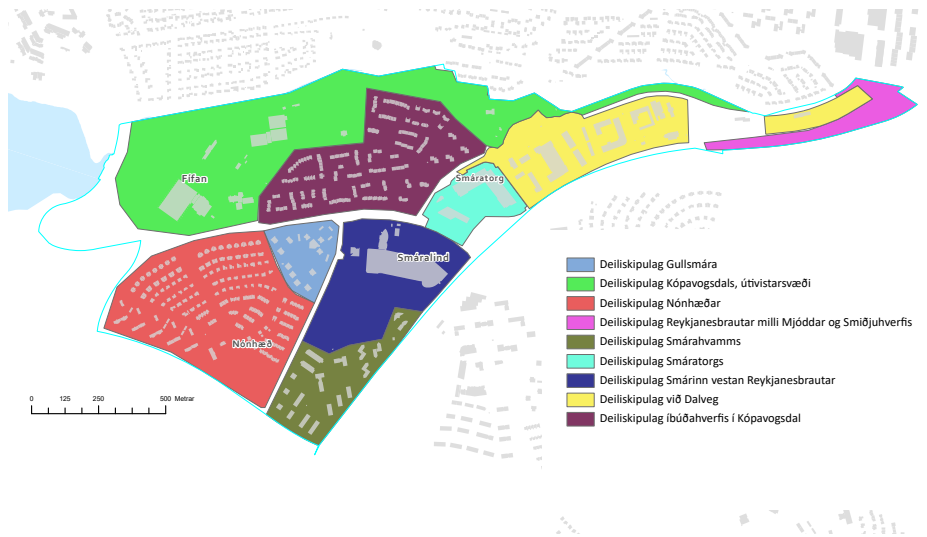
Mynd 7-27. Íbúabróun í Smárahverfi.

Heimild Hagstofa Íslands.



Mynd 7-28. Aldurskipting íbúa 2014- 2019.

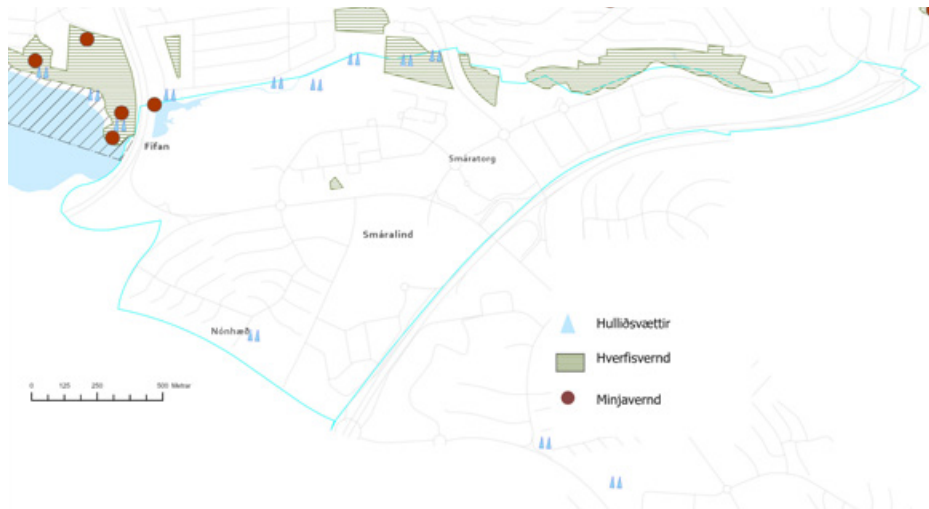
Heimild Hagstofa Íslands.



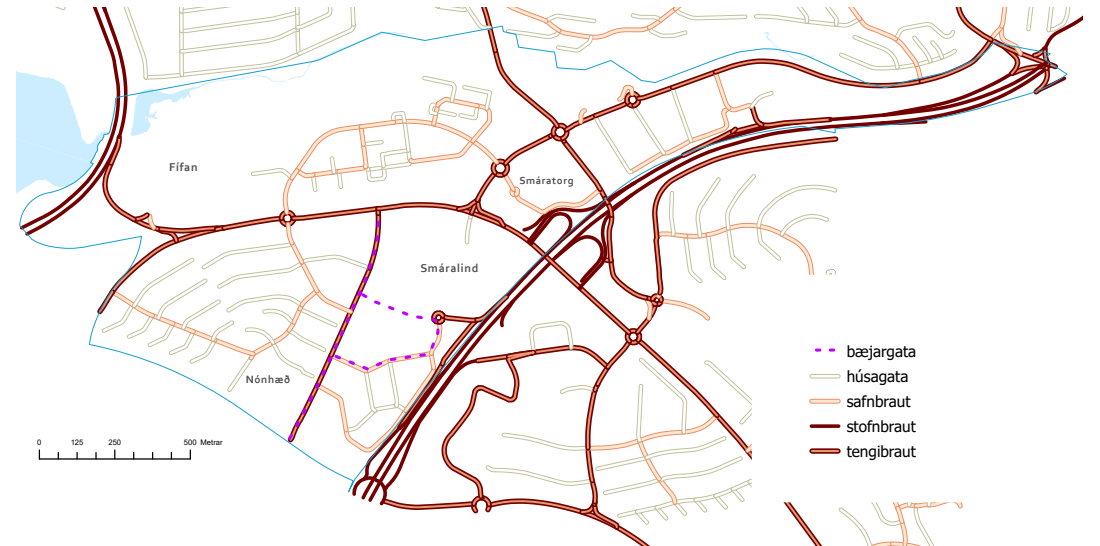
Mynd 7-29. Yfirlit yfir deiliskipulögð svæði í Smárahverfi.



Mynd 7-30. Opin svæði og göngustígar í Smárahverfi.

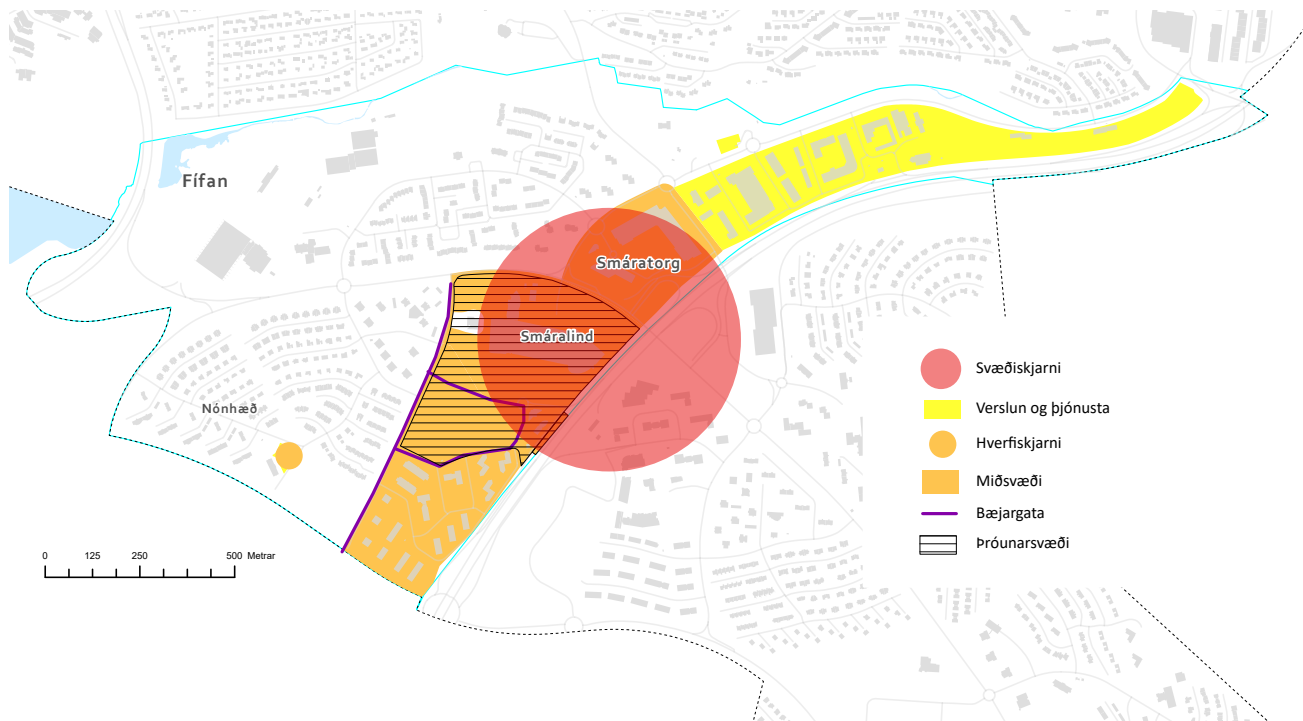


Mynd 7-31. Minjavernd, hullisvættir, hverfisvernduð svæð og friðlýst svæði.



Mynd 7-32. Gatnakerfi Smárans.





Mynd 7-33. Svæðiskjarni, hverfiskjarni og skilgreindar bæjargötur.

## 7.5.1 Markmið fyrir Smára

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins og hverfisáætlanir um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi markmið sett fram um Smárahverfi:

- Vistvænt og lýðheilsuvænt Smárahverfi

Í Smárahverfi skal stuðla að því að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar og auka sjálfbærni með vistvænum áherslum. Leggja skal áherslu á að styrkja vistvæna samgöngumáta, hjóla- og gönguleiðir og almenningsamgöngur.

Sérstök áhersla skal lögð á að bæta tengingar fyrir gangandi og hjólandi yfir í Lindahverfi. Við gerð deiliskipulags verði settar kröfur um hámarksfjölda bílastæða og aðra skipulagsskilmála sem styðja við notkun almenningsgangna í ferðum að og frá svæðinu.

- Fjölbreyttar íbúðategundir

Huga þarf að fjölbreytileika í húsnæði og góðri aldrsdreifingu í hverfinu við gerð deiliskipulags. Við suðursvæði Smáralindar þarf sérstaklega að huga að millistærð íbúða fyrir fjölskyldufólk og ungt fólk. Við þéttingu byggðar þarf að huga að góðum leik- og útivistarsvæðum fyrir alla aldurshópa til að laða að fjölskyldufólk.

- Smáralind svæðiskjarni

Smáralind og nágrenni hennar er svæði sem skilgreint er sem svæðiskjarni höfuðborgarsvæðisins í gildandi svæðisskipulagi - og miðsvæði (M) og verslunar- og þjónustusvæði (VP) í aðalskipulagi Kópavogs. Gert er ráð fyrir þéttbyggðu svæði með fjölbreytilegri starfsemi, stofnunum, samfélagsþjónustu og affreyningu. Tryggja ber að vissu hlutfall íbúða verði á viðráðanlegu verði á þessu svæði. Sérstök áhersla skal lögð á að hanna gott aðgengi fyrir hjólandi og gangandi að verslunum og annarri þjónustu innan miðsvæðisins. Stefna skal að hágæða hjólastæðum við Smáralind.

- Hverfiskjarni/nærþjónusta í Smáranum

Einn hverfiskjarni er skilgreindur í hverfinu (sjá mynd 7-33). Leggja skal áherslu á gott aðgengi fyrir hjólandi og gangandi að hverfiskjarnanum. Hugað skal að hjólastæðum í góðum gæðum við hverfiskjarna og aðra nærþjónustu.

- Bæjargötur

Smárahvammsvegur, Hlíðarsmári, og Hagasmári (sjá mynd 7-33) eru skilgreindar sem bæjargötur í Smárahverfi. Á bæjargötum er lögð áhersla á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götummynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsrými. Bæjargötur eru lykilgöturnar í hverfinu og þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Við endurhönnun bæjargatna og umhverfis þeirra er æskilegt að þær séu skoðaðar heildstætt.

## 7.5.2 Áætlun um uppbyggingu íbúða í Smárahverfi

Gert er ráð fyrir að heildarfjölgun íbúða í Smárahverfi á skipulagstímabilinu (frá 2019 til 20140) geti orðið um 760 íbúðir á þróunarsvæði /miðsvæði sunnan Smáralindar og á Nónhæð. Í lok árs 2019 er uppbygging komin vel á veg á þróunarsvæðinu í Smáranum (201 Smári).

Hér að neðan er skrá yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis í m<sup>2</sup>.

- Upplýsingar um fjölda íbúða og stærðir haustið 2019 eru fengnar úr Fasteignaskrá Íslands.
- Áætlun um uppbyggingu íbúða er byggð á áætlun skipulagsdeildar Umhverfissviðs Kópavogs, SBK.

Sjá einnig kafla 2. Byggð.

Tafla 7-3. Áætlun um uppbyggingu íbúða í Smárahverfi.

	Íbúar	Íbúðir	Íb/íbúð*	m <sup>2</sup> íb */***	m <sup>2</sup> /íbúa */***	meðalst.m <sup>2</sup> /íbúða */***
Núverandi byggð 2019.	3.215	1.471	2,2	171.583	53	117
Samantekt fyrir núverandi byggð 2019, samþykkt og áætlaða byggð til 2040.	5.065	2.231	2,3	259.283	51	116
Áætluð fjölgun íbúa og íbúða 2019-2040. Miðað er við 2,5 íbúa í nýjum íbúðum.	<b>1.850</b>	<b>760**</b>	2,5	88.000	46	115
Þar af áætlun til 2030; Íbúðir byggðar fyrir 2030 eða komnar í byggingu þá.		<b>760**</b>				

\*Alla jafna er ekki gert ráð fyrir bílakjöllurum í áætluðum fermetratölum til 2040.

\*\*Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10/+20% og miðast þau við hverfin fimm. Miðað skal við að vikmörk í heildina verði ekki meiri 10%.

Vikmörk fyrir einstök hverfi eru ekki sjálfgefin. Þau eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma.

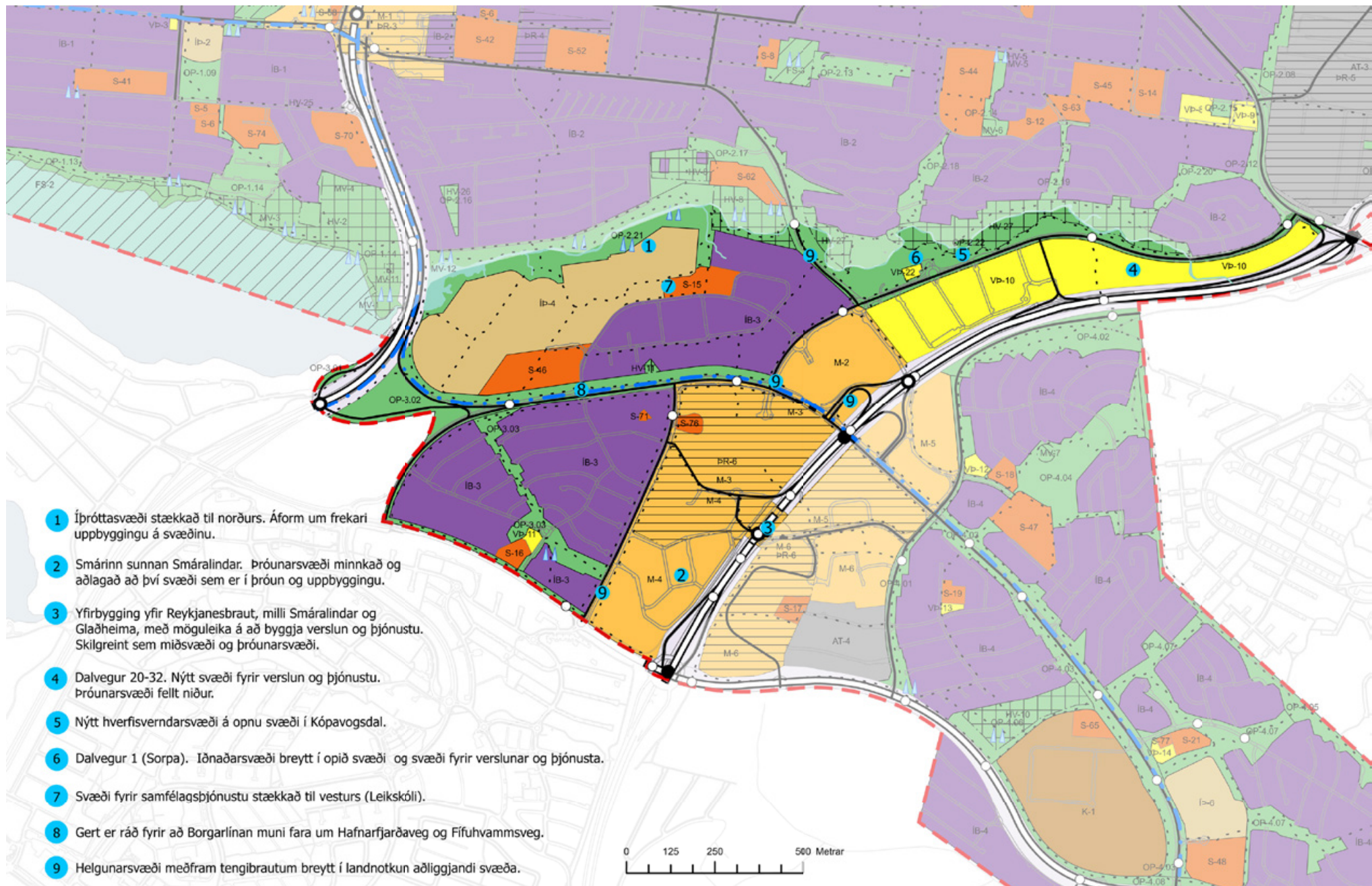
Tekið er fram að áætlun þessa þarf að endurskoða reglulega, t.d. í tengslum við þróunaráætlun SSH. Hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verður endurskoðað á skipulagstímabilinu.

\*\*\*Ef misræmi er á milli áætlaðs svæðisnýtingarhlutfalls og áætlaðrar uppbyggingar í töflum (m<sup>2</sup>) gildir áætlað svæðisnýtingarhlutfall.

Áætlun um uppbyggingu er miðuð við stöðu íbúða í lok árs 2019.



### 7.5.3 Helstu breytingar aðalskipulags í Smára



Mynd 7-34. Helstu breytingar í Smárahverfi á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 með staðfestingu þessa skipulags 2019-2040.



# BÆJARHLUTI 4 FÍFUHVAMMUR



Lindir og Salir. Ljósmynd. ONNO ehf.



## 7.6 Fífuhvammur

Fífuhvammur er fjórða hverfið sem byggðist upp í þéttbýli Kópavogs og var það skipulagt frá grunni á árunum 1991-2001. Áður höfðu Kársnes, Digranes og Smárinn byggst upp. Íbúðarhverfin eru tvö, Lindir og Salir, en atvinnusvæðin eru við Bæjarlind, Álalind, Akralind og Skógarlind. Hverfið afmarkast af Reykjanesbraut í vestri, bæjarmörkum Reykjavíkur og Kópavogs í norðri og Arnarnesvegi ásamt bæjarmörkum Garðabæjar og Kópavogs í suðri. Saman mynda Smárahverfi og Fífuhvammur miðju Kópavogs með mikilli verslunar- og þjónustumiðju sem er hluti af svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins, tengt aðalgatnakerfi höfuðborgarsvæðisins.

Í bæjarhlutanum er margvísleg félagsleg þjónusta sem dreifist um hverfið. Grunnskólarnir tveir eru fyrir miðju í hvoru íbúðarhverfi en íþróttasvæðið er austast í hverfinu við Fífuhvamms- og Arnarnesveg, ásamt Salalaug, íþróttahúsi Gerplu, Versalavelli og golfvelli GKG. Fjórir leikskólar eru í hverfinu, og Heilsugæslan Salahverfi. Opin svæði eru Selhryggur, Hvammshlíð og Rjúpnadalshlíð/Smalaholt.

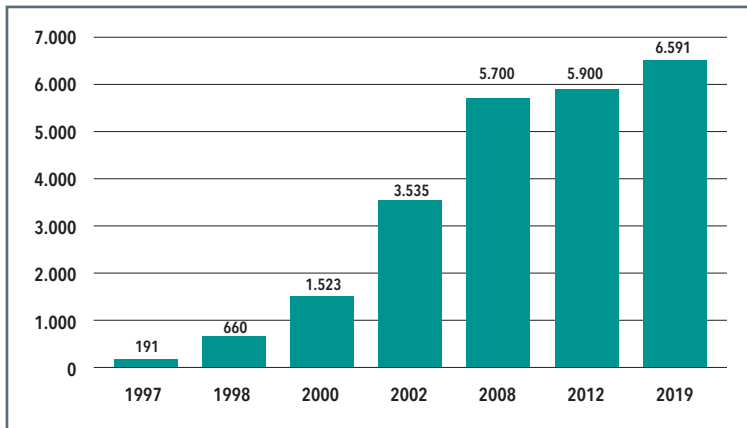
Hverfisvernd, minjavernd skv. fornleifaskrá. Sjá einnig umfjöllun í 4. kafla:

- Í Fífuhvammi eru þrjú hverfisvernduð svæði. Hádegishólar (HV-10), Engjaborg við Fífuhvammsveg (HV-11) og Sel í Rjúpnalækjarhlíð (HV-12).
- Í aðalskipulaginu er gamalt sel við Fífuhvammsbæinn (MV-7) og Markasteinn (MV-8) minjavernduð svæði með vísan til Fornleifaskrár Kópavogs 2020.

Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa einkennir bæjarhlutann. Fífuhvammur er um 227 hektarar að stærð og í lok árs 2019 bjuggu þar um 6.500 íbúar eða um 17% allra bæjarbúa. Fjöldi íbúða í lok árs 2019 var um 2.540 og þéttleiki byggðar um 11,2 íbúðir á hektara. Alls voru um 100.000 m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði í bæjarhlutanum árið 2019.

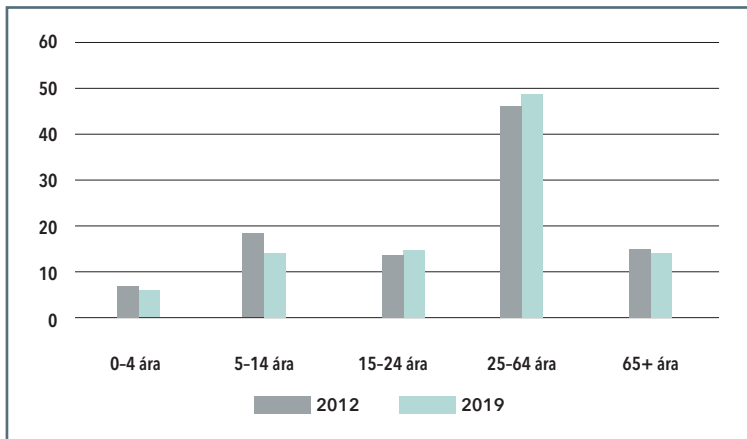
Landnotkun í Fífuhvammi er að stórum hluta íbúðarhúsnæði ásamt íþrótt- og útivistarsvæði. Kirkjugarður Kópavogs er í bæjarhlutanum. Vestast er miðsvæði með verslun- og þjónustustarfsemi, auk íbúða. Við Arnarnesveg er athafnasvæði.

Fyrir dyrum stendur áframhaldandi uppbygging í Fífuhvammi. Helsta nýbyggingarsvæðið er á þróunarsvæði í Glaðheimum þar sem áður var athafnasvæði Hestamannafélagsins Gusts. Svæðið er deiliskipulagt, hluti þess nú þegar byggður og hluti þess í byggingu. Vorið 2020 var unnið að breytingum á deiliskipulaginu þar sem hlutfall íbúðarbyggðarvar aukið. Gert er ráð fyrir blandaðri byggð verslunar, þjónustu og íbúða.



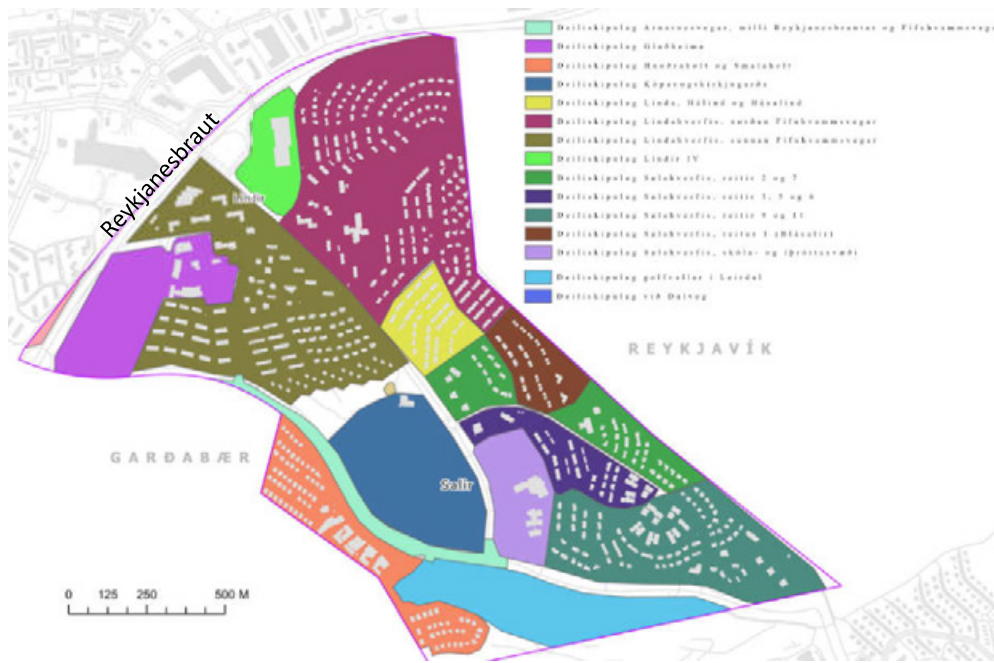
Mynd 7-35. Íbúðarþróun í Fífuhvammi.

Heimild: Hagstofa Íslands.



Mynd 7-36. Aldurskipting íbúa 2012-2019.

Heimild: Hagstofa Íslands.



Mynd 7-37. Deiliskipulögð svæði í Fífuvammi.



Mynd 7-38. Opin svæði og göngustígar í Fífuvammi.

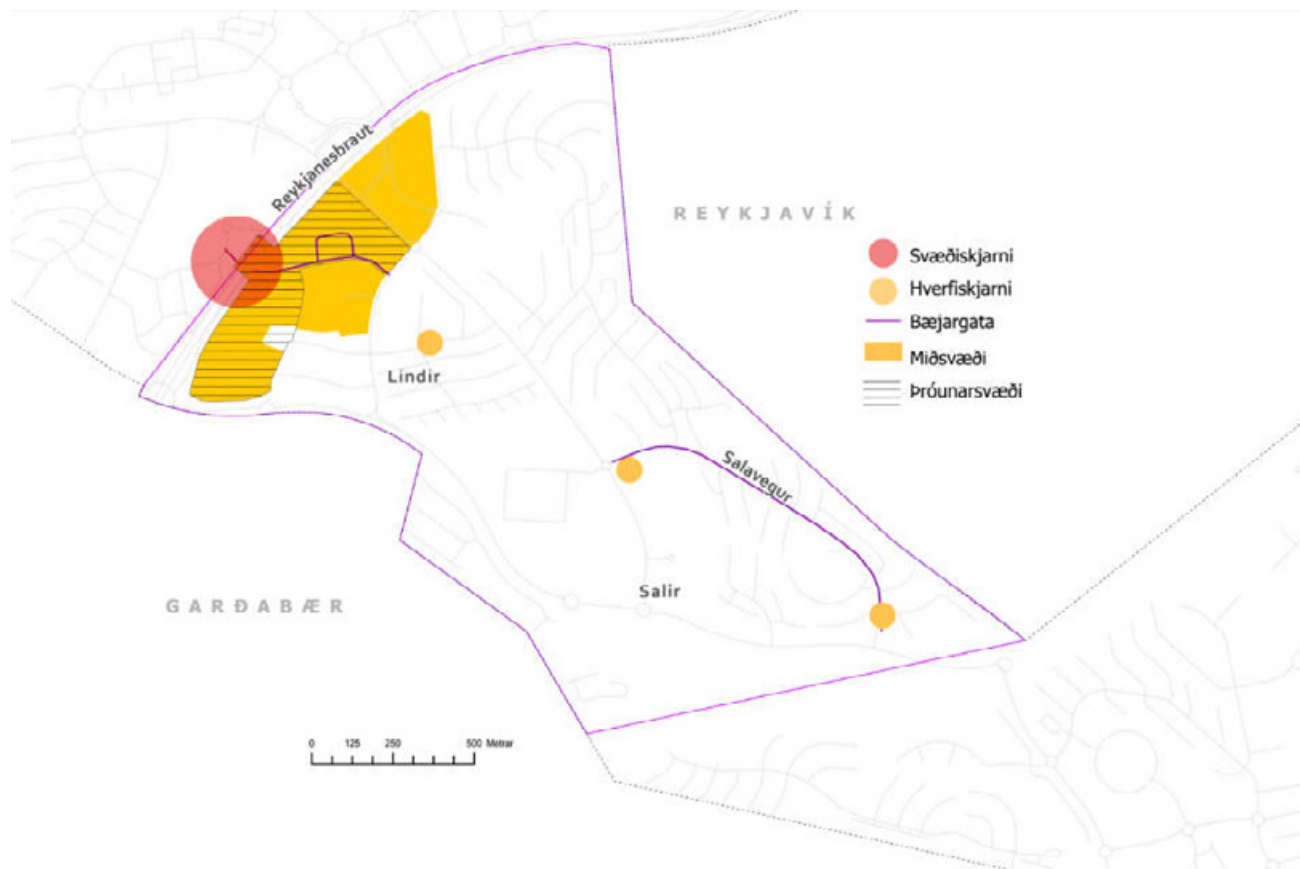


Mynd 7-39. Minjavernd, huliðsvætti, hverfisvernd og friðlýst svæði.



Mynd 7-40. Gatnakerfi í Fífuvammi.





Mynd 7-41. Svæðiskjarni, hverfiskjarni og skilgreindar bæjargötur.

## 7.6.1 Markmið fyrir Fífuhvamm

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins og hverfisáætlanir um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi markmið sett fram um Fífuhvamm:

- Vistvænn og lýðheilsuvænn Fífuhvammur

Í Fífuhvammi skal draga úr neikvæðum áhrifum umferðar og auka sjálfbærni með vistvænum áherslum. Leggja skal áherslu á að styrkja vistvæna samgöngumáta, hjóla- og gönguleiðir og almenningssamgöngur.

Sérstök áhersla skal lögð á að bæta tengingar fyrir gangandi og hjólandi yfir í Smárahverfið til að tengja miðsvæðið yfir Reykjanesbrautina. Við gerð deiliskipulags verða settar kröfur um hámarksfjölda bílastæða og aðra skipulagsskilmála sem styðja við notkun almenningssamgangna í ferðum að og frá svæðinu.

- Fjölbreyttar íbúðategundir

Huga þarf að fjölbreytileika í húsnæði og góðri aldersdreifingu í hverfinu við gerð deiliskipulaga. Við Glaðheima þarf sérstaklega að huga að millistærð íbúða fyrir fjölskyldufólk og ungt fólk. Við þéttingu byggðar þarf að huga að góðum leik- og útivistarsvæðum fyrir alla aldurshópa til að laða að fjölskyldufólk.

- Hverfiskjarni/nærþjónusta í Fífuhvammi

Þrjú hverfiskjarnar eru skilgreindur í hverfinu (sjá mynd 7-41). Leggja skal áherslu á gott aðgengi fyrir hjólandi og gangandi að hverfiskjarna og miðsvæði. Huga skal að hjólastæðum í góðum gæðum við hverfiskjarna og aðra nærþjónustu.

- Bæjargötur

Salavegur (sjá mynd 7-41) er skilgreind sem bæjargata. Á bæjargötum er lögð áhersla á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götummynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsskými. Bæjargötur eru lykilstærir í hverfinu og þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsskými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Við endurhönnun bæjargatna og umhverfis þeirra er æskilegt að þær séu skoðaðar heildstætt.

## 7.6.2 Áætlun um uppbyggingu íbúða í Fífuhammi

Gert er ráð fyrir að heildarfjöldun íbúða í Fífuhammi á skipulagstímabilinu geti orðið um 600.

Hér að neðan er skrá yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis í m<sup>2</sup> í Fífuhammi.

- Upplýsingar um fjölda íbúða og stærðir haustið 2019 eru fengnar úr Fasteignaskrá Íslands.
- Áætlun um uppbyggingu íbúða er byggð á áætlun skipulagsdeildar Umhverfissviðs Kópavogs, SBK.

Sjá einnig kafla 2. Byggð.

Tafla 7-4. Áætlun um uppbyggingu íbúða í Fífuhammi.

	Íbúar	Íbúðir	Íb/íbúð*	m <sup>2</sup> íb */***	m <sup>2</sup> /íbúa */***	meðalst.m <sup>2</sup> /íbúða */***
Samantekt fyrir núverandi byggð 2019.	6.502	2.540	2,6	339.987	52	134
Samantekt fyrir núverandi byggð 2019, samþykkt og áætlaða byggð til 2040.	7.977	3.126	2,5	404.887	51	129
Áætlun fjölgun íbúa og íbúða 2019-2040. Miðað er við 2,5 íbúa í nýjum íbúðum	<b>1.475</b>	<b>590**</b>	2,5	82.000	56	139
Þar af áætlun til 2030; Íbúðir byggðar fyrir 2030 eða komnar í byggingu þá.		<b>540**</b>				

\*Alla jafna er ekki gert ráð fyrir bílakjöllurum í áætlunum fermetratölum til 2040.

\*\*Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10/+20% og miðast þau við hverfin fimm. Miðað er við að vikmörk í heildina verði ekki meiri 10%.

Vikmörk fyrir einstök hverfi eru ekki sjálfgefin. Þau eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma.

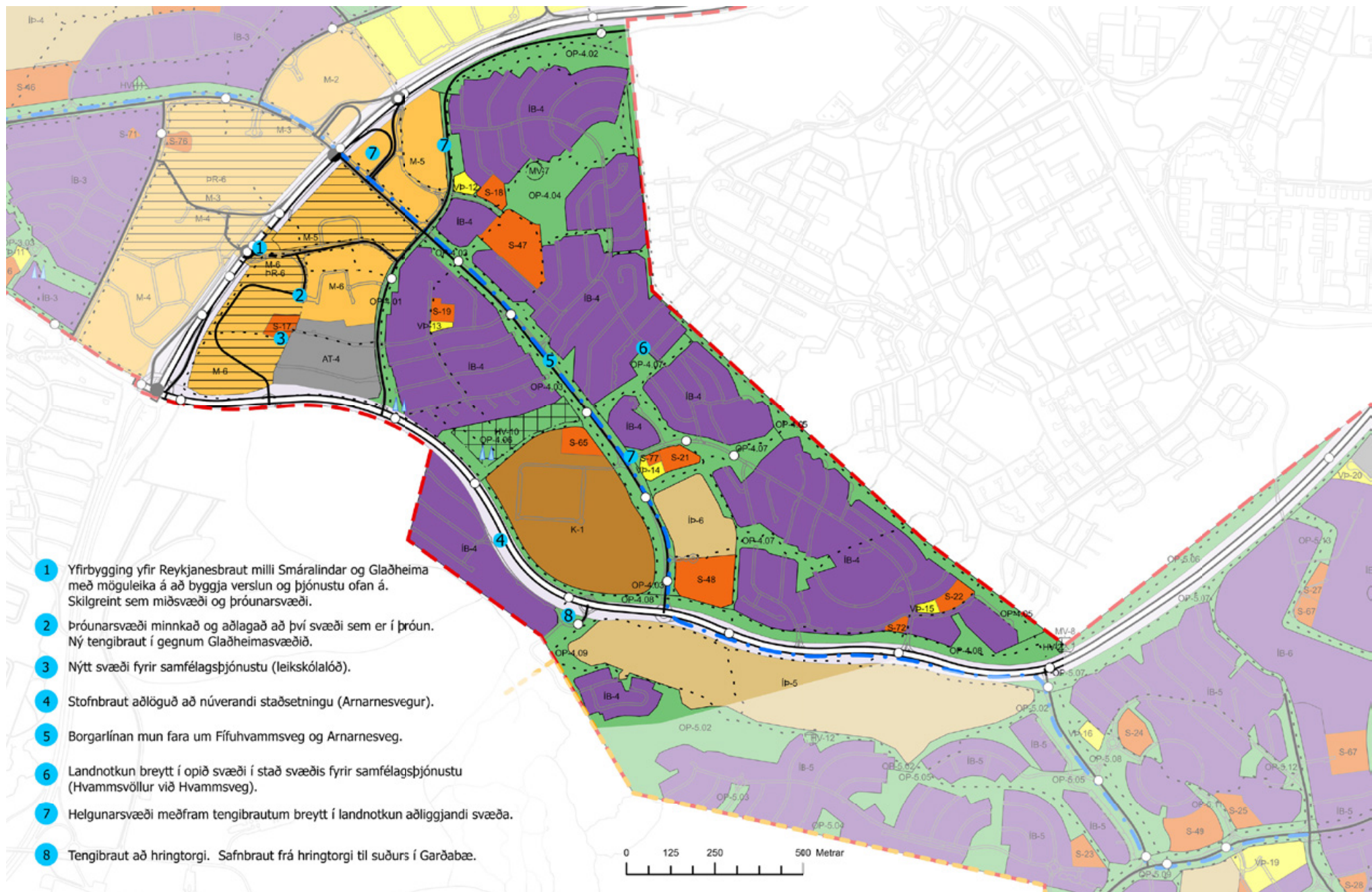
Tekið er fram að áætlun þessa þarf að endurskoða reglulega, t.d. í tengslum við þróunaráætlun SSH. Hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verður endurskoðað á skipulagstímabilinu.

\*\*\*Ef misræmi er á milli áætlaðs svæðisnýtingarhlutfalls og áætlaðrar uppbyggingar í tölum (m<sup>2</sup>) gildir áætlað svæðisnýtingarhlutfall.

Áætlun um uppbyggingu er miðuð við stöðu íbúða í lok árs 2019.



### 7.6.3 Helstu breytingar aðalskipulags í Fífuhvammi



Mynd 7-42. Helstu breytingar í Fífuhvammi á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 með staðfestingu þessa skipulags 2019-2040.



# BÆJARHLUTI 5

# VATNSENDI



Kórar. Ljós. ONNO ehf.



## 7.7 Vatnsendi

Vatnsendi er um 700 ha að flatarmáli og er nýjasta og stærsta hverfi Kópavogs að flatarmáli. Vatnsendahverfi afmarkast af sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Kópavogs í vestri og norðri, Elliðavatni og Heiðmörk í austri og sveitarfélagamörkum Garðabæjar og Kópavogs í suðri. Byggð í Vatnsenda er deiliskipulögð að mestu frá grunni. Íbúðarhverfin eru þrjú og skiptist í Hvörf, Þing og Kóra. Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa einkennir bæjarhlutann sem byggður er að mestu á árunum 1990-2012.

Í Vatnsenda eru stór útivistarsvæði. Þar ber að nefna Guðmundarlund, Magnúsarlund ásamt, Rjúpnahæð og opnu svæðin við Akurhvarf, Grandahvarf og Dimmuhvarf. Einnig er stígur og svæði umhverfis Elliðavatn vinsælt útivistarsvæði í hverfinu.

Hverfisvernd, verndaðar fornleifar, friðlýstar fornleifar/menningarminjar. Sjá einnig umfjöllun í 4. kafla:

- Í Vatnsenda eru fimm hverfisvernduð svæði; Dimma (HV-13), Elliðavatn (HV-14), Tjálundur við Laxatungu (HV-15), Guðmundarlundur (HV-18), Magnúsarlundur (HV-21) og Markasteinn (HV-22).
- Minjar í Fornleifaskrá Kópavogs, merktar inn á uppdrátt aðalskipulags, eru; Markasteinn (MV-8), rústir undir Vatnsendahvarfi (MV-9) og beitarhús suður af Litlabás (MV-10).
- Þingnes (MV-2) sem gengur út í Elliðavatn að sunnanverðu er friðlýst samkvæmt þinglýsingu árið 1938. Til friðlýsingar teljast mannvirkjaleifar þar sem talið er að hinn forni Kjalarnesþingstaður hafi verið. Þingness er einnig getið í Fornleifaskrá Kópavogs sem minja sem taldar eru hafa mest minjagildi.

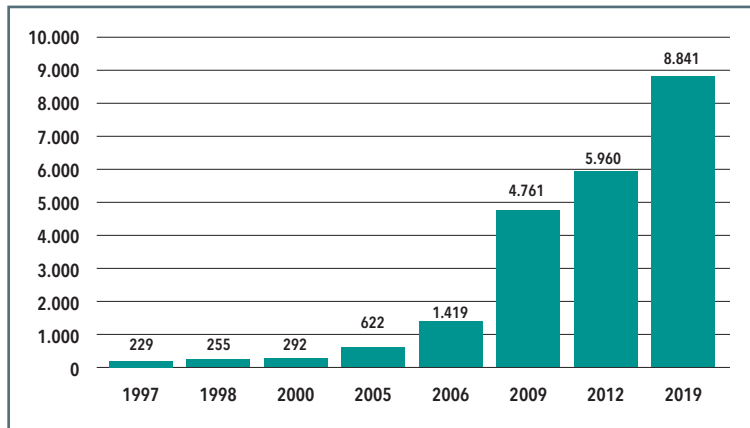
Í bæjarhlutanum er margvísleg þjónusta sem dreifist vel um hverfið. Grunnskólarnir tveir eru fyrir miðju í íbúðarhverfunum og leikskólar eru fjórir í hverfinu. Íþróttamiðstöðin er staðsett í Kórnum með góða aðstöðu til íþróttaiðkunar, Hestamannafélagið Sprettur hefur aðsetur á Kjávöllum. Í Boðáþingi er þjónustumiðstöð og félagsmiðstöð fyrir aldraða Kópavogsbúa o.fl. Hjúkrunarheimilið Hrafnista er tengt þjónustumiðstöðinni. Ýmsa verslun og þjónusta er að finna í austast í hverfinu í Vatnsendahvarfi.

Íþróttasvæði HK er í Vallakór og nær það yfir um 19 ha svæði. Þar er íþróttahúsið Kórinn sem er knattús og fullgildir handknattleiksvellir. Þessari aðstöðu er hægt að breyta í tónleikahöll. Utandyra er gervigrasvöllur og tveir æfingavellir með náttúrulegu grasi.

Vatnsendi er um 490 ha að stærð að undanskildu óbyggðu svæði og skógræktarsvæði á Vatnsendaheiði. Fjöldi íbúa í lok árs 2019 var um 8.870 eða liðlega 23% allra bæjarbúa. Fjöldi íbúða á árslok 2019 var um 3.037 og þéttleiki byggðar um 6,2 íbúðir á hektara.

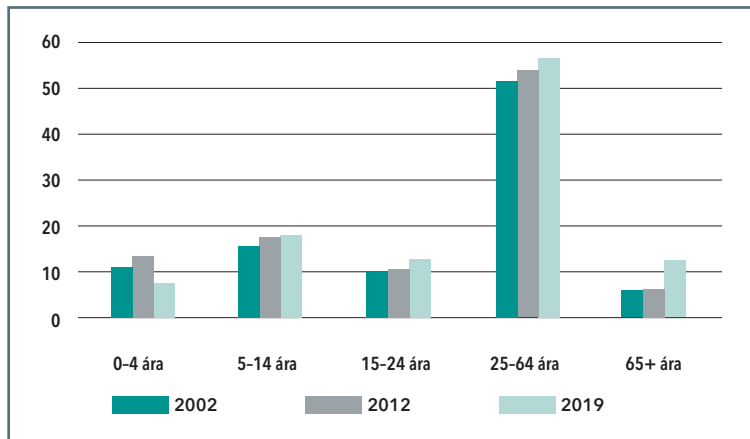
Í Vatnsenda eru að meðaltali um 2,9 íbúar í hverri íbúð. Í hverfinu eru hlutfallslega fáir í aldurshópnum 65 ára eldri en þeim hefur fjölgað mikið á seinustu árum. Alls voru um 140.000 m<sup>2</sup> í atvinnuhúsnæði í bæjarhlutanum árið 2019.

Hluti hverfisins er enn óbyggður, þar á meðal Vatnsendahvarf (Vatnsendahæð) og Vatnsendahlíð auk hluta reits við Vatnsendablett. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu í hverfinu á næstu árum.



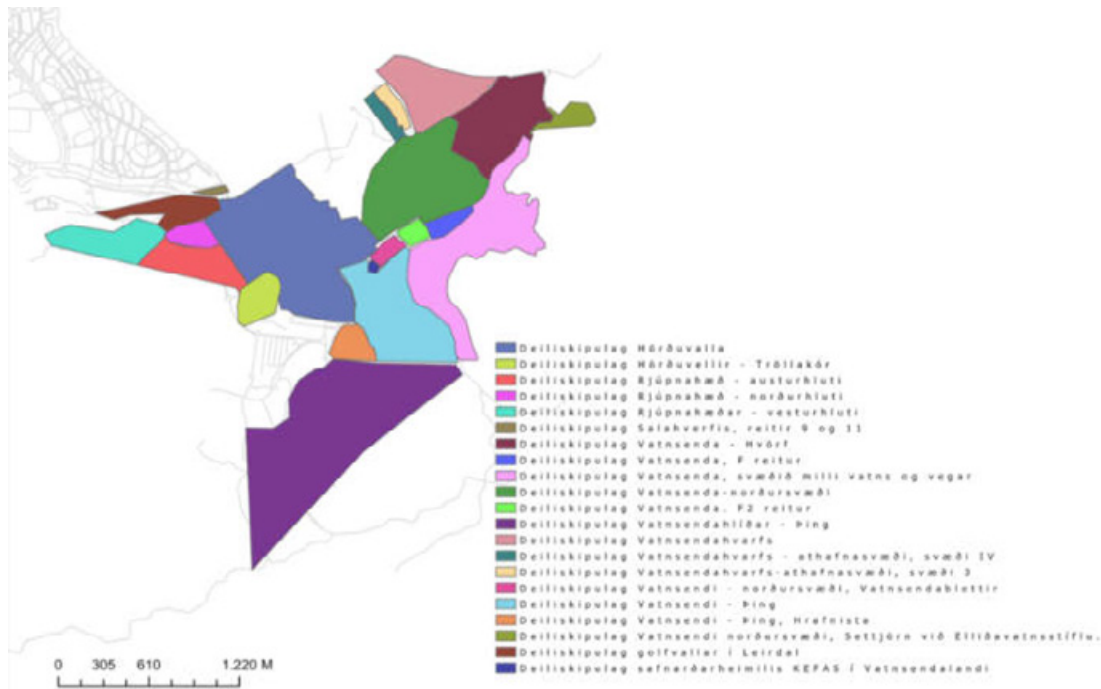
Mynd 7-43. Íbúðarþróun í Vatnsenda.

Heimild: Hagstofa Íslands.

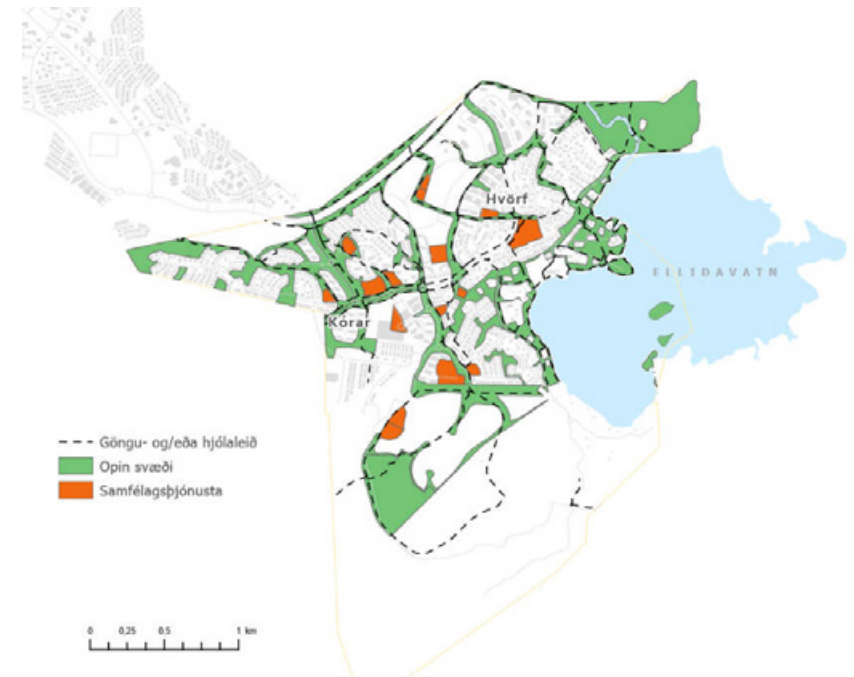


Mynd 7-44. Aldurskipting 2002-2019.

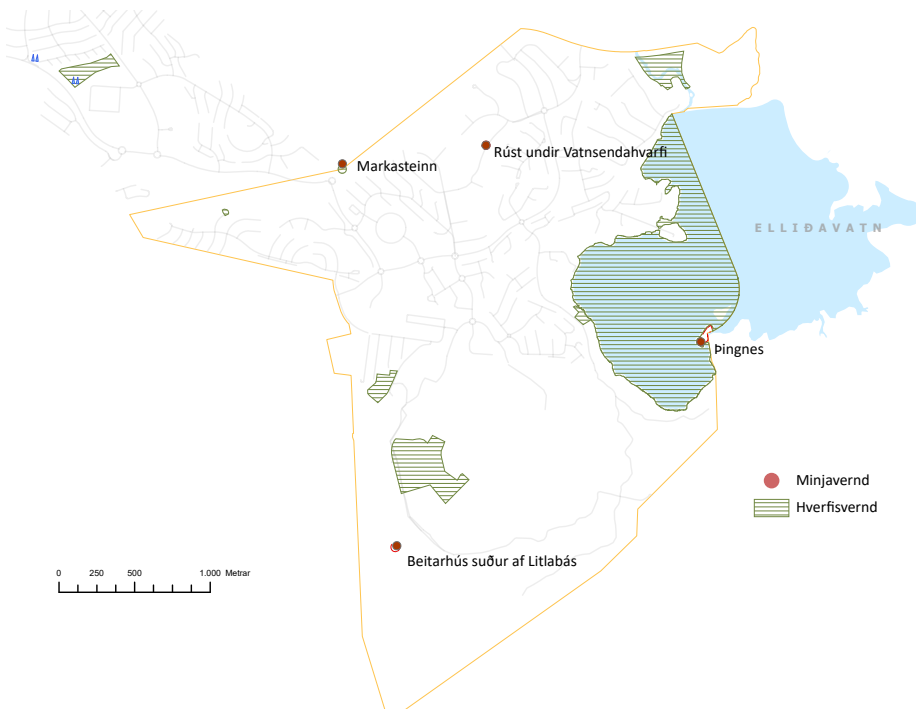
Heimild: Hagstofa Íslands.



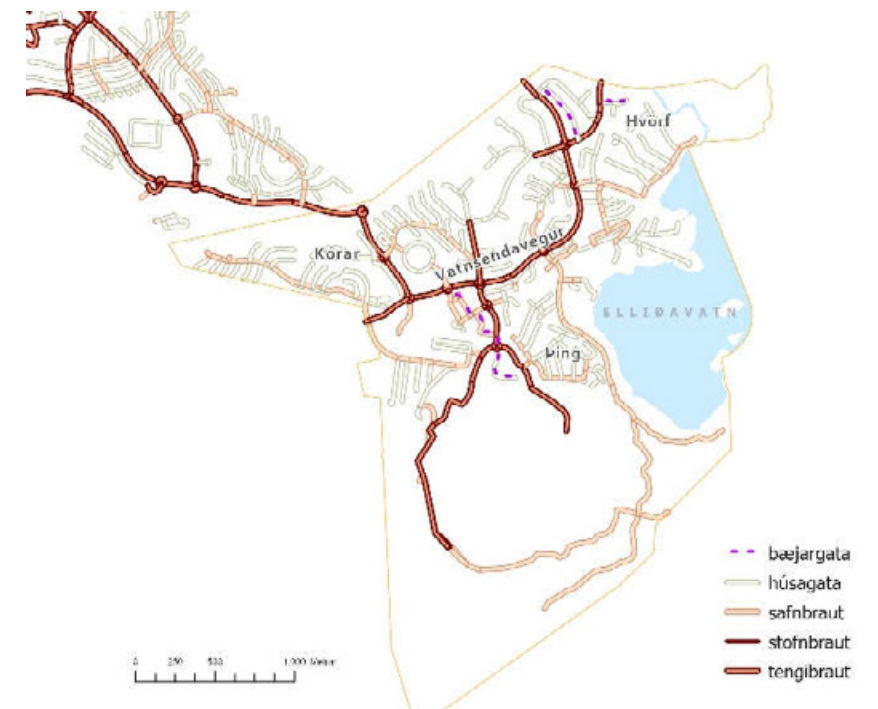
Mynd 7-45. Deliskipulögð svæði í Vatnsenda



Mynd 7-46. Opin svæði og göngustígar Vatnsenda.

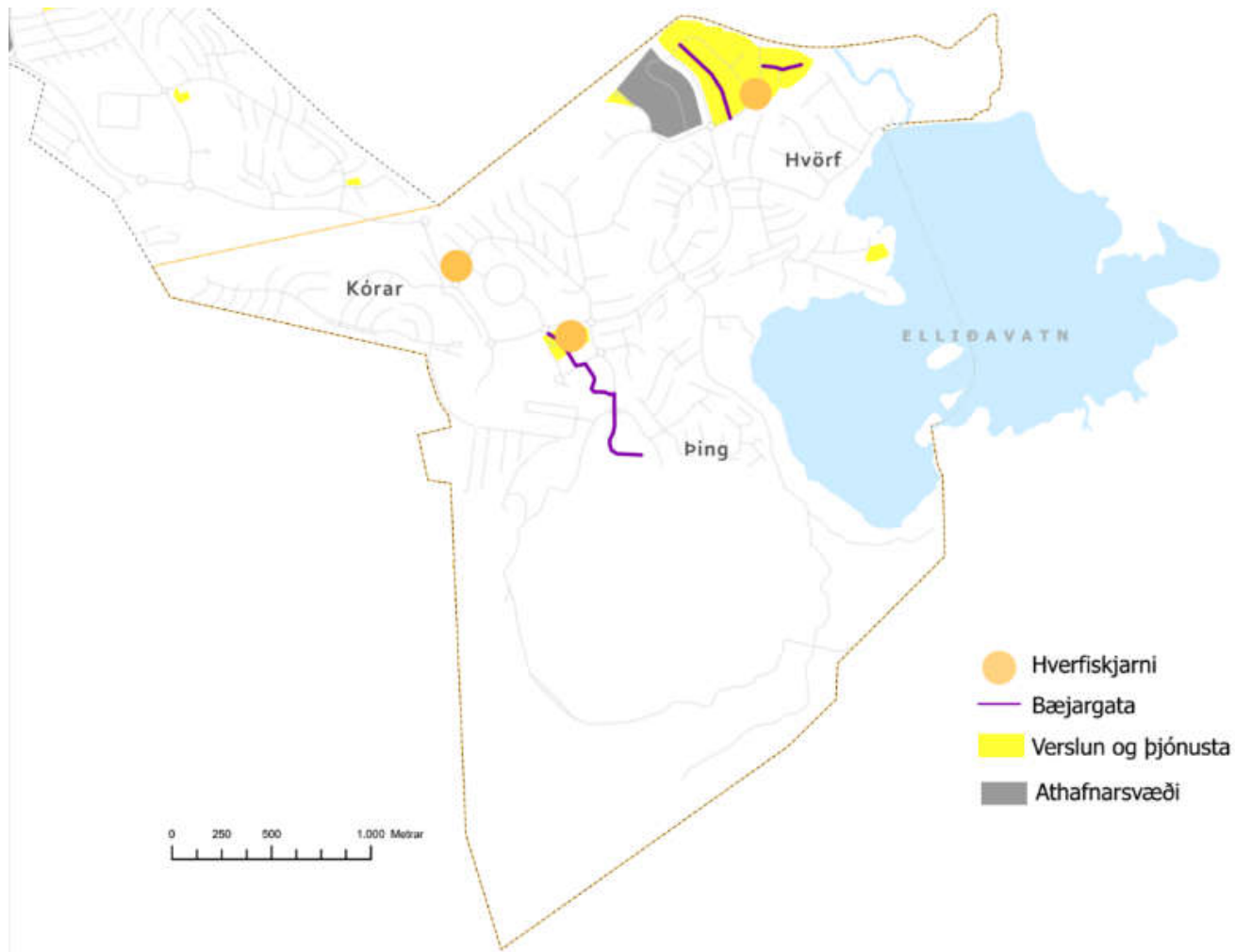


Mynd 7-47. Minjavernd, hverfisvernd og friðlýst svæði.



Mynd 7-48. Gatnakerfi í Vatnsenda.





Mynd 7-49. Hverfiskjarnar og skilgreindar bæjargötur.

## 7.7.1 Markmið fyrir Vatnsenda

Í samræmi við meginmarkmið aðalskipulagsins og hverfisáætlanir um sjálfbærni hverfa, vistvænar samgöngur og aukin gæði byggðar eru eftirfarandi markmið sett fram um Vatnsenda-hverfi.

- o Vistvænt og lýðheilsuvænt Vatnsendahverfi

Í Vatnsenda skal draga úr neikvæðum áhrifum umferðar og auka sjálfbærni með vistvænum áherslum. Leggja skal áherslu á að styrkja vistvæna samgöngumáta, hjóla- og gönguleiðir og almenningssamgöngur.

- o Hverfiskjarni/nærþjónusta Vatnsenda

Tveir hverfiskjarnar eru skilgreindir í hverfinu (sjá mynd 7-49). Leggja skal áherslu á gott aðgengi fyrir hjólandi og gangandi að hverfiskjarnanum. Hugað skal að hjólastæðum í góðum gæðum við hverfiskjarna og aðra nærþjónustu.

- o Bæjargötur

Þingmannaleið, Víkurhvarf og Ögurhvarf (sjá mynd 7-49) eru skilgreindar sem bæjargötur í Vatnsenda. Á bæjargötum er lögð áhersla á að bæta umhverfi götunnar, skapa heildstæða götummynd, tryggja skilyrði fyrir fjölbreytta ferðamáta og opin almenningsskými. Bæjargötur eru lykilgöturnar í hverfinu og þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsskými og umferðaræðar fyrir alla ferðamáta. Við endurhönnun bæjargatna og umhverfis þeirra er æskilegt að þær séu skoðaðar heildstætt.

## 7.7.2 Áætlun um uppbyggingu íbúða í Vatnsenda

Gert er ráð fyrir að heildarfjöldun íbúða í Vatnsenda á skipulagstímabilinu geti orðið um 1.420 íbúðir.

Hér að neðan er skrá yfir fjölda íbúða, íbúa, hlutföll og stærðir húsnæðis í m<sup>2</sup> fyrir Vatnsenda.

- Upplýsingar um fjölda íbúða og stærðir síðla árs 2019 eru fengnar úr Fasteignaskrá Íslands.
- Áætlun um uppbyggingu íbúða er byggð á áætlun skipulagsdeildar Umhverfissviðs Kópavogs, SBK.

Sjá einnig kafla 2. Byggð.

Tafla 7-5. Áætlun um uppbyggingu íbúða á Vatnsenda.

	Íbúar	Íbúðir	Íb/íbúð*	m <sup>2</sup> íb */***	m <sup>2</sup> /íbúa */***	meðalst.m <sup>2</sup> /íbúða */***
Samantekt fyrir núverandi byggð 2019.	8.878	3.037	2,9	491.085	55	162
Samantekt fyrir núverandi byggð 2019, samþykkt og áætlaða byggð til 2040.	12.436	4.460	2,8	668.960	54	150
Áætluð fjölgun íbúa og íbúða 2019-2030. Miðað er við 2,5 íbúa í nýjum íbúðum.	<b>3.558</b>	<b>1.420**</b>	2,5	177.875	50	125
Þar af áætlun til 2030; Íbúðir byggðar fyrir 2030 eða komnar í byggingu þá.		<b>400**</b>				

\*Alla jafna er ekki gert ráð fyrir bílakjöllurum í áætluðum fermetratölum til 2040.

\*\*Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10/+20% og miðast þau við hverfin fimm. Miða skal við að vikmörk í heildina verði ekki meiri 10%.

Vikmörk fyrir einstök hverfi eru ekki sjálfgefin. Þau eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma.

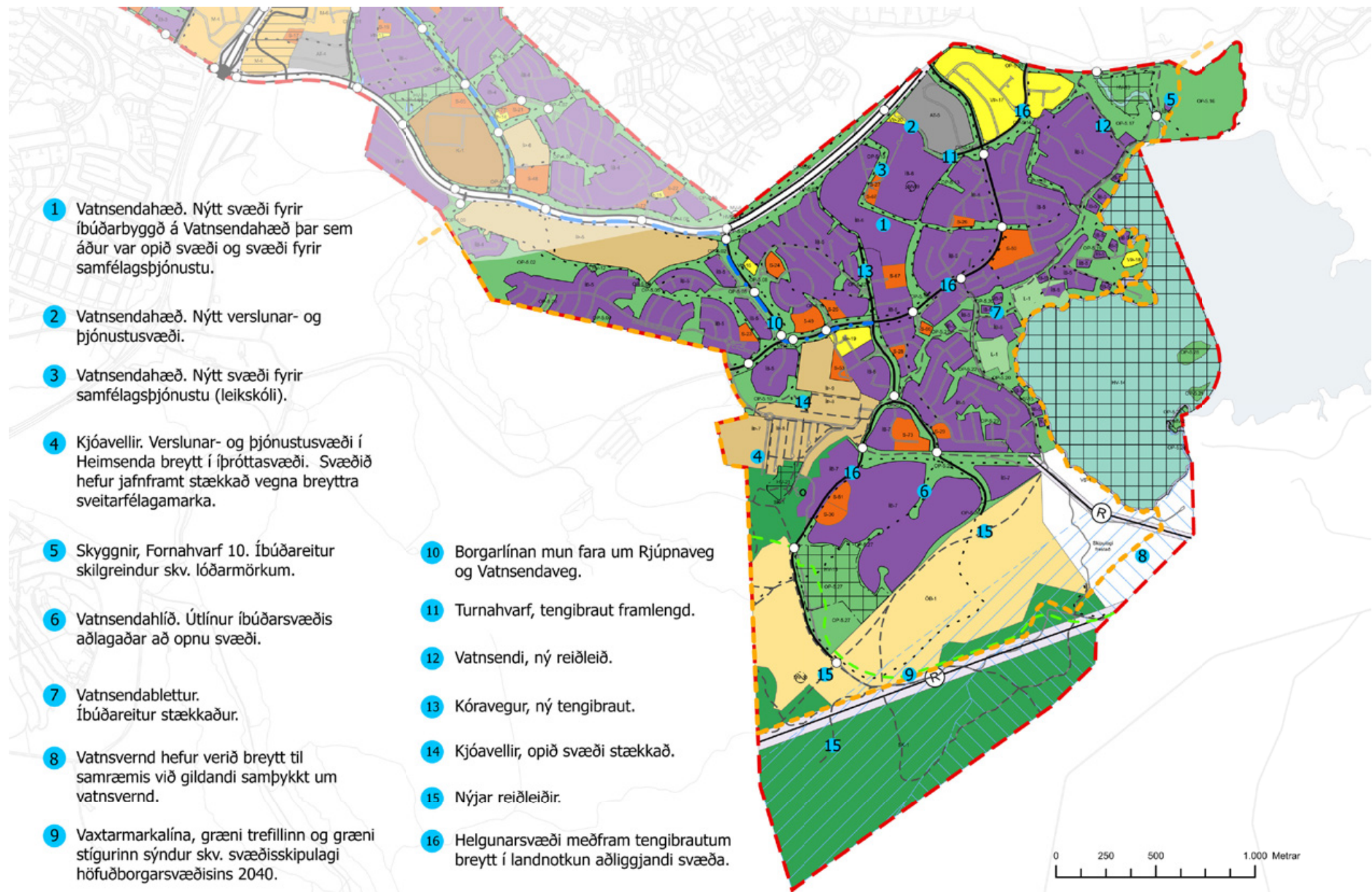
Tekið er fram að áætlun þessa þarf að endurskoða reglulega, t.d. í tengslum við þróunaráætlun SSH. Hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verður endurskoðað á skipulagstímabilinu.

\*\*\*Ef misræmi er á milli áætlaðs svæðisnýtingarhlutfalls og áætlaðrar uppbyggingar í tölum (m<sup>2</sup>) gildir áætlað svæðisnýtingarhlutfall.

Áætlun um uppbyggingu er miðuð við stöðu íbúða í lok árs 2019.



### 7.7.3 Helstu breytingar aðalskipulags í Vatnsenda



Mynd 7-50. Helstu breytingar í Vatnsenda á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 með staðfestingu þessa skipulags 2019-2040.



# UPPLAND

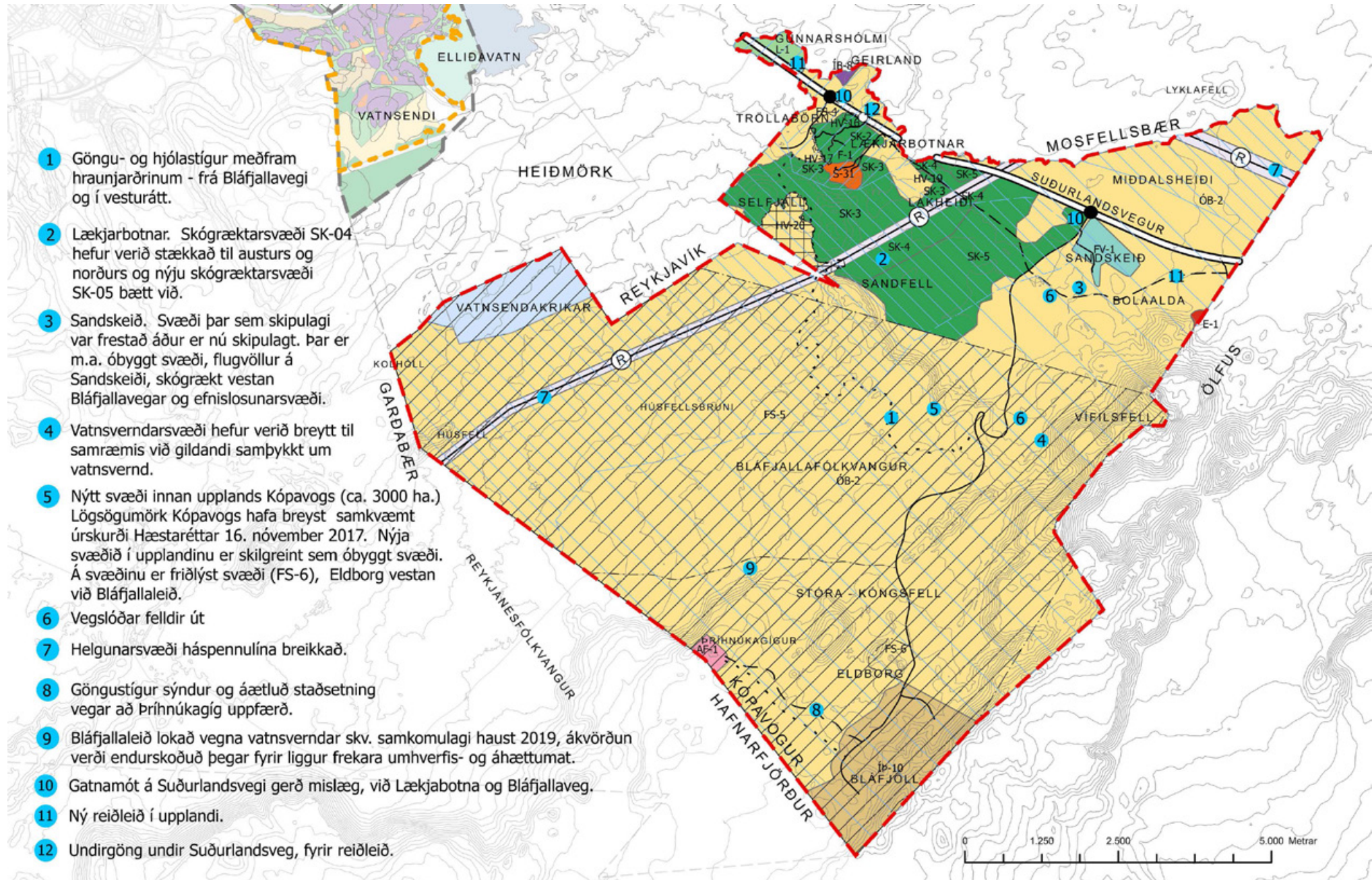


Lakheiði og Vífilsfell. Ljósmynd. F.B.



## 7.8 Uppland kópavogs

### 7.8.1 Helstu breytingar aðalskipulags í upplandi



Mynd 7-51. Helstu breytingar í upplandi á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 með staðfestingu þessa skipulags 2019-2040.





**Kópavogsbær**