

Nónhæð

Breytt aðalskipulag og deiliskipulag.

Fylgiskjöl 20 - 26

EFNI:

Fylgiskjal 20.

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024. Breyting á aðalskipulagi. Tillaga á vinnslustigi. Mars 2017.

Fylgiskjal 21.

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024. Breyting á aðalskipulagi. Tillaga á vinnslustigi. Auglýsing í Fréttablaðinu 29. apríl 2017.

Fylgiskjal 22.

Skuggavarþ frá fyrirhugaðri íbúðabyggð Nónhæðar. 15. janúar, 15. febrúar, 20 mars, 21. júní, 23. September, 15. október, 15. nóvember og 15. desember 2016 ásamt upplýsingum um sólarupprás og fjölda sólarstunda hvers mánaðar 2016.

Fylgiskjal 23.

Fyrirmynd aqf útfærslu gildandi deiliskipulags frá 1991 vegna tilbeiðsluhúss á kolli Nónhæðar.

Fylgiskjal 24.

Snið í fyrirhugaða húsagötu að lóðum B og C frá Smárahvammsvegi.

Fylgiskjal 25.

Skýrsla starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins. Kópavogur 2015

Fylgiskjal 26.

Tillaga ARKÍS að breytingu á auglýstri tillögu að breyttu deiliskipulagi á kolli Nónhæðar: deiliskipulagsuppdráttur, greinargerð, skipulagsskilmálar fyrir lóðir A, B og C, breyttar myndir af skuggavarpi frá fyrirhugaðri byggð á Nónhæð dags. 29. nóvember 2017

NR.20

FYLGISKJAL

Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Breyting á aðalskipulagi

Nónhæð

Tillaga á vinnslustigi.

Kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Breyting nr. 3

mars 2017

Skipulags- og byggingardeild

Umhverfissviðs

Samþykktar og staðfestingarferli

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann _____ 20__.

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun skv. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann _____ 20__.

Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	1
2. Núgildandi stefna.....	1
3. Tengsl við aðrar áætlanir.....	0
3.1. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	0
3.2. Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.....	0
3.3. Deiliskipulag.....	3
4. Breytingar.....	4
4.1. Forsendur og markmið.....	4
4.2. Nónhæð.....	6
5. Umhverfisáhrif.....	7
6. Samráð og kynning	9

Mynd 2-1. Horft yfir Nónhæð frá Arnarnesvegi.	1
Mynd 3-1. Mynd úr Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins sem sýnir kjarna og vaxtamörk. Nónhæðin er á því svæði þar sem rauði ramminn er sýndur.....	0
Mynd 3-2. Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.	2
Mynd 3-3. Uppbyggingarsvæði í Kópavogi til ársins 2024.....	3
Mynd 3-4. Gildandi deiliskipulag fyrir Nónhæð frá 1991.	4
Mynd 4-1. Breytt aðalskipulag.....	6
Mynd 4-2. Tillaga að deiliskipulagi. Heimild Arkís.	6
Mynd 5-1. Áætluð aukning umferðar innan Nónhæðar. Heimild Kópavogsbær.	8
Mynd 5-2. Þróun nemendafjölda í Smáraskóla frá 2000-2015.	8

Tafla 5-1. Umferð um nærliggjandi götur samkvæmt talningum.....	7
---	---

1. Inngangur

Kópavogsbær vinnur um þessar mundir breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024. Um er að ræða 3. breytingu frá staðfestingu þess 24. febrúar 2014 og fjallar hún um breytingu á landnotkun og talnagrunni fyrir Nónhæð. Í gildandi aðalskipulagi er landnotkun á svæðinu samfélagsþjónusta og opin svæði en breytist samkvæmt tillögunni í íbúðarbyggð og opin svæði sem mun nýtast almenningi til leikja og útiveru. Áætlað er að fjöldi íbúða verði allt að 140. Nánar tiltekið nær breytingin til svæðis sem afmarkast af Arnarnesvegi í suður, Smárahvammsvegi í austur, lóðamörkum húsa sunnan Foldarsmára í norður og húsagötu að Arnarsmára 32 og 34 í vestur.

2. Núgildandi stefna

Í gildandi skipulagi fyrir efsta hluta Nónhæðar hefur verið gert ráð fyrir blandaðri landnotkun, stofnunum, verslun og þjónustu og opnu svæði. Í deiliskipulagi frá 1991 er sýnt tilbeiðsluhús, safnaðarheimili, opin svæði ásamt bílastæðum með aðkomu frá hringtorgi Arnarsmára. Á lóðinni sem er í einkaeign, 2,7 ha að flatarmáli og afmarkast af Arnarnesvegi til suðurs og Smárahvammsvegi til austurs og Fífuhvammsvegi til norðurs hafa hins vegar engar byggingarframkvæmdir hafist samkvæmt gildandi deiliskipulagi.

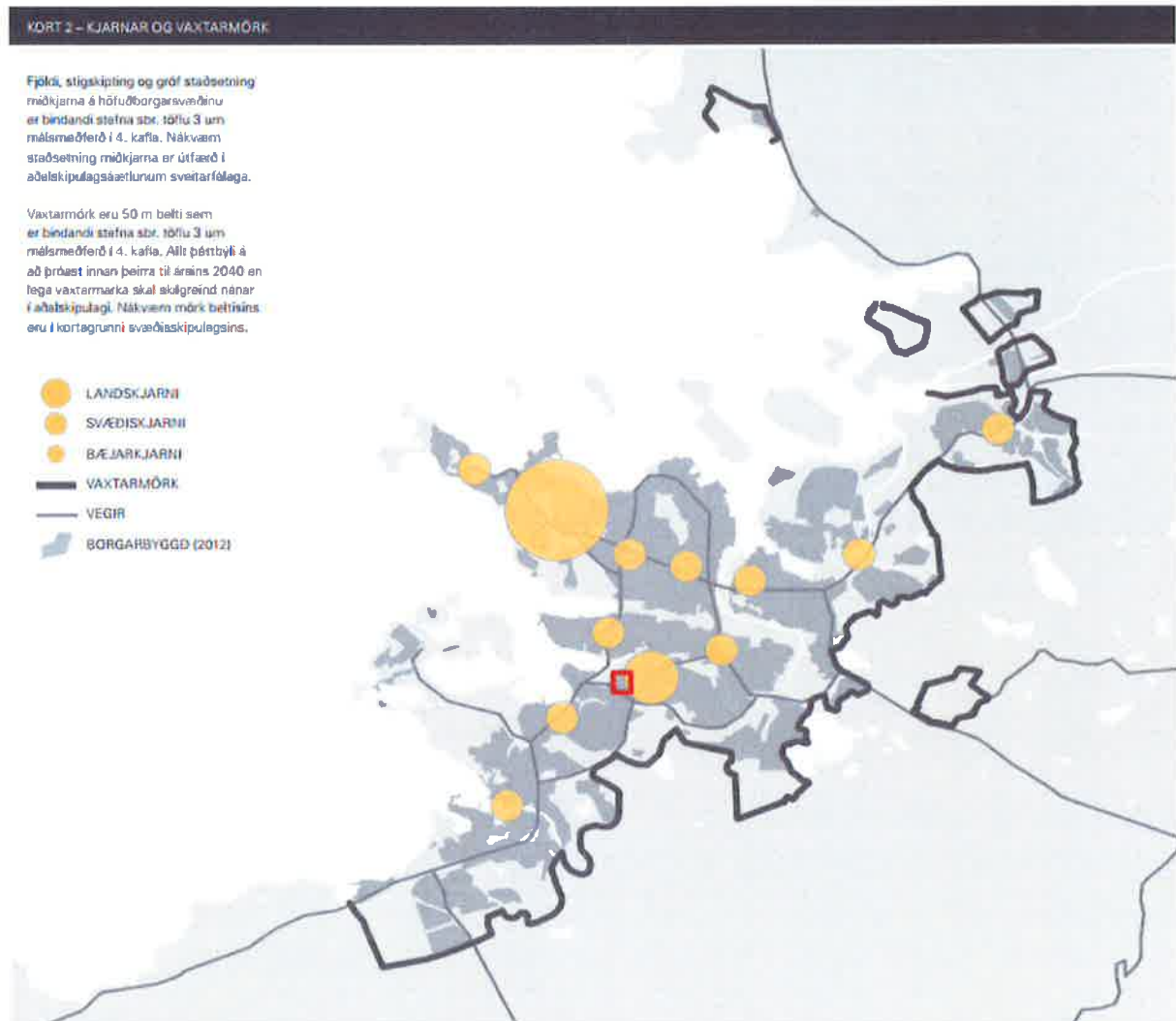


Mynd 2-1. Horft yfir Nónhæð frá Arnarnesvegi.

3. Tengsl við aðrar áætlanir

3.1.Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Fyrirhuguð uppbygging á Nónhæð samræmist megin markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins, s.s. varðandi landnotkun og samgöngukerfi, þéttingu og blöndun byggðar og sjálfbæra þróun. Breytingin er í samræmi við þau áform að þetta byggð við samgöngumiðuð þróunarsvæði.



Mynd 3-1. Mynd úr Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins sem sýnir kjarna og vaxtarmörk. Nónhæðin er á því svæði þar sem rauði ramminn er sýndur.

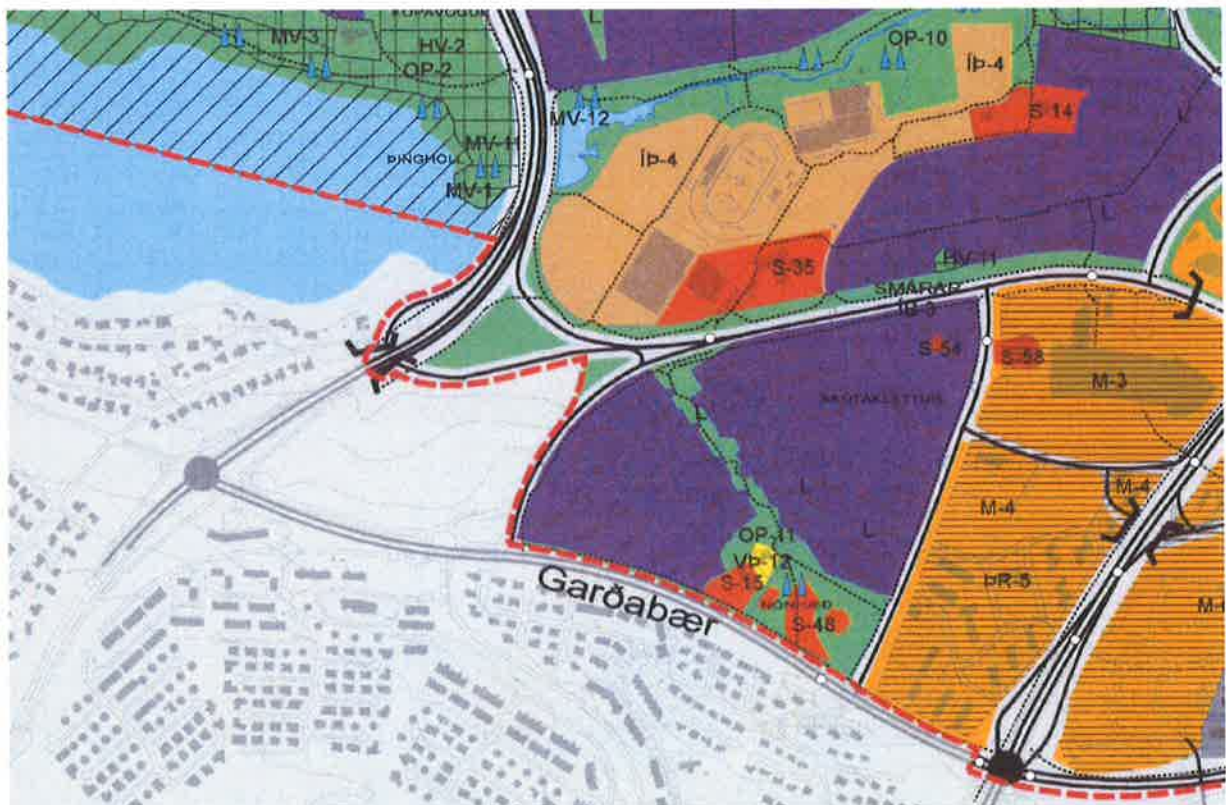
3.2.Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024

Samkvæmt meginmarkmiðum aðalskipulagsins skal stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að horft er í ríkari mæli til þéttingar byggðarinnar og þannig er vægi vistvænni samgangna aukið. Áhersla er jafnframt lögð á blandaða byggð með fjölbreytt framboð af húsnæði, þjónustu og útivist ásamt greiðum og öruggum samgöngukerfum.

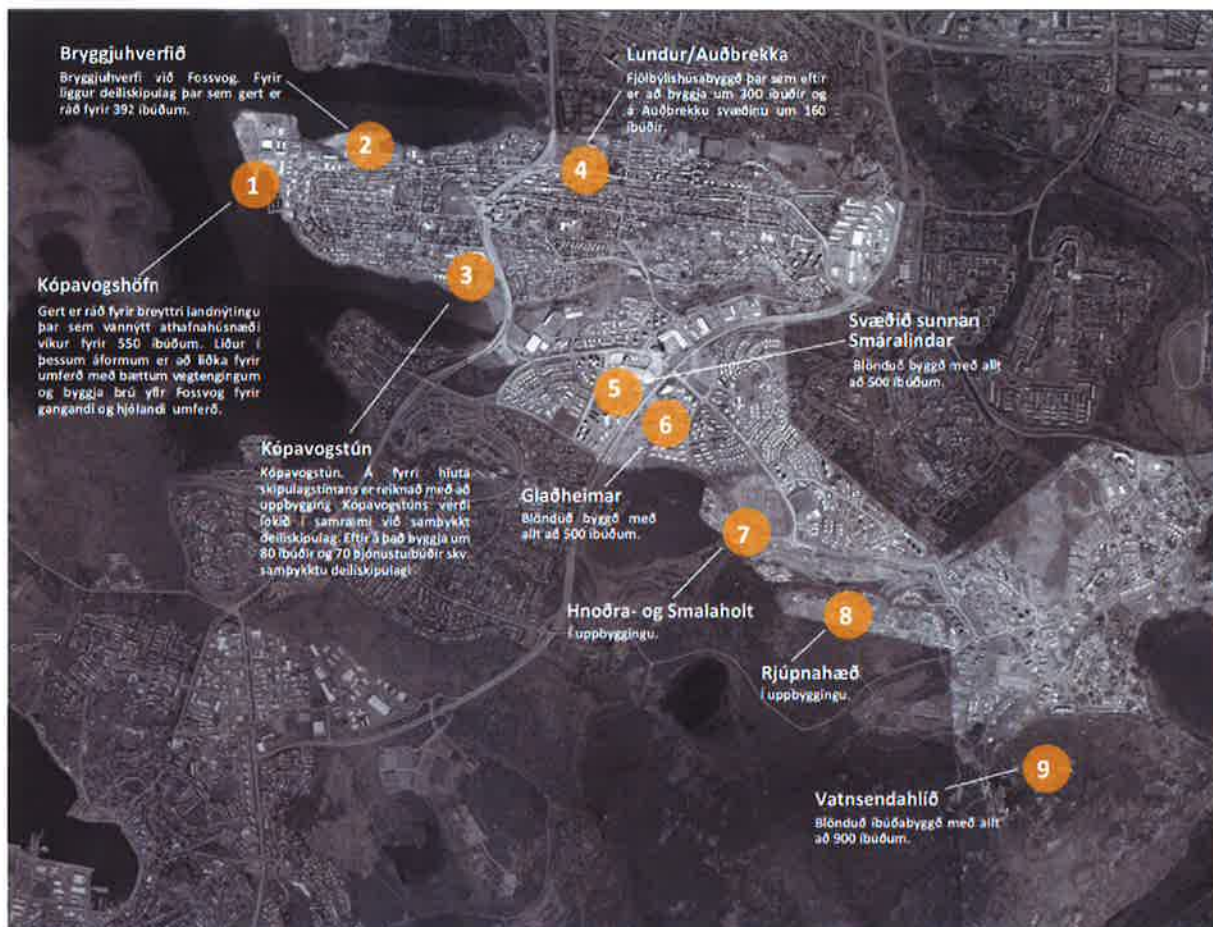
Nónhæð er skilgreint í aðalskipulagi sem svæði fyrir samfélagsþjónustu, verslun og þjónusta og opið svæði.

Málaflokkar og markmið	Skilmálar	Breyting á aðalskipulagi
<p>3.2.2 Verslunar- og þjónustusvæði Kópavogsbær stuðli að nýsköpun í atvinnumálum, skapi umhverfi og tækifæri fyrir frumkvöðla til að setjast að með starfsemi sína innan bæjarmarkanna. • Uppbygging og staðsetning svæða fyrir verslun og þjónustu taki mið af sérstöðu bæjarins í miðjum stærsta atvinnumarkaði landsins.</p>	<p>VP-12 Arnarsmári 32 Verslunar- og þjónustulóð. Stærð 0,1 ha.</p>	<p>Breyting á aðalskipulagi samræmist markmiðum um verslun og þjónustu og aukin fjöldi íbúða mun styðja við þá þjónustu sem fyrir er.</p>
<p>4.1.3 Opin svæði Opin svæði verði innan hvers hverfis sem tryggi íbúum fjölbreytta aðstöðu til útivistar. Frágangur nýrra opinna svæða fylgi vexti og uppbyggingu bæjarins. Áhersla verði lögð á trjárækt en náttúrulegu gróðurfari verði breytt sem minnst. Stefnt skal að verndun opinna svæða sem bjóða upp á umhverfisleg gæði. Skjólsæld verði aukin og umhverfi Kópavogs fegrað með aukinni trjárækt.</p>	<p>OP-11 Nónhæðarsvæði Opið svæði með leiksvæðum í Smárahverfi sunnan Fíuhvamsvegur og norðan Arnarsmára. Stærð 1,5 ha</p>	<p>Breyting á aðalskipulagi mun hafa óveruleg áhrif á opin svæði. Þrátt fyrir að svæði verði tekið undir íbúðabyggð mun svæðið verða aðgengilegra og fjölbreyttara fyrir vikið.</p>
<p>6.3.6 Aðrir skólar, kirkjur og trúfélög Öllum grunnskólanemendum sem þess óska sé gefinn kostur á að stunda list- og verknám í Kópavogi</p>	<p>S-48 Nónhæð Óbyggt svæði ætlað undir samfélagsþjónustu. Stærð svæðis: 0,3 ha.</p>	<p>Engin áhrif</p>
<p>7.4 Smárar NÓNHÆÐ Í gildandi skipulagi fyrir efsta hluta Nónhæðar hefur verið gert ráð fyrir blandaðri landnotkun, stofnunum og opnu svæði. Í deiliskipulagi frá 1991 er sýnt tilbeiðsluhús, safnaðarheimili,</p>		<p>Landnotkun verður breytt úr opnu svæði, stofnanasvæði yfir í íbúðabyggð og opið svæði.</p>

<p>opin svæði ásamt bílastæðum með aðkomu frá hringtorgi Arnarsmára. Á lóðinni sem er í einkaeign, 2,7 ha að flatarmáli og afmarkast af Arnarnesvegi til suðurs og Smárahvammsvegi til austurs og Fífuhvammsvegi til norðurs hafa hins vegar engar byggingarframkvæmdir hafist samkvæmt gildandi deiliskipulagi þar sem söfnuður BAHAlA á Íslandi seldi landið fyrir nokkrum árum.</p>		
<p>Aðalskipulag nágrennasveitarfélaga</p>		<p>Breytingin kallar ekki á breytingu á aðalskipulögum nágrennasveitarfélaga.</p>



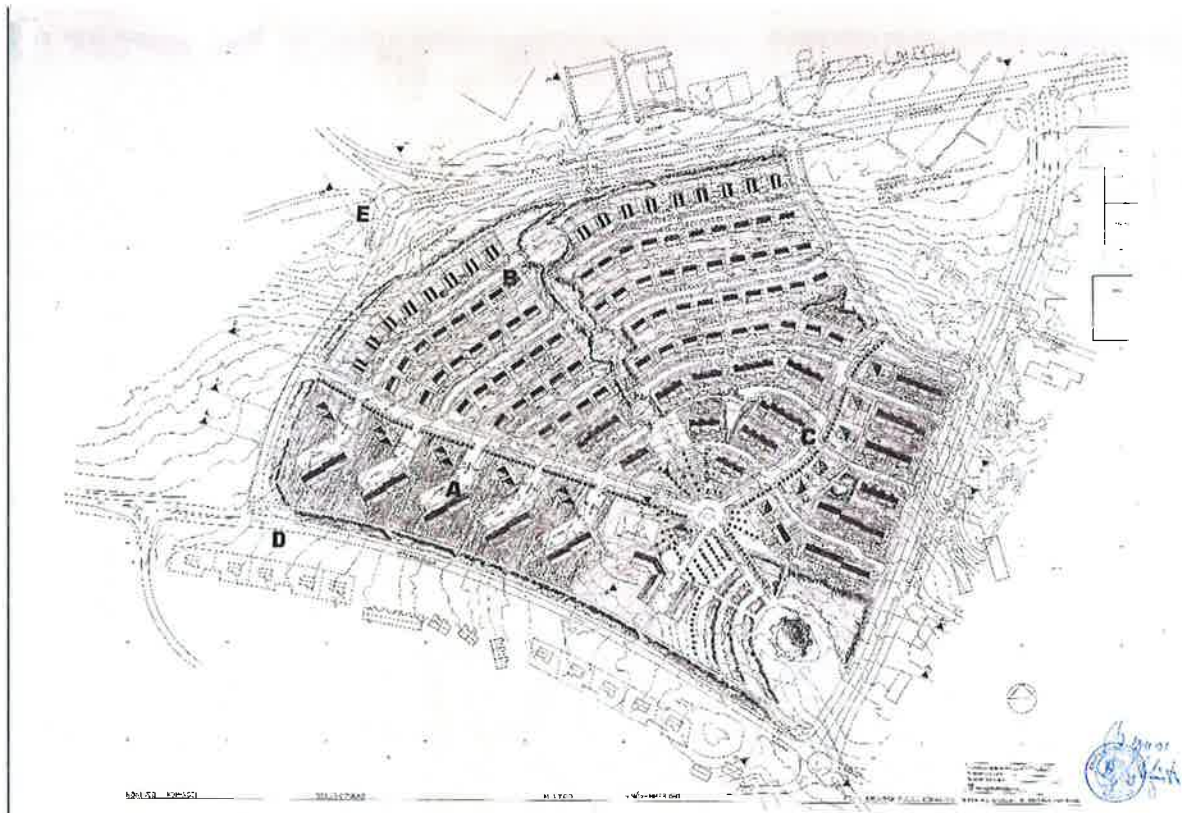
Mynd 3-2. Gildandi Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.



Mynd 3-3. Uppbyggingarsvæði í Kópavogi til ársins 2024 skv gildandi aðalskipulagi.

3.3. Deiliskipulag

Í gildi er deiliskipulag fyrir svæðið frá 1.1.1990 sem afmarkast af Smárahvammsvegi, Fífuhvammsvegi og Arnarnesvegi sjá mynd 3-4. Gera þarf breytingu á því skipulagi og er sú breyting í vinnslu samhliða aðalskipulagsbreytingunni.

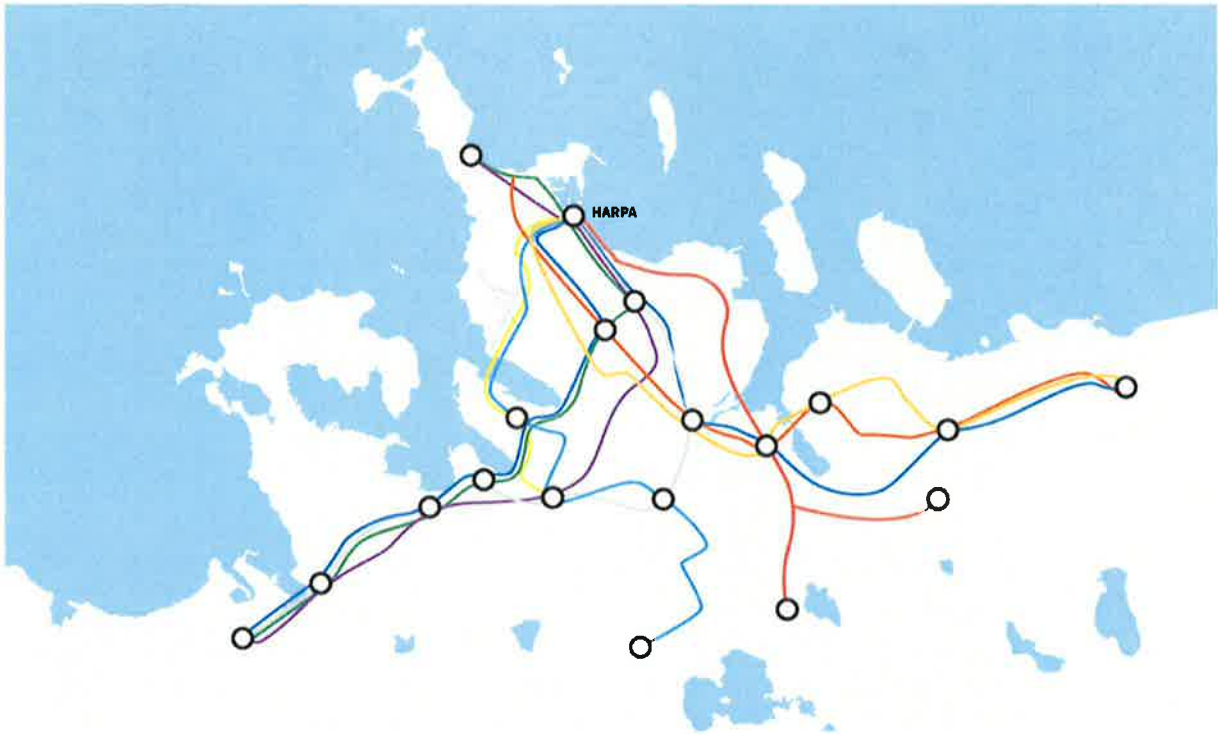


Mynd 3-4. Gildandi deiliskipulag fyrir Nónhæð frá 1991.

4. Breytingar

4.1. Forsendur og markmið

Meginmarkmið breytingarinnar er að gæta samræmis við nýsamþykkt svæðisskipulag en einnig að nýta svigrúm til að fjölga íbúðum á ákveðnum svæðum sem er í anda þess sem svæðisskipulagið segir til um að leitast verði við að minnst 66% íbúða á höfuðborgarsvæðinu verði í kjörnum eða samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Nónhæðin er á þess konar svæði sbr. mynd 3-1 og hentar því vel fyrir þéttingu byggðar. Nálægð við stórar umferðaræðar og fyrirhugaða Borgarlínu skiptir þar miklu hvað varðar umferð til og frá svæðinu en með henni skapast alvöru valkostur við einkabílinn og þar með dregið úr umferðarmagni til og frá svæðinu. Nálægð við þjónustu skiptir líka máli hvað varðar staðsetningu á þéttingu en Smáraskóli er í 500-600 m fjarlægð auk nálægðar við heilsugæslu og svo er Smáralind og sú þjónusta sem þar er í boði einnig í göngufjarlægð.



Mynd 4-1. Skýringarmynd sem sýnir mögulegar leiðir borgarlinnu um höfuðborgarsvæðið. (Má þessi mynd vera með? hún er úr COWI skýrslunni sem fylgir þessari frétt <https://kjarninn.is/skyring/2017-03-13-stadsetning-borgarlinnu-liggur-fyrir-i-byrjun-sumars/>)

Fyrir liggja tillögur starfshóps um stöðu húsnæðismála sem skipuð var af bæjarráði Kópavogs þann 24. júlí 2014. Hlutverk starfshópsins var að koma með tillögur að nýju húsnæðiskerfi í Kópavogi, með það í huga hvernig unnt væri að tryggja virkan húsnæðismarkað hér á landi og skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins. Með það að augnamiði hefur farið fram mikil vinna á vegum starfshópsins og er afrakstur hennar skýrsla sem út kom árið 2015. Skýrslan innheldur tillögur um það með hvaða hætti Kópavogsbær gæti haft frumkvæði að því að leysa úr húsnæðisþörfinni og lagt sitt af mörkum við útvegum húsnæðis í bæjarfélaginu fyrir þá sem slíkt þurfa. Í forgangi er að leitað verði leiða til að fjölga félagslegum íbúðum Kópavogsbæjar með það að markmiði að bregðast við löngum biðlistum eftir félagslegu húsnæði. Þó verður jafnframt að ráðast á rót vandans og því hefur starfshópurinn einnig komið með tillögur sem snúa að leigumarkaðinum, en þær miða að því að skapa traustari umgjörð um almennan leigumarkað og gera hann að raunverulegum valkosti til jafns við önnur búsetuform. Þá eru einnig tillögur um að auka framboð á litlum og ódýrum fasteignum, ásamt því að auðvelda fólki að kaupa sína fyrstu íbúð. Að lokum eru uppi tillögur um að bjóða fólki að kaupa þær félagslegu íbúðir sem því hefur verið úthlutað í stað þess að segja þeim upp leigu, auk þess að bjóða upp á stighækkandi leigu í þeim tilfellum sem tekjur fara yfir viðmiðunarmörk þar til fólk getur staðið á eigin fótum á almennum leigumarkaði. Tekið skal fram að ef þessar leiðir yrðu farnar þyrfti að setja upp skilyrði varðandi hverja og eina þeirra. Slík skilyrði myndu svo dæmi sé tekið meðal annars snúa að því hversu lengi fólk þyrfti að búa í húsnæði til að geta nýtt sér vilyrði til kaupa á fyrstu íbúð og hvort sala á eigninni væri einhverjum takmörkunum háð, auk þess að setja tekju- og eignaviðmið í þeim tilvikum þar sem það á við. Skapa þyrfti ákveðna umgjörð utan um þær tillögur sem nefndar hafa verið svo úrræðin næðu takmarki sínu og nýttust þeim sem þurfa.

4.2. Nónhæð

Í gildandi Aðalskipulagi Kópavogs er horft til þess að nýta byggingarland á sem hagkvæmastan hátt og að horft verði til þéttingar byggðar. Horft er því til Nónhæðar í þessu tilliti vegna nálægðar við stórar samgönguæðar og mögulega staðsetningu borgarlínu.

Samkvæmt tillögnum er gert ráð fyrir að landnotkun á kolli Nónhæðar verði breytt í íbúðarbyggð og opin svæði í stað samfélagsþjónustu og opin svæði (reit S-48) sbr. mynd 4-2. Talnagrunni aðalskipulagsins verður jafnframt breytt þannig að fjöldi íbúða verði allt að 140 í stað 0 íbúða.

Á mynd 4-3 eru sýnd drög að deiliskipulagi á ofangreindu svæði. Alls er gert ráð fyrir allt að 140 litlum og með meðalstórum íbúðir í samræmi við samþykkt húsnæðisstefnu Kópavogs (sjá kafla 4) í fimm fjölbýlishúsum á 2-5 hæðum þar sem fimmta hæðin er inndregin auk kjallara. Miðað er við 1,2 stæði á íbúð.



Mynd 4-2. Breytt aðalskipulag.



Mynd 4-3. Drög að deiliskipulagi. Heimild Arkís.

5. Umhverfisáhrif

Aðalskipulagsbreytingin er ekki háð lögum nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana. Hins vegar verður gerð grein fyrir helstu umhverfisáhrifum breytingarinnar skv. 12. gr. skipulagslaganna. Gerð verður ítarlegri grein fyrir umhverfisáhrifum við gerð deiliskipulags fyrir svæðið.

Skipulagssvæðið er afmarkað af stofn- og tengibrautum og samkvæmt umferðartalningum árin 2012 og 2013 var umferðin eins og fram kemur í töflu 5-1.

Stofnbrautir	Talningarár	Umferð (ÁDU)
Fífuhvammsvegur	2013	19.000
Smárahvammsvegur	2013	6.000

Tafla 5-1. Umferð um nærliggjandi götur samkvæmt talningum.

Uppbygging á Nónhæð mun leiða til talsverðar aukningar á byggingarmagni m.v. núverandi stöðu. Samkvæmt drögum að deiliskipulagi er gert ráð fyrir allt að 140 íbúðum. Byggingarmagn er áætlað samtals um 17.000 m². Gert er ráð fyrir 2,7 íbúum að meðaltali á hverja íbúð og því áætlað að á svæðinu fullbyggðu komi til með að búa um 380 íbúar. Samkvæmt tillögunni verða hæðir húsa á svæðinu frá tveimur hæðum upp í fimm hæðir. Núverandi þéttleiki í hverfinu eykst nokkuð með nýrri byggð. Þéttleiki í dag er u.þ.b. 42 íbúar/ha en með nýrri byggð eykst sú tala í 55 íbúa á ha sem gerir hverfið tiltölulega þétt miðað við sem gengur og gerist innan Kópavogs. Á Norðurlöndum er oft miðað við að á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum sé mikill þéttleiki innan 5 mínútna göngufjarlægðar (ca 400 m radíus) frá þjónustukjarna og stoppistöð. Þéttleiki byggðar er breytilegur á mismunandi svæðum á höfuðborgarsvæðinu. Í miðborginni er eðlilegt að gera ráð fyrir um eða yfir 75 íbúðum/ha, í kjörnum um 50-75 íbúðum/ha og á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum um 40-60 íbúðum/ha.¹

Breytingin á aðalskipulagi gerir ráð fyrir að íbúðum á Nónhæð verði fjölgað í allt að 140. Sú aukning mun ekki hafa afgerandi áhrif á umferðaraukningu. Sé miðað við 2,7 íbúum á íbúð þá er gert ráð fyrir að gera það um 1.400 ferða aukningu á dag frá svæðinu en dreifast mismunandi um göturnar. Gert er ráð fyrir að aukning innan byggðar á Nónhæð þ.e. umferð beint á Arnarsmára verði um 420 bílar á sólarhring en um 960 bílar á sólarhring munu bætast við umferð á Smárahvammsveg. Smárahvammsvegur er tvær akreinar í hvora átt en vegur af þeirri stærð annar slíkri umferð mjög vel. Umrædd breyting er talin hafa óveruleg áhrif á umferð í kringum skipulagssvæðið.

Í nýju Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 er lagður grunnur að svo kölluðum samgönguás sem tengir saman öll sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu. Hugmyndir um að koma á fót léttlestakerfi eða léttvagnakerfi sem þjónusti helstu miðsvæði og svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins eru settar fram í nýju svæðisskipulagi. Þar er Smárinn skilgreindur sem svæðiskjarni og borgarlínan fari þar um. Þar sem í deiliskipulagi svæðisins er gert ráð fyrir minni bílastæðakröfum og meiri áhersla lögð á að fólk nýti sér aðra samgönguþætti sem mun draga úr mögulegir umferðaraukningu.

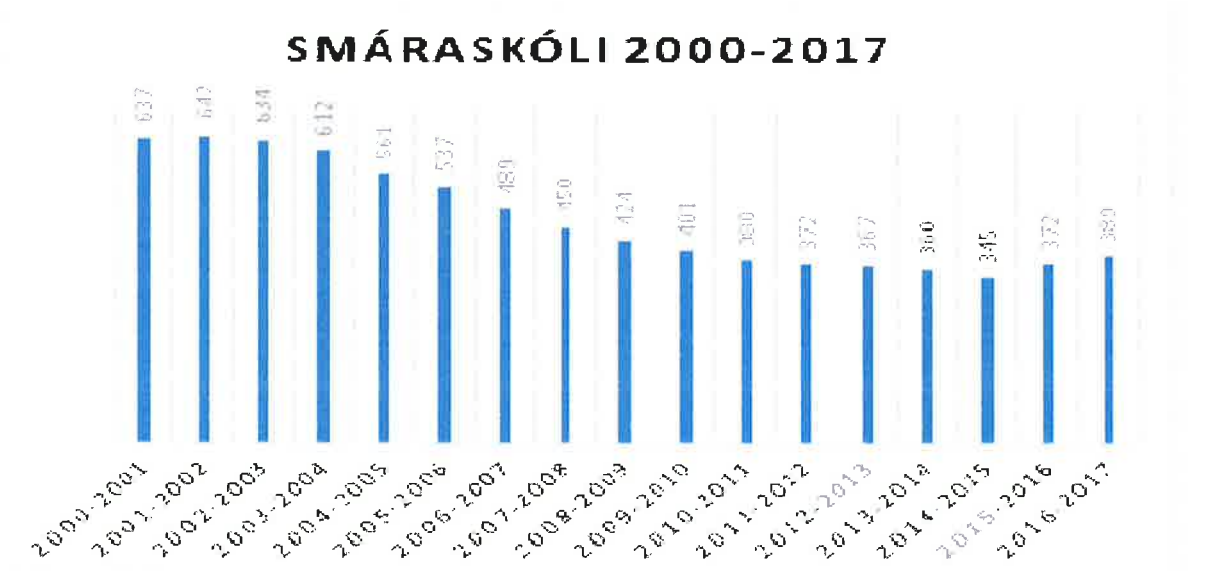
Nánari umfjöllun um áhrif umferðar verður í umhverfisskýrslu með deiliskipulagi og er því hér aðeins stuðst við fyrirliggjandi upplýsingar.

¹ Hús og skipulag 2015, fylgirit með Höfuðborgarsvæðinu 2040.



Mynd 5-1. Áætluð aukning umferðar innan Nónhæðar. Heimild Kópavogsbær.

Með aukinni íbúðabygging eykst þörf á leikskólaplássi og aukning verður á nemendum á grunnskólaaldri.



Mynd 5-2. Þróun nemendafjölda í Smáraskóla frá 2000-2017.

Nemendur í Smáraskóla skólaárið 2016-2017 voru 389. Íbúðir í Smáranum eru rúmlega 1.300. Í dag eru 0,3 grunnskólanemendur á íbúð í hverfinu og 0,17 leikskólabörn. Ef reiknað er með að það meðaltal haldist áfram má áætla að 40-50 börn bætist við og 15-20 leikskólabörn. Fastlega má gera ráð fyrir að þessi fjölgun hafi áhrif á húsakost skóla og leikskóla í hverfinu auk annarrar uppbyggingar sem þegar er fyrirhuguð á öðrum svæðum t.d. á suðursvæði Smáralindar.

Breytingin samræmist markmiðum aðalskipulags um að byggingarland verði nýtt með hagkvæmum hætti, byggð verði fjölbreytt og falli vel að umhverfinu. Að horft verði til þéttingar byggðar í anda sjálfbærrar þróunar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum þar sem í auknum mæli verður gert ráð fyrir blandaðri byggð íbúða, atvinnu- og þjónustuhúsnæðis, byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga. Breytingin samræmist einnig því markmiði að þéttleiki byggðar verði mestur á kjarnasvæðum og á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Breytingartillagan samræmist einnig skýrslu starfshóps á vegum Kópavogsbæjar um stöðu húsnæðismarkaðar um að auka framboð á litlum íbúðum í nýju húsnæði.

Breytingartillagan og fyrirhuguð uppbygging í Smáranum er í samræmi við megin markmið svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins um uppbyggingu byggðar á svokölluðum kjarnasvæðum og samgöngumiðuðum þróunarsvæðum en Smárinn er skilgreindur sem svæðiskjarni í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Um svæðiskjarna segir í svæðisskipulaginu:

Göngu- og hjólavænt umhverfi sem er skjólgott, gleður augað og hvetur til útiveru. Smáralind og nágrenni hennar fær aukið vægi sem svæðisbundinn þjónustukjarni sem styrkt er með annars konar atvinnustarfsemi og íbúabyggð. Kröfur um hámarksfjölda bílastæða og aðrir skipulagsskilmálar styðja mjög við notkun almenningsamgangna í ferðum að/frá svæðinu. Hærri bílastæðagjöld hvetja til notkunar almenningsamgangna og virkra ferðamáta.

Uppbyggingin samræmist einnig markmiðum svæðisskipulags um þéttingu byggðar og samgöngumiðaða byggðapróun.

Breytingin mun einnig hafa áhrif á útivistarsvæði á Nónhæð. Svæðið er í dag nýtt af leikskólanum til útíkennslu og einnig af íbúum svæðisins. Með breyttri landnotkun mun svæðið óhjákvæmilega verða fyrir talsverðum áhrifum. Heildarstærð skipulagssvæðisins 30.990 m². Samkvæmt drögum að deiliskipulagi svæðisins yrði hlutfall grunnflatar fjölbýlishúsa (fótspor) af skipulagssvæðinu er 13%. Hlutfall grunnflatar mannvirkja (hús, bílastæði og götur) af skipulagssvæðinu er 26% þ.e. ca. 1/3 af svæðinu. Hlutfall lóða af skipulagssvæðinu er áætlað 50% og tæplega 15.000 m² skipulagssvæðisins nýtist almenningi sem opin svæði og svæði til leikja, útiveru og göngusvæði.

6. Samráð og kynning. Skipulagsferli.

Skipulagslýsing verkefnisins var afgreidd af skipulagsnefnd og samþykkt í bæjarstjórn nóvember 2016 til janúar 2017. Lýsingin var kynnt frá 21. janúar til 20. febrúar 2017. Með auglýsingu sem birtist í Fréttablaðinu 21. janúar 2017 var vakin athygli á því að kynning lýsingarinnar stæði yfir og að efni hennar mætti nálgast á heimasíðu bæjarins og í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar umhverfissviðs. Lýsingin var kynnt á almennum fundi í Smáraskóla 9. febrúar 2017. Lýsingin var jafnframt send umsagnaraðilum til umsagnar. Umsagnir bárust frá Skipulagsstofnun sbr. bréf dags. 2. febrúar 2017; frá Heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar- og Kópavogssvæðis sbr. bréf dags. 1. febrúar 2017; frá Mosfellsbæ sbr. bréf dags. 1. febrúarar 2017; frá Samtökum sveitarfélags á höfuðborgarsvæðinu sbr. bréf dags. 7. febrúar 2017. Auk þess bárust athugasemdir og ábendingar frá íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Á fundi skipulagsráðs 20. febrúar 2017 var samþykkt að hefja gerð aðalskipulagsbreytingar fyrir koll Nónhæðar. Á fundi skipulagsráðs 18. apríl 2017 var samþykkt að kynna framlögð drög að breyttu aðalskipulagi (tillögu á vinnslustigi) í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

NR.21

FYLGISKJAL



Sveitarfélagið
ÁRBORG

ÚTBOÐ

Sveitarfélagið Árborg óskar eftir tilboðum í sorphirðu í sveitarfélaginu 2017 – 2019.

Í verkinu felst tæming á sorp- og endurvinnslulátum við íbúðarhúsnæði og stofnanir ásamt flutningi á móttökustöð og þjónustu við gámatöð.

Útboðsgögn fást send frá og með föstudaginum 28. apríl 2017. Sendið beiðni á arborg.sorphirduuthod2017@efla.is og gefið upp nafn samskiptaðila í útbóði, símanúmer og netfang.

Tilboðum skal skilað til EFLU verkfræðistofu, Austurvegi 1-5, Selfossi fyrir kl 11.00 miðvikudaginn 17. maí 2017 og verða þau opnuð þar.



Dalvíkurbyggð

Útboð – hádegisverður fyrir Dalvíkurskóla og Árskógarskóla 2017 - 2020

Dalvíkurbyggð óskar eftir tilboðum í skólamáltíðir fyrir nemendur og starfsfólk í skólum sveitarfélagsins frá og með skólaárinu 2017-2020. Um er að ræða grunnskólann á Dalvík samtals um 270 nemendur/starfsmenn og leik- og grunnskólann í Árskógi samtals um 46 nemendur/starfsmenn og leikskólann.

Nánari upplýsingar í útboðsgögnum sem afhent verða í Ráðhúsi Dalvíkurbyggðar frá og með þriðjudaginum 25. apríl gegn 3.500 króna gjaldi. Tilboðum skal skilað í Ráðhús Dalvíkurbyggðar eigi síðar en miðvikudaginn 24. maí, kl. 12.45 og verða þau þá opnuð sama dag kl. 13:00 í fundarsal á 3. hæð í Ráðhúsinu að viðstöddum þeim bjóðendum sem þess óska.

Fræðslu- og menningar svið Dalvíkurbyggðar Ráðhúsinu, 620 Dalvík.

Oddeyri

tillaga að rammahluta aðalskipulags

Bæjarstjórn Akureyrarkaupstaðar auglýsir hér með tillögu að rammahluta aðalskipulags Akureyrar fyrir Oddeyri, skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Skipulagssvæðið afmarkast af Glerá í norðri, Glerárgötu í vestri, Strandgötu í suðri og til austurs nær svæðið að sjó. Í rammahluta aðalskipulagsins er lögð fram heildstæð stefna um þróun byggðar og er forsenda fyrir deiliskipulagsgerð einstakra reita á svæðinu.

Haldinn verður kynningarfundur í Oddeyrarskóla mánu- daginn 8. maí kl. 17:00. Íbúar og atvinnurekendur á svæðinu eru sérstaklega hvattir til að mæta.

Tillaga að rammahlutanum er aðgengileg í þjónustuvanddyri Ráðhúss Akureyrar, Geislagötu 9, 1. hæð og hjá Skipulagsstofnun, Borgartúni 7b, frá 26. apríl til 7. júní 2017, svo að þeir sem þess óska geti kynnt sér tillöguna og gert við hana athugasemdir. Tillagan er einnig birt á heimasíðu Akureyrarkaupstaðar: www.akureyri.is/skipulagsdeild undir: Auglýstar tillögur.

Frestur til að gera athugasemdir við tillöguna rennur út kl. 16:00 miðvikudaginn 7. júní og skal athugasemduð skilað skriflega til Skipulagssviðs Akureyrarkaupstaðar, Geislagötu 9, 3. hæð eða með tölvupósti (skipulagssvid@akureyri.is) þar sem nafn, kennitala og heimilisfang sendanda kemur fram.

Sviðsstjóri skipulagssviðs



Akureyri

Akureyrarvegur, Geislagata 9, Sími 460 1000, Breiðsámi 460 1001



TIL SÖLU

SLÁTTU- OG GARÐAPJÓNUSTA SUÐURLANDS

Sláttu- og garðapjónusta Suðurlands ehf sem er að hefja 25. starfsárið er til sölu

- Samningar eru fyrir meirihluta tekna fyrirtækisins
- Góð afkoma
- Góð tækifæri til vaxtar

Allar frekari upplýsingar veitir :

Óskar Thorberg Traustason
Löggiltur fasteigna- og fyrirtækjasali
Fasteignasalan Bær, sími 659-2555
Netfang : oskar@fasteignasalan.is



HÚNAÞING
VESTRA

Tillaga að deiliskipulagi fyrir hafnarsvæðið á Hvammstanga.

Sveitarstjórn Húnaþings vestra samþykkti þann 11. apríl 2017 að auglýsa tillögu að deiliskipulagi fyrir hafnarsvæðið Hvammstanga skv. 1. mgr. 41. gr. Skipulagslaga nr. 123/2010

Deiliskipulagssvæðið markast af Strandgötu, Brökkugötu og Hálfðabraut að vestanverðu og er um 11 ha. að stærð. Í tillögunni er gerð grein fyrir nýjum og núverandi lóðum, byggingarreitum og samgöngumálum.

Deiliskipulagstillagan ásamt greinargerð og fornleifaskýrslu liggur frammi í Ráðhúsi Húnaþings vestra, Hvammstangabraut 5, 530 Hvammstanga frá og með þriðjudaginum 2. maí til og með 14. júní 2017. Þá verður deiliskipulagstillagan aðgengileg á heimasíðu Húnaþings vestra: <https://www.hunathing.is/is/thjonusta/skipulags-og-byggingarmaal/deiliskipulag>

Athugasemdir og ábendingar við deiliskipulagstillöguna skulu vera skriflegar. Þær skulu berast í síðasta lagi 14. júní 2017, til skrifstofu Húnaþings vestra Hvammstangabraut 5, 530 Hvammstanga eða á netfangið: skrifstofa@hunathing.is þar sem nafn, kennitala og heimilisfang sendanda kemur fram.

Húnaþing vestra, 29. apríl 2017.
Guðný Hrund Karlsdóttir
sveitarstjóri

Breyting á skipulagi í Kópavogi

Nónhæð. Breyting á aðalskipulagi. Tillaga á vinnslustigi.

Vakin er athygli á því að á fundi skipulagsráðs Kópavogs 18. apríl 2017 var lögð fram tillaga á vinnslustigi að breytingu á aðalskipulagi Kópavogs á kalli Nónhæðar. Nánar tiltekið mun breytingin ná til svæðis sem afmarkast af Arnarsmára 32 og 34 í vestur. Tillagan er á vinnslustigi og í henni felst breyting á landnotkun og talnagrunni Nónhæðar sem skv. núgildandi aðalskipulagi er samfélagsþjónusta og opin svæði en breyttist í íbúðarbyggð og opin svæði sem munu nýtast almenningsi til leikja og útiveru. Áætlað er að fjöldi íbúða verði allt að 140. Vinnslutillagan er sett fram í greinargerð dags. í mars 2017. Skipulagsráð samþykki að framlögð drög verði kynnt í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Sambærileg breytingartillaga var kynnt á almennum kynningarfundum í Smáaskóla 9. febrúar 2017. Stefnt er að því að ofangreind tillögudrög verði samþykkt í formlega auglýsingu inna fárra vikna. Tillögudrögin eru til sýnis í afgreiðslu skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs í Fannborg 6 og á heimasíðu bæjarins www.kopavogur.is. Fimmtudaginn 4. maí og mánudaginn 8. maí 2017 milli kl. 17:00 og 18:00 verða starfsmenn skipulags- og byggingardeildar Umhverfissviðs með opið hús í Fannborg 6 2h þar sem drögin verða kynnt sérstaklega þeim sem þess óska.

Skipulagsstjóri Kópavogs.

TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGI LUNDA FORKYNNING

Í samræmi við 4. mgr. 40. greinar skipulagslaga nr. 123/2010 auglýsir Garðabær hér með forkynningu á tillögu að deiliskipulagi Lundahverfis í Garðabæ. Svæðið sem skipulagið nær til eru götunar Hofslundur, Hörgslundur, Reynilundur, Heiðarlundur, Furulundur, Espilundur, Grenilundur, Víðilundur, Einilundur, Hvannalundur, Skógarlundur, Asparlundur, Gígulundur, Þrastarlundur, Hörpulundur og Efstilundur auk efsta hluta Hofstaðabrautar og Karlbrautar. Við gerð tillögunnar hefur verið leitast við að viðhalda þeim ákvæðum sem voru hluti af upphaflegu skipulagi Lunda en auk þess eru nú sett ákvæði um nýtingarhlutfall íbúðarhúsa og skipulag leikskólalóðar Lundaból.

Deiliskipulagstillagan er sett fram á uppdráttum og í greinargerð.

Forkynning stendur yfir til 1. júní 2017.

Kynningarfundur verður haldinn í Flataskóla, fimmtudaginn 11. maí klukkan 17:00.

Þar verður tillagan kynnt og fyrirspurnum svarað.

Á meðan á forkynningu stendur er hægt að koma ábendingum til skipulagsstjóra sem einnig mun svara fyrirspurnum um útfærslu tillögunnar. Öllum ábendingum verður komið á framfæri við skipulagsnefnd og bæjarstjórn, en vakin er athygli á því að þær teljast ekki formlegar athugasemdir. Að lokinni forkynningu verður tillagan lögð fram í skipulagsnefnd og vísad þaðan til afgreiðslu bæjarstjórnar. Þegar bæjarstjórn hefur samþykkt að auglýsa tillögu að deiliskipulagi verður það gert með áberandi hætti og gefst þá tækifæri til að gera formlegar athugasemdir við tillöguna innan athugasemdafrests.

Tillagan er aðgengileg á heimasíðu Garðabæjar www.gardabae.is og í þjónustuveri Garðabæjar til 1. júní 2017.

Arinbjörn Vilhjálmsson
skipulagsstjóri Garðabæjar.



GARÐABÆR

GARÐATORGI 7 • SJÓNÍ 525 8500 • GARÐABÆR.IS

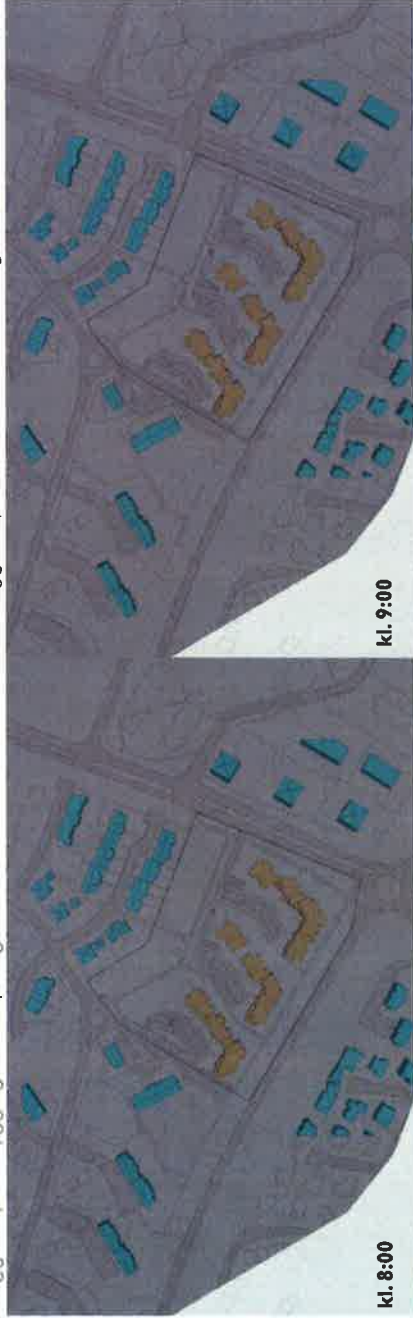
NR.22

FYLGISKJAL

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-5 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímaseiningum:



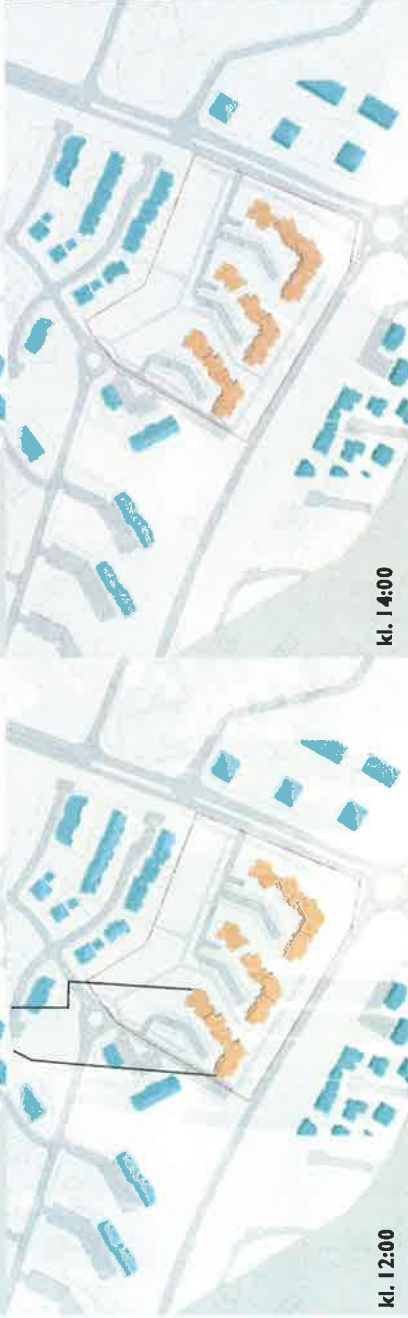
kl. 8:00

kl. 9:00



kl. 10:00

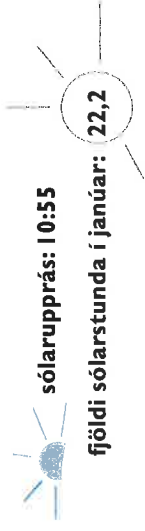
kl. 11:00



kl. 12:00

kl. 14:00

15. janúar 2016

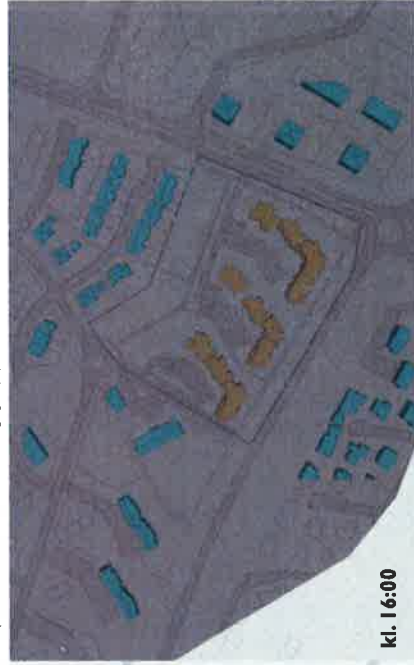


sólarupprás: 10:55

fjöldi sólarstunda í janúar: 22,2

Upplýsingar um sólarupprás fyrir hvern dag er að finna á eftirfarandi síðu:
<http://www.timeanddate.eu/page/solar/rise-calc-is.html>

Fyrir fjölda sólarstunda í tilgreindum mánuði 2016 er suðurt við upplýsingar frá Væðurstólú Íslands:
<http://www.vaedur.is/vaedur/vaedurfar/daglegur/kykjavik/>



kl. 16:00



Kleppsvogl 152 104 Reykjavík
Kt 531107-0550 S: 511 2060
www.arkis.is arkis@arkis.is

ARKÍŚ
ark í t e k t a r

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkhelti: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Verknúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐARBYGGÐ

Málakvæði:
Dagseining:

16.10.2017

(90)5.02

teikning

Bláaustarað 4J

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-5 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímaseiningum:



15. febrúar 2016



sólarupprás: 9:24

fjöldi sólarstunda í febrúar: 86,5

86,5

Upplýsingar um sólarupprás fyrir hvern dag er að finna á eftirfarandi slóð:
<http://www.timeanddate.eu/pagecalc/sunrise-calc-is.html>

Fyrir fjölda sólarstunda í tilgreindum mánuði 2016 er stuðst við upplýsingar frá Veburstölu Íslands:
<http://www.veburis/veburvefurfaradaglegureykjavik/>



kl. 16:00



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
Kt 5311 07-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

ARKÍŚ
arkitektar

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verktælli: Deiliskipulag Nónhæðar
Köpaogdur
Verknúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ

Mællíkadati:

16.10.2017

Dagsetning:

(90)5.03

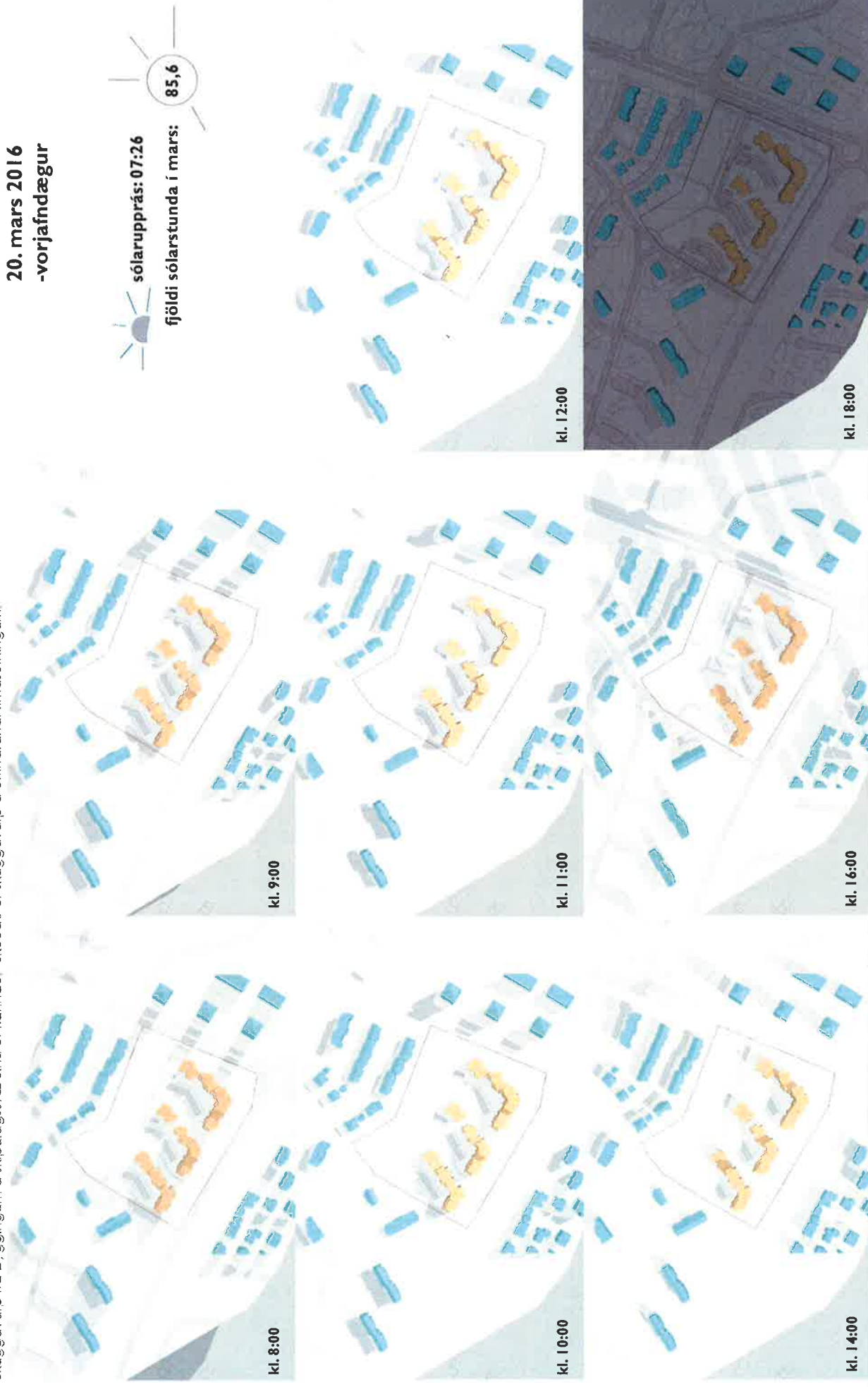
teikning

Blaðnúmer: A4

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-5 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Síkoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímaseiningum:



ARKÍŚ
o r k i t e k t a r

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is



Kópavogsbær

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkefni: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Verkunúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐARBYGGÐ

Mælikvæði:
Dagsetning:

16.10.2017

(90)5.04

teikning

Blaðnúmer: A4

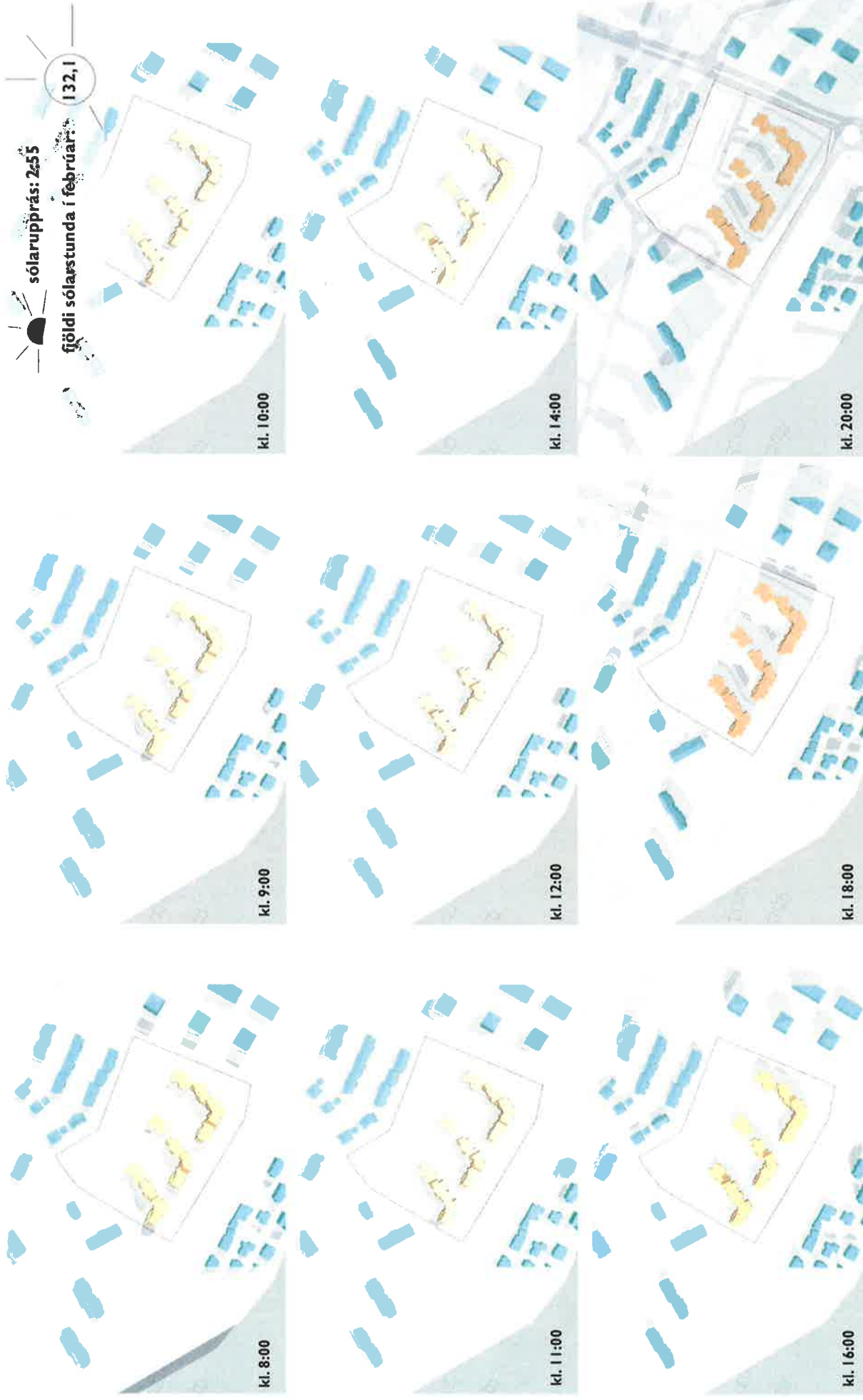
SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-5 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:

21. júní 2016

-sumarsólstöður



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
Kt 531107-0550 S: 511 2060
www.arkis.is arkis@arkis.is

ARKÍS
ark í t e k t a r

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Veikheiti:
Sveitarfélag:
Veiknúmer:
Deiliskipulag Nónhæðar
Kopavogur
13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ

Misalkvæði:
Dagsetning:

16.10.2017

(90)5.05
teikning

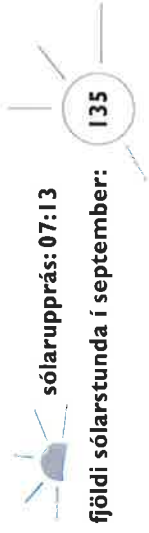
Bláaustað 4A

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

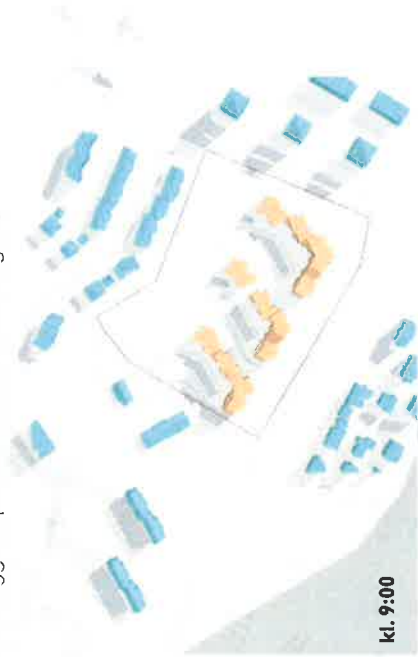
Fjölbýlishús á 2-5 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirlitandi tímaseiningum:

23. september 2016
-haustjafndægur



kl. 8:00



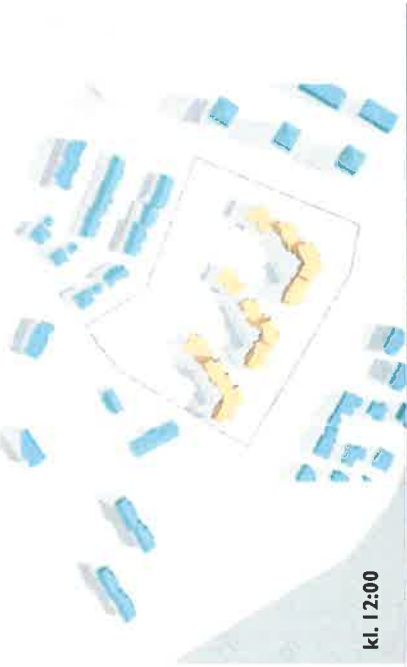
kl. 9:00



kl. 10:00



kl. 11:00



kl. 12:00



kl. 18:00

ARKÍS
arkitektar

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is



Kópavogsbær

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Veitkheiti: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarráðlag: Kópavogur
Veitnúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ

Mælikvarði:

Dagsetning: 16.10.2017

(90)5.06

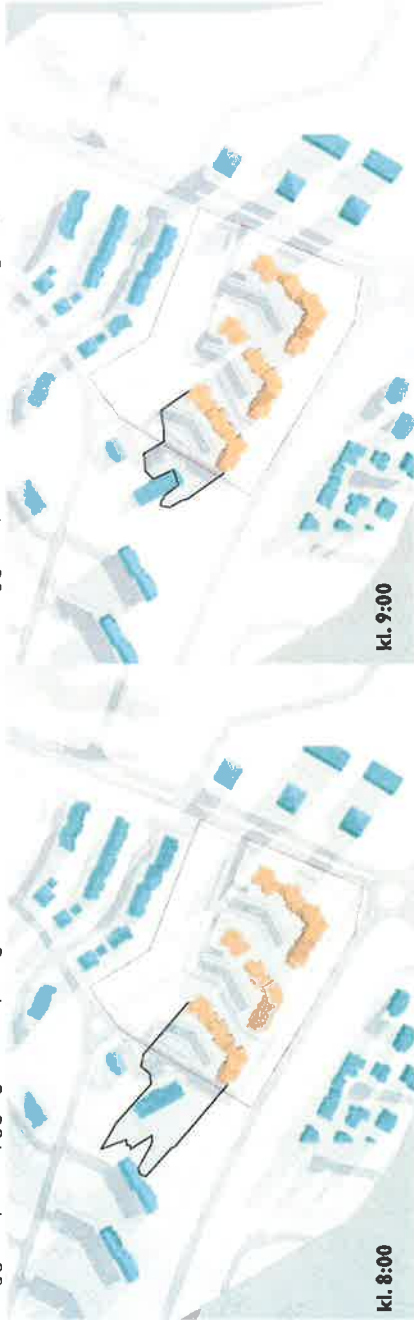
teikning

Bioöskun A4

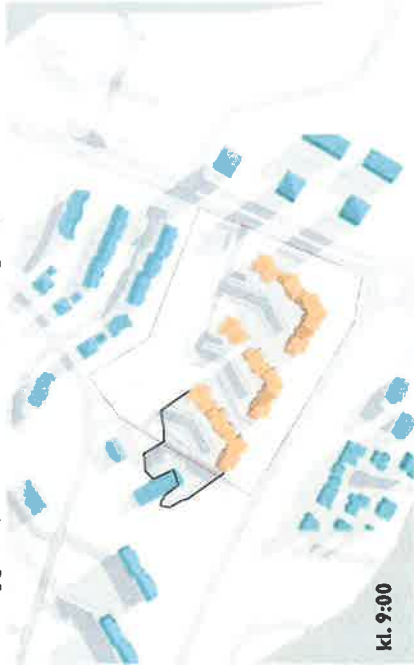
SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-5 hæðum

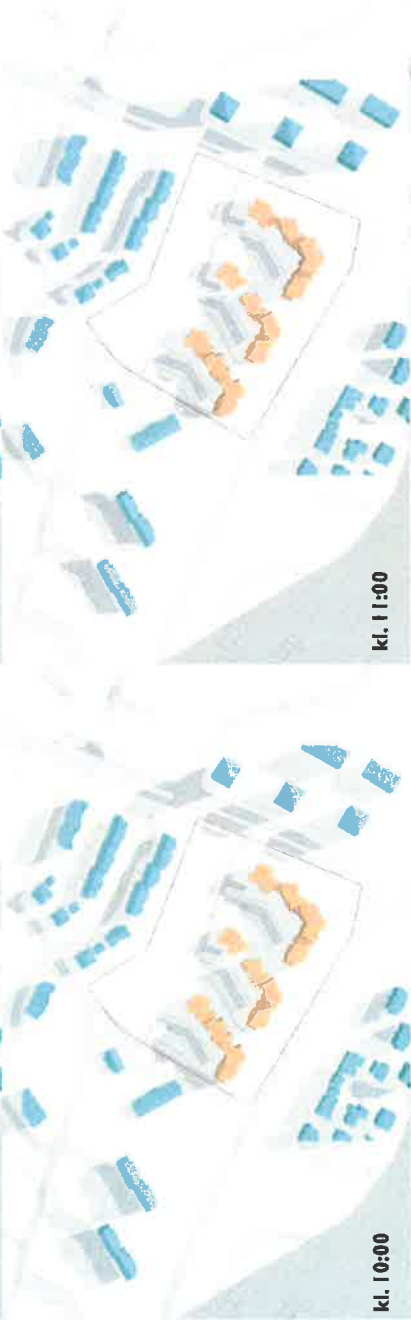
Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



kl. 8:00



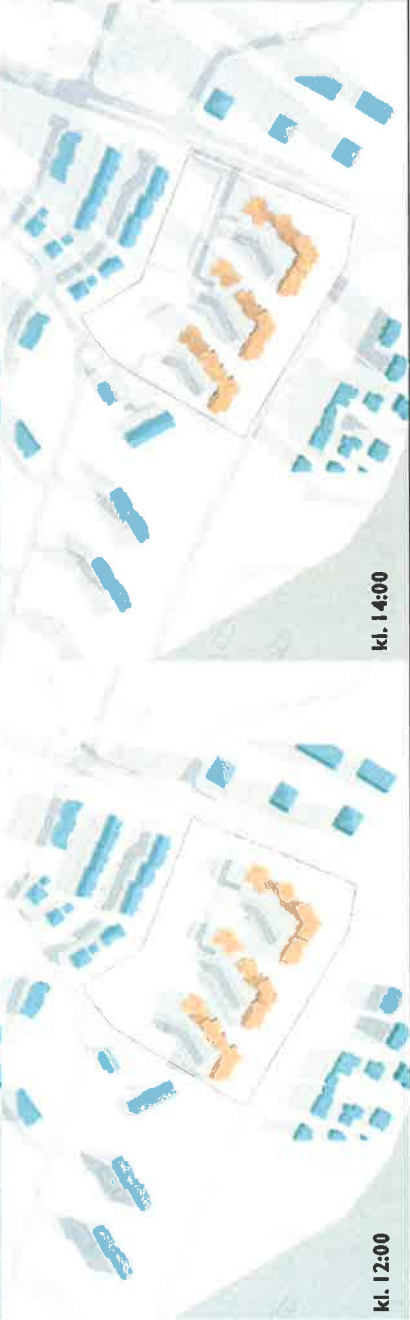
kl. 9:00



kl. 10:00



kl. 11:00



kl. 12:00

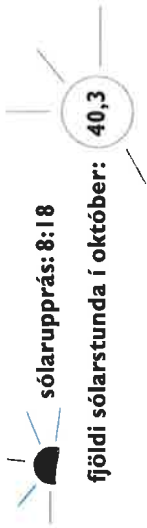


kl. 14:00



kl. 16:00

15. október 2016



sólarupprás: 8:18

fjöldi sólarstunda í október: 40,3

Upplýsingar um sólarupprás fyrir hvern dag er að finna á eftirfarandi síðu:
<http://www.timeanddate.eu/pages/solarrise-calc-is.html>

Fyrir fjölda sólarstunda í tilgreindum mánuði 2016 er stuðst við upplýsingar frá Veburstolu Íslands:
<http://www.veduris/vedur/vedurfar/dagleg/reykjavik/>



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
kl 531107-0650 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is Kópavogsbær

ARKÍS
ark í t e k t a r

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkefni: Deiliskipulag Nónhæðar
Svellarfélag: Kópavogur
Verkmúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐARBYGGÐ

Mællikvæði:
Dagsetning:

16.10.2017

(90)5.07

félking

Blaðstöð 060 14

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-5 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



kl. 8:00



kl. 9:00



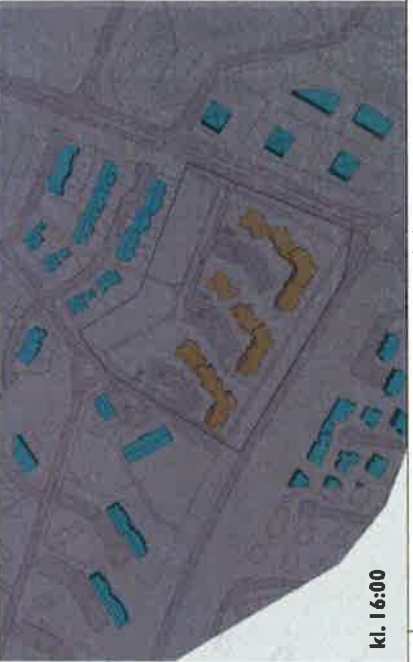
kl. 10:00



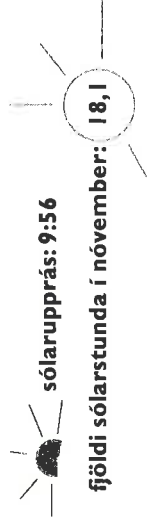
kl. 11:00



kl. 12:00



kl. 1:00



15. nóvember 2016

Upplýsingar um sólarupprás fyrir hvern dag er að finna á eftirfarandi slóð:
<http://www.timeanddate.eu/pages/is/sunrise-calc-is.html>

Fyrir fjölda sólarstunda í úlgreindum mánuði 2016 er staðset við upplýsingar frá Væðurstolu Íslands:
<http://www.vedur.is/vedur/vedurfar/dagleg/reykjavik/>



Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verktali: Deiliskipulag Nónhæðar
Svettaríslag: Kópavogur
Veiknúmer: 13-003

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
Kl. 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is
arkis@ark.is

ARKÍŚ
a r k í s
a r k í t e k t a r

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ

Mælikvarði:
Dagsetning:

16.10.2017

(90)5.08

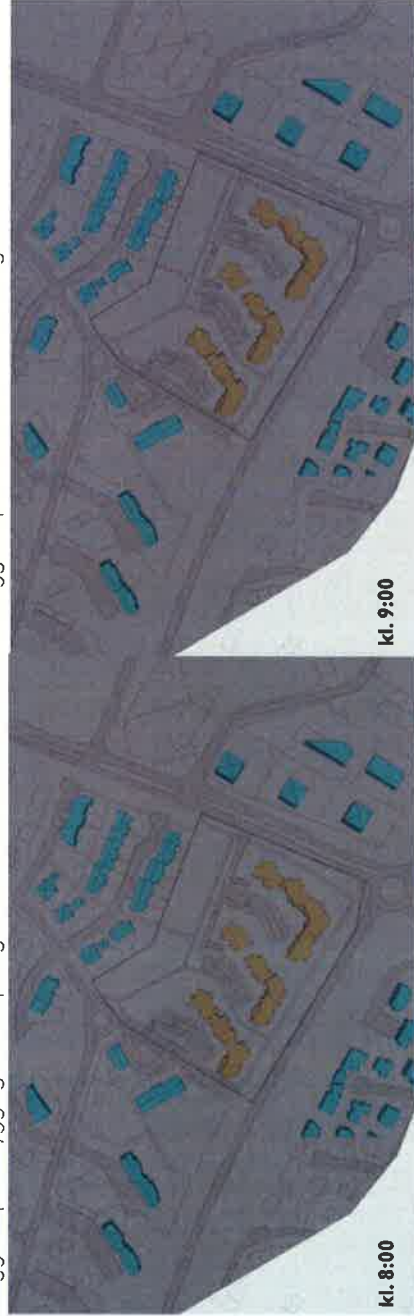
teikning

BioBostæði 14

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-5 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagsvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



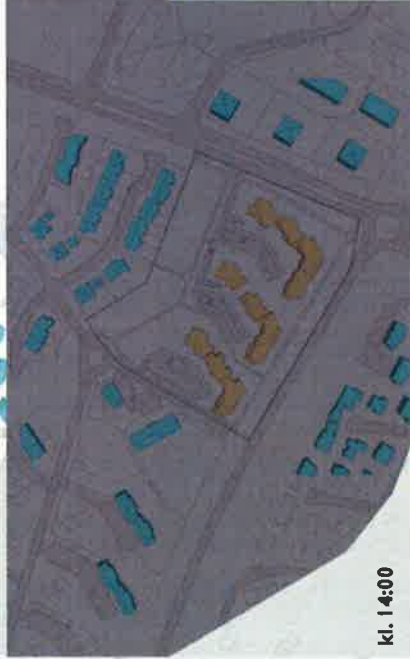
kl. 8:00

kl. 9:00



kl. 10:00

kl. 11:00



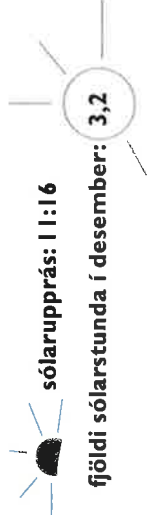
kl. 12:00

kl. 14:00



kl. 16:00

15. desember 2016



sólarupprás: 11:16

fjöldi sólarstunda í desember: 3,2

Upplýsingar um sólarupprás fyrir hvern dag er að finna á eftirfarandi slóð:
<http://www.timeanddate.eu/pages/s/sunrise-calc-is.html>

Fyrir fjölda sólarstunda í tilgreindum mánuði 2016 er stuðst við upplýsingar frá Væðurstölu Íslands:
<http://www.vedur.is/vedur/vedurfar/dagleg/reykjavik/>



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
Sí 531 107-0650 Sí 511 2060
www.ark.is

ARKÍS
ark í s t e k t a r

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Veitshelli: Deiliskipulag Nónhæðar
Svettarfélag: Kópavogur
Veiknúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ

Mælikerfi:

Dagsetning: 16.10.2017

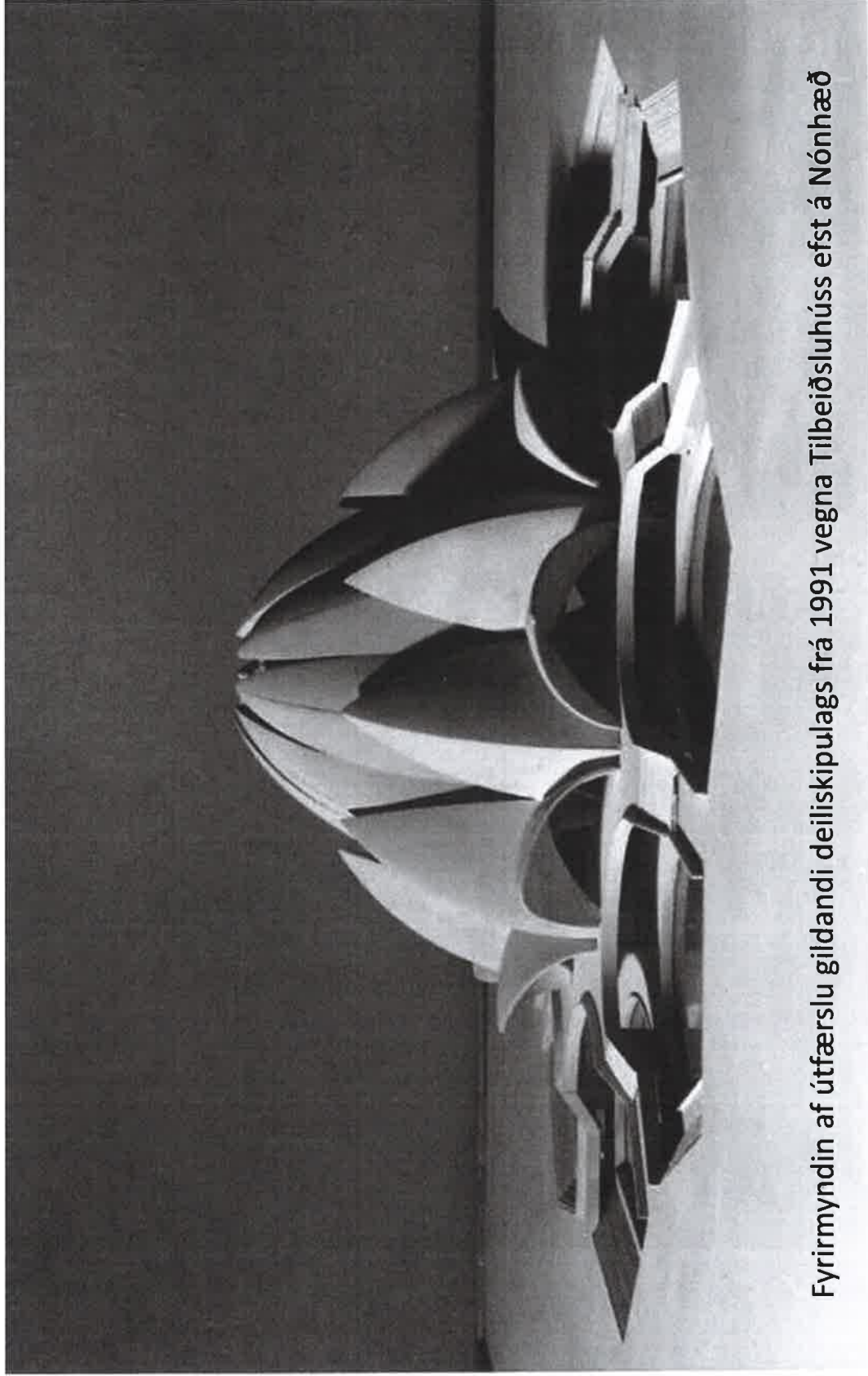
(90)5.09

teikning

Bláustær 24

NR.23

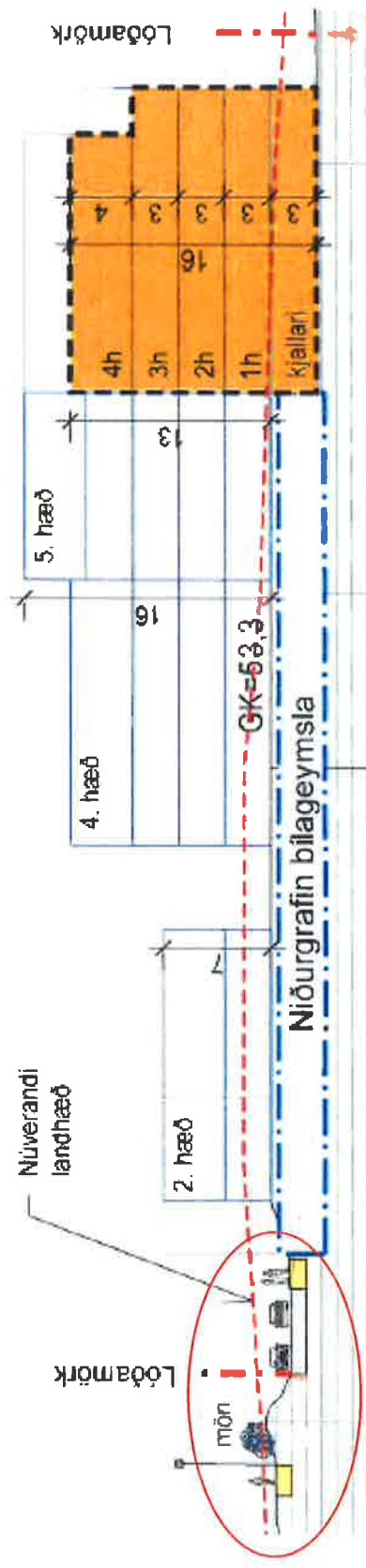
FYLGISKJAL



Fyrirmyndin af útfærslu gildandi deiliskipulags frá 1991 vegna Tilbeiðsluhúss efst á Nónhæð

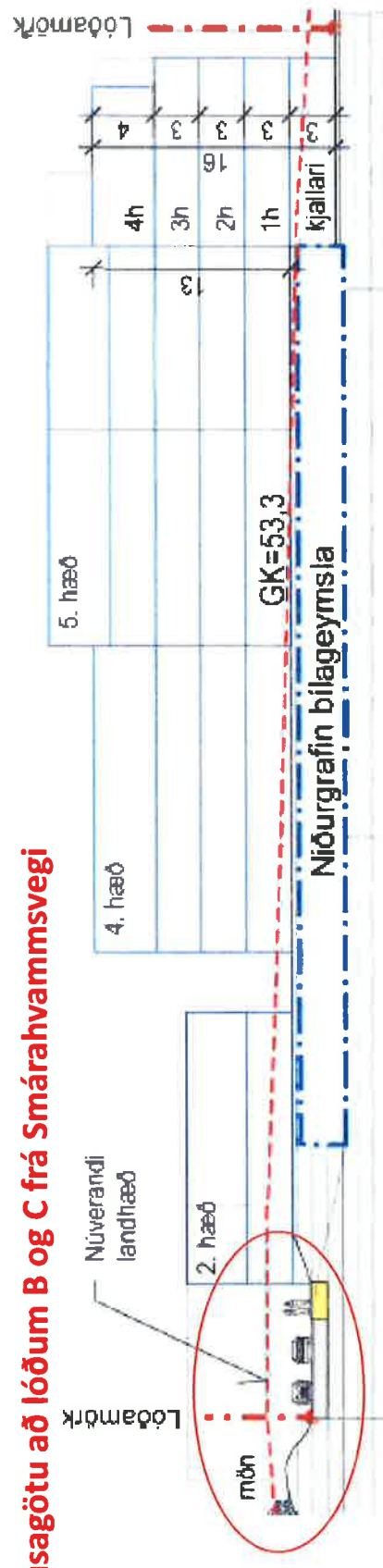
NR. 24

FYLGISKJAL



Snið A-A, mkv. 1:500

Snið í fyrirhugaða húsagötu að lóðum B og C frá Smárahvammsvegi



NR. 25

FYLGISKJAL

**Skýrsla starfshóps um stöðu
húsnæðismarkaðarins**



2015

Efnisyfirlit

1	Skipan og hlutverk starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins	3
1.1	Helstu niðurstöður starfshópsins	3
1.1.1	Leiguhúsnæði verði undanþegið ákvæðum sveitarstjórnarlaga um skuldsetningu sveitarfélaga	3
1.1.2	Leigjendum verði gefin kostur á að kaupa húsnæði ef tekjur fara yfir viðmiðunarmörk	3
1.1.3	Þrepaskipt leiga	4
1.1.4	Íbúðakostum fjölgað.....	4
1.1.4.1	Fjölgun félagslegra íbúða.....	4
1.1.4.2	Fyrstu íbúðakaup.....	4
1.1.4.3	Fjölgun íbúða á leigumarkaði	4
1.1.5	Kaupleiguíbúðir og eignaríbúðir	4
2	Þingsályktun um skuldavanda heimila á Íslandi	4
2.1	Niðurstöður skýrslu verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála.....	5
3	Aðgerðir ríkisins í húsnæðismálum	6
4	Staða á húsnæðismarkaði	8
4.1.1	Almennur markaður	8
4.1.2	Félagslega leiguíbúðir.....	10
5	Félagslegt íbúðakerfi í Kópavogi.....	11
6	Fundur starfshópsins	12
7	Tillögur starfshópsins	12
7.1	Leiguhúsnæði verði undanþegið ákvæðum sveitarstjórnarlaga um skuldsetningu sveitarfélaga	13
7.2	Þeim sem sagt er upp félagslegu húsnæði vegna aukinna tekna sé gefinn kostur á að kaupa húsnæðið.....	14
7.3	Þrepaskipt leiga	16
7.4	Íbúðakostum fjölgað.....	16
7.4.1	Fjölgun félagslegra íbúða.....	16
7.4.2	Fyrstu íbúðarkaup.....	17
7.4.3	Fjölgun íbúða á leigumarkaði	18
7.4.4	Kaupleiguíbúðir og eignaríbúðir	18
8	Lokaorð.....	19
	Viðauki I.....	21
	Viðauki II.....	23



1 Skipan og hlutverk starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins

Þann 24. júlí 2014 samþykkti bæjarráð Kópavogs að stofna starfshóp sem hefði það hlutverk að fara yfir stöðu húsnæðismarkaðarins og m.a. skoða fyrirkomulag fjármögnunar til kaupa á eigin húsnæði og uppbyggingu og stöðu á leigumarkaðinum, en þó aðallega stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi. Á fundinum kom fram tillaga um skipan sex fulltrúa í starfshóp um stöðu húsnæðismarkaðarins, þremur frá meirihluta og þremur frá minnihluta, með auknu vægi atkvæðis formanns.¹ Tillagan var samþykkt og samþykkti bæjarráð að eftirtaldir skipuðu starfshópin:

Ármann Kr. Ólafsson bæjarstjóri, formaður.
Margrét Friðriksdóttir frá Sjálfstæðisflokknum.
Theódóra S. Þorsteinsdóttir frá Bjartri framtíð.
Pétur Hrafn Sigurðsson frá Samfylkingunni.
Ólafur Þór Gunnarsson frá Vinstri Grænum.
Kristinn Dagur Gissurarson frá Framsóknarflokknum.

Starfshópnum var falið að greina stöðu á húsnæðismarkaði og vann í framhaldinu tillögur að nýjum leiðum og útfærslum í húsnæðismálum. Markmið tillagna hópsins er að ýta undir virkari leigumarkað hér á landi, byggingu minni og ódýrari íbúða og tryggja skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins.

1.1 Helstu niðurstöður starfshópsins

1.1.1 Leiguhúsnæði verði undanþegið ákvæðum sveitarstjórnarlaga um skuldsetningu sveitarfélaga

Mælst er til þess að leiguhúsnæði í eigu sveitarfélaga verði undanþegið ákvæðum 64. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, með sama hætti og leiguskuldbindingar frá ríkissjóði. Með fyrrgreindu ákvæði er sveitarfélögum, sem eru með yfir 150% skuldahlutfall, settar skorður við frekari skuldsetningu. Ákvæðið hamlar því að Kópavogsbær geti farið í uppbyggingu á félagslegu húsnæði þar sem bænum er almennt óheimilt á grundvelli laganna að skuldsetja sig frekar.

1.1.2 Leigjendum verði gefin kostur á að kaupa húsnæði ef tekjur fara yfir viðmiðunarmörk

Leigjendum í félagslega íbúðakerfinu bjóðist að kaupa húsnæði sem því hefur verið úthlutað á hagstæðum kjörum fari tekjur þess yfir viðmiðunarmörk. Rétturinn til að vera í félagslegu húsnæði er bundinn við tekjur fólks og samkvæmt gildandi reglum ber að segja því upp húsnæði sé farið yfir ákveðin tekjumörk. Í stað þess að grípa til uppsagna verður leigjendum boðið að kaupa húsnæðið með 5% útborgun eigin fjár, 80% láni hjá fjármálafyrirtæki og 15% verðtryggingu, vaxtalaus viðbótarláni frá Kópavogsbæ.

¹ 2738. fundur bæjarráðs Kópavogs sem haldinn var 24. júlí 2014. Vefslóð:
<http://www.kopavogur.is/stjornsyslan/fundargerdir/DisplayMeeting.aspx?id=1407008F>

1.1.3 Þrepaskipt leiga

Kópavogsbær setji reglur um þrepaskipta leigu í stað þess að segja fólki strax upp leigu ef tekjur þess fara yfir viðmiðunarmörk. Eftir því sem tekjur fólks færu hækkandi þeim mun minni yrði hinn félagslegi stuðningur og þá í formi hækkandi leigu.

1.1.4 Íbúðakostum fjölgað

1.1.4.1 Fjölgun félagslegra íbúða

Kópavogsbær gæti staðið að byggingu á félagslegum íbúðum þar sem markmiðið yrði að byggja vel hannaðar og litlar íbúðir, þar sem fermetrafjöldi væri vel nýttur. Slíkt myndi skila sér í lægri byggingarkostnaði og þar með lægri leigu.

1.1.4.2 Fyrstu íbúðakaup

Kópavogsbær beiti sér fyrir byggingu á litlum og ódýrum íbúðum og stuðli að lausnum fyrir þá sem eru að kaupa sitt fyrsta húsnæði með 90% lánveitingu í samvinnu við byggingarverktaka og/eða fjármálafyrirtæki.

1.1.4.3 Fjölgun íbúða á leigumarkaði

Kópavogsbær leiti eftir samstarfi við lóðarhafa/leigufélag á almennum markaði til að bjóða upp á minni og ódýrari íbúðir á leigumarkaði.

1.1.5 Kaupleiguíbúðir og eignaríbúðir

Kópavogsbær bjóði upp á íbúðir til leigu með kauprétti, sem myndi vara í 5 ár. Hluti leigunnar gæti þannig nýst upp í kaup á eigninni ef kaupréttur væri nýttur innan þess tíma. Þá stæði einnig til boða að fólk keypti búseturétt í íbúð með 5-10% eigin fjár framlagi og leigði síðan íbúðina af Kópavogsbæ.

2 Þingsályktun um skuldavanda heimila á Íslandi

Þann 28. júní 2013 var þingsályktunartillaga forsætisráðherra um aðgerðir vegna skuldavanda heimila á Íslandi samþykkt á Alþingi.² Þingsályktunin fól í sér aðgerðaráætlun ríkisstjórnarinnar til að taka á skuldavanda heimilanna er leiddi af hruni fjármálakerfisins og til að tryggja stöðugleika og gagnsæi á húsnæðismarkaði til framtíðar. Í kjölfar hennar fór af stað viðamikil vinna á vegum verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála, sem skipuð var af félags- og húsnæðismálaráðherra, og samvinnuhóps um sama málefni sem starfaði náið með verkefnisstjórninni. Verkefnisstjórnin hafði það hlutverk að móta stefnu um framtíðarskipan húsnæðismála á Íslandi að lokinni gagnaöflun og ítarlegar greiningarvinnu í samvinnu við óháða sérfræðinga. Þá fundaði hún einnig með fjölmörgum aðilum, hagsmunasamtökum og þingflokki. Störfum verkefnisstjórnarinnar lauk svo með *Skýrslu verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála* sem gefin var út af Velferðarráðuneytinu í maí 2014.

² Samþykkt af Alþingi á 142. löggjafarþingi 2013, þingskjal 55, 9. mál.

2.1 Niðurstöður skýrslu verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála

Á húsnæðislánamarkaði kom verkefnisstjórnin með þá tillögu að tekið yrði upp nýtt húsnæðislánakerfi þar sem lánveitingar til húsnæðiskaupa færu í gegnum sérstök og sérhæfð húsnæðislánafélög, líkt og tíðkast í Danmörku. Lánin væru óverðtryggð og sérstök löggjöf yrði sett um slík húsnæðislánafélög þar sem kveðið væri á um að félögin mættu eingöngu lána til húsnæðiskaupa og fjármagna útlán með útgáfu sértryggðra húsnæðisveðskuldabréfa. Rekstur félaganna tæki mið af þröngri jafnvægisreglu svo að jafnvægi væri ávallt á milli útlána og fjármögnunar þeirra og því væri minni áhætta í rekstri en hjá almennum fjármálafyrirtækjum. Þá mælti verkefnisstjórnin einnig fyrir því að verðtryggingin yrði afnumin, að heimild til nýtingar séreignasparnaðar til öflunar íbúðarhúsnæðis yrði gerð varanleg og að sömuleiðis yrði full endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna byggingar og/eða endurbóta á íbúðarhúsnæði gerð varanleg.

Verkefnastjórnin lagði til að Íbúðalánasjóði yrði breytt varanlega og núverandi verkefnum hans skipt upp, annars vegar í nýtt húsnæðislánafélag og hins vegar yrði mörgum þeim verkefnum sem sjóðurinn sinnir í dag, ásamt viðbótarverkefnum sem lögð voru til af verkefnisstjórn, sinnt sérstaklega af opinberum aðilum. Þannig yrði nýtt húsnæðislánafélag í eigu ríkisins sett á fót og félagið yrði þá rekið á sömu forsendum og önnur húsnæðislánafélög auk þess sem ný stofnun húsnæðismála, sérstök húsnæðisstofnun, yrði sett á fót sem sinnti öðrum verkefnum.

Tillögur verkefnisstjórnarinnar á leigumarkaði lutu meðal annars að því að sameina vaxtabætur og húsaleigubætur í eitt húsnæðisbótakerfi og að stuðningurinn miðaðist við efnahag en ekki búsetuform. Þá kæmi einnig til hækkun húsaleigubóta. Stjórnvöld myndu leggja sitt af mörkum til uppbyggingar leigumarkaðar sem raunhæfs valskosts og fjárhagslegur stuðningur í formi stofnframlaga væri við leigufélög sem rekin væru án hagnaðarsjónarmiða í stað niðurgreiðslu vaxta. Stofnframlag er verðmætara en niðurgreiðsla vaxta og þannig mætti ná fram lægra leiguverði. Stofnframlag sveitarfélaga gæti verið í formi gatnagerðargjalda, lóða, fjárframlaga og/eða ábyrgða og gert væri ráð fyrir að framlög ríkis og sveitarfélaga teldist sem eignarhlutur í framkvæmdum og yrði endurgreiddur þegar svigrúm hefði myndast í rekstri þeirra félaga sem þau hljóta. Sjálfbærni kerfisins skyldi höfð að leiðarljósi. Fjármagnstekjuskattur á tekjur af útleigu íbúðarhúsnæðis utan atvinnurekstrar og á grundvelli langtímaleigusamninga skyldi sömuleiðis lækkaður um helming, úr 20% í 10%.

Þá mælti verkefnisstjórnin einnig fyrir því að húsnæðissamvinnufélög yrðu eflð verulega. Nauðsynlegt væri að heildarendurskoðun færi fram á löggjöf um húsnæðissamvinnufélög með það að leiðarljósi að starfsemi þeirra yrði eflð svo þau myndu styðja enn betur við nýtt framtíðarskipulag húsnæðismála. Þetta rekstrarform gæti hentað þáttöku opinberra aðila í leigufélögum, einkaaðilum og eflingu félagslegs húsnæðis.

3 Aðgerðir ríkisins í húsnæðismálum

Lengi vel var lítið gert með tillögur verkefnisstjórnarinnar og virtist sem ekkert yrði að gert í þessum málaflokki. Til að ryðja brautina að bættu húsnæðiskerfi í landinu, hvort heldur á leigumarkaði eða á fasteignamarkaði, er nauðsynlegt að Alþingi beiti sér fyrir setningu nýrra reglna. Má þar sem dæmi nefna að af þeim fjórum tillögum verkefnisstjórnarinnar í tengslum við fjármögnun íbúða til kaups hefur ekkert verið gert og er jafnvel gengið svo langt að ein þeirra hefur verið dregin til baka. Sérhæfðum húsnæðislánafélögum hefur þannig ekki verið komið á fót, verðtryggingin hefur ekki verið afnumin, heimild til nýtingar séreignarsparnaðar til kaupa á húsnæði hefur ekki verið fest varanlega í sessi og nýlega var full endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna byggingar og/eða endurbóta á húsnæði lækkuð niður í 60%.³ Þá hefur sama aðgerðarleysis gætt hjá löggjafarvaldinu og stjórnvöldum að því er varðar úrræði á hinum almenna leigumarkaði til hagsbóta fyrir leigjendur, þar til nýlega. Í upphafi síðasta kjörtímabils boðaði velferðarráðherra að farið yrði í umfangsmiklar aðgerðir í húsnæðismálum. Fjögur frumvörp um húsnæðismál var að finna á þingmálaskrá ríkisstjórnarinnar fyrir síðasta þing. Þau voru frumvarp um húsnæðisbætur, frumvarp um stofnstyrki fyrir húsnæðissamvinnufélög, frumvarp til breytinga á lögum um húsnæðissamvinnufélög og frumvarp um breytingu á húsaleigulögum.

Ekkert frumvarpanna náði þó fram að ganga á síðasta þingi og verður að leggja þau aftur fram á haustþingi. Frumvörpin fjögur er því að finna á þingmálaskrá þar sem þau fengu ekki fullnaðarafgreiðslu á síðasta þingi. Þrjú frumvarpanna komu fram, en þau voru öll til umfjöllunar í velferðarnefnd þegar þingið lauk störfum í vor. Frumvarp um stofnstyrki var hins vegar enn í kostnaðarmati í fjármálaráðuneytinu þegar þingið lauk störfum. Verið er að skoða mjög breytta útgáfu af frumvarpinu sökum þess að við greiningu á frumvarpinu vöknudú mörg álitaeftni í ráðuneytinu. Samkvæmt þingmálaskrá verður það nú lagt fram á ný. Þá má einnig geta þess að fjármálaráðherra og félags- og húsnæðismálaráðherra eru með í bígerð tillögur sem snúa að skattaumhverfinu og skattaívilnunum til ungs fólks sem hyggst kaupa sína fyrstu fasteign.

Frumvarp um húsnæðisbætur felur í sér algjöra kerfisbreytingu á stuðningi við fólk vegna húsnæðis. Frumvarpið, sem felur í sér nýtt húsnæðisbótakerfi, miðar að því að hækka húsnæðisbætur og sameinar í eitt kerfi annars vegar húsaleigubætur og hins vegar vaxtabætur. Fólk myndi þannig fá sama stuðning óháð því hvort það ætti fasteign eða kysi að leigja. Það ætti því ekki að skipta máli hvaða búsetuform fólk velur sér eða aðstæður þeirra bjóða upp á. Stuðningnum yrði beint að heimilum með lægstu tekjurnar þar sem frumvarpinu er ætlað að koma til móts við þann hóp og er þar sérstalega verið að leggja áherslu á unga fólk.

³ Ríkisskattstjóri, *Virðisaukaskattur*. Vefslóð: <https://www.rsk.is/einstaklingar/skattar-og-gjold/virdisaukaskattur/>

Frumvarpið um stofnframlög fyrir húsnæðissamvinnufélög gengur út á að félög sem miða að því að fjölga leiguíbúðum fái ívilnanir frá hinu opinbera, ýmist með styrkjum eða niðurgreiddum vaxtakostnaði. Felur það í sér að ríkið hætti að niðurgreiða vaxtakostnað húsnæðissamvinnufélaga og þess í stað leggi ríki og sveitarfélög fram stofnframlag til framkvæmda. Frumvarpið væri lyklatríði fyrir þá uppbyggingu sem er framundan, ekki síst á höfuðborgarsvæðinu.

Með frumvarpi til breytinga á húsnæðissamvinnufélögum er hins vegar stefnt að því að auðvelda húsnæðissamvinnufélögum mjög að starfa á Íslandi. Það verði gert með því að stuðla að sjálfbærum rekstri félaganna á sama tíma og þeim sjálfum verði falið ákvörðunarvald um ýmis atriði sem hafa áhrif á rekstur þeirra. Ráðherra vill með þessu að fólk hafi meira val um búsetuform þannig að það geti í auknum mæli valið á milli leigu-, eignar- eða búsetuíbúða. Þá bætir frumvarp um breytingar á húsaleigulögum réttarstöðu leigjenda til muna og tekur á ýmsum atriðum gagnvart leigusölum.

Á sama tíma og vinna starfshópsins við skrif skýrslu þessarar stóð sem hæðst urðu margir kjarasamningar lausir og mikil ólga ríkti á vinnumarkaði. Við tóku verkföll hjá hinum ýmsu stéttum í kjölfarið og ekkert lát virtist á kjaradeilunni. Þann 29. maí sl. kynnti ríkisstjórnin aðgerðir sem áttu að greiða fyrir kjarasamningum á almennum vinnumarkaði, boðaðar voru breytingar á tekjuskatti og í húsnæðismálum. Aðgerðirnar eru í 11 liðum.

Forsenda fyrir ráðstöfunum ríkisstjórnarinnar er að kjarasamningar á almennum og opinberum markaði leiði ekki til óstöðugleika í efnahagsmálum. Aðgerðir ríkisstjórnarinnar taka mið af því að í fyrirhuguðum samningum á almennum vinnumarkaði sé hugað sérstaklega að þeim tekjulægstu og að lágmarkslaun hækki í 300 þúsund krónur á samningstímanum.

Ríkisstjórnin mun beita sér fyrir breytingum á tekjuskatti einstaklinga sem fela í sér minni skattheimtu af almennum launatekjum. Breytingarnar munu leiða til hækkunar á ráðstöfunartekjum allra launþega, en þó sérstaklega millitekjuhópa. Þá munu þær leiða til einföldunar á tekjuskattskerfinu, en skattþrepum fækkar úr þremur í tvö og verður miðað við 700 þúsund krónur á milli þrepa. Fækkun skattþrepa mun koma til framkvæmda í tveimur áföngum, álag í milliprepi verður helmingað frá ársbyrjun 2016 og það að fullu afnumið í ársbyrjun 2017 og samhliða verður skattþrósenta í lægra þrepi og fjárhæðarmörk efsta þreps lækkuð. Þá mun persónuafsláttur einnig hækka til samræmis við verðlagsbreytingar.

Þá hefur ríkisstjórnin, í samvinnu við Samband íslenskra sveitarfélaga og aðila vinnumarkaðarins, skuldbundið sig til að skapa bætt skilyrði fyrir uppbyggingu á húsnæðismarkaði. Þannig verði stuðlað að fjölgun ódýrra og hagkvæmra íbúða með það að markmiði að tryggja tekjulágum fjölskyldum leiguhúsnæði til lengri tíma. Stuðlað verði að lækkun byggingarkostnaðar, meðal annars með endurskoðun byggingarreglugerðar og gjaldtöku sveitarfélaga vegna lóða- og gatnagerðargjalda. Jafnframt verði ráðist í átak um byggingu 2.300 félagslegra íbúða á árunum 2016-2019 og hefur fjármagn verið tryggt til

verkefnisins þegar þetta er ritað. Þá verði húsnæðisbætur hækkaðar til að styðja við almennan leigumarkað og lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með hækkuðum grunnfjárhæða og frítekjumarks, auk þess sem skattlagningu tekna af leigu íbúða í eigu einstaklinga verði breytt í þeim tilgangi að lækka leiguverð og auka framboð á leigumarkaði. Einnig verði komið til móts við þá sem kaupa sína fyrstu íbúð, m.a. með því að ungu fólki verði heimilt að nýta séreignasparnað til kaupa á fyrstu íbúð.

Aðrar aðgerðir lúta að niðurfellingu tolla á fatnað og skó í því skyni að auka ráðstöfunartekjur heimila, lækkuð á kostnaði sjúklinga með nýju heildstæðu greiðsluþátttökukerfi í heilbrigðisþjónustu í þeim tilgangi að verja þá sjúklinga sem mest greiða og setja jafnframt fjárhæðarþak á kostnað þeirra sem þurfa á mikilli þjónustu að halda, auk þess sem ráðist verði í átaksverkefni til að sporna gegn svartri atvinnustarfsemi og tryggja hinu opinbera auknar tekjur með bættum skattskilum. Þá mun ríkið mun beita sér fyrir því að draga til baka þá ákvörðun sem tekin hefur verið um lækkað framlag úr ríkissjóði til jöfnunar á örorkubyrði lífeyrissjóða, tryggt verði fjármagn til að tryggja starfsemi símenntunarmiðstöðva og námstækifæri fyrir nemendur yfir 25 ára aldri og bætt skilyrði til starfsnáms með reglulegum og auknum framlögum. Til viðbótar koma aðgerðir er lúta að stefnumörkun í opinberum fjármálum, stofnun Þjóðhagsráðs og samstarfi um mótun vinnumarkaðsstefnu og skipulag vinnuarkaðsmála.

Nánari útfærsla ríkisstjórnarinnar á úrræðunum liggur ekki fyrir en margt bendir til að hún samrýmist helstu niðurstöðum skýrslu starfshópsins.

4 Staða á húsnæðismarkaði

4.1.1 Almennur markaður

Mikið hefur verið rætt um húsnæðisskort á höfuðborgarsvæðinu undanfarin misseri og hefur sú umræða einkum verið áberandi í sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins. Skortur á húsnæði skapaðist meðal annars vegna þess hve seint verktakar hófu að reisa nýjar íbúðir eftir efnahagshrunið, sem skýrist meðal annars á því að verð á nýju íbúðarhúsnæði eftir efnahagshrunið dugði ekki fyrir byggingarkostnaði að meðtöldu lóðarverði.⁴

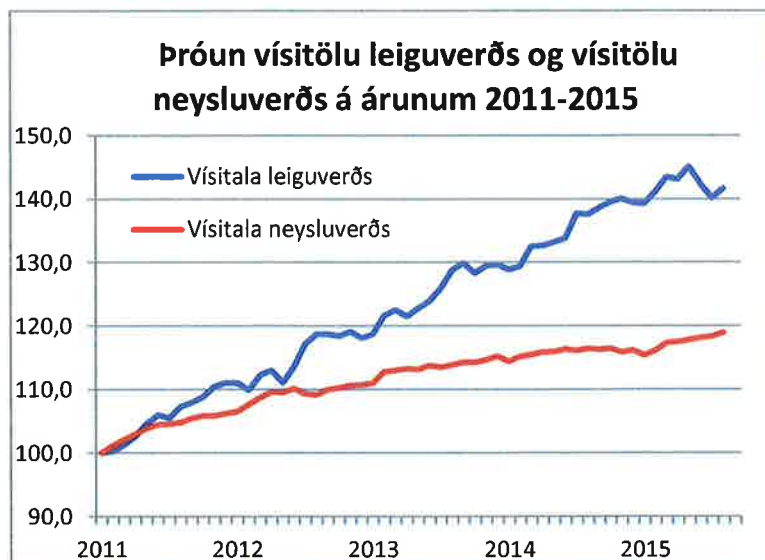
Við efnahagshrunið 2008 og með aðgerðum sem hrint var í framkvæmd í kjölfar þess (2009-2011) lækkuðu jafnframt ráðstöfunartekjur fólks og kaupmáttur hrundi sem afleiðing af samdrætti í vinnuframboði, verðbólgu og skattahækkunum sem lagðar voru á herðar launþega. Þá má einnig nefna að eftir hrun var ákveðið að herða á öllum kröfum um greiðslumat við lánveitingar, sbr. tilskipun EES í þeim efnunum, og byggingareglugerðum var breytt þannig að kostnaður við byggingu íbúðarhúsnæðis hækkaði. Á sama tíma var efnahagslífinu haldið niðri með ofurvöxtum Seðlabanka Íslands. Samhengisins vegna verður því að líta til allra þessara þátta þar sem verð á húsnæði, hvort sem til kaups eða til leigu,

⁴ Minnisblað til bæjarstjórnar í Kópavogi: húsnæðisvandi og mögulegar lausnir, 24. nóvember 2013.

ræðst fyrst og fremst af byggingarkostnaði, fjármagnskostnaði og aðgengi að lánsfé. Þá ber einnig að hafa í huga að margar af þeim íbúðum sem stóðu auðar og voru byggðar á góðæristímanum fyrir hrun voru of stórar og dýrar fyrir þá kaupgetu sem var til staðar og þann kaupendahóp sem var að koma inn á markaðinn, en þessar íbúðir höfðu oftast en ekki verið teknar yfir af fjármálastofnunum vegna vanskila verktaka.⁵ Jafnframt eru margar íbúðir, einkum í miðbæ Reykjavíkur, leigðar út til ferðamanna sem á vissulega sinn þátt í því að framboð er af skornum skammti á því svæði. Meðal annars vegna ofangreindra ástæðna hefur verið mikil eftirspurn eftir leiguhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og hefur leiguverð hækkað verulega. Má því nú segja að íbúðaverð sé orðið of hátt fyrir kaupmátt efnaminni fjölskyldna í landinu sem og ungt fólk sem er að stíga sín fyrstu skref á íbúðamarkaðinum.

Á mynd 1 má sjá þróun leiguverðsvísitölu frá árinu 2011 þegar mælingar hófust hjá Þjóðskrá Íslands til ársins 2015⁶ og til samanburðar þróun vísitölu neysliverðs fyrir sama tímabil.⁷ Hefur leiguverðsvísitala Þjóðskrár Íslands hækkað langt umfram vísitölu neysliverðs. Á síðastliðnum fjórum árum hefur leiguverð á íbúðarhúsnæði hækkað um 41,7%. Þjóðskrá Íslands hefur tekið saman upplýsingar um leiguverð á hvern fermetra eftir stærð íbúða og staðsetningu þeirra í ágúst 2015. Í Kópavogi var meðal-leiguverð fyrir tveggja herbergja íbúð kr. 1.801 á hvern fermetra, sem gerir samtals 108.000 kr. í leigu á mánuði ef gengið er út frá því að um 60 fm. íbúð sé að ræða.⁸

Mynd 1. Hér má sjá samanburð á þróun leiguverðsvísitölu og vísitölu neysliverðs á árunum 2011-2015.



⁵ Minnisblað til bæjarstjórans í Kópavogi: húsnæðisvandi og mögulegar lausnir, 24. nóvember 2013.

⁶ Þjóðskrá Íslands, *Upplýsingar um leiguverð íbúðarhúsnæðis*, 18. september 2015. Vefslóð: <https://www.skra.is/um-okkur/frettir/frett/2015/09/18/Upplýsingar-um-leiguverd-ibudarhusnaedis/>

⁷ Hagstofa Íslands, *Vísitala neysliverðs*. Vefslóð:

<http://hagstofa.is/?PageID=2599&src=https://rannsokn.hagstofa.is/pxis/Dialog/varval.asp?ma=VIS01000%26ti=Breytingar+%E1+v%EDsit%F6lu+neysliver%F0s+fr%E1+1988%26path=../Database/visitotur/neysliverd/%26lang=3%26units=V%EDsit%F6lur%20og%20hlutf%F6ll>

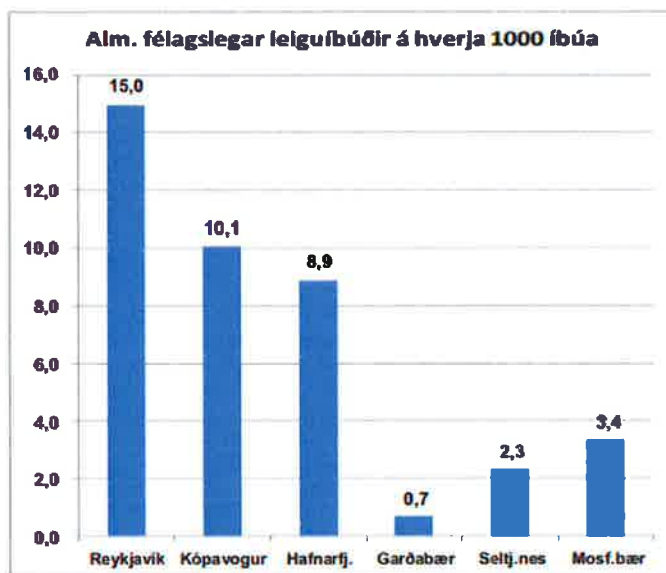
⁸ Þjóðskrá Íslands, *Upplýsingar um leiguverð íbúðarhúsnæðis*, 18. september 2015. Vefslóð:

<https://www.skra.is/um-okkur/frettir/frett/2015/09/18/Upplýsingar-um-leiguverd-ibudarhusnaedis/>

4.1.2 Félagslega leiguíbúðir

Mikill umfram eftirspurn er á félagslegum íbúðum í Kópavogi sem fyrr segir, líkt og hjá öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Rétt er þó að taka fram að Kópavogur á hlutfallslega flestar félagslegar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu að Reykjavík frátalinni. Alls eru um 1800 einstaklingar og fjölskyldur á biðlista eftir félagslegu húsnæði hjá sjö stærstu sveitarfélögum landsins.⁹ Þetta eru niðurstöður könnunar velferðarráðuneytisins sem félags- og húsnæðismálaráðherra lét gera meðal stærstu sveitarfélaganna í júní 2014. Á sama tíma voru þessi sömu sveitarfélög með samtals um 2.970 félagslegar íbúðir til útleigu og ef skoðaður er fjöldi íbúða sem umrædd sveitarfélög úthlutuðu á þessum fyrstu sex mánuðum ársins svarar það einungis tæplega 8% af þörfinni miðað við heildarfjölda á biðlista í júní 2014.

Mynd 2. Hér má sjá samanburð félagslegra leiguíbúða eftir sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins.¹⁰



Markmið með könnun velferðarráðuneytisins var að kanna hvernig sveitarfélögin ræktu hlutverk sitt samkvæmt lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 sem og lögum um húsnæðismál nr. 44/1998. Í 45. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, sbr. einnig 5. gr. laga um húsnæðismál sem hefur að geyma samskonar ákvæði, er kveðið á um að sveitarstjórnir skuli eftir því sem kostur er og þörf er á, tryggja nægjanlegt framboð af leiguhúsnæði, félagslegu kaupleiguhúsnæði og/eða félagslegum eignaríbúðum handa þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrði eða annarra félagslegra aðstæðna. Sveitarstjórn ber því ábyrgð á og skal jafnframt hafa frumkvæði að því að leysa úr húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun og skal hún í því skyni fylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu. Er húsnæðisnefndum ætlað að gera árlega áætlanir um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu, hafa milligöngu um og frumkvæði að því að afla verði húsnæðis í því skyni og aðstoði einstaklinga við húsnæðisöflun. Húsnæðisnefndum er einnig ætlað að aðstoða aldraða og fatlaða við húsnæðisöflun. Lög um félagsþjónustu sveitarfélaga

⁹ Velferðarráðuneytið, *Félagslegt húsnæði sveitarfélaga*, 10. september 2014. Vefslóð: <http://www.velferðarraduneyti.is/frettir-vel/nr/34799>

¹⁰ Félagsbústaðir, *Kynning á Félagsbústöðum 1997-2013*, 15. mars 2013. Vefslóð: <http://felagsbustadir.velkomin.is/?PageId=5d931845-5a7c-4c5a-855d-f68dcf66a457&newsid=cfcdf96f-7cce-4754-8fce-3376494b680a>

og lög um húsnæðismál leggja því þá skyldu á sveitarfélögin að tryggja framboð félagslegs húsnæðis.

Niðurstaða könnunar velferðarráðuneytisins gefur til kynna að verulega skorti á að sveitarfélögin uppfylli skyldur sínar í húsnæðismálum gagnvart þeim íbúum sem vegna félagslegra aðstæðna eru ekki færir um að sjá sér sjálfir fyrir húsnæði. Það er því ljóst að þörfin á félagslegu húsnæði er mikil, bæði hjá fólki í félagslegum eða fjárhagslegum vanda, en einnig gætir mikils skorts á húsnæðisúrræðum fyrir fatlað fólk og aldraða. Í Kópavogi er biðin eftir félagslegu húsnæði að meðaltali tvö ár, en getur verið allt að fimm ár og er biðin eftir tveggja herbergja íbúðum lengst. Hins vegar ber að taka það fram að skv. 64. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 er sveitarfélögum sem eru með yfir 150% skuldahlutfall settar skorður við frekari skuldsetningu til fjármögnunar nýrra íbúða og eiga þessar takmarkanir við í tilviki Kópavogsbæjar.

Fyrir hrun stoppaði fólk sem flutt hafði í félagslegar íbúðir gjarnan stutt við. Í dag er raunin hins vegar sú að fólk býr þar mun lengur en áður samhliða því að hinn almenni leigumarkaður hefur hækkað langt umfram verðlagsþróun er leiðir til þess að fólk situr fast í þeim íbúðum sem því hefur verið úthlutað. Eitt mikilvægasta verkefnið sem ráðast þarf í til að leysa vandann á húsnæðismarkaði er að byggja upp kaupmátt og draga úr hindrunum. Eitthvað hefur fyrrnefnd byggingareglugerð verið dregin til baka með því að þær ströngu reglur sem settar voru hafa verið mildaðar en nauðsynlegt er að ganga enn lengra. Þá verður að taka til skoðunar hvort rétt sé að greiðslumat eigi að vera eins stíft og raun ber vitni að það sé verulegum erfiðleikum bundið að komast í gegnum það. Mikilvægt er að byggja upp leigumarkað sem tryggir fólki langtímaleigu á viðráðanlegu verði, en þar kemur aftur að fyrrnefndum hindrunum hvað varðar byggingar- og fjármagnskostnað. Trúlega er flestum ljóst að þau skammtíma leiguúrræði sem nú eru í boði geta aldrei verið varanleg lausn fyrir fólk. Með tilkomu leiguíbúða til langs tíma getur fólk frekar valið á milli þess að vera í leiguhúsnæði í stað þess að festa kaup á eigin húsnæði. Samhliða nýjum lausnum á húsnæðismarkaði þarf að fylgja öflug uppbygging á íbúðarhúsnæði til að koma til móts við þá miklu umframeftirspurn sem hefur skapast. Reynt hefur verið að bregðast við vöntun á félagslegum íbúðum með því að sveitarfélögin hafa tekið upp á því að bjóða fólki það sem kallað er sérstakar húsaleigubætur, einmitt til þess að koma til móts við þennan hóp fólks en ljóst er að vöntun er á meira varanlegu og skilvirkara úrræði.

5 Félagslegt íbúðakerfi í Kópavogi

Kópavogsbær á og leigir út 410 félagslegar íbúðir. Þar af eru 86 íbúðir fyrir aldraða og 39 íbúðir fyrir fatlaða, en að jafnaði eru 285 almennar íbúðir til útleigu hjá sveitarfélaginu hverju sinni. Undanfarin ár hafa verið keyptar og/eða byggðar um og yfir 10 íbúðir á ári, allt eftir framboði og stöðu byggingaframkvæmda hverju sinni. Reynt er að bjóða upp á fjölbreytilegt

húsnæði sem hentar fyrir allar stærðir fjölskyldna, allt frá litlum tveggja herbergja íbúðum til stærri fimm herbergja íbúða.

Öflun íbúða til almennrar útleigu hjá sveitarfélaginu hefur hingað til verið með þeim hætti að Kópavogsbær kaupir íbúðir á almennum fasteignamarkaði og leigir þær út. Til langs tíma voru kaup á félagslegum íbúðum fjármögnuð með láni frá Íbúðalánasjóði fyrir um 90% af kaupverði fasteignar og með veði í eigninni, en um 10% voru staðgreidd af sveitarfélaginu. Með tilkomu hertra reglna við útlán eftir hrun fjármálakerfisins varð þessi lánveiting mjög óhagstæð fyrir sveitarfélagið og í kjölfarið var farið að staðgreiða eignir út með handbæru fé. Hingað til hefur Kópavogsbær ekki verið að byggja húsnæði undir félagslegar íbúðir, að undanþegnum íbúðum fyrir fatlaða og aldraða, sem hefur verið fjármagnað með sama hætti úr handbæru fé.

6 Fundir starfshópsins

Fyrsti fundur starfshópsins var haldinn þann 11. september 2014, en alls kom hópurinn saman á sjö fundum þar sem hinir ýmsu sérfræðingar komu og fluttu erindi fyrir nefndinni. Fyrir nefndina kom fyrstur Magnús Norðdahl hæstaréttarlögmaður og deildarstjóri lögfræðideildar hjá Alþýðusambandi Íslands. ASÍ hefur lengi beitt sér fyrir bættu húsnæðiskerfi á Íslandi og hvatt til þess að kerfið yrði tekið til algerrar endurskoðunar. Á fundinum gerði Magnús grein fyrir tillögum ASÍ að nýjum húsnæðismarkaði hér á landi. Því næst fékk nefndin til sín Gísli Örn Bjarnhéðinsson framkvæmdastjóra Búseta samvinnufélags sem fræddi nefndarmenn um húsnæðiskerfið sem Búseti byggir starfsemi sína á. Einnig kom fyrir nefndina Aðalsteinn Sigfússon sviðsstjóri velferðarasviðs hjá Kópavogsbæ og gerði grein fyrir „gömlu verkamannabústöðunum“ eins og hið eldra félagslega kerfi var gjarnan kallað. Þá fékk nefndin Soffíu Eydísi Björgvinsdóttir formann verkefnisstjórnar til að flytja erindi og fara yfir helstu niðurstöður skýrslu verkefnisstjórnarinnar um framtíðarskipan húsnæðismála og störf hennar. Í kjölfarið voru Svanbjörn Thoroddsen hagfræðingur og stjórnarformaður í stjórn KPMG og Oddur G. Jónsson verkefnastjóri hjá KMPG fengnir til að koma fyrir nefndina og fara nokkrum orðum um þá greiningarvinnu sem þeir unnu fyrir verkefnisstjórnina í tengslum við skýrslu hennar um framtíðarskipan húsnæðismála. Loks fékk nefndin til sín Guðrúnu Björnsdóttur framkvæmdastjóra hjá Félagsstofnun stúdenta sem rekur Stúdentagarðanna fyrir nemendur Háskóla Íslands og fór hún yfir fjármögnun og rekstur þeirra.

7 Tillögur starfshópsins

Áður en ráðist er í tillögur til úrbóta af hálfu nefndarinnar er rétt er að vekja athygli á því að vandinn er ekki aðeins í formi skorts á húsnæði heldur vege einnig þungt aðrir þættir. Áður hefur verið rætt um minnkandi kaupmátt launa, hækkun byggingarkostnaðar, útleigu íbúða

til erlendra ferðamanna og áhrif EES reglugerðar á greiðslumat, sem allt á sinn þátt í því að fólk hefur einfaldlega ekki tók á að kaupa né leigja húsnæði á þeim kjörum sem í boði eru á almennum markaði. Þá þarf einnig að skoða gaumgæfilega hvað sveitarfélagið getur gert og er heimilt að gera svo að nýtist sem raunhæf úrræði til að taka á þeim vanda sem við blasir. Munu tillögur nefndarinnar taka mið af því.

7.1 Leiguhúsnæði verði undanþegið ákvæðum sveitarstjórnarlaga um skuldsetningu sveitarfélaga

Í sveitarstjórnarlögum nr. 138/2011 er að finna reglur um afkomu og fjárhagsstöðu sveitarfélaga. Er þar kveðið á um að heildarskuldir og skuldbindingar sveitarfélags skuli ekki vera hærri en sem nemur 150% af reglulegum tekjum þess, sbr. 2. tl. 2. mgr. 64. gr. laganna. Með þessu ákvæði er sveitarfélögum sem eru með yfir 150% skuldahlutfall settar skorður við frekari skuldsetningu. Kópavogsbær fellur í þann flokk. Þó er heimild fyrir því í 3. mgr. 64. gr. að ráðherra skilgreini nánar í reglugerð þau viðmið sem lögð eru til grundvallar framangreindri reglu. Í reglugerð er einnig heimilt að undanþiggja nánar tilgreindar kuldir eða skuldbindingar einstakra sveitarfélaga þannig að þær hafi engin eða aðeins hlutfallsleg áhrif á skuldahlutfall þess.

Fyrrgreint ákvæði 64. gr. sveitarstjórnarlaga hefur hamlað starfshópnum verulega í störfum sínum þar sem hendur Kópavogsbæjar eru bundnar þegar kemur að fjármögnun til frekari uppbyggingar á félagslegu húsnæði og úrræðum í þeim málaflokki. Starfshópurinn hefur með öðrum orðum þurft að taka mið af þeirri reglu að Kópavogsbæ er almennt óheimilt að skuldsetja sig frekar, sem vissulega gerir starfshópnum erfiðara um vik. Þegar þörfin er mikil og biðlistar eins langir og raun ber vitni er óásættanlegt að hendur Kópavogsbæjar séu bundnar og að sveitarfélagið eigi erfitt með að fullnægja skyldu sinni að útvega bæjarbúum félagslegt húsnæði út af fyrrnefndu ákvæði. Kópavogsbær getur ekki haft frumkvæði að því að leysa úr húsnæðisþörfinni þegar fyrrnefnd regla hamlar því að sveitarfélagið geti farið í uppbyggingu á félagslegu húsnæði þegar því er óheimilt að skuldsetja sig frekar, jafnvel þótt áhættan sé lítil enda verður að telja að fasteignir séu líklega sú eign sveitarfélaga sem auðveldast er að selja verði þörf á því.

Starfshópurinn vill því fyrst og fremst beina því til ríkisvaldsins að hlutast til um að kuldir sveitarfélags sem koma til vegna fjármögnunar húsnæðis í þágu borgaranna verði undanþegnar ákvæði 2. tl. 2. mgr. 64. gr. laga nr. 138/2011. Mikilvægt er að ríkisvaldið geri sveitarfélögum kleift að auka við fjölda leiguíbúða með því að breyta lögum á þann veg að leiguhúsnæði í eigu sveitarfélaga verði undanþegið reglum um skuldsetningu þeirra á sama hátt og t.d. hjúkrunarheimili. Í reglugerð nr. 502/2012 um fjárhagsleg viðmið og eftirlit með fjármálum sveitarfélaga, sem er sveitarstjórnarlögunum til fyllingar, eru leiguskuldbindingar frá ríkissjóði undanþegnar skuldahlutfallinu. Nánar segir í 1. tl. 2. mgr. 14. gr. reglugerðarinnar að ef sveitarfélag hefur gert samning við ríkissjóð um fjármögnun verkefna um fasteignir, sem felur m.a. í sér langtímaskuldbindingu af hálfu ríkissjóðs um stöðugar

tekjur af fjárfestingunni, er heimilt að draga frá heildarskuldum og skuldbindingum núvirta fjárhæð þess hluta leiguverðsins á samningstíma sem ætlaður er vegna fjárfestingarinnar. Við útreikninginn skal jafnframt draga frá fjárhæð leiguverðsins.

Starfshópurinn telur að með sama hætti eigi leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga að vera undanþegið framangreindri reglu. Eftirspurn eftir félagslegu húsnæði á vegum sveitarfélaganna mun ávallt vera til staðar. Þar sem eftirspurn er stöðug er á sama tíma um stöðugar leigutekjur að ræða sem færa mætti rök fyrir því að ættu að falla undir samskonar undanþágu í reglugerð og leiguskuldbindingar frá ríkinu. Af þeim sökum verður að telja að ekki sé fjarri lagi að heimfæra slíkar leigutekjur undir undanþáguákvæði 2. mgr. 14. gr. reglugerðarinnar með sama hætti og langtímaleiguskuldbindingar frá ríkissjóði eru undanþegar reglunni um skuldahlutfallið.

7.2 Þeim sem sagt er upp félagslegu húsnæði vegna aukinna tekna sé gefinn kostur á að kaupa húsnæðið

Batnandi efnahagsástand síðustu missera hefur mátt sjá á vinnumarkaðinum í aukinni atvinnuþátttöku, lækkuðu stigi atvinnuleysis og auknum kaupmætti. Þessi efnahagsbati hefur þannig verið að skila sér til fólksins í landinu og þar með til einstaklinga sem hafa búið í félagslegu leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga. Rétturinn til að búa í félagslegu húsnæði er tengdur við aðstæður fólks og vegur þar þungt fjárhagsleg staða. Í vaxandi mæli er það að gerast að tekjur þessa fólks eru að fara yfir viðmiðunarmörk þannig að segja þarf upp húsaleigusamningi þess samkvæmt gildandi reglum. Það þýðir að leigjendur þurfa að flytja úr því skjóli sem þeir hafa haft fyrir sig og fjölskyldu sína og leita á almennan markað eftir húsnæði. Almennt þýðir þetta að húsnæðiskostnaður þeirra eykst þar sem leiga á almennum markaði hefur verið mun hærrí en félagsleg leiga. Þau tekjuviðmið sem notuð eru á árinu 2015 eru 4.203.000 sem árslaun fyrir einstakling (350.250 á mánuði), 5.886.000 fyrir hjón og sambúðarfólk (490.500 á mánuði) en að auki bætast við 703.000 (58.583 á mán) fyrir hvert barn að 20 ára aldri. Þó hagur fólks hafi batnað er heldur ekki líklegt að viðkomandi hafi á þessum tíma náð að byggja upp nægt eigið fé til að geta ráðist í húsnæðiskaup á almennum markaði, eins og löggjafinn hefur hert á öllum útlánareglum. Við það að missa heimili sitt kemst röt á allt fjölskyldulíf sem getur verið slæmt, sérstaklega þar sem börn eiga í hlut og þurfa t.d. að flytjast á milli skóla og leikskóla eftir því hvernig búsetu foreldrarnir fá og eftir því hvernig aðstæður eru á íbúðamarkaði hverju sinni.

Því er sú hugmynd sett fram hér að þeim sem segja þarf upp leigusamningi í kjölfar bætts efnahags bjóðist að kaupa íbúðina sem þeir búa í, á hagstæðari kjörum en bjóðast á hinum almenna markaði. Hafi íbúinn áhuga á að kaupa íbúðina fengist löggiltur fasteignasali til meta markaðsverð íbúðarinnar. Séu aðilar sáttir við það mat verður það grunnur að kaupsamningi. Íbúinn sækir um fasteignaveðlán hjá viðeigandi fjármálafyrirtæki fyrir allt að 80% af kaupverðinu sem er tryggt með fyrsta veðrétti í hinni seldu eign. Kópavogsbær lánar svo 15% af kaupverðinu með veðtrygghu en vaxtalaus skuldabréfi sem yrði tryggt með öðrum

veðrétti í hinni seldu eign. Þetta bréf væri afborgunarlaust fyrstu árin. Kaupandinn þyrfti með þessu móti aðeins að útvega 5% af íbúðarverðinu sem eigin fé.

Til að átta sig á fjárhæðum og þeirri áhættu sem þessu fylgir, þá gæti dæmi litið svona út: Söluverð íbúðar er kr. 25.000.000, þá er 80% lán kr. 20.000.000, 5% eigin fjár framlag kr. 1.250.000 og 15% skuldabréf bæjarins kr. 3.750.000. Ef gengið er út frá því að Kópavogsbær sé að fjármagna sig með 3,5% verðtryggðum vöxtum, þá er árlegt vaxtatap bæjarins kr. 131.250 vegna skuldabréfsins. Til að meta hver gæti orðið kostnaður vegna þessa, þá mætti gefa sér þær forsendur að á hverju ári verði 10 svona viðskipti og að vaxtalaus tímabilið sé 5 ár. Eftir 5 ár væru þá komin hámarks vaxtaútgjöld. Þá væru farnar 50 íbúðir og árleg vaxtameðgjöf væri rúmar 6,5 m.kr. á ári og uppsafnað vaxtatap þessi 5 ár 19,7 m.kr. Væri tíminn hinsvegar 7 ár, þá væri vaxtatap 7. árs tæpar 9,2 m.kr. og uppsafnað vaxtatap í 7 ár um 36,8 m.kr.

Á hinn bóginn er ákveðið hagræði af þessu líka. Bærinn hættir að greiða afborganir og vexti af lánum sem hvíla á íbúðum, nýr eigandi fer að greiða fasteignagjöld, bærinn þarf ekki að sinna viðhaldi á eigninni og hún hættir að vera afskrifuð. Af 25 m.kr. eigninni má ætla að lán bæjarins sem hætt verður að greiða af geti verið á bilinu 16-20 m.kr. Uppgreiðsla þeirra lána minnkar skuldir bæjarins og flýtir fyrir því að komast undir lögboðið skuldahlutfall. Ársvextir af svona láni gætu verið á bilinu 600-700 þús. pr. Íbúð eða m.v. framangreind dæmi 6-7 m.kr. á ári frá og með fyrsta ári. Fasteignagjöld hvernar íbúðar má ætla að liggi á bilinu 120-150 þús/ári og afskriftir af svona íbúð gætu verið nálægt 250 þús/ári. Mjög erfitt er að áætla viðhald, en það getur verið töluvert. Á hina hliðina skal tekið fram að það féllu niður leigutekjur, en þegar allt er tekið saman má ætla að heildar rekstrargjöld þessara íbúða séu hærri en leigutekjur vegna þeirra.

Mikilvægt er að hafa í huga, að þó lán bæjarins sé veðlán, þá er þetta áhættusamt lán að því leytnu til að ekki er tryggt að það fáist að fullu endurgreitt komi til vanskila og uppboðs. Hér koma til atriði eins og fasteignagjöld, sem hafa forgang á veðbréf og það að skuldabréfið á fyrsta veðrétti verður nær örugglega verðtryggt jafngreiðslulán til langs tíma, þannig að lítil niðursveifla á fasteignamarkaði getur leitt til þess að lán bæjarins fari að meira eða minna leiti uppfyrr markaðsverð íbúðarinnar. Í niðursveiflu gæti hins vegar bærinn átt forgang að kaupum íbúðarinnar væri til þess vilji, vegna stöðu sinnar á 2. veðrétti.

Miðað við framangreindar forsendur yrði meðal skuldabréfið 3.750 þús. og ef uppsagnir/söluverða að jafnaði 10 á ári næstu árin (svipað og meðaltal 2011-2014, sbr. fyrri útreikninga), þá verða til skuldabréf að jafnvirði 37,5 m.kr. á hverju ári. Á 10 árum verður yrði heildar lánveitingin komin í ca. 370 m.kr. ef miðað er við að búið sé að greiða inn á elstu lánin í 5 ár. Við algert efnahagshrun í líkingu við hrunið 2008, þá er ekki útilokað að þetta fé gæti glatast að meira eða minna leiti, fari allir kröfuhafar á 1. veðrétti fram á nauðungasölu eignanna, sem þó verður að teljast hæpið.

Þau skuldabréf sem bærinn eignast í þessum viðskiptum yrðu sett í banka til innheimtu og myndu liggja þar sem einhverskonar varúðarsjóður vegna þessarar leiðar. Annað fé sem kæmi út úr sölnunni mæti nota til að greiða upp áhvílandi veðskuldir séu þær til staðar, að öðrum kosti mætti nota það til kaupa á húsnæði í stað þess selda, til að fjármagna uppbyggingu annarskonar búsetuúrræða eða til að lækka aðrar skuldir.

Um nánari útfærslu á framkvæmd þessarar tillögu vísast til viðauka I með skýrslunni.

7.3 Þrepaskipt leiga

Önnur tillaga sem komið hefur fram gengur út á að hafa ákveðin þrep út úr hinu félagslega kerfi. Líkt og áður hefur komið fram stendur fólk frammi fyrir því að missa íbúð sem því hefur verið úthlutað hjá sveitarfélaginu fari tekjur þess yfir viðmiðunarmörk. Við þær aðstæður neyðist fólk til að leita á almennan markað eftir húsnæði. Mismunur í leiguverði gerir mörgum það hins vegar ómögulegt að leigja á almennum markaði og því hefur komið upp sú tillaga að hafa ákveðna þrepaskiptingu innbyggða í félagslega kerfið svo að fólk geti unnið sig út úr því. Í þessu felst nánar tiltekið að félagslegi stuðningurinn minnkar með tímanum og þá í formi hækkandi leigu samhliða bættum fjárhag fólks.

Til að mynda væri hægt að hafa þrjú til fjögur tekjuviðmið, eins konar þrep, sem veita ákveðinn aðlögunartíma þar til fólk getur staðið á eigin fótum. Fari tekjur þeirra sem eru í félagslegri íbúð yfir núverandi tekjuviðmið væri hægt að minnka stuðninginn t.d. niður í 90%. Viðkomandi yrði þá framvegis í 90% félagslegri íbúð og myndi leigan hækka í samræmi við það. Eftir því sem tekjurnar hækkuðu þeim mun minni yrði hinn félagslegi stuðningur. Í næsta þrepi yrði miðað við að fólk færi niður í 80% félagslegt húsnæði og síðan 70%, allt þar til tekjurnar væru orðnar slíkar að fólk ætti ekki lengur rétt á félagslegu húsnæði hjá sveitarfélaginu, enda ætti greiðslugeta þeirra á þeim tímapunkti að duga fyrir húsaleigu á almennum markaði. Hér er átt við að Kópavogsbær hækki leiguverðið eftir ákveðnum þrepum og minnki þar af leiðandi félagslega stuðninginn. Þá kæmi einnig til greina að þessi aukna leiga sem sveitarfélagið myndi innheimta fyrir viðkomandi íbúðarhúsnæði myndaði með tímanum ákveðið eignarhlutfall eða stofn, sem gæti nýst inn í kaup á fasteign síðar meir. Kópavogsbær væri með þessum hætti að hjálpa fólki út úr félagslega kerfinu og koma í veg fyrir að fólk sitji fast í því húsnæði sem því hefur verið úthlutað til margra ára.

7.4 Íbúðakostum fjölgað

7.4.1 Fjölgun félagslegra íbúða

Ein af áherslum starfshópsins er að fjölga félagslegum íbúðum Kópavogsbæjar. Til að halda kostnaði í lágmarki væri hagkvæmast að byggja húsnæði og er lagt til að farið yrði í samstarf með byggingaraðila um byggingu minni íbúða, þar sem sveitarfélagið fengið ákveðnum fjölda íbúða úthlutað sem félagslegu húsnæði. Með því að byggja íbúðir, sem eru jafnframt minni en nýbyggingar hafa verið undanfarna áratugi, er byggingarkostnaði haldið niðri sem skilar sér aftur í lægri leigu. Þá myndi einnig skipta máli að íbúðirnar væru vel hannaðar minni

Íbúðir þar sem skipulag væri gott og fermetrafjöldi vel nýttur, sem einnig stuðlar að lægri byggingarkostnaði.

Ein tillagan snýr að því að fara í samstarf með byggingaraðila sem eru nú þegar að fara í uppbyggingu í Kópavogi, til að tryggja að af þessum áformum verði sem fyrst. Má í því sambandi nefna að nýtt hverfi á að rísa í Auðbrekku á næstu árum. Ef farið yrði í slíkt samstarf væri hægt að semja um að 4,5%¹¹ af íbúðunum yrðu fráteknað fyrir Kópavogsbæ og skilgreindar sem félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélagsins. Kópavogsbær fengi því úthlutað ákveðnum fjölda íbúða á verði sem annað hvort myndi jafngilda byggingarkostnaði eða að hluta til í skiptum fyrir t.d. lóðir. Kópavogsbær gæti með öðrum orðum annars vegar keypt íbúðirnar á verði sem jafngildir byggingarkostnaði, en með því að standa að byggingu húsnæðisins fengist lægra verð fyrir íbúðirnar en ella sem skilar sér í lægri leigu. Þá kæmi einnig til greina að semja svo um að Kópavogsbær myndi kaupa íbúðirnar með úthlutun lóða upp í kaupverð þeirra. Þannig myndi Kópavogsbær útvega lóðirnar gegn því að þær kæmu í stað kaupverðs fyrir íbúðirnar.

7.4.2 Fyrstu íbúðarkaup

Áherslur starfshópsins beinast ekki einungis að því að finna viðeigandi úrræði fyrir þá sem eru á biðlistum eftir félagslegu húsnæði hjá sveitarfélaginu, heldur einnig að viðeigandi úrræði séu fundin íbúum þess svo að þeir geti búið sér og sínum fjölskyldum gott heimili til langframa í bæjarfélaginu án þess að þurfa að leita á náðir sveitarfélagsins eftir félagslegu húsnæði. Líkt og áður hefur komið fram er skortur á fjármagni og ónógar ráðstöfunartekjur helsta ástæða þess að fólk getur ekki fest kaup á fasteign eða leigt á almennum markaði, þ.e.a.s. þessir húsnæðiskostir eru einfaldlega of dýrir í dag. Því hefur komið upp sú tillaga að fara í samskonar samstarfsverkefni með byggingarverktaka og greinir að framan, um byggingu minni íbúða á viðráðanlegu verði til hagsbóta fyrir ungt fólk sérstaklega. Markmiðið væri þá að auka framboð lítilla íbúða sem fólk hefði efni á að annað hvort leigja eða kaupa og jafnframt aðstoða ungt fólk við kaup á fyrstu fasteign. Tillaga starfshópsins er tvíþætt, annars vegar snýr hún að íbúðum á fasteignamarkaði og hins vegar íbúðum á leigumarkaði.

Tillögur starfshópsins beinast meðal annars að því að bjóða upp á samstarf milli Kópavogsbæjar, byggingarverktaka og lánastofnana með lausnum fyrir þá sem eru að fara að kaupa sér sitt fyrsta húsnæði. Sem dæmi má nefna að hægt væri að skilyrða byggingarrétt við að hluti íbúðanna væri ætlaður fyrir kaupendur að fyrstu íbúð. Íbúðirnar færu í almenna sölu eða sölu með skilyrðum út frá félagslegum viðmiðum og væri þeim sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð gefin kostur á 90% lánveitingu, annað hvort frá verktakanum í formi seljandaláns eða frá banka sem væri þátttakandi í verkefninu. Með þessu væri Kópavogsbær að stuðla að uppbyggingu þar sem framboð væri á minni íbúðum sem markaðurinn kallar á í fyrirsjáanlegri framtíð. Með þessum hætti væri ekki aðeins einblínt á það að auka framboð félagslegra íbúða hjá sveitarfélaginu heldur að fara jafnframt samhliða í samstarf um

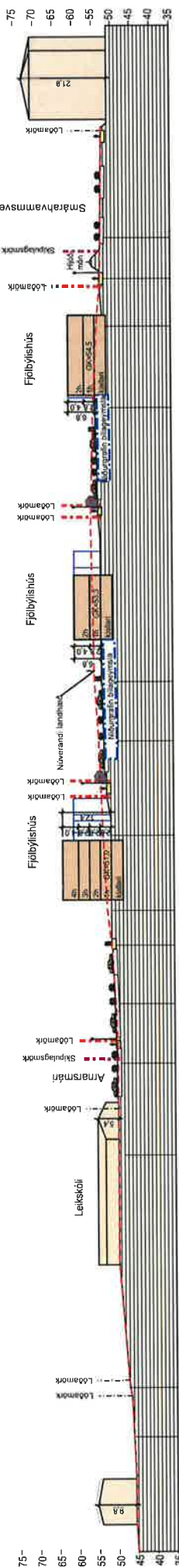
¹¹ Af öllu fjölbýlishúsnæði í Kópavogi er ca. 4,5% félagslegar íbúðir.

NR. 26

FYLGISKJAL



Deiliskipulagsuppdráttur, mkv. 1:1000



Snið A1 - A1, mkv. 1:1000



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
 KÍ 531107-0550 S: 511 2060
 www.ark.is arkis@ark.is kópavogsbær

ARKÍS
 arkitektötur

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkefni: Deiliskipulag Nónhæðar
 Sveitarfélag: Kópavogur
 Veiknúmer: 13-003

SKÝRINGARSNIÐ A1 - A1
 Mælikvæði: 1:1000
 Dagsetning: 11.09.2017
 Uppfært: 29.11.2017

(90)1.03
 teikning
 Blóðsteina A3

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ A



Skipulagskilmálar, mkv. 1:500

LÓÐ A

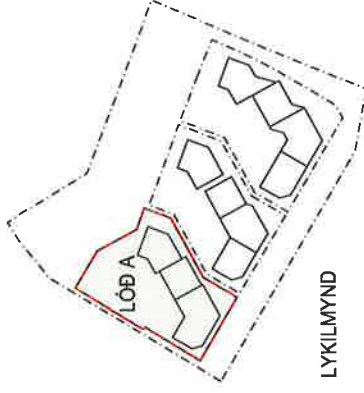
Fjölbýlishús á 3-4 hæðum með kjallara.

Hús, hámarks íbúðafjöldi: 40 íbúðir.

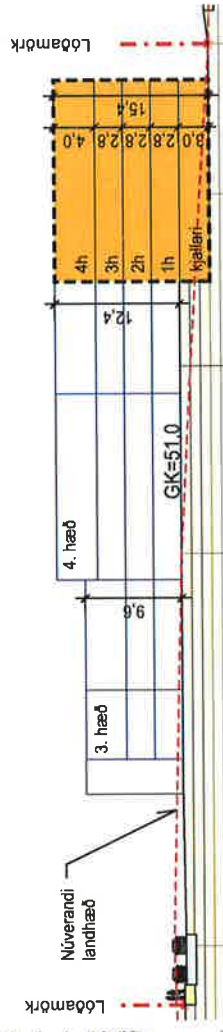
50 blástæði.

SKÝRINGAR:

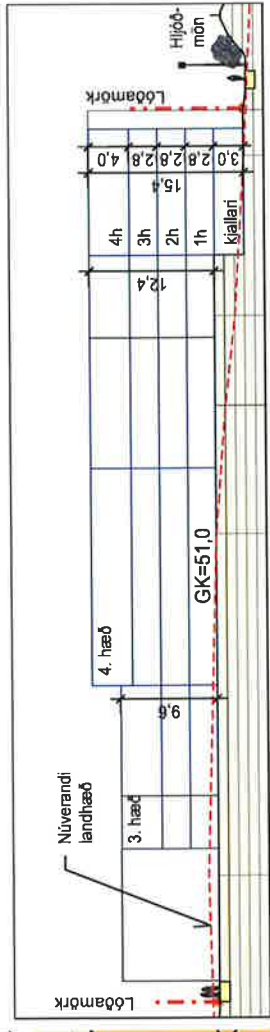
- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarhelur
- Byggingarhelur blakjallara
- Bilaplán og stæði
- Leiksvæði
- Döggámur (endurvinnsla)
- Gængustígur
- Hjóðmanir (sjá skýrslu VERKIS)
- Úthvilstarsvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Sameiginlegt leik- og dvalarsvæði
- Núverandi byggingar
- Húsnúmer á stígagangi



LYKILMYND



Snið A-A, mkv. 1:500



Snið B-B, mkv. 1:500

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkheiti: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Verknúmer: 13-003

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ A

Mællivári: 1:500
Dagsetning: 14.07.2017
Uppfært: 29.11.2017

(90)2.01

teikning

Bláðóstæði A3



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
t: 531107-0550 s: 511 2060
www.crk.is crkis@crk.is Kópavogsbær

ARKÍS

arkitektar

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ A

Fjölbýlishús á 3 - 4 hæðum með kjallara.

SÉRÁKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús á 3 - 4 hæðum auk kjallara. Hámarks íbúðarfalli samtals 40 íbúðir. Aðaleðkoma er norðan megin við húsið á 1. hæð og er gert ráð fyrir 2 - 3 siggöngum í húsinu og frá hverjum stigapalli er gengið inn í 2 - 4 íbúðir. Ad jafnaði er gert ráð fyrir a.m.k 1,2 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, samtals 50 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Undir húsinu er kjallari fyrir tæknirými, geymslur, hjóli og vagna og íbúðir. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússéiningar hér að neðan (sjá nánar skipulagsupprætti og skilmálaáskjalningu).

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miða við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjölgað dvalarsvæði á lóð sem liggja vel til sólar. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gera grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (lóð B og C) með það í huga að skapa gott samskipt milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, einisval, áferð og litaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja séráfnótarsvæði af lóð (sjá leiðbeinandi útfærslu á teikningu (90)1.02). Séráfnótarið skal afmarka með skjólvegjum og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppráttum. Vísad er jafnframt í almenn ákvæði í almennum skipulagsskilmálum fyrir svæðið hvað varðar hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið í lóð 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreitna er sýnd á mæliþóðum, skilmálaáskjalningum og skipulagsupprætti. Gefnir eru upp byggingareitir fyrir íbúðarhús, innrednar hæðir, mannvirk og leiðbeinandi byggingarflæði. Leitast skal við að brjóta húsin upp.

- Byggingarreitir, lánæbur með slínni svartri línu. Húsið og svalir skulu að öllu leyti vera innan byggingarreits.

4. GRUNNFLÖTUR HÚSS OG FJÖLDI ÍBÚÐA - VIÐMIÐUNARSTÆRÐIR

Lóðstærð	5.290 m ²
Fjölbýlishús, íbúðarfalli:	40 íbúðir.
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.210 m ²
Hámarksflatarmál húss án kjallara:	4.800 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.210 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnflæti og flatarmáli.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðarfalli og b) hámarks hæð og veggshæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talið er um hæðarfallið er átt við fulla hæð, þ.e. útvæggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefnu hámarks hæð, en getur verið lægri. Hæðarkólar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálaáskjalningu og hæðarbláði (golfkólar -k). Hámarks hæð húsa er gefin upp á skilmálaáskjalningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóta gefðu upp í meitrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 12,4 metrar. Hámarks veggshæð má vera hin sama og hámarks hæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarks veggshæð, t.d. lyfthús, þakgluggar, skorsteinar og loftrásirnámaður mega þó fara upp fyrir hámarks hæð sem nemur allt að tveimur metrum.

ARKÍS

arkís@ark.is
www.ark.is

Kleppsvægi 162 104 Reykjavík
Kf 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkís@ark.is



Kópavogsbætur

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkhelli: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélög: Kópavogur
Verknúmer: 13-003

6. PAKFORM

Þakform er flatt með tilskildum lámarks vatnshalla að niðurröllum. Leitast skal við að brjóta upp efstu hæðir húsa í formi og með einisvali.

7. BÍLASTÆÐI OG HJÓLAGEYMSLA

Á mæliþóðum og skilmálaáskjalningu er sýndur sé lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal ofanjarðar innan lóðar. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Hönnuðum er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Götlagnir verða lagðar inn að löðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða og byggingarreitir eins og sýnt er á skipulagsupprætti, skilmálaáskjalningu og mæliþóði. Ef flytja þarf götlagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Ad jafnaði er gert ráð fyrir um a.m.k. 1,2 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gert 50 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu stillagi eða hellið. Bílastæði hreyfhamlaðra skulu gert skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Yfirbyggð hjólagæymsla skal vera innan lóðar og staðsett með það í huga að aðgengi barna verði best á kosli með tilliti til öryggi þeirra gagnvart umferð. Sameiginlegur garður er austan, norðan, vestan og sunnan við húsið. Gera skal ráð fyrir hleðslu ratbílra á öllum bílastæðum lóðarinnar sem tengjast öllum íbúðum hússins.

8. SORPGEYMSLUR

Djúpgámur eru sýndir á deiliskipulagi, skýringarupprætti og á séruppráttum fyrir hverja lóð. Þær merktar með hring og stöfum DG. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Gert er ráð fyrir alls þremur sjálfstræðum djúpgámum á hverri lóð. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnin í nánú samráði við Kópavogsbætur.

9. HLJÓÐVIST

Vísad er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í ofangreindri reglugerð eru settar fram kröfur að íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Skal hljóðstig utan við húsvæga ekki vera meira en 55 dB(A) og hámark 30 dB(A) innan húss. Samkvæmt 5. gr. geta skipulagsyfirlit þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) ef hljóðstig á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A), sbr. IS745, flokk C.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóð A, Amarsmára 36, 38 og 40 miðað við gefnar forsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig í Amarsmára 40 á tveimur stöðum 56 dB(A) á 4. hæð. Breyting á mólvrægsæðgerðum getur lækkað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A), s.s. hæðarlega lóðar, lenging eða hækkun manar. Ef íbúðir hafa hljóðstig sem snýr að hliðarlátan svæði hverfisins, uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirlitvalda. Sjá nánar á minnisblaði frá VERKIS og hljóðkorti sem ber yfirskriftina "Umferðahávaðamat á Nónhæð" sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir á jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppráttum. Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5. lóð g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GIRDINGAR OG HLJÓÐMANIR

Lóðarhóium er ekki heimilt að girða löðina af, en heimilt er að vera með runnegróður á lóðarmörkum. Ganga skal frá stoðvegglum svo ekki stafi hættia af hæðarmun. Lóðarhafi skal framkvæma hljóðmön við Amarnesveg á landi Kópavogsbætur á sinn kostnað.

Framkvæmdir skal gerð í nánú samráð við Vegagerðina og Kópavogsbætur.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ A

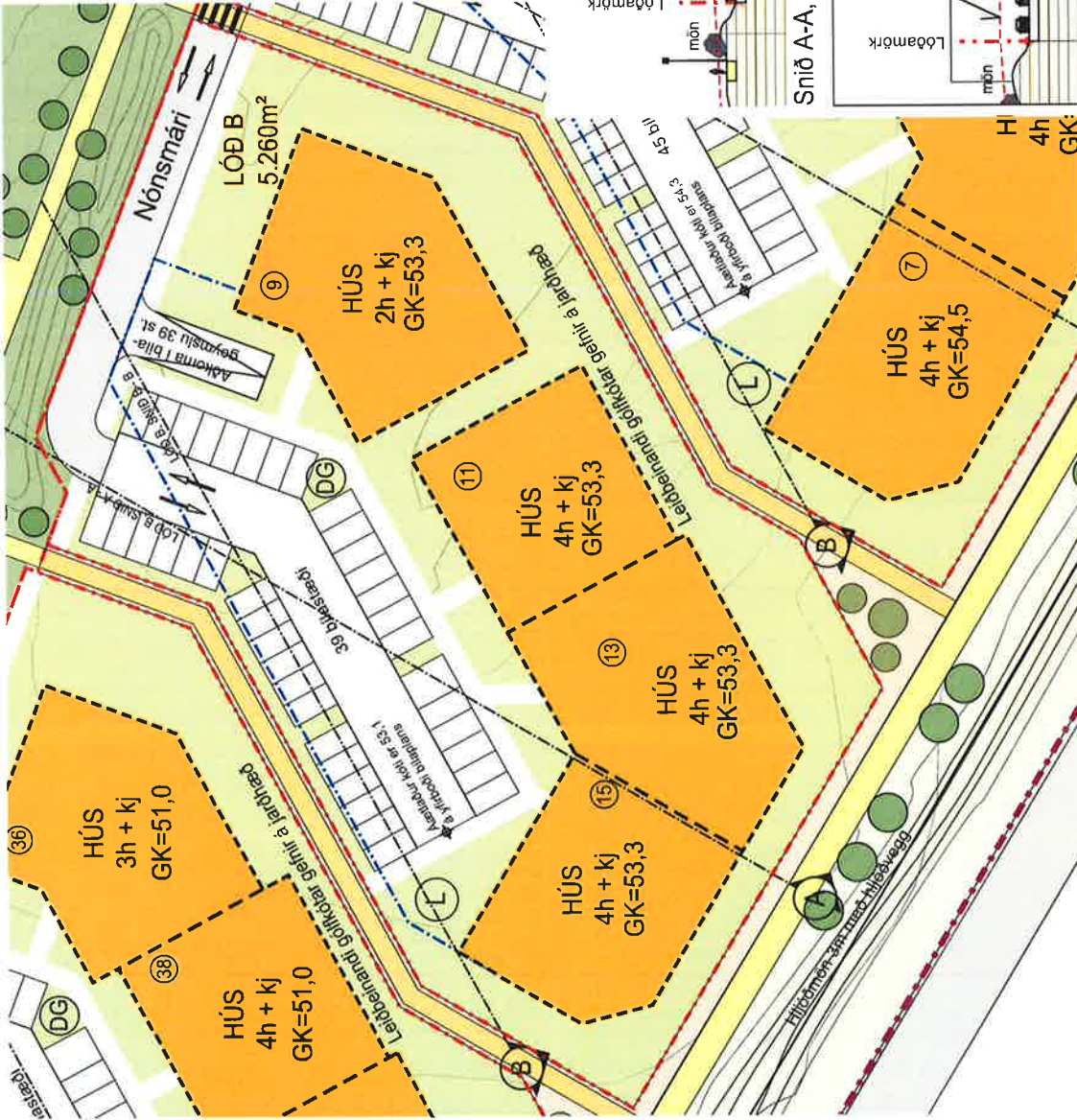
Mælikvæði: 1:500
Dagsetning: 14.07.2017
Uppfært: 29.11.2017

(90)2.02

teikning

www.ark.is

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B

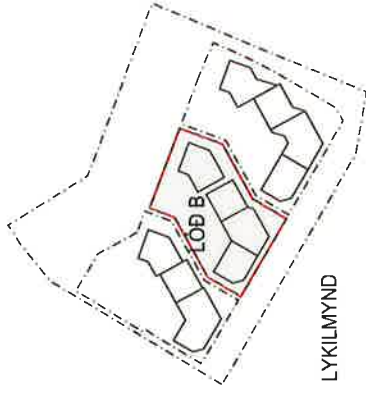


Skipulagsskilmálar, mkv. 1:500

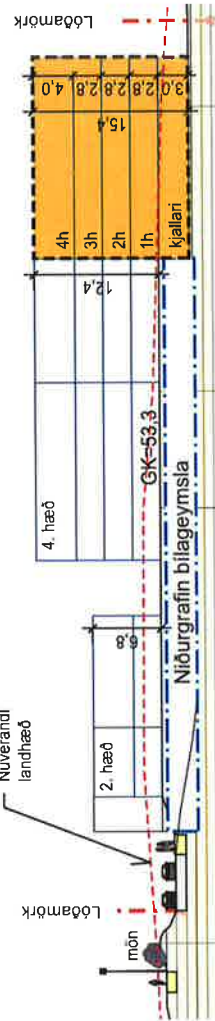
LÓÐ B
Fjölbýlishús á 2-4 hæðum með kjallara.
Hús, hámarks íbúðarfjöldi: 45 íbúðir.
39 bílastæði á lóð og 39 í bílageymslu.

SKÝRINGAR:

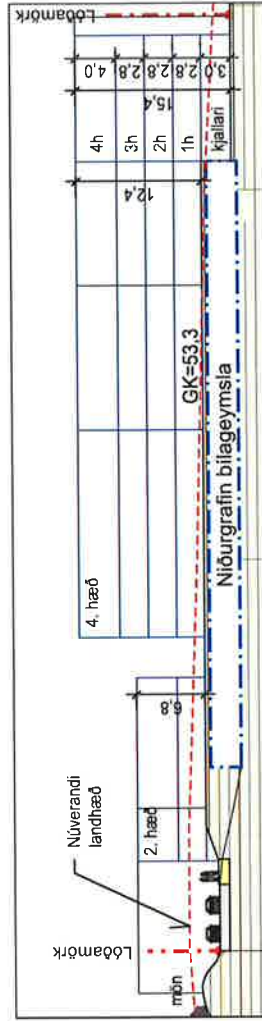
- Skipulagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarreiður
- Byggingarreiður blakjallara
- Bílþáplan og staði
- Leiksvæði
- Djúpgáttur (endurvinnsla)
- Gængusligur
- Hjólmannir (sjá skýrslu VERK(S))
- Útvislarsvæði
- Groður, leiðberandi
- Sameiginlegt leik- og dvalarsvæði
- Núverandi byggingar
- Húsnúmer á stigagangi



LYKILMYND



Snið A-A, mkv. 1:500



Snið B-B, mkv. 1:500

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B

Fjölbýlishús á 2 - 4 hæðum með kjallara og niðurgrafinni bílakeymslu.

SÉRAKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús á 2 - 4 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílakeymslu. Hámarks íbúðarfjöldi samals 45 íbúðir. Aðaláðkoma er norðan megin við húsið á 1. hæð og er gert ráð fyrir 3-4 stígaöngum í húsinu og frá hverjum sigapalli er gengið inn í 2-4 íbúðir. Að jafnaði er gert ráð fyrir a.m.k 1,7 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, samtals 78 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Undir húsinu er kjallari fyrir tæknirými, geymslur, hjól og vagna og íbúðir. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússéttningar hér að neðan (sjá nánar skipulagsupprátt og skilmálateikningar).

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miðað við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur átómum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgóð dválar svæði á lóð sem liggja vel til sólar. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gætt fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (lóð A og C) með það í huga að skapa gott samspil milli húsa hvað varðar útlit og frágang s.s. þakfrágang, efnisval, áferð og líteval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jörðhæð skal fylgja séráfnatarsvæði af lóð (sjá leiðbeinandi: útfærslu á teikningu (90)1.02). Séráfnarflæti skal afmarka með skjólveggjum og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Einn og sami hönnuður skal vera hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið lóð 2.

3. BYGGINGARREITUR

Staðsetning byggingarreitila er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsupprátti. Gefnir eru upp byggingarreitir fyrir íbúðarhús, innidregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og leiðbeinandi byggingarflæti. Leitast skal við að brjóta húsin upp.

- Byggingarreitir, táknaður með slíttinu svartri línu. Húsið og svalir skulu að öllu leyfi vera innan byggingarreitils.
- Byggingarreitir bílajakjallara er leiðbeinandi og táknaður með blánn slíttinu línu.

4. GRUNNFLÓTUR HÚSS OG FJÖLDI ÍBÚÐA - VIÐMIÐUNARSTÆRÐIR

Lóðstærð	5.260 m ²
Fjölbýlishús, íbúðarfjöldi:	45 íbúðir.
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.330 m ²
Hámarksflatarmál húss án kjallara:	4.840 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.330 m ²
Viðmiðunarfletarmál bílageymslu:	1.400 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnflæti og flatarmáli.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðarfjöldi og b) hámarks hæð og vegg hæð byggingar frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Þegar talið er um hæðarfjölda er átt við fulla hæð þ.e. úveggr séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbyggð rishæð). Efslí hluti þaks má ná upp í uppgefnu hámarks hæð, en getur verið lægri. Hæðarkótar fyrir botnplötu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarbláði (gölfkólar -k). Hámarks hæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum hæðarkóla gefðu upp í metrum frá yfirborði botnplötu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnplötu 1. hæðar er 12,4 metrar. Hámarks vegg hæð má vera hin sama og hámarks hæð húsa. Byggingarhlutar sem ójákvæmlega ná upp fyrir hámarks vegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftrásirbúnaður mega þó fara upp fyrir hámarks hæð sem nemur allt að tveimur metrum.

ARKÍS
arkís@ark.is

Kleppavogi 152 104 Reykjavík
Kf 531107-0560 S: 511 2060
www.ark.is



Kópavogsbæjar

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkhelti: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Veitnúmer: 13-003

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ B

Mælikvarði: 1:500
Dagsetning: 14.07.2017
Uppfært: 29.11.2017

(90)3.02

teikning

blóðostæva ASJ

6. ÞAKFORM

Þakform er flætt með tilskildum lámarks vatnshalla að niðurröllum. Leitast skal við að brjóta upp eistu hæðir húsa í formi og með efnisvali.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílageymslu, miðað er við 39 bílastæði ofanjarðar og 39 í bílageymslu. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Hönnuður er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangengnu samþykki skipulagsráðs. Götulagnir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða, bílageymslna og byggingarreitilar eins og sýnt er á skipulagsupprátti, skilmálateikningum og mælibláði. Ef fylgja þarf götulagnir er það gert af lóðarhafa og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og bílageymslu. Að jafnaði er gert ráð fyrir um a.m.k. 1,7 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem genir 78 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu slítlagi eða hellulögd. Bílastæði hreyfihamlaðra skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílaeymslu er áætlað um 1.400 m². Sameiginlegur garður er austan, norðan, vestan og sunnan við húsið. Gera skal ráð fyrir hieðslu rafbíla í niðurgrafinni bílageymslu sem lengist öllum íbúðum viðkomandi húss. Að minnsta kosti 15% bílastæða á lóðinni ofanjarðar skulu vera lengd hleðslustöðvum.

8. SORPGEYMSLUR

Djúpgámar eru sýndir á deiliskipulagi, skýringarupprátti og á séruppdráttum fyrir hverja lóð. Þær merktar með hring og stöfunum DG. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Gert er ráð fyrir alls þremur sjálfstæðum djúpgámum á hverri lóð. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnið í hánu samráði við Kópavogsbæ.

9. HLJÓBVIÐ

Viðað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í ofangreindri reglugerð eru seitar fram kröfur að íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A) og hámark 30 dB(A) innan húss. Samkvæmt 5. gr. geta skipulagsyfirlögd þó ákveðið að hljóðstig vegi vera hærra en 55 dB(A) ef hljóðstig á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlíð íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A), sbr. ÍST45, flokk C.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóð B. Nónsmára 9, 11, 13 og 15 miðað við gefnar forsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig í Nónsmára 13, 56 dB(A) á 4. hæð. Í sama húsi fer glíðið upp í 58 dB(A) á 5. hæð. Nónsmára 15 eru hæstu glíðin á tveimur stöðum 56 dB(A) á 4. hæð. Breyting á mótvægisáðgerðum getur lækkað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A) á 4. hæð, s.s. hæðarlega lóðar eða hækkun manar. Ef íbúðir hafa hlíð sem snýr að hljóðlátau svæði hverfisins, uppþýlla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirlögd. Sjá nánar á minnisblaði frá VERKIS og hljóðkortí sem ber yfirskriftina "Umferðarhávaðamat á Nónhæð" sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

10. SKIKI TIL EINKAÁFNOTA - SMÁHYSI

Fyrir íbúðir á jörðhæðum skal afmarka skikka til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum. Ekki er heimilt að setja smáhyssi á lóð skv. gr. 2.3.5. líð g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GIÐRINGAR OG HLJÓÐMANIR

Lóðartötum er ekki heimilt að gríða löðina af, en heimilt er að vera með runnagróður á lóðarmörkum. Ganga skal frá stoðveggjum svo ekki stefi hættia af hæðarmur. Lóðarhafi skal framkvæma hljóðmön við Arnarnesveg í landi Kópavogsbæjar á sinn kostnað. Framkvæmdin skal gerð í hánu samráð við Vegagerðina og Kópavogsbæ.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ C



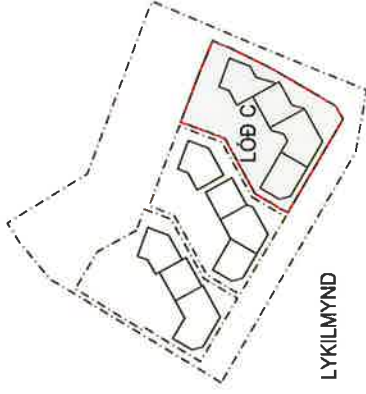
Skilagskilmálar, mkv. 1:500

LÓÐ C

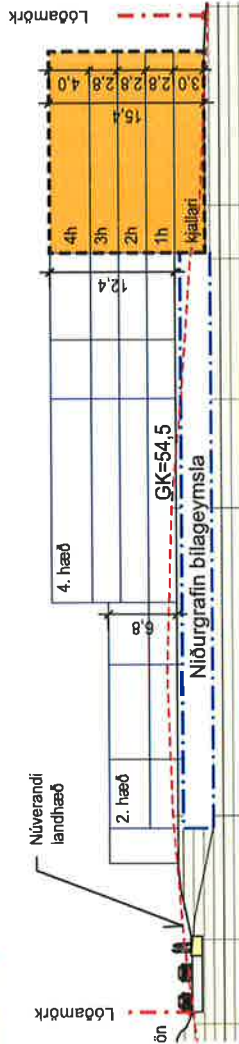
Fjarfyllishús á 2-4 hæðum með kjallara.
Hús, hámarks búðafjöldi: 55 íbúðir.
45 bílastæði á íbó og 43 í bilageymslu.

SKÝRINGAR:

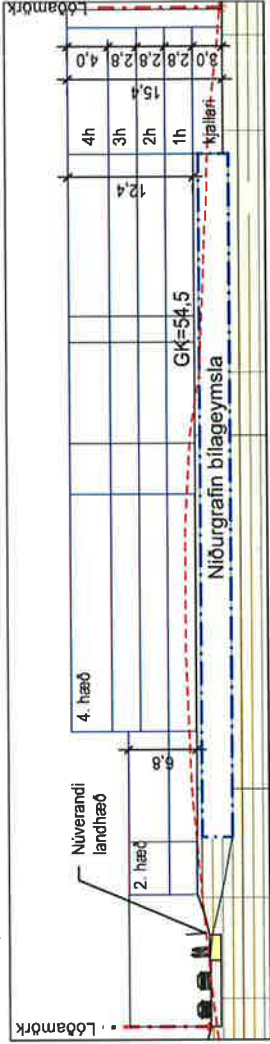
- Skiplagsmörk
- Lóðarmörk
- Byggingarmettur
- Byggingarmettur bláskjallara
- Bláplan og staði
- Leiksvæði
- Djúpgámur (endurvinnsla)
- Gængusigur
- Hjóðmennt (sjá skýrslu VERKIS)
- Utvistarvæði
- Gróður, leiðbeinandi
- Samneigilegt leik- og dvatarvæði
- Núverandi byggingar
- Húsnúmer á stípagangi



LYKILMYND



Snið A-A, mkv. 1:500



Snið B-B, mkv. 1:500



arkís@ark.is

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
tí 531107-0550 s: 511 2060
www.ark.is



Köpaogsetja

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkefni: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Köpavogur
Verkunúmer: 13-003

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ C

Mælikvæði: 1:500
Dagsetning: 14.07.2017
Uppfært: 29.11.2017

(90)4.01

teikning
Bláskjallard A3

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ C

Fjölbýlishús á 2 - 4 hæðum með kjallara og niðurgrafinni bílkeymslu.

SÉRAKVÆÐI

1. HÚSAGERÐ

Fjölbýlishús á 2 - 4 hæðum auk kjallara og niðurgrafinnar bílkeymslu. Hámarks íbúðarfjöldi samtals 55 íbúðir. Aðaláðkoma er norðan megin við húsið á 1. hæð og er gert ráð fyrir 3 - 4 stígaðöngum í húsinu og frá hverjum sigapalli er gengið inn í 2 - 4 íbúðir. Að jafnaði er gert ráð fyrir a.m.k 1,6 bílastæðum innan lóðar fyrir hverja íbúð, samtals 88 bílastæðum miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Undir húsinu er kjallari fyrir tæknirými, geymslur, hjól og vagna og íbúðir. Nánar verður farið yfir stærðir hvers húss eða hússéiningar hér að neðan (sjá nánar skipulagsupplýðing og skilmálateikningar).

2. HÖNNUN HÚSA OG LÓÐA

Við hönnun húsa og lóða skal miðað við að hvoru tveggja falli sem best að landi. Leitast skal við að í öllum íbúðum hússins komi dagsljós úr tveimur áttum. Leggja skal áherslu á að mynda skjólgöð óvalarsvæði á lóð sem liggja vel til sólar. Sérstaklega ber að hafa í huga greiðan aðgang barna að leiksvæðum og öryggi þeirra gagnvart umferð og skal því gæta grein fyrir gönguleiðum innan lóðar á lóðarteikningu. Mikilvægt er að hönnuðir kynni sér hönnun húsa á næstu lóðum (lóð A og B) með það í huga að skapa gott samskipt milli húsa hvað varðar útlit og frágang, efnisval, áferð og lítaval á einstökum byggingarhlutum. Íbúðum á jarðhæð skal fyllja séráfnatarsvæði af lóð (sjá leiðbeinandi útfærslu á teikningu (90)1.02). Séráfnatíflæti skal afmarka með skjólveggjum og skulu þeir vera í samræmi við heildarútlit hússins og koma fram á aðaluppdráttum. Einn og sami hönnuður skal vera hönnun húss og lóðar, sérstaklega viðmið 1.02.

3. BYGGINGARRETTUR

Staðsetning byggingarrita er sýnd á mæliblöðum, skilmálateikningum og skipulagsupplýðingum. Gefnið er upplýsingar um byggingareitir fyrir íbúðarnús, inndregnar hæðir, mannvirki, bílageymslur og leiðbeinandi byggingarflæti. Leitast skal við að brjóta húsinn upp.

- Byggingareitur, táknaður með slíttum svartri línu. Húsið og svalir skulu að öllu leyfi vera innan byggingarflæts.

- Byggingareitur bílarkjallara er leiðbeinandi og táknaður með blátt slíttinni línu.

4. GRUNNFLÓTUR HÚSS OG FJÖLDI ÍBÚÐA - VIÐMIÐUNARSTÆRÐIR

Löðastærð	6.360 m ²
Fjölbýlishús, íbúðarfjöldi:	55 íbúðir.
Hámarksgrunnflötur hæðar:	1.560 m ²
Hámarksflatarmál húss án kjallara:	5.960 m ²
Hámarks flatarmál kjallara:	1.560 m ²
Viðmiðunarfletarmál bílageymslu:	1.500 m ²

Heimilt er að byggja hús sem eru minni að grunnflæti og flatarmáli.

5. HÆÐ HÚSA

Húshæð er gefin upp sem a) hæðarfjöldi og b) hámarks hæð og vegg hæð byggingar frá yfirborði botnpílu 1. hæðar. Þegar talið er um hæðarfjölda er átt við tulla hæð, þ.e. úrveggir séu í fullri lofthæð (ekki rishæð eða portbygg rishæð). Efsti hluti þaks má ná upp í uppgefna hámarks hæð, en getur verið lægri. Hæðarkólar fyrir botnpílu 1. hæðir húsa eru sýndir á skilmálateikningu og hæðarbláði (gölfkólar -k). Hámarks hæð húsa er gefin upp á skilmálateikningu og er hún miðuð við hæð yfir tilgreindum háðarkóta gefið upp í metrum frá yfirborði botnpílu 1. hæðar. Mesta hæð húss talið frá yfirborði botnpílu 1. hæðar er 12,4 metrar. Hámarks vegg hæð má vera hin sama og hámarks hæð húsa. Byggingarhlutar sem óhjákvæmilega ná upp fyrir hámarks vegg hæð, t.d. lyftuhús, þakgluggar, skorsteinar og loftrásirbúnaður mega þó fara upp fyrir hámarks hæð sem nemur allt að tveimur metrum.



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
tí 531107-0550 s: 511 2060
www.arkis.is arkis@ark.is kópavogsbær

ARKÍS
ark í s t e k t a r

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkhétt: Deiliskipulag Nónhæðar
Svelftarfélag: Kópavogur
Verkhúmer: 13-003

6. ÞAKFORM

Þakform er flatt með hliskliðum lámarks vatnshalla að niðurröllum. Leitast skal við að brjóta upp eftstu hæðir húsa í formi og með efnisvali.

7. BÍLAGEYMSLUR OG FJÖLDI BÍLASTÆÐA

Á mæliblöðum og skilmálateikningu er sýndur sá lágmarksfjöldi bílastæða sem leysa skal innan lóðar, bæði ofanjarðar og í bílageymslu, miðað er við 45 bílastæði ofanjarðar og 43 í bílageymslu. Staðsetning bílastæða og aðkomu á lóð er leiðbeinandi. Hönnuður er heimilt að koma bílastæðum og aðkomu fyrir á annan hátt að undangöngu samþykki skipulagsráðs. Götuvegir verða lagðar inn að lóðinni samkvæmt staðsetningu bílastæða, bílageymslna og byggingarreitir eins og sýnt er á skipulagsupplýðing, skilmálateikningum og mælibláu. Ef fyllja þarf götulegnir er það gert af lóðarhata og á hans kostnað. Einn og sami hönnuður skal vera að íbúðarhúsi og bílageymslu. Að jafnaði er gert ráð fyrir um a.m.k. 1,6 bílastæðum fyrir hverja íbúð sem gerir 88 stæði miðað við hámarksfjölda íbúða skv. skipulagi. Bílastæði og gestastæði skulu vera með bundnu sliflagi eða hellulöpp. Bílastæði hreyfihliðara skulu gerð skv. gr. 6.2.6 byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Flatarmál bílageymslu er áætlað um 1.500 m². Sameiginlegur garður er austan, norðan, vestan og sunnan við húsið. Gera skal ráð fyrir hleðslu rafbata í niðurgrafinni bílageymslu sem lengst öllum íbúðum viðkomandi húss. Að minnsta kosti 15% bílastæða á lóðinni ofanjarðar skulu vera tengd hleðslubúðum.

8. SORPGEYMSLUR

Djúpgámar eru sýndir á deiliskipulagi, skýringarupplýðingum og á séruddráttum fyrir hverja lóð. Þær merktar með hring og stöfunum DG. Staðsetningin er leiðbeinandi en nauðsynlegt er að aðgengi að þeim sé gott. Gert er ráð fyrir als þremur sjálfstæðum djúpgámum á hverri lóð. Endanleg staðsetning og fyrirkomulag djúpgámakerfisins skal unnin í nánú samráði við Kópavogsbæ.

9. HLJÓBÝST

Viðað er til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og leiða til að draga úr og koma í veg fyrir hávaða. Í ofangreindri reglugerð eru settar fram kröfur að íbúðarhúsnæði á íbúðarsvæðum. Skal hljóðstig utan við húsvegg ekki vera meira en 55 dB(A) og hámark 30 dB(A) innanhúss. Samkvæmt 5. gr. geta skipulagsyfirvald þó ákveðið að hljóðstig megi vera hærra en 55 dB(A) ef hljóðstig á útsvæðum og fyrir utan glugga á a.m.k. einni hlið íbúðar frá bílaumferð fari ekki yfir 50 dB(A), sbr. ÍST45, flokk C.

Hljóðstig hefur verið reiknað fyrir lóð C, Nónsmára 1, 3, 5 og 7 miðað við gænar forsendur. Samkvæmt því verður hljóðstig í Nónsmára 3 - 7 á bilinu 56 - 58 dB(A) á 4. og 5. hæð. Breyting á mótvegissvæðum getur lækkað hljóðstig niður fyrir 55 dB(A) á 4. hæð, s.s. hæðarlega lóðar eða hækkun manar. Ef íbúðir hafa hlöð sem snýr að hljóðlatari svæði hverfisins, uppfylla allar íbúðir kröfur skipulagsyfirvalda. Sjá nánar á minnisblaði frá VERKIS og hljóðkortu sem ber yfirskriftina "Umferðahávaðamat á Nónhæð" sem fylgir þessum skipulagsskilmálum.

10. SKIKI TIL EINKAAFNOTA - SMÁHÝSI

Fyrir íbúðir í jarðhæðum skal afmarka skika til einkaafnota fyrir framan íbúðir og skulu þeir sýndir á aðaluppdráttum.

Ekki er heimilt að setja smáhýsi á lóð skv. gr. 2.3.5. lið g í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

11. GIRÐINGAR OG HLJÓÐMANIR

Lóðarhötum er ekki heimilt að gríða lóðina af, en heimilt er að vera með runnartröður á lóðarmörkum. Gangar skal frá stöðveggjum svo ekki staf hætta af hæðarmun. Lóðarhafi skal framkvæma hljóðmön við Arnarnesveg á landi Kópavogsbæjar á sinni kostnað. Framkvæmdir skal gerð í nánú samráði við Veggerðina og Kópavogsbæ.

SÉRSKILMÁLAR FYRIR LÓÐ C

Mælikvæði: 1:500
Dagsetning: 14.07.2017
Uppfært: 29.11.2017

(90)4.02

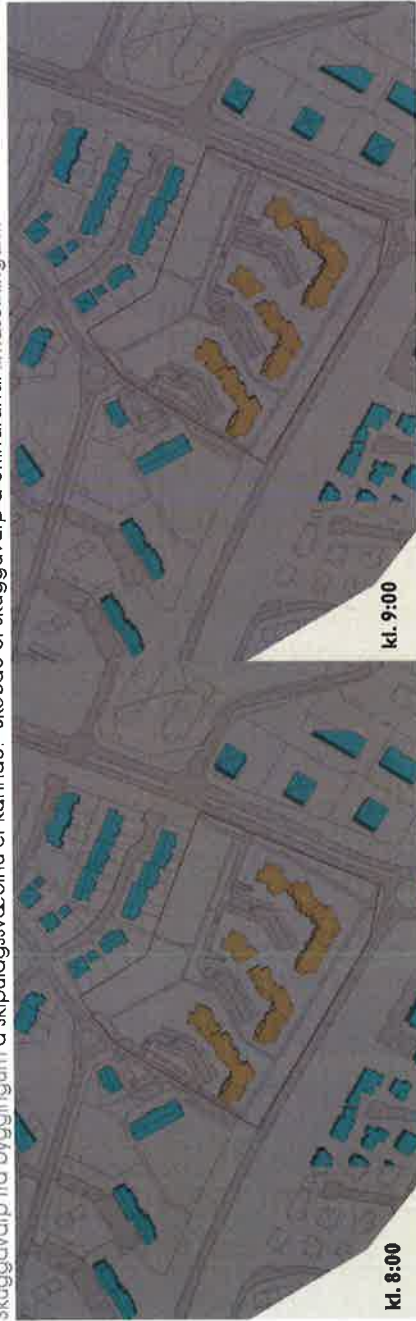
teikning

Bláðráðgjafi A3

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-4 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirlitandi tímasefningum:



kl. 8:00

kl. 9:00



kl. 10:00

kl. 11:00



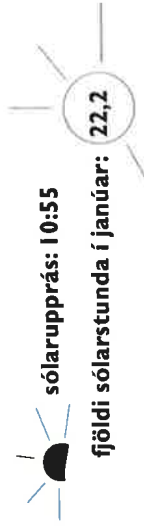
kl. 12:00

kl. 14:00



kl. 16:00

15. janúar 2016



sólarupprás: 10:55

fjöldi sólarstunda í janúar: 22,2

Upplýsingar um sólarupprás fyrir ívornir dag er að finna á eftirlitandi slóð:
<http://www.time-date.eu/page/solar/ise-calc-us.html>

Fyrir fjölda sólarstunda í ljúgendum mánuði 2016 er stöðugt við upplýsingar frá Veburstatu Íslands
<http://www.vedur.is/vedur/vedur/ir/dagleg/reykjavik/>



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

ARKÍS
a r k i s t e k t a r

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkefni: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Verkunúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐARBYGGÐ

Móðulkvöldi: 16.10.2017
Dagsetning: 29.11.2017
upptækt:

(90)5.02
teikning
Bláaustur 14

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-4 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímaseiningum:



15. febrúar 2016

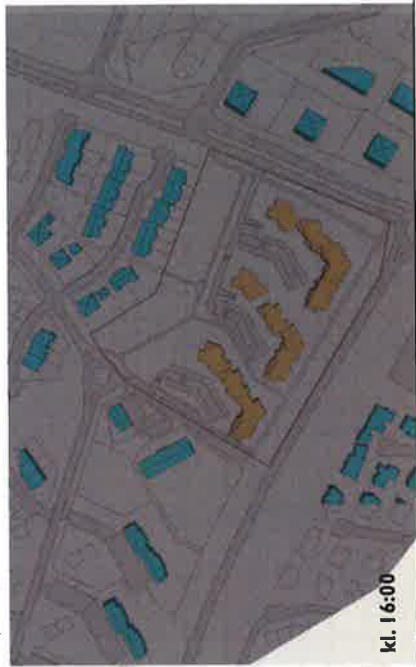


sólarupprás: 9:24

fjöldi sólarstunda í febrúar: 86,5

Upplýsingar um sólarupprás fyrir lokaðan dag er að finna á eftirfarandi síðu
<http://www.umiddata.eu/pages/sunrise-sunset.html>

Fyrir fjölda sólarstunda í lögbindum mánuði 2016 er staðast við upplýsingar frá Veburstatu Íslands
<http://www.vetur.is/vedur/veclur/arr/taeg/taeg/reykjavik/>



kl. 16:00



Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Veikheiti: Deiliskipulag Nónhæðar
Svettarfélag: Kópavogur
Veiknúmer: 13-003

Kleppsvægi 1152 104 Reykjavík
Kl 531107-0550 Sí: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is Kópavogsbær

ARKÍŚ
a r k í t t e k t a r

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐARBYGGÐ

Mælikvæði:
Dagsetning:
upptækt:

16.10.2017
29.11.2017

(90)5.03

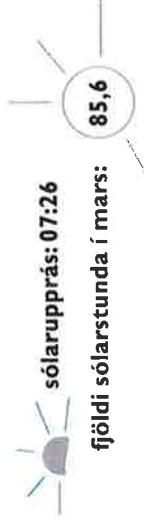
teikning
Bláskotaráró 24

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-4 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímaseiningum:

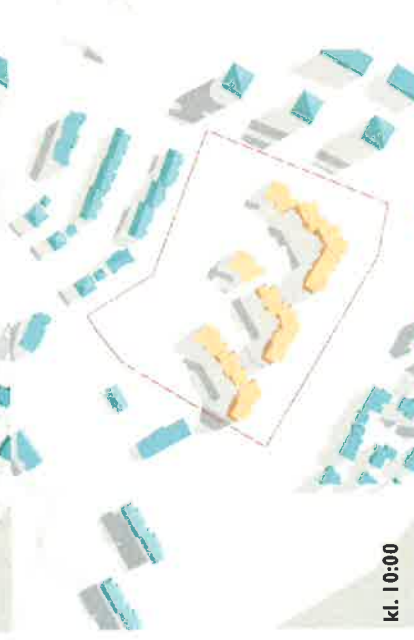
20. mars 2016
-vorjafunddagur



kl. 8:00



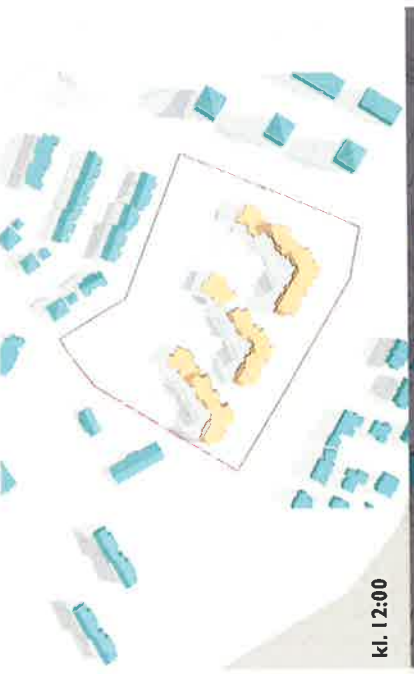
kl. 9:00



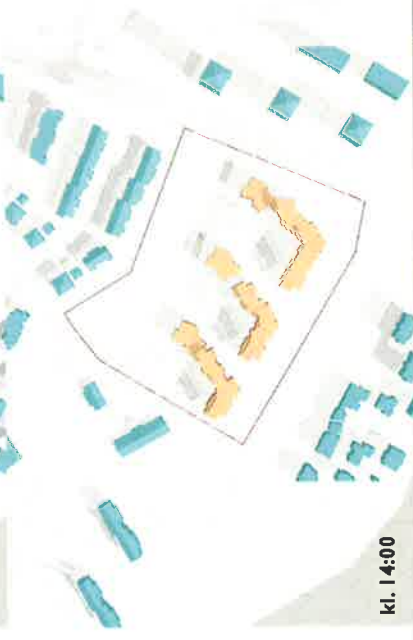
kl. 10:00



kl. 11:00



kl. 12:00



kl. 14:00



kl. 16:00



kl. 18:00

ARKÍŚ
arkís@arkís.is
www.arkís.is

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
t: 531107-0550 S: 511 2060
arkís@arkís.is



Kópavogsbær

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Deiliskipulag Nónhæðar
Kópavogur
13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐARBYGGÐ

Maslikvæði: 16.10.2017
Dagsetning: 29.11.2017
uppléttur:

(90)5.04

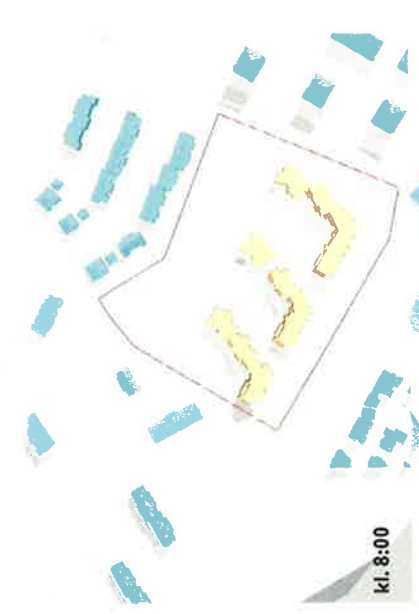
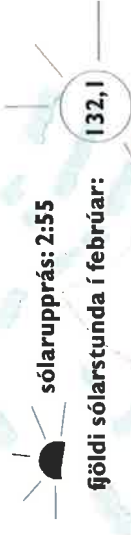
teikning
Blóðsmáttólf

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

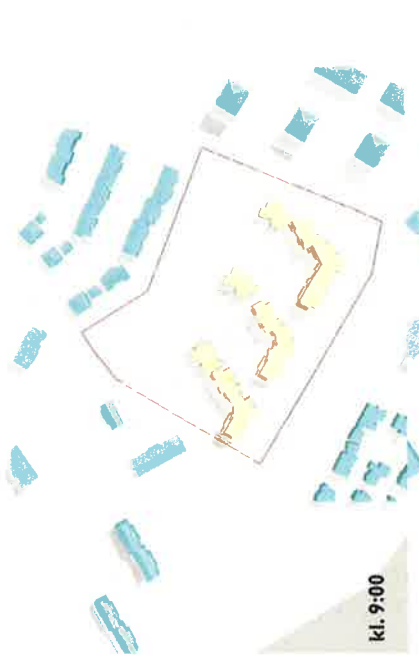
Fjölbýlishús á 2-4 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:

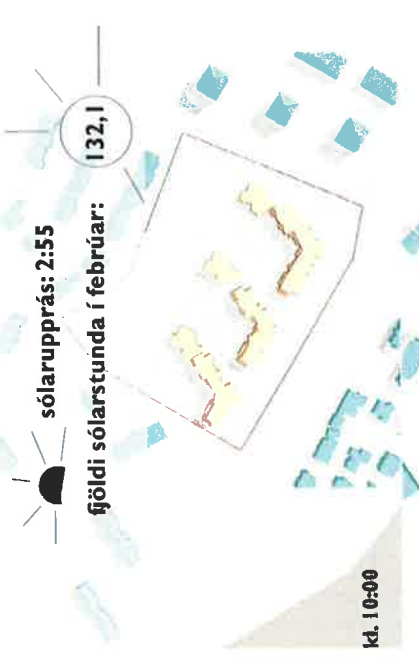
21. júní 2016
-sumarsólstöður



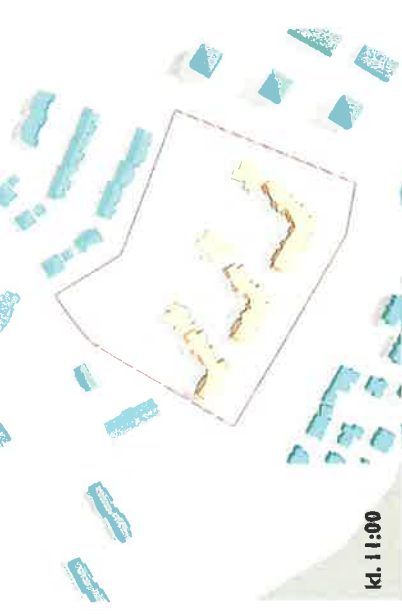
kl. 8:00



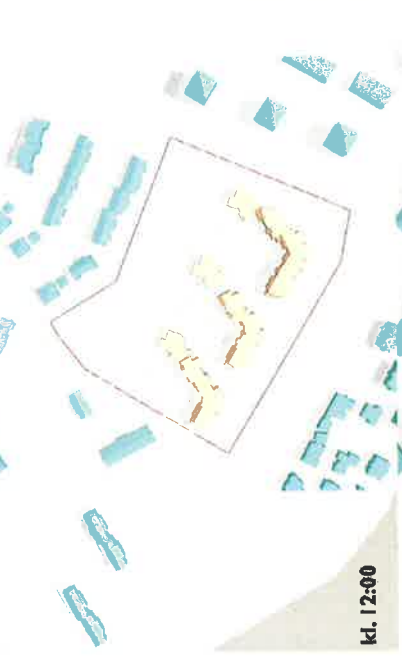
kl. 9:00



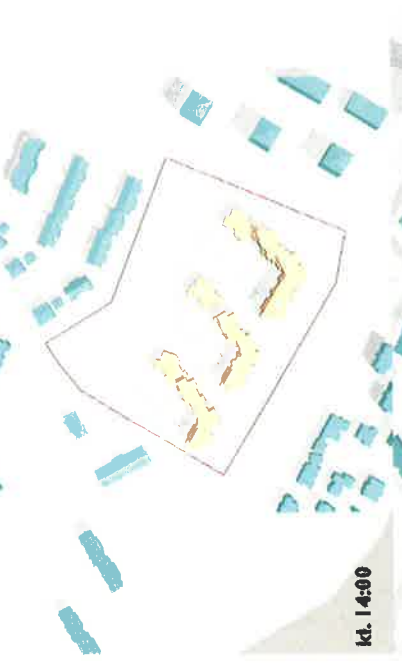
kl. 10:00



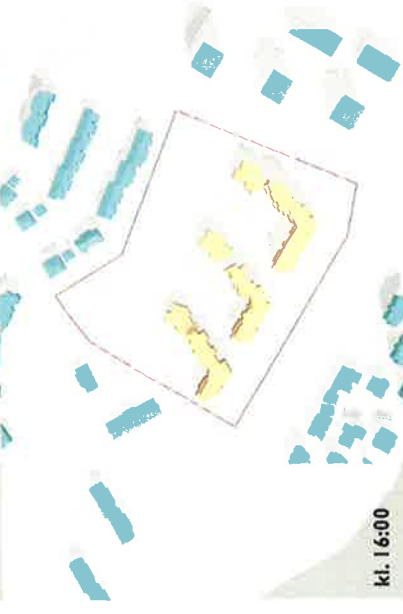
kl. 11:00



kl. 12:00



kl. 14:00



kl. 16:00



kl. 18:00



kl. 20:00



Keppsvægi 152 104 Reykjavík
Kt 531107-0550 S: 511 2040
www.arkis.is arkis@arkis.is

ARKÍS
a r k í s
a r k í t e k t a r

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkefni: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Verkunúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐARBYGGÐ

Mestkvæði:
Dagsetning:
upplétt:

16.10.2017
29.11.2017

(90)5.05

teikning

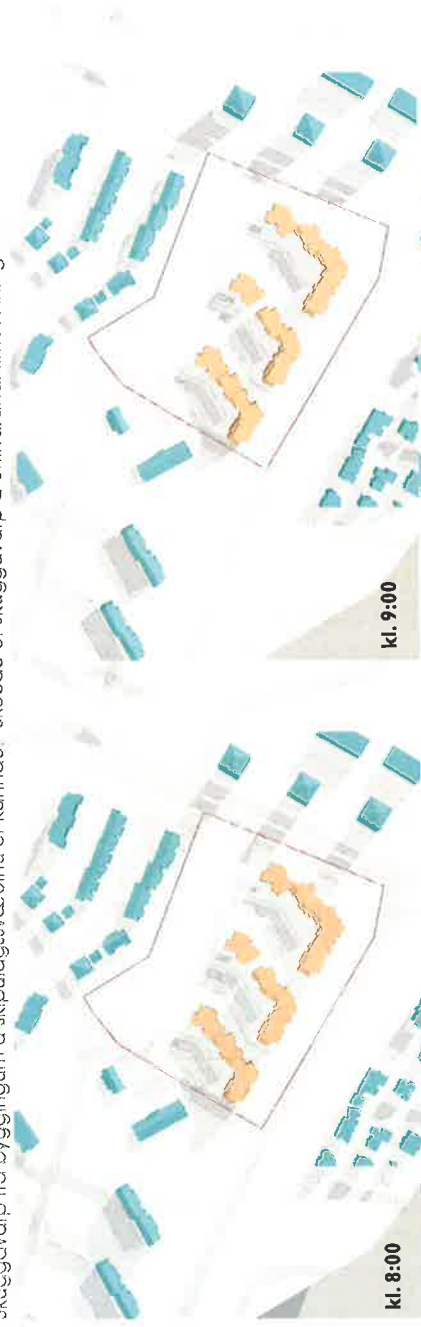
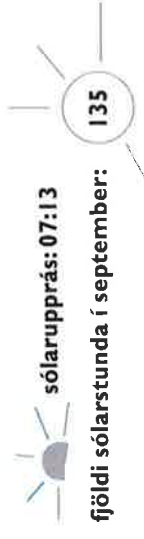
Blaðnúmer: A1

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

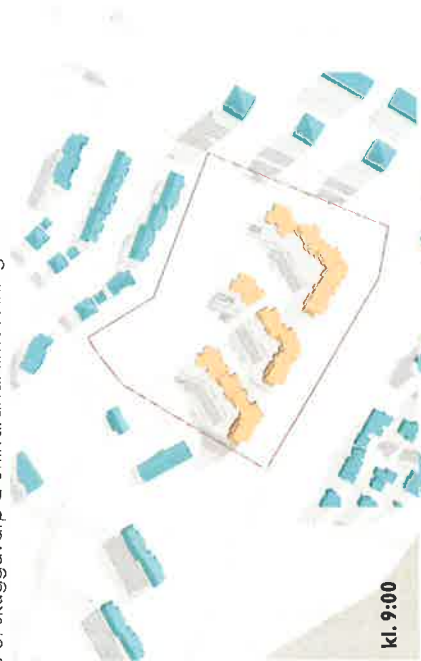
Fjölbýlishús á 2-4 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagsvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:

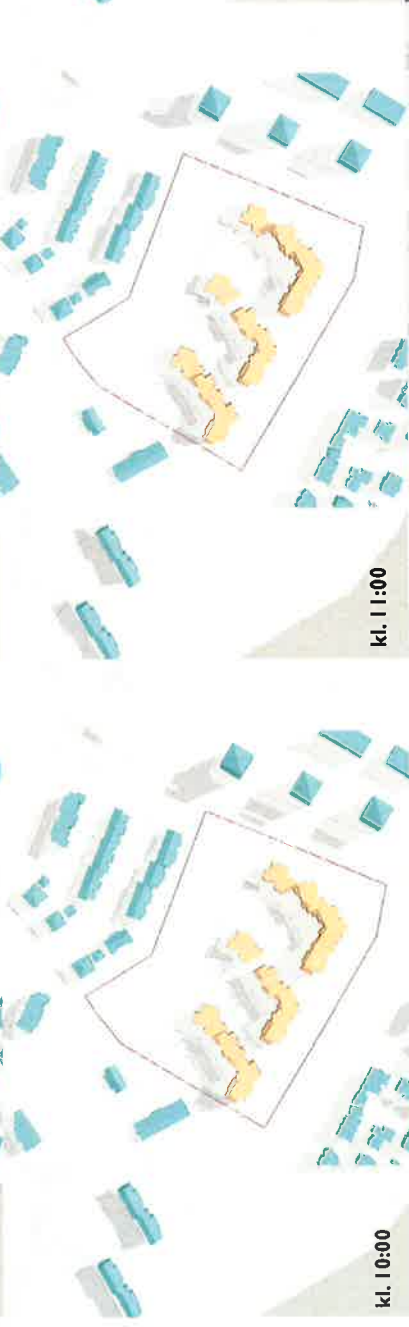
23. september 2016
-haustjafndægur



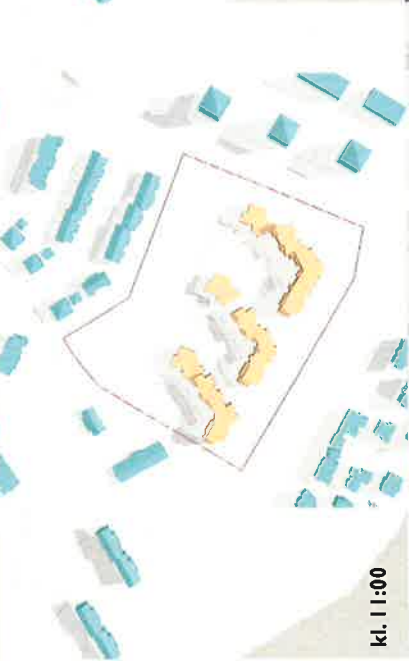
kl. 8:00



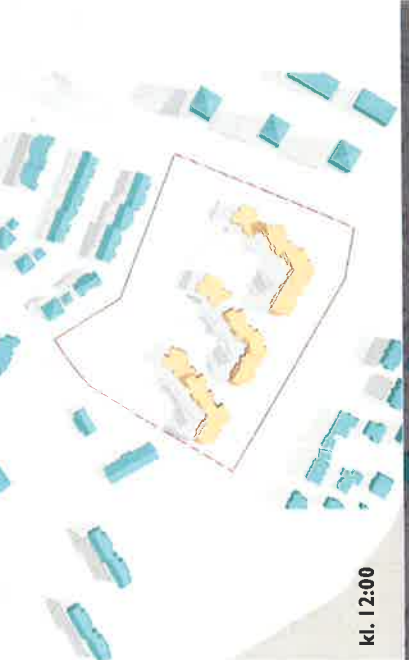
kl. 9:00



kl. 10:00



kl. 11:00



kl. 12:00



kl. 14:00



kl. 16:00



kl. 18:00

ARKÍŚ
a r k i t e k t a r

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
Sí 531 107-0550 Sí 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is



Kópavogsbær

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verktali: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Verknúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐARBYGGÐ

Mælikvarði: 16.10.2017
Dagsetning: 29.11.2017
upptæri:

(90)5.06

teikning

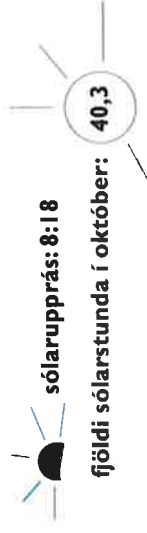
Áskortun

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-4 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:

15. október 2016



Upplýsingar um sólarupprás fyrir lverm dag er að finna á eftirfarandi slóð:
<http://www.timeanddate.eu/page/sol/sunrise-calc-is.html>

Fyrir fjölda sólarstunda í tölguinum mánuði 2016 er stuðst við upplýsingar frá Veburacofu Íslands:
<http://www.vedur.is/vedur/vedurfarir/sglpr/reykjavik/>



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
Kl. 531 107-0660 S: 511 2060
www.arkis.is arkis@arkis.is

ARKÍS
a r k í s t e k i a t

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Veitihelli: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Vetknúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐARBYGGÐ

Mælikvæði: 16.10.2017
Dagsetning: 29.11.2017
upptækt:

(90)5.07
teikning
Blóðstæði A4

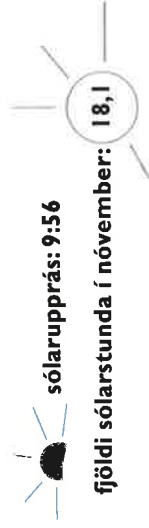
SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-4 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



15. nóvember 2016



Upplýsingar um sólarupprás fyrir Ísland er að finna á eftirfarandi slóð:
<http://www.umvadata.eurfagad.is/sunrise-calc-us.html>

Fyrir fjölda sólarstunda í tilgreindum mánuði 2016 er stuðst við upplýsingar frá Væðingunni á Íslandi:
<http://www.vaedingunni.is/valfradaglegrofkjviki/>

kl. 16:00



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
Kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is

ARKÍS
arkitektar

Nónhæð - Delliskipulagsbreyting

Verkhelli: Delliskipulag Nónhæðar
Svettarfélag: Kópavogur
Verknúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI ÍBÚÐARBYGGÐ

Mestliðandi: 16.10.2017
Dagsetning: 29.11.2017
Uppiðseti:

(90)5.08

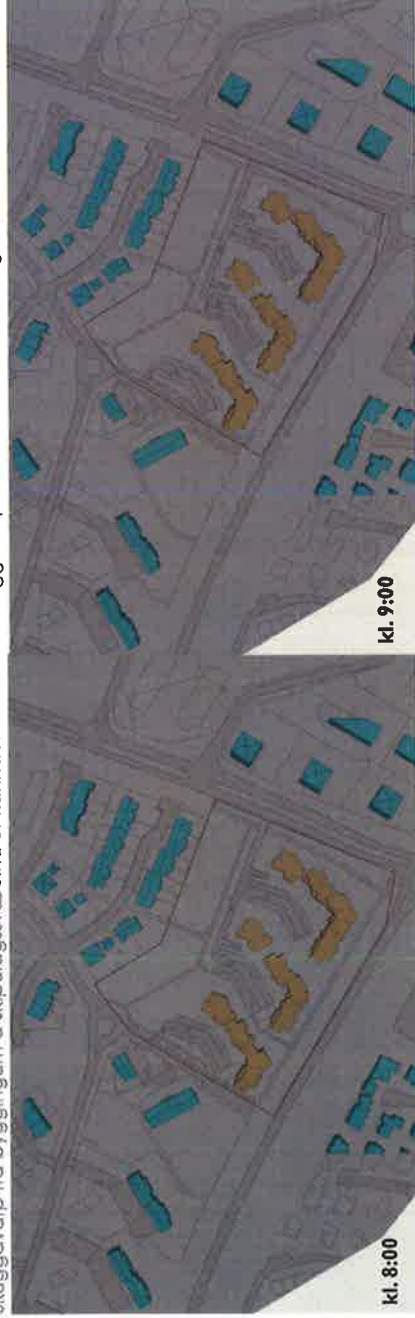
teikning

Björnsson & A

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2-4 hæðum

Skuggavarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannað. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



kl. 8:00

kl. 9:00



kl. 10:00

kl. 11:00



kl. 12:00

kl. 14:00

15. desember 2016



sólarupprás: 11:16

fjöldi sólarstunda í desember: 3,2

Upplýsingar um sólarupprás fyrir hvorn dag er að finna á eftirfarandi síðu:
<http://www.timeanddate.com/page/sunrise-sunset-table.html>

Fyrir fjölok sólarstunda í úlgrendum, mínúlu 2016 er staðst við upplýsingar frá Veðurstofni Íslands:
<http://www.veður.is/veður/vadunartraggteg/reykjavik/>



Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
tlf 531107-0550 S: 511 2060
www.arkis.is arkis@arkis.is Kópavogsbætur

ARKÍS
a r k í s
a r k í t e k t a r

Nónhæð - Delliskipulagsbreyting

Verkhelti: Delliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kópavogur
Veiknúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGADRI ÍBÚÐABYGGÐ

Mælikvarði:
Dagsetning:
upplætt:

16.10.2017
29.11.2017

(90)5.09

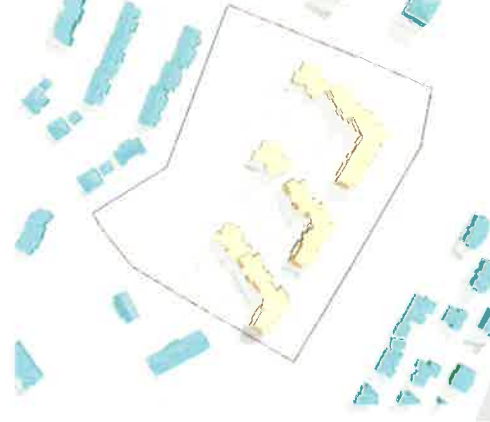
teikning

Bláaustera A/S

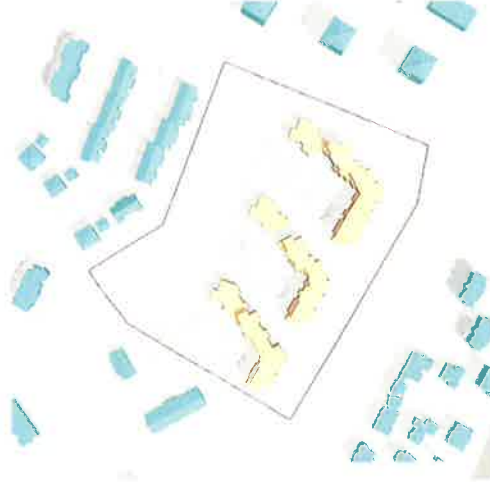
SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI IBÚÐARBYGGÐ NÓNHÆÐAR

Fjölbýlishús á 2 - 4 hæðum

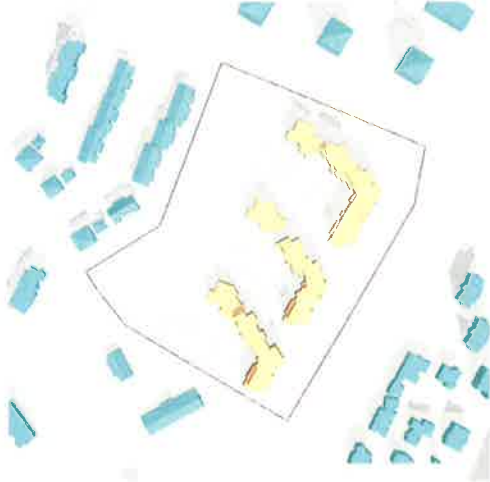
Skuggvarp frá byggingum á skipulagssvæðinu er kannad. Skoðað er skuggavarp á eftirfarandi tímasetningum:



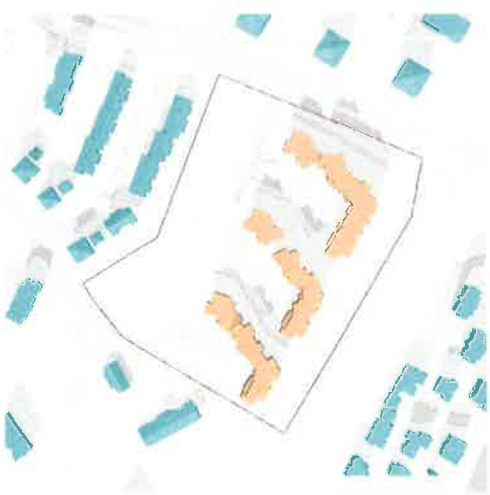
Sumarsólstöður kl. 09:00, dags. 20.03.2009



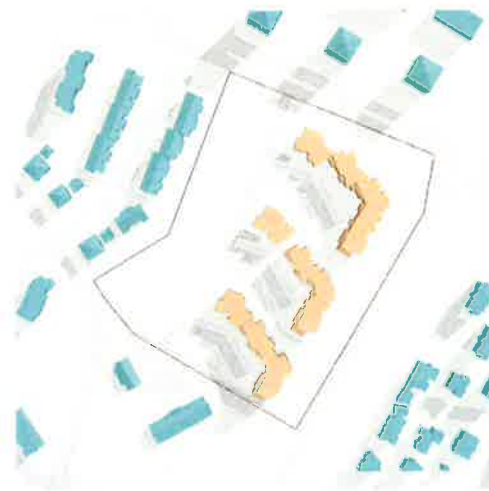
Sumarsólstöður kl. 14:00, dags. 20.03.2009



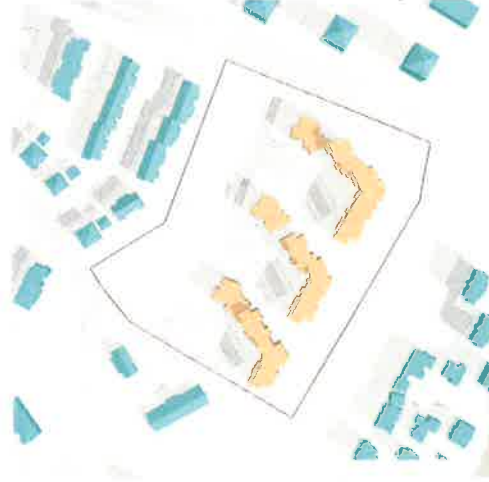
Sumarsólstöður kl. 16:00, dags. 20.03.2009



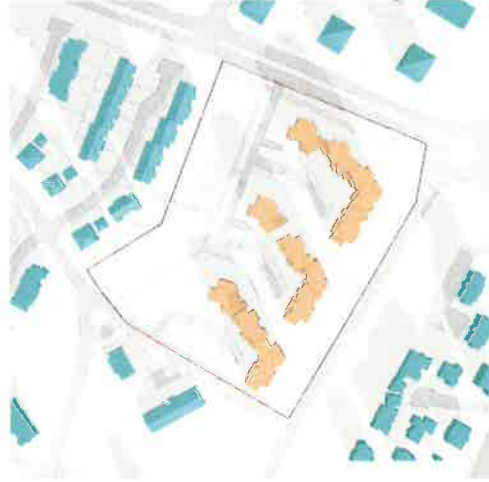
Sumarsólstöður kl. 18:00, dags. 20.03.2009



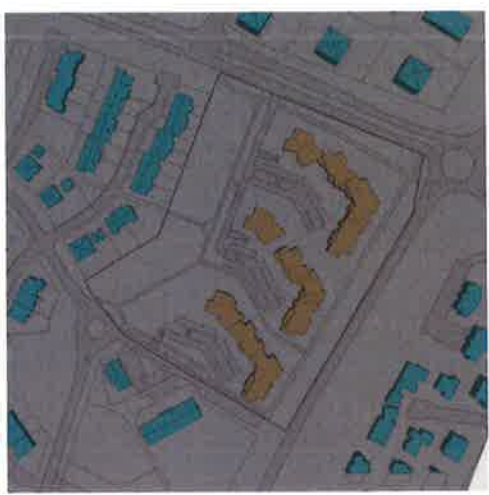
Jafndægur kl. 09:00, dags. 20.03/23.09



Jafndægur kl. 14:00, dags. 20.03/23.09



Jafndægur kl. 16:00, dags. 20.03/23.09



Jafndægur kl. 18:00, dags. 20.03/23.09

ARKÍŚ
a r k i t e k t a r

Kleppsvægi 152 104 Reykjavík
Kt 531107-0550 S: 511 2060
www.ark.is arkis@ark.is



Kápaavagshver

Nónhæð - Deiliskipulagsbreyting

Verkefni: Deiliskipulag Nónhæðar
Sveitarfélag: Kápaavagur
Veitnúmer: 13-003

SKUGGAVARP FRÁ FYRIRHUGAÐRI IBÚÐARBYGGÐ

Máskilvardi: 11.08.2017
Dagsetning: Uppfært: 29.11.2017

(90)5.01

teikning

Búðarskild A3