

Kópavogsbær

Húsnæðisáætlun 2020-2027

Júní 2020





	Síða
Samantekt	4
Stöðugreining	7
Skipulagsmál	14
Sveitarfélagið	20
Aðgerðir og áherslur	27
Heimildaskrá	33

Almennt

Byggt er á gögnum frá Hagstofu Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Þjóðskrá Íslands og Kópavogsbæ. Ekki hefur verið framkvæmd sérstök könnun á áreiðanleika þeirra gagna sem byggt er á en miðað er við að um heimildir traustra aðila sé að ræða. KPMG veitti Kópavogsbæ aðstoð við framsetningu áætlunarinnar.

Inngangur

Í lögum um húsnæðismál er íbúðalánasjóði (nú Húsnæðis- og mannvirkjastofnun) falið það verkefni að stuðla að skipulagi húsnæðismála sem auki möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum og um leið að stuðla að auknu húsnæðisöryggi heimila í hverju sveitarfélagi fyrir sig.

Samkvæmt skýrslu vinnuhóps velferðarráðuneytisins um gerð húsnæðisáætlana frá júní 2012 er hlutverk þeirra að draga fram mynd af því hver staða húsnæðismála er í hverju sveitarfélagi fyrir sig, greina framboð og eftirspurn eftir mismunandi húsnæðisformum og setja fram áætlun um hvernig sveitarfélagið ætlar að mæta húsnæðisþörf heimila, til skemmri og lengri tíma ef þörf er á.

Megin markmiðið með gerð húsnæðisáætlana sveitarfélaga er að stuðla að auknu húsnæðisöryggi íbúa í hverju sveitarfélagi.

Í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, sbr. breytingu nr. 65/2018 er gert ráð fyrir að sveitarfélög geri áætlunir um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur lagt áherslu á að hvert sveitarfélag hafi skriflega húsnæðisáætlun, annars vegar til næstu 4 ára og hins vegar til næstu 8 ára.

Í reglugerð nr. 1248/2018 um húsnæðisáætlunir sveitarfélaga er nú ákvæði um útfærslu þeirra.

Húsnæðisáætlun Kópavogsbæjar

Húsnæðisáætlun er heildstæð áætlun sveitarfélags varðandi stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu.

Til grundvallar við upplýsingaöflun er m.a. stuðst við gildandi skipulagsáætlunir, gögn frá Hagstofu Íslands, Þjóðskrá og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, ásamt upplýsingum frá Kópavogsbæ.

Innihald áætlunarinnar tekur mið af reglugerð um húsnæðisáætlunir sveitarfélaga nr. 1248/2018. Leitast er við að setja fram upplýsingar gagnvart öllum þeim atriðum sem þar koma fram.

Mikilvægt er að húsnæðisáætlunir byggji á nýjustu mögulegu upplýsingum á hverjum tíma til að þær skili árangri. Því er stefnt að því að lagt verði mat á hverju ári hvort þörf sé á endurskoðun húsnæðisáætlunar Kópavogsbæjar.



Samantekt



Íbúar

Íbúar voru um 37.959 í árslok 2019 sem voru 10,4% af heildaríbúafjölda landsins. Íbúum í Kópavogi hefur að jafnaði fjölgað um 2,5% á ári frá árinu 2000.

Meðalaldur íbúa í Kópavogi í árslok 2019 var 38,5 ár sem er nánast það sama og á landsvísu sem var 38,3 ár.

Fjöldi íbúa sem býr í hverri íbúð hefur verið nokkuð stöðugur en þó verið á uppleið síðustu ár og var um 2,7 í árslok 2019.

Mannfjöldaspá

Byggt á mannfjöldaspá Hagstofu Íslands og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar má áætla að í árslok 2030 muni íbúum í Kópavogi hafa fjölgað um 1.430-5.300 manns.

Spá Kópavogs gerir ráð fyrir að íbúum muni fjölga um 7.600 manns til ársins 2030. Ef gert er ráð fyrir samskonar þróun íbúa og var frá árunum 2010-2019 myndi íbúum fjölgað um allt að 10.950 manns til ársins 2030.

Framboð íbúðarhúsnæðis

Heildarframboð í Kópavogi var um 14.000 íbúðir í ársbyrjun 2020.

Samsetning alls húsnæðis í Kópavogi er 63% fjölbýlishús, 15% einbýlishús, 8% tvíbýlishús, 6% raðhús, 6% parhús og 2% annað. Alls voru um 160 íbúðir skilgreindar sem atvinnuhúsnæði.

Flestar eignir eru þriggja herbergja og algengasta stærð íbúða er á bilinu 101-150 m².

Leiguhúsnæði/rými

Íbúðir og búsetuúrræði í eigu Kópavogs voru 488 í árslok 2019.

- Félagslegar leiguíbúðir voru 323
- Íbúðir fyrir fatlað fólk voru 67
- Íbúðir fyrir 60 ára og eldri voru 87
- Önnur búsetuúrræði voru 11

Í sveitarfélaginu eru alls 205 hjúkrunar-, dvalar- og dagdvalarrými.

Áætlaður fjöldi leiguíbúða í eigu mismunandi leigufélaga nemur um 250.

Parfir ólíkra hópa

Alls eru 35% skattgreiðendur sveitarfélagsins undir tekju- og eignamörkum í Kópavogi. Samsvarandi hlutfall fyrir höfuðborgarsvæðið og landið í heild er 40%.

Fjöldi heimila sem fékk greiddar húsnæðisbætur frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun í árslok 2019 í sveitarfélaginu var alls 1.139.

Á biðlista eftir leiguhúsnæði eru um 170 umsóknir og 41 umsókn á biðlista í búsetu fyrir fatlað fólk með sérparfir.

Leigumarkaður

Meðalleiguverð árið 2019, byggt á þinglýstum leigusamningum frá Þjóðskrá, nam 2.413 kr. á m² og hækkaði um 2% milli ára. Meðalleiguverð hefur hækkað um 44% frá árinu 2014.

Samkvæmt mati Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar voru um 872 þinglýstir leigusamningar í Kópavogi sem nemur um 6,4% af öllu húsnæði.

Fasteignamarkaður

Fermetraverð í sérbýli var 412 þús.kr. að meðaltali fyrir árið 2019 og hækkaði um 5% milli ára. Alls hefur fermetraverð hækkað um 63% frá árinu 2014.

Fermetraverð í fjölbýli var 473 þús.kr. að meðaltali fyrir árið 2019 og hækkaði um 3% milli ára. Alls hefur fermetraverð hækkað um 62% frá árinu 2014.

Skipulag og uppbygging

Samkvæmt aðal- og deiliskipulagi er áætlun um úthlutun lóða til íbúðabyggingar fyrir allt að 2.980 íbúðir til ársins 2030. Einnig eru alls lóðir til bygginga á íbúðum sem eru ódeiliskipulagðar og ótímasettar. Sú uppbygging ætti að mæta væntri íbúðapörf skv. spá Hagstofu Íslands að því gefnu að allar lóðir verði fullnýttar til byggingar á íbúðum á uppgefnu tímabili.

Helstu áherslur við uppbyggingu

- Lóðir eru frekar stórar og gert er ráð fyrir að langstærsti hlutinn nýbygginga næstu ára verði fjölbýlishús.
- Lögð er áherslu á uppbyggingu 1-2 og 3 herbergja íbúða skv. áætlunum sveitarfélagsins þar sem íbúðastærð er minni en 90 m².
- Helstu uppbyggingarsvæði munu vera í Kársnesi, Digranesi, Smáranum, Fífuhvammi og Vatnsendahvarfi.

Helstu áherslur og markmið í húsnæðismálum Kópavogs

Helstu markmið í húsnæðismálum byggja á skýrslu starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins í Kópavogi. Markmið er að ýta undir virkari leigumarkað hér á landi, byggingu minni, ódýrari og hagkvæmari íbúða og tryggja skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins.

- Í forgangi er að leita leiða til að fjölga félagslegum íbúðum Kópavogsbæjar með það að markmiði að bregðast við biðlistum eftir félagslegu húsnæði.
- Skapa traustari umgjörð um almennan leigumarkað og gera hann að raunverulegum valkosti til jafns við önnur búsetuform.
- Auka framboð á litlum og ódýrum fasteignum, ásamt því að auðvelda fólki að kaupa sína fyrstu íbúð.
- Íbúðakostum fjölgað m.a. í formi einhvers konar samstarfs með byggingaraðilum um byggingu minni íbúða þar sem sveitarfélagið fengi ákveðnum fjölda íbúða úthlutað inn í félagslega kerfið sem og fjölga byggingum á litlum og ódýrum íbúðum sem henta fyrstu kaupendum.

Stöðugreining

Íbúafjöldi

Íbúðarhúsnæði

Fasteigna- og leigumarkaður

Leiguhúsnæði

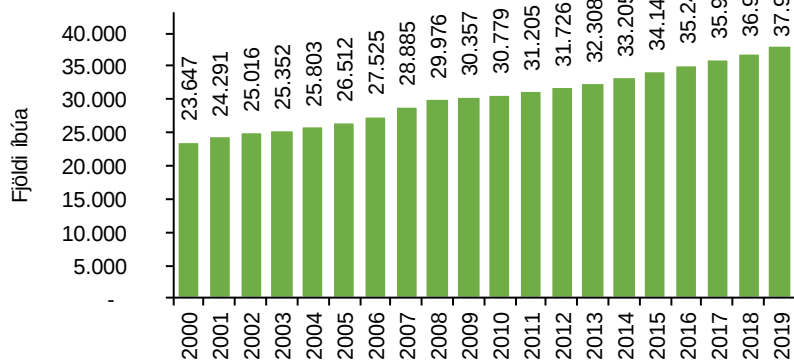


Íbúafjöldi

Íbúar í Kópavogi í árslok 2019 voru 37.959 sem voru 10,4% af heildaríbúafjölda landsins.

- Íbúar í Kópavogi í árslok 2000 voru 23.647 sem var 8,3% af heildaríbúafjölda landsins.
- Íbúum í Kópavogi hefur fjölgað frá 1,3-4,9% frá árinu 2000 eða um 2,5% að jafnaði á ári.
- Frá árinu 2010 hefur fjölgunin verið um 2,3% að jafnaði á ári.
- Meðalaldur íbúa Kópavogi í árslok 2019 var 38,5 ár sem er nánast það sama og á landsvísi sem var 38,3 ár.
- Á myndinni fyrir neðan má sjá þróun íbúafjölda í Kópavogi frá árinu 2000.

Þróun íbúafjölda frá 2000-2019



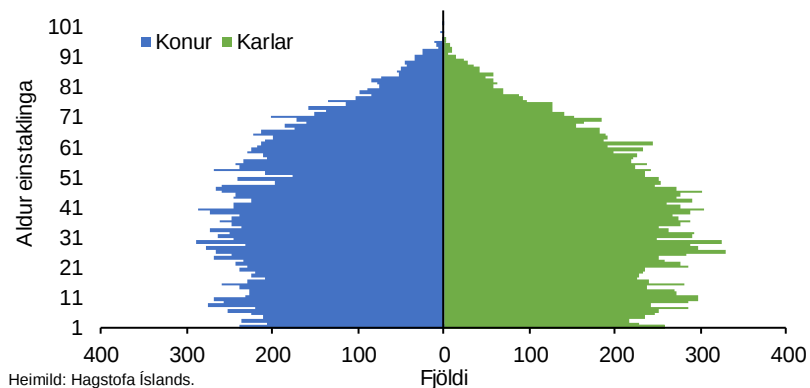
Heimild: Hagstofa Íslands. Fjöldi íbúa miðað við árslok hvers árs

Íbúasamsetning

Sjá má íbúasamsetningu í Kópavogi í töflu hér að neðan í árslok 2019. Samsetning aldurshópa er áþekk í Kópavogi og á landsvísi þó eru hlutfallslega færri í aldurshópnum 20-67 ára í Kópavogi en á landsvísi en á móti eru hlutfallslega fleiri í aldurshópnum 6-15 ára og 67 ára og eldri.

Íbúasamsetning og samanburður við landið allt			
	Kópavogur (fj.)	Kópavogur (hlf.)	Landið allt
Karlkyn	19.375	51,0%	51,3%
Kvenkyn	18.584	49,0%	48,7%
0-1 árs	950	2,5%	2,4%
2-5 ára	1.800	4,7%	4,7%
6-15 ára	5.167	13,6%	12,9%
16-19 ára	1.804	4,8%	4,9%
20-67 ára	23.641	62,3%	63,6%
>67 ára	4.597	12,1%	11,5%

Aldursdreifing íbúa í árslok 2019





Íbúasamsetning – fjölskyldugerð*

Þó fjölgað hafi í öllum hópum fjölskyldugerða í Kópavogi frá árslokum 2009 þá hefur fjölskyldumynstur hliðrast lítillega til á undanförunum árum.

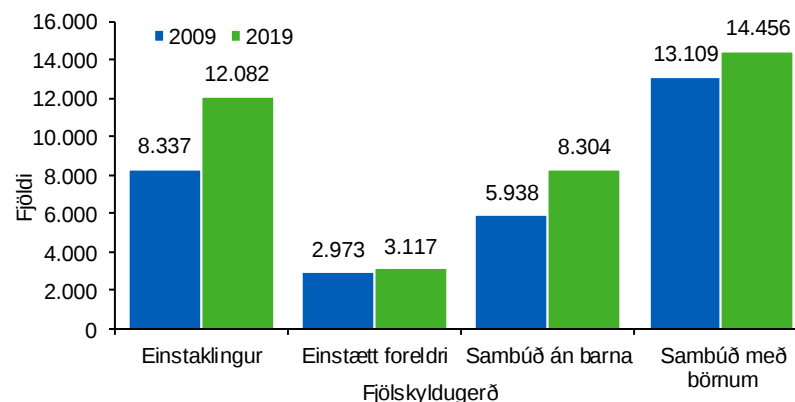
- Einstaklingar sem eru í sambúð ásamt börnum voru 43% af fjölskyldugerð árið 2009 en var 38% í árslok 2019.
- Mest hefur fjölgun verið meðal þeirra einstaklinga sem eru í sambúð án barna eða úr 20% í 22% og einstaklingum úr 27% í 32% af fjölskyldugerð.
- Þá hefur hlutfall einstæðra foreldra af fjölskyldugerðum lækkað örlítið milli árána 2009 og 2019.
- Alls eru 3.746 skráðar kjarnafjölskyldur í sambúð með börnum samkvæmt Hagstofunni sem gerir meðalfjölda í hverri fjölskyldu um 3,9 einstaklingar.
- Breytt samsetning fjölskyldugerðar getur kallað á breytingu á uppbyggingu íbúða til næstu ára.

Íbúasamsetning – fjöldi íbúa í hverri íbúð**

Fjöldi íbúa í hverri íbúð hefur verið nokkuð stöðugur síðustu ár. Hlutfall lækkar eilítið milli árána 2018 og 2019. Fjöldi íbúða í ársbyrjun 2020 var alls um 14.000 en var um 7.400 í árslok 1997.

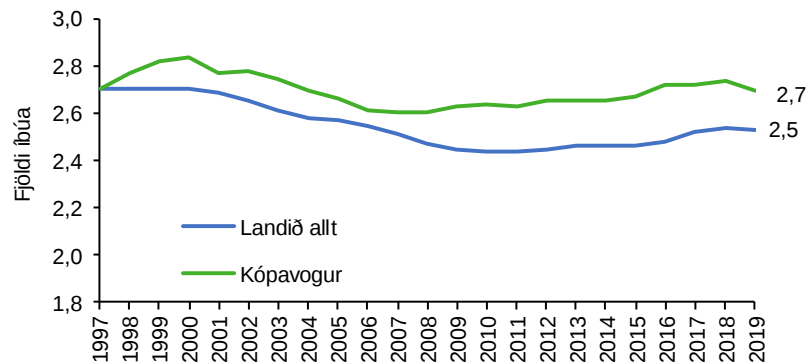
- Í árslok 1997 bjuggu að meðaltali 2,7 íbúar í hverri íbúð sem er samskonar hlutfall og var í árslok 2019.
- Íbúar á hverja íbúð voru 2,5 fyrir landið allt í árslok 2019. Árið 1997 nam þetta hlutfall um 2,7.

Fjölskyldugerð



Heimild: Hagstofa Íslands.

Fjöldi íbúa í hverri íbúð**



Heimild: Hagstofa Íslands, Þjóðskrá.

* Varðandi sambúð, þá er ekki er gerður greinarmunur á hjónabandi og óvígðri sambúð.

** Gert er ráð fyrir að allar skráðar íbúðir í Kópavogi séu í nýtingu þegar verið er að áætla fjölda íbúa í hverri íbúð. Hlutfallið er fundið út með að bera saman allar eignir á móti heildarfjölda íbúa í Kópavogi.



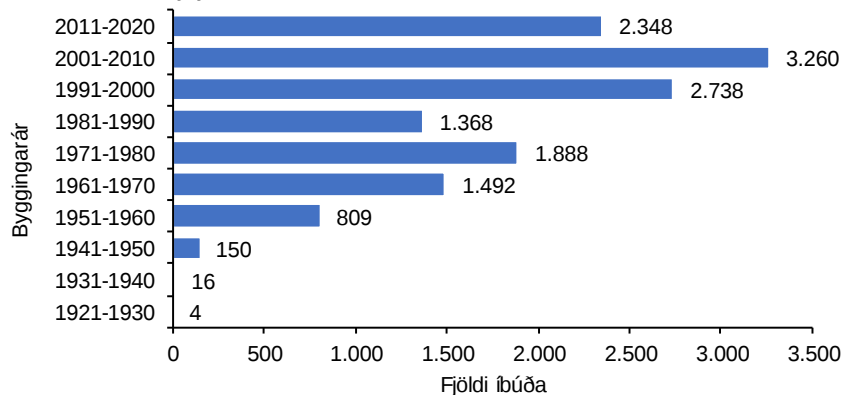
Skipting húsnæðis eftir tegund

Framboð húsnæðis í Kópavogi var um 14.000 í ársbyrjun 2020.

- Samsetning húsnæðis er 63% fjölbýlishús, 15% einbýlishús, 8% tvíbýlishús, 6% raðhús, 6% parhús og 2% annað*.
- Alls voru um 160 íbúðir skilgreindar sem atvinnuhúsnæði sem er um 1% af heildarframboði húsnæðis (uppl. frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun).
- Algengasta einstaka eignin er í fjölbýli, er þriggja herbergja og er á bilinu 71-100 m² en alls eru 2.500 slíkar íbúðir.
- Af 5.249 eignum á stærðarbilinu 101-150 m² eru um 75% þeirra í fjölbýli.

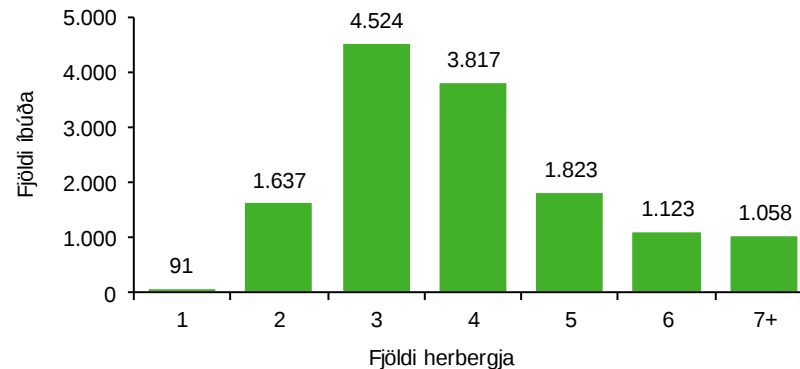
Byggingarár húsnæðis

Flestir eignir voru byggðar á árunum 2001 -2010. Tölur fyrir 2020 er miðuð við ársbyrjun.



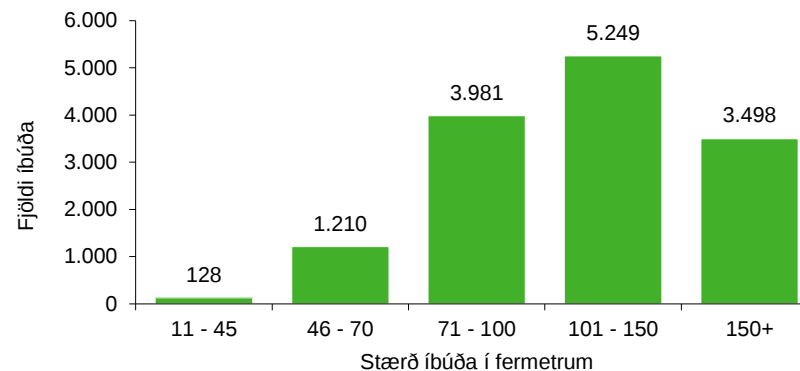
Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (árleg þróun nýbygginga), Þjóðskrár Íslands
 * Byggt á flokkun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um skiptingu húsnæðis í Kópavogi.

Skipting húsnæðis - fjöldi herbergja



Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Skipting húsnæðis - stærð íbúða



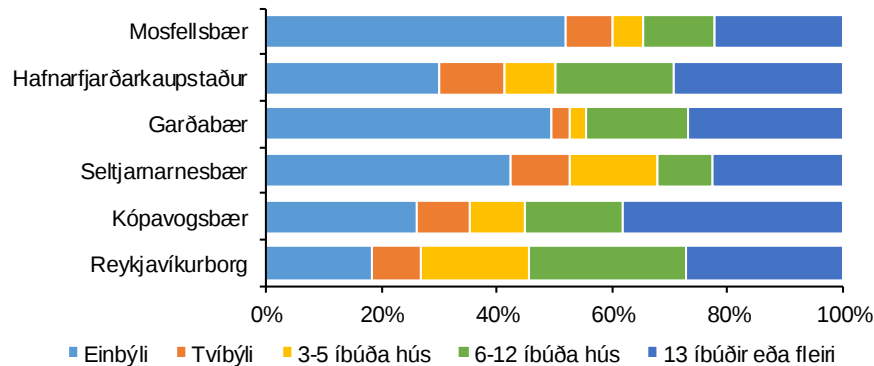
Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Fasteignamarkaður



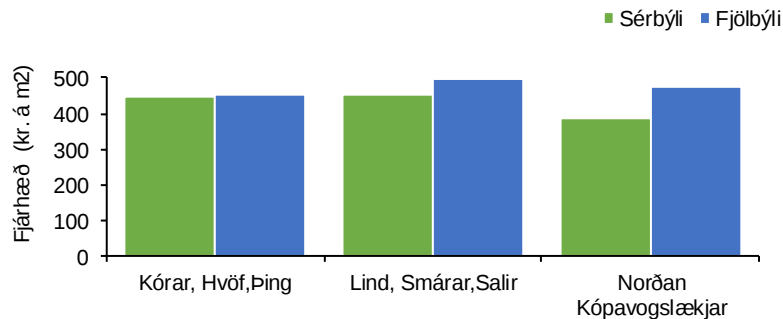
Skipting húsnæðis eftir tegund – samanburður 2019

Af samsetningu húsnæðis í Kópavogi má sjá að hlutfallslega mest af íbúðareiningum sem eru með 13 íbúðum eða fleiri og síðan einbýli.



Íbúðaverð eftir hverfum, fjölbýli og sérbýli

Íbúðaverð er að öllu jöfnu hæst í Linda-, Smára- og Salahverfi. Að jafnaði er fermetraverð um 10% hærri í fjölbýli en sérbýli.



Heimild: Þjóðskrá Íslands. Íbúðaverð eftir hverfum miðast við árið 2019.

Kaupsamningar - sérbýli

Fjöldi samninga á árinu 2019 var alls 107 en meðaltal síðan 2014 hefur verið um 160.

- Fermetraverð var 412 þús.kr. að meðaltali fyrir árið 2019 og hækkaði um 5% milli ára.
- Alls hefur fermetraverð hækkað um 63% frá árinu 2014.

Samantekt um fasteignaviðskipti í Kópavogi (sérbýli)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kaupverð (m.kr)	50,9	56,2	61,2	72,7	80,7	80,3
Fermetraverð (kr.)	252.878	275.236	299.498	346.593	391.598	411.957
Stærð í fermetrum	201	204	204	210	206	195
Fjöldi samninga á tímabili	167	170	192	172	152	107

Kaupsamningar - fjölbýli

Fjöldi samninga á árinu 2019 var alls 889 en meðaltal síðan 2014 hefur verið um 930.

- Fermetraverð var 473 þús.kr. að meðaltali fyrir árið 2019 og hækkaði um 3% milli ára.
- Alls hefur fermetraverð hækkað um 62% frá árinu 2014.

Samantekt um fasteignaviðskipti í Kópavogi (fjölbýli)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kaupverð (m.kr)	31,9	34,9	38,2	46,4	49,2	49,7
Fermetraverð (kr.)	292.807	318.797	352.194	426.547	458.580	473.221
Stærð í fermetrum	109	110	108	109	107	105
Fjöldi samninga á tímabili	803	990	1.001	906	1.006	889

Heimild: Þjóðskrá Íslands. Upplýsingar um fasteignaviðskipti samkvæmt verðsjá fasteigna hjá Þjóðskrá Íslands.



Leigusamningar skv. Þjóðskrá Íslands

Fjöldi leigusamninga árið 2019 var alls 464 og fækkar milli ára.

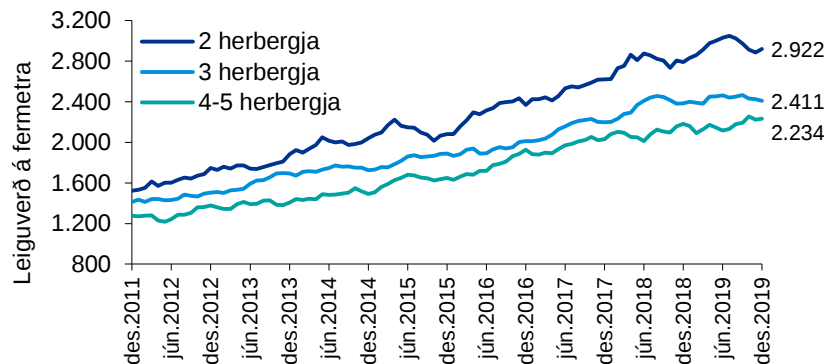
Meðalleiguverð var um 2.413 kr. á fermetra árið 2019 og hækkaði um 2% frá fyrra ári.

- Að jafnaði hefur fjöldi samninga verið um 500 á ári frá árinu 2014.
- Alls hefur leiguverð á fermetra hækkað um 45% frá árinu 2014

Samantekt um leiguverð í Kópavogi						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Leiguverð (kr.)	151.269	158.104	169.877	185.706	198.139	208.669
Fermetraverð (kr.)	1.677	1.813	1.935	2.158	2.366	2.413
Stærð í fermetrum	90	87	88	86	84	87
Fjöldi samninga á tímabili	519	542	469	485	533	464

Heimild: Þjóðskrá Íslands (byggt á þinglýstum leigusamningum á hverju ári).

Þróun leiguverðs á fermetra í Kópavogi (6 mánaða meðaltal)



Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Þjóðskrá.
Upplýsingar um leigusamninga samkvæmt verðsjá fasteigna hjá Þjóðskrá Íslands.

Þinglýstir samningar og áætlað umfang leigumarkaðar

Í könnun Íbúðalánasjóðs (nú Húsnæðis- og mannvirkjastofnun) á stöðu húsnæðismála á landsvísi kemur fram að einungis hluta leigusamninga er þinglýst og þar af leiðandi er erfitt að meta umfang leigumarkaðarins. Niðurstöður könnunarinnar benda til þess að um 20% leigjenda séu ekki með þinglýstan leigusamning og að færri þiggi húsnæðisbætur en eigi rétt á slíkum bótum samkvæmt lögum.

Hagdeild Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar hefur lagt mat á fjölda virkra þinglýstra leigusamninga eftir svæðum. Taldir eru allir tímabundnir samningar sem hefur verið þinglýst og eru enn í gildi auk ótímabundinna samninga sem hefur verið þinglýst á síðustu þremur árum.

Samkvæmt matinu eru 872 þinglýstir leigusamningar í Kópavogi sem nemur um 6,4% af öllu húsnæði sem er lægra en meðaltal yfir landið sem er 7,5%. Aðeins Reykjavík, Reykjanesbær og Akureyri er með fleiri áætlaða leigusamninga en Kópavogur.

Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, október 2018.



Íbúðir/rými til leigu í Kópavogi

Fjöldi leiguíbúða í eigu Kópavogsbæjar eru alls 488 í árslok 2019.

- Félagslegar leiguíbúðir voru 323
- Íbúðir fyrir fatlað fólk voru 67
- Íbúðir fyrir 60 ára og eldri voru 87
- Önnur búsetuúrræði voru 11

Áætlaður fjöldi leiguíbúða í eigu leigufélaga í Kópavogi er um 250 sem byggir á fjölda eigna í eigu:

- Búseta (búseturéttaríbúðir)
- Heimavellir
- Almenna leigufélagið (ALMA)
- Brynja hússjóður
- Búmenn

Heildarfjöldi leiguíbúða/rýma sem talin eru upp hér að ofan er um 750 sem er um 5,5% af öllu húsnæði í Kópavogi*.

Hjúkrunar-, dvalar og dagdvalarrými í Kópavogi

- Alls eru 205 slík rými í rekstri í sveitarfélaginu (nánar á síðu 26).

Heimild: Kópavogsbær, Heimavellir, Almenna leigufélagið, Búseti, Brynja og Byggingarfélag námsmanna
 *Hafa þarf í huga að ekki eru allir leigusamningar þinglýstir og/eða gerðir opinberir og því erfitt að ná utan um heildarumfang leiguíbúða. Byggt er á upplýsingum frá Kópavogsbæ og þekktum leigufélögum, ekki tekið tillit til einstaklinga sem leigja út eignir.

Samanburður íbúða á höfuðborgarsvæðinu í eigu sveitarfélaga

Hlutfall íbúða af heildarframboði íbúða í Kópavogi var um 3,5% en 4,9% sé miðað við heildarframboð án einbýlishúsa.

Tölur fyrir sveitarfélög af höfuðborgarsvæðinu eru byggðar á könnun Varasjóðs húsnæðismála árið 2017.

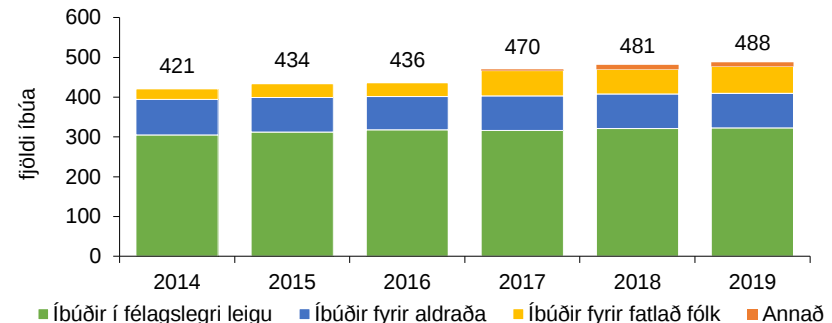
Íbúðir í eigu sveitarfélaga			
Sveitarfélag	Hlutfall íbúða af heildarframboði	Hlutfall íbúða af heildarframboði (án einbýlishúsa)**	Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélaga
Kópavogur	3,5%	4,9%	470
Reykjavík	4,8%	5,9%	2.513
Hafnarfjörður	2,5%	3,6%	259
Mosfellsbær	0,9%	1,9%	31
Seltjarnarnes	0,9%	1,6%	16
Garðabær	0,5%	1,1%	29

Heimild: Varasjóður húsnæðismála (leigukönnun 2017)

** Öll einbýlishús tekin frá sem lækkar stofn af heildarframboði.

Þróun fjölda íbúða og búsetuúrræða í eigu sveitarfélagsins

Íbúðir og búsetuúrræði í eigu Kópavogs voru 488 í árslok 2019.



■ Íbúðir í félagslegri leigu ■ Íbúðir fyrir aldraða ■ Íbúðir fyrir fatlað fólk ■ Annað

Skipulagsmál

Aðalskipulag

Stefnumörkun

Áætluð uppbygging

Aðalskipulag 2012-2024



Meginmarkmið Aðalskipulags 2012-2024

Byggð

- Meginmarkmið er að stuðla að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu sem felst m.a. í 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.

Íbúðabyggð

- Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til sjálfbærra lausna og orkusparandi byggingarefna. Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að styrkja bæjarbraginn.
- Í Aðalskipulagi Kópavogs 2012-2024 er gengið út frá því að bærinn skiptist í fimm bæjarhluta. Bæjarhlutarnir eru, Kársnes, Digranes, Smárar, Fífuhvammur (Lindir og Salir) og Vatnsendi (Kórar, Hvörf og Þing).

Önnur markmið

- Skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar.
- Horfa skal til þéttingar byggðar í anda sjálfbærrar þróunar, sérstaklega á skilgreindum þróunarsvæðum.
- Við skipulag byggðar verði leitast við að jafna dreifingu aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Stefnt er að því að uppbygging þjónustu verði sem mest samhliða byggingu íbúðarhverfa.

Endurskoðun aðalskipulags

Vinna við endurskoðun gildandi Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024 hófst 2018 og er stefnt að henni ljúki 2020. Á fundi bæjarstjórnar Kópavogs 26. febrúar 2019 var lögð fram og samþykkt skipulagslýsing vegna endurskoðunar Aðalskipulags Kópavogs 2012-2024. Skipulagsráð samþykkti lýsinguna á fundi sínum 18. febrúar 2019.

Helstu áherslur við endurskoðun aðalskipulags

Núgildandi stefna aðalskipulagsins hefur í stórum dráttum haldið. Helstu breytingar hafa verið á talnagrunni m.a. fjölgun íbúða á ákveðnum svæðum og er það í takt við stefnu svæðisskipulags höfuðborgar-svæðisins sem tók gildi 2015 eftir gildistöku núgildandi aðalskipulags.

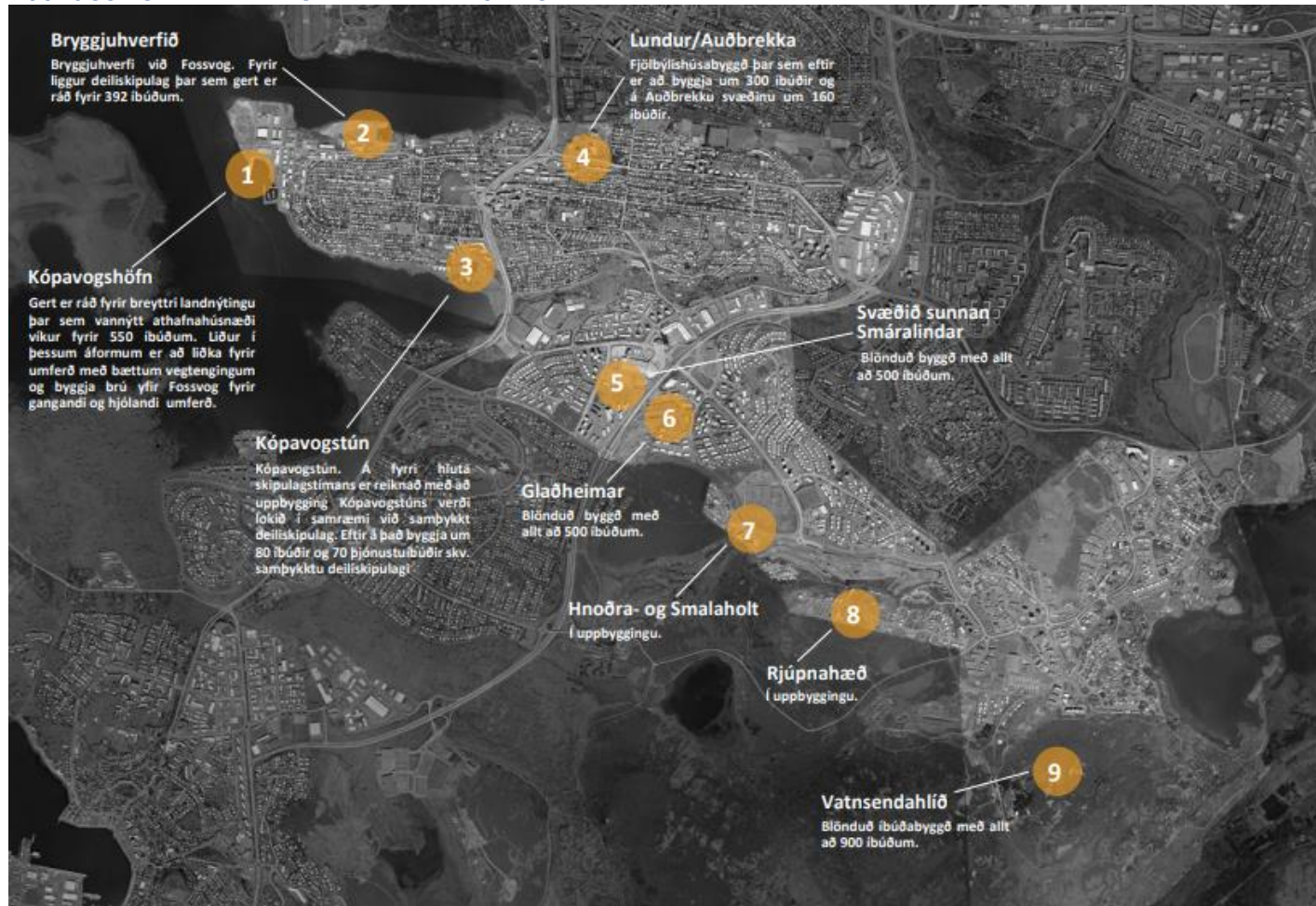
Á síðustu árum hefur byggðapróun í bæjarfélaginu því verið hröð. Ný íbúðarhverfi og athafnahverfi risið, allt frá Kársnesi í vestri að Elliðavatni í austri. Í eldri hverfum bæjarins hefur byggðin jafnframt verið þéttuð eins og í Lundi og á Kópavogstúni, Bryggjuhverfi, Gláðheimum og Smáranum. Þétting byggðar er jafnframt hafin í Auðbrekku og á hafnarsvæðinu á Kársnesi. Áfram verður unnið að þéttingu byggðar á ákveðnum svæðum. Helstu áherslur við endurskoðun:

- Yfirfara og uppfæra talnagrunn.
- Yfirfara og uppfæra þróunarsvæði, þéttingarsvæði, ný byggingarsvæði.
- Skipuleggja landnotkun í upplandinu miðað við breytt sveitarfélagsmörk skv. úrskurði Hæstaréttar árið 2017.
- Vinna áfram og þróa rammahluta aðalskipulags og hverfisáætlanir.
- Samþætta aðalskipulag og stefnu bæjarstjórnar Kópavogs varðandi Heimsmarkmiðin og markmið Sameinuðu þjóðanna.
- Uppfæra og endurskoða með tilliti til annarra áætlana.

Aðalskipulag 2012-2024



Uppbygging samkvæmt gildandi aðalskipulagi



Heimild: Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024 - Greinargerð gildandi aðalskipulags

Stefnumörkun helstu þátta



Skýrsla starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins

Í október 2015 skilaði starfshópur skýrslu um stöðu húsnæðismarkaðarins í Kópavogi. Hlutverk starfshópsins var því fyrst og fremst að kanna stöðu félagslegs húsnæðis í Kópavogi og leita leiða til að bregðast við húsnæðisvandanum á höfuðborgarsvæðinu, sem fól einkum í sér hvernig fjölga mætti litlum, ódýrum og hagkvæmum íbúðum.

Markmið tillagna hópsins er að ýta undir virkari leigumarkað hér á landi, byggingu minni, ódýrari og hagkvæmari íbúða og tryggja skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins.

Helstu niðurstöður / tillögur starfshópsins voru:

- Leiguhúsnæði verði undanþegið ákvæðum sveitarstjórnarlaga um skuldetningu sveitarfélaga.
- Leigjendum verði gefin kostur á að kaupa húsnæði ef tekjur fara yfir viðmiðunarmörk.
- Þrepaskipt leiga eftir því sem tekjur fólks færu hækkandi þeim mun minni yrði hinn félagslegi stuðningur og þá í formi hækkandi leigu.
- Íbúðakostum fjölgað m.a. í formi einhvers konar samstarfs með byggingaraðilum um byggingu minni íbúða þar sem sveitarfélagið fengi ákveðnum fjölda íbúða úthlutað inn í félagslega kerfið sem og fjölga byggingum á litlum og ódýrum íbúðum sem henta fyrstu kaupendum.
- Kaupleiguíbúðir og eignaríbúðir þar sem boðið yrði 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.

Unnið hefur verið að þessum tillögum frá því þær voru settar fram.

Stefna og áhersla varðandi atvinnuhúsnæði og ferðapjónustu

Atvinnuhúsnæði

- Nýta skal miðlæga legu Kópavogs og tengsl við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins til uppbyggingar svæðiskjarnans í Kópavogi. Slíkt gerir bæinn ákjósanlegan fyrir atvinnulíf og þjónustu.
- Fyrirtæki í verslun og þjónustu, sem jafnan leita slíkra svæða, eru hvött til að hefja starfsemi í Kópavogi og stuðla þar með að því að miðja höfuðborgarsvæðisins byggist hratt og örugglega upp.
- Uppbygging og staðsetning athafnasvæða taki mið af sérstöðu bæjarins í miðjum stærsta atvinnumarkaði landsins.
- Eldri atvinnusvæði verði styrkt með endurskipulagningu.
- Komið verði í veg fyrir að starfsemi á atvinnusvæðum ógni heilsu manna og umhverfi.
- Önnur markmið varðandi skipulag og uppbyggingu byggingarsvæða koma fram í gildandi aðalskipulagi.

Ferðapjónusta

- Gerð skal stefnumótun um ferðapjónustu fyrir Kópavog.

Þétting byggðar

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

Áætluð uppbygging íbúða



Íbúðir í byggingu

Alls voru 747 íbúðir í byggingu um mitt ár 2020.

- Þar af voru 496 íbúðir í fjölbýli, 74 í par- og raðhúsi og 177 í sérbýli sem eru á mismunandi byggingarstigi.
- Sjá má þróun byggingar húsnæðis á síðustu árum á síðu 10.

Lausar lóðir til uppbyggingu íbúða

Alls eru til lausar lóðir sem eru tilbúnar fyrir byggingu um 2.980 íbúða sem falla undir núverandi skipulag sem nær til ársins 2030*.

- Ef gert er ráð fyrir að 2,7 íbúar séu í hverri íbúð þá má búast við að allt að 8.000 manns geti búið í þessum íbúðum.

Áætluð uppbygging íbúða eftir svæðum		
Tímabil	Fjöldi íbúða	Svæði
2020-2030	965	Kársnes
2020-2030	450	Digranes
2020-2030	625	Smárin
2020-2030	520	Fífuhvammur
2024-2030	420	Vatnsendi

Þar fyrir utan er mögulega hægt að gera ráð fyrir alls 2.370 íbúðum sem eru einnig á skipulagi en eru ekki tímasettar. Alls má því áætla að mögulegt sé að byggja 5.350 íbúðir*.

- Ef gert er ráð fyrir að 2,7 íbúar séu í hverri íbúð þá má búast við að allt að 14.400 manns geti búið í þessum íbúðum.

Skipting húsnæðis

Tafla að neðan sýnir samsetningu nýbygginga miðað við aðal- og deiliskipulag Kópavogsbæjar. Mögulega er gert alls ráð fyrir 2.980 íbúðum til ársins 2030*.

- Lóðir eru frekar stórar og gert er ráð fyrir að langstærsti hluti nýbygginga næstu ára verði fjölbýlishús.

Miðað við aðal- og deiliskipulag til ársins 2030 er áætlað að byggð verða 1-2 herbergja íbúðir umfram íbúðir sem eru 4 herbergja eða stærri á næstu árum*.

- Áætlað að byggðar verði 1.100 íbúðir sem eru 1-2 herbergja og eru minni en 80 m².
- Áætlað er að byggðar verði 1.190 íbúðir sem eru 3 herbergja og á bilinu 70-90 m².
- Áætlað er að byggðar verði 685 íbúðir sem 4 herbergja eða fleiri sem eru stærri en 90 m².

Skipting húsnæðis í ársbyrjun 2020 og áætlun næstu ára*			
	Staða í ársbyrjun 2020	Áætl. uppbygging	Staða með áætl. uppbyggingu
1-2 herbergja íbúð	12%	37%	17%
3 herbergja íbúð	32%	40%	33%
4+ herbergja íbúð	56%	23%	50%

Heimild: Kópavogsbær og Þjóðskrá Íslands.

*Að því gefnu að allar lóðir verði fullnýttar til byggingar á íbúðum á uppgefnu tímabili.

Ýmis gjöld og kostnaður



Kostnaður vegna uppbyggingar

Áætlaður byggingarkostnaður byggður á reiknilíkani Hannarrs ehf. er um 386 þús.kr. á m² fyrir fyrir íbúð í fjölbýli, 450 þús.kr. á m² fyrir raðhús/parhús á einni hæð og 485 þús.kr. á m² fyrir fullbúið einbýlishús.

Upplýsingar um lóðagjöld

Gatnagerðargjöld eru skv. samþykkt bæjarstjórnar 26. mars 2013 og samþykkt (gjaldskrá) um gatnagerðargjald nr. 850/2007.

Lóðagjöldin taka breytingum til samræmis við byggingarvísitölu. Fjárhæðir taka mið af byggingarvísitölu í maí 2020.

Lóðagjöld	Gatnagerðargjöld kr./m ²	Byggingar- réttargjald kr./m ²	Byggingar- leyfisgjald kr./m ³	Lóðarleiga kr./m ²
Einbýlishús með eða án tvíbýlisaðstöðu	35.583	30.340	132	21,43
Raðhús, parhús, tvíbýlishús og keðjuhús	24.434	32.867	132	21,43
Fjölbýlishús	11.624	40.452	132	21,43
Fjölbýlishús í vesturbæ		50.565	132	21,43

Fasteignagjöld í Kópavogi 2020

- Skattprósenta í sveitarfélaginu er 0,215% í A-flokki.
- Lóðarleiga er 21,43 kr. á fermetra.
- Vatnsgjald er 0,065% af fasteignamati.
- Fráveitugjald er 0,09% af fasteignamati.

Úthlutunarreglur

Reglur Kópavogsbæjar um úthlutun á byggingarétti fyrir íbúðarhúsnæði til einstaklinga (til eigin nota) voru samþykktar í nóvember 2014.

Allar lóðir skulu auglýstar á vefsíðu Kópavogsbæjar í tvær vikur að lágmarki áður en þeim er úthlutað.

Sveitarfélagið

Atvinnumál

Svæðisskipulag

Mannfjöldaspá

Þarfir ólíkra hópa



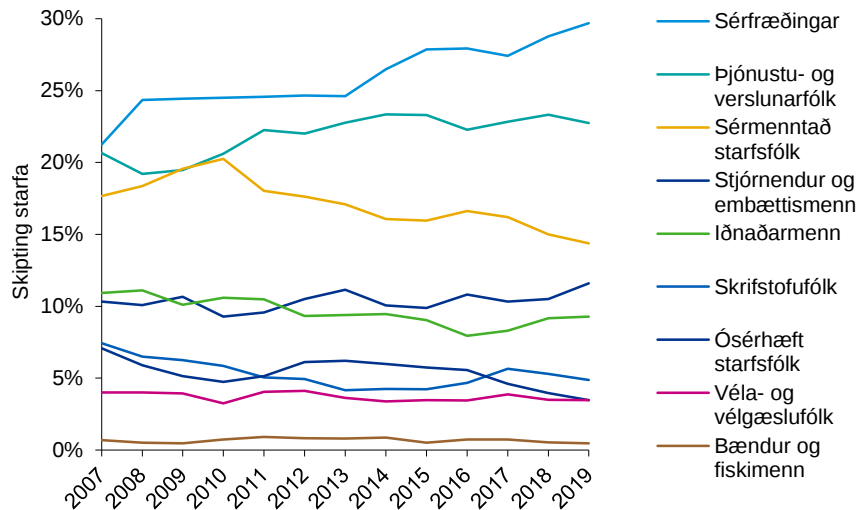
Vinnuafli

Einstaklingar í Kópavogi á aldrinum 16-69 ára voru um 24.500 árið 2019 eða um 65% af íbúum.

Áætlað vinnuafli í Kópavogi var um 21.000 einstaklingar í lok árs 2019 samkvæmt upplýsingum frá Vinnumálastofnun.

Hlutfall starfsgreina af mannafla höfuðborgarsvæðisins

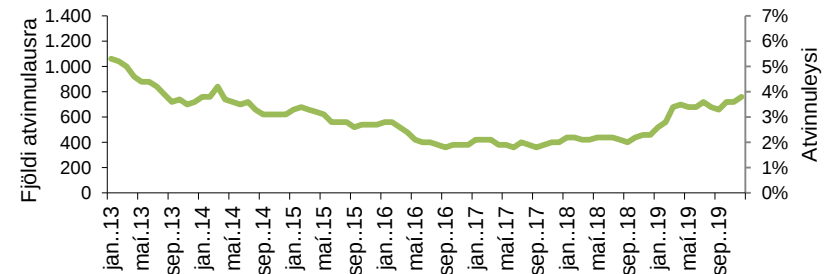
Stærstu starfstéttirnar á höfuðborgarsvæðinu eru sérfræðistörf, verslunar- og þjónustustörf og sérmenntað starfsfólk. Þessar þrjár starfstéttir eru um 67% af heildinni.



Heimild: Hagstofa Íslands og Vinnumálastofnun.

Atvinnuástand í Kópavogi

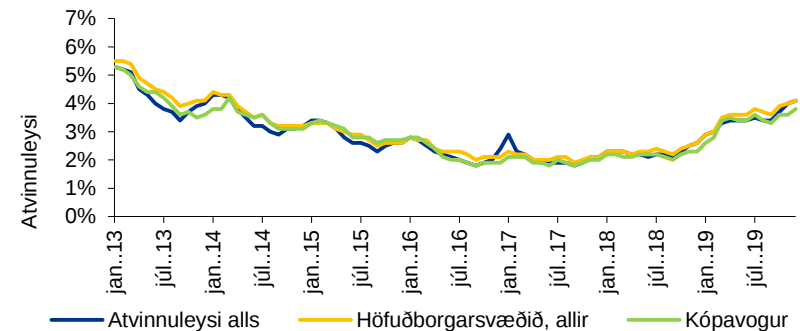
Áætlaður fjöldi atvinnulausra í lok árs 2019 var alls 810 sem gerir um 3,8% atvinnuleysi.



Heimild: Vinnumálastofnun

Hér má sjá samanburð atvinnuleysis á landinu öllu, höfuðborgarsvæðinu og Kópavogi.

Atvinnuleysi alls á landinu var 4,1% sem var það sama og á höfuðborgarsvæðinu.



Heimild: Vinnumálastofnun



Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015–2040 nefnist Höfuðborgarsvæðið 2040 og er sameiginleg stefna sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu sem Kópavogsbær er hluti af.

- Lagt er upp með að Höfuðborgarsvæðið verði eitt búsetusvæði, einn atvinnu- og húsnæðismarkaður með sameiginleg grunnkerfi, útivistarsvæði, auðlindir og náttúru.
- Síðustu áratugi hefur höfuðborgarsvæðið verið í örum vexti og flest bendir til að svo verði áfram. Stefnan er mótuð til að leiðbeina og takast á við flóknar áskoranir, fyrirséðar og ófyrirséðar, sem íbúar svæðisins standa frammi fyrir. Byggðapróun verður samofin góðu samgönguneti. Uppbyggingu íbúða og atvinnu verður beint í sem mestum mæli inn á svæði sem njóta góðra almenningssamgangna og þar má til dæmis nefna hlutverk Borgarlínu.

Sóknaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2019

Með vísun í þá stefnu og framtíðarsýn sem sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu hafa sett fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040 eru hér sett fram þau leiðarljós sem sóknaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015–2019 byggir á.

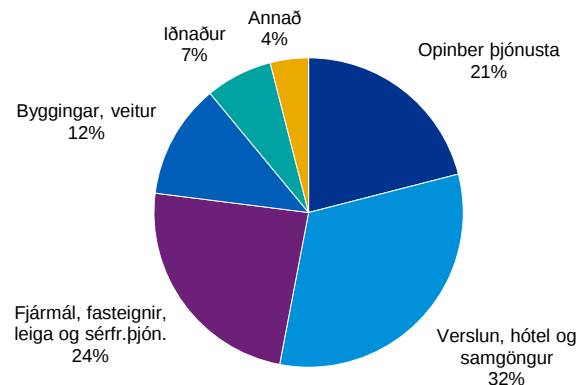
- Framtíðarsýn í sóknaráætlun 2015-2019 byggir á sömu markmiðum og voru sett fram í svæðisskipulaginu höfuðborgarsvæðið 2040.
- Eitt af leiðarljósum í áætluninni er hagkvæmur vöxtur höfuðborgarsvæðisins sem felur m.a. í sér að „Meginþunga vaxtar verður beint á kjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabygðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% af allri borgarbyggðinni“. Einnig verður horf til sérstakrar 4 ára þróunaráætlunar höfuðborgarsvæðisins til að skapa ramma fyrir skipulagsáætlanir og íbúðabyggingar og þannig draga úr sveiflum í byggingarstarfsemi.

Hagvöxtur landshluta - Byggðastofnun

Í skýrslu sem var unnin af Hagfræðistofnun Háskóla Íslands í samvinnu við Þróunarsvið Byggðastofnunar er fjallað um svæðisbundinn hagvöxt á tímabilinu 2012-2017 eftir landshlutum.

- Framleiðsla á höfuðborgarsvæðinu er ríflega 66% af framleiðslu á landinu öllu. Framleiðsla á höfuðborgarsvæðinu jókst að jafnaði um 5% á ári frá 2012 til 2017 sem er litlu meiri en í öðrum landshlutum. Á tímabilinu fluttust álíka margir til höfuðborgarsvæðisins frá öðrum landshlutum og frá höfuðborgarsvæðinu.
- Skipting atvinnugreina má sjá hér að neðan en hlutur verslunar, hótélreksturs, veitinga og annarrar starfsemi sem tengja má við ferðaþjónustu nam 32%.

Skipting atvinnugreina



Mannfjöldaspá



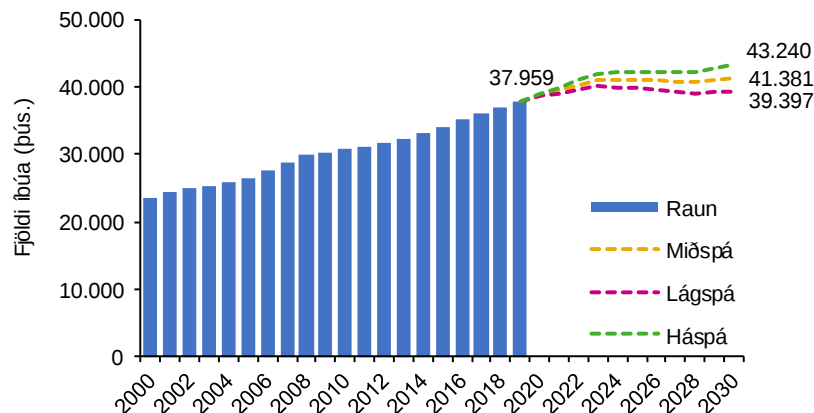
Mannfjöldaspá Hagstofunnar

Hagstofa Íslands hefur gert mannfjöldaspá fyrir tímabilið 2019-2050. Til að gera mannfjöldaspá fyrir Kópavog var stuðst við upplýsingar frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þar sem gerð var spá niður á einstaka sveitarfélög sem er byggð á spá Hagstofunnar sem gerð var árið 2019.

Byggt á því er áætluð þróun út frá fjölda íbúa í árslok 2019 til ársloka 2030 eftirfarandi:

- Lágspá: Fjölgun íbúa um 4% eða sem nemur 1.430 manns.
- Miðspá: Fjölgun íbúa um 9% eða sem nemur 3.400 manns.
- Háspá: Fjölgun íbúa um 14% eða sem nemur 5.300 manns.

Mannfjöldaspá Hagstofunnar til ársins 2030



Heimild: Hagstofa Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.
Fjöldi íbúa miðað við árslok hvers árs.

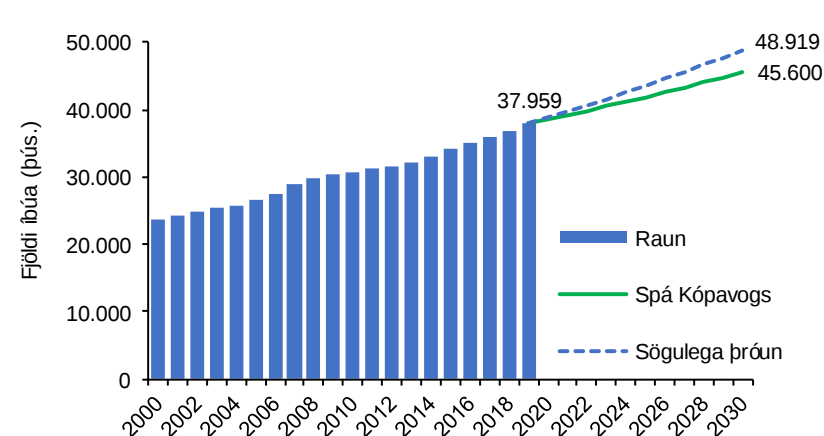
Mannfjöldaspá Kópavogs og söguleg þróun

Sé byggt á söguleg þróun síðustu ára má gera ráð fyrir að fjölgun íbúa verði um 29% sem nemur um 10.950 manns til ársins 2030.

Um þessar mundir er verið að endurskoða aðalskipulag Kópavogs. Í þeirri áætlun er miðað við að íbúum muni fjölga um 20% eða sem nemur um 7.600 manns til ársins 2030.

Mannfjöldaspá Hagstofunnar/HMS gerir ráð fyrir hægari vexti næstu ár en hefur verið undanfarin ár, þess vegna er spá byggð á mati Kópavogs og sögulegri þróun hærri en spá Hagstofunnar.

Mannfjöldaspá Kópavogs og söguleg þróun til ársins 2030



Mannfjöldaspá og búferlaflutningar



Mannfjöldaspá – aldurshópar

Byggt á aldursdreifingu í árslok 2019 er sýnt hér að neðan hvernig fjölgun íbúa verði eftirfarandi miðað við mannfjöldaspá Hagstofunnar, mannfjöldaspá Kópavogs og sögulega þróun.

Skipting íbúa samkvæmt mannfjöldaspá							
	Samtals	0-1 árs	2-5 ára	6-15 ára	16-19 ára	20-67 ára	>67 ára
Lágspá	1.430	30	70	200	70	890	170
Miðspá	3.420	80	170	470	170	2.120	410
Háspá	5.290	130	270	730	260	3.270	630
Spá Kópavogs	7.630	180	390	1.060	370	4.730	900
Söguleg þróun	10.950	260	550	1.520	530	6.790	1.300

Mannfjöldaspá – fjölskyldugerðir

Byggt á að aldurshópar og fjölskyldugerðir verði með sama hætti árið 2030 og var í árslok 2019 má sjá fjölda einstaklinga í hverri fjölskyldugerð hér að neðan.

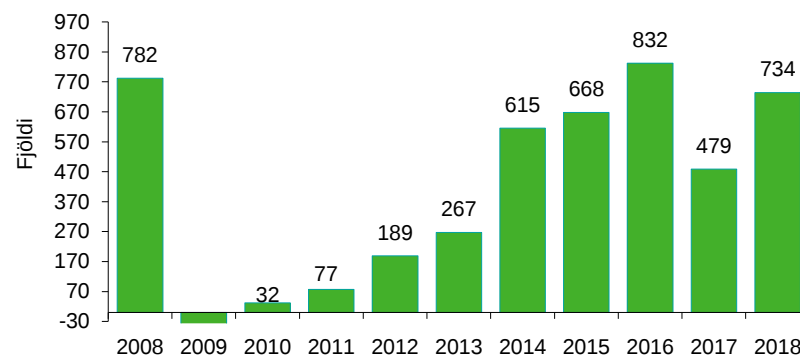
Skipting íbúa samkvæmt mannfjöldaspá					
	Samtals	Einstaklingar	Einstæðir foreldrar	Hjón/sambýlis-fólk	Hjón/sambýlis-fólk ásamt börnum
Lágspá	1.430	450	120	310	550
Miðspá	3.420	1.070	290	740	1.320
Háspá	5.290	1.650	450	1.140	2.040
Spá Kópavogs	7.630	2.390	650	1.650	2.940
Söguleg þróun	10.950	3.430	940	2.360	4.220

Heimild: Hagstofa Íslands, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Flutningsjöfnuður innanlands

Flutningsjöfnuður síðustu ára bendir til þess að fleiri einstaklingar flytji til sveitarfélagsins en frá því.

Alls hafa um 5.000 fleiri einstaklingar flutt til sveitarfélagsins en frá því frá árinu 2008. Á síðustu fimm árum hafa að jafnaði um 660 fleiri flutt til sveitarfélagsins en frá því á hverju ári.



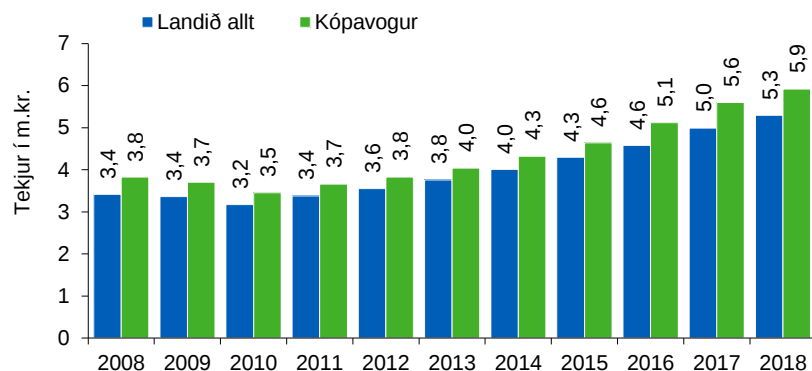
Heimild: Hagstofa Íslands.

Þarfir ólíkra hópa (1/2)



Miðgildi heildartekna

Miðgildi heildartekna einstaklinga í Kópavogi hefur verið hærra en landsmeðaltal á undanförunum árum. Miðgildi heildartekna einstaklinga í Kópavogi hækkaði um tæp 6% frá fyrra ári.



Heimild: Hagstofa Íslands
Heildartekjur: Tölur eru miðaðar við 1. janúar ár hvert

Húsnæðisbætur

Fjöldi heimila sem fékk greiddar húsnæðisbætur frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun í árslok 2019 í sveitarfélaginu var alls 1.139.

Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

Aðilar undir tekju- og eignamörkum

Meðfylgjandi gögn sýna hlutfall fjölskyldna í sveitarfélaginu sem falla innan skilgreindra tekju- og eignaviðmiða sbr. reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.

Alls eru 35% skattgreiðendur sveitarfélagsins undir tekju- og eignamörkum í Kópavogi. Samsvarandi hlutfall fyrir höfuðborgarsvæðið og landið í heild er 40%.

Heimild: Húsnæðis- og mannvirkjastofnun
Upplýsingar þessar á skattframtölum einstaklinga (RSK 1.01)
Gögn þessi miða því við tekjur þeirra sem eru 20 ára og eldri í sveitarfélaginu

Biðlistar eftir húsnæði

Leiguhúsnæði

- Alls voru 170 umsóknir á biðlista eftir leiguhúsnæði í árslok 2019.
 - Þar af eru 123 eftir félagslegu húsnæði.

Biðlisti fyrir sérstök búsetuúrræði

- Alls var 41 umsókn á biðlista eftir sérstöku búsetuúrræði.

Þarfir ólíkra hópa (2/2)



Skólahúsnæði

Á síðasta skólaári voru 2.750 börn 5 ára og yngri og 5.167 börn á aldrinum 6-15 ára. Samtals eru því um 7.920 einstaklingar í þessum aldurshópum.

Reknir eru tíu grunnskólar í Kópavogi og þar af er einn einkarekinn. Áætlað er að um 5.255 börn verði í skólum Kópavogs á þessu skólaári.

Útleiga á félagslegum leiguíbúðum

Félagslegar leiguíbúðir eru ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum sem þurfa sérstaka aðstoð til að sjá sér fyrir húsnæði sökum tekna, þungrar framfærslubyrði og/eða annarra félagslegra erfiðleika.

Úthlutunarhópur velferðarsviðs fer með úthlutun leiguhúsnæðis samkvæmt reglum sveitarfélagsins og í umboði velferðarráðs Kópavogsbæjar.

Leigjanda sem uppfyllir ekki lengur skilyrði til búsetu í félagslegu leiguhúsnæði vegna tekna yfir viðmiðunarmörkum og hefur haft íbúð til leigu í a.m.k. 36 mánuði skal boðin íbúðin sem honum var úthlutað til kaups.

Fjöldi hjúkrunar-, dvalar- og dagvistarrýma

Í Kópavogi eru rekin hjúkrunar- og dvalarheimilin Sunnuhlíð, Boðarþing og Roðasalur.

Heildarfjöldi rýma í árslok 2019 var alls 205. Þar af eru 121 almenn hjúkrunarrými, 80 dagdvalarrými og 4 önnur hjúkrunarrými.

Heildarfjöldi rýma fyrir aldraða á landinu er 3.807 í árslok 2019. Fjöldi landsmanna sem er eldri en 67 ára er 43.766.

Fjöldi þeirra sem er 67 ára og eldri í Kópavogi er 4.953 í árslok 2019 en þar af eru 673 eldri en 85 ára.

- Í samantekt Hagstofunnar frá árinu 2015 kemur fram að alls eru 9,2% eldri borgara á stofnun, einkum stofnunum fyrir aldraða. Hlutfallið eykst eftir aldri. Um 30% þeirra sem eru á aldrinum 85–89 ára dveljast á stofnun en yfir helmingur þeirra sem eru eldri.

Sérhæfð búseta

Kópavogsbær rekur fimm íbúðakjarna og þrjú herbergjasambýli, þar af eitt sem rekið er af styrktarfélaginu Ás skv. þjónustusamningi.

Markmið þjónustunnar er að gera einstaklingum með fötlun kleift að búa á eigin heimili í samræmi við þarfir og óskir eftir því sem kostur er og efla þar með vald fólks yfir aðstæðum sínum og lífi, styrkja sjálfsmynd þess, sjálfstraust, félagslega stöðu, sjálfsvirðingu og lífsgæði.

Aðgerðir og áherslur

Uppbygging

Reglur

Helstu áherslur í húsnæðismálum

Uppbygging (1/2)



Uppbygging til að mæta væntri mannfjöldaþróun næstu ára

Byggt á fjölda íbúa í lok árs 2019 þá er áætluð þróun út frá mannfjöldaspá Hagstofunnar/ Húsnæðis- og mannvirkjastofnun til ársloka 2030 eftirfarandi:

- Lágspá: Fjölgun íbúa um 4% eða sem nemur 1.430 manns.
- Miðspá: Fjölgun íbúa um 9% eða sem nemur 3.400 manns.
- Háspá: Fjölgun íbúa um 14% eða sem nemur 5.300 manns.
- Spá Kópavogs: Fjölgun íbúa um 20% eða sem nemur 7.600 manns.
- Söguleg þróun: Fjölgun íbúa um 29% sem nemur 10.950 manns.

Hér að neðan má sjá hversu margar íbúðir þarf að byggja miðað við ólíkar forsendur um fjölgun íbúa og fjölda einstaklinga í hverri íbúð.

Fjölgun íbúa	Fjöldi einstaklinga í hverri íbúð				
	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9
2.000	787	758	730	704	680
4.000	1.575	1.515	1.460	1.408	1.361
6.000	2.362	2.273	2.190	2.113	2.041
8.000	3.150	3.030	2.920	2.817	2.721
10.000	3.937	3.788	3.650	3.521	3.401
12.000	4.724	4.545	4.380	4.225	4.082

Uppbygging skv. gildandi skipulagi

Búast má við að byggðar verði um 2.980 íbúðir fram til ársins 2030* á skipulögðum svæðum og svæðum sem tekin verða til deiliskipulags á tímabilinu.

Alls er gert ráð fyrir að 1.100 íbúðir séu 1-2 herbergja, um 1.190 þriggja herbergja íbúðir og 685 íbúðir sem eru fjögurra herbergja eða meira.

- Ef gert er ráð fyrir að 2,7 íbúar séu í hverri íbúð þá má búast við að allt að 8.000 manns geti búið í þessum íbúðum.
- Tímasett uppbygging samkvæmt gildandi skipulagi mætir þörf byggð á mannfjöldaspá Hagstofunnar ásamt spá Kópavogs um þróun mannfjölda.

Skipting húsnæðis í ársbyrjun 2020 og áætlun næstu ára*

	Staða í ársbyrjun 2020	Áætl. uppbygging	Staða með áætl. uppbyggingu
1-2 herbergja íbúð	12%	37%	17%
3 herbergja íbúð	32%	40%	33%
4+ herbergja íbúð	56%	23%	50%

Nýtt aðalskipulag er í vinnslu og gert ráð fyrir að það verði samþykkt á árinu 2020 en þar mun koma fram hver áætluð byggðaðþróun verði á skipulagstímabilinu, sem nær til ársins 2030.

*Að því gefnu að allar lóðir verði fullnýttar til byggingar á íbúðum á uppgefnu tímabili.

Heimild: Kópavogsbær, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Hagstofa Íslands.

Uppbygging (2/2)



Heildarframboð íbúða samkvæmt aðal- og deiliskipulagi

Aðal- og deiliskipulag gerir ráð fyrir að mögulega verði hægt að byggja alls 2.980 íbúðir sem falla undir núverandi skipulag sem nær til ársins 2030*.

Áætluð uppbygging íbúða eftir svæðum		
Tímabil	Fjöldi íbúða	Svæði
2020-2030	965	Kársnes
2020-2030	450	Digranes
2020-2030	625	Smárin
2020-2030	520	Fífuhvammur
2024-2030	420	Vatnsendi

Þar fyrir utan er mögulega hægt að gera ráð fyrir alls 2.370 íbúðum sem eru í undirbúningi. Alls má því áætla að mögulegt sé að byggja 5.350 íbúðir.

Byggt á mismundi spá frá Hagstofu, Kópavogi og síðan á sögulegri íbúðapróun sveitarfélagsins þá er ljóst að þörf fyrir íbúðir er mismunandi.

Sú uppbygging sem er áætluð í aðal- og deiliskipulagi mætir væntri íbúðapörf skv. spá Hagstofu Íslands, að því gefnu að allar lóðir verði fullnýttar til byggingar á íbúðum á uppgefnu tímabili og miðað við að gert sé ráð fyrir að 2,7 íbúar búi að jafnaði í hverri íbúð.

- Uppbygging mun taka mið af þörfum ólíkra samfélagshópa sveitarfélagsins og/eða vegna aukins ferðamannastraums á svæðið.

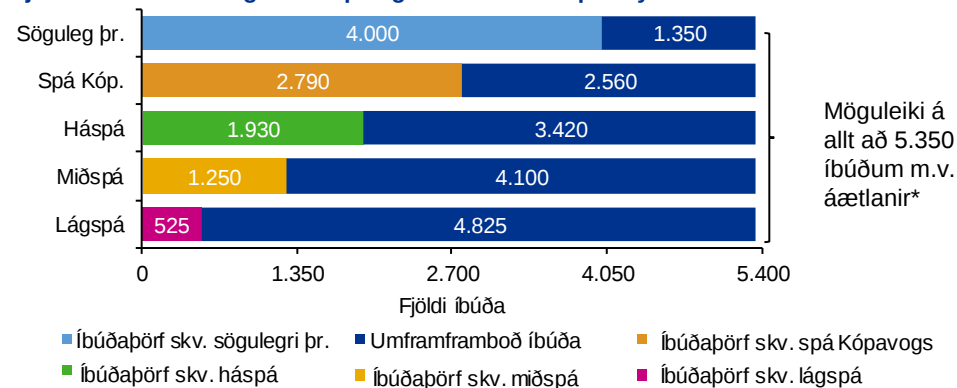
Framboð á móti væntri mannfjöldapróun

Ef gert er ráð fyrir að íbúðapróun skv. Hagstofu þá er áætluð þörf fyrir alls 525-1.930 íbúðir. Samkvæmt skipulagi verða byggðar um 2.980 íbúðir fyrir sama tímabil. Uppbygging mætir væntri þörf og rúmlega það. Ekki er þörf að taka tillit til þeirra 2.370 íbúða sem möguleiki er að byggja.

- Byggt á mögulegu heildarframboði þá eru 3.670-5.075 íbúðir umfram þær íbúðir sem mögulega er hægt að byggja miðað við skipulag sveitarfélagsins*.
- Sé miðað við íbúðapróun byggðri á spá sveitarfélagsins til ársins 2030 þá er jafnvægi milli mannfjöldapróunar og áætlaðrar uppbyggingar.

Sé miðað við íbúðapróun byggðri á sögulegri próun þá er þörf á að horfa til þeirra 2.370 íbúða sem eru ótímasettar á skipulagi þá eru ríflega 1.600 umfram þær sem mögulega er hægt að byggja miðað við skipulag sveitarfélagsins.

Fjöldi íbúða í aðal- og deiliskipulagi á móti væntri þörf fyrir húsnæði*



Heimild: Hagstofa Íslands, Kópavogsbær

*Ef uppbygging íbúða myndi fylgja eftir áætlun Kópavogs ásamt íbúðum sem eru einnig á skipulagi en ótímasettar.

Uppbygging fyrir ólíka hópa



Almennur húsnæðismarkaður

- Gera má ráð fyrir að mest eftirspurn eftir húsnæði verði fyrir minni fjölskyldugerðir, einstaklinga og sambúðarfólks. Í skipulagi Kópavogsbæjar er tekið tillit til þess þar sem verið er að auka byggingu íbúða sem er 1-2 herbergja umfram stærri íbúðir.

Almennur leigumarkaður

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

Húsnæði fyrir aldraða

- Áætla má að einstaklingum 65 ára og eldri muni fjölga nokkuð á næstu árum og áratugum. Huga þarf að aukningu búsetuúrræða fyrir aldraða sökum breyttrar aldursamsetningar þjóðarinnar næstu árin.
- Tekin hefur verið sú ákvörðun að stækka hjúkrunarheimilið við Boðarþing í 108 rými úr 44 rýmum.

Ferðamenn

- Í kjölfarið við vinnslu við húsnæðisskýrslu árið 2015 var tekin ákvörðun um að banna gististarfsemi í íbúðahverfum til að sporna við þeirri þróun sem hafði orðið á útleigu íbúða til ferðamanna fremur en til langtímaleigu á almennum leigumarkaði. Ástandið virðist hafa hjáðnað eða í það minnsta virðist ekki jafn mikil sprenging í útleigu á almennum íbúðum til ferðamanna.

Félagslegt húsnæði

- Áhersla er á áframhaldandi fjölgun félagslegra íbúða og að stytta biðtíma einstaklinga eftir húsnæði sem hefur verið of langur.
- Biðin eftir tveggja herbergja íbúðum áfram lengst, enda stærsti hópurinn á biðlista einstaklingar.
- Leigjendum í félagslega íbúðakerfinu býðst að kaupa húsnæði sem þeim hefur verið úthlutað á hagstæðum kjörum fari tekjur þeirra yfir viðmiðunarmörk.
- Í fjárhagsáætlun 2020 er áfram áhersla á að fjölga félagslegum íbúðum.

Sérstök búsetuúrræði

- Í gildi er húsnæðisstefna í málefnum fatlaðs fólks til ársins 2026. Áætlunin gerir ráð fyrir 62 nýjum búsetuúrræðum í mismunandi útfærslum. Gert er ráð fyrir að 30 einstaklingar bætist við biðlista á þessum 12 árum og að biðlisti verði tæmdur í lok árs 2026.
- Áætlað er að nýr íbúðarkjarni verði tekinn í notkun um áramótin 2020 til 2021.
- Jafnframt þessu er gert ráð fyrir fjármagni vegna væntanlegs samstarfs við Reykjavíkurborg vegna húsnæðis fyrir fólk með fjölþættan vanda á næstu árum.

Önnur úrræði

- Kópavogsbær bjóði upp á íbúðir til leigu með kauprétti til ákveðins langs tíma. Hluti leigunnar gæti þannig nýst upp í kaup á eigninni ef kaupréttur væri nýttur innan þess tíma.

Reglur sveitarfélagsins



Sérstakur húsnæðisstuðningur Kópavogsbæjar - reglur

Sérstakur húsnæðisstuðningur er fjárstuðningur til greiðslu á húsaleigu umfram húsnæðisbætur sem veittar eru á grundvelli laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016 og er ætlaður þeim fjölskyldum og einstaklingum sem leigja á almennum markaði og íbúum áfangaheimilisins Nýbýlavegi 30.

Sérstakur húsnæðisstuðningur er reiknaður sem ákveðið hlutfall af húsnæðisbótum þannig að fyrir hverjar 1.000 kr. fær leigjandi greiddar 900 kr. í sérstakan húsnæðisstuðning.

Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur geta aldrei numið hærri fjárhæð en samtals 82.000 kr.

Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur geta aldrei farið yfir 75% af húsnæðiskostnaði. Ekki er greiddur sérstakur húsnæðisstuðningur þegar húsnæðiskostnaður að frádregnum húsnæðisbótum er 50.000 kr. eða lægri.

Sérstakur húsnæðisstuðningur er ákveðinn sem hlutfall af almennum húsnæðisbótum sem ákvarðaðar hafa verið af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun í samræmi við ákvæði V. kafla laga um húsnæðisbætur.

Veita skal sérstakan húsnæðisstuðning til foreldra eða forsjáraðila 15–17 ára barna sem leigja herbergi á heimavist eða námsgörðum hér á landi vegna náms fjarri lögheimili. Sérstakur húsnæðisstuðningur skal vera óháður tekjum og eignum foreldra eða forsjáraðila og nemur 60% af leigufjárhæð. Umsókn skal berast velferðarsviði Kópavogsbæjar. Með umsókn um slíkan stuðning skal leggja fram húsaleigusamning og staðfestingu á námi barns.

Sérstakur húsnæðisstuðningur Kópavogsbæjar – umsókn

Leigjendur á almennum leigumarkaði og leigjendur í félagslegum leiguíbúðum geta sótt um húsnæðisbætur hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

Gert hefur verið samkomulag um að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun annist afgreiðslu sérstaks húsnæðisstuðnings fyrir hönd Kópavogsbæjar frá og með 1. janúar 2019.

Ekki þarf að sækja sérstaklega um sérstakan húsnæðisstuðning heldur munu allir umsækjendur, á almennum markaði, sem eru með samþykktu umsókn fara sjálfkrafa í útreikning á sérstökum húsnæðisstuðningi.

Reglur þessar voru samþykktar í bæjarstjórn Kópavogs 13. desember 2016 og síðustu breytingar samþykktar þann 22. janúar 2019.

Gert er ráð fyrir að framlag Kópavogsbæjar vegna sérstaks húsnæðisstuðnings verði 135 m.kr. Reiknað er með að verja tæplega 80 m.kr. útgreiðslu bóta og 55 m.kr. til kaupa á íbúðum.

Á árinu 2019 fengu um 600 aðilar fengið greiddan (í hverjum mánuði) sérstakan húsnæðisstuðning frá Kópavogsbæ.

Með breyttum reglum við úthlutun á sérstökum stuðningi mun væntanleg fjárhæð nema um 180-190 m.kr. á ári.

Reglur um stofnframlag

Unnin hafa verið drög að reglum um stofnframlög en hafa ekki verið formlega staðfestar.

Bærinn hefur fengið stofnframlög frá Íbúðarlánasjóði (18%) vegna kaupa á félagslegum íbúðum og þannig séð lagt fram eigin stofnframlög til þeirrar stofnunar bæjarins sem sér um þessa þjónustu.

Helstu áherslur í húsnæðismálum



Helstu áherslur og markmið í húsnæðismálum í Kópavogi

Áhersla er á að veita íbúum Kópavogs húsnæði við hæfi í sveitarfélaginu. Einnig að vera með fjölbreytt framboð húsnæðis til að koma á móts við ólíkar þarfir íbúa.

Helstu markmið í húsnæðismálum Kópavogs byggja á skýrslu starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins í Kópavogi. Þau eru meðal annars:

- Að ýta undir virkari leigumarkað hér á landi, byggingu minni, ódýrari og hagkvæmari íbúða og tryggja skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins.
- Í forgangi er að leita leiða til að fjölga félagslegum íbúðum Kópavogsbæjar með það að markmiði að bregðast við löngum biðlistum eftir félagslegu húsnæði.
- Skapa traustari umgjörð um almennan leigumarkað og gera hann að raunverulegum valkosti til jafns við önnur búsetuform.
- 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.

Helstu áherslur til skamms tíma

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

Þrepaskipt leiga eftir því sem tekjur fólks færu hækkandi þeim mun minni yrði hinn félagslegi stuðningur og þá í formi hækkandi leigu.

Helstu áherslur til langs tíma

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.

Íbúðakostum fjölgað m.a. í formi einhvers konar samstarfs með byggingaraðilum um byggingu minni íbúða þar sem sveitarfélagið fengi ákveðnum fjölda íbúða úthlutað inn í félagslega kerfið sem og fjölga byggingum á litlum og ódýrum íbúðum sem henta fyrstu kaupendum.

Kaupleiguíbúðir og eignaríbúðir þar sem boðið yrði upp á íbúðir til leigu með kauprétti, sem myndi vara í fimm ár. Hluti leigunnar gæti þannig nýst upp í kaup á eigninni ef kaupréttur væri nýttur innan þess tíma.

Leiguhúsnæði verði undanþegið ákvæðum sveitarstjórnarlaga um skuldsetningu sveitarfélaga.

Heimsmarkmið - Sjálfbærar borgir og samfélög

Bæjarstjórn Kópavogsbæjar hefur samþykkt að innleiða Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun í stefnu Kópavogsbæjar. Þar er meðal annars fjallað um sjálfbærar borgir og samfélög þar lagt er upp með að gera borgir og íbúðarsvæði örugg, sjálfbær og öllum aðgengileg. Aðalmarkmið þar er að eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, fátækrahverfi verði endurbætt og grunnþjónusta standi öllum til boða. Einnig að eigi síðar en árið 2030 verði fjölgun í þéttbýli sjálfbær.



Heimild: Heimsmarkmið (<https://www.kopavogur.is/heimsmarkmidin#yfirstefna-baejarstjornar>)



Hagstofa Íslands - íbúðpróun

- <https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/>

Hagstofa - kjarnafjölskyldur eftir sveitarfélögum og fjölskyldugerð

- http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar_fjolsk_Fjolskyldan/MAN07108.px/table/tableViewLayout1/?rxid=c2c860a6-abb5-4be9-8475-5c8cdb26b520

Hagstofa – fjöldi starfandi eftir starfsstéttum

- https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag_vinnumarkadur_vinnumarkadursrannsokn_3_arstolur/VIN01101.px/?rxid=31c6ec4b-bf2d-4d93-aeb6-7f7303e43b06

Hagstofa og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun – mannfjöldaspa

- <https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldaspa/mannfjoldaspa/>
- https://www.ils.is/library/4-Hagdeild-skrar/Mannfj%C3%B6ldaspa%C3%A1_eftir_landsv%C3%A6%C3%B0um%20og%20sveitarf%C3%A9l%C3%B6gum_2019-2050.xlsx

Hagstofa - tekjur eftir sveitarfélögum og kyni

- http://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/Samfelag/Samfelag_launogtekjur_3_tekjur_1_tekjur_skattframtol/TEK01002.px/table/tableViewLayout1/?rxid=ea7fc36f-74b4-4272-ae3b-23d6528004fc

Þjódskrá – fasteigna- og leigumarkaður

- <https://verdsja.skra.is/#/kaupverd>
- <https://verdsja.skra.is/#/leiguverd>

Vinnumálastofnun – atvinnuleysi

- <https://www.vinnumalastofnun.is/um-okkur/tolfraedi-og-utgefing-efni/ymis-tolfraedi-i-excelskjolum>

SSH - Sóknaráætlun höfuðborgarsvæðisins

- <https://www.byggdastofnun.is/static/files/Soknaraetlun/2015-19/soknaraetlun-hofudborgarsvaedisins-2015-2019.pdf>

Höfuðborgarsvæðið 2040

- https://www.ssh.is/images/stories/Hofudborgarsvaedid_2040/HB2040-2015-07-01-WEB_Undirritad.pdf

Reglugerð um húsnæðisáætlanir

- <https://www.reglugerd.is/reglugerdir/eftir-raduneytum/velferdarraduneyti/nr/1248-2018>

Kópavogur- aðalskipulag 2012-2024 (greinargerð)

- <https://www.kopavogur.is/static/files/Umhverfi-og-utivist/adalskipulagkopavogs.2012-2024-greindarger.pdf>

Kópavogur - endurskoðun aðalskipulag Kópavogs

- <https://www.kopavogur.is/static/files/skipulagslysing.samthykkt-skip.r.-baejarstj.til-umsagnar.pdf>

Kópavogur- reglur um húsnæðisstuðning

- https://www.kopavogur.is/static/files/Log-og-reglur/Reglur_velferdarsvids/reglur-um-serstakan-husnaedisstudning-jan2019.pdf

Kópavogur – skýrsla starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarinnar

- <https://www.kopavogur.is/static/files/Frettamyndir/Frettaefni/skyrsla-starfshops-um-stodu-husnaedismala.pdf>

Velferðarráðuneytið - upplýsingar um fjölda hjúkrunar- og dvalarrýma

- <https://www.stjornarradid.is/verkefni/lif-og-heilsa/oldrunarmal/oldrunarstofnanir/hjukrunar-dvalar-og-dagdvalarmal/>

Velferðarráðuneytið - yfirlit fasteignamarkaðar og félagslegra íbúða

- <https://www.stjornarradid.is/default.aspx?PageID=cb7826b9-75d9-11e6-80c8-005056bc217f>

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun - Viðhorfsskönnun um stöðu húsnæðismála

- <https://www.ils.is/library/Frettir/Vi%C3%B0horfsk%C3%B6nnun%20me%C3%B0al%20eigjenda%202018.pdf>

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun – leigumarkaður

- https://www.ils.is/library/Skyrslur-og-samningar/Manadarskyrsla_ma%C3%AD_19.pdf

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun – ýmis gögn um nýbyggingar, yfirlit íbúðarhúsnæðis, fjölda Airbnb íbúða, upplýsingar um bótagreiðslur og fjölda undir tekju- og eignamörkum.

- <https://www.hms.is/husnaedismal/husnaedisaaetlanir/>

Varasjóður húsnæðismála – könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga

- <https://www.stjornarradid.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=4d0307e6-e69b-11e8-942f-005056bc530c>

Byggðastofnun - hagvöxtur landshluta

- https://www.byggdastofnun.is/static/files/Hagvoxtur/hagvoxtur_landshluta_2012-2017_loka.pdf