



Dags. 15.11.2024

Uppf. 12.12.2024

One nr: 24101812

Minnisblað um fyrirspurn

Heiti: Fyrirspurn nefndarmanna um íbúðauppbýggingu

Efni: Greining á stöðu íbúðamála

Á 172. fundi skipulagsráðs, þann 21. október 2024, var lögð fram eftirfarandi fyrirspurn nefndarmanna Hákonar Gunnarssonar, Helgu Jónsdóttur, Sigurbjargar Erlu Egilsdóttur og Theodóru S. Þorsteinsdóttur.

- Hversu margar nýjar íbúðir hafa komið á markað í Kópavogi ár hvert frá 2020 til 2024 að báðum árum meðtöldum?
- Hversu margar nýjar íbúðir eru í byggingu á þegar skipulögðum reitum?
- Hversu margar nýjar íbúðir má gera ráð fyrir að komi á markað þegar uppbygging á Auðbrekkusvæðinu, Fannborgarreit, Traðarreit vestri og Gláðheimum verður leyst úr frosti?

Nefndarmenn Hjördís Ýr Johnson, Kristinn Dagur Gissurarson, Gunnar Sær Ragnarsson og Sveinbjörn Sveinbjörnsson bættu við eftirfarandi bókun:

„Í þessari fyrirspurn er aðeins óskað eftir upplýsingum um framtíðaruppbyggingu á ákveðnum svæðum í Kópavogi, og því myndi svar við henni ekki endurspeгла að fullu þá vinnu sem á sér stað í sveitarfélaginu. Eðlilegt væri að horfa til fleiri svæða á borð við Vatnsendahlíð, Gunnarshólma og yfir Reykjanesbraut. Því óska undirrituð eftir því að horft verði á Kópavog í heild hvað varðar íbúðir sem gert er ráð fyrir að komi á markað.“

Í minnisblaði er fyrirspurnum um stöðu íbúðaruppbyggingar svarað. Í viðauka minnisblaðs má sjá afmörkun og yfirlit svæðanna.

- Hversu margar nýjar íbúðir hafa komið á markað í Kópavogi ár hvert frá 2020 til 2024 að báðum árum meðtöldum?

Samkvæmt fasteignaskrá var eftirfarandi fjöldi íbúða skráður. Skráningarár miðast við hvenær íbúð er skráð fókheld.

Tafla 1 sýnir fjölda íbúða skráðar fókheldar eftir árum, 2020-2024.

Ár	Íbúðir skráðar fókheldar það ár
2020	351
2021	348
2022	235
2023	159
2024	162 ¹

¹ Það sem af er ári. Gögn sótt í fasteignaskrá 23.10.24.



2. Hversu margar nýjar íbúðir eru í byggingu á þegar skipulögðum reitum?

Samkvæmt úttekt skipulagsdeildar er fjöldi íbúða sem eru í byggingu á skipulögðum reitum rúmlega 500 talsins.

Sú tala byggir á skráningu fasteignaskrár ásamt upplýsingum frá byggingarfulltrúa og greiningu á stöðu skipulags og uppbyggingar.

Í mælaborði HMS² kemur fram að „íbúðir í byggingu“ séu 358 talsins (dags. 12.11.2024). Sú tala miðast við íbúðir á matsstigi 8 og þegar byggingarstig er lægra en 6 og byggingarár er innan við 3 ár frá núverandi almanaksári. Þessi tala er hins vegar ekki besta mat á stöðu uppbyggingar í Kópavogi þar sem skráning fasteigna er ekki alltaf í samræmi við stöðu þeirra. Bæði eru íbúðir sem þegar eru fokheldar ekki skráðar sem slíkar einnig hafa íbúðir sem eru í uppbyggingu ekki verið skráðar.

3. Hversu margar nýjar íbúðir má gera ráð fyrir að komi á markað þegar uppbygging á Auðbrekkusvæðinu, Fannborgarreit, Traðarreit vestri og Glaðheimum verða leyst úr frosti?

Eftirfarandi tafla sýnir yfirlit yfir fjölda íbúða á viðkomandi uppbyggingarsvæðum. Mat á fjölda íbúða byggir ýmist á samþykktu deiliskipulagi, samþykktu aðalskipulagi eða skipulagshugmyndum og því er áreiðanleiki þessa mats misjafnt eftir því um hverskonar áætlun ræðir.

Tafla 2 sýnir fjölda fyrirhugaðra íbúða eftir uppbyggingarsvæðum. Sjá afmörkun svæða í viðauka.

Uppbyggingarsvæði	Fjöldi íbúða	Forsendur heimilda	Áætlaður tími uppbyggingar ³
Auðbrekka	259	Gildandi deiliskipulag og drög að nýju deiliskipulagi	2024-2034
Kársnes	800	Heimildir skv. gildandi aðalskipulagi	2024-2036
Fannborgarreitur	158-270	Ósamþykkt byggingaráform og deiliskipulag	2025-2030
Traðarreitur vestari	280	Deiliskipulag	2025-2030
Glaðheimar - vesturhluti	500	Aðal- og deiliskipulag	2028-2038
Vatnsendahvarf	500	Aðal- og deiliskipulag	2025-2035
Vatnsendahlíð	900	Aðalskipulag	2030-2040
Gunnarshólmi	5.000	Viljayfirlýsing Kópavogsbæjar og Aflvaka um uppbyggingu á Gunnarshólma. ⁴	2026-2034

Líklegt er að skipulagsáætlanir einhverra svæðanna verði endurskoðuð þegar nær dregur uppbyggingarfasa og mætti þá skoða að fjölga íbúðum þar sem möguleiki er til staðar.

Sú upptalning sem hér er sett fram er ekki tæmandi fyrir uppbyggingarmöguleika í Kópavogi. Til skoðunar er frekari uppbygging á Kársnesi, möguleikar eru fyrir frekari þéttingu á Auðbrekkusvæðinu, við miðbæ Kópavogs, í Kópavogsdal og á minni þéttingarreitum. Möguleg uppbygging á svæði þar sem skipulagi er frestað við Elliðavatn og á óbyggðu svæði sunnan Vatnsendahlíðar. Auk þess sem skoða þarf frekari þéttingu á vannýttum svæðum, m.a. við Smiðjuveg og í svæðiskjarna við Smáralind⁵, sem og möguleika á minni þéttingareitum innan byggðarinnar.⁶

² Mælaborð íbúða í byggingu | Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

³ Viðbót dags. 11.12.2024.

⁴ Viljayfirlýsing Kópavogsbæjar og Aflvaka um uppbyggingu á Gunnarshólma. Dags. 14.febrúar 2024.

⁵ Sjá umfjöllun í kafla 2 í aðalskipulagi.

⁶ Viðbót dags. 11.12.2024.



Fyrirspurn um íbúðauppbyggingu í Kópavogi.

Viðauki við minnisblað.

Auðbrekka



259 nýjar íbúðir skv.
DSK og drögum að
nýju DSK

Gildandi heimildir = Svæði: þegar byggð/heildar fjöldi íbúða
Heimildir hluti af drögum af deiliskipulagi = Svæði: fjöldi til viðbótar
Engar heimildir á svæði 2.

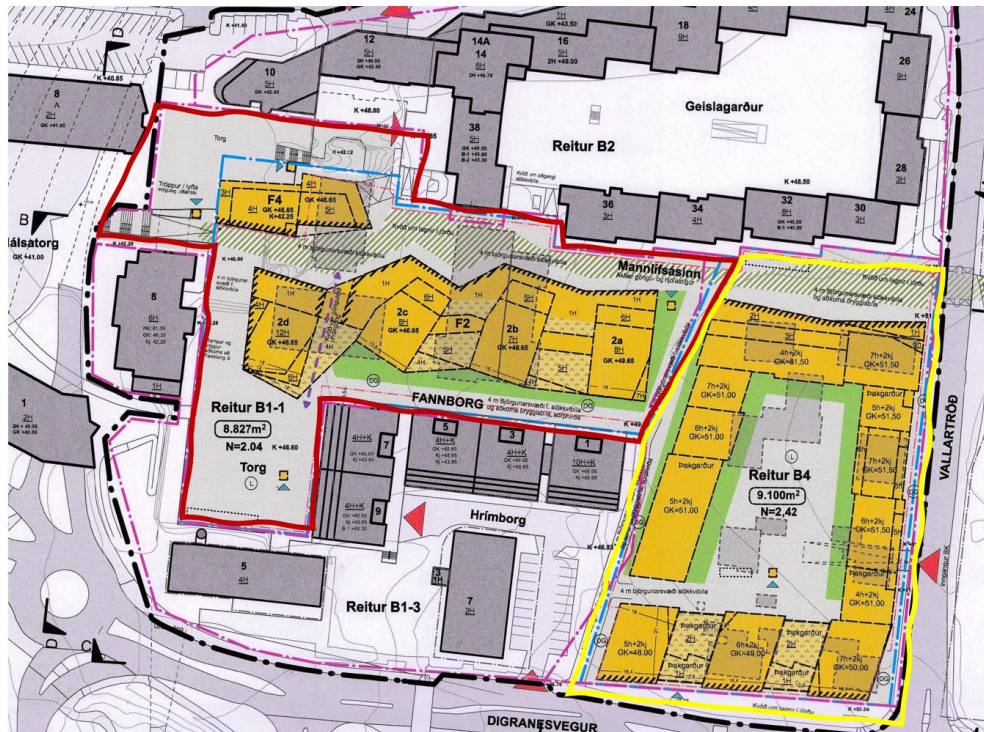
Fannborgarreitur og Traðarreitur vestari

Fannborgarreitur

270 nýjar íbúðir skv. deiliskipulagi
Ósamþykkt byggingaráform gera
ráð fyrir 158 íbúðum.

Traðarreitur vestari

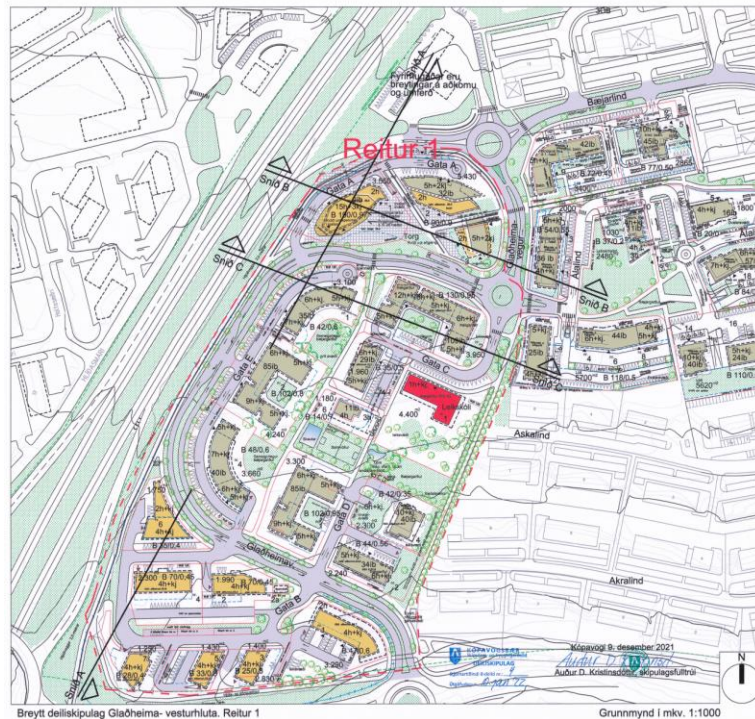
280 nýjar íbúðir skv. deiliskipulagi





Glaðheimar - vesturhluti

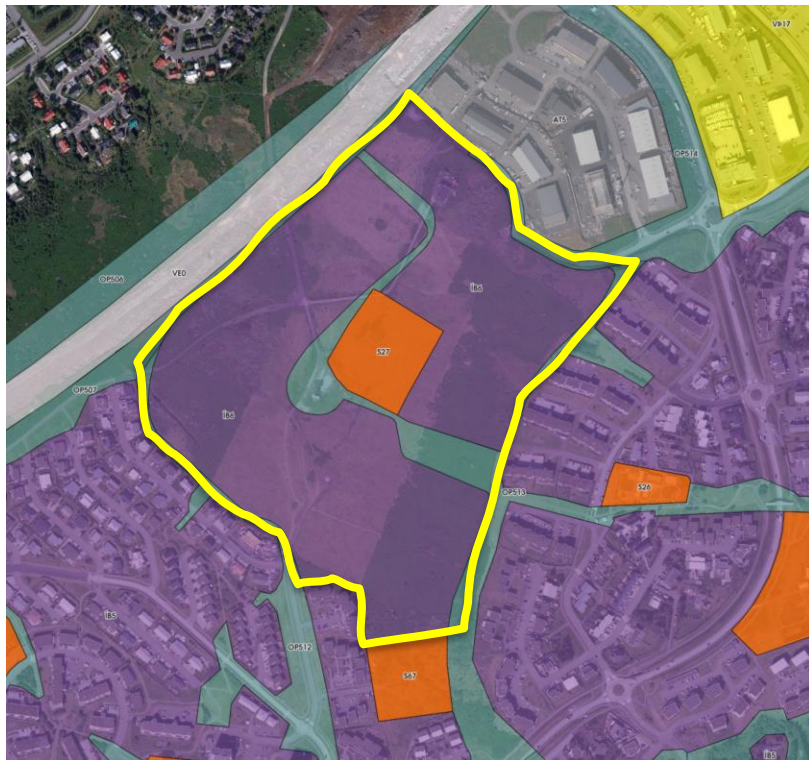
500 nýjar íbúðir skv. aðal- og deiliskipulagi.



Breyting á deiliskipulagi samþykkt dags. 26.10.2021



Vatnsendahvarf



500 nýjar íbúðir skv. aðal- og deiliskipulagi.



Deiliskipulag samþykkt 14.11.2023.

Vatnsendahlíð

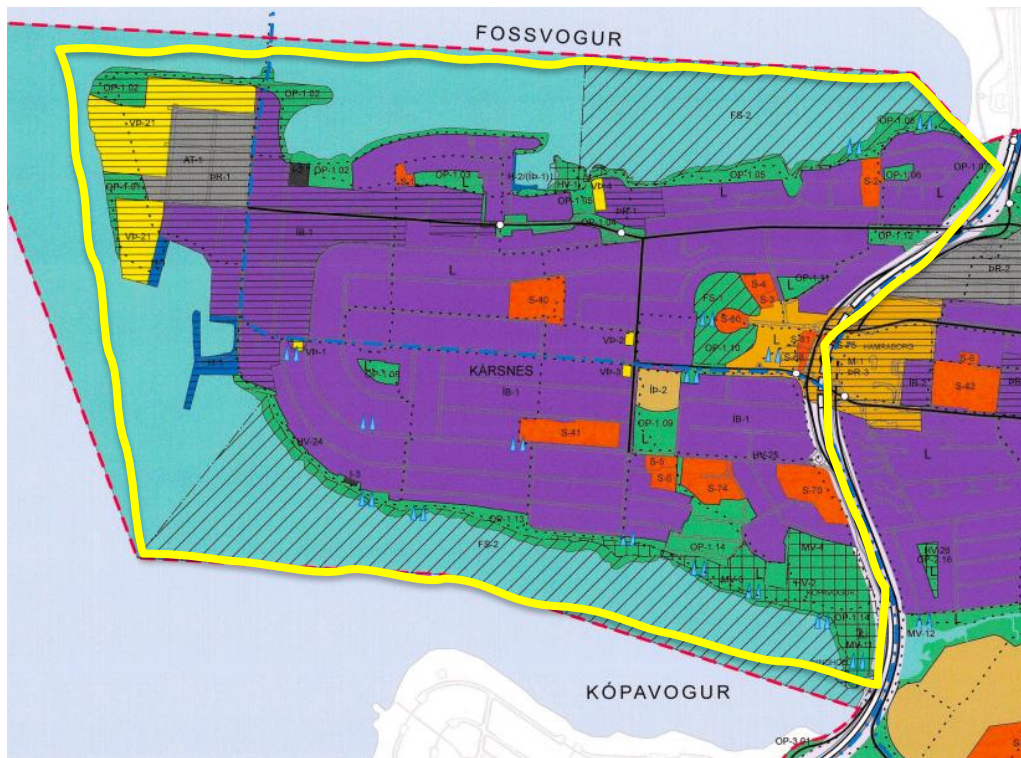
900 nýjar íbúðir skv.
Aðalskipulagi. Deiliskipulag
gerir ráð fyrir 700 íbúðum.



Deiliskipulag samþykkt 13.01.2009.



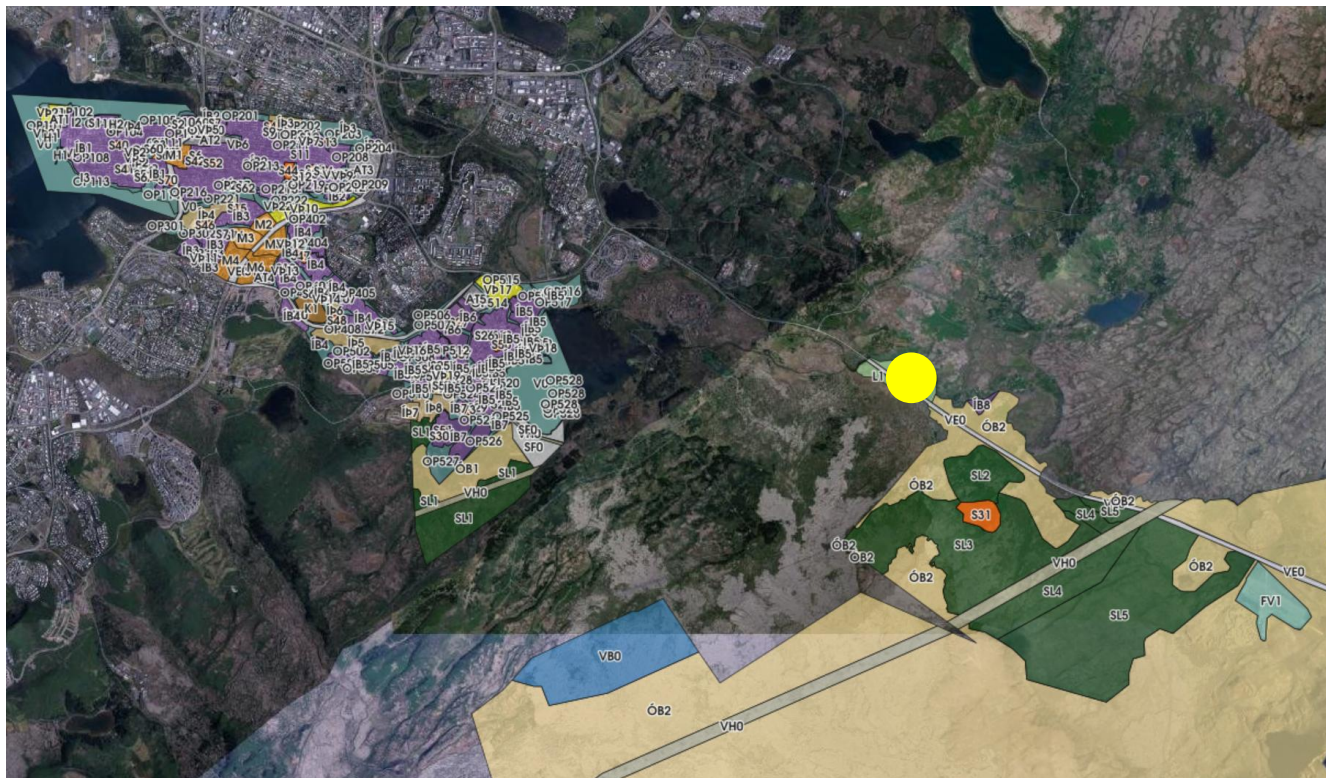
Kársnes



800 nýjar íbúðir skv.
gildandi aðalskipulagi.



Gunnarshólmur



Hugmyndir um
5.000 nýjar
íbúðir fyrir
eldra fólk.

