Leiðbeiningar fyrir deiliskipulag og breytingar á lóðum og húsnæði í Kópavogi

Verklýsing um gerð leiðbeininga fyrir nýja deiliskipulagsreiti og breytingar á lóðum og húsnæði í grónum hverfum

A1557-002-U01
16.12.2021

Til: Auðar D. Kristinsdóttur, skipulagsfulltrúa, Kristjönu H. Kristjánsdóttur, verkefnastjóra hverfisskipulags, Bergljótar S. Einarsdóttur, verkefnastjóra aðalskipulags

Frá: Halldóru Hreggviðsdóttur og Dóru Hrólfsdóttur, Alta.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

I. Inngangur

Skipulagsdeild Kópavogsbæjar hefur leitað til Alta um aðstoð við að samræma meðhöndlun og afgreiðslu á nýjum deiliskipulagsumsóknum og umsóknum um breytingar á lóð og/eða húsnæði eða fjölgun íbúða, sérstaklega á ódeiliskipulögðum svæðum. Starfsfólk skipulagsdeildar skortir verkfæri til að samræma umfjöllun um þessi atriði til þess að tryggja að breytingar viðhaldi eða auki gæði byggðarinnar í Kópavogi. Alta sérhæfir sig í skipulagsmálum, greiningum, kortagerð og samráði og aðstoð við hugmynda- og skipulagssamkeppnir. Nánari upplýsingar um Alta má sjá á www.alta.is

Byggt á framangreindum forsendum og eftir samtal við skipulagsdeild Kópavogsbæjar þá leggur Alta til að verkefnið skiptist í eftirfarandi fjóra áfanga:

1. Greining á núverandi íbúðaþéttleika og möguleikum á fjölgun íbúða.
2. Gerð leiðbeininga fyrir nýtt deiliskipulag fyrir uppbyggingu á þróunarreitum.
3. Gerð leiðbeininga fyrir breytingar á lóð og/eða húsnæði í grónum hverfum, þ.m.t. fjölgun íbúða hvort sem er á deiliskipulögðum eða ódeiliskipulögðum svæðum.
4. Eftirfylgni með leiðbeiningum og innleiðing í aðalskipulagi og hverfisáætlun eða hverfisskipulagi.

Leiðbeiningarnar myndu nýtast jafnt starfsfólki á umhverfissviði Kópavogsbæjar, sem myndi sjá til þess að leiðbeiningunum sé framfylgt við uppbyggingu og breytingar á hinu byggða umhverfi, uppbyggingaraðilum og pólitískum fulltrúum, sem fara með endanlegt ákvörðunarvald í skipulagsmálum. Leiðbeiningarnar þurfa að vera skýrar, auðskiljanlegar og aðgengilegar fyrir bæði fagfólk og leikmenn. Þær yrðu aðgengilegar á rafrænu formi og kort og skýringarmyndir notaðar þar sem við á.

Lagt er til að leiðbeiningarnar verði settar upp sem gátlisti sem myndi leiða fólk í gegnum þau atriði sem við eiga í hvert skipti þannig að ekki þurfi að lesa óþarflega mikinn texta um eitthvað sem ekki á við í tilteknu máli. Forðast ætti loðið orðalag sem opnar möguleika á því að komast hjá því að fylgja leiðbeiningunum. Til þess að festa leiðbeiningar um slíkar breytingar í sessi væri hægt að vísa til þeirra í aðalskipulagi og hverfisáætlun eða hverfisskipulagi. Þau rammaákvæði sem eru nú þegar til staðar í rammahluta aðalskipulags eru nokkuð opin og bjóða upp á að hver og einn túlki þau eins og best hentar.

II. Forsendur

Skipulagsdeild Kópavogsbæjar hefur dregið saman helstu forsendur fyrir verkefnið í greinargerð sem nefnist *Fjölgun íbúða í núverandi íbúðahverfum Kópavogs - Aðferðir og gæðakröfur við að fjölga íbúðum*. Þar kemur fram að: *Markmið og leiðarljós verkefnisins er að breytingar á lóðum og fjölgun íbúða innan sérbýlishúsahverfa raski ekki yfirbragði aðliggjandi byggðar, ma. hvað varðar götumynd og hlutföll. Stefnt er að því að breytingar eða nýjar byggingar falli sem best að yfirbragði og svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er.*

Í greinargerðinni kemur eftirfarandi fram:

> Við endurskoðun aðalskipulags Kópavogs óskaði skipulagsráð eftir því að unnin verði nánari greining á íbúðahverfum Kópavogs og í kjölfarið setja fram markmið um fjölgun íbúða í sérbýlishúsahverfum. Þar sem um umfangsmikið verkefni er að ræða var ráðið að vinna slíka greiningu og setja fram í hverfisáætlunum í kjölfarið samþykktar aðalskipulagsins.
>
> Í aðalskipulagi 2019-2040 er kveðið á um að „Markmið um fjölgun íbúða í rað-, par- og einbýlishúsahverfum verða sett fram í hverfisáætlunum hvers hverfis fyrir sig. Skoðaðir verða möguleikar á að fjölga íbúðum (séríbúðum og aukaíbúðum) í þegar byggðum hverfum með áherslu á greiningu á reitum þar sem par-, rað- og einbýlishús eru ríkjandi. Ávallt skal meta áform um fjölgun íbúða á grundvelli markmiða og viðmiða sem sett eru í aðalskipulagi þessu m.a. um gæði byggðar og fjölda bílastæða."

Þar kemur einnig fram að:

> Eitt af markmiðum Aðalskipulags Kópavogs er að þétta byggð en auka jafnframt gæði manngerðs umhverfis og ýta undir sjálfbærni. Samkvæmt aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að megin uppbygging íbúða muni rísa innan samgöngumiðaðra þróunarsvæða og miðkjarna. En engu að síður er einnig gert ráð fyrir fjölgun íbúða innan íbúðahverfa Kópavogs m.a á Vatnsendahæð.
>
> Í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 eru sett fram eftirfarandi markmið og leiðir fyrir íbúðabyggð Kópavogs:
>
> - Breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á fullbyggðum svæðum, jafnt deiliskipulögðum svæðum sem ódeiliskipulögðum skulu vera í takt við rammaákvæði.
> - Stuðla skal að verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólginn er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaraðir og götumyndir verði vernduð. Verði það samkvæmt viðmiðum rammaákvæða.
> - Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragði hverfisins.
>
> Í kafla um íbúðabyggð eru settar fram meðfylgjandi viðmið um nýtingarhlutfall húsagerða. Þessi viðmið eiga m.a við þegar umsóknir um fjölgun íbúða og um niðurrif eru til meðferðar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

	Hlutfall
Einbýlishúsalóð	0,20-0,35
Raðhúsa- og parhúsalóð	0,35-0,60
Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir)	0,50-0,80
Fjölbýlishús á lóð (undir 5 hæðir)	0,60-0,90
Fjölbýlishús á lóð (yfir 5 hæðir)	0,80-2,00

Í greinargerðinni kemur einnig fram að:

> Unnið verður áfram með greiningar í hverfisáætlunum hvers hverfis fyrir sig og sett fram ákvæði fyrir einstaka reiti. Einnig verður unnin húsa- og byggðakönnun fyrir ódeiliskipulögð svæði á Kársnesi og Digranesi samhliða og/eða í kjölfar þessarar vinnu. Tilgangur byggða- og húsakannana er að tryggja að ákvarðanir sem varða breytingar á byggð eða einstökum húsum séu teknar með þekkingu á því gildi sem þau hafa fyrir umhverfi, sögu og byggingarlist.

III. Verkefnistillaga Alta

Alta leggur til að verkefnið skiptist í eftirfarandi fjóra áfanga:

1. Greining á núverandi íbúðaþéttleika og möguleikum á fjölgun íbúða.
2. Gerð leiðbeininga fyrir nýtt deiliskipulag fyrir uppbyggingu á þróunarreitum.
3. Gerð leiðbeininga fyrir breytingar á lóð og/eða húsnæði í grónum hverfum, þ.m.t. fjölgun íbúða hvort sem er á deiliskipulögðum eða ódeiliskipulögðum svæðum.
4. Eftirfylgni með leiðbeiningum og innleiðing í aðalskipulagi og hverfisáætlun eða hverfisskipulagi.

1. áfangi: Greining á núverandi íbúðaþéttleika og möguleikum á fjölgun íbúða

Mikilvægt er að skoða núverandi íbúðaþéttleika í grónum hverfum Kópavogs og meta möguleika á fjölgun íbúða í mismunandi hverfahlutum á grundvelli markmiða og viðmiða sem sett eru í aðalskipulagi varðandi gæði byggðar, fjölda bílastæða o.s.frv. Sérstaklega yrði horft til svæða þar sem par-, rað- og einbýlishús eru ríkjandi og horft til þeirra viðmiða um nýtingarhlutfall á lóð fyrir mismunandi húsagerðir sem koma fram í aðalskipulaginu. Einnig yrði horft til niðurstaðna húsa- og byggðakannana þegar að þær liggja fyrir til að ákvarða möguleika á þéttingu í grónum hverfum.

Alta hefur gert ýmis konar greiningar á þéttleika byggðar og skoðað íbúðaþéttleika á mörgum svæðum á höfuðborgarsvæðinu á síðustu árum. Notast yrði við landupplýsingakerfi, sem sýnir mismunandi þéttleika eftir tilteknum reitum, sem hægt er að velja eftir því sem ástæða þykir til. Skoðað yrði nýtingarhlutfall lóða, svæðisnýting (brúttó nýtingarhlutfall þar sem götur og minni almenningsrými eru tekin með í reikninginn), íbúðaþéttleiki og íbúaþéttleiki. Þar sem gert er ráð fyrir möguleika á mikilli þéttingu, þyrfti að skoða stöðu í skólum og leikskólum í kring og hvort að rými sé fyrir fjölgun nemenda. Afrakstur greiningarinnar yrði settur fram á kortum með tölum og texta sem að sýna svæði þar sem möguleikar eru á þéttingu byggðar með fjölgun íbúða.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

2. áfangi: Gerð leiðbeininga fyrir nýtt deiliskipulag á þróunarreitum

Leiðbeiningar fyrir nýtt deiliskipulag á þróunarreitum eru í eðli sínu mjög ólíkar leiðbeiningum sem myndu gilda fyrir gróin hverfi. Á nýjum þróunarreitum er verið að byggja frá grunni og því allt aðrar forsendur fyrir uppbyggingunni en á lóðum þar sem að byggð er fyrir. Að sjálfsögðu þarf að taka tillit til aðliggjandi byggðar, yfirbragðs hennar, aðkomu, skuggavarps o.s.frv. en á sama tíma verða til tækifæri til að auka fjölbreytni byggðarinnar, hönnunar og arkitektúrs sem ekki eru fyrir hendi á þegar byggðum lóðum. Fjölbreytt hverfi með mismunandi húsagerðir og íbúðastærðir laða að fjölbreytta þjóðfélagshópa og fólk á mismunandi æviskeiðum, sem að gerir fólki kleift að stækka eða minnka við sig innan hverfisins og ýtir undir jafnvægi í nemendafjölda í skólum.

Lagt er til að leiðbeiningar þessar fjalli um eftirfarandi atriði:

A. Forsendugreiningu fyrir stærri svæði og þar sem við á sem myndi m.a. fjalla um: náttúruvá (flóða- eða sprungusvæði), jarðvegsþykkt, vatnafar og lekt (ef stefnt er að innleiðingu blágrænna ofanvatnslausna), landslagsgreiningu, náttúrufarsúttekt (gróður og dýralíf), fornleifa- og húsakönnun, núverandi starfsemi, greiningu á núverandi innviðum: veitur, stíga- og gatnakerfi, nálægð við almenningssamgöngur, skólar og aðrar stofnanir, nálægð við verslun og þjónustu o.s.frv.

B. Starfsemi sem heimil er á svæðinu (landnotkun í aðalskipulagi, nærþjónusta á íbúðarsvæðum o.s.frv.).

C. Æskilegt nýtingarhlutfall og íbúða-/íbúaþéttleika.

D. Húsagerðir, hæðir húsa, íbúðastærðir, svalir, geymslurými og sorpgeymslur í fjölbýlishúsum.

E. Afstöðu til sólar, skuggavarp á lóð og nærliggjandi byggð og birtuskilyrði innandyra. Helstu vindáttir að vetri og sumri.

F. Aðkomu fyrir gangandi, hjólandi og bíla, nálægð við almenningssamgöngur.

G. Fjölda, staðsetningu, útfærslu og samnýtingu bíla- og hjólastæða.

H. Dvalarsvæði á lóð (hlutfall lóðar, gegndræpi og efnisval: gras, trépallar, grassteinn eða hellur).

I. Afmörkun lóðar, s.s. girðingar.

J. Hönnun gatna, hjóla- og gönguleiða innan deiliskipulagssvæðisins.

K. Hönnun almenningsrýma innan deiliskipulagssvæðisins.

L. Blágrænar ofanvatnslausnir (ef stefnt er að innleiðingu þeirra).

M. Fleiri atriði sem upp kunna að koma við gerð leiðbeininganna.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

3. áfangi: Gerð leiðbeininga fyrir breytingar á húsnæði og/eða lóð í grónum hverfum

Leiðbeiningar fyrir breytingar á núverandi húsnæði og/eða lóð í grónum hverfum geta verið eins hvort sem um er að ræða deiliskipulagt eða ódeiliskipulagt svæði. Munurinn felst fyrst og fremst í afgreiðsluferlinu. Á deiliskipulögðum svæðum væri um að ræða umsókn um breytingu á deiliskipulagi en á ódeiliskipulögðum svæðum er sótt um byggingarleyfi sem fer í grenndarkynningu. Því er lagt til að sömu leiðbeiningar muni gilda um hvort tveggja en í framhaldinu þarf að skoða hvernig best er að festa leiðbeiningarnar í sessi í aðal- eða hverfisskipulagi, sérstaklega þar sem ekkert deiliskipulag liggur fyrir. Annars er hætt við að hægt verði að víkja frá þeim og nota eftir hentisemi.

Lagt er til að leiðbeiningar þessar fjalli um eftirfarandi atriði:

A. Starfsemi (landnotkun í aðalskipulagi, nærþjónusta á íbúðarsvæðum o.s.frv.).

B. Verndun, byggingarlist og menningarsögulegt gildi.

C. Fjölgun íbúða (hvar, hversu margar og að hvaða skilyrðum uppfylltum).

D. Smáhýsi og bílskúrar (stærð, staðsetning, breytingar o.s.frv.).

E. Viðbyggingar og ofanábyggingar (fyrir einbýlis- og fjölbýlishús).

F. Þak og kvisti (hæð/stærð, útlit, efnisval og skuggavarp).

G. Svalir (stærð, útlit, svalalokanir, efnisval og skuggavarp).

H. Kjallara (hvort nýta megi fyrir íbúð, grafa frá o.s.frv.).

I. Aðkomu fyrir gangandi, hjólandi og bíla og fjölda og útfærslu bíla- og hjólastæða.

J. Dvalarsvæði á lóð (hlutfall lóðar, gegndræpi og efnisval: gras, trépallar, grassteinn eða hellur).

K. Afmörkun lóðar, s.s. girðingar.

L. Fleiri atriði sem upp kunna að koma við gerð leiðbeininganna.

4. áfangi: Eftirfylgni með leiðbeiningum og innleiðing í aðalskipulagi og hverfisáætlun eða hverfisskipulagi.

Mikilvægt er að leiðbeiningunum sé fylgt eftir og þeirra getið í aðalskipulagi og hverfisáætlun eða hverfisskipulagi til þess að þær öðlist lagalegt gildi og séu festar í sessi. Alta leggur til að metið verði í framhaldi vinnunnar við gerð leiðbeininga hvaða leið sé hentugust til að fylgja leiðbeiningunum eftir:

A. Aðalskipulag:

Alta myndi vinna samantekt úr leiðbeiningum hér að framan sem færi inn í rammahluta aðalskipulags í staðinn fyrir þau rammaákvæði sem þar eru fyrir. Einnig yrði vísað í leiðbeiningarnar í heild sinni til þess að tryggja lagalegt gildi þeirra.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

B. Hverfisáætlun eða hverfisskipulag:

Þær leiðbeiningar sem hér hafa verið nefndar eru almenns eðlis og því ekki hægt að setja skýr fyrirmæli fyrir breytingar á tiltekinni húsagerð. Starfsfólk skipulagsdeildar Kópavogsbæjar hefur sérstaklega talað um að þörf sé á leiðbeiningum fyrir gróin hverfi á Kársnesi og Digranesi þar sem að ekki liggur fyrir deiliskipulag. Kópavogsbær ákvað árið 2017 að hætta við gerð hverfisskipulags og vinnur í stað þess að gerð hverfisáætlana sem hafa ekki lagalegt gildi. Hins vegar mætti velta upp þeim möguleika að gera sérstakt hverfisskipulag fyrir þessi ódeiliskipulögðu svæði þar sem farið yrði í ítarlegar greiningar á núverandi byggð og settir skilmálar til að tryggja að haldið sé í og ýtt undir þau gæði sem fyrir eru.

Að lokum

Það væri Alta sönn ánægja að aðstoða Kópavogsbæ við framangreind verkefni í samstarfi við starfsfólk skipulagssviðs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026