

Húsnæðisáætlun 2024

Sveitarfélagsnúmer: 1000
Áætlunarsvæði: Kópavogsbær
Kennitala: 7001693759
Landshluti: Höfuðborgarsvæði
Heimilisfang: Digranesvegur 1



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppgjöngu	7
Búsetuform	8
Áætluð þörf eftir búsetuformum	9
Þjónusta og innviðir	12
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	13
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	15
Samanburður	20
Viðauki	21

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 4.223 ↑10,4%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 8.885 ↑21,9%	Íbúðir í byggingu (september 2022) 933	Íbúðir í byggingu (september 2023) 834 ↓10,6%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 1.624 ↑10,9%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 3.417 ↑22,8%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 2.901	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 3.821

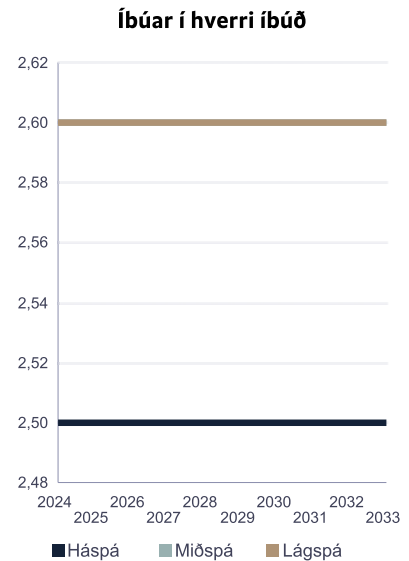
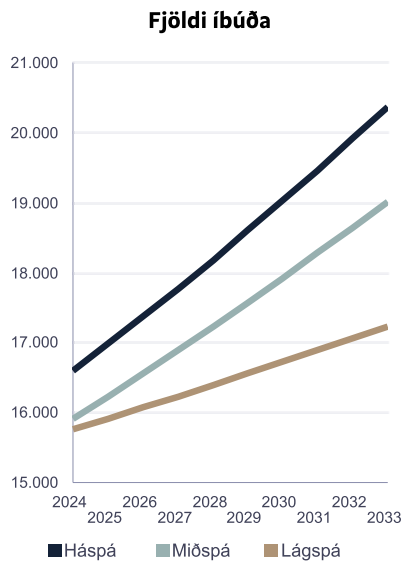
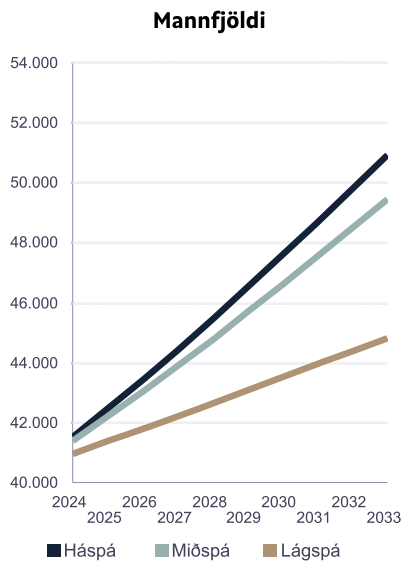
Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er uppbyggingu skipt upp annars vegar til 2030 og hins vegar frá 2031 til framtíðar (2040/óskilgreinds tíma). Miðað er við um 2.5 íbúa í nýjum íbúðum frá 2019. Miðað er við að íbúum fjölgi um 1.9% að jafnaði að ári til ársins 2030 og að íbúar verði þá um 46.000 talsins. Áætlaðar eru um 3.900 nýjar íbúðir frá 2019-2030. Í húsnaðisáætluninni er í lágspá gert ráð fyrir fjölgun íbúa um 1% á ári þar sem fjölgunin verði tæp 11% fram til ársins 2031. Í miðspánni er áætlað að íbúum fjölgi um 2% á ári og heildarfjölgun á sama tímabili verði um 22%. Háspá gerir ráð fyrir um 2,3% fjölgun íbúa sem er sú þróun sem hefur verið að meðaltali sl. 10 ár og fjölgun íbúa verði tæplega 26% fram til ársins 2031. Í háspánni er einnig gert ráð fyrir að íbúum í hverri íbúð fækki úr 2,6 eins og er nú í 2,5 í samræmi við aðalskipulag. Frá 2031, miðað við fullbyggð íbúðarsvæði aðalskipulagsins má áætla að íbúar geti orðið um 52.000.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2033. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Mannfjöldi	41.503	42.458	43.434	44.433	45.455	46.501	47.570	48.664	49.784	50.929
	Mannfjöldabreyting %	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
	Fjöldi íbúða	16.601	16.983	17.374	17.773	18.182	18.600	19.028	19.466	19.914	20.372
	Íbúðafjöldi breyting %	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
	Íbúar í hverri íbúð	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Miðspá	Mannfjöldi	41.381	42.209	43.053	43.914	44.793	45.688	46.602	47.534	48.485	49.455
	Mannfjöldabreyting %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	Fjöldi íbúða	15.916	16.234	16.559	16.890	17.228	17.572	17.924	18.282	18.648	19.021
	Íbúðafjöldi breyting %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	Íbúar í hverri íbúð	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60
Lágspá	Mannfjöldi	40.976	41.385	41.799	42.217	42.639	43.066	43.497	43.931	44.371	44.815
	Mannfjöldabreyting %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Fjöldi íbúða	15.760	15.917	16.077	16.237	16.400	16.564	16.730	16.897	17.066	17.237
	Íbúðafjöldi breyting %	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Íbúar í hverri íbúð	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60

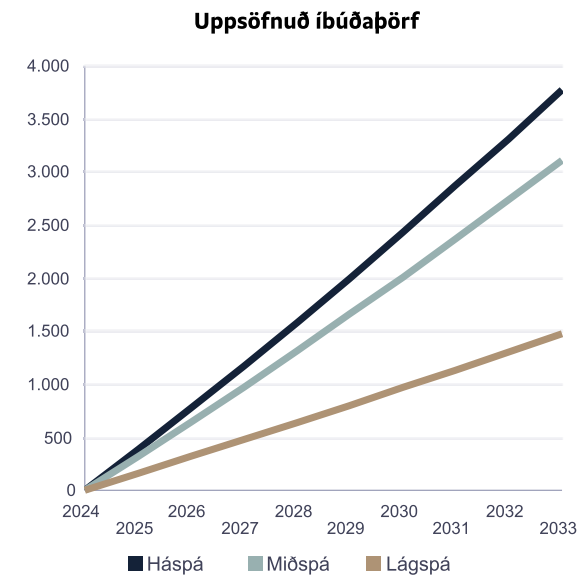
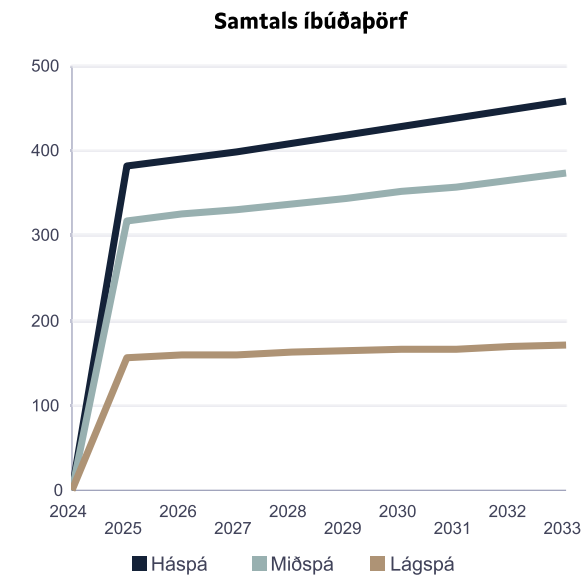


Lýsing á atvinnuástandi

Nýta skal miðlæga legu Kópavogs og tengsl við stofnbrautakerfi höfuðborgarsvæðisins til uppbyggingar svæðiskjarnans í Smáranum í Kópavogi. Einnig eru áform um uppbyggingu og þéttingu bæjarkjarnans í Hamraborg. Þar er gert ráð fyrir auknum fjölda íbúða og verslunar- og þjónustustarfsemi á nýju þróunarsvæði. Slíkt gerir bæinn ákjósanlegan fyrir atvinnulíf og þjónustu. Fyrirtæki, stofnanir í verslun og þjónustu svo og ríkisfyrirtæki með almannaðjónustu, sem jafnan leita slíkra svæða, eru hvött til að hefja starfsemi í Kópavogi og stuðla þar með að öruggri og hraðri uppbyggingu í miðju höfuðborgarsvæðisins.

Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2024 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	373	382	391	399	409	418	428	438	448	458
	Samtals íbúðaðþörf	373	382	391	399	409	418	428	438	448	458
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	373	755	1.146	1.545	1.954	2.372	2.800	3.238	3.686	4.144
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	312	318	325	331	338	344	352	358	366	373
	Samtals íbúðaðþörf	312	318	325	331	338	344	352	358	366	373
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	312	630	955	1.286	1.624	1.968	2.320	2.678	3.044	3.417
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	156	157	160	160	163	164	166	167	169	171
	Samtals íbúðaðþörf	156	157	160	160	163	164	166	167	169	171
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	156	313	473	633	796	960	1.126	1.293	1.462	1.633



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu

Leitast er við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Allir geti orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði. Þétting byggðar fyrir íbúðir er skilgreind á þróunarsvæðum þar sem lögð er áhersla á blandaða landnotkun íbúða og atvinnu- og/eða miðbæjarstarfsemi. Gert er ráð fyrir að stærsti hluti nýbygginga næstu ára verði fjölbýlishús. Lögð er áhersla á uppbyggingu 1-2 og 3 herbergja íbúða skv. áætlunum sveitarfélagsins þar sem íbúðastærð er minni en 90 m². Í Húsnæðisáætlun 2020-2027 kemur fram að helstu markmið í húsnæðismálum byggja á skýrslu starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins í Kópavogi frá árinu 2015. 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.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2024 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	81	13
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	331	97
Búseturéttaríbúðir	101	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	68	0
Sértæk búsetuúrræði	72	21

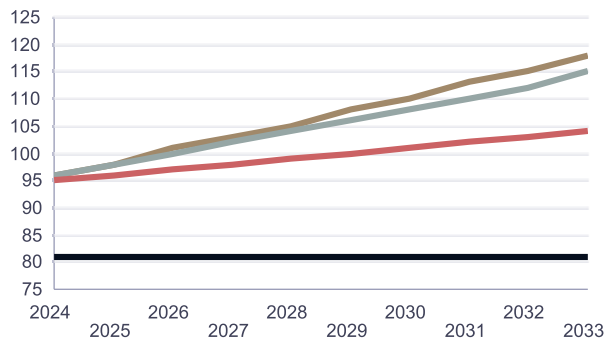
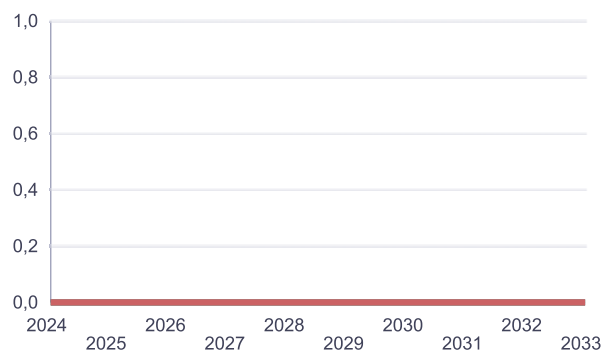
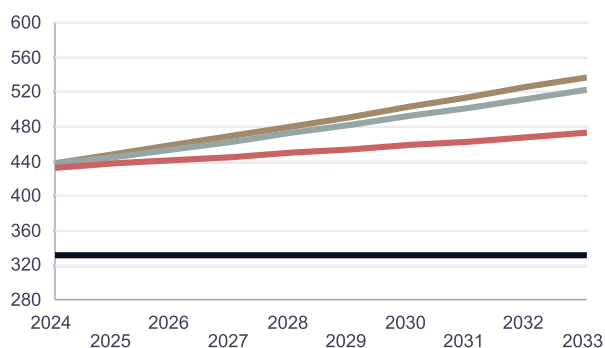
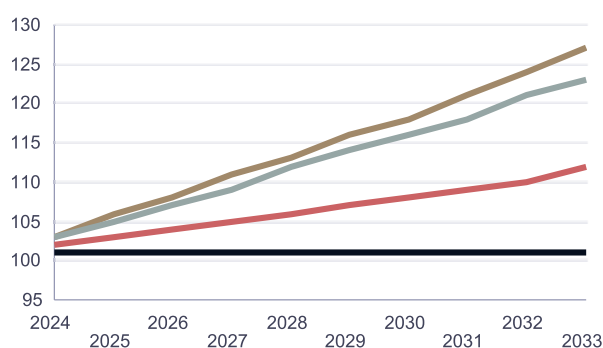
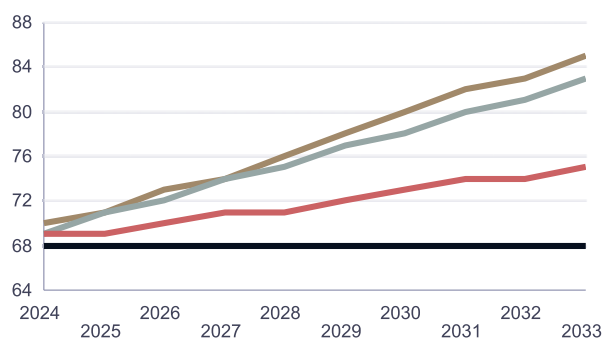
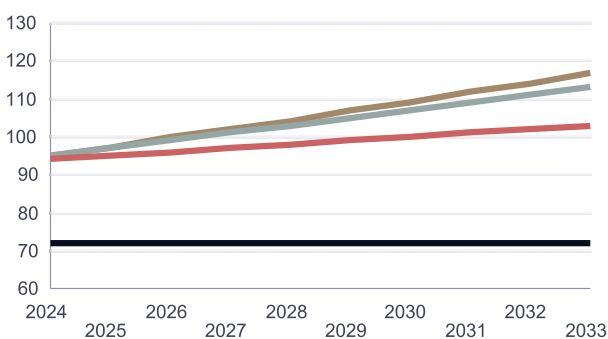
Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2033. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2024, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldasþá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2024 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	96	98	101	103	105	108	110	113	115	118
		Núverandi rými eftir búsetuformum	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-15	-17	-20	-22	-24	-27	-29	-32	-34	-37
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	96	98	100	102	104	106	108	110	112	115
		Núverandi rými eftir búsetuformum	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-15	-17	-19	-21	-23	-25	-27	-29	-31	-34
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104
		Núverandi rými eftir búsetuformum	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-14	-15	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-23
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	438	448	458	469	480	491	502	513	525	537
		Núverandi rými eftir búsetuformum	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-107	-117	-127	-138	-149	-160	-171	-182	-194	-206
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	437	445	454	463	473	482	492	501	512	522
		Núverandi rými eftir búsetuformum	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-106	-114	-123	-132	-142	-151	-161	-170	-181	-191
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	432	437	441	445	450	454	459	463	468	473
		Núverandi rými eftir búsetuformum	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-101	-106	-110	-114	-119	-123	-128	-132	-137	-142
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	103	106	108	111	113	116	118	121	124	127
		Núverandi rými eftir búsetuformum	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-5	-7	-10	-12	-15	-17	-20	-23	-26
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	103	105	107	109	112	114	116	118	121	123
		Núverandi rými eftir búsetuformum	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-4	-6	-8	-11	-13	-15	-17	-20	-22
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	102	103	104	105	106	107	108	109	110	112
		Núverandi rými eftir búsetuformum	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	70	71	73	74	76	78	80	82	83	85
		Núverandi rými eftir búsetuformum	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	-5	-6	-8	-10	-12	-14	-15	-17
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	69	71	72	74	75	77	78	80	81	83
		Núverandi rými eftir búsetuformum	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-3	-4	-6	-7	-9	-10	-12	-13	-15
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	69	69	70	71	71	72	73	74	74	75
		Núverandi rými eftir búsetuformum	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-2	-3	-3	-4	-5	-6	-6	-7
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	95	97	100	102	104	107	109	112	114	117
		Núverandi rými eftir búsetuformum	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-23	-25	-28	-30	-32	-35	-37	-40	-42	-45
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	95	97	99	101	103	105	107	109	111	113
		Núverandi rými eftir búsetuformum	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-23	-25	-27	-29	-31	-33	-35	-37	-39	-41

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103
	Núverandi rými eftir búsetuformum	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
	Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-22	-23	-24	-25	-26	-27	-28	-29	-30	-31

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

Leiguíbúðir fyrir eldri borgara

Námsmannaíbúðir

Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu

Búseturéttaríbúðir

Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága

Sértæk búsetuúrræði


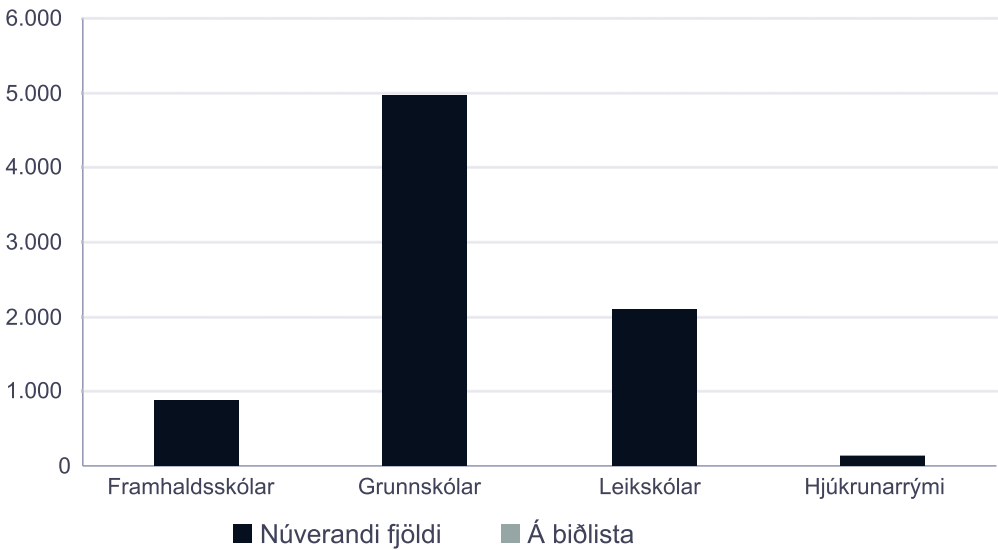
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2024 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	879	0
Grunnskólar	4.940	0
Leikskólar	2.100	0
Hjúkrunarrými	119	30

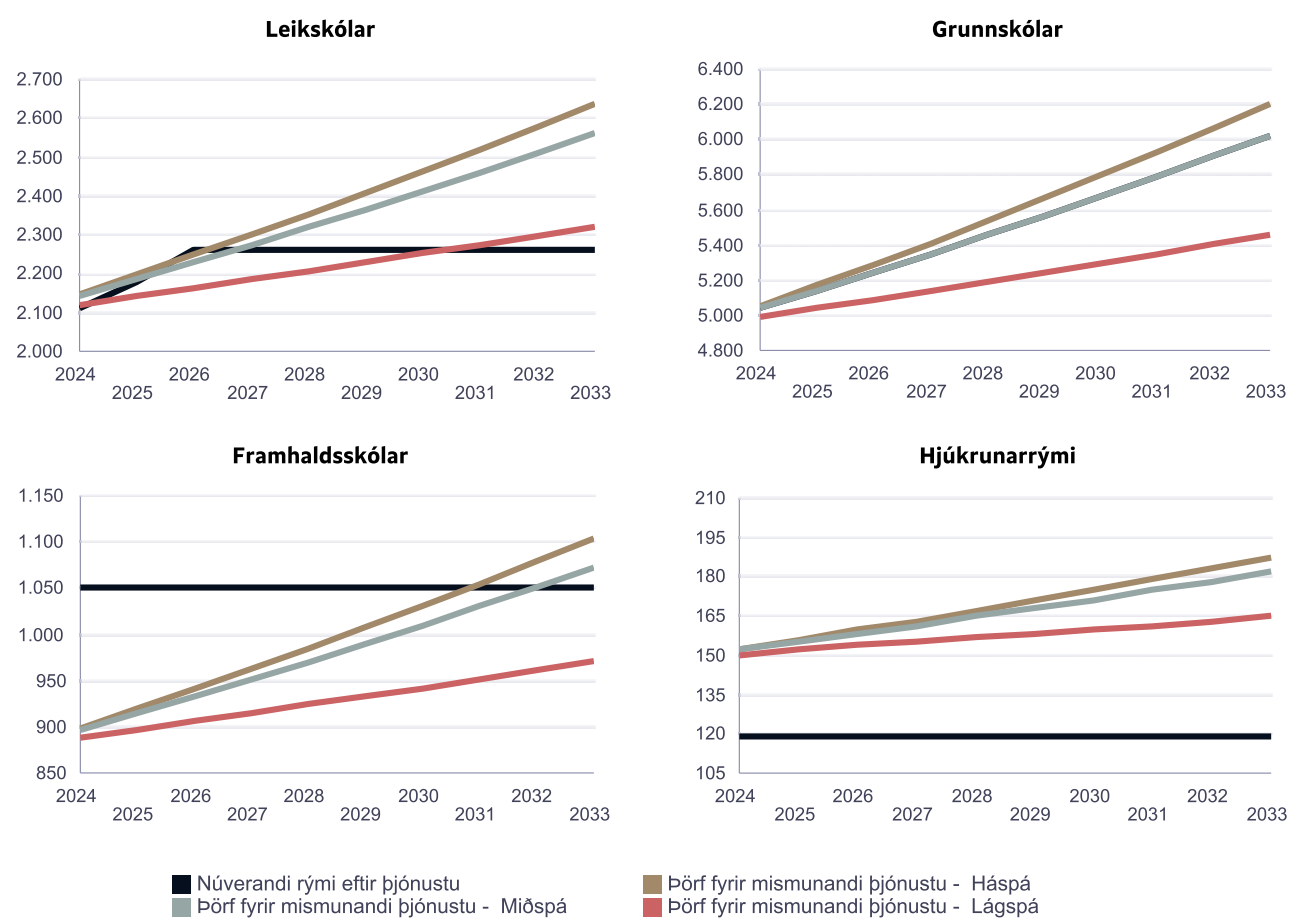


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2033 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, getu þjónustu hvert ár, fjölda einstaklinga á biðlista og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.148	2.198	2.248	2.300	2.353	2.407	2.462	2.519	2.577	2.636
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.113	2.178	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-35	-20	15	-37	-90	-144	-199	-256	-314	-373
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.142	2.185	2.229	2.273	2.319	2.365	2.412	2.460	2.510	2.560
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.113	2.178	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-29	-7	34	-10	-56	-102	-149	-197	-247	-297
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.121	2.142	2.164	2.185	2.207	2.229	2.252	2.274	2.297	2.320
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.113	2.178	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263	2.263
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-8	36	99	78	56	34	11	-11	-34	-57
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	5.054	5.170	5.289	5.410	5.535	5.662	5.792	5.926	6.062	6.201
		Núverandi rými eftir þjónustu	5.039	5.140	5.242	5.347	5.454	5.563	5.674	5.788	5.904	6.022
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-15	-30	-47	-63	-81	-99	-118	-138	-158	-179
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	5.039	5.140	5.242	5.347	5.454	5.563	5.674	5.788	5.904	6.022
		Núverandi rými eftir þjónustu	5.039	5.140	5.242	5.347	5.454	5.563	5.674	5.788	5.904	6.022
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	4.989	5.039	5.090	5.141	5.192	5.244	5.296	5.349	5.403	5.457
		Núverandi rými eftir þjónustu	5.039	5.140	5.242	5.347	5.454	5.563	5.674	5.788	5.904	6.022
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	50	101	152	206	262	319	378	439	501	565
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	899	920	941	963	985	1.008	1.031	1.054	1.079	1.103
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	151	130	109	87	65	42	19	-4	-29	-53
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	897	915	933	951	970	990	1.010	1.030	1.050	1.072
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	153	135	117	99	80	60	40	20	0	-22
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	888	897	906	915	924	933	942	952	961	971
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050	1.050
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	162	153	144	135	126	117	108	98	89	79
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	152	156	160	163	167	171	175	179	183	187
		Núverandi rými eftir þjónustu	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-33	-37	-41	-44	-48	-52	-56	-60	-64	-68
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	152	155	158	161	165	168	171	175	178	182
		Núverandi rými eftir þjónustu	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-33	-36	-39	-42	-46	-49	-52	-56	-59	-63
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	150	152	154	155	157	158	160	161	163	165
		Núverandi rými eftir þjónustu	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-31	-33	-35	-36	-38	-39	-41	-42	-44	-46

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu



Skjal sótt af '000000000000' dags: 24.10 2026

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Í aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er áhersla lögð á að ljúka uppbyggingu þegar deiliskipulagðra hverfa og þetta byggðina í bænum svo að hverfin verði sjálfbærari og að íbúar þurfi ekki að fara langa leið til að sækja þjónustu. Einnig er áhersla lögð á að bjóða upp á fjölbreytileika í búsetu og atvinnutækifærum fyrir alla hópa fólks. Sívaxandi krafa fólks um fjölbreytta útivistarmöguleika og nánd við náttúru verður mætt með úrbótum í eldri byggð og góðum tengingum eldri og nýrri hverfa við náttúru og útivistarsvæði.

Lögð er áhersla á hagkvæman vöxt, skilvirkar samgöngur, heilnæmt umhverfi, gott nærumhverfi og gæði borgarbyggðar og umhverfis í byggð og utan byggðar. Gert er ráð fyrir þróun hágæða almenningssamgangna (Borgarlínu) til að auka hreyfanleika án þess að auka álag á stofnvegakerfi.

Þá er lögð áhersla á að stærsti hluti nýbygginga næstu ára verði fjölbýlishús. Lögð er áhersla á uppbyggingu 1-2 og 3 herbergja íbúða skv. áætlunum sveitarfélagsins þar sem íbúðastærð er minni en 90 m².

Markmið aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 eru eftirfarandi:

Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Allir geti orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnaði á viðráðanlegu verði. Grunnþjónusta standi öllum til boða í samræmi við heimsmarkmið 11.1 um aðgengi að öruggu húsnaði og grunnþjónustu og markmið 5.2 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um fjölbreyttan húsnaðismarkað sem uppfylli þarfir íbúa.

Greining hverfa og markmið um fjölgun íbúða í rað-, par- og einbýlishúsahverfum verða sett fram í hverfisáætlunum. Meginmarkmið rammahluta aðalskipulags er að útfæra nánari markmið fyrir hverfin fimm, Kársnes, Digranes, Smárinn, Fífuhammur og Vatnsendi, í takt við meginstefnu aðalskipulags. Hverfin skapa umgjörð utan um daglegt líf íbúa og eiga að vera góður staður að búa á. Áhersla er lögð á að styrkja sérkenni hvers hverfis og byggðarmynstur ásamt því að auka gæði hins byggða umhverfis. Markmiðið að skapa sjálfstæðar hverfiseiningar með háu þjónustustigi þar sem þörf fyrir ferðir út úr hverfinu minnkar. Í hverfunum skal stuðla að því að draga úr neikvæðum áhrifum umferðar og stuðla að aukinni sjálfbærni með vistvænum áherslum. Leggja skal áherslu á að styrkja vistvæna samgöngumáta, hjóla- og gönguleiðir og almenningssamgöngur. Stefnt er að greiðum og öruggum samgönguleiðum milli heimila, skóla, verslana, leikskóla, og biðstöðva almenningssamgangna.

Stefnt er að því að uppbygging þjónustu verði sem mest samhliða byggingu íbúðarhverfa í samræmi við heimsmarkmið 11.1 um aðgengi að öruggu húsnaði og grunnþjónustu.

Dregið verði úr skaðlegum umhverfisáhrifum, meðal annars með því að bæta loftgæði og meðhöndlun úrgangs í samræmi við heimsmarkmið 11.6 um lágmarkun skaðlegra umhverfis

áhrifa.

Við skipulag svæða verði horft til sjálfbærni og skilvirkar nýtingar náttúruauðlinda í samræmi við heimsmarkmið 12.2 um sjálfbæra og skilvirka nýtingu náttúruauðlinda.

Dregið verði úr sóun með forvörnum, minni úrgangi, aukinni endurvinnslu og endurnýtingu í samræmi við heimsmarkmið 12.5 um minni úrgang, aukna endurvinnslu og minni sóun.

Við skipulag íbúðarbyggðar skal horft til mögulegra áhrifa loftslagsbreytinga í samræmi við heimsmarkmið 13.2 um ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga.

Þétting byggðar fyrir íbúðir er skilgreind á þróunarsvæðum þar sem lögð er áhersla á blandaða landnotkun íbúða og atvinnu- og/eða miðbæjarstarfsemi.

Þéttleiki byggðar verði mestur næst miðju en næst jaðrinum verði byggðin strjálli og tengsl við ósnortna náttúru meiri.

Horfa skal til þéttingar byggðar í anda stefnu um sjálfbært skipulag þéttbýlis.

Stuðla skal að verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólgin er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaraðir og götumyndir verði vernduð. Verði það samkvæmt viðmiðum rammaákvæða aðalskipulags í samræmi við heimsmarkmið 11.4 um verndun náttúru og menningararfleifðar.

Hvert hverfi verði aðlaðandi, sérkenni þess njóti sín og hafi miðkjarna ef þess er kostur.

Lögð er áhersla á gæði í byggðu umhverfi; byggðarmynstur og staðaranda, göngufjarlægðir, götuna sem borgarrými, almenningsrými, rými milli bygginga, skjól, útvistarsvæði, hönnun og arkitektúr.

Byggingarland verði nýtt með hagkvæmum hætti, byggð verði fjölbreytt og falli vel að umhverfinu.

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 aðalskipulags.

Huga skal að sjálfbærum lausnum og bent á blágrænar ofanvatnslausnir meðal annars til að stuðla að náttúrulegri endurhleðslu grunnvatns, minnka álag á fráveitukerfi, draga úr mengun og vernda vatnsgæði viðtaka. Taka skal tillit til aðstæðna á hverjum stað svo sem undirlagi, landhalla og mögulegum viðtaka ofanvatns.

Við skipulag byggðar verði leitast við að jafna dreifingu aldurs- og þjóðfélagshópa og horft til lýðheilsusjónarmiða.

Á íbúðarsvæðum verði heimil minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu.

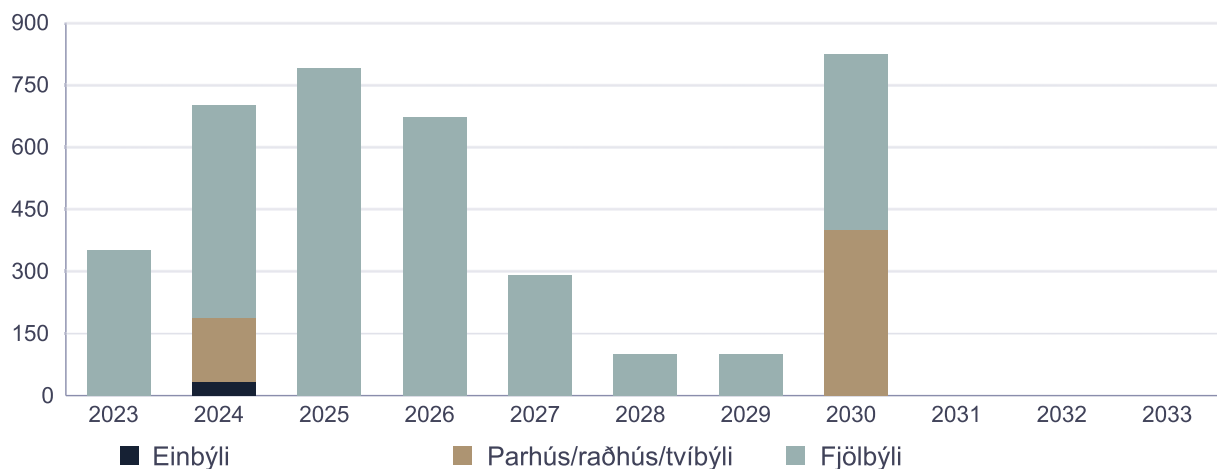
Bæjargötturnar eru lykilgötturnar í hverfinu og þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Við endurhönnun bæjargatna og umhverfis þeirra er æskilegt að þær séu skoðaðar heildstætt.

Markmið um þéttleika byggðar um þróunarsvæði Borgarlínu, samgöngumiðuð þróunarsvæði og vaxtarmörk byggðar verði í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040.

Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2033.

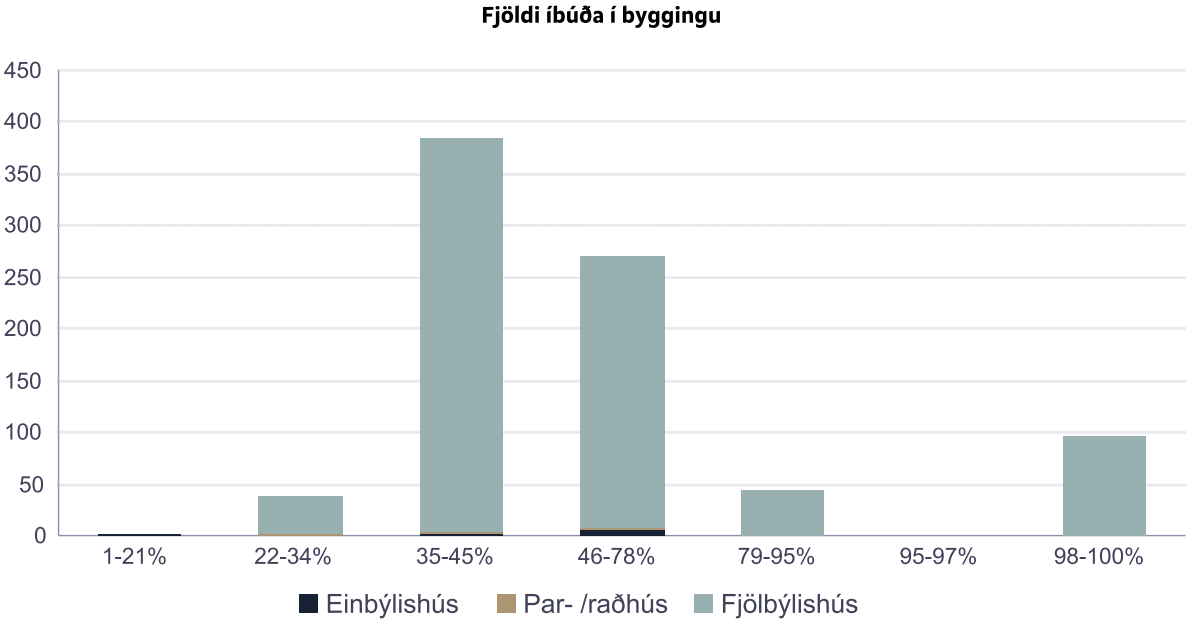
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Einbýli	Vatnsendahvarf	Samþykkt deiliskipulag	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Vatnsendahlið	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	180	0	0	320	0	0	0
Fjölbýli	Fannborgarreitur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	270	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Traðarreitir vestari	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	280	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hafnarbraut 17-23	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Glaðheimar, vesturhluti	Samþykkt deiliskipulag	0	0	468	20	12	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Auðbrekka, þróunarsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	100	220	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Vesturvör 22-24	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kársnes, þróunarsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	200	100	100	100	100	100	100	100	0	0	0
Fjölbýli	Vatnsendahvarf	Samþykkt deiliskipulag	0	315	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vatnsendahlið	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	400	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vatnsendahvarf	Samþykkt deiliskipulag	0	151	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			351	700	788	670	292	100	100	820	0	0	0

Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2023. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubíl sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

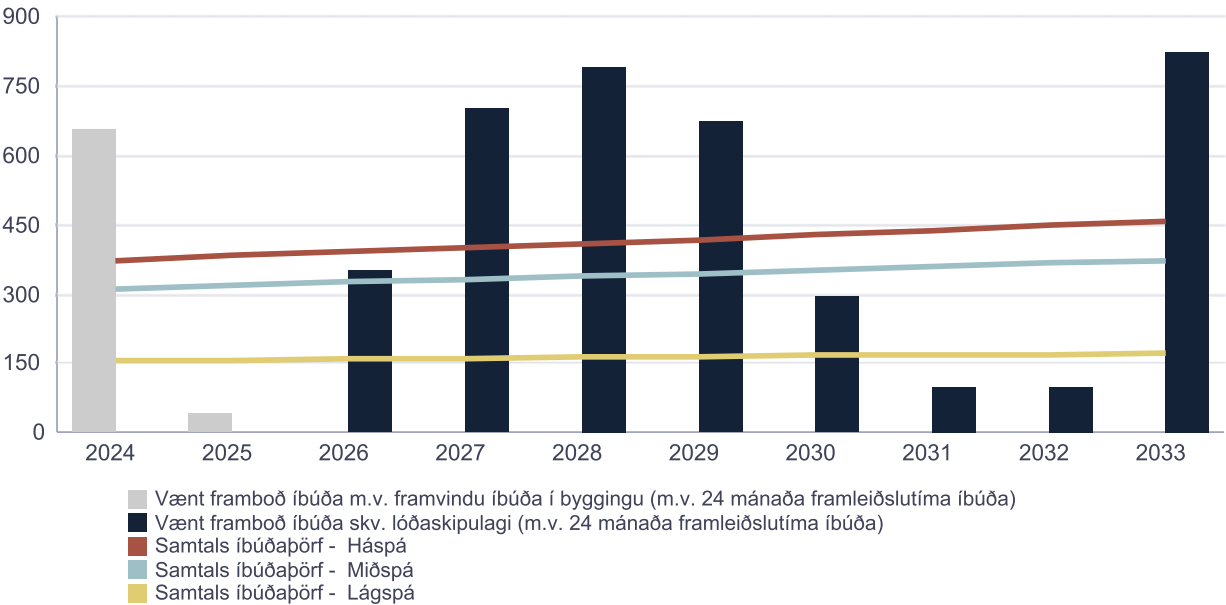
Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	2			2
22-34%		2	37	39
35-45%	2	2	379	383
46-78%	5	2	262	269
79-95%	1		43	44
95-97%				
98-100%			97	97
Samtals	10	6	818	834



Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðapörf.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðapörf	373	382	391	399	409	418	428	438	448	458
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	652	41	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			351	700	788	670	292	100	100	820
	Árleg þörf	-279	341	40	-301	-379	-252	136	338	348	-362
	Uppsöfnuð þörf	-279	62	102	-199	-578	-830	-694	-356	-8	-370
Miðspá	Samtals íbúðapörf	312	318	325	331	338	344	352	358	366	373
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	652	41	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			351	700	788	670	292	100	100	820
	Árleg þörf	-340	277	-26	-369	-450	-326	60	258	266	-447
	Uppsöfnuð þörf	-340	-63	-89	-458	-908	-1.234	-1.174	-916	-650	-1.097
Lágspá	Samtals íbúðapörf	156	157	160	160	163	164	166	167	169	171
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	652	41	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			351	700	788	670	292	100	100	820
	Árleg þörf	-496	116	-191	-540	-625	-506	-126	67	69	-649
	Uppsöfnuð þörf	-496	-380	-571	-1.111	-1.736	-2.242	-2.368	-2.301	-2.232	-2.881

Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

494

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðartegund er mest eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei