

ΑΔΑΛΣΚΙΠΟΥΛΑΓ  
**ΚΟΠΑΥΟΓΣ**  
2019-2040





Unnið af Umhverfissviði Kópavogsbæjar

Frekari upplýsingar um starfsfólk, samstarfsaðila og ráðgjafa er að finna í 8. kafla, bls. 190

Prófarkalestur: Skafti Þ. Halldórsson

Útlit og umbrot: Helgi Hilmarsson

Prentun: Litlaprent

Útgefandi: Kópavogsbær

Ljósmyndir:

Anton Brink (A.B.), Birgitta Ósk Örvarsdóttir (B.Ó.Ö.), Björg Steinunn Gunnarsdóttir (B.S.G.), Friðrik Baldursson (F.B.), Hreinn Magnússon (H.M.), Kristjana Hildur Kristjánsdóttir (K.H.K.), ONNO ehf., Sigríður Björg Tómasdóttir (S.B.T.), Sigrún María Kristinsdóttir (S.M.K.), Vilhelm Gunnarsson (V.G.) og Myndir Kópavogs.

ISBN 978-9935-25-150-3 (prentuð útgáfa)

ISBN 978-9935-25-151-0 (rafræn útgáfa)

© Kópavogsbær 2022


Allt efni í þessu riti er verndað af ákvæðum höfundalaga en heimilt er að vitna til Aðalskipulagsins og birta tilvísanir í efni þess án sérstaks leyfis útgefanda ef heimildar er getið. Dreifing og notkun á ljósmyndum úr skýrslunni er þó háð sérstöku samþykki útgefanda og ljósmyndara sé slík notkun ekki beintengd tilvísunum í efni Aðalskipulagsins.




Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040 var samþykkt í skipulagsráði Kópavogs þann 5. júlí 2021.

  
Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi.

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040, sem auglýst var samkvæmt 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Kópavogs þann 28. september 2021 og afgreitt til Skipulagsstofnunar samkvæmt 2. mgr. skipulagslaga nr. 123/2010.

  
Ármann Kr. Ólafsson, bæjarstjóri.

Aðalskipulag þetta var staðfest af Skipulagsstofnun þann 28.12.2021 samkvæmt 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

  
Ásdís Hjörð Thordís



UMHVERFISSVIÐ KÓPAVOGS





AÐALSKIPULAG KÓPAVOGS

**2019-2040**

Lösm.: F.B.



# 2

## BYGGÐ

|                |  |           |
|----------------|--|-----------|
| <b>2</b>       | <b>BYGGÐ</b>   | <b>34</b> |
|                | Meginmarkmið - Byggð - þróunarsvæði - samgöngumiðuð svæði  | 34        |
| <b>2.1</b>     | Íbúðarbyggð - Markmið, leiðir, þróun, áætlun   | 35        |
| <b>2.1.1</b>   | Skilgreiningar, markmið og leiðir - nýtingarhlutfall húsa-gerða, aldursdreifing                    | 35        |
| <b>2.1.1.1</b> | Íbúðarþróun, íbúðaspá, áætlun um uppbyggingu íbúða   | 38        |
| <b>2.1.1.2</b> | Áætlun um uppbyggingu íbúða  | 40        |
| <b>2.1.1.3</b> | Þéttleiki byggðar í hverfum Kópavogs   | 42        |
| <b>2.1.1.4</b> | Íbúðarsvæði  | 44        |
| <b>2.1.2</b>   | Svæði fyrir frístundabyggð   | 46        |
| <b>2.1.3</b>   | Landbúnaðarsvæði   | 46        |
| <b>2.1.4</b>   | Yfirlit landnotkunar aðalskipulags - tafla   | 47        |
| <b>2.1.5</b>   |  |           |
| <b>2.2</b>     | Rammahluti aðalskipulags um þróunarsvæði, samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði, samgöngumiðuð skipulag | 48        |
| <b>2.2.1</b>   | Próunarsvæði   | 49        |
| <b>2.2.2</b>   | Samgöngumiðuð skipulag, samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði, Borgarlína                               | 50        |
| <b>2.2.3</b>   | Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum                                   | 51        |
| <b>2.2.4</b>   | Yfirlit yfir þróunarsvæði - yfirbragð og markmið - lýsing / tafla                                  | 52        |
| <b>2.3</b>     | Umhverfisáhrif stefnu um byggð   | 57        |



# 2 BYGGÐ

## 2.1 Meginmarkmið - Byggð - þróunarsvæði - samgöngumiðuð svæði

Stuðla skal að góðri nýtingu lands og landsgæða með umhverfis- og verndarsjónarmið að leiðarljósi. Mótun byggðarinnar skal tryggja sjálfbærni og hagkvæma uppbyggingu. En í því felst m.a. að áfram er horft 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.

Leitast verður eftir því að við uppbyggingu nýrra hverfa verði horft til sjálfbærra lausna og vistvænna (orkusparandi) byggingarefna.

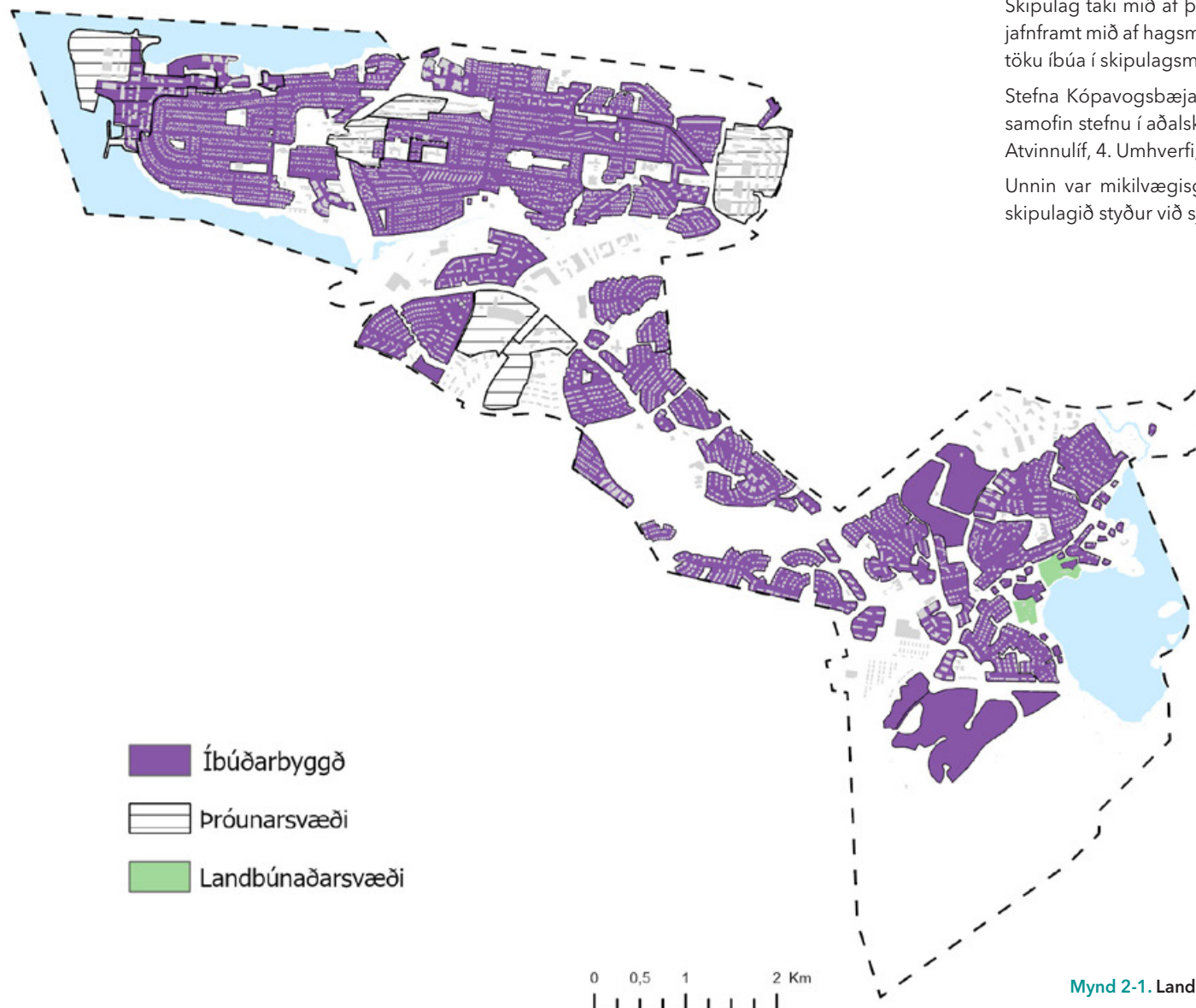
Stefna um þróun og mótun byggðar og nýtingu lands og landgæða innan marka bæjarins skal vera til þess að styrkja bæjarbraginn.

Lögð er áhersla á breyttar ferðavenjur, góðar almenningssamgöngur, Strætó og Borgarlínu samhliða þéttingu byggðar.

Skipulag taki mið af þörfum og óskum íbúa sem og annarra hagsmunaaðila en taki jafnframt mið af hagsmunum heildarinnar í samræmi við heimsmarkmið 11.3 um þátttöku íbúa í skipulagsmálum.

Stefna Kópavogsbæjar og Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbærni eru samofin stefnu í aðalskipulagi þessu í öllum köflum greinargerðarinnar - 2. Byggð, 3. Atvinnulíf, 4. Umhverfi, 5. Grunnkerfi, 6. Samfélag og 7. Rammahluta aðalskipulags.

Unnin var mikilvægisgreining út frá áherslum aðalskipulagsins, þ.e. hvernig aðalskipulagið styður við sjálfbærni og stuðlar að markmiðum Heimsmarkmiðanna.



Mynd 2-1. Landnotkun. Þróunarsvæði.



## 2.1.1 Íbúðarbyggð – Markmið, leiðir, þróun, áætlun

### 2.1.1.1 Skilgreiningar, markmið og leiðir – nýtingarhlutfall húsagerða, aldursdreifing

Skilgreining landnotkunar: **Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a í skipulagsreglugerð, Stefna um landnotkun).**

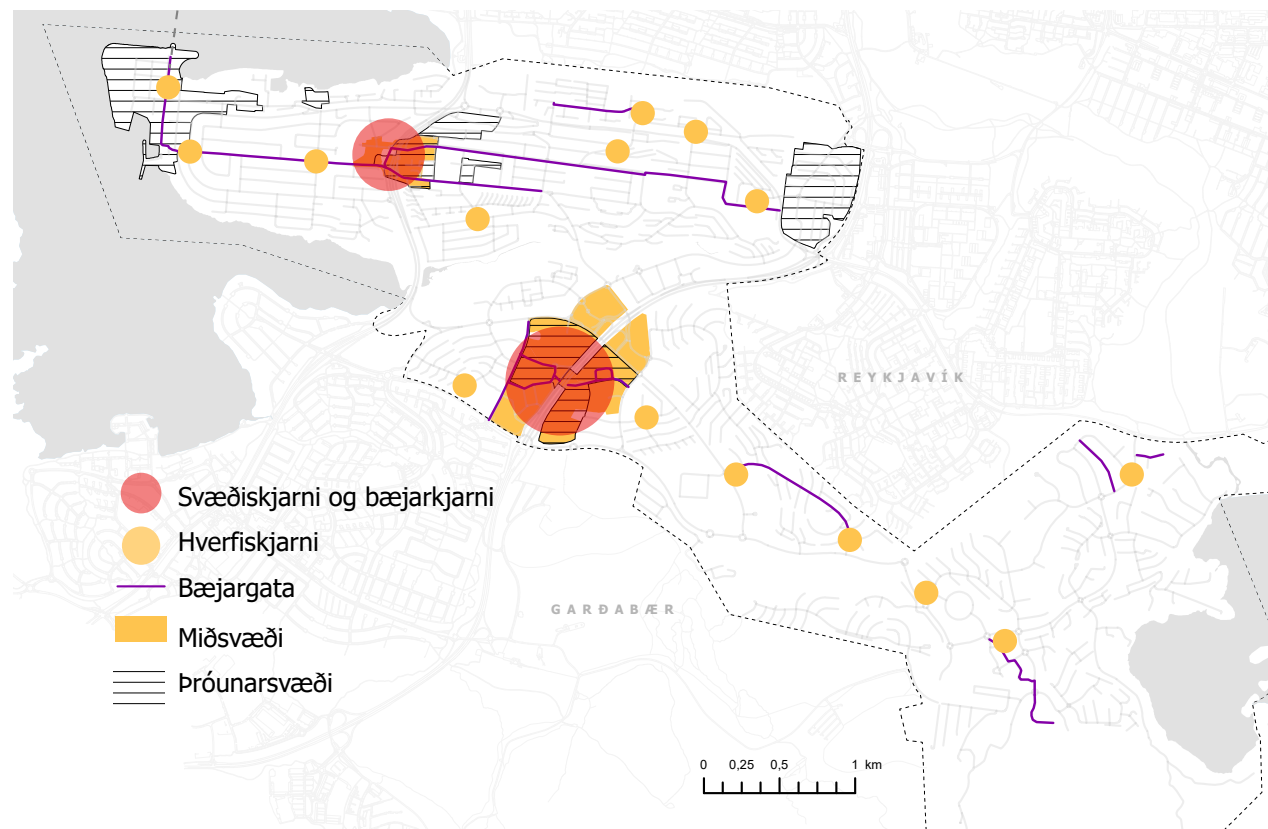
Á þróunarsvæðum er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun sem lýst er í kafla 2.2 Þróunarsvæði.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er, eins og áður, gengið út frá því að bærinn skiptist í fimm bæjarhluta. Sú skipting er byggð á rótgrónum viðmiðum en einnig eru ýmsir þættir sem eru ráðandi, s.s. skipting kirkjusókna, póstnúmera, skólahverfa, aðalगतnakerfi og almennt skörpum skilum í umhverfinu.

Bæjarhlutarnir eru, Kársnes, Digranes, Smárar, Fífuhvammur (Lindir og Salir) og Vatnsendi (Kórar, Hvörf og Þing) og er fjallað um þá nánar í rammahluta aðalskipulagsins í kafla 7. Lagðar eru fram verklagsreglur (rammaákvæði og stefnuákvæði hverfisáætlana) í 7. kafla til hliðsjónar þegar sótt er um óverulegar breytingar á skipulagi byggðar.

#### Markmið:

- Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Allir geti orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði. Grunnþjónusta standi öllum til boða í samræmi við heimsmarkmið 11.1 um aðgengi að öruggu húsnæði og grunnþjónustu og markmið 5.2 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um fjölbreyttan húsnæðismarkað sem uppfylli þarfir íbúa.
- Greining hverfa og markmið um fjölgun íbúða í rað-, par- og einbýlishúshverfum verða sett fram í hverfisáætlunum. Sjá meginmarkmið í 7. kafla um hverfisáætlanir (kafla 7.1 Meginmarkmið).
- Stefnt er að því að uppbygging þjónustu verði sem mest samhlíða byggingu íbúðarhverfa í samræmi við heimsmarkmið 11.1 um aðgengi að öruggu húsnæði og grunnþjónustu.
- Dregið verði úr skaðlegum umhverfisáhrifum, meðal annars með því að bæta loftgæði og meðhöndlun úrgangs í samræmi við heimsmarkmið 11.6 um lágmörkun skaðlegra umhverfisáhrifa.



- 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 strjalli 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, húsaðir og götumyndir verði vernduð. Verði það samkvæmt viðmiðum rammaákvæða aðalskipulags í 7. kafla greinargerðar þessarar 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.

**Mynd 2-2.** Hverfiskjarnar og bæjargötur í hverfum Kópavogs. Svæðiskjarnar eru skilgreindir í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins til 2040. Fjallað er um hverfiskjarna í 7. kafla í undirköflum um hverfin fimm í Kópavogi.



**Mynd 2-3.** Bryggjuhverfið.

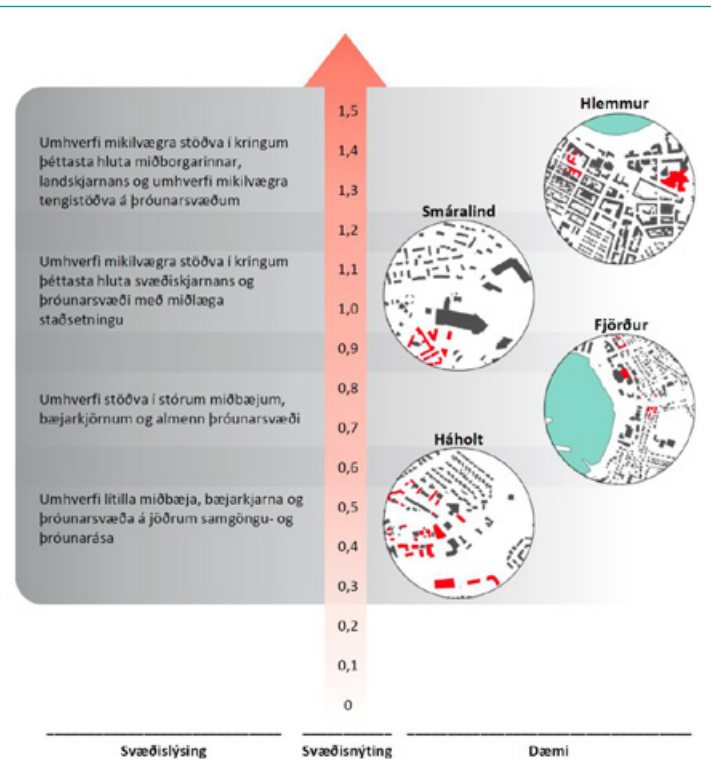
Ljósmynd. F.B.

Tafla 2-1. Nýtingarhlutfall húsagerða (lóða) og svæðisnýtingarhlutfall.

| A. Viðmið um nýtingarhlutfall lóða, reita/svæða.  | Hlutfall  |
|---|-----------|
| Á þróunarsvæðum fyrir íbúðarbyggð/byggð með blandaðri landnotkun og á öðrum þéttlingarsvæðum m.a. fyrir íbúðir má gera ráð fyrir hærra nýtingarhlutfalli. Um það skal taka ákvörðun í aðal- og/eða deiliskipulagi eftir því sem við á. Sjá lið B hér á eftir. |           |
| Einbýlishúsaloð.  | 0,20-0,35 |
| Raðhúsa- og parhúsaloð.   | 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 |

B. Svæðisnýting (svæðisnýtingarhlutfall) samanber mynd. Markmið um þéttleika byggðar á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Heimild SSH.

Sjá einnig töflu 2-14 Yfirlit yfir þróunarsvæði (í kafla 2.2.4). Svæðisnýtingarhlutfall er alltaf lægra en nýtingarhlutfall lóða. Sjá kafla 1.9 Hugtök og skilgreiningar.



- Lögð er áhersla á gæði í byggðu umhverfi; byggðarmynstur og staðaranda, göngufjarlægðir, götuna sem borgarrými, almenningsrými, rými milli bygginga, skjól, útivistarsvæði, 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 götunmynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á fullbyggðum svæðum, jafnt deiliskipulögðum svæðum sem ódeiliskipulögðum, skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulags í 7. kafla greinargerðar þessarar.
- Huga skal að sjálfbærum lausnum og bent á blágrænar ofanvatnslausnir meðal annars til að stuðla að náttúrulegri endurhæðslu 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 þjóðfélagsþróunar og horft til lýðheilsusjónarmiða.
- Á íbúðarsvæðum verði heimil minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu.

- Bæjargötur eru lykilgötur í hverfinu og þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræði 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.

**Leiðir:**

- Lögð verði áhersla á að frágangur á nýbyggingarsvæðum sé góður og að skapað verði aðlaðandi umhverfi fyrir íbúa í samræmi við heimsmarkmið 11.6 um lágmarkun skaðlegra umhverfisáhrifa.
- Komið verði til móts við mismunandi þarfir íbúa með fjölbreyttu lóðaframboði í samræmi við kröfur íbúðarmarkaðarins hverju sinni í samræmi við heimsmarkmið 11.1 um aðgengi að öruggu húsnæði og grunnþjónustu.
- Lögð verði áhersla á góða umgengni á nýbyggingarsvæðum og framkvæmdasvæðum, endurvinnslu byggingarúrgangs og vöktun vatns- og raforkunotkunar í samræmi við heimsmarkmið 12.5 um minni úrgang, aukna endurvinnslu og minni sóun.

- Unnið verði áhættumat vegna áhrifa loftslagsbreytinga. Þar sem niðurstaða áhættumats er „veruleg neikvæð áhrif“ verði gripið til aðgerða í samræmi við heimsmarkmið 13.2 um ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga.
- Unnið verði deiliskipulag fyrir þróunarsvæðin með sjálfbæra þróun og gæði byggðar að leiðarljósi.
- Lögð er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags. Horft verði til gæða húsnæðis og nærumhverfis, s.s. birtuskilyrða, dýpt húsnæðis, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum. Einnig verði hugað að inngörðum og nærumhverfi, hæð bygginga, fjarlægð á milli bygginga. Hugað verði að torgum og útisvæðum til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur.
- Gerðar verði leiðbeiningar/viðmið um gæði byggðar sem hafðar verði til hliðsjónar við skipulagsgerð.
- Þétting byggðar verði í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, að lágmarki 66% í miðkjörnum og á öðrum samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Samstarf sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu er í samræmi við heimsmarkmið 17.17 um skilvirk samstarfsverkefni. Þróunarsvæði og samgöngumiðuð (þróunar)svæði eru skilgreind í kafla 2.2 í greinargerð þessari.
- Lagt er mat á varðveislugildi byggðar og einstakra bygginga í rammahluta aðalskipulags í 7. kafla í samræmi við heimsmarkmið 11.4 um verndun náttúru og menningararfleifðar.
- Í allri skipulagsvinnu verði lögð áhersla á góðar tengingar á milli útivistarsvæða.
- Gæði byggðar eru m.a. skilgreind í hverfisáætlunum og gátlistum þeim tengdum. Sjá einnig 7. kafla um rammahluta aðalskipulags um markmið fyrir hverfin fimm í Kópavogi, þ.e. Kársnes, Digranes, Smára, Fifuhvamm og Vatnsenda.
- Lögð verði áhersla á uppbyggingu á svæðum tengdum núverandi hverfum og á auðum lóðum.
- Við endurskoðun skipulags í svæðiskjarnanum við Reykjanesbraut verði áfram lögð áhersla á blandaða landnotkun og á byggðarmynstur sem byggir á samspili gatna, torga, garða og bygginga.
- Götueitir 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 hverfisáætlunum eða deiliskipulagi skal kveða nánar á um mögulegar takmarkanir á minniháttar atvinnustarfsemi á íbúðarsvæðum.



## VIÐMIÐ UM SKIPTINGU UPPBYGGINGAR

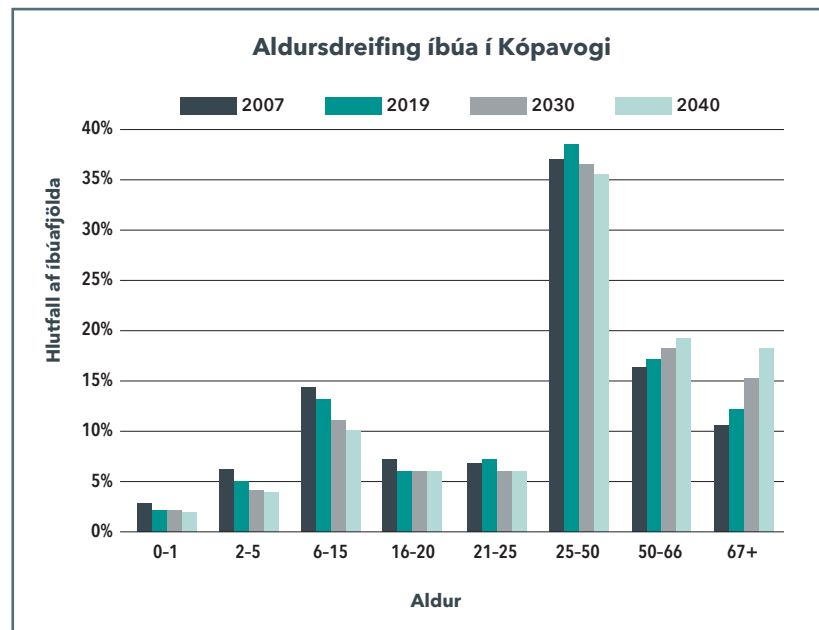
Tafla 2-2. Íbúðir. Viðmið um skiptingu uppbyggingar á miðkjarna og samgöngumiðuð þróunarsvæði. Taflan er tekin úr töflu 1 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040 (bls. 34).

| Íbúðir                        | 2012          |             | 2025 - Viðmið |             | 2040 - Viðmið  |             |
|-------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|----------------|-------------|
|                               | #             | %           | #             | %           | #              | %           |
| Landskjarni                   | 7.800         | 9%          | 9.950         | 10%         | 10.600         | 10%         |
| Svæðiskjarni                  | 1.250         | 2%          | 2.250         | 2%          | 2.700          | 2%          |
| Bæjarkjarnar                  | 4.600         | 6%          | 7.400         | 8%          | 10.300         | 9%          |
| <b>Kjarnar alls</b>           | <b>13.650</b> | <b>17%</b>  | <b>19.650</b> | <b>20%</b>  | <b>23.600</b>  | <b>21%</b>  |
| Samgöngumiðuð þróunarsvæði    | 11.450        | 14%         | 24.750        | 25%         | 52.000         | 45%         |
| Annað þéttbýli                | 56.000        | 67%         | 52.400        | 53%         | 37.400         | 32%         |
| Dreifbýli                     | 2.000         | 2%          | 2.050         | 2%          | 2.100          | 2%          |
| <b>Höfuðborgarsvæðið alls</b> | <b>83.100</b> | <b>100%</b> | <b>98.850</b> | <b>100%</b> | <b>115.100</b> | <b>100%</b> |

Skýringartexti við töflu 2-2.

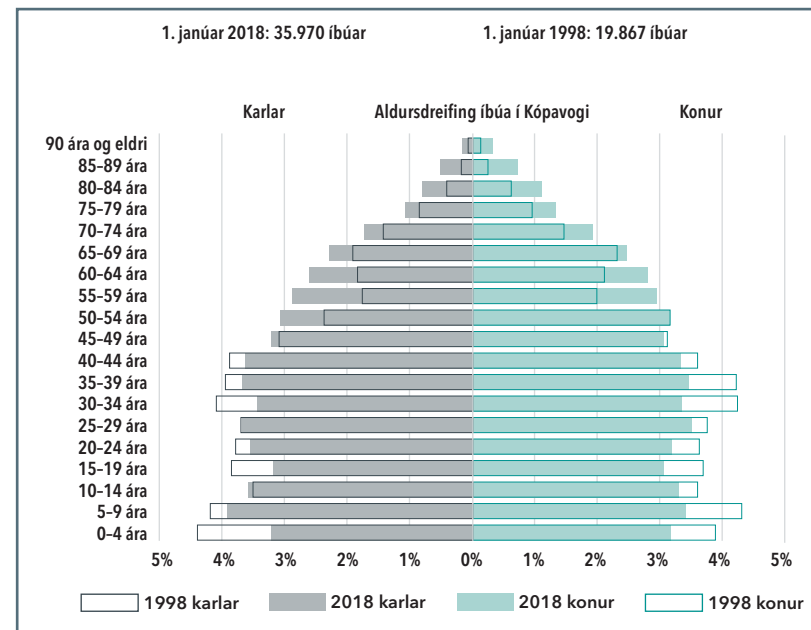
1. Leiðbeinandi viðmið fyrir frekari skipulagsvinnu innan höfuðborgarsvæðisins.
2. Viðmið fyrir samgöngumiðuð þróunarsvæði skulu höfð til hliðsjónar við útfærslu á aðalskipulagi aðildarsveitarfélaga og skipulagi almenningssamgangna hjá Strætó bs.
3. „Annað þéttbýli“ vísar til allra svæða innan vaxtarmarka sem ekki eru skilgreind sem kjarnar eða uppfylla kröfur sem gerðar eru til samgöngumiðaðra þróunarsvæða.
4. Leitast verði við að ná því að minnst 66% íbúða á höfuðborgarsvæðinu verði í kjörnum og samgöngumiðuðum þróunarsvæðum árið 2040. Sveitarfélög geta vikið frá viðmiðum fyrir einstaka flokka, t.d. með því að fjölga íbúðum í miðkjörnum og/eða á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum á kostnað annarra svæða.

## ALDURSDREIFING OG ÞRÓUN ÍBÚAFJÖLDA



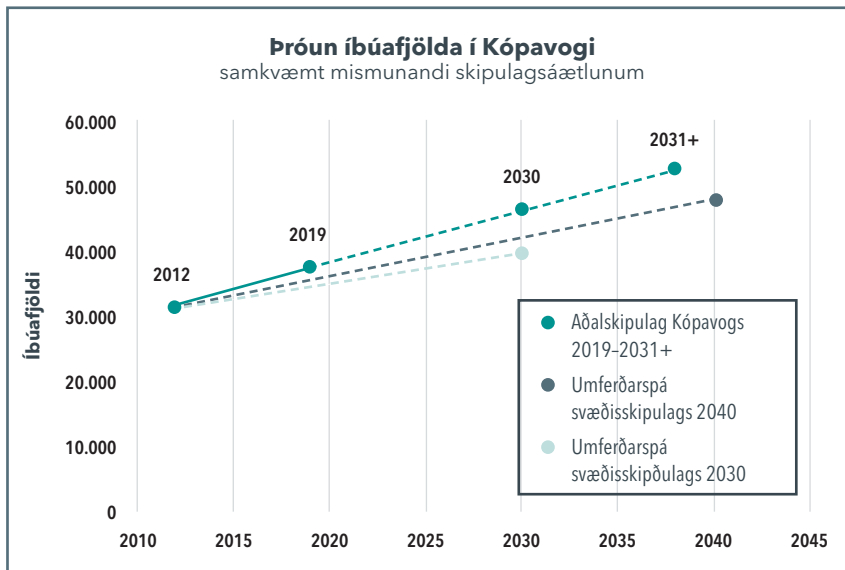
Mynd 2-4. Mannfjöldaspá eftir aldurshópum.

Heimild: Hagstofa Íslands og Aðalskipulag Kópavogs 2012-2024.



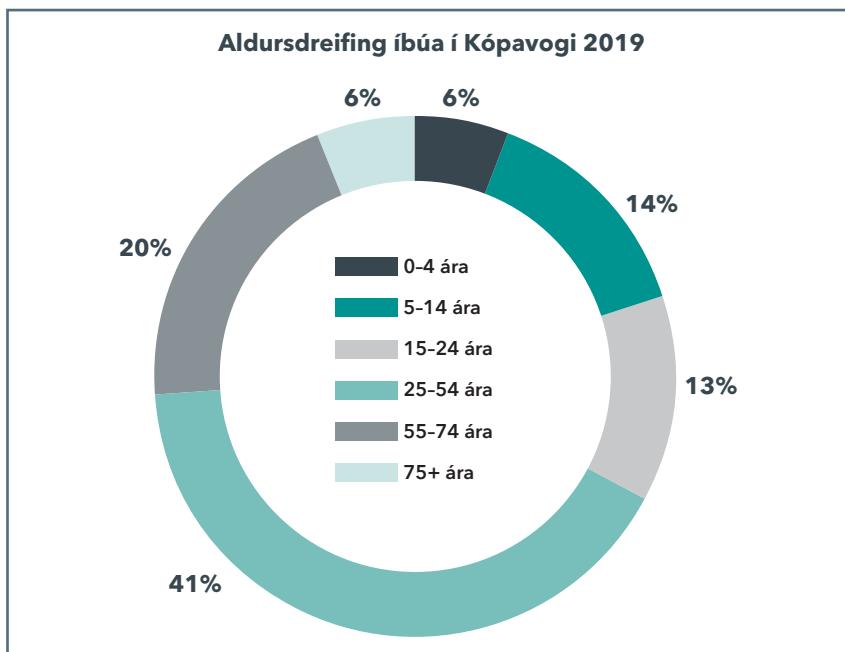
Mynd 2-5. Aldursskipting í Kópavogi 2018 og 1998.

Heimild: SSH.



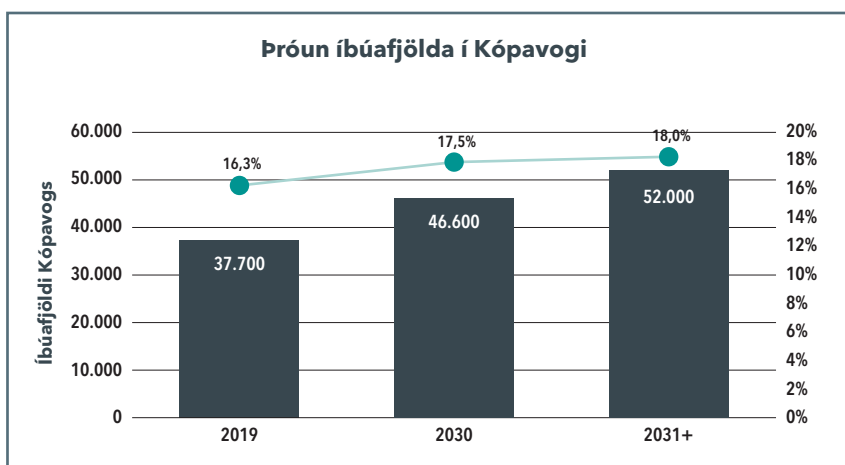
**Mynd 2-6. Próun íbúafjölda í Kópavogi sem er settur fram í aðalskipulagi og tölur úr svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Aðalskipulag gerir ráð fyrir hraðari vexti en svæðisskipulagsáætlunir.**

Heimild: Umferðarspá VSÓ.



**Mynd 2-7. Aldursdreifing íbúa í Kópavogi 2019.**

Heimild Hagstofa Íslands.



**Mynd 2-8. Stöplarit sem sýnir próun íbúafjölda í Kópavogi. Jafnframt sést hlutfall íbúafjölda í Kópavogi af heildaríbúafjölda höfuðborgarsvæðisins.**

Heimild: Umferðarspá VSÓ.

## 2.1.1.2 Íbúaþróun, íbúaspá, áætlun um uppbyggingu íbúða

### Íbúaþróun

Frá lokum síðustu aldar og í upphafi þeirrar 21. hefur Kópavogur vaxið hratt. Árið 2000, sem var viðmiðunarár aðalskipulags 2000-2012, voru íbúar í Kópavogi 23.527 talsins. Árið 2012, sem var viðmiðunarár síðasta aðalskipulags 2012-2024, voru íbúar í Kópavogi um 31.200.

Í endurskoðun aðalskipulags er m.a. tekið mið af stöðu mannfjölda sem fram kemur í tölum Hagstofunnar frá 1. janúar 2012 til 1. janúar 2019. Í áætlun um íbúðir (talnagrunni) íbúða er miðað við haustið 2019 en þá voru íbúar orðnir um 37.700.

Árið 2012 var íbúafjöldi í Kópavogi orðinn 31.205 íbúar og nemur fjölgunin á tímabilinu 1998-2012 um 23 %. Árleg íbúafjölgun í Kópavogi var þá um 3% að meðaltali, en mest fór árleg fjölgun í 7,4 % frá 1997-1998. Til viðmiðunar hefur árleg fjölgun á þessu sama tímabili verið um 1% á landsvísu og um 1,5% á höfuðborgarsvæðinu.

Árið 2019 er íbúafjöldinn orðinn um 37.000 í upphafi árs (og 37.700 um haustið). Íbúafjölgun á 7 árum (frá 2012) er um 5.800 (5.785) eða um 18.5 % á tímabilinu þ.e. frá 1. janúar 2012 til 1. janúar 2019 - eða um 2.6 % að jafnaði.

### Íbúaspá, Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Íbúar voru um 37.000 í upphafi árs 2019 og um 37.700 um haustið. Í þessu aðalskipulagi fyrir árin 2019-2040 er sett fram tillaga um að skipta uppbyggingu annars vegar til 2030 og hins vegar frá 2031 til framtíðar (2040 eða óskilgreinds tíma). Miðað er við um 2.5 íbúa í nýjum íbúðum frá 2019 í áætlun þessari:

- Til 2030. Miðað er við að íbúum fjölgi um 1.9% að jafnaði á ári. Íbúar verði þá um 46.000 árið 2030.
  - o Áætlaðar eru um 3.900 nýjar íbúðir frá 2019 til 2030.
- Frá 2031. Miðað við fullbyggð íbúðarsvæði aðalskipulagsins. Má áætla að íbúar geti orðið um 52.000
  - o Áætlaðar eru um 1.860 nýjar íbúðir 2030-2040.
  - o Áætlunin (tölur) er sett fram sem mögulegur fjöldi íbúa og íbúða í Kópavogi til 2040.

Mannfjöldaspá Hagstofunnar er sett fram reglulega fyrir allt landið í þremur útgáfum; lágspá, miðspá og háspá. Samkvæmt mannfjöldaspánni 2019-2050 er í miðspá gert ráð fyrir að fjöldi íbúa í Kópavogi verði um 44.000 árið 2040 - en samkvæmt háspá verði íbúar Kópavogs um 48.000 árið 2040.

Áætlun Kópavogs er hærri, sjá tölur hér að ofan og í töflu 2-7 (Áætlun um mögulegan fjölda íbúa og íbúða til ársins 2040). Þar er sett fram dæmi miðað við fullbyggð íbúðarsvæði aðalskipulags árið 2040 - þá verði íbúar Kópavogs um 52.000.

Tekið er fram að áætlun þessa þarf að endurskoða reglulega t.d. í tengslum við þróunaráætlun SSH. Hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verður endurskoðað á skipulagstímabilinu.

## Íbúðarþörf - áætlun um uppbyggingu íbúða 2019 til 2040

Áætlun um íbúðarþörf er byggð á íbúðaspá Skipulags- og byggingardeildar Kópavogs, SBK. Miðað er við um 2,5 íbúa á íbúð í nýjum íbúðum frá 2019 til 2040. Meðaltal íbúa á íbúð árið 2019 er tæplega 2,7.

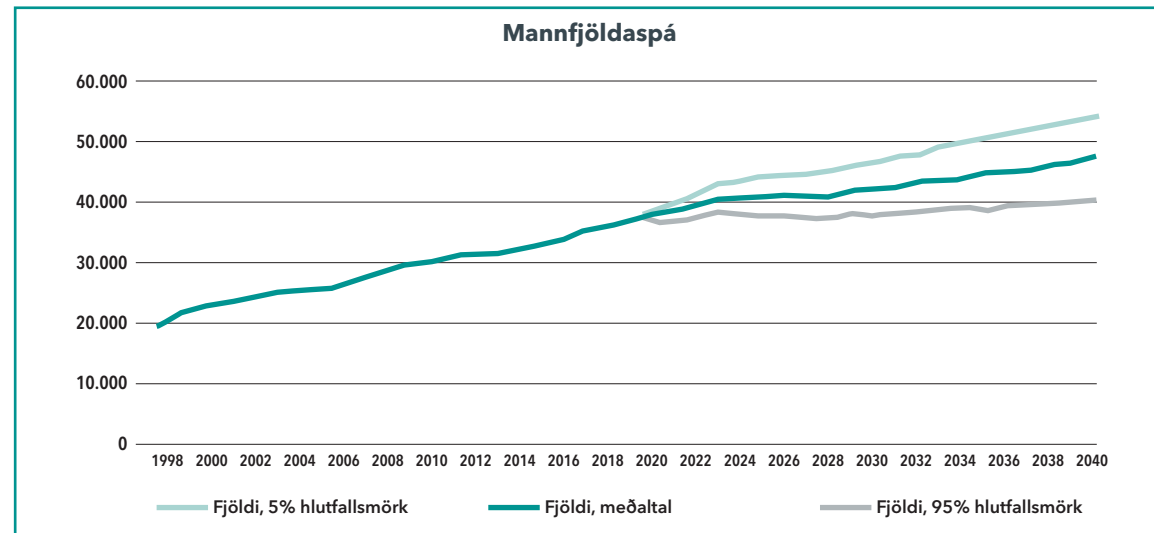
Hafa ber í huga að forsendur geta breyst hratt með tilliti til uppbyggingarhraða og nægir þá að líta til þeirrar uppbyggingar sem varð í Kópavogi í upphafi aldarinnar og var ekki að fullu fyrir séð, þ.e. á skipulagstímabili 2000-2012.

Haustið 2019 (október) voru um 1.595 íbúðir óbyggðar en samþykktar í deiliskipulagi, þ.e. um 720/735 á Kársnesi, um 11 í Lundi, um 740/760 í Smára og á Nónhæð, um 85 í Glaðheimum og um 20/25 að Vatnsenda-bletti.

Tafla 2-3. Áætlaðar íbúðir í Kópavogi.

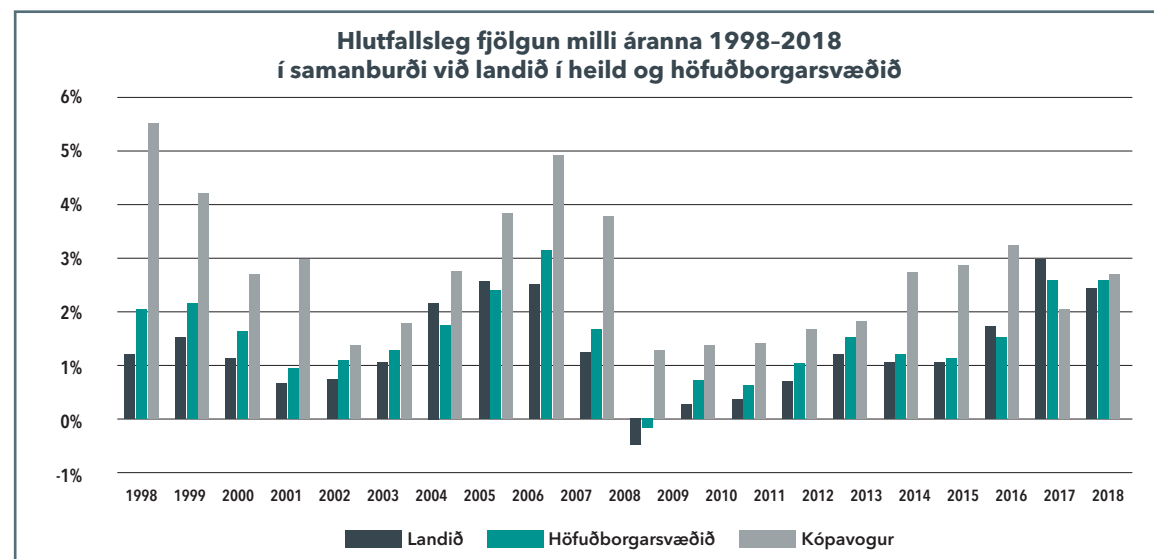
| Áætlaðar íbúðir  | 2030  | 2040  |
|--|-------|-------|
| Samtals óbyggðar íbúðir en samþykktar samkvæmt deiliskipulagi 2019 | 1.595 |       |
| Samtals áætlaðar íbúðir til viðbótar fram til 2030                 | 2.305 |       |
| Samtals áætlaðar íbúðir til viðbótar frá 2030-2040                 |       | 1.860 |
| Samtals alls: <b>5.760</b>   | 3.900 | 1.860 |

Sjá einnig töflur í köflum um áætlanir um uppbyggingu hverfa í kafla 7. Rammahluti aðalskipulags þ.e. köflum 7.3.2, 7.4.2, 7.5.2, 7.6.2 og 7.7.2.



Mynd 2-9. Mannfjöldaspá fyrir Kópavog. Hlutfallsmörk eru skekkjumörk.

Heimild: Bygðastofnun byggð á miðspá Hagstofunnar.



Mynd 2-10. Hlutfallsfjölgun milli ára 1999-2018 í samanburði við landið í heild og höfuðborgarsvæðið.

Heimild: Hagstofa Íslands.

Tafla 2-4. Íbúðarþróun í Kópavogi frá 1950.

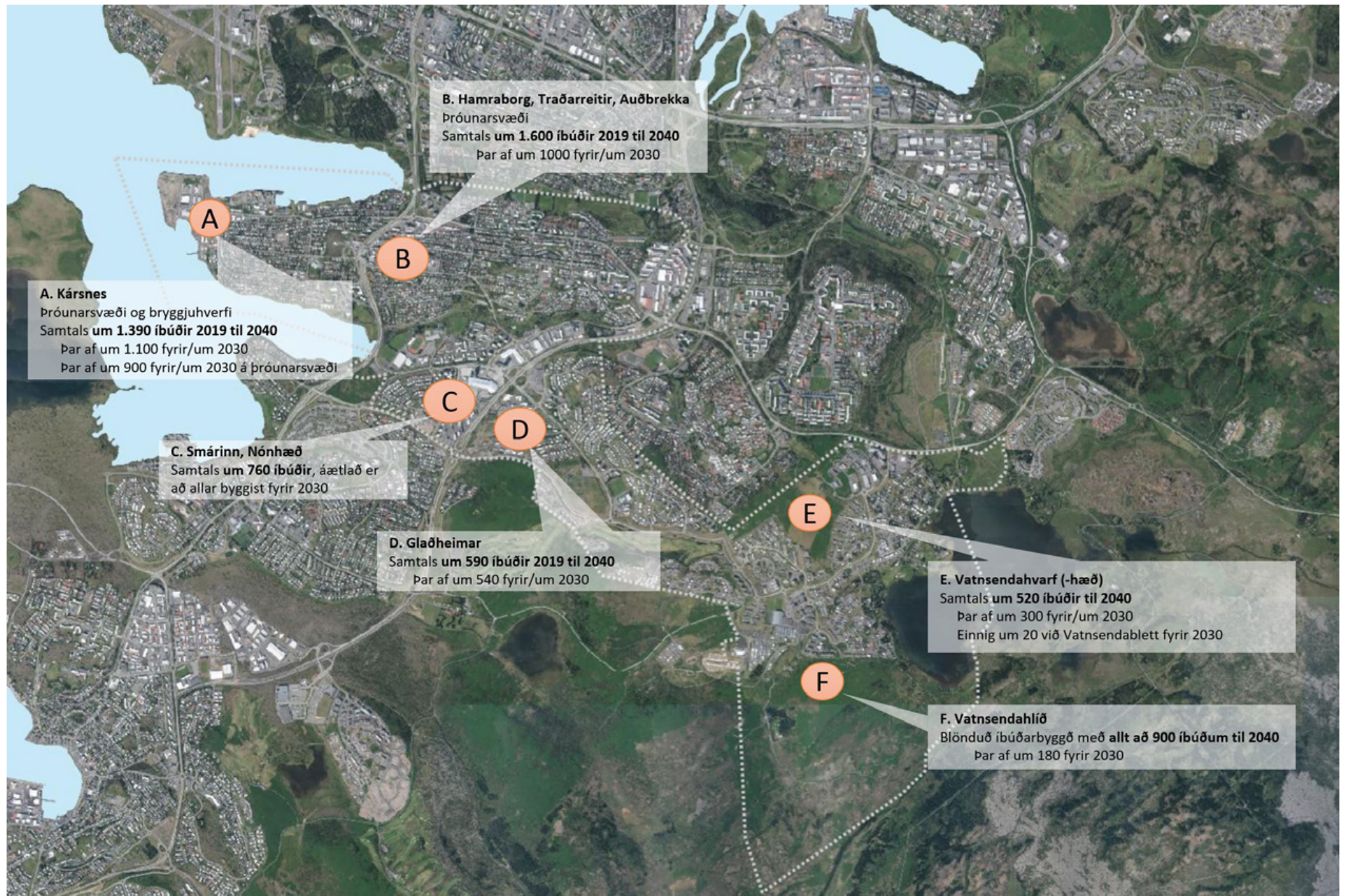
| Ár      | 1950  | 1955  | 1960  | 1965  | 1970   | 1975   | 1980   | 1985   | 1990   | 1995   | 2000   | 2005   | 2010   | 2015   | 2019   |
|---------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Fjöldi  | 1.652 | 3.783 | 6.213 | 9.204 | 11.165 | 12.570 | 13.819 | 14.631 | 16.186 | 17.659 | 23.518 | 26.468 | 30.357 | 33.250 | 36.990 |
| Fjölgun |       | 2.131 | 4.566 | 2.991 | 1.961  | 1.405  | 1.249  | 812    | 1.555  | 1.473  | 5.868  | 2.941  | 3.489  | 3.293  | 3.740  |

Tafla 2-5. Hlutfallsleg íbúðafjölgun í Kópavogi 2000-2018.

| Ár          | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006  | 2007  | 2008  | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016  | 2017 | 2018  |
|-------------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|-------|------|-------|
| Fjölgun     | 954  | 644  | 725  | 336  | 451  | 709  | 1.013 | 1.360 | 1.091 | 381  | 422  | 426  | 521  | 582  | 897  | 936  | 1.105 | 724  | 1.020 |
| Fjölgun í % | 4,0% | 2,9% | 2,9% | 1,4% | 1,9% | 4,2% | 3,9%  | 3,6%  | 4,7%  | 1,2% | 1,3% | 1,4% | 1,7% | 1,8% | 2,8% | 2,8% | 3,2%  | 2,1% | 2,8%  |



### 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða



Mynd 2-11. Áætlun um uppbyggingu íbúða til ársins 2040. Helstu svæði.  
Heimild. Loftmyndir ehf.

Samtals um 5.760 íbúðir eða um 5.710 að frádregnum íbúðum sem þarf að rífa. Þar af er áætlað að um 3.900 byggist fyrir eða verði komnar í byggingu 2030. Í áætlun er gert ráð fyrir að hluti íbúða verði á ódeiliskipulögðum svæðum og eldri deiliskipulögðum hverfum.

Miðað er við stöðu í lok árs 2019.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10/+20% og miðast þau við hverfin fimm. Miða skal við að vikmörk í heildina verði ekki meiri 10%.

Vikmörk fyrir einstök hverfi eru ekki sjálfgefin. Þau eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma.



**Tafla 2-6. Viðauki við mynd 2-11. Samtals íbúðir, íbúar og atvinnuhúsnæði. Samantekt fyrir árin 2012 og 2019. Áætlun fyrir íbúðir frá 2019 til 2040. Sjá einnig töflur í köflum um áætlunir um uppbyggingu hverfa í kafla 7. Rammahluti aðalskipulags þ.e. köflum 7.3.2, 7.4.2, 7.5.2, 7.6.2 og 7.7.2.**

| SAMTALS FERMETRAR* Í ÖLLUM HVERFUM KÓPAVOGS. Sjá upplýsingar um einstök hverfi í 7. kafla. |                |            |                         |                            |                                     |                            |  |                               |                              |                              |
|--|----------------|------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Íbúar  | Íbúðir**       | Íbúar/íbúð | m <sup>2</sup> íb */*** | m <sup>2</sup> /íbúa */*** | Meðalst. Íbúða m <sup>2</sup> */*** | m <sup>2</sup> atvh. */*** | Verslun/ skrifst. m <sup>2</sup> */*** | Geymslur m <sup>2</sup> */*** | Sérh.h. m <sup>2</sup> */*** | m <sup>2</sup> samtals */*** |
| Samantekt fyrir byggð árið 2012  |                |            |                         |                            |                                     |                            |  |                               |                              |                              |
| 31.205   | 11.688         | 3          | 1.632.888               | 52                         | 140                                 | 246.477                    | 350.132                                | 27.916                        | 215.978                      | <b>2.473.391</b>             |
| Samantekt fyrir núverandi byggð árið 2019  |                |            |                         |                            |                                     |                            |  |                               |                              |                              |
| 37.730   | 14.206         | 2,7        | 1.977.420               | 52                         | 139                                 | 259.017                    | 375.763                                | 24.590                        | 205.044                      | <b>2.841.834</b>             |
| Samantekt fyrir núverandi byggð árið 2019, samþykkt og áætlaða byggð til 2040              |                |            |                         |                            |                                     |                            |  |                               |                              |                              |
| 52.138   | 19.969**       | 2,6        | 2.639.722               | 51                         | 132                                 |                            |  |                               |                              |                              |
| <b>Áætlun fjölgun íbúa og íbúða 2019-2040. Miðað er við 2,5 íbúa í nýjum íbúðum.</b>       |                |            |                         |                            |                                     |                            |  |                               |                              |                              |
| <b>14.408</b>  | <b>5.763**</b> | 2,5        | 662.302 */***           | 46                         | 115                                 |                            |  |                               |                              |                              |

\*Alla jafnan er ekki gert ráð fyrir bílajaköllumur í áætlunum fermetratölum til 2040.

\*\*Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10/+20% og miðast þau við hverfin fimm. Miða skal við að vikmörk í heildina verði ekki meiri 10%.

Vikmörk fyrir einstök hverfi eru ekki sjálfgefin. Þau eru háð samþykki skipulagsráðs á hverjum tíma.

Tekið er fram að áætlun þessa þarf að endurskoða reglulega, t.d. í tengslum við þróunaráætlun SSH.

Hlutfall milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verður endurskoðað á skipulagstímabilinu.

\*\*\*Ef misræmi er á milli áætlaðs svæðisnýtingarhlutfalls og áætlaðrar uppbyggingar í töflum (m<sup>2</sup>) gildir áætlað svæðisnýtingarhlutfall.

Áætlun um uppbyggingu er miðuð við stöðu íbúða í lok árs 2019.

## ÁFANGASKIPTING OG TENGING VIÐ SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

Byggingarland Kópavogs er takmarkað og nauðsynlegt að nýta það með hagkvæmum hætti. Fjárfestingar í nýju byggingarlandi og síðar veitu- og samgöngukerfum hafa verið umtalsverðar á síðustu árum og eiga þær eftir að skila sér til baka með hagkvæmri nýtingu.

Með uppbyggingu á þróunarsvæðum í eldri hverfum Kópavogs skapast grundvöllur fyrir þéttingu byggðar sem er í anda markmiða sjálfbærrar þróunar. Með því skapast forsendur fyrir blöndun byggðar og um leið betri nýting á samgöngukerfum bæjarins og takmörkun á útpenslu byggðar.

**Tafla 2-7. Áætlun um fjölda íbúa og íbúða í Kópavogi til 2040. Við útreikning er miðað við 2,5 íbúa í nýjum íbúðum frá 2019. Skipulags- og byggingardeild Kópavogs, SBK.**

| SBK          | 2012   | 2019       | 2030, áætlun ca. | 2040, áætlun ca. |
|--------------|--------|------------|------------------|------------------|
| Íbúðir       | 11.700 | 14.200     | 18.000           | 19.970           |
| Íbúar        | 30.250 | 37.700     | 46.000           | 52.100           |
| Íbúar á íbúð | 2,6    | 2,7 (2,66) | 2,6 (2,55)       | 2,6              |

Í þessari endurskoðun 2019-2040, eins og þeirri síðustu 2012-2024, er horft til uppbyggingar sem hefur átt sér stað í eldri hverfum bæjarins. Unnið hefur verið að þéttingu byggðar með gerð deiliskipulags á nokkrum þróunarsvæðum m.a. við Auðbrekku, við Hafnarbraut, Nesvör/Vesturvör á Kársnesi, Smáranum, Glaðheimum og við Dalveg.

Á skipulagstímabilinu 2019-2040 verður áfram horft til endurbóta á þróunarsvæðum; á vesturluta Kársness og Auðbrekku, Smiðjuhverfi, Glaðheimum og Smáranum sunnan Smáralindar, nýju þróunarsvæði bætt við í miðbæ Hamraborgar og í Kópavogsdal fyrir íþróttastarfsemi.

Þróunarsvæði á Kársnesi er stækkað lítillega, þróunarsvæði í Glaðheimum og sunnan Smáralindar minnka og svæði sem áður var þróunarsvæði við Dalveg er talið mótað þar sem deiliskipulag af því svæði er í auglýsingu.

Þó að eldri hverfi bæjarins teljist fullbyggð er í þessu aðalskipulagi áfram horft til þéttingar byggðar í þessum hverfum eins og stefnt hefur verið að á undanförunum árum. Einkum er horft til þéttingar á eldri atvinnusvæðum þar sem mikið er um illa nýtt húsnæði.

Uppbygging á þegar samþykktum deiliskipulögum á landfyllingum í bryggjuhverfinu við Kársnes hófst á síðasta skipulagstímabili og heldur áfram á nýju tímabili. Gert er

ráð fyrir að næsta nágrenni verði skipulagt fyrir íbúðarbyggð m.a. á svokölluðum Ora-reit, reit við brúarsporð fyrirhugaðrar Fossvogsbúar og á reit austan við byggingu Landsréttar.

Hafnarvæði á Kársnesi var breytt á síðasta skipulagstímabili í smábátahöfn og gert var ráð fyrir atvinnustarfsemi á svæðinu. Hluta atvinnusvæðis norðvestan á Kársnesi er breytt út athafnasvæði í verslunar- og þjónustusvæði. Höfnin hefur verið stækkuð lítillega með nýjum hafnargarði til suðurs.

Í stað hafnarstarfsemi og hafnarvæðis var og er gert ráð fyrir blandaðri byggð á þróunarsvæði, aðallega íbúðabyggð en einnig fyrir verslun- og þjónustu ásamt atvinnuhúsnæði ÞR-1 innan ÍB-1.

### Aldurssamsetning

Viðvarandi fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu samfara stöðugri fólksfækkun víða í landsbyggðunum, er sú mynd sem dregin er upp í megindráttum í nýrri mannfjöldaspá Byggðastofnunar til ársins 2067. Helstu ástæður má rekja til lækkandi frjósemishlutfalls og brottflutnings ungs fólks á höfuðborgarsvæðið.

Samkvæmt spánni breytist einnig aldurssamsetning þjóðarinnar samhliða þessari þróun og má sem dæmi gera ráð fyrir, að hlutfall þeirra sem eru eldri en 65 ára hækki umtalsvert eða úr 13% árið 2017 í allt að 30% í lok spátímabilsins.

Með tilliti til almennrar þróunar á aldurssamsetningu íbúa má ætla að hún breytist nokkuð á skipulagstímabilinu. Gera má ráð fyrir að hlutfall barna og ungmenna af heildarmannfjölda lækki, hlutfall fólks á starfsaldri breytist lítið en hlutfall fólks á eftirlaunaaldri hækki umtalsvert enda hafa lífslíkur fólks aukist og fæðingartíðni dregist saman.

Á mynd 2-5 má sjá að í Kópavogi hefur talsvert fjölgað í eldri aldrshópum 50 ára og eldri á 20 ára tímabili en dregist nokkuð saman í yngri aldurshópum.

Við rýni innviða (skóla, leikskóla) var gert er ráð fyrir að börnum á leik- og grunnskólaaldri geti einnig fjölgað á skipulagstímabilinu í takt við aukinn íbúafjölda (í sama hlutfalli og nú er um 14%) eða um 2000 til 2.200 til 2040 miðað við fullbyggðan Kópavog eftir 2031. Hins vegar má ætla að hlutfall barna verði lægra með hliðsjón af almennri þróun um breytta aldursdreifingu íbúa. Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er á skipulagstímabilinu gert ráð fyrir hlutfallslega meiri fjölgun í eldri aldurshópum.

### 2.1.1.4 Þéttleiki byggðar í hverfum Kópavogs

Þéttleiki byggðar í Kópavogi árið 2019 var að meðaltali 10,1 íbúð á hektara - en árið 2012 var hann að meðaltali 8,3 íbúðir á hektara. Bent er á að um 200 hektara óbyggt svæði og skógræktarsvæði á Vatnsendaheiði er ekki talið með. Útivistarsvæði eins og Kópavogsdalur, Fossvogsdalur og önnur græn svæði eru hluti heildarflatarmáls hverfanna samanber stærð hverfanna (ha) í töflu 2-7.

Hverfin fimm í Kópavogi hafa byggst upp á mismunandi tímum og hafa mismunandi eiginleika og þéttleika. Á mynd 2-12 má sjá meðalþéttleika fyrir hverfin annars vegar 2019 og hins vegar áætlaðan meðalþéttleika árið 2040. Tekið er fram að þéttleiki íbúða innan hverfanna fimm er mismunandi milli reita og svæða en hér er birt meðaltal í hverju hverfi fyrir sig.

Pegar hverfin eru borin saman árið 2019 má sjá að:

- Digranes er þéttasta hverfið með 14,6 íbúðir á hektara árið 2019 að meðaltali.
- Þar á eftir er Kársnes með 11,3 íbúðir á hektara.
- Síðan Fífuhvammur með 11,1 íbúð á hektara.
- Þéttleiki íbúða í Smárahverfi er 9,6 íbúðir á hektara. Í hverfinu eru stór verslunar- og þjónustusvæði við Dalveg og miðbæjarstarfsemi við Smáratorg og Smáralind sem hafa áhrif á þéttleika. Á þessum svæðum voru árið 2019 fáar íbúðir.
- Í efri byggðum í Vatnsenda er þéttleikinn minni eða um 6,2 íbúðir á hektara að meðaltali. Eins og fram kemur ofar er um 200 hektara óbyggt svæði og skógræktarsvæði á Vatnsendaheiði ekki talið með.

Gert er ráð fyrir að uppbygging íbúða á skipulagstímabilinu verði að mestu á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Einnig er gert ráð fyrir nýjum íbúðarsvæðum í Vatnsenda, þ.e. á óbyggðu landi á Vatnsendaheiði (Vatnsendahvarfi) og í Vatnsendahlíð.

Þéttleiki á þróunarsvæðum og nýjum uppbyggingarsvæðum í Vatnsenda (Vatnsendahvarfi og Vatnsendahlíð) mun verða mismunandi eftir aðstæðum. Stefnt er að því að þetta byggð (auka þéttleika byggðar) mest á þróunarsvæðum /samgöngumiðuðum þróunarsvæðum, m.a. í miðbæjarkjarna í Hamraborg og svæðiskjarna í Smáranum og Glaðheimum.

Ef allar íbúðir samkvæmt aðalskipulagi þessu verða byggðar á skipulagstímabilinu mun þéttleiki íbúða á hektara hækka í öllum hverfum bæjarins þó hlutfallslega mest á Kársnesi og Digranesi. Jafnframt má þá gera ráð fyrir að meðalþéttleiki íbúða / ha í Kópavogi geti farið úr 10,1 íbúð á hektara árið 2019 í um 14,2 íbúðir á hektara árið 2040.

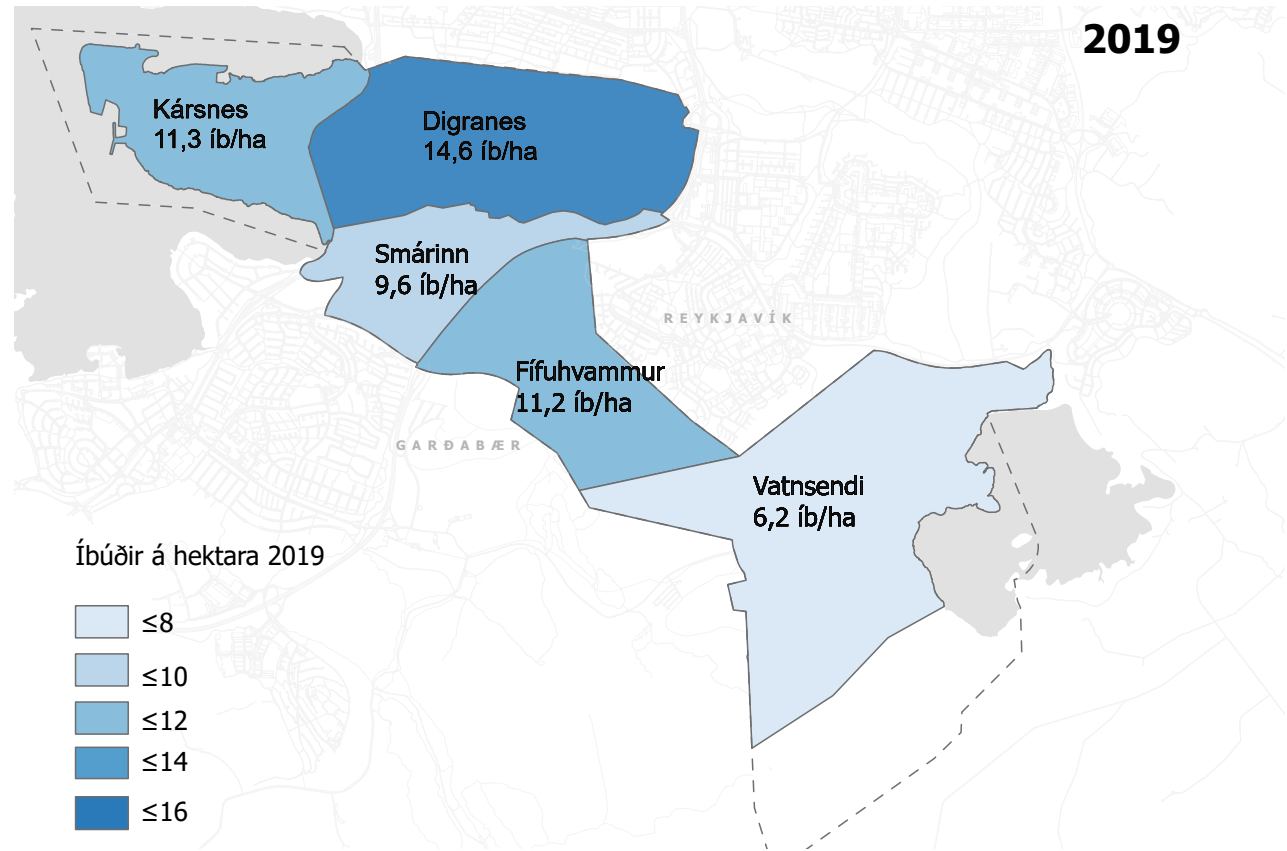
Tafla 2-8. Meðalþéttleiki íbúða (íb./ha) í hverfum Kópavogs.

|                | Stærð hverfis ha | 2012          |                             | 2019          |                             | 2040                  |                                      |
|----------------|------------------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
|                |                  | Fjöldi íbúða  | Þéttleiki íbúða (íbúðir/ha) | Fjöldi íbúða  | Þéttleiki íbúða (íbúðir/ha) | Áætlaður fjöldi íbúða | Áætlaður þéttleiki íbúða (íbúðir/ha) |
| Kársnes        | 194              | 1.611         | 8,3                         | 2.190         | 11,3                        | 3.580                 | 18,5                                 |
| Digranes       | 340              | 4.473         | 13,2                        | 4.968         | 14,6                        | 6.568                 | 19,3                                 |
| Smárin         | 154              | 1.276         | 8,3                         | 1.471         | 9,6                         | 2.221                 | 14,4                                 |
| Fífuhvammur    | 227              | 2.141         | 9,4                         | 2.540         | 11,2                        | 3.130                 | 13,6                                 |
| Vatnsendi*     | 490*             | 2.186         | 4,5                         | 3.037         | 6,2                         | 4.457                 | 9,1                                  |
| <b>Samtals</b> | <b>1.405*</b>    | <b>11.687</b> | <b>8,3</b>                  | <b>14.206</b> | <b>10,1</b>                 | <b>19.956</b>         | <b>14,2</b>                          |

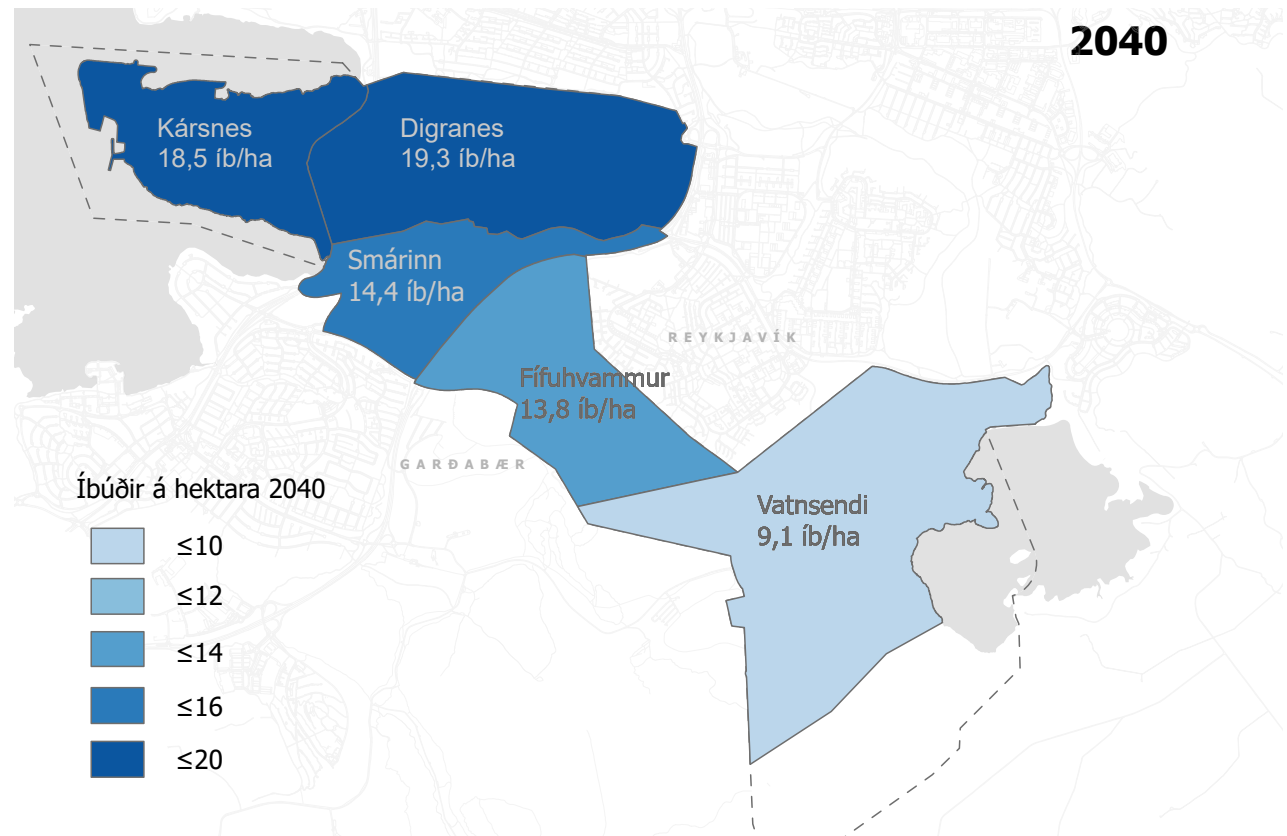
\*200 hektara óbyggt svæði og skógrækt á Vatnsendaheiði er ekki talið með.



Mynd 2-12. Meðalþéttleiki íbúða í hverfum Kópavogs árið 2019.



Mynd 2-13. Áætlaður meðalþéttleiki íbúða í hverfum Kópavogs árið 2040 með hliðsjón af aðalskipulagi þessu.





Mynd 2-14. Lundur.

Ljósm. F.B.

## 2.1.2 Íbúðarsvæði

Skilgreining landnotkunar: **Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærbjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins. (gr. 6.2.a í skipulagsreglugerð, Íbúðarbyggð (ÍB)).**

Nærbjónusta sem tengist þessum svæðum er alla jafna skilgreind í sér landnotkunarflákum.

Tafla 2-9. Yfirlit yfir íbúðarsvæði í Kópavogi.

| Nr   | Heiti    | Lýsing   |
|------|----------|--|
| ÍB-1 | Kársnes  | Nokkuð fastmótuð byggð í eldri hverfum bæjarins á ódeiliskipulögðum svæðum. Alla jafna lágrest byggð 1-3 hæðir. Nýrri uppbyggingarsvæði eru deiliskipulögð, alla jafna á þróunarsvæði. Sjá kafla 2.2 um þróunarsvæði.<br>Á Kársnesi öllu er gert ráð fyrir um 1.390 nýjum íbúðum frá 2019 til 2040. Gert er ráð fyrir að 80% þeirra íbúða (um 1.100) verði byggðar (eða komnar í byggingu) fyrir/um 2030. Það mótast nánar á skipulagstímabilinu.<br>Hluti íbúðarsvæðis er jafnframt þróunarsvæði fyrir blandaða byggð. Nánari umfjöllun og markmið er varða um Kársnes er í 7. kafla um rammahluta aðalskipulags um Kársnes og kafla 2.2. um þróunarsvæði. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.<br>Stærð heildarsvæðis um 124 ha.  |
| ÍB-2 | Digranes | Nokkuð fastmótuð íbúðarbyggð í eldri hverfum bæjarins, ódeiliskipulögðum svæðum. Þéttasta byggð Kópavogs með mjög blönduðum húsagerðum þó mest fjölbýli. Á þróunarsvæðum í Digranesi, Auðbrekku, Hamraborg og Trarðarreit-nyrdri og Háveg er gert ráð fyrir þéttingu byggðar.<br>Lundur er nær fullbyggður en þar hafa verið byggðar um 300 íbúðir.<br>Á Digranesi öllu er gert ráð fyrir um 1.600 nýjum íbúðum frá 2019 til 2040, þ.a. af um 1000 - allt að 62% - verði byggðar eða komnar í byggingu fyrir um 2030, sbr. mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3. Það mótast nánar á skipulagstímabilinu.<br>Hluti íbúðarsvæðis í nálægð við miðsvæði í Hamraborg er jafnframt þróunarsvæði fyrir blandaða byggð. Nánari umfjöllun og markmið er varða Digranes er í rammahluta aðalskipulags í 7. kafla um rammahluta aðalskipulags um Digranes og kafla 2.2 um þróunarsvæði. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.<br>Stærð heildarsvæðis um 190 ha. |
| ÍB-3 | Smárar   | Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Gert er ráð fyrir að íbúðir verði byggðar á þróunarsvæðinu (landnotkun skilgreind sem miðsvæði og þróunarsvæði með blandaða byggð) sunnan Smáralindar og á Nónhæð. Í Smárahverfinu er gert ráð fyrir um 760 nýjum íbúðum frá 2019 til 2040. Gert er ráð fyrir að hverfið verði fullbyggt fyrir/um 2030.<br>Nánari umfjöllun og markmið er varða Smára er að finna í rammahluta aðalskipulags um Smára í 7. kafla og í kafla 2.2 um þróunarsvæði. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.<br>Stærð heildarsvæðis um 43 ha.  |



|      |   |  |
|------|---|--|
| ÍB-4 | Fífuhvammur (Lindir/Salir)              | <p>Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Unnið er að endurskoðun deiliskipulags á þróunarsvæði Glaðheima (landnotkun miðsvæði og þróunarsvæði og blönduð byggð). Áætluð fjölgun íbúða í Glaðheimum á þróunarsvæði frá 2019 til 2040 er um 590 og áætlað er að um 90% þeirra verði byggðar eða komnar í byggingu fyrir/um 2030. Aðveitustöð (A7) er við Þorrasali, lóð nr. 19. Sjá einnig kafla 5.1.14 Rafveita.</p> <p>Nánari umfjöllun og markmið er varða Fífuhvamm er í rammahluta aðalskipulags um Fífuhvamm í 7. kafla og í kafla 2.2 um þróunarsvæði. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.</p> <p>Stærð heildarsvæðis um 86 ha.</p>   |
| ÍB-5 | Vatnsendi (Kórar, Hvörf, Þing)          | <p>Blönduð byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Byggt að mestu á árunum 1990-2012 og er enn ekki lokið. Við Boðarþing 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 13 og 22 og 24 er blönduð landnotkun þjónustustofnana og íbúðabyggðar.</p> <p>Gert er ráð fyrir rúmum 20 nýjum íbúðum að Vatnsendabletti á þegar deiliskipulögðu svæði.</p> <p>Helstu uppbyggingarsvæði í Vatnsenda á skipulagstímabilinu verða á tveimur stöðum. Annars vegar á Vatnsendahæð (Vatnsendahvarfi), ÍB-6, suðaustan fyrirhugaðs Arnarnesvegur, og hins vegar í Vatnsendahlíð, ÍB-7, sunnan við núverandi byggð í Þingum og Heimsenda. Sjá einnig umfjöllun um Vatnsendahvarf (Vatnsendahæð), ÍB-6, og Vatnsendahlíð, ÍB-7, hér á eftir.</p> <p>Nánari umfjöllun og markmið er varða byggðina í Vatnsenda er í rammahluta aðalskipulags í undirkafla 7. kafla. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.</p> <p>Stærð heildarsvæðis um 142 ha.</p>   |
| ÍB-6 | Vatnsendi Vatnsendahvarf (Vatnsendahæð) | <p>Á Vatnsendahæð (á Vatnsendahæð) er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi, ÍB-6 með blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa. Í hverfinu eða við það er gert ráð fyrir svæðum fyrir samfélagsþjónustu, S-67 og S-27, litlu verslunar- og þjónustusvæði, VP-20, og opnu svæði, OP-16.</p> <p>Á svæði ÍB-6 er gert ráð fyrir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Samtals um 500 íbúðum í hverfinu öllu. Þar af verði um 300 íbúðir byggðar (eða bygging hafin) árið 2030.</li> <li>- Blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.</li> <li>- Að fjölbýli verði á um 3 hæðum auk kjallara.</li> <li>- Einbýlis-, rað- og parhús verði á 1 til 2 hæðum auk kjallara.</li> <li>- Hlutfall íbúða í fjölbýli er áætlað um 60-70 % og</li> <li>- Hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum um 30-40 %</li> <li>- Bent er á að austarlega á svæðinu er rúst sem skráð er í Fornleifaskrá Kópavogs, merkt MV-9 á þéttbýlisuppdrætti.</li> </ul> <p>Á Vatnsendahæðinni er gamla Útvarpsstöðin á Vatnsenda en Minjastofnun Íslands og Húsafríðunarnefnd hafa fjallað um sögulegt gildi byggingarinnar (haust 2020) og vilja benda á mikilvægi þess að varðveita húsið.</p> <p>Áætlað er að börn hverfisins geti sótt skóla m.a. í Hörðuvallaskóla og Vatnsendaskóla og/eða í fyrirhuguðum skóla í Vatnsendahlíð.</p> <p>Náttúrufar á þessum svæðum hefur lítið verndargildi en bent er á að æskilegt sé að gera úttekt á fuglalífi áður en til framkvæmda komi. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.</p> <p>Stærð heildarsvæðis um 24 ha.</p>  |
| ÍB-7 | Vatnsendi Vatnsendahlíð                 | <p>Í Vatnsendahlíð, beggja vegna fyrirhugaðrar tengibrautar, (Þingmannaleiðar) er gert ráð fyrir nýju íbúðarhverfi. Svæðið skiptist í þrennt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minna svæði vestan fyrirhugaðrar tengibrautar (Þingmannaleiðar).</li> <li>- Stórt svæði austan og sunnan við sömu tengibraut (Þingmannaleið).</li> <li>- Minna svæði austast í hlíðinni, nær Elliðavatni.</li> </ul> <p>Gert er ráð fyrir að byggðin verði þéttust á norðvesturhluta svæðisins, beggja vegna tengibrautarinnar. Grunnskóli (S-51) og leikskóli (S-30) eru áætlaðir næst þéttasta hluta byggðarinnar á norðvesturhluta svæðisins. Áætlað er að skólahverfið nái til stærra svæðis. Sjá einnig kafla 6. Samfélagsþjónusta um svæði fyrir leikskóla og svæði fyrir skóla.</p> <p>Gert er ráð fyrir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Samtals um 900 íbúðum í hverfinu öllu. Þar af verði um 180 íbúðir byggðar eða bygging hafin árið 2030.</li> <li>- Blandaðri byggð einbýlishúsa, raðhúsa og fjölbýlishúsa.</li> <li>- Fjölbýli verði á 2 til 12 hæðum auk kjallara og niðurgrafinna bílageymslna.</li> <li>- Einbýlis-, rað- og parhús verði á 1 til 2 hæðum auk kjallara.</li> <li>- Hlutfall íbúða í einbýlis-, rað- og parhúsum er áætlað um 40 %.</li> <li>- Hlutfall íbúða í fjölbýli er áætlað um 60 %.</li> </ul> <p>Stærð svæðis, ÍB-7, um 35 ha.</p> <p>Grænt svæði liggur umhverfis hverfið og teygir sig inn í byggðina. Stærð um 11 ha. Guðmundarlundur er suðvestan og vestan við svæðið.</p> <p>Náttúrufar á þessum svæðum hefur lítið verndargildi en bent er á að æskilegt sé að gera úttekt á fuglalífi áður en til framkvæmda komi. Sjá einnig mynd 2-11 í kafla 2.1.1.3 Áætlun um uppbyggingu íbúða.</p> <p>Stærð svæðis, ÍB-7, um 40 ha.</p> |
| ÍB-8 | Geirland                                | Eitt íbúðarhús í upplandi. Ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu á svæðinu. Stærð svæðis um 5 ha.   |



Úr Lækjarbotnum. Selfjall sést á mynd.

Ljósm. F.B.



Sunnan Elliðavatns frá Vatnsenda.

Ljósm. F.B.

### 2.1.3 Svæði fyrir frístundabyggð

Skilgreining landnotkunar: **Svæði fyrir frístundahús og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum. (gr. 6.2.h í skipulagsreglugerð, Frístundabyggð (F)).**

#### Markmið

- o Lækjarbotnar. Styrkja útivist á svæðinu. Miðað er við að frístundabyggð í Lækjarbotnum verði víkjandi.

#### Leiðir

- o Að vinna heildarskipulag fyrir Lækjarbotna þar sem fram kæmi heildarstefna svæðisins.

Tafla 2-10. Yfirlit yfir svæði fyrir frístundabyggð.

| Nr  | Heiti        | Lýsing   |
|-----|--------------|--|
| F-1 | Lækjarbotnar | Rúmlega þrír tugir bústaða eru á svæðinu í mismunandi ásigkomulagi. Gert er ráð fyrir að svæðið verði deiliskipulagt með áherslu á útivist, skógrækt og náttúruvernd. Á sama tíma verði sett ákvæði um umgengni og byggingar vegna vatnsverndar svæðis. Frístundabyggð á svæðinu er víkjandi. Ekki er afmarkað svæði fyrir frístundabyggð. |

### 2.1.4 Landbúnaðarsvæði

Skilgreining landnotkunar: **Svæði fyrir frístundahús og nærþjónustu sem þeim tengist, þ.m.t. orlofshús og varanlega staðsett hjólhýsi. Föst búseta er óheimil í frístundabyggðum. (gr. 6.2.h í skipulagsreglugerð, Frístundabyggð (F)).**

Þrjú svæði innan lögsögumarka Kópavogs, öll merkt L-1 á upprætti, eru skilgreind sem landbúnaðarsvæði. Það eru Vatnsendi og Elliðahvammur við Elliðavatn og Gunnarshólmi í upplandi Kópavogs. Í aðalskipulagi Kópavogs er reiknað með að þessi landnotkun verði óbreytt á skipulagstímabilinu. Tafla 2-11. Yfirlit yfir landbúnaðarsvæði.

Tafla 2-11. Yfirlit yfir landbúnaðarsvæði.

| Nr  | Heiti                                      | Lýsing   |
|-----|--|--|
| L-1 | Vatnsendi<br>Elliðahvammur<br>Gunnarshólmi | Þrjú svæði innan lögsögumarka Kópavogs, öll merkt L-1 á upprætti, eru skilgreind sem landbúnaðarsvæði. Svæðin eru í Vatnsenda (um 3,5 ha), Elliðahvammi (um 2,3 ha) við Elliðavatn og Gunnarshólmi (um 38 ha) í upplandi Kópavogs. |



## 2.1.5 Yfirlit landnotkunar aðalskipulags – tafla

Tafla 2-12 Helstu áætlanir landnotkunar aðalskipulagsins 2019-2040. Lögsaga Kópavogs hefur stækkað um 3000 ha samkvæmt úrskurði Hæstaréttar, nóvember 2017.

| Svæði, málafni                           | 2019-2040<br>Heimaland, ha<br>áætlun | 2019-2040<br>Uppland, ha<br>áætlun |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|
| Opin svæði í ha, heild                   | 309                                  |                                    |
| Opin svæði, númeruð                      | -                                    |                                    |
| Óbyggð svæði, ha                         | 80                                   | 7.410                              |
| Íbúðarbyggð, ha                          | 697                                  | 5                                  |
| Íþróttasvæði, ha                         | 77                                   | 363                                |
| Athafnasvæði, ha                         | 56                                   |                                    |
| Iðnaðarsvæði, ha                         | < 1                                  |                                    |
| Hafnarsvæði, ha                          | 2                                    |                                    |
| Flugvöllur, ha                           |                                      | 56                                 |
| Miðsvæði, ha                             | 71                                   |                                    |
| Verslun og þjónusta, ha                  | 51                                   |                                    |
| Samfélagsþjónusta, ha                    | 57                                   | 21                                 |
| Skógrækt, landgræðsla, ha                | 108                                  | 904                                |
| Kirkjugarðar, ha                         | 14                                   |                                    |
| Landbúnaðarsvæði, ha                     | 6                                    | 38                                 |
| Efnislosunarsvæði, ha                    |                                      | 4,5-5                              |
| Stofnbrautir, veitur, helgunarsvæði, ha  | 138                                  | 165                                |
| Land, ha                                 | um 1.650                             | um 9.300                           |
| Land, sjór og vötn, ha                   | um 1.835                             |                                    |
| Atvinnuhúsnæði m <sup>2</sup>            |                                      |                                    |
| 2012 = um 840.000 m <sup>2</sup> (staða) |                                      |                                    |
| 2019 = um 864.000 m <sup>2</sup> (staða) |                                      |                                    |
| 2019-2040, áætlun                        | um 1.120.000 m <sup>2</sup>          |                                    |



Mynd 2-15. Glaðheimar.

Ljós. ONNO ehf.



Mynd 2-16. Hring sjá í Smalaholti, horft til norðurs.

Ljós. B.S.G.





Landfylling yst á Kársnesi.

Ljósmynd. ONNO ehf.

## 2.2 Rammahluti aðalskipulags um þróunarsvæði, samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði, samgöngumiðuð skipulag

Í kafla þessum er fjallað um:

- a) Þróunarsvæði í kafla 2.2.1.
- b) Samgöngumiðuð skipulag og samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði og Borgarlínu í kafla 2.2.2.
- c) Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum í kafla 2.2.3.
- d) Lýsingu og áætlaða þróun á þróunarsvæðum í kafla 2.2.4.

### Markmið

- o Skipulag byggðar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlistaða með þétri, samfelldri byggð, endurskipulagningu vannýttra svæða og eflingu nærsamfélags. Uppbygging íbúðar- og atvinnuhúsnæðis verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar í samræmi við heimsmarkmið 11.3 um þátttöku íbúa í skipulagsmálum.
- o Hugað verði að aðgengi að stígum, opnum svæðum og leiksvæðum í samræmi við heimsmarkmið 11.7 um aðgengi að öruggum grænum svæðum.
- o Umhverfi verði bætt, búsetugæði og efnahagsleg umgjörð eldri byggðar í Kópavogi sömuleiðis með aukinni blöndun byggðar sem miðar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins.

- o Jafnvægi í dreifingu atvinnusvæða og íbúðarsvæða verði aukið og þannig sköpuð aukin atvinnutækifæri nær íbúðarhverfum.
- o Hljóðvist verði bætt vegna aukinnar umferðar.

### Leiðir

- o Með þróunarsvæðum verði m.a. lagður grunnur að fjölbreyttari tækifærum fyrir íbúa bæði hvað varðar íbúðarform og atvinnu út frá skilgreindum þörfum í samræmi við heimsmarkmið 11.3 um þátttöku íbúa í skipulagsmálum. Gæði byggðarinnar verði aukin, kostum fjölgað, nýting verði betri og umhverfi bætt. Hljóðvarnir miðist við að uppfylla kröfur reglugerðar fyrir mismunandi landnotkun. -Lögð er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags samanber m.a. markmið og leiðir í kafla 2.1.1.1.

## 2.2.1 Þróunarsvæði

Nokkur svæði eru skilgreind sem þróunarsvæði í Kópavogi. Einkum er um að ræða eldri athafna- eða iðnaðarsvæði sem hafa verið að breytast í gegnum árin og iðnaður á svæðinu hefur verið víkjandi fyrir verslun og þjónustu, íbúðum og atvinnusvæði.

Þróunarsvæði felur í sér að hægt verður að endurskoða landnotkun og landnýtingu svæðisins. Breytingar á hlutverki reita eða hverfa verða að vera í samræmi við aðalskipulag og byggja á deiliskipulagi og skilmálum þess. Þróunarsvæði í eldri byggð eru jafnframt svæði þar sem verið er að þétta byggð. Stór hluti þróunarsvæða í Kópavogi er á svæðum sem skilgreind eru sem samgöngumiðuð svæði.

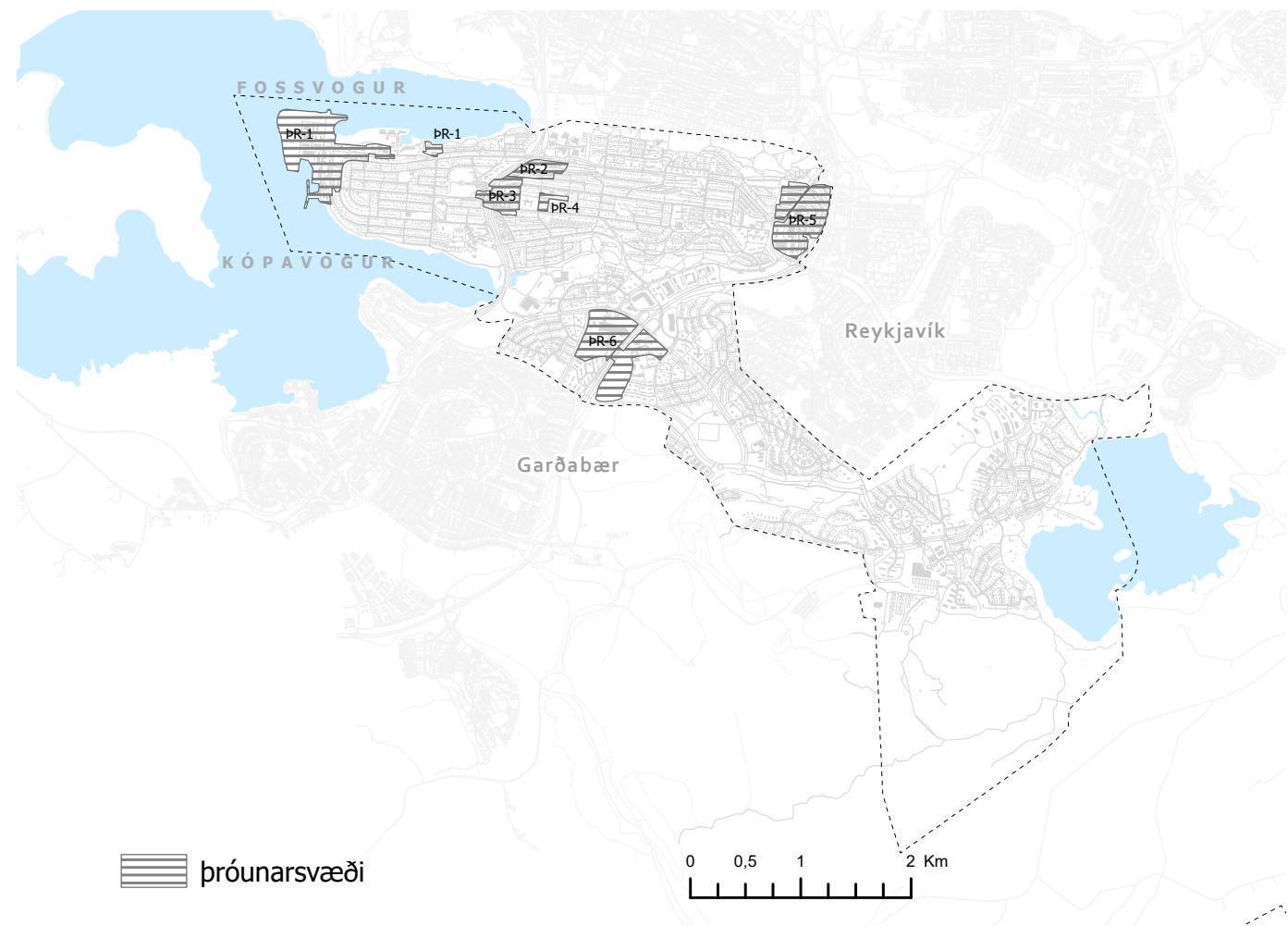
Áætlun um þróunarsvæði getur falið í sér breytta notkun húsnæðis, stækkun þess eða byggingu nýs húsnæðis. Það fer eftir umfangi breytinganna hvort endurskoða þurfi gatna- og stígakerfi. Nýtingarhlutfall á þróunarsvæðum verður ákveðið við gerð deiliskipulags fyrir einstök svæði. Við gerð deiliskipulags á þróunarsvæðum og samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum skal miða við stefnumótun um svæðisnýtingu (svæðisnýtingarhlutfall) sjá m.a. *töflu 2-14, Yfirlit yfir þróunarsvæði (PR), töflu 2-1, Nýtingarhlutfall húsagerða (lóða) og svæðisnýtingarhlutfall og töflu 3-1 Nýtingarhlutfall, byggingar ofanjarðar, til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi í Kópavogi*. Nýtingarhlutfall lóða ákvarðast nánar við gerð deiliskipulags. Ef misræmi er á milli áætlaðs svæðisnýtingarhlutfalls og áætlaðrar uppbyggingar í töflum (m<sup>2</sup>) - atvinnu- og/eða íbúðarhúsnæðis - gildir áætlað svæðisnýtingarhlutfall.

Á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulagsins eru þróunarsvæðin auðkennd sérstaklega en númerin á uppdrættinum vísa til umfjöllunar í töflu 2-14. Yfirlit yfir þróunarsvæði.

### Eftirtalin svæði eru skilgreind sem þróunarsvæði:

- PR-1 /ÍB-1: Kársnes - vesturhluti og Landsréttarreit; blandað svæði, íbúðir, verslun, þjónusta, atvinnustarfsemi.
- PR-2 /AT-2: Auðbrekka - Nýbýlavegur; blandað svæði, atvinnustarfsemi og íbúðir.
- PR-3 /M-1: Hamraborg - bæjarkjarni; blandað svæði, miðbæjarstarfsemi, verslun, skrifstofur, þjónusta, íbúðir.
- PR-4 /ÍB-2: Traðarreitur-eystri og Hávegur; íbúðarbyggð með möguleika á atvinnustarfsemi.
- PR-5 /AT-3: Smiðjuhverfi; blandað svæði, at-hafnastarfsemi, verslun og þjónusta.
- PR-6 /M-3, M-4, M-5, M-6: Smárinn og Glæðheimar; blönduð svæði, miðbæjarstarfsemi, verslun, skrifstofur, þjónusta, íbúðir.

Lýsing á hverju svæði fyrir sig er í kafla 2.2.4 Yfirlit yfir þróunarsvæði - yfirbragð og markmið.



Mynd 2-17. Yfirlit yfir þróunarsvæði í Kópavogi.



## 2.2.2 Samgöngumiðað skipulag, samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði, Borgarlína

### SAMGÖNGUMIÐAÐ SKIPULAG

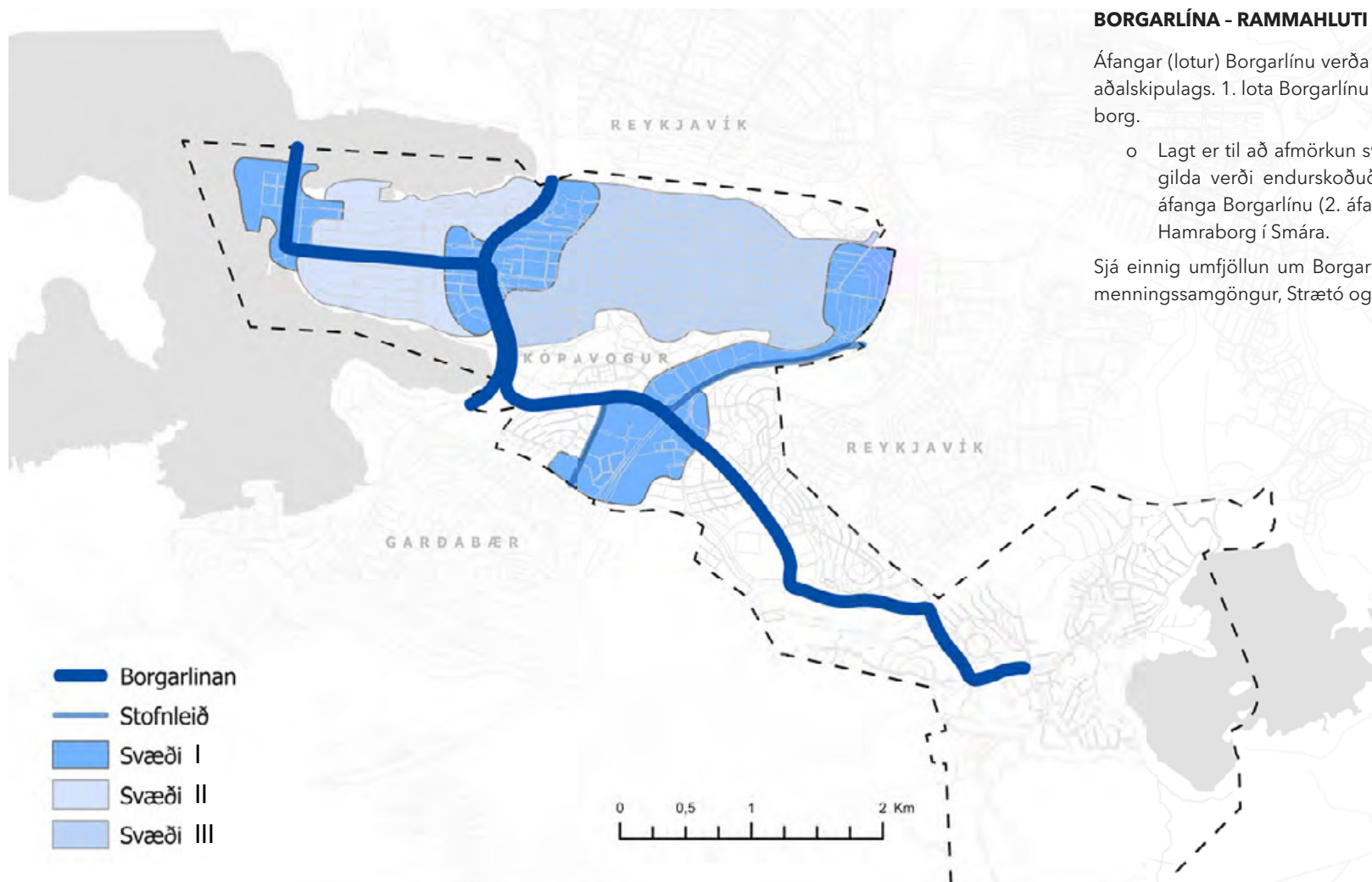
Grundvallaratriði í samgöngumiðuðu skipulagi eru þéttir og blandaðir byggðakjarnar/reitir nálægt öflugum almenningssamgönguásum. Áhersla er lögð á gönguvæna og blandaða byggð í umhverfi sem tekur tillit til mannlegs mælikvarða og einstaklinga, jafnt barna sem fullorðinna, þar sem boðið er upp á raunhæft val milli ólíkra ferðamáta.

- o Það er í samræmi við markmið 1.2 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040. „Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66% með legu samgöngu- og þróunarása.“

Til að ná markmiðum samgöngumiðaðs skipulags á höfuðborgarsvæðinu þarf m.a. að koma til skipulagning á samfelldum samgönguás og samvinna ólíkra hagsmunaaðila, þá sérstaklega samvinna sveitarfélaganna. Þróunarsvæði Kópavogs eru jafnframt samgöngumiðuð svæði - oft talað um samgöngumiðuð þróunarsvæði.

### SAMGÖNGUMIÐUÐ SVÆÐI/ÞRÓUNARSVÆÐI

Þétt og blönduð svæði sem eru vel tengd við almenningssamgöngur, Borgarlínu eða hefðbundin umferð almenningssvagna með hátt þjónustustig. Stór hluti þróunarsvæða í Kópavogi teljast einnig vera samgöngumiðuð. Sjá afmörkun svæðanna á mynd 2-18.





## 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum

Bíla- og hjólastæðaviðmið gilda á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum. Um er að ræða viðmið við gerð nýs deiliskipulags og/eða deiliskipulagsbreytinga á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum. Afmörkun þessara svæða má sjá mynd 2-18. Bíla- og hjólastæðaviðmið eru í töflu 2-8.

Markmiðið er að stuðla að sjálfbærri þróun og breyttum ferðavenjum meðal annars með vísan til markmiða svæðisskipulags höfuðborgar-svæðisins um breyttar ferðavenjur árið 2040. Stefnt er að umferð gangandi og hjólandi aukist úr 20% í 30%, að hlutur almenningsvagna, þar með talið Borgarlínu, aukist úr 4% allra ferða upp í 12% og að hlutur ferða í fólksbíl minnki úr 76% í 58%.

Sjá einnig kafla 2.2.2, Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði, Borgarlína.

|   | Svæði I  |                     | Bílastæði           |                     |                             | Hjólastæði                |   |  |
|---|--|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------|---|--|
|   | Viðmið   | Hámark              | Viðmið              | Hámark              | Svæði III - Digranes Hámark | Svæði I Lágmark           | Svæði II / Svæði III II, Kársnes, lágmark III, Digranes, viðmið |  |
| <b>Íbúðarhúsnæði (stæði/íbúð)</b>           |  |                     |                     |                     |                             |                           |   |  |
| Fjölbýli/sérbýli                            | 1 - 2 herbergi   | 0,75                | 1                   | 1                   | 1,25                        | 1,5                       | 2   | 2  |
|   | 3+ herbergi  | 1                   | 1                   | 1,25                | 1,5                         | 1,5 fjölbýli<br>2 sérbýli | 2   | 2  |
|   | * Íbúðir í fjölbýli án bílast. skv. deilsk.  | 0                   | 0                   | 0                   | 0                           | 0                         | 2   | 2  |
|   | Gestir (gestastæði)  | 0,1                 | 0,2                 | 0,2                 | 0,3                         | 0,4                       | -   | -  |
| Námsmannaíbúðir                             | 1-2 herbergi   | 0                   | 0,1                 | 0,2                 | 0,5                         | 0,5                       | 1-2   | 1-2  |
|   | 3+ herbergi  | 0                   | 0,2                 | 0,4                 | 1                           | 1                         | 2   | 2  |
| Hjúkrunarheimili                            | Miðað er við 0,1 gestastæði pr. rúm.<br>Fjöldi starfsmannastæða skal meta að hverju sinni. |                     |                     |                     |                             |                           |   |  |
| <b>Atvinnuhúsnæði (stæði/m<sup>2</sup>)</b> |  |                     |                     |                     |                             |                           |   |  |
| Skrifstofubyggingar og iðnaður              | Skrifstofa   | 1/100m <sup>2</sup> | 1/100m <sup>2</sup> | 1/75m <sup>2</sup>  | 1/50m <sup>2</sup>          | 1/50m <sup>2</sup>        | 0.5/100m <sup>2</sup>   | 0.5-3/100m <sup>2</sup>                            |
|   | Iðnaður  | 1/100m <sup>2</sup> | 1/100m <sup>2</sup> | 1/100m <sup>2</sup> | 1/75m <sup>2</sup>          | 1/75m <sup>2</sup>        | 0.5/100m <sup>2</sup>   | 0.2-0.6/100m <sup>2</sup>                          |
|   | Vörugymsla   | 1/100m <sup>2</sup> | 1/100m <sup>2</sup> | 1/360m <sup>2</sup> | 1/240m <sup>2</sup>         | 1/240m <sup>2</sup>       | 0.5/100m <sup>2</sup>   | 0.2-0.6/100m <sup>2</sup>                          |
| Verslun                                     | Matvöruv.  | 1/100m <sup>2</sup> | 1/75m <sup>2</sup>  | 1/65m <sup>2</sup>  | 1/40m <sup>2</sup>          | 1/40m <sup>2</sup>        | 2/100m <sup>2</sup>   | 3/100m <sup>2</sup>                                |
|   | Alm. Verslun   | 1/100m <sup>2</sup> | 1/75m <sup>2</sup>  | 1/100m <sup>2</sup> | 1/40m <sup>2</sup>          | 1/40m <sup>2</sup>        | 2/100m <sup>2</sup>   | 3/100m <sup>2</sup>                                |
|   | Veitingastaðir   | 1/100m <sup>2</sup> | 1/100m <sup>2</sup> | 1/65m <sup>2</sup>  | 1/40m <sup>2</sup>          | 1/40m <sup>2</sup>        | 2/100m <sup>2</sup>   | 3/100m <sup>2</sup>                                |
| Hótel                                       | Gististarfsemi   | 0.1/herb.           | 0.3/herb.           | 0.1/herb.           | 1/herb.                     | 1/herb.                   | 2/100m <sup>2</sup>   | 2/100m <sup>2</sup>                                |
| <b>Skólar</b>                               |  |                     |                     |                     |                             |                           |   |  |
| Leikskólar                                  | Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði   |                     |                     |                     |                             |                           | 0.5/100m <sup>2</sup> á starfsm + 20 stæði/100 nem              | 0.5/100m <sup>2</sup> á starfsm + 20 stæði/100 nem |
| Grunnskólar                                 | Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði   |                     |                     |                     |                             |                           | 30-50 á 100 nem   | 30-60 á 100 nem                                    |
| Framhaldsskólar                             | Stæði fyrir starfsmenn + sleppistæði   |                     |                     |                     |                             |                           | 30-50 á 100 nem   | 30-60 á 100 nem                                    |
| <b>Sérhæft húsnæði</b>                      |  |                     |                     |                     |                             |                           |   |  |
| Sjúkrastofnanir                             | Metið í hverju tilfelli  |                     |                     |                     |                             |                           | 30-50 á 100 nem   | 30-50 á 100 nem                                    |
| Íþróttavellir/sundlaugar                    | Metið í hverju tilfelli  |                     |                     |                     |                             |                           | 15-30 á 100 nem   | 15-30 á 100 nem                                    |
| Leikhús/kvikmyndahús                        | Metið í hverju tilfelli  |                     |                     |                     |                             |                           | 10-20 á 100 nem   | 10-20 á 100 nem                                    |
| Skriptistöðvar almennings.                  | Á ekki við   |                     |                     |                     |                             |                           | 5-10% notenda   | 5-10% notenda                                      |
| Önnur landnotkun                            | Metið í hverju tilfelli  |                     |                     |                     |                             |                           |   |  |

Tafla 2-13. Bíla- og hjólastæðaviðmið:

**Svæði I.** Samgöngumiðað þróunarsvæði. Áhrifasvæði Borgarlínu.

**Svæði II.** Önnur áhrifasvæði Borgarlínu á Kársnesi.

**Svæði III.** Digranes (önnur en svæði I).

Önnur svæði ekki skyggð á korti (hvít). Gildandi deiliskipulagsáætlanir á viðkomandi svæðum sem ekki tilheyra svæðum I, II eða III.

\*Á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum (á svæði I) er heimilt samkvæmt samkomulagi við Kópavogsbæ að skilgreina í deiliskipulagi ákveðið hlutfall íbúða án bílastæða, m.a. til að ná niður íbúðarverði.

## 2.2.4 Yfirlit yfir þróunarsvæði – yfirbragð og markmið - lýsing /tafla

Tafla 2-14. Yfirlit yfir þróunarsvæði (ÞR).

| Nr      | Heiti - landnotkun   | Lýsing   |
|---------|--|--|
| Kársnes |  |  |
| ÞR-1    | ÍB-1, Íbúðarbyggð/<br>þróunarsvæði<br>H-1, Hafnarsvæði<br>VP-21, Verslun og<br>þjónusta<br>AT-1, Athafnasvæði<br>Kársnes / vesturhluti<br>og svæði að Fossvogi<br><br>Blandað svæði;<br>íbúðarbyggð, at-<br>hafnarsvæði, verslun,<br>skrifstofur, þjónusta,<br>hafnarsvæði | <p><b>Yfirbragð og markmið</b></p> <p>Svæðið var skilgreint sem þróunarsvæði í fyrra aðalskipulagi (2012-2024). Svæðið hefur verið stækkað:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Til norðurs (um ca. 1,4 ha) að brúarsporði fyrirhugaðrar brúar yfir Fossvog, það er að hluta til á nýrri landfyllingu.</li> <li>- Einnig hefur svokallaður Landsréttarreit, austan Vesturvarar 2/húsnæðis Landsréttar (um 1,55ha) verið skilgreindur sem hluti þessa sama þróunarsvæðis. Landsréttarreit er austan við bryggjuhverfið.</li> <li>- Athafnasvæði (AT-1), nýtt verslunar- og þjónustusvæði (VP-21) (sem áður var skilgreint sem athafnasvæði) og grænt svæði (samtals um 15 ha).</li> <li>- Hafnarsvæðið, H-1, er einnig hluti þróunarsvæðisins.</li> </ul> <p>Með vísan í samþykkt skipulagslýsingu (verkefnislýsingu) er gert ráð fyrir þéttri og vistvænni byggð með blandaðri landnotkun athafnasvæðis, íbúðarsvæðis og verslunar- og þjónustustarfsemi. Þétting byggðar verður ekki einungis náð með nýbyggingum heldur einnig viðbyggingum og endurnýjun húsnæðis. Með endurnýtingu á núverandi húsnæði eða nýbyggingum í stað eldri bygginga og með því að blanda saman atvinnufyrirtækjum, íbúðarbyggð, þjónustu og útivist er ætlunin að skapa fjölbreyttan og lifandi bæjarhluta. Mikilvægt er að taka tillit til veðurfars við skipulag og hönnun vistvænnar byggðar, skerma fyrir sterkum vindáttum og tryggja sólrík útsvæði.</p> <p>Fyrir liggur skipulagslýsing (verkefnislýsing) fyrir stóran hluta þróunarsvæðis á Kársnesi, frá október 2016. Nokkra reiti/svæði er nú þegar búið að deiliskipuleggja. Uppfæra /endurskoða þarf skipulagslýsingu með hliðsjón af stækkun þróunarsvæðis og nýjum bíla- og hjólastæðaviðmiðum.</p> <p>Þróunarsvæði á Kársnesi er einnig skilgreint sem samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði (svæði I og svæði II), sjá kafla 2.2.2 og 2.2.3.</p> <p><u>Landnotkun, starfsemi</u></p> <p>Hafskipahöfn á svæðinu var aflögð í fyrra aðalskipulagi (2012-2024) og í staðinn er gert ráð fyrir útivistarhöfn (geðprýðishöfn), fiskihöfn og höfn fyrir ferðatengda þjónustu (H-1). Við vesturhluta hafnarinnar gæti komið safn/stofnun/menningarstarfsemi og/eda önnur verslunar- eða þjónustustarfsemi. Gert er ráð fyrir möguleika á nýjum viðlegukanti til suðurs í suðurhluta hafnarinnar en það svæði þarf að skilgreina nánar í deiliskipulagi og umhverfisskýrslu. Þar má gera ráð fyrir byggingum á/við hafnarkantinn. Hugmyndir hafa verið settar fram um möguleika á „8 íbúðum í húsbátum“ í nýrri smábáthöfn (H-1). Bent er á að ef viðlegukantur er gerður úr opinri landfyllingu þarf að sækja um leyfi til Umhverfisstofnunar til varps í hafið í samræmi við 9. gr. laga nr. 33/2004.</p> <p>Á þróunarsvæðinu er gert er ráð fyrir íbúðum, atvinnustarfsemi, athafnastarfsemi, verslunar- og þjónustustarfsemi o.fl. Vestast við höfnina (VP-21) og (eins og fram kemur ofar) hefur hluta athafnasvæðis AT-1 einnig verið breytt í verslunar- og þjónustusvæði. Miða skal við að á þróunarsvæði ÞR-1 verði áfram atvinnustarfsemi og að ný blöndun landnotkunar opni fyrir möguleika á fjölbreyttari atvinnustarfsemi, ferðatengdri þjónustu og íbúðum.</p> <p><u>Hæðir bygginga, gæði</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggðin verður alla jafna 2-4 hæðir. Ef um er að ræða 5 hæða hús skal efsta hæðin vera inndregin.</li> <li>- Á Landsréttarreit er gert ráð fyrir 2-3 hæða byggð. Ef um er að 4 hæða hús skal efsta hæðin vera inndregin.</li> <li>- Allar byggingar skulu vera í háum gæðaflokki.</li> <li>- Lögð er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags samanber m.a. markmið og leiðir í kafla 2.1.1.1 og kafla 2.2 hér að framan.</li> </ul> <p><u>Viðmið /ákvæði bíla- og hjólastæði, hindranasvæði og hljóðvist vegna flugumferðar, hljóðvist framkvæmdaáætlun, þéttleika/nýtingarhlutfall:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Til framtíðar verði tekið mið af bíla- og hjólastæðaviðmiðum sem skilgreind eru í köflum 2.2.2 og 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumið- uðum svæðum/þróunarsvæðum. Er þá átt við þegar unnið verður nýtt deiliskipulag og/eda þegar breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi.</li> <li>- Hindranasvæði vegna flugumferðar nær yfir stærstan hluta þéttbýlis Kópavogsbæjar. Tekið er fram að skipulagsreglur fyrir Reykjavíkflugvöll gilda á svæðinu en þar er m.a. kveðið á um að leita skuli umsagnar Isavia áður en deiliskipulagstillaga er auglýst o.fl.</li> <li>- Huga þarf sérstaklega að aukinni hljóðvist á þróunarsvæði Kársnes vegna flugumferðar því byggðin er í nálægð við Reykjavíkflugvöll.</li> <li>- Þegar deiliskipulag er unnið á þróunarsvæðum (reitum á þróunarsvæðum) í mótaðri byggð er lögð áhersla á að gerð verði framkvæmdaáætlun um uppbyggingu reita(r) með vísan til 6. mgr. 37. gr. deiliskipulag skipulagslaga nr. 123/2010. Ef ekkert er tekið fram um framkvæmdartíma er reiknað með 15 árum í uppbyggingu einnig með vísan til 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.</li> <li>- Sjá einnig kafla 3.2 Inngangur, áætlun, töflu 3-1 um nýtingarhlutfall til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi ásamt töflu 2-1 (í kafla 2.1.1) þar sem fjallað er m.a. um svæðisnýtingarhlutfall á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum.</li> </ul> <p><u>Íbúðir, atvinna, stærðir</u></p> <p>Árið 2012 var hlutfall íbúðarhúsnæðis gagnvart atvinnuhúsnæði 8,5% á móti 91,5%. Árið 2019 hefur hlutfall íbúðarhúsnæðis aukist. Gert er ráð fyrir að á neðstu hæðum verði mögulegt að vera með atvinnustarfsemi. Almennt verður hlutfall íbúða aukid. Hlutfall íbúða innan þróunarsvæðis er misjafnt eftir reitum innan svæðis.</p> <p>Gert er ráð fyrir að hlutfall íbúðarhúsnæðis á öllu þróunarsvæðinu verði um 60% á móti 40% hlut atvinnuhúsnæðis.</p> <p>Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall þjónustustarfsemi muni aukast og hlutfall athafnastarfsemi minnka samanber áður nefndar breytingar á landnotkun.</p> <p>Á Kársnesi öllu er gert ráð fyrir um 1.390 nýjum íbúðum frá 2019 til 2040. Gert er ráð fyrir að 75% þeirra íbúða verði byggðar (eða komnar í byggingu) fyrir/um 2030:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Um 1.210 á þróunarsvæðinu öllu til 2040, þar af um eða yfir 900 fyrir 2030.</li> <li>- Rúmar 160 í bryggjuhverfinu sem er í uppbyggingu (sem er utan þróunarsvæðis). Áætlað er að bryggjuhverfið verði fullbyggt fyrir 2030.</li> <li>- Auk þess er gert ráð fyrir breytingum og aukningu íbúða utan þróunarsvæðisins svipað og verið hefur.</li> </ul> <p>Gert er ráð fyrir um 60.000 nýjum m<sup>2</sup> (fermetrum) atvinnuhúsnæðis á Kársnesi öllu frá 2019 til 2040 en til ársins 2024 má búast við fækkun um 7.000 m<sup>2</sup>. Þar af er áætlað flatarmál fyrir hugsanlegar byggingar á miðsvæði við menningarhúsin (reit D1) á svæðinu vestan við Kópavogsháls. Í áætlun (talnagrunni) Kópavogs er svæðið vestan við Kópavogsháls hluti af Kársnesi - en svæði austan við Kópavogsháls tilheyrir Digranesi.</p> <p>Reiknað er með 2,2 til 2,5 íbúum/íbúð.</p> <p>Stærð þróunarsvæðisins alls er um 41 ha.</p> |



| Nr       | Heiti - landnotkun  | Lýsing  |
|----------|---|---|
| Digranes |   |   |
| PR-2     | Auðbrekka- Nýbýla-vegur<br><br>AT-2, Athafnasvæði/ þróunarsvæði<br><br>Blandað svæði; athafnasvæði, verslun, skrifstofur, þjónusta, íbúðarbyggð | <p><b>Yfirbragð og markmið</b></p> <p>Svæðið var skilgreint sem þróunarsvæði í fyrra aðalskipulagi (2012-2024) en hefur nú verið minnkað. Svæði austan Auðbrekku telst ekki til þróunarsvæðis lengur.</p> <p>Landnotkun á svæðinu norðan Hamraborgar við Auðbrekku og Nýbýlaveg hefur breyst frá því að vera nær eingöngu fyrir atvinnusvæði í verslun- og þjónustu. Breytingin hefur tengt hverfið betur við miðbæjarsvæðið. Með vísan í samþykktu skipulagslýsingu miðast skipulag hverfisins við að auka hlut verslunar og þjónustu eða starfsemi sem er tengd henni auk þess að fjölga íbúðum á svæðinu.</p> <p>Áætlað er að byggðin verði alla jafna 3 til 8 hæðir. Gert er ráð fyrir að byggja við núverandi húsnæði eða fjarlægja og byggja nýtt húsnæði. Reiknað er með 2,2 til 2,5 íbúum/íbúð. Uppfæra /endurskoða þarf skipulagslýsingu með hliðsjón af breytingu á afmörkun þróunarsvæðis og nýjum bíla- og hjólastæðaviðmiðum.</p> <p>Þróunarsvæði í Auðbrekku er einnig skilgreint sem samgöngumiðað svæði.</p> <p><u>Viðmið /ákvæði um gæði byggðar, bíla- og hjólastæði, hindranasvæði flugumferðar, framkvæmdaáætlun, þéttleika/nýtingarhlutfall:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lögd er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags samanber m.a. markmið og leiðir í kafla 2.1.1.1 og kafla 2.2 hér að framan.</li> <li>- Til framtíðar verði tekið mið af bíla- og hjólastæðaviðmiðum sem skilgreind eru í köflum 2.2.2 og 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumið- uðum þróunarsvæðum. Er þá átt við þegar unnið verður nýtt deiliskipulag og/eða ef gerðar verða breytingar á deiliskipulagi.</li> <li>- Hindranasvæði vegna flugvélaumferðar nær yfir stærstan hluta þéttbýlis Kópavogsbæjar. Tekið er fram að skipulagsreglur fyrir Reykjavíkflugvöll gilda á svæðinu en þar er m.a. kveðið á um að leita skuli umsagnar Ísavia áður en deiliskipulagstillaga er auglýst o.fl.</li> <li>- Þegar deiliskipulag er unnið á þróunarsvæðum í mótaðri byggð er lögd áhersla á að gerð verði framkvæmdaáætlun um uppbyggingu reita(r) með vísan til 6.mgr. 37.gr. deiliskipulag skipulagslaga nr. 123/2010. Ef ekkert er tekið fram um framkvæmdartíma er reiknað með 15 árum í uppbyggingu einnig með vísan til 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.</li> <li>- Við gerð deiliskipulags (á einstökum reitum og eða lóðum) skal gera grein fyrir hlutfalli milli íbúðar og- atvinnuhúsnæðis á þróunarreitnum í heild, PR2. Er það gert til að fylgjast með hlutfallinu á milli íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á reitnum í heild.</li> <li>- Sjá einnig kafla 3.2 Inngangur, áætlun, töflu 3-1 um nýtingarhlutfall til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi ásamt töflu 2-1 (í kafla 2.1.1) þar sem fjallað er m.a. um svæðisnýtingarhlutfall á samgöngumiðaðum þróunarsvæðum.</li> </ul> <p>Á Auðbrekkusvæðinu voru árið 2019 um 90 íbúðir ýmist í byggingu eða þegar byggðar. Gert er ráð fyrir rúmum 320 íbúðum til viðbótar frá 2019 til 2040. Áætlað er að flestar þeirra verði byggðar eða komnar í byggingu árið 2030. Gert er ráð fyrir um 17.000 -20.000 nýjum fermetrum atvinnuhúsnæðis á þróunarsvæði í Auðbrekku frá 2019 til 2040. Þar til viðbótar verða bílageymslur neðanjarðar. Til ársins 2024 má búast við að um 25% verði byggt eða í undirbúningi.</p> <p>Árið 2012 var hlutfall íbúða 12% á móti 88% hlut atvinnuhúsnæðis. Árið 2019 hefur hlutfall íbúðarhúsnæðis aukist. Gert er ráð fyrir að á neðstu hæðum verði mögulegt að vera með atvinnustarfsemi. Almennt verður hlutfall íbúða aukið. Hlutfall innan þróunarsvæðis er misjafnt eftir reitum innan svæðis. Stefnt er að því að hlutur íbúðarhúsnæðis verði um 50% á móti 50% hlut atvinnuhúsnæðis. Breytingin mun leiða til þess að ásynd norðurhluta Kópavogs mun batna. Stærð svæðisins er um 6,3 ha.</p> |

| Nr       | Heiti - landnotkun   | Lýsing  |
|----------|--|---|
| Digranes |  |   |
| PR-3     | Hamraborg, bæjar- kjarni<br><br>M-1, Miðsvæði/þróun- arsvæði<br><br>ÍB-2, Íbúðarsvæði<br><br>S, Stofnanasvæði<br><br>Blandað svæði; miðsvæði, verslun, skrifstofur, þjónusta, íbúðarbyggð, stofnanir/samfélags- þjónusta | <p><b>Yfirbragð og markmið</b></p> <p><u>Þróunarsvæði, PR-3</u>, er á miðsvæði í Hamraborg, á íbúðarsvæði á Traðarreit-vestur (við Vallartröð og Neðstutröð) og að hluta inn á svæði vestan við bókasafnið.</p> <p>Í Hamraborg er miðstöð menningar og stjórnsýslu í bænum, fjölbreytt félagsstarfsemi, almennur atvinnurekstur og mikilvæg skiptistöð fyrir Strætó. Þar eru íbúðir, stjórnsýsluskrifstofur Kópavogsbæjar, verslanir, skrifstofur, kirkja og safnaðarheimili, bókasafn, tónleikasalur, Náttúrufræðistofa, heilsugæsla, félagsheimili o.fl. Miðbær Kópavogs í Hamraborg er skilgreindur sem „kjarni“ í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins Höfuðborgarsvæðið 2040.</p> <p><u>Mannslífsáls</u> liggur um miðbæ Hamraborgar og tengir saman ólík svæði. Gert er ráð fyrir að hann verði norðan við Kópavogsskóla, Traðarreit-eystri og Menntaskóla Kópavogs og í átt að Álfrólsskóla. Auk þess fari hann um miðsvæði verslunar og þjónustu í Hamraborg, um menningarstofnanir mið- bæjarsvæðis, Borgarholt (friðlýst svæði), Kópavogskirkju og safnaðarheimili, Sundlaug Kópavogs og leiksvæði á Rútstúni við Urðarbraut.</p> <p><u>Skiptistöð almenningsamgangna</u>. Í Hamraborg er og verður tengistöð Strætó og Borgarlínu svokölluð kjarnastöð. Kjarnastöð er mikilvægur tengi- punktur við stofnleiðir Strætó og Borgarlínu, ásamt því að hafa góðar tengingar við aðra samgöngumáta. Sjá einnig kafla 5.1.4 Almenningsamgöngur – Strætó og Borgarlína.</p> <p>Miðbærinn í Hamraborg er skilgreindur sem samgöngumiðað svæði.</p> <p>Gert er ráð fyrir að <u>Borgarlína</u> fari um brú yfir Fossvog á Kársnes, þaðan um Bakkabraut og Borgarholtsbraut að Hamraborg. Í síðari áföngum fari hún í Smára (Smáralind), upp í Vatnsenda og til Garðabæjar og Hafnarfjarðar um Reykjanesbraut og Hafnarfjarðarveg.</p> <p><u>Markmiðið er að styrkja miðsvæðið í Hamraborg sem bæjarkjarna</u>, verslunar- og þjónustusvæði og íbúðarsvæði. Skipulag svæðisins er samgöngu- miðuð í þeim skilningi að íbúar eru í göngufæri við almenningsamgöngur og áhersla er lögð á að byggðin verði þétt og blönduð m.a. til að gera fólki betur kleift að fara ferða sinna fótgangandi eða á reiðhjóli. Lögd er áhersla á sjálfbæra þróun, blágrænar ofanvatnslausnir og góð og aðlaðandi rými milli húsnæða fyrir mannlíf. Huga skal að veðurfari, vindum, sól og skugga við hönnun og útfærslu deiliskipulags og bygginga. Vanda skal alla hönnun bygginga, biðstöðva og bæjarrýma.</p> <p>-Lögd er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags samanber m.a. markmið og leiðir í kafla 2.1.1.1 og kafla 2.2 hér að framan.</p> <p><u>Tvær meginforsendur skipulags á svæðinu</u> eru markmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun og undirritað Parísarsamkomulag um að draga úr áhrifum loftslagsbreytinga og losun Co2 út í andrúmsloftið. Skilmálar fyrir uppbyggingu miðbæjar (í heild) og nýs deiliskipulags fela í sér sjálfbæra nálgun og sveigjanleika til að miðbærinn geti tekist á við þá þróun og breytingar sem kunna að eiga sér stað í náninni framtíð.</p> |

Eftirfarandi eru helstu markmið deiliskipulags:

- Metnaðarfullur arkitektúr og umhverfisvænar byggingalausnir móti gæði byggðar og myndi umgjörð um mannlíf.
- Vönduð, lifandi og aðlaðandi almenningssými fyrir fólk á öllum aldri með aðgengi fyrir alla.
- Fjölbreytt verslun og þjónusta.
- Fjölbreytt framboð húsnæðiskosta/íbúðargerða og atvinnurýma til að stuðla að fjölbreyttu samfélagi og lífi í miðbænum.
- Áhersla verði lögð á vistvæna samgöngumáta en jafnframt gert ráð fyrir öllum ferðamátum.
- Sérstök áhersla verði lögð á gangandi og hjólandi vegfarendur sem verða í forgangi í miðbænum.
- Gott aðgengi að hágæða almenningssamgöngum og helstu hjóla og göngustígakerfum.
- Öruggar gönguleiðir verði innan miðbæjarinnar og góðar tengingar við nærliggjandi bæjarhluta.
- Sérstök áhersla verði lögð á öruggar gönguleiðir í skóla og leikskóla.
- Áhersla verði lögð á að auka kolefnisbindingu með gróðri og hlutdeild endurvinnslu.
- Áhersla verði lögð á sjálfbærar ofanvatnslausnir til að tryggja gróðurvænt umhverfi og til að minnka álag á veitukerfi.
- Áhersla verði lögð á góða lýsingu utandyra til að tryggja öryggi í almenningssýmum.
- Tryggja skal góða aðstöðu til geymslu á hjólum til að hvetja til aukinnar notkunar reiðhjóla.
- Huga skal að hleðslu fyrir rafbíla og rafmagnsreiðhjól í bílakjöllurum.
- Allar byggingar skulu vera í háum gæðaflokki.

Viðmið um hæðir bygginga:

Austan við Kópavogsháls (götuna). Almennir verða byggingar um 3-6/8 hæðir með hærri byggingum á milli - allt frá einni hæð við mannlífsás upp í 12 hæða byggingu (vestast á Fannborgarreit). Byggingarmassar eru brotnir upp til þess að mynda sjónlínur, veita birtu á almenningssými og draga úr hæð bygginga, séð frá nærliggjandi útisvæðum.

Uppbrot í byggð og stöllum frá mannlífsási er til að skapa dýpt í byggðarlandslagið.

- Traðarreitur-vestari (við Vallartröð og Neðstutröð). Heimilt að reisa byggingar á 1-7 hæðum auk kjallara.
- Fannborgarreitur í heild. Heimilt að reista byggingar á 1-12 hæðum auk kjallara. Fannborgarreitur á miðsvæði M1 er afmarkaður í deiliskipulagi.
- Gert er ráð fyrir að fyrirhugaðar byggingar sunnan við Digranesveg kallist á við byggingar á móti, á Traðarreit-vestari, þ.e. byggingar á um 2ur-7 hæðum.
- Hæðir viðbygginga og/eða nýbygginga norðan við Hamraborg verði í svipaðri hæð og byggingar sem fyrir eru á svæðinu.

Byggingar vestan við Kópavogsháls (götuna). Á svæðinu vestan við menningarhúsin (reit D1) er gert ráð fyrir möguleika á nýrri 2. hæða byggingu vestan við bókasafn og möguleika á viðbyggingu við Gerðarsafn. Auk þess eru hugmyndir um kaffihús á túninu og möguleika á bílakjallara á svæðinu. Lögð er áhersla á að núverandi útivistarsvæði við menningarhúsin verði áfram sólríkt, gott og nýtist öllum bæjarbúum.

Önnur viðmið /ákvæði um bíla- og hjólastæði, hindranasvæði flugumferðar, framkvæmdaáætlun, þéttleika/nýtingarhlutfall:

- Til framtíðar verði tekið mið af bíla- og hjólastæðaviðmiðum sem skilgreind eru í köflum 2.2.2 og 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumið- uðum svæðum/þróunarsvæðum. Er þá átt við þegar unnið verður nýtt deiliskipulag og/eða þegar breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi.
- Hindranasvæði vegna flugumferðar nær yfir stærstan hluta þéttbýlis Kópavogsbæjar. Tekið er fram að skipulagsreglur fyrir Reykjavíkflugvöll gilda á svæðinu en þar er m.a. kveðið á um að leita skuli umsagnar Isavia áður en deiliskipulagstillaga er auglýst o.fl.
- Þegar deiliskipulag er unnið á þróunarsvæðum í mótaðri byggð er lögð áhersla á að gerð verði framkvæmdaáætlun um uppbyggingu reita(r) með vísan til 6. mgr. 37. gr. deiliskipulag skipulagslaga nr. 123/2010. Ef ekkert er tekið fram um framkvæmdartíma er reiknað með 15 árum í uppbyggingu einnig með vísan til 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
- Sjá einnig kafla 3.2 Inngangur, áætlun, töflu 3-1 um nýtingarhlutfall til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi ásamt töflu 2-1 (í kafla 2.1.1) þar sem fjallað er m.a. um svæðisnýtingarhlutfall á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum.

Íbúðir, atvinnuhúsnæði, áætlun þróun, stærð svæðis:

Til viðmiðunar eru áætlaðar um 980 nýjar íbúðir á þróunarsvæði miðbæjar frá 2019 til 2040 þar af um 500-550 fyrir/um 2030 þ.e. verði byggðar og/eða í undirbúningi og að rúmar 30 íbúðir verði rifnar á móti. Byggingarmagn nýs atvinnuhúsnæðis á Digranesi (öllu) geti orðið í kringum 65.000 m<sup>2</sup> og þar til viðbótar verði bílageymslur neðanjarðar. Auk þess er áætlaðar byggingar vestan við Kópavogsháls eins og fram kemur að ofan. Í áætlun (talnagrunni) Kópavogs er svæðið vestan við Kópavogsháls (götuna) hluti af Kársnesi en svæði austan við Kópavogsháls tilheyrir Digranesi.

Fyrir liggur skipulagslýsing frá 2017. Uppfæra /endurskoða þarf skipulagslýsingu m.a. vegna þess að þróunarsvæðið hefur verið stækkað og ný bíla- og hjólastæðaviðmið skilgreind í aðalskipulagi þessu. Sjá einnig kafla 3.2 Inngangur, talnagrunnur, töflu 3-1 um nýtingarhlutfall til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi.

Stærð svæðisins er um 10 ha.

| Nr       | Heiti - landnotkun   | Lýsing   |
|----------|--|--|
| Digranes |  |  |
| PR-4     | Traðarreitur-eystri og Hávegur<br><br>ÍB-2, íbúðarbyggð/<br>þróunarsvæði<br><br>Íbúðarbyggð með<br>möguleika á atvinnu-<br>starfsemi | <b>Yfirbragð og markmið</b><br><br>Þróunarsvæði, <b>PR-4</b> , fyrir þéttingu byggðar. Meginmarkmiðið er að vinna með þróunarsvæði fyrir þéttingu byggðar í nánd við miðbæ Kópavogs sem er skilgreindur sem „kjarni“ í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040. Lögð er áhersla á að stuðla að sjálfbærri þróun þar sem m.a. bætt lífsgæði íbúa og fjölbreytt mannlíf er í fyrirrúmi. Með þessu er verið að fjölga íbúðum á Traðarreit-eystri og síðar við Háveg norðanverðan og opna á mögulega þjónustustarfsemi á jarðhæð að hluta við Álfröð m.a. í anda markmiða aðalskipulags Kópavogs og „Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins Höfuðborgarsvæðið 2040“. Reiturrinn er skilgreindur sem samgöngumiðað þróunarsvæði. |

Áhersluatriði deiliskipulags, m.a. um mannlífsás, gæði, íbúðir, bíla- og hjólastæði:

- Lögd er áhersla á mannlífsás í miðbæ Hamraborgar og tengir hann saman ólík svæði. Sjá umfjöllun um þróunarsvæði, PR-3, í Hamraborg.
- Lögd er áhersla á fjölbreytt framboð íbúða sem taki mið af húsnæðismarkaði, m.a. með breytilegum stærðum íbúða og herbergjafjölda.
- Byggingar skulu vera í háum gæðaflokki.
- Lögd er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags samanber m.a. markmið og leiðir í kafla 2.1.1.1 og kafla 2.2 hér að framan.
- Lögd er áhersla á fjölbreytileika meðal annars í íbúðarstærðum og herbergjafjölda íbúða og í hæðum bygginga og útliti.
- Til framtíðar verði tekið mið af bíla- og hjólastæðaviðmiðum sem skilgreind eru í köflum 2.2.2 og 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngu- miðuðum þróunarsvæðum. Er þá átt við þegar unnið verður nýtt deiliskipulag og/eða ef gerðar verða breytingar á deiliskipulagi.

Traðarreitur-eystri, deiliskipulag: Reiturrinn liggur á milli tveggja skóla og afmarkast af Digranesvegi til suðurs, skólalóð Kópavogsskóla til vesturs, Hávegi til norðurs og Álfröð til austurs. Skólatröð er hluti deiliskipulagsvæðis.

Gert er ráð fyrir fjölbýlishúsabyggð með allt að 180 íbúðum. Á jarðhæð bygginga við Álfröð er gert ráð fyrir möguleika á atvinnustarfsemi, allt að 200 m<sup>2</sup>. Hæð(ir) bygginga(r) er(u) áætlaðar 2 til 5 hæðir. Krafa er um að efstu hæðir (4ja og -5ta hæð) verði inndregnar. Gert er ráð fyrir útsvæðum og leiksvæði á lóð fyrir alla íbúa á reitnum. Í deiliskipulagsáætluninni er miðað við 1,3 bílastæði á íbúð að meðaltali, 1 bílastæði á hverja 50 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis og gert er ráð fyrir 2 hjólastæðum á íbúð. Ísavia hefur ekki gert athugasemd við hæðir bygginga þar sem þær fara ekki yfir 74 m.y.s. Bent er á að hæðar- mörk gilda einnig um gervihnattamóttökudiska.

Reitur/svæði norðan við Háveg: Reiturrinn liggur norðan við Háveg og hallar land til norðurs frá Hávegi. Huga skal að landhalla við útfærslu deiliskipulags og ákvörðun um hæð bygginga. Við Háveg norðanverðan er gert ráð fyrir lægri byggð en er fyrirhuguð á Traðarreit-eystri. Til viðmiðunar verði byggingar þar (við Háveg) um 2-3 hæðir.

Önnur viðmið /ákvæði um hindranasvæði flugumferðar, framkvæmdaáætlun:

- Til framtíðar verði tekið mið af bíla- og hjólastæðaviðmiðum sem skilgreind eru í köflum 2.2.2 og 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngu- miðuðum svæðum/þróunarsvæðum. Er þá átt við þegar unnið verður nýtt deiliskipulag og/eða þegar breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi.
- Þegar deiliskipulag er unnið á þróunarsvæðum í mótaðri byggð er lögd áhersla á að gerð verði framkvæmdaáætlun um uppbyggingu reita(r) með vísan til 6. mgr. 37. gr. deiliskipulags skipulagslaga nr. 123/2010. Ef ekkert er tekið fram um framkvæmdartíma er reiknað með 15 árum í uppbyggingu einnig með vísan til 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
- Hindranasvæði vegna flugumferðar nær yfir stærstan hluta þéttbýlis Kópavogsbæjar. Tekið er fram að skipulagsreglur fyrir Reykjavíkflugvöll gilda á svæðinu en þar er m.a. kveðið á um að leita skuli umsagnar Ísavia áður en deiliskipulagstillaga er auglýst o.fl.

Íbúðir, atvinnuhúsnæði, áætlud þróun, stærð svæðis:

Gert er ráð fyrir um 270-280 íbúðum frá 2019 til 2040 á reitnum. Þar af er gert ráð fyrir að 180 verði byggðar (eða komnar í byggingu) fyrir/um 2030. Miðað er við að um 20 íbúðir verði rifnar á móti.

Gert er ráð fyrir möguleika á atvinnustarfsemi á Traðarreit-eystri á jarðhæð með aðkomu frá Álfröð allt að 200 m<sup>2</sup>.

Reiknað er með 2,2 til 2,5 íbúum/íbúð.

Stærð svæðis er um 2 ha.

| Nr       | Heiti - landnotkun   | Lýsing  |
|----------|--|---|
| Digranes |  |   |
| PR-5     | Smiðjuhverfi<br>AT-3, Athafnasvæði<br>Blandað svæði fyrir athafnastarfsemi, verslun og þjónustu. | <b>Yfirbragð og markmið</b><br>Blandað svæði fyrir athafnasvæði, verslun og þjónustu. Svæðið var einnig skilgreint sem þróunarsvæði í fyrra aðalskipulagi (2012-2024).<br>Smiðjuhverfið byggðist að stærstum hluta upp á árunum 1970 til 1985 og telst fullbyggt. Á svæðinu eru um 134.000 m <sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði (árið 2012).<br>Upphaflega var svæðið skipulagt sem athafnasvæði en vegna miðlægrar staðsetningar hefur starfsemin breyst úr iðnaði í starfsemi tengdri verslun og þjónustu. Með tilkomu mislægra gatnamóta við Stekkjarbakka, Breiðholtsbraut og Nýbýlavegar hafa tengingar við athafnahverfið batnað til muna. Því má búast við að á næstu árum muni verslunar- og þjónustustarfsemi sækja enn frekar á, svo og vegna nálægðar þess við miðhverfin í Mjódd og Smáranum.<br>Þróunarsvæði í Smiðjuhverfi er einnig skilgreint sem samgöngumiðað svæði.<br><u>Viðmið /ákvæði um gæði byggðar, bíla- og hjólastæði, hindranasvæði flugumferðar, framkvæmdaáætlun, þéttleika/nýtingarhlutfall:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lögd er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags, samanber m.a. markmið og leiðir í kafla 2.1.1.1 og kafla 2.2 hér að framan.</li><li>- Til framtíðar verði tekið mið af bíla- og hjólastæðaviðmiðum sem skilgreind eru í kafla 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Er þá átt við þegar unnið verður nýtt deiliskipulag og/eða þegar breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi.</li><li>- Hindranasvæði vegna flugumferðar nær yfir stærstan hluta þéttbýlis Kópavogsbæjar. Tekið er fram að skipulagsreglur fyrir Reykjavíkflugvöll gilda á svæðinu þar sem m.a. er kveðið á um að leita skuli umsagnar Ísavia áður en deiliskipulagstillaga er auglýst o.fl.</li><li>- Þegar deiliskipulag er unnið á þróunarsvæðum í mótaðri byggð er lögd áhersla á að gerð verði framkvæmdaáætlun um uppbyggingu reita(r) með vísan til 6.mgr. 37.gr. deiliskipulags skipulagslaga nr. 123/2010.</li><li>- Sjá einnig kafla 3.2 Inngangur, áætlun, töflu 3-1 um nýtingarhlutfall til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi ásamt töflu 2-1 (í kafla 2.1.1) þar sem fjallað er m.a. um svæðisnýtingarhlutfall á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum.</li></ul> Vegna fyrirséðra breytinga er í aðalskipulagi þessu miðað við að Smiðjuhverfið verði áfram skilgreint sem þróunarsvæði. Á grundvelli þess þarf að vinna rammaskipulag fyrir svæðið sem tekur m.a. á hugsanlegum breytingum á gatnakerfi, á landnotkun, byggingarmagni og yfirbragði byggðarinnar. Á árinu 2012 var hlutfall athafnastarfsemi 84% á móti 16% hlut verslunar og þjónustu. Á árinu 2019 hefur hlutfall verslunar og þjónustu aukist. Stefnt er því að hlutur athafnasvæða verði 75% en hlutur þjónustu og verslunar verði 25%. Svæðisnýtingarhlutfall 2019 er um 0.6 (meðalnýtingarhlutfall).<br>Stærð svæðisins er um 26 ha. |



| Nr                     | Heiti - landnotkun  | Lýsing  |
|------------------------|---|---|
| Smárinn og Fífuhvammur |   |   |
| ÞR-6                   | <p>Smárinn, Gladhheimar og Lindir sunnan Fífuhvamsvegjar</p> <p>Miðsvæði,<br/>M-3, M-4 í Smára</p> <p>M-5 í Fífuhvammi / Lindir</p> <p>M-6 í Fífuhvammi / Gladhheimar</p> <p>Blandað svæði; miðsvæði, verslun, skrifstofur, þjónusta, íbúðarbyggð</p> | <p><b>Yfirbragð og markmið</b></p> <p>Í fyrra aðalskipulagi (2012-2024) var þróunarsvæðið í Smára, Gladhheimum og Lindum (sunnan Fífuhvamsvegjar) skilgreint. Uppbygging er hafin á báðum svæðum.</p> <p><b>Tenging milli svæða:</b> Stefnt er að því að tengja Gladhheima- og Smárasvæðin betur með a) tengibraut undir Reykjanesbraut og síðar b) yfirbyggingu (loki) yfir Reykjanesbraut með góðum göngu- og hjólastígum ásamt bílaumferð. Sjá umfjöllun í kafla 5.1.2 Gatnakerfi og áætluð þróun umferðar. Framkvæmdir þessar eru háðar mati á umhverfisáhrifum framkvæmda og samstarfi við Vegagerðina.</p> <p><b>Svæðiskjarni:</b> Smárinn og Gladhheimasvæðið ásamt Lindum liggja miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu og eru ásamt Smiðjuhverfi verslunar- og þjónustusvæði Dalvegjar og Mjódd skilgreint sem „svæðiskjarni“ í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins Höfuðborgarsvæðið 2015-2040. Jafnframt eru Smárinn og Gladhheimasvæðið skilgreind sem samgöngumiðað svæði/þróunarsvæði í aðalskipulagi þessu með áherslu á þetta blandaða byggð með íbúðum og miðbæjarstarfsemi. Áætlað er að skiptistöð almenningsgangna, Strætó og Borgarlínu verði í Smáranum og mögulegt spor fyrir lestarsamgöngur meðfram Reykjanesbraut síðar. Sjá einnig kafla 2.2.2 um samgöngumiðað skipulag, samgöngumiðuð svæði/þróunarsvæði.</p> <p><b>Skiptistöð almenningsgangna/kjarnastöð:</b> Í Smára er og verður mikilvæg tengistöð Strætó og Borgarlínu svokölluð kjarnastöð. Kjarnastöð er mikilvægur tengipunktur við stofnleiðir Strætó og Borgarlínu, ásamt því að hafa góðar tengingar við aðra samgöngumáta. Sjá einnig kafla 5.1.4 Almenningsgangur, Strætó og Borgarlína.</p> <p>Þróunarsvæði í Smára og Gladhheimum er einnig skilgreint sem samgöngumiðað þróunarsvæði.</p> <p><b>Viðmið /ákvæði um gæði byggðar, bíla- og hjólastæði, hindranasvæði flugumferðar, framkvæmdaáætlun, þéttleika/nýtingarhlutfall:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lögð er áhersla á gæði byggðar við gerð deiliskipulags, samanber m.a. markmið og leiðir í kafla 2.1.1.1 og kafla 2.2 hér að framan.</li> <li>- Hindranasvæði vegna flugumferðar nær yfir stærstan hluta þéttbýlis Kópavogsbæjar. Tekið er fram að skipulagsreglur fyrir Reykjavíkflugvöll gilda á svæðinu þar sem m.a. er kveðið á um að leita skuli umsagnar Ísavia áður en deiliskipulagstillaga er auglýst o.fl.</li> <li>- Til framtíðar verði tekið mið af bíla- og hjólastæðaviðmiðum sem skilgreind eru í köflum 2.2.2 og 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/þróunarsvæðum. Er þá átt við þegar unnið verður nýtt deiliskipulag og/eða þegar breytingar eru gerðar á gildandi deiliskipulagi.</li> <li>- Þegar deiliskipulag er unnið á þróunarsvæðum í mótaðri byggð er lögð áhersla á að gerð verði framkvæmdaáætlun um uppbyggingu reita(r) með vísan til 6.mgr. 37.gr. deiliskipulags skipulagslaga nr. 123/2010. Ef ekkert er tekið fram um framkvæmdartíma er reiknað með 15 árum í uppbyggingu einnig með vísan til 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.</li> <li>- Sjá einnig kafla 3.2 Inngangur, áætlun, töflu 3-1 um nýtingarhlutfall til viðmiðunar á svæðum með atvinnustarfsemi ásamt töflu 2-1 (í kafla 2.1.1) þar sem fjallað er m.a. um svæðisnýtingarhlutfall á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum.</li> </ul> <p><b>Stærð þróunarsvæðis, ÞR-6,</b> í Smára, Gladhheimum og Lindum (sunnan Fífuhv.v.) er nú um 31 ha. Það hefur verið minnkað frá fyrra skipulagi (2012-2024); Gladhheimar-austurhluti, við Álalind er nær uppbyggt, það er nú utan þróunarsvæðis. Í Smáranum er svæðið sunnan við Hæðasmára utan þróunarsvæðisins. Reiknað er með 2,2 til 2,5 íbúum/íbúð á nýjum svæðum.</p> <p><b>a) Í Gladhheimum</b> afmarkast svæðið af Arnarnesvegi í suðri, Gladhheimavegi (að athafnasvæði) og Álalind í vestri og Fífuhvamsvegi í norðri.</p> <p><b>M-6, ÞR-6: Miðsvæði, Gladhheimar, þróunarsvæði.</b> Í Gladhheimum-vesturhluta er áætluð svæðisnýting um 1,25 án bílgeymslna. Gert er ráð fyrir að Gladhheimasvæðið verði nær fullbyggt um 2030. Á vesturhluta svæðisins (reit 1) er auk íbúða gert ráð fyrir skrifstofum, þjónustu og verslun. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagi verði breytt og að í stað athafnahúsnæðis verði meiri íbúðarbyggð eða allt að 500 íbúðir. Byggðin er að mestu áætluð á 2-7 hæðum auk kjallara – auk tveggja bygginga 12 og 15 hæða auk kjallara. Lögð er áhersla á verslun og þjónustu á jarðhæðum og fyrstu hæðum atvinnuhúsnæðis með 80% gegnsæi (gleri). Allar byggingar skulu vera í háum gæðaflokki.</p> <p><b>M-6: Miðsvæði, Gladhheimar.</b> Gladhheimar-austurhluti eru ekki þróunarsvæði lengur. Gladhheimar-austurhluti voru nær fullbyggt árið 2019 (skv. samþykktu deiliskipulagi), þ.e. um 250 byggðar íbúðir og um 90 samþykktar íbúðir áætlaðar í byggingu árið 2020 (samaltals um 340 íbúðir). Að stofni til er þar íbúðarbyggð á 2-7 hæðum auk kjallara og innreginnar þakhæðar auk tveggja 11 og 12 hæða bygginga auk kjallara. Svæðisnýtingarhlutfall þar er um 1 án bílgeymslna.</p> <p><b>S-17, ÞR-6: Samfélagsþjónusta, Gladhheimar, þróunarsvæði.</b> Í Gladhheimum-austurhluta er austast á þróunarsvæðinu nýtt samfélagsþjónustusvæði fyrir leikskóla.</p> <p><b>M-5, ÞR-6: Miðsvæði, Lindir, þróunarsvæði – sunnan við Fífuhvamsveg.</b> Gladhheimar-norðurhluti teljast nær fullbyggt að undanskildu því að við Bæjarlind 8-10 er í deiliskipulagi ráðgerð 10 hæða verslunar- og skrifstofubygging. Nýtingarhlutfall á byggðum lóðum er um 0,5 en nýtingarhlutfall á óbyggðri lóð (Bæjarlind 8-10) er um 0,6 samkvæmt samþykktu deiliskipulagi. Á svæðinu er gert ráð fyrir miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu. Sjá einnig umfjöllun í kafla 3.2.2 Miðsvæði, töflu 3-5 Yfirlit yfir miðsvæði.</p> <p><b>M-5: Miðsvæði, Lindir – norðan við Fífuhvamsveg.</b> Miðsvæði norðan við Fífuhvamsveg er ekki innan þróunarsvæðis. Sjá kafla 3.2.2 Miðsvæði, tafla 3-5 Yfirlit yfir miðsvæði.</p> <p><b>Gladheimar - heildarfjöldi íbúða, uppbygging:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Heildarfjöldi íbúða í Gladhheimum-vesturhluta (M-6, ÞR-6) ásamt Gladhheimum-austurhluta (M-6) er áætlaður um 850 íbúðir.</li> <li>- Gert er ráð fyrir um 500 íbúðum í Gladhheimum-vesturhluta frá 2019 til 2040 og áætlað er að flestar verði byggðar eða komnar í byggingu um 2030.</li> <li>- Samtals er því gert ráð fyrir 590 nýjum byggðum íbúðum frá 2019/2020 til 2040 þ.e. 500 á vestursvæðinu (áætlun) og 90 íbúðum á austursvæðinu (íbúðir sem voru samþykktar en óbyggðar á austurhluta svæðisins árið 2019).</li> <li>- Hlutfall milli íbúða og atvinnu verður endurskoðað á tímabilinu.</li> </ul> |

**b) Á svæðinu sunnan Smáralindar - í Sunnusmára og Silfursmára er uppbygging hafin að hluta á reit er kallast 201 Smári:** Reiturinn afmarkast af Hæðasmára í suður, Smárahvamsvegi í vestur og Reykjanesbraut í austur. Gert er ráð fyrir nútíma borgarhverfi með blandaðri byggð með verslunum, þjónustu og til viðmiðunar um 700 íbúðum. Mikið verður lagt upp úr hönnun bygginga og útfærsla miðuð við að gefa kostna á fjölbreyttu íbúðaformi og stærðum til að höfða til sem flestra aldurshópa og mismunandi fjölskyldustærða. Mikið verður lagt í frágang gatna, opinna svæða og gönguleiða. Stutt er í skóla, verslun og þjónustu og því áhersla á góðar tengingar við nærliggjandi svæði.

**Byggingarmagn íbúða og verslunar** er áætlað samtals um 85.000m<sup>2</sup> og þar til viðbótar verða bílageymslur neðanjarðar. Áætlað er að meðaltalsnýting á svæðinu (svæðisnýtingarhlutfall) verði um 1,3 án bílageymslna neðanjarðar. Gert er ráð fyrir um 2,5 íbúum að meðaltali á hverja íbúð og því áætlað að á svæðinu fullbyggðu komi til með að búa um 1.750 íbúar (700x2,5=1.750).

Að stofni til eru hæðir húsa á svæðinu sex til sjö auk kjallara og inndreginnar þakhæðar. Á norðvesturhluta svæðisins verður 14 hæða fjölbýlishús og 9 hæða hús í norðvesturhluta byggðar. Allar byggingar á svæðinu skulu vera í háum gæðaflokki.

Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag af svæðinu. Þar er miðað við 1,0 - 1,2 bílastæði á íbúð og 1 stæði á hverja 35 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði.

Byggðin næst Smáralind verður að mestu verslunar- og þjónustubyggingar með möguleika á íbúðum á efri hæðum. Silfursmári er ný „borgargata“ en á jarðhæðum fyrirhugaðra bygginga við götuna eru ráðgerðar verslanir og þjónusta með um 80% gegnsæi (gleri) en á efri hæðum íbúðir. Hámarks-umferðahraði í borgargötu og í húsagötum verður 30 km/klst. Áhersla er lögð á að gera öruggar göngu- og hjólaleiðir í hverfinu og tengja þær áfram við aðliggjandi hverfi. Megin göngu- og hjólaleið hverfisins liggur í austur-vestur stefnu og meðfram henni er gert ráð fyrir áningastöðum, s.s. leiksvæðum, æfingarsvæði og setsvæðum.

**Íbúðir, atvinna í Smára (Smárahverfi):**

Áætlað er að svæðið verði fullbyggt fyrir árið 2030. Svæðið hefur verið deiliskipulagt og uppbygging er komin vel á veg. Heildaríbúðafjöldi í Smáranum (201 Smári og Nónhæð) er áætlaður um 700 í Smára og um 150 á Nónhæð (Nónhæð er utan þróunarsvæðisins). Átt er við samtals þegar byggðar íbúðir 2019 auk nýrra íbúða.

Gert er ráð fyrir um 12- 15.000 nýjum fermetrum (m<sup>2</sup>) af atvinnuhúsnæði í Smára án bílageymslna, 2019 til 2040. Auk þess er áætluð uppbygging við Dalveg, um 27- 30.000 m<sup>2</sup> án bílageymslna frá 2019 til 2040 en Dalvegur er utan þróunarsvæðisins. Samtals um 44.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis í Smára.

## 2.3 Umhverfisáhrif stefnu um byggð

Við rýni á stefnumiðum aðalskipulags, sem unnin var í kjölfar mikilvægisgreiningar Heimsmarkmiða Sameinuðu þjóðanna, kom í ljós að stefnumörkun Kópavogs til þessa hefur á margan hátt tekið mið af þeim leiðarljósum sjálfbærni sem sett eru fram í Heimsmarkmiðunum. Í mikilvægisgreiningu kom fram enn skarpari sýn sem fól í sér framsetningu nýrra stefnumiða og sjálfbærnimælikvarða sem lagt er til að verði vaktaðir til þess að fylgjast með því hvernig stefnunni er framfylgt.

Stefnumið byggðar falla nú enn betur en áður að þeim umhverfisþáttum sem stefnan er borin saman við. Sú meginstefna Kópavogs að þetta byggð á þróunarsvæðum og bæta við íbúðum á þeim svæðum ásamt að blanda með atvinnusvæðum, samfara stefnu um skilvirkari almenningsgöngur, hefur í för með sér bættu nýtingu lands og jákvæð áhrif á samfélagið. Áhersla á almenningsrými og göngu- og hjólasvæði þar sem unnt er að njóta samveru, bætir öryggi, eflir heilsu og stuðlar að góðu umhverfi og betri byggð. Þétting byggðar á þróunarsvæðum styður einnig við markmið Landsskipulagsstefnu um sjálfbært skipulag og gæði hins byggða umhverfis. Við hönnun slíkra svæða þarf að taka mið af nærliggjandi byggð hvað varðar möguleg áhrif, s.s. hljóðvist og skuggavarþ, en einnig þarf að gæta að öryggi ungmenna og aðgengi fatlaðra. Þessi stefna hvetur til þess að dregið sé úr umferð einkabílsins og örvar notkun annarra og vistvænni samgöngumáta sem hefur í för með jákvæð áhrif á andrúmsloft. Stefna um gæði byggðar og minni fjarlægðir í almenna grunnþjónustu og almenningsrými styður við vistvæn markmið.

Stefna um uppbyggingu nær útjaðri byggðar fellur að markmiðum um fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta. Kópavogur hefur vaxið mikið á undanförunum árum og hafa myndast byggðakjarnar á nokkrum stöðum þar sem blöndun á sér stað á íbúðarhverfum og atvinnusvæðum. Í Vatnsendahvarfi er að myndast heild sem getur til framtíðar orðið góð blanda íbúða- og atvinnusvæða og gefur þannig möguleika á að draga úr ferðum, bæta nýtingu lands og hafa jákvæð umhverfisáhrif í för með sér.

Ekki er talið að stefnumið aðalskipulags varðandi frístundabyggð eða landbún- aðarsvæði hafi umtalsverð áhrif í för með sér.

## MIKILVÆGUSTU HEIMSMARKMIÐIN FYRIR BYGGÐ Í KÓPAVOGI

### 11. GERA BORGIR OG ÍBÚÐARSVÆÐI ÖLLUM MÖNNUM AUÐNOTUÐ, ÖRUGG VIÐNÁMSPOLIN OG SJÁLFBÆR

**11.1** 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.

**11.6** Eigi síðar en árið 2030 verði dregið úr skaðlegum umhverfisáhrifum í borgum, meðal annars með því að bæta loftgæði og meðhöndlun úrgangs.

11 SJÁLFBÆRAR BORGIR OG SAMFÉLÖG



### 12. SJÁLFBÆR NEYSLU- OG FRAMLEIÐSLUMYNSTUR VERÐI TRYGGÐ

**12.2** Eigi síðar en árið 2030 verði markmiðum um sjálfbæra og skilvirka nýtingu náttúruauðlinda náð.

**12.5** Eigi síðar en árið 2030 hafi forvarnir, minni úrgangur, aukin endurvinnsla og endurnýting dregið verulega úr sóun.

12 ÁBYRG NEYSLA OG FRAMLEIÐSLA



### 13. GRÍPA TIL BRÁÐRA AÐGERÐA GEGN LOFTSLAGSBREYTINGUM OG ÁHRIFUM ÞEIRRA

**13.2** Ráðstafanir vegna loftslagsbreytinga verði að finna í landsáætlunum, stefnumótunum og skipulagi.

13 AÐGERÐIR Í LOFTSLAGSMÁLUM







Kópavogsbær