HMS

Húsnæðisáætlanir

Húsnæðisáætlun 2025

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3
Lýsing á atvinnuástandi .....
Íbúðaþörf 6
Markmið um hagkvæmar íbúðir 7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu 8
Búsetuform 9
Áætluð þörf eftir búsetuformum 10
Þjónusta og innviðir 13
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu 14
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum 16
Samanburður 21
Viðauki 22

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) **4.086** ↑10,4%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) **8.598** ↑21,9%	Íbúðir í byggingu (september 2023) **834**	Íbúðir í byggingu (september 2024) **718** ↓13,9%
Áætluð íbúðaþörf +5 ár (Miðspá) **1.572** ↑3,9%	Áætluð íbúðaþörf +10 ár (Miðspá) **3.307** ↑8,3%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár **2.414**	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár **3.284**

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Mannfjöldaspá

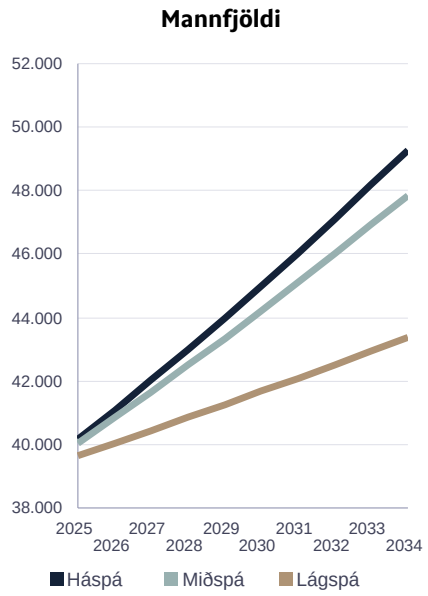
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

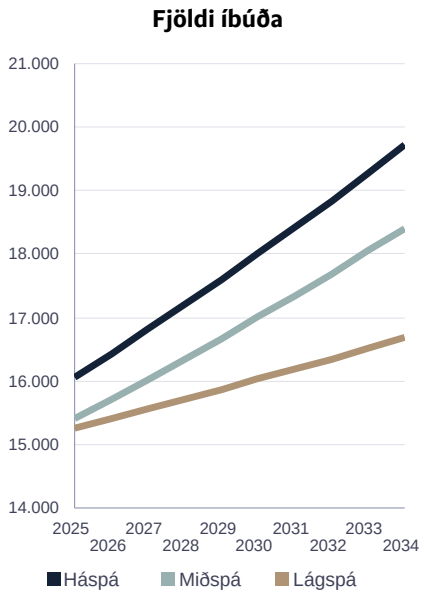
Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er uppbyggingu skipt upp annars vegar til 2030 og hins vegar frá 2031 til framtíðar (2040/óskilgreinds tíma). Miðað er við um 2.5 íbúa í nýjum íbúðum frá 2019. Miðað er við að íbúum fjölgi um 1.9% að jafnaði að ári til ársins 2030 og að íbúar verði þá um 46.000 talsins.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

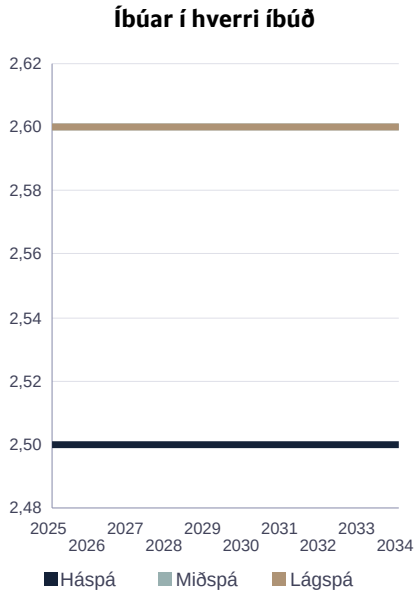
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Mannfjöldi	40.164	41.088	42.033	43.000	43.989	45.000	46.035	47.094	48.177	49.285
	Mannfjöldabreyting %	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
Háspá	Fjöldi íbúða	16.066	16.435	16.813	17.200	17.596	18.000	18.414	18.838	19.271	19.714
	Íbúðafjöldi breyting %	2,31	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
	Íbúar í hverri íbúð	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
	Mannfjöldi	40.046	40.847	41.664	42.497	43.347	44.214	45.099	46.001	46.921	47.859
	Mannfjöldabreyting %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Miðspá	Fjöldi íbúða	15.402	15.710	16.025	16.345	16.672	17.005	17.346	17.693	18.047	18.407
	Íbúðafjöldi breyting %	2,00	2,00	2,01	2,00	2,00	2,00	2,01	2,00	2,00	1,99
	Íbúar í hverri íbúð	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60
	Mannfjöldi	39.654	40.050	40.451	40.855	41.264	41.676	42.093	42.514	42.939	43.369
	Mannfjöldabreyting %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Lágspá	Fjöldi íbúða	15.252	15.404	15.558	15.713	15.871	16.029	16.190	16.352	16.515	16.680
	Íbúðafjöldi breyting %	1,01	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Íbúar í hverri íbúð	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026







Lýsing á atvinnuástandi

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þróun á mannfjölda á eftirfarandi aldursbilum. Gildin sýna hlutfall fjölda í hverju aldursbili af heildarfjölda í prósentum

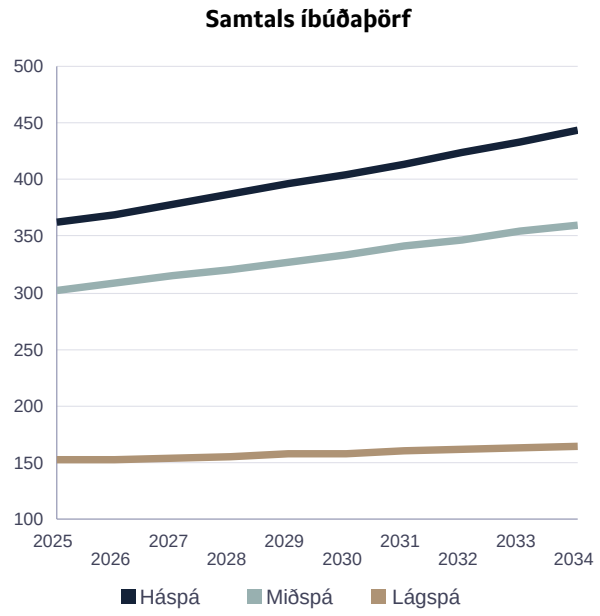
Aldur	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
0-2 ára	2,48	2,45	2,40	2,37	2,33	2,29	2,26	2,22	2,18	2,13
2-6 ára	5,09	5,04	4,97	4,91	4,85	4,79	4,74	4,68	4,62	4,55
6-15 ára	12,32	12,29	12,26	12,22	12,19	12,15	12,16	12,08	12,06	12,01
15-18 ára	3,73	3,72	3,70	3,68	3,66	3,65	3,63	3,61	3,60	3,57
18-25 ára	8,41	8,35	8,27	8,20	8,13	8,06	7,98	7,93	7,85	7,78
25-35 ára	12,53	12,42	12,29	12,16	12,04	11,91	11,77	11,65	11,51	11,41
35-67 ára	41,17	41,25	41,45	41,60	41,74	41,88	42,01	42,17	42,32	42,49
67-80 ára	9,63	9,71	9,79	9,88	9,97	10,06	10,13	10,23	10,31	10,41
80+ ára	4,64	4,77	4,87	4,98	5,09	5,21	5,32	5,43	5,55	5,65
Samtals	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

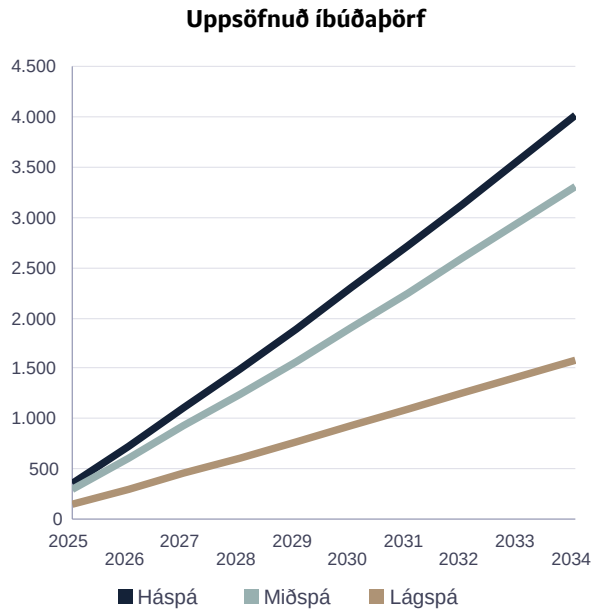
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

ÍBÚÐAÞÖRF

Óuppfyllt íbúðaþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	362	369	378	387	396	404	414	424	433	443
	Samtals íbúðaþörf	362	369	378	387	396	404	414	424	433	443
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	362	731	1.109	1.496	1.892	2.296	2.710	3.134	3.567	4.010
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	302	308	315	320	327	333	341	347	354	360
	Samtals íbúðaþörf	302	308	315	320	327	333	341	347	354	360
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	302	610	925	1.245	1.572	1.905	2.246	2.593	2.947	3.307
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	152	152	154	155	158	158	161	162	163	165
	Samtals íbúðaþörf	152	152	154	155	158	158	161	162	163	165
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	152	304	458	613	771	929	1.090	1.252	1.415	1.580





Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er að leitast við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Allir geti orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði. Þétting byggðar fyrir íbúðir er skilgreind á þróunarsvæðum þar sem lögð er áhersla á blandaða landnotkun íbúða og atvinnu- og/eða miðbæjarstarfsemi. Gert er ráð fyrir að stærsti hluti nýbygginga næstu ára verði fjölbýlishús. Lögð er áhersla á uppbyggingu 1-2 og 3 herbergja íbúða skv. áætlunum sveitarfélagsins þar sem íbúðastærð er minni en 90 m2.

Í Húsnæðisáætlun 2020-2027 kemur fram að helstu markmið í húsnæðismálum, sem byggja á skýrslu starfshóps um stöðu húsnæðismarkaðarins í Kópavogi frá árinu 2015, er að ýta undir virkari leigumarkað hér á landi, byggingu minni, ódýrari og hagkvæmari íbúða og tryggja skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	89	9
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	334	91
Búseturéttaríbúðir	101	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	69	0
Sértæk búsetuúrræði	65	34

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2034. Umframþörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmunum árið 2025, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframþörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2025 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	100	103	105	107	110	112	115	118	120	123
		Núverandi rými eftir búsetuformum	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-11	-14	-16	-18	-21	-23	-26	-29	-31	-34
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	100	102	104	106	108	110	113	115	117	119
		Núverandi rými eftir búsetuformum	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-11	-13	-15	-17	-19	-21	-24	-26	-28	-30
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
		Núverandi rými eftir búsetuformum	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	435	445	455	465	476	487	498	510	522	534
		Núverandi rými eftir búsetuformum	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-101	-111	-121	-131	-142	-153	-164	-176	-188	-200
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	433	442	451	460	469	479	488	498	508	518
		Núverandi rými eftir búsetuformum	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-99	-108	-117	-126	-135	-145	-154	-164	-174	-184
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	429	434	438	442	447	451	456	460	465	469
		Núverandi rými eftir búsetuformum	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-95	-100	-104	-108	-113	-117	-122	-126	-131	-135
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	103	106	108	111	113	116	118	121	124	127
		Núverandi rými eftir búsetuformum	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-5	-7	-10	-12	-15	-17	-20	-23	-26
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	103	105	107	109	112	114	116	118	121	123
		Núverandi rými eftir búsetuformum	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-4	-6	-8	-11	-13	-15	-17	-20	-22
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	102	103	104	105	106	107	108	109	110	112
		Núverandi rými eftir búsetuformum	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-11
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	71	72	74	76	77	79	81	83	85	87
		Núverandi rými eftir búsetuformum	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	-5	-7	-8	-10	-12	-14	-16	-18
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	70	72	73	75	76	78	79	81	82	84
		Núverandi rými eftir búsetuformum	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-3	-4	-6	-7	-9	-10	-12	-13	-15
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	70	70	71	72	73	73	74	75	75	76
		Núverandi rými eftir búsetuformum	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-2	-3	-4	-4	-5	-6	-6	-7
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	101	104	106	108	111	113	116	119	121	124
		Núverandi rými eftir búsetuformum	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-36	-39	-41	-43	-46	-48	-51	-54	-56	-59
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	101	103	105	107	109	111	114	116	118	121
		Núverandi rými eftir búsetuformum	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-36	-38	-40	-42	-44	-46	-49	-51	-53	-56

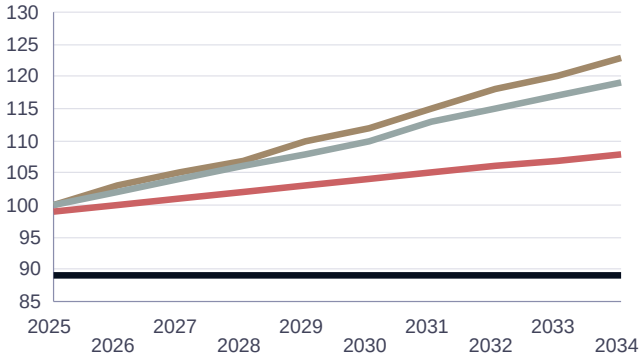
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
Lágspá	Núverandi rými eftir búsetuformum	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
	Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-35	-36	-37	-38	-39	-40	-41	-42	-43	-44

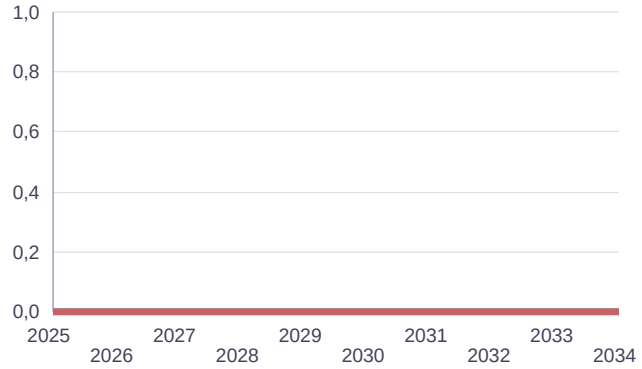
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

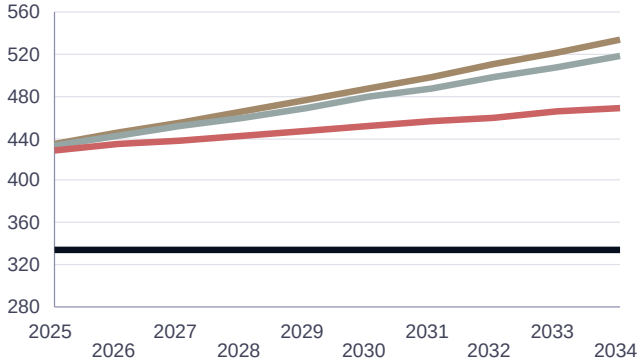
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



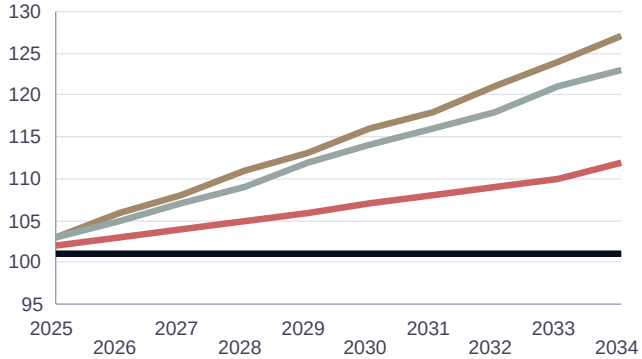
Námsmannaíbúðir



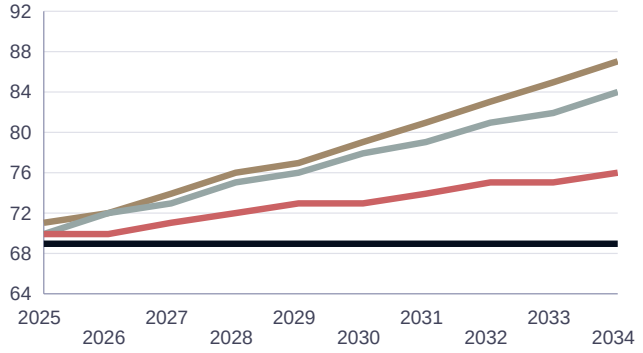
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



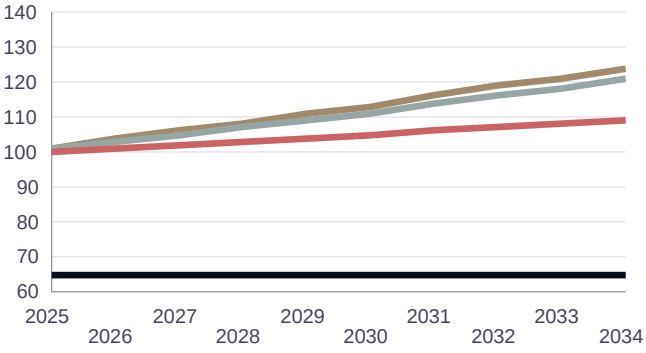
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



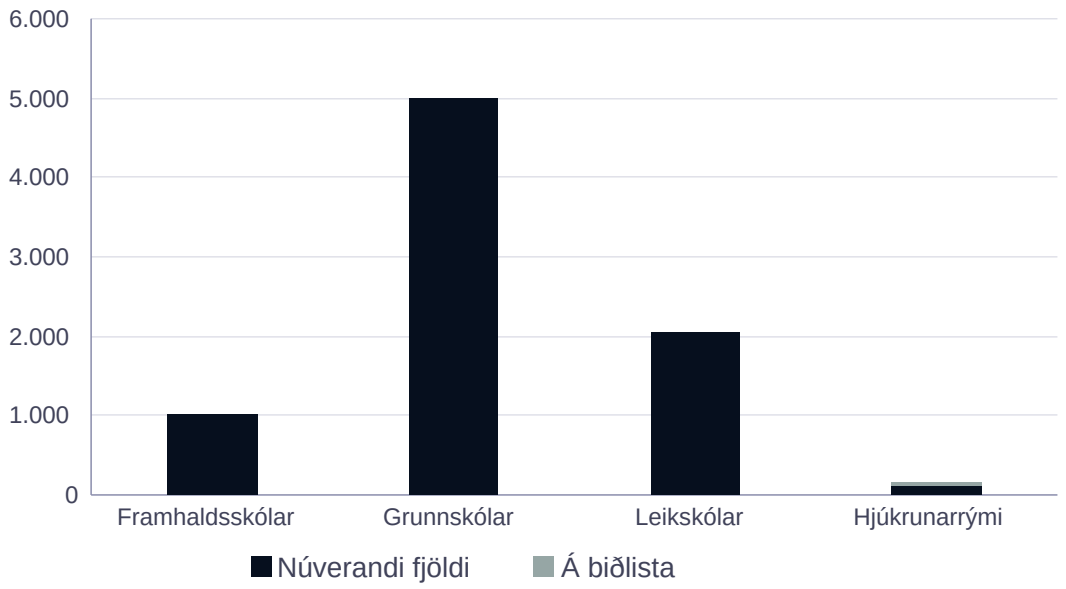
Núverandi rými eftir búsetuformum
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	1.000	0
Grunnskólar	4.977	0
Leikskólar	2.047	0
Hjúkrunarrými	116	39



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

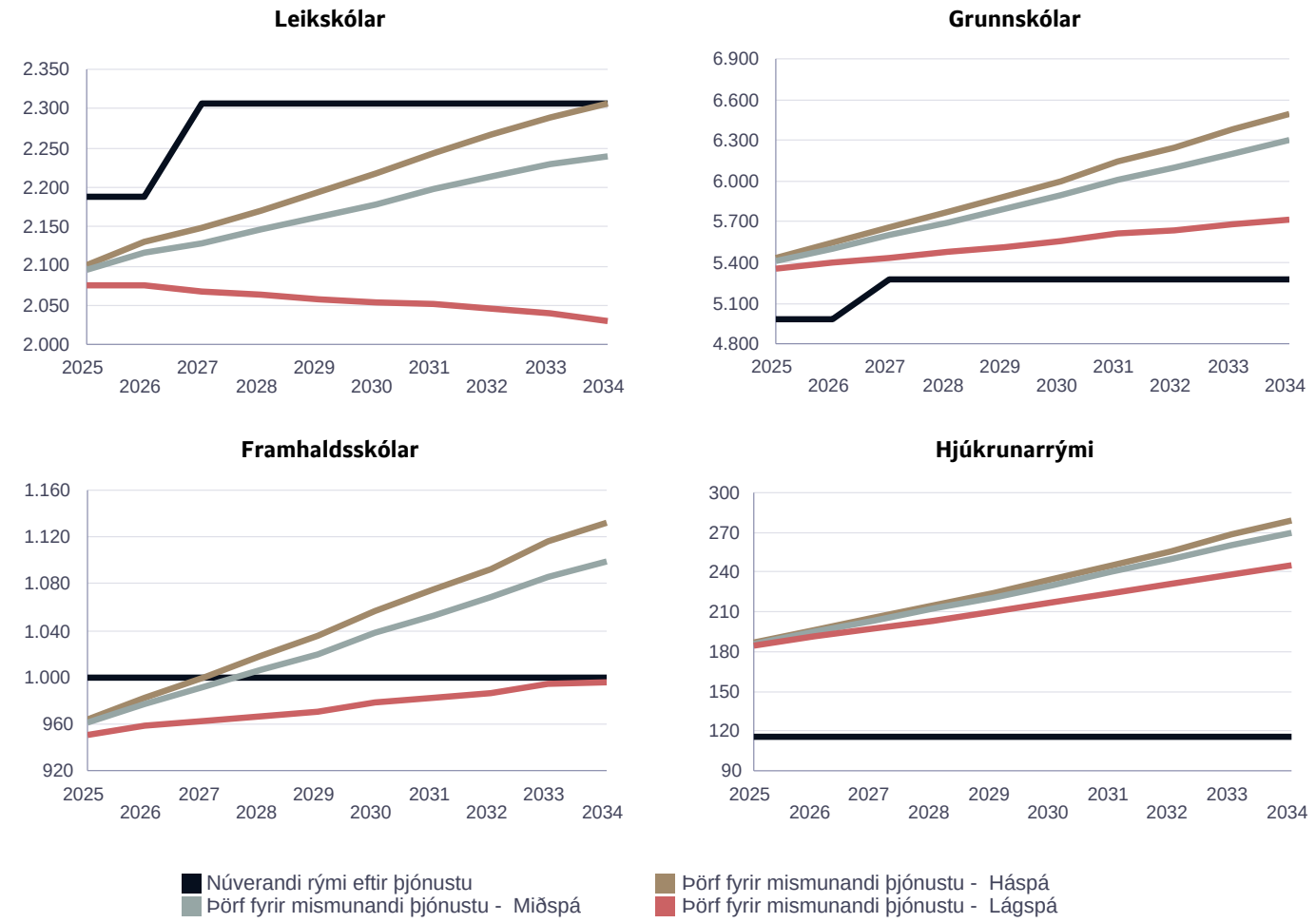
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2034 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframþörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, getu þjónustu hvert ár, fjölda einstaklinga á biðlista og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframþörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.102	2.130	2.148	2.171	2.194	2.217	2.244	2.267	2.289	2.306
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.187	2.187	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	85	57	159	136	113	90	63	40	18	1
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.096	2.117	2.129	2.146	2.162	2.178	2.198	2.214	2.229	2.239
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.187	2.187	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	91	70	178	161	145	129	109	93	78	68
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.076	2.076	2.067	2.063	2.058	2.053	2.052	2.046	2.040	2.029
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.187	2.187	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307	2.307
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	111	111	240	244	249	254	255	261	267	278
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	5.431	5.542	5.656	5.767	5.885	6.001	6.144	6.244	6.377	6.497
		Núverandi rými eftir þjónustu	4.977	4.977	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-454	-565	-379	-490	-608	-724	-867	-967	-1.100	-1.220
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	5.410	5.505	5.601	5.695	5.794	5.891	6.014	6.094	6.205	6.303
		Núverandi rými eftir þjónustu	4.977	4.977	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-433	-528	-324	-418	-517	-614	-737	-817	-928	-1.026
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	5.357	5.398	5.438	5.475	5.516	5.553	5.613	5.632	5.679	5.712
		Núverandi rými eftir þjónustu	4.977	4.977	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277	5.277
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-380	-421	-161	-198	-239	-276	-336	-355	-402	-435
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	964	983	1.000	1.018	1.036	1.056	1.075	1.093	1.116	1.132
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	36	17	-0	-18	-36	-56	-75	-93	-116	-132
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	961	977	992	1.006	1.020	1.038	1.053	1.068	1.086	1.099
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	39	23	8	-6	-20	-38	-53	-68	-86	-99
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	951	958	963	967	971	978	983	987	994	996
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	49	42	37	33	29	22	17	13	6	4
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	187	196	205	215	224	235	245	256	268	279
		Núverandi rými eftir þjónustu	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-71	-80	-89	-99	-108	-119	-129	-140	-152	-163
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	186	195	203	212	221	230	240	250	260	270
		Núverandi rými eftir þjónustu	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-70	-79	-87	-96	-105	-114	-124	-134	-144	-154
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	184	191	197	203	210	217	224	231	238	245
		Núverandi rými eftir þjónustu	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-68	-75	-81	-87	-94	-101	-108	-115	-122	-129

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu



Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.10 2026

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

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

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

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

Markmið aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 eru eftirfarandi:

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

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

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

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

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

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

Þéttleiki byggðar verði mestur næst miðju en næst jaðrinum verði byggðin strjálli og tengsl við

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

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 fólginn er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaraðir og götumyndir verði vernduð. Verði það samkvæmt viðmiðum rammaákvæða aðalskipulags í samræmi við heimsmarkmið 11.4 um verndun náttúru og menningararfleifðar.

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

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

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

Breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á fullbyggðum svæðum, jafnt deiliskipulögðum svæðum sem ódeiliskipulögðum, skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulags.

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

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

Á íbúðarsvæðum verði heimil minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu.

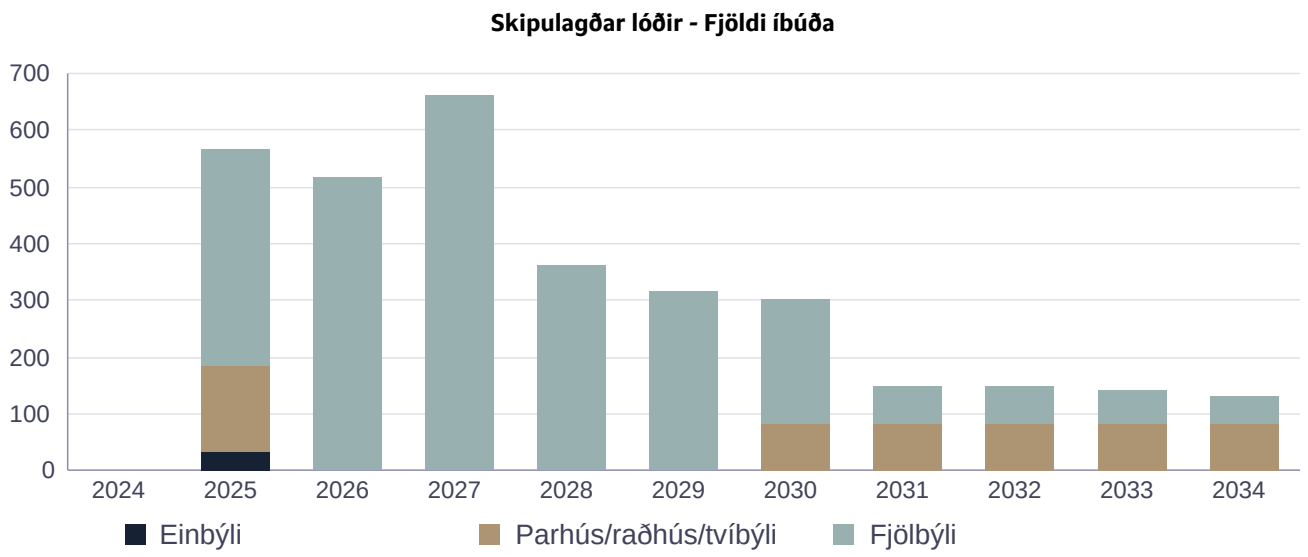
Bæjargöturnar eru lykilgöturnar í hverfinu og þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Við endurhönnun bæjargatna og umhverfis þeirra er æskilegt að þær séu skoðaðar heildstætt.

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

Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2034.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Vatnsendahvarf	Samþykkt deiliskipulag	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Vatnsendahlíð	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	55	60	65	70	70	70	60	50
Fjölbýli	Fannborgarreitur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	170	0	100	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Traðarreitir vestari	Samþykkt deiliskipulag	0	0	180	100	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Glaðheimar, vesturhluti	Samþykkt deiliskipulag	0	50	150	150	150	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Auðbrekka, þróunarsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	48	35	35	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kársnes þróunarsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	150	150	150	150	150	150	0	0	0	0
Fjölbýli	Vatnsendahvarf	Samþykkt deiliskipulag	0	131	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vatnsendahlíð	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	80	80	80	80	80
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vatnsendahvarf	Samþykkt deiliskipulag	0	151	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			0	564	515	660	360	315	300	150	150	140	130

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

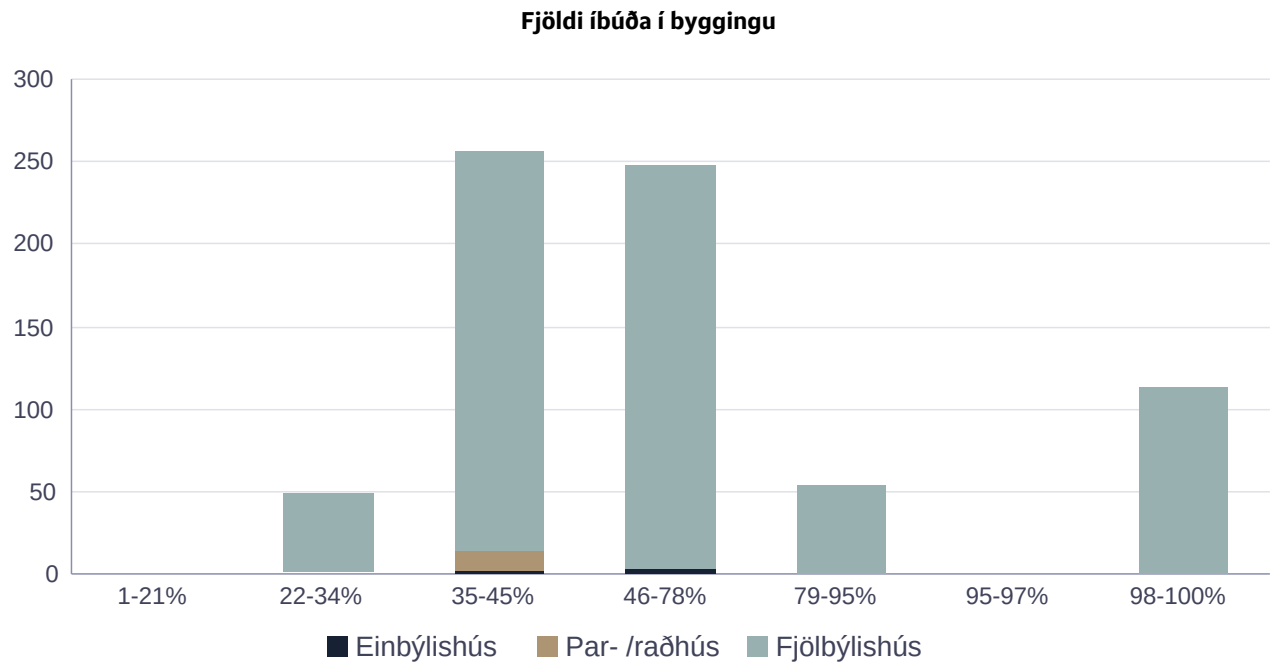


Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%				
22-34%	1		48	49
35-45%	2	11	243	256
46-78%	3		244	247
79-95%			53	53
95-97%				
98-100%			113	113
Samtals	**6**	**11**	**701**	**718**



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m² og nýtingarhlutfallið því 0,38.

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	55.184
Byggingaréttargjald/lóðaverð	16.131.689
Gatnagerðargjald	13.637.531
Tengigjald vatnsveitu	305.972
Tengigjald hitaveitu	433.657
Tengigjald rafveitu	1.497.204
Tengigjald fráveitu	475.957
Opinber gjöld samtals	32.537.194
Opinber gjöld pr. m²	86.673

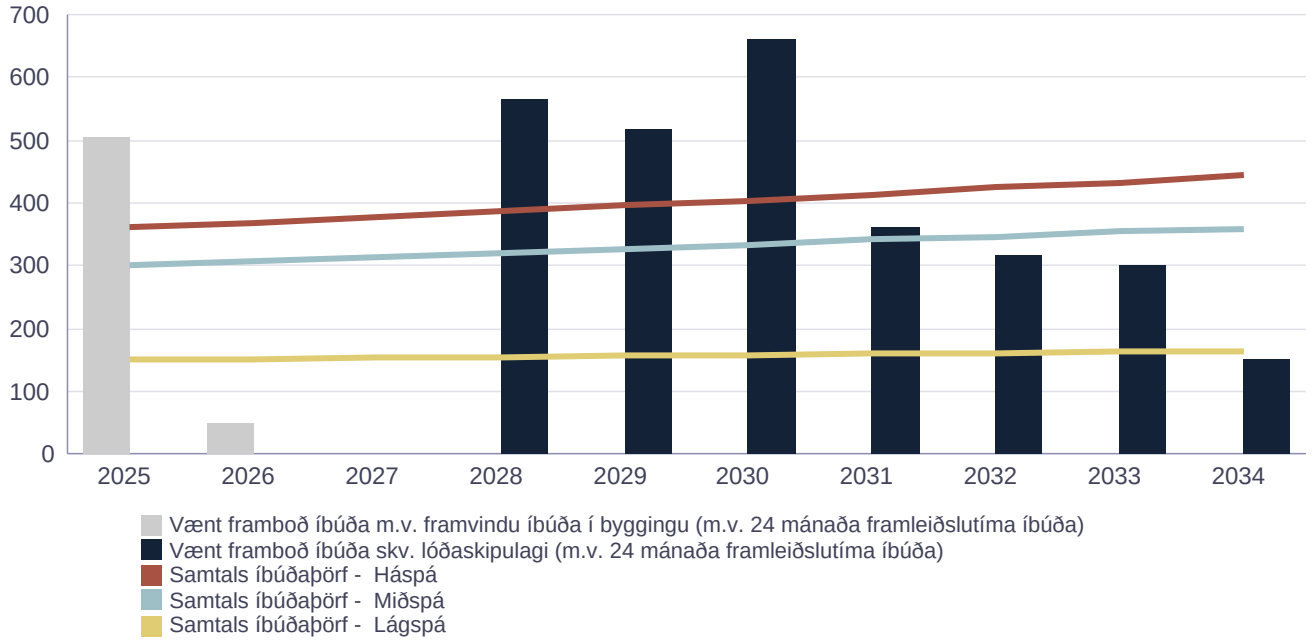
Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

SAMANBURÐUR

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

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðaþörf	362	369	378	387	396	404	414	424	433	443
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	503	49	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	564	515	660	360	315	300	150
	Árleg þörf	-141	320	378	-177	-119	-256	54	109	133	293
	Uppsöfnuð þörf	-141	179	557	380	261	5	59	168	301	594
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	302	308	315	320	327	333	341	347	354	360
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	503	49	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	564	515	660	360	315	300	150
	Árleg þörf	-201	259	315	-244	-188	-327	-19	32	54	210
	Uppsöfnuð þörf	-201	58	373	129	-59	-386	-405	-373	-319	-109
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	152	152	154	155	158	158	161	162	163	165
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	503	49	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	564	515	660	360	315	300	150
	Árleg þörf	-351	103	154	-409	-357	-502	-199	-153	-137	15
	Uppsöfnuð þörf	-351	-248	-94	-503	-860	-1.362	-1.561	-1.714	-1.851	-1.836

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



Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Viðauki

Spurningar úr áætlanakerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

482

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026