HMS

Húsnæðisáætlanir

Húsnæðisáætlun 2026

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



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda 3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3
Lýsing á atvinnuástandi 4
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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) **3.113** ↑7,7%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) **6.468** ↑16,1%	Íbúðir í byggingu (2025) **208**	Íbúðir í byggingu (2026) **198** ↓4,8%
Áætluð íbúðaþörf +5 ár (Miðspá) **1.197** ↑7,8%	Áætluð íbúðaþörf +10 ár (Miðspá) **2.487** ↑16,2%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár **2.246**	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár **3.346**

Spá um þróun mannfjölda

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. Skv. aðalskipulagi er miðað við að íbúar í sveitarfélaginu gætu orðið um 52.000 talsins.

Í húsnæðisáætluninni er í lágspá gert ráð fyrir fjölgun íbúa um 1% á ári, þannig að fólksfjölgun verði um 10% á tímabilinu 2025–2035. Samkvæmt lágspá er áætlað að íbúafjöldi verði um 42.800 árið 2031 og um 44.500 árið 2035. Í miðspá er gert ráð fyrir 1,5% árlegri fjölgun íbúa og að heildarfjölgun á tímabilinu verði um 16%. Samkvæmt þeirri sviðsmynd er áætlað að íbúar verði um 44.050 árið 2031 og um 46.800 árið 2035. Í háspá er miðað við 2,0% árlega fjölgun íbúa. Samkvæmt háspánni er gert ráð fyrir að íbúafjöldi verði um 45.370 árið 2031 og nái um 49.100 árið 2035. 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.

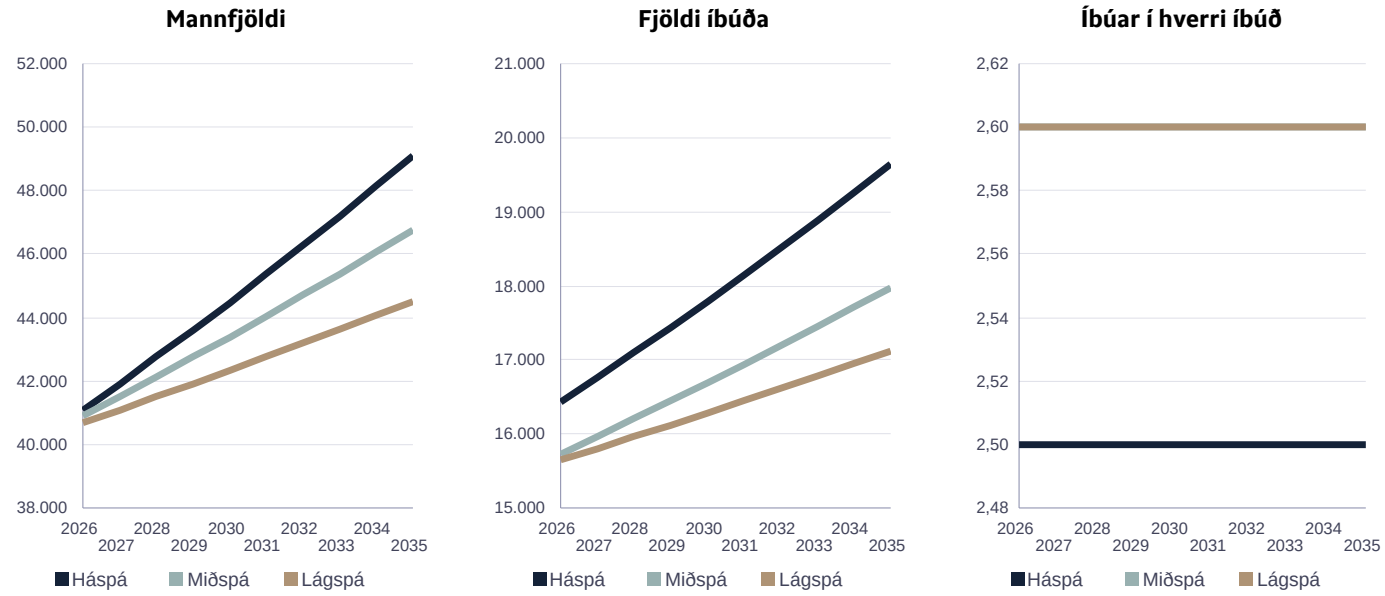
Á síðustu 10 árum hefur fjölgun íbúa verið rúm 20% eða í kringum 2% á ári, sem er í samræmi við þá háspá sem hér er sett fram.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2035. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Mannfjöldi	41.092	41.914	42.752	43.607	44.479	45.369	46.276	47.201	48.145	49.108
	Mannfjöldabreyting %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Háspá	Fjöldi íbúða	16.437	16.766	17.101	17.443	17.792	18.148	18.510	18.880	19.258	19.643
	Íbúðafjöldi breyting %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	1,99	2,00	2,00	2,00
	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	40.890	41.504	42.126	42.758	43.399	44.050	44.711	45.382	46.063	46.754
	Mannfjöldabreyting %	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Miðspá	Fjöldi íbúða	15.727	15.963	16.202	16.445	16.692	16.942	17.197	17.455	17.717	17.982
	Íbúðafjöldi breyting %	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,51	1,50	1,50	1,50
	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	40.689	41.096	41.507	41.922	42.341	42.764	43.192	43.624	44.060	44.501
	Mannfjöldabreyting %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Lágspá	Fjöldi íbúða	15.650	15.806	15.964	16.124	16.285	16.448	16.612	16.778	16.946	17.116
	Íbúðafjöldi breyting %	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Íbúar í hverri íbúð	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA



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: 11.11.2026

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

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

Aldur	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
0-2 ára	2,45	2,40	2,37	2,33	2,29	2,26	2,22	2,18	2,13	2,10
2-6 ára	5,04	4,97	4,91	4,85	4,79	4,74	4,68	4,62	4,55	4,50
6-15 ára	12,29	12,26	12,22	12,19	12,15	12,16	12,08	12,06	12,01	11,99
15-18 ára	3,72	3,70	3,68	3,66	3,65	3,63	3,61	3,60	3,57	3,56
18-25 ára	8,35	8,27	8,20	8,13	8,06	7,98	7,93	7,85	7,78	7,71
25-35 ára	12,42	12,29	12,16	12,04	11,91	11,77	11,65	11,51	11,41	11,27
35-67 ára	41,25	41,45	41,60	41,74	41,88	42,01	42,17	42,32	42,49	42,61
67-80 ára	9,71	9,79	9,88	9,97	10,06	10,13	10,23	10,31	10,41	10,49
80+ ára	4,77	4,87	4,98	5,09	5,21	5,32	5,43	5,55	5,65	5,77
Samtals	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

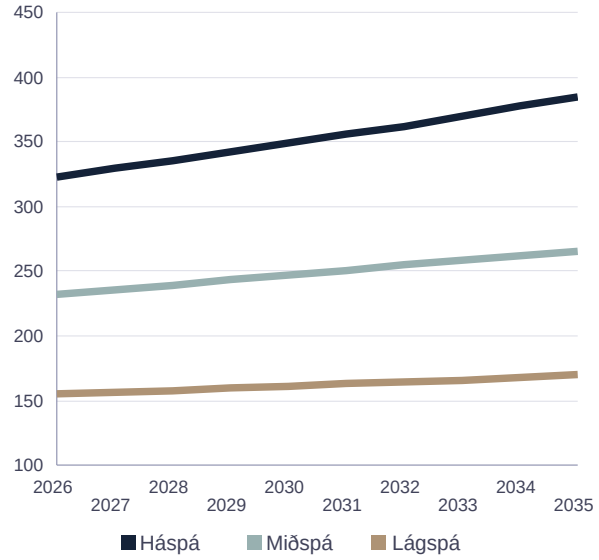
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

ÍBÚÐAÞÖRF

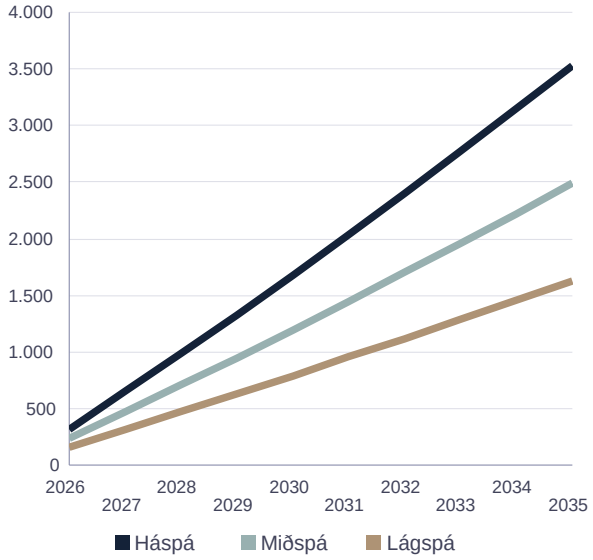
Óuppfyllt íbúðaþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2026 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	323	329	335	342	349	356	362	370	378	385
	Samtals íbúðaþörf	323	329	335	342	349	356	362	370	378	385
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	323	652	987	1.329	1.678	2.034	2.396	2.766	3.144	3.529
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	232	236	239	243	247	250	255	258	262	265
	Samtals íbúðaþörf	232	236	239	243	247	250	255	258	262	265
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	232	468	707	950	1.197	1.447	1.702	1.960	2.222	2.487
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	155	156	158	160	161	163	164	166	168	170
	Samtals íbúðaþörf	155	156	158	160	161	163	164	166	168	170
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	155	311	469	629	790	953	1.117	1.283	1.451	1.621

Samtals íbúðaþörf



Uppsöfnuð íbúðaþörf



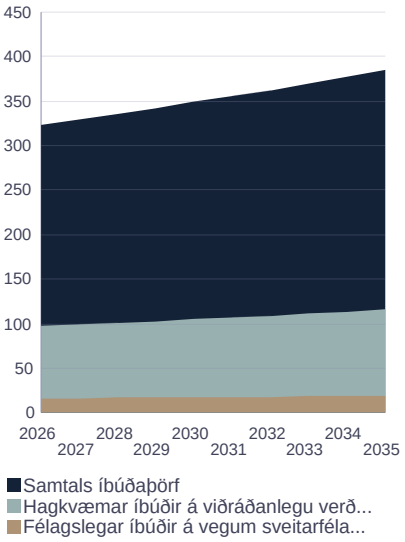
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Markmið um hagkvæmar íbúðir

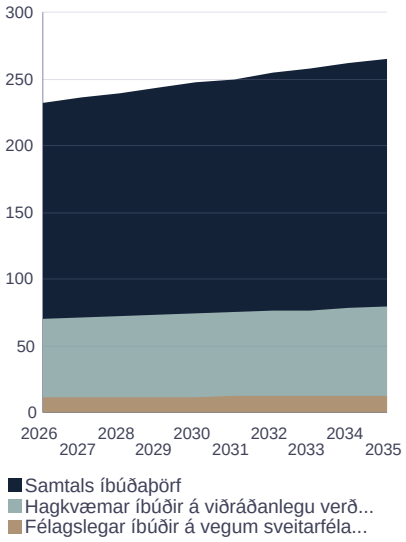
Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammasamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2026-2035.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	323	329	335	342	349	356	362	370	378	385
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	16	16	17	17	17	18	18	19	19	19
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	97	99	101	103	105	107	109	111	113	116
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	232	236	239	243	247	250	255	258	262	265
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	70	71	72	73	74	75	77	77	79	80
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	155	156	158	160	161	163	164	166	168	170
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	47	47	47	48	48	49	49	50	50	51
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

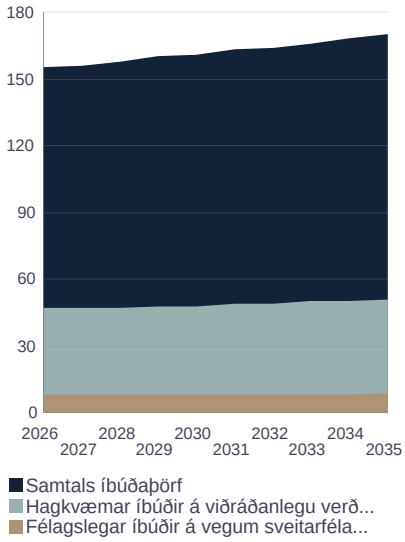
Háspá



Miðspá



Lágspá



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 er að leitast við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Öll 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: 11.11 2026

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2026 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	93	6
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	334	75
Búseturéttaríbúðir	101	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	71	29
Sértæk búsetuúrræði	74	28

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2035. 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 2026, 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 2026 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	101	103	105	107	109	111	114	116	118	121
		Núverandi rými eftir búsetuformum	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-8	-10	-12	-14	-16	-18	-21	-23	-25	-28
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	100	102	104	105	107	108	110	112	113	115
		Núverandi rými eftir búsetuformum	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-9	-11	-12	-14	-15	-17	-19	-20	-22
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
		Núverandi rými eftir búsetuformum	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15	-16
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	417	426	434	443	452	461	470	479	489	499
		Núverandi rými eftir búsetuformum	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-83	-92	-100	-109	-118	-127	-136	-145	-155	-165
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	415	421	428	434	441	447	454	461	468	475
		Núverandi rými eftir búsetuformum	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-81	-87	-94	-100	-107	-113	-120	-127	-134	-141
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	413	417	421	426	430	434	439	443	447	452
		Núverandi rými eftir búsetuformum	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-79	-83	-87	-92	-96	-100	-105	-109	-113	-118
Búseturéttaríbúðir	Háspá	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
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	103	104	106	107	109	110	112	114	115	117
		Núverandi rými eftir búsetuformum	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	-5	-6	-8	-9	-11	-13	-14	-16
	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	102	104	106	108	110	113	115	117	120	122
		Núverandi rými eftir búsetuformum	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-31	-33	-35	-37	-39	-42	-44	-46	-49	-51
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	101	103	105	106	108	109	111	113	114	116
		Núverandi rými eftir búsetuformum	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-30	-32	-34	-35	-37	-38	-40	-42	-43	-45
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
		Núverandi rými eftir búsetuformum	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-38	-39
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	104	106	108	110	113	115	117	120	122	124
		Núverandi rými eftir búsetuformum	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-30	-32	-34	-36	-39	-41	-43	-46	-48	-50
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	104	105	107	108	110	112	113	115	117	118
		Núverandi rými eftir búsetuformum	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-30	-31	-33	-34	-36	-38	-39	-41	-43	-44

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

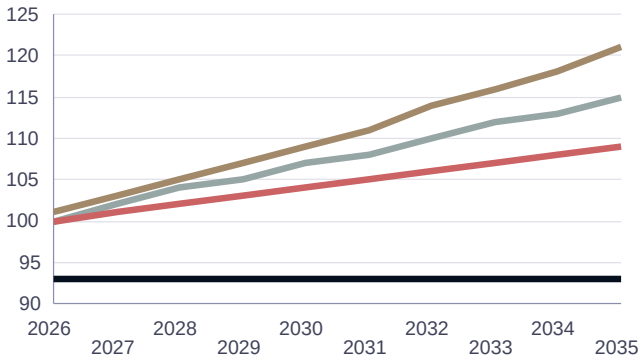
ÍBÚÐAÞÖRF

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	103	104	105	106	107	108	109	110	112	113
Lágspá	Núverandi rými eftir búsetuformum	74	74	74	74	74	74	74	74	74	74
	Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-29	-30	-31	-32	-33	-34	-35	-36	-38	-39

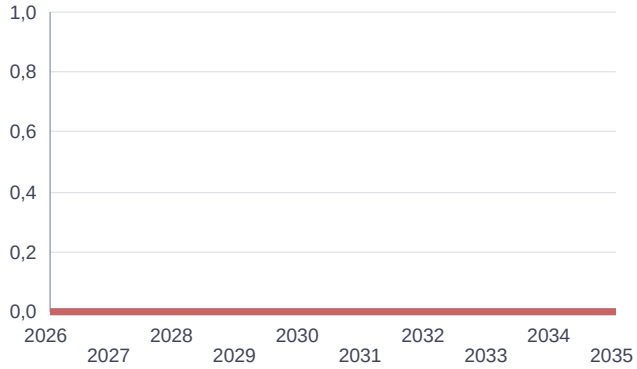
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

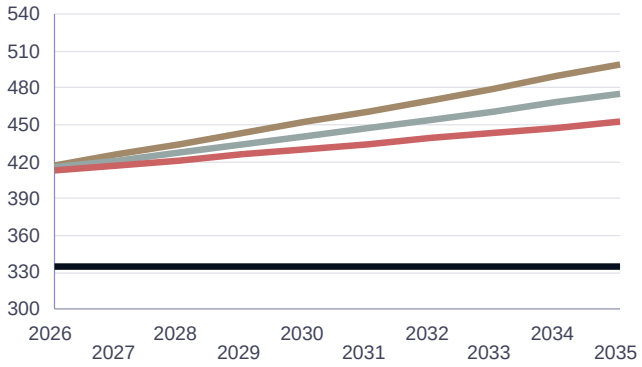
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



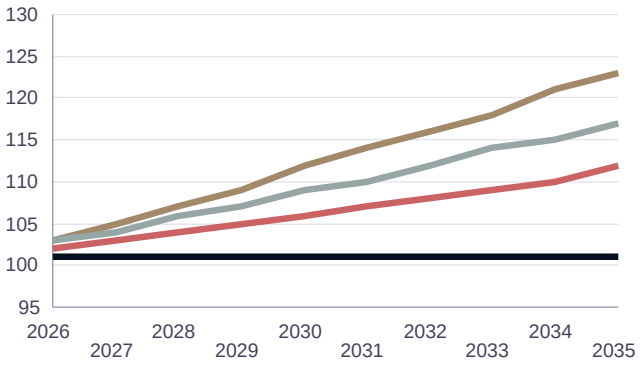
Námsmannaíbúðir



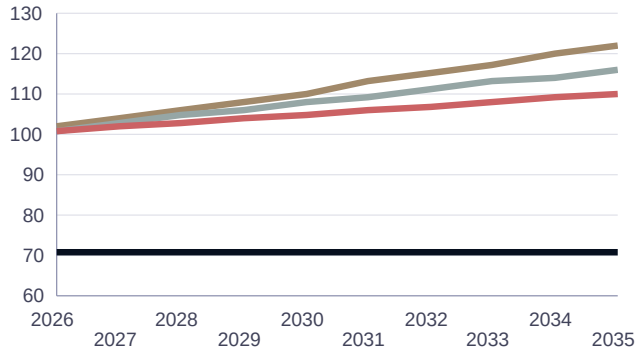
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



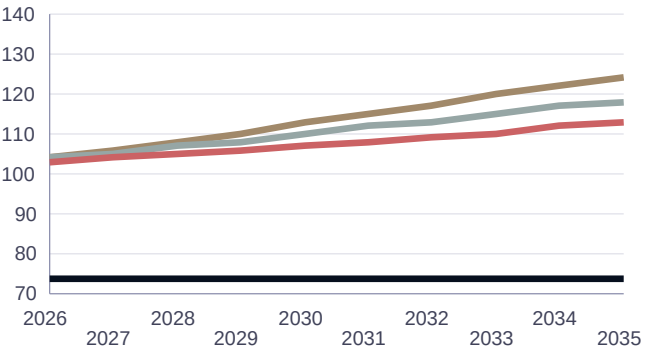
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



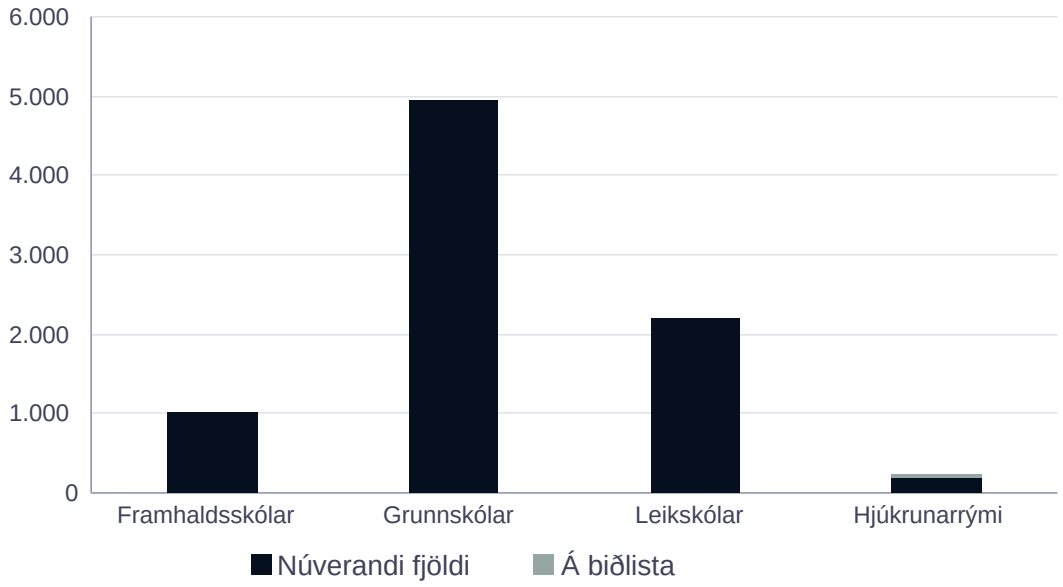
Núverandi rými eftir búsetuformum
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2026 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	1.000	0
Grunnskólar	4.916	0
Leikskólar	2.194	0
Hjúkrunarrými	177	54



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

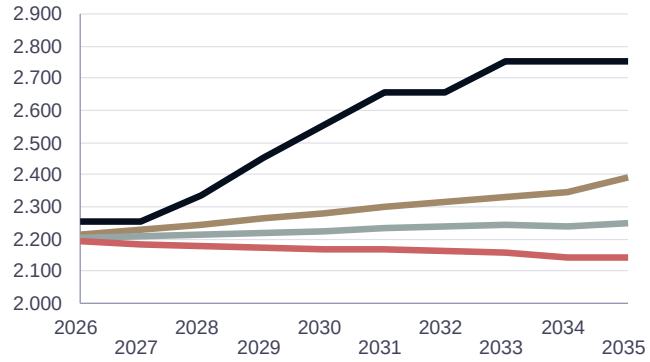
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2035 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframþörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, 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.

			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.216	2.229	2.246	2.263	2.280	2.301	2.317	2.333	2.344	2.391
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.254	2.254	2.334	2.454	2.554	2.654	2.654	2.754	2.754	2.754
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	38	25	88	191	274	353	337	421	410	363
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.205	2.207	2.213	2.219	2.224	2.234	2.239	2.243	2.242	2.251
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.254	2.254	2.334	2.454	2.554	2.654	2.654	2.754	2.754	2.754
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	49	47	121	235	330	420	415	511	512	503
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.194	2.185	2.181	2.175	2.170	2.169	2.163	2.156	2.145	2.143
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.254	2.254	2.334	2.454	2.554	2.654	2.654	2.754	2.754	2.754
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	60	69	153	279	384	485	491	598	609	611
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	5.002	5.090	5.175	5.265	5.353	5.464	5.537	5.638	5.727	5.842
		Núverandi rými eftir þjónustu	4.916	4.916	4.956	5.226	5.226	5.326	5.366	5.366	5.366	5.366
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-86	-174	-219	-39	-127	-138	-171	-272	-361	-476
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	4.978	5.040	5.099	5.163	5.223	5.306	5.350	5.421	5.480	5.552
		Núverandi rými eftir þjónustu	4.916	4.916	4.956	5.226	5.226	5.326	5.366	5.366	5.366	5.366
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-62	-124	-143	63	3	20	16	-55	-114	-186
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	4.953	4.990	5.024	5.062	5.095	5.151	5.168	5.211	5.241	5.285
		Núverandi rými eftir þjónustu	4.916	4.916	4.956	5.226	5.226	5.326	5.366	5.366	5.366	5.366
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-37	-74	-68	164	131	175	198	155	125	81
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.017	1.032	1.047	1.062	1.080	1.096	1.112	1.131	1.144	1.167
		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	-17	-32	-47	-62	-80	-96	-112	-131	-144	-167
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.012	1.022	1.032	1.041	1.054	1.064	1.074	1.087	1.094	1.108
		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	-12	-22	-32	-41	-54	-64	-74	-87	-94	-108
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.007	1.012	1.016	1.021	1.028	1.033	1.038	1.045	1.047	1.054
		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	-7	-12	-16	-21	-28	-33	-38	-45	-47	-54
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	242	252	263	274	286	298	311	324	336	343
		Núverandi rými eftir þjónustu	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-126	-136	-147	-158	-170	-182	-195	-208	-220	-227
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	241	250	259	269	279	290	300	311	322	333
		Núverandi rými eftir þjónustu	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-125	-134	-143	-153	-163	-174	-184	-195	-206	-217
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	240	247	255	264	273	281	290	299	308	317
		Núverandi rými eftir þjónustu	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-124	-131	-139	-148	-157	-165	-174	-183	-192	-201

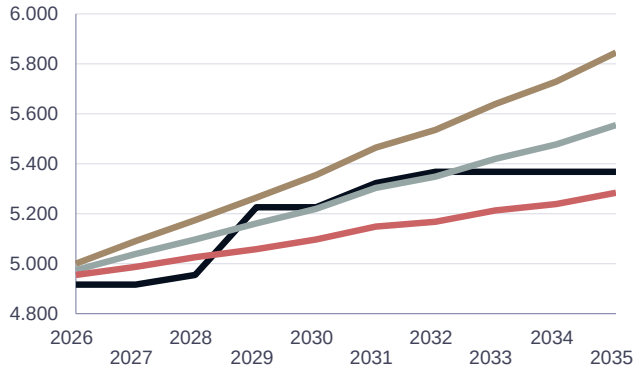
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

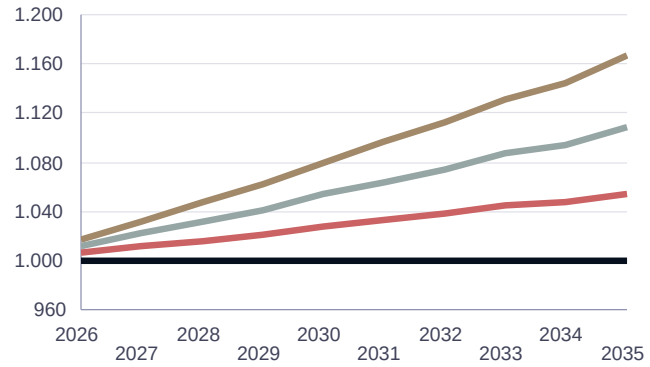
Leikskólar



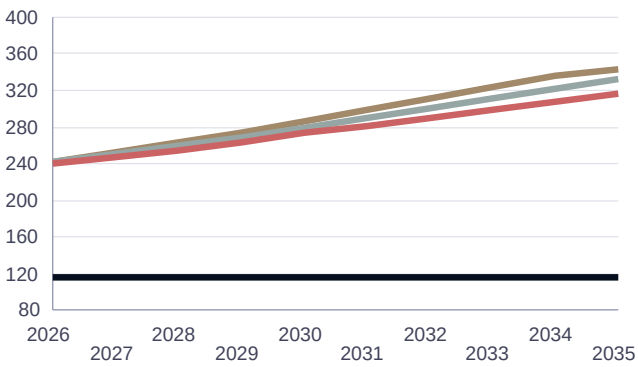
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



Núverandi rými eftir þjónustu
Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá
Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá
Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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.

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 ósnortna náttúru meiri.

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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.

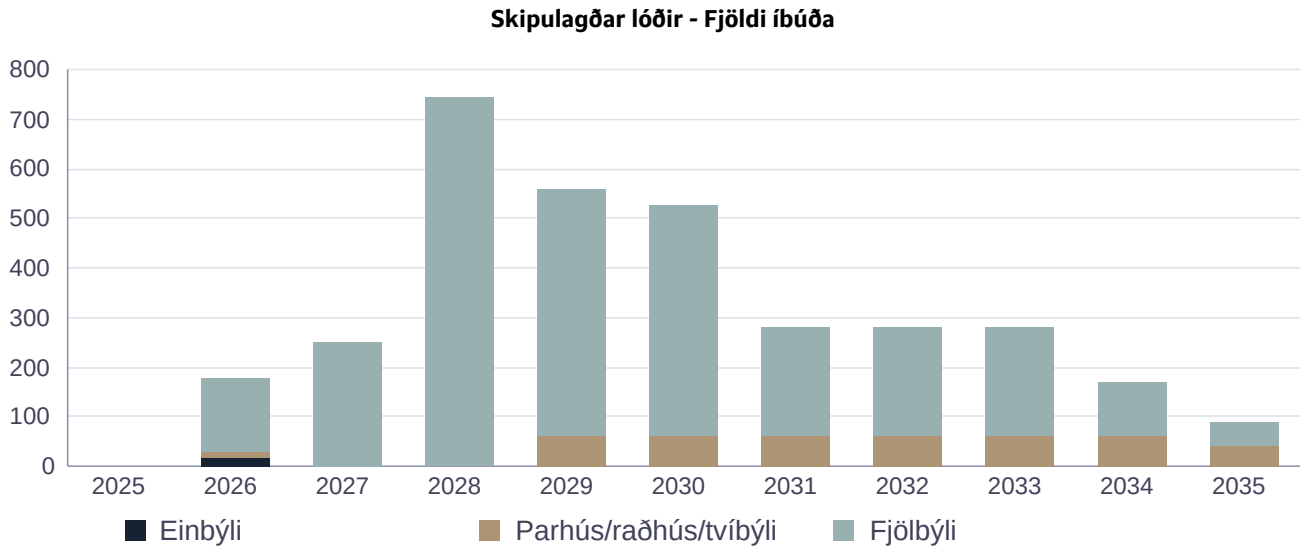
Bæjargöturnar eru lykilgöturnar í hverfinu og þær skulu njóta forgangs við endurhönnun og fegrun sem almenningsrými og umferðaræð fyrir alla ferðamáta. Við endurhönnun bæjargatna og umhverfis þeirra er æskilegt að þær séu skoðaðar heildstætt.

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 2035.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Einbýli	Vatnsendahvarf	Byggingarhæf lóð	0	18	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	Traðarreitir vestari	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	180	100	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Fannborgarreitur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	170	0	100	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Glaðheimar, vesturhluti	Samþykkt deiliskipulag	0	0	50	150	150	150	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Auðbrekka, þróunarsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	48	35	35	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kársnes þróunarsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	150	150	150	150	150	150	150	150	50	0
Fjölbýli	Vatnsendahvarf	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vatnsendahvarf	Byggingarhæf lóð	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vatnsendahlíð	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	60	60	60	60	60	60	40
Samtals			0	178	248	740	555	525	280	280	280	170	90

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

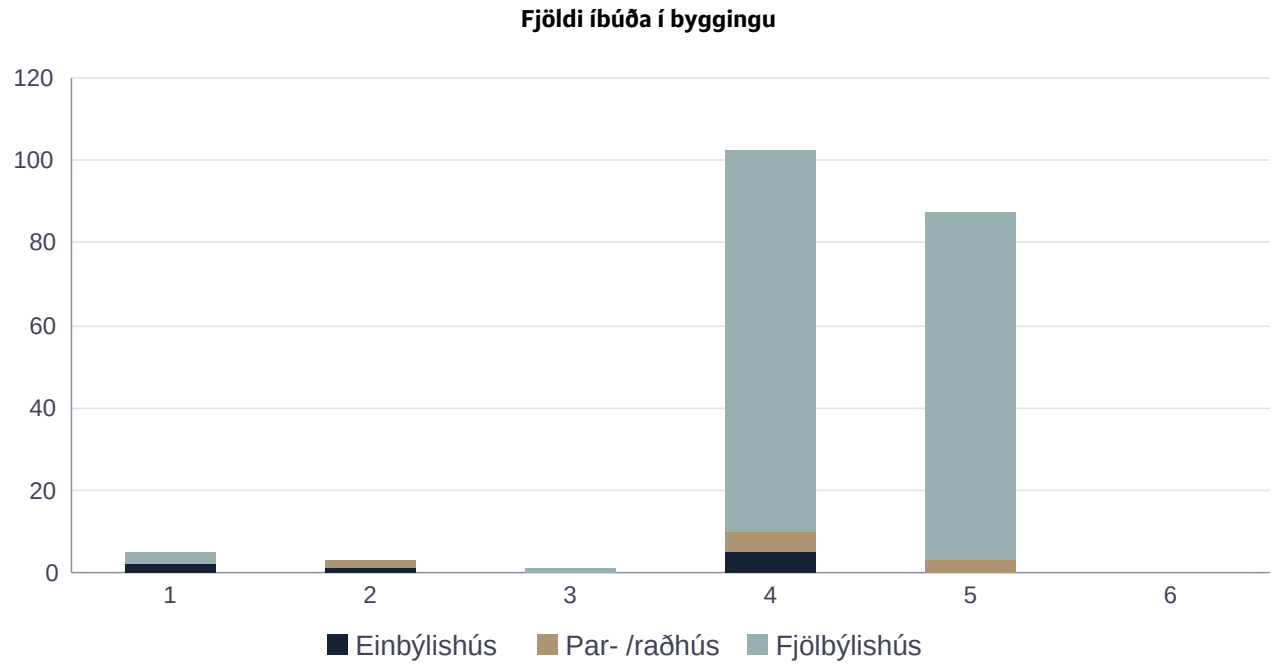


Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða í byggingu samkvæmt skráningum í fasteignaskrá. Í henni kemur fram fjöldi íbúða eftir tegund og skráðu matsstigi í fasteignaskrá.

Matsstig	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1	2		3	5
2	1	2		3
3			1	1
4	5	5	92	102
5		3	84	87
6				
Samtals	**8**	**10**	**180**	**198**



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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	204.222
Byggingaréttargjald/lóðaverð	17.040.000
Gatnagerðargjald	17.980.125
Tengigjald vatnsveitu	531.062
Tengigjald hitaveitu	657.170
Tengigjald rafveitu	1.186.516
Tengigjald fráveitu	502.275
Opinber gjöld samtals	38.101.370
Opinber gjöld pr. m²	101.495

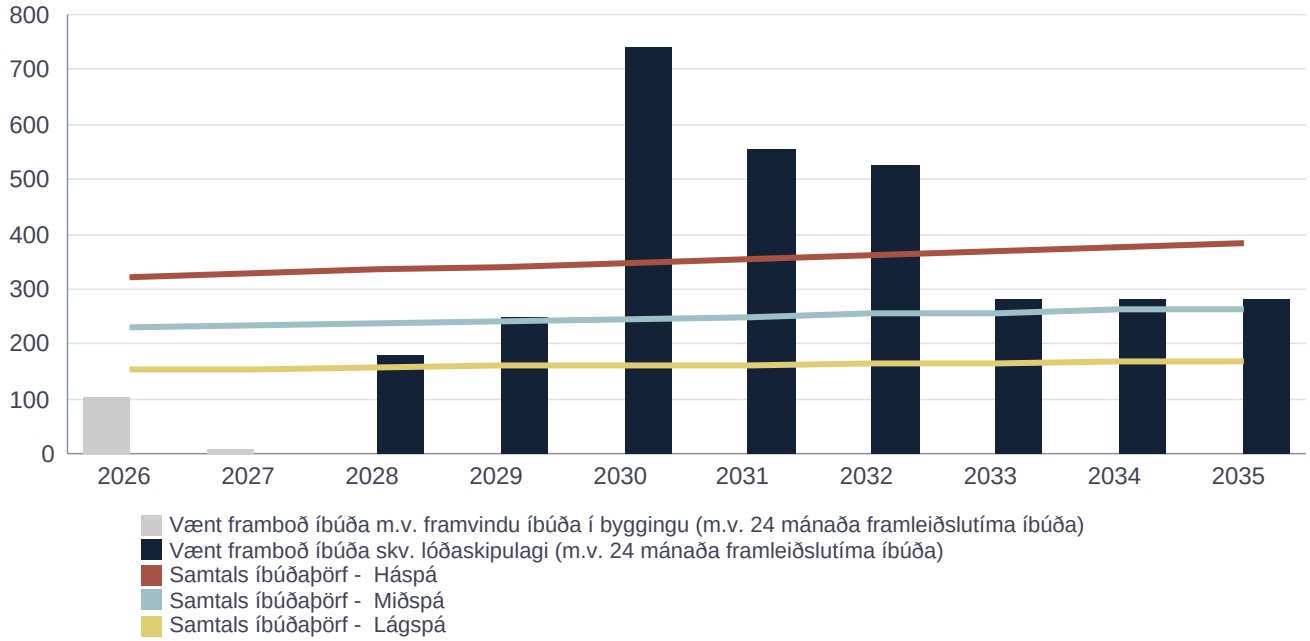
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

SAMANBURÐUR

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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	323	329	335	342	349	356	362	370	378	385
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	103	8	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	178	248	740	555	525	280	280	280
	Árleg þörf	220	321	157	94	-391	-199	-163	90	98	105
	Uppsöfnuð þörf	220	541	698	792	401	202	39	129	227	332
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	232	236	239	243	247	250	255	258	262	265
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	103	8	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	178	248	740	555	525	280	280	280
	Árleg þörf	129	228	61	-5	-493	-305	-270	-22	-18	-15
	Uppsöfnuð þörf	129	357	418	413	-80	-385	-655	-677	-695	-710
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	155	156	158	160	161	163	164	166	168	170
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	103	8	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	178	248	740	555	525	280	280	280
	Árleg þörf	52	148	-20	-88	-579	-392	-361	-114	-112	-110
	Uppsöfnuð þörf	52	200	180	92	-487	-879	-1.240	-1.354	-1.466	-1.576

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



Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Viðauki

Spurningar úr áætlanakerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

495

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: 11.11 2026