Kópavogsbær

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11 2026

Lífsgæðakjarni á Gunnarshólma innan sveitarfélagsmarka Kópavogs

Breyting á vaxtarmörkum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins

Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og samantekt umsagna vegna erindis Kópavogsbæjar til svæðisskipulagsnefndar.

Umhverfissvið
Skipulagsdeild
18. september 2026
Málsnr. One: 2401538

Efnisyfirlit

1. Bakgrunnur ... 3
2. Hugmynd um lífsgæðakjarna á Gunnarshólma ... 4
3. Markmið og leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins ... 4
4. Samræmi tillögu við svæðisskipulag ... 7
5. Rök fyrir útvíkkun vaxtarmarka ... 12
5.1. Húsnæðisskortur, bæði almennur og sértækur ... 12
5.2. Einmanaleiki og húsnæðisþarfir eldri íbúa: stærð íbúða, aðgengi fyrir alla og sveigjanleg hönnun ... 12
5.3. Heilbrigt líferni gefur fleiri æviár við góða heilsu ... 13
5.4. Hringrás á íbúðamarkaði ... 13
5.5. Skylda sveitarfélaga til að sinna þörfum eldri íbúa ... 13
6. Viðbrögð umsagnaraðila ... 14
6.1. Veitur ... 14
6.2. Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness (HEF) ... 14
6.3. Strætó bs. ... 15
6.4. SORPA bs. ... 15
6.5. Vegagerðin ... 16
6.6. Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins ... 16
6.7. Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu ... 17
6.8. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) nú Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun ... 17
6.9. Viðbrögð Kópavogsbæjar vegna umsagna ... 18
7. Náttúruvá ... 19

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

1. Bakgrunnur

Kópavogsbær hefur óskað eftir því að hefja skipulagsvinnu sem miðar að því að vaxtarmörkum höfuðborgarsvæðisins verði breytt til að rúma uppbyggingu lífsgæðakjarna í landi Gunnarshólma og Geirlands innan sveitarfélagsmarka Kópavogsbæjar.

Svæðisskipulagsnefnd óskaði með erindi sínu dags. 28. apríl 2025 eftir upplýsingum um það hvernig hugmyndin um lífsgæðakjarna falli að gildandi svæðisskipulagi, hver áhrif hennar geti orðið á rekstur og þjónustu byggðasamlaga á höfuðborgarsvæðinu og hvernig staðsetning svæðisins er með tilliti til náttúruvár.

Í þessari greinargerð er gerð nánari grein fyrir þeim atriðum sem svæðisskipulagsnefnd óskaði eftir að yrðu skýrð betur. Bent er á að um er að ræða gagnaöflun og undirbúningsvinnu sem fer fram áður en formlegt skipulagsferli hefst. Verði samþykkt að kynna lýsingu á breytingu á svæðisskipulagi vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar í landi Gunnarshólma mun hefðbundið skipulags- og samráðsferli hefjast. Þá verður á ný leitað umsagna þeirra aðila sem þegar hafa veitt umsögn, auk þess sem öðrum umsagnaraðilum og almenningi gefst kostur á að koma á framfæri athugasemdum og ábendingum.

Í þessari greinargerð er fjallað um hvernig hugmyndir um uppbyggingu á Gunnarshólma samræmast markmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins og hvaða áhrif uppbygging á Gunnarshólma er líkleg til að hafa á innviði, veitur , ásamt nánari upplýsingum varðandi náttúruvá. Í erindi skipulagsnefndar er óskað eftir frekari gögnum varðandi eftirfarandi atriði:

1. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins. Gerð sé frekari grein fyrir því hvernig fyrirhuguð svæðisskipulagsbreyting og þá einnig sú aðalskipulagsbreyting sem gert er ráð fyrir að fari fram samhliða, styðji við meginmarkmið og leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.
2. Áhrif á byggðasamlög og löggæslu. Gerð sé frekari grein fyrir mögulegum áhrifum fyrirhugaðra breytinga á byggðasamlög höfuðborgarsvæðisins; Sorpu, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins og Strætó. Einnig er óskað eftir að gerð sé grein fyrir mögulegum kostnaði byggðasamlaganna vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar. Jafnframt er óskað eftir að gerð sé grein fyrir mögulegum áhrifum á starfsemi lögreglu.
3. Áhrif á veitufyrirtæki og vega- og gatnakerfi. Gerð sé grein fyrir mögulegum áhrifum fyrirhugaðra áætlana á starfsemi veitufyrirtækja, vega- og gatnakerfi.
4. Staðsetning svæðisins með tilliti til náttúruvár. Þá er sérstaklega bent á að nauðsynlegt sé að skoða staðsetningu svæðisins nánar með tilliti til mögulegra eldsumbrota og skjálftavirkni á svæðinu. Óskað er eftir að gerð sé nánari grein fyrir staðsetningunni með tilliti til náttúruvár.

Hér að neðan verður fjallað um hvað uppbygging lífsgæðakjarna á Gunnarshólma og Geirlandi felur í sér og fjallað um samræmi uppbyggingar á Gunnarshólma við leiðarljós svæðisskipulag. Þá er fjallað um rök fyrir því að gerð verði breyting á svæðisskipulagi. Næst eru dregin saman viðbrögð umsagnaraðila og að lokum fjallað um náttúruvá.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

2. Hugmynd um lífsgæðakjarna á Gunnarshólma

Stefnt er að því að koma fyrir byggð á Gunnarshólma og Geirlandi innan sveitarfélagsmarka Kópavogsbæjar. Um er að ræða íbúðir og heilbrigðisþjónustu sem er ætluð eldri íbúum. Einnig verður á svæðinu almenn verslun og þjónusta. Svæðið er í um 800 m fjarlægð frá vaxtarmörkum höfuðborgarsvæðisins við Hólmsheiði, í u.þ.b. 3,5 km fjarlægð frá íbúðarbyggð í Norðlingaholti og í 90 metra hæð yfir sjávarmáli, sem er sambærilegt og víða í efri byggðum Kópavogs. Suðurlandsvegur liggur um landið og um veginn fara um 15.000 bifreiðir á dag. Áform eru um að byggja vistlok yfir Suðurlandsveg samhliða uppbyggingunni og verður hluti skipulagsvinnunnar samtal við Vegagerðina um mögulegar útfærslur. Gunnarshólmi er í dag skilgreindur sem landbúnaðarsvæði og Geirland að hluta skilgreint sem íbúðarsvæði (ÍB-8) þar sem gert er ráð fyrir einu íbúðarhúsi.

Í fullbyggðu hverfi á Gunnarshólma og Geirlandi er áætlað að verði um 5.500 íbúðir og allt að 1.200 endurhæfingar- og hjúkrunarrými. Gert er ráð fyrir að á svæðinu gætu búið allt að 10 þúsund íbúar. Stefnt er að því að uppbyggingin rúmi bæði íbúðir og helstu verslun og þjónustu, auk þess öldrunarþjónustu og þjónustumannvirki. Í dag búa tæplega um 38% þeirra sem eru 65 ára og eldri einir.[1] Skv. greiningu USB[2] er þetta hlutfall að hækka og mun á næstu árum verða komið yfir 40% á Íslandi. Þessi þróun er sambærileg þeirri sem er að eiga sér stað á hinum Norðurlöndunum. Í samræmi við þetta er gert ráð fyrir að 60% íbúða á Gunnarshólma verði einmenningsíbúðir. En gögn benda til þess að í dag sé óuppfyllt undirliggjandi eftirspurn eftir fleiri einmennings og minni íbúðum á markaði.[3] [4]

Lagt er upp með að lögð verði áhersla á sjálfbærni hverfisins með því að byggja þar þétta byggð með góðum almenningsrýmum þar sem náttúra, útivist og heilbrigður lífsstíll eru í forgrunni. Forsendur komandi skipulagsvinnu verða að íbúar geti nálgast alla helstu þjónustu innan svæðisins í 15 mínútna göngufjarlægð. Þannig verður verulega dregið úr ferðaþörf með góðri þjónustu innan Gunnarshólma og Geirlands. Fyrir ferðir utan svæðisins verður lögð áhersla á deililausnir og tengingu við almenningssamgöngur. Á svæðinu verður lögð rík áhersla á að umhverfi, samgöngur innan svæðis og þjónusta dragi úr einmanaleika hjá eldri einstaklingum, en alþjóðlegar rannsóknir sýna að einmanaleiki hefur verið að aukast í vestrænum samfélögum á síðustu árum.[5]

Uppbygging lífsgæðakjarnans er stórt og metnaðarfullt verkefni sem hefur verið í undirbúningi í að verða 4 ár. Með uppbyggingu á Gunnarshólma er íbúðum fjölgað á markaði ásamt því að heilbrigðisþjónusta eykst. Þetta tvennt getur létt töluvert á núverandi innviðum sem eru í dag undir miklu álagi.

Kópavogsbær telur þau áform sem hér er lýst það mikilvæg að ástæða sé til að breyta vaxtarmörkum svo hægt verði að byggja upp íbúðir, verslun og þjónustu og þannig fjölga umtalsvert fjölda íbúða í sveitarfélaginu og auka þjónustu við eldri borgara til muna.

3. Markmið og leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins

Gildandi svæðisskipulag ber titilinn *Höfuðborgarsvæðið 2040*. Það var samþykkt árið 2015 og gildir til ársins 2040. Meginframlag þessa svæðisskipulags er samkomulag sveitarfélaganna á

[1] Hagstofa Íslands. Íbúar. Fjölskyldan.
[2] USB. Senior housing. Demographic drivers and their investment opportunities.
[3] Enn fá uppbyggingarverkefni sem fara af stað | Húsnæðis- mannvirkja- og skipulagsstofnun
[4] Byggjum fyrir eldra fólk, ekki ungt - Vísir
[5] Einangrun eldra fólks. 5. júlí 2023. Greina líðan eldra fólks af íslenskum og erlendum uppruna, með sérstakri áherslu á félagslega einangrun og einmanaleika.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

höfuðborgarsvæðinu um að breyta skipulagsstefnu svæðisins úr dreifðari byggi og bílmiðuðu borgarsamfélagi í þéttari byggð sem hverfist um þróunarása með hágæða almenningssamgöngum.

Þau viðfangsefni í stefnu Höfuðborgarsvæðisins 2040 sem lúta að nýtingu lands eru sett fram í sex leiðarljósum sem skiptast niður í ákveðin markmið. Undir hverju markmiði hafa verið skilgreindar aðgerðir sem beinast annars vegar að svæðisskipulagsnefnd og SSH og hins vegar að sveitarfélögunum og byggðasamlögum sem þau reka. Gróflega má skipta efnistökum svo:

- Leiðarljós 1 og 2 fjalla um landnýtingu og staðsetningu byggðar og samgönguása innan höfuðborgarsvæðisins.
- Leiðarljós 3 fjallar um þarfir atvinnulífsins: atvinnusvæði og innviði fyrir völuflutninga og nýsköpun.
- Leiðarljós 4 og 5 fjalla um velferð íbúa svæðisins, gæði í hinu byggða umhverfi, aðgang að grænum og bláum svæðum til útivistar og hreyfingar og vernd drykkjarvatns.
- Leiðarljós 6 fjallar um hvernig samvinnu og stjórnsýslu skuli háttað svo svæðisskipulagið nái fram að ganga. Ekki verður mikið fjallað um þetta leiðarljós hér.

Leiðarljós 1 - Vaxtarmörk og þétting á miðsvæðum og við samgönguása

Vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins eru mikilvægasta og öflugasta verkfærið til þess að viðhalda þeirri skipulagsstefnu ákvörðuð var í svæðisskipulaginu. Þau eiga að tryggja að uppbygging nýrrar byggðar og starfsemi verði á og í námunda við núverandi borgarsvæði, frekar en að dreifast enn frekar um uppland svæðisins. Vaxtarmörkin eru fyrsta markmið undir fyrsta leiðarljósi svæðisskipulagsins, sem undirstrikar mikilvægi þeirra og stöðu meðal annarra stjórntækja svæðisskipulagsins.

Vaxtarmörkin hafa það að markmiði að auka samfélagslega hagkvæmni og tryggja að borgarsvæðið byggist þannig upp að innviðir þess nýtist sem best, hvort sem eru innviðir samgangna og veitna, eða þjónusta almenningssamgangna, úrgangsmála eða bráðaaðila. Vaxtarmörkin eiga að hindra frekari útvíkkun svæðisins. Næsta markmið (1.2), er að beina meginþunga uppbyggingar á svæðinu að þróunarásum til að skapa grundvöll fyrir betri þjónustu. Þetta á vel við um þjónustu almenningssamgangna. Ef þjónustusvæðið stækkar, þarf að dreifa tiltækum vögnum og vagnstjórum yfir stórt svæði. Ef byggð á hinn bóginn þéttist meðfram skilgreindum samgönguásum, er hægt að þjóna fleira fólki með færri leiðum. Þá er einnig hægt að auka tíðni og þannig gera almenningssamgöngur að raunhæfum valkosti við einkabílinn fyrir fleiri íbúa.

Leiðarljós 2 – Skilvirkar samgöngur

Svæðisskipulagið skilgreinir skilvirkni þéttbýlissamgangna svo að ferðaþarfir fólks séu uppfylltar með sem minnstum tilkostnaði og umhverfisáhrifum. Leiðarljós 2 lýsir markmiðum og aðgerðum sem eiga að stuðla að því að fólksfjölgun verði mætt án þess að álag á stofnvegakerfið aukist í sama hlutfalli.

Tilgangurinn er að breyta ferðavenjum, þannig að fleiri velji almenningssamgöngur og virka ferðamáta og færri einkabílinn. Ástæðan fyrir þessu er hagkvæmur vöxtur höfuðborgarsvæðisins. Ef ferðavenjur haldast óbreyttar, getur höfuðborgarsvæðið ekki mætti íbúavexti öðruvísi en með umfangsmiklum og sífelldum útvíkkunum á vegakerfinu. Slík þróun er almennt talin óhagkvæm til lengri tíma þar sem hún kallar á sífellda stækkun vegakerfis og aukinn rekstrarkostnað innviða. Margar borgir hafa á síðustu áratugum lagt aukna áherslu á samþættingu byggðar og samgangna til að draga úr þessum áhrifum.

Leiðarljós 3 – Innviðir og nýsköpun

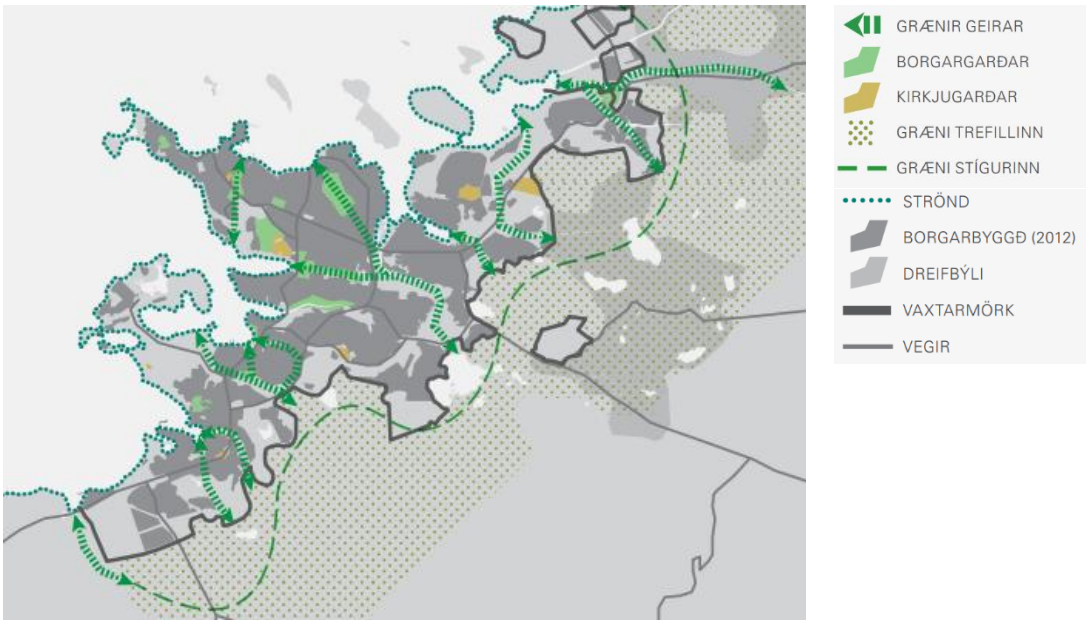
Svæðisskipulagið miðar að því „að auka samkeppnishæfni með því að skapa góð skilyrði fyrir þekkingariðnað og aðra vaxtarsprota“. Í markmiði 3.1 er aðaláhersla svæðisskipulagsins á gott aðgengi að höfnum og flugvöllum til útflutnings en einnig á „auk[na] samvinnu við háskóla,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

háskólasjúkrahús og aðra þekkingargeira um uppbyggingu nýrrar þekkingarmiðstöðvar“. Markmið 3.2 kveður á um eflingu samstarfs sveitarfélaga á suðvesturhorninu um hagkvæma byggðaþróun. Hér er meðal annars fjallað um stofnvegakerfið sem tengir höfuðborgarsvæðið við Vesturland, Suðurland og Suðurnes.

Leiðarljós 4 – heilnæmt umhverfi og heilbrigt líf

Leiðarljós 4 teiknar upp net náttúru- og útivistarsvæða sem þurfi að standa vörð um, með það að markmiði að fólk eigi kost á að nýta strandir og græn svæði til að hreyfa sig og endurnæra. Einnig er hér fjallað um aðgang að hreinu vatni og vernd drykkjarvatnsauðlindarinnar.



Mynd 3-1 Náttúru- og útivistarsvæði höfuðborgarsvæðisins, kort 7 í svæðisskipulaginu Höfuðborgarsvæðið 2040.

Leiðarljós 5 – Gott nærumhverfi eykur gæði borgarbyggðar

Hér er fjallað um gæði í hinu byggða umhverfi, góð almenningsrými og aðgengi að húsnæði á viðráðanlegu verði. Þessi stefna hefur síðan verið nánar útfærð í ritinu *Mannlíf, byggð og bæjarrými*. Lykilhugtak í þessari stefnu er 20 mínútna hverfið, þar sem íbúar eigi að geta nálgast alla helstu þjónustu innan 20 mínútna göngufjarlægðar. Þetta er gert til þess að draga úr ferðaþörf og stytta þær ferðir sem þarf að fara, til þess að sem flestum daglegum þörfum sé hægt að sinna gangandi og hjólandi. Þannig verður líka mannlíf og umhverfi líflegra.

> *Í kjarna hverfisins er þétt byggð með fjölbreyttri starfsemi og miðstöð almenningssamgangna. Þar er borgargata hverfisins, með umhverfi sem ýtir undir iðandi mannlíf. Um kjarnann liggur Borgarlínan og/eða strætóleið með háu þjónustustigi. Leggja þarf áherslu á göngu- og hjólavænt umhverfi frá kjarna og út í hverfið. […] Miðað verður við að íbúar eigi ekki lengra að sækja í kjarna en sem nemur tuttugu mínútna göngu. Nærþjónusta dreifist víðar svo íbúar eigi kost á nauðsynlegustu þjónustu eins og leikskóla, grunnskóla, íþrótta- og tómstundastarfsemi og matvöruverslun innan 5–10 mínútna göngufjarlægðar.*
>
> *Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Markmið 5.1, bls. 76*

Undir leiðarljósi 5 er einnig lögð áhersla á að sveitarfélögin bregðist við breyttri lýðfræði í húsnæðisáætlunum og skipulagi. Þannig er kemur fram að breytt aldurssamsetning sé viðfangsefni sem sveitarfélögin þurfi að eiga við.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

Lögð verði áhersla á að fjölga valkostum um íbúðagerðir og eignarform á nýjum uppbyggingarsvæðum. Gera verður ráð fyrir aukinni spurn eftir minni íbúðum vegna fjölgunar eldri borgara og minnkandi fjölskyldustærðar.

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Markmið 5.2, bls. 78

Í svæðisskipulaginu er hins vegar ekki fjallað nánar um lausnir eða stefnu til þess að bregðast við breyttri aldurssamsetningu íbúa. Svæðisskipulagið fjallar ekki um samhæfingu þjónustu sveitarfélaganna, uppbyggingu sameiginlegra þjónustukjarna, aðgengi fyrir alla og sérhæfðar þarfir í íbúðum og umhverfi á efri aldursskeiðum. Svæðisskipulagið fjallar lauslega um íbúðastærðir en gerir sérhæfðar þarfir eldri íbúa ekki að sínu viðfangsefni.

4. Samræmi tillögu við svæðisskipulag

Hugmyndin um uppbyggingu lífsgæðakjarna á Gunnarshólma og Geirlandi er í samræmi við hluta þeirra leiðarljósa sem sett eru fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Hins vegar er verkefnið utan vaxtarmarka og þarf af leiðandi ekki nærri núverandi samgöngu- og þróunarásum. Því er óskað eftir að hefja vinnu við gerð skipulagslýsingar til að breyta vaxtarmörkum þannig að þau taki tillit til Gunnarshólma og Geirlands. Ekki er talin þörf á að breyta samgöngu- og þróunarásum, þar sem svæðið verður utan þeirra.

Hverfið sem hér er lýst er til þess fallið að íbúar geti lifað þar góðu lífi, þar sem þau hafa aðgengi að þjónustu og góðri aðstöðu til félagslífs og útivistar. Uppbyggingin kemur til móts við sértækar þarfir fólks á þriðja og fjórða æviskeiði fyrir hreyfingu og útivist, samveru og félagslíf og auðvelt aðgengi að daglegri þjónustu.

Staðsetning – samræmi og mótvægisaðgerðir við leiðarljós 1 og 2

Svæðið er í um 800 m fjarlægð frá vaxtarmörkum við Hólmsheiði og í u.þ.b. 3,5 km fjarlægð frá íbúðarbyggð í Norðlingaholti. Svæðið er merkt sem dreifbýli í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og er í útjaðri græna trefilsins, sem er kjarni útivistarsvæða höfuðborgarsvæðisins. Staðsetningin býður upp á gott aðgengi að náttúru og útivist og góða tengingu við stofnveganet. Þá býður staðsetning svæðisins upp á að skoðað verði að tengja það við ferðir almenningssamgangna á landsbyggðinni.

Svæðið er eins og lýst er í drögum að skipulagslýsingu utan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins og utan samgöngu- og þróunarása. Uppbygging á Gunnarshólma yrði þannig utan samgöngumiðaðra þróunarsvæða samkvæmt gildandi svæðisskipulagi.

Meginhluti þeirrar uppbyggingar sem fyrirhuguð er á næstu árum innan Kópavogs er meðfram samgöngu- og þróunarás og stuðlar þannig að markmiðum svæðisskipulags. Ekki er þó til staðar landrými innan samgöngu- og þróunarása innan sveitarfélagsins sem hentar fyrir þá sérhæfðu starfsemi sem lífsgæðakjarni kallar á. Uppbygging á Gunnarshólma kæmi þannig sem viðbót við þá uppbyggingu sem er fyrirhuguð innan vaxtarmarka en kæmi ekki í stað hennar. Samhliða uppbyggingu á Gunnarshólma myndi Kópavogsbær halda áfram að þétta innan samgöngu- og þróunarása eftir því sem aðstæður leyfa og þannig stuðla að því að stórt hlutfall uppbyggingar í sveitarfélaginu sé á skilgreindum þéttingarsvæðum.

Þó að fyrirhuguð uppbygging sé utan vaxtarmarka og utan samgöngumiðaðra svæða er það markmið verkefnisins að fyrirkomulag byggðarinnar sé í samræmi við þau gildi sem sett eru fram í svæðisskipulagi varðandi ferðavenjur og aðgengi að þjónustu. En í tillögunni er lögð áhersla á að móta umhverfi og þjónustu sem dregur úr áhrifum á umferð, bæði ferðaþörf í heild sinni og ferðavenjur íbúa.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

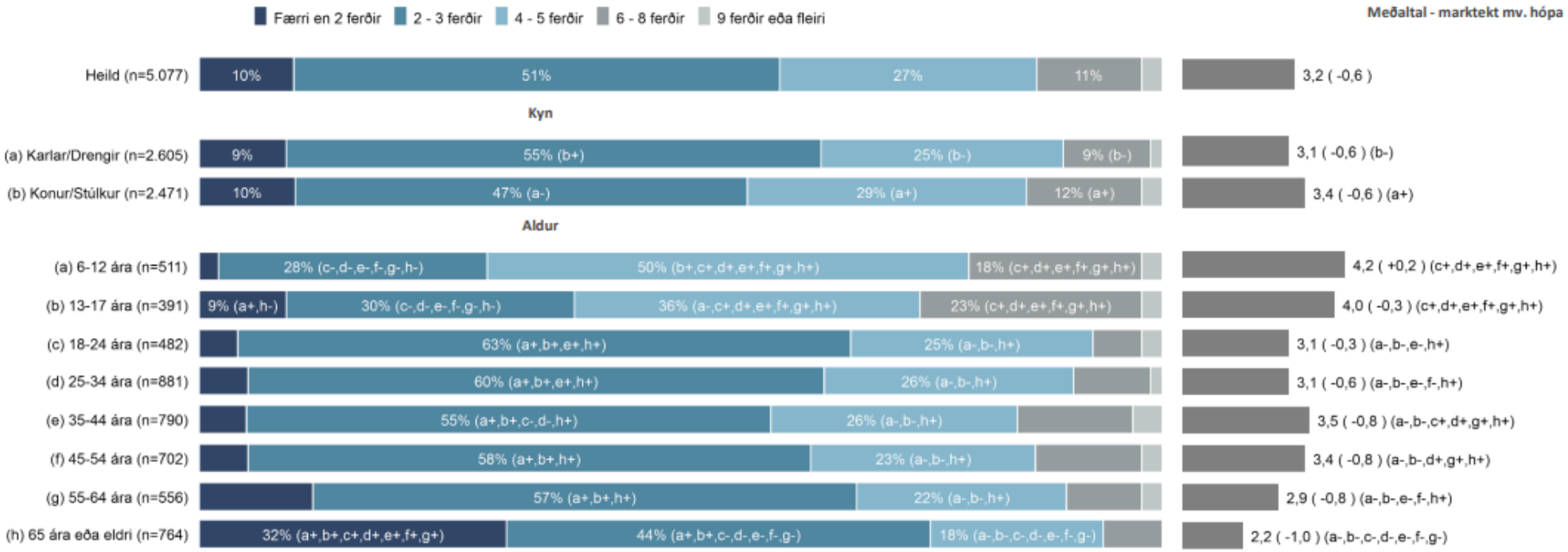
- Gert er ráð fyrir að bjóða upp á verslun, þjónustu og samveru innan hverfis og öll hönnun hverfisins býður upp á öruggar og aðlaðandi göngutengingar. Þetta er gert til þess að lágmarka ferðaþörf út fyrir hverfið, sérstaklega fyrir íbúa sem ekki þurfa lengur að sækja vinnu.
- Þar til almenningssamgöngur geta boðið upp á þjónustu til hverfisins, leggja þróunar- og rekstraraðilar upp með að tengja hverfið við Borgarlínuna/almenningssamgöngur. Með öðrum orðum er lögð áhersla á að ferðaþörf út fyrir hverfið sé uppfyllt með hópferðum, ekki einkabílnum, eins og kostur er á. Þetta er einnig mikilvægt fyrir eldri íbúa sem geta ekki eða vilja ekki nýta sér bíl sem samgöngukost.

Með þessum áherslum er lagt upp með að uppbygging verði í samræmi við markmið 2.2 og 2.3 gert ráð fyrir að íbúar í lífsgæðakjarnanum geti náð markmiðunum um að 30% daglegra ferða verði farnar gangandi og hjólandi og 12% með almenningssamgöngum.

Tafla 1 Samræmi tillögu við leiðarljós 1 og 2 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Markmið	**Samræmi í tillögu og mótvægisaðgerðir**
1.1 - Þróun þéttbýlis verður innan vaxtarmarka.	Gunnarshólmi er í dag utan vaxtarmarka og er í 800 metra fjarlægð frá vaxtarmörkum við Hólmsheiði og í u.þ.b. 3,5 km fjarlægð frá íbúðarbyggð í Norðlingaholti. Vegna þessa óskar Kópavogsbær eftir að gerð verði breyting á vaxtarmörkum svæðisskipulags.
1.2 - Meginþunga vaxtar verður beint á miðkjarna og önnur samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfall íbúðabyggðar á þeim svæðum vaxi úr 30% í 66%.	Svæðið Gunnarshólmi og Geirland er utan miðkjarna og samgöngumiðaðra þróunarsvæða.
1.3 - Gott landbúnaðarland verður nýtt undir matvælaframleiðslu og náttúruríkt umhverfi varðveitt.	Landbúnaður lagðist af á Gunnarshólma árið 1978 og telst ekki raunhæfur kostur í samanburði við svæði þar sem um er að ræða arðbæran landbúnað. Á síðustu árum hefur verið gististarfsemi á svæðinu. Kapp verður lagt á að vernda náttúru og lífríki umhverfis uppbygginguna, enda er það mikilvægur hluti af aðdráttarafli svæðisins.
2.1 - Á höfuðborgarsvæðinu verður raunhæft val um skilvirka samgöngumáta.	Skilvirkni lífsgæðakjarnans byggist á hugmyndinni um 15 mínútna hverfið: að íbúar hverfisins geti sinnt helstu þörfum innan þess og að ferðaþörf út fyrir hverfið sé haldið í lágmarki.
2.2 - Hlutdeild almenningssamgangna í öllum ferðum innan svæðisins árið 2040 verður a.m.k. 12%.	Áhersla verður lögð á að íbúar þurfi sem minnst að reiða sig á einkabílinn. Eins og fjallað er um að neðan er markmið Kópavogsbæjar að auka hlutdeild gangandi og hjólandi.
2.3 - Hlutdeild gangandi og hjólreiða í öllum ferðum innan svæðisins árið 2040 verður a.m.k. 30%.	Til stendur að hverfið verði skipulagt þannig að hægt verði að nálgast helstu verslun og þjónustu innan 15 mínútna göngufjarlægðar. Lögð verði áhersla á að innviðir fyrir gangandi og hjólandi verði aðlaðandi og öruggir. Stefnt er að því að hlutdeild þeirra ferða sem farið verði gangandi verði yfir 30%.
2.4 - Meginstofnvegir tryggja greiða og örugga umferð fólks og vöru.	Gunnarshólmi er staðsettur við Suðurlandsveg og er þannig vel aðgengilegur bílum m.a. fyrir neyðaraðila. Í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir mislægum gatnamótum í nágrenni Gunnarshólma. Vegagerðin vinnur að tvöföldun Suðurlandsvegar til að auka umferðarrýmd vegarins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026



Mynd 4-1 – Fjöldi ferða eftir aldri á höfuðborgarsvæðinu. Úr ferðavenjukönnun 2022. Ferðir eldri íbúa eru mun færri en meðaltal.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

Þegar skoðaðar eru niðurstöður úr ferðavenjukönnun höfuðborgarsvæðisins frá 2022 (Mynd 4-1) má sjá að viðmælendur fara að jafnaði 3,2 ferðir á dag en fólk yfir 65 ára aldri ekki nema 2,2 ferðir á dag. Vegna fyrirhugaðrar aldurssamsetningar íbúa á svæðinu og að áhersla verði á 15 mínútna hverfið er ástæða til að ætla að ferðaþörf til og frá hverfinu, og þar með álag á umferðarkerfi höfuðborgarsvæðisins, verði lægri en myndi vera í hefðbundinni 10.000 íbúa byggð.

Aðrir notendur en íbúar, fólk sem sækir atvinnu á svæðið og kemur þangað til að heimsækja íbúa, hafa einnig áhrif á umferðarflæði til og frá svæðinu. Ætla má að stærsti hluti þeirra sem sæki atvinnu á svæðið ferðist á móti helstu umferðarstraumum um Suðurlandsveg í byrjun og lok dags. Hins vegar má ætla að vegna heilsutengdrar þjónustu komi fólk til vinnu á vaktaskiptum, almennt klukkan 8:00, 16:00 og 00:00, sem mun þá auka umferð um Suðurlandsveg kl. 8 og 16 og þannig auka við ráðandi umferðarstrauma. Þá er kostur að starfsfólk gæti einnig sinnt erindum innan svæðisins sem dregur að einhverju leyti úr ferðaþörf. Varðandi gesti svæðisins er óvíst á hvaða tímum sú umferð hefur áhrif en mögulega er slík umferð um helgar og til og frá svæðinu seinnipart dags með tilheyrandi áhrifum á fjölda ferða.

Þó að erfitt verði að veita ferðir almenningssamgangna með hátt þjónustustig á svæðinu er lagt upp með að leita leiða til að gera svæðið aðgengilegt fyrir almenningssamgöngur. Eins og Strætó bendir á í umsögn sinni má skoða það fyrirkomulag sem boðið er upp á, á Kjalarnesi, þar sem Reykjavíkurborg tekur þátt í kostnaði með Vegagerðinni eða að sett yrði á laggirnar pöntunarþjónusta þar sem íbúar gætu pantað ferð. Þá gæti pöntunarþjónustan ekið íbúum að kerfi höfuðborgarsvæðisins. Ef eða þegar nægilegur fjöldi íbúa myndi ferðast til og frá Gunnarshólma gæti verið tilefni til að skoða hefðbundna leið almenningssamgangna. Strætó bendir þó á að sú leið yrði kostnaðarsöm.

Samhliða fjölgun íbúa í sveitarfélögum austan Hellisheiðar, Hveragerði, Selfossi o.s.frv. má gera ráð fyrir að þörf fyrir tíðari ferðir almenningssamgangna til og frá höfuðborgarsvæðinu aukist enn frekar. Vegna staðsetningar Gunnarshólma við Suðurlandsveg gæti það opnað möguleika á frekari samnýtingu almenningssamgöngu vagna um veginn.

Aukin alþjóðleg samkeppnishæfni - samræmi við leiðarljós 3

Á svæðinu er fyrirhuguð mikil uppbygging innviða á sviði heilbrigðis- og öldrunarmála. Umræddir innviðir eru í samræmi við þarfagreiningu McKinsey skýrslunnar frá 2021 „framtíðarþróun heilbrigðisþjónustu á Íslandi“. Skýrslan var unnin fyrir heilbrigðisráðuneytið, þar sem áhersla er lögð á að uppbygging öldrunar- og endurhæfingarrýma verði utan bráðasjúkrahúss / háskólasjúkrahúss.

Áskoranir Landspítalans eru margvíslegar. Þar á meðal er annars vegar hinn mikli fjöldi eldra fólks sem leggst inn og hins vegar hve lengi fólkið dvelur. Áhrif innviða Gunnarshólmaverkefnisins munu að öllum líkindum verða umtalsverð á báðum hliðum.

Uppbygging lífsgæðakjarna er í samræmi við markmið 3.1 að því leyti að áform eru um að styðja við frumkvöðlastarf og byggja upp lifandi samfélag nýsköpunar þar sem áhersla verður á nýsköpun á sviði heilbrigðis- og öldrunarmála. Hins vegar er hún ekki í samræmi við markmið að því leyti að uppbygging er ekki í nánd við skilvirkar samgöngur, þ.e.a.s. samgöngu- og þróunarás eins og lýst hefur verið í kaflanum hér á undan.

Gæði byggðar og umhverfis – samræmi við leiðarljós 4 og 5

Land Gunnarshólma og Geirlands liggur að Suðurlandsvegi 800 metrum utan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins við Hólmsheiði og um 3,5 km utan við íbúðarbyggð í Norðlingaholti. Svæðið er merkt sem dreifbýli í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og er innan græna trefilsins. Græni trefillinn er sameiginlegt og samfellt útivistarsvæði við efri jaðar borgarbyggðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

Hugmyndir um lífsgæðakjarna á Gunnarshólma og Geirlandi fellur að mörgu leyti að leiðarljósum 4 og 5 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins um gæði í byggðu umhverfi og tengslum við náttúru og útivistarsvæði.

Tafla 2 Samræmi tillögu að lífsgæðakjarna við leiðarljós 4 og 5 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Markmið	**Samræmi í tillögu**
4.1 - fjölbreytt útivistarsvæði sem hvetja til reglulegrar hreyfingar, náttúruupplifunar og jákvæðra félagslegra samskipta.	Þar sem svæðið er innan græna trefilsins verða íbúar í nálægð við útivistarsvæði. Lögð er áhersla á að tengja svæðið með góðum stígatengingum við útivistarsvæðin. Með því að byggja upp á Gunnarshólma minnkar það svæði sem er óbreytt innan græna trefilsins. Svæðið er í dag tún en með uppbyggingu verða milli húsanna almenningsrými og þjónusta sem verða aðgengileg öðrum íbúum höfuðborgarsvæðisins.
4.2 og 4.3 – styrking og frekari vernd útivistarsvæða.	Með því að byggja upp á Gunnarshólma og Geirlandi bætir það aðgengi þeirra íbúa sem þar munu búa að útivistarsvæðum. Hins vegar minnkar óbyggt svæði innan græna trefilsins á móti. Gunnarshólmi nýtist ekki sem útivistarsvæði í dag. Að því leyti er ekki verið að minnka útivistarsvæði þó að svæðið sé innan græna trefilsins.
4.4 – nægt framboð af hreinu drykkjarvatni og markviss vernd vatnsbóla.	Gunnarshólmi er á skilgreindu öryggissvæði vegna grunnvatns. Áfram verður unnið að rannsóknum á þessu mikilvæga málefni til þess að tryggt sé að vatnslindum höfuðborgarbúa verði ekki stefnt í hættu. Farið verður í ýtrustu mótvægis- og varúðaraðgerðir til þess að vernda vatnsból. Greiningar sem gerðar hafa verið hingað til benda til að uppbygging á Gunnarshólma ógni ekki vatnsbólum en mikilvægt er að skoðað vatnsverndarmál, möguleg áhrif, áhættumat og mótvægisaðgerðir nánar í komandi skipulagsvinnu. Er slík vinna í samræmi við ábendingar HEF.
5.1 – 20 mínútna hverfið, mannlegur mælikvarði sem fellur að landslagi og styður samskipti og útiveru.	Áætlanir gera ráð fyrir að íbúar geti nálgast daglega þjónustu innan 15 mínútna göngufjarlægðar og að allt yfirbragð hverfisins geri göngu og hjólreiðar öruggar og aðlaðandi. Í hverfinu verður boðið upp á aðstöðu til samveru, listsköpun, dægradvalar, líkamsræktar, auk verslunar og þjónustu.
5.2 – fjölbreyttur húsnæðismarkaður sem uppfyllir þarfir íbúa, þ.m.t. húsnæði á viðráðanlegu verði.	Uppbygging á Gunnarshólma og Geirlandi leggur grunn að því að auka fjölbreytni og að uppfylla þarfir íbúa á þriðja og fjórða æviskeiði, sem fer sífjölgandi.

Fyrirhuguð uppbygging á Gunnarshólma styður að mörgu leyti við þau leiðarljós sem sett eru fram í svæðisskipulagi, eins og fjallað hefur verið um. Einnig eru áform um 15 mínútna hverfi í samræmi við margar þær áherslur sem settar eru fram í leiðbeiningunum um Mannlíf, byggð og bæjarrými.[6]

Verði auglýst skipulagslýsing og hafin vinna við breytingu á svæðisskipulagi vegna Gunnarshólma og Geirlands mun Kópavogsbær leggja áherslu á að sú vinna fari fram í samræmi við áherslur svæðisskipulags. Lögð er áhersla á að leysa þau viðfangsefni sem koma upp í vinnunni til að aðlaga þau að stefnu svæðisskipulags. Vegna staðsetningar er ekki hægt að uppfylla öll þau markmið sem eru sett fram í svæðisskipulagi. En Kópavogsbær telur að í vinnunni verði hægt að haga verkefninu þannig að uppbygging miði að því að styrkja höfuðborgarsvæðið í heild og að hægt verði að leysa þau úrlausnaratriði sem koma upp í ferlinu með hag íbúa að leiðarljósi.

[6] Skipulagsstofnun og Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. 2024.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

Í næsta kafla verður fjallað um af hverju Kópavogsbær telur að ástæða sé til að gera breytingu á svæðisskipulagi til að aðlaga það að uppbyggingu á Gunnarshólma þrátt fyrir að það sé ekki að öllu leyti í samræmi við leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

5. Rök fyrir útvíkkun vaxtarmarka

Vaxtarmörkin eru miðlægur og mikilvægur hluti af stefnu svæðisskipulagsins. Uppbygging á Gunnarshólma og Geirlandi er utan vaxtarmarka. Því þarf haldgóð rök fyrir uppbyggingu. Kópavogsbær telur þau liggja fyrir og byggja þau á sérhæfðri rýmisþörf til þess að mögulegt verði að byggja upp hágæða þjónustu fyrir eldri íbúa. Fyrsta markmið skipulagslaga er að tryggja að þróun byggðar og landnotkunar sé í samræmi við efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, þar sem heilbrigði þeirra og öryggi er haft að leiðarljósi. Ósk Kópavogsbæjar er breyting á vaxtarmörkum sem stuðlar að því að Kópavogur geti enn betur sinnt íbúum og mögulega uppfyllt þörf sem er til staðar á höfuðborgarsvæðinu í heild.

5.1. Húsnæðisskortur, bæði almennur og sértækur

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins tók gildi árið 2015 og var unnið í samræmi við þá greiningu sem verð var á þróun íbúafjölda á árunum áður. Í þeirri spá sem svæðisskipulag byggir á var gert ráð fyrir að íbúar yrðu á bilinu 233-242 þúsund talsins árið 2025.[7] Í byrjun árs 2025 voru íbúar á höfuðborgarsvæðinu 249 þúsund talsins, sem er um 7.000 íbúum fleiri hærri mörk íbúaspár gerði ráð fyrir á sínum sínum tíma.[8]

Í greiningu svæðisskipulags kemur fram sú spá að íbúum á höfuðborgarsvæðinu til ársins 2025 myndi fjölga um 30-38 þúsund og um 50-70 þúsund til ársins 2040. Uppsöfnuð fólksfjölgun síðustu tíu árin hefur náð um 64% af þeim 70 þúsund íbúum sem gert var ráð fyrir að gætu rúmast innan vaxtarmarkanna.

Spá um íbúaþróun á höfuðborgarsvæðinu hefur verið breytileg á síðustu árum. Í mati HMS frá árinu 2024 var vöxtur meiri en áður hafði verið gert ráð fyrir og taldi HMS að byggja þyrfti 4.500-5.000 nýjar íbúðir á ári til að halda í við þörf á landinu í heild. Miða við nýrra mat HMS árið 2025 sýna spár að fjölgun sé minni en fyrri spá gerði ráð fyrir og að þörfin sé um 4.000 nýjar íbúðir á ári. Í ljósi þess að tveir þriðju hlutar íbúa búa á höfuðborgarsvæðinu er skorturinn mestur þar. Kópavogsbær hefur á síðustu árum og áratugum lagt töluvert til þeirrar uppbyggingar sem hefur orðið á höfuðborgarsvæðinu til að mæta þessari þörf en er nú í þeirri stöðu að eiga takmarkað byggingarhæft land innan vaxtarmarka sem hentar fyrir uppbyggingu af þessu tagi.

5.2. Einmanaleiki og húsnæðisþarfir eldri íbúa: stærð íbúða, aðgengi fyrir alla og sveigjanleg hönnun

Samkvæmt Hagstofu Íslands búa 1,5 í íbúð í aldurshópnum 60 ára og eldri og 1,4 í hópnum 65 ára og eldri. Árið 2025 bjuggu að meðaltali 2,4 íbúar í íbúð og þar kemur í ljós töluverður munur á milli aldurshópa. Þessar tölur sýna að sex af hverjum tíu heimilum íbúa sem eru 65 ára og eldri eru einmenningsheimili. Af þessu leiðir að flestir eldri íbúar þurfa minni íbúðir en eins og fjallað er um í kafla 2 benda gögnin til þess að vöntun sé á minni íbúðum á markaði í dag.

Tillagan að lífsgæðakjarna á Gunnarshólma og Geirlandi miðar að því að íbúar geti lifað heilbrigðu og góðu lífi. Lagt er upp með að áhersla verði á félagslega þætti til að hafa jákvæð áhrif á eina helstu áskorun íbúa á efri árum sem er einmanaleiki. Stefnt er að því að hverfið verði sérsniðið að þörfum

[7] Þróun og framreikningur íbúafjölda á höfuðborgarsvæðinu. Júní 2014.
[8] Hagstofa Íslands. Mannfjöldi eftir landshlutum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

íbúa á þriðja og fjórða æviskeiði. Íbúðir verði flestar litlar og hannaðar með auknu aðgengi og sveigjanleika þannig að íbúar geti búið sem lengst í sínu húsnæði þó heilsu og hreyfileika fari að hraka. Lagt er upp með að hægt verði að laga íbúðirnar að breyttum þörfum ef aðstæður og heilsa krefjast þess.

5.3. Heilbrigt líferni gefur fleiri æviár við góða heilsu

Á svæðinu er gert ráð fyrir verslun og þjónustu þannig að íbúar geti sinnt daglegum þörfum innan 15 mínútna göngufjarlægðar. Í því samhengi er lögð áhersla á að tengingar gangandi séu bæði öruggar og aðlaðandi og að gott aðgengi sé að útivistarsvæðum. Það fyrirkomulag er heilsueflandi og til þess fallið að íbúar fái sem flest heilbrigð æviár með fullum lífsgæðum.

Margt eldra fólk glímir einnig við einmanaleika. Í lífsgæðakjarnanum er lögð áhersla á að vinna gegn því, með aðstöðu til félagslífs, góðum almenningsrýmum og þjónustu sem höfðar til og er sniðin að þörfum eldri íbúa.

5.4. Hringrás á íbúðamarkaði

Samkvæmt könnun HMS[9] gerir fólk sem er um 50 ára, í upphafi þriðja æviskeiðs, ráð fyrir að minnka við sig. Þá kemur fram að 65 ára og eldri geri í auknu mæli ráð fyrir að búa á næstu árum í blokkaríbúðum eða minna fjölbýli.

Hugmyndin með uppbyggingu á Gunnarshólma er að bjóða valkost fyrir fólk eldra en 50 ára sem hefur áhuga á að minnka við sig. Þannig býðst eldra fólki íbúðir sem eru minni og léttari í rekstri og í umhverfi sem þjónar þeirra þörfum eins og best verður á kosið. Með því að auka framboð á minni íbúðum fyrir eldri aldurshópa opnast sá möguleiki að þessir hópar selji stærri eignir í rótgrónum íbúðahverfum og að þannig aukist framboð á rúmgóðum íbúðarhúsum sem eru í nágrenni við innviði og þjónustu fyrir barnafjölskyldur. Slík hringrás á húsnæðismarkaði er líkleg til að bæta nýtingu þeirra innviða sem sveitarfélagið hefur nú þegar fjárfest í.

Í svari HMS við fyrirspurn um áhrif uppbyggingar á Gunnarshólma á Húsnæðismarkaðinn[10] kemur fram að búist er við að uppbygging að Gunnarshólma og Geirlandi geti létt á þeim mikla íbúðaskorti sem hefur byggst upp á höfuðborgarsvæðinu. HMS gerir ráð fyrir að framboð íbúða höfuðborgarsvæðinu geti aukist um 23-24% með uppbyggingu á Gunnarshólma og Geirlandi, að íbúðum á sölu geti fjölgað um 11% að meðaltali og að íbúðaverð geti lækkað.

5.5. Skylda sveitarfélaga til að sinna þörfum eldri íbúa

Á sveitarfélögunum hvílir meðal annars sú skylda að gera húsnæðisáætlanir til 10 ára í senn. Samkvæmt 1. grein reglugerðar um húsnæðisáætlanir nr. 1248/2018 skulu sveitarfélögin meta „þörf fyrir húsnæði til að mæta þörfum einstakra hópa s.s. fatlaðs fólks, aldraðra, tekju- og eignaminni og námsmanna, auk húsnæðisþarfar á almennum markaði“. Hún er því skýr sú skylda sveitarfélaganna að huga að húsnæðisþörfum hópa sem geta haft sérstakar þarfir. Einnig skulu sveitarfélögin veita öldruðum íbúum þjónustu samkvæmt lögum og reglugerðum, meðal annars lögum um málefni aldraðra nr. 125/1999 og lög um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Þegar vitað er hversu stór þörfin verður fyrir húsnæði og þjónustu fyrir eldri íbúa á komandi árum og áratugum er ljóst að full ástæða er til að sinna þessum þörfum á sem hagfelldastan hátt. Uppbygging lífsgæðakjarna í Gunnarshólma og Geirlandi getur verið mjög mikilvægur þáttur til að bjóða eldri íbúum upp á

[9] HMS. Desember 2025. Óskir og væntingar um framtíðarbúsetu.
[10] HMS. 18. sep 2025. Svar við fyrirspurn um áhrif uppbyggingar á Gunnarshólma og Geirlandi á húsnæðismarkaðinn.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

húsnæði og þjónustu og styður almennt við hlutverk Kópavogsbæjar með framboði á fjölbreyttu húsnæði fyrir íbúa sveitarfélagsins.

6. Viðbrögð umsagnaraðila

Til að svara fyrirspurn svæðisskipulagsnefndar óskaði Kópavogsbær eftir samráði við byggðasamlög og aðila sem sjá um löggæslu, veitu og gatnamál. Kópavogsbær átti fundi með Veitum, Heilbrigðiseftirliti Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness, SORPA bs., Strætó bs., Vegagerðinni, Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins og Lögreglunni á höfuðborgarsvæðinu. Í kjölfarið óskaði Kópavogsbær eftir umsögnum frá fyrrnefndum aðilum og sendu allir aðila inn umsögn. Þá barst svar við fyrirspurn landeiganda varðandi áhrif uppbyggingar frá HMS. Hér verður dregið saman innihald þessara umsagna og álita.

6.1. Veitur

Í umsögn sinni dags. 30. september 2025 svara Veitur fyrirspurn Kópavogs um hver séu líkleg áhrif uppbyggingar á Gunnarshólma á starfsemi Veitna.

Veitur benda á að gildandi vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins byggi meðal annars á vatnsverndarsjónarmiðum og mikilvægi Græna trefilsins. Megináhyggjur Veitna snúa að því að tryggja að vatnsbólin haldist ómenguð til framtíðar og vísa í því samhengi til markmiða svæðisskipulags um ómeðhöndlað neysluvatn. Vísað er til skýrslu Vatnaskila þar sem fram kemur að ekki sé hægt að útiloka að uppbygging á Gunnarshólma hafi áhrif á gæði vatnsins. Veitur vara því við umfangsmikilli uppbyggingu innan vatnsverndarsvæða og utan vaxtarmarka og telja að verkefnið geti skapað fordæmi fyrir frekari uppbyggingu í grennd við vatnsvernd.

Veitur minna jafnframt á að langvarandi framkvæmdum á svæðinu muni fylgja aukin mengunarhætta og um þær gildi kröfur um starfsleyfi sem heilbrigðiseftirlit gefur út.

Í niðurstöðu umsagnarinnar kemur fram að áhyggjur Veitna snúi bæði að umfangi fyrirhugaðrar uppbyggingar og mögulegu fordæmisgildi hennar. „Á sama tíma skilja Veitur þörf fyrir uppbyggingu sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og vilja vaxa með þeim.“ Veitur telja sig geta sinnt lögbundinni þjónustu við svæðið. Jafnframt benda þær á að frekari uppbygging veitukerfa og innviða krefjist nánari skoðunar í samráði við Kópavogsbæ og geti haft í för með sér verulegan kostnað.

6.2. Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness (HEF)

HEF hefur sent Kópavogsbæ þrjú skjöl vegna fyrirspurnar um líkleg áhrif uppbyggingar á Gunnarshólma á vatnsvernd. Afstaða HEF þróaðist samhliða því að frekari gögn, greiningar og skýringar bárust frá Kópavogsbæ og ráðgjöfum verkefnisins. Athugasemdir í fyrstu umsögnum byggðu meðal annars á því að takmarkaðar upplýsingar lágu fyrir um forsendur grunnvatnslíkans, niðurstöður áhættumats og fyrirhugaðar mótvægisaðgerðir, auk þess sem HEF taldi þörf á frekari sannprófun og greiningu á lykilforsendum matsins.

28. október 2025 barst fyrsta umsögn HEF. Þar var lögð áhersla á að svæðið væri innan öryggissvæðis vatnsverndar og lýst áhyggjum af mögulegri mengunarhættu fyrir vatnsból höfuðborgarsvæðisins og mögulegu fordæmisgildi uppbyggingarinnar. HEF kallaði eftir frekari upplýsingum um grunnvatnslíkanið, olíumengun, yfirborðsvatn, flóðahættu og fyrirhugaðar mótvægisaðgerðir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

Í kjölfarið lagði VSÓ fram uppfært áhættumat **6. nóvember 2025** með nánari skýringum og mótvægisaðgerðum. Í umsögn HEF **4. desember 2025** kom fram að eftirlitið teldi enn verulega óvissu vera til staðar um lykilforsendur matsins og kallaði eftir frekari greiningum og sannprófun gagna.

5. febrúar 2026 lagði HEF fram viðbótarumsögn eftir fund með Vatnaskilum og frekari kynningar á gögnunum. Þar kom fram að aukið gagnsæi, ný gögn og uppfærslur hefðu styrkt trúverðugleika grunnvatnslíkansins og að uppfært líkan endurspeglaði betur jarðfræðilegar aðstæður á svæðinu. Jafnframt kom fram að HEF taldi mikilvægt að áhættumat yrði uppfært með hliðsjón af nýjum upplýsingum og að frekari gögn og greiningar yrðu lögð fram í áframhaldandi skipulagsferli. Í umsögninni kemur jafnframt fram að HEF sé ekki mótfallið því að skipulagsvinna vegna Gunnarshólma og Geirlands haldi áfram, enda verði brugðist við þeim athugasemdum sem fram hafa komið og nauðsynleg gögn og greiningar lögð fram á síðari stigum skipulagsferlisins.

6.3. Strætó bs.

Í umsögn dags. 29. janúar 2026 svarar Strætó bs. fyrirspurn Kópavogsbæjar um líkleg áhrif uppbyggingar á Gunnarshólma á starfsemi Strætó. Þar kemur fram að frekari upplýsingar um uppbyggingu svæðisins þurfi að liggja fyrir áður en unnt sé að meta farþegagrunn og útfærslu almenningssamgangna. Strætó nefnir nokkra möguleika til þjónustu við svæðið, meðal annars með stoppistöð fyrir landsbyggðarleiðir, pöntunarþjónustu eða hefðbundinni strætóleið ef uppbygging verður nægilega umfangsmikil. Þessar leiðir þarf að skoða í samræmi við uppbygginguna þegar nánari áform liggja fyrir og í samhengi við kostnað. Strætó bendir á að þjónusta við Gunnarshólma sé háð formlegri beiðni frá Kópavogsbæ. Samkvæmt gildandi fyrirkomulagi þurfa nýjar leiðir eða lengingar á núverandi leiðum samþykki stjórnar Strætó.

Strætó leggur áherslu á að almenningssamgöngur verði hafðar til hliðsjónar frá upphafi skipulagsvinnu. Tryggja þurfi að gatnakerfi og skipulag svæðisins geri ráð fyrir skilvirkri akstursleið, hentugri staðsetningu stoppistöðva og annarri aðstöðu sem nauðsynleg er fyrir rekstur almenningssamgangna. Þá bendir Strætó á að eðlilegt sé að þjónusta við svæðið þróist í áföngum samhliða uppbyggingu og að reglulega verði metin þörf fyrir aukna þjónustu. Jafnframt sé mikilvægt að gera ráð fyrir rekstrarkostnaði almenningssamgangna við uppbyggingu nýs hverfis. Strætó bendir jafnframt á að staðsetning svæðisins, fjarlægð frá núverandi byggð og skortur á áfangastöðum á leiðinni geti gert rekstur almenningssamgangna kostnaðarsaman og rekstrarlega krefjandi. Strætó bendir að lokum á að hagkvæmni almenningssamgangna sé almennt mest þar sem byggð er þétt og samfelld.

6.4. SORPA bs.

Í umsögn sinni dags. 5. febrúar 2026 svarar SORPA bs. fyrirspurn Kópavogsbæjar um hver séu líkleg áhrif uppbyggingar á starfsemi félagsins.

SORPA bendir á að félagið fari ekki með sorphirðu fyrir sveitarfélögin og hafi því ekki forsendur til að meta bein áhrif uppbyggingarinnar á sorphirðu. “SORPA bs. rekur fyrir hönd eigenda sinna, sem eru sveitarfélögin sex sem sameinast hafa í ýmsum málum, grenndarstöðvar. Ef þróunarverkefnið verður skilgreint sem íbúðabyggð þá þarf sveitarfélagið Kópavogur að gera ráð fyrir því að setja upp grenndarstöðvar fyrir að lágmarki glerumbúðir, málma og textíl, eins og tilgreint er í lögum um skyldur sveitarfélaganna í söfnun heimilisúrgangs. Einnig þarf Kópavogsbær að gera ráð fyrir að bjóða út sorphirðu ef verkefnið er skilgreint sem íbúabyggð.“

Að mati SORPU er fjarlægð svæðisins frá núverandi söfnunarstöðvum ekki óvenjuleg miðað við önnur hverfi eða atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og því telur félagið ekki líklegt að uppbyggingin hafi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

kostnaðaráhrif utan Kópavogs. Þá kemur fram að kostnaður sem kann að falla til vegna sorphirðu myndi koma fram við útboð þjónustunnar og ber samkvæmt lögum að innheimta sem raunkostnað.

Þá kemur fram að mögulega mætti auka hagkvæmni við sorphirðu með samstarfi vegna sorphirðu á Hólmsheiði. Hins vegar er það ólíkt svæði og innan annars sveitarfélags sem hefur í einhverjum tilvikum verið flókið í útfærslu. Í heild sinni telur SORPA verkefnið sambærilegt öðrum þróunarverkefnum á höfuðborgarsvæðinu og sér ekki á þessu stigi ástæðu til sérstakrar umfjöllunar eða viðbragða af sinni hálfu.

6.5. Vegagerðin

Í umsögn sinni, dags. 4. febrúar 2026, svarar Vegagerðin fyrirspurn Kópavogsbæjar um líkleg áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á Gunnarshólma á Suðurlandsveg, tengingar við hann og starfsemi Vegagerðarinnar.

Vegagerðin leggur áherslu á að skipulag taki mið af veghelgunarsvæði Suðurlandsvegar og vegamóta eins og sýnt er á núverandi deiliskipulagi frá 2023. Lögð er áhersla á að klára tvöföldun Suðurlandsvegar sem fyrst. Síðasti leggur tvöföldunarinnar er á áætlun 2030-2036/2040. Í samgönguáætlun sem nú er til umfjöllunar hjá Alþingi er ekki gert ráð fyrir fjármagni í mislæg gatnamót sem myndu þjóna Gunnarshólma.

Vegagerðin óskar eftir að unnið verði samgöngumat til að meta umfang uppbyggingar á umferð og að einnig verði metin áhrif á umferð á framkvæmdatíma. Þá er lagt til að sérstaklega verði metin þörf á breyttum akstri almenningssamgangna. Samkvæmt umferðarspá Vegagerðarinnar má búast við að árið 2050 muni umferð á Suðurlandsvegi (24-26 þús. bílar á sólarhring) fylla upp í þá umferðarrýmd sem tvöföldun Suðurlandsvegar er hönnuð fyrir (25 þús. bílar á sólarhring). Ekki sé gert ráð fyrir uppbyggingu á Gunnarshólma í þeirri spá og sú aukning kæmi því til viðbótar. Vegagerðin telur einnig „mikilvægt […] að samhliða mögulegum breytingum á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins verði unnið nýtt heildar umferðarlíkan."

Í lýsingu Kópavogsbæjar á nýja hverfinu á Gunnarshólma er gert ráð fyrir 1.200 metra löngu vistloki yfir Suðurlandsveg. Vegagerðin bendir á að slíkt sé kostnaðarsamt og hafi ekki verið gert áður á Íslandi. „Sérstaklega þarf að huga að hönnun og öryggismálum svo sem brunavörnum. Einnig er nauðsynlegt að hjáleið séð til staðar, ef loka þarf á umferð á veginum undir vistlokinu eða við flutning á hættulegum farmi, þar sem að Suðurlandsvegur er eini stofnvegurinn á þessu svæði."

Eigi að breyta út af núverandi deiliskipulagi við Gunnarshólma þurfi önnur lausn að vera „að lágmarki jafn örugg og greiðfær og sú sem nú liggur fyrir. Jafnframt er ljóst að ef um dýrari lausn er að ræða mun sveitarfélagið bera kostnað af mismuninum."

6.6. Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins

Í umsögn sinni, dags. 27. janúar 2026, svaraði Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins (SHS) fyrirspurn Kópavogsbæjar um líkleg áhrif fyrirhugaðrar uppbyggingar á Gunnarshólma á starfsemi slökkviliðs, sjúkraflutninga og brunavarna.

Viðmið slökkviliðsins eru að aksturstími slökkvibifreiða sé ekki meiri en 7,5 mínútur frá starfsstöð á vettvang og að sjúkrabifreiðar nái á vettvang innan 7 mínútna frá útkalli í 90% tilvika. Miðað við núverandi starfsstöðvar er uppbyggingarsvæðið á Gunnarshólma utan við þau viðmið. Hverfið verður svo mannmargt að gera þarf ráðstafanir til að viðbragðstími sé ásættanlegur. „Koma þyrfti upp nýrri starfsstöð sem næði til alls svæðisins innan 7,5 mínútna aksturstíma að hámarki." Þó er einnig bent á að vinna við framtíðaruppbyggingu SHS hafi ekki tekið tillit til fyrirhugaðrar uppbyggingar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

atvinnustarfsemi á Hólmsheiði og mögulegt að einhver hagkvæmni geti náðst ef sama stöð geti þjónustað bæði Hólmsheiði og Gunnarshólma og Geirland.

Miðað við markhóp hverfisins, má ekki vanmeta þessa þörf. „Þrátt fyrir að 20% íbúa höfuðborgarsvæðisins séu 60 ára og eldri eru 55% sjúkraflutninga á svæðinu vegna þess aldurshóps, skv. tölfræði ársins 2024."

Auk þessa bendir slökkviliðið á nauðsyn þess að öll götuhönnun sé til þess fallin að greiða aðgengi neyðaraðila, sérstaklega ef megnið af yfirborði hverfisins verður ofan á vistkjallara eða vistloki. Þá er mikilvægt að hönnun húsa taki tillit til notendahópsins og starfseminnar sem á að fara fram á svæðinu og að horft sé til framtíðarlausna. Einnig ætti tenging hverfisins við Suðurlandsbraut að vera höfuðborgarmegin í hverfinu, til þess að neyðaraðilar komist sem hraðast inn í og út úr hverfinu.

6.7. Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu

Í umsögn sinni dags. 15. janúar 2026 svaraði Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu fyrirspurn Kópavogsbæjar um hver væru líkleg áhrif uppbyggingar á Gunnarshólma á starfsemi lögreglunnar.

Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu leggur áherslu á að aðkoma að svæðinu verði um mislæg gatnamót til að tryggja greitt aðgengi fyrir neyðaraðila. Lögreglan telur ekki þörf á að opna nýja stöð eða að taka tillit til aldurssamsetningar hverfis. Nægar upplýsingar liggi fyrir til þess að hægt sé að meta áhrif á starfsemi lögreglu. Þá lýsir lögreglan ánægju með skipulag hverfisins: „Viðbrögð LRH [við tillögunni] eru almennt góð og fyrirhugað skipulag íbúahverfis til fyrirmyndar er varðar umferð innan svæðis."

6.8. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) nú Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun.

Í minnisblaði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) dags. 18. september 2025 svarar stofnunin fyrirspurn Sigurðar Stefánssonar um möguleg áhrif uppbyggingar 5.500 íbúða og 1.200 hjúkrunarrýma í Gunnarshólma og Geirlandi á húsnæðismarkað höfuðborgarsvæðisins. Minnisblaðið var skrifað áður en Skipulagsstofnun varð hluti af HMS.

Samkvæmt mati HMS er áætluð íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu um 2.900 íbúðir á ári fram til ársins 2050, auk þeirrar uppbyggingar sem þarf til að mæta uppsafnaðri íbúðaskuld. HMS telur að fyrirhuguð uppbygging 5.500 íbúða og allt að 1.200 hjúkrunar- og endurhæfingarrýma á Gunnarshólma og Geirlandi geti dregið úr íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu um allt að 23–24% á tímabilinu 2028–2036, að því gefnu að uppbyggingin taki átta ár og hafi ekki neikvæð ruðningsáhrif á aðra íbúðauppbyggingu. Stærstur hluti áhrifanna tengist uppbyggingu íbúðanna sjálfra, en HMS metur að hjúkrunar- og endurhæfingarrýmin geti dregið úr íbúðaþörf um tæplega 1,5% til viðbótar, að því gefnu að ein íbúð losni fyrir þriðja hvert hjúkrunarrými. HMS tekur fram að framangreindir útreikningar geri ekki ráð fyrir neikvæðum ruðningsáhrifum á aðra íbúðauppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu. Stofnunin telur þó sennilegt að slík ruðningsáhrif eigi sér stað að einhverju leyti, meðal annars vegna þess að aðrir uppbyggingaraðilar gætu dregið úr framkvæmdum vegna skorts á aðföngum eða breyttra væntinga um þróun fasteignamarkaðar. HMS leggur þó ekki fram mat á umfangi slíkra áhrifa. Verði ruðningsáhrif veruleg gætu áhrif verkefnisins á íbúðaþörf og framboð orðið minni en framangreindar tölur gefa til kynna.

HMS telur jafnframt að uppbygging 5.500 íbúða geti aukið framboð íbúða á sölu á höfuðborgarsvæðinu um allt að 11% að meðaltali á tímabilinu 2028–2036, að því gefnu að uppbyggingin hafi ekki neikvæð ruðningsáhrif á aðra íbúðauppbyggingu. Að mati HMS gæti slík framboðsaukning leitt til lægra húsnæðisverðs og fjölgað kaupsamningum á svæðinu yfir tímabilið. Stofnunin leggur þó áherslu á að áhrif á húsnæðisverð séu háð verulegri óvissu og að fara beri varlega

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

í að draga ályktanir um verðþróun. Að lokum bendir HMS á að breyting á vaxtarmörkum vegna verkefnisins gæti skapað forsendur fyrir frekari framboðsaukningu á húsnæðismarkaði. Jafnframt gæti verkefnið stuðlað að aukinni nýtingu íbúðarhúsnæðis. HMS tekur þó fram að um sé að ræða afleidd áhrif sem ekki hafi verið metin sérstaklega í greiningunni.

6.9. Viðbrögð Kópavogsbæjar vegna umsagna

Umsagnir og álit sem aflað var varpa ljósi á ýmsa þætti fyrirhugaðrar uppbyggingar á Gunnarshólma. Í umsögnunum eru settar fram ábendingar um frekari rannsóknir, greiningar og samráð sem mikilvægt er að hafa til hliðsjónar í áframhaldandi skipulagsvinnu. Kópavogsbær mun nýta þær upplýsingar sem fram hafa komið við mótun verkefnisins og vinna áfram með þau viðfangsefni sem umsagnaraðilar hafa bent á. Eins og áður hefur komið fram verður haft samráð við umsagnaraðila á síðari stigum skipulagsvinnunnar, þar á meðal við kynningu skipulagslýsingar verði verkefninu haldið áfram.

Vatnsvernd

Kópavogsbær leggur ríka áherslu á að vernd vatnsbóla höfuðborgarsvæðisins verði höfð að leiðarljósi á öllum stigum verkefnisins. Umsagnir HEF, Veitna og annarra umsagnaraðila hafa varpað ljósi á atriði sem mikilvægt er að skoða nánar í áframhaldandi skipulagsvinnu.

Kópavogsbær mun áfram vinna að uppfærslu gagna og greiningum í samráði við HEF, Veitur, Vatnaskil og aðra viðeigandi aðila. Við áframhaldandi skipulagsgerð verður meðal annars unnið með þær ábendingar sem fram hafa komið um grunnvatnslíkan, áhættumat, fráveitu, ofanvatn, mengunarhættu á framkvæmdatíma og mögulegar mótvægisaðgerðir.

Jafnframt verður unnið að því að þróa og útfæra frekari gögn, greiningar og skipulagsskilmála eftir því sem skipulagsvinnu vindur fram. Markmiðið er að tryggja að ákvarðanir á síðari stigum skipulagsferlisins byggi á sem bestum upplýsingum um áhrif uppbyggingarinnar á vatnsvernd og að tekið verði tillit til þeirra sjónarmiða sem umsagnaraðilar hafa sett fram.

Almenningssamgöngur

Kópavogsbær leggur áherslu á að fundin verði farsæl lausn til að tryggja aðgengi íbúa á Gunnarshólma að almenningssamgöngum. Skoðaðar verða leiðir til að tengja svæðið með sem hagkvæmustum hætti. Í því samhengi verður skoðað hvort hagkvæmt verði að landsbyggðarstrætó stoppi á svæðinu og hvort styrkja megi almenningssamgöngur á Hólmsheiði og í Norðlingaholti samhliða tengingu við Gunnarshólma. Þetta er verkefni sem Kópavogsbær mun vinna að í samráði við Strætó bs., Vegagerðina, Betri samgöngur og Almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðisins ohf. eftir því sem verkefninu vindur fram. Þótt Gunnarshólmi sé í nokkurri fjarlægð frá núverandi íbúðarbyggð er gert ráð fyrir að þétt og blönduð byggð með fjölbreyttri þjónustu styrki farþegagrunn svæðisins og geti þannig stutt við rekstur almenningssamgangna til lengri tíma.

Umferðartengingar

Kópavogsbær leggur áherslu á að vinna frekari greiningar í samræmi við umsögn Vegagerðarinnar. Haldi verkefnið áfram verða samgöngumál skoðuð nánar, meðal annars með hliðsjón af gatnamótum við Gunnarshólma, aðkomu almennrar umferðar, almenningssamgangna og viðbragðsaðila. Einnig verður unnið samgöngumat og eftir því sem þörf krefur uppfært umferðarlíkan til að meta áhrif uppbyggingarinnar á stofnvegakerfið og samgöngur á svæðinu. Við áframhaldandi skipulagsvinnu verður haft samráð við Vegagerðina, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins, Lögregluna á höfuðborgarsvæðinu og Strætó bs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026

Aðgengi viðbragðsaðila

Kópavogsbær leggur áherslu á að hugað verði að aðgengi viðbragðsaðila við skipulagsgerð og hönnun mannvirkja, meðal annars við hönnun vistkjallara og vistloks, og sérstaklega verður hugað að því að hönnun sé í samræmi við notendahóp svæðisins. Hönnun vistkjallara og annarra innviða verði þannig að aðkoma slökkviliðs og annarra viðbragðsaðila sé tryggð. Sú vinna verður unnin í samráði við slökkvilið og lögreglu. Kópavogsbær mun í samráði við SHS skoða hvaða úrræði og fyrirkomulag geti komið til greina til að tryggja að viðbragðstímar uppfylli þjónustumarkmið á svæðinu.

7. Náttúruvá

Verkís vann minnisblaðið *Gunnarshólmi og Geirland – frumskoðun á hættu frá mögulegu hraunflæði*, dags. 2. október 2025. Í samantekt minnisblaðsins segir eftirfarandi:

Undirbúningsvinna fyrir þróunarverkefnið Gunnarshólmi í Kópavogi er yfirstandandi. Mikilvægt er að þeir aðilar sem að málinu koma geri sér fulla grein fyrir mögulegum hættum frá náttúrunnar hendi, sérstaklega í ljósi þess að nýtt gosskeið er hafið á Reykjanesskaga.

Núverandi gosskeið er hið fjórða á síðustu 3500 árum. Gosskeið á Reykjanesi vara í 400-500 ár. Á milli þeirra eru skjálftatímabil sem vara í 600-800 ár. Á meðan þau vara eru engin gos. Gosskeiðin sjálf einkennast af virkum og óvirkum tímabilum. Núna erum við á virku tímabili og þegar því tímabili líkur er líklegt að 20-150 ára óvirkt tímabil taki við. Sögulega séð virkjast eitt til tvö eldstöðvakerfi innan hvers virks tímabils. Frá upphafi þessa tímabils hafa bæði Fagradalsfjallskerfið og Svartsengiskerfið virkjast.

Reykjanesið er ágætlega kortlagt m.t.t. hrauna frá síðustu þremur gosskeiðum. Greinilegt er að oft eru það sömu eða svipaðar gígaraðir sem virkjast og á það einnig við um Sundhnúksgígaröðina. Hraun hafa náð að renna mjög nærri Gunnarshólma og Geirlandi í síðasta og þar þarsíðasta gosskeiði. Því er ekki ólíklegt að búast megi við hraunflæði í átt að jörðunum síðar í þessu gosskeiði. Í báðum tilfellum var um hrauntungur að ræða við jaðar mun stærri hraunbreiðu. Því er mjög líklegt, ef vel er að verki staðið, að hægt væri að verja svæðið komi til gosvirkni á nærsvæði jarðanna.

Skjálftavirkni er vel rannsökuð á Íslandi og ekkert nýtt hefur komið fram eftir að núverandi gosskeið hófst á Reykjanesi. Hönnun mannvirkja er því óbreytt hvað þann þátt varðar.

Í þeirri frumskoðun sem hér er gerð grein fyrir kom ekkert í ljós sem bendir til þess að ekki sé hægt að byggja á Gunnarshólma og Geirlandi. Sömu hönnunarkröfur gilda og annars staðar á höfuðborgarsvæðinu. Mælt er með því að ráðist verði í ítarlegar rannsóknir á sprungum á svæðinu til að hægt verði að forðast að staðsetja mannvirki ofan á misgengissprungum. Einnig er mælt með nánari greiningu á mögulegu hraunflæði frá eldri gígaröðum til að meta betur möguleika á hraunvörnum. Í slíkri greiningu þyrfti einnig að taka tillit til annarrar byggðar og mikilvægra innviða sem mögulega þyrfti að verja svo möguleg víxláhrif verði tekin með í greiningarnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 24.11.2026