SVÆÐISSKIPULAGIÐ
HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ 2040

Skipulagslýsing vegna breyttra vaxtarmarka - DRÖG
Gunnarshólmi og Geirland í Kópavogi - Vinnugögn



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Verklýsing vegna breytinga á svæðisskipulagi
Lögð fram sbr. 1. mgr. 23. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

Desember 2024

Kópavogsbær

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2040

Drög - Skipulagslýsing vegna breyttra vaxtarmarka – Gunnarshólmi og Geirland

Unnið fyrir:
Kópavogsbæ
Digranesvegi 1, 200 Kópavogi

Unnið af:

VSÓ RÁÐGJÖF
Borgartúni 20, 105 Reykjavík
www.vso.is

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

Efnisyfirlit

1	**Inngangur**	**1**
2	**Forsendur**	**1**
2.1	Vaxtarmörk	1
2.2	Lýðfræðileg þróun og húsnæðisuppbygging	1
	Aukinn fjöldi fólks á þriðja og fjórða æviskeiði kallar á fleiri og minni íbúðir	2
	Fjöldi íbúða	4
	Hentugt húsnæði eykur hringrás	4
	Þörf á sérhæfðu húsnæði og samtvinnun húsnæðis- og þjónustuuppbyggingar	4
2.3	Vatnsvernd	5
2.4	Uppbygging á Gunnarshólma og Geirlandi	7
2.4.1	Fyrstu hugmyndir um uppbyggingu á skipulagssvæðinu	7
3	**Lýsing skipulagsverkefnis**	**9**
3.1	Markmið	9
3.2	Efni breytingartillögu	9
3.3	Úrlausnarefni	9
4	**Tengsl við aðrar áætlanir**	**11**
4.1	Landsskipulagsstefna 2024-2038	11
4.2	Svæðisskipulagið höfuðborgarsvæðisins 2015-2040	12
4.3	Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040	12
5	**Matslýsing**	**14**
5.1	Nálgun matsvinnu	14
6	**Samráð og kynning**	**16**
6.1	Umsagnaraðilar	16
6.2	Tímasetningar	17
7	**Heimildaskrá**	**18**
8	**Viðaukar**	**18**
Hnotskurn – Samfélag frá grunni		**19**

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

1 Inngangur

Kópavogsbær hefur óskað eftir að hefja undirbúning við að breyta vaxtarmörkum höfuðborgarsvæðisins, til að mæta íbúðaþörf sveitarfélagsins. Óskað er þess að heimila blandaða byggð á Gunnarshólma og Geirlandi í Kópavogi. Umrætt svæði er um 64 ha að stærð.

Gunnarshólmi og Geirland liggja utan núverandi vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins, 800 metrum frá vaxtarmarkaeyju á Hólmsheiði. Á svæðinu stendur til að reisa 6 til 7 þúsund búsetueiningar fyrir allt að 10 þúsund íbúa og húsnæði fyrir nýsköpun, heilsu- og þjónustustarfsemi.



Mynd 1.1 Staðsetning Gunnarshólma og Geirlands. Geirland er eystri hluti appelsínugula svæðisins. Gula línan sýnir núverandi vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins.

Þörfin fyrir hraða uppbyggingu er knýjandi. Fyrirhuguð uppbygging í Kópavogi er svar við brýnni þörf fyrir húsnæði og þá sérstaklega húsnæði sem sniðið er að þörfum fólks á þriðja og fjórða æviskeiði. Svæðisskipulagslýsing er fyrsta skref í skipulagsferli sem þarf að fylgja til að breyta vaxtarmörkum.

Öldrun þjóðarinnar er ein af stærstu samfélagslegu áskorunum á Íslandi.

Í Svæðisskipulagi Höfuðborgarsvæðisins 2040, sem staðfest var þann 29. júní 2015, eru skilgreind vaxtarmörk sem draga skil milli þéttbýlis og dreifbýlis. Samkvæmt stefnu svæðisskipulagsins skal öll uppbygging þéttbýlis eiga sér stað innan vaxtarmarka, en utan þeirra verði t.d. vatnsverndarsvæði og önnur verndarsvæði, stærri útivistarsvæði, landbúnaður, frístundabyggð, óbyggð svæði og annað sem tilheyrir dreifbýli.

Frá 2015 hafa forsendur fyrir mati á íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu breyst verulega. Íbúum höfuðborgarsvæðisins hefur fjölgað mun meira en fólksfjöldaspár gerðu ráð fyrir. Vanmat á íbúðaþörf og drifkröftum hennar hefur m.a. leitt til þess að ekki hefur verið byggður nægur fjöldi íbúða. Framboð íbúðarhúsnæðis hefur ekki náð að fylgja vaxandi og breyttri eftirspurn. Húsnæðisskortur á höfuðborgarsvæðinu hefur verið viðvarandi og vaxandi undanfarin ár og hefur knúið fram miklar hækkanir á húsnæðisverði.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Til að mæta breyttum búsetuþörfum fólks og öldrun þjóðarinnar þarf að grípa til fjölbreyttra aðgerða. Kópavogsbær hefur haft til skoðunar ýmsar leiðir til að mæta þörfum sem fylgir öldrun þjóðar. Ein af þeim er að kanna möguleika á að byggja upp lífsgæðakjarna, sem er það sterkur að hann bjóði upp á nauðsynlega og sértæka þjónustu fyrir íbúa á þriðja og fjórða aldursskeiðinu.

Innan núverandi vaxtamarka Kópavogsbæjar er ekki nægjanlegt land til að mæta slíkri uppbyggingu. Því telur Kópavogsbær þörf á að breyta vaxtarmörkum í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Innan Kópavogsbæjar er ekki nægjanlegt land til mæta íbúafjölgun og breyttum þörfum íbúa sveitarfélagsins. Því telur Kópavogsbær þörf á að breyta vaxtarmörkum.

Í þessari skipulagslýsingu eru kynnt áform um að byggja upp íbúða- og þjónustukjarna á Gunnarshólma og á Geirlandi í landi Kópavogsbæjar. Í verkefninu eru fjölmargar áskoranir í skipulags- og umhverfismálum sem þarf að vinna með til að raungera verkefnið og snúa m.a. að vaxtarmörkum, samgöngum, vatnsvernd, fjölbreytileika byggðar og samfélags, náttúrulegu umhverfi, náttúruvá og loftslagsmálum. Ofangreindar áskoranir verða inntak komandi skipulagsvinnu og verður aflað fjölbreyttra gagna í skipulagsferlinu til að tryggja upplýsta ákvörðun um vaxtarmörkin.

Grundvallaratriði fyrir því að Kópavogsbær leggur fram skipulagslýsingu um að breyta vaxtarmörkum er niðurstaða áhættumats vatnsverndar sem liggur fyrir. Niðurstaðan er að uppbygging á Gunnarshólma og Geirlandi er möguleg án þess að ógna vatnsbólum höfuðborgarsvæðisins. Ítarlegt áhættumat, dreifingarreikningar og flóðareikningar eru í viðauka þessarar skipulagslýsingar og er hluti skipulagsgagnanna.

Lýsing þessi er unnin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gerð er grein fyrir viðfangsefni breytingarinnar og helstu forsendum hennar, áherslum sem lagðar verða til í skipulagsvinnunni og umhverfismati tillögunnar og hvernig staðið verður að samráði og kynningu á tillögunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

2 Forsendur

2.1 Vaxtarmörk

Í svæðisskipulaginu Höfuðborgarsvæðið 2040 er mörkuð stefna um að öll uppbygging þéttbýlis skuli eiga sér stað innan vaxtarmarka. Vaxtarmörkin liggja við jaðar núverandi byggðar, auk svæða sem skilgreind eru fyrir uppbyggingu í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna.

Í svæðisskipulagi 2040 kemur fram sú forsenda að með auknum þéttingarmöguleikum á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum er gert ráð fyrir að vaxtarmörkin dugi vel fram yfir skipulagstímabilið, þ.e. 2040.

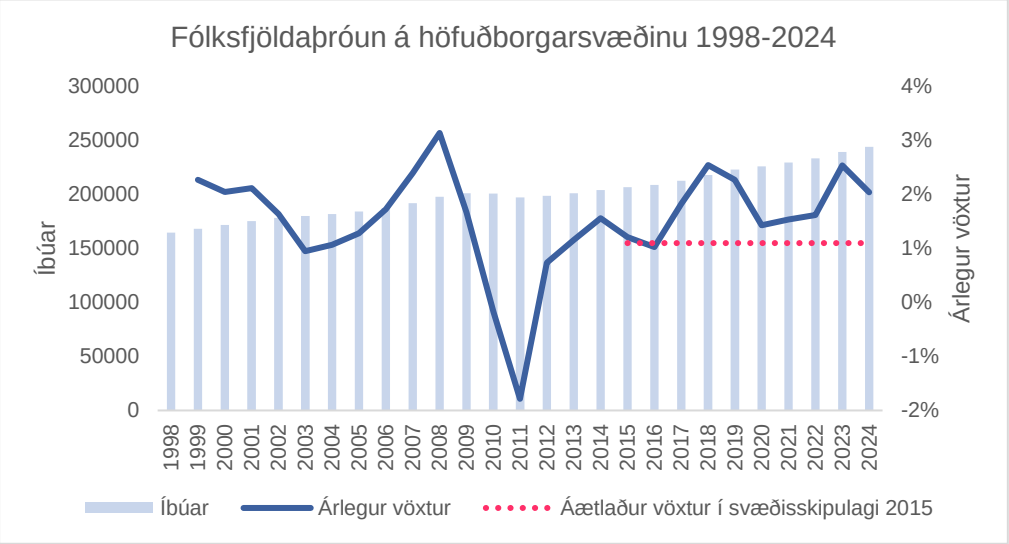
Eins og kemur fram í eftirfarandi köflum er ólíklegt að vaxtarmörkin dugi fram til 2040. Þá er ljóst að vaxtarmörkin takmarka verulega vöxt Kópavogsbæjar og getu sveitarfélagsins að mæta þörfum íbúa.

2.2 Lýðfræðileg þróun og húsnæðisuppbygging

Íbúðaþörf endurspeglar hvernig til tekst að mæta þörfum fólks fyrir húsnæði á hverjum tíma. Það er mikilvægt að meta íbúðaþörf til framtíðar til að hægt sé að skipuleggja byggð með hagkvæmari hætti en ella og draga úr sveiflum á bygginga- og húsnæðismarkaði (HMS og Intelleco, 2023).

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins var samþykkt árið 2015. Undangengin ár hafði Ísland verið í efnahagslegri lægð og hægst hafði verulega á fólksfjölgun. Vaxtarmörk voru dregin út frá forsendum um 1,1% fólksfjölgun á ári yfir 25 ára tímabil þ.e. að íbúum á höfuðborgarsvæðinu myndi fjölga um 70.000 fram til 2040 og yrðu um 275.000.

Íbúum höfuðborgarsvæðisins hefur fjölgað um 1,9% á ári síðan 2015 eða sem nemur um 37.500 íbúum á 9 árum. Sem er talsvert meiri vöxtur en forsendur svæðisskipulagsins byggðu á, sem var 1,1%.



Mynd 2.1 Fólksfjöldaþróun á höfuðborgarsvæðinu 1998-2024. Heimild: Hagstofa Íslands.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

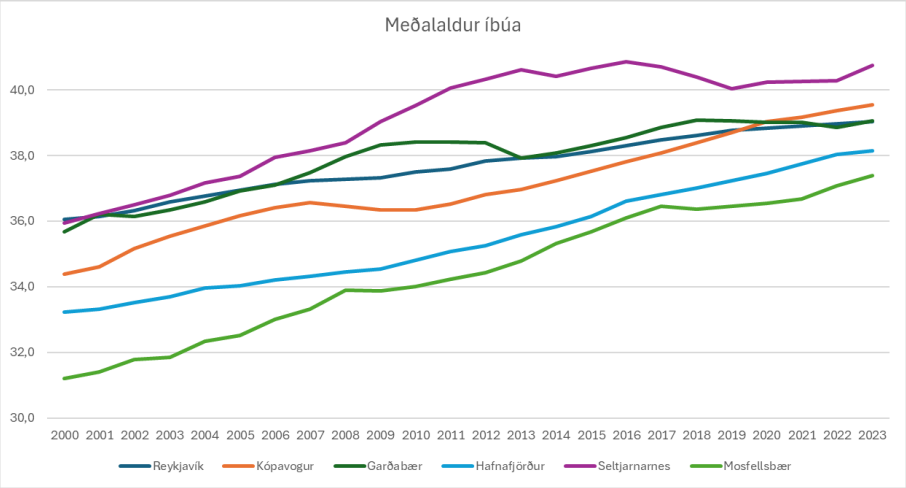
Þróttur efnahagslífs hefur verið mikill og kallað á aðflutning fólks erlendis frá. Samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar frá nóvember 2024 mun árlegur vöxtur höfuðborgarsvæðisins verða um 1,8% til ársins 2039[1] sem nemur 80% umfram forsendur svæðisskipulagsins. Ef svo heldur sem horfir stefnir í að spá um íbúafjölgun fram til 2040 rætist áratug fyrr, þ.e. eftir 5 ár en ekki 15 ár og munar þar verulega. Miðað við mannfjöldaspá Hagstofunnar er áætlað að fjöldi íbúa á höfuðborgarsvæðinu verði um 330.000 árið 2040 eða 51.000 fleiri íbúar en núverandi skipulag gerir ráð fyrir.

Ef gert er ráð fyrir að hlutfall íbúa í Kópavogi af heildaríbúafjölda á höfuðborgarsvæðinu verði sama árið 2040 og það var 2024, er gert ráð fyrir að íbúar í Kópavogi verði 54.000 talsins.

Aukinn fjöldi fólks á þriðja og fjórða æviskeiði kallar á fleiri og minni íbúðir

Aukin húsnæðisþörf ræðst af fleiru en fjölgun íbúa. Aldurssamsetning og fjölskyldumynstur hafa veruleg áhrif því þessir þættir ráða fjölda íbúa í hverri íbúð. Að undanförnu hefur fólki sem komið er yfir miðjan aldur, fjölgað hraðar en áður. Fyrirséð er að sú þróun muni halda áfram þegar stórir árgangar eftirstríðsáranna og seinni hluta 20. aldar ná eftirlaunaaldri.

Þetta hefur þau áhrif að sífellt hærra hlutfall íbúða verður með tiltölulega fáa íbúa. Fyrir liggur að í hópi þeirra sem eru 65 ára og eldri búi að meðaltali 1,4 íbúar í hverri íbúð. Til samanburðar búa í dag að jafnaði 2,4 íbúar í hverri íbúð á höfuðborgarsvæðinu[2]. Þetta þýðir að byggja þarf mun fleiri íbúðir til að hýsa sama fjölda og áður.



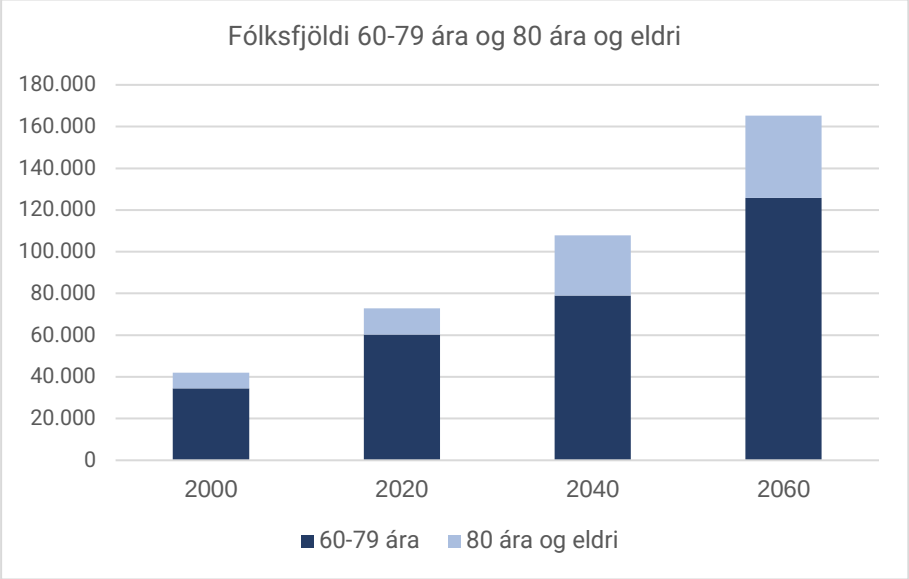
Mynd 2.2 Meðalaldur íbúa á í sveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins á tímabilinu 2000-2023. Heimild: Hagstofa Íslands.

Þriðja æviskeiðið er við eftirlaunaaldur, meðan fólk er við góða eða sæmilega heilsu, getur að mestu séð um sig sjálft og tekið þátt í lífinu af þónokkrum þrótti.

Fjórða æviskeiðið er þegar fólk er orðið máttfarið og heilsulítið. Fólk á þessu æviskeiði er gjarnan komið á hjúkrunarheimili.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

[1] Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (29. Nóvember 2024)
[2] Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 5. nóvember 2024



Mynd 2.3 Fjöldi fólks eldri en 60 ára. Tölur fyrir 2000 og 2020 eru rauntölur en fyrir 2040 og 2060 eru úr mannfjöldaspá Hagstofu frá desember 2023, miðspánni. Heimild: Allar tölur eru frá Hagstofu Íslands.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) telur í ljósi breyttrar aldurssamsetningar og minnkandi heimilisstærðar á Íslandi megi gera ráð fyrir aukinni eftirspurn eftir húsnæði á næstu áratugum. Með færri börnum á hverju heimili og aukinni lífslengd minnkar meðalstærð heimila, sem leiðir til þess að þörf sé á fleiri íbúðum til að hýsa sama fjölda íbúa. Sama þróun hefur átt sér stað á Norðurlöndunum þar sem heimilisstærð hefur minnkað með færri barneignum og öldrun þjóðar. Með færri íbúum í hverju heimili er þörf á uppbyggingu fleiri íbúða en sem nemur mannfjölgun. Ef spár HMS ganga eftir væri íbúðaþörf næstu ára vanmetin um allt að 40 prósent ef ekki er tekið tillit til breyttrar heimilisstærðar samhliða lýðfræðilegri þróun.[3]

	Íbúafjöldi			Hlutfall íbúa		
50 ára og eldri	2000	2023	Aukning	2000	2023	Breyting
Höfuðborgarsvæðið	42.903	75.763	*77%*	25,0%	31,5%	6,5%
Reykjavík	28.565	43.047	*51%*	26,0%	30,8%	4,8%
Kópavogur	5.343	13.285	*149%*	23,5%	33,4%	9,8%

Kópavogur er í sérstakri stöðu, meðalaldur íbúa er orðin næsthæstur á höfuðborgarsvæðinu og mun að óbreyttu líklega vaxa hraðast af sveitarfélögunum áfram þar sem byggingarland innan vaxtarmarka er takmarkað.

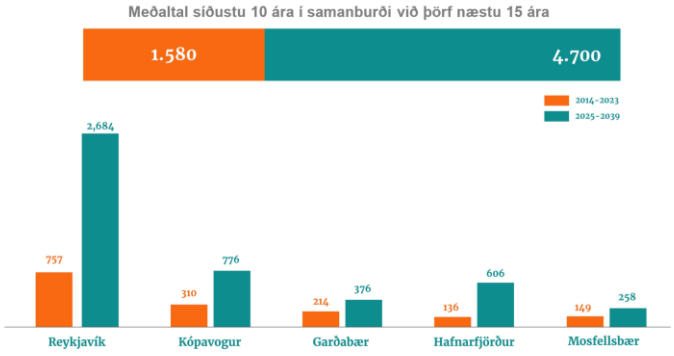
[3] Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 5. nóvember 2024.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Fjöldi íbúða

Samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs, er gert ráð fyrir að á tímabilinu 2019 til 2040 bætist við 5.760 íbúðir. Í aðalskipulaginu hefur verið miðað við 2,5 íbúa í íbúð.

Uppfært mat Kópavogsbæjar, þar sem tekið hefur verið tillit til lýðfræðibreytinga, gerir ráð fyrir að í sveitarfélaginu muni þurfi um 12.000 nýjar íbúðir fram til 2040, til að mæta íbúafjölgun og breyttum þörfum og halda sambærilegri hlutdeild í fjölda íbúa á höfuðborgarsvæðinu. Innan vaxtarmarka er einungis rými fyrir um 5.000 íbúðir í Kópavogi.



Mynd 2.4 Yfirlit um byggingu íbúða á ári síðastliðin 10 ár og þörf fyrir byggingu íbúða á hverju ári næstu 15 ár á höfuðborgarsvæðinu.

Hentugt húsnæði eykur hringrás

Breytt aldurssamsetning þjóðarinnar þýðir að þeim fjölgar sem búa einir eða án barna. Þetta kallar á breytt sjónarmið við hönnun íbúðarhúsnæðis og skipulag íbúðarhverfa.

Hagur er að því, bæði fyrir íbúa og samfélag, að byggja hverfi sem eru hönnuð fyrir þarfir fólks á þriðja og fjórða æviskeiði. Farsæl uppbygging slíkra íbúða og hverfa mun örva nauðsynlega hringrás fólks um íbúðir og hverfi. Slík uppbygging mun skapa áhugaverða valkosti fyrir fólk þegar fækkað hefur í heimili til að flytja úr stórum fjölskylduíbúðum í minni íbúðir í hentugu hverfi. Um leið losna fjölskylduíbúðir í grónum hverfum með leik- og grunnskólum fyrir barnafjölskyldur. Ef vel er haldið á spilunum verður þörf fyrir ný fjölskylduhverfi þverrandi því fyrir eru hverfi og íbúðir sem sniðnar eru að þörfum fjölskyldna og geta að mestu mætt fyrirséðri þörf.

Með uppbyggingu á Gunnarshólma er áformað að ná fram jákvæðum áhrifum með því auka verulega húsnæðisframboð á höfuðborgarsvæðinu sem skapar um leið tækifæri fyrir sveitarfélög að nýta betur núverandi innviði, s.s. skóla og stofnanir. Tilfærsla fólks á efri árum úr stærri eignum í sérhæfðar íbúðir mun hraða hringrás á húsnæðismarkaðnum með tilheyrandi jákvæðum áhrifum á mun stærri hóp samfélagsins sem kemst í húsnæði við hæfi.

Þörf á sérhæfðu húsnæði og samtvinnun húsnæðis- og þjónustuuppbyggingar

Fjölgun fólks á þriðja og fjórða æviskeiði krefst úrlausnar í húsnæðismálum og í opinberri þjónustu. Hagkvæmasta leiðin og sú sem tryggir besta þjónustu er að íbúðarbyggð sem sniðin er að þörfum eldri borgara sé samþætt og staðsett nærri þeirri þjónustu sem þau þurfa. Til þess að svo megi verða þarf að gera ráð fyrir slíkri samþættingu í skipulagi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Svæðisskipulagið fjallar um íbúðaþörf í grófum dráttum. Fjölgun í eldri aldurshópum er nefnd sem ein af stærstu áskorunum komandi ára en svæðisskipulagið fjallar ekki um hvernig takast skuli á við þessa áskorun. Þróunaráætlanir um húsnæðismál eru gerðar til fjögurra ára en þar er fjallað takmarkað um þessa sértæku húsnæðisþörf sem hlýst af þessari þróun.

Í dag eru rúmlega 13 þúsund landsmanna yfir 80 ára aldri. Sá fjöldi mun tvöfaldast næstu 15 árin. Í þessum aldurshópi eykst hlutfallið sem þarf sértæka aðstoð hratt með hverju æviári, bæði þörf á hjúkrunarrýmum og annarri þjónustu. Uppbygging hjúkrunarrýma eða annarrar sértækrar þjónustu á höfuðborgarsvæðinu hefur ekki verið í samræmi við þörfina. Á svæðinu eru nú 1.688 hjúkrunarrými[4]. Það er einungis 56% allra hjúkrunarrýma á landinu öllu, þótt að borgarbúar séu tæplega tveir þriðju hlutar landsmanna. Bið eftir vist og þjónustu skerðir lífsgæði eldra fólks og aðstandenda. Það íþyngir einnig heilbrigðiskerfinu, þegar fólk sem ekki getur búið lengur heima ílendist á sjúkrahúsum meðan beðið er eftir öðrum úrræðum.

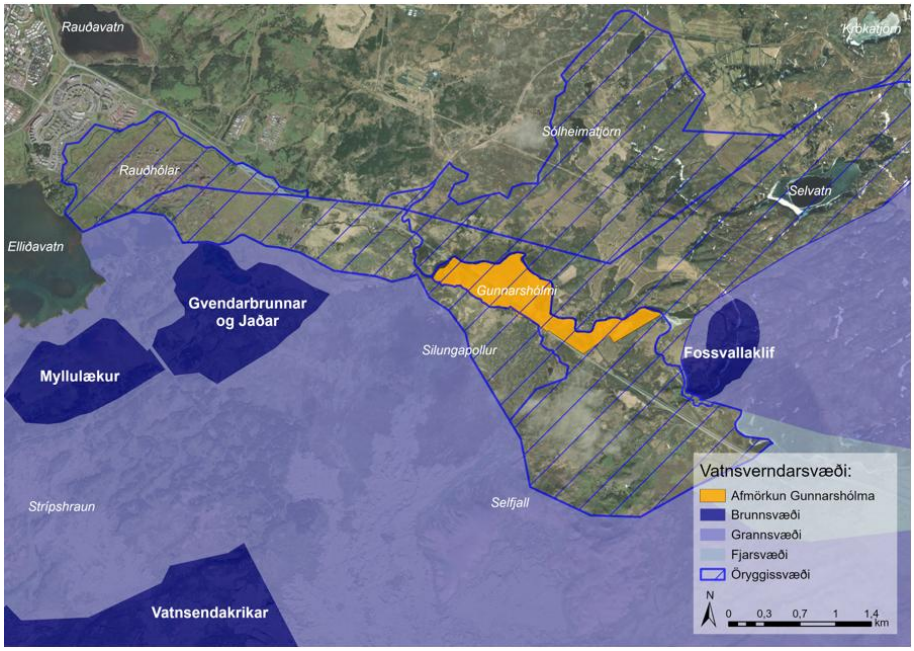
Til þess að ná fram hagkvæmnisáhrifum, þarf mun stærra landsvæði en þá reiti sem eru fyrir hendi innan núverandi vaxtarmarka á landsvæði Kópavogs.

2.3 Vatnsvernd

Gunnarshólmi og Geirland eru innan svokallaðs *öryggissvæðis* vegna grunnvatns (mynd 2.5). Afmörkun vatnsverndarsvæðis höfuðborgarsvæðisins er sett fram í skýrslu um vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu og heildarendurskoðun þess (Verkfræðistofan Vatnaskil, 2015). Megin vatnstökusvæði höfuðborgarsvæðisins sem staðsett eru í nágrenni Gunnarshólma og Geirlands eru Gvendarbrunnar og Jaðar, Myllulækur, Fossvallaklif og Vatnsendakrikar.

Almennt skiptast vatnsverndarsvæði í brunnsvæði, grannsvæði og fjarsvæði, en á höfuðborgarsvæðinu hefur verið bætt við svokölluðu öryggissvæði sem liggur utan aðrennslissvæða grunnvatns til vatnsbóla og liggja eftir jöðrum brunn-, grann- og fjarsvæða (Mynd 2.5). Á skipulagssvæðinu er sterkur grunnvatnsstraumur sem leiðir grunnvatn hratt frá svæðinu og að mestu fram hjá nálægu brunnsvæði, Gvendarbrunnum.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 2.5 Vatnsverndarsvæði og öryggissvæði vegna grunnvatns. Afmörkun Gunnarshólma er sýnd með appelsínugulum lit. Mynd: VSÓ Ráðgjöf.

Öryggissvæði. Á vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins er til viðbótar við kröfur í reglugerðum skilgreint svokallað öryggissvæði, sbr. samþykkt nr. 555/2015 um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar. Öryggissvæði vegna grunnvatns er skilgreint þar sem mengun er mögulega talin geta borist af yfirborði með írennsli í grunnvatn og til vatnsbóls í nágrenninu samanber skilgreiningu á öryggissvæði í samþykktinni:

> *Öryggissvæði:* Öryggissvæði eru utan aðrennslissvæða grunnvatns til vatnsbóla og liggja eftir jöðrum brunn-, grann- og fjarsvæða. Þau eru skilgreind á svæðum þar sem mengun er mögulega talin geta borist af yfirborði með írennsli til grunnvatns og dreifst með grunnvatnsstraumum til vatnsbóla. Gæta þarf viðunandi öryggis við ákvörðun um nýtingu svæðis sem og hönnun og gerð mannvirkja og mengunarvarna. Öryggissvæðum er skipt í tvo flokka eftir eðli svæðisins.
>
> a) Öryggissvæði vegna grunnvatns: Svæði þar sem talið er að efni sem berast í jörð geti mögulega borist í grunnvatn og þaðan inn á áhrifasvæði vatnstökustaða.
>
> b) Öryggissvæði vegna yfirborðsvatns: Svæði þar sem talið er að mengun á yfirborði geti mögulega borist inn á áhrifasvæði vatnstökustaða.

Í II. kafla samþykktarinnar er fjallað um mengunarvarnir og öryggisreglur á öryggissvæði. Þar kemur fram að skipulag byggðar, þ.m.t. íbúðarbyggðar, framkvæmdir og starfsemi innan öryggissvæða skuli vera í samræmi við skipulagsáætlanir. Starfsemi sem getur haft í för með sér mengun er óheimil. Heilbrigðisnefnd er heimilt að víkja frá ákvæði þessu ef metið er að lítil hætta sé á jarðvegs- eða grunnvatnsmengun og sýnt hefur verið fram á fyllstu mengunarvarnir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Aðilar sem hug hafa á framkvæmdum eða rekstri á svæðinu skulu áður en sótt er um starfsleyfi til framkvæmda skila inn til heilbrigðisnefndar áhættumati er nær bæði til framkvæmda og reksturs.

Fyrir liggur ítarlegt áhættumat VSÓ Ráðgjafar vegna uppbyggingar á Gunnarshólma og Geirlandi, dags. í nóvember 2024, skýrsla Vatnaskila um Skipulag byggðar í Gunnarshólma – Dreifingarreikningar vegna áhættumats (nóvember 2024) og skýrsla Vatnaskila um Flóðagreiningu vegna áhættumats (nóvember 2024). Ofangreind gögn hafa verið rýnd að þriðja aðila og eru í viðauka.

Niðurstaða áhættumats eftir að tekið hafi verið tillit til mótvægisaðgerða er að öll atvik lenda í áhættuflokki eitt, grænum flokki og áhætta skipulagsins og framkvæmdanna gagnvart vatnsvernd er því metin óveruleg.

2.4 Uppbygging á Gunnarshólma og Geirlandi

2.4.1 Fyrstu hugmyndir um uppbyggingu á skipulagssvæðinu

Stefnt er að því að byggja upp íbúðir og þjónustu fyrir fólk á þriðja og fjórða æviskeiði á Gunnarshólma og Geirlandi í landi Kópavogsbæjar.

Áform eru um þétta byggð með góðum almenningsrýmum þar sem náttúra, útivist og heilbrigður lífsstíll eru í forgrunni. Forsendur komandi skipulagsvinnu verða að íbúar eigi að geta nálgast alla helstu þjónustu í 15 mínútna göngufjarlægð. Þannig verður dregið úr ferðaþörf með góðri þjónustu innan hverfis. Fyrir ferðir utan hverfis verður lögð áhersla á deililausnir og tengingu við almenningssamgöngur. Á Gunnarshólma verður lögð rík áhersla á að umhverfi, samgöngur innan svæðis og þjónusta hvetji til samskipta og samveru.

Stefnt er að því íbúðir verði á Gunnarshólma og öldrunarþjónusta og þjónustumannvirki á Geirlandi. Í fullbyggðu hverfi er áætlað að verði um 5.500 íbúðir og allt að 1.200 hjúkrunarrými. Um 43% þeirra sem eru 65 ára og eldri búa í dag einir og því verður um helmingur íbúðanna einmenningsíbúðir.

Auk hjúkrunarrýma er ætlunin að starfrækja þar aðra starfsemi með áherslu á heilbrigðis- og öldrunarþjónustu. Þá er áformað að kanna nánar samstarfsmöguleika við Landspítala háskólasjúkrahús um þjónustu fyrir aldraða.

Landsvæðið nærri Hólmsá er 800 metrum frá vaxtarmörkum Reykjavíkur og hentar vel til fyrirhugaðrar byggðar. Hæð yfir sjávarmáli er 90 metrar. Þá eru samgönguásar traustir þar sem Suðurlandsveg liggur um landið og þar fer hjá umferð um 15.000 bifreiða á dag. Áform eru um að byggja vistlok yfir Suðurlandsveg og verður hluti skipulagsvinnunnar að ræða við Vegagerðina um mögulegar útfærslur.

Gunnarshólmi og Geirland er stórt og metnaðarfullt verkefni sem er viðbót á húsnæðismarkaði og í heilbrigðisþjónustu og léttir því verulega á innviðum sem nú eru undir gríðarlegu álagi. Það felst í því mikil og áhugaverð áskorun að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

byggja upp virkt samfélag með þeirri blöndun og fjölbreytileika sem stefnt er að. Ljóst er að um nýja nálgun er að ræða, sem er til þess að hún fellur ekki ávallt að öllum viðmiðum sem koma fram í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

3 Lýsing skipulagsverkefnis

3.1 Markmið

Markmið breytingartillögunnar er að breyta vaxtarmörkum svæðisskipulagsins til að bæta við svæði fyrir uppbyggingu íbúða og þjónustu fyrir fólk á þriðja og fjórða æviskeiði. Þetta miðar að því að leysa hluta af þeirri sértæku þörf á húsnæði og þjónustu sem lýst er í áskoranakafla svæðisskipulagsins, kafla 2 (SSH, 2015).

Áherslur áframhaldandi skipulagsvinnu eru að fylgja leiðarljósum svæðisskipulagsins um heilnæmt umhverfi, heilbrigt líf og gott nærumhverfi í fyrirrúmi, sbr. leiðarljós svæðisskipulagsins nr. 4 og 5. Nálægð við náttúrulegt umhverfi og aðgengi að útivistarsvæðum umhverfis borgina gefi íbúum færi á að viðhalda góðri heilsu, slaka á og endurnærast. Áhersla á gott nærumhverfi og nærþjónustu innan hverfis mun bæði auka lífsgæði íbúanna og draga úr ferðaþörf íbúanna.

Leiðarljós 4

Hreint loft, ómeðhöndlað drykkjarvatn, nálægð við fjölbreytt útivistarsvæði og náttúrulegt umhverfi eru undirstaða að lífsgæðum á höfuðborgarsvæðinu og marka sérstöðu svæðisins umfram önnur borgarsvæði.

3.2 Efni breytingartillögu

Lagt er til er að breyta vaxtarmörkum svæðisskipulagsins á þann hátt að þau nái til Gunnarshólma og Geirlands í Kópavogi. Í svæðisskipulaginu 2040 fylgja vaxtarmörkin núverandi byggð, auk atvinnusvæða sem standa eins og eyjar utan vaxtarmarka. Gunnarshólmi og Geirland eru einungis 800 metrum frá einu slíku, atvinnusvæðinu á Hólmsheiði.

Í komandi svæðisskipulagsvinnu verða til skoðunar tvær tillögur að breyttum vaxtarmörkum og þær bornar saman við núllkost, sem miðast við óbreytt vaxtarmörk.

Ekki eru lagðar til aðrar breytingar á svæðisskipulaginu í þessari lýsingu.

Breytingartillagan mun bera saman þrjá kosti sem eru:

1. Ný „eyja“ þar sem vaxtarmörk eru dregin í kringum Gunnarshólma og Geirland.
2. Stækkuð Hólmsheiðareyja: vaxtarmörkin um Hólmsheiði eru stækkuð í austurátt til að rúma Gunnarshólma og Geirland.
3. Núllkostur: Óbreytt vaxtarmörk.

Við tvo fyrstu valkostina verður nánari útfærsla vaxtarmarka dregin upp við vinnslu breytingatillögunnar. Gangi breytingin í gegn verða þemakort svæðisskipulagsins uppfærð til að sýna ný vaxtarmörk og einnig gerðar nauðsynlegar breytingar á texta til samræmis.

Leiðarljós 5

Höfuðborgarsvæðið samanstendur af ólíkum hverfum sem bjóða upp á mismunandi umhverfi fyrir einstaklinga, fjölskyldur og atvinnulíf. Íbúar höfuðborgarsvæðisins hafa aðgang að viðeigandi húsnæðiskosti á viðráðanlegu verði á öllum stigum lífsins.

3.3 Úrlausnarefni

Í verkefninu eru fjölmargar áskoranir í skipulags- og umhverfismálum sem þarf að vinna með í skipulagsferlinu. Snúa þær m.a. að samgöngum, vatnsvernd, fjölbreytileika byggðar og samfélags, náttúruvá, lífríki og loftslagmálum. Ofangreindar áskoranir verða inntak komandi skipulagsvinnu og verður aflað fjölbreyttra gagna í skipulagsferlinu við mótun breytingartillögu svæðisskipulags.

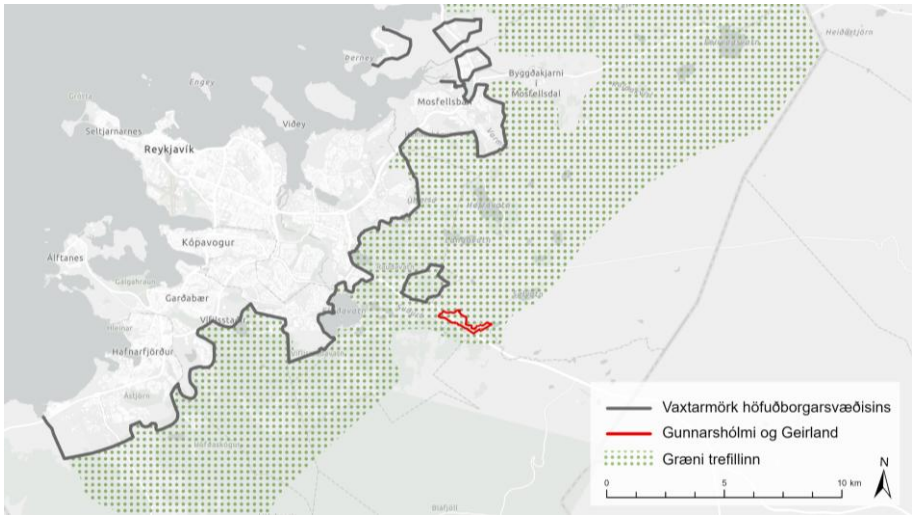
Við vinnslu skipulagstillögunnar verður meðal annars fjallað nánar um eftirfarandi málefni:

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

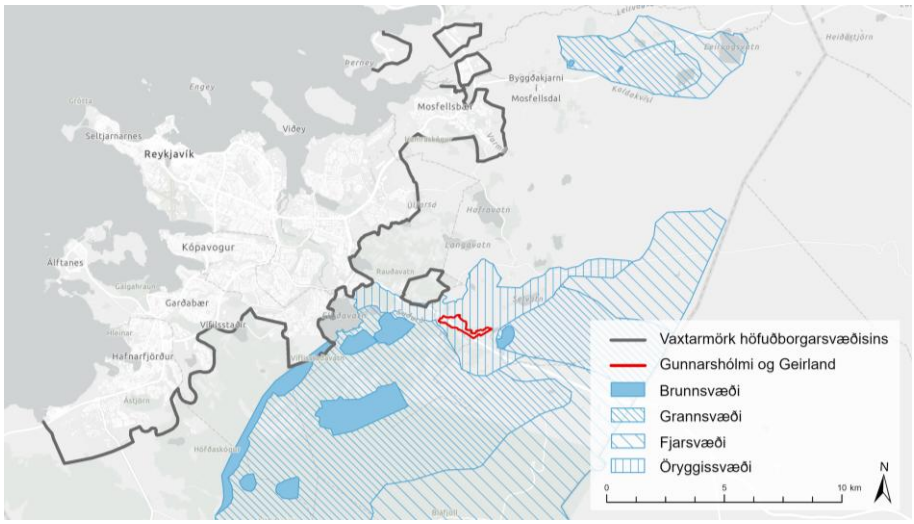
- Nálægðin við Hólmsá og vatnsból höfuðborgarsvæðisins: Vatnsvernd, flóðahætta, náttúruvernd. Ráðgjafarstofan Vatnaskil hefur byggt upp grunnvatnslíkan fyrir svæðið. Byggt á því hefur verið reiknað út sú áhætta sem stafar af framkvæmdum og byggð á svæðinu. Í fyrirliggjandi skýrslum koma jafnframt fram tillögur að mótvægisaðgerðum. Hluti af skipulagsferlinu er að leita umsagna og ábendinga við vatnsverndarlíkan og áhættumat.
- Þörf á uppbyggingu fyrir aldraða: Nánari greining á þörf og fyrirséðri uppbyggingu innviða til að mæta þörf þessa aldurshóps.
- Samgöngur á höfuðborgarsvæðinu: Áhrif uppbyggingar á ferðaþörf á höfuðborgarsvæðinu, aðkoma og þjónusta almenningssamgangna, aðferðir og lausnir til að draga úr ferðaþörf. Meðal annars er stefnt að því að reikna út áhrif valkosta á ferðaþörf á höfuðborgarsvæðinu með Samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins.
- Innviðir: Uppbygging vatnsveitu, fráveitu, tengingar við Suðurlandsveg, yfirbygging Suðurlandsvegar, flóðavarnir o.fl.. Samráð við viðeigandi aðila, t.d. Vegagerðina, Veitur og heilbrigðiseftirlitin.
- Græni trefillinn: Gerð verður grein fyrir því hvernig hverfið muni tryggja íbúum gott aðgengi að útivist og andlegri endurheimt í náttúrulegu umhverfi. Einnig verður fjallað um hvort og hvernig uppbygging getur breytt ásýnd græna trefilsins og upplifun af útivist af nálægum útivistarsvæðum.
- Eðli vaxtarmarka: Fjallað verður um kosti og galla valkosta 1 og 2.
- Umhverfismat: Unnið verður umhverfismatsskýrsla fyrir skipulagstillöguna. Viðfangsefni hennar eru fjölbreytt. Jafnframt mun framkvæmdaraðili vinna að umhverfismati uppbyggingaráforma á Gunnarshólma í samræmi við lög nr. 111/2021 um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Breyting á aðalskipulagi Kópavogs verður kynnt og unnin samhliða vinnu við svæðisskipulagsbreytingar. Þar er m.a. gerð grein fyrir þeim svæðum sem hafa komið til skoðunar sem ný uppbyggingarsvæði til að mæta íbúðarþörf sveitarfélagsins. Forkönnun hefur ekki vakið vonir um slíkt, enda er stærsti þróunarreitur á gildandi aðalskipulagi þriðjungi minni en Gunnarshólmi og Geirland.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



Mynd 3.1 - Núverandi vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins og græni trefillinn, útivistarsvæði höfuðborgarsvæðisins. Fyrirhugað uppbyggingarsvæði merkt með rauðu. Útfærsla vaxtarmarka gæti verið rýmri en bara þetta uppbyggingarsvæði. Mynd: SSH 2015 og VSÓ Ráðgjöf.



Mynd 3.2 - Vaxtarmörk og vatnsverndarsvæði höfuðborgarsvæðisins. Fyrirhugað uppbyggingarsvæði merkt með rauðu. Útfærsla vaxtarmarka gæti verið rýmri en bara þetta uppbyggingarsvæði. Mynd: SSH 2015 og VSÓ Ráðgjöf.

4 Tengsl við aðrar áætlanir

Við vinnslu breytingartillögu verður einkum horft til stefnu og markmiða í Landsskipulagsstefnu 2024-2038, svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 og aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Tekið verður mið af þessum áætlunum við mótun breytingartillögu og umhverfismat hennar.

4.1 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Nýverið var samþykkt á Alþingi ný Landsskipulagsstefna. Markmið stjórnvalda í umhverfismálum eru eftirfarandi:

A. Vernd umhverfis og náttúru.
B. Velsæld samfélags.
C. Samkeppnishæft atvinnulíf.

Um húsnæðismál er fjallað undir markmiði B, um velsæld samfélags. Í skipulagsvinnunni verður leitast við að fylgja áherslum Landsskipulagsstefnu í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

húsnæðismálum, sérstaklega áherslu B.8, þar sem fjallað er um þörf á húsnæði sem hentar mismunandi aldurs- og þjóðfélagshópum:

> *Skipulag stuðli að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði með uppbyggingu hagkvæms og vandaðs íbúðarhúsnæðis sem svari þörfum ólíkra félagshópa.*
>
> 1. Í skipulagsáætlunum í þéttbýli verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar.
> 2. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnæðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir, og stefnt að því að innan hverrar byggðarheildar sé fjölbreytt og vel staðsett íbúðarhúsnæði.
> 3. Tryggt verði fjölbreytt, hagkvæmt og sveigjanlegt húsnæði sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa og stuðlar að félagslegri fjölbreytni. Í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnæði fyrir tekju- og eignalægri í samræmi við viðmið rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um húsnæðisáætlanir.
> 4. Skipulag skapi umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis þar sem stuðlað er að gæðum húsnæðis, svo sem hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými.

Einnig verður markmið B.7 haft að leiðarljósi, þar sem fjallað er um gæði hins byggða umhverfis, aðgengi að útivistarsvæðum og góða umgjörð um mannlíf.

Áherslur Landsskipulagsstefnu um vernd umhverfis og náttúru verða hafðar til hliðsjónar við alla skipulags- og hönnunarvinnu verkefnisins.

4.2 Svæðisskipulagið höfuðborgarsvæðisins 2015-2040

Svæðið sem breytingin tekur til er innan græna trefilsins, útivistarsvæðisins sem umlykur höfuðborgarsvæðið, skv. svæðisskipulagi. Það er utan skilgreinds samgöngu- og þróunaráss höfuðborgarsvæðisins. Það liggur við Suðurlandsveg um 7 km frá samgönguásnum í Keldnaholti.

Í skipulagsvinnu verður einkum litið til leiðarljósa 4 og 5 í svæðisskipulaginu.

Leiðarljós 4 fjallar um heilnæmt umhverfi og heilbrigt líf. Mikil áhersla verður lögð á náttúrugæði og góðar tengingar við útivist í nýju hverfi.

Leiðarljós 5 fjallar um nærumhverfi, lýðheilsu og fjölbreyttan íbúðamarkað. Sérstaklega er vert að minnast á undirmarkmið 5.2, þar sem bent er á þörf á „minni íbúðum vegna fjölgunar eldri borgara og minnkandi fjölskyldustærðar". Þessi leiðarljós og undirmarkmið eru lykiláherslur í komandi skipulagsvinnu.

4.3 Aðalskipulag Kópavogs 2019 - 2040

Gunnarshólmi og Geirland eru í upplandi Kópavogs. Ekki er gert ráð fyrir þéttbýli á svæðinu í gildandi aðalskipulagi. Áform um uppbyggingu kalla því einnig á breytingu á aðalskipulagi Kópavogs. Það ferli mun fara fram samhliða breytingu á svæðisskipulagi. Skipulagslýsingar skipulagsbreytinganna tveggja verða kynntar samtímis.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Framtíðarsýn Kópavogsbæjar er að bjóða framúrskarandi þjónustu og samfélag þar sem fólk og fyrirtæki sækjast eftir að vera. Áhersla gildandi aðalskipulags er að ljúka uppbyggingu deiliskipulagðra hverfa og þétta byggðina í bænum fyrir sjálfbærari hverfi. Stuðla að hagkvæmum vexti, skilvirkum samgöngum, heilnæmu umhverfi, gott nærumhverfi, gæði borgarbyggðar og umhverfis í byggð og utan byggðar.

Gildandi aðalskipulag gerir einnig ráð fyrir að hlutfall fólks á eftirlaunaaldri hækki umtalsvert, án þess þó að lagðar séu fram lausnir á hinni auknu, sértæku húsnæðis- og þjónustuþörf sem af þróuninni hlýst. Því er mun Kópavogsbær ráðast í breytingu á aðalskipulagi, þar sem fjallað er á ítarlegri hátt um landnotkun, skipulagsákvæði, samgöngur og áhrif á samfélag.

Suðurlandsvegur liggur um skipulagssvæðið og er unnið að tvöföldun vegarins. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir mislægum gatnamótun við austurhluta skipulagssvæðisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

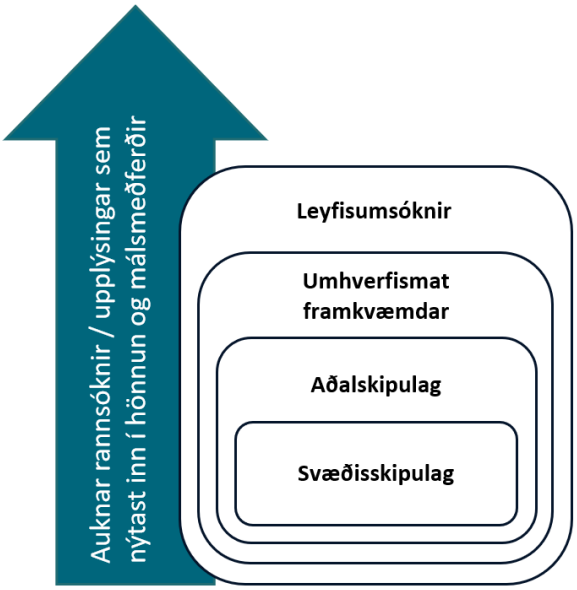
5 Matslýsing

Breytingar á svæðisskipulagi falla undir lög um umhverfismat áætlana og framkvæmda nr. 111/2021. Umhverfismat Svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis er samþætt og tvinnað inn í skipulagsvinnuna til að tryggja að horft verði til umhverfissjónarmiða í skipulagi.

Nálgun matsvinnunnar miðar að því að ná fram eftirfarandi markmiðum:

- Veita heildarsýn á umhverfisáhrif breytingar á svæðisskipulagi.
- Skilgreina líkleg og veruleg áhrif á umhverfið.
- Að tekið sé tillit til umhverfisjónarmiða við skipulagsvinnu og draga þannig úr eða koma í veg fyrir neikvæð umhverfisáhrif.
- Skilgreina vöktun og mótvægisaðgerðir þar sem það á við.
- Skjalfesta matsvinnu og kynna helstu umhverfisáhrif breytingar á svæðisskipulagi.

Í umhverfismatsvinnu verkefnisins um uppbyggingu á Gunnarshólma og Geirlandi er lögð áhersla á að draga fram og endurspegla ólíka stigsskiptingu umhverfismats eftir því hvort um sé að ræða umhverfismat á svæðisskipulagsstigi, umhverfismat á aðalskipulagsstigi og umhverfismati framkvæmdarinnar.



Mynd 5.1 Stigsskipting í umhverfismati uppbyggingar á Gunnarshólma og Geirlandi.

Í umhverfismati á skipulagsstigi er áhersla lögð á að draga fram þau atriði er varða náttúrufar, auðlindir og samfélag sem þarf að hafa í huga og skoða nánar þegar farið verður í frekari útfærslu aðgerða á seinni stigum þ.e. í hönnunarfasa og í mati á umhverfisáhrifum framkvæmdar. Fjallað verður um líkleg áhrif og mögulegar leiðir til að koma í veg fyrir eða draga úr áhrifum framkvæmda, auk þess sem dregið verður fram hvar líklegt sé að áhrif á einhverja umhverfisþætti verði óhjákvæmileg.

5.1 Nálgun matsvinnu

Áhersla matsvinnunnar verður á samanburð valkosta um breytingu vaxtarmarka á höfuðborgarsvæðinu, sbr. umfjöllun í kafla 3.2.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Helstu áhersluatriði í umhverfismati verkefnisins verða umfjöllun um vatnsvernd og náttúruvá. Í umhverfismati svæðisskipulagsbreytingar verður sömuleiðis áhersla lögð á gæði byggðar, samgöngur og tengingu milli borgarhluta auk þess sem fjallað verði um aðra náttúrufars- og samfélagsþætti sem huga þarf að við nánari útfærslu verkefnisins.

Matsvinnan mun byggja á fyrirliggjandi gögnum og nýjum rannsóknum sem ráðist er í vegna áforma um uppbyggingu á svæðinu. Þar eru helstar rannsóknir sem snúa að vatnsvernd, flóðaáhættu, náttúrufarsrannsóknum, samgöngugreiningum og veðurmælingum.

Viðmið sem lögð verða til grundvallar við mat á áhrifum byggja á markmiðum laga, stefnumótun stjórnvalda og Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun.

Ítarleg gögn verða lögð fram í skipulagsferlinu, sem byggja á skoðun á umhverfismati á áætlanastigi og framkvæmdastigi. Umhverfismatsskýrslan mun byggja að hluta á umhverfismati framkvæmda, þar sem lagðar verða fram margvíslegar rannsóknir s.s. á umferð, lífríki vatna og lífríki á landi, jarðmyndanir, fornleifar, landslag og ásýnd, byggðamynstur, veðurfari og náttúruvá.

Þá mun umhverfismat svæðisskipulagsins taka mið af þeim umsögnum og athugasemdum sem berast við kynningu á lýsingu og umhverfismatsskýrslu.

Umhverfisþættir til skoðunar í svæðisskipulagsvinnu
Samfélag • *Húsnæðisþörf* • *Aðgengi að orku og vatnsveitu* • *Heilbrigði: aðgengi að útivist og afþreyingu, opnum svæðum, hljóðvist, loftgæði, öryggi.* • *Ásýnd* • *Gæði byggðar* • *Fjölbreytileiki byggðar*
Samgöngur • *Áhrif á umferð um Suðurlandsveg og umferð á stofnbrautum höfuðborgarsvæðisins* • *Áhrif á markmið um breyttar ferðavenjur* • *Aðgengi að almenningssamgöngum* • *Tengingar við önnur svæði í Kópavogi og borgarhluta*
Umhverfi • *Grunnvatn og vatnshlot* • *Lífríki, vistgerðir, líffræðilegur fjölbreytileiki* • *Jarðmyndanir* • *Loftslag* • *Fornleifar*
Náttúruvá • *Flóðahætta* • *Eldsumbrot*

Mat á vægi áhrifa

Áhrif eru metin jákvæð og neikvæð, bein og óbein, langtíma og skammtíma, varanleg og samvirk. Við mat á umfangi áhrifa áætlananna á umhverfið er tekið mið af þróun umhverfisþátta án stefnumótunar, þ.e. núll-kost. Í umhverfismatinu verður lagt mat á það hvort breyting á svæðisskipulagi styður

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

eða gengur gegn þeirri stefnu sem umhverfisviðmiðin fela í sér. Notast verður við eftirfarandi vægiseinkunnir við matið:

++	Líkur á verulega jákvæðum áhrifum á viðkomandi umhverfisviðmið.
+	Líkur á jákvæðum áhrifum á viðkomandi umhverfisviðmið.
0/-	Engin eða lítil áhrif á viðkomandi umhverfisviðmið.
-	Líkur á neikvæðum áhrifum á viðkomandi umhverfisviðmið.
- -	Líkur á verulega neikvæðum áhrifum á viðkomandi umhverfisviðmið.

Mótvægisaðgerðir

Þar sem áhrif kunna að verða neikvæð, og ólíklegt að hægt sé að komast hjá slíkum áhrifum, verða skilgreindar mótvægisaðgerðir til þess að draga úr áhrifunum. Gerð verður grein fyrir vöktun vegna neikvæðra umhverfisáhrifa þar sem á við. Lögð er áhersla að beina athygli að þeim þáttum sem kunna að valda verulegum neikvæðum áhrifum og að ef vísað er í vöktun eða mótvægisaðgerðir sé skýrt kveðið á um ábyrgð og eftirfylgni.

6 Samráð og kynning

Skipulagslýsing ásamt vinnslutillögu, tillögu að breytingu á svæðisskipulagi og umhverfismatsskýrslu verða aðgengileg í skipulagsgátt Skipulagsstofnunar (skipulagsgatt.is). Hægt verður að senda skriflegar athugasemdir gegnum skipulagsgáttina.

Umsagnir og ábendingar við skipulagslýsinguna verða m.a. nýttar við mótun vinnslutillögu svæðisskipulagsbreytinga, umhverfismatsskýrslu og ákvörðun um frekari gagnaöflun.

6.1 Umsagnaraðilar

Allir hafa möguleika á að senda inn athugasemd og ábendingar við skipulagslýsingu. Leitað verður eftir umsagnar margvíslegra umsagnaraðila sem eru eftirfarandi:

- Skipulagsstofnun
- Garðabær
- Hafnarfjarðarbær
- Kjósarhreppur
- Mosfellsbær
- Reykjavíkurborg
- Seltjarnarnesbær
- Sveitarfélagið Ölfus
- Framkvæmdastjórn vatnsverndar á höfuðborgarsvæðinu
- Umhverfisstofnun
- Minjastofnun
- Náttúrufræðistofnun
- Veðurstofa Íslands
- Landsnet
- Veitur
- Vegagerðin
-
- Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

6.2 Tímasetningar

Gert er ráð fyrir að helstu áfangar í skipulagsferlinu verði eftirfarandi:

Febrúar 2025	Kynning á lýsingu verkefnisins
	Kynning á drögum að svæðisskipulagsbreytingu
	Tillaga að svæðisskipulagsbreytingu
	Auglýsing á tillögu að svæðisskipulagsbreytingu
	Afgreiðsla svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins og staðfesting Skipulagsstofnunar á gildistöku svæðisskipulagsbreytingarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

7 Heimildaskrá

HMS og Intellecon (2023). Mat á íbúðaþörf.

SSH (2015). Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040.

Kópavogur (2022). Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040. Greinargerð, rammahluti aðalskipulags, umhverfisskýrsla og skipulagsuppdráttur.

Vatnaskil (2015). Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu. Greinargerð um heildarendurskoðun, febrúar.

Vatnaskil (2024). Flóðagreining vegna áhættumats, nóvember.

Vatnaskil (2024). Skipulag byggðar í Gunnarshólma – Dreifingarreikningar vegna áhættumats, nóvember.

VSÓ Ráðgjöf (2024). Áhættumat vegna uppbyggingar á Gunnarshólma og Geirlandi, nóvember.

8 Viðaukar

VSÓ Ráðgjöf (2024). Áhættumat vegna uppbyggingar á Gunnarshólma og Geirlandi, nóvember.

Vatnaskil (2024). lóðagreining vegna áhættumats, nóvember.

Vatnaskil (2024) Skipulag byggðar í Gunnarshólma – Dreifingarreikningar vegna áhættumats, nóvember.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Hnotskurn – Samfélag frá grunni

Fyrir dyrum stendur að móta byggð á landi Gunnarshólma og Geirlands austan Hólmsheiðar fyrir samfélag fólks sem að stórum hluta er komið yfir miðjan aldur. Fólksfjölgun hér á landi og breytingar á búsetumynstri vegna öldrunar þjóðar hefur skapað mikinn íbúðaskort og kallar á 90 þúsund nýjar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu á næstu fimmtán árum. Þörfin fyrir hraða uppbyggingu er knýjandi.

Fólk sem hefur dregið úr atvinnuþátttöku hefur tíma fyrir útivist, íþróttir, áhugamál og samveru við annað fólk. Gunnarshólmi, bæði íbúðarbyggð og atvinnusvæði, verður skipulagður og hannaður til að mæta þörfum þessa hóps og kröfu þeirra um auðugt mannlíf og menningu. Þegar lengra líður á ævi fólks eykst þörfin jafnt og þétt fyrir heilbrigðis- og öldrunarþjónustu. Henni verður mætt að fullu á Gunnarshólma og Geirlandi.

Á svæðinu verða reistar 6 til 7 þúsund búsetueiningar fyrir allt að 10 þúsund íbúa og húsnæði fyrir nýsköpun, heilsu- og þjónustustarfsemi með áherslu á heilbrigðis- og öldrunarmál fyrir alla landsmenn, þar sem starfa mun yfir 4 þúsund manns.

Áætlað er að uppbyggingin muni taka um átta ár eftir að viðeigandi leyfi hafa fengist og að fyrsta áfanga verði lokið á tveimur til þremur árum. Miðað við uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu síðustu 15 árin nemur þessi uppbygging 65% aukningu á hverju ári byggingartímans.

Hönnunin mannvirkja á svæðinu tekur tillit til veðurfars og ytri aðstæðna. Yfirbyggð hálfopin visthæð undir yfirborði tengir svæðið saman og tryggir öruggt aðgengi að allri þjónustu og bílastæðum. Á yfirborði verða upphitaðar vistgötur og stígar sem þjóna grænum samgöngum og auðvelda fjölbreytta umferð um svæðið og út fyrir það allt árið um kring.

Búseta

Íbúðarhúsnæði á svæðinu verður fyrir um 8 þúsund íbúa með búseturétt í 5 til 6 þúsund íbúðum í fjölbýli. Íbúðir verða fjölbreyttar til að koma á móts við ólíkar þarfir fólks sem komið er yfir miðjan aldur. Jafnvægi verður í hönnun á milli þarfa fyrir félagslegt samneyti og næðis. Einnig verður breyttum þörfum íbúa mætt eftir því sem aldur færist yfir.

Húsnæði sniðið að þörfum fólks á þriðja æviskeiði

Eftir miðjan aldur verður þörfin fyrir útivist, heilsurækt og að viðhalda heilsu í leik og starfi sífellt ríkari. Á þriðja æviskeiði fólks fara lífsgæði og heilsa hönd í hönd. Þegar fækkar í heimili dregur úr félagslegu samneyti en um leið verða heimilisstörfin léttari og þörfin eykst fyrir aðkeypta hvunndagsþjónustu eins og mat, drykk og hreinlæti. Þekkt er að helstu áskoranir efri ára eru einmannaleikinn og félagsfælni og því er þörfin fyrir félagslegt samneyti afar mikilvæg. Með hækkandi aldri vex þörf fyrir heilbrigðisþjónustu og stuðning af ýmsu tagi. Samhliða breyttu neyslumynstri og ferðavenjum þarf að huga sérstaklega að sjálfbærni og gönguvænu umhverfi allt árið í kring með greiðum aðgangi að þjónustu og verslunum í næsta nágrenni. Mannvirki á borð við vistgötur, upphitaða göngu- og hjólastíga, íþróttahús, leikvelli fyrir golf, tennis, badminton og aðrar íþróttagreinar sem fólk stundar fram eftir ævi, kaffihús, félagsheimili, veitingastaði og nýsköpunar-, lista- og menntasetur verða í forgrunni skipulags. Híbýlin þurfa að vera af fjölbreyttri gerð. Skipulag þarf að

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

stuðla að sjálfstæðri búsetu og virkri samfélagslegri þátttöku ævina á enda. Skipulag getur skipt sköpum og haft veruleg áhrif á lýðheilsu og unnið gegn helstu heilsutengdu áskorunum efri áranna. Búsetuúrræðin sem í boði verða á Gunnarshólma verða hönnuð og skipulögð með þessar þarfir í huga. Áform eru upp um að reisa allt um 5.500 íbúðir fyrir fólk á þriðja æviskeiði.

Fjórða æviskeiðið innan seilingar

Eitt af meginmarkmiðum búsetuúrræða á Gunnarshólma er að fólk komið yfir miðjan aldur þurfi ekki að skipta um umhverfi eftir því sem á ævina líður, hreyfigeta minnkar og þörfin fyrir heilbrigðisþjónustu eykst. Þá er veigamikið fyrir fólk í sambúð að ekki verði röskun á umhverfi ef og þegar breytingar verða á heilsu maka og að pör geti búið saman þó svo þarfir þeirra þróist á ólíkan hátt. Við hönnun á skipulagi og húsnæði á Gunnarshólma verður áhersla lögð á þarfir fólks fyrir samfellda búsetu og öruggt félagslegt umhverfi.

Kynslóðabyggð

Á Gunnarshólma verður rekin umfangsmikil heilbrigðisþjónusta fyrir fólk á þriðja og fjórða æviskeiði ásamt metnaðarfullri nýsköpunarmiðstöð á því sviði þar sem stefnt er að nánu samstarfi við háskóla- og menntastofnanir. Sú starfsemi kallar á mikinn fjölda námsmanna, jafnt í verklegu námi og í vinnu við rannsóknir og þróun. Til skoðunar er aðhafa hagkvæmar íbúðir víðsvegar á svæðinu sem henta munu þeim námsmönnum og öðrum sem stunda nám í tengdum greinum. Verður fjöldi slíkra íbúða um 500. Með þessari tegund af kynslóðabyggð verða til forsendur til móta sameiginlegan vettvang samstarfs og menningar sem tengir kynslóðir saman. Þar myndi skapast tækifæri fyrir ungt fólk til að kynnast og taka þátt í umhverfi sem kallar á sífellt stærri úrlausnarefni á sviði líkams- og heilsuræktar, heilsutækni og heilbrigðisþjónustu sem er að verða ein af meginstoðum í nýsköpun og efnahagslífi þjóðarinnar.

Hönnun og skipulag búsetuúrræða á Gunnarshólma verður sveigjanlegt. Það mun henta þörfum þessa fjölbreytta hóps af fullorðnu fólki sem eru allt aðrar en þær sem fylgja uppeldi og umönnun barna.

Þjónusta og atvinnustarfsemi

Margvísleg þjónusta verður í boði fyrir íbúa Gunnarshólma, starfsfólk og íbúa nærliggjandi byggðarlaga sem og landsmenn alla sem kjósa að sækja þangað þjónustu. Boðið verður upp á almenna heilsugæslu og sérfræðiþjónustu lækna auk heilsuræktar, sálfræðiþjónustu og hjúkrunar- og félagslegs stuðnings og er stefnt að samvinnu við fjölbreyttan hóp fagaðila og heilbrigðisyfirvöld um rekstur. Margvísleg sérhæfð þjónusta á sviði heilsuræktar, heilsugæslu og hjúkrunar verður jafnframt í boði auk félagsþjónustu, verslana og veitingaþjónustu. Þá verður starfrækt öflug nýsköpunarmiðstöð sem skapa mun tækifæri fyrir fjölbreytta starfsemi hugverka- og sprotafyrirtækja með áherslu á heilbrigðis og öldrunamál. Ætla má að yfir fjögur þúsund manns muni starfa á Gunnarshólma.

Heilsusetur

Á Gunnarshólma verður starfrækt heilsusetur með sérhæfðum þjónustukjörnum fyrir fólk sem komið er yfir miðjan aldar og mun þjóna öllum íbúum á suðvesturhorni landsins. Stefnt er að samvinnu við LSH, einkaðila og heilbrigðisyfirvöld um rekstur þess. Farið verður að leiðbeiningum Alþjóða heilbrigðisstofnunarinnar (WHO), m.a. fylgt hugmyndafræði um aldursvænar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

borgir og unnið að heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna og velsældarmarkmiðum stjórnvalda.

Markmið heilsusetursins er að veita öfluga þjónustu og gefa landsmönnum tækifæri á sjálfstæðri búsetu ævina á enda. Ráðgjafi við uppbyggingu heilsusetursins er Pálmi V. Jónsson, prófessor emeritus, lyf- og öldrunarlæknir.

Starfsemi heilsusetursins verður fjölbreytt:

- Heilsugæslustöð með áherslu á lífsstíls og langvinna sjúkdóma þar sem einstaklingar verða valdefldir með úrræðum nútímatækni.
- Sérfræðiþjónusta lækna vegna allra algengra viðfangsefna sem herja á fólk eldra en 60 ára. Í boði verða m.a. meltinga-, gigtar-, bæklunar- og geðlækningar auk heyrnarþjónustu og tann- og augnlæknaþjónustu.
- Sérhæfð 24 tíma vaktþjónusta fyrir eldra fólk, hvort heldur á eigin heimili eða hjúkrunarheimili.
- Hamingjumiðstöð sem sinnir þörfum fólks sem glímir við einmanaleika, depurð og kvíða.
- Skammtímahjúkrunarrými, alls um 600 rými, sem þúsundir einstaklinga á ári hverju sem búa heima geta nýtt sér og sótt sér örvun og eflingu jafnt líkamlega sem andlega. Þessi rými eru einnig mikilvæg aðstandendum, sem þá fá hvíld á meðan ástvinur eflist.
- Sérhæfð hjúkrunarrými fyrir varanlega dvöl, alls um 600 rými, sem ætluð eru fólki með Alzheimersjúkdóm eða aðra heilabilanasjúkdóma, Parkinson, krabbamein, hjarta-, lungna- og nýrnasjúkdóma og fjölveikindi. Þessi rými verða einnig ætluð sjúklingum nærri lífslokum. Meðferð við langvinnum sjúkdómum er að verða æ flóknari og umfangsmeiri og því er mikilvægt að nýta sér kosti sérhæfingar í áframhaldandi meðferð og umönnun fólks á þessu stigi. Það þýðir mikilvæga aðkomu sérfræðinga í lækningum, sjúkraþjálfun, iðjuþjálfun og sálgæslu í rauntíma.

Ýmis þjónusta og atvinnustarfsemi

Margvísleg almenn þjónustustarfsemi verður stunduð á Gunnarshólma. Reikna má með að á degi hverjum geti allt að 14 þúsund manns, íbúar og starfsfólk, nýtt sér fjölbreytta þjónustu sem einkaaðilar munu í flestum tilfellum bjóða upp á. Þar bera hæst verslanir með matvörur og aðrar nauðsynjar, lyfjaverslanir, bakarí og öflug veitingaþjónusta með mat og drykki. Einnig hársnyrting, hand- og fótsnyrting og fleira þess háttar. Þá verður fjölbreytt lífsstílsþjónusta á svæðinu sem stuðlar að betri heilsu, svo sem jóga, hugleiðsla, líkamsrækt, nudd, gufuböð og aðstaða fyrir útivistarhópa og almenna líkamsrækt og þjálfun.

Leiðarljósið í allri hönnun á atvinnu- og þjónustuhúsnæði er sveigjanleiki þar sem stöðugt verður hægt að bregðast við nýjum þörfum og hugmyndum fólks til að mæta þeim.

Innan núverandi vaxtamarka Kópavogsbæjar er ekki nægjanlegt land til að mæta ofangreindri uppbyggingu. Því telur Kópavogsbær þörf á að breyta vaxtarmörkum í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Í skipulagslýsingu þessari er kynnt verkefni með fjölmörgum áskorunum í skipulags- og umhverfismálum sem þarf að vinna áfram til að raungera

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

verkefnið og snúa m.a. að vaxtarmörkum, samgöngum, vatnsvernd, fjölbreytileika byggðar og samfélags, náttúruvá og loftslagmálum. Ofangreindar áskoranir verða inntak komandi skipulagsvinnu og verður aflað fjölbreyttra gagna í skipulagsferlinu.

Grundvallaratriði í því að Kópavogsbær leggi fram skipulagslýsingu um að breyta vaxtarmörkum er að niðurstaða áhættumats vatnsverndar er að uppbygging á Gunnarshólma og Geirlandi er möguleg án þess að ógna vatnsbólum höfuðborgarsvæðisins. Ítarlegt áhættumat, dreifingarreikningar og flóðareikningar eru í viðauka þessarar skipulagslýsingar og er hluti skipulagsgagnanna.

Lýsing þessi er unnin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gerð er grein fyrir viðfangsefni breytingarinnar og helstu forsendum hennar, áherslum sem lagðar verða til í skipulagsvinnunni og umhverfismati tillögunnar og hvernig staðið verður að samráði og kynningu á tillögunni.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026