

LÍFSGÆÐAKJARNI Á GUNNARSHÓLMA INNAN SVEITARFÉLAGSMARKA KÓPAVOGS

Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Febrúar 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Efnisyfirlit

1 Bakgrunnur 1
2 Tillaga um lífsgæðakjarna á Gunnarshólma 2
3 Markmið og leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2
4 Samræmi tillögu við svæðisskipulag 5
5 Rök fyrir útvíkkun vaxtarmarka 9
5.1 Húsnæðisskortur, bæði almennur og sértækur 9
5.2 Einmanaleiki og húsnæðisþarfir eldri íbúa: stærð íbúða, aðgengi fyrir alla og sveigjanleg hönnun 9
5.3 Heilbrigt líferni gefur fleiri æviár við góða heilsu 10
5.4 Hringrás á íbúðamarkaði 10
5.5 Skylda sveitarfélaga til að sinna þörfum eldri íbúa 10
6 Viðbrögð annarra aðila 11
6.1 Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu 11
6.2 Heilbrigðiseftirlit Garðabæjar, Hafnarfjarðar, Kópavogs, Mosfellsbæjar og Seltjarnarness (HEF) 11
6.3 Veitur 12
6.4 Húsnæðis- og mannvirkjastofnun 12
6.5 Strætó bs. 13
6.6 Sorpa bs. 13
6.7 Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins 13
6.8 Vegagerðin 14
7 Náttúruvá 15

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

1 Bakgrunnur

Kópavogsbær hefur óskað eftir því að fá að hefja skipulagsvinnu sem miðar að því að vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins verði víkkuð út til þess að rúma uppbyggingu lífsgæðakjarna í landi Gunnarshólma og Geirlands innan sveitarfélagsmarka Kópavogsbæjar. Svæðisskipulagsnefnd óskaði eftir upplýsingum um það hvernig hugmynd 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.

Til áréttingar þá er hér einungis um að ræða ósk um að fá að hefja undirbúningsvinnu við breytingar á svæðisskipulagi með gerð lýsingar skv. 1. mgr. 23. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Eftir að kynningarferlinu skipulagslýsingar lýkur og umsagnir allra hagaðila liggja fyrir verður unnt að taka afstöðu hvort halda skuli áfram skipulagsvinnu við breytingar á svæðisskipulagi og um leið tilgreint hvaða gögn þurfi að liggja fyrir í þeirri vinnu.

Í þessari samantekt er fjallað um samræmi hugmyndar um lífsgæðakjarna við markmið svæðisskipulags sem 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**,** eins og svæðisskipulagsnefnd óskaði eftir. Erindi nefndarinnar snéri að eftirfarandi atriðum:

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.

Í samantektinni er fjallað um hvað lífsgæðakjarni á Gunnarshólma og Geirlandi felur í sér og síðan er fjallað um viðfangsefnin í þeirri röð sem þau eru borin upp, fyrst samræmi og rök fyrir breytingu, því næst hagsmuni sem nefndir eru í tl. 2 og 3 og að lokum náttúruvá.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

2 Tillaga um lífsgæðakjarna á Gunnarshólma

Stefnt er að því að byggja upp íbúðir og þjónustu fyrir fólk á þriðja og fjórða æviskeiði á Gunnarshólma og Geirlandi innan sveitarfélagsmarka Kópavogsbæjar. Áform eru um sjálfbæra og 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 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 hvetji til samskipta og samveru. Stefnt er að því að uppbyggingin rúmi bæði íbúðir og helstu verslun og þjónustu, auk þess öldrunarþjónustu og þjónustumannvirki. Í fullbyggðu hverfi er áætlað að verði um 5.500 íbúðir og allt að 1.200 endurhæfingar- og hjúkrunarrými. Um 43% þeirra sem eru 65 ára og eldri búa í dag einir og því verður 60% íbúðanna einmenningsíbúðir. Um er að ræða innviði sem ekki eru til staðar í dag og veruleg vöntun er á. Þá er áformað að kanna nánar samstarfsmöguleika við Landspítala háskólasjúkrahús um þjónustu fyrir aldraða til að létta á háskólasjúkrahúsinu.

Gunnarshólmi er 800 metrum frá vaxtarmörkum höfuðborgarsvæðisins og hentar vel til fyrirhugaðrar byggðar. Hæð yfir sjávarmáli er 90 metrar. Þá eru samgönguásar traustir þar sem Suðurlandsvegur 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 á því.

Lífsgæðakjarninn 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 byggja upp virkt samfélag með þeirri blöndun og fjölbreytileika sem stefnt er að en undirbúningur hefur nú staðið yfir í nær 4 ár.

Þar sem einungis eru 800 metrar sem aðskilja land Gunnarshólma frá vaxtarmörkum höfuðborgarsvæðisins, fer Kópavogsbær þess á leit að svæðisskipulagsnefnd íhugi að breyta vaxtarmörkum á þá leið að af þessari mikilvægu uppbyggingu geti orðið.

3 Markmið og leiðarljós svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins

Gildandi svæðisskipulag ber titilinn *Höfuðborgarsvæðið 2040*. Það var samþykkt árið 2015 og gildir til 2040. Meginframlag þessa svæðisskipulags er samkomulag sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu um að breyta skipulagsstefnu svæðisins úr dreifbýlu 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 vöruflutninga 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

- 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 sem um var samið. 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.

Rökin fyrir vaxtarmörkum eru þau að það sé samfélagslega hagkvæmt að byggja borgarsvæðið þannig 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 uppbyggingu 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 ekki hagkvæm og er ekki möguleg til lengdar, eins og hefur ítrekað sýnt sig í borgum erlendis.

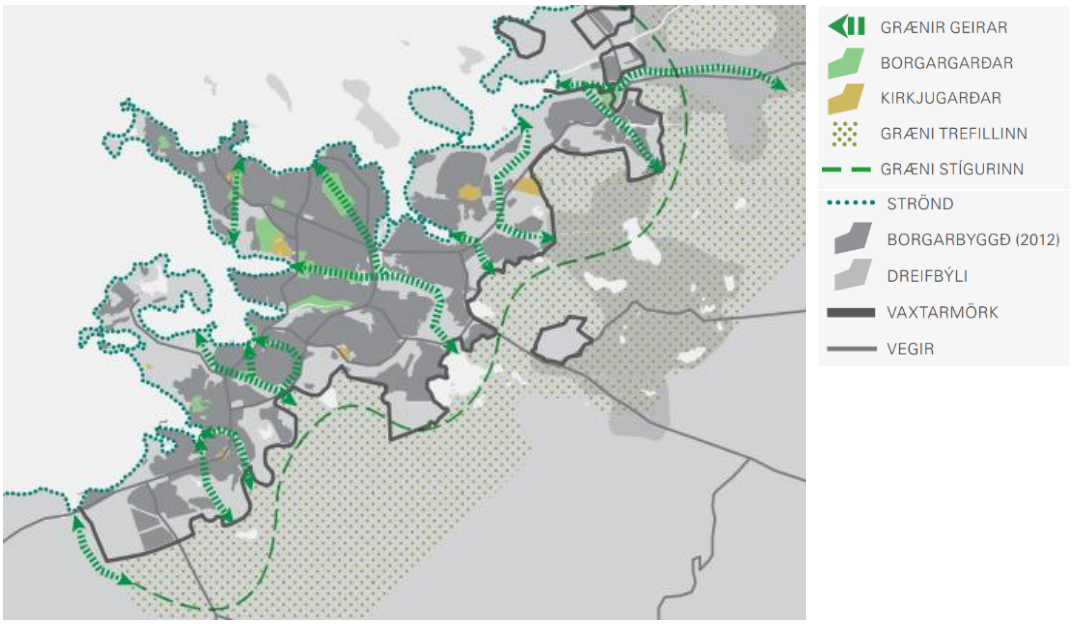
Leiðarljós 3 – Innviðir og nýsköpun

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, 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.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



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 viðurkennt að breytt aldurssamsetning sé viðfangsefni sem sveitarfélögin þurfi að eiga við.

> *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 hefði getað fjallað um samhæfingu þjónustu sveitarfélaganna, uppbyggingu sameiginlegra þjónustukjarna,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

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 fellur vel að ýmsum leiðarljósum svæðisskipulagsins. Hins vegar er verkefnið utan vaxtarmarka og þarf af leiðandi ekki nærri núverandi samgöngu- og þróunarásum. Þar af leiðandi 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. Kópavogsbær bendir á að svæðið er ekki nema í 800 m fjarlægð frá vaxtarmörkum.

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. Áform eru um 15 mínútna hverfi sem er að öllu leyti eins og sniðið að lýsingum leiðarljósanna 4 og 5 og leiðbeiningunum Mannlíf, byggð og bæjarrými.

Staðsetning – samræmi og mótvægisaðgerðir við leiðarljós 1 og 2
Land Gunnarshólma og Geirlands liggur að Suðurlandsvegi 800 metrum utan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins. Svæðið er merkt sem dreifbýli í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins en liggur að jaðri græna trefilsins, kjarna útivistarsvæða höfuðborgarsvæðisins. Staðsetningin býður upp á gott aðgengi að náttúru og útivist og góða tengingu við stofnveganet og leið almenningssamgangna. Í drögum að skipulagslýsingu er fjallað opinskátt um það að staðsetningin sé utan vaxtarmarka og þar af leiðandi einnig utan samgöngumiðaðra þróunarsvæða. Þar sem vitað er að svæðisskipulagið leggur ríka áherslu á staðsetningu og þróun ferðavenja, gengur tillagan langt í að móta umhverfi og þjónustu sem dregur úr áhrifum á umferð, bæði ferðaþörf í heild sinni og ferðavenjur íbúa.

- 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, mun þróunar- og rekstraraðili sjá um að tengja hverfið við Borgarlínuna/almenningssamgöngur. Með öðrum orðumer 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 keyra í þéttri umferð.

Þannig er hugmyndin í samræmi við markmið 2.2 og 2.3 og vel líklegt að íbúar í lífsgæðakjarnanum geti náð markmiðunum um að 30% daglegra ferða verði farnar gangandi og hjólandi og 12% með almenningssamgöngum.

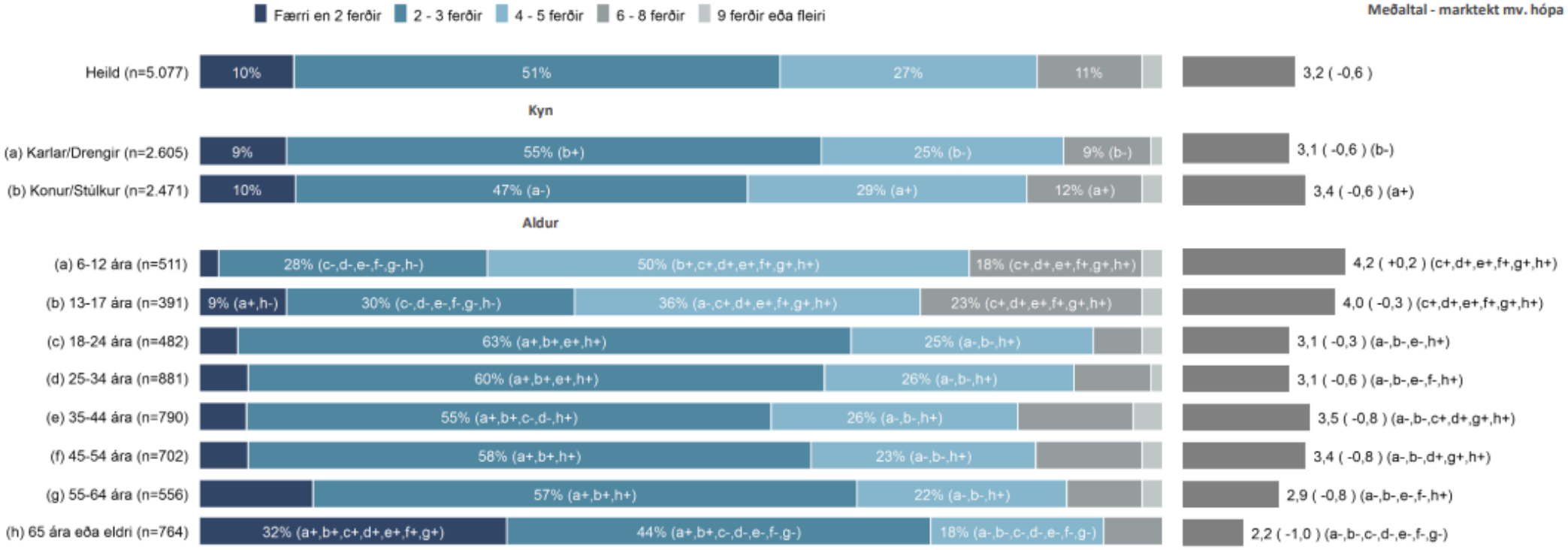
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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 liggur 800 metra frá núverandi vaxtarmörkum.
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 hefur lagst af á Gunnarshólma 1978 og verður ekki raunhæfur kostur. 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 öllum 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%.	Rík áhersla verður lögð á að íbúar þurfi sem minnst að reiða sig á einkabílinn. Aðaláhersla Kópavogsbæjar er að auka hlutdeild gangandi og hjólandi í öllum ferðum, sjá að neðan.
2.3 - Hlutdeild gangandi og hjólreiða í öllum ferðum innan svæðisins árið 2040 verður a.m.k. 30%.	Hverfið verður skipulagt þannig að hægt verði að nálgast helstu verslun, þjónustu og félagsskap innan 15 mínútna göngufjarlægðar og að ganga og hjólreiðar verði aðlaðandi og öruggt. Stefnt er að því að hlutdeild göngu verði langtum hærri en 30%.
2.4 - Meginstofnvegir tryggja greiða og örugga umferð fólks og vöru.	Lífsgæðakjarninn er staðsettur rétt við Suðurlandsveg, sem tryggir gott aðgengi 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.

Að endingu er mikilvægt að minna á að eldri íbúar hafa talsvert minni ferðaþörf en yngri kynslóðir. Mynd 4-1 – Fjöldi ferða eftir aldri á höfuðborgarsvæðinu. Úr ferðavenjukönnun 2022. Ferðir eldri íbúa eru mun færri en meðaltal. sýnir niðurstöður úr ferðavenjukönnun höfuðborgarsvæðisins frá 2022. Þar 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. Í lífsgæðakjarnanum á Gunnarshólma og Geirlandi munu íbúar geta sinnt sínum daglegu þörfum fyrir nauðsynjar, samveru, heilsurækt og tómstundir innan hverfis. Því er ástæða til að ætla að ferðaþörf út úr hverfinu, og þar af leiðandi álag á umferðarkerfi höfuðborgarsvæðisins, verði langtum lægri en myndi vera í venjulegu blönduðu hverfi af sömu stærð, þar sem verslun, þjónusta og útivistarsvæði eru í akstursfjarlægð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026



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: 10.11.2026

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.

Áform eru um að styðja við frumkvöðlastarf og byggja upp lifandi samfélag nýsköpunar þar sem áhersla verður á nýsköpun á sviði heilbrigðis- og öldrunarmála.

Gæði byggðar og umhverfis – samræmi við leiðarljós 4 og 5

Hugmyndin um lífsgæðakjarna á Gunnarshólma og Geirlandi er í samræmi við leiðarljós 4 og 5. Tillagan fellur vel að sýn svæðisskipulagsins á 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.	Íbúar í lífsgæðakjarnanum verða næstu nágrannar græna trefilsins. Mikið verður lagt upp úr góðum stígatengingum við útivistarsvæðin.
4.2 og 4.3 – styrking og frekari vernd útivistarsvæða.	Uppbygging á Gunnarshólma og Geirlandi styrkir aðgengi að útivistarsvæðum. Lífsgæðakjarninn er á dreifbýlissvæði og gengur því ekki á aðgengi annarra að útivistarsvæðum.
4.4 – nægt framboð af hreinu drykkjarvatni og markviss vernd vatnsbóla.	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.	Lífsgæðakjarninn stefnir á að gera enn betur: 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, án þess að húsnæðistilboð sem hentar þeirra þörfum hafi aukist jafnhratt.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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 hægt verði að byggja upp hágæða þjónustu fyrir eldri íbúa. Útfærsla og gæði áforma um lífsgæðakjarna í Kópavogi er í samræmi við stefnu svæðisskipulagsins að öðru leyti. 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 aðlögun á vaxtarmörkum sem stuðlar að því að Kópavogur geti enn betur sinnt markmiðum skipulagslaga.

5.1 Húsnæðisskortur, bæði almennur og sértækur

Svæðisskipulagið var unnið meðan Ísland var enn að rétta úr kútnum eftir fjármálakreppuna. Væntingar um fólksfjölgun voru þá langt undir því sem síðan hefur raungerst. Síðustu 10 árin hefur íbúum höfuðborgarsvæðisins fjölgað mun hraðar en svæðisskipulagið gerir ráð fyrir. Jafnvel faraldursárið 2020 fjölgaði íbúum vel umfram 1,1%, sem er sú fjölgun sem svæðisskipulagið gerir ráð fyrir. Uppsöfnuð fólksfjölgun síðustu tíu árin hefur nú þegar náð 63%[1] af þeim 70.000 íbúum, sem gert er ráð fyrir að eigi að geta rúmast innan vaxtarmarka til ársins 2040.

Þessi hraði vöxtur hefur leitt af sér íbúðaskort, um það bil 10-15 þúsund á landinu öllu að mati HMS. Í ljósi þess að tveir þriðju hlutar íbúa búa á höfuðborgarsvæðinu er skorturinn mestur þar. Kópavogsbær hefur lagt ríkulega af mörkum 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.

Í svæðisskipulaginu (markmið 5.2) er lögð áhersla á að sveitarfélögin taki tillit til lýðfræðilegra breytinga í húsnæðisáætlunum og skipulagi. Að öðru leyti kafar svæðisskipulagið ekki djúpt niður í vænta fjölgun íbúa á þriðja og fjórða æviskeiði sem fyrirséð er. Ekki er fjallað um það í svæðisskipulaginu hvernig skuli komið til móts við þarfir þessara íbúa. Ekki er víst að þeim sé best svarað í þéttri byggð meðfram samgönguásum, þó það geti hentað öðrum íbúum vel. Mikilvægt er að geta boðið upp á fjölbreytt búsetuform og uppbygging á Gunnarshólma og Geirlandi liður í því.

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 verulegur 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 þær sem eru almennt á markaði í dag.

Tillagan að lífsgæðakjarna á Gunnarshólma og Geirlandi er til þess ætluð að íbúar geti lifað heilbrigðu og góðu lífi. Mikil áhersla verður á félagslega þætti sem munu hafa jákvæð áhrif á eina helstu áskorun íbúa á efri árum sem er einmanaleiki. Hverfið er sérsniðið að þörfum íbúa á þriðja og fjórða æviskeiði. Íbúðir eru flestar litlar og eru

[1] Ekki hafa enn verið birtar árstölur fyrir 2025 en ársfjórðungstölur gefa til kynna að íbúum höfuðborgarsvæðisins hafi fjölgað um 44.094 frá 1. jan 2015 til 3. ársfjórðungs 2025. Það eru um 63% af þeim 70 þúsunda íbúa vexti sem gert er ráð fyrir í svæðisskipulaginu.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

hannaðar með auknu aðgengi og sveigjanleika þannig að íbúar geti búið sem lengst í sínu húsnæði þó heilsu og hreyfileika fari að hraka. Íbúðirnar má laga 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. Að auki er það aðalsmerki tillögunnar að tengingar gangandi séu bæði öruggar og aðlaðandi og að aðgengi að útivist sé eins einfalt og mögulegt er. Þetta 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 Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vilja íbúar 50 ára og eldri minnka við sig en finna ekki íbúðir sem henta og passa þeirra þörfum. Afleiðingin af því er því bæði að eldri íbúar sitja fastir í húsum sem eru of stór og viðhaldsþung og að barnafjölskyldur komast ekki að í rótgrónum hverfum með rúmgóðum íbúðarhúsum og öllum innviðum og þjónustu fyrir barnafjölskyldur. Hringrás á húsnæðismarkaði myndi bæta nýtingu þeirra innviða sem sveitarfélagið hefur nú þegar fjárfest í. Til þess að höggva á þennan hnút, þarf eldri íbúum að bjóðast íbúðir sem eru minni og léttari í rekstri og í umhverfi sem þjónar þeirra þörfum eins og best verður á kosið.

Í áliti Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar[2] er búist við að uppbygging að Gunnarshólma og Geirlandi geti létt á þeim mikla íbúðaskorti sem hefur byggst upp á höfuðborgarsvæðinu, sjá kafla . 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 húsnæði og þjónustu og styður almennt við hlutverk Kópavogsbæjar með framboði á fjölbreyttu húsnæði fyrir íbúa sveitarfélagsins.

[2] Heimasíða Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, dags. 9.12.2025,

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

6 Viðbrögð annarra aðila

Kópavogsbær leitaði til ýmissa aðila til að svara fyrirspurn svæðisskipulagsnefndar og sendu allir svör. Leitað var viðbragða hjá Lögreglunni á höfuðborgarsvæðinu, Heilbrigðiseftirliti svæðisins, Veitum, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Strætó bs., Sorpu bs., Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins og Vegagerðarinnar.

6.1 Lögreglan á höfuðborgarsvæðinu

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.“

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

Heilbrigðiseftirlitið gerir ekki athugasemdir við að hafið verði skipulagsferlið fyrir Gunnarshólma og Geirland en gefur nákvæmar leiðbeiningar um þá rannsóknar- og greiningarvinnu sem fram þurfi að fara í skipulagsferlinu. HEF leggur ríka áherslu á að fyllstu varúðar verði gætt varðandi vernd vatnsbóla höfuðborgarsvæðisins.

HEF hefur skilað inn tveimur minnisblöðum og síðar viðauka við síðara minnisblaðið. Skjölin tjá ákveðna framvindu og því er mikilvægt að þau séu lesin sem ein heild og í tímaröð:

Minnisblað 1, dagsett 28. október 2025: Hér tjáir HEF áhyggjur bæði af mengunarhættu og af mögulegu fordæmisgildi uppbyggingar á öryggissvæði. Hér óskar HEF einnig eftir nánari útlistun á „rennslislíkani Vatnaskila þar sem ítarlega verður farið í þær breytingar sem orðið hafa á líkaninu sem útskýra viðsnúning á forsendum öryggissvæðis vatnsverndar frá 2015 til dagsins í dag. Jafnframt verði það útskýrt hvort áhætta frá starfsemi á öryggissvæðum vatnsverndar hafi verið ofmetin með tilliti til öryggis neysluvatnstöku þegar samþykktin var samþykkt í júní 2015.“ Niðurlag minnisblaðsins er að nýtt álit verði sent að slíkri kynningu lokinni.

Minnisblað 2, dagsett 5. desember 2025: Eftir fundi og kynningar lýsir HEF enn óvissu um gæði þeirra greininga sem Vatnaskil leggja fram og telja mikilvægum spurningum enn ósvarað. Athugasemdir snúa meðal annars að staðsetningu síritunarhola og að því sé enn ósvarað hvort og hvernig líkanið taki tillit til jarðfræði svæðisins.

Viðauki við minnisblað 2, dagsett 5. febrúar: Eftir nánari kynningu á reiknilíkani Vatnaskila og þeim gögnum sem liggja til grundvallar er búið að tilgreina hvaða viðbótargagna þarf að afla í komandi skipulagsvinnu til að meta áhættu af uppbyggingu á Gunnarshólma og Geirlandi.

> Á fundi heilbrigðiseftirlitsins og Vatnaskila fékk heilbrigðiseftirlitið góða kynningu á grunnvatnslíkaninu. Aukið gengsæi eykur verulega trúverðugleika líkans og ljóst að ný gögn og upplýsingar tryggja þróun og áreiðanleika grunnvatnslíkansins.
>
> Úr viðauka við minnisblað 2 frá HEF, dags. 5. febrúar 2026

Í viðaukanum kemur fram að HEF er ekki mótfallið því að haldið verði áfram með skipulagsferli á Gunnarshólma og Geirlandi en gerir skýra kröfu um samráð og áframhaldandi greiningar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

> Svo unnt verði að meta áhættu frá skipulagssvæðinu þarf í skipulagsvinnu fram undan að leggja fram gögn út frá öllum þessum uppfærðu forsendum. Vinna þarf áhættumat út frá nýjum upplýsingum sem fram hafa komið þannig að hægt sé að taka afstöðu til áhættumats með hliðsjón af þeim nýju upplýsingum sem búið er að bæta í grunnvatnslíkanið. Á framangreindum fundi heilbrigðiseftirlitsins og Vatnaskila voru aðilar sammála um að góð skref væru stigin í átt að fá bætta mynd á málið. Heilbrigðiseftirlitið gengur því út frá að brugðist verði við þeim athugasemdum sem lagðar hafa verið fram sem og þeim sem kynnu að koma til viðbótar í lýsingarferlinu.
>
> Úr viðauka við minnisblað 2 frá HEF, dags. 5. febrúar 2026

6.3 Veitur

Veitur minna einnig á mikilvægi þess að tryggja öryggi vatnsbóla. Rekstur fráveitu á vatnsverndarsvæði geti verið vandasöm framkvæmd og eins fylgi íbúandi áhætta þeim miklu framkvæmdum sem bygging svo stórs hverfis mun verða. Líkt og HEF, tjá Veitur einnig áhyggjur af fordæmisgildi slíkrar útvíkkunar vaxtamarka. „Á sama tíma skilja Veitur þörf fyrir uppbyggingu sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og vilja vaxa með þeim.“

Veitur hafa skyldu til að þjónusta Kópavogsbæ um hitaveitu og rafveitu en sveitarfélagið rekur eigin vatnsveitu og fráveitu. Veitur taka við fráveitunni frá Kópavogsbæ á skilgreindum tengipunktum. Í fyrirspurn Kópavogsbæjar er einnig falast eftir samkomulagi og samvinnu við uppbyggingu veitukerfa. Veitur segjast munu þjónusta hverfið hvað varðar skyldur fyrirtækisins, ef af verður en „allt sem er umfram það þarfnast nánari skoðunar af hálfu Veitna og Kópavogsbæjar“.

6.4 Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

Úr svari Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar við fyrirspurn má lesa að áhrif tillögunnar verði jákvæð á uppsafnaða íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu og íbúðaverð. Það er vert að minna á að þessi áhrif tillögunnar eru í samræmi við leiðarljós 5 í svæðisskipulaginu, þar sem bæði er fjallað um nægt tilboð og viðráðanlegt verð á íbúðamarkaði.

> HMS telur að uppbygging íbúða og hjúkrunarrýma á Gunnarshólma og Geirlandi geti dregið úr íbúðaþörf á höfuðborgarsvæðinu um allt að 23-24 prósent á tímabilinu 2028-2036, að því gefnu að íbúðauppbyggingin taki átta ár og að hún hafi ekki neikvæð ruðningsáhrif á uppbyggingu annarra íbúða.
>
> Úr svari Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, dags. 18. sept. 2025

> Uppbygging 5.500 íbúða gæti aukið framboð íbúða á sölu um allt að 11 prósent að meðaltali á tímabilinu 2028-2036, valdi hún ekki ruðningsáhrifum á uppbyggingu annarra íbúða. HMS telur slíka framboðsaukningu geta leitt til lægra húsnæðisverðs sem myndi fjölga kaupsamningum á svæðinu um allt að 5,5 prósent yfir tímabilið. Þó tekur HMS fram að vænt áhrif á verð íbúðarhúsnæðis sé háð mikilli óvissu og beri að taka með miklum fyrirvara.
>
> Úr svari Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, dags. 18. sept. 2025

Þessi greining tekur einungis til beinna áhrifa af tillögunni, ekki þeirra óbeinu áhrifa sem gætu orðið á framboð og verð ef önnur sveitarfélög nýttu tækifærið og færðu líka út vaxtarmörkin.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

6.5 Strætó bs.

Strætó bs. lýsir nokkrum mögulegum nálgunum fyrir almenningssamgöngur. Sennilegt er að þjónustan þróist af einu stigi á annað eftir því sem hverfið þroskast og fleiri flytja inn.

- Þjónusta landsbyggðastrætó: Hagkvæmast væri að ná samkomulagi við Vegagerðina um að leiðir 51 og 52, sem aka nú þegar Suðurlandsveg, þjónusti stöð í hverfinu. Í dag er u.þ.b. ein ferð á klukkustund hvora leið.
- Pöntunarþjónusta: þar sem farþegar gætu pantað ferð með vissum fyrirvara, líkt og í dag er á Kjalarnesi. Þá panta farþegar ferð 30 mín fyrir skipulagða brottför og einungis er ekið ef ferð er pöntuð. Slík þjónusta myndi tengja hverfið við aðrar almenningssamgöngur og útfærsluatriði hvort það væri í Norðlingaholti, Álfkonuhvarfi, Mjódd eða Árbæ. Í dag eru slíkar leiðir borgaðar af því sveitarfélagi sem biður um slíka leið og því ekki beinn aukakostnaður sem fellur á önnur sveitarfélög.
- Hefðbundnar almenningssamgöngur: þegar hverfið fer að ná þeim íbúafjölda sem stefnt er að, gæti verið tilefni til að skoða hefðbundna leið almenningssamgangna. Sú leið yrði þó alltaf kostnaðarsöm þar sem um er að ræða töluverða vegalengd og stórt svæði á milli með enga áfangastaði eða íbúðabyggð. Hægt væri að bæta við nýrri leið sem myndi tengja nýtt hverfi við höfuðborgarsvæðið.

Strætó bs. óskar eftir meiri upplýsingum áður en hægt er að gefa nákvæmari svör. Óháð valkostum, þarf alltaf að koma beiðni frá Kópavogsbæ um þjónustu við hverfið. Einnig þarf gott samráð við Strætó á öllum skipulagsstigum til þess að hönnun og skipulag rúmi þarfir almenningssamgangna, t.d. um snúningsrými og aðstöðu vagnstjóra á endastöð.

6.6 Sorpa bs.

Þar sem sorphirða, þar með talið uppsetning grenndarstöðva, er á hendi sveitarfélaganna sjálfra, gerir Sorpa bs. ekki ráð fyrir að „uppbygging í Gunnarshólma hafi kostnaðaráhrif út fyrir Kópavogsbæ“.

> Engar hömlur eru á stækkun þjónustu SORPU bs. við íbúa og telja stjórnendur SORPU bs. að höfuðborgarsvæðið geti vaxið og þróast á sama hraða á næstu áratugum án þess að SORPA bs. þurfi að fjárfesta í innviðum er stuðla að uppbyggingu hringrásarhagkerfis á höfuðborgarsvæðinu. SORPA bs. lítur á verkefnið sem um er rætt eins og hvert annað þróunarverkefni og er ekkert sérstakt við það sem ætti að kalla á sérstaka skoðun af hálfu SORPU bs.
>
> Úr svari Sorpu bs., dags. 5. febr. 2025

6.7 Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins

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

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

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 verða vistgötur. Einnig þurfi tenging hverfisins við Suðurlandsbraut að vera höfuðborgarmegin í hverfinu, til þess að neyðaraðilar komist sem hraðast inn í og út úr hverfinu.

6.8 Vegagerðin

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."[3]

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.
>
> Úr svari Vegagerðarinnar, dags. 4. feb. 2026

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."

[3] Að mati Kópavogsbæjar og skipulagshöfunda er ekkert því til fyrirstöðu að bæta fyrirhugaðri uppbyggingu við í nýrri keyrslu samgöngulíkans höfuðborgarsvæðisins. Núverandi líkan er hannað þannig að hægt sé að greina og bera saman áhrif mismunandi skipulagsáætlana. Það ræður vel við að uppbyggingarreitum sé bætt við eða þeir teknir út í mismunandi keyrslum. Kópavogsbær tekur vel í hugmyndina að skoða áhrif uppbyggingar á Gunnarshólma á umferð með nýrri keyrslu í samgöngulíkani höfuðborgarsvæðisins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

7 Náttúruvá

Í frumskoðun Verkís á náttúruvá á Gunnarshólma og Geirlandi er fjallað um skjálftavirkni og eldvirkni sem gæti ógnað svæðinu. Minnisblaðið gefur gott yfirlit yfir bæði eldvirkni og skjálftavirkni í Reykjaneskerfinu, sem, þrátt fyrir nafnið, teygir anga sína allt til Þingvallavatns. Þar „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.“

> Hraun hafa náð að renna mjög nærri Gunnarshólma og Geirlandi í síðasta og þarþarsíðasta 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.
>
> Úr minnisblaði Verkís um náttúruvá, dags. 2. okt. 2025

Fari svo, verður einnig að teljast líklegt að reynt verði að verja bæði vatnslindir höfuðborgarsvæðisins og Suðurlandsveg og að slíkar aðgerðir muni stöðva hraunflæði áður en það nær Gunnarshólma og Geirlandi.

> 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.
>
> Úr minnisblaði Verkís um náttúruvá, dags. 2. okt. 2025

Hvað varðar skjálftavirkni, gilda sömu varúðarráðstafanir og annars staðar í nágrenni Reykjaneskerfisins, meðal annars á öllu sunnan- og austanverðu 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.
>
> Úr minnisblaði Verkís um náttúruvá, dags. 2. okt. 2025

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026