Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Málsnr. 2503001 / ÁÓ

Minnisblað

Til: Svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins
Frá: Ásdísi Ólafsdóttur, svæðisskipulagsstjóra
Efni: KÓP Gunnarshólmi – Lýsingartillaga vegna breyttra vaxtarmarka svæðisskipulags
Dags: 9. apríl 2025

Svæðisskipulagsnefnd barst bréf, dagsett 7. mars 2025, frá verkefnastjóra aðalskipulags Kópavogsbæjar, fyrir hönd skipulagsfulltrúa bæjarins. Í bréfinu er óskað eftir að svæðisskipulagsnefnd taki til meðferðar breytingu á vaxtarmörkum svæðisskipulags fyrir Geirland og Gunnarshólma. Bréfinu fylgja einnig drög að lýsingu vegna svæðisskipulagsbreytinganna, dags. 21. janúar 2025, ásamt fylgigögnum. Málið var lagt fram til kynningar á 136. fundi svæðisskipulagsnefndar þann 14. mars 2025. Á fundinum var svæðisskipulagsstjóra falið *að greina málið frekar og vinna greiningu á sviðsmyndum fyrir áframhaldandi meðferð málsins og leggja fyrir næsta fund.*

Í þessu minnisblaði er farið stuttlega breytingar á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, tillögur Kópavogsbæjar að breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og mögulega áframhaldandi meðferð málsins hjá svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins.

Um breytingar á svæðisskipulagi

Um gerð og breytingar á svæðisskipulagi fer samkvæmt 6. kafla skipulagslaga nr. 123/2010. Fyrirhuguð uppbygging á svæðinu kallar bæði á svæðisskipulagsbreytingu og breytingu á aðalskipulagi Kópavogs.

Í 27. gr skipulagslaga segir: *Nú telur svæðisskipulagsnefnd að gera þurfi breytingu á gildandi svæðisskipulagi og fer þá um málsmeðferð skv. 22.-25. gr.*

Í 3. mgr. 22. gr. segir: *Svæðisskipulagsnefnd annast vinnslu, kynningu og afgreiðslu svæðisskipulags undir yfirstjórn hlutaðeigandi sveitarstjórna.* Samkvæmt 4. mgr. sömu greinar er svæðisskipulag *háð samþykki allra hlutaðeigandi sveitarstjórna og staðfestingu Skipulagsstofnunar eða ráðherra í þeim tilvikum þegar hann skal staðfesta svæðisskipulag.*

Ef svæðisskipulagsnefnd telur að gera þurfi breytingu á gildandi svæðisskipulagi er það hlutverk nefndarinnar að hefja vinnu við gerð lýsingar en í 1. mgr. 23. gr skipulagslaga segir: *Þegar vinna við gerð svæðisskipulagstillögu hefst skal svæðisskipulagsnefnd taka saman lýsingu á skipulagsverkefninu þar sem gerð er grein fyrir hvaða áherslur nefndin hafi við gerð skipulagsins, forsendum þess og fyrirliggjandi stefnu og hvernig samráði og kynningu verði háttað gagnvart íbúum og öðrum hagsmunaaðilum. Leita skal umsagnar um lýsinguna hjá Skipulagsstofnun og umsagnaraðilum og kynna hana fyrir almenningi og leita samþykkis hlutaðeigandi sveitarfélaga. Einnig skulu tillögurnar kynntar sveitarstjórnum aðliggjandi sveitarfélaga. Í skipulagsreglugerð skal nánar kveðið á um lýsingu skipulagsverkefnis.*

Svæðisskipulagsstjóri fór yfir erindi sem borist höfðu nefndinni, frá samþykkt svæðisskipulagsins í júní 2015 og varða breytingar á vaxtarmörkum, í umsögn dags. 2. desember 2024. Umsögnin var tekin fyrir á 132. fundi nefndarinnar, þann 6. desember 2024. Í þeim tilfellum sem nefndin hefur talið að breyta þurfi vaxtarmörkum höfuðborgarsvæðisins og hefja vinnu að gerð svæðisskipulagsbreytingar hefur afstaða nefndarinnar verið skýr hvað varðar vinnslu svæðisskipulagslýsingarinnar. Breytingargögn á svæðisskipulaginu eru unnin af svæðisskipulagsstjóra fyrir hönd nefndarinnar og skipulagsfulltrúa viðkomandi bæjarfélags í nánu samstarfi. Þegar lýsingin hefur verið unnin með þessum hætti er hún því næst lögð fyrir nefndina til samþykktar áður en hún er send til kynningar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Í drögum að lýsingu Kópavogsbæjar að skipulagsverkefninu er lagt til að breyting á aðalskipulagi Kópavogsbæjar verði kynnt og unnin samhliða vinnu við fyrirhugaðar svæðisskipulagsbreytingar.[1] Fordæmi eru einnig fyrir þessu fyrirkomulagi sbr. til dæmis meðferð vegna breytingar á vaxtarmörkum í Rjúpnahlíð í landi Garðabæjar.[2]

Um tillöguna

Kópavogsbær hefur óskað eftir því að svæðisskipulagsnefnd hefji undirbúning við að breyta vaxtarmörkum höfuðborgarsvæðisins vegna fyrirætlana um uppbyggingu á Gunnarshólma og Geirlandi í landi Kópavogs. Svæðið sem um ræðir er um 64 ha að stærð og liggur utan núverandi vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins. Í tillögu Kópavogsbæjar að skipulagslýsingu vegna svæðisskipulagsbreytinganna kemur m.a. fram að íbúum höfuðborgarsvæðisins hafi fjölgað örar en spár gerðu ráð fyrir. Einnig segir þar að þjóðin sé að eldast og að Kópavogsbær hafi haft til skoðunar hvernig unnt sé að mæta þeim þörfum sem eru samfara öldrun þjóðarinnar.

Í drögum að skipulagslýsingu eru kynnt áform um uppbyggingu íbúða- og þjónustukjarna fyrir fólk á þriðja og fjórða aldursskeiðinu. Á svæðinu stendur til að reisa búsetueiningar fyrir allt að 10 þúsund íbúa og húsnæði fyrir nýsköpun, heilsu – og þjónustustarfsemi. Í fullbúnu hverfi er stefnt að því að fjöldi íbúða sé um 5.500 og hjúkrunarrými um 1.200. Svæðið er í um 5 km fjarlægð frá næstu íbúðabyggð höfuðborgarsvæðisins, þ.e. Norðlingaholti í Reykjavík og um 7 km frá samgöngu- og þróunarásnum í Keldnaholti. Staðsetningu og stærð svæðisins má sjá á myndum 1 og 2.

Fyrirhuguð breyting á svæðisskipulagi er umfangsmikil. Til samanburðar búa um 10 þúsund manns á Selfossi.[3] Breytingartillagan er ólík þeim erindum sem áður hafa borist nefndinni og varða breytingar á vaxtarmörkum, þar sem hér er um að ræða nýja íbúðabyggð í nokkurri fjarlægð frá núverandi vaxtarmörkum og núverandi byggð. Ekki liggur fyrir skýr umfjöllun í drögum Kópavogsbæjar um hvernig aðrir þættir verkefnisins, fyrir utan skilgreind vaxtarmörk, tengjast heildarstefnu og leiðarljósum svæðisskipulagsins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026

[1] Heimild: Kópavogsbær, drög að skipulagslýsingu vegna breyttra vaxtarmarka, dags. 21. janúar 2025.
[2] Svæðisskipulagsnefnd samþykkti að kynna lýsingu breytinga á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins en málinu var frestað þar sem ekki lá fyrir samþykki allra hlutaðeigandi sveitarfélaga.
[3] Hagstofan tölur frá 1. janúar 2024: https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/



Mynd 1. Myndin sýnir staðsetningu svæðisins, vaxtarmörk og sveitarfélagamörk.



Mynd 2: Staðsetning Gunnarshólma og Geirlands (appelsínugult). [4]

Næstu skref svæðisskipulagsnefndar við meðferð erindisins

Fyrsta verkefni svæðisskipulagsnefndar er að taka afstöðu til þess hvort gera þurfi breytingar á svæðisskipulaginu sbr. 27 gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Telji nefndin að gera þurfi breytingu á gildandi svæðisskipulagi er næsta verkefni nefndarinnar að hefja vinnu að gerð svæðisskipulagsbreytingar skv. 22.-25. gr. laganna. Sú vinna hefst með því að svæðisskipulagsnefnd tekur saman lýsingu á skipulagsverkefninu, eins og lög gera ráð fyrir og fordæmi eru fyrir, í nánu samstarfi svæðisskipulagsstjóra og skrifstofu SSH fyrir hönd nefndarinnar, og Kópavogsbæjar. Skal sú lýsing gera grein fyrir því hvaða áherslur nefndin hafi við gerð skipulagsins,

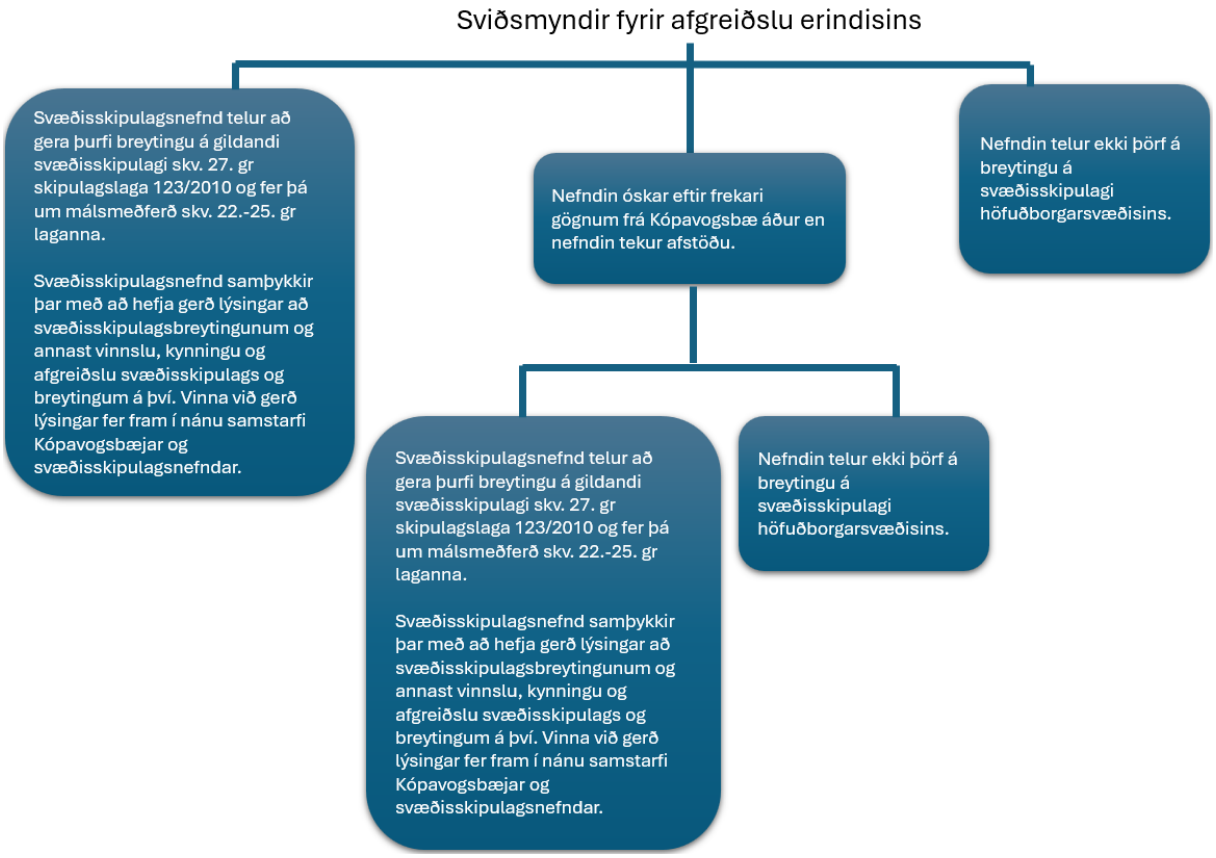
[4] Heimild: Kópavogsbær, drög að skipulagslýsingu vegna breyttra vaxtarmarka, dags. 21. janúar 2025.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

forsendum þess og fyrirliggjandi stefnu. Eins og fordæmi eru um og Kópavogsbær hefur lagt til færi vinna við gerð svæðis – og aðalskipulagsbreytinga fram samhliða.

Í ljósi þessa, og með hliðsjón af eðli og umfangi tillagðra breytinga, kemur til greina að svæðisskipulagsnefnd óski eftir frekari gögnum frá Kópavogsbæ áður en afstaða er tekin til málsins, enda þyrfti svæðisskipulagsnefnd á síðari stigum að gera grein fyrir áherslum nefndarinnar við gerð skipulagsins, forsendum þess og fyrirliggjandi stefnu í lýsingu að verkefninu. Til að mynda yrði þá óskað eftir að Kópavogsbær geri nánar grein fyrir hvernig fyrirhuguð svæðisskipulagsbreyting, og þá einnig fyrirhuguð samhliða breyting á aðalskipulagi bæjarins, styðji við meginmarkmið og leiðarljós gildandi svæðisskipulags.

Sviðsmyndir fyrir afgreiðslu erindisins eru teiknaðar upp á eftirfarandi mynd.



Virðingarfyllst,

Ásdís Ólafsdóttir

Ásdís Ólafsdóttir
svæðisskipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11 2026