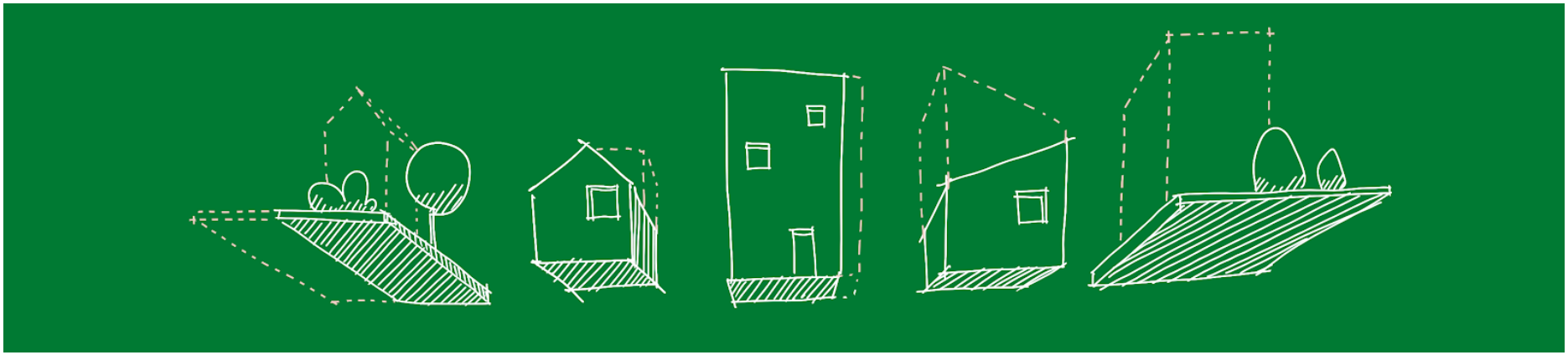
Verkfærakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi

Leiðbeiningar um gæði byggðar og breytingar á húsnæði eða lóð



14. október 2022

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

A1557-022-U01

ALTA: www.alta.is, alta@alta.is

Efnisyfirlit

1 Verkfærakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi 4
1.1 Hvað er skipulag? 4
1.2 Rammaákvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 5
1.3 Hverfisáætlanir í Kópavogi 8
1.4 Hvað er deiliskipulag? 9
1.4.1 Gerð deiliskipulags og deiliskipulagsbreytinga 10
1.5 Sjálfbærni og skipulag 11
1.6 Hvaða verkfæri eru í kistunni? 12
1.7 Hverjum nýtast verkfærin? 13
2 Leiðbeiningar um forsendugreiningu 14
3 Leiðbeiningar um gæði byggðar 15
3.1 20 mínútna hverfið 15
3.2 Gátlisti um gæði byggðar 16
4 Leiðbeiningar um breytingar á húsnæði eða lóð 17
4.1 Fjölgun íbúða 18
4.1.1 Er heimild fyrir fjölgun íbúða? 18
4.1.2 Fjölgun íbúða í núverandi húsnæði 19
4.1.3 Aukaíbúð eða séríbúð 20
4.1.4 Leiðbeiningar fyrir nýjar íbúðir 21
4.2 Nýtingarhlutfall og íbúðaþéttleiki 22
4.2.1 Viðmið um nýtingarhlutfall í Kópavogi 22
4.2.2 Rammaákvæði fyrir aukið byggingarmagn 22
4.3 Breytingar á eldra húsnæði og viðbyggingar 23
4.3.1 Um breytingar í gróinni byggð 23
4.3.2 Leiðbeiningar fyrir breytingar á eldra húsnæði 24
4.4 Landnotkun og starfsemi 25
4.4.1 Starfsemi innan íbúðarsvæða 25
4.4.2 Breytingar á notkun 26
4.5 Menningar- og náttúruminjar 27
4.5.1 Verndarsvæði í Kópavogi 27
4.5.1.1 Hverfisverndarsvæði 28
4.5.2 Breytingar á byggð og húsakannanir 28
4.5.2.1 Breytingar á byggð í eldri hverfum 29
4.6 Útfærsla á lóð 30
4.6.1 Leiðbeiningar um útfærslu og frágang á lóð 30
5 Hvernig sæki ég um breytingu á húsnæði eða lóð? 32

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

1 Verkfærakista fyrir þróun byggðar í Kópavogi

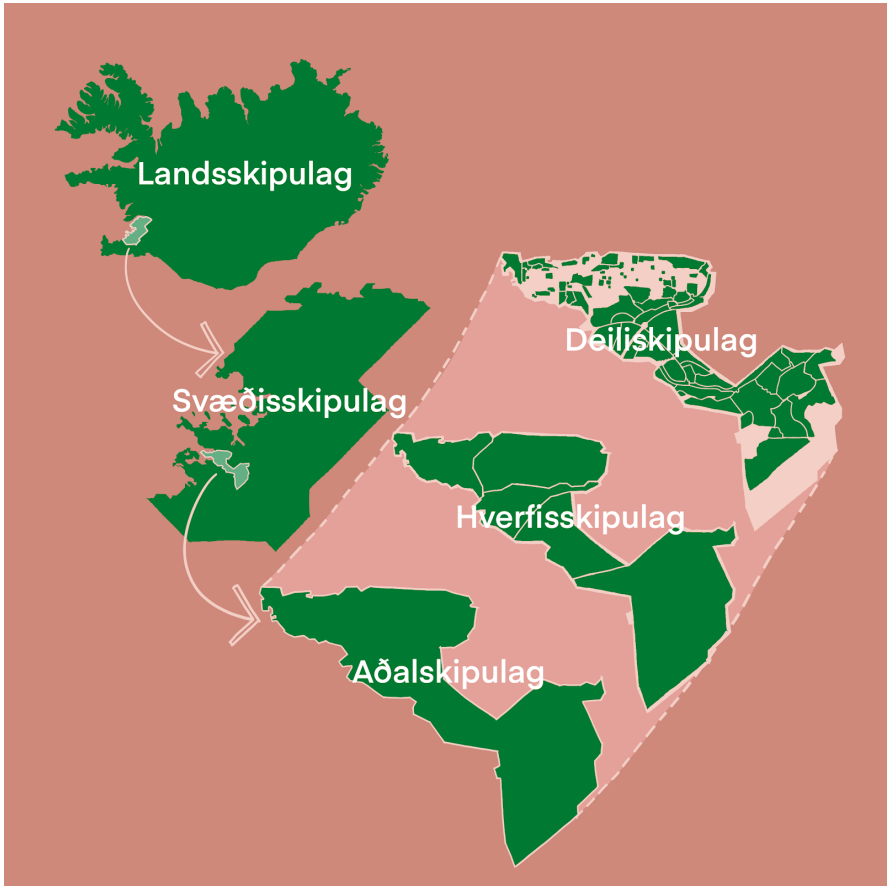
Verkfærakista fyrir þróun byggðar er tæki til að auka gæði byggðar í Kópavogi. Verkfærakistunni er ætlað að vera til upplýsingar um gæði byggðar og umsóknarferli um uppbyggingu eða breytingar á manngerðu umhverfi. Markmiðið er að samræma framsetningu, meðhöndlun og afgreiðslu á umsóknum um breytingar á húsnæði eða lóð. Verkfærin eru mikilvægur þáttur í því að tryggja að breytingar auki sjálfbærni og gæði byggðarinnar í Kópavogi öllum til hagsbóta.

1.1 Hvað er skipulag?

Skipulag er formleg, bindandi áætlun sveitarstjórnar um fyrirkomulag byggðar og mótun umhverfis. Skipulag á að tryggja að land sé nýtt á hagkvæman hátt með sjálfbæra þróun að leiðarljósi.

Myndin hér til hliðar sýnir skipulagsstigin frá landsskipulagsstefnu, svæðisskipulagi og aðalskipulagi til deiliskipulags. Í Kópavogi hefur einnig verið unnið að hverfisáætlunum fyrir hvert af fimm hverfum Kópavogs sem taka ætti mið af við gerð deiliskipulags. Fjallað er um hvert skipulagsstig í skipulagslögum nr. 123/2010 og skipulagsreglugerð nr. 90/2013.

Hér fyrir neðan má finna frekari upplýsingar um hvert skipulagsstig og stefnu Kópavogsbæjar þegar kemur að uppbyggingu eða breytingum á manngerðu umhverfi.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

1.2 Rammaákvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040

Aðalskipulag er bindandi stefna sveitarfélags um landnotkun, náttúruvernd og þróun byggðar í öllu sveitarfélaginu.[1]

Rammaákvæði í aðalskipulagi Kópavogs eru stefnumótandi, almenn ákvæði sem gilda um þegar byggð hverfi. Rammaákvæðin eiga hvorki við á þróunarsvæðum né þegar unnið er nýtt deiliskipulag.

Rammaákvæðin skiptast í þrennt:

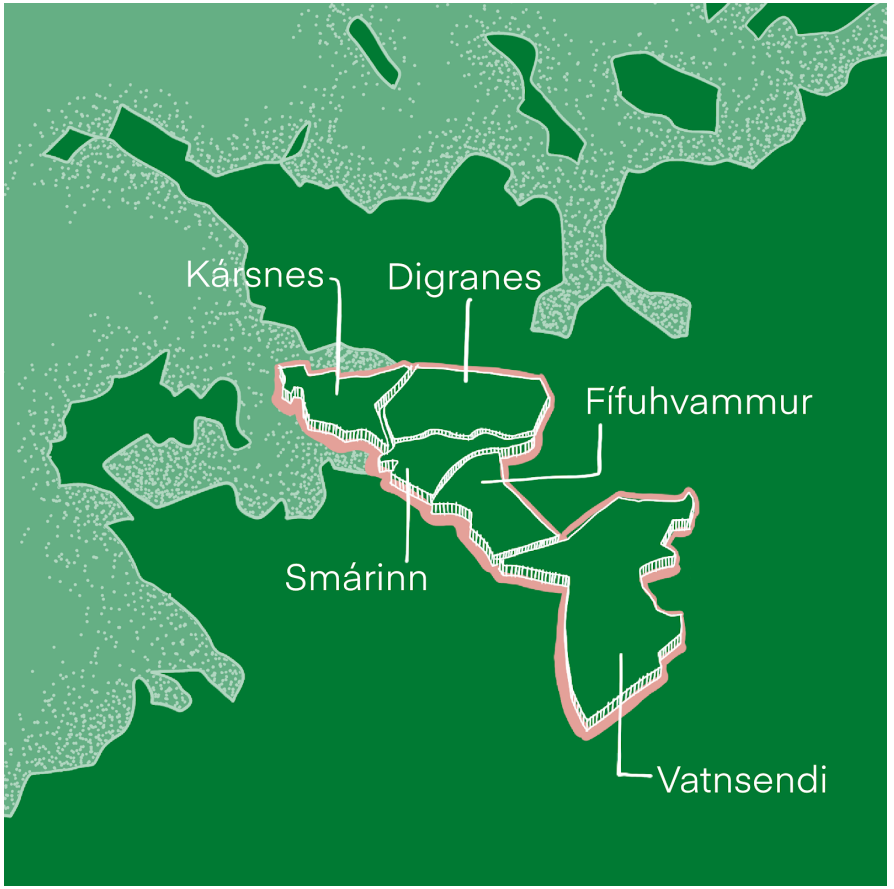
Almenn rammaákvæði nr. 1 fyrir öll hverfi Kópavogs

Þessi ákvæði eru höfð til hliðsjónar þegar sótt er um breytingar og/eða uppbyggingu á ódeiliskipulögðum svæðum jafnt sem deiliskipulögðum að undanskildum þróunarsvæðum.

1a. Ef fyrirhugaðar eru nýbyggingar á einstökum lóðum þannig að byggingarmagn lóðarinnar eykst skal nýtingarhlutfall hennar að jafnaði ekki vera hærra en meðaltal nýtingarhlutfalls nærliggjandi lóða.

1b. Hæð nýbygginga skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er á milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.

1c. Nýbygging á lóð skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.



[1] https://www.skipulag.is/skipulagsmal/um-skipulagskerfid/

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Rammaákvæði nr. 2, 3 og 4 fyrir Digranes og Kársnes á ódeiliskipulögðum svæðum.

2. *Stærð og umfang viðbygginga og bílageymslna sem sótt er um skulu að jafnaði ekki yfirgnæfa upphaflega byggingu á lóðinni.*
3. *Vanda skal frágang á lóð þegar fjölga þarf bíla- og hjólastæðum á lóð. Viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eru í kafla 2.2.2 Samgöngumiðað skipulag og samgöngumiðuð svæði/ þróunarsvæði (skipting í svæði) og kafla 2.2.3 Bíla- og hjólastæðaviðmið á samgöngumiðuðum svæðum/ þróunarsvæðum. Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á hluta lóðarmarka við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.*
4. *Gera skal ráð fyrir garði/dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja. Dvalarsvæði skulu staðsett og gerð með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.*



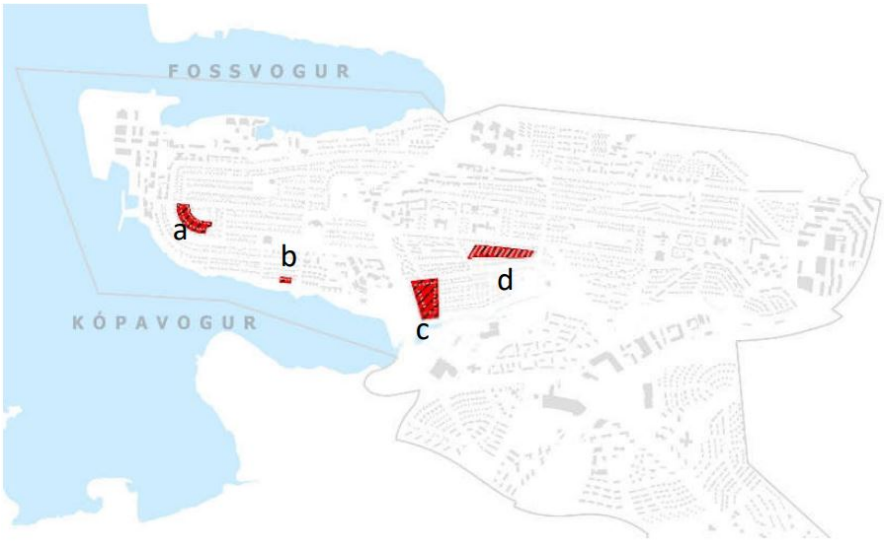
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Sértæk rammaákvæði nr. 5 fyrir heildstæða byggð

Þetta rammaákvæði gildir á fjórum afmörkuðum svæðum á Kársnesi og Digranesi: a) Hlégerði. b) Sunnubraut 10, 8, 6. c) Hlíðargarður og húsin umhverfis (SÍS-húsin). d) Hrauntunga 31-115 og Brattatunga 1-9 (Sigvaldahúsin).

5. *Leggja skal áherslu á að hið heilsteypta yfirbragð raskist ekki við breytingar eða ytra viðhald húsa. Viðbyggingar og bílskúrar skulu ekki spilla yfirbragði húsanna eða götumyndinni.*

Nánari upplýsingar um rammaákvæðin má finna í kafla 7. Rammahluta aðalskipulags.



Mynd 7-6. Kort sem sýnir hvar sértæk rammaákvæði nr. 5 gilda.
a) Hlégerði b) Sunnubraut 10, 8, 6 c) Hlíðargarður og húsin umhverfis (SÍS-húsin).
d) Hrauntunga 31-115 og Brattatunga 1-9 (Sigvaldahúsin).

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

1.3 Hverfisáætlanir í Kópavogi

Hverfisáætlanir eru greiningar og áætlanir um þróun byggðar í hverfunum fimm: Kársnesi, Digranesi, Smára, Fífuhvammi og Vatnsenda. Í hverfisáætlunum er gerð grein fyrir stöðu hverfis, ástandi byggðar og sett fram markmið um mögulega framtíðaruppbyggingu og þróun í hverfunum. Jafnframt eru settar fram tillögur að framkvæmdaáætlun og forgangsröðun verkefna.

Við gerð hverfisáætlana er lögð áhersla á samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila í hverju hverfi. Mikilvægt er að nýta þá þekkingu sem íbúar hafa á sínu nærumhverfi til að kortleggja styrkleika og veikleika hverfanna.

Markmið og leiðarljós hverfisáætlana er m.a. að skoða hvernig auka megi gæði hverfisins, þróa verklagsreglur um hvernig fella megi nýja byggð að eldri byggð í hverfunum, stuðla að fjölbreyttri íbúðarbyggð, verslun og þjónustu og stuðla að vistvænum samgöngumátum.

Hverfisáætlanir fyrir Smárann og Fífuhvamm hafa þegar verið samþykktar en vinna er enn í gangi fyrir hin hverfin.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

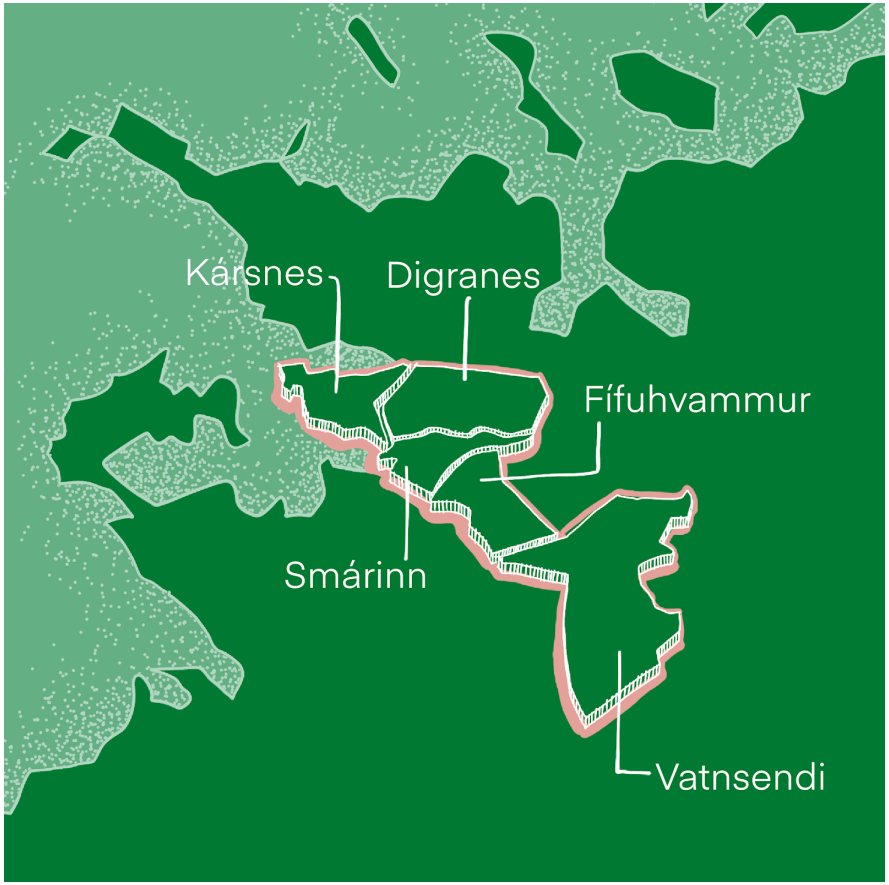
1.4 Hvað er deiliskipulag?

Deiliskipulag nær til afmarkaðs svæðis sem myndar heildstæða einingu – hverfis, götureits eða húsaþyrpingar. Þar eru sett fram ákvæði um byggingarheimildir, yfirbragð byggðar, útfærslu bygginga, frágang lóða og umhverfis.[2]

Deiliskipulag skal endurspegla stefnu og rammaákvæði í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 og stefnu sem sett er fram í Hverfisáætlunum fyrir hverfin fimm: Kársnes, Digranes, Smára, Fífuhvamm og Vatnsenda.

Deiliskipulag er í gildi fyrir öll nýleg hverfi Kópavogs en sums staðar á Kársnesi og Digranesi er ekkert deiliskipulag í gildi. Þar þarf því að taka afstöðu til hvort heimila eigi þá uppbyggingu eða breytingar sem óskað er eftir í byggingarleyfisumsókn.

Í kortasjá Kópavogsbæjar má sjá hvar deiliskipulag er í gildi með því að velja „landnotkun (skipulag)", þysja inn á svæðið og velja „deiliskipulag" þar undir. Svo er hægt að skoða deiliskipulagsuppdrátt með því að smella á tiltekið svæði.



[2] https://www.skipulag.is/skipulagsmal/deiliskipulag/

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

1.4.1 Gerð deiliskipulags og deiliskipulagsbreytinga

Þegar óskað er eftir uppbyggingu eða breytingum á eldra húsnæði þarf að byrja á því að skoða hvort heimildir eru fyrir því í gildandi deiliskipulagi.

- Ef deiliskipulag er í gildi en breytingin er ekki í samræmi við það getur sveitarstjórn heimilað að láta vinna breytingu á deiliskipulagi. Málsmeðferð er skv. 41.-44. gr . skipulagslaga nr. 123/2010.
- Ef að nýtt eða breytt deiliskipulag er ekki í samræmi við aðalskipulag, þarf að gera breytingu á aðalskipulagi og vinna lýsingu, sem er nokkurs konar forsendugreining og verklýsing, fyrir gerð deiliskipulags.
- Ef ekkert deiliskipulagi er í gildi og framkvæmdin í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar, getur sveitarstjórn ákveðið að veita megi leyfi án deiliskipulagsgerðar og láta fara fram grenndarkynningu á byggingarleyfisumsókn skv. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Leiðbeiningar um ferli og gerð deiliskipulags, breytingu á deiliskipulagi og gerð lýsingar má finna á heimasíðu Skipulagsstofnunar.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

1.5 Sjálfbærni og skipulag

Skipulag í dag snýst að miklu leyti um að þróa samfélög í átt að umhverfislegri, félagslegri og efnahagslegri sjálfbærni. Sjálfbær þróun mætir þörfum nútímans án þess að skerða möguleika komandi kynslóða á að mæta þörfum sínum. Mótun umhverfis með sjálfbærni að leiðarljósi ýtir undir félagslega og efnahagslega sjálfbærni. Skipulag sem tekur tillit til umhverfisins styður við mannlíf og lýðheilsu eins og kemur fram í lýðheilsustefnu Kópavogs.

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er lögð áhersla á sjálfbæra þróun sveitarfélagsins og tekið mið af Heimsmarkmiðum Sameinuðu Þjóðanna um sjálfbæra þróun.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

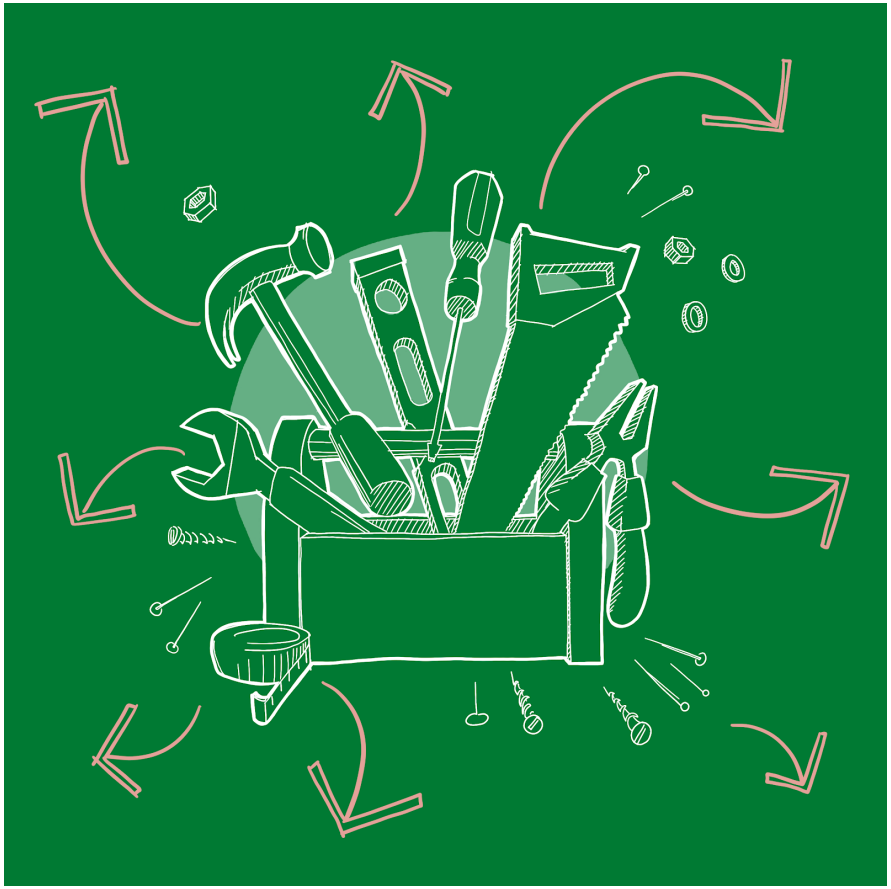
1.6 Hvaða verkfæri eru í kistunni?

Í verkfærakistunni eru eftirfarandi verkfæri:

1. Leiðbeiningar um forsendugreiningu
2. Gátlisti um gæði byggðar
3. Leiðbeiningar um breytingar á húsnæði eða lóð
4. Leiðbeiningar um umsóknarferli

Gott er að byrja á því að kynna sér markmið um gæði byggðar í Kópavogi, fyrirliggjandi skipulag og hvaða forsendur þarf að hafa í huga við breytingar á manngerðu umhverfi. Einnig er gagnlegt að skoða þær leiðbeiningar um breytingar á húsnæði eða lóð sem við á og kynna sér hvernig sótt er um slíkar breytingar.

Verkfærakistan er lifandi verkfæri og því geta fleiri leiðbeiningar bæst við með tímanum, t.d. varðandi uppbyggingu á þróunarsvæðum og skipulag og hönnun á götum, stígum og öðrum almenningsrýmum.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

1.7 Hverjum nýtast verkfærin?

Verkfærin tryggja sameiginlegan skilning og nýtast eftirfarandi aðilum:

- **Lóðarhöfum** til þess að skilja hvernig sótt er um að gera breytingar á hinu byggða umhverfi, hvað þarf að koma fram í umsókn og hvaða skilyrði þarf að uppfylla.
- **Starfsfólki á umhverfissviði Kópavogsbæjar**, sem sér til þess að leiðbeiningunum sé framfylgt við breytingar á hinu byggða umhverfi með gæði byggðar að leiðarljósi.
- **Pólitískum fulltrúum**, sem fara með endanlegt ákvörðunarvald í skipulagsmálum.



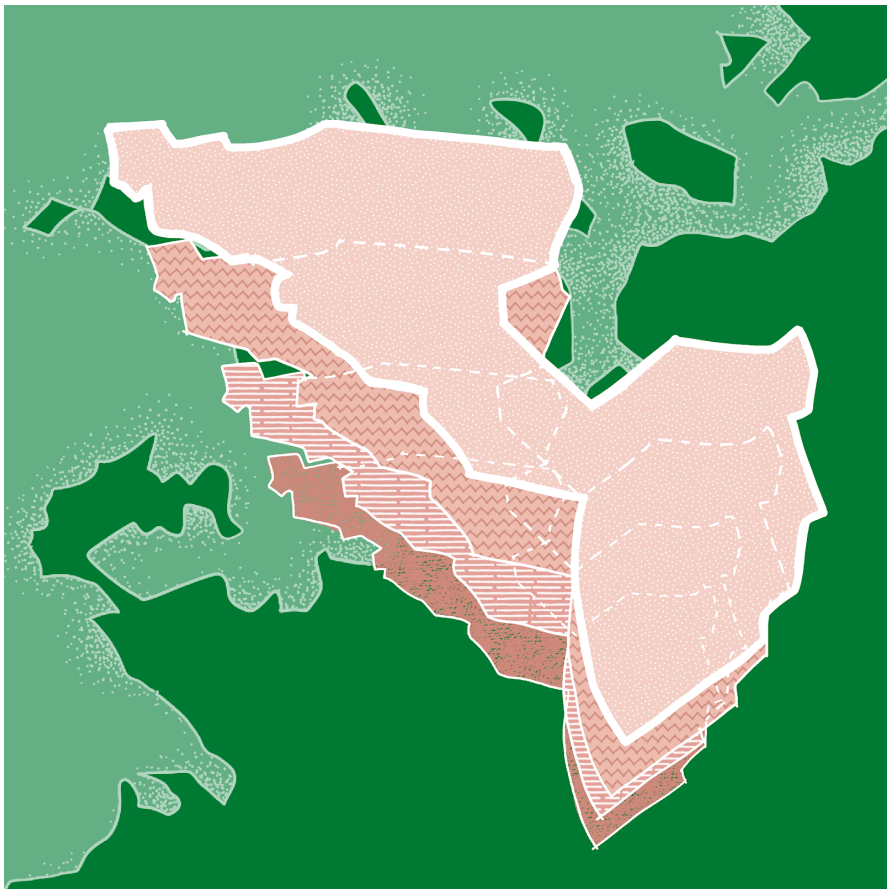
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

2 Leiðbeiningar um forsendugreiningu

Þegar farið er í breytingar á manngerðu umhverfi er lykilatriði að greina það umhverfi og byggð sem fyrir er. Þetta á sérstaklega við þegar um er að ræða víðtækar breytingar, sem skapa tækifæri til að stuðla að sjálfbærari byggð. Við skipulag og uppbyggingu á þróunarsvæðum, þarf að huga að ýmsum þáttum í umhverfinu, fyrirliggjandi stefnu bæjarins í ýmsum málaflokkum og skipulagi, auk þess að hafa samráð við íbúa og aðra hagsmunaaðila í nágrenninu. Þetta á við hvort sem um er að ræða uppbyggingu á óbyggðu landi eða landi þar sem byggð er fyrir.

Hefur eftirfarandi verið skoðað við þróun og breytingar á byggð?

- ☐ **Samráð:** Hefur verið talað við hagsmunaaðila og þá sem þekkja svæðið best, s.s. íbúa á öllum aldri, atvinnurekendur og aðra notendendur?
- ☐ **Stóra myndin:** Samræmist uppbyggingin stefnu í aðal- og svæðisskipulagi og annarri stefnumörkun bæjarins?
- ☐ **Landslag:** Er unnið með landhalla og önnur landslagseinkenni, sem skapa áhugavert umhverfi fyrir byggð?
- ☐ **Náttúrulegt umhverfi:** Er gott aðgengi að náttúru og komið í veg fyrir að hún raskist?
- ☐ **Skuggavarp:** Er byggðinni komið þannig fyrir að byggingar varpi sem minnstum skugga á lóðir og almenningsrými?
- ☐ **Hljóðvist:** Hafa verið gerðar ráðstafanir til að draga úr hljóðmengun með hljóðveggjum eða öðrum leiðum?
- ☐ **Vindáttir:** Veitir byggðin skjól á útisvæðum fyrir helstu vindáttum?
- ☐ **Sjónásar:** Er gott útsýni í átt að mikilvægum kennileitum og áhugaverð sjónarhorn?



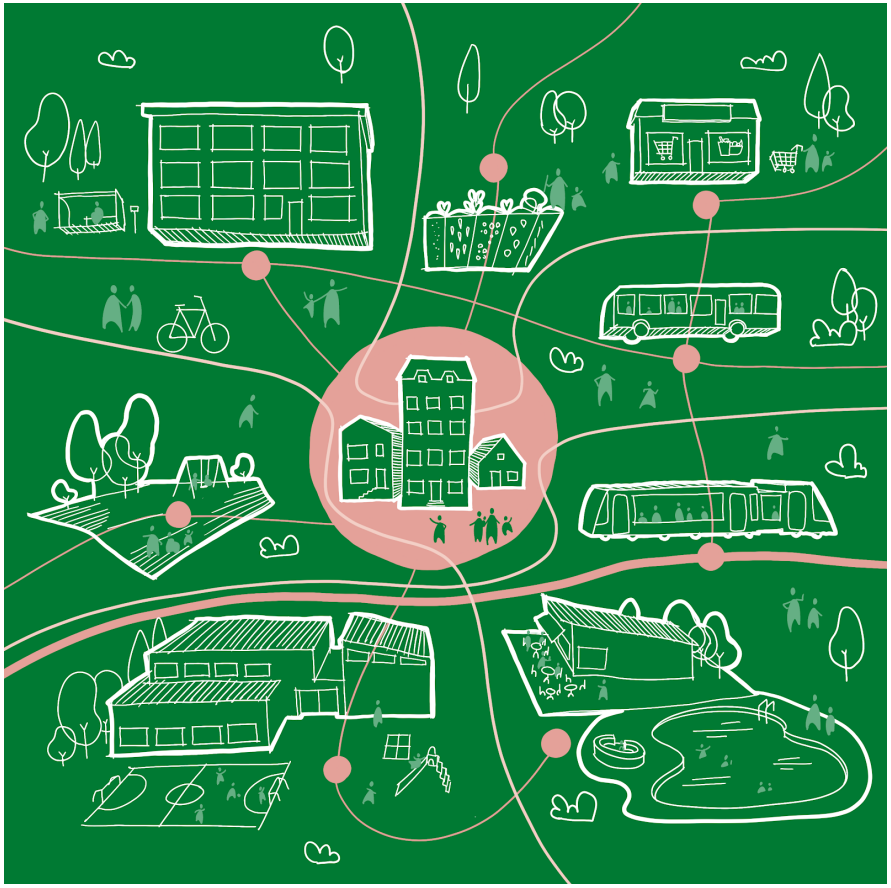
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

3 Leiðbeiningar um gæði byggðar

Gæði byggðar eru víðtækt hugtak, sem nær til margra mismunandi þátta í byggðinni og umhverfinu, jafnt utan dyra sem innan, og fæst með vönduðu skipulagi og hönnun. Vönduð byggð eykur lífsgæði íbúanna og stuðlar að bættri lýðheilsu. Í hverfum sem einkennast af gæðum býr fólk við góða dagsbirtu, hreint loft, gróðursæl svæði, kyrrð og öryggi. Þar er loft-, hljóð- og sjónmengun haldið í lágmarki og á götum er lifandi starfsemi og mannlíf.

3.1 20 mínútna hverfið

Til að stuðla að sjálfbærni og auknum gæðum byggðar er mikilvægt að stytta vegalengdir í verslun og þjónustu og bæta aðgengi vistvænna ferðamáta. Í aðalskipulagi Kópavogs, svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og landsskipulagsstefnu er talað um 20 mínútna hverfið þar sem er gott framboð af fjölbreyttum húsakosti og öll helsta þjónusta. Miðað er 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.



20 mínútna hverfið.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

3.2 Gátlisti um gæði byggðar

Hér fyrir neðan er gátlisti um gæði byggðar, sem gott er að fara yfir þegar farið er í nýja uppbyggingu eða umfangsmiklar breytingar á hinu byggða umhverfi. Ítarlegri upplýsingar um stefnu Kópavogsbæjar fyrir uppbyggingu á þróunarsvæðum ásamt mælikvörðum má finna í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

Er komið til móts við eftirfarandi viðmið um gæði byggðar?

1. **Hæfilega þétt og blönduð byggð**

   - ☐ **Hæfilegur þéttleiki byggðar** í samræmi við kringumstæður á hverjum stað þannig að innviðir nýtist sem best og grundvöllur sé fyrir verslun og þjónustu en á sama tíma sé skuggavarp lágmarkað og björt og skjólsæl dvalarsvæði?
   - ☐ **Aðgengi að verslun og þjónustu** í nágrenninu og möguleiki á því að ýta undir lifandi starfsemi í hverfinu?
   - ☐ **Samhengi við höfuðborgarsvæðið** hvað varðar samgöngutengingar, húsnæðisframboð og dreifingu starfa?
   - ☐ **Byggingarsaga og minjar** og tryggja að haldið sé í mikilvægar byggingar, minjar og sögulegar skírskotanir til að viðhalda staðaranda?

2. **Fjölbreytt og vönduð byggð**

   - ☐ **Fjölbreyttir húsnæðiskostir** innan hverfis sem laða að ólíka þjóðfélagshópa og fólk á mismunandi ævistigum?
   - ☐ **Vandaður arkitektúr og borgarhönnun** með fjölbreyttum og áhugaverðum lausnum?
   - ☐ **Bjartar og vel skipulagðar íbúðir** með alla nauðsynlega aðstöðu og gott aðgengi að aðlaðandi útisvæðum?
   - ☐ **Vistvænar áherslur og efnisval** séu í fyrirrúmi til þess að lágmarka kolefnisfótspor byggðarinnar og bæta lýðheilsu?

3. **Gott aðgengi að grænum svæðum**

   - ☐ **Gott aðgengi að dvalarsvæði** á lóð með gegndræpu yfirborði, sem nýtur sólar og skjóls?
   - ☐ **Almenningsrými innan byggðarinnar** séu áhugaverð, aðlaðandi og aðgengileg fyrir alla aldurshópa?
   - ☐ **Gróður á lóðum og almenningsrýmum**, sem fegrar umhverfið, ýtir undir líffræðilega fjölbreytni og möguleika á matjurtaræktun?
   - ☐ **Blágrænar ofanvatnslausnir** sem taka við ofanvatni og sía áður en að það rennur í viðtaka og grænka umhverfið?

4. **Vistvænar og skilvirkar samgöngur**

   - ☐ **Góðar göngu- og hjólatengingar**, sem eru aðlaðandi, vel merktar og öruggar?
   - ☐ **Gott aðgengi að almenningssamgöngum**, sem tengjast göngu- og hjólaleiðum?
   - ☐ **Bílastæði séu ekki yfirgnæfandi í byggðinni**, staðsett í skugga, fegruð með gróðri og möguleikar á rafhleðslu?
   - ☐ **Hjólastæði** séu örugg og aðgengileg í og við hverja byggingu og helstu áfangastaði?

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4 Leiðbeiningar um breytingar á húsnæði eða lóð

Í deiliskipulagi er fjallað um fyrirkomulag gatna og lóða og settar reglur um hönnun einstakra bygginga, svo sem um hæðafjölda, byggingarefni, þakform og fjölda íbúða. Leiðbeiningarnar hér fyrir neðan styðja við markmið í Gátlista fyrir gæði byggðar og Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

- ☐ Er óskað eftir að fjölga íbúðum í núverandi húsnæði?

  Leiðbeiningar um fjölgun íbúða

- ☐ Er óskað eftir aukningu á nýtingarhlutfalli?

  Leiðbeiningar um nýtingarhlutfall og íbúðaþéttleika

- ☐ Er óskað eftir viðbyggingu eða öðrum breytingum á húsnæði?

  Leiðbeiningar um breytingar á eldra húsnæði og viðbyggingar

- ☐ Er óskað eftir að fá heimild fyrir breytingu á notkun á lóðinni/svæðinu?

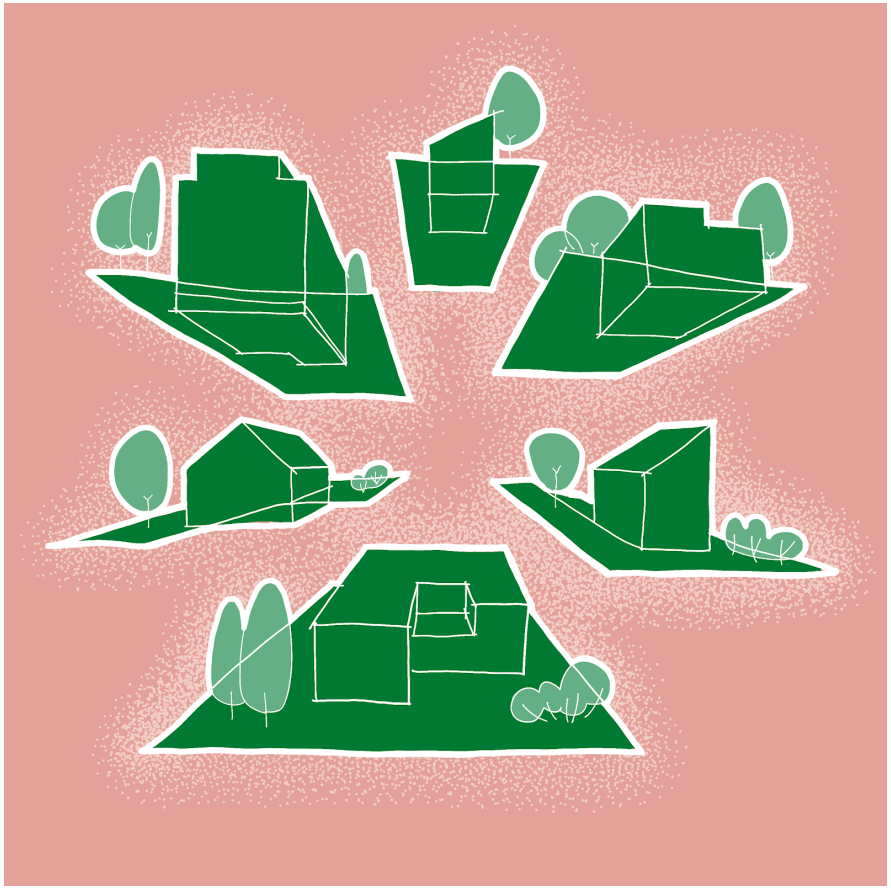
  Leiðbeiningar um heimila landnotkun/starfsemi

- ☐ Er um að ræða breytingar á svæði, byggð eða húsnæði sem nýtur verndar?

  Leiðbeiningar um menningar- og náttúruminjar

- ☐ Er óskað eftir breytingu á lóð?

  Leiðbeiningar um útfærslu á lóð



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.1 Fjölgun íbúða

Fjölgun íbúða í þegar byggðum hverfum getur verið leið til að auka íbúaþéttleika og þar með styðja við nærþjónustu og ýta undir mannlíf. Þetta á sérstaklega við í eldri hverfum þar sem einbýlis- og parhús eru ráðandi svo lengi sem tekið er tillit til aðliggjandi byggðar hvað varðar yfirbragð og nýtingarhlutfall.

4.1.1 Er heimild fyrir fjölgun íbúða?

Ákvarðanir um hvort að heimilaðar verði nýjar íbúðir fara eftir eftirfarandi atriðum:

- Núverandi íbúða- og íbúaþéttleika á lóðinni og aðliggjandi svæði skv. viðmiðum í aðalskipulagi. Ef ný íbúð kallar á aukið byggingarmagn, þá er einnig tekið mið af hlutföllum bygginga skv. rammaákvæðum í aðalskipulagi.
- Samræmi við aðliggjandi byggð og hversu mikil áhrif breytingin hefur á nærumhverfið.
- Hversu vel markmið um gæði byggðar og dvalarsvæði á lóð eru útfærð.
- Fjölda bílastæða og áhrifum bílastæða á götumynd.
- Innra fyrirkomulagi núverandi og fyrirhugaðra íbúða.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.1.2 Fjölgun íbúða í núverandi húsnæði

1. Uppskipting á eign án breytinga utanhúss.

Í stórum einbýlis- eða parhúsum eru oft tækifæri til þess að skilgreina nýja íbúð í hluta hússins án þess að fara í breytingar utanhúss, svo lengi sem skilyrði byggingarreglugerðar um íbúðir eru uppfyllt.

2. Breyting eða viðbót við núverandi húsnæði.

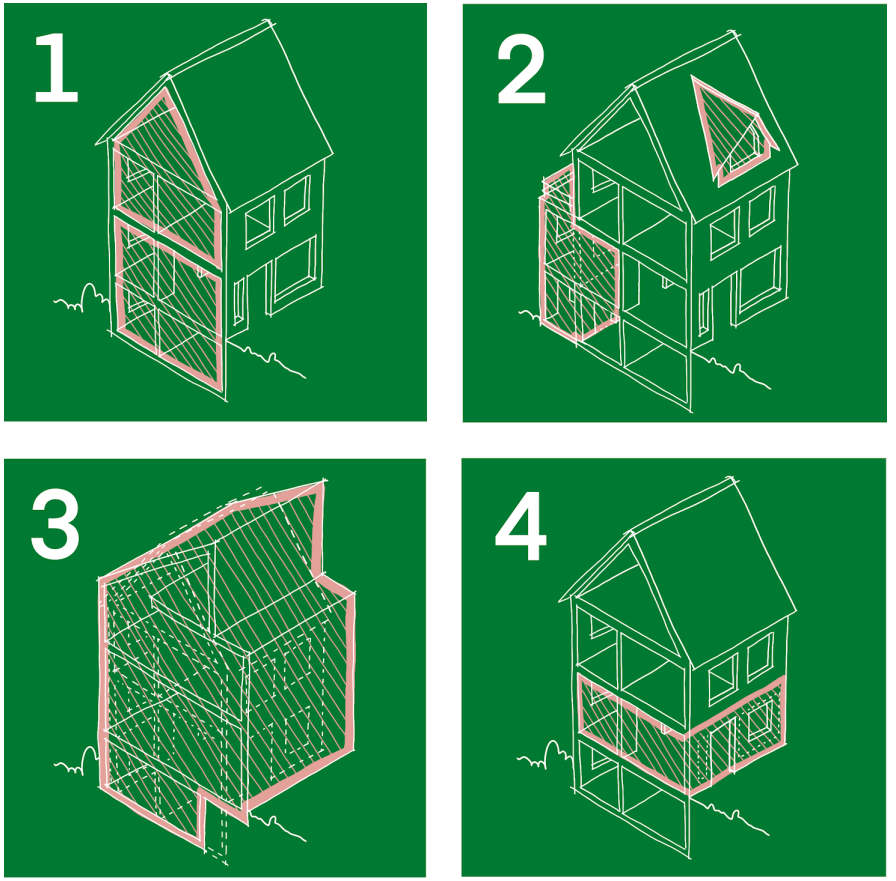
Nýjar íbúðir í núverandi húsnæði kalla oft á breytingar eða viðbætur á húsnæðinu eða bílskúr.

3. Niðurrif og/eða ný uppbygging

Þegar um er að ræða uppbyggingu á nýju húsnæði á lóð þar sem eldra hús hefur verið rifið þá gilda rammaákvæði aðalskipulags hvað varðar byggingarmagn og stærð byggingarreits. Einnig er horft til stærðar dvalarsvæða á lóð, fjölda bílastæða og áhrifa á götumynd. Sama á við ef um er að ræða uppskiptingu á lóð með nýju húsi.

4. Breyting á notkun húsnæðis úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Þegar óskað er eftir að breyta atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði þarf að ganga úr skugga um að íbúðir séu heimilar á því landnotkunarsvæði.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.1.3 Aukaíbúð eða séríbúð

Nýjar íbúðir í núverandi húsnæði eru ýmist flokkaðar sem aukaíbúðir eða séríbúðir eftir eignarhaldi.

Séríbúð

Ný íbúð sem útbúin er með uppskiptingu eða viðbyggingu við eldra hús/íbúð eða breyttri notkun rýmis í þegar byggðu húsi. Séríbúð hefur aðskilið eignarhald og er því heimilt að selja frá eignarhluta upprunalegrar íbúðar. Séríbúð getur kallað á breytingu á deiliskipulagi ef ekki er heimild fyrir henni í gildandi skipulagi.

Aukaíbúð

Ný íbúð, alla jafna ekki stærri en 50m^2, í eða við þegar byggt hús. Tilheyrir sama matshluta/eignarhluta og upphafleg íbúð og er óheimilt að selja frá eignarhluta aðalíbúðar. Alla jafna er ekki gert ráð fyrir auknu byggingarmagni né nýjum bílastæðum. Skilgreina þarf nánar viðmið varðandi aukaíbúðir í hverfisáætlun hvers hverfis fyrir sig.

Almennt er tekið jákvætt í að heimila aukaíbúðir svo lengi sem þær uppfylla skilyrði sem gerð eru til nýrra íbúða.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.1.4 Leiðbeiningar fyrir nýjar íbúðir

Lykilatriði er að nýjar íbúðir uppfylli skilyrði byggingarreglugerðar. Auk þess mega gæði upprunalegrar íbúðar ekki skerðast og taka þarf tillit til byggingarstíls hússins.

Innra fyrirkomulag og hönnun íbúðar

- ☐ Tryggja skal góða lofthæð, dagsbirtu, loftgæði og hljóðvist í samræmi við byggingarreglugerð.
- ☐ Einangrun þarf að vera í samræmi við byggingarreglugerð og ekki má innrétta nýja íbúð ef merki eru um rakaskemmdir og myglu.

Lágmarksrými í smáíbúð

Sérstaklega er mikilvægt að huga að fyrirkomulagi smáíbúða (25-40 m^2) og tryggja ákveðin gæði og aðstöðu:

- ☐ Anddyri með fatahengi
- ☐ Svefnherbergi eða afmarkað svefnpláss
- ☐ Stofa/alrými með eldunaraðstöðu
- ☐ Baðherbergi með baði/sturtu og þvotta-/þurrkaðstöðu ef hún er ekki annars staðar í húsinu
- ☐ Geymsluskápa og fataskápa

Frágangur á lóð

- ☐ Aðkoma að nýrri íbúð skal vera vel aðgengileg og tröppur skulu uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar. Huga ætti að aðgengi fyrir alla.
- ☐ Íbúar nýrra íbúða skulu hafa aðgang að sameiginlegum garði, svölum eða verönd til jafns við aðra íbúa.
- ☐ Draga ætti úr innsýn vegfarenda í íbúð ef hægt er, t.d. með gróðri eða skjólveggjum.

Bílastæði

- ☐ Ekki þarf að fjölga bílastæðum á lóð vegna aukaíbúðar í einbýlis-, par- eða raðhúsi nema farið sé fram á það í deiliskipulagi.
- ☐ Fjöldi bílastæða skal vera í samræmi við viðmið sem sett eru fram í aðalskipulagi Kópavogs.
- ☐ Ný bílastæði skulu vera í beinum tengslum við stæði sem fyrir eru og ekki er heimilt að fjölga innkeyrslum að lóðinni.
- ☐ Almennt er ekki tekið jákvætt í breytingu á bílskúr í séríbúð.

Veitur

- ☐ Þegar nýjar íbúðir eru útbúnar í þegar byggðum húsum þarf að huga að tengingum við fráveitukerfi í samráði við Kópavogsbæ.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.2 Nýtingarhlutfall og íbúðaþéttleiki

Með þéttingu byggðar næst betri nýting á innviðum s.s. götum, veitukerfum, skólum o.s.frv. Vegalengdir styttast, umhverfið verður gönguvænna og betri grundvöllur verður fyrir nærþjónustu innan hverfis. Í aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir þéttingu byggðar á ákveðnum svæðum í bænum.

4.2.1 Viðmið um nýtingarhlutfall í Kópavogi

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 er gert ráð fyrir þéttingu byggðar á þróunarsvæðum, með blandaða landnotkun íbúða og atvinnusvæðis. Gert er ráð fyrir að uppbygging íbúða á skipulagstímabilinu verði fyrst og fremst á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum (sjá kafla 2.2.1 Þróunarsvæði í aðalskipulaginu). Einnig er gert ráð fyrir þéttingu í grónum hverfum, einkum á eldri atvinnusvæðum þar sem mikið er um vannýtt húsnæði.

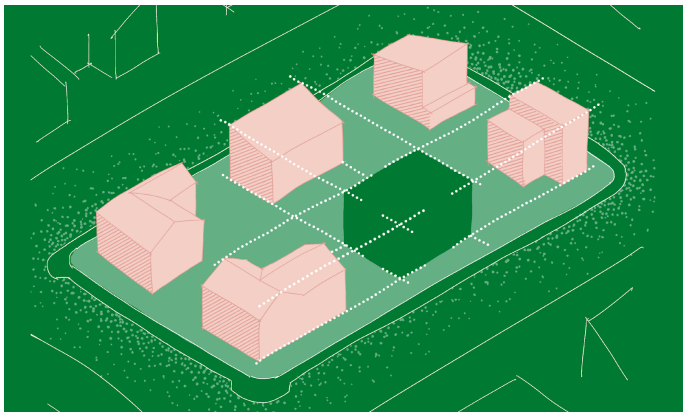
Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi viðmið um nýtingarhlutfall húsagerða (hlutfall byggingarmagns (m^2) af flatarmáli lóðar). Þessi viðmið eiga m.a við þegar umsóknir um fjölgun íbúða, niðurrif og/eða nýja uppbyggingu eru til meðferðar.

	Hlutfall
Einbýlishúsalóð	0,20-0,35
Raðhúsa- og parhúsalóð	0,35-0,60
Sambýlishús á lóð (2 til 5 íbúðir)	0,50-0,80
Fjölbýlishús á lóð (undir 5 hæðir)	0,60-0,90
Fjölbýlishús á lóð (yfir 5 hæðir)	0,80-2,00

4.2.2 Rammaákvæði fyrir aukið byggingarmagn

Í aðalskipulaginu eru sett fram eftirfarandi rammaákvæði sem stuðst er við þegar sótt er um aukið nýtingarhlutfall í þegar byggðum hverfum:

- *Byggingarmagn á lóð, hvort sem um er að ræða nýbyggingu eða aukið nýtingarhlutfall á lóð, skal að jafnaði ekki vera hærra en meðaltals- nýtingarhlutfall nærliggjandi húsa.*
- *Hæð húsa eða mannvirkja skal að jafnaði ekki vera hærri en sú lína sem dregin er milli þeirra húsa í götunni sem eru sitt hvoru megin við.*
- *Lega og form byggingarreits skal að jafnaði liggja innan línu sem dregin er milli húsa sitt hvoru megin við.*



Byggingarlína og hæð nýbygginga skal taka mið af nærliggjandi byggð.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.3 Breytingar á eldra húsnæði og viðbyggingar

Með því að byggja við hús verður til aukið rými í núverandi íbúð og möguleiki á fjölgun íbúða. Slíkar breytingar auðvelda fólki að stækka við sig án þess að skipta um húsnæði. Breytingar eins og kvistir, svalir og nýir gluggar auka útsýni, birtu og loftgæði og geta stækkað íverurými íbúðar. Það felast mikil gæði í því að hafa aðgang að svölum, sem geta verið nokkurs konar viðbót við íbúðina og veita íbúum tækifæri til útiveru.

4.3.1 Um breytingar í gróinni byggð

Í aðalskipulagi Kópavogs kemur fram að þegar óskað er eftir breytingum í núverandi byggð, hvort sem hún er deiliskipulögð eða ekki, skal liggja fyrir greinargerð með skýringarmyndum þar sem ítarlega er greint frá mögulegum áhrifum breytingarinnar á þá byggð sem fyrir er. Einkum skal horft til þess hvernig breytingin fellur að aðliggjandi byggð og yfirbragði hverfisins hvað varðar stærð og hlutföll, umferð allra ferðamáta, bílastæðaþörf, útsýni og skuggamyndun.

Hönnun viðbyggingar og annarra breytinga ætti að taka tillit til upprunalegs byggingarstíls og byggðarmynsturs í hverfinu. Þetta þýðir ekki endilega að breytingarnar þurfi að vera í sama stíl og líta út fyrir að vera upprunalegar, heldur geta þær líka verið nútímalegar og augljós viðbót við húsið. Þetta á sérstaklega við um viðbyggingar. Hönnun skal ávallt vera í samræmi við byggingarreglugerð.



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.3.2 Leiðbeiningar fyrir breytingar á eldra húsnæði

Byggingarstíll, hönnun og efnisval

- ☐ Gæta skal þess að stærð og umfang viðbygginga og breytinga yfirgnæfi ekki upprunalega byggingu.
- ☐ Tryggja skal að breytingin raski ekki yfirbragði aðliggjandi byggðar, m.a. hvað varðar götumynd og hlutföll, heldur falli sem best að yfirbragði og svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er.
- ☐ Huga ætti að heildstæðri hönnun þegar um breytingar á samliggjandi húsum, sem eru hluti af stærri heild, er að ræða, s.s. parhús, raðhús eða röð sambærilegra fjölbýlishúsa.
- ☐ Gæta þarf samræmis í formi, hlutföllum og efnisvali t.d. hvað varðar þakform, kvisti, svalir, glugga og innganga.
- ☐ Leitast ætti við að velja vistvæn og endingargóð byggingarefni, sem þola vel veðrun og falla vel að upprunalegri byggingu.

Innra fyrirkomulag

- ☐ Huga þarf að því hvaða áhrif breytingin hefur á innra skipulag upprunalegrar byggingar og hvort því þurfi að breyta til að tryggja gott flæði milli rýma.
- ☐ Tryggja þarf fullnægjandi lofthæð og dagsbirtu.
- ☐ Huga ætti að aðgengi fyrir alla í samræmi við byggingarreglugerð.

Lóð og umhverfi

- ☐ Leitast skal við að takmarka skuggavarp á lóðinni og á nærliggjandi hús og lóðir, sérstaklega síðdegis.
- ☐ Huga ætti að helstu vindáttum og leitast við að staðsetja viðbyggingu þannig að hún skapi aukið skjól á lóðinni.
- ☐ Tryggja þarf að viðbygging og aðrar breytingar á húsnæði skerði sem minnst dvalarsvæði eða gróður á lóð og útsýni.
- ☐ Huga þarf að lagnaleiðum, fráveitu og möguleika á blágrænum ofanvatnslausnum[3] þegar um viðbyggingu er að ræða, í samráði við veitufyrirtæki.

[3] Blágrænar ofanvatnslausnir eru fráveitukerfi þar sem ofanvatni (rigningu og snjó) er veitt eftir grænum geirum á yfirborði í viðtaka s.s. á, vatn eða sjó, í stað regnvatnslagna neðanjarðar. Þær grænka og fegra umhverfið, sía mengun úr ofanvatni og eru meðtækilegri fyrir ofsarigningum og flóðum heldur en hefðbundin lagnakerfi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.4 Landnotkun og starfsemi

Eðli og umhverfi svæðis fer mikið eftir því hvaða landnotkun er þar heimil. Í eldri borgum er landnotkun tiltölulega blönduð og starfsemi s.s. verslun og þjónusta heimiluð innan íbúðarbyggðar, sem gerir það að verkum að fólk getur sinnt erindum sínum fótgangandi. Á seinni helmingi síðustu aldar, m.a. með útbreiddari notkun einkabílsins, var hefð fyrir því að aðskilja mismunandi landnotkun þannig að til urðu svokölluð svefnhverfi. Það eru íbúðarhverfi þar sem engin starfsemi er fyrir hendi og því lítið mannlíf yfir daginn. Á síðustu áratugum hefur verið horfið frá slíku skipulagi og frekar leitast við að heimila og jafnvel laða að nærþjónustu í íbúðarhverfum.

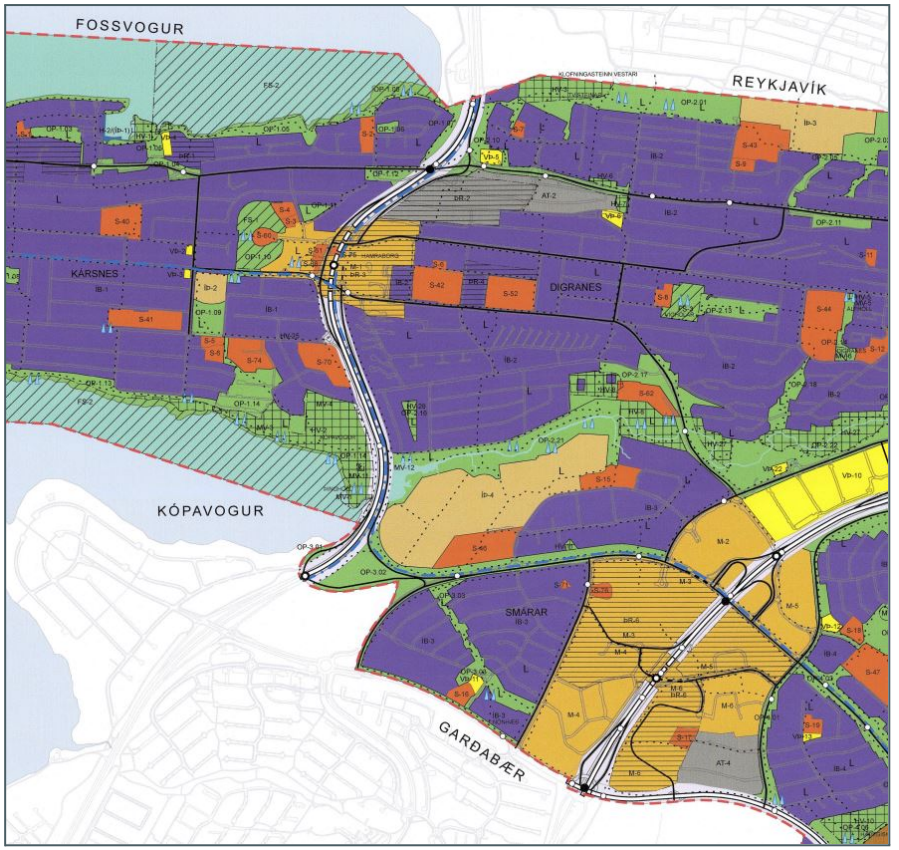
4.4.1 Starfsemi innan íbúðarsvæða

Heimiluð starfsemi fer eftir landnotkun í aðalskipulagi. Hægt er að skoða skilgreinda landnotkun á kortasjá Kópavogsbæjar með því að velja landnotkun (skipulag). Þar er einnig hægt að slá inn heimilisfang í leitinni til þess að sjá hvaða landnotkun er heimiluð á tiltekinni lóð.

Hér er hægt að skoða aðalskipulagsuppdrátt Kópavogs 2019-2040 með nöfnum á landnotkunarflokkum en hafa verður í huga að þar koma ekki fram síðari breytingar á landnotkun.

Í aðalskipulaginu er nærþjónusta yfirleitt skilgreind í sérstökum landnotkunarflokki fyrir verslun og þjónustu (gulir flákar). Íbúðarsvæði eru auðkennd með fjólubláum lit.

Á þróunarsvæðum í Kópavogi er gert ráð fyrir blandaðri landnotkun íbúða og atvinnu- eða miðbæjarstarfsemi til þess að tryggja gott aðgengi að verslun og þjónustu innan hverfa.



Landnokun á þéttbýlisuppdrætti aðalskipulags Kópavogs.

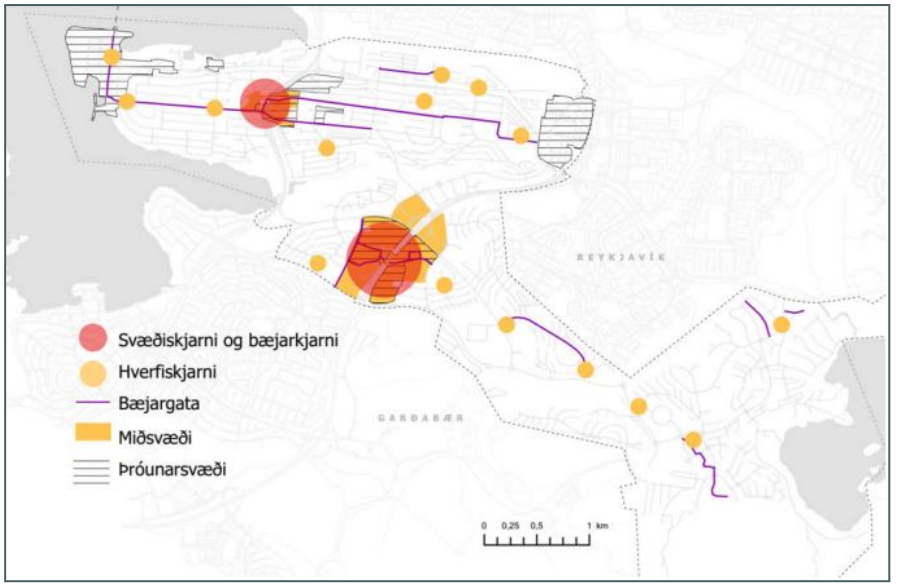
Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.4.2 Breytingar á notkun

Almennt má segja að afstaða til nærþjónustu innan hverfa sé frekar jákvæð en það fer samt eftir staðsetningu innan hverfisins og eðli starfseminnar.

Það er stefna í aðalskipulagi Kópavogs að efla verslun og þjónustu í skilgreindum hverfiskjörnum og ekki er heimilt að breyta atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í hverfiskjörnum í íbúðir.

Ef heimilað verður að breyta atvinnuhúsnæði í íbúð, t.d. þegar ekki er um að ræða verslunarhúsnæði, þarf að tryggja að húsnæðið uppfylli kröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir og að aðkoma og umhverfi henti fyrir íbúðarhúsnæði. Alltaf þarf að gera ráð fyrir dvalarsvæði á lóð.



Kort úr aðalskipulagi Kópavogs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

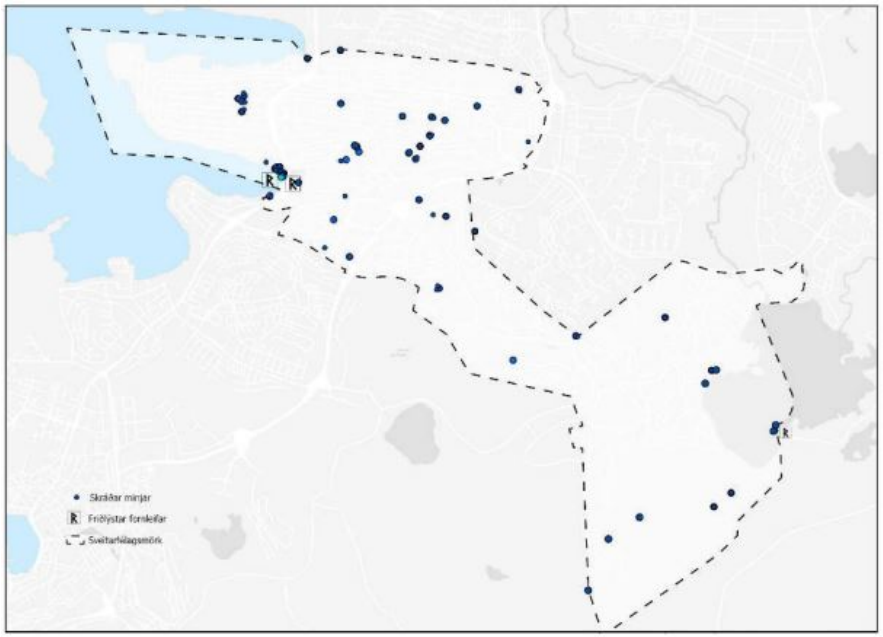
4.5 Menningar- og náttúruminjar

Kópavogur er umkringdur dýrmætri og viðkvæmri náttúru, strandlengjunni til vesturs og Heiðmörk til austurs, sem skapar ómetanlega umgjörð um byggðina og er mikilvægt að halda í. Innan byggðarinnar eru auk þess sögulegar minjar sem mikilvægt er að kynna sér áður en farið er í uppbyggingu. Það er lykilatriði að uppbygging raski sem minnst náttúrulegu umhverfi, sögustöðum og minjum.

4.5.1 Verndarsvæði í Kópavogi

Í Kópavogi eru fjölmargar menningarminjar og sex friðlýstir staðir eða svæði, sem sjá má í kortasjá Kópavogbæjar með því að haka við „verndarsvæði". Mannvirkjagerð og jarðrask innan þessara svæða er háð leyfi Umhverfisstofnunar. Upplýsingar um friðlýst svæði má m.a. finna á vef Umhverfisstofnunar.

Í landi Kópavogs eru tvö svæði með friðlýstar fornminjar samkvæmt lögum um menningarminjar nr. 80/2012, þ.e. Þinghóllinn við Kópavog og Þingnes við Elliðavatn. Samkvæmt lögunum skal vera 100 m friðhelgað svæði út frá ystu mörkum friðlýstra fornleifa, þar sem hvers konar röskun er óheimil án leyfis Minjastofnunar Íslands. Friðhelgað svæði utan um aðrar fornleifar skal vera 15 m. Ef að minjar koma í ljós við framkvæmdir, ber að stöðvar þær og tilkynna til Minjastofnunar Íslands.

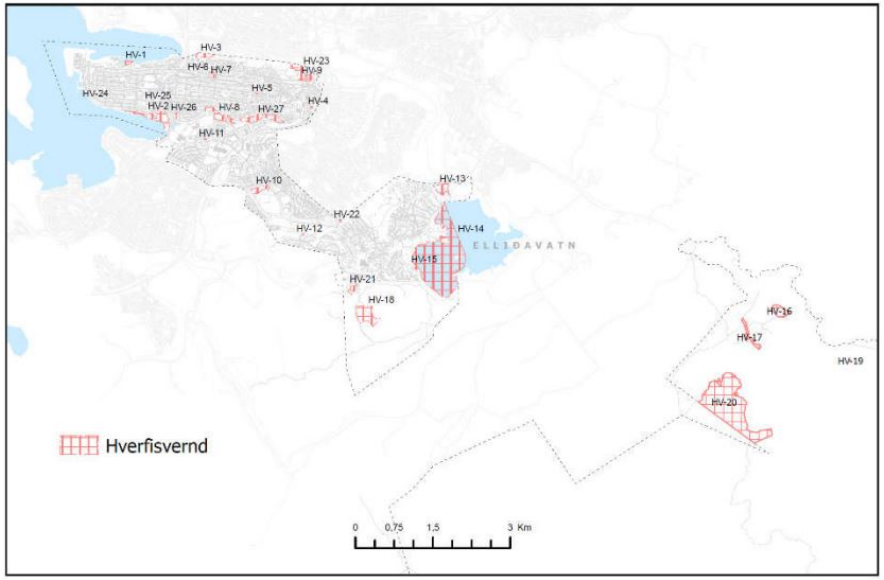


Skráðar minjar í heimalandi Kópavogs.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.5.1.1 Hverfisverndarsvæði

Hverfisverndarsvæði eru skilgreind í aðalskipulagi. Hverfisvernd getur náð til fornleifa, mannvirkja eða svæðis með merkilega sögu eða náttúru. Ekki má raska hverfisverndaðri náttúru og þar má aðeins reisa mannvirki sem tengjast beint hlutverki svæðanna, s.s. stíga og áningastaði. Hverfisvernd á mannvirkjum er ekki tengd aldri þeirra og þarf ekki að þýða að þeim megi ekki breyta.



Hverfisverndað svæði í aðalskipulagi Kópavogs.

4.5.2 Breytingar á byggð og húsakannanir

Samkvæmt skipulagslögum nr. 123/2010 skal vinna bæja- og húsakönnun þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi. Húsakannanir sem þegar hafa verið unnar má nálgast á vef Minjastofnunar Íslands.

Tilgangur byggða- og húsakannana er að tryggja að ákvarðanir sem varða breytingar á byggð eða einstökum húsum séu teknar með þekkingu á því gildi sem þau hafa fyrir umhverfi, sögu og byggingarlist.

Tvær byggingar í Kópavogi eru friðlýstar; Hressingarhælið, nú Geðræktarhús bæjarins, á Kópavogstúni og gamli Kópavogsbærinn. Auk þess bætast þó nokkur hús við í flokki aldursfriðaðra húsa skv. lögum um menningarminjar nr. 80/2012 þar sem þau verða 100 ára á næstu árum.

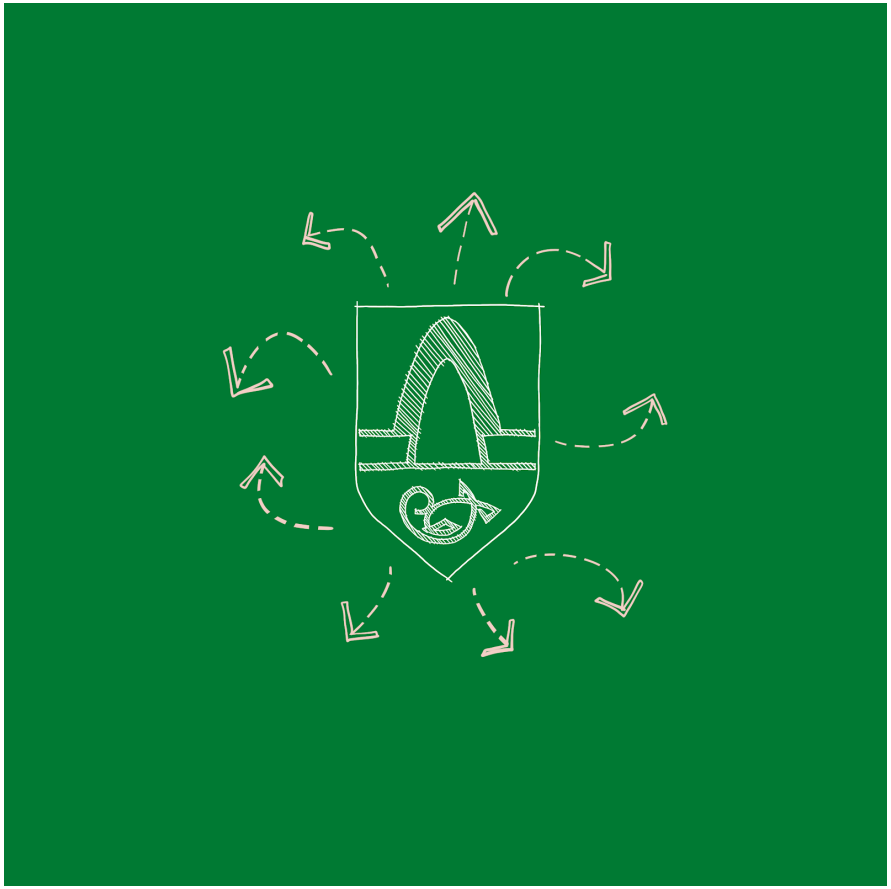


Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.5.2.1 Breytingar á byggð í eldri hverfum

Í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040 segir um breytingar á byggð í eldri hverfum:

- *Breytingar á einstökum lóðum eða hluta götureita í eldri hverfum bæjarins skulu ekki raska yfirbragði aðliggjandi byggðar. Meðal annars er gætt samræmis hvað varðar götumynd, hlutföll bygginga og byggingarlist. Breytingar á fullbyggðum svæðum, jafnt deiliskipulögðum svæðum sem ódeiliskipulögðum, skulu vera í takt við rammaákvæði aðalskipulags í 7. kafla greinargerðar þessarar.*
- *Stuðla skal að verndun og viðhaldi þess menningarsögulega arfs sem fólginn er í sögu og þróun byggðar í Kópavogi á þann hátt að einstök hús, húsaraðir og götumyndir verði vernduð. Verði það samkvæmt viðmiðum rammaákvæða.*
- *Götureitir eldri hverfa bæjarins teljast að mestu fullbyggðir og skulu því áhrif breytinga eða nýrra bygginga metin út frá svipmóti þeirrar byggðar sem fyrir er þannig að hún falli sem best að yfirbragði hverfisins.*



Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

4.6 Útfærsla á lóð

Vel útfærð lóð, með sólrík og skjólsæl dvalarsvæði, getur nýst sem framlenging á heimilinu og eykur lífsgæði íbúa. Aðlaðandi dvalarsvæði ýta undir hreyfingu og útiveru fólks á öllum aldri og hafa jákvæð áhrif á lýðheilsu. Gróður gegnir mikilvægu hlutverki í því að fegra umhverfið og skapa skjól. Garðyrkja og matjurtaræktun eru tómstundaiðja sem henta fólki á öllum aldri og geta fært björg í bú. Gróðursælir garðar með gegndræpu yfirborði styðja einnig við blágrænar ofanvatnslausnir og líffræðilega fjölbreytni.

4.6.1 Leiðbeiningar um útfærslu og frágang á lóð

Dvalarsvæði á lóð

- ☐ Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði á lóð sem hentar til útivistar, hvíldar og leikja fyrir fólk á öllum aldri og er vel staðsett með tilliti til skjóls, sólar- og birtuskilyrða, hljóðvistar og annarra umhverfisáhrifa.
- ☐ Leitast skal við að valda sem minnstu skuggavarpi á lóðinni og aðliggjandi lóðum og að dvalarsvæði njóti sem mestrar birtu, sérstaklega síðdegis.
- ☐ Leitast skal við að skapa skjól fyrir helstu vindáttum á dvalarsvæðum með gróðri eða skjólveggjum.
- ☐ Æskilegt er að dvalarsvæði hafi gegndræpt yfirborð, s.s. gras, timburpall, eða grasstein.

Lóðamörk

- ☐ Hafa þarf samráð við aðliggjandi lóðarhafa vegna frágangs á lóðamörkum.
- ☐ Huga skal að hæðarmun á lóðarmörkum, sérstaklega þar sem landhalli er mikill.
- ☐ Ef sótt er um að skipta upp lóð skulu báðar lóðir vera tiltölulega ferkantaðar í laginu og sambærilegar að stærð og aðliggjandi lóðir. Nýtingarhlutfall lóða þarf að vera í samræmi við viðmið og rammaákvæði í aðalskipulagi.

Skjólveggir og girðingar

- ☐ Lágmarka ætti skuggavarp frá skjólveggjum á aðliggjandi lóðir.
- ☐ Forðast skal að girðingar og gróður á lóðarmörkum að götu séu svo há að það hindri sjónlínur vegfarenda.
- ☐ Gæta skal þess að skjólveggir og girðingar yfirgnæfi ekki húsið og hæfi byggingarstíl þess.

Gróður og gegndræpi

- ☐ Leitast ætti við að hámarka gegndræpt yfirborð lóðar til að styðja við blágrænar ofanvatnslausnir.
- ☐ Gera skal ráð fyrir gróðri eða öðru uppbroti á lóðarmörkum við götu til að viðhalda grænu yfirbragði í götumyndinni.
- ☐ Tryggja þarf að gróður og trjákrónur hindri ekki umferð og sjónlínur, né varpi óþarflega miklum skugga á dvalarsvæði.

Bílastæði á lóð

- ☐ Skoða þarf viðmið um fjölda bíla- og hjólastæða eftir svæðum í

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040.

- ☐ Staðsetja skal bílastæði í skugga ef því verður við komið.
- ☐ Stefna ætti að því að koma fyrir rafmagnshleðslustöð við endurgerð bílastæða.
- ☐ Mælt er með því að bílastæði hafi gegndræpt yfirborð s.s. hellulögn eða grasstein, sem gras getur vaxið upp úr. Slíkur frágangur styður við blágrænar ofanvatnslausnir.
- ☐ Leitast ætti við að fegra bílastæði með gróðri og/eða gróðurkerjum.
- ☐ Forðast ætti að fjölga bílastæðum á eldri lóðum til að takmarka áhrif þeirra á götumynd og ásýnd frá götu.
- ☐ Forðast ætti að taka hluta framgarðs undir bílastæði. Innkeyrsla á lóðarmörkum ætti að vera í takt við aðliggjandi lóðir. Ekki ber að fækka bílastæðum í götunni þegar útbúin eru bílastæði á lóð.





Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

5 Hvernig sæki ég um breytingu á húsnæði eða lóð?

Að ýmsu er að huga þegar að sótt er um breytingu á húsnæði eða lóð:

☐ **Er deiliskipulag í gildi á svæðinu?**

Sækja þarf um breytingu á deiliskipulagi, ef deiliskipulag er í gildi fyrir það svæði sem um ræðir og ekki er heimild fyrir þeirri breytingu sem óskað er eftir. Lóðarhafi þarf að greiða fyrir breytinguna og í einhverjum tilfellum ráða skipulagsráðgjafa til þess að vinna breytingu á deiliskipulagi. Lista yfir skipulagsráðgjafa sem uppfylla skilyrði til gerðar skipulagsáætlana má sjá á heimasíðu Skipulagsstofnunar. Rammaákvæði í aðalskipulagi og gæðaviðmið setja ramma utan um efnislega meðferð umsókna.

☐ **Er breytingin á ódeiliskipulögðu svæði?**

Sækja þarf um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa skv. 44 gr. skipulagslaga ef um er að ræða breytingu á ódeiliskipulögðu svæði. Umsókninni er síðan vísað til skipulagsfulltrúa sem tekur hana til meðferðar og leggur fyrir skipulagsráð. Rammaákvæði í aðalskipulagi og gæðaviðmið setja ramma utan um efnislega meðferð umsókna. Byggingarteikningar, mæli- og hæðarblöð, sem sýna stærð og afmörkun lóðar og landhæðir, má nálgast á byggingarteiknigrunni Kópavogs.

☐ **Eru fleiri eigendur/lóðarhafar?**

Í fjöleignarhúsum þarf **samþykki húsfélags og/eða meðeigenda** að liggja fyrir nýjum íbúðum, breytingum á sameign, viðbyggingum, breytingum á útliti og lóð í samræmi við lög um fjöleignarhús nr. 26/1994.

☐ **Er breytingin á lóðarmörkum?**

Ef verið er að gera breytingu við lóðamörk skal afla **samþykkis aðliggjandi lóðarhafa**

☐ **Er húsið friðlýst, friðað eða varðveisluvert**

Ef um friðlýst, friðað eða varðveisluvert hús er að ræða, eða hús byggt fyrir 1925, þarf að leita **umsagnar Minjastofnunar** í samræmi við lög um menningarminjar nr. 80/2012.

☐ **Gilda sértæk rammaákvæði aðalskipulags á svæðinu?**

Sértæk rammaákvæði gilda fyrir fjögur afmörkuð svæði á Kársnesi og Digranesi.

☐ **Hvílir höfundarréttur arkitekts eða hönnuðar á húsinu?**

Ef hús fellur undir lög um höfundarrétt hönnuða nr. 73/1972 þarf að leita **samþykkis handhafa höfundarréttar**.

☐ **Kalla framkvæmdirnar á færslu lagna eða nýjar tengingar?**

Ef framkvæmdirnar kalla á færslu lagna eða breytingar á tengingum við fráveitukerfi, þarf að hafa samband við viðeigandi veituþjónustu. Hægt er að skoða veitur í kortasjá Kópavogsbæjar. Mikilvægt er að kynna sér legu lagna áður en að farið er að grafa í jörðu til þess að koma í veg fyrir skemmdir.

- Kópavogsbær hefur umsjón með kaldavatnslögnum og fráveitulögnum.
- Veitur ohf. sjá um heitavatnslagnir og rafmagnslagnir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

- ☐ **Kalla framkvæmdirnar á breytingar eða afnot af bæjarlandi?**

  Ef framkvæmdirnar kalla á afnot eða breytingar á bæjarlandi, s.s. niðurtekt á kantsteinum, breytingu á legu göngustíga o.s.frv. þarf að taka það sérstaklega fram í byggingarleyfisumsókn.

- ☐ **Mögulegt er að senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa**

  Til þess að fá afstöðu skipulagsfulltrúa og/eða skipulagsráðs áður en að sótt er um byggingarleyfi eða breytingu á deiliskipulagi.

- ☐ **Sækja um byggingarleyfi til byggingarfulltrúa**

  Byggingarteikningar, mæli- og hæðarblöð, sem sýna stærð og afmörkun lóðar og landhæðir, má nálgast á byggingarteiknigrunni Kópavogs.

Eftir að búið er að afla byggingarleyfis, er hægt að ráðast í framkvæmdir.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026