



Háhvarf 2-4

Skilmálateikningar
18-06-2026



Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026



- Breytingar á uppdrætti eftir auglýsingu**
- Gótuheimum fjölgað, áður gata A-E, nú gata A-L
 - Húsnúmer uppfærð
 - Staðsetningu grenndargáma og dreifistöðva rafmagns hlíðrað lítillega
 - Fyrirkomulagi bílastæða hjá hundagerði breytt
 - Leiðbeinandi staðsetningu innkeyrslna við Gótu K (áður gata D) hlíðrað fjær gatnamótum
 - Botnlangi við Gótu J (áður gata C), stytur og lóðarmörkum við Gótu J 7 breytt til samræmis
 - Parhús, hústýpa P-3, við Gótu L, neðan við götu (áður gata E) breytt í parhús, hústýpa P-5
 - Klasahús við Gótu K 20-22 (áður gata D 16) breytt úr hústýpu K2 í hústýpu K1
 - Klasahús við Gótu K 30-32 (áður gata D 24) breytt úr hústýpu K2 í hústýpu K1
 - Klasahús við Gótu K 17-19 (áður gata D 15) breytt úr hústýpu K1 í hústýpu K2

SKÝRINGAR:

- Sveitarfélagamörk
- - - Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingarrelltur
- - - Byggingarrelltur neðanjarðar
- Bindandi byggingarlína
- - - Leiðbeinandi skipting byggingarreits
- Bílastæði á yfirborði í bæjarlandi - leiðbeinandi
- Bílastæði á yfirborði innan lóða - útfærsla leiðbeinandi
- Góngustígur - lega leiðbeinandi
- Nánari útfærsla ræðst á hönnunarstigi
- Innkeyrslna í bílakjallara, staðsetning leiðbeinandi
- 0.000 Stærð lóðar í m²
- 2h Hæðir bygginga
- ① Húsnúmer - Leiðbeinandi
- 1lb Fjöldi íbúða á lóð
- Vikjandi byggingar
- Upphækkaðar göngubúvarnir - meginstaðsetning göngubúvarna er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti
- Fyrirkomulag og nánari útfærsla ræðst á hönnunarstigi
- Hljóðvarnir
- Vistlok
- Stoppistöð Strætó, möguleg staðsetning
- Grenndarstöð - Nánari útfærsla ræðst á hönnunarstigi
- Dreifistöðvar rafmagns
- Meint sprunga
- Gömul þjóðleið
- Minjar
- Helgunarsvæði minja
- ☆ Kennileiti, staðsetning leiðbeinandi
- Sleðabrekka
- Landmótun, útfærsla leiðbeinandi
- Leik- og hreyfisvæði, staðsetning leiðbeinandi
- Hundagerði, útfærsla leiðbeinandi
- Kvóð um gröður
- Ofanvatnslausnir - s.s. settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Fundarstaðir blátoppu



Háhvarf 2-4

Helstu atriði úr deiliskipulagi:

- Vanda skal til við hönnun og frágang bygginga, og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er.
- Leggja skal áherslu á að vanda til við val á byggingarefnum og horfa til umhverfissjónarmiða.
- Almennt skal notast við hlýlega og náttúrulega liti og efni.
- Pakform skal vera flatt, ein- eða tvíhalla, valmápök eru óheimil.
- Pakkantar mega ekki standa meira en 20 cm út fyrir húsveggi.
- Paksvalir eru almennt heimilaðar, þar sem þeim er viðkomið.
- Sorpílátum/tunnum skal komið fyrir í viðeigandi umgjörð s.s. og mælst til þess að hönnun þeirra sé hluti af lóðarhönnun.
- Pakplata kjallara undir inngörðum skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurpekju.
- Að auki skal gera ráð fyrir trjá og/eða runnagróðri í upphækkuðum beðum og skulu þau þekja a.m.k. 5% pakflatar.
- Byggingarnar eru þriggja hæða fjölbýlishús ásamt bílakjallara og verslunar- og/eða þjónusturými á jarðhæð.
- Inngangur skal vera um lokað stigahús og skyggni yfir inngangi.
- Stigahús skulu vera gegnumgeng á jarðhæð.
- Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit.
- Uppbrot á byggingarmassa skal vera á a.m.k. 12 m bili, annað hvort með hliðrun byggingarmasas eða inn/útskotum um a.m.k. 0,6 m.
- Svalgangar eftir langhliðum eru ekki heimilaðir.
- Til þess að tryggja fjölbreytni í gerð íbúða skal engin ein íbúðagerð fara yfir 50% hlutfall heildarfjölda íbúða innan hverrar lóðar.
- Kvöð er um verslunar-og/eða þjónusturými á jarðhæð annars eða beggja byggingarreita, að lágmarki 300 m².
- Starfsemin skal nýttast íbúum nærumhverfisins falla að íbúðarbyggð, s.s. kaffihús, bakarí eða áþekk starfsemi.
- Veitingastaðir í flokki 1 og 2 eru heimilaðir að teknu tilliti til þeirra takmarkanna sem fram koma í skv. deiliskipulagi.
- Skýr aðgreining s.s. inngangar, skal vera á milli atvinnustarfsemi á jarðhæð og efri hæðar sem eru íbúðir.
- Tryggja skal aðgreiningu milli sorpílata atvinnureksturs og íbúða.
- Bílastæði og aðkoma eru innan lóðar og gera skal ráð fyrir skammtíastæðum fyrir viðskiptavinum nærri inngangi rýmisins.
- Við hönnun lóðar og dvalarsvæða skal vinna með stöllum lóðar til að draga úr landhalla.
- Við hönnun og frágang bílastæða skal huga að fagurfræði með það að markmiði að bílastæði falli vel að umhverfi sínu og séu nærumhverfinu og bæjarfélaginu til sóma.
- Þar sem ekki er bílakjallari undir bílastæðum skal ganga frá bílastæðum með gegndræpu yfirborði.
- Þar sem bílastæði og aðkoma að lóð er fyrir framan fjölbýlishús er kvöð um gróður/runna milli íbúðar og bílastæðis, til að draga úr lýsingu frá ökutækjum inn í íbúðir.



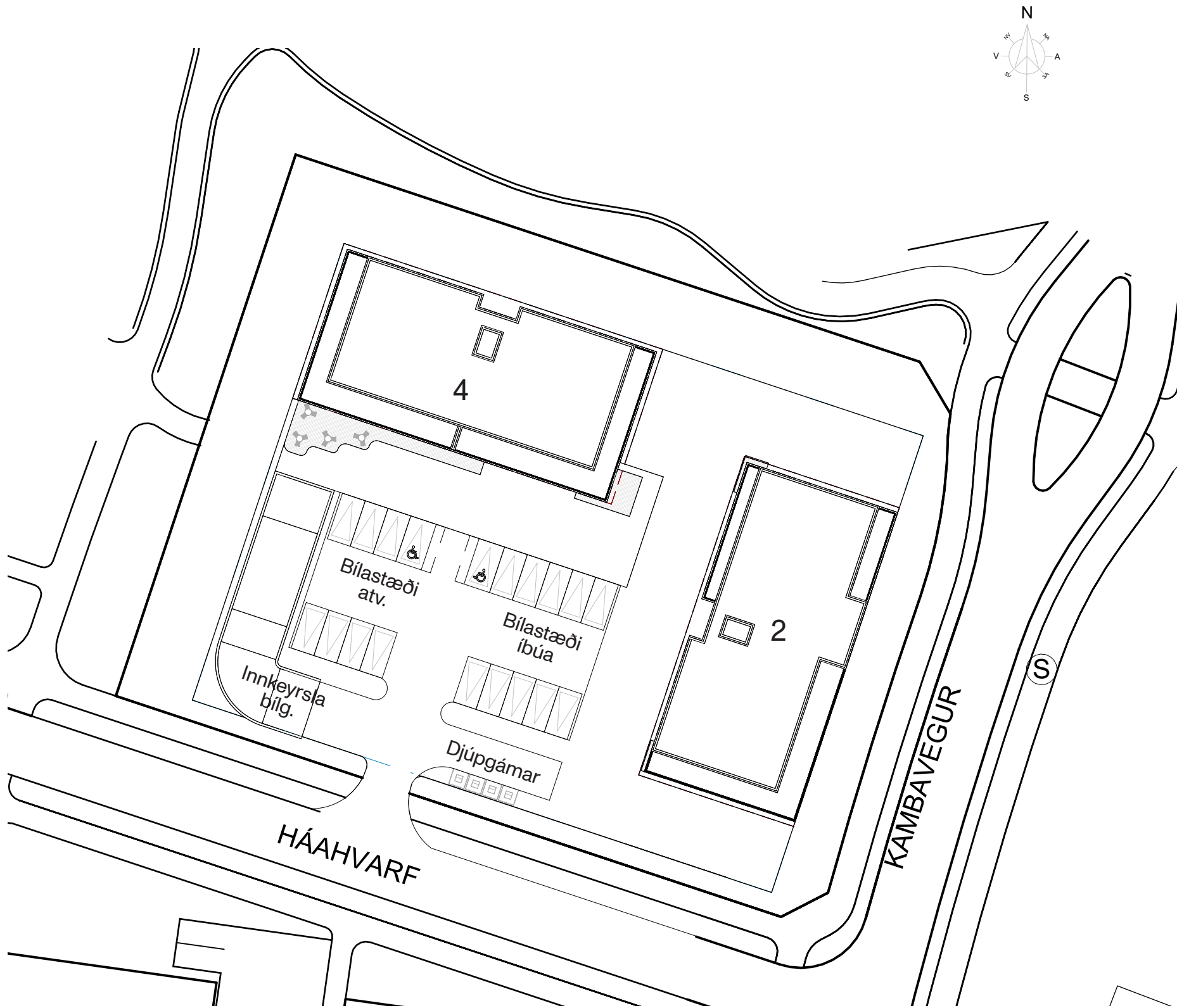
Helstu stærðir

Háahvarf 2-4		
Lóð		
Byggingarreitur		4500
		595+595
Neðanjarðar		
A		1688,9
Ofanjarðar		
1.hæð	A	1016,1
	B	36
2.hæð	A	1013,0
	B	71,2
3.hæð	A	714,9
A	Neðanjarðar	1688,9
A	Ofanjarðar	2744,0
B	Ofanjarðar	112,3
Samtals (A+B)		4545,2
NHL	Ofanjarðar	0,63
NHL	Alls	1,01
Heimildir skv. deiliskipulagi		
A+B	Ofanjarðar	2856
A+B	Neðanjarðar	2100
NHL	Ofanjarðar	0,63
NHL	Alls	1,10





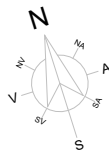
Háahvarf 2-4



Afstöðumynd

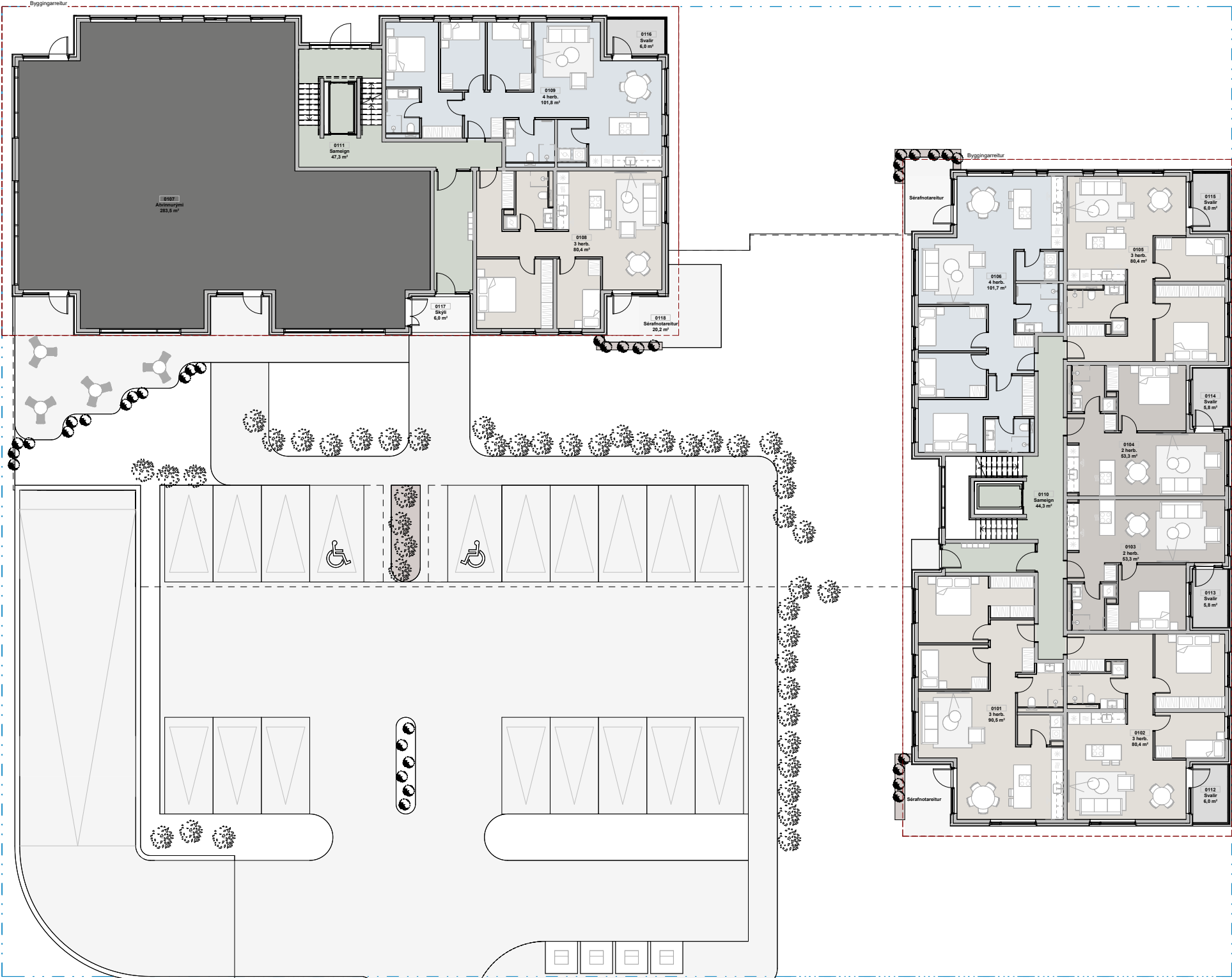


Háahvarf 2-4



Rými

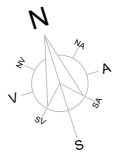
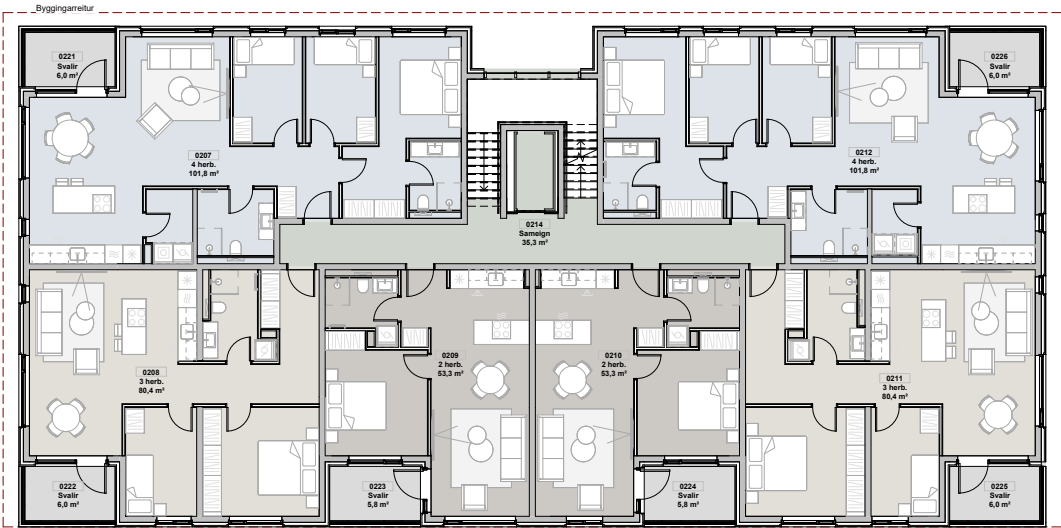
- 2 herb.
- 3 herb.
- 4 herb.
- 5 herb.
- Sameign
- Svalir
- Byggingareitur



Grunnmynd:
1. hæð

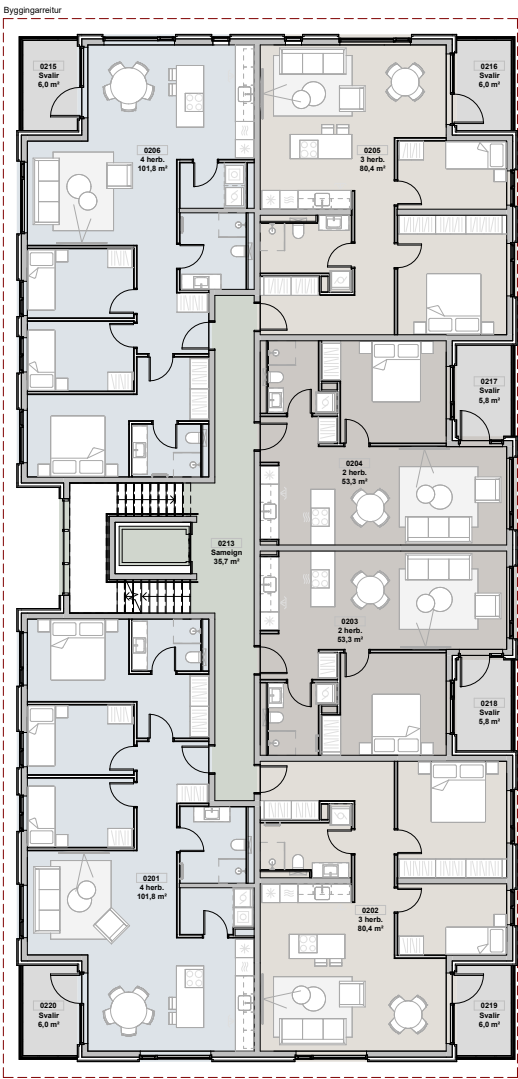


Háahvarf 2-4



Rými

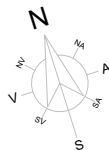
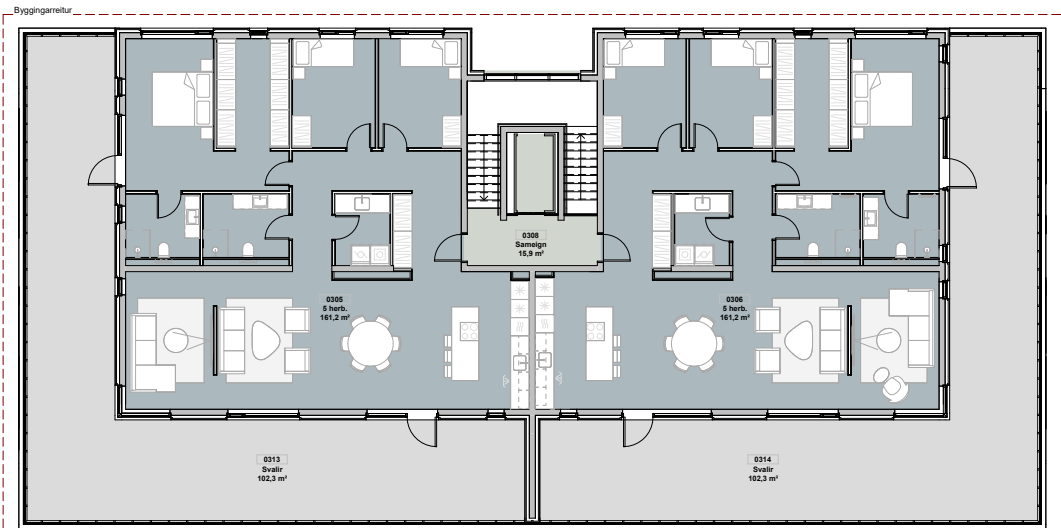
- 2 herb.
- 3 herb.
- 4 herb.
- 5 herb.
- Sameign
- Svalir
- Byggingareitur



Grunnmynd: 2. hæð

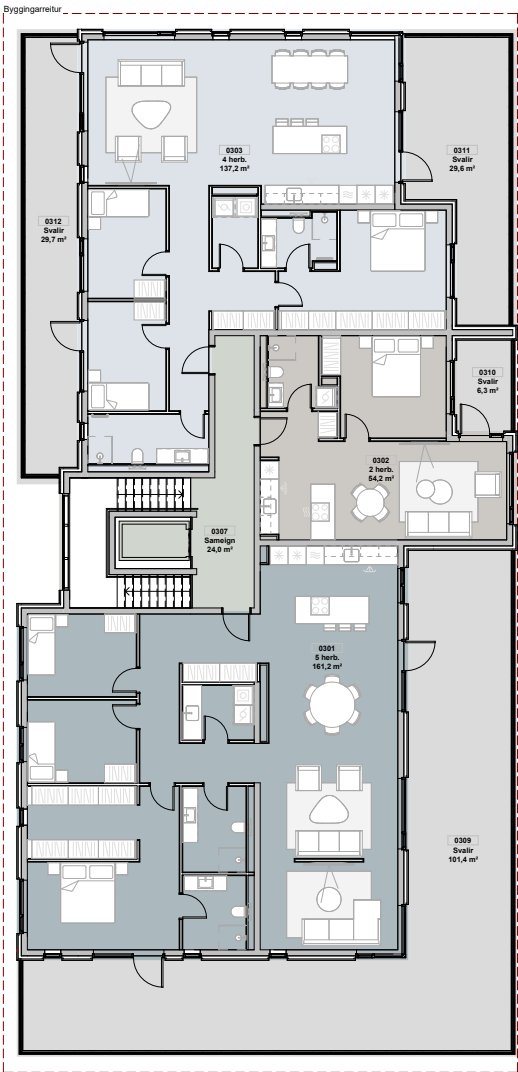


Háahvarf 2-4



Rými

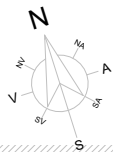
- 2 herb.
- 3 herb.
- 4 herb.
- 5 herb.
- Sameign
- Svalir
- Byggingareitur



Grunnmynd: 3. hæð



Háahvarf 2-4



Rými

- Aukarými
- Bílakjallari
- Bílskúr
- Rampur
- Geymsla
- Sameign
- Tæknirými
- Lóðamörk
- Byggingareitur
- Byggingareitur neðanjarðar



Grunnmynd:

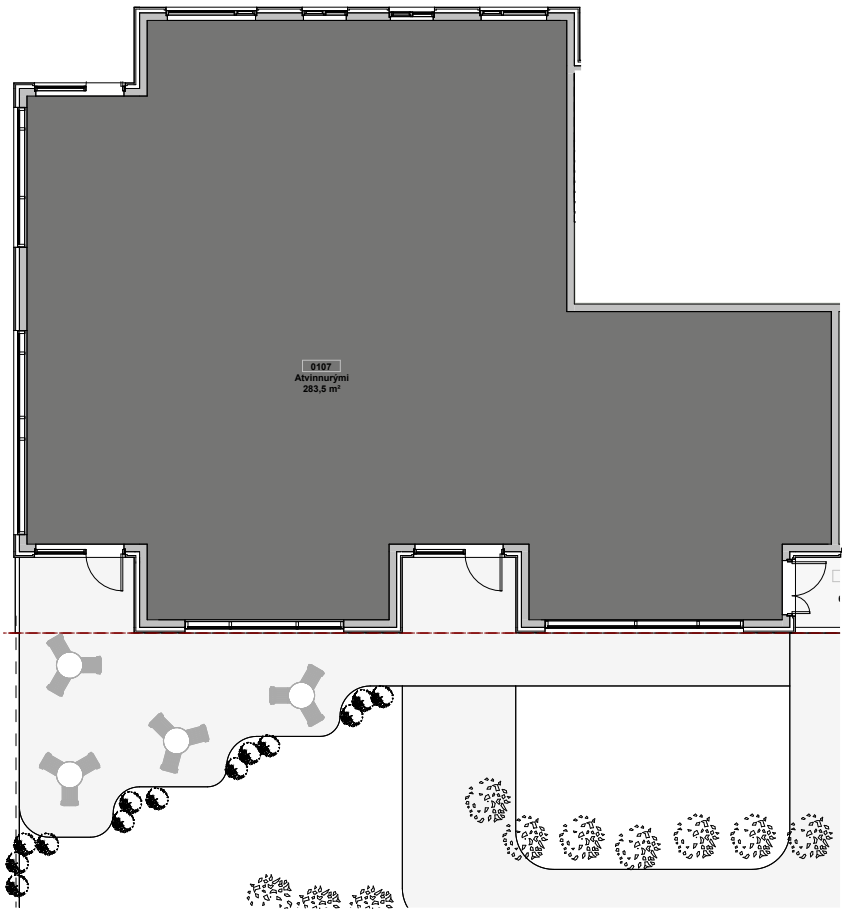
Kjallari

Nordic
Office of
Architecture

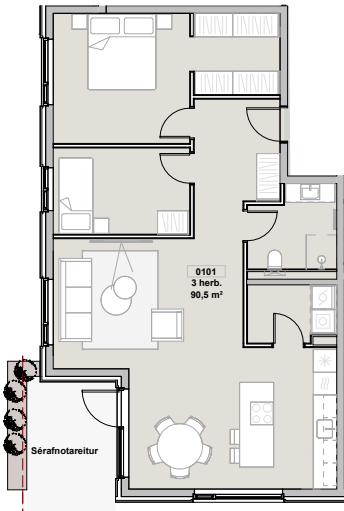


Íbúðagerðir

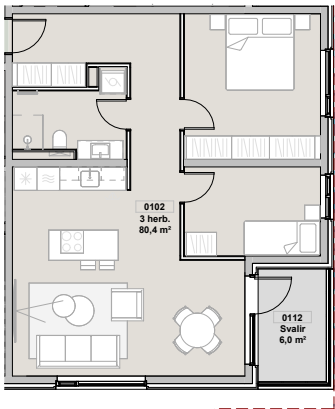
- Versl.-þjónustuhúsæði
 - 2. herbergja 7 íbúðir
 - 3. herbergja 8 íbúðir
 - 4. herbergja 7 íbúðir
 - 5. herbergja 3 íbúðir
- Samtals: 25 íbúðir



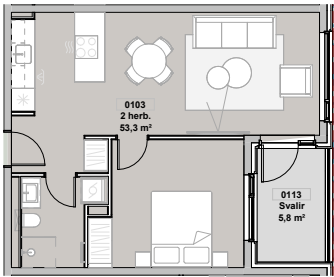
Verslunar- þjónustuhúsnæði
fjöldi: 1



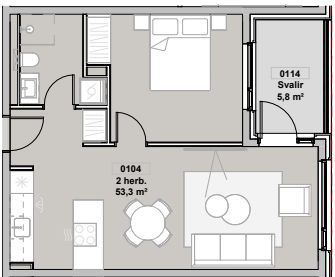
Íbúð 01
fjöldi: 1



Íbúð 02
fjöldi: 3



Íbúð 03
fjöldi: 3

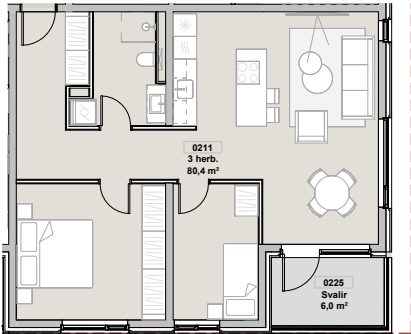


Íbúð 04
fjöldi: 4

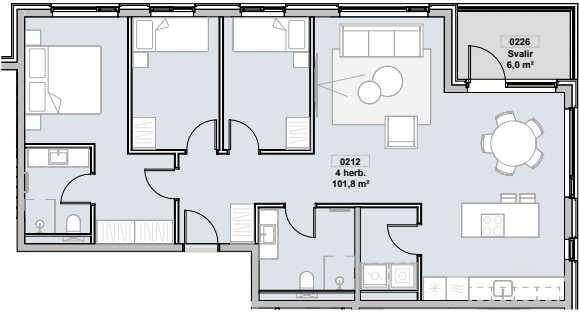


Íbúðagerðir

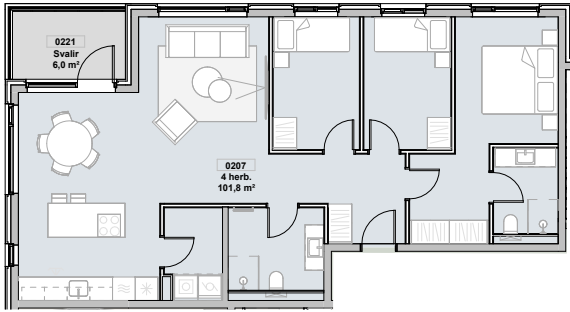
- 2. herbergja 7 íbúðir
- 3. herbergja 8 íbúðir
- 4. herbergja 7 íbúðir
- 5. herbergja 3 íbúðir
- Samtals: 25 íbúðir



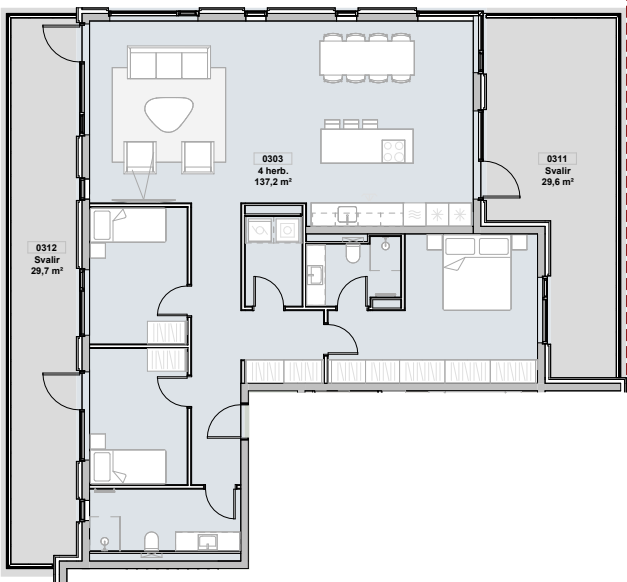
Íbúð 05
fjöldi: 4



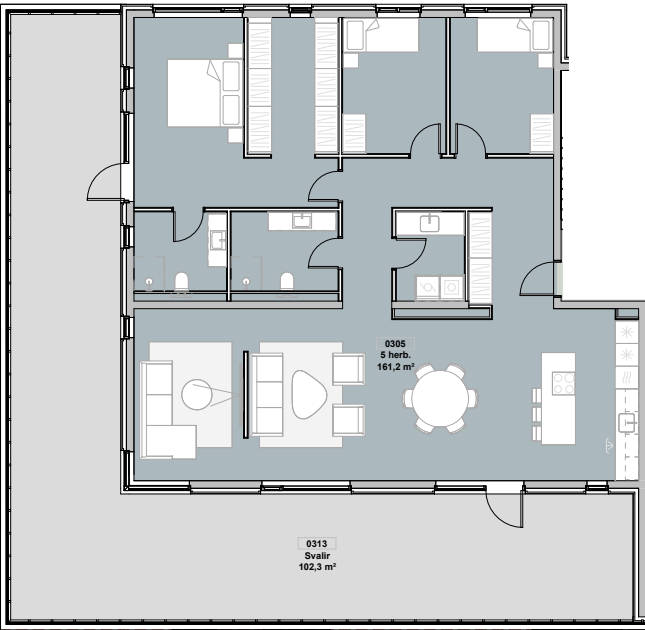
Íbúð 06
fjöldi: 4



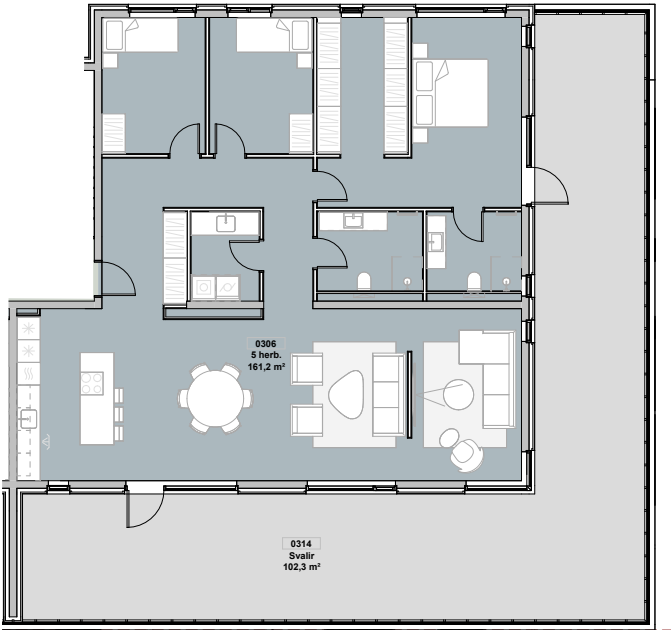
Íbúð 07
fjöldi: 2



Pakíbúð 01
fjöldi: 1



Pakíbúð 02
fjöldi: 2



Pakíbúð 03
fjöldi: 1



Bílastæði

Bílastæðakröfur skv. deiliskipulagi

Íbúðir > 90 m²: Tvö stæði pr. íbúð
Íbúðir < 90 m²: Eitt stæði pr. íbúð

Bílastæðapörf skv. deiliskipulagi:

Íbúðir > 90 m² (2 stæði per íbúð) 22
Íbúðir < 90 m² (1 stæði per íbúð) 14
Atvinnuhúsnæði 1 stæði per 100m² 3

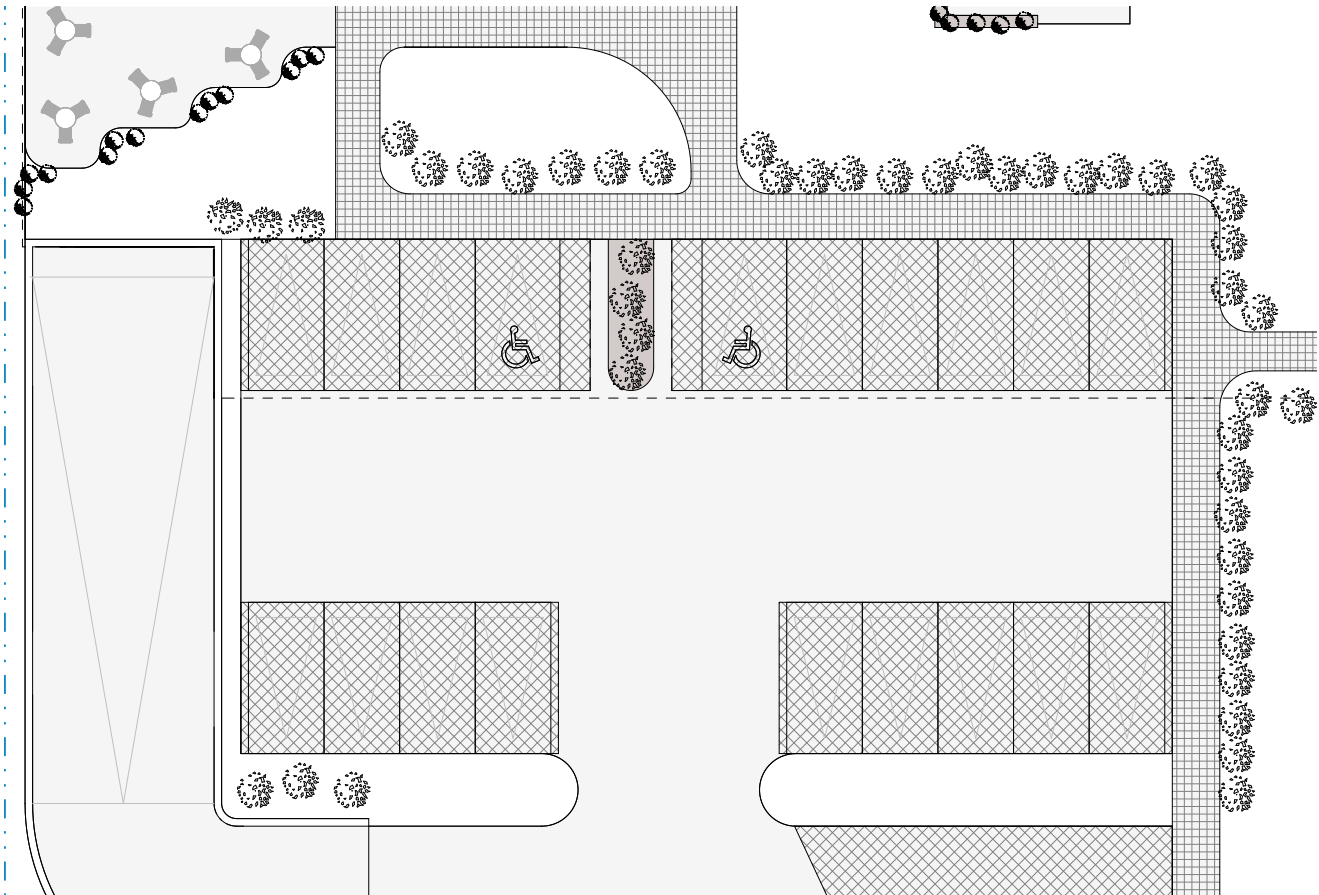
Bílastæði í bílgeymslu

Almenn stæði 23
Stæði fyrir hreyfihamlaða 2

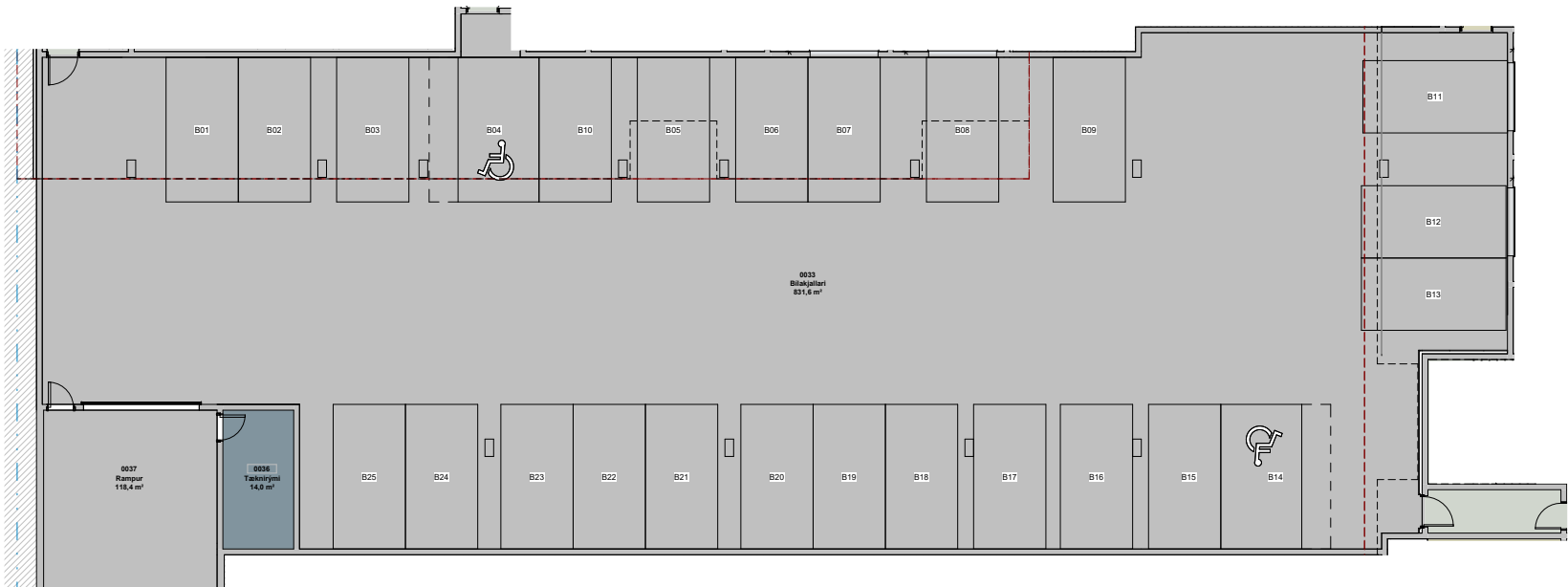
Bílastæði á lóð

Almenn stæði 10
Stæði við atvinnuhúsnæði 7
Stæði fyrir hreyfihamlaða 2

Alls: 44



19 stæði á lóð þ.a. 8 fyrir verslun og þjónustu



25 stæði í bílgeymslu



Útlit



Útlit: Vestur

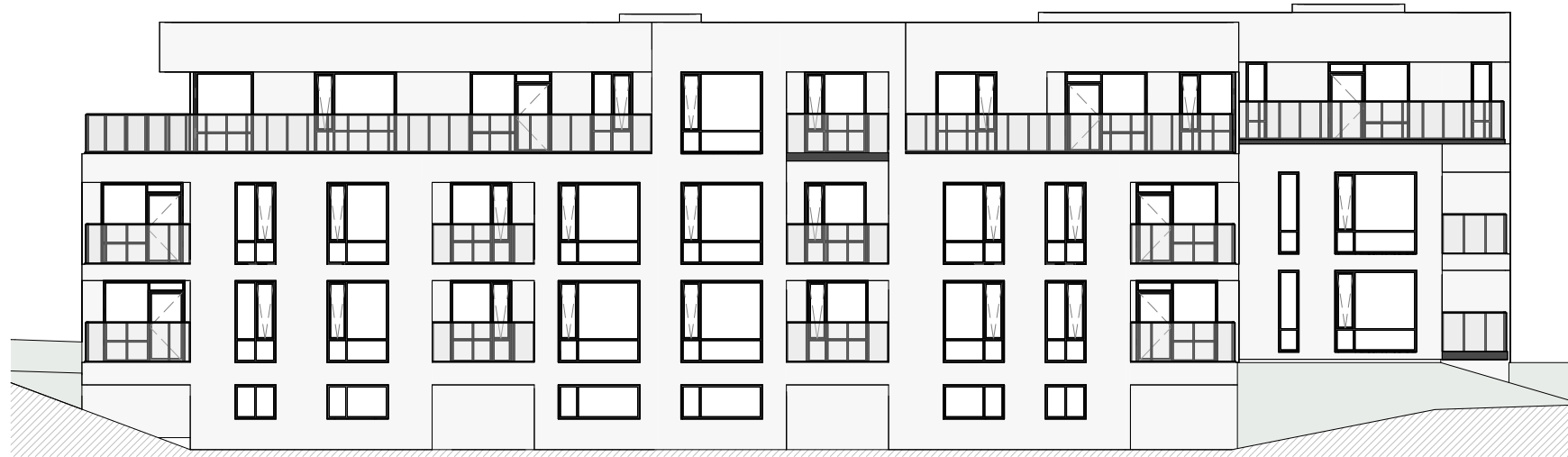


Útlit: Norður

Nordic
Office of
Architecture



Útlit



Útlit: Austur

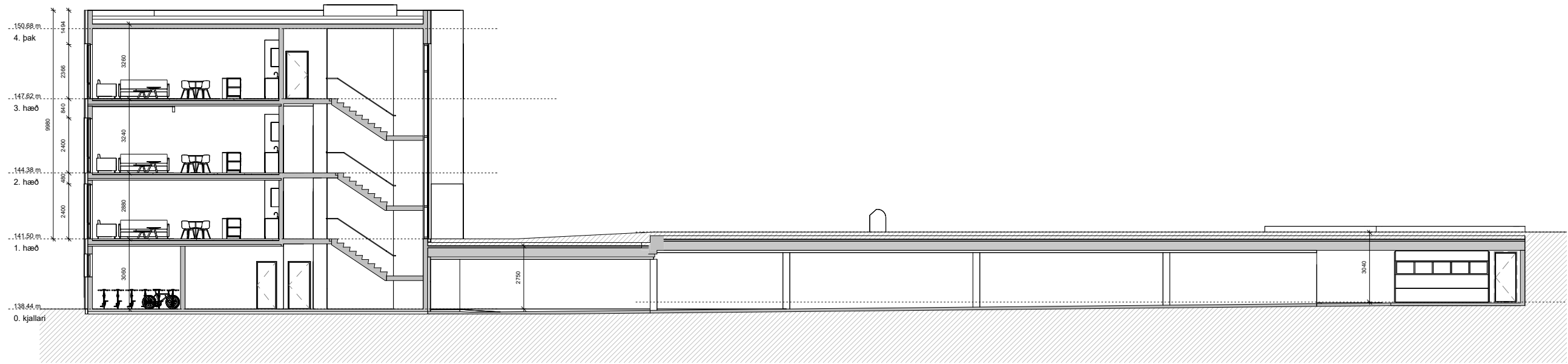


Útlit: Suður

Nordic
Office of
Architecture



Sneiðingar



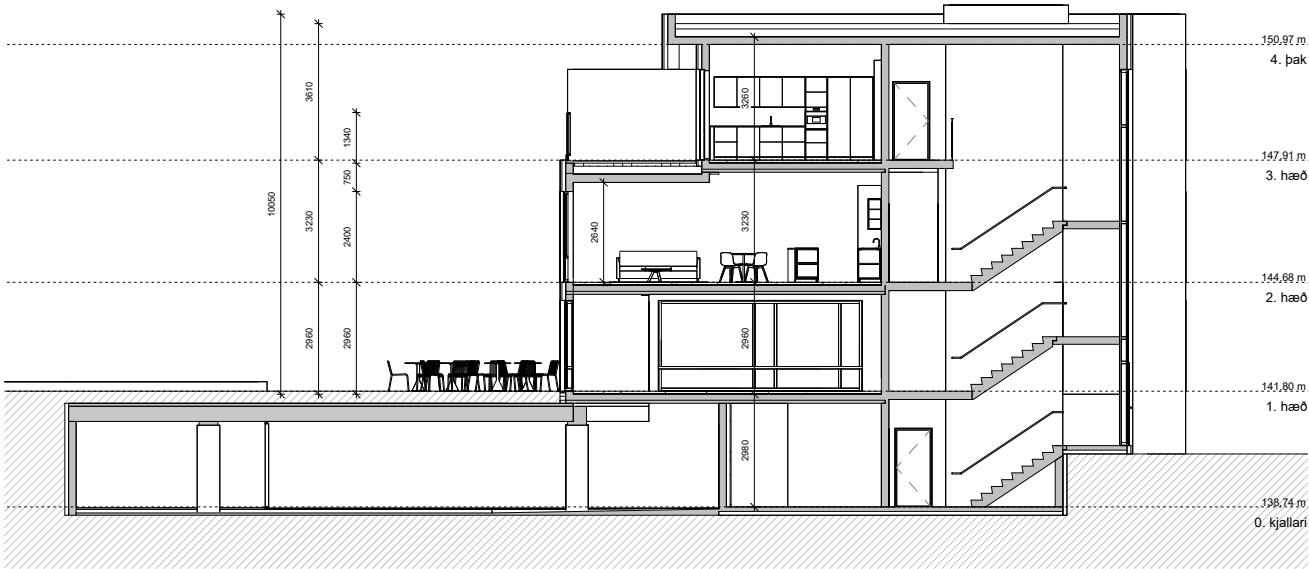
Hallahvarf 2: Þversnið



Hallahvarf 2: Langsnið



Sneiðing



Hallahvarf 4: Pversnið



Hallahvarf 4: Langsnið



Landslag

Meðhöndlun yfirborðsvatns

Ofanvatni því sem fellur á þök Háahvarfs 2 og 4 verður veitt um niðurföll í þar til gerðar vatnsrásir og aðra græna viðtaka innan lóðar. Allt yfirborðsvatn sem fellur innan lóðar er veitt í vatnsrásir sem að endingu leiðir vatn í regnbeð sem staðsett eru á mismunandi stöðum innan lóðar, í lægsta punkti til frekari meðhöndlunar/temprunar. Stærð og umfang regnbeða standast þær kröfur um það vatnsmagn sem þau þurfa að geta tekið á móti. Yfirföll eru staðsett í regnbeðum sem tengjast regnvatnslögnum í götu í tilfellum ofsaúrkomu/ofanflóða.

Gróður á lóð

Stór hluti lóðarinnar er þakinn gróðri. Samkvæmt skipulagi er krafa er um að minnsta kosti helmingur inngarðs hafi gróðurþekju. Stór hluti inngarða er staðsettur ofan á þakplötu bílakjallara og tryggja þarf því nægan burð bílakjallara fyrir þá jarðvegsþykkt sem þarf til að gróður þrífist. Einnig gerir skipulag kröfu um að minnsta kosti 5% þakflatar sé útfærður í upphækkuðum gróðurbeðum. Í hönnuninni er lögð áhersla á að þau grænu svæði sem falla utan bílakjallara séu gróskumikil og bjóði upp tækifæri á náttúruleik með birkiskóglendi og holtagrjóti.

Unnið er með staðbundið val á gróðri sem fellur vel að holta landslagi svæðisins, þar á meðal sígrænan gróður, blómstrandi runna og trjágróður sem skapa fallega og litríka ásynd eftir árstíðum. Ráðgert er að í inngarði og á þökum verði notað úthagatorf af sjálfgrónu vallendi sem inniheldur einungis íslensk grös og blómplöntur. Megin grastegundir er íslenskur Ilmreyr, Túnvingull, Blávingull, Hálíngresi og Týtulíngresi. Íslenskar blómplöntur svo sem Blóðberg, Möðrur og Murur fylgja einnig oft með úthagatorfþökum.

Inngarður

Markmið inngarðs er að skapa hlýlegt umhverfi fyrir íbúa til að njóta sem og skapa gott flæði um lóðina. Hæðir og lægðir í landslagi veita uppbrót og mynda næga jarðvegsþykkt svo að umfangsmeiri gróður þrífist. Gróðursetning á trjám og runnum er einnig notuð sem verkfæri til að auka næði íbúa, veita skjól og öryggi. Íbúðir eru aðgengilegar í gegnum sérnotareiti svo að umferð inn og út einskorðist ekki bara við aðalinnganga sem skapar líflegri inngarð sem þjónustar þarfir íbúa. Sérnotafletir eru vel útfærðir með tilliti til hvernar íbúðar fyrir sig. Þar er lögð áhersla á timburpall, timbursetbekk sem og skjólvegg þar sem við á. Einnig verður gróðurbeð umhverfis hvern sérafnotaflöt útfært til að leysa hæðarmun og skapa næði. Sérafnotareitir bjóða íbúum upp á aðstöðu fyrir garðhúsgögn og grillaðstöðu.





Efnisval



Húsin eru staðsteypt, einangruð að utan og klædd með formbeygðum áklæðningum. Húsin eru í ljósum náttúrulit og er skipt upp á láréttan hátt til að undirstrika legu húsana efst á hæðinni og sjóndeildarhringinn. Þeir litir sem sýndir eru hér standa ekki fyrir endanlegt litaval.



Efnisval



Húsin eru staðsteypt, einangruð að utan og klædd með formbeygðum áklæðningum. Húsin eru í dökkum náttúrulit og er skipt upp á láréttan hátt til að undirstrika legu húsana efst á hæðinni og sjóndeildarhringinn. Þeir litir sem sýndir eru hér standa ekki fyrir endanlegt litaval.



Efnisval



Húsin eru staðsteypt, einangruð að utan og klædd með formbeygðum áklæðningum. Húsin eru í dökkum náttúrulit og er skipt upp á láréttan hátt til að undirstrika legu húsana efst á hæðinni og sjóndeildarhringinn. Þeir litir sem sýndir eru hér standa ekki fyrir endanlegt litaval.