Roðahvarf 34-36

Skilmálateikning

02.06.2026

Nordic
Office of
Architecture

Nordic
Office of
Architecture

Breytingar á uppdrætti eftir auglýsingu

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

SKÝRINGAR:

- Sveitarfélagamörk
- Mörk deiliskipulagsreits
- Lóðamörk
- Byggingarreitur
- Byggingarreitur neðanjarðar
- Bindandi byggingarlína
- Leiðbeinandi skipting byggingarreits
- Bílastæði á yfirborði í bæjarlandi - leiðbeinandi
- Bílastæði á yfirborði innan lóða - útfærsla leiðbeinandi
- Göngustígar - lega leiðbeinandi Nánari útfærsla ræðst á hönnunarstigi
- Innkeyrsla í bílakjallara, staðsetning leiðbeinandi
- 0.000 — Stærð lóðar í m^2
- 2h — Hæðir bygginga
- 1 — Húsnúmer - Leiðbeinandi
- 1íb — Fjöldi íbúða á lóð
- Víkjandi byggingar
- Upphækkaðar gönguþveranir - meginstaðsetning gönguþverana er sýnd á deiliskipulagsuppdrætti Fyrirkomulag og nánari útfærsla ræðst á hönnunarstigi
- Hljóðvarnir
- Vistlok
- S — Stoppistöð Strætó, möguleg staðsetning
- G — 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
- Kvöð um gróður
- Ofanvatnslausnir - s.s, settjörn, útfærsla og lega leiðbeinandi
- Fundarstaðir blátoppu

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

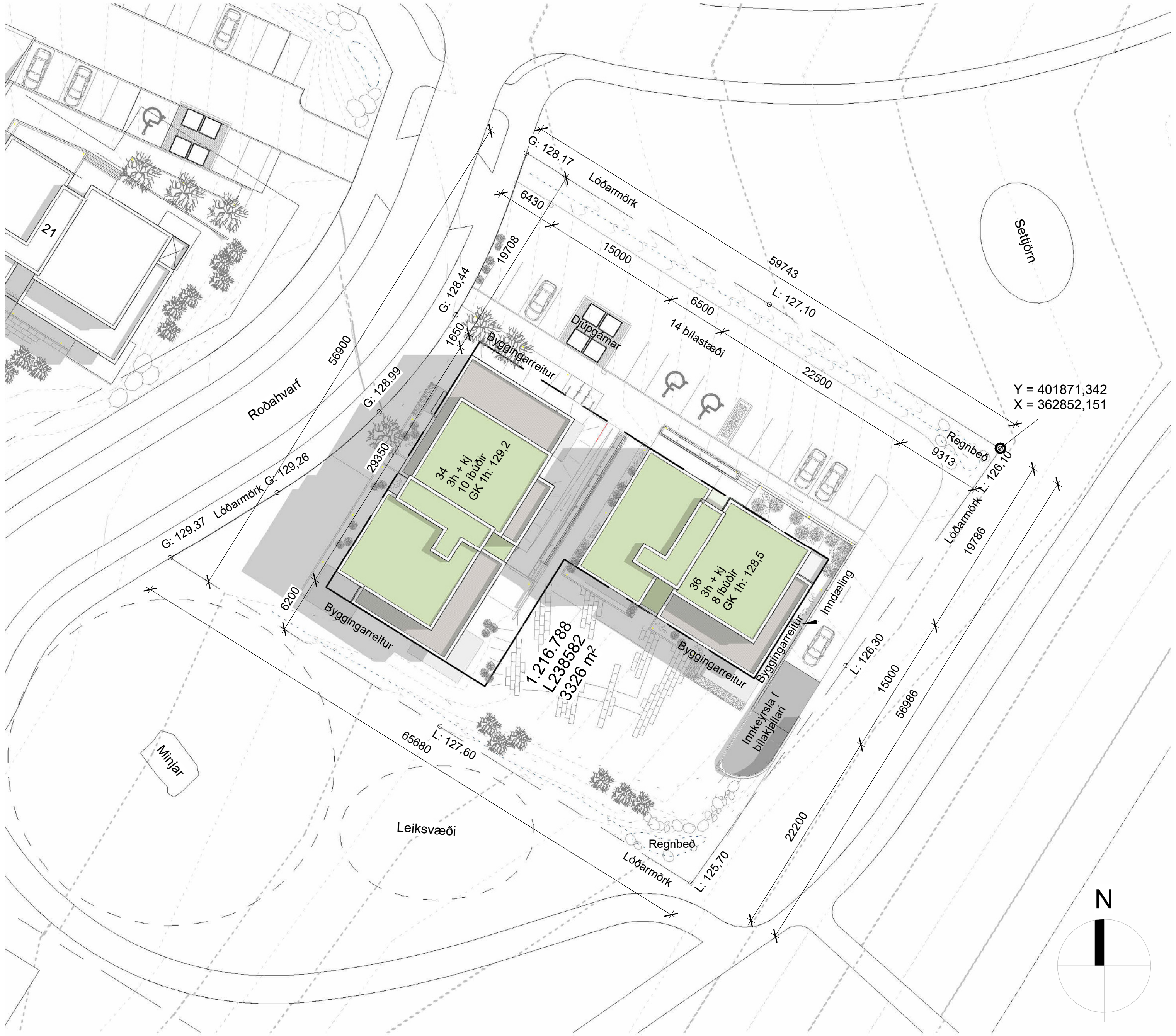
DEILISKIPULAG / 1:2000

Roðahvarf 34-36

Til stendur að byggja 18 íbúða fjölbýlishús á lóðinni við Roðahvarf 34-36.

MótX er lóðarhafi og framkvæmdaraðili. MótX er reynslumikill verktaki sem leggur mikið upp úr vönduðum og umhverfisvænum byggingum.

Byggingarnar skiptast í 2 stakstæð hús með tveimur lokuðum stigahúsum sem tengjast neðanjarðar með bílakjallara.



Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

Nordic
Office of
Architecture

Helstu stærðir

	brúttóflötur (D8)	brúttórúmmál (D11)	birt flatarmál (D13)
Botn	-	241,4 m³	-
Kjallari	1.041,5 m²	3.101,8 m³	319,6 m²
1.hæð	672,1 m²	2.087.4 m³	599,9 m²
2.hæð	664,8 m²	2.337,8 m³	626,9 m²
3.hæð	503,1 m²	1.901,5 m³	464,8 m²
Samtals:	2.881,5 m²	9.669,8 m³	2.011,2 m²

Hámarkstærðir, lóðarstærð, nýtingarhlutfall:
Samantekt fyrir deiliskipulag

	(D8)	(D9)	Brúttó stærð skv. ÍST 50
Samtals ofanj	1.840,0 m2	- 0 m2	1.840,0 m2
Kjallari	1.041,5 m2	- 0 m2	1.041,5 m2
Samtals:	2.881,5 m2	- 0 m2	2.881,5 m2

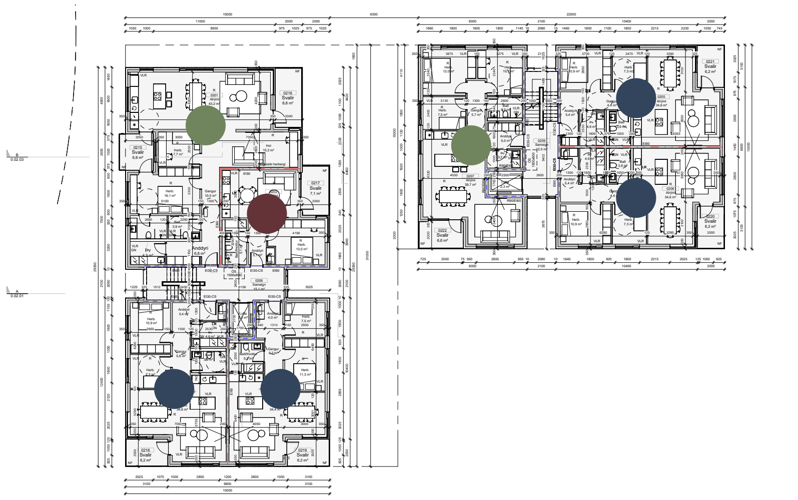
Lóðarstærð:	3.226,0 m^2
A-m^2 ofanjarðar:	1.840,0 m^2
B- m^2 ofnajarðar:	376,4 m^2
A+B-m^2 ofanjarðar:	1.906,9 m^2 (hámark skv dsk = 2058 m^2)
A+B-m2 alls	2.948,4 m^2 (hámark skv dsk = 3558 m^2)

NHL ofanjarðar = 0,59 / NHL alls = 0,89

Nordic
Office of
Architecture

Íbúðir

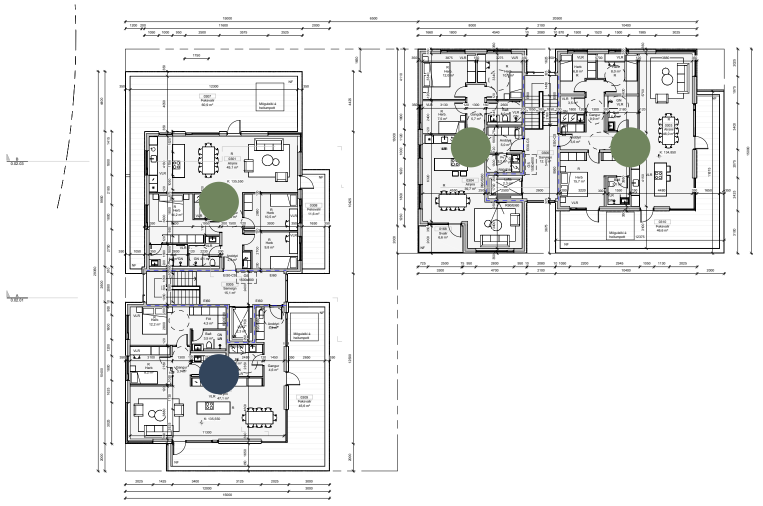
Samtals eru 18 íbúðir í byggingunum sem eru 3 hæðir og kjallarar með tveimur stigahúsum.



Íbúðirnar eru tveggja til fimm herbergja, þar af tvær með stórum þaksvölum. Fjöldi af sömu gerð er ekki meira en 50% íbúða eins og deiluskipulag gerir ráð fyrir.

- 2.herbergja: 2
- 3.herbergja: 9
- 4.herbergja: 7

Samtals: 18

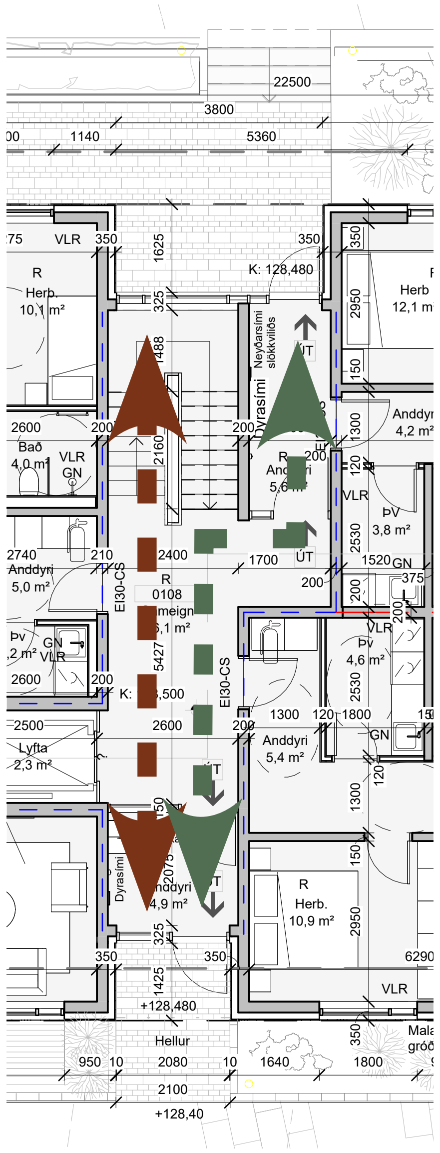


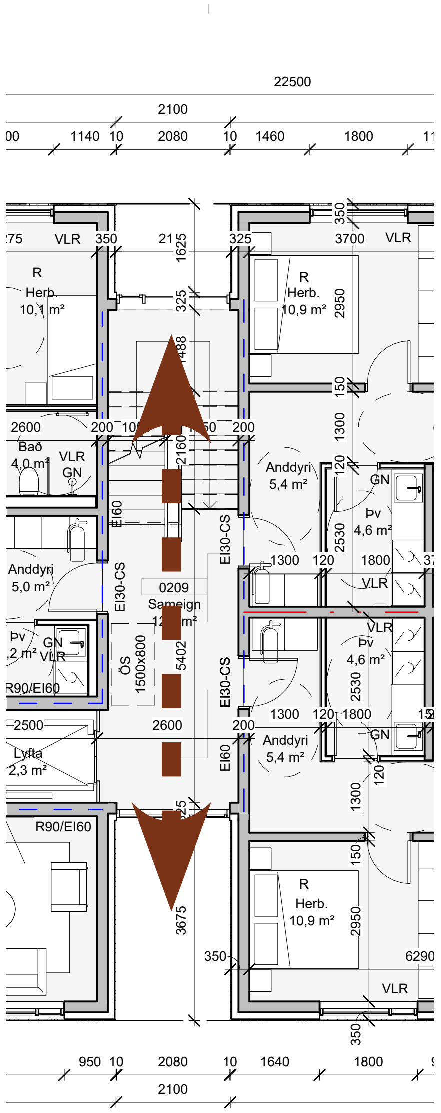
Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026

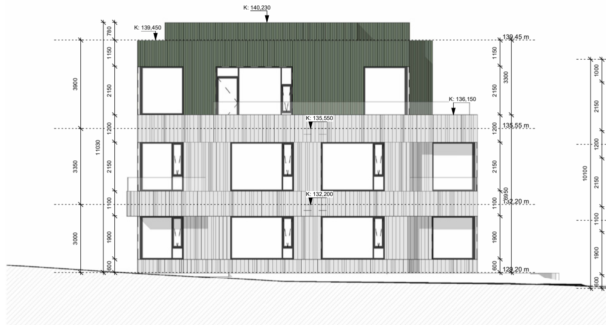
Stigahús

Stigahúsin teygja sig í gegnum húsin með glugga í báðar áttir. Stigahúsin ganga 65 cm upp úr húskroppnum og eru inndregin um 2m eins og deiliskipulag gerir ráð fyrir.





Útlit



Að utan verður húsið klætt að utan með vandaðri álpönnuklæðningu í tveimur litum. Stærstur hluti hússins verður með ljósum hlýjum lit en inndreginn efsti hluti hússins í dekkri tón. Útveggir eru einangraðir með 100mm steinull.

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

Þétt pönnuklæðning í dökkum
hlýjum tón

Pönnukæðning í óreglulegri
breidd ljósum hlýjum tón

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af 0000000000 dags. 19.08.2026

Landslag

Markmið landslagshönnunar er að skapa fjölbreytt og vistvæn dvalar- og útisvæði með staðbundnu gróðurvali sem styður við náttúrulegt yfirbragð og líffræðilegan fjölbreytileika.
Bílakjallari er staðsettur neðanjarðar, með aðkomu frá suðri fyrir neðan húsin. Áhersla er lögð á góðan lóðarfrágang umhverfis bílakjallara í samræmi við mikinn hæðamismun lóðar. Ofan á bílakjallara er sameiginlegt dvalarsvæði með gönguleiðum og gróðurþekju sem og að 5% þakflatar verður útfært í upphækkuðum gróðurbeðum í landslagshönnun.

Þakplata bílakjallara verður 30cm fyrir neðan gólfkóta bygginga til að skapa svigrúm fyrir landslagshönnun og tryggja að jarðvegur/gróður þrífist.
Lögð verður áhersla á gæði sérafnotafleta með timburpöllum, setbekkjum, skjólgirðingum og gróðri sem tryggir skjól og aðgreiningu án þess að rýra tengsl við sameiginleg svæði.

Áhersla verður lögð á að allur yfirborðsfrágangur sé gegndræpur til að stuðla að heilbrigðum vatnsbúskap innan lóðar.
Ofanvatn meðhöndlast innan lóðar. Öllu ofanvatni verður veitt í vatnsrásir sem safnast saman í tveimur regnbeðum til frekari meðhöndlunar. Í tilfellum flóða og/eða ofsaúrkomu þá hafa ofanvatnslausnir innan lóðar möguleika á að tengjast ofanvatnslausnum í stærra samhengi samkvæmt deiliskipulagi.

Nordic / Roðahvarf

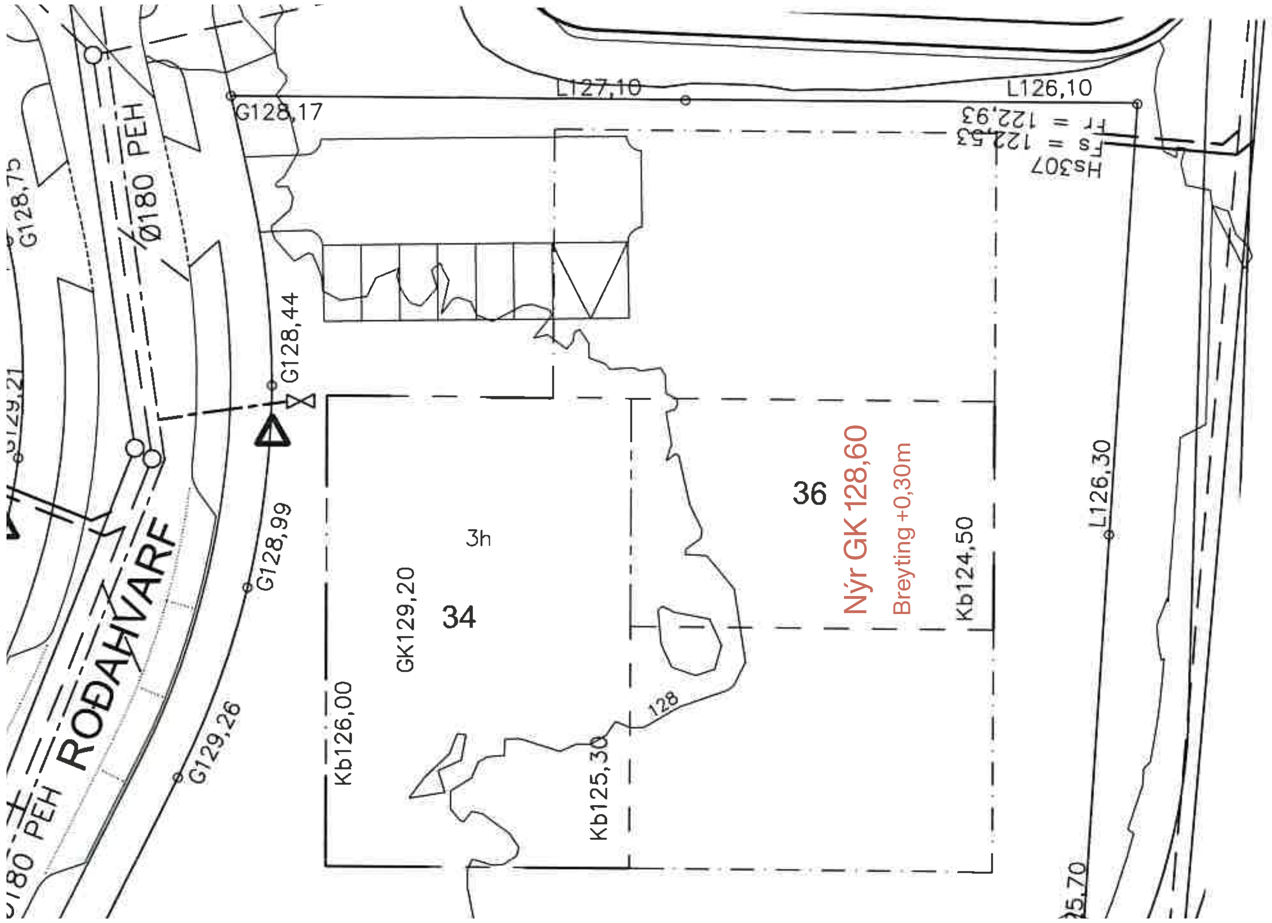
Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

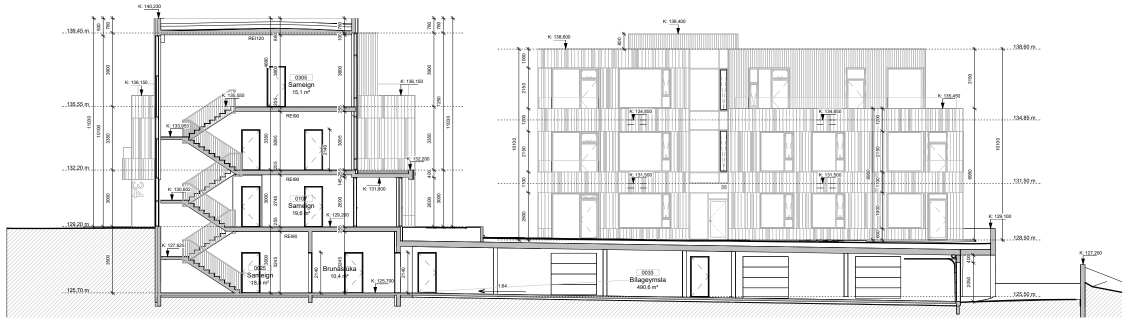
Nordic Office of Architecture

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

Frávik

Óskað er eftir undanþágu frá mæliblaði. Erfitt er að tengja saman alla húshlutana með kjallara vegna hve mikill hæðarmunur er milli húsana. Óskað er eftir að húshluti Roðahvarf 36 hækki um 0,3m til að auðvelda tenginu milli húshlutana.





Nordic Office of Architecture

Skjal sótt af '000000000' dags: 19.08 2026

Skjal sótt af 0000000000 dags. 19.08.2025