



Hallahvarf 25-33

Skilmálateikningar

25-05-2026





- Breytingar á uppdrætti eftir auglýsingu**
- Gótuheimum fjölgað, áður gata A-E, nú gata A-L
 - Húsnúmer uppfærð
 - Staðsetningu grenndargáma og dreifistöðva rafmagns hlíðrað litlilega
 - 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
- Byggingarreltur
- - - Byggingarreltur neðanjarðar
- Bindandi byggingarlína
- Leiðbeinandi skipting byggingarreits
- Bílastæði á yfirborði í bjarjarlandi - leiðbeinandi
- Bílastæði á yfirborði innan lóða - útfærsla leiðbeinandi
- Göngustígar - 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
- Upphækkðar 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

Hallahvarf 25-33



Hallahvarf 25-33

Helstu atriði úr deiliskipulagi:

- Vanda skal til við hönnun og frágang bygginga, og notast við **vistvænar lausnir** eins og kostur er.
- Gerð er krafa um að **hús og lóð falli sem best að núverandi landi**.
- 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, einhalla eða tvíhalla**, valmapök eru ekki heimil.
- 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. sorpgeymslum, sorpskýli eða sorpgerði og mælst til þess að hönnun þeirra sé hluti af lóðarhönnun.
- **Byggðin er staðsett í töluverðum landhalla og skulu byggingar aðlagðar að legu lands**.
- **Stigahús, milli bygginga, tengja einingar klasahúsa saman**.
- Stigahús geta verið ýmist opin eða lokuð.
- Heimilt að ganga beint inn í íbúðir á jarðhæð.
- **Stigahús skulu vera gegnumgangandi milli íbúðarhluta frá baklóð til þess að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílgeymslum eftir atvikum**.
- **Stigahús skulu vera inndregin um a.m.k. 2 m frá framhlið byggingar og ná a.m.k. 0,5 m upp eða niður fyrir þakkant byggingar** til þess að Ná fram lóðréttu uppbroti í klasahús.
- Til þess að tryggja fjölbreytni í gerð íbúða skal **engin ein íbúðagerð fara yfir 50% hlutfall** heildarfjölda íbúða innan hverrar lóðar.
- Rík áhersla er lögð á gæði grænna svæða, almenningsrýma og dvalar svæða ásamt góðum tengingum við nærliggjandi náttúru.
- 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**.
- Pakplata kjallara undir inngörðum skal vera a.m.k. 30 cm undir gólfplötu íbúða til að gefa rými fyrir gróðurþekju.
- Að auki skal gera ráð fyrir trjá og/eða runnagróðri í upphækkuðum beðum og skulu þau þekja a.m.k. 5% þakflatar.



Helstu stærðir

Hallahvarf 25-33

Lóð m² 6423

Neðanjarðar

A m² 2366,8

Ofanjarðar

1.hæð A m² 1391,7

B m² 82,3

2.hæð A m² 1240,5

B m² 52,8

3.hæð A m² 650,2

A m² Neðanjarðar 2366,8

A m² Ofanjarðar 3282,3

B m² Ofanjarðar 135,1

Samtals (A+B) m² 5784,2

NHL Ofanjarðar 0,53

NHL Alls 0,90

Heimildir skv. deiliskipulagi

A+B m² Ofanjarðar 3429

A+B m² Neðanjarðar 2500

NHL Ofanjarðar 0,53

NHL Alls 0,92





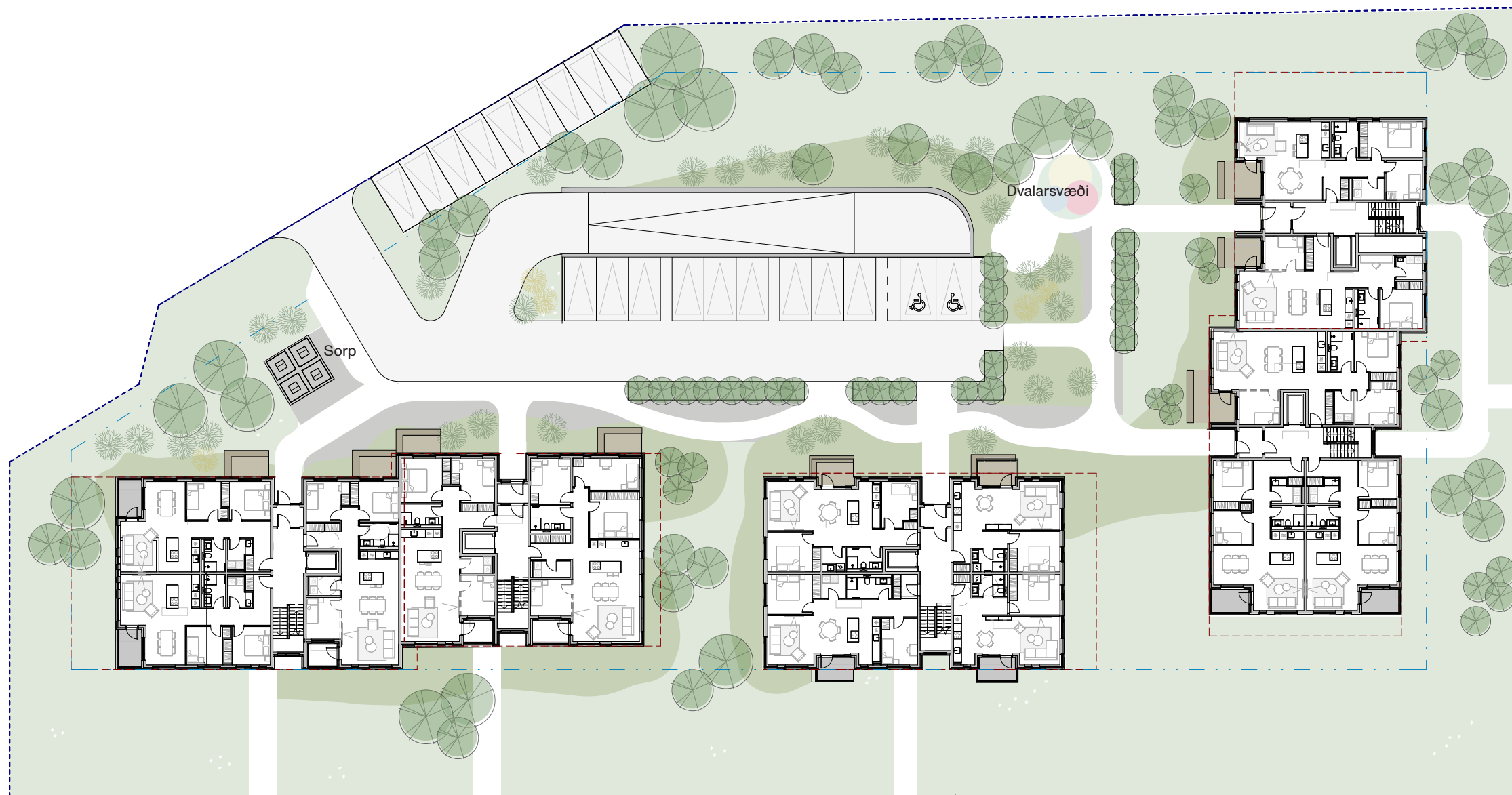
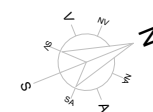
Hallahvarf 25-33



Afstöðumynd



Hallahvarf 25-33

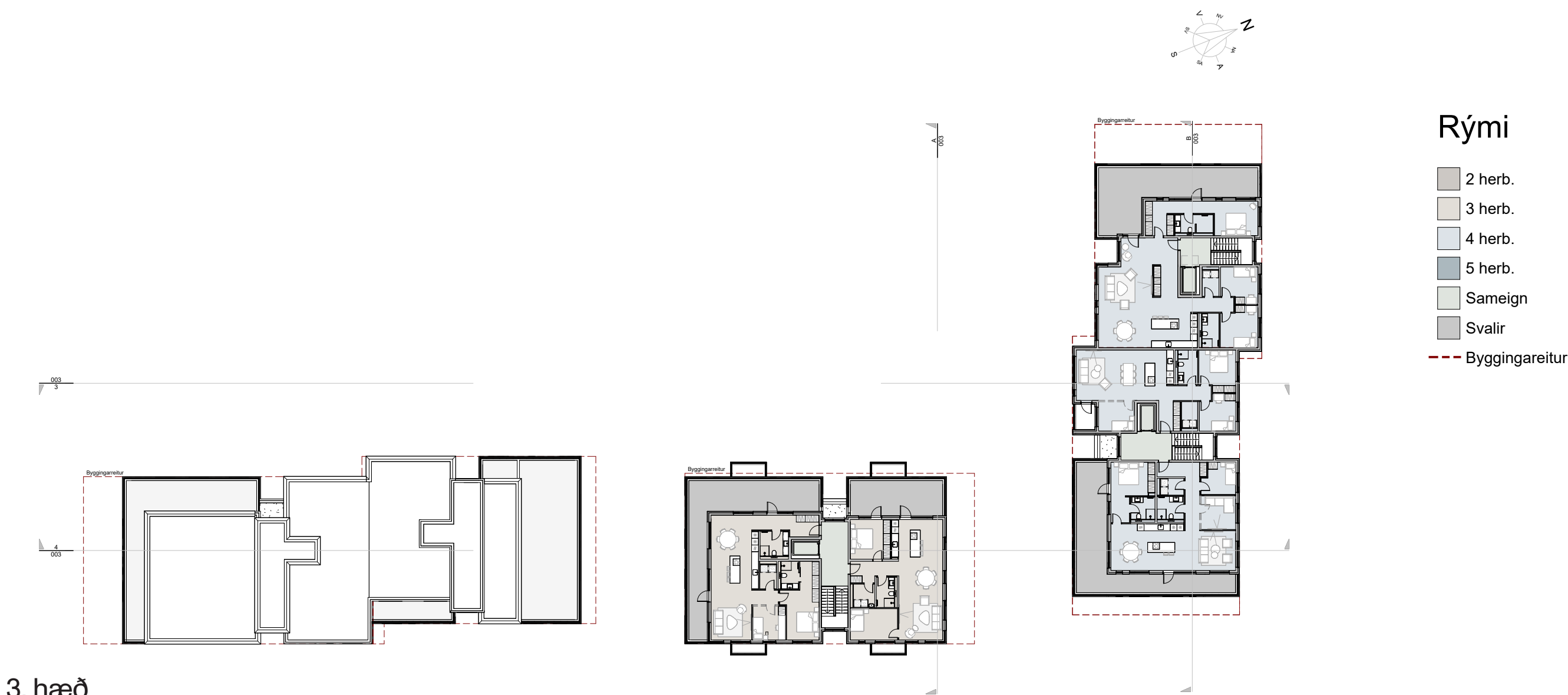


1. hæð



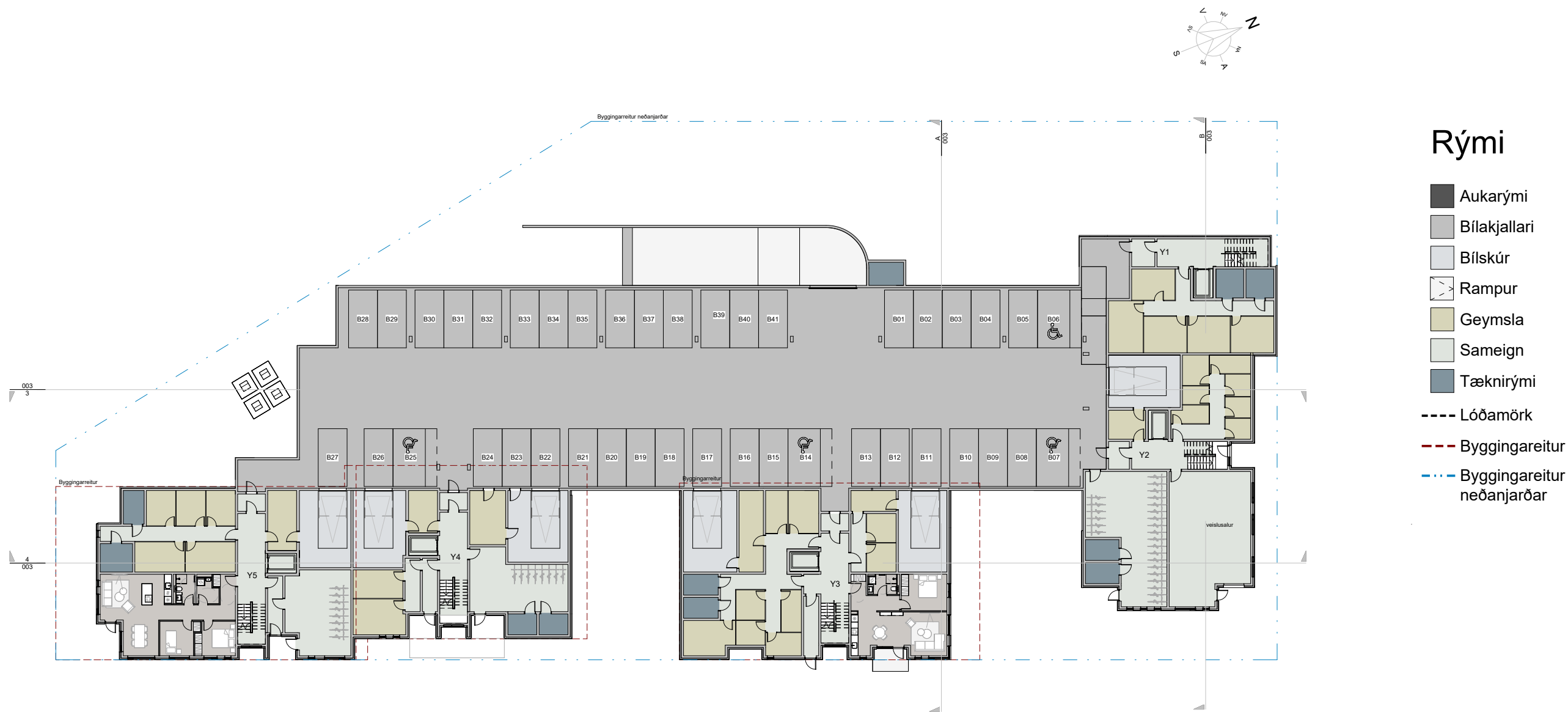


Hallahvarf 25-33





Hallahvarf 25-33

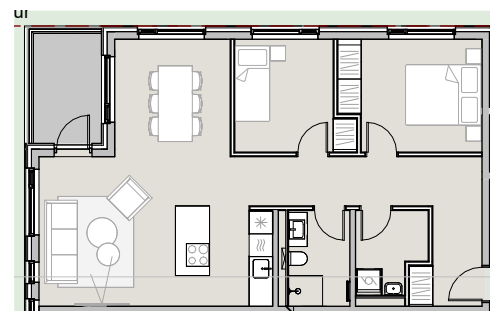


Kjallari

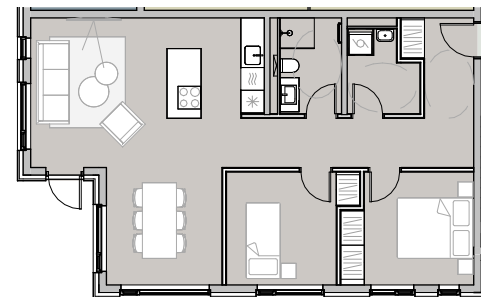


Íbúðagerðir

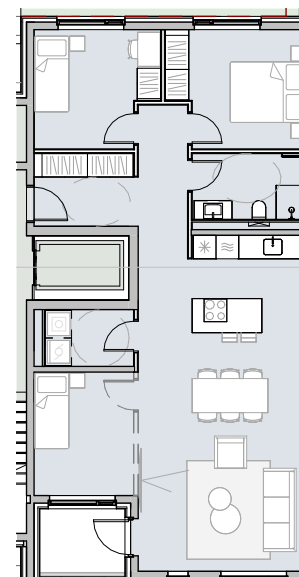
2. herbergja	4 íbúðir
3. herbergja	16 íbúðir
4. herbergja	11 íbúðir
5. herbergja	2 íbúðir
Samtals:	33 íbúðir



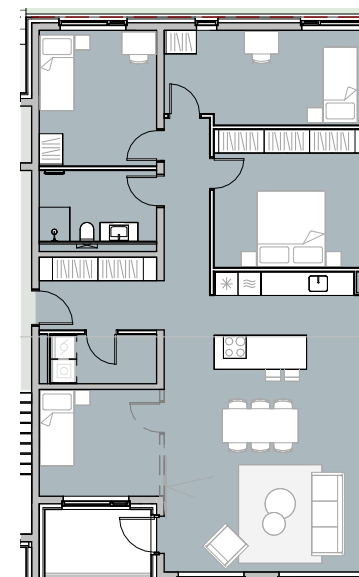
Íbúð 01
fjöldi: 3



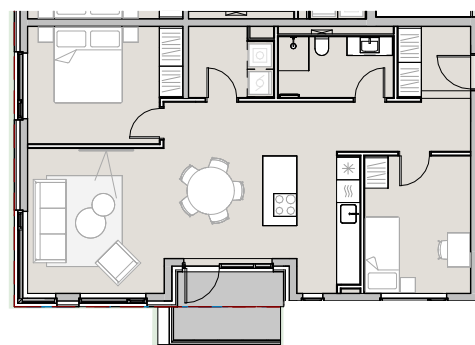
Íbúð 02
fjöldi: 4



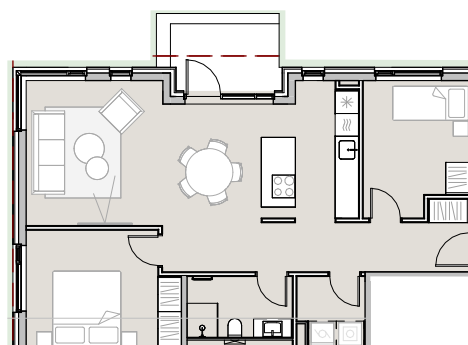
Íbúð 03v & 03h
fjöldi: 3



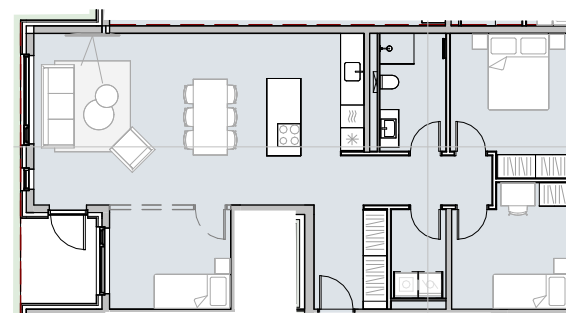
Íbúð 04
fjöldi: 1



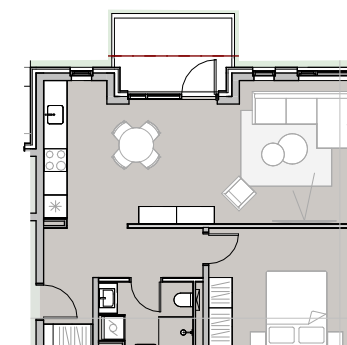
Íbúð 05
fjöldi: 2



Íbúð 06
fjöldi: 2



Íbúð 07
fjöldi: 3

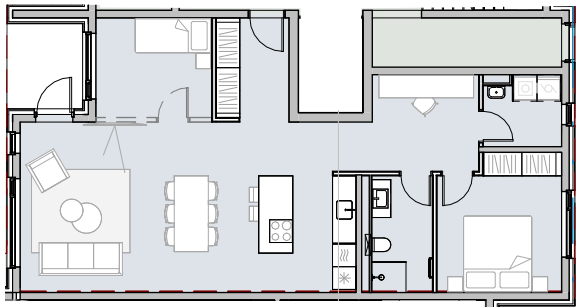


Íbúð 08h & 08v
fjöldi: 5

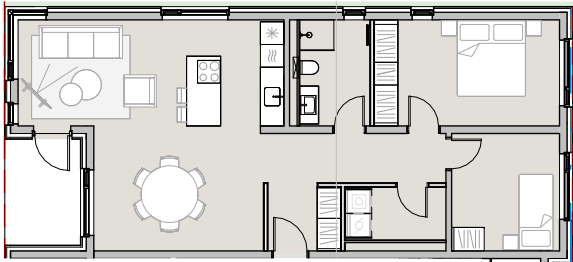


Íbúðagerðir

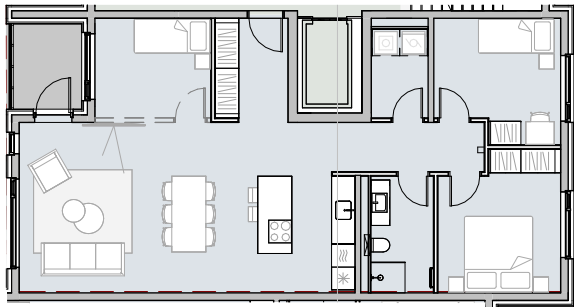
2. herbergja	4 íbúðir
3. herbergja	16 íbúðir
4. herbergja	12 íbúðir
5. herbergja	1 íbúð
Samtals:	33 íbúðir



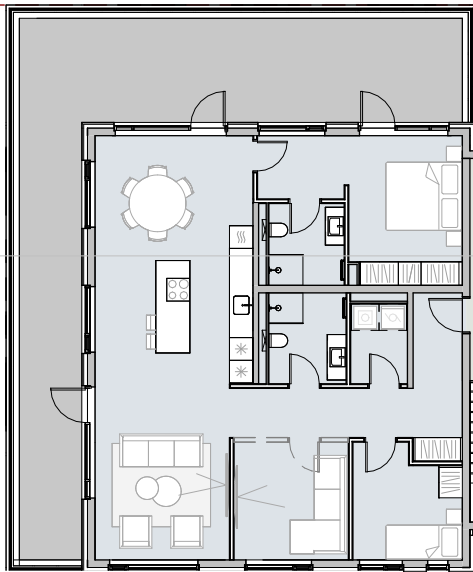
Íbúð 9
fjöldi: 1



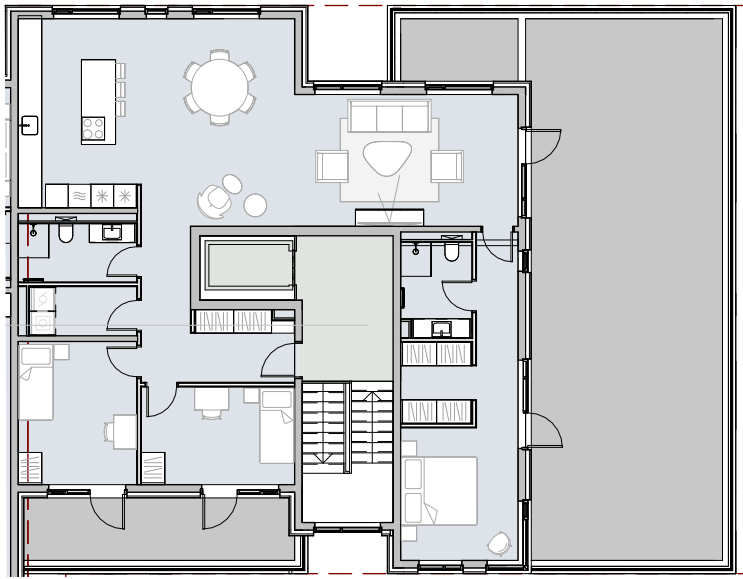
Íbúð 10
fjöldi: 2



Íbúð 11
fjöldi: 1



Íbúð P1
fjöldi: 1

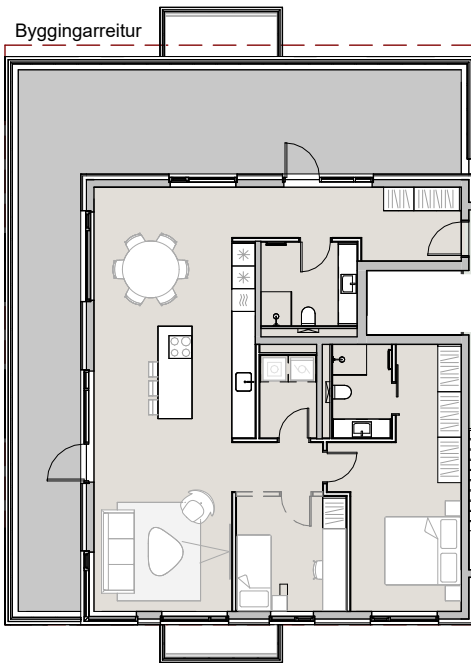


Íbúð 12
fjöldi: 1

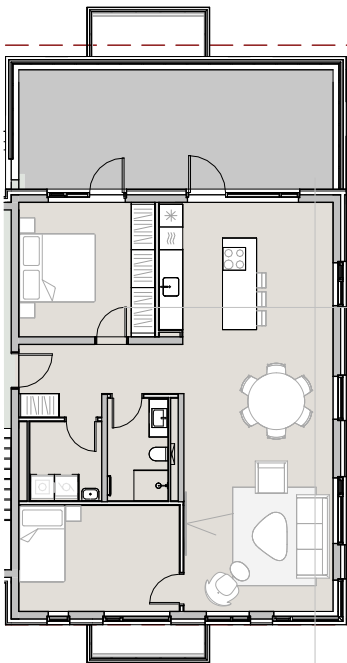


Íbúðagerðir

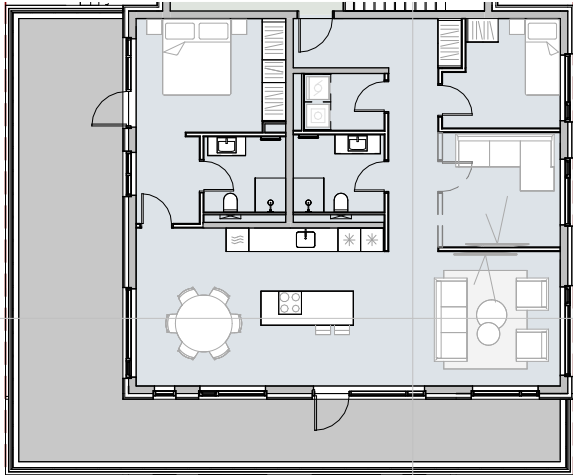
2. herbergja	4 íbúðir
3. herbergja	16 íbúðir
4. herbergja	12 íbúðir
5. herbergja	1 íbúð
Samtals:	33 íbúðir



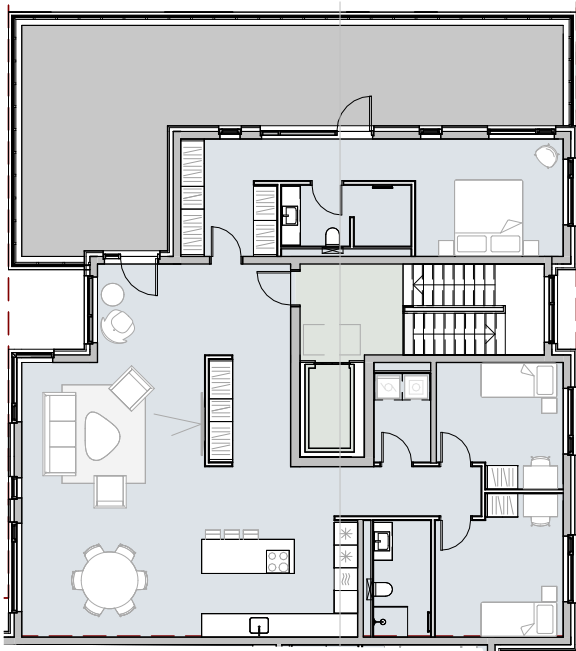
Íbúð P2
fjöldi: 1



Íbúð P3
fjöldi: 1



Íbúð P4
fjöldi: 1



Íbúð P5
fjöldi: 1



Bílastæði

Bílastæðakröfur samkvæmt deiliskipulagi

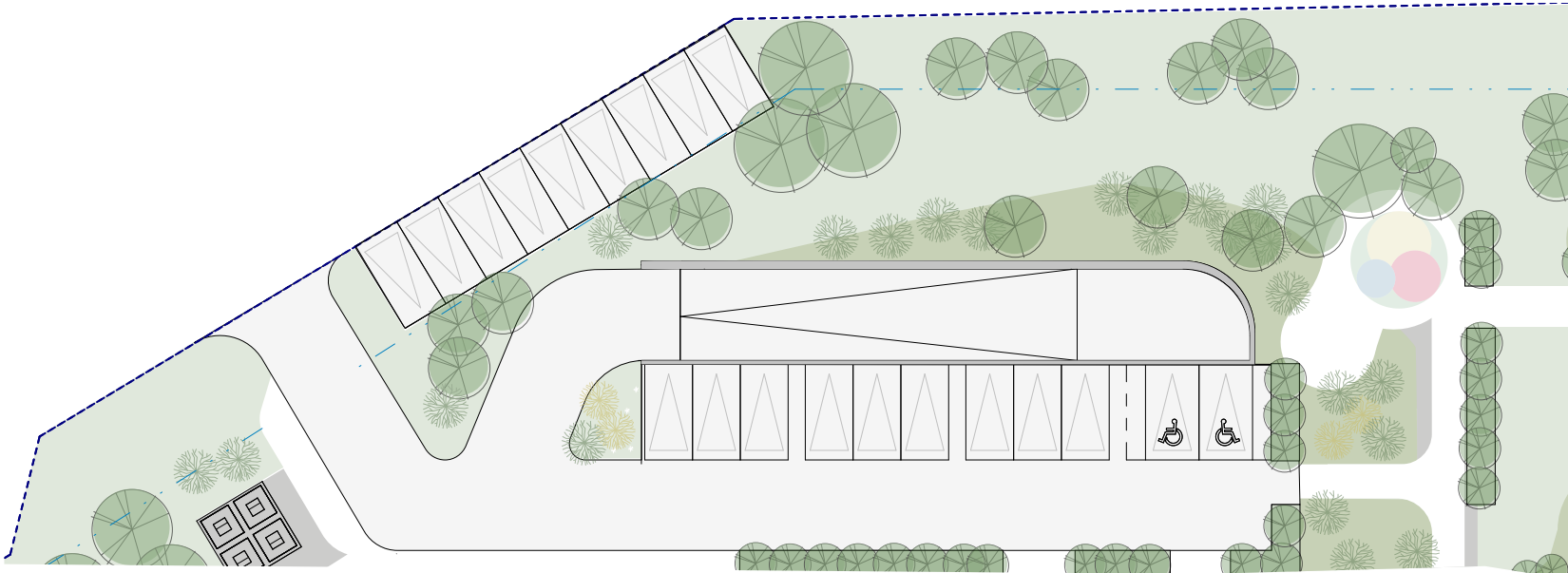
Íbúðir > 90 m²: Tvö bílastæði pr. Íbúð

Íbúðir < 90 m²: Eitt bílastæði pr. Íbúð

Bílastæðapörf skv. deiliskipulagi: 46

Fjöldi íbúða á lóð	33
Íbúðir > 90 m ²	13
Íbúðir < 90 m ²	20

Bílastæði	
Í bílgeymslu	
Almennt stæði	37
Stæði fyrir hreyfihamlaðra	4
Á lóð	
Almenn stæði	18
Stæði fyrir hreyfihamlaðra	2
Alls:	61



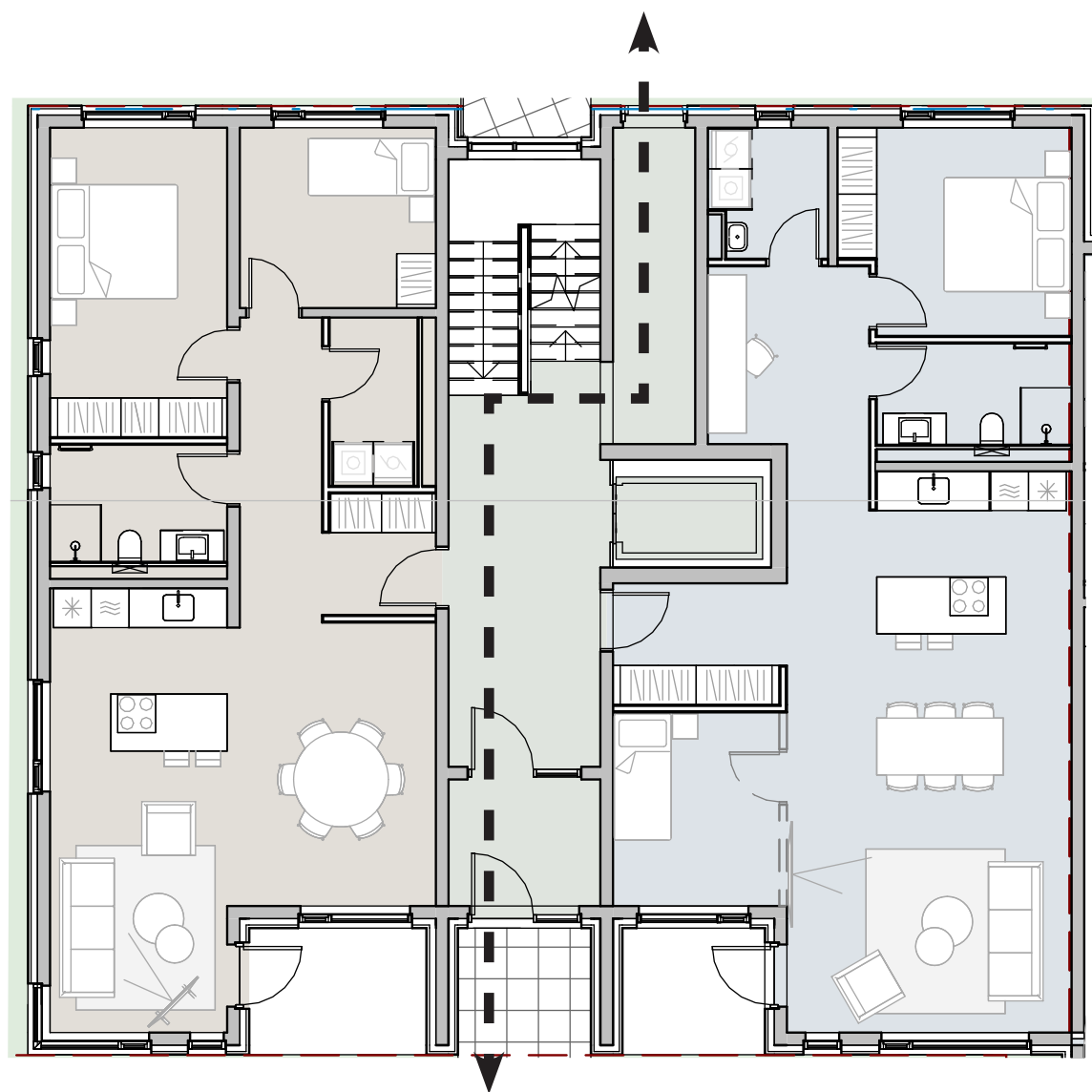
Hallahvarf 25-33
20 stæði á lóð



Hallahvarf 25-33
41 stæði í bílgeymslu



Stigahús



Stigahúsin teygja sig í gegnum húsin með glugga í báðar áttir.
Útgengt er um bakhlið á 1. hæð eða kjallara
Stigahúsin ganga 65 cm upp úr húskroppnum og eru inndregin um
2m eins og deiliskipulag gerir ráð fyrir

Nordic
Office of
Architecture



Skjal sótt af '0000000000' dags: 19.08 2026



Landslag

Meðhöndlun yfirborðsvatns

Mikill hæðamunur innan lóðar krefst vandaðrar hönnunar með tilliti til meðhöndlun ofanvatns. Vatn sem fellur á þök er veitt 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.

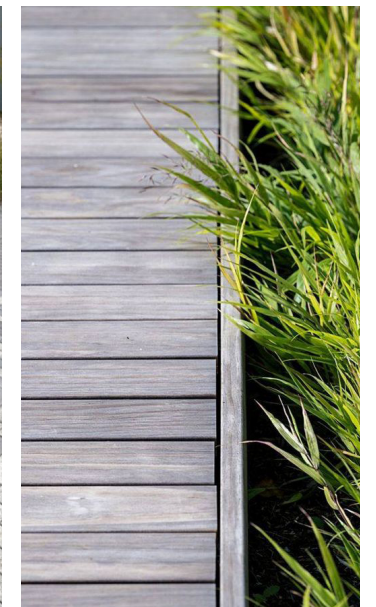
Gróður á lóð

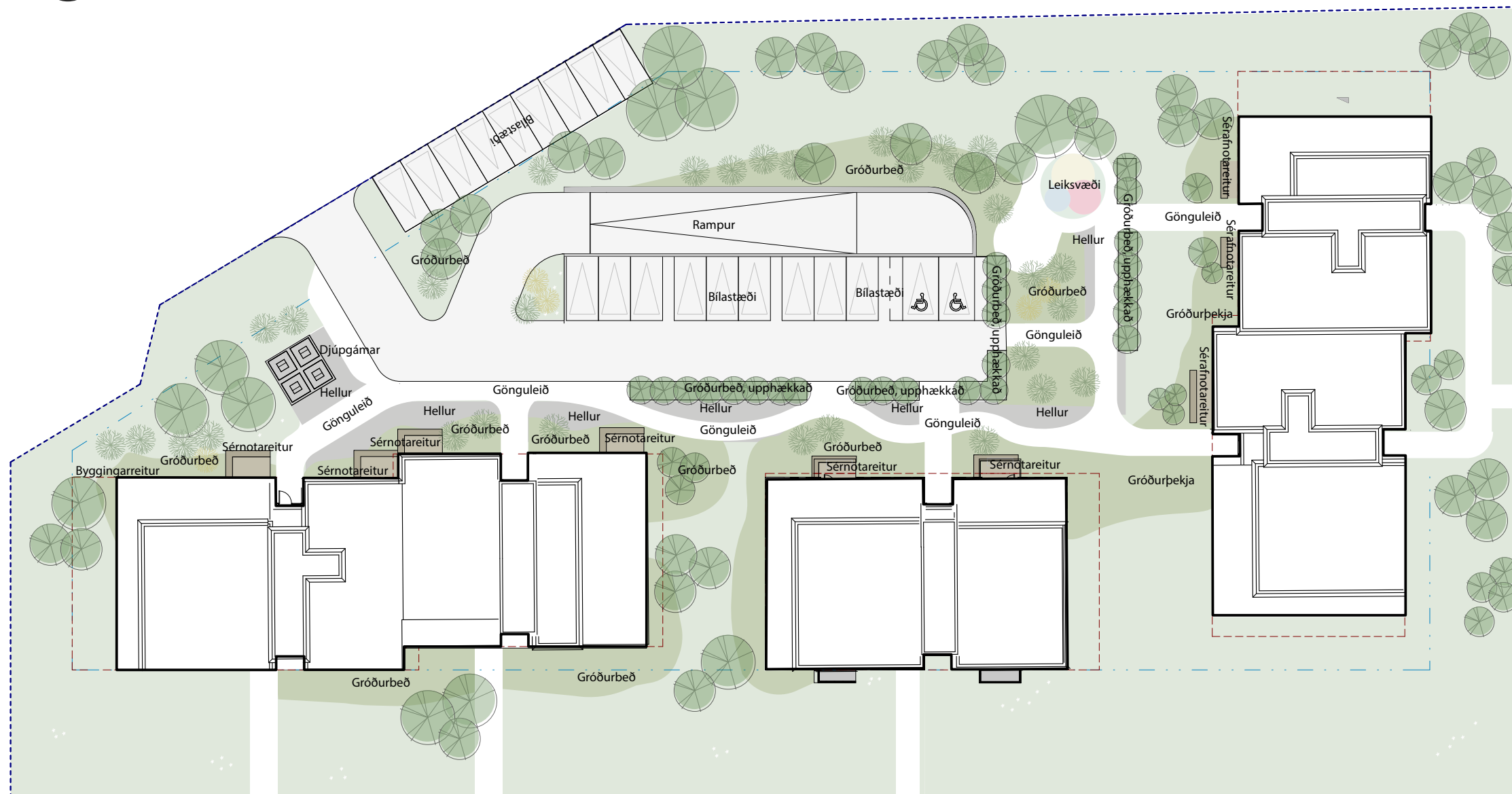
Stór hluti lóðarinnar er þakinn gróðri. Samkvæmt skipulagi er krafa er um að minnsta kosti helmingur inngarðs hafi gróðurþekju. Inngarður er staðsettur ofan á þakplötu bílakjallara og tryggja þarf því nægan burð bílakjallara fyrir þá jarðvegsþykkt sem þarf til að gróður þrífist. Einnig gerir skipulag 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 staðbundnu gróðurvali sem teygir sig í átt að nærliggjandi náttúru, til að mynda að opnu náttúrusvæði þar sem sleðabrekkan liggur.

Unnið er með staðbundið val á gróðri sem þrífst vel við umhverfisaðstæður, þar á meðal sígrænn 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 Týtúlíngresi. 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. Mikill hæðamunur innan lóðar krefst þess að vönduð hönnun veiti uppbrot og myndi 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 sérafnataflöt útfært til að leysa hæðarmun og skapa næði sem og uppfylla þá kröfu skipulags um að 5% þakflatar bílakjallara sé í upphækkuðum beðum. Sérafnatareitir bjóða íbúum upp á aðstöðu fyrir garðhúsgögn og grillaðstöðu.

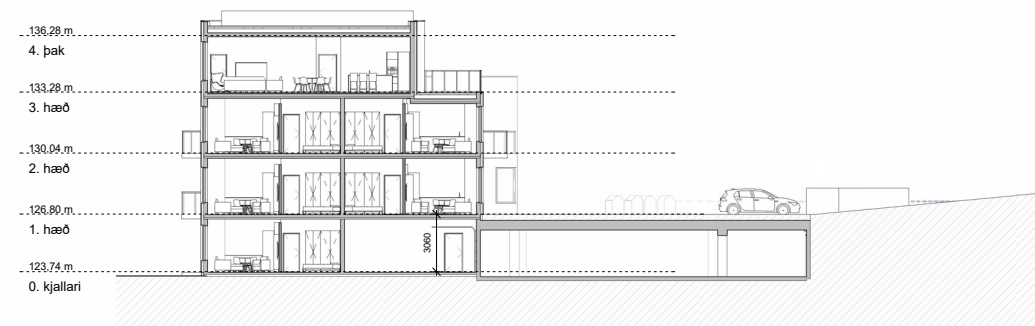






Sneiðingar

Hallahvarf 29



Sneiðing A-A

Hallahvarf 25-27



Sneiðing B-B

Hallahvarf 27

Hallahvarf 29

Hallahvarf 31-33



Sneiðing C-C



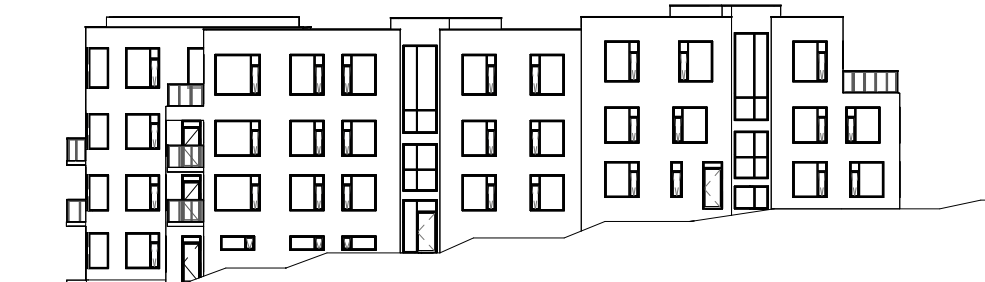
Útlit

Hallahvarf 33



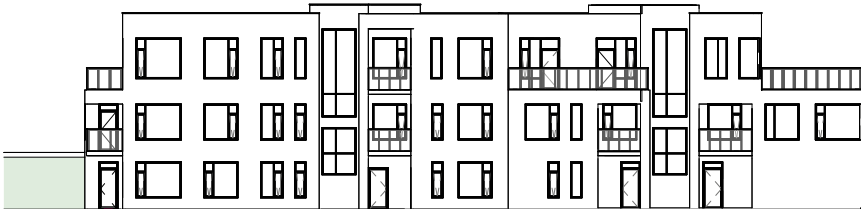
Suður

Hallahvarf 25-27



Norður

Hallahvarf 31-33



Austur

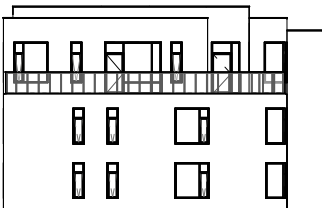
Hallahvarf 29



Hallahvarf 27



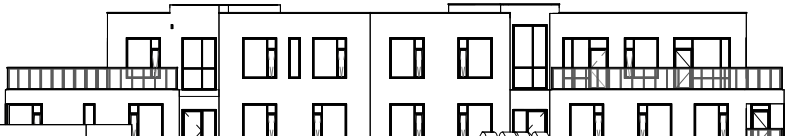
Hallahvarf 27



Hallahvarf 29



Hallahvarf 31-33



Vestur



Efnisval



Húsin eru staðsteypt, einangruð að utan og klædd með formbeygðum áklæðningum. Öll hús hafa sérkennandi lit og er skipt upp á lóðréttan hátt sem undirstrikar uppbrot klasahúsanna og legu þeirra í landslaginu. Klæðningar eru í dökkum, gyltum og grænum jarðtönum.

