Roðahvarf 17-21

Skilmálateikning

02.06.2025

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags 12.11.2026



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 göngupveranir - meginstaðsetning göngupverana 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

Nordic
Office of
Architecture

DEILISKIPULAG / 1:2000

Nordic / Roðahvarf

Skjal sótt af '0000' dags: 12.11 2026

Roðahvarf 17-21

Til stendur að byggja 22 íbúða fjölbýlishús á lóðinni við Roðahvarf 17-21.

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 þrem lokuðum stigahúsum sem tengjast neðanjarðar með bílakjallara.



Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026

Helstu stærðir

	(D8)	(D11)	(D13)
Botn	-	315,2 m³	-
Kjallari	1.407,2 m²	4.266,7 m³	431,1 m²
1.hæð	882,3 m²	2.753,1 m³	779,7 m²
2.hæð	874,3 m²	3.151,0 m³	821,4 m²
3.hæð	507,8 m²	1.916,2 m³	471,1 m²
Samtals:	3.671,6 m²	12.402,2 m³	2.503,3 m²

Hámarkstærðir, lóðarstærð, nýtingarhlutfall:
Samantekt fyrir deiliskipulag

	(D8)	(D9)	Brúttó stærð skv. ÍST 50
Samtals ofanj	2.264,4 m2	- 0 m2	2.264,4 m2
Kjallari	1.407,3 m2	- 0 m2	1.407,3 m2
Samtals:	3.671,6 m2	- 0 m2	3.671,6 m2

Lóðarstærð: 4.766,0 m²
A-m² ofanjarðar: 2.264,4 m²
B- m² ofnajarðar: 44,2 m²
A+B-m² ofanjarðar: 2.308,6 m² (hámark skv dsk = 2314 m²(1470+844 m²)
A+B-m2 alls 3.715,8 m² (hámark skv dsk = 4014 m²)

NHL ofanjarðar = 0,48 / NHL alls = 0,78

Ísk þarf gera ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð minni en 90m2 en tvö stæði á íbúðir stæ

Nordic
Office of
Architecture

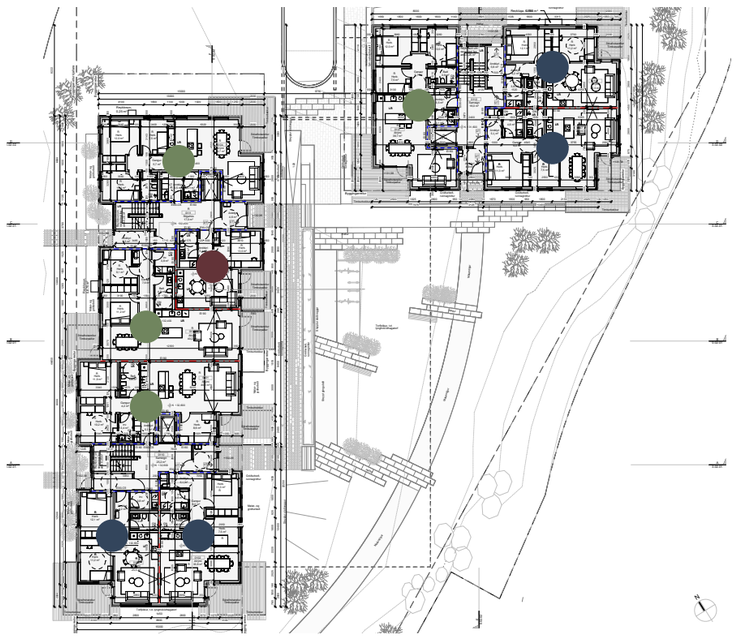


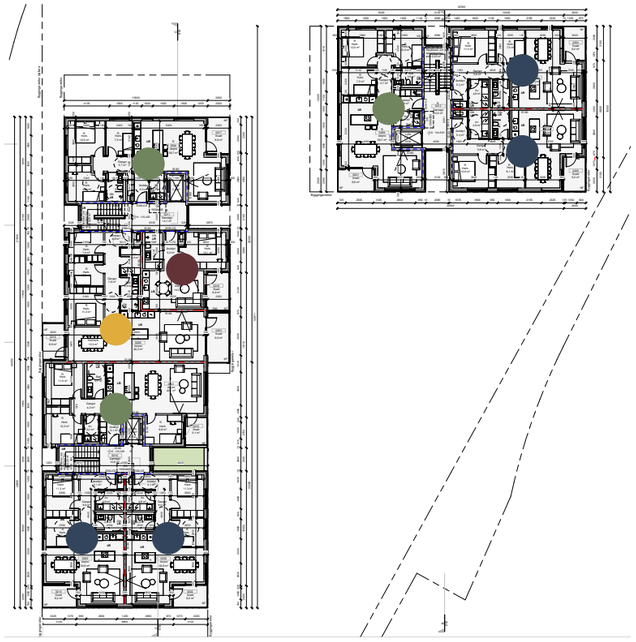
Íbúðir

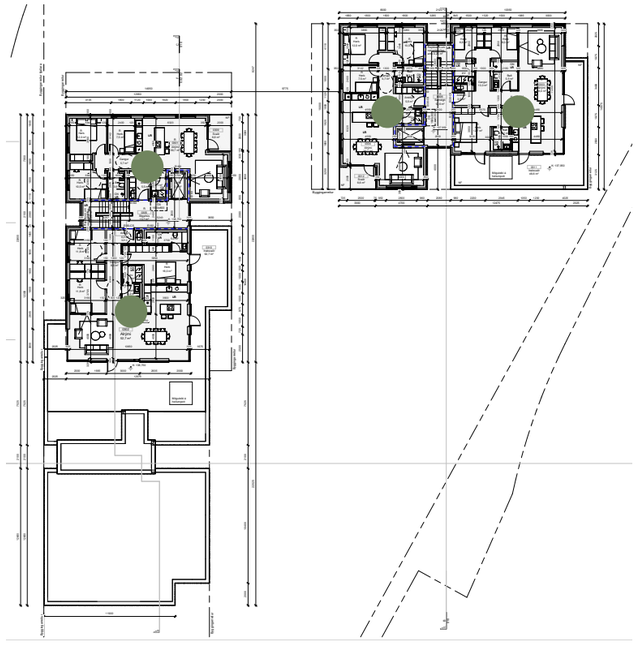
Samtals eru 22 íbúðir í byggingunum sem eru 3 hæðir og kjallarar með tveimur stigahúsum.

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:	8
4.herbergja:	11
5.herbergja:	1
Samtals:	22



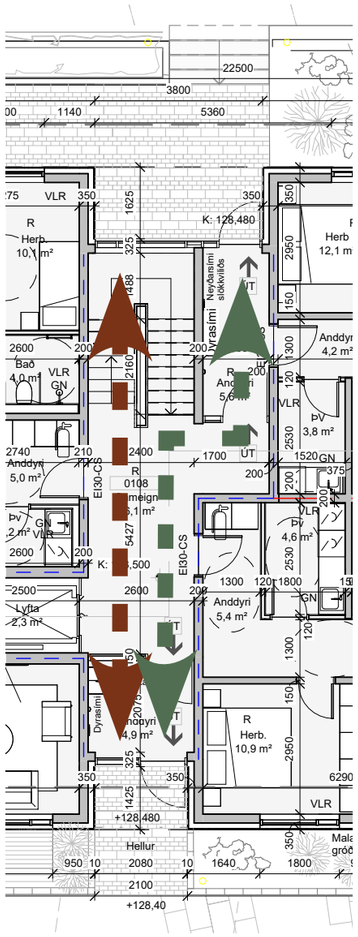


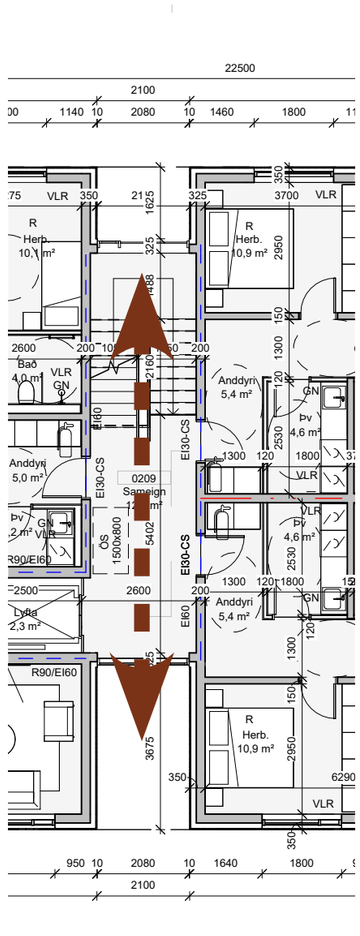


Skjal sótt af 'Samþykkt' dags: 12.11.2026

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.



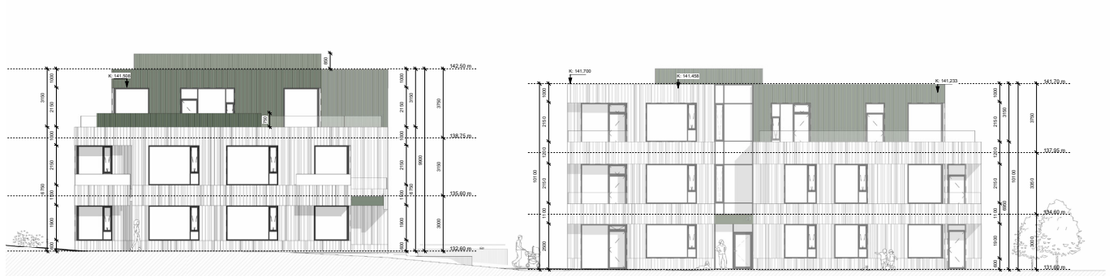


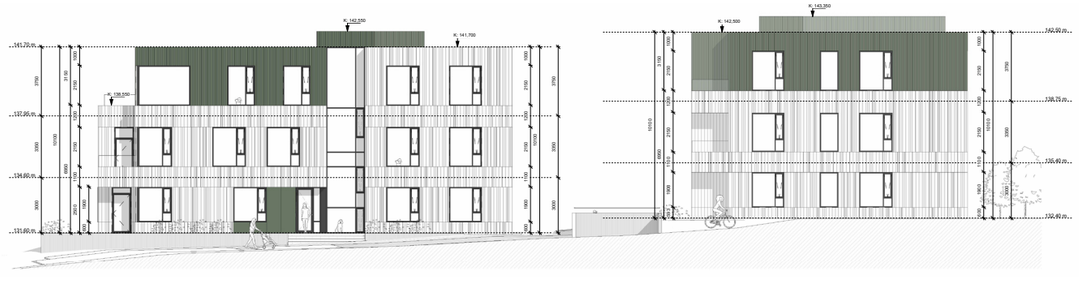


Útlit

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 '00000000' dags: 12.11 2026

Þétt pönnuklæðning í dökkum hlýjum lit

Pönnukæðning í óreglulegri breidd ljósum hlýjum lit



Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11.2026

Nordic
Office of
Architecture


21

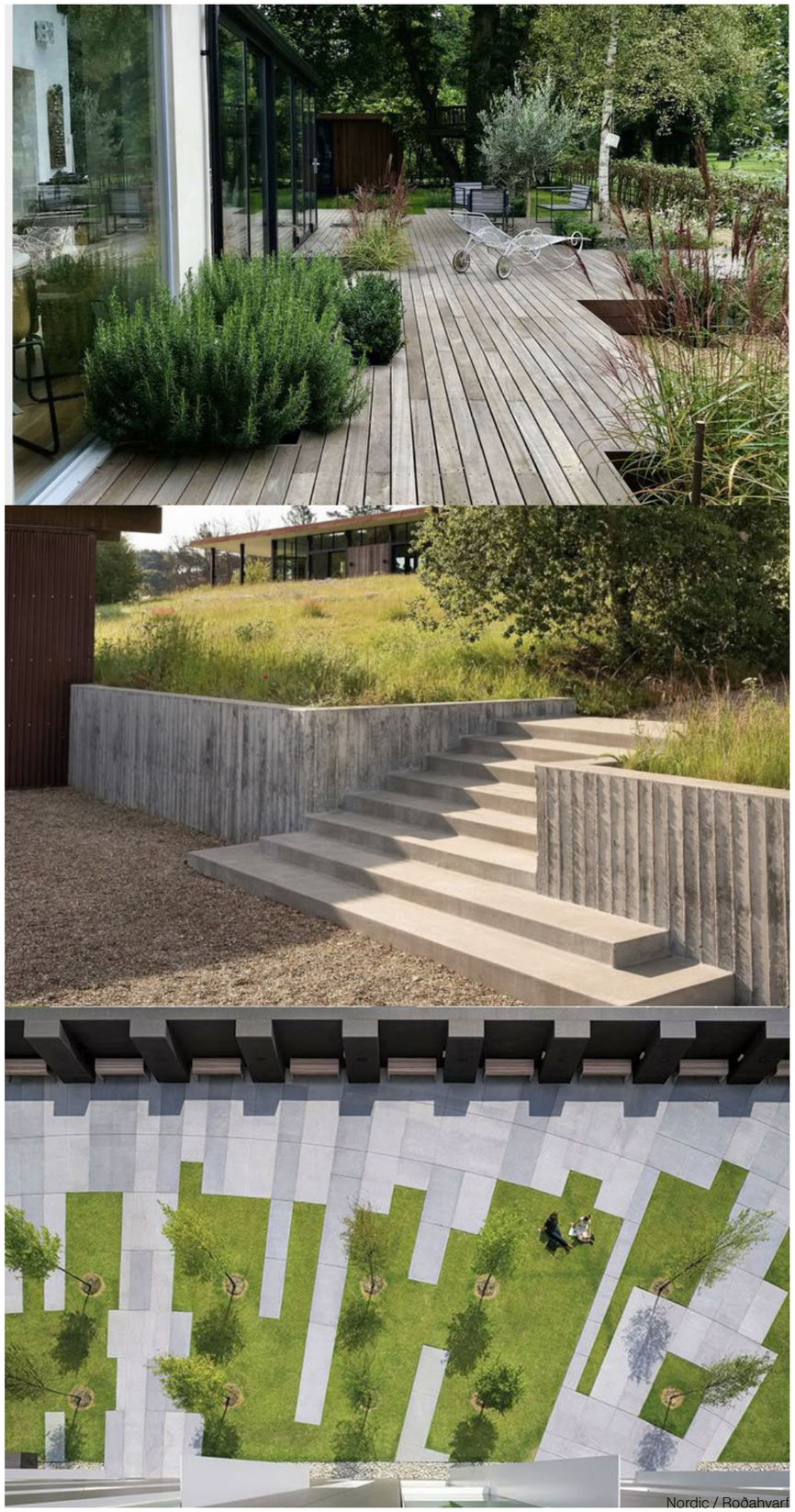
Landslag

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
Office of
Architecture



Nordic / Roðahverfi

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026



Nordic
Office of
Architecture

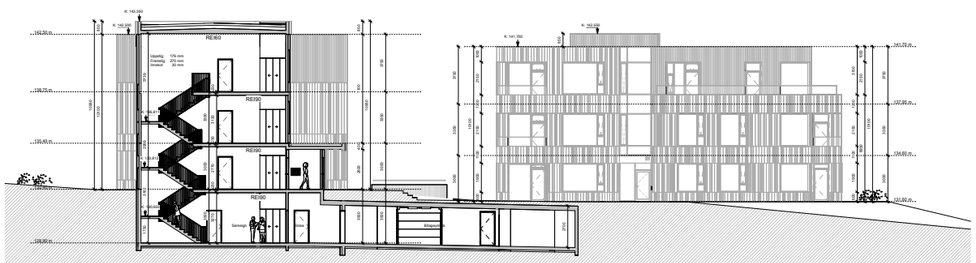
Nordic / Roðahvarf

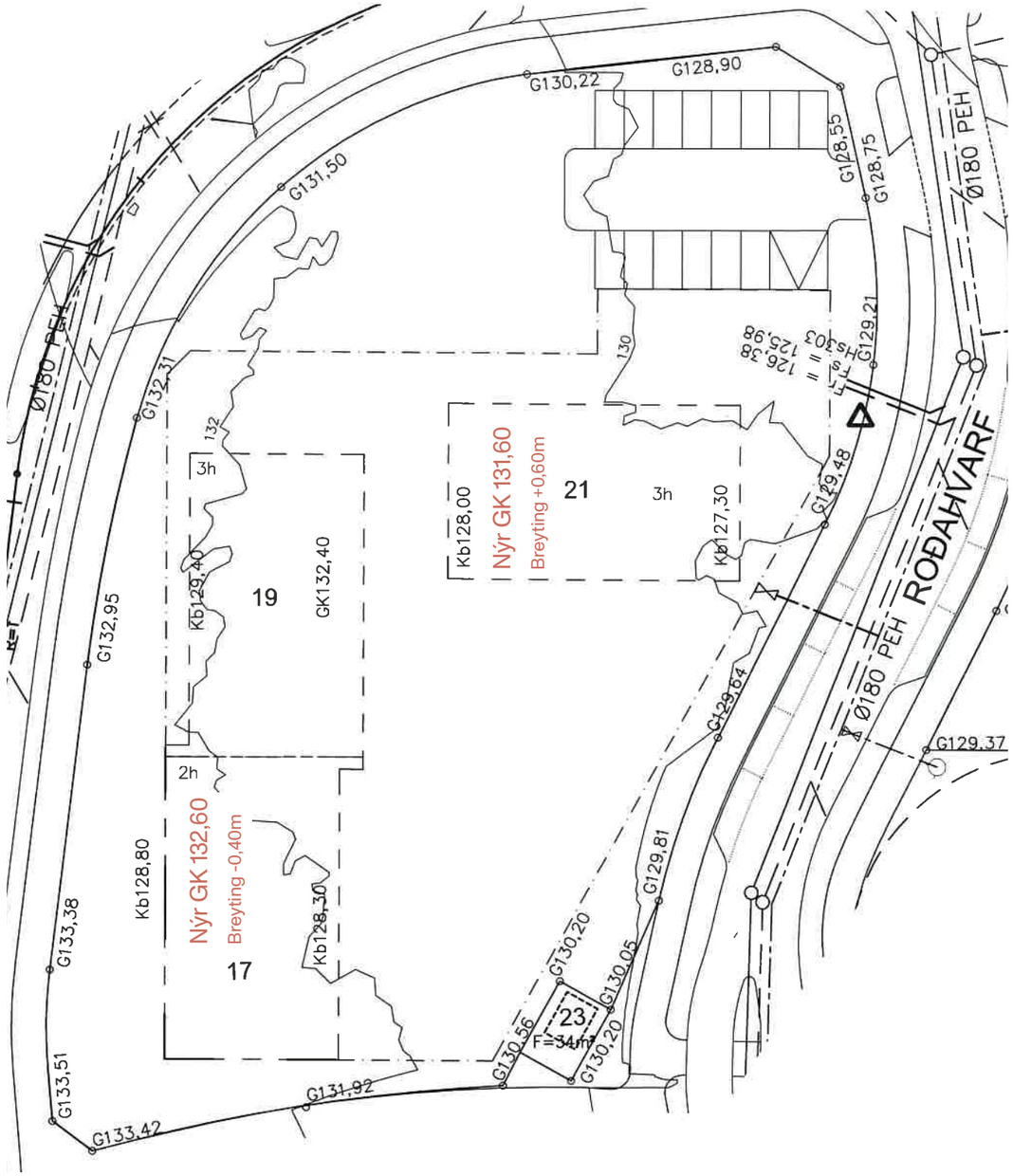
Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026

Frávik

Óskað er eftir undanþágu frá mæliblaði. Erfitt er að tengja saman alla húshlutanna með kjallara vegna hve mikill hæðarmunur er milli húsana samkvæmt mæliblaði. Óskað er eftir að húshluti Roðahvarf 21 hækki um 0,6m.

Samkvæmt skipulagi er Roðahvarf 17-19 skilgreint sem Klasahús K-2 og á húsið að stallast. Vegna hve erfitt er að halla þakplötu bílakjallara í tvær áttir án þess að flækja framkvæmdina mikið án þess að skerða gæði íbúða á 1.hæð er óskað eftir að lækka húshluta 17 um 0,4m og stöllun húshluta 17-19 verður 0,2m. Auðveldara verður að að aðlaga lóð að götu eftir breytinguna þar sem bílakjallari er lægri kvóta.





Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026

Skjal sótt af '0000000000' dags. 12.11.2026