Roðahvarf 10-18 & 20-32

Skilmálateikningar

22-12-2025

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '000000000' dags. 11.1.2026



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 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

Nordic Office of Architecture

Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11 2026

Roðahvarf 10-18 og 20-32

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 h**ús 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.
- **Þakform skal vera flatt, einhalla eða tvíhalla**, valmaþök eru ekki heimil.
- Þakkantar mega ekki standa meira en 20 cm út fyrir húsveggi.
- **Þaksvalir 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 aðlagaðar 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 bíl geymslum 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.
- Ríkáhersla 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.**
- Þakplata 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.

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Helstu stærðir

Roðahvarf 10-18	Flatarmál
Neðanjarðar	
A m²	2153,4
	2153,4
Ofanjarðar	
1. hæð	
A m²	1302,3
B m²	59,2
2. hæð	
A m²	1179
B m²	52,5
3. hæð	
A m²	662,3
	3255,3
Roðahvarf 10-18	5408,6

Roðahvarf 10-18	
A m² Neðanjarðar	2153,4
A m² Ofanjarðar	5297
B m² Ofanjarðar	111,7
Samtals(A+B) m²	5408,7

Roðahvarf 20-32	Flatarmál
Neðanjarðar	
A m²	2925,3
	2925,3
Ofanjarðar	
1. hæð	
A m²	1781,6
B m²	109,8
2. hæð	
A m²	1568
B m²	66
3. hæð	
A m²	824
	4349,4
Roðahvarf 20-32	7274,7

Roðahvarf 20-32	
A m² Neðanjarðar	2925,3
A m² Ofanjarðar	7098,9
B m² Ofanjarðar	175,8
Samtals(A+B) m²	7274,7



Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Roðahvarf 10-18

Djúpgámar

Bílastæði á lóð



Afstöðumynd



1. hæð

Rými

- 2 herb
- 3 herb
- 4 herb
- sameign
- svalir
- lóðamörk
- byggingareitur

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

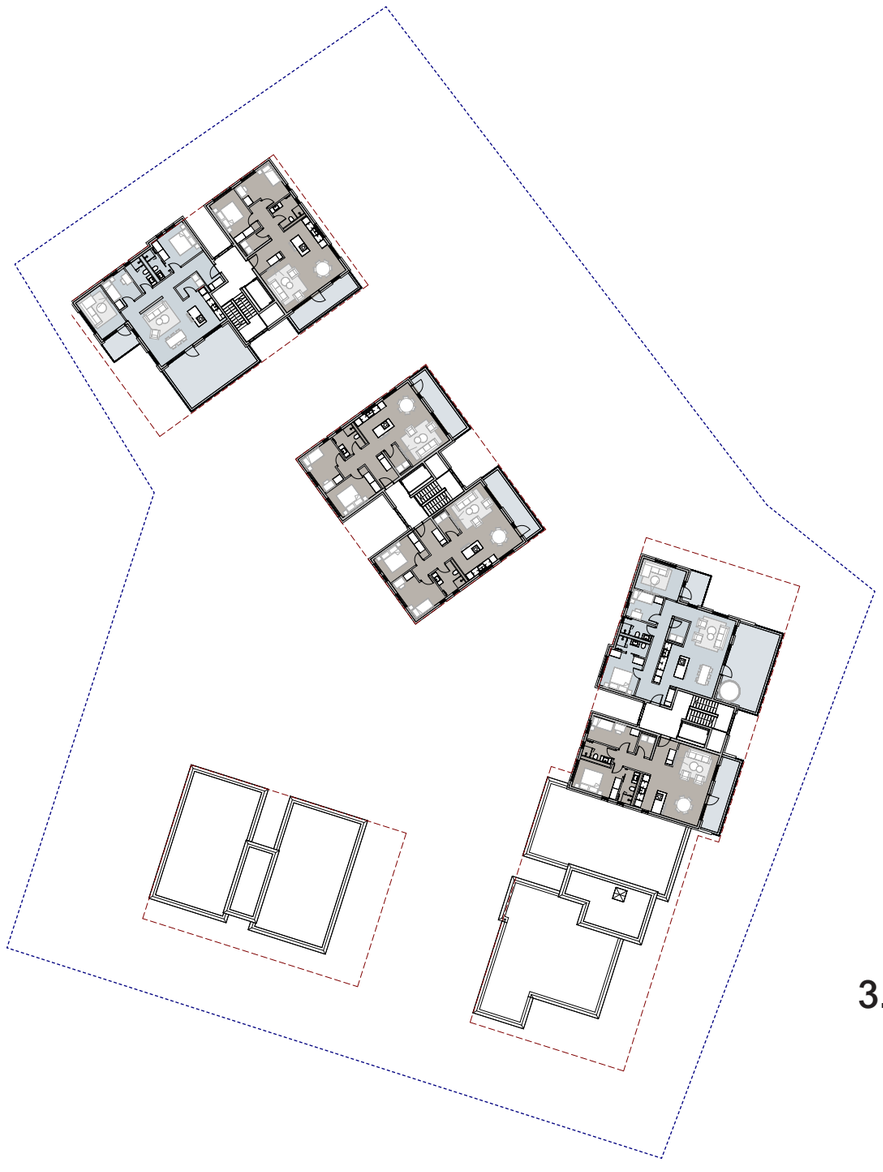
Roðahvarf 10-18

Rými

- 2 herb
- 3 herb
- 4 herb
- sameign
- svalir
- lóðamörk
- byggingareitur



2. hæð



3. hæð

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Roðahvarf 10-18



Rými

- bílakjallari
- bílskúr
- geymsla
- sameign
- sprinkler
- tæknirými

Kjallari

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Roðahvarf 20-32



Afstöðumynd



1. hæð

Rými

- 2 herb
- 3 herb
- 4 herb
- sameign
- svalir
- lóðamörk
- byggingareitur

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Roðahvarf 20-32



2. hæð



3. hæð

Rými

- 2 herb
- 3 herb
- 4 herb
- sameign
- svalir
- lóðamörk
- byggingareitur

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Roðahvarf 20-32



Rými

- bílakjallari
- bílskúr
- geymsla
- sameign
- sprinkler
- tæknirými

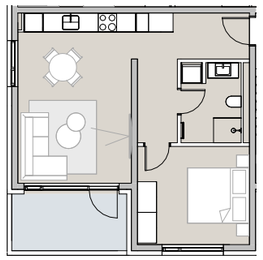
Kjallari

Nordic
Office of
Architecture

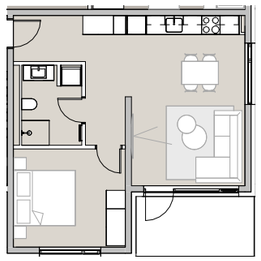
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Íbúðagerðir

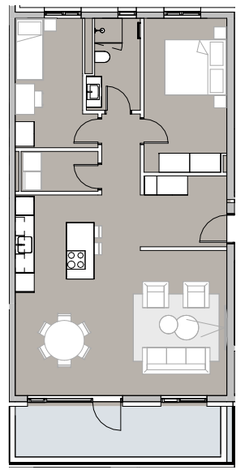
2. herbergia
3. herbergja
4. herbergja



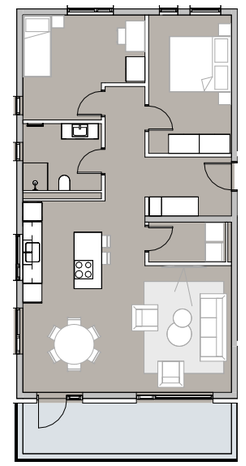
Íbúð (01)
fjöldi: 8



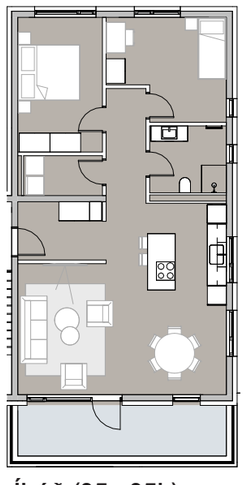
Íbúð (02)
fjöldi: 05



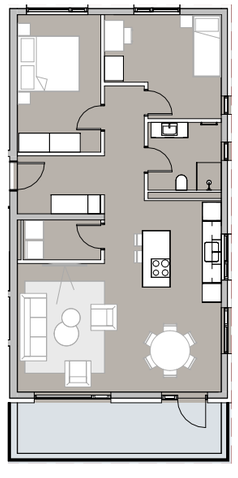
Íbúð (03)
fjöldi: 1



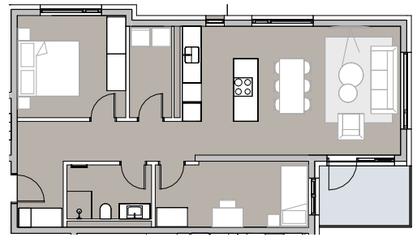
Íbúð (04a,04b)
fjöldi: 2



Íbúð (05a,05b)
fjöldi: 3



Íbúð (06)
fjöldi: 1



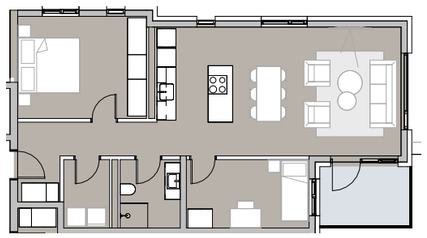
Íbúð (07)
fjöldi: 5

Nordic
Office of
Architecture

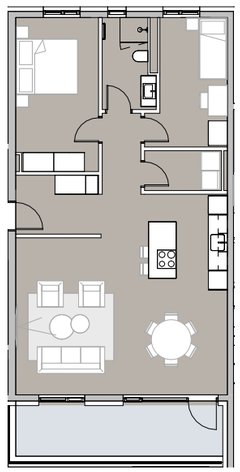
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Íbúðagerðir

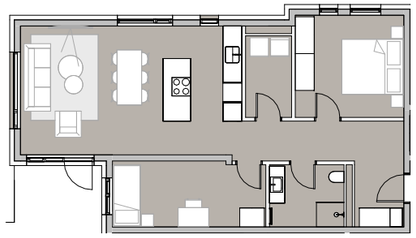
- 2. herbergia
- 3. herbergja
- 4. herbergja



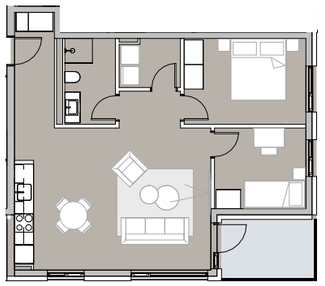
Íbúð (08)
fjöldi: 1



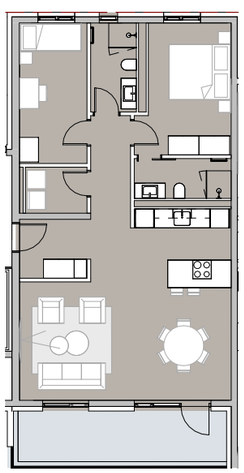
Íbúð (09)
fjöldi: 1



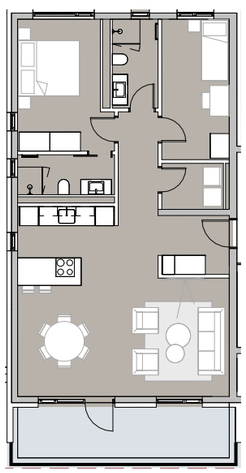
Íbúð (10)
fjöldi: 8



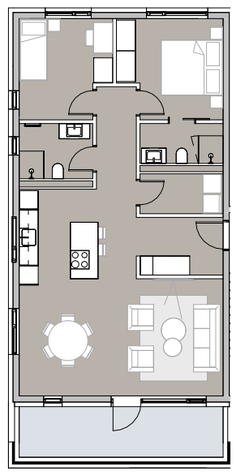
Íbúð (11)
fjöldi: 1



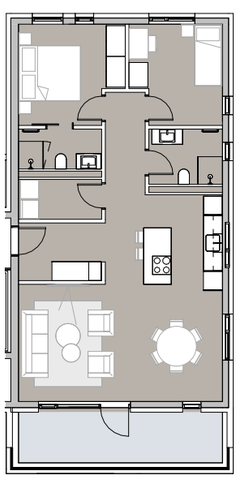
Íbúð (12)
fjöldi: 1



Íbúð (13)
fjöldi: 1



Íbúð (14)
fjöldi: 2



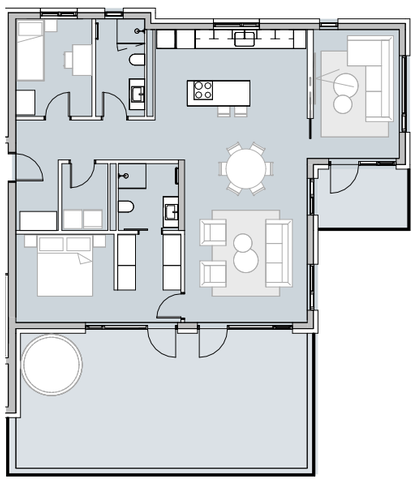
Íbúð (15)
fjöldi: 2

Nordic
Office of
Architecture

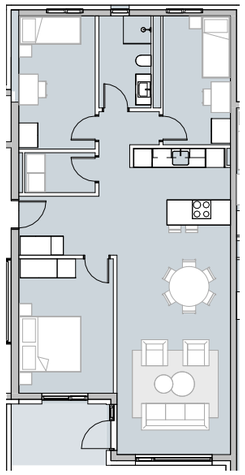
Skjal sótt af '000000000' dags: 11.11.2026

Íbúðagerðir

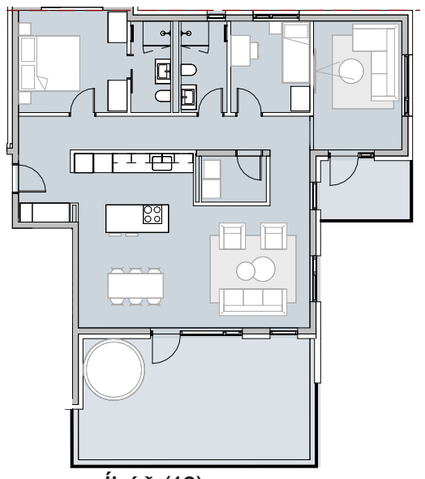
2. herbergia
3. herbergja
4. herbergja



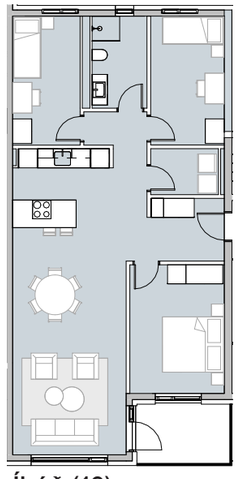
Íbúð (16)
fjöldi: 1



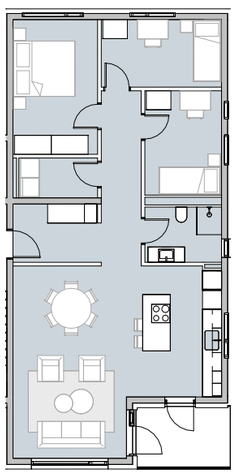
Íbúð (17)
fjöldi: 5



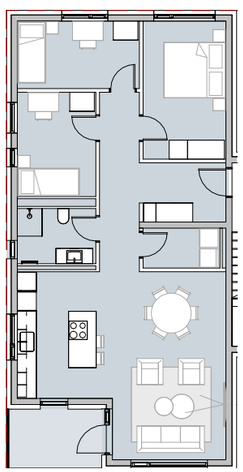
Íbúð (18)
fjöldi: 1



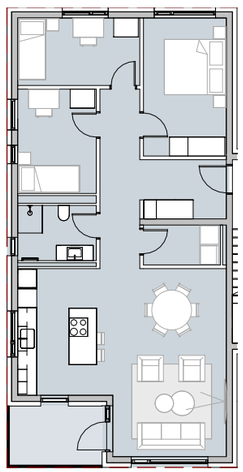
Íbúð (19)
fjöldi: 2



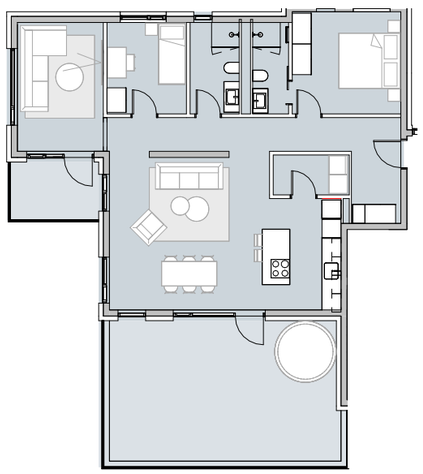
Íbúð (20a,20b)
fjöldi: 5



Íbúð (21a,21b)
fjöldi: 3



Íbúð (22)
fjöldi: 2



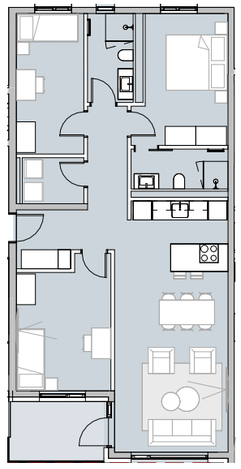
Íbúð (23)
fjöldi: 5

Nordic
Office of
Architecture

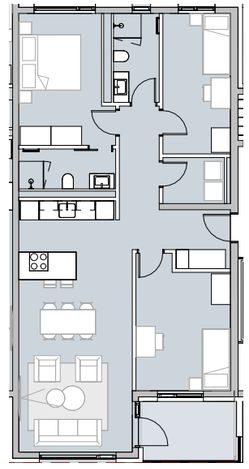
Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Íbúðagerðir

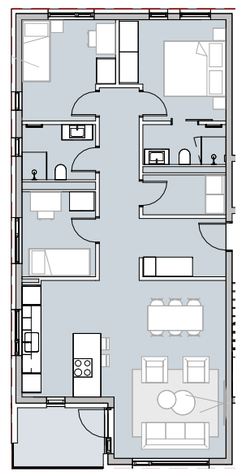
2. herbergia
3. herbergja
4. herbergja



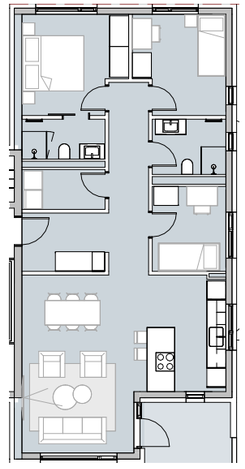
Íbúð (24)
fjöldi: 1



Íbúð (25)
fjöldi: 2



Íbúð (26)
fjöldi: 2



Íbúð (27)
fjöldi: 2

2. herbergja	
Roðahvarf 10-18:	5
Roðahvarf 20-32:	8
Samtals :	13

3. herbergja	
Roðahvarf 10-18 :	12
Roðahvarf 20-32 :	17
Samtals :	29

4. herbergja	
Roðahvarf 10-18 :	14
Roðahvarf 20-32 :	17
Samtals :	31

Roðahvarf 10-18 :	31
Roðahvarf 20-32 :	42
Samtals :	73

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11 2026

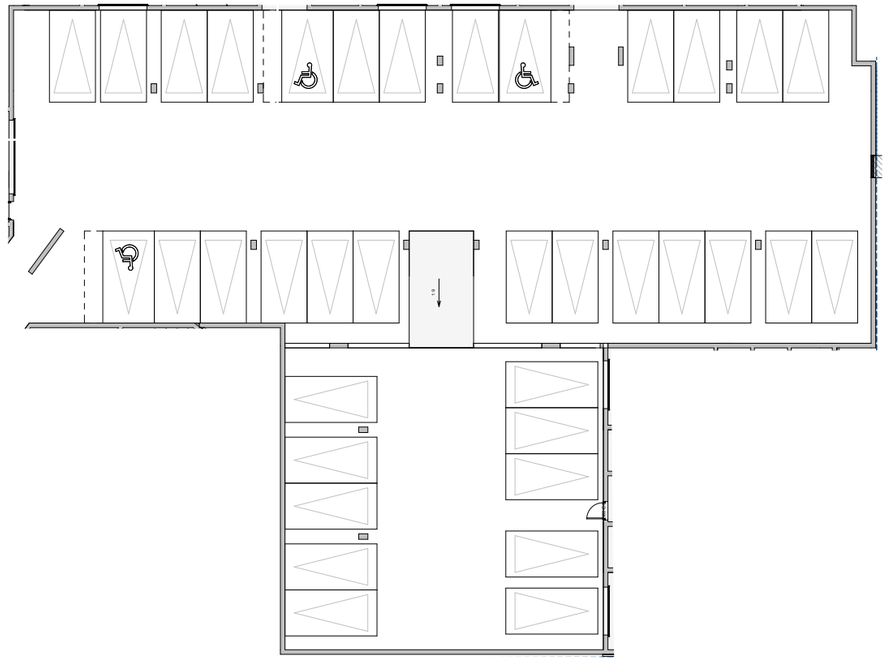
Bílastæði

Roðahvarf 10-18:
21 stæði á lóð



Roðahvarf 20-32:
18 stæði á lóð

Roðahvarf 10-18:
35 stæði í bílgeymslu



Skjal sótt af '0000000' dags: 11.11 2026

Nordic
Office of
Architecture

Bílastæði

Kröfur samkvæmt deiliskipulagi

Íbúðir > 90 m² : tvö bílastæði pr íbúð

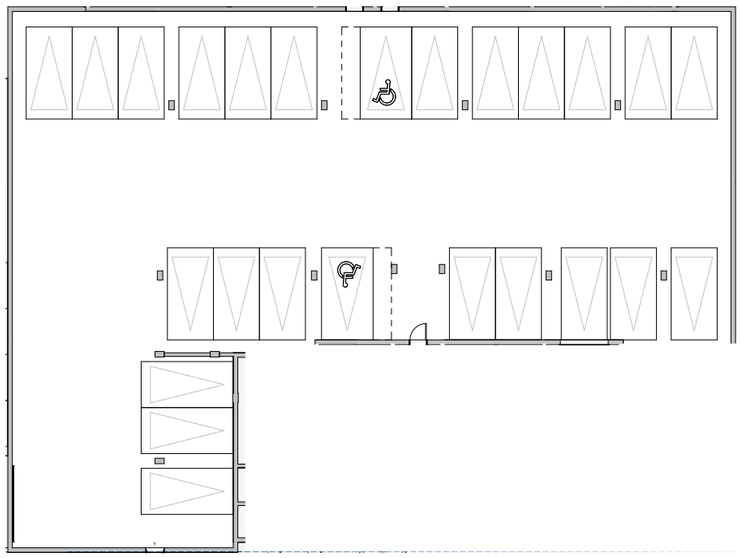
Íbúðir < 90 m² : eitt bílastæði pr íbúð

Bílastæða þörf skv. deiliskipulagi : 118

	Roðahvarf 10- 18	**Roðahvarf 20-32**
fjöldi íbúða á lóð		
íbúðir >90	21	24
íbúðir < 90	10	18
Í bílgeymslu		
Almennt stæði	33	47
Stæði fyrir hreyfihamlaða	3	5
Á lóð		
Almennt stæði	19	16
Stæði fyrir hreyfihamlaða	2	2
Samtals - Roðahvarf 10- 18	57	70
Samtals		**127**



Roðahvarf 20-26
28 stæði í bílgeymslu

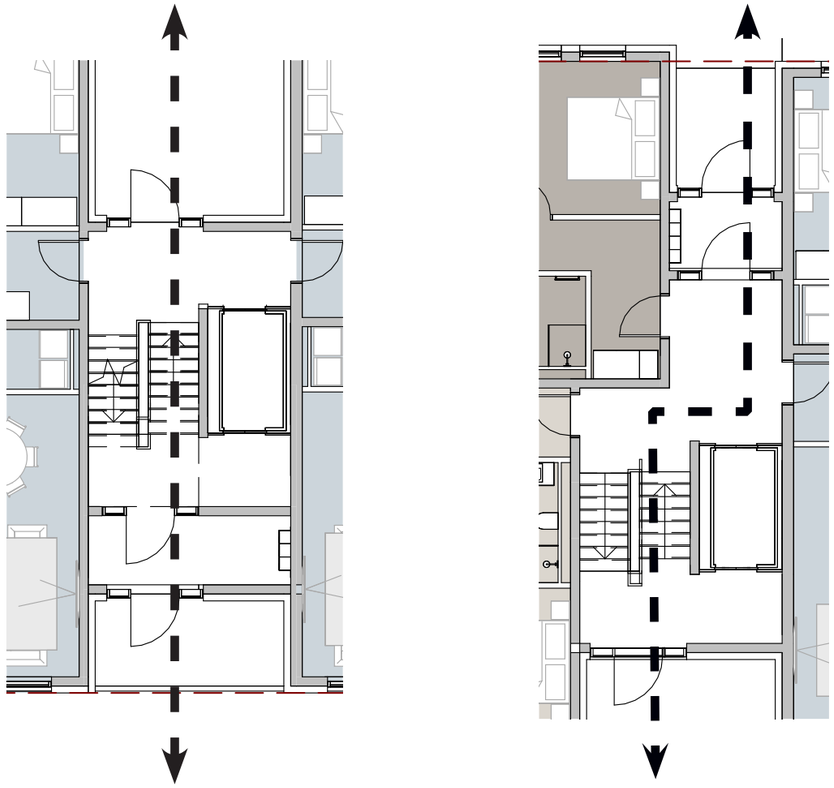


Roðahvarf 28-32
24 stæði í bílgeymslu

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000' dags: 11.11 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





Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Útlit

Roðahvarf 20-32

Roðahvarf 10-18



Norður

Roðahvarf 20-32

Roðahvarf 10-18



Austur

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '00000000' dags: 11.11 2026

Útlit



Suður



Vestur

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Landslag

Meðhöndlun yfirborðsvatns

Græn þök verða á byggingum Roðahvarfs 10-18 & 20-32 sem taka við ofanvatni og þakniðurföll bygginga veita því 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

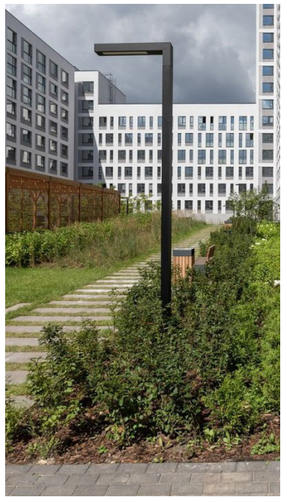
Stór hluti lóðarinnar er þakinn gróðri. Samkvæmt skipulagi er krafa er um að minnsta kosti helmingur inngarðs hafi gróðurþekju. Stór hluti inngarða er staðsettur ofan á þakplötu bílakjallara og tryggja þarf því nægan burð bílakjallara fyrir þá jarðvegsþykkt sem þarf til að gróður þrífist. Einnig gerir 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 ásýnd 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 uppbrot 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 hverrar 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.






Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000' dags: 11.11 2026

Landslag



Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Nordic
Office of
Architecture

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026