

Liljugata 2-4-6 fyrirspurn

Til : Kristinn Pálsson
Frá : Einar Páll Kjærnested <einar@bakkar.is>
CC : Örn Kjærnested <orn@bakkar.is>
Heiti : Liljugata 2-4-6 fyrirspurn
Málsnúmer : 202011427
Málsaðili : Byggingafélagið Bakki ehf.
Skráð dags : 30.11.2020 14:25:22
Höfundur : Einar Páll Kjærnested <einar@bakkar.is>

Viðhengi [19109-snið-Liljugata 2-6.pdf](#)[19109-snið-Liljugata 2-6.pdf](#)
[17-003 001 A1.pdf](#)[17-003 001 A1.pdf](#)
[Sérákvæði.pdf](#)[Sérákvæði.pdf](#)
[Liljugata 2-4-6,grm.2.h.pdf](#)[Liljugata 2-4-6,grm.2.h.pdf](#)
[Liljugata 2-4-6,grm.1.h.pdf](#)[Liljugata 2-4-6,grm.1.h.pdf](#)
[Liljugata 2-4-6,grm.0.h.pdf](#)[Liljugata 2-4-6,grm.0.h.pdf](#)
[Liljugata 2-4-6 SNEIÐING.pdf](#)[Liljugata 2-4-6 SNEIÐING.pdf](#)
[Liljugata 2-4-6 ÚTLIT.pdf](#)[Liljugata 2-4-6 ÚTLIT.pdf](#)
[Liljugata 2-4-6-AFSTÖÐUMYND.pdf](#)[Liljugata 2-4-6-AFSTÖÐUMYND.pdf](#)
[image001.jpg](#)[image001.jpg](#)

Sæll vertu,

Við erum langt komnir með hönnunurvinnu á Liljugötu 2-6 (bogablokkslóðin) þar sem gert er ráð fyrir fjölbýlishúsi auk bílageymslu.

Hugmynd okkar er að reisa þarna þrjú aðskyld hús auk bílskúra. Meðfylgjandi eru drög að teikningum að húsunum og bílskúrunum. Þessi hús er í svipuðu formi og Gerplustræti 16-24, þ.e. tvær hæðir séð frá götu og svo kjallari/jarðhæð til að aðlaga húsið betur að töluverðum landhalla á svæðinu. Í hverju húsi yrðu 9 íbúðir - samtals 27 íbúðir og 16 bílskúrar.

Spurningin okkar til skipulagsyfirvalda eru þessar:

Er eitthvað því til fyrirstöðu að við reisum þarna þrjú aðskyld hús, í staðinn fyrir að byggja eitt samhangandi hús á byggingarreitnum?

Rök okkar eru:

- Betri íbúðir á byggingarreitinn - fleiri endaíbúðir (6 endar á húsunum í staðinn fyrir 2 enda).
- Húsin þrjú er mun minni en byggingarreitur heimilar, t.d. má benda á að 8 metrar eru frá heimiluðum byggingarreit að húsvegg að austanverðu => mun minni útsýnisskerðing fyrir aðliggjandi hús.
- Hámarks hæð húsanna eru ca. 6,3 metrar aðkomumegin, sem er 1,5 metrum lægri en hámarks leyfileg hæð skv. byggingaskilmálum lóðarinnar.
- Stöllum húsanna niður með byggingarreitnum verður betri með því að slíta húsið í 3 einingar.

Er eitthvað því til fyrirstöðu að kjallari sé undir húsinu sökum landhalla?

Rök okkar eru:

- Í gildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir að lögð sé áhersla á að öll mannvirki á

svæðinu séu hönnuð þannig að þau falli sem best að landi

- Kjallarar eru leyfir þar sem landhalli og jarðvegisdýpi gefa eðlilegt tilefni til og lega lagna leyfir.
- Aðkoma að húsinu að austanverðu er alveg eins og húsið sé að tveimur hæðum.
- Ásýnd á húsið að vestanverðu yrði eins með tilliti til þess hversu hátt húsið rís úr landi, en munurinn liggur í því að stoðveggur sem þyrfti að reisa á lóðarmörkum að vestanverðu yrði enginn í stað þess að steypa eða hlaða upp 3-4 metra háan vegg á lóðarmörkum til að lyfta landinu að vestanverðu upp í aðkomuhæð hússins.

Meðfylgjandi eru eftirfarandi skjöl:

- Liljugata 2-4-6 afstöðumynd frá TIS
- Liljugata 2-4-6 útlit frá TIS
- Liljugata 2-4-6 sneiðing frá TIS
- Liljugata 2-4-6 grunnmynd 0 hæðar frá TIS
- Liljugata 2-4-6 grunnmynd 1. hæðar frá TIS
- Liljugata 2-4-6 grunnmynd 2. hæðar frá TIS
- Sérákvæði fyrir nýjar húsatýpur skv. deiliskipulagi apríl 2020
- Yfirlitsmynd yfir áfanga IV
- Snið frá VSB sem sýnir hvernig húsin stallast í landið.

Með von um jákvæð viðbrögð,

Einar Páll Kjærnested

enar@bakkar.is

Sími 899-5159

Byggingafélagið Bakki ehf.

Kennitala: 510179-0219

Þverholt 2

270 Mosfellsbær



Sá sem fyrir tilviljun, mistök eða án heimildar tekur við tölvupósti frá Byggingafélaginu Bakka ehf er minntur á 47. gr. laga nr. 81/2003 um fjarskipti og skal gæta fyllsta trúnaðar og tilkynna sendanda samstundis að upplýsingarnar hafi ranglega borist sér.