

Minnisblað

Varðar: Breytingu á útfærslu þaksvala á 7. hæðar á Garðatorgi 2B.

Sótt er um að færa útvegg SA hliðar á 7. hæð þannig að þaksvalir íbúðar 0701 minnki um u.þ.b 27 fm og íbúðarrými stækki samsvarandi.

Breytingin er að öllu leyti til bóta fyrir bygginguna og eykur gæði íbúða, bæði á 7. hæð og 8. hæð. Þannig myndast aukið stofurými innan íbúðar á 7. hæð en íbúðin hefur engu að síður veglegar þaksvalir, eftir sem áður. Íbúð 0801 (fyrir ofan) fengi við þessa breytingu sömuleiðis veglegar þaksvalir í stað útkragandi svala samkvæmt núverandi hönnun. Auk þess leiðir lausnin til þess að báðar íbúðir munu njóta næðis á sínum svölum umfram það sem núverandi hönnun býður uppá og gæði suðursvala (þaksvala) beggja íbúða aukast þ.a.l.

Hvað varðar útlit hússins er breytingin til mikilla bóta enda gerir núverandi hönnun ráð fyrir útkragandi svölum sem falla verr inní fasöðu hússins og heildarútlit.

Breytingin hefur í för með sér lítilsháttar stærðaraukningu hvað varðar „brúttóstærð“ hússins, eða u.þ.b 27 fm. Í því samhengi má benda á að byggingarmagn íbúða ofanjarðar við Garðatorg 2-4 er u.þ.b 12.000 fm og er því um að ræða stækkun sem nemur ríflega 0,2%.

Hvað varðar útreikning „brúttóstærða“ er einnig rétt að benda á að svalir húsanna við Garðatorg 2A og 2B eru óvenju stórar til að auka gæði íbúða. Einnig var gerð hönnunarbreyting sem fól í sér innfellingar við glugga þar sem utanhússklæðningu á völdum flötum í Garðatorgi 2B var hleypt út um ca 40 cm, þetta var gert til að forma aukna rýmd og skuggafleti í fasöðu. Þessi breyting hafði í för með sér aukningu á brúttó flatarmáli sem nemur u.þ.b 47 fm.

Hönnun hússins er metnaðarfull og með gæðið séreignaríbúða að leiðarljósi. Hönnunin er þess eðlis brúttó stærðir, í hlutfalli við stærðir séreigna, eru stærri en almennt gerist.

Hægur vandi væri að minnka svalir og/eða breyta klæðningum til þess að fækka heildar brúttó fermetrum en það yrði að öllum líkindum til þess að rýra gæði hússins.