

Trönuhraun 10, umsögn um tillögu dags. 24.09.2018.

Lindaberg ehf. leggur fram fyrirspurn dags. 25.10.2018 þar sem óskað er eftir að byggja ofan á núverandi hús allt að 8. hæðir. Fyrir liggur rammaskipulag fyrir svæðið „Hraun- vestur“ sem afmarkast af Reykjavíkurvegi, Flatahrauni og Fjarðarhrauni. Á fundi skipulags- og byggingaráðs þann 15. maí s.l. var eftirfarandi bókað:

„Skipulags- og byggingaráð samþykkir rammaskipulagið og vísar því til áframhaldandi úrvinnslu og leggur til að erindið verði kynnt í bæjarstjórn.“

Í Formála rammaskipulagsins segir:

„**Uppbygging.** Gert er ráð fyrir að hverfið í heild byggist í áföngum á um 15-20 árum. Rammaskipulag setur meginreglur fyrir uppbygginguna með það að markmiði að ná fram fjölbreyttu og aðlaðandi borgarumhverfi. Í framhaldinu verða unnar deiliskipulagsáætlanir fyrir einstaka hluta hverfisins, m.a. í samráði við lóðarhafa.“

Síðar segir á sama stað:

„Rammaskipulag þetta hefur ekki lögformlegt gildi. Hlutverk rammaskipulags er að gefa leiðbeinandi heildarsýn um þróun skipulagssvæðisins. Í kjölfar samþykktar þess verða afmarkaðir áfangar deiliskipulagðir. Í deiliskipulagi eru endanlegar útfærslur, landnýting og byggingarmagn lögformlega ákvarðaðar.“

Samkvæmt samþykktu rammaskipulagi frá því á vormánuðum er lóðin Trönuhraun 10 í s.k. Hverfi 3/ Hjallar. Þar segir á bls. 30.

„Í dag er á svæðinu aðallega iðnaður en einnig verslun og þjónusta á jarðhæð en skrifstofur á efri hæðum. Í framtíðinni verður þetta svæði að mestu leyti íbúðarbyggingar með góð tengsl við grænt miðsvæði. Við Reykjavíkurveg eru 2. - 3. hæða hæða byggingar með verslun og þjónustu á jarðhæð og aðallega skrifstofun á efri hæðum. Hér er gert ráð fyrir möguleikanum á því að auka byggingarmagn með viðbyggingum ofan á eða aftanvið núverandi hús. Notkun fyrir reitinn skiptist til helminga í íbúðir og atvinnu. Atvinnustarfsemi á reitnum er léttur iðnaður, skrifstofur, verslun og þjónusta. Þetta er það svæði þar sem hæst hlutfall núverandi bygginga halda sér. Rýmin milli húsanna eru borgarrými, opin almenningssvæði. Hellulögð torg og leiksvæði afmörkuð. Leikskóla skal staðsetja í góðri tengingu við grænan útivistarárs.“

Í töflu á bls. 21 kemur síðan m.a fram:

REITUR 3.3												
STÆRD LÓÐAR (m ²)	NÚVERNADI B.MAGN (m ²)	NÚV. NH.	HÁMARKS B.MAGN (m ²)	NÝTT NH.	AUKNING	ÍBÚÐIR	ÞJÓNUSTA & VERSLUN	ATVINNA	BREYTILEG NÝTING	HÆDIR HÚSA	P-LAUSNIR	ANNAD
4.780	3.298	0,7	7.170	1,5	217%	50%	10%	25%	15%	4-6		
Fjöldi fermetra af hlutfalli:						3.585	717	1.793	1.076			
Mögulegur fjöldi íbúða miðað við 85 m ² meðalstærð:						42			13			
Mögulegur fjöldi rýma miðað við 200 m ² meðalstærð:							4	9	5			
TRÖNUHRAUN							100% á jarðhæð	80% á efri hæðum		5-6		
STAKKAHRAUN										4-5		
MIDGARDUR							25% á jarðhæð	80% á efri hæðum		2-3		



Áætlað byggingarmagn alls reitsins er rúmlega 7100 m² og nýtingarhlutfall um 1,5. Það er um 217% aukning frá núverandi stöðu. Fyrirliggjandi tillaga gerir ráð fyrir allt að 8 hæða húsi, 6267 m² að stærð og nýtingarhlutfall lóðar fer í 3,28. Það er því rétt að áréttta það sem fram kemur hér að framan: *Gert er ráð fyrir að hverfið í heild byggist í áföngum á um 15-20 árum. Rammaskipulag setur meginreglur fyrir uppbygginguna með það að markmiði að ná fram fjölbreyttu og aðlaðandi borgarumhverfi. Í framhaldinu verða unnar deiliskipulagsáætlanir fyrir einstaka hluta hverfisins, m.a. í samráði við lóðarhafa.* Deiliskipulag þess reits sem Trönuhraun 10 stendur á liggur ekki fyrir, samráð við aðra lóðarhafa liggur ekki fyrir, húshæðir í tillögu eru ekki í samræmi við fyrirliggjandi rammaskipulag, byggingarmagn talsvert umfram það sem rammaskipulag mælir með (1,5-3,28). Með vísan til þessa er ekki hægt að fyrir liggjandi tillögu til frekari umfjöllunar.

ÞS.



HAFNARFJÖRÐUR