

Minnisblað, samantekt:

vegna athugasemda Skipulagsstofnunar er snerta umsögn Minjastofnunar Íslands og lóð við Langeyrarveg 4 í deiliskipulagi Vesturbæjar, Hafnarfirði.

Undanfarin ár hefur verið unnið að gerð deiliskipulags fyrir Vesturbæ Hafnarfjarðar. Samhliða hefur áætlun um *Verndarsvæði í byggð* verið unnin.

Deiliskipulag Vesturbæjar er afar stórt og umfangsmikið. Vinnan var kynnt bæjarbúum og öðrum hagsmunaaðilum jafnt og þétt í samræmi við framvindu verkefnisins. Á auglýstum tíma til athugasemda, frá 19.10.2021 með framlengdum fresti fram til 9.12.2021, bárust athugasemdir frá íbúum ásamt viðeigandi stofnunum og hefur þeim verið svarað. Tvennt hefur þó staðið útaf og hefur Skipulagsstofnun óskað eftir frekari svörum hvað það varðar.

Fyrri erindið snýr að umsögn Minjastofnunar, dags. 12. Jan. 2022, þar sem gerðar eru athugasemdir við heimildir sem veittar eru í skipulaginu til breytinga á friðuðum húsum án þess að leyfi Minjastofnunar liggja fyrir eins og tilskilið er lögum samkvæmt. Í framhaldi af umsögn stofnunarinnar hófst samtal milli Minjastofnunar og embættismanna skipulags Hafnarfjarðar ásamt lögfræðingum, til að leita leiða til að tryggja orðalag svo að deiliskipulagið skapi ekki ígildi eignaréttar viðkomandi húseigenda, og geti þar með bakað íslenska ríkinu skaðabótaskyldu reynist niðurstaða Minjastofnunar á annan veg en heimildir kveða á um í skipulagi.

Ekki náðist samkomulag um nákvæmt orðalag en skerpt hefur verið á texta í greinagerð er snýr að þeim húsum/mannvirkjum sem falla undir lög um menningjarminjar. Fram kemur að þótt heimild sé í skipulagi þá þurfi möguleg viðbygging eða breyting ávallt að fá jákvæða umsögn Minjastofnunar. Að öðrum kosti er ekki heimilt að veita viðeigandi framkvæmdaleyfi. Í greinagerð skipulagsins sem og í *Verndarsvæði í byggð* eru settar fram leikreglur hvað varðar breytingar á húsum, og þá sér í lagi þeim sem falla undir ákvæði laga um menningjarminjar, til að tryggja að heildarsvipmót byggðar haldi sér.

Niðurstaða lögfræðinga bæjarins eru að ákvarðanir sem snúa að skipulagi sé í höndum sveitarfélaga. Nægjanlegt sé að í greinagerð komi skýrt fram ákvæði laga um menningjarminjar 80/2012 sem uppfylla þurfi hverju sinni þegar kemur að breytingum á mannvirkjum sem falla þar undir (byggð 1925 og fyrr).

Minjastofnun bendir á í umsögn sinni að áhyggjur snúi að bótaskyldu ríkisins, líkt og fram kemur hér að ofan, og nefnir þar dóm við Holtsgötu 5 í Reykjavík. Lögfræðingur bæjarins benti á að í því skipulagi tókust á heimildir í deilskipulagi sem voru settar fram fyrir gildistöku laga um menningjarminjar 80/2012. Í þessu tilviki, deiliskipulag Vesturbæjar, sé hins vegar vitnað í framangreind lög í greinagerð um leið og gert er grein fyrir mikilvægi þess að leita umsagnar Minjastofnunar.

Í ljósi framangreindra er litið svo á að brugðist hefur verið við athugasemdum MÍ með því að tryggja að fram komi í texta að allar breytingar séu háðar samþykki stofnunarinnar og að fyrirhugaðar breytingar skulu uppfylla viðeigandi skilyrði, á það við bæði í texta greinagerðar deiliskipulagsins sem og í greinagerð *Verndarsvæðis* í byggð.

Seinna erindið snýr að athugasemdum eigenda Langeyrarveggar 4.
Í skilmálum deiliskipulagsins, sem snýr að Langeyrarvegi 4, segir:

„Lóð felld niður þegar lóðaleigusamningur rennur út. Heimild til niðurrifs. Árið 2020 var gerð breyting á lóðarmörkum og bílskúr sem er hluti af byggingu við Langeyrarveg 4 var færður yfir á lóð Langeyrarveggar nr. 2. Lóðin Langeyrarveggar 4 er felld niður í síðasta lagi þegar lóðarleigusamningur rennur út. Heimild er um niðurrif hússins (bílskúr og íbúð). Lóðin rennur saman við opið svæði og svæði við bílastæði rýmkar. Nyrsti hluti lóðar er felldur saman við Brunnstíg 3.“

Framangreindu er mótmælt með bréfi Trausts lögmannna dags. 30.11.2021. Eigandi ásamt lögfræðingi áttu fund með lögmanni bæjarins ásamt sviðsstjóra skipulags- og framkvæmdasviðs.

Í skilmálum er *heimild* um niðurrif hússins en orðalagi hefur verið breytt úr *kvöð*, þar sem því orðavali var mótmælt á auglýstum tíma tillögunnar.

Þótt heimild til niðurrifs sé sett fram í deiliskipulagi verður lóðin ekki tekin frá núverandi eiganda hússins án þess að samræður og samningar eigi sér stað milli hlutaðeigandi aðila og eru þá hús/mannvirki metin og húseigendum greidd viðeigandi upphæð, *takist samningar þar um*.

Í framangreindu bréfi kemur fram að lóðin er á erfðafestu. Erfðafesta á landi er í eðli sínu óuppsegjanlegt leiguform þar sem einstaklingi er veittur réttur til að nýta land og rétturinn erfist eins og aðrar eignir. Leigusalinn, sveitarfélag, getur ekki sagt upp samningnum heldur þarf að semja við erfðafestuhafa um að kaupa réttinn af þeim.

Skipulagi er gert að horfa til framtíðar. Þótt núverandi húseigandi hafi ekki hug á því að láta frá sér lóðina er möguleiki að breyttar aðstæður og nýjir eigendur líti málið öðru ljósi eftir 50 ár.

Litið var svo á að eiganda hafi verið svarað á þeim fundi sem átti sér stað milli lögfræðinga, eiganda og sviðsstjóra skipulags- og framkvæmdasviðs Hafnarfjarðar á sínum tíma.

Gunnþóra Guðmundsdóttir arkitekt
1.11.2022