

## Minnisblað

Viðtakandi: Guðrún Guðmundsdóttir og Þormóður Sveinsson

Höfundur: Málfríður K Kristiansen

7. júlí 2022

Tilvísun: 201709029 / 3.4

### Efni: Deiliskipulag Vesturbæjar Hafnarfjarðar.

Meðfylgjandi eru nokkrir minnispunktar vegna yfirferðar á deiliskipulagi Vesturbæjar Hafnarfjarðar, m.v. þau gögn sem Skipulagsstofnun hefur um málið.

Við getum svo fundað með ykkur eftir verslunarmannahelgi til að fara betur yfir málið og einstök atriði ef þið óskið þess.

### Húsakönnun og skipulagsskilmálar

Varðveislumat einstakra lóða/ bygginga skilar sér aðeins stundum inn í sérskilmála lóða.

Dæmi:

- Hraunbrún 6 – 60, í húsakönnun segir að mikilvægt sé að virða stíleinkenni þegar kemur að viðhaldi og breytingum, en í skipulagsskilmálum segir einungis að þessi hús séu flokkuð sem sem varðveisluverð í húsakönnun.
- Norðurbraut 37, hefur hátt verndargildi skv. húsakönnun, en ekkert kemur fram um það í skilmálum né er vísað til húsakönnunar.

Æskilegt er að samræmi sé í hvernig niðurstöðum húsakönnunar eru gerð skil í skipulagsskilmálum. Þá væri æskilegt að skilmálar styddu í ríkara mæli við varðveislumat einstakra húsa – þótt etv. sé erfitt að setja slíkt inn eftirá- enda getur það kallað á formlega afgreiðslu. Hafa þarf í huga að tillögur í húsakönnun hafa ekki sama gildi og skipulagssákvæði.

### Tillaga að verndarsvæði í byggð og skipulagsskilmálar deiliskipulagsins

Tillagan að verndarsvæði í byggð er til staðfestingar hjá ráðherra. Ákvæði hennar skulu endurspeglast í skipulagsáætlunum sbr. 9. gr. laga um verndarsvæði í byggð. Í einhverjum tilvikum ganga skilmálar í 6. kafla verndaráætlunarinnar lengra en skipulagsskilmálar deiliskipulagsins.

Dæmi:

- Hvatt til að kanna upprunalegan lit húss með litgreiningu og ákvæði um girðingar, skilti merkingar og ljós.
- Þá gerir verndaráætlunin þær kröfur að allar breytingar á húsi og lóð með hátt varðveislugildi innan verndarsvæðisins fái umsögn Minjastofnunar, óháð aldri. Í sérskilmálum deiliskipulagsins er vakin athygli á ákvæðum laga um menningarminjar um að umsagnar Minjastofnunar þurfi við breytingar á húsum sem voru byggð á árunum 1922 -1925. Hinsvegar kemur ekki fram að breytingar á yngri varðveisluverðum húsum innan verndarsvæðisins kalli á umsögn, dæmi Langeyrarvegur 13.

Vandinn er náttúrulega, hvort tekur gildi á undan, tillaga að verndarsvæði í byggð eða deiliskipulagið. T.d. taki verndaráætlunin gildi á undan deiliskipulaginu þarf að bæta þeim atriðum við úr henni sem ganga lengra en deiliskipulagstillagan. Þetta þarf að hugsa aðeins og þá hvort og þá hvaða málsmeðferð það kallar á.

## Deiliskipulagið – almennir skilmálar og sérskilmálar.

Óheppilegt er hvað þarf að leita á mörgum stöðum til að fá yfirsýn yfir hvaða skilmálar gilda um hverja lóð.

Almennir skilmálar setja rammann sem er fínt, en sérskilmálar koma fram í 5. kafla greinargerðar, í skilmálatöflu og á skilmálablöðum fyrir nýbyggingar. (Og til viðbótar mögulega ákvæði verndarsvæðis í byggð- amk .á meðan skilmálar eru ekki samhæfðir).

### Um sérskilmálana

Til að auka skýrleika væri æskilegt að vera með sérskilmála annarsvegar á fyrrgreindum skilmálablöðum og hinsvegar í skilmálatöflunni, og setja þar inn þau atriði úr 5. kafla sem skipta máli og fella hann svo út úr greinargerðinni. Skilmálatáflan stækkar við það en miklu auðveldara verður að fá yfirsýn yfir skilmála hvernar lóðar. Hafa má í huga að mörgu í sérskilmálum 5 kafla er ofaukið og eins er mismunandi hvaða atriði þar er fjallað sem getur verið ruglandi. Ef fjallað er um tiltekið atriði í skilmálum fyrir eina lóð en ekki aðra- hvað þýðir það?

Dæmi:

- Óþarfi er að taka fram að breytingar á húsum skuli vera í samræmi við lög og reglur, enda er það bara stundum tekið fram. Það getur líka verið villandi að hafa þá setningu bara stundum. Þar sem þetta er líklega gert vegna umsagnarskyldu MÍ, gæti dugað að bæta við dálki og krossa við þegar um umsagnarskyldu er að ræða, og útskýra hana betur í almennum skilmálum. Byggingarár kemur nú þegar fram í skilmálatöflunni – en vantar í sérskilmála 5. kafla um hús ef halda á honum óbreyttum, sérstaklega þegar mörg hús detta inn í friðum á næsta áratug. Deiliskipulagið er hugsað til langs tíma.
- Stundum segir í sérskilmálunum að óheimilt sé að fjölga íbúðum, stundum er fjallað um fjölda bílastæða á lóð og stundum er talað um hæðafjölda viðbygginga (meira að segja þegar þær mega aðeins vera á 1. hæð sbr. almenna skilmála. Í öllum þessu tilvikum er/myndi dálkur í skilmálatöflu vera jafn- eða meira upplýsandi.

### Um almennu skilmálana

Yfirfara þarf og skýra almenna skilmála í einhverjum tilvikum.

Dæmi:

- Í kafla 4.3.1 um viðbyggingar segir m.a. „*Hafa skal samráð við Minjastofnun þar sem verndunarákvæði eru þess eðlis*“ Til hvaða verndunarákvæða er verið að vísa?
- Í kafla 4.5 um þök og kvisti er vísað í leiðbeiningar með verndarsvæði í byggð. Liggja þær fyrir – eða ef ekki væri rétt að hafa þær sem fylgiskjal með deiliskipulaginu?
- Í kafla 4.10.9 og 4.4. segir að „*almennt sé óheimilt að....*“. Þar sem þetta virðist ekki fortakslaut bann er mikilvægt að skýra eða setja viðmið um hvenær þetta geti verið heimilt.
- Varðandi íbúðir í bílskúrum eru dálítið misvísandi ákvæði sem þarf að yfirfara, annars ofangreint í kafla 4.4. og hinsvegar segir í kafla 4.7.2 að núverandi óleyfisíbúðir í bílskúrum verði ekki samþykktar (en að samt þurfi að sækja um leyfi fyrir þeim?). Þá stendur í skilmálatöflu fyrir Merkgötu 7 (etv. víðar?) „*óleyfisíbúð?*“

### Umsagnir og svör við athugasemdum

Í svörum Urban arkitekta frá 6. desember 2021, uppfært í janúar 2022 um umsögn MÍ frá 12. jan. 2022, og sem lögð er til grundvallar samþykkt bæjarráðs 6. apríl sl. segir m.a. „*skoðað verður með hvaða hætti megi bregðast við athugasemdum stofnunarinnar er snúa að mögulegum stækkunarheimildum þeirra húsa sem falla undir lög um Menningarminjar og tryggt verði að slíkar heimildir feli ekki í sér*

*ígildi eignaréttar“* . Liggur niðurstaða fyrir um þetta atriði? Þar sem Mí var með ýmsar athugasemdir m.a. varðandi fornleifar þyrfti að gera grein fyrir hvernig brugðist hefur verið við athugasemdum stofnunarinnar, etv. með samantakt á því, með því að fá nýja umsögn frá henni um deiliskipulagið eða hugsanlega liggur slíkt fyrir í fundargerðum. Þá átta ég mig ekki á hvort brugðist hafi verið við athugasemd Traust lögmannna vegna Langeyrarvegs 2/4.

**Annað smálegt:**

- Yfirfara þarf að merkingar á uppdrætti séu alls staðar í samræmi við sérskilmála, s.s. Hraunkambur 10, heimild fyrir hækkun rishæðar var bætt við en ekki tákni á uppdrátt, sama á við um bílastæði (sá, en man ekki hvar) og stærð viðbyggingar, sbr. Merkurgrata 11.
- Ný lög um náttúruvernd hafa tekið gildi, en vísað er í gömlu 37.gr. vegna hraunmyndana.
- Vantar að sýna ný lóðarmörk Vesturgötu 4 – 8 – sjást amk ekki vel
- í samræmi við sérskilmála, s.s. Hraunkambur 10, heimild fyrir hækkun rishæðar var bætt við

**Breytingar á gildandi deiliskipulagsáætlunum**

Ganga þarf rá breytingargögnum og senda til afgreiðslu og vörslu stofnunarinnar.

Málfríður K Kristiansen