b) Lánveitingar

Í annan stað þarf að koma til fjárhagsaðstoð ríkisvaldsins til eigenda bygginga, sem ekki eru taldar þess virði, að þær séu settar á húsafriðunarskrá en eiga þó töluvert „líf" fyrir höndum. Í þessu sambandi hef ég hugsað mér nýtt eða breytt lánafyrirkomulag, frá því sem nú er. Annars vegar verði veitt lán til endurbóta bygginganna sjálfra svo og nánasta umhverfis þeirra (lóðar), hins vegar komi lán sem notuð verði til þess að fegra og endurbæta „sameign" gömlu hverfanna, þ.e. götur, gangstéttir, veitur, planta trjám o.s.frv., eða yfir höfuð umhverfisfágun.

Nú hin síðari ár hafa orðið nokkrar breytingar á lánum Húsnæðismálastjórnar, hvað við kemur eldra húsnæði. En þau eru enn skammarlega lág, um helmingi lægri, ef um kaup er að ræða, borið saman við kaup nýrri íbúða. Þessi mikli munir varð m.a. til þess að Reykjavík þandist óhóflega út, og öll umferð frá svefnhverfum, á ytri mörkum borgarinnar, til þjónustu- og atvinnueingöngu með skipulagsvinnu í eldri borgar- og eða bæjarhverfum að gera.

Skýring: Í upphafi er vert að minna á, að ef lítill er stuðningur ríkisvaldsins, með löggjöf og við fjármögnun, þá munu sveitarfélögin litlu áorka í húsverndunarmálum, einkum í samfélagi sem okkar, þar sem breytingar eru örar. Sveitarfélögin eru yfirleitt illa stödd fjárhagslega, og því ekki hægt að ætlast til þess að þau hafi fé aflögu til „menningarmála" eins og húsverndunar. Peningana nota þau í annað þarfara, að þeirra mati.

Þar sem fjármagn er af skornum skammti, þá er einnig hægt að ímynda sér að svo sé og með stjórnun, tækni og lagalega ráðgjöf. Allt eru þetta veigamikil atriði, ef húsverndun á að verða að veruleika og annað og meira en orðin tóm og haglega gerðar teikningar. Þessu ráðgjafahlutverki ætla ég Húsafriðunarnefnd, hinni nýju, að gegna, svo lengi sem sveitarfélögin telja sig þurfa á henni að halda, eða þar til skipulagsdeildir stærri sveitarfélaga hafa komið sér upp sínum eigin starfshópum — er hafi eingöngu með skipulagsvinnu gömlu bæjarhverfanna að gera.

Starfsmönnum skipulagsdeilda (þar sem það á við) verði skipt í vinnuhópa, tvo eða fleiri, sem hver hafi sitt eigið starfssvið, t.d. skipulag nýrra svæða, skipulag eldri hverfa o.s.frv.

Skýring: Hversu flókin skipulagsmálin eru, verður ekki farið út í hér. Þættir skipulagsvinnu hafa reynst það margslungnir að alltaf er um einhverja sérhæfingu eða verkaskiptingu að ræða.

Tökum sem dæmi vinnuhóp þann sem að ofan greinir, er starfaði á Borgarskipulagi Reykjavíkur og hafi með skipulag gömlu hverfanna að gera. Hvernig yrði vinnu hans háttað í meginatriðum? Fyrst ber að nefna kannanir, rannsóknir og tillögugerðir ýmiss konar; veita íbúum ráðgjöf og svara spurningum er varða skipulagsmál gamla bæjarins. Sem sagt, mjög lítið frábrugðið því sem gerist í dag. Þó er einn þáttur enn, sem ég tel mjög nauðsynlegt að þessi starfshópur hefði með höndum, byggingarleyfisumsóknir sem berast borgaryfirvöldum og varða gamla bæinn. Þessi starfshópur mun samkvæmt hugmynd minni alfarið hafa með þær að gera — koma með athugasemdir, ef með þarf, og senda síðan áfram ásamt álitsgerð rétta boðleið til ákvarðanatöku, þ.e. til skipulagsnefndar, eða byggingarnefndar eftir því er við á.

Á borgarskipulaginu vinna u.þ.b. 10 fastráðnir starfsmenn, arkitektar, landfræðingar, verkfræðingar, landslagsarkitekt og tækniteiknarar — starfshópur sem þegar hefur öðlast töluverða reynslu við skipulagsstörf í gamla bænum. Reynsluleysi starfsmanna ætti því ekki að verða til þess að vinnuhópur sá sem hér um ræðir, gæti ekki orðið þar til. Það sem á vantar, t.d. aðstoð er varðar lögfræði, félagsfræði og sögu, svo eitthvað sé nefnt, mætti sækja til Húsafriðunarnefndar (hinnar nýju) eða til annarra sérfræðinga innan borgarkerfisins.

Öllu alvarlegri er sú staðreynd, að kraftar þeirra er á Borgarskipulaginu starfa, hafa um of, hin síðari ár, beinst að nýjum byggingarsvæðum, bæði á ytri mörkum byggðarinnar svo og á hinum svokölluðu þéttingarsvæðum. Þó hefur eitthvað verið fengist við rannsóknir og tillögugerðir í gamla bænum, m.a. má nefna verkefni í Vesturbæ, Þingholtinu, Kvosinni og eflaust víðar. En einhvern veginn virðist þessa vinnu daga uppi, og enginn veit í raun til hvers verið var að inna hana af hendi. Hér kemur aftur fram spurning um sóun á tíma og almannafé, nokkuð sem ekki verður rakið til starfsmannanna sjálfra, heldur þeirra er stjórna verkefnavali og ákvarðanatöku.

Fjármálin, þ.e. lána- og styrkveitingar í sambandi við húsvernd og umhverfisfágun, verði að hluta til tekin inn í skipulagsvinnuna.

Skýring: Hér að framan er lagt til nýtt eða breytt styrkja- og lánafyrirkomulag til verndunar og endurbóta á eldra húsnæði og umhverfi. Til þess að fjármagnið komi að sem bestum notum fyrir gömlu bæjarhverfin, þá er nauðsynlegt, að úthlutun þess tengist skipulagsvinnunni á einn eða annan hátt. Best virðist að umsóknir um lán og/eða styrki berist skipulagsaðilum sveitarfélaganna. Þeir kanni láns- eða styrkhæfni þeirra bygginga er um ræðir — gera grein fyrir byggingarlegu, sögulegu og umhverfislegu gildi, kanna ástand og notkun með tilliti til skipulags svæðisins, og áætla hversu raunhæfar ákveðnar endurbætur eru. Skipulagsaðilarnir skili síðan umsögn til bæjar- eða borgaryfirvalds og ríkisvalds — eða þeirra er hefðu með úthlutun fjármagnsins að gera. (Ef skipulagsaðilar mæla með friðun, þá færi umsögnin til Húsafriðunarnefndar.)

Hér vantar margt inn í myndina, enda stiklað á stóru. T.d. er ekkert farið út í skiptingu kostnaðar á milli ríkisvalds, sveitarfélags og eigenda fasteigna. Vissulega er hér um mikilvægt atriði að ræða, sem þarf að skoðast vandlega, þó það verði ekki gert hér. Aftur á móti get ég ekki stillt mig um að nefna dæmi frá Bretlandi og þá aðeins til fróðleiks. Þar er hægt að fá **styrki** frá opinberum aðilum, 50—90% af þeim heildarkostnaði sem þarf til endurbóta eldra húsnæðis. Styrkupphæðin ákvarðast að mestu af gerð og ástandi húsa, og hvort um sé að ræða vandamál af félagslegum toga spunnin, í hverfinu. Einnig eru í Bretlandi milli 60 og 70 svokallaðra „town schemes" þar sem fegruð eru heilu bæjarhverfin í einu. Eigendur fasteigna í þessum hverfum verða að eiga frumkvæðið að umbótum og leggja til 50% kostnaðarins, en opinberir aðilar (sveitarstjórnir og ríki) það er á vantar.

Þriðja breska dæmið vil ég nefna í sambandi við öflun fjár til endurbóta á eldra húsnæði, hinn svokallaða „conservation rate" eða verndunarskatt, sem lagður er á íbúa sumra bæja í Bretlandi. Við þá upphæð, sem þannig kemur inn á hverju ári, bætir ríkið jafnhárri upphæð. Samanlagt getur hér verið um miklar fjárhæðir að ræða sem bæjaryfirvöld hafa til ráðstöfunar.

Hér á landi virðast mér bæjar- og borgaryfirvöld líta á gömlu hverfin eins og þau séu algjörlega sjálfala, ekkert þurfi að hugsa um þau. Opinberir aðilar hirða þó árlega dágóðar fjárhæðir af eigendum fasteigna í þessum hverfum, fjármuni sem sjaldan eða aldrei sjást þar síðan, ekki einu sinni í formi umbóta. Skiptir þá ekki máli, hvort fasteignin er eigandanum fjárhagslega hagkvæm eða byrði, bær/borg og ríki heimta sitt.

Í oftnefndri ritgerð set ég fram hugmyndir um, að t.d. gamla bænum í Reykjavík verði skipt í ákveðin framkvæmdasvæði. Svæði þar sem verulegt átak sé gert til umbóta, bæði hvað varðar húsnæði og umhverfisfágun. Opinberum gjöldum af fasteignum á þessum svæðum verði safnað saman í ákveðinn sjóð, en fjármagni hans síðan snúið aftur til þessara svæða í formi endurbóta.

Almenningi verði gert það kleift að taka virkan þátt í skipulagsvinnunni svo og í allri ákvarðanatöku er varðar eldri hverfi.

Skýring: Þegar skipulagssýningar eru haldnar (en sýningu þeirri sem nú prýðir veggi Kjarvalsstaða svipar mjög til þeirra, þó forsendan sé dulítið önnur) þá eru skipulagsyfirvöld að framfylgja skipulagslögum frá 1964. Þau kveða svo á, að skipulagstillögur fyrir tilgreind svæði megi leggja fram opinberlega. Í lögunum er ákveðinn sá lágmarkstími sem tillögurnar skuli hanga uppi (6 vikur). Einnig sá tími, sem almenningur hefur til þess að koma fram athugasemdum sínum (2 vikur til viðbótar). Skipulagslögin líta því á borgarann fremur sem **áhorfanda**, en þátttakanda.

Á skipulagssýningum er almenningi boðið að horfa á litrík kort og haglega gerðar teikningar. Til enn frekari glöggvunar eru áhorfandanum sýnd líkön (módel) af skipulagssvæðinu, þannig að það fari vart framhjá honum að hverju er stefnt. Þá er sýningargestum oft boðinn spurningalisti þar sem þeir eru beðnir að láta álit sitt í ljós. En mér er spurn, er borgarinn einhverju nær eftir slíka sýningu? Eru skipulagsyfirvöld einhverju nær um skoðanir borgaranna? Nei, ég er viss um að svo er ekki.

Húsvernd; endurbætur á eldra húsnæði; umhverfisfágun eru verkefni sem mögulegt er að vinna **án** samráðs við almenning. En verkið mun vinnast betur ef almenningur er hafður með í ráðum.

Aðgerðir skipulagsyfirvalda miðast við þarfir almennings, eða er ekki svo? Skoðanir hans ættu því að vega þungt á metum í allri skipulagsvinnu. Þó eru fundir skipulagsyfirvalda enn lokaðir almenningi og aðeins fáir útvaldir vita hvað þar fer fram. Enn eru skipulagssýningar haldnar, þó vitað sé, að þær nái aðeins til örfárra úr hópi almennings.

Árið 1975 kom fram skipulagstillaga um enduruppbyggingu Grjótaþorps — tillaga sem almenningur vissi ekkert um fyrr en blöðin gripu það sem „lekið" hafði út af fundum skipulagsnefndar. Margir muna eflaust eftir því fjaðrafoki sem af varð. En það sýndi reyndar vel nauðsyn þess að skoðanir almennings komi fram, áður en skipulagsverkefnin eru unnin. Ég held líka, að sú mikla umræða er spannst í kringum „Grjótaþorp 1975" hafi ljóslega sýnt, að hinn almenni borgari vill taka þátt í skipulagsvinnunni og að leitað sé eftir skoðunum hans. Er nauðsynlegt að almenningur þurfi, í ekki stærra samfélagi en okkar, að mynda þrýstihópa til þess að koma skoðun sinni um skipulagsmál á framfæri?

Hugmyndir er tengjast Grjótaþorpi



svæðanna er orðin mikil og dýr. Gamli bærinn er aftur á móti að koðna niður. Fólkið, sem þar bjó, er að mestu flúið og það veigrar sér við að snúa aftur, þar sem íbúðarkaup þar eru mun óhagstæðari en í nýju hverfunum.

En það er ekki aðeins stefnan í lánamálum sem er röng. Nýju skattalögin eru það einnig, þar sem þau veita þeim enga umbun er vilja halda húsnæði sínu vel við. Kemur þetta verst við eigendur fasteigna í gamla bænum, viðhaldskostnaður húsnæðis getur orðið þar mjög hár, og hann er jú ekki frádráttarbær til skatts.

Hugmyndir er varða sveitarstjórnir

Sveitarfélög vinni í nánu sambandi við Húsafriðunarnefnd (hina nýju) þar til skipulagsdeildir í þeim fjölmennari hafa komið sér upp starfshópi er hafi

Lokaorð

Hér að framan hefi ég reynt að gera ögn grein fyrir hugmyndum þeim, er ég set fram í ritgerðinni „Conservation in Iceland". Miðast þær við fyrrnefnda bókun skipulagsnefndar, þ.e. hvernig hægt er að framkvæma skipulagstillögur fyrir Grjótaþorp eða áþekk svæði bæði laga- og fjárhagslega. Þau atriði sem komið er hér inn á, tel ég, að ekki sé aðeins nauðsynlegt að hugsa um, heldur þurfi að hrinda þeim í framkvæmd, ef okkur er einhver alvara í að vernda umhverfi liðins tíma. Tillögur festar saman með varnöglum duga þar skammt. Þarf enn eina skipulagstillöguna fyrir Grjótaþorp?

16.12. 1980

Birgir H. Sigurðsson
skipulagsfræðingur.