



Mynd: Práinn Hauksson 2018, Landslag ehf

GARÐABÆR - HOLTSTÚN

HÚSASKRÁNINGAR VEGNA NÝS DEILISKIPULAGS

GARÐABÆR 2019

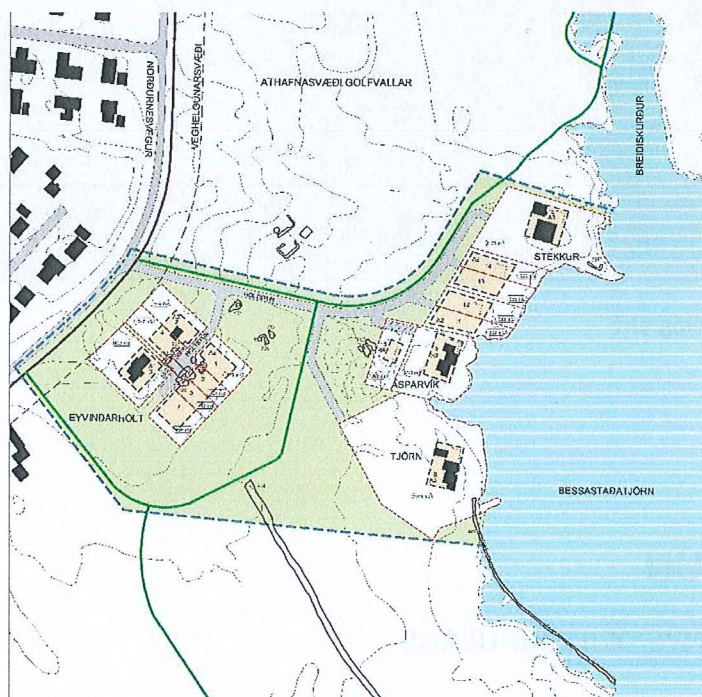


INNGANGUR

Gerð hefur verið húsaskráning vegna deiliskipulagsvinnu fyrir Holtstún á Álftanesi. Skipulagssvið Garðabæjar sá um gerð húsakönnunar, skráð voru 4 hús, allt saman íbúðarhús.

Holtstún er nýtt heiti á götu sem mun tengja íbúðarhús innan deiliskipulagssvæðisins við Norðurnesveg. Ákvæði um húsakönnun er að finna í 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 en þar segir m.a. „Þegar unnið er deiliskipulag í þegar byggðu hverfi skal lagt mat á varðveislugildi svipmóts byggða og einstakra bygginga sem fyrir eru, með gerð húsakönnunar.“

Ákvæði um skráningu menningarminja er að finna í lögum um menningarminjar nr. 80/2012. Fjallað er um skráningu vegna skipulags í 16. gr. þar sem segir að skráning fornleifa, húsa og mannvirkja skuli fara fram áður en gengið er frá aðalskipulagi eða deiliskipulagi og að skráning skuli „ætíð fara fram á vettvangi“ áður en deiliskipulag er afgreitt. Samkvæmt lögnum eru öll hús og mannvirki sem eru 100 ára og eldri friðuð. Jafnframt er kveðið á um að eigendum: „...húsa og mannvirkja sem ekki njóta friðunar en byggð voru 1925 eða fyrr, svo og forráðamönnum kirkna sem reistar voru 1940 eða fyrr, er skylt að leita álits hjá Minjastofnun Íslands með minnst sex vikna fyrirvara ef þeir hyggjast breyta þeim, flytja þau eða rífa.“ Gerð var minjaskráning árið 2018 fyrir skipulagssvæðið og sáu Antikva ehf, Ragnheiður Traustadóttir um skráninguna. Minjaskráning afmarkaðist við skipulagssvæðið.



Mynd 1 tillaga að deiliskipulagi fyrir Holtstún á Álftanesi.

AFMÖRKUN SVÆÐIS

Húsakönnunin afmarkast af deiliskipulagssvæði Holtstúns. Svæðið afmarkast af lóðunum Stekk, Ásparvík, Tjörn og Eyvindarholt og nánasta umhverfi þeirra. Deiliskipulagssvæðið er um 6,0 ha að flatarmáli.

HÚSAKÖNNUN

Húsakönnunin nær til allra húsa innan deiliskipulagssvæðisins, fjögur hús. Nauðsynlegt er að skoða byggðina á svæðinu í heild sinni þar sem varðveislugildi einstakra húsa verður einnig að meta með tilliti til varðveislu heildarinnar.



Mynd 2 Loftmynd sem sýnir svæðið sem húsakönnunin nær til.

FORNLEIFASKRÁNING

Antvika ehf hefur skráð fornleifar á svæðinu og liggur fyrir fornleifaskráning vegna deiliskipulags Holtstúns frá árinu 2018, greinargerð og kort í viðauka. Eftirfarandi er samantekt úr minjaskýrslunni frá þeim.

„Á umræddu svæði er ekki að finna margar fornleifar. Flestar eru frá seinni tíma, s.s. Stekkjarleifar, Skólavegurinn, garðlag og þústir sem virðast vera manngerðar en ekki var hægt að greina frekar. Yngri minjar, sem ekki eru friðaðar, voru skráðar því að oft má finna eldri minjar undir. Merkilegustu minjarnar á svæðinu eru Skólavegurinn og garður sem stendur að hluta úti í Bessastaðatjörn, að mati skýrsluhöfundar. Vegurinn sést ekki lengur innan deiliskipulagsreitsins en er vel greinilegur sunnan við reitinn.“

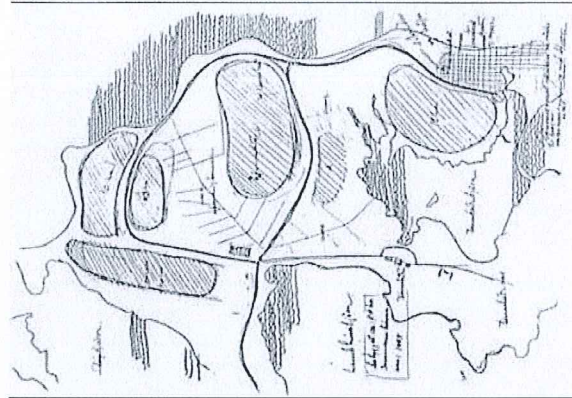


Mynd 3 Fornleifaskráning vegna deiliskipulags fyrir Holtstún (Margrét Valmundsdóttir og Ragnheiður Traustadóttir, 2018).

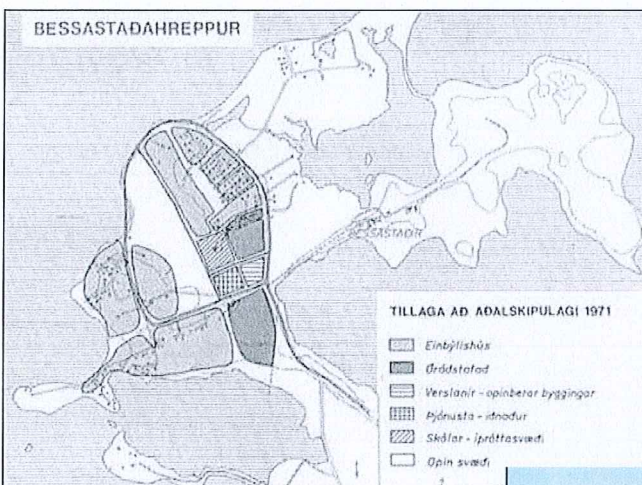
UPPBYGGINGARSAGA

Fyrsta tillaga að skipulagi á Álftanesi er frá Gunnlaugi Halldórssyni, arkitekt, frá árinu 1965. Einnig er til tillaga frá skipulagsstjóra ríkisins frá árinu 1971 og endurskoðun á aðalskipulagi frá 1978. Hvorug þessara tillagna hlaut staðfestingu.

Fyrsta staðfesta aðalskipulag á Álftanesi, aðalskipulag Bessastaðahrepps 1984-2004 var samþykkt 1985 og staðfest 1986 (Aðalskipulag Álftanes 2005-2024, greinargerð).



Mynd 4 Tilaga að aðalskipulagi Álftaness frá 1965 (Aðalskipulag Álftaness 2005-2024).



Mynd 5 Tillaga að aðalskipulagi Álftaness frá 1971 (Aðalskipulag Álftaness 2005-2024).

Asparvík hefur verið byggð stakstæð geymsla.

YFIRBRAGÐ BYGGÐAR

Ekki er sterk götummynd á svæðinu þar sem húsin standa stök á stórum lóðum í mikilli fjarlægð frá hvor öðru. Þrjú húsanna standa við Bessastaðatjörn en fjórða húsið, Eyvindarholt stendur við Norðurnesveg. Löng aðkeyrsla frá Norðurnesvegi er að Stekk, Asparvík og Tjörn.

Mynd 6 Fyrsta staðfesta aðalskipulag Álftaness var samþykkt 1985 og staðfest 1986 (Aðalskipulag Álftaness 2005-2024).

Ekkert deiliskipulag hefur verið í gildi fyrir svæðið fyrir en það sem nú er búið að vinna.

Húsin sem húsakönnunin nær til eru byggð frá árinu 1946 til ársins 1978. Elsta húsið er Eyvindarholt en nýjasta húsið er Stekkur en byggt var við Eyvindarholt árið 2004.

Á svæðinu eru fjögur íbúðarhús. Eyvindarholt 1 er ein hæð og ris. Stekkur, Asparvík og Tjörn eru einbýlishús sem standa á þremur stórum lóðum. Við



HÚSASKRÁNING

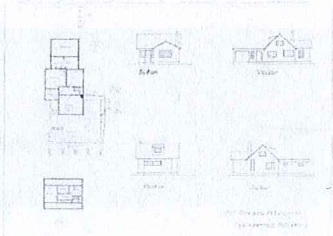
Byggingarár: 1945

Eyvindarholti 1

Eyvindarholt

Fyrsti eigandi: Ármann Pétursson og Jóhanna Stefánsdóttir
Hönnuður: Sigurður Geirsson, breyting 1960

Upphafleg notkun: Fristundir/sumarhús
Núverandi notkun: Íbúð



Eyvindarholt ca 1945



Eyvindarholt. Þráinn Hauksson, 2018

Gerð húss:	Upphafleg:	Núverandi:	Helstu breytingar:	Hönnuðir breytinga:
Byggingarefni: Timbur, bindingar		Timbur, bindingar	1946 Bilskúr reistur	Ármann Pétursson Eyvindarholti, Arkitekt
Útveggir:		Bánujárn	1960 Stofuálma með einhalla þaki og hallandi vesturvegg.	Sigurður Geirsson, Arkitekt
Þakgerð:	Mænisþak	Mænisþak		
Þakklæðning:		Bánujárn		
Undirstaða:			2004	Finnur Björgvinsson, Hilmar Þór Björnsson, Sigríður Ólafsdóttir,
Útlit:	Elnlyft Ris Viðbygging	Elnlyft Ris Viðbygging		

Saga

Húsið er hluti af búsetulandslagi 20 aldar og er nýbýli út úr Eyvindastöðum og þar var stundaður landbúnaður um tíma. Það stendur úti á opnu svæði austan Norðurnesvegur og hefur nokkuð lengi verið hluti af yfirbragði byggðarinnar. Húsið var reist sem íbúðarhús í húsnæðiskreppu eftirstríðsáranna á landsspildu úr jörð foreldra Jóhannun (til varanlegrar búsetu, ekki til bráðabirgða).
Ekkert er vitað hver gerði fyrstu teikninguna (undirskrift rífin af homi teikningar) en Ármann Pétursson smíðaði það að mestu sjálfur. Ármann og Jóhanna voru með áform um að flytja í bæinn seinna meir og ætluðu þá að nýta húsið sem sumarhús. Af því varð þó aldrei og því ákváðu þau að stækka húsið stuttu áður en Pétur Ármannsson fæddist en húsið var æskuheimili Péturs Ármannssonar arkitekts og helsta byggingarsögufraeðings þjóðarinnar.
Gerður var hannaður af Sigurði Albert Jónssyni.
Húsið er mikið breytt frá upphaflegri mynd. Nýir eigendur keyptu húsið árið 2002 sem létu gera miklar breytingar og hannaði Sigríður Ólafsdóttir arkitekt þær breytingar.

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Lágt	Húsið var reist sem íbúðarhús um og eftir 1945. Árið 1960 var byggt við það. Listrænt gildi getur ekki talist hátt.
Menningarsögulegt gildi:	Miðlungs	Dæmi um nýbýlamyndun um miðbik 20. aldar. Æskuheimili Péturs Ármannssonar arkitekts og helsta byggingarsögufraeðings þjóðarinnar.
Umhverfisgildi:	Miðlungs	Húsið er hluti af búsetulandslagi 20 aldar og er nýbýli út úr Eyvindastöðum og þar var stundaður landbúnaður um tíma. Það stendur úti á opnu svæði austan Norðurnesvegur og hefur nokkuð lengi.
Upprunalegt gildi:	Lágt	Hefur mikið verið breytt frá upphaflegri mynd.
Tæknilegt ástand:	Hátt	Ástand hússins er gott að því séð verður.
Varðveislugildi:	Miðlungs	Mat á varðveislugildi byggir helst á umhverfis- og menningarsögulegs gildi hússins.
Verndarflokkar:		

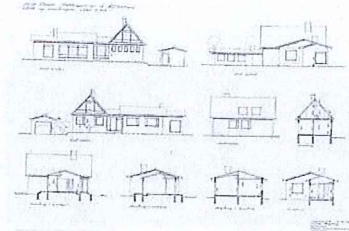
Byggingarár: 1965

Tjörn

Tjörn

Fyrsti eigandi: Ólafur Stefánsson og Þórunn Árnadóttir
Hönnuður: Jósef Reynis og Gísli Halldórsson

Upphafleg notkun: Íbúð
Núverandi notkun: Íbúð



1963

Þráinn Hauksson, 2018

Gerð húss: Upphafleg:

Byggingarefni: Steinsteyp

Útveggir: Múrsléttað

Þakgerð: Mænisþak

Þakklæðning:

Undirstaða:

Útlit: Reykháfur

Úttröppur

Einlyft

Núverandi:

Steinsteyp

Stenklæðning

Mænisþak

Mótaðar málmplötur

Einlyft

Helstu breytingar:**Hönnuðir breytinga:****Saga**

Húsið er byggð 1965 og eru arkitektar hússins í hópi afkastamikilla og áhrifaríkra arkitekta 20.aldar. Byggingin getur seint talist til bestu verka höfundna.

Lega hússins segir söguna af því þegar húseignendur velja sér fallegan stað á vatnsbakka fyrir heimili sitt. Náttúrurómantík. Geymsluskúr var byggður 1990 24,75m². Húsið er óbreytt nema gróf málmplötuklæðning og steniplötur á hluta veggja. Blár litur þaksins er upprunalegur litur. Teiknað af Guðmundi A. Guðmundssyni

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Miðlungs	Arkitektar hússins eru í hópi afkastamikilla og áhrifaríkra arkitekta 20.aldar. Byggingin getur seint talist til bestu verka höfundna.
Menningarsögulegt gildi:	Miðlungs	Teiknað af þekktum arkitektum.
Umhverfisgildi:	Miðlungs	Lega hússins segir söguna af því þegar húseignendur velja sér fallegan stað á vatnsbakka fyrir heimili sitt. Náttúrurómantík.
Upprunalegt gildi:	Miðlungs	Hefur litið verið breytt.
Tæknilegt ástand:	Miðlungs	Húsið virðist í ágætu ástandi.
Varðveislugildi:	Miðlungs	Vegna listræns gildis, umhverfisgildis og menningargildis.
Verndarflokkar:		

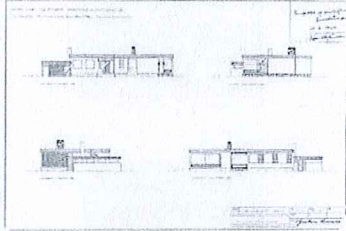
Byggingarár: 1967

Asparvík 1

Asparvík

Fyrsti eigandi: Úlfar Ármannsson og Bryndís Ásgeirsdóttir
Hönnuður: Kjartan Sveinsson

Upphafleg notkun: Íbúð
Núverandi notkun:



Teikning frá nóv. 1967



Asparvík 1, Þráinn Hauksson tók myndina árið 2018

Gerð húss: Upphafleg: Núverandi: Helstu breytingar: Hönnuðir breytinga:

Byggingarefni:	Steinsteypt	Steinsteypt
Útveggir:	Múrsléttað	Múrsléttað
Þakgerð:	Flatt þak	Flatt þak
Þakklæðning:		Pappi
Undirstaða:		
Útlit:	Reykháfur Útiröppur	Einlyft Reykháfur

Saga

Húsið er byggt 1967 og er dæmi um fúnkístímabil Kjartans Sveinssonar sem var afkastamesti sérbýlishúsaönnuður síðari hluta 20.aldar. Eitt af húsum Kjartans á undan Alhambra-skeiði í höfundaverki hans. Hefur lítið sem ekkert verið breytt, gluggar endurnýjaðir. Hlutföll nokkuð góð og þokkalegt yfirbragð. Dæmi um náttúrurómantik í staðarvali eins og aðrar byggingar á tjarnarbakkanum.

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Miðlungs	Dæmi um fúnkístímabil Kjartans Sveinssonar sem var afkastamesti sérbýlishúsaönnuður síðari hluta 20.aldar. Hlutföll nokkuð góð og þokkalegt yfirbragð.
Menningarsögulegt gildi:	Miðlungs	Eitt af húsum Kjartans Sveinssonar á undan Alhambra-skeiði í höfundaverki hans.
Umhverfisgildi:	Miðlungs	Dæmi um náttúrurómantik í staðarvali eins og aðrar byggingar á tjarnarbakkanum.
Upprunalegt gildi:	Hátt	Hefur lítið sem ekkert verið breytt.
Tæknilegt ástand:	Hátt	Húsið er í góðu ástandi að því er virðist.
Varðveislugildi:	Miðlungs	Vegna þokkalegs yfirbragðs og höfundar.
Verndarflokkar:		

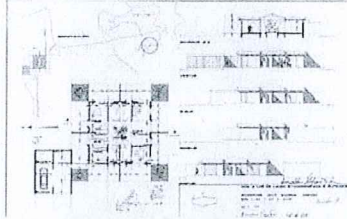
Byggingarár: 1978

Stekkur

Stekkur

Fyrsti eigandi: Aðalsteinn Hermannsson og Jóhanna
Hönnuður: Benjamín Magnússon

Upphafleg notkun: Íbúð
Núverandi notkun: Íbúð



Teikning frá 1971



Stekkur, Þráinn Hauksson, 2018

Gerð húss: Upphafleg:

Byggingarefni: Steinsteyp
Útveggir: Múrsléttað
Þakgerð: Flatt þak
Þakklæðning:
Undirstaða:
Útlit:

Núverandi:

Steinsteyp
Múrsléttað
Flatt þak
Pappi
Einlyft

Helstu breytingar:

Innrafyrirkomulag bílskúrs.

Hönnuðir breytinga:

Árni Þór Helgason, Arkitekt

Saga

Húsið er eitt af fyrstu einbýlishúsum Benjamíns Magnússonar, byggt árið 1978. Það er hluti af höfundarverki hans og dæmi um byggingarlist undir áhrifum frá "franska skólanum". Náttúruromantískt staðarval. Húsinu hefur ekki verið breytt og í raun aldrei full klárað og frágengið skv teikningum en gerðar voru breytingar á útliti og innra fyrirkomulagi bifreiðageymslunnar, september 1993, hannað af Ána Þór Helgasyni arkitekt.

Varðveislumat:

Listrænt gildi / Byggingarlist:	Hátt	Eitt af fyrstu einbýlishúsum Benjamíns Magnússonar. Hluti af höfundarverki hans og dæmi um byggingarlist undir áhrifum frá "franska skólanum".
Menningsögulegt gildi:	Hátt	Vegna höfundarins.
Umhverfsgildi:	Miðlungs	Náttúruromantískt staðarval.
Upprunalegt gildi:	Hátt	EKKI verið breytt.
Tæknilegt ástand:	Hátt	
Varðveislugildi:	Hátt	Vegna byggingarsögulegs og menningarsögulegs gildis.
Verndarflokkar:		

VARÐVEISLUMAT

Við mat á varðveislugildi er mat lagt á fjóra þætti: *Byggingarlist eða listrænt gildi, menningarsögulegtgildi, umhverfisgildi og upprunalega gerð*. Niðurstaða úr þessum matsþáttum er varðveislugildið og á því byggjast tillögur um varðveislu og verndun.

Byggingarlist er m.a. mat á hlutföllum, samsvörun í útliti og úrvinnslu einstakra byggingarhluta ásamt því að skoða samspil forms, efnismeðferðar og notagildis. Matið er miðað við útlit hússins eins og það er þegar matið fer fram og er þá lagt mat á þær breytingar sem gerðar hafa verið á húsinu í gegnum tíðina. Einnig er metið hvort um er að ræða tæknilegar nýjungar eða efnisval miðað við byggingartíma hússins.

Menningarsögulegt gildi byggir m.a. á því hvort sögufrægir atburðir og/eða persónur tengjast húsinu eða að það standi á sögufrægum stað.

Umhverfisgildi er m.a. metið út frá mikilvægi hússins fyrir nærliggjandi hús, götumynd eða hverfi og færð rök fyrir mikilvægi þess í umhverfi sínu. Jafnframt er lagt mat á hvort staðsetning húss í landslagi eða á lóð falli að umhverfinu eða ekki.

Upprunaleg gerð hússins er metin út frá því hvernig upprunaleg gerð þess hefur varðveist í gegnum árin og reynt að leggja mat á hvernig til hefur tekist með viðgerðir, viðbyggingar eða breytingar á húsinu og hvort þær styrki eða veiki mikilvæga byggingarhluta hússins eða húsið í heild sinni.

Varðveislugildi hússins er síðan metið út frá þessum þáttum, en hafa ber í huga að mat á byggingarlist, menningarsögu og umhverfis vega þyngst. Taka skal fram að mat á varðveislugildi húsa eða byggðar verður alltaf huglægt mat sem aldrei er hafið yfir gagnrýni eða vafa. Nýjar upplýsingar eða breytingar á húsi geta leitt til endurmats á því og breytt varðveislugildi þess.

NIÐURSTÖÐUR VARÐVEISLUMATS

Á athugasvæðinu eru fjögur byggð hús. Tvö þeirra eru hönnuð af arkitektum, Stekkur af Benjamín Magnússyni og Tjörn af þeim Gísla Halldórssyni og Jósef Reynissyni. Þessir arkitekta eiga það sameiginlegt að vera í hópi áhrifaríkra og afkastamikilla arkitekta á Íslandi á síðari hluta 20. aldar. Eru húsin því hluti af höfundaverkum hvers þeirra. Höfundar þessara húsa hækka því varðveislumat með þeim. Stekkur fær að auki betra mat fyrir listræna hönnun og sem gott dæmi um einbýlishúsa hönnun höfundar.

Ekki er talið tilefni til verndunar eða friðlýsingar á húsum sem húsakönnunin nær til.

HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Álfтанes 2005-2024 (2006). Álfтанes.

Ragnheiður Traustadóttir (2018). *Fornleifaskráning v. Deiliskipulags Holtstúns*. Antikva ehf. Garðabær.

Þjóðskrá Íslands (2018). Skrá.is