



SELTJARNARNESBÆR

BYGGGARÐAR – DEILISKIPULAG



október 2012

HÚSAKÖNNUN

Unnið fyrir Seltjarnarnesbæ

FRUMHÖNNUN ehf
SKIPULAG OG RÁÐGJÖF

Örn Þór Halldórsson, arkitekt faf



VA ARKITEKTAR

1. HÚSAKÖNNUN

Formáli

Þessi húsakönnun er unnin fyrir Seltjarnarnesbæ sem hluti af vinnu við nýtt deiliskipulag af svonefndu Byggarðasvæði, yst á Seltjarnarnesi. Það afmarkast af Sefgörðum til austurs, Norðurströnd til norðurs, opnu útivistarsvæði til vesturs og Lækningaminjasafni Íslands og geymslusvæði bæjarins til suðurs. Landspildan er um 3.5 ha að stærð og þar er iðnaðarsvæði í dag en í Aðalskipulagi Seltjarnarnesbæjar 2006 – 2024 hefur landnotkun verið breytt í íbúðarsvæði. Ekki er í gildi heildstætt deiliskipulag yfir svæðið.

Húsakönnunin nær yfir öll hús innan marka ofangreinds deiliskipulags. Hún er unnin samkvæmt ákvæðum nýrra skipulagslaga nr. 123/2010

Byggingarsöguágrip

Innan marka deiliskipulagssvæðisins eru iðnaðarhús af ýmsum toga, byggð á árunum 1966 til 1996. Fyrsta húsið sem reist var á svæðinu, eftir að það var skipulagt, var prentsmiðja. Í tímans rás hefur ýmis konar starfsemi verið verið stunduð á staðnum. Lengst af var Borgarplast áberandi sem og starfsemi bæjarins m.a. áhaldahús og bæjarskrifstofur. Í dag eru m.a. tvö bílaverkstæði, bílþvotta- og bónstöð, geymsluhúsnæði af ýmsum toga ásamt verkstæðum og vinnustofum starfrækt á reitnum. Einnig hefur menningarstarfsemi hreiðrað um sig þarna, bæði vísir að leikhúsi og vinnustofur listamanna.

Varðveislumat

Öll mannvirki á reitnum og byggðin í heild ber þess vott að lítið hefur verið lagt upp úr gæðum hins manngerða umhverfis. Allt yfirbragð svæðisins er heldur hrátt og ófrágengið. Talsverð sundurgerð er í byggingum þrátt fyrir að þær séu allflestar að mestu byggðar úr steinsteypu. Þær eiga það sameiginlegt að takmarkað hefur verið lagt í þær í upphafi og viðhaldi hefur verið áfátt.

Niðurstaða

Það er niðurstaða þessarar húsakönnunar að engin bygging á svæðinu skeri sig úr hvað gæði varðar með tilliti til útlits og/eða notagildis. Engin mannvirki teljast vera þess virði að varðveita þau, hvorki einstök né sem heild. Ekki er lagt til að vernda eða friða mannvirki á reitnum.

Aftur á móti er gert ráð fyrir að allar núverandi byggingar víki fyrir nýrri íbúðarbyggð samkvæmt nýju deiliskipulagi. Mun það gerast samfara uppbyggingu á svæðinu og í samræmi við áfangaskiptingu og áform um uppbyggingarhraða nýrrar byggðar.

2. HÚSASKRÁ

Bygggarðar 1

Byggt í áföngum.

Byggingarár, notkun, stærð: 1980, verkstæði, 186,9 m²
1992, iðnaðarhúsnæði, 126,7 m²
1992, skrifstofa, 140,1 m²

Samtals: 453,7 m²

Landnúmer: 117089

Staðgreinir: 1100-1-08400010

Lóð: 1.200 m²

Bygggarðar 2a

Byggingarár, notkun, stærð: 1995, iðnaðarhúsnæði, 133,5 m²
1995, iðnaðarhúsnæði, 208,9 m²

Samtals: 342,4 m²

Landnúmer: 117090

Staðgreinir: 1100-1-08400021

Lóð: 833 m²

Bygggarðar 2b

Byggingarár, notkun, stærð: 1990, iðnaðarhúsnæði, 268,5 m²

Samtals: 268,5 m²

Landnúmer: 117091

Staðgreinir: 1100-1-08400022

Lóð: 625 m²

Bygggarðar 3

Byggt í áföngum.

Byggingarár, notkun, stærð: 1972, verksmiðjuhúsnæði, 956,3 m²
1970, verksmiðjuhúsnæði, 0
1970, skúr, 0

Samtals: 956,3 m²

Landnúmer: 117092

Staðgreinir: 1100-1-08400030

Lóð: 1.220 m²

Bygggarðar 4

Byggingarár, notkun, stærð: 1990, iðnaðarhúsnæði, 223,4 m2
1990, iðnaðarhúsnæði, 180,8 m2

Samtals: 404,2 m2

Landnúmer: 117093
Staðgreinir: 1100-1-08400040
Lóð: 714 m2

Bygggarðar 5

Byggingarár, notkun, stærð: 1971, iðnaðarhúsnæði, 174,0 m2
1971, iðnaðarhúsnæði, 260,8 m2
1971, iðnaðarhúsnæði, 58,2 m2
1971, iðnaðarhúsnæði, 161,7 m2
1971, iðnaðarhúsnæði, 213,6 m2

Samtals: 868,3 m2

Landnúmer: 117094
Staðgreinir: 1100-1-08400050
Lóð: 2.380 m2 (2.568 m2 skv. mælibl. dags. í mars 1984)

Bygggarðar 6

Byggingarár, notkun, stærð: 1991, iðnaðarhúsnæði, 354,0 m2

Samtals: 354,0 m2

Landnúmer: 117095
Staðgreinir: 1100-1-08400060
Lóð: 854 m2

Bygggarðar 7

Byggingarár, notkun, stærð: 1971, safn, 648,9 m2

Samtals: 648,9 m2

Landnúmer: 117096
Staðgreinir: 1100-1-08400070
Lóð: 2.010 m2

Bygggarðar 8

Byggingarár, notkun, stærð: 1986, iðnaðarhúsnæði, 263,6 m²
1986, iðnaðarhúsnæði, 263,6 m²

Samtals: 527,2 m²

Landnúmer: 117097
Staðgreinir: 1100-1-08400080
Lóð: 742 m²

Bygggarðar 8A

Byggingarár, notkun, stærð: 2011, Dæluhús (til bráðabirgða), 24,8 m²

Samtals: 24,8 m²

Landnúmer: 117097
Staðgreinir: 1100-1-08400080
Lóð: 354,2 m² (til bráðabirgða)

Bygggarðar 10

Byggingarár, notkun, stærð: 1989, iðnaðarhúsnæði, 195,5 m²

Samtals: 195,5 m²

Landnúmer: 117098
Staðgreinir: 1100-1-08400100
Lóð: 472 m²

Bygggarðar 12

Byggingarár, notkun, stærð: 1991, iðnaðarhúsnæði, 500,1 m²

Samtals: 500,1 m²

Landnúmer: 117099
Staðgreinir: 1100-1-08400120
Lóð: 955 m²

Sefgarðar 1

Byggingarár, notkun, stærð: 1984, Dæluhús, 20 m²

Samtals: 20 m² (Óskráð í fasteignamati)

Landnúmer: 176734
Staðgreinir: (Óskráð í fasteignamati)
Lóð: 2.720 m² (2.934 m² skv. mælibl. dags. í mars 1984)

Sefgarðar 3

Byggt í áföngum.

Byggingarár, notkun, stærð: 1966, iðnaðarhúsnæði, 1087,0 m²

Samtals: 1087,0 m²

Landnúmer: 117868

Staðgreinir: 1100-1-71500030

Lóð: 4346 m²

Sefgarðar 3a

Byggingarár, notkun, stærð: 1996, iðnaðarhúsnæði, 837,3 m²

Samtals: 837,3 m²

Landnúmer: 117868

Staðgreinir: 1100-1-71500030

Lóð: 4346 m², sbr. Sefgarðar 3 (sama lóðin)

Fyrsti eigandi

Upphafleg notkun Annað

Hönnun Kjartan Sveinsson



Upphafleg gerð húss

Tegund Steinsteyp
Klæðning Múrsléttað
Pakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárújárn
Undirstaða Steinsteyp
Útlit Einlyft

Helstu breytingar

1983 Hækkun

Hönnuðir breytinga

Ásbjörn Þorvarðarson byggingafræðingur

Saga

Breytt í áhaldahús bæjarins.

Varðveislumat

Byggingarlist Lítið vægi.
Menningarsögulegt gildi Engin.
Umhverfisgildi Ófrágengið.
Upprunaleiki
Ástand Sæmilegt.
Varðveislugildi Ekkert.

Niðurstaða varðveislumats:

Ekki gerð sérstök tillaga um verndun húss

Fyrsti eigandi Hringver hf
 Hönnun Gísli Hermannsson

Upphafleg notkun Verksmiðja



Upphafleg gerð húss

Tegund

Klæðning

Pakgerð

Þakklæðning

Undirstaða

Útlit Einlyft
 Kjallari

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Varðveislumat

Byggingarlist	Lítið vægi.
Menningarsögulegt gildi	Engin.
Umhverfisgildi	Ófrágengið.
Upprunaleiki	
Ástand	Sæmilegt.
Varðveislugildi	Ekkert.

Niðurstaða varðveislumats:

Ekki gerð sérstök tillaga um verndun húss

Fyrsti eigandi
Hönnun

Upphafleg notkun Verksmiðja
Verslun



Upphafleg gerð húss

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Tegund

Klæðning

Pakgerð

Þakklæðning

Undirstaða Steinsteyp

Útlit Einlyft
Kjallari

Saga

Varðveislumat

Byggingarlist	Lítið vægi.
Menningarsögulegt gildi	Engin.
Umhverfisgildi	Ófrágengið.
Upprunaleiki	
Ástand	Fremur lélegt.
Varðveislugildi	Ekkert.

Niðurstaða varðveislumats:

Ekki gerð sérstök tillaga um verndun húss

Fyrsti eigandi Sælgætirgerðin Vala
Hönnun Kjartan Sveinsson

Upphafleg notkun Sælgætisgerð



Upphafleg gerð húss

Tegund Steinsteipt
Klæðning Múrsléttað
Pakgerð Mænisþak
Þakklæðning Bárújárn
Undirstaða Steinsteipt
Útlit Einlyft
 Kjallari

Helstu breytingar

2001 Geymsla f. safnmuni

Hönnuðir breytinga

Óli Ásmundsson arkitekt

Saga

Varðveislumat

Byggingarlist Lítið vægi.
Menningarsögulegt gildi Engin.
Umhverfisgildi Ófrágengið.
Upprunaleiki
Ástand Sæmilegt.
Varðveislugildi Ekkert.

Niðurstaða varðveislumats:

Ekki gerð sérstök tillaga um verndun húss

Fyrsti eigandi

Upphafleg notkun

Járnsmiðja

Hönnun

Ormar Þór Guðmundsson



Upphafleg gerð húss

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Ómúrað
Pakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstaða	Steinsteypt
Útlit	Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Varðveislumat

Byggingarlist	Lítið vægi.
Menningarsögulegt gildi	Engin.
Umhverfisgildi	Ófrágengið.
Upprunaleiki	
Ástand	Sæmilegt.
Varðveislugildi	Ekkert.

Niðurstaða varðveislumats:

Ekki gerð sérstök tillaga um verndun húss

Fyrsti eigandi

Upphafleg notkun Annað

Hönnun Örnólfur Hall



Upphafleg gerð húss

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Múrsléttað
Pakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstaða	Steinsteypt
Útlit	Tvílyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Varðveislumat

Byggingarlist	Lítið vægi.
Menningarsögulegt gildi	Engin.
Umhverfisgildi	Ófrágengið.
Upprunaleiki	
Ástand	Viðhaldsþurfi.
Varðveislugildi	Ekkert.

Niðurstaða varðveislumats:

Ekki gerð sérstök tillaga um verndun húss

Fyrsti eigandi

Upphafleg notkun Annað

Hönnun Örnólfur Hall



Upphafleg gerð húss

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Bárujárn
Pakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstaða	Steinsteypt
Útlit	Tvílyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Varðveislumat

Byggingarlist	Lítið vægi.
Menningarsögulegt gildi	Engin.
Umhverfisgildi	Ófrágengið.
Upprunaleiki	
Ástand	Viðhaldsþurfi.
Varðveislugildi	Ekkert.

Niðurstaða varðveislumats:

Ekki gerð sérstök tillaga um verndun húss

Fyrsti eigandi

Upphafleg notkun

Bílgeymsla

Hönnun

Ormar Þór Guðmundsson



Upphafleg gerð húss

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	sjónsteypa
Pakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstaða	Steinsteypt
Útlit	Tvílyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Varðveislumat

Byggingarlist	Lítið vægi.
Menningarsögulegt gildi	Engin.
Umhverfisgildi	Ófrágengið.
Upprunaleiki	
Ástand	Viðhaldsþurfi.
Varðveislugildi	Ekkert.

Niðurstaða varðveislumats:

Ekki gerð sérstök tillaga um verndun húss

Fyrsti eigandi

Upphafleg notkun Annað

Hönnun

Ormar Þór Guðmundsson



Upphafleg gerð húss

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Sjónsteypa
Pakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstaða	Steinsteypt
Útlit	Tvílyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Varðveislumat

Byggingarlist	Lítið vægi.
Menningarsögulegt gildi	Engin.
Umhverfisgildi	Ófrágengið.
Upprunaleiki	
Ástand	Sæmilegt.
Varðveislugildi	Ekkert.

Niðurstaða varðveislumats:

Ekki gerð sérstök tillaga um verndun húss

Fyrsti eigandi

Upphafleg notkun Annað

Hönnun

Ormar Þór Guðmundsson



Upphafleg gerð húss

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Sjónsteypa
Pakgerð	Mænisþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstaða	Steinsteypt
Útlit	Einlyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Varðveislumat

Byggingarlist	Lítið vægi.
Menningarsögulegt gildi	Engin.
Umhverfisgildi	Lágmarks frágangur.
Upprunaleiki	
Ástand	Viðhaldsþurfi.
Varðveislugildi	Ekkert.

Niðurstaða varðveislumats:

Ekki gerð sérstök tillaga um verndun húss

Fyrsti eigandi

Upphafleg notkun Annað

Hönnun Ormar Þór Guðmundsson



Upphafleg gerð húss

Tegund	Steinsteypt
Klæðning	Sjónsteypa
Pakgerð	Risþak
Þakklæðning	Bárujárn
Undirstaða	Steinsteypt
Útlit	Tvílyft

Helstu breytingar

Hönnuðir breytinga

Saga

Varðveislumat

Byggingarlist	Lítið vægi.
Menningarsögulegt gildi	Engin.
Umhverfisgildi	Ófrágengið.
Upprunaleiki	
Ástand	Viðhaldsþurfi.
Varðveislugildi	Ekkert.

Niðurstaða varðveislumats:

Ekki gerð sérstök tillaga um verndun húss