

M I D B A R A K U R E Y R A R 1 9 7 9

VARÐVEIZLA OG HÙSVERND

Þorsteinn Gunnarsson arkitekt

Inngangur

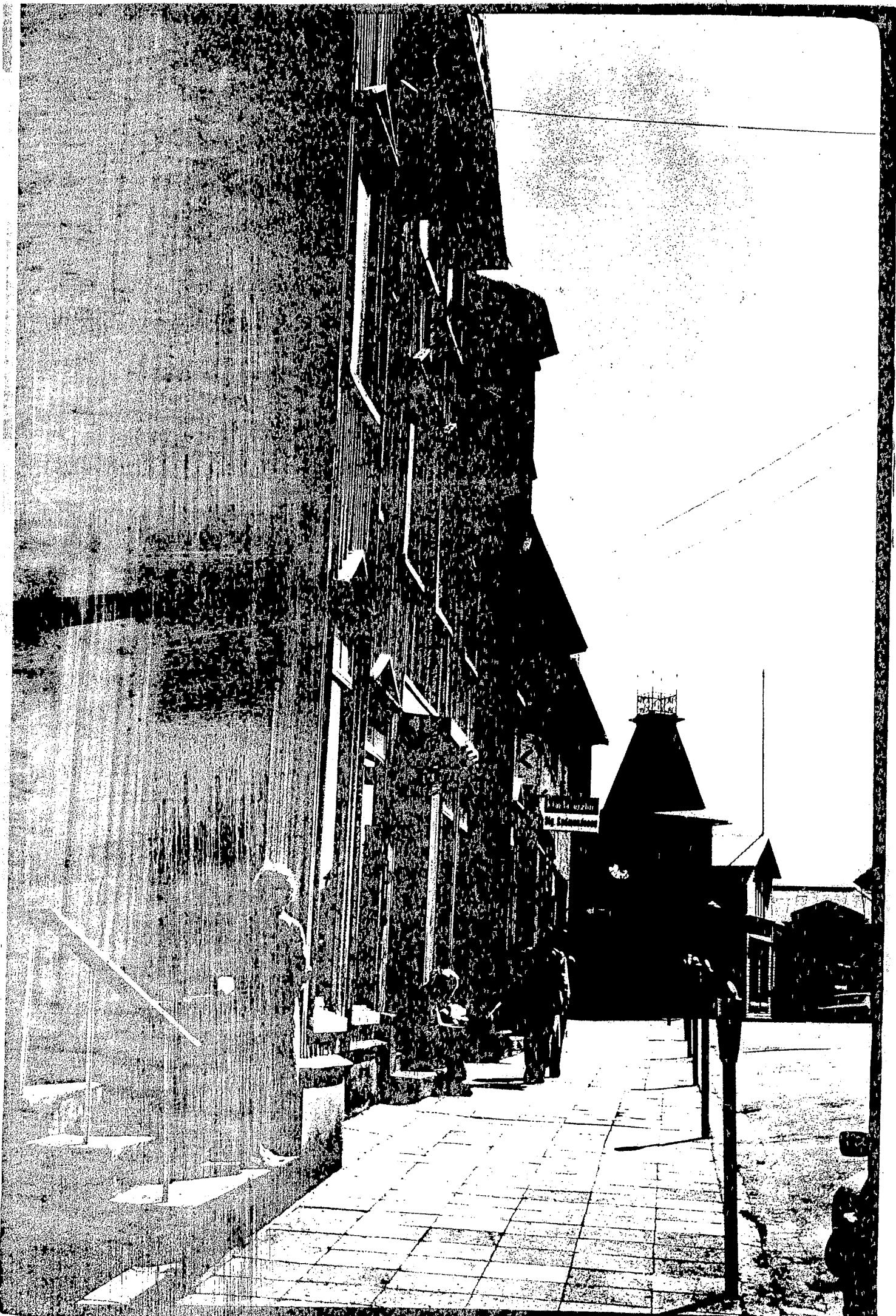
Árið 1971 var gerð könnun á gömlum byggingum, byggingasamtökum og götumyndum á Akureyri, og varðveizlugildi þeirra með tilliti til listræns og menningarsögulegs gildis. Verk þetta var unnið af undirrituðum á vegum Akureyrarþarðar og skipulags ríkisins, og niðurstöðurnar voru síðar notaðar sem hluti af forsendum fyrir vinnu að aðalskipulagi Akureyrar.

Í tengslum við tillögur að nýju deiliskipulagi fyrir miðbæ Akureyrar 1979, hefur skipulagsnefnd Akureyrar óskarð eitir því, að sé hluti varðveizlumatsins frá 1971, sem snertir miðbæjar-svæðið, verði endurskoðaður. Auk þess fór nefndin fram á, að gerð yrði nákvæm úttekt á ástandi nokkurra tiltekinna húsa við Hafnarstræti og kostnaður við endurnýjun þeirra áætlaður. Þessi hús standa öll austanvert við götuna, númer 82 - 92, á svæði, sem 1971 var afmarkað til varðveizlu undir heitinu Hafnarstræti við Torfunef.

Hér fer á eftir greinargerð með þessum premur verkpáttum, endurskoðun á varðveizlumati, ástandskönnun og kostnaðarástlun. Æn þessir þættir hafa þegar verið kynntir munnlega á fundi skipulagsneindar Akureyrar þ. 16. þ.m.

20. október 1979

Þorsteinn Guðnarrsson.



MÍÐBAR AKUREYRAR

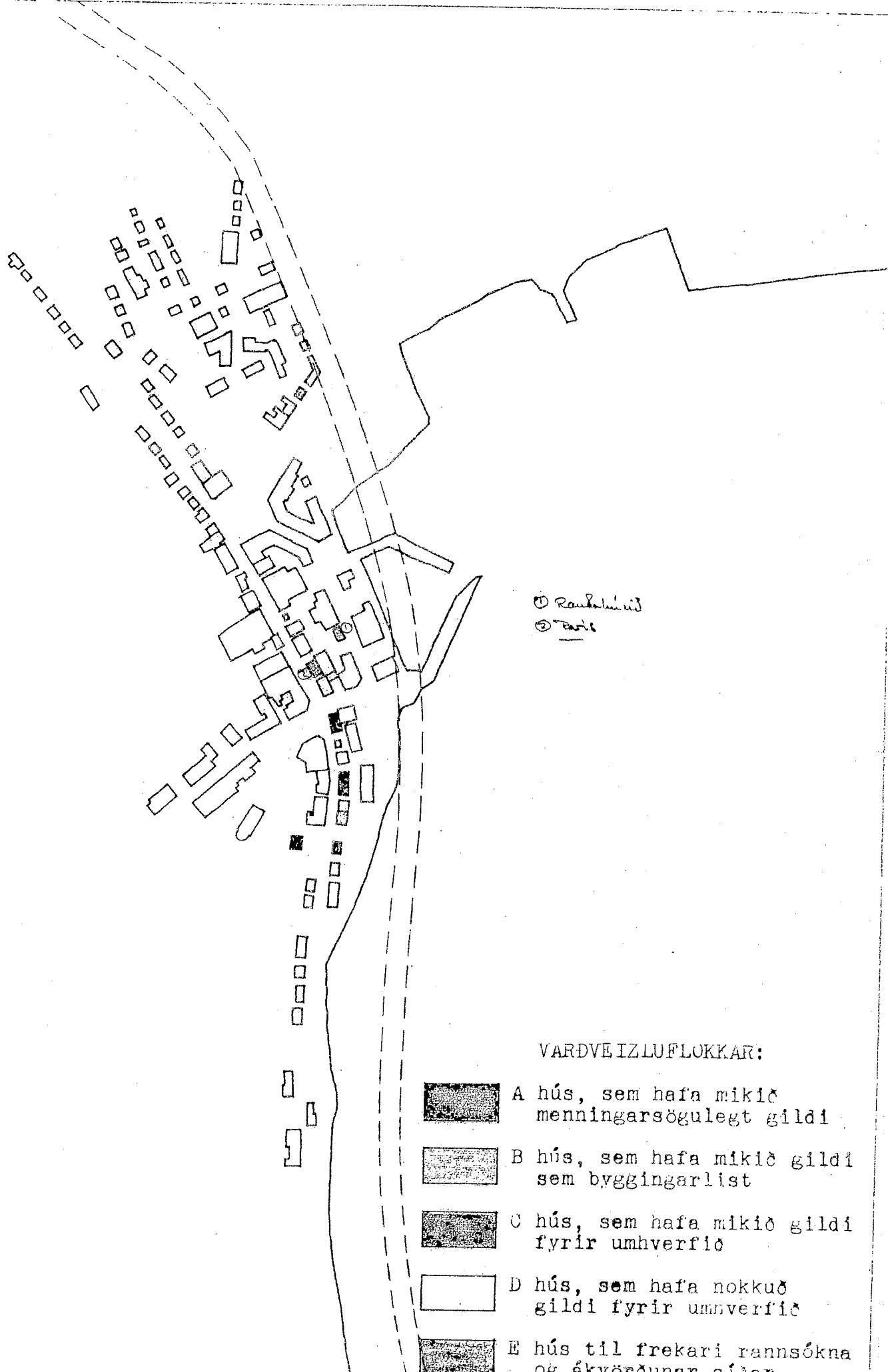
V a r ð v e i z l u m a t á g ö m l u m h ú s u m

Miðbæjarsvæði Akureyrar er afmarkað af brekkunni til vesturs, Glerárgötu og höfninni til austurs, íþróttavellinum til norðurs, en til suðurs teygir miðbærinn sig í áttina að Samkomuhúsinu.

Á Akureyri er að finna einstaklega heillega byggðarhluta frá gamalli tíð, einkum í Innbænum, við suðurhluta Hafnarstrætis og á Úddeyrinni. En á miðbæjarsvæðinu hafa orðið miklar og örar breytingar á byggingarháttum: steinsteypan hefur leyst timburhúsin af hólmi, og nýtingarhlutfall lóða hefur hækkað verulega á síðustu áratugum. En þó að lítið sé um heillega timburhúsabyggð á miðbæjarsvæðinu, eru þar þó nokkur stór timburhús, sem hingað til hafa sömt sér vel í miðbæ Akureyrar, og ætla metti, að geti gert það áfram, ef aðgát er höfð. Verður vikið nánar að þessum húsum síðar.

Í aðalskipulagi Akureyrar 1972-’93 var lögð áherzla á uppbyggingu miðbæjarins með fjölbreytta starfsemi, og talið nauðsynlegt að væntanlegt deiliskipulag tryggði, að jafnan veri völ á hæfum byggingarlóðum á svæðinu. Niðurstöður húsakönnunar 1971 gátu heldur ekki talizt stangast á við þessi sjónarmið, enda lögð á það áherzla í upphafi, að varðveisla gamallar byggðar yrði jákvæður þáttur í heildarskipulagi bæjarins með auðugu og margbreytilegu umhverfi. Ekki verður á það fallizt, að þessi sjónarmið hafi breytzt á s.l. átta árum.

Niðurstöður könnunar 1971 og flokkun húsa eftir varðveislu-gildi þeirra eru sýndar á meðfylgjandi korti. Á miðbæjarsvæðinu var 1 hús metið á A flokk ("Sigurhæðir"), 1 hús í B flokk (Hafnarstræti 86B), 4 hús í C flokk (Hafnarstræti 80A, 88 og 92),



3 hús í D flokk (Hafnarstræti 82, 84 og 90) og 3 hús í E flokk (Hafnarstræti 96, Strandgata 11 og Skipagata 16). Þitt varðveizlu-svæði er innan marka miðbæjarins, Hafnarstræti við Torfunef. Ástæða er til þess að minna á, að hús, sem unnt er að friða skv. þjóðminjalögum, má að öllu jöfnu finna í 2 efstu flokkunum, en skipulagsyfirvöldum er hins vegar ætlað að taka ákvörðun um hús í 3. og 4. flokki.

Í greinargerð, sem fylgdi könnuninni 1971, var gerður greinar-munur á friðun og varðveizlu. Friðun er staðfest af ráðherra sem pinglýst kvöð á viðkomandi húseign, en með varðveizlu er átt við verndun bygginga, sem byggð er á sameiginlegum vilja yfirvalda og húsráðenda. Á þeim átta árum, sem liðin eru frá því að fyrr-nefnd könnun var gerð, hafa nokkur hús verið friðuð að frumkvæði heimamánnna. Endursmið húsanna er hafin og er það húsverndunar-mönnum fagnaðarefnni. Það hefur hins vegar dregið, að þejaryfir-völd og húsráðendur hafi tekið höndum saman og markað stefnuna í varðveizlu. Af þessum sökum hefur á fundum skipulagsnefndar Akureyrar nýverið verið til umræðu aðrar leiðir til húsverndunar. Þegar þess er gætt, að endurnýjun byggðar á miðbæjarsvæðinu hefur reynzt hægari en ætla mátti 1971, er eðlilegt, að við endurskoðun sem þessa, komi til tals að fresta ákvörðun varðandi einstök hús, og þau einfaldlega látin standa áfram meðan þau endast, án þess að um varðveizlu eða friðunarkvöð sé að ræða. Í þessu tilviki er rétt að geta þess, að stundum hefur það borið við, að húsakannanir hafi verið túlkaðar á þann veg, að öll hús, sem ekki voru metin til varðveizlu, mætti umsvifalaust rífa. Húsakönnun vekur athygli á menningarsögulegu og byggingarsögulegu gildi húsa, metur ástand þeirra og notagildi, og tekur tillit til umhverfisgildis þeirra. Mörg gömul hús geta sannarlega reynzt

nýtanleg um ókominntíma, og engin ástæða er til þess að láta þau drabbast niður, þó að varðveislugildi þeirra sé lézt metið.

Við endurskoðun á varðveizlumati gömlu húsanna í miðbæ Akureyrar 1979 hafa 35 hús verið skoðuð með tilliti til aldurs, ástands, stöðu nússins í umhverfinu og listgildis. Niðurstöðurnar eru sýndar á meðiylgjandi yfirliti, og eru matsrlokkarnir 5. Fyrsti flokkur telst ágetur, annar flokkur mjög góður, þriðji flokkur góður, fjórði flokkur sæmilegur og fimmsti flokkur slæmur.

Nér verður á eftir gerð nánari grein fyrir hverjum svæðishluta fyrir sig.

1. Hafnarstræti við Torfunef.

Húsin 7 við Hafnarstræti austanvert, nr. 82 - 92, hafa sérstöðu á miðbæjarsvæðinu, en um þessi hús segir orðrétt í greinar-gerð 1971:

"A þessum stað hefur myndast fallegt göturými, sem lokast til norðurs næst miðbænum. Sérstaka athygli vekja húsin austan við götuna og þá einkum suðurhlið hússins nr. 86, sem er einstaklega gott dæmi um sérkenni í húsaðgerðarlist Akureyringa frá síðustu aldamótum. A þessum stað mætir gómil byggð því umverfi sem einkennir miðbæinn. Æskilegt er að þessi hús séu nýtt fyrir skrifstofur eða skylda starfsemi.

Hin stóru timburhús á staðnum sóma sér áætlega í nálagð miðbæjarins. Æskilegt er, að hvert hús komist í eigu eins aðila, en jafnframt þarf að geta þess, að þau fyrirtæki, sem koma til með að nýta húsin, krefjist ekki mikillar rýmisauknunar í framtíðinni, steinbygggingin nr. 86 við Hafnarstræti er sannarlega viti til varnaðar.

Snerting gamals og nýs kemur til með að einkenna þetta svæði í framtíðinni, því er hér öðrum stöðum fremur ástæða til þess að geta þess sérstaklega, að nýbygginingar og annað, sem snertir varðveislu á staðnum, sé í fyllsta sanræmi við þau hús, sem lagt er til að verði varðveitt. Þetta gildir fyrir hugsanlegar nýbygginingar við Hafnarstræti og ný mannvirki austan við núverandi byggð."

Ekki verður annað séð, en flest af ofanskráðu sé enn í fullu gildi.

Hafnarstrætið sunnanvert er tengiliður Innbæjarins og miðbæjarkjarnans, og hvað sem líður gildi einstakra húsa á þessu svæði, er húsaröðin öll þýðingarmikill hlekkur í bæjarmynndinni,

	BYGGINGARÁR	ÁSTAND	STAÐA HÚSSINS I UMHVERFINU	LÍSTGILDI	VARDVEIZLUMAT 1971	HÚSVERND 1979	ATHUGASEMDIR
Hafnarstræti 82	1919	95%	1	2	D	x	
-- 84	1907	43%	2	4	D		
-- 86A	1920	71%	1	3	C	x	
-- 86B	1903	43%	1	2	B	x	
-- 88	1900	58%	1	2	C	x	
-- 90	1906	69%	3	4	D	x	
-- 92	1900	95%	2	2	C	x	
-- 94	1906	2	3	3		x	geta staðið meðan húsin endast
-- 96	1913	3	2	3	E	x	
-- 97	1903	3-4	5	3			má fjarlægja
-- 98	1923	3	2	4			
-- 100B	1927	3	4	3		x	söluturn
-- 103	1900	4-5	5	4			
-- 105	1897	5	5	5			má fjarlægja
-- 106	1915	3	4	5			
Brekkugata 1A	1901	2	3	3			
-- 3	1902	2	3	4			
-- 5	1902	4	4	3			
-- 7	1903	4	3	3			
-- 11	1904	2	1	2		x	
-- 13	1904	4	1	4		x	gróður- og umhverfis- vernd
-- 15	1915	3	1	3		x	
Skipagata 16	1907	5	5	3	E		
Strandgata 7	1906	4	3	4			
-- 9	1907	4	3	4			
-- 11	1906	1	1	2	E		
-- 13	1907	3	1	3			
Glerárgata 1	1900	2	3	3			
-- 3	1900	3	3	3			
Gránufélagsg. 5	1907	4	3	4			
Laxagata 1	1929	4	2	4			
-- 2	1932	3	2	3			
-- 5	1933	2	1	3			
-- 6	1933	2	1	3			
-- 8	1935	2	4	5			

par sem gömul byggð mætir nýrri. Það sem spilla þessari húsa-
röð öðru fremur er niðurniðsla og vanhirða, þeði á húsum og
lóðum. Nauðsynlegt er að fjarlægja viðbyggingar, sem spilla
heildarmyndinni, og hugsa vandlega að frágangi lóða. Hánar verður
fjallað um ástand húsanna, kostnað við endurnýjun og hugsanleg
framtíðarnot í tveimur næstu köflum greinargerðarinnar.

2. Hafnarstræti milli kaupvangsstrætis og ráðhústorgs.

Stórvinnslu einkenna pennan hluta hafnarstrætis. Timbur-
húsin vestan við götuna, nr. 97, 103 og 105, ber tvímelalaust
að fjarlægja, og fylla í skörðin með skynsamlegu nýtingarhlut-
falli. Um timburhúsin austan við götuna gildir öðru máli, par
eð þau standa öll í sòmu línu og steinhúsin. Ekkert virðist því
til fyrirstöðu, að þau fái að standa áfram, a.m.k. meðan þau
endast, og má þess geta, að þegar eru hainar endurbætur á Hafnar-
stræti 94, Hamborg. Hafnarstræti 96, París, setur óneitanlega
nokkurn svip á miðbæinn, og húshliðin hefur ótvírætt myndrænt
gildi, t.d. þegar gengið er suður Brekkugötu. Húsið nýtist
ágætlega í dag sem verzlunarhús og getur gert það áíram. Það er
einkum húshliðin sem hefur gildi fyrir umhverfið, því að innan-
húss er fátt sem minnir á upprunalega gerð. Við Hafnarstrætið er
lítill sölturn, sem hugsanlega mætti nota áíram í framtíðinni,
og þá ekki endilega á þeim stað, sem hann stendur nú.

3. Brekkugata.

Húsin neðst við Brekkugötu, nr. 1, 3, 5 og 7 eru ýmist mikil
breytt frá upprunalegri gerð eða úr sér gengin. Öll þessi hús
meða vikja fyrir nýbyggingum. Húsin nr. 11, 13 og 15 við Brekku-
götu standa einstaklega fallega í brekkunni, umlukin hávöxnum
trjám með aðkomu um sér sniðnar útitröppur. Á mörkum íbúðar-
hverfis og miðbæjar má telja eðlilegt, að þessi þrjú hús fái að
standa óhreyfð í framtíðinni.

4. Hús við Strandgötu og Glerárgötu.

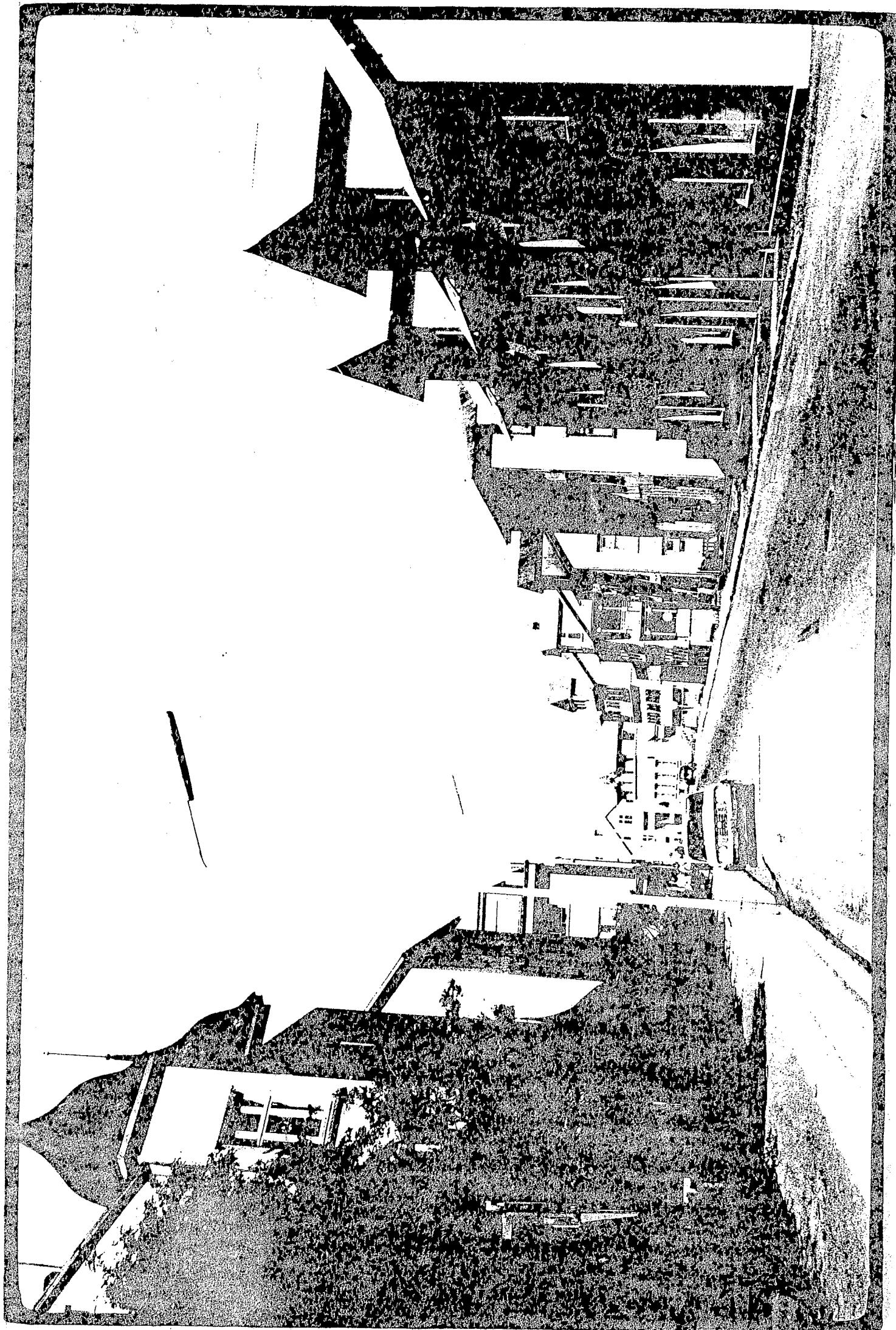
Hér er um að ræða þ timburhús, nr. 7, 9, 11 og 13 við Strandgötu og nr. 1 og 3 við Glerárgötu. Þetta er óneitanlega heilleg húsapyrping, en slitin úr samhengi að því marki, að ekki er unnt að mæla með varðveislu á þessum stað. Það verður þó að játast, að talsverð eftirsjá er að húsinu Strandgata 11 ("Lögmannshlíð"), sem er fallegt hús og vandað í upphafi, og vel við haldið í alla staði. Hugsanlega mætti flytja húsið, en engan veginn má riða það án þess að mæla það og ljósmynda áður.

5. Skipagata 16.

Húsið stendur illa í umhverfinu, það er óvandað í upphafi, og þar að auki illa við haldið. Nokkur óvissa virðist ríkja um uppruna hússins, og þess vegna verður engu sleðið föstu um gildi hússins fyrir sögu staðarins, en byggingsarsögulegt gildi þessi er sáralitið.

6. Laxagata.

Skipulagsnefnd hefur beðið um álit á húsum við Laxagötu, en vegna aldurs var þeim enginn gaumur gefinn 1971. Hér er um að ræða 5 snotur og síðbún timburhús, byggð á árunum 1929-’35, og því er ekki að undra, að ástand hússanna er mjög gott. Hús og gróður skapa notalegt umhverfi á þessum stað, og það er sjálfsæt ástæðan fyrir því, að leitað er umsaðnar. Byggingsarsögulegt gildi hússanna verður að teljast afar takmarkað, en þau hafa talsvert gildi fyrir umhverfið. Ákvörðun um varðveislu eða niðurrif er því alfaríð vísað til skipulagsyfirvalda, en vert er að hafa í huga, að í næsta nágrenni hafa þegar risið a.m.k. 4 stórbýggingar, og skammt fyrir austan, á Oddeyrinni, nánar tiltekið við Lundargötu og Norðurgötu, er hverfi, sem búið er sömu kostum og Laxagata, en hefur byggingsarsögulegt gildi að auki.



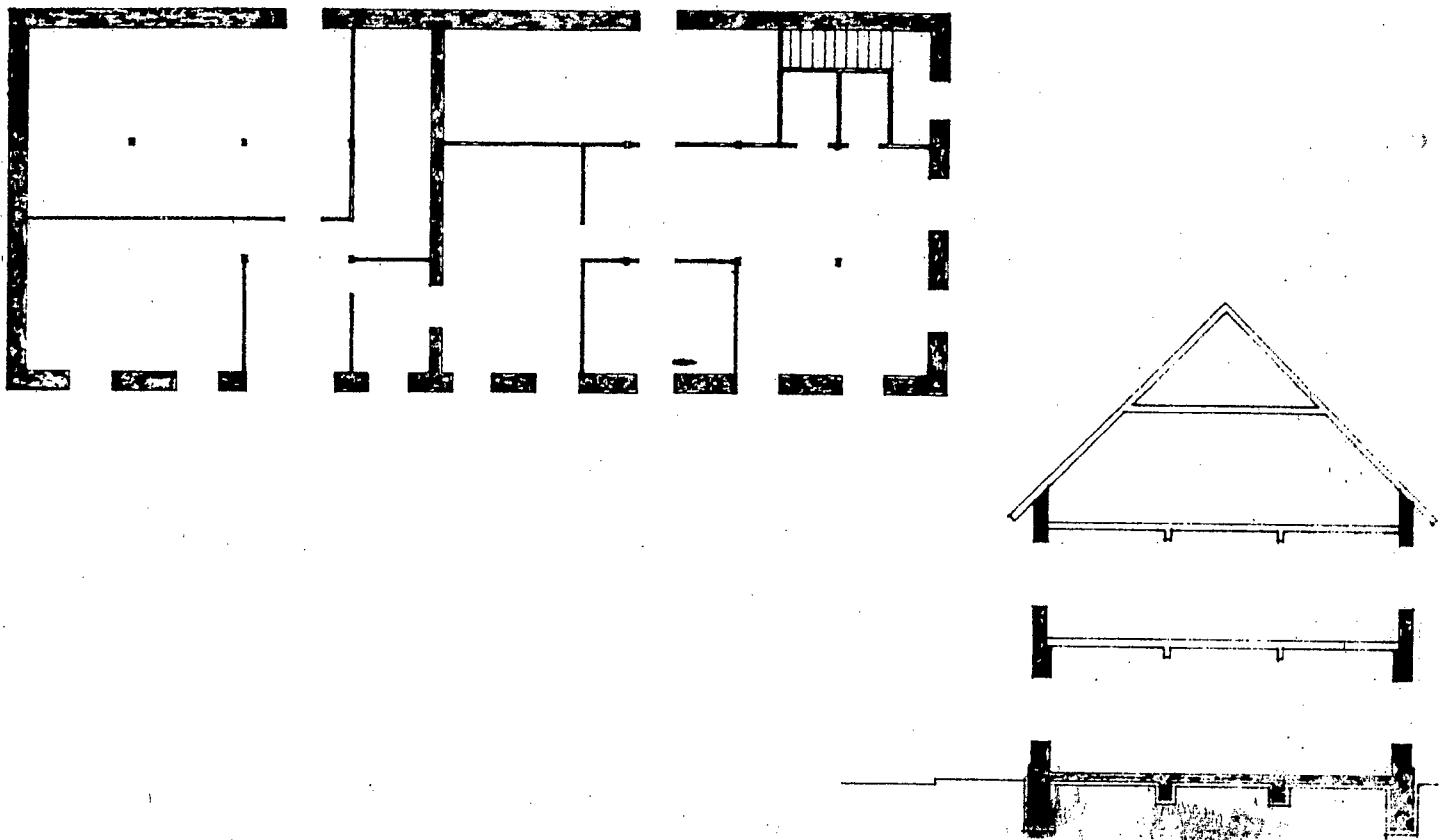
HAFNARSTRÆTI VIÐ TORFUNEF

Lýsing og ástandskönnun

Öll húsin á varðveislusvæðinu hafa verið skoðuð eins nákvæmlega og kostur er. Hjá teknideild Akureyrarþejar fengust þær hústeikningar, sem tiltækjar voru, en önnur hús voru skissumeld, og dregnar upp myndir af herbergjaskipan 1. hæðar og sneiðingar í kvarða 1:200. Upplýsingar um byggingarár og rúmtak húsanna fengust af fasteignamati 1970. Ástand húsanna var kannað, án þess þó, að einstakir byggingarhlutar, eins og t.d. veggir og loft, hafi verið opnaðir. Ástand húsanna einkennist af áralangri vanhirðu á ytra byrði, en ástandið innanhúss er viðast hvar betra en ætla metti af ytra últiti einu saman. Þó er ástand húsanna nr. 84 og 86B slakt utanhúss sem innan, en húsin nr. 82 og 92 hafa hins vegar sérstöðu vegna góðs ástands þegar á heildina er litið. Saman hefur verið lýsing á hverju húsi fyrir sig, og jafnframt hefur verið gerð tilraun til þess að meta framtíðarnot búsanna.

Hér verður á eftir gerð grein fyrir þessum upplýsingum, og til samanburðar eru látin fylgja afrit af skoðunarblögum þessara sömu húsa frá 1971.

- - -

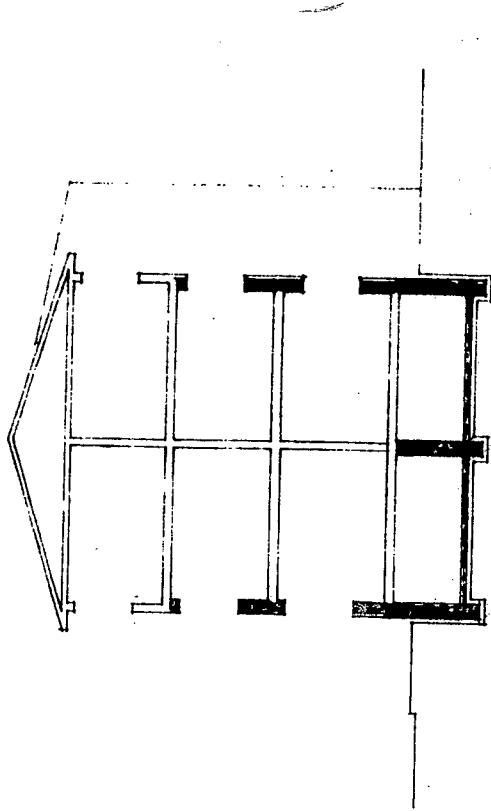
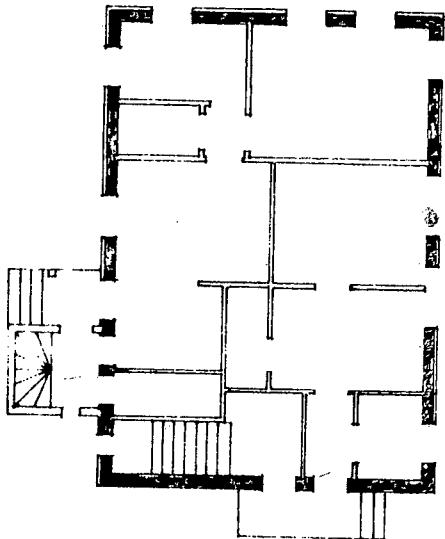


H A F N A R S T R Ä T I 8 2

grunnmynd sneiðing kvarði 1:200

LÝSING

Húsið er tvílyft steinhús, portbyggt með háu risi og kvistum. Húsið stendur á lágum grunni. Pakið er járnvarið. Húsið fer mjög vel í umhverfinu. Húsið er byggt árið 1919, og vandað í upphafi, en 2. hæð og ris eru óinnréttuð. Húsinu er vel við haldið í dag. Rúmtak hússins er $2360,0 \text{ m}^3$. Húsið getur vafalítið nýtzt til margra hluta í framtíðinni, en í dag er þar vörugeymsla og þjónusta.

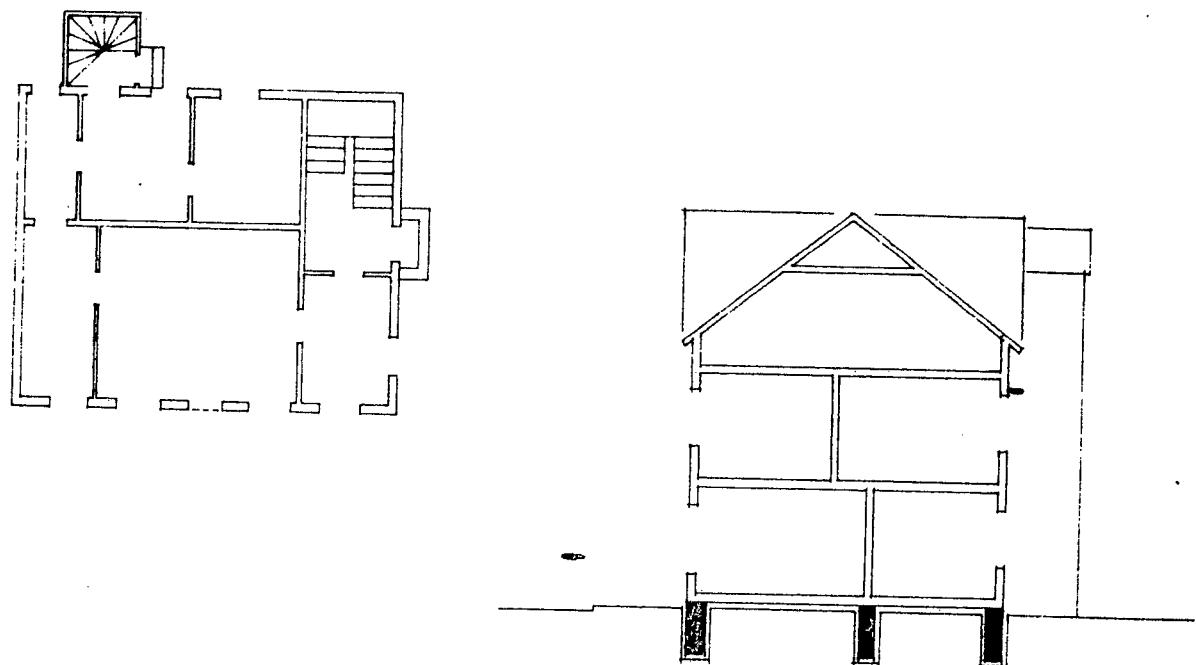


grunnmynd sneidind kvarði 1:200

HAFNARSTRÆTI 84

LISTING

Húsið er 3 haðir með valmapaki. Undir öllu húsinu er lágor kjöllari. Tvar neðri haðirnar eru úr steinsteypu, en efta haðin er úr timbri. Á austurhlíð hússins er skúrbygging. Allt húsið er járnvaríð. Pakgerð hússins er frábrugðin öðrum húsum í hverfinu, og húsið ríſ

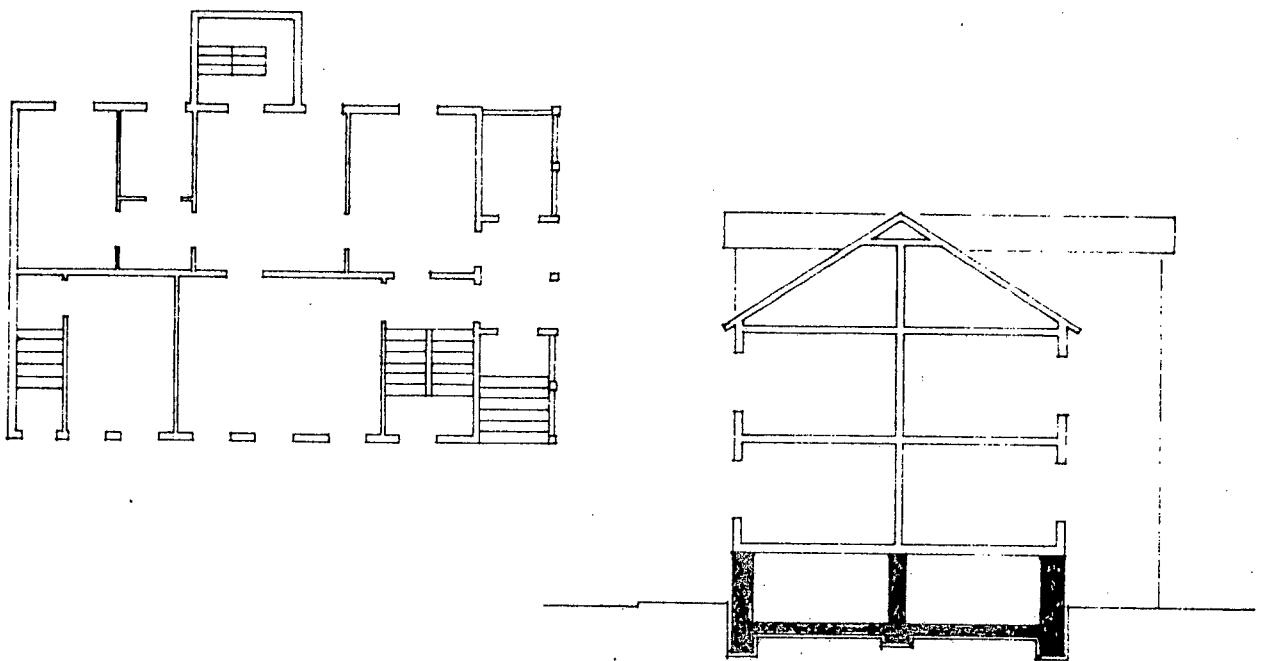


H A F N A R S T R A E T I 8 6 A

grunnmynd sneiðing kvarði 1:200

LÝSING

Húsið er tvíflyft timburhús, portbyggt með háu risi og kvistum. Húsið stendur á lágum grunni. Á austurhlið hússins er skúrbygging. Veggir eru klæddir asbestosplötum, en þakið er járnvarið. Húsið fer mjög vel í umhverfinu. Húsið er byggt árið 1920, og vandað í upphafi. Nauðsynlegt er að skipta um ytra byrði hússins, en ástand allra eignarhluta inni ergott. Rúmtak hússins er $657,6 \text{ m}^3$. Æskileg framtíðarnotkun hússins er íbúð og þjónusta.

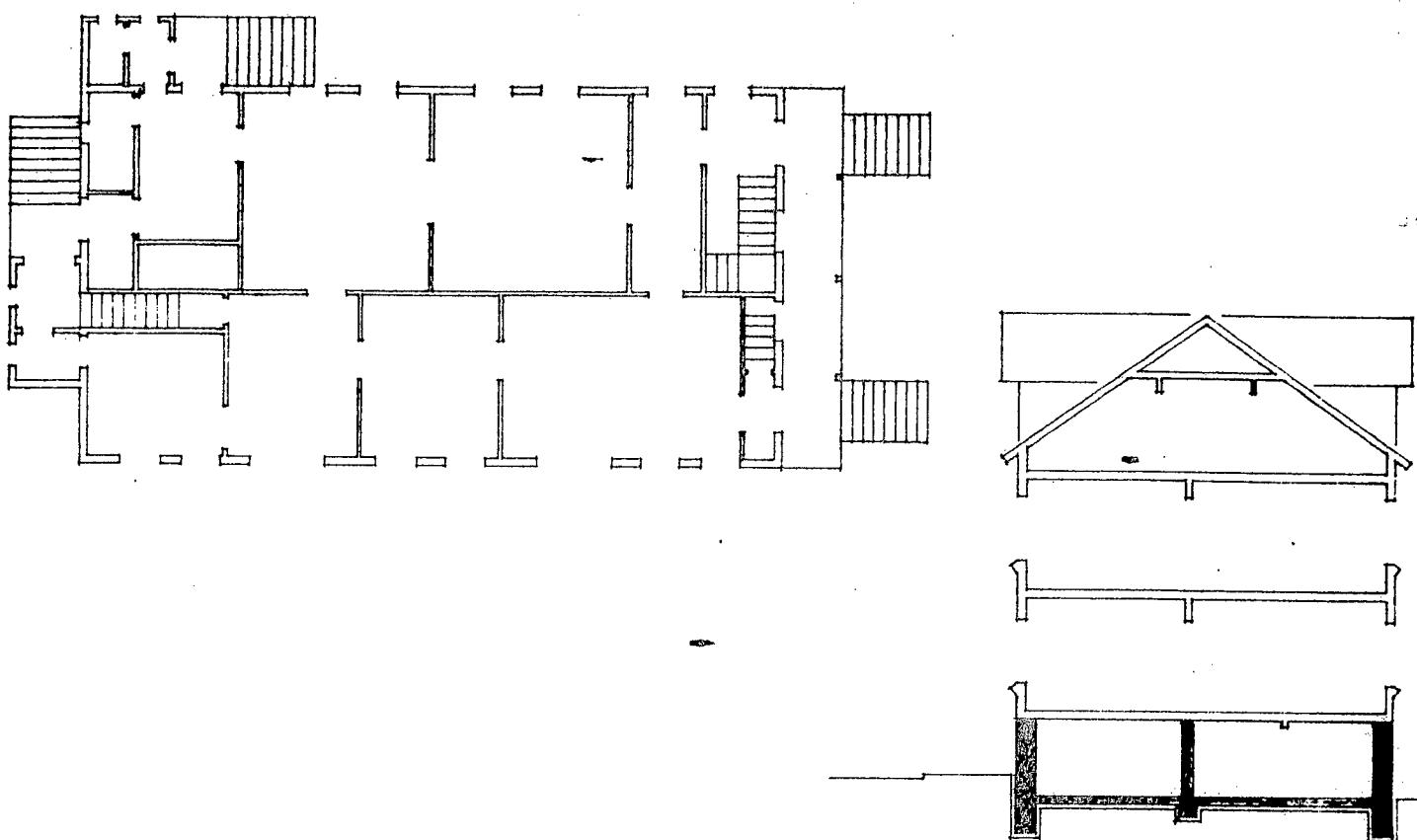


H A F N A R S T R E T I 8 6 B

grunnmynd sneiðing kvarði 1:200

LÝSING

Húsið er tvíflyft timburhús með háu risi og kvistum. Undir öllu húsinu er kjallari. A suðurhlið eru veggsvalir og á austurhlið skúrbygging. Skúrbyggingin er klædd vatnsklæðningu, en að öðru leyti er allt húsið járnvarið. Húsið fer mjög vel í umhverfinu. Húsið er byggt árið 1903, og sæmilega vandað í upphafi. Veggsvalirnar eru illa farnar vegna langrar vanhirðu, en þeim hefur ekki verið breytt frá upprunalegri gerð. Þær eru gott dæmi um séreinkenni í húsagerðarlist Akureyringa frá síðustu aldamótum. Nauðsynlegt er að skipta um ytra byrði hússins, gera við fúaskemmdir í klæðningu og tréskurði og endurbæta alla eignarhluta að nokkru. Rúmtak hússins er $1216,0 \text{ m}^3$. Eskileg framtíðarnotkun hússins er skrifstofuhús, en sé þess ekki kostur, mætti nota húsið áfram sem íbúðarhús.

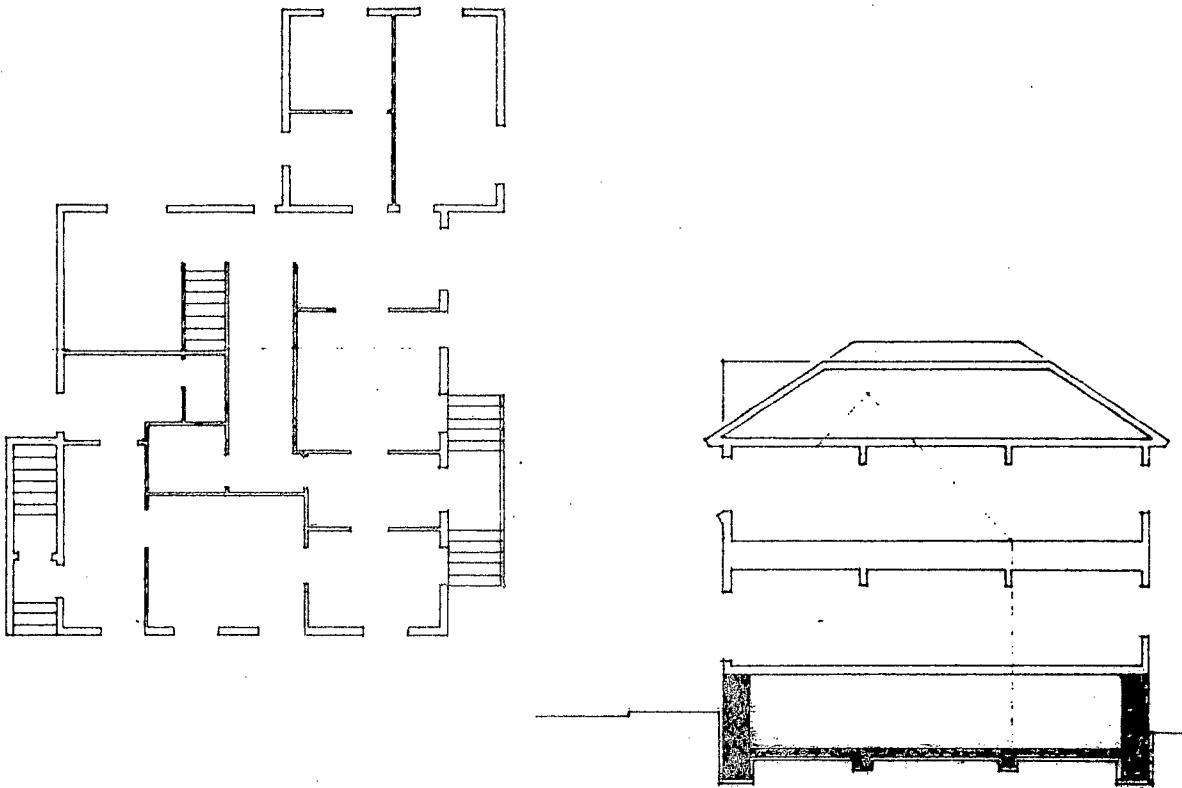


H A F N A R S T R Ä T I 8 8

grunnmynd sneiðing kvarði 1:200

LÝSING

Húsið er tvíflyft timburhús, portbyggt með háu risi og kvistum. Undir öllu húsinu er kjallari. Allt húsið er járnvarið. Húsið fer mjög vel í umhverfinu. Húsið er byggt árið 1900, og vandað í upphafi. Einstakir byggingarhlutar og húsið í heild hafa byggingarsögulegt gildi. Nauðsynlegt er að skipta um ytra byrði hússins, endurbæta 1. hæð norður að fullu og 2. hæð norður að nokkru. Rúmtak hússins er $1945,4 \text{ m}^3$. Æskileg framtíðarnotkun hússins er opinber þjónusta, en sé þessekki kostur, mætti nota húsið áfram sem íbúðarhús.

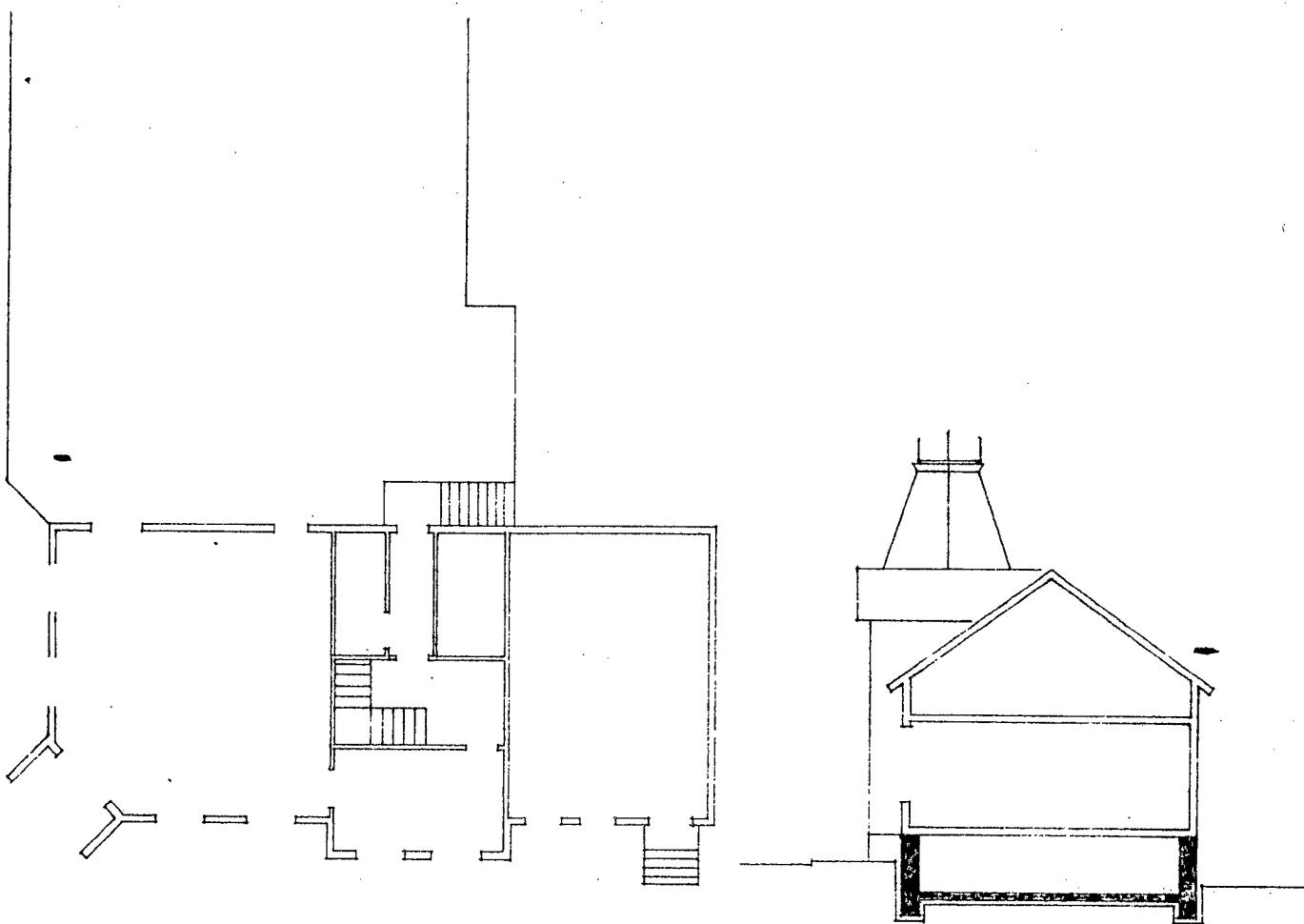


H A F N A R S T R Ä T I 9 0

grunnmynd sneiðing kvarði 1:200

LYSING

Húsið er tvílyft timburhús með valmapaki. Undir öllu húsinu er kjallari. Á austurhlið er útbygging, ein hæð á kjallara með skúrpaki. Allt húsið er járnvarið. Húsið fer vel í umhverfinu, ef horft er norður Hafnarstrætið, en öllu verr, ef horft er suður Hafnarstrætið. Elzti hluti hússins var byggður 1906, og vandaður í upphafi. Árið 1921 var húsið lengt til austurs um helming upphaflegrar húsbreiddar og hækkað um eina hæð. Útbyggingin er frá 1941. Húsið er því mikið breytt frá upprunalegri gerð, og síðari tíma viðbætur jafnast ekki á við elzta hluta hússins hvað frágang snertir. Nauðsynlegt er að skipta um ytra byrði hússins, en ástand allra eignarhluta inni er gott. Rúmtak hússins er $1118,3 \text{ m}^3$. Askileg framtíðernotkun hússins er skrifstofuhús.



H A F N A R S T R Ä T I 9 2

grunnmynd sneiðing kvarði 1:200

LÝSING

Húsið er portbyggt timburhús, ein hæð með háu risi, kvistum og hornturni. Undir húsinu er lágor kjallari að hluta. Ýtri klæðning veggja er vatnsklæðning, en þakið er járnvarið. Húsið fer vel f umhverfinu. Húsið er byggt árið 1900 og vandað í upphafi. Húsinu er vel við halddið í dag. Rúmtak hússins (þ.e. þess hluta, sem stendur við Hafnarstræti) er $1262,0 \text{ m}^3$. Æskileg framtíðarnotkun hússins er sérhæft hús, matsala.

Hafnarfjörður 82

600682401

Byggingarár 1919

Hústeikningar 1 upprunaleg 2 uppmæling 3 hlutateikning

Myndir Minjanefða

Skjöl

SÖGULEGT GILDI

1 merk stofnun

2 frægir menn

3 annað

VIÐHALD

1 ágætt

2 mjög gott

3 gott

4 sämilegt

5 slæmt

STADA HÜSSINS Í UMHVERFINU

① ágæt

2 mjög góð

3 góð

4 sämileg

5 slæm

LISTGILDI HÜSSINS

1 ágætt

2 mjög gott

3 gott

4 sämilegt

5 slæmt

húsagerð 9

byggingarhlutar

Steinlínus

NÜVERANDI NOTKUN

1 einbýlish.sér

2 einbýlisraðhús

3 sam/fjölb.hús

4 verzlunarhús

5 skrifstofuhús

6 iðnaðarhús

7 bílskúr

8 vörugeymsla

9 sérhæft hús

0 annað

UPPHAFLEG NOTKUN

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

HUGSANLEG FRAMTIÐARNOT

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

VARDVEIZLUMAT

A mannvirki með þjóðar- eða staðargildi

B hús, sem hafa mikið listrænt gildi

C góð hús, sem hafa mikið gildi fyrir umhverfi sitt

D hús, sem hafa nokkuð gildi fyrir umhverfi sitt

Hafnarstræti 84

660682201

Byggingarár 1907

Hústeikningar 1 upprunaleg 2 uppmæling 3 hlutateikning

Myndir Ninjambur

Skjöl

SÖGULEGT GILDI

① merk stofnun Landsinsstöð um alltlangt skeit

2 frægir menn

3 annað

VIÐHALD

1 ágætt

2 mjög gott

3 gott

④ særilegt

5 slæmt

STADA HÜSSINS I UMHVERFINU

1 ágæt

② mjög góð

3 góð

4 særileg

5 slæm

LISTGILDI HÜSSINS

húsagerð 7

byggingarhlutar

1 ágætt

2 mjög gott

3 gott

④ særilegt

5 slæmt

Gert A met valma

NÜVERANDI NOTKUN

1 einbýlish.sér

2 einbýlisraðhús

③ sam/fjölb.hús

4 verzlunarhús

5 skrifstofuhús

6 iðnaðarhús

7 bílskúr

8 vörugeymsla

9 sérhæft hús

0 annað

UPPHAFLEG NOTKUN

1

2

③

④

5

6

7

8

9

0

HUGSANLEG FRAMTIÐARNOT

1

2

③

④ á næstu hæf

⑤ á næstu hæf

6

7

8

9

0

VARÐVEIZLUMAT

A mannvirki með þjóðar- eða staðargildi

B hús, sem hafa mikið listrænt gildi

C góð hús, sem hafa mikið gildi fyrir umhverfi sitt

D hús, sem hafa nokkuð gildi fyrir umhverfi sitt

Hafnarstræti 86 A

600682202

Byggingarár 1920

Hústeikningar ① upprunaleg 2 uppmæling 3 hlutateikning

Myndir Menjosafor

Skjöl

SÖGULEGT GILDI

1 merk stofnun

2 frágir menn Jóhann Rakkelsen

3 annað

VIÐHALD	INNANHÚSS	STADA HÜSSINS Í UMHVERFINU
1 ágætt	1 1 1 1 1	① ágæt
2 mjög gott	2 2 2 2 2	2 mjög góð
3 gott	③ ③ 3 3 3	3 góð
④ sæmilegt	4 4 4 4 4	4 sæmileg
5 slæmt	5 5 5 5 5	5 slæm

LISTGILDI HÜSSINS	húsagerð 0	byggingarhlutar <u>stigargangur inni.</u>
1 ágætt		
2 mjög gott		
3 gott		
4 sæmilegt		
5 slæmt		

NÜVERANDI NOTKUN	UPPHAFLEG NOTKUN	HUGSANLEG FRAMTÍÐARNOT
1 einbýlish.sér	①	①
2 einbýlisraðhús	2	2
③ sam/fjölb.hús	3	3
4 verzlunarhús	④	4
5 skrifstofuhús	5	5
6 iðnaðarhús	6	6
7 bílskúr	7	7
8 vörugeymsla	8	8
9 sérhæft hús	9	9
0 annað	0	0

VARÐVEIZLUMAT

A mannvirki með þjóðar- eða staðargildi

B hús, sem hafa mikið listrænt gildi

C góð hús, sem hafa mikið gildi fyrir umhverfi sitt

D hús, sem hafa nokkuð gildi fyrir umhverfi sitt

Hafnarfæsti 86

600682203

Byggingarár 1903

Hústeikningar 1 upprunaleg 2 uppmæling ③ hlutateikning

Myndir Nirjasafn

Skjöl

SÖGULEGT GILDI

1 merk stofnun

2 frægir menn Kristján Arnarson kampsmaður

3 annað Veglinninn. Eyrjafjörður

VIÐHALD	INNANHÚSS	STÁÐA HÜSSINS Í UMHVERFINU
1 ágætt	1 1 1 1 1	① ágæt
2 mjög gott	2 2 2 2 2	2 mjög góð
3 gott	③ 3 3 3 3	3 góð
④ sæmilegt	4 4 4 4 4	4 sæmileg
5 slæmt	5 5 5 5 5	5 slæm

LISTGILDI HÜSSINS	húsagerð 6	byggingarhlutar
1 ágætt		
② mjög gott	nork-ísl-hús	svalir (sutar)
3 gott		
4 sæmilegt		
5 slæmt		

NÜVERANDI NOTKUN	UPPHAFLEG NOTKUN	HUGSANLEG FRAMTÍÐARNOT
1 einbýlish.sér	①	1
2 einbýlisraðhús	2	2
③ sam/fjölb.hús	3	3
4 verzlunarhús	④	4
5 skrifstofuhús	5	⑤
6 iðnaðarhús	6	6
7 bílskúr	7	7
8 vörugeymsla	8	8
9 sérhæft hús	9	9
0 annað	0	0

VARÐVEIZLUMAT

A mannvirki með þjóðar- eða staðargildi

B hús, sem hafa mikið listrænt gildi

C góð hús, sem hafa mikið gildi fyrir umhverfi sitt

D hús, sem hafa nokkuð gildi fyrir umhverfi sitt

Hafnarstræti 88

6006822014

Byggingarár 1900

Hústeikningar 1 upprunaleg ② uppmæling ③ hlutateikning

Myndir Mönjauðar

Skjöl

SÖGULEGT GILDI

① merk stofnun Norvegsbankinn

② frágir menn Valdimur Stephensen, Fríðrik Kortjánnsson, Þjóði Jónasson,
3 annað Hannes Hafstein, Andreas Bertelsen, Jón Nortmann,
Ragnheiður Ólafsson.

VIÐHALD	INNANHÚSS	STADA HÜSSINS Í UMHVERFINU
1 ágætt	1 1 1 1 1	① ágæt
2 mjög gott	② ② ② ② 2	2 mjög góð
3 gott	③ ③ ③ ③ 3	3 góð
4 sæmilegt	4 4 4 4 ④	4 sæmileg
5 slæmt	5 5 5 5 5	5 slæm

LISTGILDI HÜSSINS	húsagerð 6	byggingarhlutar
1 ágætt		þurtumblinatur ritu
2 mjög gott		fingert skraut á hlíðum
3 gott	norsk - ísl - hús	frágangur á loftum inni
4 sæmilegt		
5 slæmt		ath. náðar bursarlisti

NÜVERANDI NOTKUN	UPPHAFLEG NOTKUN	HUGSANLEG FRAMTIÐARNOT
1 einbýlish.sér	1	1
2 einbýlisraðhús	2	2
③ sam/fjölb.hús	③	3
4 verzlunarhús	4	4
5 skrifstofuhús	⑤	5 opinber fjölmesta
6 iðnaðarhús	6	6
7 bílskúr	7	7
⑧ vörugeymsla	8 met mikið	8
9 sérhæft hús	9 álapa á bursar-	9
0 annað	0 lit.	0

VARDVEIZLUMAT

A mannvirki með þjóðar- eða staðargildi

B hús, sem hafa mikið listrænt gildi

C góð hús, sem hafa mikið gildi fyrir umhverfi sitt

D hús, sem hafa nokkuð gildi fyrir umhverfi sitt

Hafnarfjörður 90

600646401

Byggingarár 1906-21

Hústeikningar 1 upprunaleg 2 uppmæling 3 hlutateikning

Myndir Mönjamfru

Skjöl

SÖGULEGT GILDI

1 merk stofnun

2 frágir menn

③ annað Fyrsta verzlunarhús KEA

VIÐHALD

1 ágætt

2 mjög gott

③ gott

4 sæmilegt

5 slæmt

STADA HÜSSINS I UMHVERFINU

1 ágæt

2 mjög góð

③ góð

4 sæmileg

5 slæm

LISTGILDI HÜSSINS

1 ágætt

2 mjög gott

③ gott

4 sæmilegt

5 slæmt

húsagerð O

byggingarhlutar

byggt ofan á og ankin til
austurs.

blendningar

friðboggi til austurs.

NÜVERANDI NOTKUN

1 einbýlish.sér

2 einbýlisraðhús

3 sam/fjölb.hús

4 verzlunarhús

⑤ skrifstofuhús

6 iðnaðarhús

7 bílskúr

8 vörugeymsla

9 sérhæft hús

0 annað

UPPHAFLEG NOTKUN

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

HUGSANLEG FRAMTÍÐARNOT

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

VARÐVEIZLUMAT

A mannvirki með þjóðar- eða staðargildi

B hús, sem hafa mikið listrænt gildi

C góð hús, sem hafa mikið gildi fyrir umhverfi sitt

D hús, sem hafa nokkuð gildi fyrir umhverfi sitt

Hafnarstræti 92

600682208

Byggingarár 1900

Hústeikningar 1 upprunaleg 2 uppmaeling ③ hlutateikning

Myndir *Mín jövudur*

Skjöl *Sagnið 1902 29.6. Saga Ak. fols. 197*

SÖGULEGT GILDI

Eldinborg / Grindmannsverðlaun

1 merk stofnun

② frægir menn

Eggert Þorðarson, Ívar Þelgason

3 annað

Sniður: Sigríður Jónasson

VIÐHALD

1 ágætt

2 mjög gott

③ gott

4 sәmilegt

5 slæmt

STADA HÚSSINS I UMHVERFINU

1 ágæt

2 mjög góð

③ góð

4 sәmilegt

5 slæm

LISTGILDI HÚSSINS

húsagerð 0

byggingarhlutar

1 ágætt

② mjög gott

3 gott

4 sәmilegt

5 slæmt

blendingur

horniturn

NÚVERANDI NOTKUN

UPPHAFLEG NOTKUN

HUGSANLEG FRAMTIÐARNOT

1 einbýlish.sér

①

1

2 einbýlisraðhús

2

2

3 sam/fjölb.hús

3

3

④ vérzlunarhús

④

4

5 skrifstofuhús

5

5

6 iðnaðarhús

6

6

7 bílskúr

7

7

8 vörugeymsla

8

8

9 sérhæft hús

9

9

0 annað

0

0

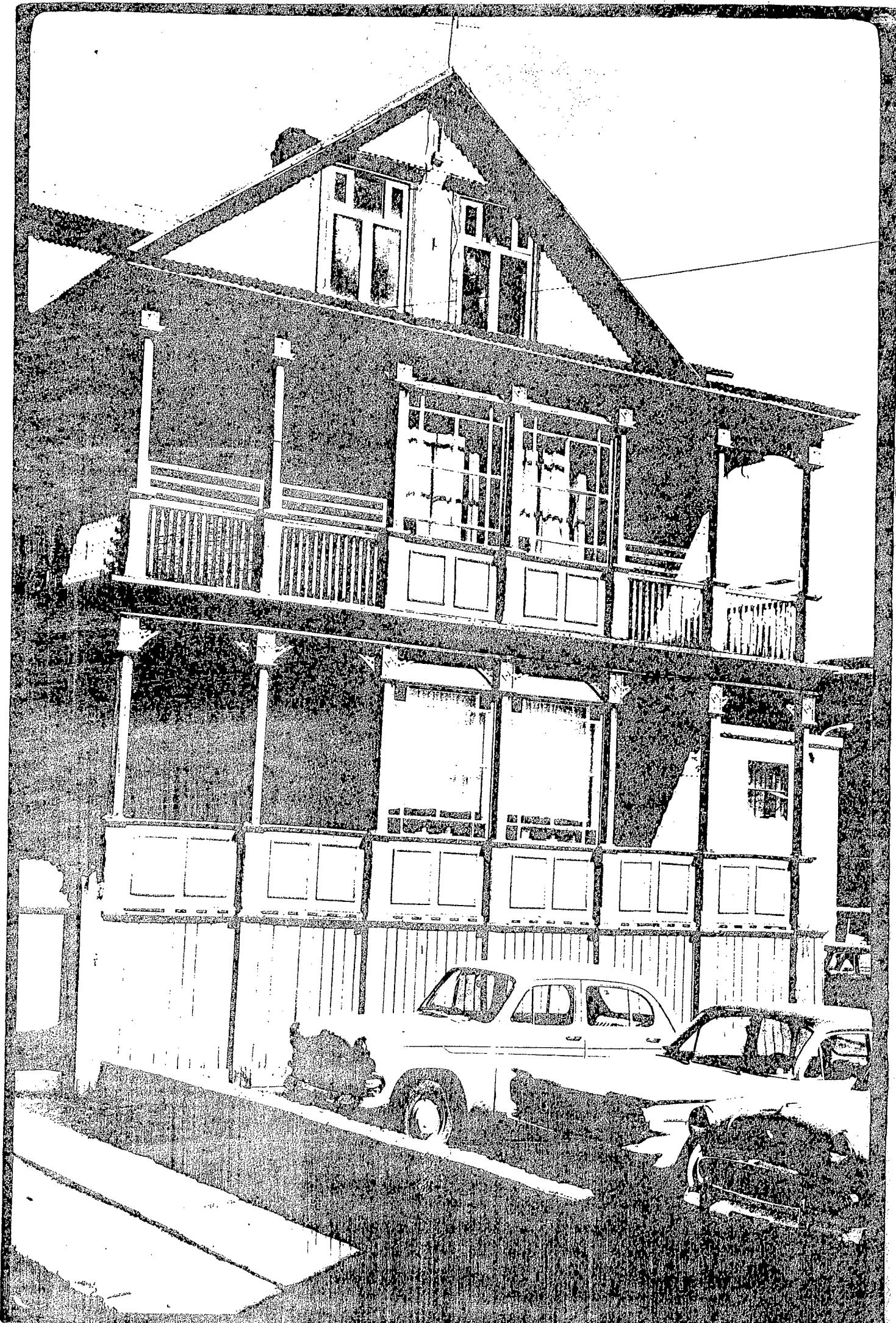
VARDVEIZLUMAT

A mannvirki með þjóðar- eða staðargildi

B hús, sem hafa mikið listrænt gildi

C góð hús, sem hafa mikið gildi fyrir umhverfi sitt

D hús, sem hafa nokkuð gildi fyrir umhverfi sitt



HAFNARSTRÆTI VIÐ TORFUNEF

Kostnaðaráætlun við endurnýjun

A grundvelli ástandskönnunarinnar hefur verið gerð lausleg kostnaðaráætlun vegna endurnýjunar húsanna.

Nýbyggingarkostnaður er áætlaður byggingarkostnaður á járn-vörðu timburhúsi með nútímalegum frágangi og án íburðar, en sam-bærilegu að rúmmetrafjolda og gamla húsið hverju sinni.

Endurnýjunarkostnaður húsanna skiptist í marga liði, sem ekki pykir ástæða til að gera skil hér nema í aðalatriðum. Kostnaður við ytra byrði er byggður á rauntölum, sem sannreyndar hafa verið af byggingadeild keykjavíkurborgar, en við kostnaðarútreikning á endurbótum innanhúss er stuðzt að nokkru við aðferð kennsóknar-stofnun byggingariðnaðarins og ástandsstuðlum eignarhluta. Endurnýjunarkostnaður miðast við óbreytta notkun húsanna.

Ástand tveggja húsa hefur verið metið á pann veg, að einungis sé þörf á eðlilegu viðhaldi, og er kostnaðurinn par áætlaður breytilegur.

Kostnaðaráætlunin miðast við verðlag 1. október s.l.

Kostnaður við niðurrif viðbygginga, frágang á lóð og vfirumsjón með verklegum frámkvæmdum er ekki innifalinn í áætluðum endurnýjunarkostnaði.

Endurnýjunarkostnaður hvers húss er sýndur á meðfylgjandi vífirliti. Samanlagður endurnýjunarkostnaður er áætlaður kr.

159.545.000.- , eða 31,0% af samanlöögðum nýbyggingarkostnaði.

Hæstu hlutfallstölu endurnýjunarkostnaðar og nýbyggingarkostnaðar ber húseignin Hafnarstræti 84, eða 57,4%. Varðveisizlu-gildi hússins er metið í D flokki, listgildi þess er einungis særilegt, og húsið stendur verr í umhverfinu en næstu hús. Að öllu þessu athuguðu pykir réttmætt að taka varðveislu á hafnar-

HAFNARSTRÆTI VID TORFUNEFO

KOSTNAÐARAÆTLUN VID ENDURNYJUN

	GÖTUNUMER	RÖNTAK HÜSS M ³	ÆFTLAÐUR NYBYGGINGARKOSTNADUR	ÆFTLAÐUR VIDHALDSKOSTNADUR	ÆFTLAÐUR ENDURNÝJUNARKOSTNADUR	HLUTFALLSTALA NY- BYGGINGARKOSTNADAR OG ENDURNÝJUNARKOSTNADAR FRAMKVÆMDARÖD	ENDURNÝJUNARPÆTTIR
92	1262,0	86,825,000.	0-4,340,000.	0,-	0,0%		
90	1118,3	76,939,000.		0,-	24,288,000.	31,5% 4	Skipt um ytra byrði.
83	1945,4	133,843,000.		0,-	56,214,000.	41,9% 2	Skipt um ytra byrði. Einn eignarhluti endurbættur áð fullu, annar hluti áð nokkru.
86B	1216,0	83,661,000.		0,-	47,632,000.	56,9% 1	Skipt um ytra byrði. Gert við skemmdir. 3 eignarhlutar endurbættir áð nokkru.
86A	657,6	45,243,000.		0,-	13,087,000.	28,9% 3	Skipt um ytra byrði.
84	1222,0	84,074,000.		0,-	48,324,000.	57,4%	Skipt um ytra byrði. 3 eignarhlutar endurbættir áð fullu.
82	2360,0	101,507,000.	0-5,075,000.	0,-	0,0%		

stræti 84 til endurskoðunar.

Sé Hafnarstræti 84 undanskilið, er samanlagður endurnýjunarkostnaður áætlaður kr. 141.221.000.-, eða 26,7% af samanlöögðum nýbyggingarkostnaði.

A meðfylgjandi yfirliti er loks mælt með ákveðinni framkvæmdaröð, þar sem byrjað yrði á Hafnarstræti 86B, síðar tæki við Hafnarstræti 88 og loks Hafnarstræti 86A. En Hafnarstræti 90 yrði endurnýjað samkvæmt nánari ákvörðun síðar. Það skal að lokum ítrekað, að þótt aðkallandi sé að skipta um ytra byrði velilestra húsanna, getur endurnýjun húsanna farið fram á nokkrum árum.

- - -

HEIMILDIR

T i l s a m a n b u r ð a r

Reykjavík, gamli borgarhlutinn. Varðveisla. 1967-'70

Höfundar: Hörður Ágústsson og Þorsteinn Gunnarsson.

Aðalskipulag Akureyrar 1972-'93

Varðveisla. Höfundur: Þorsteinn Gunnarsson.

Grjótaþorp 1976. Könnun á sögu og ástandi húsanna.

Unnið á vegum Árbæjarsafns 1977.