

Norðurstígsreitur - Ægisgata 7

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Að lokinni auglýsingu er lögð fram að nýju umsókn Orra Árnasonar, dags. 26. september 2024, um breytingu á deiliskipulagi Norðurstígsreits vegna lóðarinnar nr. 7 við Ægisgötu.

Tillagan var auglýst frá 28. nóvember 2024 til og með 15. janúar 2025. Athugasemdir og umsögn bárust.

Erindinu var vísað til umsagnar verkefnastjóra á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 23. janúar 2025 og er nú lagt fram að nýju til auglýsingar á nýjan leik.

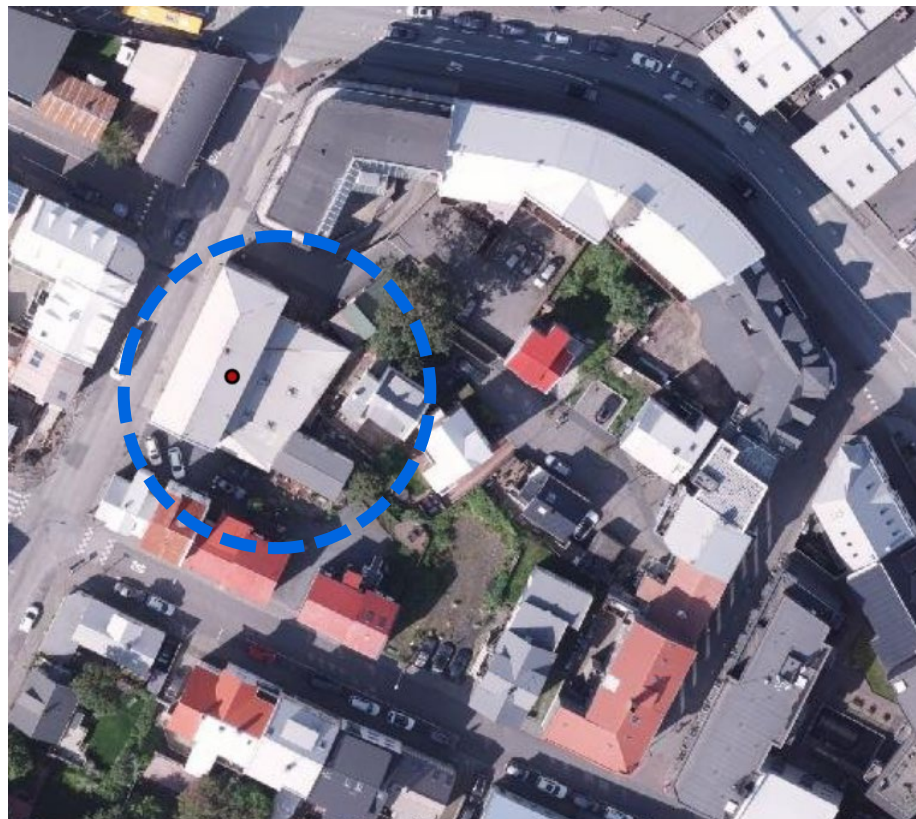
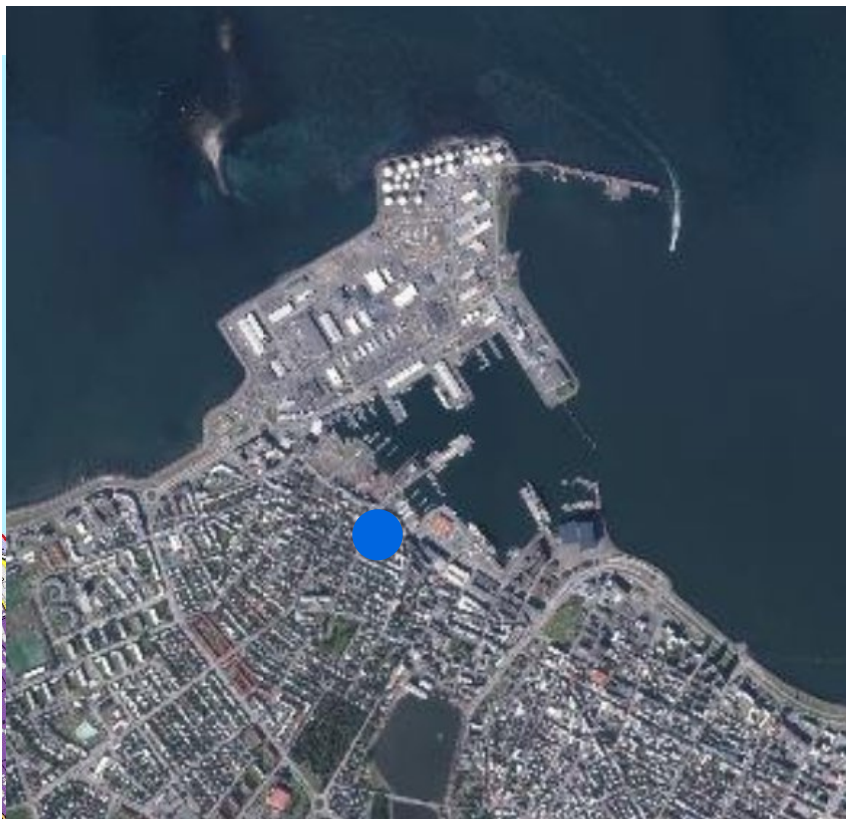


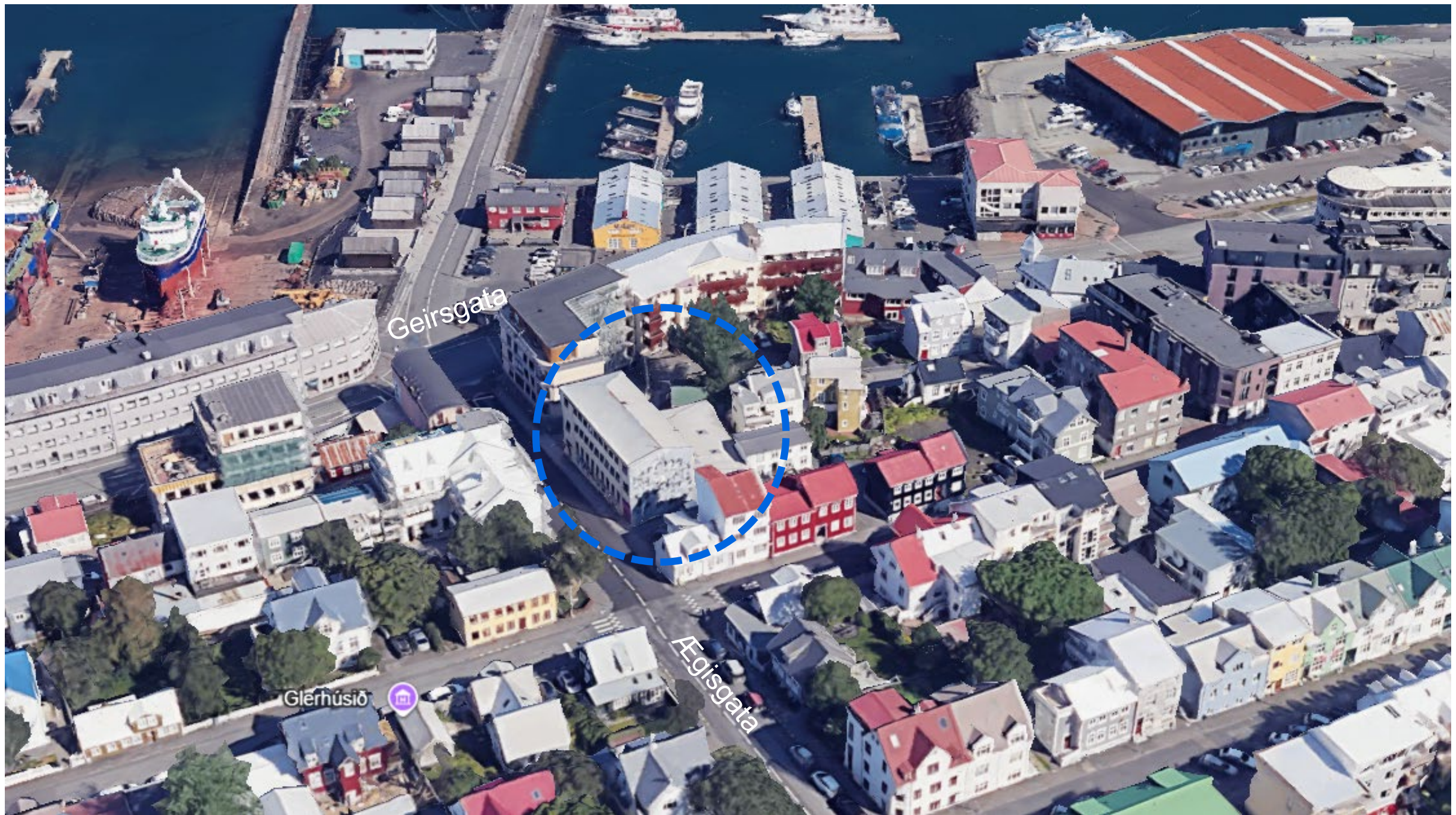
Kynning

- Staðsetning
- Breytingar auglýstar 28. nóv - 15. jan 2025
- Athugasemdir eftir auglýsingu
- Ósamræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040)
- Breyting á skráningu hússins
- Tillagan auglýst á nýjan leik í samræmi við AR2040
- Áhrif á umhverfið – bygging
- Áhrif á umhverfið – starfsemi / samgöngumat



Staðsetning

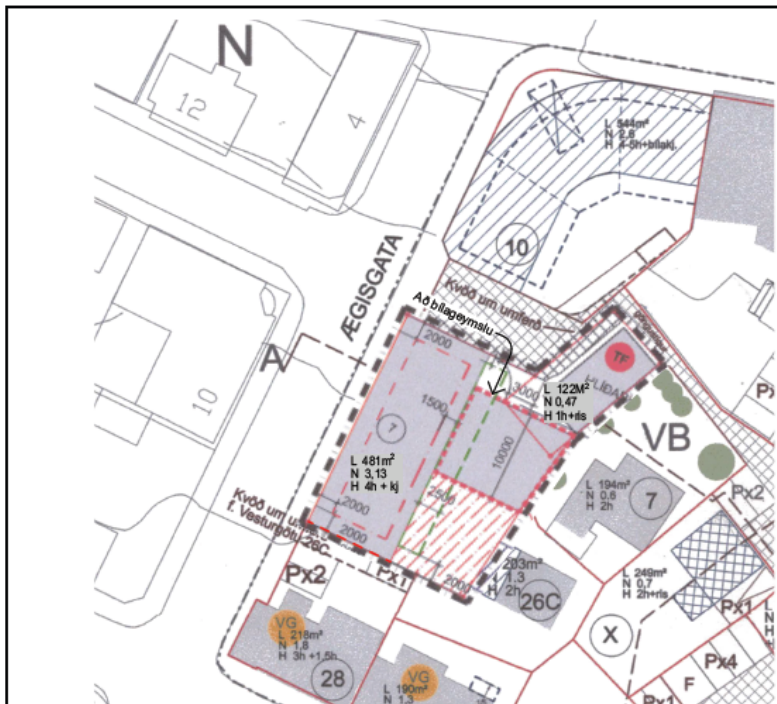






GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR ÆGISGÖTU 7

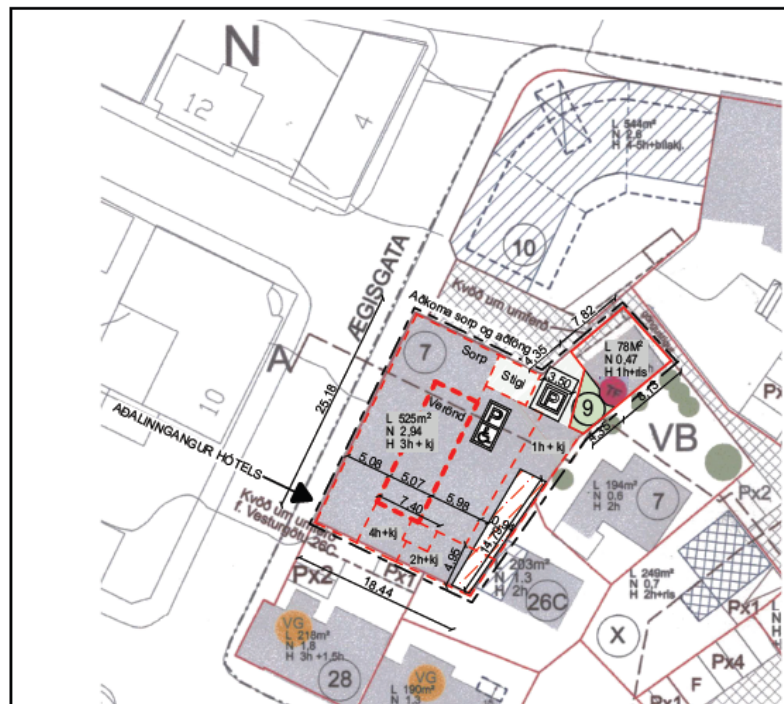
DEILISKIPULAGSTILLAGA



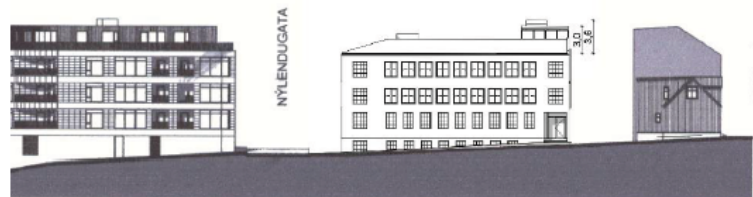
GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NORDURSTÍGSREIT, SAMÞYKKT 18.01.2006.
(Aðkomu að bilageymslu hefur verið bætt inn á uppdráttinn sem og réttir lóðarstærð og leiðréttu nýtingarhlutfalli).



GÖTUSNIÐ FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1:500



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI:
GRUNNMYND MKV: 1:500



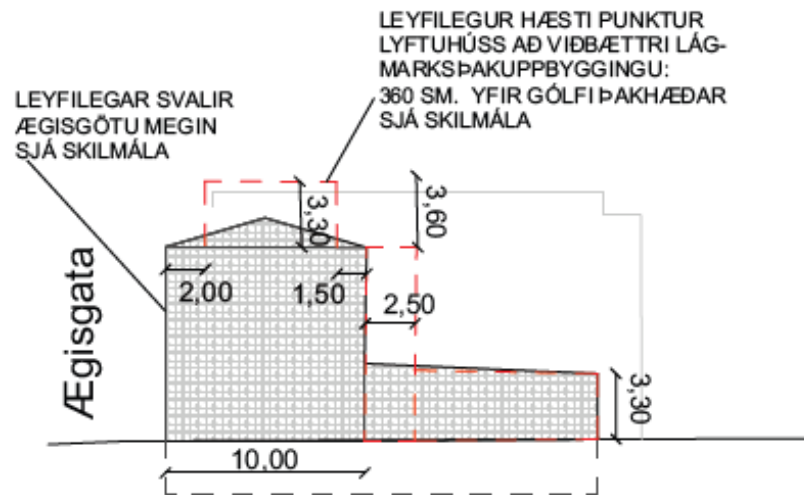
TILLAGA AÐ GÖTUSNIÐI FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1:500

Auglýst 28. nóv - 15. jan 2025

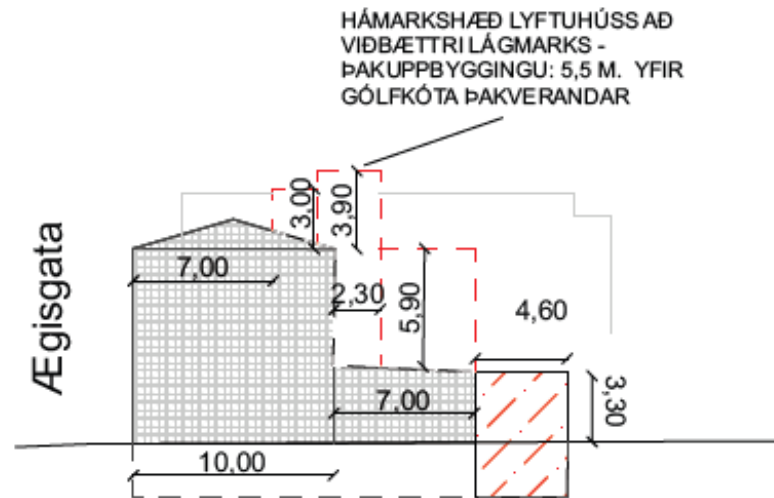
- Heimilt verði að nýta húsið fyrir gististarfsemi (33 herb. og 40 gistiklefarými) í stað fjölbýlishúss (15 íbúðir) af tegundinni hótél eða stærra gistiheimili, í flokki IV.
- Fallið er frá því breyta kjallara í bilageymslu, en þar er nú gert ráð fyrir hótélherbergjum og stoðrymum.



GÖTUSNIÐ FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1:500 TILLAGA AÐ GÖTUSNIÐI FRÁ ÆGISGÖTU



SKILMÁLATEIKNING; SNIÐ A-A
MKV: 1:500



SKILMÁLATEIKNING; SNIÐ A-A
MKV: 1:500

Auglýst 28. nóv - 15. jan 2025

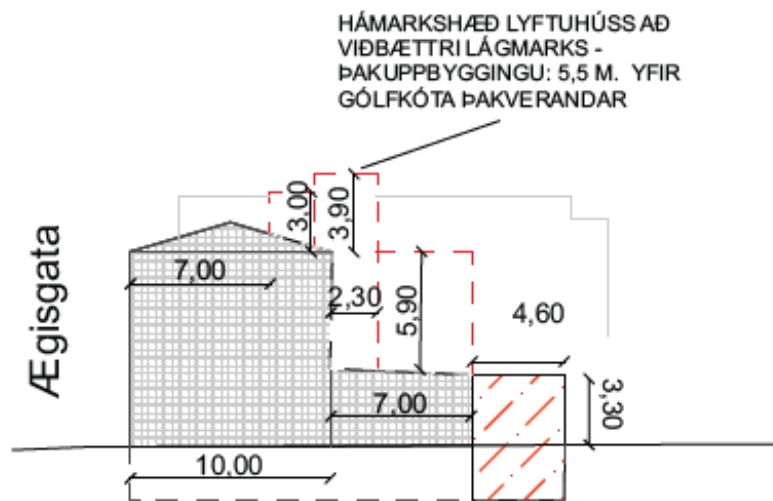
- Fallið er frá að byggja inndregna hæð ofan á húsið, en heimilt verður að útbúa þakverönd sem fella skal inn í uppstólað þakið.
- Ístað svalagangs á bakhlið framhúss er heimilt að byggja dýpri viðbyggingu, svo framarlega sem hluti jarðhæðar og kjallara bakbyggingar verði rifinn.



GÖTUSNIÐ FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1:500 TILLAGAÐ GÖTUSNIÐI FRÁ ÆGISGÖTU



SKILMÁLATEIKNING; SNIÐ A-A
MKV: 1:500



SKILMÁLATEIKNING; SNIÐ A-A
MKV: 1:500

Auglýst 28. nóv - 15. jan 2025

- *Lyftu-og stigahús skal ná upp á áður nefnda þakverönd og fallið er frá að byggja svalir á götuhlið byggingarinnar, m.a. til að varðveita upprunalegt yfirbragð hennar.*
- *Lóðirnar að Nýlendugötu 9 og Ægisgötu 7 sameinaðar í eina lóð.*

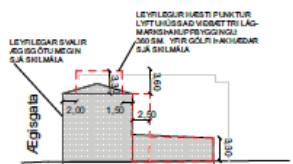
NORÐURSTÍGSREITUR, REITUR 1.132.0, BREYTINGAR VEGNA ÆGISGÖTU 7.



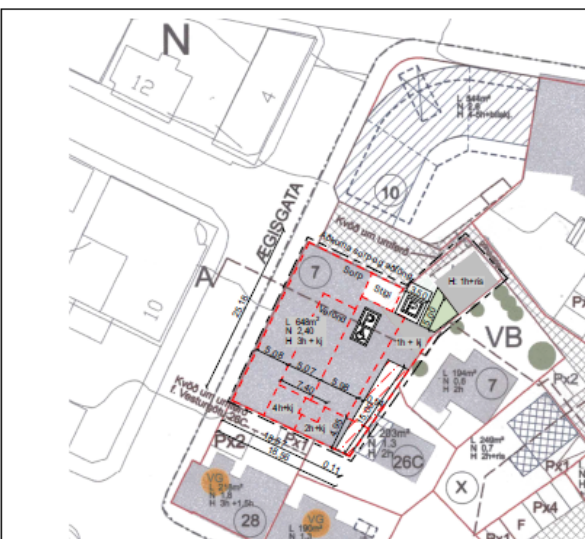
GILDANDI DELISKIPULAG FYRIR ÆGISGÖTU 7, SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 18.01.2006, MKV: 1.500. (Aðkomu að bílagæmslu hefur verið bætt inn á uppráttinn)



GÖTUMYND FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1.500



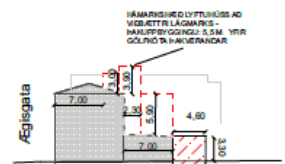
SKILMÁLATEIKNING; SNID A-A MKV: 1.500



TILLAGAÐ BREYTTU DELISKIPULAGI: GRUNNMÝND MKV: 1.500



TILLAGAÐ GÖTUMYND FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1.500



SKILMÁLATEIKNING; SNID A-A MKV: 1.500

GREINARGERÐ

ADALSKIPULAG

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er víðkomandi lóð á skilgreindu miborgarsvæði M1c. Á svæðinu er lóð afhenta á að vernda og styrkja íbúabýggð og hvíla ástand en um leið að utaverðnari, atvinnu- og þróastærktarinnar samfélags- og lífshæðisbætur. Lóðin stendur eftirfarandi skilgreindur áður. Meðfram aðlögunum er heimil fjölbreyttari landnotkun en á íbúasvæðum.

GILDANDI DELISKIPULAG

Í gildi er deiliskipulag fyrir Norðurstígsreit smp. 20. janúar 2004 ásamt óbær breytingum m.a. fyrir Ægisgötu 7 smp. 18. janúar 2006. Samkvæmt skipulaginu er heimil að innviða allt að 15 hæðir í höfnu; 12 hæðir á þessum höfnuvarndar byggingum, einni hæð í bakbyggingu, og tveir hæðir í innviðunni ofanbyggingu, sámi heimil er að byggja við hlið hliðarbyggingar ríftinn. Heimil er að gera svæðið eða þakgjafi á eitt að heimil þaka bakbyggingar. Einnig er heimil að gera breytingar á guggasöngunni og byggja svæði á 2. og 3. hæð. Þráðunum er sámi að hámarki skagi 80cm í fyrri útlöng. Heimil er að byggja úrbyggingu og svalaganga austan megin við hæð. Í kjallara lóð vera bílagæmsla fyrir 5 bíla.

SKIPULAGSTILLAGA – Helstu breytingar

Faltó er frá því að breyta höfnu í lóðbýlisúð, en þessa stað verður heimil að rífa það fyrir gíslatærni af löngunni höl eða stæra gíslatærni, í lóð IV. Faltó er frá því breyta kjallara í bílagæmslu, en þar er nú þetta lóð fyrir hólaþverdring og stöðnum. Faltó er frá því byggja fríhúsa eða hóla, en heimil verður að útbúa þakvernd sem fylla skil inn uppstóð þak. Í stað svalaganga á bakhlíð framhúsa er sámi að byggja öggi vöðuggingu, svo framleiða sam samstundis jarðhæðar og kjallara bakbyggingar verð ríftinn. Lytu og stíghúsa skil ná upp á áður nefnda þakvernd. Faltó er frá því byggja svæði á góðhúð byggjarinnar, m.a. til að varðveita upprunalegt viðbúðar heimil. Til að einfalda þróun byggjarinnar á lóðin er aðlögun lóð, Nýlindugata, samnum 100 númer 7 við Ægisgötu.

SKILMÁLAR

Eftirlitir skilmála gilda fyrir bygginguna á lóðinni sem þessi deiliskipulagsbreyting nær yfir:

Menningsmáttar

Norður breytingar vöðug og stækkun skulu unnar í samráði við Minjastofnun Íslands. Húsið við Ægisgötu er skilgreint, þráð hús með kjallara, sam sámi og með kjallara. Húsið var byggt í nokkurn áttugum, á milli 1939 og 1950 og þar var rakinn Bláskinnastúfningur J.B. Pétursson, oft kallað Tunnuverksmiðjan.

Fyrst áttugi húsin var byggð árið 1939, þá einlft með kjallara. Á byggingaruppröðum er húsið merkt sem Vinnustúfur J.B. Péturssonar. Árið 1941 var heimil að byggja tveir hæðir ofan á húsið ásamt svalaganga norðan við það. Árið 1946 var heimil að byggja geymslu með kjallara ofan við húsið ásamt gangi að geymslunni austan við það. Að auki var byggð ofan á ganginn.

Í formálaskráningu sam Minjastofnun Reykjavíkur lét vinna er húsið skilgreint sam stíðkinnis verkembjóðis, sem tengist aðgátinnu og lóðarar í Reykjavík.

Þar sem hluti húsin var byggð fyrir 1940 og eiginli þessi byggð breyta því, var leit að Minjastofnun Íslands, en það skil gert þessu eiginli víðkomandi húsi byggð breyta því, lyta eða rífa, samkvæmt 1. mgr. 20. g. laga um menningismáttar nr. 80/2023. Minjastofnun Íslands þar ákveðið á þessu umhverfi breytingar með umsógn, dags. 17. október 2023. Verði þar ákveðin undir höfnu eða utan við það skil tengin formálafar aðgátinnar til að þaka þar framkvæmdir.

Notkun

Heimil verður að rífa hliða kjallara og jarðhæðar bakbyggingarinnar og myndu tveggja hæða inngarð sem atmarkaður verður með eitt standandi ávugging bakbyggingarinnar.

Ríft bakbyggingar F2000476 / Inngarður

Heimil verður að rífa hliða kjallara og jarðhæðar bakbyggingarinnar og myndu tveggja hæða inngarð sem atmarkaður verður með eitt standandi ávugging bakbyggingarinnar.

Vöðugging

Heimil verður að byggja hvar hæðir ofan á hliða bakbyggingar, svo framleiða sam hliða kjallara og jarðhæðar bakbyggingarinnar verð ríftinn, samtals 160 fermetrar. Hæð vöðuggingarinnar verð sama og þakhlata frambyggingarinnar, að vöðugum þakfrágangi.

Þakvernd

Eykt hluti uppstóðs þaka verður þráðagur og þakvernd byggð. Undir uppstóð þaka verða geymslar fyrir geymslunni langum þakverndinni og þakhlatað innviðar.

Stígar og lytu

Stígar og lytu skil vera í sáustur horri frambyggingar og ná frá kjallara upp á þakvernd. Hæð stíghúsa verð að hámarki vera 3,3m yfir þakvernd og hæð lytu skil að hámarki 5,5m yfir góðhlata þakverndar. Heimil er að koma fyrir geymslunni á norðurhlata þakverndinni og sámi ná allt að 1,3m yfir byggjarinnar.

Guggar

Heimil verður að breyta guggasöngun, svo framleiða sam þróunir að götu taki mið af upprunalegum byggjarinnar höfnu. Ekki er fjalað um þróunir og guggasöngun í Aðalskipulagi fyrir M1c.

Nýlindugata 9

Á aðlögun lóð, númer 9 við Nýlindugötu, stendur Hlíðarbar, sem er gamall steinbar byggður árið 1898, upp úr forðum sem stóð þar áður. Um 1970 voru byggðir geymslur á eftir hvar megin við steinbarinn. Sámi einn eyðir vöðuggingarinnar stendur í innan við einni metra frá þakhlata þakverndinni. Þar er norð austur horn hvarnar nær inn á lóðina, Nýlindugötu 9. Einn eiginli er að Ægisgötu 7 og Nýlindugötu 9. Til að einfalda þróun lóðanna verða þar sáustur og að tenging lytu hliðarbarinnar verður sámi geymslunni ríftinn til að rífa lytu góðhúð og bílastaði fyrir sendibíla. Steinhúsið Hlíðarbar við Nýlindugötu 9 var tróðar af Mannlamastáðhvarna 31. desember 2012. Þróunin nær til hliðarbarinnar. Í 8. g. laga um menningismáttar nr. 80/2012 er skilbáð að hliðarbarinn fylli um breytingar á hlöðnum húsum. Heimil verður að verja með gíslatærni höfnu, tengda gíslatærni í Ægisgötu 7 eða aðra hvarna atvinnustærni sam afmenningar hefur ágang að, s.s. kaðflinn, vinnuáttar lóð- eða handverksmáttar eða verkin.

Bíla- og hjólastæði

Eins og fram kom hefur að framman verður sáustur geymslunni ríftinn og í hans stað verður útbúið eitt bílastæði fyrir sendibíla, sem einnig mun nýstast gestum yfir nótt. Bílastæði verður merkt og þar mun koma fram hvarba tæknimáttar verða um nóttum þessa. Kjallara verður útbúið eitt bílastæði fyrir hvarbarinn. Á 15. hólaþak verða innviðunni, en sérstaklega er fjalað um bíla- og hjólastæði í samgöngumati. Mögulega verða öll eða einhver hjólastaðanna í gamla steinbarinn, en þó aðeins að tenging lytu Minjastofnunar.

Sopp

Sopp verður geymt innhúsið, sá upprátt. Losun sopps er á handi rakstrararba gíslatæbarinn.



Hluti Aðalskipulaga Reykjavíkur 2040

Deiliskipulagsbreytingin er innan landnotkunarels M1börger (M1c).

Fyrir miborgarjærni (M1c) eru skilgreind eitt hvarna atvinnu- og þróastærktarinnar samfélags- og lífshæðisbætur en um leið að utaverðnari, atvinnu- og þróastærktarinnar samfélags- og lífshæðisbætur.

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarmörk ofanbyggingar
- Byggingarmörk stípa og lytu
- Byggingarmörk þakhlata
- Növend byggjar
- Nönd
- Nýbyggingar í umhverfi
- Tilgá af fróðun
- Verkin góðmýndar
- Hlamiðar
- Borgarland (Nýlindugata)
- Gróðurhlata þakvernd
- Bílastæði innan lóðar
- Bílastæði fyrir falda

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi samþykkt hefur meðhöndlað í samráði við stjórn 1. mgr. 41. g. skipulagslaga nr. 120/2014 sáustur samþykktir:

Stjórn borgarinnar _____

Stjórn sveitarinnar _____

Stjórn sveitarinnar _____

Stjórn sveitarinnar _____

Að öðru leyti gilda deiliskipulagsbreytingar þessi samþykktir í Borgarráði þann 14. janúar 2024, sáustur Stjórn Sveitarinnar þann 23. mars 2024. Með eitt breytingar.

Breyting á deiliskipulagi Ægisgötu 7 Stgr. 1.132.0

SKILMÁLATAFLA FYRIR ÆGISGÖTU 7

	HÁMARKS FJÖLDI					HÁMARKS NIVÁ					FJÖLDI
	MEG	ME	ME	ME	ME	ME	ME	ME	ME	ME	
NÝLINDUGATA (ÆGISGATA 7)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
NÝLINDUGATA (NÝLINDUGATA 9)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ÆGISGATA (ÆGISGATA 7)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
DEILISKIPULAGSLAGA	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ÆGISGATA 7 (samkvæmt Nýlindugötu 9)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

* Ægisgötu 7 byggjarinnar 17 fermetrar. Heimil er að rífa einn 20 fermetra hlöðnum og bætti það við til 1.20 fermetra í Ægisgötu 7. Örnastandandi hlöðnum er þetta eitt byggjarinnar Ægisgötu 7, eða hvar lóðin verð samþykkt.



24 athugasemdir bárust

Jákvæðar umsagnir

- Því er fagnað að ráðast eigi í endurbætur á Ægisdötu 7 og að útlit hússins að Ægisdötu verði nánast óbreytt að götu.
- Fagnað því að búið er að draga til baka þær útlitsbreytingar sem eldra skipulag innifól.

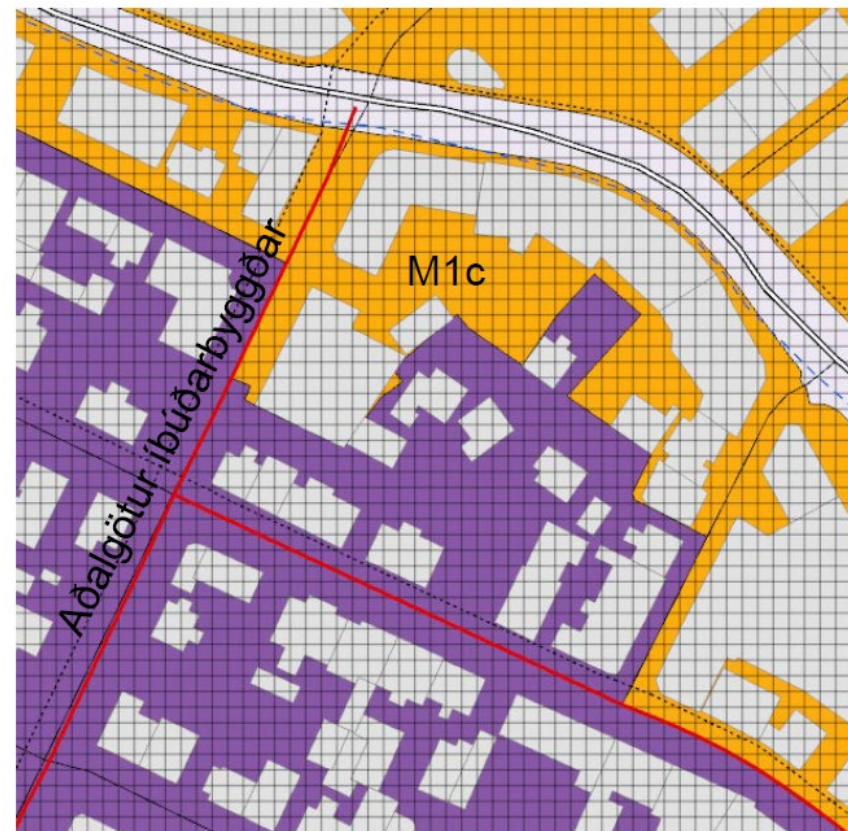
Megininntak umsagna og sameiginleg áhersluatriði

- Deiliskipulagstillagan er í ósamræmi við AR2040
- Tillagan í ósamræmi við markmið hverfisverndar á M1C
- Skortur á mati á umhverfisáhrifum tillögunnar
- Lélegt samgöngumat
- Villandi framsetning deiliskipulagstillögu og samráð ábótavant
- Offramboð á hótelum á svæðinu og brottflutningi listamanna í húsinu við Ægisdötu 7 mótmælt harðlega



Ósamræmi við AR2040

- Ægisgata 7 er á svæði **M1c Blönduð miðborgarbyggð**. Á því svæði er óheimilt að breyta núverandi húsnæði s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi.
- **Aðalgötuheimildir íbúðarbyggðar villandi** þar sem má vera með gististað með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 herbergi eða færri.
- **Ekki er tekin afstaða til breytingar á iðnaðarhúsnæði í gististarfsemi í AR2040.** Verður því að líta svo á að ekki séu settar hömlur á slíka breytingu og lóðarhafa því heimilt að breyta þegar skilgreindu iðnaðarhúsnæði í gististarfsemi.





Skráning Ægisdötu 7 í fasteignaskrá

- Samkvæmt fasteignaskrá skiptist Ægisdötu 7 í matseiningarnar **verslun-skrifstofa** að flatarmáli 973 m² og **iðnaðarhús** að flatarmáli 456 m²

Staðfang	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	B.stig	M.stig
Ægisdötu 7	010101	Verslun - skrifst	1938	973m ²	B4-Fullgerð bygging	7-Fullgerð bygging
Ægisdötu 7	020101	Iðnaðarhús	1946	456m ²	B4-Fullgerð bygging	7-Fullgerð bygging



Breyting á skráningu hússins

- Húsið var áður skráð að mestu sem **verslunarhúsnæði** en að hluta sem **iðnaðarhúsnæði**, sem leiddi til þess að erfiðara reyndist að breyta því í gististað.
- Við endurskoðun kom í ljós að skráningin var ekki í samræmi við raunverulega notkun hússins, þar sem húsið var byggt sem stáltunnugerð og hefur aldrei verið verslunarhúsnæði.
- Í samræmi við umsögn, dags. 15. sept. 2025, var skráningin leiðrétt og er húsið nú að mestu skrásett sem iðnaðarhúsnæði.
- **Af þeim sökum á ákvæði um bann við breytingu verslunarhúsnæðis í gististað ekki lengur við.**



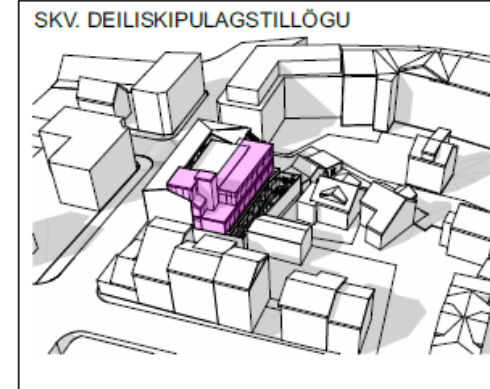
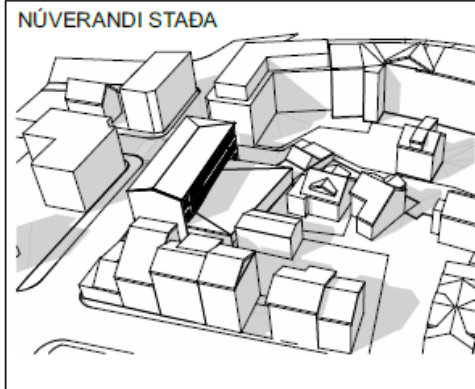
Tillagan auglýst á nýjan leik í samræmi við AR2040

Breytingar á tillögunni, m.t.t. athugasemda eru eftirfarandi:

1. Uppdráttur er stækkaður í A1 og inn á hann er bætt teikningum af núverandi stöðu á skipulagsreitnum auk annarra upplýsinga til þess að auka skýrleika tillögu.
2. Hætt er við sameiningu lóðanna Ægisdötu 7 og Nýlendugötu 9, en lóðarmörkum breytt í staðinn.
3. Fallið er frá því að vera með 40 gistiklefarými í kjallara og hámarksfjöldi gesta er lækkaður úr 100 í 64, eða um 36%. Hótelherbergi verða 32.
4. Sá hluti jarðhæðar sem snýr að Ægisdötu verður opinn almenningi með lifandi jarðhæð. Þar verða ekki hótelherbergi líkt og gert var ráð fyrir í fyrri tillögu.
5. Greinargerð er ítarlegri og þar er tekið á flestum athugasemdum nágretta, sem snérust um ósamræmi við aðalskipulag, skort á mati á umhverfisáhrifum, ófullnægjandi samgöngumat og villandi framsetningu deiliskipulagstillögu.
6. Málsmeðferðarkafli bætt við sem fylgigagn.
7. Umhverfismatskafli bætt við greinargerð.
8. Samgöngumat uppfært m.t.t. breytinga á herbergjafjölda.



NORDURSTÍGSREITUR, REITUR 1.132.0, DEILISKIPULAGSTILLAGA VEGNA ÆGISGÖTU 7 OG NÝLENDUGÖTU 9



FRÁ ÆGISGÖTU



Góuhlíf húsnæms mun haldast í nánast óbreytt



FRÁ SUGAUSTUR HORNI (BAKLÓÐ VESTURGÖTU 268)



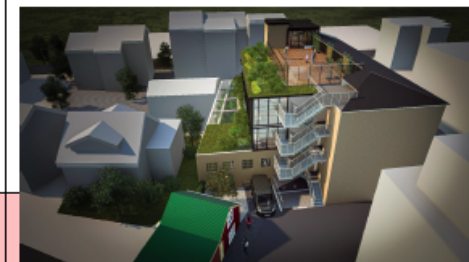
Byggi verður við bakhlíf húsnæms og mun útlíf höðarinnar brýast mikið frá núverandi útlíf. Hún verður með stíllærðu yfirbragði lóndarbygginga.



FRÁ HÚSALANDI AÐ NÝLENDUGÖTU 9 / ÆGISGÖTU 7



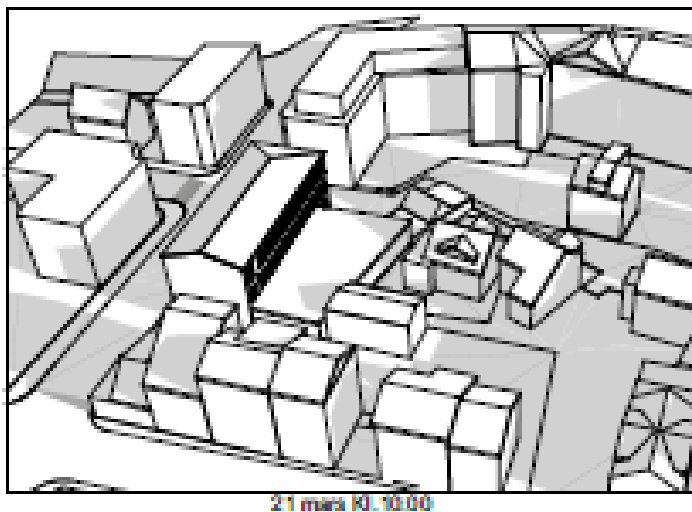
FRÁ SVALAGANGI / ÆGISGÖTU 5, AÐ NÝLENDUGÖTU 9 OG ÆGISGÖTU 7



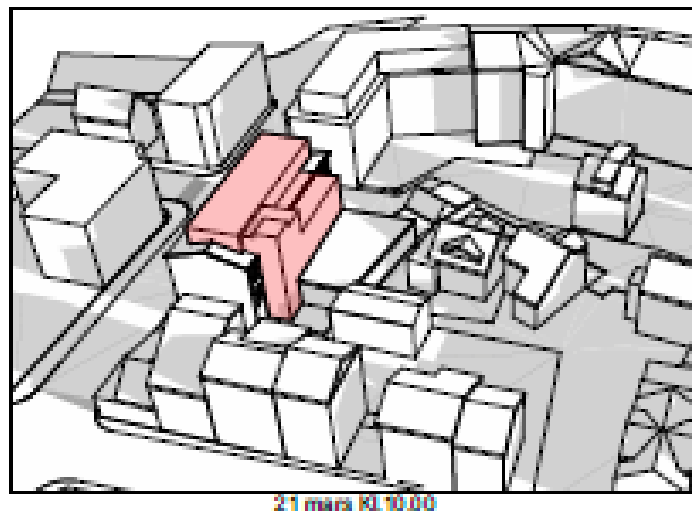
Byggi verður við bakhlíf húsnæms og mun útlíf höðarinnar brýast mikið frá núverandi útlíf. Hún verður með stíllærðu yfirbragði lóndarbygginga. Eftir verða þaka völr áða þakvernd.



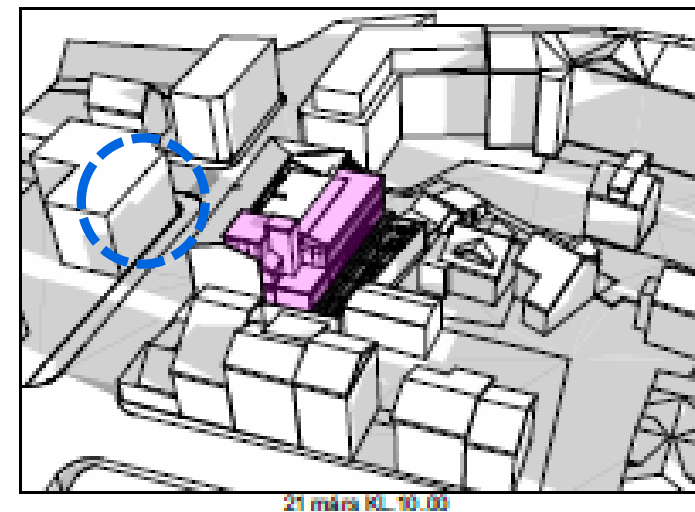
Núverandi staða



Skv. gildandi skipulagi



Skv. deiliskipulagstillögu



Áhrif á umhverfið – bygging

Skuggavarp af húsinu við Ægisdötu 7 til austurs verður nánast hið sama og í núgildandi skipulagi, en minna til vesturs, á morgnana, þar sem fallið hefur verið frá því að hækka húsið eins og heimilt er samkvæmt gildandi deiliskipulagi.



FRÁ SVALAGANGI ÆGISGÖTU 5, AÐ NÝLENDUGÖTU 9 OG ÆGISGÖTU 7



Áhrif á umhverfið – bygging

Með því að rífa ónýta skúrbyggingu við gamla steinbæinn á Nýlendugötu 9 má útbúa gróðurreit á milli húsanna, upp við lóðamörkin að Nýlendugötu 7.



FRÁ ÆGISGÖTU



Áhrif á umhverfið – bygging

Í tillögunni er gætt að hverfisvernd á Mc1 með því að halda götuhliðinni á Ægisdötu 7 nánast óbreyttri og varðveita og styrkja þannig heildaryfirbragð gamla bæjarins.



FRÁ SVALAGANGI ÆGISGÖTU 5, AÐ NÝLENDUGÖTU 9 OG ÆGISGÖTU 7



Áhrif á umhverfið – bygging

Við það að útbúið er bílastæði á stækkaðri lóð nr. 7 við Ægisdötu, er komið í veg fyrir að sendibílar loki á umferð um sundið á milli Ægisdötu 5 og 7.

Aðkoma að hótelinu verður frá Ægisdötu, í suðvesturhorni byggingarinnar, í stað sundsins á milli Ægisdötu 5 og 7.



FRÁ SUDAUSTUR HORNI (BAKLÓÐ VESTURGÖTU 26B)



Áhrif á umhverfið – bygging

Af þakverönd verður útsýni yfir borgina. Veröndin verður mörkuð til austurs og norðurs með handriðum sem verða um 4 metrum frá þakbrúnum. Með þessu móti er reynt að draga úr áhrifum þakverandar á íbúa í nærliggjandi húsum.



Áhrif á umhverfið – breyting á starfsemi

Breytt notkun á byggingunni við Ægisgötu 7 mun óhjákvæmilega hafa nokkur áhrif á næsta umhverfi. Ferðamönnum fylgir alla jafna eitthvert ónæði og er þá helst talað um **umferð í því samhengi**. Efla verkfræðistofa vann **umferðarmat** þar sem áhrif umferðar voru metin. Með nýrri tillögu var matið endurunnið.

- *Ægisgata 7 er staðsett á Svæði 1 samkvæmt bíla- og hjólastæðareglum með mjög gott aðgengi að almenningsamgöngum og gjaldskyldum stæðum í borgarlandi/bílastæðahúsum í grennd.*
- *Með hliðsjón af reglum um bíla- og hjólastæði, samnýtingu, samgöngustefnu og staðsetningu er gert ráð fyrir samtals 4 bílastæðum, þar af a.m.k. einu stæði fyrir hreyfihamlaða á lóð.*
- *Af þessum fjórum stæðum eru tvö stæði innan lóðar og er tveimur stæðum mætt með gjaldskyldum stæðum í borgarlandi í grennd.*
- *Lágmarksfjöldi hjólastæða fyrir hótélhluta er 14 hjólastæði (13 í læstu rými og 1 gestastæði nálægt inngangi).*
- *Verði jarðhæð nýtt sem verslun fer hjólastæðafjöldi fyrir þann hluta eftir viðeigandi viðmiðum/reglum og bætist við ofangreint lágmark.*



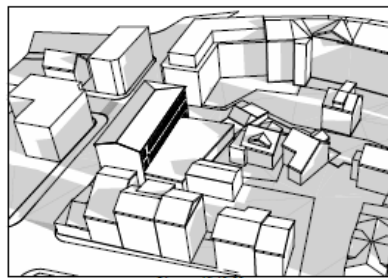
Umhverfis- og skipulagsráð
júní 2026

Auka gögn

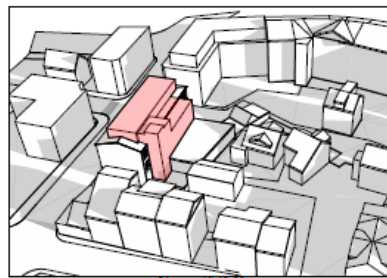


klukkan 10.00

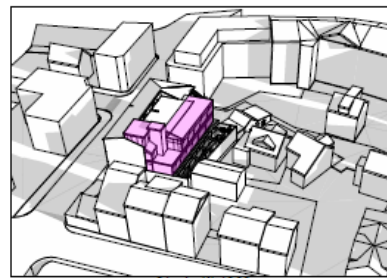
Núverandi staða



Skv. gildandi skipulagi

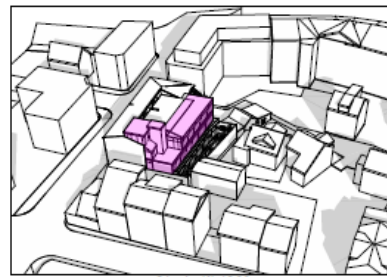
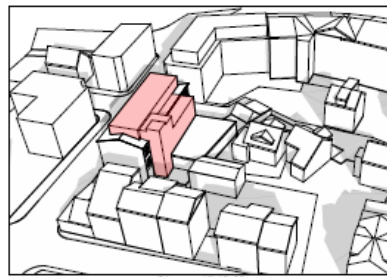
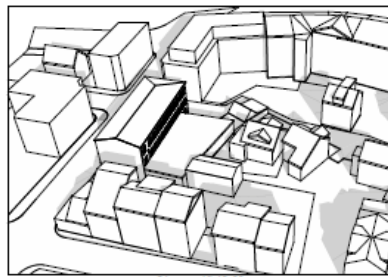


Skv. deiliskipulagstillögu

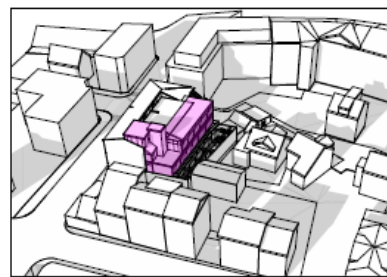
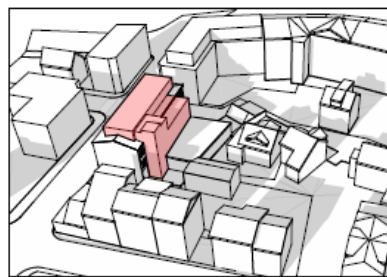
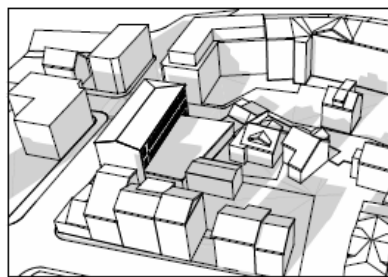


21. mars

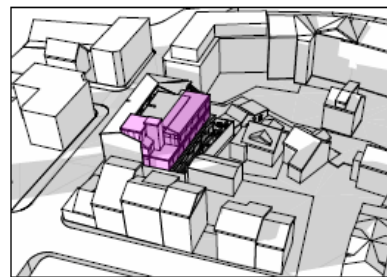
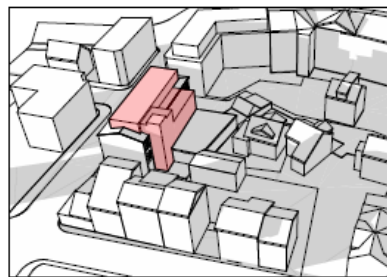
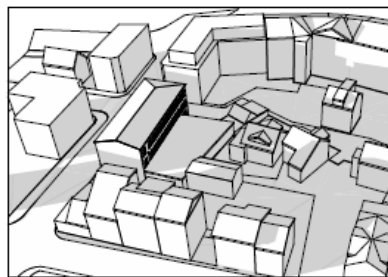
klukkan 13.00



klukkan 16.00



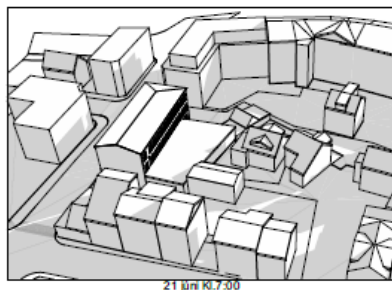
klukkan 19.00



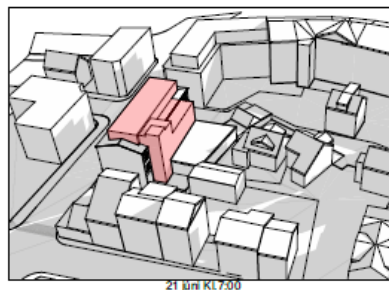


klukkan 7.00

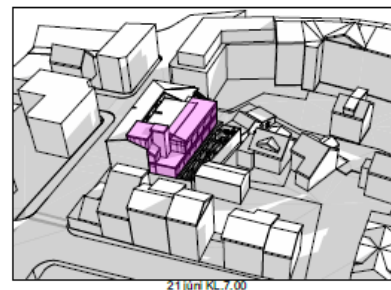
Núverandi staða



Skv. gildandi skipulagi

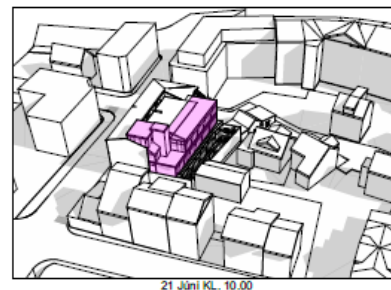
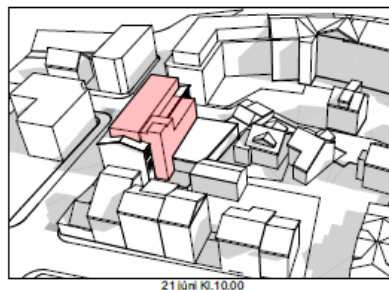
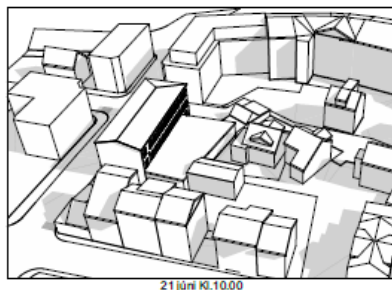


Skv. deiliskipulagstillögu

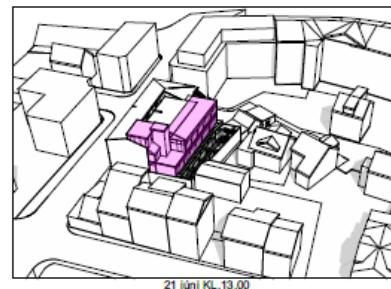
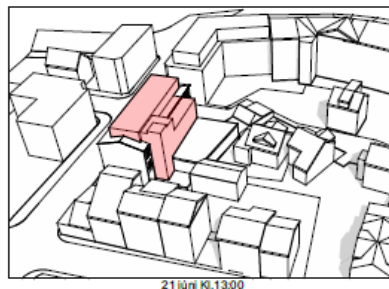
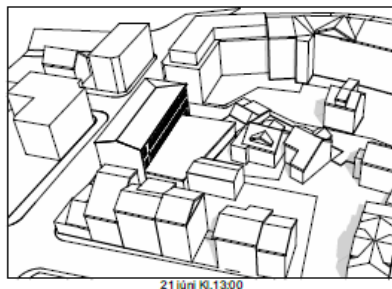


21. júní

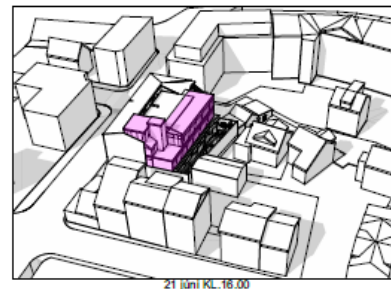
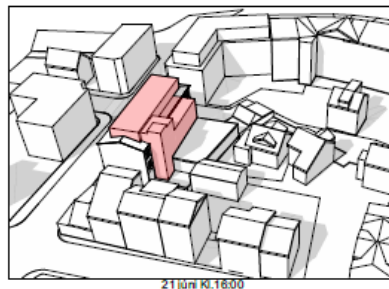
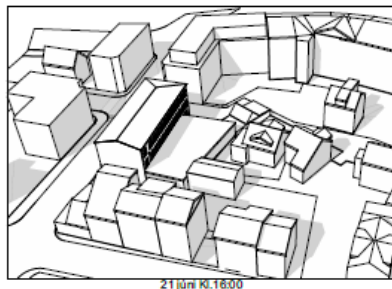
klukkan 10.00



klukkan 13.00



klukkan 16.00





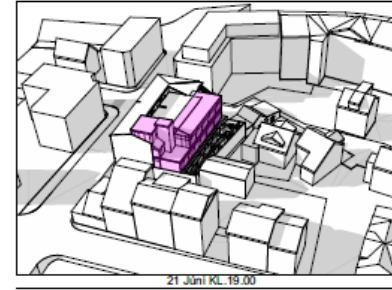
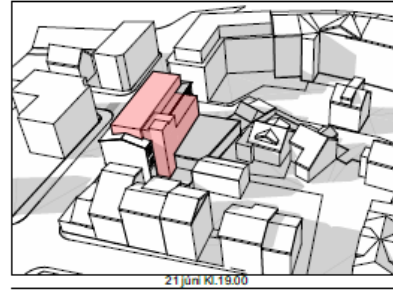
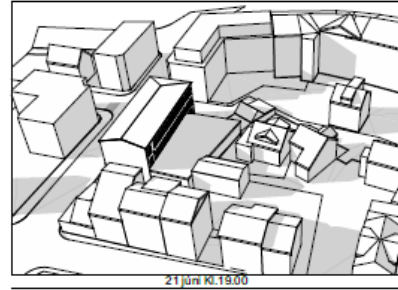
klukkan 19.00

Núverandi staða

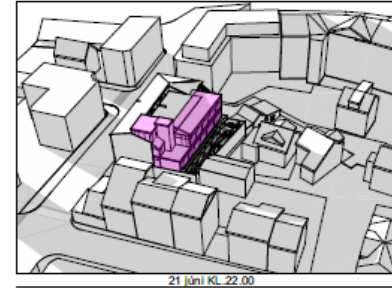
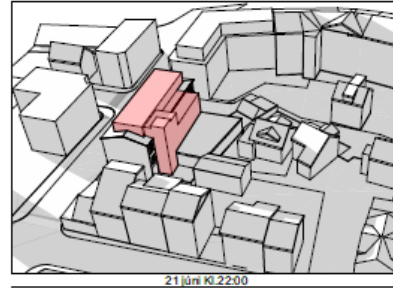
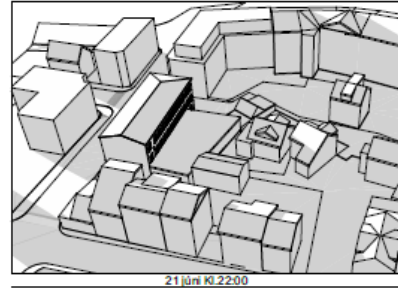
Skv. gildandi skipulagi

Skv. deiliskipulagstillögu

21. júní

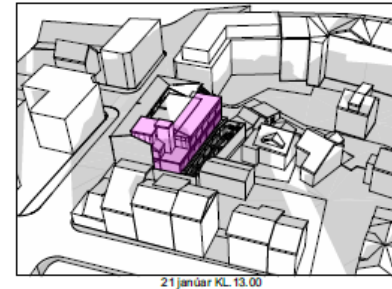
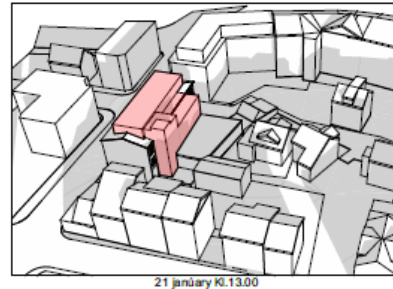
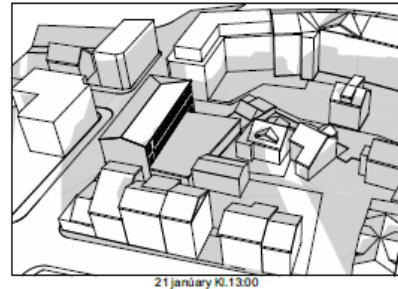


klukkan 22.00

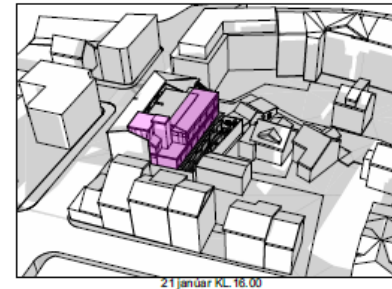
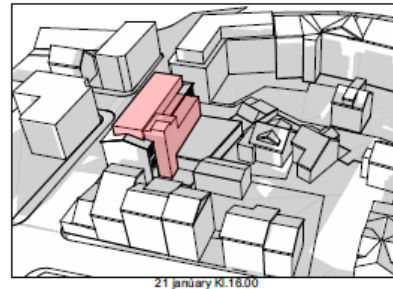
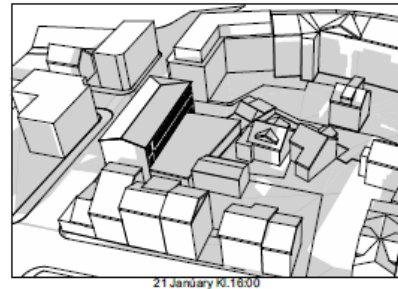


klukkan 13.00

21. janúar



klukkan 16.00





Markmið hverfisverndar á M1C

Svæðið innan Hringbrautar er sérstakt hverfisverndarsvæði. Markmið og ákvæði um hverfisvernd á svæðinu eru þessi:

- Að varðveita og styrkja þau einkenni og það heildaryfirbragð gamla bæjarins sem gera hann einstakan og eftirsóknarverðan stað í alþjóðlegu samhengi – varðveita og styrkja söguleg og fagurfræðileg og byggingarlistarleg einkenni.
- **Að við þróun byggðar innan svæðisins verði gætt ítrustu varúðar og meginmarkmiðum borgarverndarstefnu fylgt í hvívetna.**
- Ekki skal raska hinu sögulega gatnaskipulagi, skipan byggingarreita og **opinna rýma né lóðaskipan**. Ef breyta á grunnmynstri byggðarinnar og **sögulegu skipulagi skal færa fyrir því sterk rök í tillögu að deili og/eða hverfis skipulagi og gera grein fyrir því hvernig það samræmist markmiðum borgarverndarstefnu og með hvaða hætti ný byggð bætir þá byggð sem fyrir er...**





Rangfærslur í samgöngumati

Rangfærslur í samgöngumati

Í matinu kemur fram m.a. að samkvæmt gildandi deiliskipulagi sé heimilt að breyta núverandi húsi í 15 íbúða fjölbýlishús með 5 bílastæðum í kjallara. Tekið er fram að ekki sé gert ráð fyrir öðrum bílastæðum á lóð.

- *Í umræddu samgöngumati er talið að aðeins sé um að ræða þriggja herbergja íbúðir í gildandi deiliskipulagi og þess vegna skráð í allt **11 bílastæði á lóð, 5 stæði innan lóðar og 6 stæði utan lóðar.***
- *Miðað við töflu 1 (sjá fylgiskjal 3 um kröfur um bílastæði) sem gerir ráð fyrir 0.25 til 0.75 stæðum á íbúð eftir herbergjafjölda má í gildandi skipulagi reikna með **8 bílastæðum á lóð, þar af 3 stæði utan lóðar.** (0.5 stæði pr. íbúð)*

Ekki er unnið með rétt viðmið við útreikninga á fjölda bílastæða í gildandi deiliskipulagi – ofmat?



Rangfærslur í samgöngumati

Í samgöngumati er tekið fram að um sé að ræða 32 gistirými (33 í tillögunni) og 40 svefnpláss. Það er mat höfundar samgöngumatsins að aðeins skuli reikna með að 5-10% þeirra sem búi á hótélherbergjum noti bílaleigubíla en aðrir gestir noti ekki bíla og er vísað í mat fyrirhugaðs rekstraraðila. Komist er að þeirri niðurstöðu að einungs þurfi 2 bílastæði á lóð, þar af eitt í bílageymslu fyrir fatlaða.

- *Samkvæmt könnun Ferðamálastofu (birt á heimasíðu) er aðalferðamáti ferðamannsins bílaleigubíll eða 60,9%, 23% skipulögð rútuferð, 3,8% almenningsamgöngur og 12% annað.*
- *Ósamræmi í gögnum rekstraraðila (engin gögn lögð fram) og niðurstöðu ferðamálastofu.*

Með vísan í töflu 1 hér að neðan í umræddu samgöngumati er ekki lagt rétt mat á fjölda bíla þar sem ekki er metin bílastæðapörf 40 gesta í gestaklefum (hostel), atvinnufermetrum í Nýlendugötu 9 eða starfsfólks.