Ægisgata 7, 101 Reykjavík

Samantekt breytinga á samgöngumati

Atriði	**2024-08-26**	**2026-05-29**
Herbergjafjöldi	ekki nefnt	32
Hámarksfjöldi fermetra	**1596m^2**	**1544m^2**
Nýlendugata 9	Geymsluskúr rifinn	Syðri geymsluskúr rifinn og lóðin stækkuð að gamla steinbænum.
Kafli 2 Aðstæður	Aðstæður í dag	Aðstæður 2.1 Almenningssamgöngur í dag
Almenningssamgöngur		Ekki er gert ráð fyrir því að rútur stoppi við hótelið heldur muni farþegar nýta sér safnstæðin.
Bílastæði	Töluvert er af bílastæðum í næsta nágrenni við Ægisgötu 7.	Töluvert er af bílastæðum í borgarlandi í næsta nágrenni við Ægisgötu 7.
Almenningssamgöngur, framtíð		2.2 Almenningssamgöngur, framtíð Þegar Borgarlínan kemur mun ein borgarlínuleið aka um Mýrargötu og ein almenn leið. Stöðvar þeirra verða í um 200 m fjarlægð frá Ægisgötu 7. Að auki munu a.m.k. fjórar aðrar leiðir stoppa við Lækjargötu. Mynd 6. Nýtt leiðarnet 2040.
Ákvörðun um fjölda bíla- og hjólastæða	Annarskonar gistirými í kjallar, "pods". 40 svefnpláss. Hostel-gestir ekki á bílum. Greining á hostel-gestum og hvernig leigu á bílaleigubílum er háttað. Út frá þessum upplýsingum er talið að þörfin fyrir bílastæði fyrir þá gesti sem gista svefnrými í kjallara sé hverfandi og mun bílastæðaþörfin því einungis vera metin út frá hótelherberjum. Tafla: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík: Hótel Hótel: (svæði 1) viðmið 0,1 bílastæði á herb. hjólastæði lágmark 1-2 á 100m2 Tafla 1: Mat á fjölda bíla- og hjólastæða: (fjöldi herb. 32, stærð húsnæðis 1519m2) Gistirými: bílastæði 4 (viðmið 0,10), fjöldi hjólastæða 15 (lágmark). Stæði fyrir vörumóttöku á daginn nýtt fyrir fatlaða á kvölin og um nætur.	Ekki liggur fyrir hvaða starfsemi verður á hluta jarðhæðar, 200 m^2, sem snýr að Ægisgötu. Þar verður líklega hótelmóttaka og mögulega setustofa með kaffi og veitingasölu (ekki veitingastaður). Einnig kemur til greina að hafa þar skrifstofur eða verslun eins og t.d. listagallerý eða handverksbúð. Miðað við viðmiðunargildi Tafla: Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík: Skrifstofubyggingar og iðnaður, Verslun, Hótel Bílastæði, svæði 1, viðmið: Skrifstofur: 1 á 200m2 Verslun <500m2: 1 á 200m2 Hótel: 0,1 á herbergi Hjólastæði, lágmark: Skrifstofur: 0,5 - 3 á 100m2 Verslun: 2 - 3 á 100m2 Hótel: 1 - 2 á 100m2

Bílastæði:
Stutt er í alla helstu þjónustu, safnstæði fyrir hópbifreiðar, biðstöðvar strætó með hátt þjónustustig og Hop-On-Hop-off stopp, mikið er af gjaldskyldum bílastæðum á yfirborði og stutt í bílastæðahús. Auk þess er mjög gott aðgengi að rafmagnshlaupahjólum og hjólum til leigu auk deilibíla. Er því talið að þörf á sér bílastæðum fyrir gistirýmið sé ekki mikil og réttlætanlegt að **gert sé ráð fyrir einungis <u>einu bílastæði fyrir gesti auk bílastæðis fyrir hreyfihamlaða.</u>**

Hjólastæði:
Gera skal ráð fyrir að 90% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 10% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Ef horft er til reglna um að það skuli að lágmarki vera 1 hjólastæði á hverja 100m2 húsnæðis er þörf á **15** hjólastæðum og þar af 14 hjólastæði í læstu rými. Inngangur gistirýmisins snýr út að Ægisgötu en þar er þröng gangstétt, ekki er því talið réttlætanlegt að setja hjólastæði þar, þar sem það þrengir að umferð vegfarenda um gangstéttina. Þess í stað verður hjólastæði á yfirborði í baklóð við hlið bílastæðis.

Talið er að lágmarkskrafan um 15 hjólastæði uppfylli mjög vel hjólastæðaþörf gististarfseminnar. Innan deiliskipulagsins er einnig Nýlendugata 9, Hlíðarhús friðlýstur steinbær, sem mögulegt er að nýta sem hjólageymslu án þess að raska verndargildi hússins

Tafla 2: Mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhús með 15 3ja herbergja íbúðum.

	Hlutföll Bílastæði á íbúð	Fjöldi bílastæða	Hlutföll hjólastæði á íbúð	Fjöldi hjólastæða
	Viðmið:	Viðmið:	Lágmark:	Lágmark:
Íbúðir	0,75	11	2	30

B - Kröfur um hjólastæði: Gera skal ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólastæða við inngang sé yfirbyggður.

Tafla 1: Mat á fjölda bíla- og hjólastæða: (fjöldi herb. 32, stærð húsnæðis 1350m2) Gistirými: **bílastæði 4** (viðmið 0,10), **fjöldi hjólastæða 14** (lágmark).

Verslun og skrifstofur:

Ekki liggur fyrir hvaða starfsemi verður á hluta jarðhæðar, 200 m^2, sem snýr að Ægisgötu. Ýmislegt kemur til greina eins og t.d. skrifstofur, handverksverslun eða listagallerý.

Tafla 2: Svæði 1 - Bílastæði:

Skrifstofur: viðmið 1/200m2= 1 stæði.

Verslun: viðmið 1/200m2 = 1 stæði

Hjólastæði /100m2 - lágmark:

Skrifstofur: 0,5/100m2 = 1 stæði

Verslun: 2/100m2 = 4 stæði

Blönduð landnotkun - Samnýting stæða:

Áætla má fjölda bílastæða út frá samnýtingu með töflu 3. Taflan sýnir áætlaða nýtingu bílastæða yfir daginn fyrir ákveðna landnotkun og er gerður greinarmunur á því hvort um virkan dag eða laugardag sé að ræða. Taflan er leiðbeinandi.

Tafla 3: Áætlað hlutfall á nýtingu bílastæða til að ákvarða minni þörf fyrir bílastæði.

Tafla 4: Möguleg samnýting á bílstæðum - viðmið.

	Virkir dagar				Laugardagar	
	Fjöldi bílastæða	Morgun	Síðdegi	Kvöld	Síðdegi	Kvöld
Hótel	4	1	2	4	3	4
Verslanir	1	0	1	0	1	0
Skrifstofur	1	1	1	0	0	0
Samtals hótel + verslanir	5	1	3	**4**	**4**	**4**
Samtals hótel + skrifstofur	5	2	3	**4**	3	**4**

Samgöngustefna rekstraraðila og mótvægisaðgerðir

- Engin starfsmannastæði; hvatt til vistvænna ferða með styrkjum (t.d. hjólageymsla, sturtuaðstaða, strætókort).

		• Upplýsingar til gesta fyrir komu um aðgengi að strætó, Borgarlínunni (þegar hún kemur), safnstæðum, göngu-/hjólaleiðum og bílastæðahúsum í grennd. • Samnýting vörulosunarstæðis: Skýr tímasetning afhendinga (t.d. kl. 7–11 virka daga); gestir mega nota stæðið utan þess tíma. Hér verður stæðum ekki fækkað en samgöngustefnan styrkir það að ekki sé þörf á fleiri stæðum en þessum **fjórum** sem hafa verið nefnd.
Samantekt bílastæða	Talið er að þörf á sér bílastæðum fyrir gistirýmið sé ekki mikil og réttlætanlegt að gert sé ráð fyrir **einungis einu bílastæði fyrir gesti auk bílastæðis fyrir hreyfihamlaða.**	Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir bílastæði fyrir hreyfihamlaða í kjallara og einu bílastæði fyrir vörumóttöku á yfirborði. Það bílastæði geta gestir nýtt á næturnar enda ætti nýting gesta á bílastæðinu ekki að skarast við vöruafhendingar
Samantekt hjólastæða	Lágmarkskrafan um **15 hjólastæði** uppfyllir mjög vel hjólastæðaþörfina og hægt er að nýta steinbæ við Nýlendugötu 9 sem hjólageymslu í lokuðu rými.	**Við hótel og verslanir þarf 12 hjólastæði í læstu rými en 4 hjólastæði við inngang**. Inngangur snýr út að Ægisgötu en þar er þröng gangstétt, ekki er því talið réttlætanlegt að setja hjólastæði þar, þar sem það þrengir að umferð vegfarenda um gangstéttina og getur hindrað sjónskerta. Þess í stað verður hjólastæði á yfirborði í baklóð við hlið bílastæðis. Innan deiliskipulagsins er einnig Nýlendugata 9, Hlíðarhús friðlýstur steinbær, en mögulegt er að nýta nyrðri viðbyggingu við hana sem hjólageymslu án þess að raska verndargildi hússins.
Núverandi deiliskipulag		Núverandi hús er 1.430 m^2. Húsið var ranglega skráð sem verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Nú hefur skráning þess verið leiðrétt og það skráð sem iðnaðarhúsnæði, í samræmi við raun nýtingu þess. Bílastæðaþörf skv. bílastæðakröfum Reykjavíkurborgar fyrir húsið: Allt skrifstofur: 8 bílastæði Allt iðnaðarhúsnæði: 5 bílastæði

		Ekki er vitað hversu margir af núverandi notendum koma á bíl. Núverandi umgangur um húsið er ekki þekktur. **Deiliskipulag frá 2006 (gildandi)** gerir ráð fyrir að húsinu ferði breytt í **15 íbúða fjölbýlishús.** Gert er ráð fyrir 5 bílastæðum í kjallara sem jafngildir 0,33 stæðum á íbúð. Stærð íbúðanna kemur ekki fram en stærð hússins án bílageymslu er 1.312 m^2. Mynd 8 gefur að viðmiðin fyrir fjölda bílastæða fyrir 15 þriggja herbergja íbúðir séu 11 bílastæði og 30 hjólastæði. Að auki gera bílastæðakröfurnar ráð fyrir 0,1 gesta bílastæði pr. íbúð, þ.e. 2 bílastæða til viðbótar óháð stærð íbúðanna. Alls þyrfti því 13 bílastæði. Miðað við 3ja herbergja íbúðir standa þá eftir 8 bílastæði sem þarf að gera ráð fyrir í borgarlandi. Ef íbúðirnar eru tveggja herbergja þyrfti 8 bílastæði. Að auki gera bílastæðakröfurnar ráð fyrir 0,1 gesta bílastæði pr. íbúð, þ.e. 2 bílastæða til viðbótar óháð stærð íbúðanna. Alls þyrfti því 10 bílastæði. Miðað við 2ja herbergja íbúðir standa þá eftir 5 bílastæði sem þarf að gera ráð fyrir í borgarlandi. Bílastæði við íbúðarhús (sérstaklega miðsvæðis) eru betur nýtt en við hótel þar sem íbúar eru oftar heima yfir miðjan daginn og um helgar, er því samnýting bílastæða íbúða við þjónustu í kring ekki eins góð og milli hótels og annarrar þjónustu. **Talið er að hótel við Ægisgötu 7 í stað íbúðarhúsnæðis skapi minna álag á bílastæði í nærumhverfinu.**

Samantekt	Stutt er í alla helstu þjónustu, safnstæði fyrir hópbifreiðar, biðstöðvar strætó með hátt þjónustustig og Hop-On-Hop-off stopp, mikið er af gjaldskyldum bílastæðum á yfirborði og stutt í bílastæðahús. Auk þess er mjög gott aðgengi að rafmagnshlaupahjólum og hjólum til leigu auk deilibíla. Er því talið að þörf á sér bílastæðum fyrir gistirýmið sé ekki mikil **1 bílastæði fyrir gesti** **1 bílastæði fyrir hreyfihamlaða** **15-18 hjólastæði**	Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir hóteli með **32** herbergjum og **200 m^2 opnu rými** á jarðhæð (verslun/skrifstofa/móttaka). Ægisgata 7 er staðsett á Svæði 1 í miðborg Reykjavíkur með mjög gott aðgengi að almenningssamgöngum og gjaldskyldum bílastæðum í grennd. Með hliðsjón af reglum um bíla- og hjólastæði, samnýtingu, samgöngustefnu og staðsetningu er lagt til að heildarkrafa verkefnisins verði **4 bílastæði,** þar af a.m.k. eitt 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 hótelhluta er 14 hjólastæði** (13 í læstu rými og 1 gestastæði nálægt inngangi). Verði jarðhæð nýtt sem verslun / skrifstofa fer hjólastæðafjöldi fyrir þann hluta eftir viðeigandi viðmiðum/reglum og bætist við ofangreint lágmark, 1-4 stæði. Þarf því 15-18 hjólastæði.