



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 2. júlí 2026
USK24090343

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 1. júlí 2026 um eftirfarandi mál:

Norðurstígsreitur - Breyting á deiliskipulagi - Ægisgata 7

Lögð fram að nýju umsókn Orra Árnasonar, dags. 26. september 2024, um breytingu á deiliskipulagi Norðurstígsreits vegna lóðarinnar nr. 7 við Ægisgötu. Í breytingunni sem lögð er til og varðar Ægisgötu 7 felst að heimilt verði að nýta húsið fyrir gististarfsemi (allt að 32 herb.) í stað fjölbýlishúss (15 íbúðir) af tegundinni hótél eða stærra gistiheimili, í flokki II- IV, fallið er frá því breyta kjallara í bílageymslu, en þar er nú gert ráð fyrir hótélherbergjum og stoðrymum, fallið er frá að byggja inndregna hæð ofan á húsið, en heimilt verður að útbúa þakverönd sem fella skal inn í uppstólað þakið, í stað svalagangs á bakhlíð framhúss er heimilt að byggja dýpri viðbyggingu, svo framarlega sem hluti jarðhæðar og kjallara bakbyggingar verði rifinn, lyftu- og stigahús skal ná upp á áður nefnda þakverönd og fallið er frá að byggja svalir á götuhlíð byggingarinnar, m.a. til að varðveita upprunalegt yfirbragð hennar og byggingarmagn Ægisgötu 7 er aukið um 110 fermetra. Í breytingunni sem lögð er til og varðar Nýlendugötu 9 felst að syðri viðbygging Nýlendugötu 9 verður rifin og byggingarmagn Nýlendugötu 9 er minnkað um 20 fermetra. Auk þess eru gerðar breytingar á lóðamörkum Ægisgötu 7 og Nýlendugötu 9, samkvæmt deiliskipulags-, skýringar- og skuggavarpsupph. Zeppelin arkitekta, dags. 23. júní 2026. Einnig eru lagðar fram umsagnir Minjastofnunar Íslands, dags. 12. apríl 2024 og 11. júlí 2024, greinargerð Nikulásar Úlfars Mássonar arkitekts FAÍ, dags. 15. september 2025, um skráningu fasteignar, samgöngumat Verkís, dags. 29. maí 2026, samantekt breytinga á samgöngumati, ódags., og yfirlit, dags. 4. júní 2026, yfir þær breytingar sem gerðar voru á tillögunni m.t.t. innkominna athugasemda. Samþykkt að auglýsa, sbr. 3. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Vísað til borgarráðs.

Lögð fram svohljóðandi bókun áheyrnarfulltrúa Vinstrisins:

Nú stefnir í að margir listamenn missi vinnustofur sínar og sýningarrými við Ægisgötu 7 í Fyrirbæri, þegar húsnæðinu verður breytt í hótél. Að mati fulltrúa Vinstrisins er það miður enda glæða vistaverur og vinnurými listamanna á svæðinu til muna og lífið sem þeir færa nærumhverfinu sínu ómetanlegt. Borgaryfirvöld ættu að sjá sóma sinn í að skoða hvort ekki er hægt að finna þessu listamannasamfélagi nýjan stað enda er vöntun á vinnustofum fyrir listamenn og sýningarrými sem þessu miðsvæðis.

Jóhanna Krístrún Birgisdóttir
*Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið*

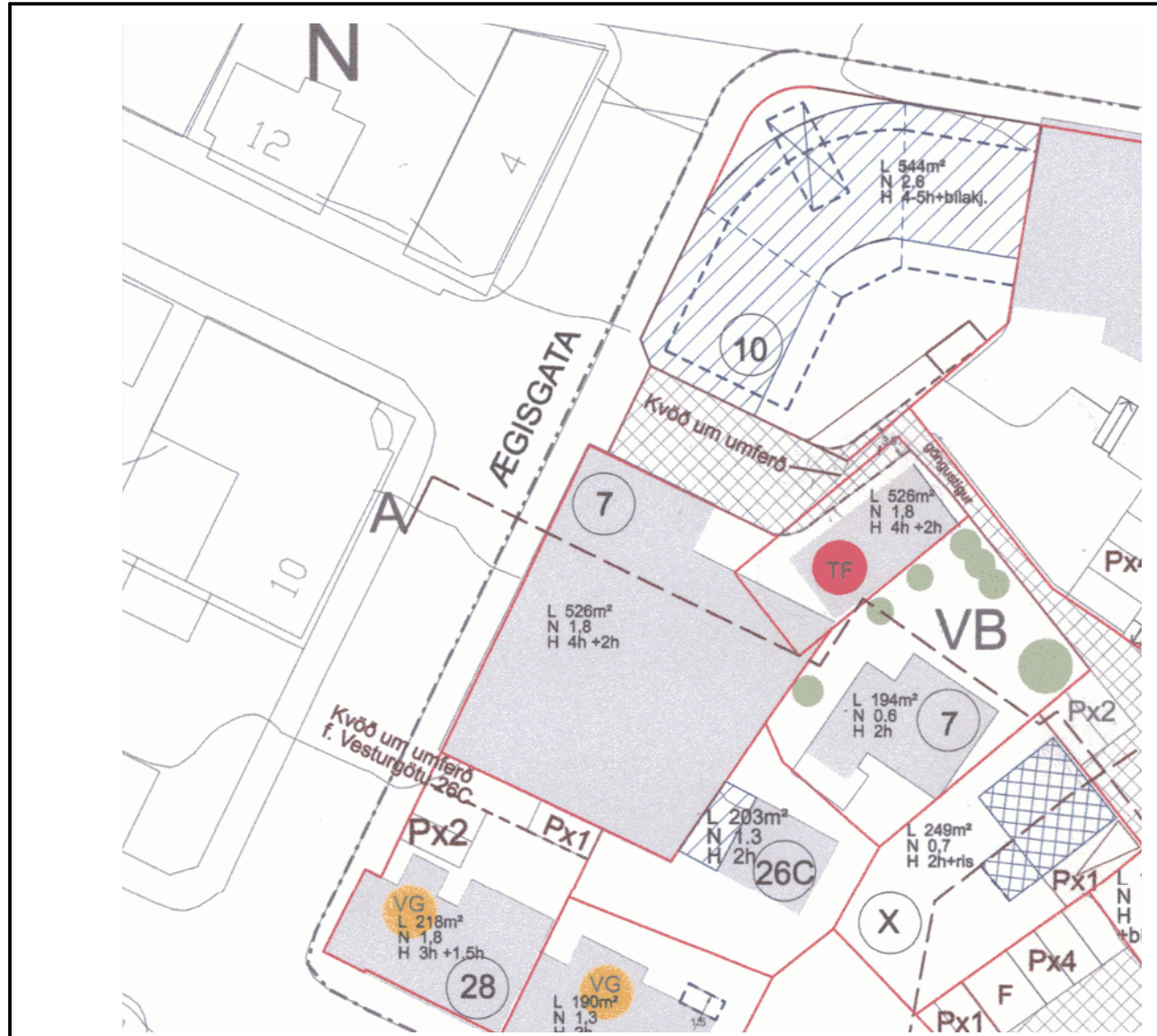
Fylgiskjöl: deiliskipulags-, skýringar- og skuggavarpsupph. Zeppelin arkitekta, dags. 23. júní 2026, umsagnir Minjastofnunar Íslands, dags. 12. apríl 2024 og 11. júlí 2024, greinargerð Nikulásar Úlfars Mássonar arkitekts FAÍ, dags. 15. september 2025, samgöngumat Verkís, dags. 29. maí 2026, samantekt breytinga á samgöngumati, ódags., og yfirlit, dags. 4. júní 2026 og innsendar athugasemdir.



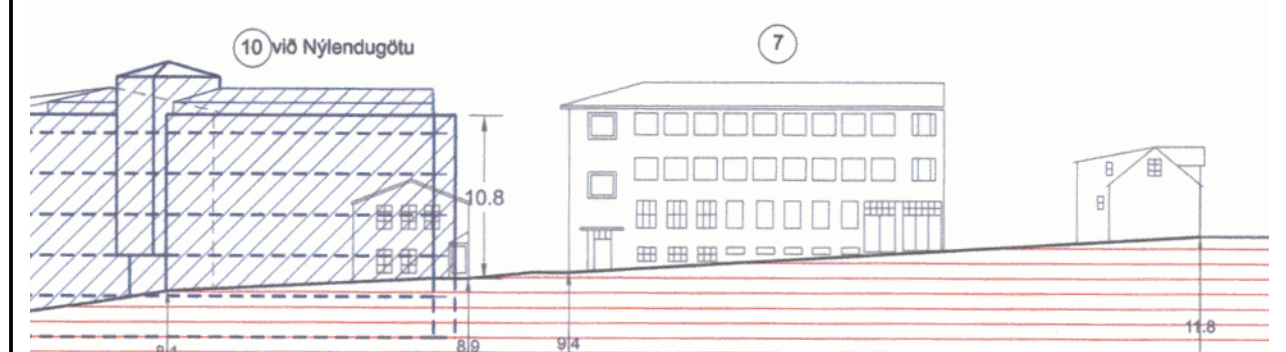
Reykjavík

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

GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NORÐURSTÍGSREIT

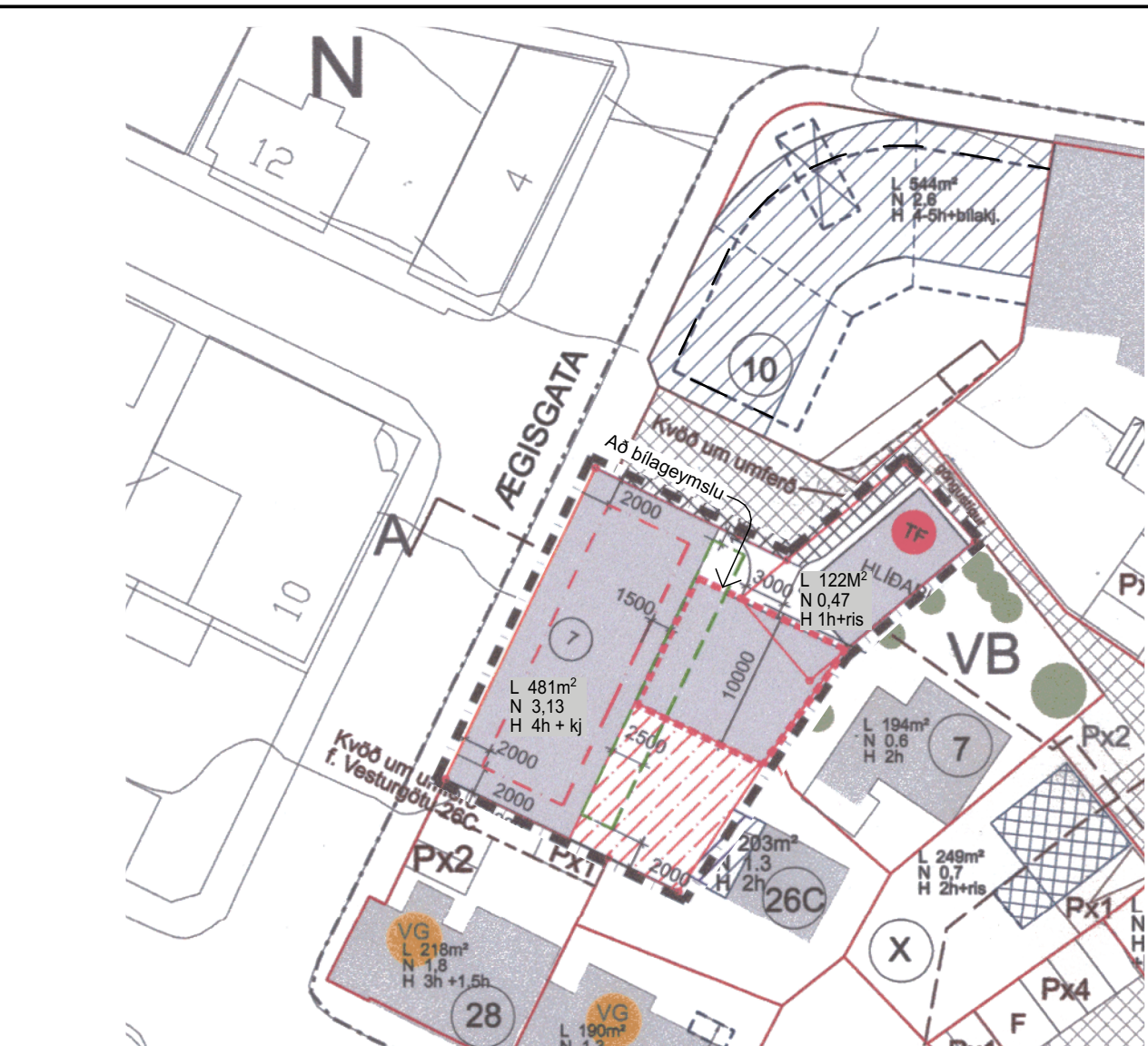


GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR NORÐURSTÍGSREIT, SAMÞYKKT 17.03.2004 OG SÝNIR NÚVERANDI ÁSTAND Á REITNUM. (Upplýsingar um stærð lóða, nýtingarhlutfall og hæð húsa á Ægisgötu 7 og Nýlendumugatu 9 eru rangar á uppdrætti).

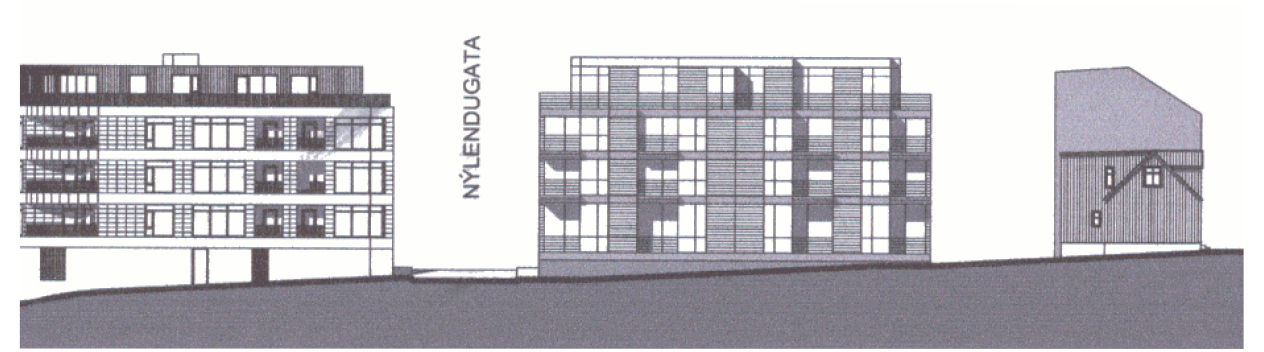


GÖTUSNIÐ FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1:500

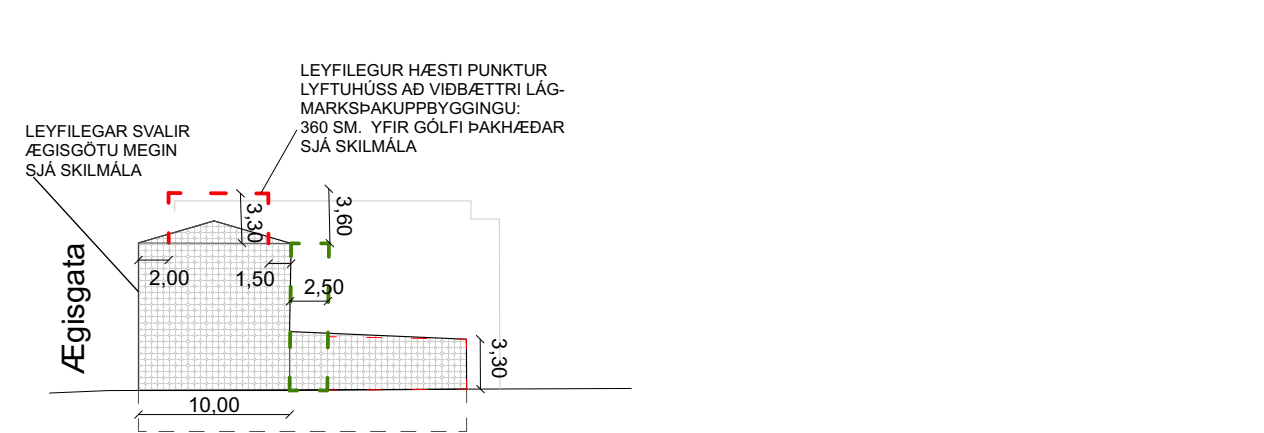
GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR ÆGISGÖTU 7



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

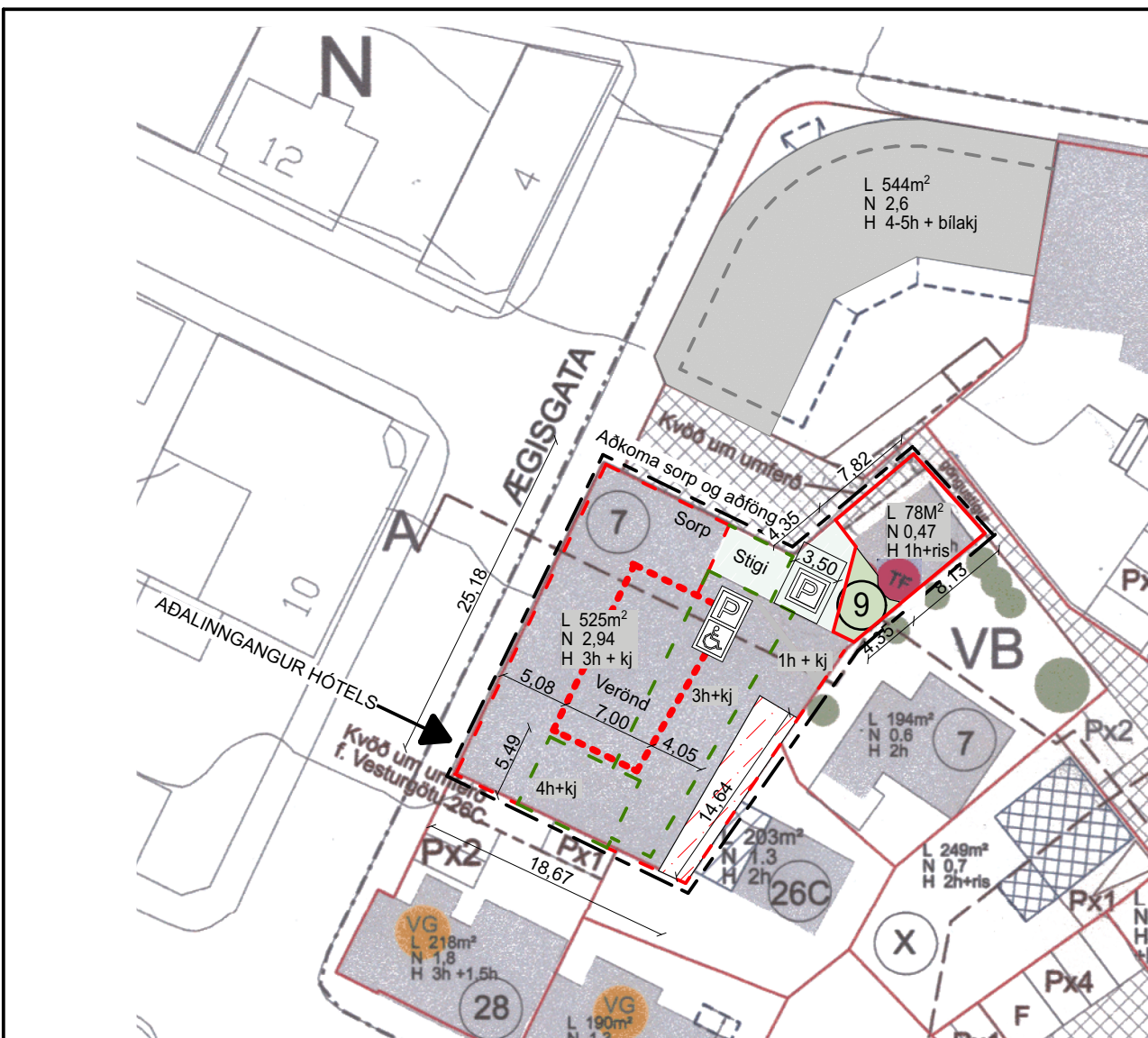


GÖTUSNIÐ FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1:500

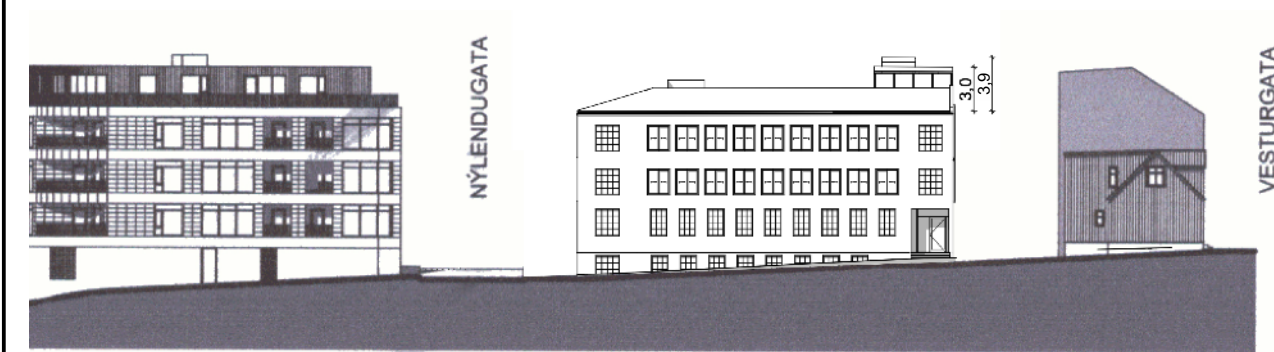


SKILMÁLATEIKNING; SNÍÐ A-A MKV: 1:500

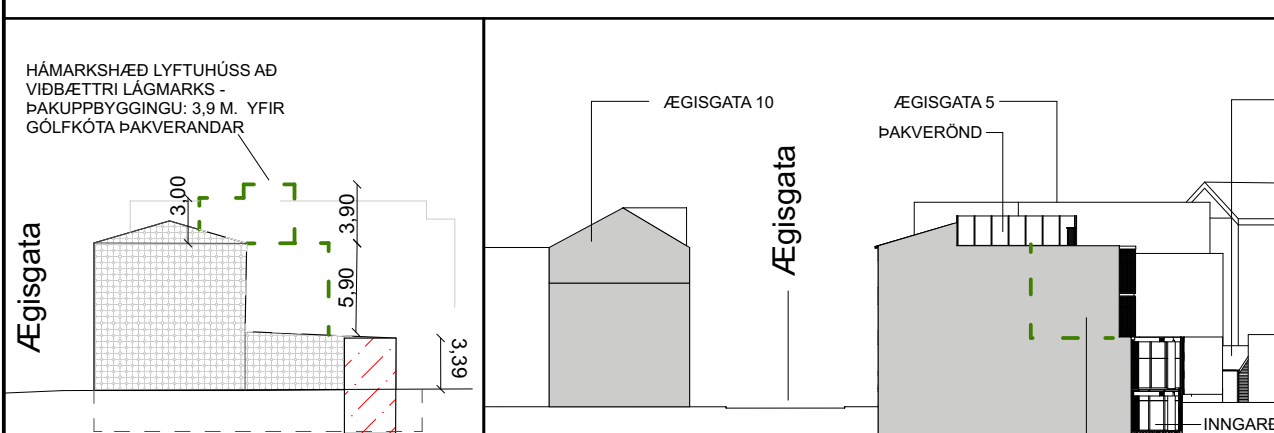
DEILISKIPULAGSTILLAGA



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: GRUNNMÝND MKV: 1:500



TILLAGA AÐ GÖTUSNIÐI FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1:500



SKILMÁLATEIKNING; SNÍÐ A-A MKV: 1:500

TILLAGA AÐ SNÍÐI (UM INNGARÐ) MKV: 1:500

ADALSKIPULAG

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er viðkomandi lóð á skilgreindu miðborgarsvæði M1c. „A svæðinu er lögð áhersla á að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar-, atvinnu- og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð...“ Ægisgata 7 stendur við skilgreinda aðalgötu. Meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun en á íbúðasvæðum. Skilyrt er tekið fram í aðalskipulagi að aðalgötuheimildir heimila þó ekki að eldra verslunar- og þjónustuhúsnaði á jarðhæð sé breytt í gististað, en það er gert til að vernda lífandi jarðhæðir.

Húsið var áður skráð að mestu sem verslunarhúsnaði en að hluta sem iðnaðarhúsnaði, sem leiddi til þess að erlðara reyndist að breyta því í gististað. Við endurskoðun kom í ljós að skráningin var ekki í samræmi við raunverulega notkun hússins.

Í samræmi við umsógn, dags. 15. sept. 2025, var skráningin leiðrétt og er húsið nú að mestu skrásett sem iðnaðarhúsnaði. Af þeim sökum á ákvæði um bann við breytingu verslunarhúsnaðs í gististað ekki lengur við.

TILLAGA AÐ BREYTINGU Á DEILISKIPULAGI

Breyting á lóðarmörkum

Hús númer 7 við Ægisgötu er að hluta innan lóðar númer 9 við Nýlendumugatu. Til að færa þetta til réttari vegar verða lóðarmörk færð til og við þá breytingu mun lóð númer 7 við Ægisgötu stækka um 44 fermetra og verður 525 fermetrar og lóð númer 9 við Nýlendumugatu minnka að sama skapi og verður 78 m². Einn eigandi er að Ægisgötu 7 og Nýlendumugatu 9.

Nýlendumugata 9

Sýnið geymslusúkurinn við Hlíðarhús verður rifinn, að fengnu leyfi Minjastofnunar Íslands, til að rýma fyrir gróðurreit og áður nefndu bílastæði fyrir sendibíla.

Ægisgata 7

Fallið er frá því að breyta húsinu í fjölbýlishús, en í þess stað verður heimilt að nýta það fyrir gististarfsemi af tegundinni hóteli eða stærra gistiheimili eða gistiskála, í flokki II-IV, fyrir allt að 64 gestir. Fallið er frá því breyta kjallara í bilageymslu, en þar er nú gert ráð fyrir hótélherbergjum og stöðrymum. Fallið er frá að byggja inndregna hæð ofan á framhúsið og heimilúð þakvernd að bakbyggingu í gildandi deiliskipulagi er flutt yfir á framhúsið, og skal fella skal inn í uppstólað þakið. Í stað svalagangs á bakhlíð framhúss er heimilt að byggja dýpri viðbyggingu, svo framarlega sem austurhluti jarðhæðar og kjallara bakbyggingar verði rifinn. Lyftu- og stigahús skal ná upp á áður nefnda þakvernd. Fallið er frá að byggja svalir á götuhlíð byggingarinnar, m.a. til að varðveita upprunalegt yfirbragð hennar.

SKILMÁLAR

Allir eldri skilmálar um nýlendumugatu 9 og Ægisgötu 7 falla úr gildi

NÝLENDUGATA 9

Heimilt verður að vera með hreina atvinnustarfsemi sem almenningur hefur aðgang að, s.s. kaffihús, vinnustofu lista- eða handverksmanns eða verslun. Húsið skal gert upp sem næst upprunalegu formi í samræði við Minjastofnun Íslands.

ÆGISGATA 7

Menningarmínjar

Niðurrif, breytingar, viðgerðir og stækkanir skulu unnar í samræði við Minjastofnun Íslands. Verði jarðsk gert undir húsin eða utan við það skal fenginn forleifafræðingur/ar til að vaka þær framkvæmdir.

Notkun

Heimilt verður að nýta bygginguna undir gististarfsemi í flokki II-IV, með allt að 32 hótélherbergjum, fyrir allt að 64 gestir. Á þeim hluta jarðhæðar sem snýr að götu, verður ekki heimilt að vera með hótélherbergi, heldur skal þar vera starfsemi sem opin verður gestum og gangandi, t.d. verslun, skrifstofur eða kaffi/veitingastaður.

Gististaður í flokki II er gististaður án veitinga. Gististaður í flokki III er gististaður með veitingum, þó ekki áfengisveitingum. Gististaður í flokki IV er gististaður með áfengisveitingum. Átgreiðslutími áfengisveitinga skal vera í samræmi við málsmeðferðareglur borgarráðs um veitingastaði og gististaði sem og Aðalskipulag Reykjavíkur.

Rif bakbyggingar/Inngarður

Heimilt verður að rífa hluta kjallara og jarðhæðar bakbyggingarinnar og mynda tveggja hæða inngarð sem afmarkaður verður með eftirstandandi úttegjum bakbyggingar.

Viðbygging

Heimilt verður að byggja tvær hæðir ofan á hluta bakbyggingar, svo framarlega sem hluti kjallara og jarðhæðar bakbyggingar verði rifinn. Hæð viðbyggingar verður sú sama og þakplata frambyggingarinnar, að viðbættum þakfrágangi.

Þakvernd

Eystri hluti uppstólaðs þaks verður fjarlægður og þakvernd byggð. Undir uppstóluðu þaki verða geymslur fyrir ýmsan búnað tengdum þakverndinni og tæknibúnað ýmskonar. Þakvernd verður í a.m.k. 4,5 metra innan við útbúnn veggja til að tryggja að gestir verandarinnar truflist ekki næstu nágranna.

Stigar og lyfta

Stiga- og lyftuhús skal vera í suðausturhorni frambyggingar og ná frá kjallara upp á þakvernd. Hæð stigahúss skal að hámarki vera 3,3m yfir þakvernd og hæð lyftuhúss að hámarki 5,5m yfir gölfkóta þakverandar. Heimilt er að koma fyrir opnum brunastiga í norðurenda byggingarinnar og sem ná má allt að 1,3m útyfir byggingareit.

Gluggar

Heimilt verður að breyta gluggasetningu, svo framarlega sem breytingar að götu taki mið af upprunalegum byggingarstíl hússins. Ekki er fjallað um breytingar á gluggasetningu í Aðalskipulagi fyrir M1c.

Bíla- og hjólastæði

Eins og fram kom hér að framan verður syðri geymslusúkurinn á gamla steinbænum rifinn og í hans stað verður útbúið eitt bílastæði fyrir vörumóttöku, sem einnig mun nýstast gestum yfir nótt. Bílastæðið verður merkt og þar mun koma fram hvaða takmarkanir verða um notkun þess. Í kjallara verður útbúið eitt bílastæði fyrir hreyfilamílaða. 14 hjólastæði verða við bygginguna, þar af 13 í læstu rými og eitt við aðalinnangang. Sérstaklega er fjallað um bíla- og hjólastæði í samgöngumáli.

Sorp

Sorp verður geymt innanhúss, sjá uppdrátt. Losun sorps er á hendi rekstraraðila hússins.

ÁHRIF Á UMHVERFIÐ

Deiliskipulagstillagan fellur ekki undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlaða nr. 111/2021. Hér er gert grein fyrir áhrifum tilögunnar á umhverfið í samræmi við 12.gr. skipulagslaga nr. 123/2110.

Nokkrar breytingar eru gerðar frá samþykktu deiliskipulagi dags. 18.01.2006. Í breytingunni felst m.a. breyting á lóðarmörkum. Hvað varðar Ægisgötu 7, verður niðurrif bakbyggingar með öðrum hætti en í samþykktu deiliskipulagi. Þá verður uppbygging einnig með öðrum hætti, en fallið er frá því að bæta við hæð ofan á framhúsið og það þykkt í staðinn. Heimild fyrir þakvernd (þaksvölum) á bakbyggingu er felld út, en heimilt verður að byggja þakvernd á framhúsi. Notkun er breytt úr iðnaðarhúsnaði í gististarfsemi. Skúrbygging við húsið að Nýlendumugatu 9 verður rifin til að koma fyrir garði og bílastæði fyrir vörumóttöku.

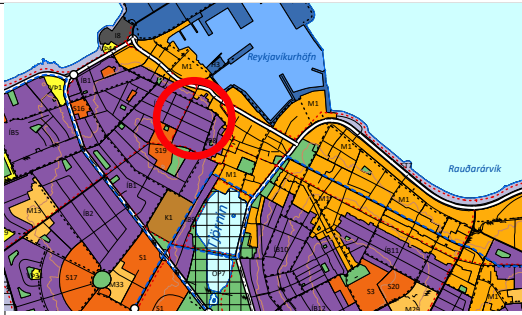
Áhrif ofangreindra breytinga verða annars vegar tengdar byggingunum sem slíkum, og hins vegar þeim áhrifum sem verða af breytti starfsemi í húsinum.

- Áhrif af breyttum byggingum:**
- Skuggavarp af húsinu við Ægisgötu 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.
 - Með því að rífa önyta skúrbyggingu við gamla steinbæinn á Nýlendumugatu 9 má útbúa gróðurreit á milli húsanna, upp við lóðarmörkin að Nýlendumugatu 7.
 - Í tilögunni er gætt að hverfisvernd á Mc1 með því að haldal götuhlíðinni á Ægisgötu 7 nánast óbreytt og varðveita og styrkja þannig heildaryfirbragð gamla bæjarins. Þar sem fallið er frá mikilli útlitsbreytingu á húsinu mun heildaryfirbragð gamla bæjarins breytast minna en heimilt er í gildandi deiliskipulagi.
 - Við það að útbúið er bílastæði á stækkabíla lóð nr. 7 við Ægisgötu, er komið í veg fyrir að sendibílar loki á umferð um sundið á milli Ægisgötu 5 og 7.
 - Af þakvernd verður útsýni yfir borgina. Verndin verður mörkuð til austurs og norðurs með handrúpm sem verða um 4 metrum frá þakbrúnum. Með þessu móti er reynt að draga úr áhrifum þakverandar á íbúa í nærliggjandi húsum.
 - Aðkoma að hótélinu verður frá Ægisgötu, í suðvesturhorni byggingarinnar, í stað sundsins á milli Ægisgötu 5 og 7.

Áhrif sem tengjast breyttir notkun:

Breytt notkun á byggingunni við Ægisgötu 7 mun óhjákvæmilega hafa nokkur áhrif á næsta umhverfi. Í fyrri tilögu var hámarksfjöldi hundrað gestir, en í breytti tilögu verður hámarksfjöldi 64 gestir í allt að 32 herbergjum. Ferðamönnum fylgir alla jafna eitthvert ónæði og er þá helst talað um umferð í því samhengi. Efla verkfræðistofa vann umferðamat þar sem áhrif umferðar voru metin. Með nýrri tilögu var málá endurnumð og fylgir það með sem fylgigagn með skipulagstillögu, þar kom m.a. fram eftirfarandi:

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir hóteli með 32 herbergjum og 200 m² opnu rými á jarðhæð (verslun/skrifstofa/móttaka). Ægisgata 7 er staðsett á svæði 1 samkvæmt bíla- og hjólastæðareglum með mjög gott aðgengi að almenningssamgöngum og gjaldskyldum staðum í borgarlandi/bílastæðahúsum í grennd. Með hliðsjón af reglum um bíla- og hjólastæði, samþykkingu, samgöngustefnu og staðsetningu er gert ráð fyrir samtals 4 bílastæðum, þar af a.m.k. einu staði fyrir hreyfilamílaða á lóð. Af þessum fjórum staðum eru tvö staði innan lóðar og er tveimur staðum mætt með gjaldskyldum staðum 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/skrifstofa fer hjólastæðafjöldi fyrir þann hluta eftir viðeigandi viðbúðum/reglum og bæstist við ofangreint lágmark, 1-4 stæði. Heildarfjöldi hjólastæða verður því 15 -18.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040
Deiliskipulagsbreytingin er innan landnotkunarsérs Miðborgar (M1c).
Fyrir miðborgarkjarnann (M1c) eru skilgreindar eftirfarandi áherslur: Að vernda og styrkja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð.

SKÝRINGAR:

- Mörk deiliskipulagsbreytingar
- Lóðarmörk
- Byggingarreitir ofanbyggingar
- Byggingarreitir stigalyftu og úttegginga til austurs
- Byggingarreitir þaksvalla
- Núverandi byggingar
- Niðurrif
- Nýbyggingar í umhverfinu
- Tilgáa að fríðun
- Verndun götumyndar
- Húsnúmer
- Borgarland (Nýlendumugata)
- Gróðurblettir/garðar
- Bílastæði innan lóðar
- Bílastæði fyrir fatlaða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengd hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og í _____ þann _____ 20____.

Tilgan var auglýst frá _____ 20____ með afhugasamdrætti til _____ 20____.

Tilgan var auglýst að nýju frá _____ 20____ með afhugasamdrætti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-áðal Sjónarmiðindum þann _____ 20____.

Samþykktir:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengd hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og í _____ þann _____ 20____.

Tilgan var auglýst frá _____ 20____ með afhugasamdrætti til _____ 20____.

Tilgan var auglýst að nýju frá _____ 20____ með afhugasamdrætti til _____ 20____.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-áðal Sjónarmiðindum þann _____ 20____.

Að öðru leyti gildir deiliskipulag Norðurstígsreitis samþykkt í Borgarlandi þann 14. janúar 2004, birt í Sjónarmiðindum þann 23. mars 2004. Með slóði breytingum.

Breyting á deiliskipulagi Ægisgötu 7
Stgr. 1.132.0

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

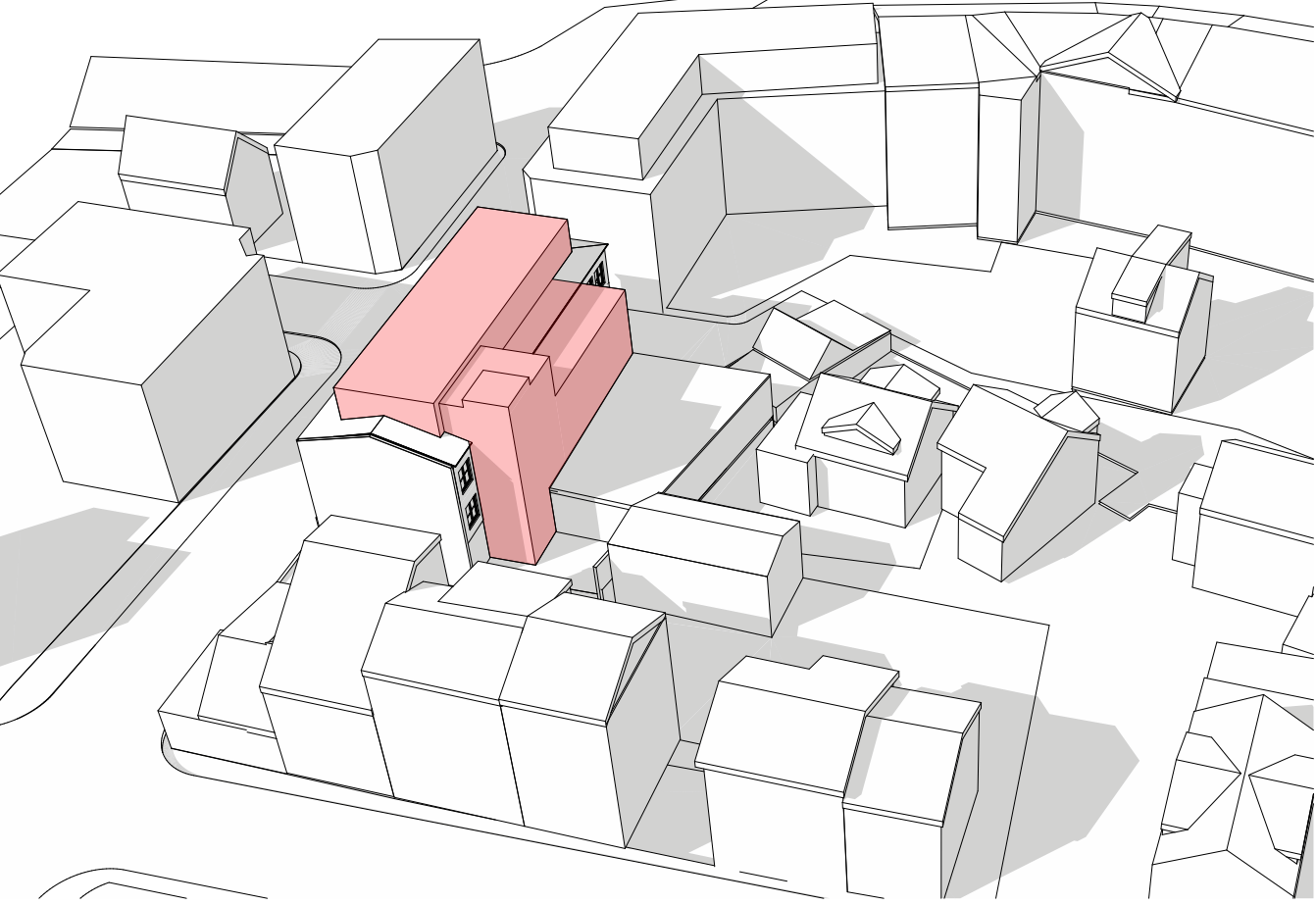
Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

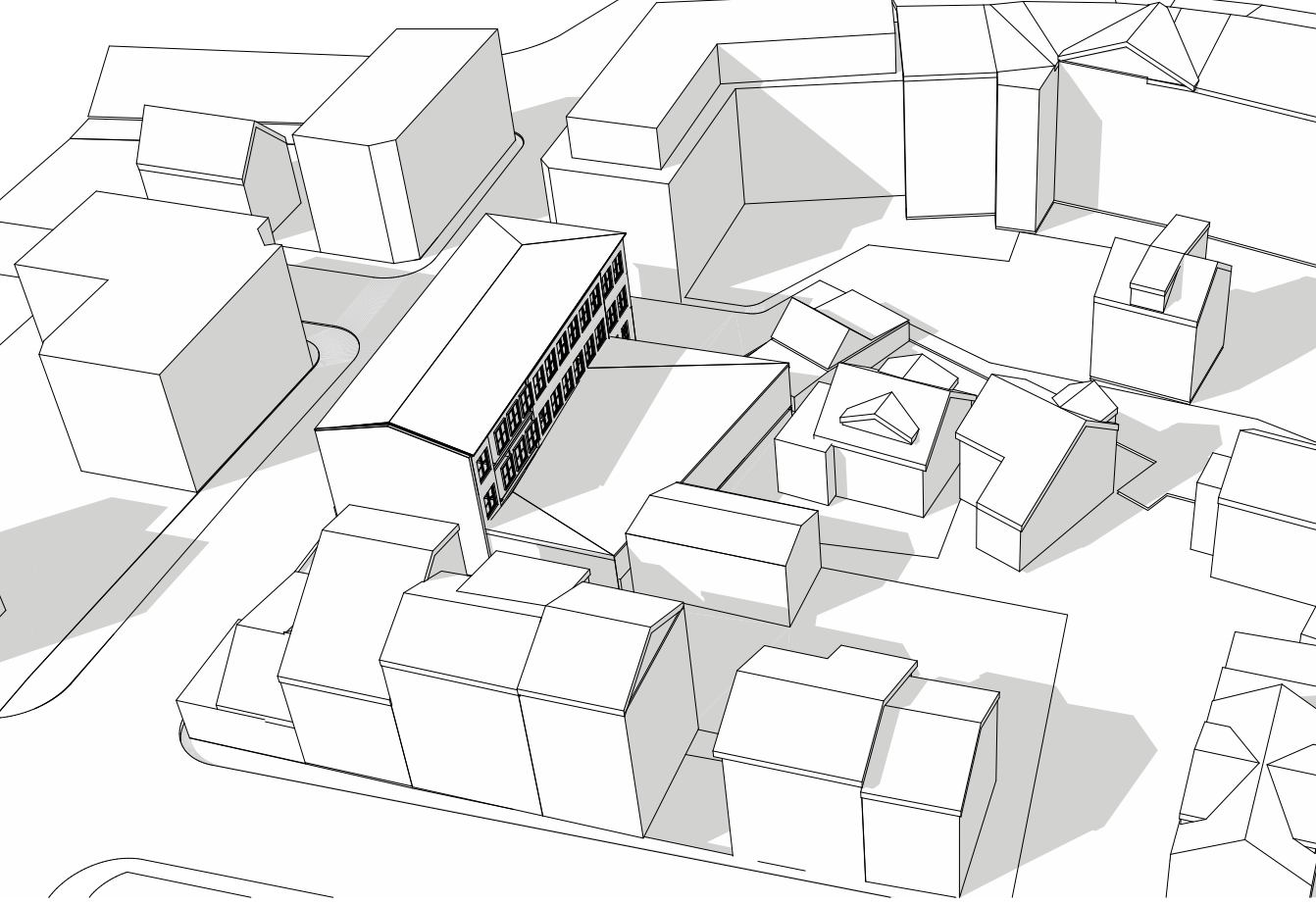
Uppdráttur 1 af 6
Bílastæði: A1
Dags: 23. júní 2025

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

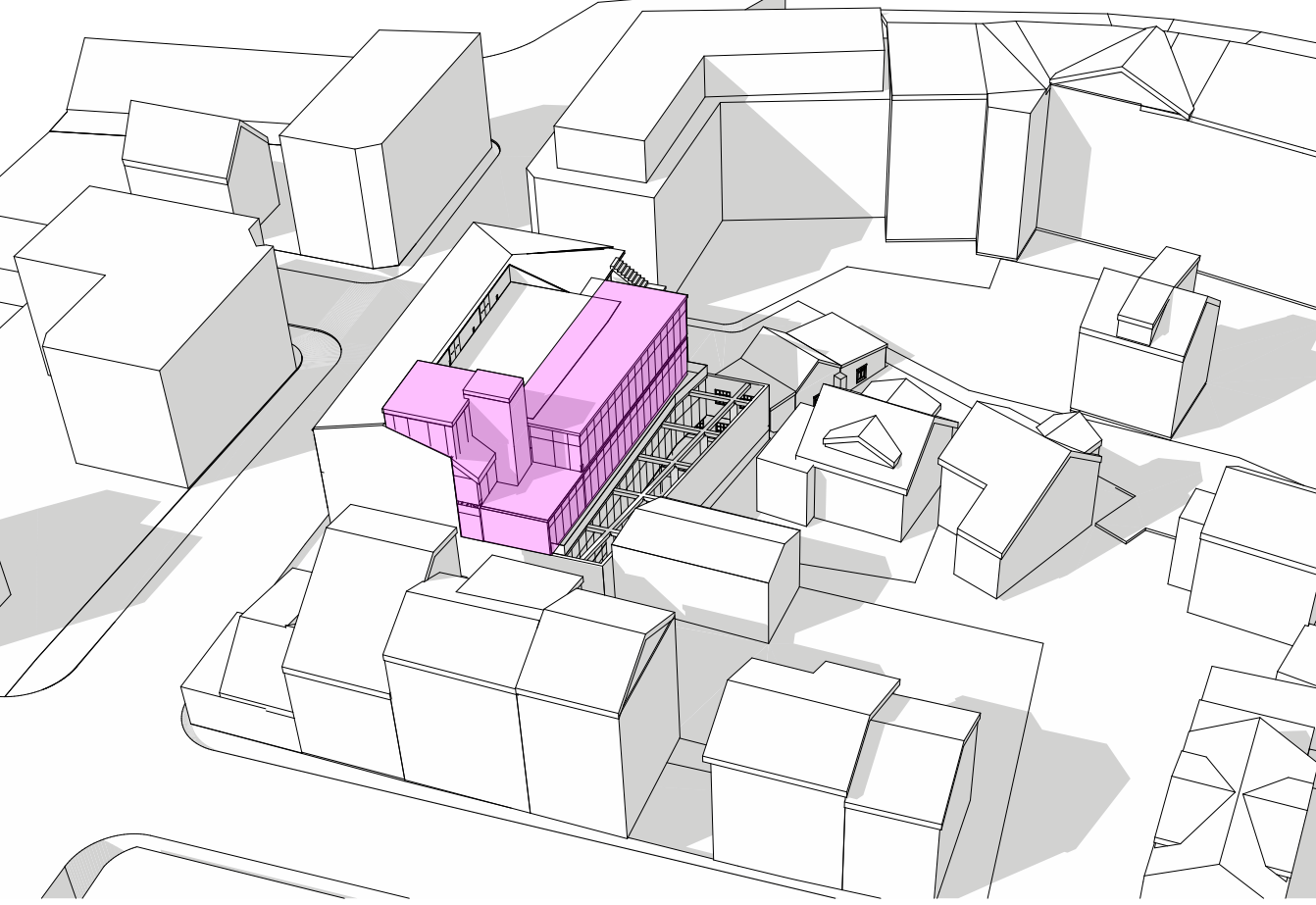
SKV. GILDANDI DEILISKIPULAGI



NÚVERANDI STAÐA



SKV. DEILISKIPULAGSTILLÖGU



FRÁ ÆGISGÖTU



Götuhlíð hússins mun haldast nánast óbreytt



FRÁ SUDAUSTUR HORNI (BAKLÓÐ VESTURGÖTU 26B)



Byggt verður við bakhlíð hússins og mun útlit hliðarinnar breytast mikið frá núverandi útliti. Hún verður með stílfærðu yfirbragði iðnaðarbygginga



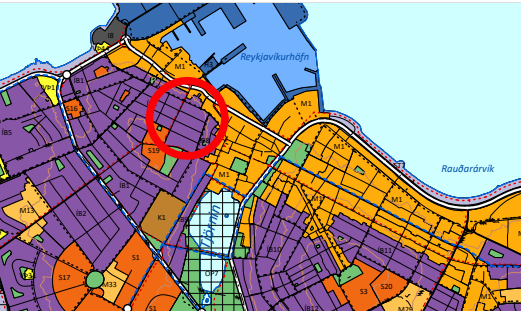
FRÁ HÚSASUNDI AÐ NÝLENDUGÖTU 9 / ÆGISGÖTU 7



FRÁ SVALAGANGI ÆGISGÖTU 5, AÐ NÝLENDUGÖTU 9 OG ÆGISGÖTU 7



Byggt verður við bakhlíð hússins og mun útlit hliðarinnar breytast mikið frá núverandi útliti. Hún verður með stílfærðu yfirbragði iðnaðarbygginga. Efst verða þaksvallir eða þakverönd.



Hluti Aðalskipulags Reykjavíkur 2040
Deiliskipulagsbreytingin er innan landnotkunarreits Miðborgar (M1c).
Fyrir miðborgarkjarnann (M1c) eru skilgreindar eftirfarandi áherslur: Að vernda og stykja íbúðarbyggð og hverfisanda en um leið að efla verslunar- atvinnu og þjónustustarfsemi sem fellur að íbúðarbyggð.

Samþykktir:
Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengd hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagsgagna nr. 123/2010 var samþykkt í _____ þann _____ 20____ og í _____ þann _____ 20____.
Tillagan var auglýst frá _____ 20____ með afhugasemdashest til _____ 20____. Tillagan var auglýst að nýju frá _____ 20____ með afhugasemdashest til _____ 20____.
Auglýsing um gildistíku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20____.

Að öðru leyti gildir deiliskipulag Norðurstígsreits samþykkt í Borgarráði þann 14. janúar 2004, birt í Stjórnartíðindum þann 23. mars 2004. Með síðri breytingum.

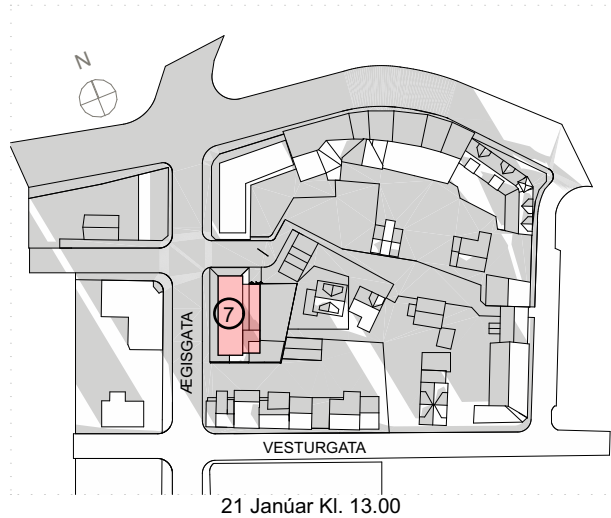
Breyting á deiliskipulagi Ægisgötu 7
Stgr. 1.132.0

NORÐURSTÍGSREITUR, REITUR 1.132.0, BREYTINGAR VEGNA ÆGISGÖTU 7.

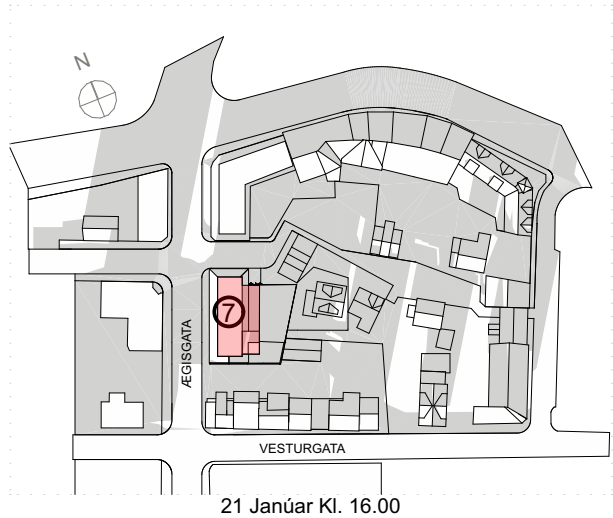
21. janúar

Gildandi skipulag

kl. 13



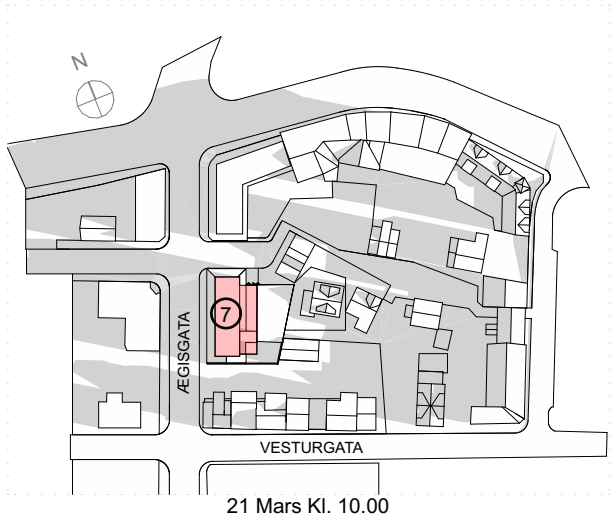
kl. 16



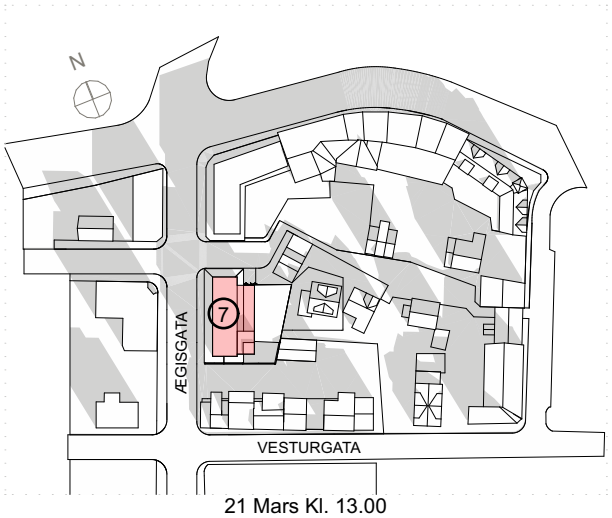
Jafndægur: 21. mars

Gildandi skipulag

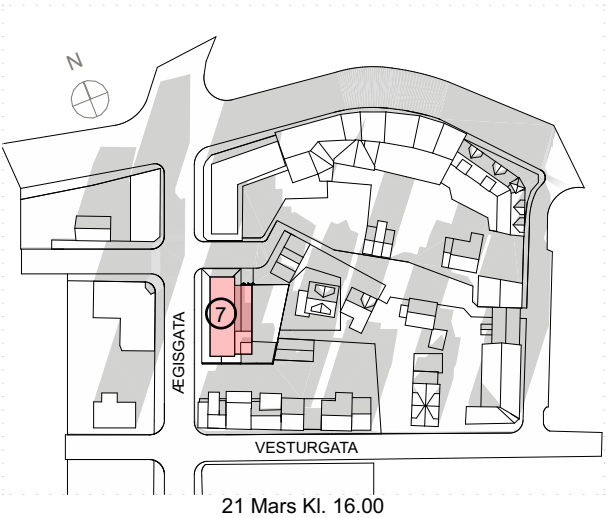
kl. 10



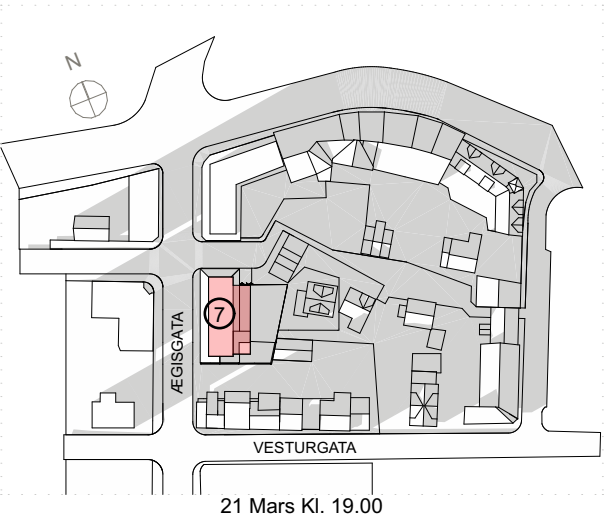
kl. 13



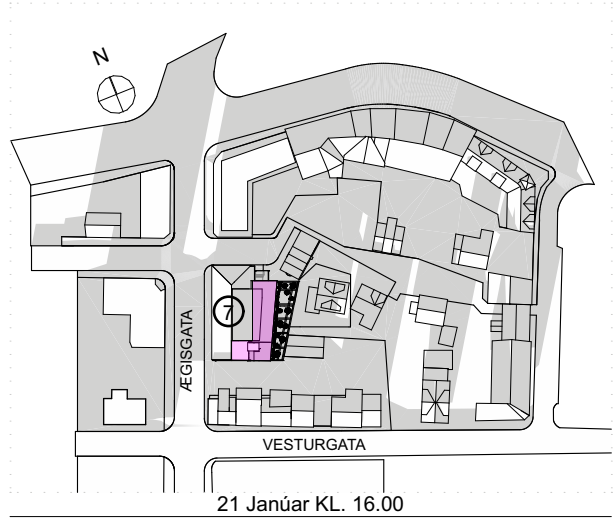
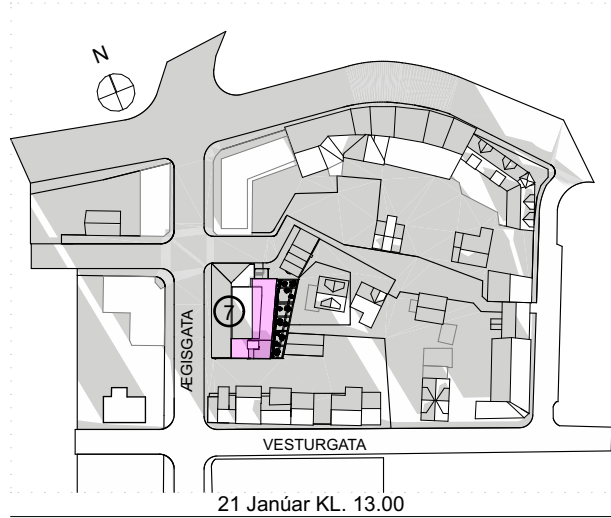
kl. 16



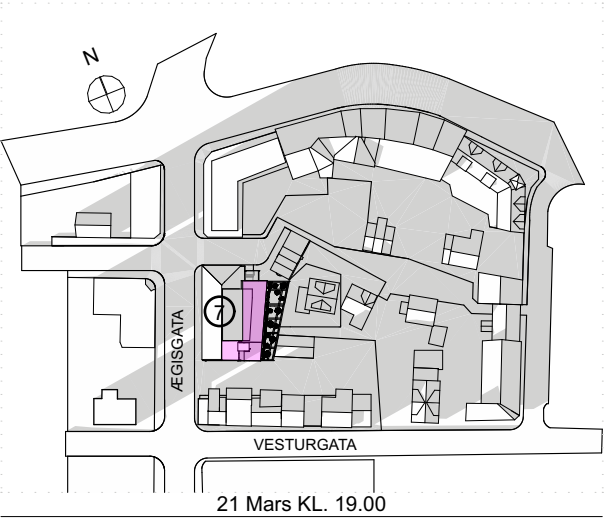
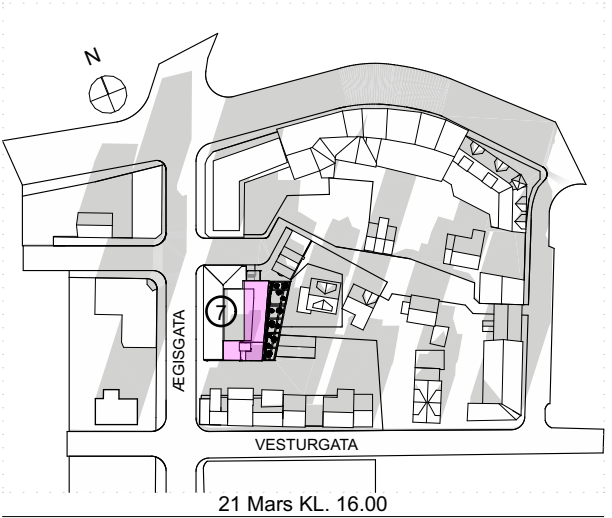
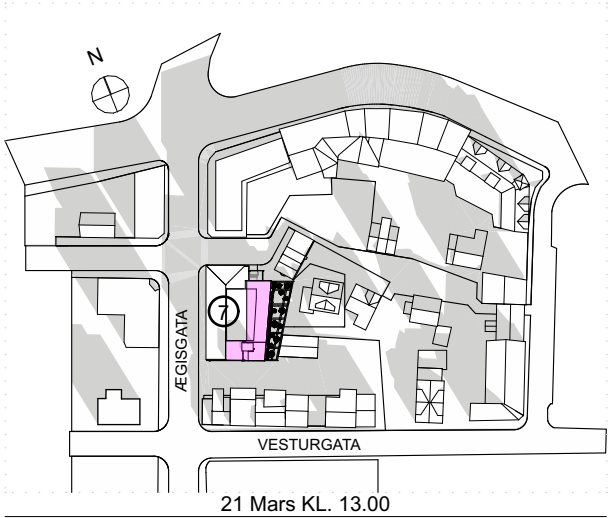
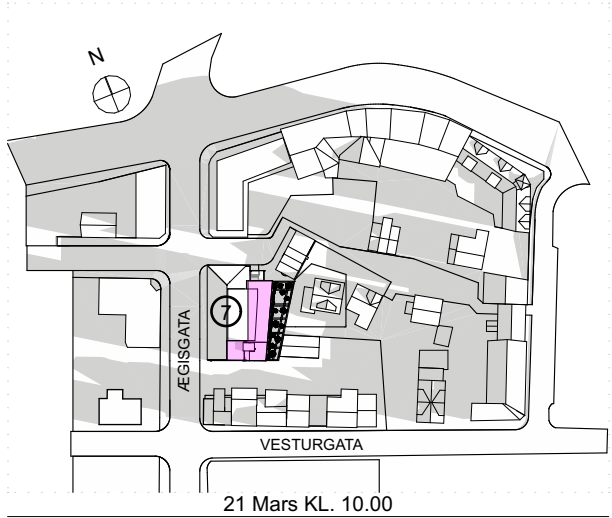
kl. 19



Deiliskipulagstillaga



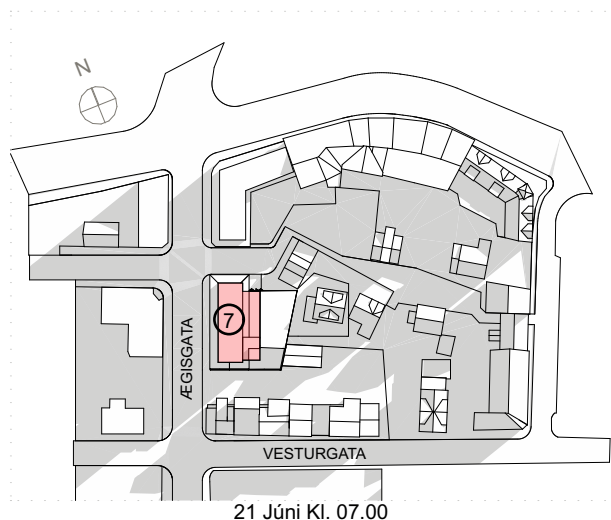
Deiliskipulagstillaga



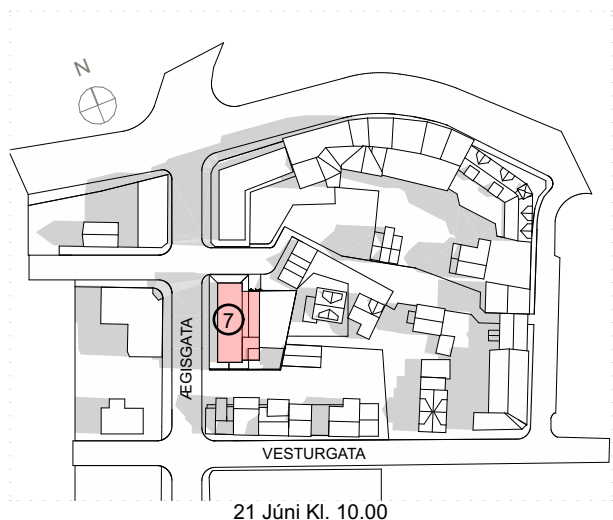
Sumarsólstöður: 21. júní

Gildandi skipulag

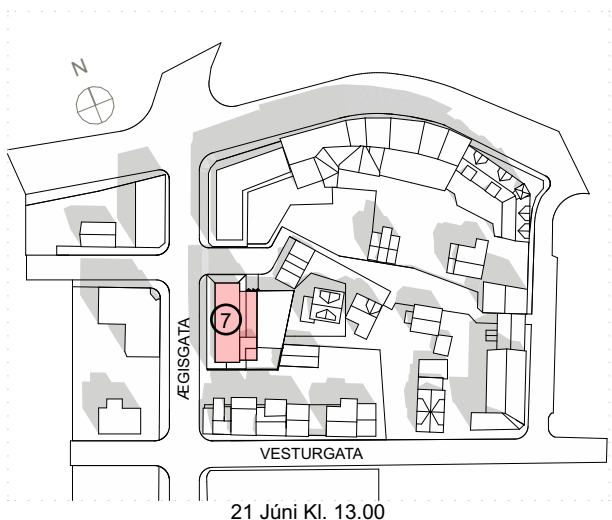
kl. 07



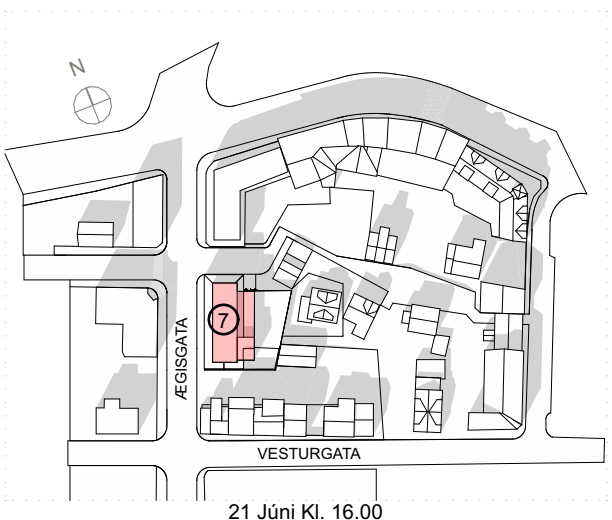
kl. 10



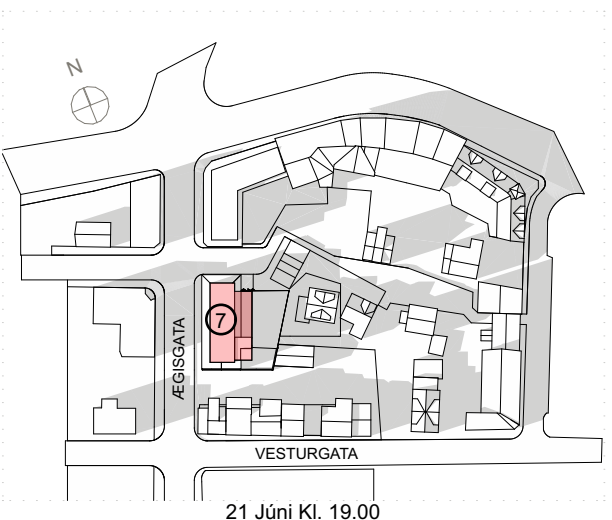
kl. 13



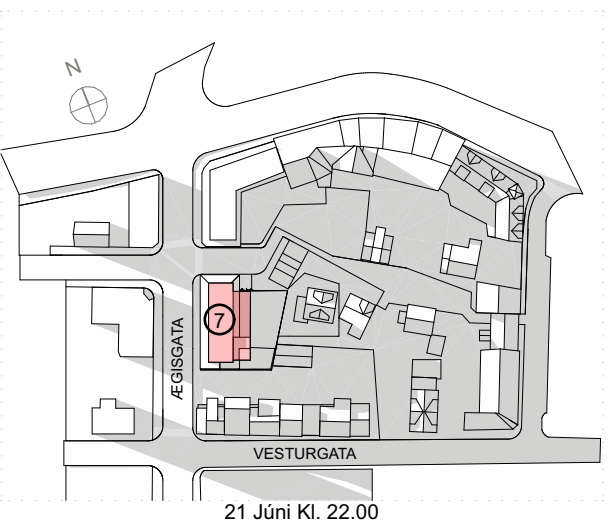
kl. 16



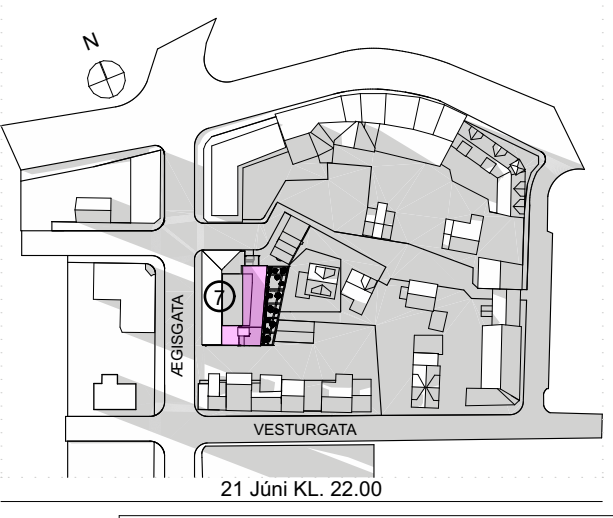
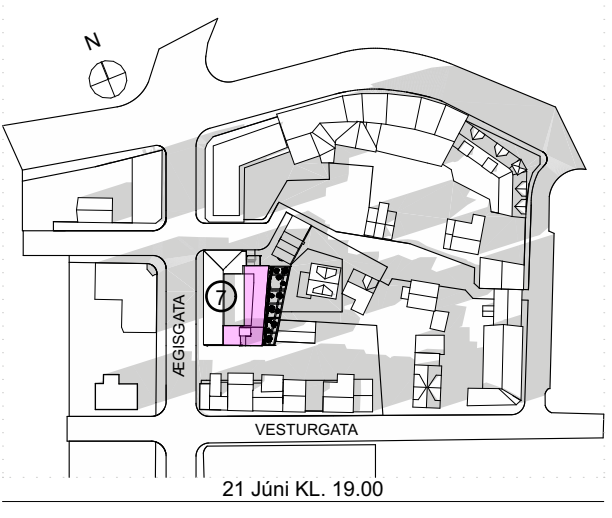
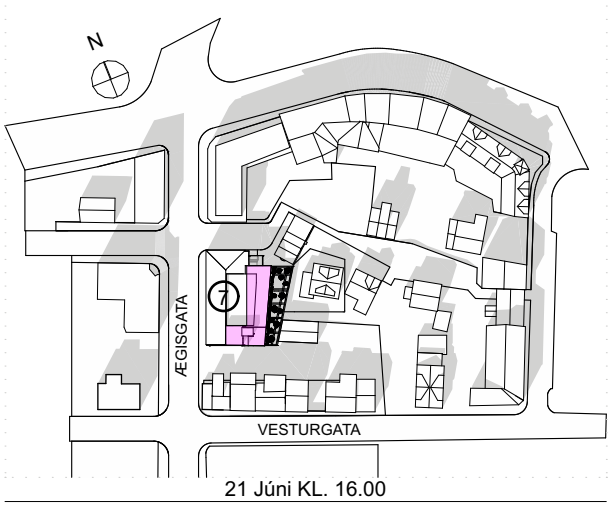
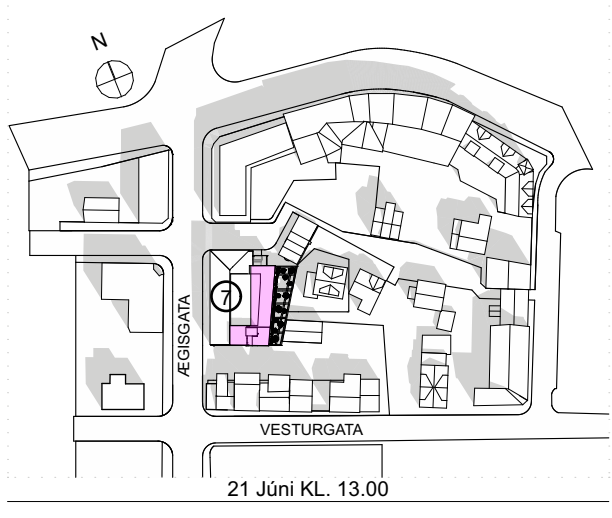
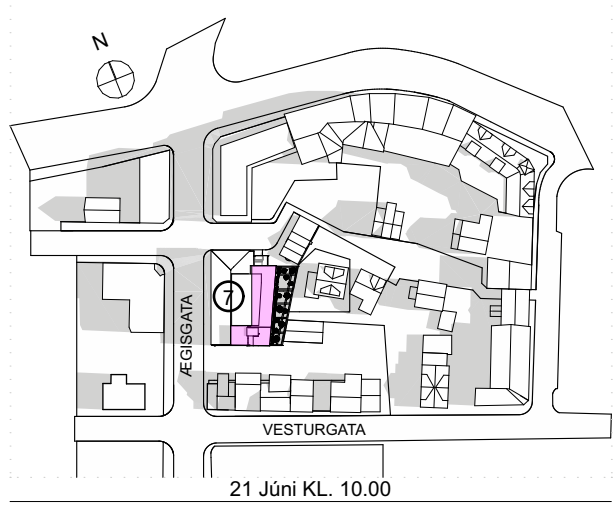
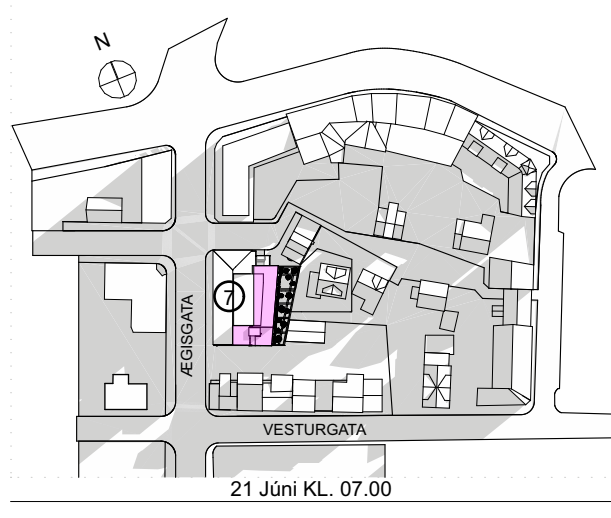
kl. 19



kl. 22



Deiliskipulagstillaga



SKUGGAVARP

SAMANBURÐUR Á SKUGGAVARPI NÝRRAR TILLÖGU OG AF MÖGULEGRI BYGGINGU BYGGÐRI SAMKVÆMT GILDANDI DEILISKIPULAGI

Skuggavarp - Ægisgötu 7

Stgr. 1.132.0

Uppdráttur 3 af 6

Blaðstærð: A2

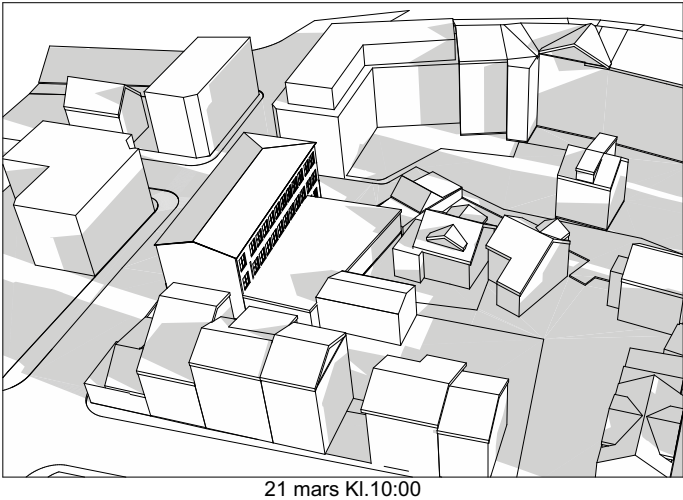
Dags: 23. júní 2026

Önni Árnason FAI Kt: 080864-5749 - www.zepelin.is - tel 5533640 - zepelin@zepelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR

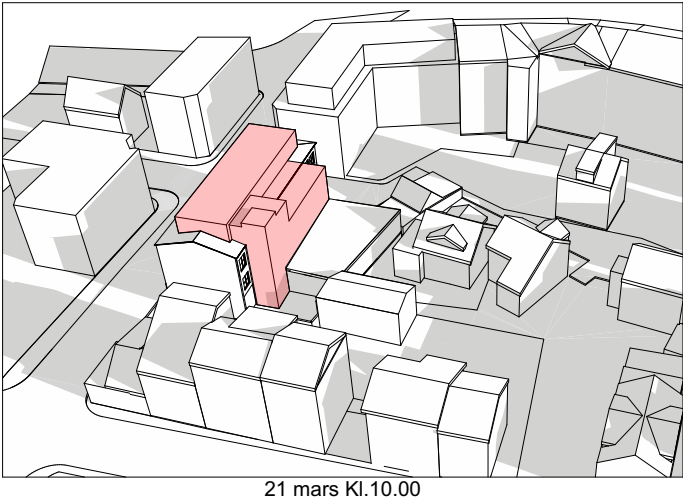
klukkan 10.00

Núverandi staða



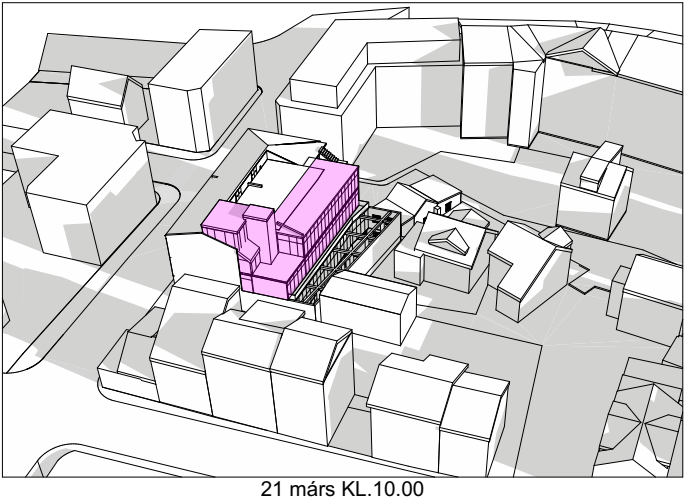
21 mars Kl.10:00

Skv. gildandi skipulagi



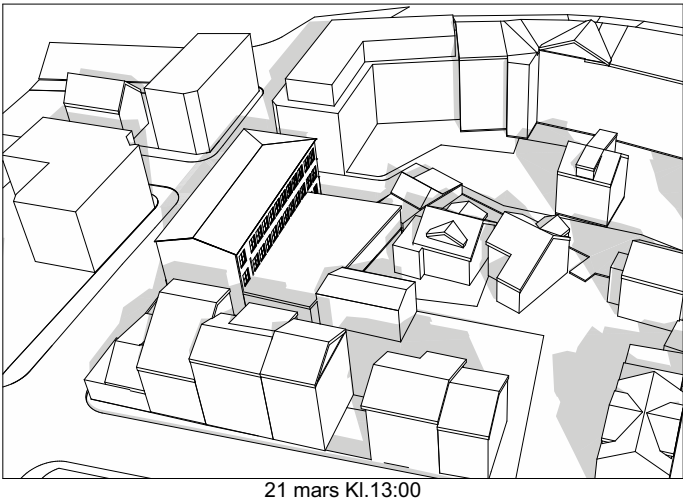
21 mars Kl.10:00

Skv. deiliskipulagstillögu

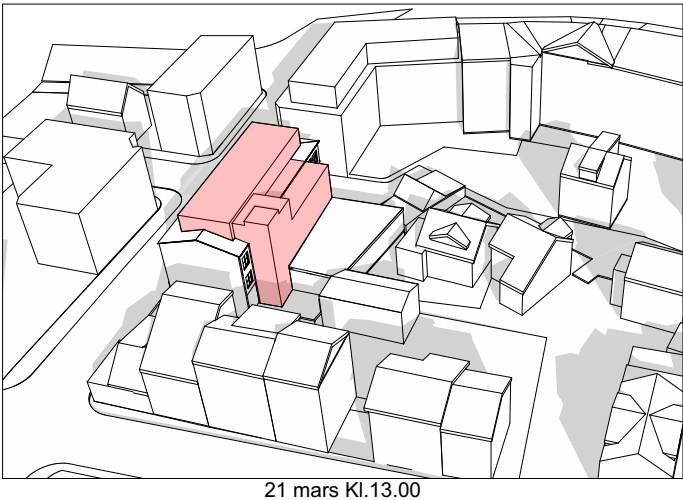


21 mars KL.10.00

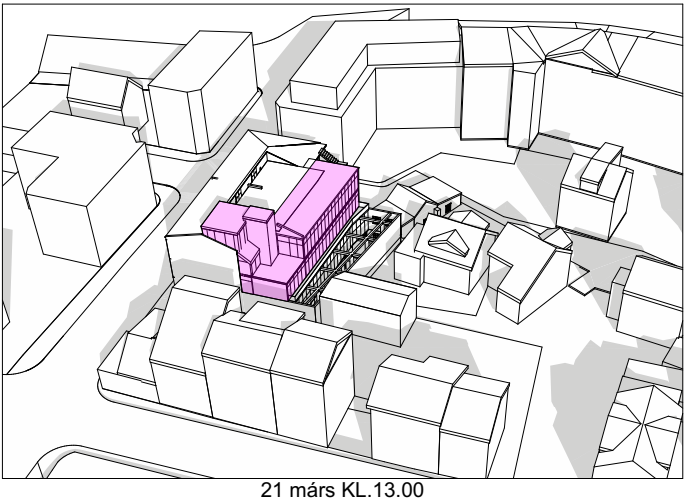
klukkan 13.00



21 mars Kl.13:00

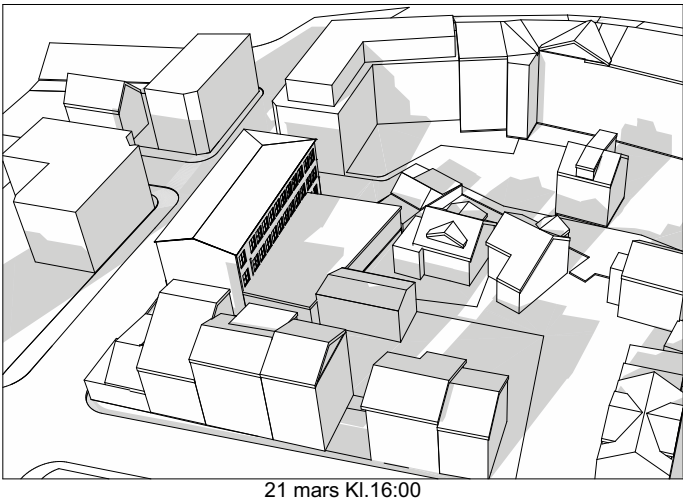


21 mars Kl.13.00

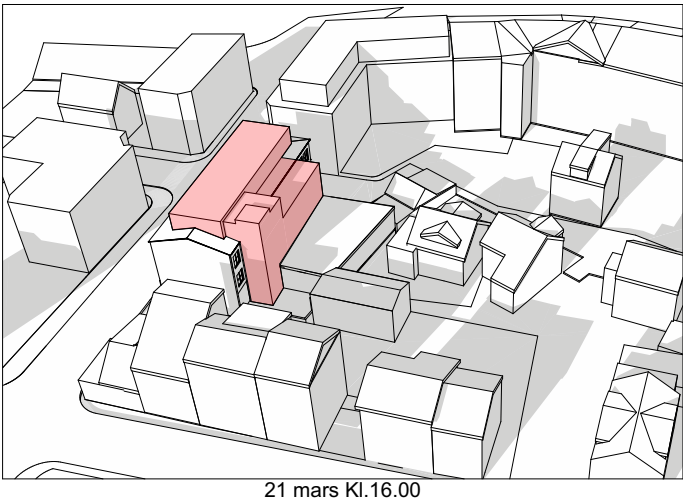


21 mars KL.13.00

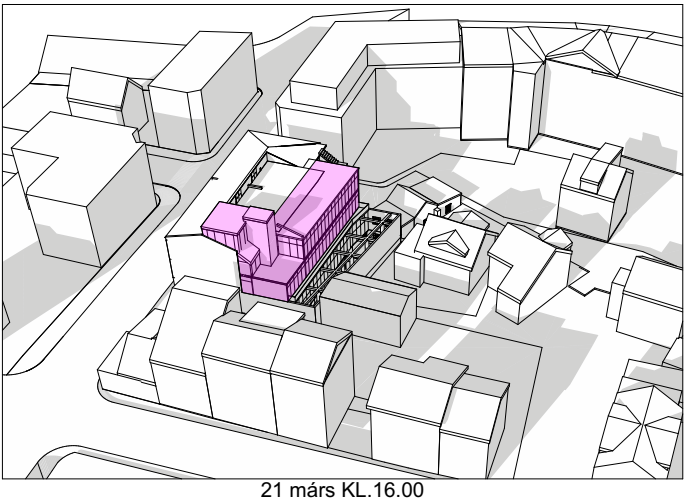
klukkan 16.00



21 mars Kl.16:00

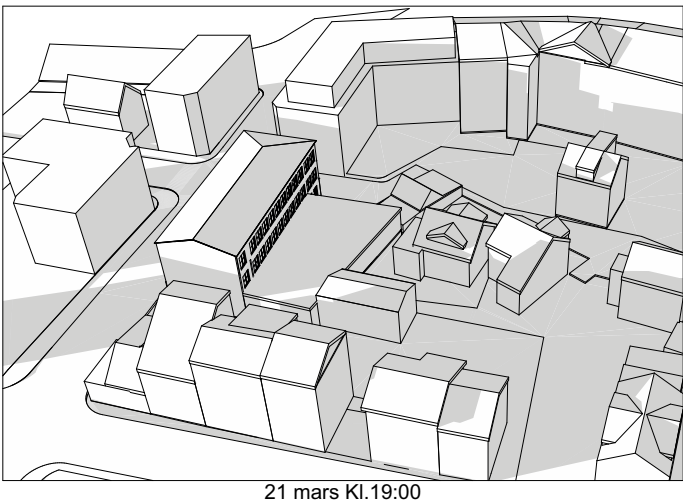


21 mars Kl.16.00

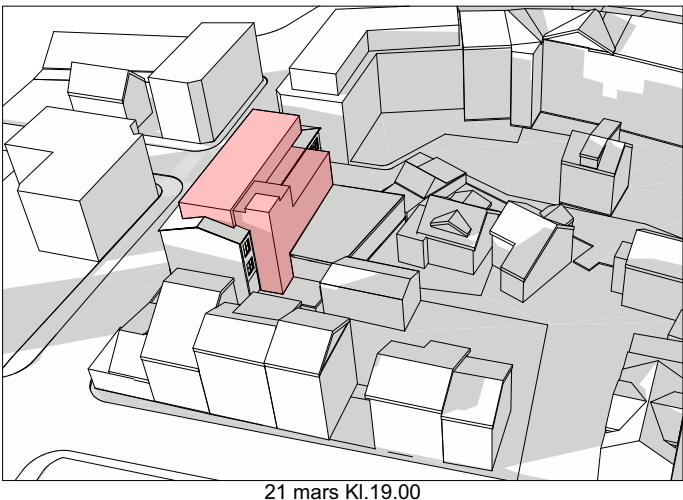


21 mars KL.16.00

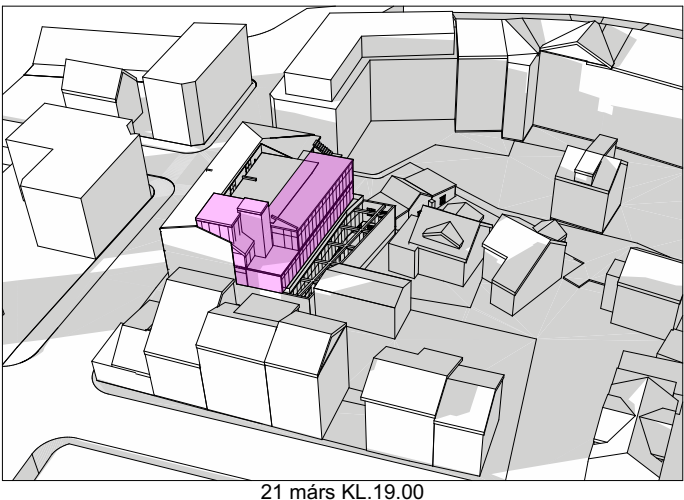
klukkan 19.00



21 mars Kl.19:00



21 mars Kl.19.00



21 mars KL.19.00

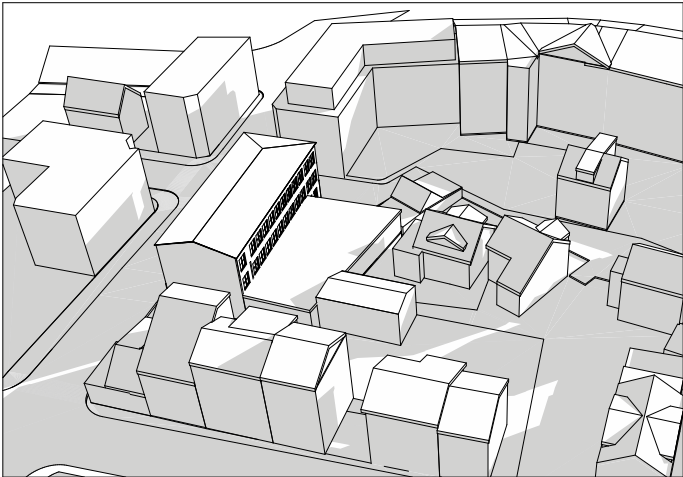
21. mars

SKUGGAVARP

SAMANBURÐUR Á SKUGGAVARPI NÝRRAR TILLÖGU OG AF MÖGULEGRI BYGGINGU BYGGÐRI SAMKVÆMT GILDANDI DEILISKIPULAGI

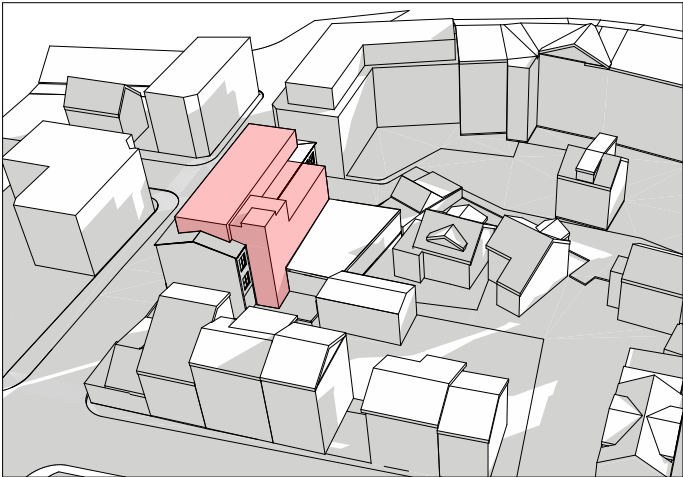
klukkan 7.00

Núverandi staða



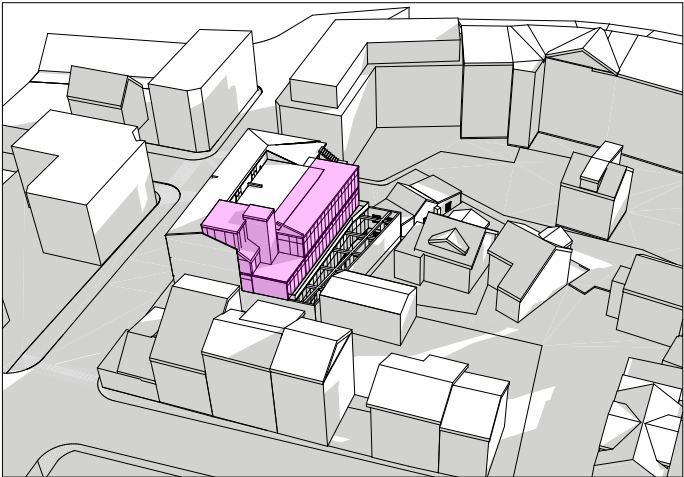
21 júní KL. 7:00

Skv. gildandi skipulagi



21 júní KL. 7:00

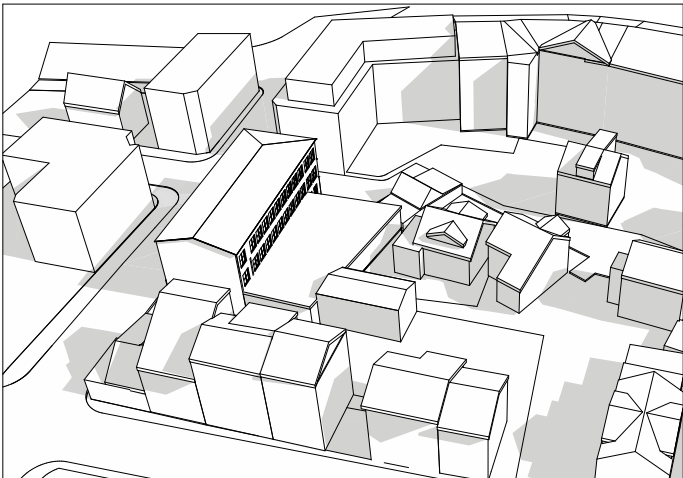
Skv. deiliskipulagstillögu



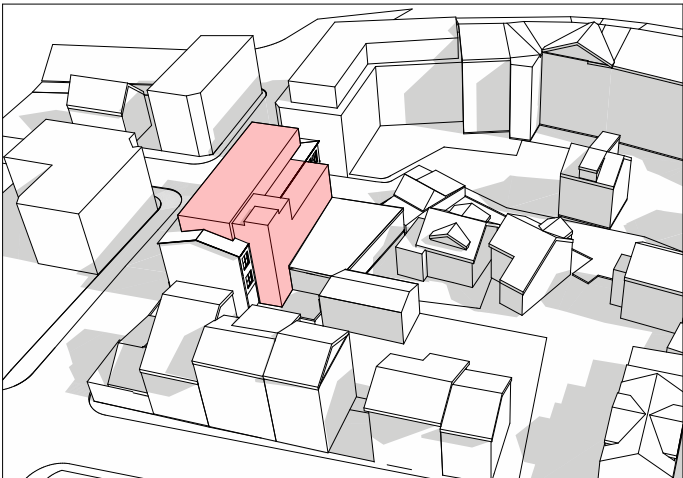
21 júní KL. 7:00

21. júní

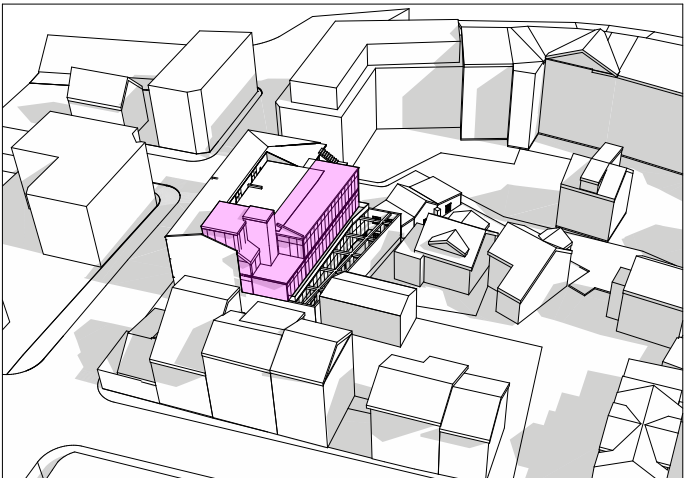
klukkan 10.00



21 júní KL. 10.00

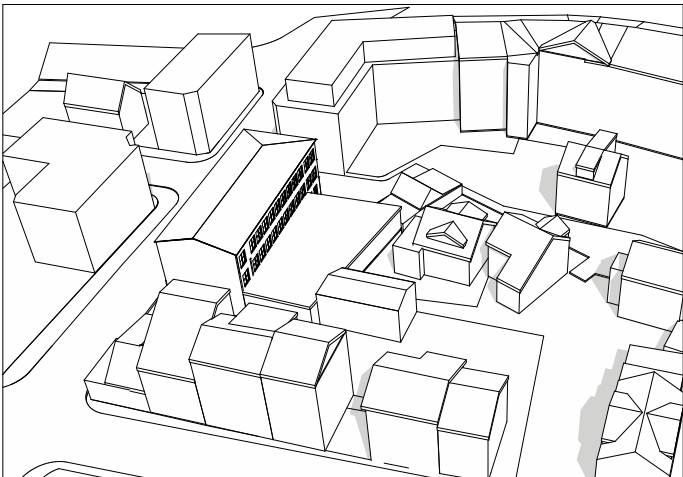


21 júní KL. 10.00

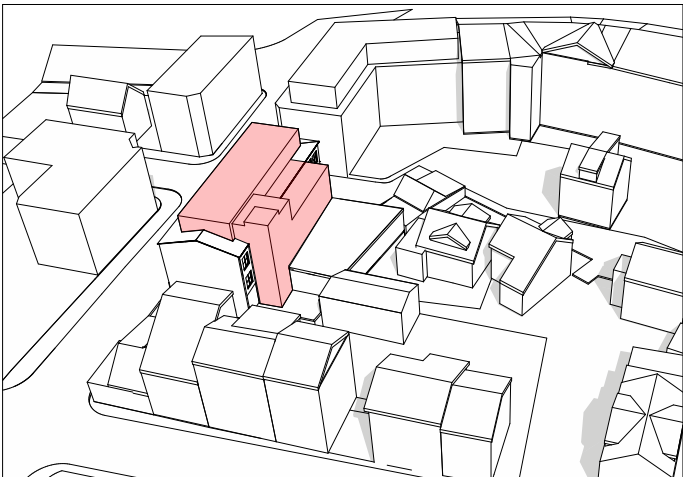


21 júní KL. 10.00

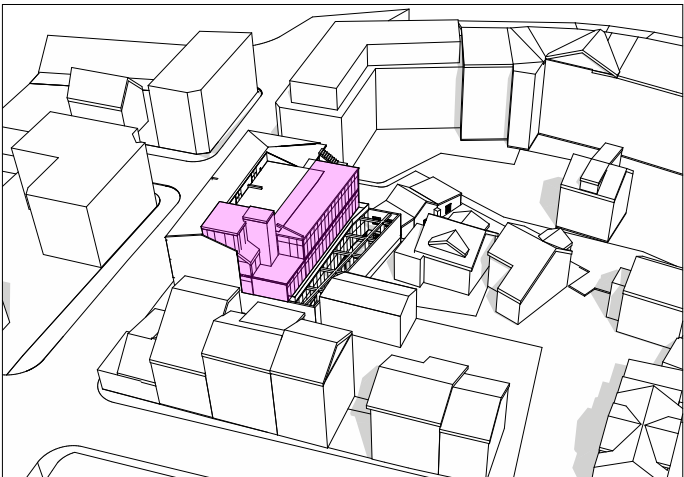
klukkan 13.00



21 júní KL. 13:00

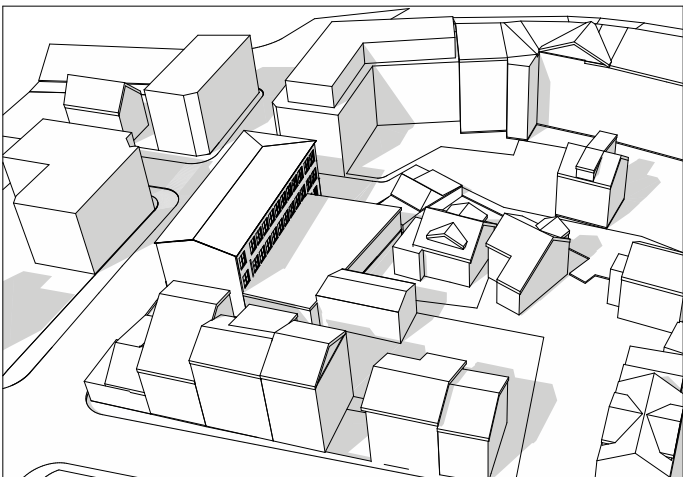


21 júní KL. 13:00

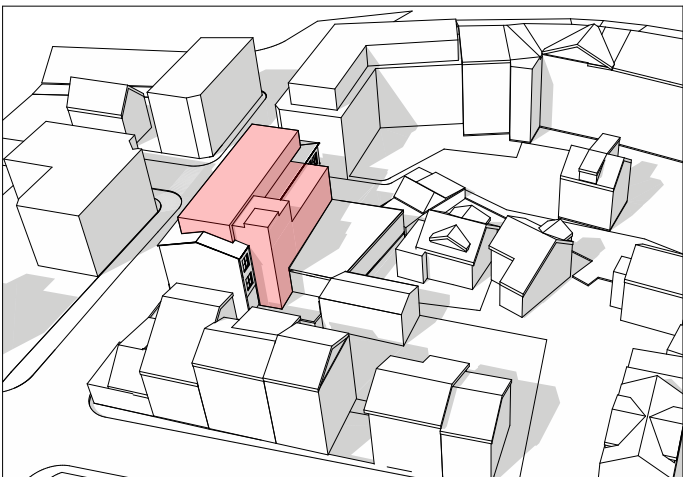


21 júní KL. 13:00

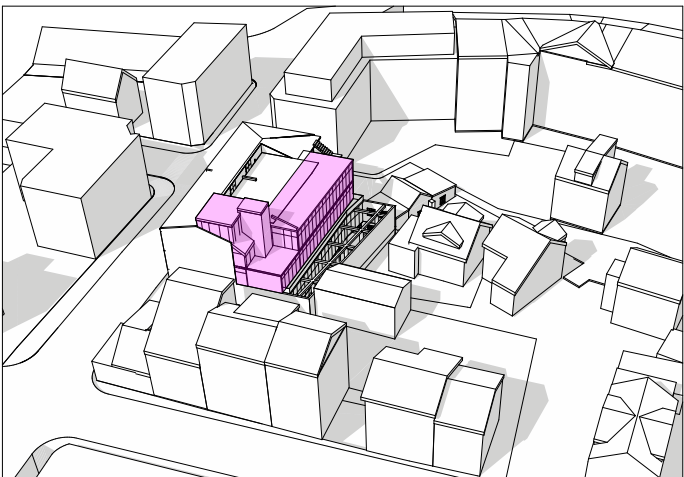
klukkan 16.00



21 júní KL. 16:00



21 júní KL. 16:00



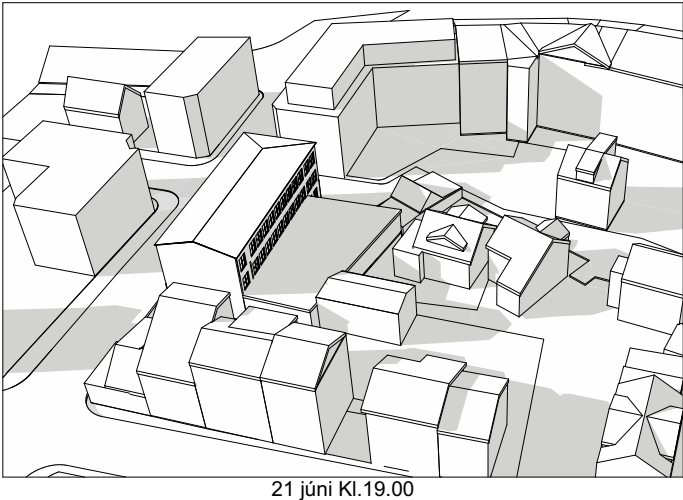
21 júní KL. 16:00

SKUGGAVARP

SAMANBURÐUR Á SKUGGAVARPI NÝRRAR TILLÖGU OG AF MÖGULEGRI BYGGINGU BYGGÐRI SAMKVÆMT GILDANDI DEILISKIPULAGI

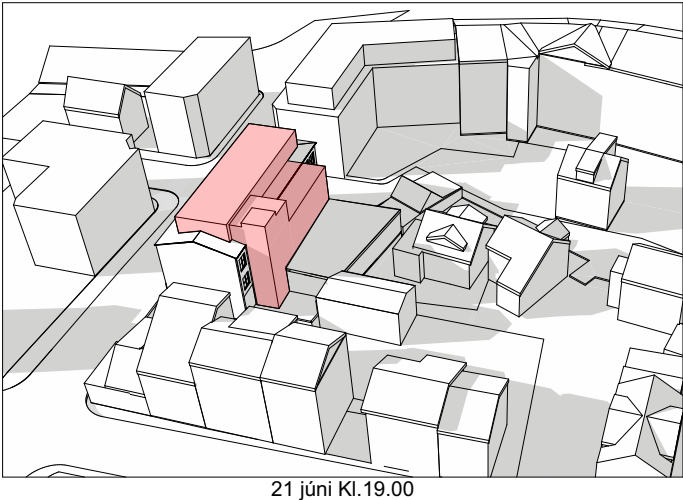
klukkan 19.00

Núverandi staða



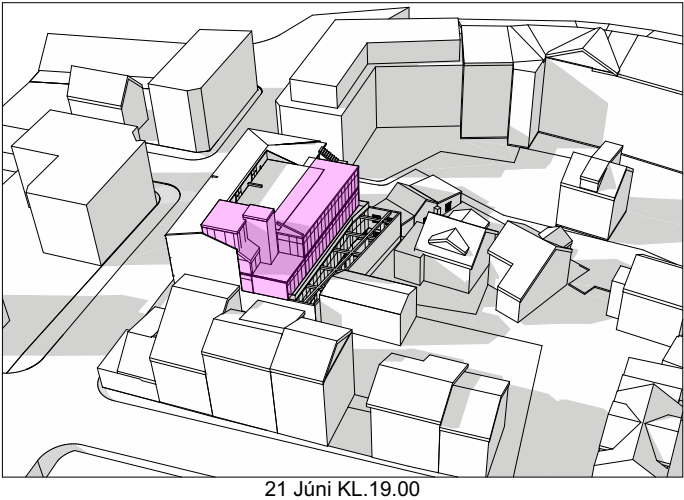
21 júní Kl.19.00

Skv. gildandi skipulagi



21 júní Kl.19.00

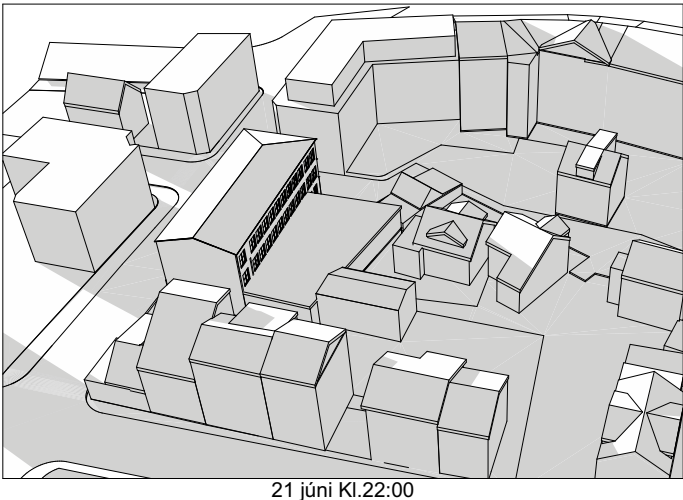
Skv. deiliskipulagstillögu



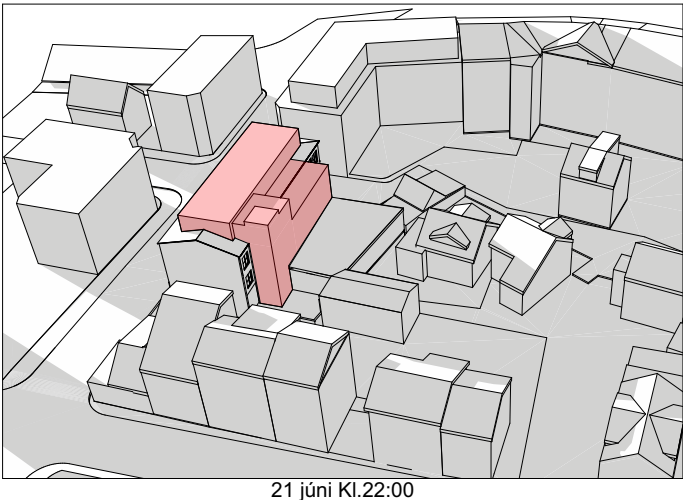
21 Júní KL.19.00

21. júní

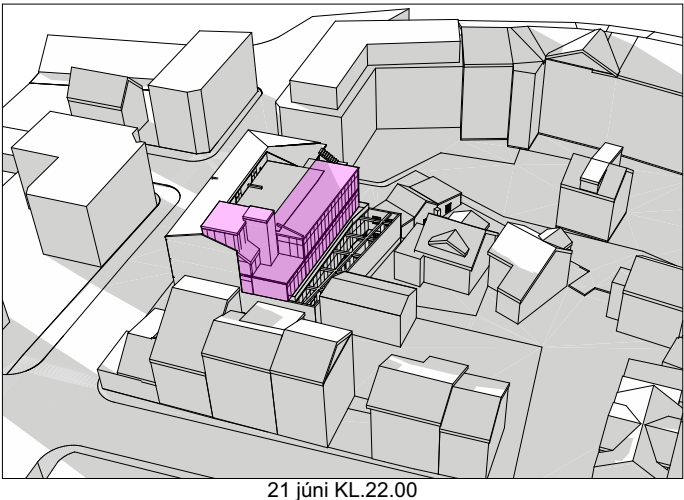
klukkan 22.00



21 júní Kl.22:00

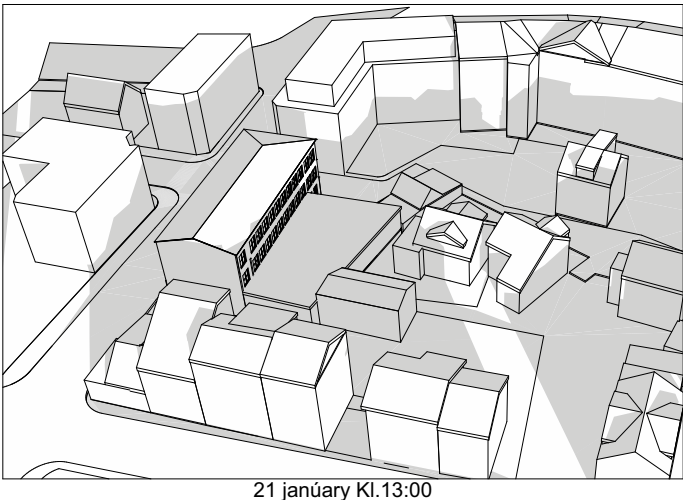


21 júní Kl.22:00

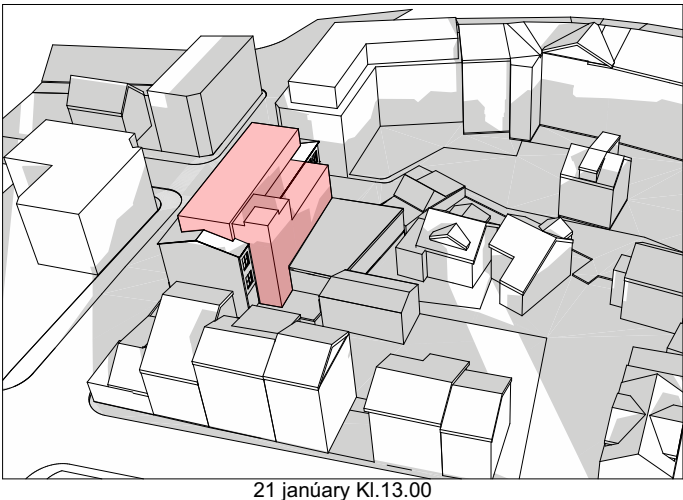


21 júní KL.22.00

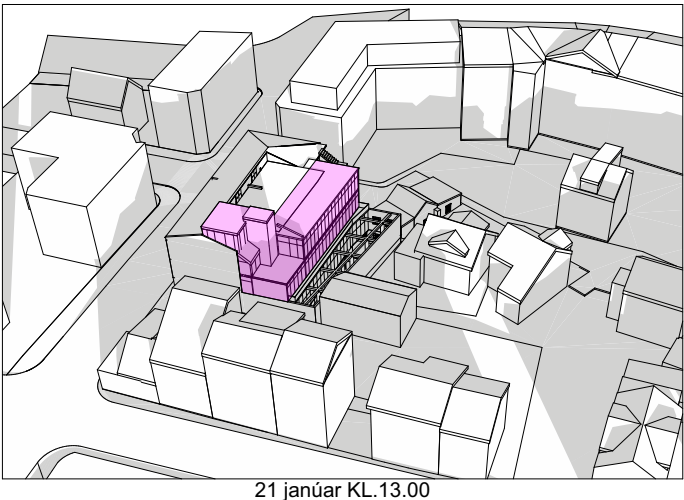
klukkan 13.00



21 janúary Kl.13:00



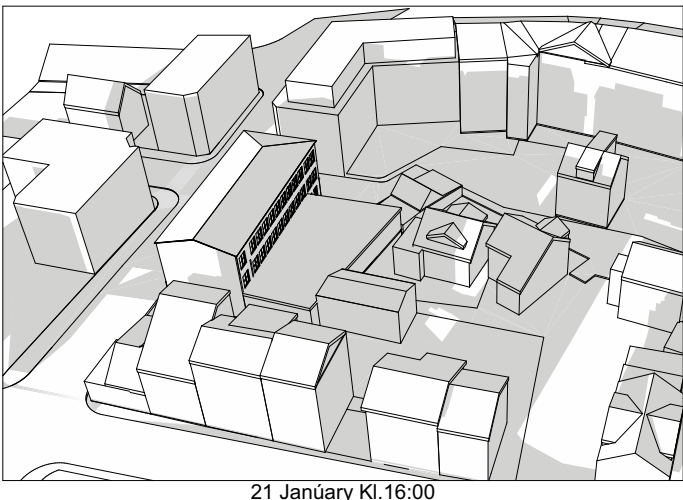
21 janúary Kl.13.00



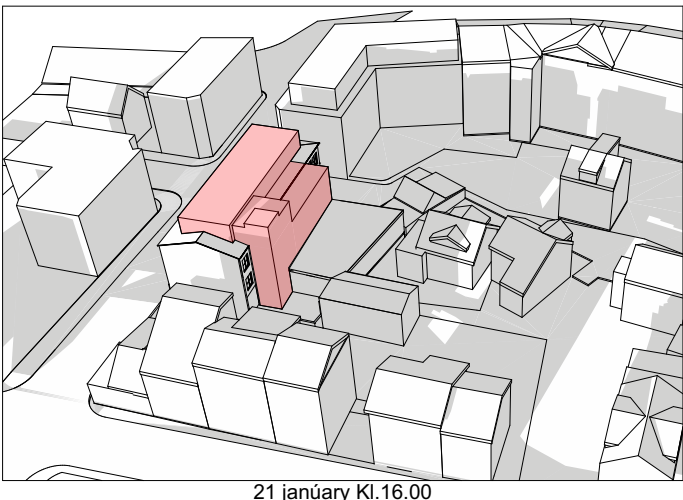
21 janúar KL.13.00

21. janúar

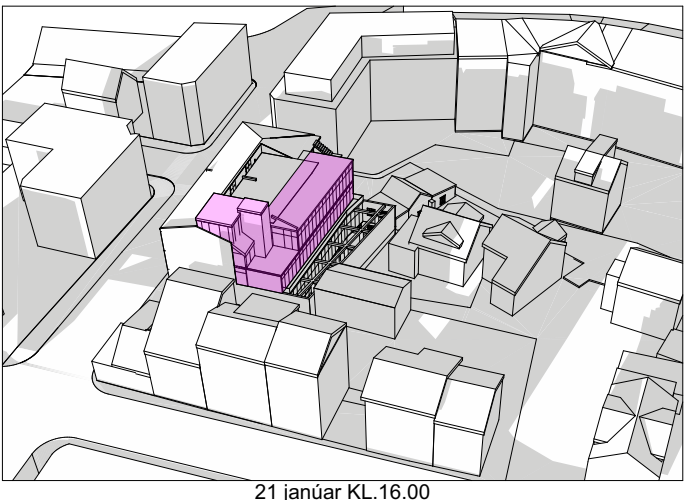
klukkan 16.00



21 Janúary Kl.16:00



21 janúary Kl.16.00



21 janúar KL.16.00

SKUGGAVARP

SAMANBURÐUR Á SKUGGAVARPI NÝRRAR TILLÖGU OG AF MÖGULEGRI BYGGINGU BYGGÐRI SAMKVÆMT GILDANDI DEILISKIPULAGI



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Orri Árnason arkitekt
Zeppelin arkitektar, Skeifunni 19, 108 Reykjavík
orri@zeppelin.is

Reykjavík, 11. júlí 2024

Tilvísun: 1818 / 6.06 / 202403-0111

Nýlendugata 9 og Ægisgata 7, Hlíðarhús, breyting á steinbæ.

Í tölvupósti 15. mars 2024 óskar Orri Árnason arkitekt eftir áliti Minjastofnunar vegna breytingar á deiliskipulagi á lóð Ægisgötu 7, þar sem til stendur að innrétta gistihús í eldra iðnaðarhúsi. Aðliggjandi við lóð númer 7 við Ægisgötu er lóð númer 9 við Nýlendugötu og eru báðar lóðir í eigu sama aðila. Á Nýlendugötu 9 stendur steinbærinn Hlíðarhús, byggður árið 1898. Við báðar langhliðar hans eru bárujárnsklæddar skúrbyggingar. Lagt er til að lóðirnar tvær verði sameinaðar og að syðri skúrbyggingin við Hlíðarbæinn verði rifin og einu bílastæði komið þar fyrir ásamt því að gróðursetja tré fyrir enda þess. Ekki er unnt að koma bílastæði fyrir á öðrum stað við húsið þar sem það fyllir út í lóðina. Áhugi er á að nýta hina skúrbygginguna sem sorpgeymslu. Ekkert liggur fyrir hver verður nýting sjálfs Hlíðarhúsabæjarins.

Steinbærinn Hlíðarhús við Nýlendugötu 9 var friðaður af menntamálaráðherra 31. desember 2012. Friðlýsing nær til ytra borðs. Húsið sem nú stendur er byggt árið 1898 upp úr bæ sem þar stóð áður. Sá var torfbær og tilheyrði Hlíðarhúsunum. Norðurveggur hússins sem nú stendur er veggur úr því húsi og var upphaflega hlaðinn 1883. Eldhús sem einnig fylgdi gamla bænum var látið halda sér og var þiljaður inngangur milli þess og nýja hússins. Gamla eldhúsið var rífið 1973 og geymsluskúr byggður í stað þess. Húsið var komið í núverandi horf að ytra útliti um og eftir 1970 ef marka má ljósmynd frá þeim tíma. Glugga á framhliðinni hefur líka verið breytt í skúrhurð og finnst ekkert um þá breytingu. Árið 1986 var húsið skráð sem geymsla. Hlíðarhús er að mati Borgarsögusafns mjög góður vitnisburður um þá þróun reykvískrar húsagerðar er torfbærir breyttust í steinbæi. Húsið telst til steinbæja en slík húsagerð er sérreykvísk frá tímabilinu 1870-1905. Af um 150 steinbæjum sem byggðir voru í Reykjavík standa rétt rúmlega 20 enn. Þó að einungis annar hliðarveggja Norðurbæjar sé hlaðinn, telst húsið til steinbæja og er því ástæða til að mæla með varðveislu þess.

Í 9. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 er áskilið að húsafriðunarnefnd fjalli um breytingar á friðlýstum húsum. Erindið var tekið fyrir á fundi nefndarinnar þann 11. apríl 2024. Í bókun húsafriðunarnefndar og umsögn Minjastofnunar frá 12. mars 2024 var kallað eftir nákvæmari teikningu ásamt greinargerð um framtíðarnýtingu hins friðlýsta steinbæjar áður en unnt væri að afgreiða málið.

Í tölvupósti þann 4. júlí 2024 barst Minjastofnun endurskoðuð tillaga Zeppelin arkitekta þar sem í stað syðri skúrbyggingar er sýndur forgarður lagður

grassteini með tré í miðju. Bílastæði fatlaðra sem gerð er krafa um er staðsett til hliðar við steinbæinn og er það þannig staðsett að það skyggir ekki á framhlið steinbæjarins. Í stuttri greinargerð með tillögunni eru taldar upp nokkrar hugmyndir eigenda um nýtingu Hlíðarhúsa, m.a. sem hótélíbúð, lítið kaffihús, vinnustofa eða gallerí.

Fyrir liggur skýrslan *Mýrargötusvæði – Húsakönnun og fornleifaskráning*, unnin af Minjasafni Reykjavíkur árið 2003, skýrsla nr. 98. Þar er saga Hlíðarhúsa rakin og skráðar allmargar heimildir um fornleifar sem tengjast Hlíðarhúsajörðinni.

Minjastofnun Íslands gerir ekki athugasemd við breytingu á deiliskipulagi á lóð Ægisgötu 7, þar sem meðal annars er gert ráð fyrir að seinni tíma skúrbygging áföst suðurhlið Hlíðarhúsa, friðlýsts steinbæjar, verði fjarlægð og forgarður gerður í hennar stað ásamt bílastæði fyrir faltaða þar til hliðar samkvæmt tillögu Zeppelin arkitekta sem barst Minjastofnun í tölvupósti þann 4. júlí 2024. Aðalupprætti að breytingum og endurgerð Hlíðarhúsa skal senda Minjastofnun til skoðunar og samþykktar þegar þeir liggja fyrir.

Minjastofnun Íslands fer fram á að fenginn verði fornleifafræðingur til þess að hafa framkvæmdareftirlit með þeim framkvæmdum sem hafa jarðrask í för með sér. Ef komið er niður á minjar af því tagi, að fornleifafræðingur telur ástæðu til að stöðva framkvæmd, ber að hafa samband við Minjastofnun varðandi framhald verksins, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 en þar segir: „Ef fornminjar sem áður voru ókunnar finnast við framkvæmd verks skal sá sem fyrir því stendur stöðva framkvæmd án tafar. Skal Minjastofnun Íslands láta framkvæma vettvangskönnun umsvifalaust svo skera megí úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megí fram halda og með hvaða skilmálum. Óheimilt er að halda framkvæmdum áfram nema með skriflegu leyfi Minjastofnunar Íslands.“

F.h. Minjastofnunar Íslands,


Henny Hafsteinsdóttir
Minjavörður Reykjavíkur og nágrennis


Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti :

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvarðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kæranlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrír mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnslulaga nr. 37/1993.



Minjastofnun
Íslands

The Cultural
Heritage Agency
of Iceland

Suðurgötu 39
101 Reykjavík

(354) 570 13 00

www.minjastofnun.is

Kennitala: 440113-0280

Orri Árnason arkitekt
Zeppelin arkitektar
Skeifunni 19, 108 Reykjavík
orri@zeppelin.is

Reykjavík, 12. apríl 2024
Tilvísun: 1818 / 6.06 / 202403-0111

Nýlendugata 9 og Ægisgata 7, Hlíðarhús, breyting á steinbæ.

Í tölvupósti 15. mars 2024 óskar Orri Árnason arkitekt eftir álti Minjastofnunar vegna breytingar á deiliskipulagi á lóð Ægisgötu 7, þar sem til stendur að innrétta gistihús í eldra iðnaðarhúsi. Aðliggjandi við lóð númer 7 við Ægisgötu er lóð númer 9 við Nýlendugötu og eru báðar lóðir í eigu sama aðila. Á Nýlendugötu 9 stendur steinbærinn Hlíðarhús, byggður árið 1898. Við báðar langhlíðar hans eru bárujárnsklæddar skúrbyggingar, um aldur þeirra er ekki vitað. Lagt er til að lóðirnar tvær verði sameinaðar og að syðri skúrbyggingin við Hlíðarbæinn verði rifin og einu bílastæði komið þar fyrir ásamt því að gróðursetja tré fyrir enda þess. Ekki er unnt að koma bílastæði fyrir á öðrum stað við húsið þar sem það fyllir úr í lóðina. Áhugi er á að nýta hina skúrbygginguna sem sorpgeymslu. Ekkert líggur fyrir hver verður nýting sjálfs Hlíðarhúsabæjarins.

Steinbærinn Hlíðarhús við Nýlendugötu 9 var friðaður af mennta-málaráðherra 31. desember 2012. Friðlýsing nær til ytra borðs. Húsið sem nú stendur er byggt árið 1898 upp úr bæ sem þar stóð áður. Sá var torfbær og tilheyrði Hlíðarhúsunum. Norðurvegur hússins sem nú stendur er fylgdi gamla bænum var látið halda sér og var þiljaður inngangur milli þess og nýja hússins. Gamla eldhúsið var rífið 1973 og geymsluskúr byggður í stað þess. Húsið var komið í núverandi horf að ytra útliti árið 1970 ef marka má ljósmynd frá þeim tíma. Glugga á framhlíðinni hefur líka verið breytt í skúrhurð og finnst ekkert um þá breytingu. Árið 1986 var húsið skráð sem geymsla. Hlíðarhús er að mati Borgarsögusafns mjög góður vitnisburður um þá þróun reykvískrar húsagerðar er torfbærir breyttust í steinbæi. Húsið telst til steinbæja en slík húsagerð er sérreykvísk frá tímabilinu 1870-1905. Af um 150 steinbæjum sem byggðir voru í Reykjavík standa rétt rúmlega 20 enn. Þó að einungis annar hliðarvegja Norðurbæjar sé hlaðinn, telst húsið til steinbæja og er því ástæða til að mæla með varðveislu þess.

Í 9. gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 er áskilið að húsafriðunarnefnd fjalli um breytingar á friðlýstum húsum. Erindið var tekið

fyrir á fundi nefndarinnar þann 11. apríl 2024. Þar var bókun samþykkt sem er efnislega samhljóða eftirfarandi álit Minjastofnunar Íslands:

Áður en Húsafríðunarnefnd og Minjastofnun geta tekið afstöðu til breytinga á áföstum skúrbyggingum við Nýlenduötu 9 þarf að leggja fyrir greinargerð um verðuga framtíðarnýtingu hins fríðlysta steinbæjar. Minjastofnun getur ekki veitt samþykki fyrir niðurrífi skúrbyggingar sunnan Hlíðarhúsa til að rýma fyrir bílastæði fyrir en ofangreind greinargerð liggur fyrir.

F.h. Minjastofnunar Íslands,


Pétur H. Ármannsson
sviðsstjóri umhverfis og skipulags

Afrit í tölvupósti:

Borgarsögusafn Reykjavíkur (minjavarsla@reykjavik.is)

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur (skipulag@reykjavik.is)

Byggingarfulltrúinn í Reykjavík (byggingarfulltrui@reykjavik.is)

Vakin er athygli á því að skv. 51 gr. laga um menningarmínjar nr. 80/2012 eru ákvarðanir Minjastofnunar Íslands skv. 20., 23., 24., 28., 42. og 43 gr. sömu laga endanlegar á stjórnsýslustigi og ekki kæranlegar til æðra stjórnvalds. Áðrar stjórnvaldsákvæðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kæranlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrír mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkur
Brynjar Þór Jónasson byggingar- og skipulagsfulltrúi
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 15. september 2025

Efni: Ægisgata 7 – skráning í fasteignaskrá

Undirritaður hefur verið beðinn um að skoða og e.a. komast að niðurstöðu varðandi rétta skráningu hússins að Ægisgötu 7, vegna umsóknar um breytingu á gildandi deiliskipulagi lóðarinnar. Hvorki er um að ræða skoðun á fyrirkomulagi fyrirhugaðrar starfsemi í núverandi húsi né ætluðum breytingum á því.

Byggingarsaga hússins að Ægisgötu 7

Fyrsta teikning af húsinu að Ægisgötu 7 var samþykkt árið 1938, gerð að Gústafi E. Pálssyni. Fyrsta brunavirðing er gerð er húsið var tekið í notkun, þann 21. febrúar 1939, og er sagt vera stáltunnugerð Bjarna Péturssonar við Ægisgötu.

Hækkun um tvær hæðir var samþykkt í október árið 1941. Stækkun til suðurs og bakbygging var samþykkt í ágúst árið 1946 og var húsið þá komið í núverandi mynd. Á öllum umsóknum er húsið sagt vera vinnustofur J. B. Péturssonar sf.

Síðan árið 1946 hefur engin umsókn borist um byggingarleyfi fyrir húsið að Ægisgötu 7.

Starfsemi

Ekki hefur verið hægt að staðfesta með óyggjandi hætti hvenær starfsemi J. B. Péturssonar hætti í húsinu en ætla má að starfsemi fyrirtækisins hafi verið einhver í húsinu, þá aðallega í bakhúsinu, fram eftir 20. öldinni, a.m.k. til ársins 1992. Eftir það var rekin blikksmiðja í hluta hússins til ársins 2002.

Eftir því sem næst verður komist er fyrsta starfsemi í húsinu, önnur en stáltunnu- og almenn blikk- og stálverksmiðjustarfsemi, þegar Guðmundur Kr. Kristinsson arkitekt, sonur Kristins Péturssonar eiganda verksmiðjunnar, fékk aðstöðu fyrir teiknistofu á 3. hæðinni. Hann sendi inn skissu af innréttingum hæðarinnar til fasteignamats árið 1960, væntanlega til að fá uppfært mat á húsinu. Virðist þá skráningu framhússins, matshluta 1, hafa verið breytt í skrifstofu- og verslunarhús, án þess að fyrir því liggi samþykkt byggingarfulltrúans í Reykjavík. Guðmundur færði teiknistofuna skömmu síðar í húsið að Ægisgötu 4. Á þessum tíma var skráningu húsa í fasteignamatinu gjarnan breytt án nákvæmrar skoðunar á viðkomandi húsi, þó að fyrir því lögju engar samþykktir leyfisveitenda. Dæmi eru um það að skráningar húsa séu ekki réttar í fasteignaskrá, bæði hvað varðar samræmi við samþykktir leyfisveitanda og eiginlega notkun.

Eftir að starfsemi J. B. Péturssonar hætti í húsinu hefur verið þar mjög fjölbreytt starfsemi, s.s. inn- og útflutningsfyrirtæki (Friðrik Jörgensen), leðuriðja (Atson), töskuverksmiðja (Merkúr), tölvufyrirtæki (CCP), auk þess sem félagsamtök fengu inni í húsinu, Klúbburinn Geysir og OA samtökin. Á árunum frá 2002 til 2021 hafði Alþingi aðstöðu í nær öllu húsinu fyrir geymslur sínar, húsgögn og skjöl. Eftir að Alþingi fór úr húsinu fengu listamenn allt húsið til ráðstöfunar fyrir vinnustofur og eru þar nú.

Ekkert bendir til, fyrir utan heildsölu, að eiginleg verslunarstarfsemi hafi verið rekin í húsinu. Sú skrifstofustarfsemi sem rekin hefur verið í húsinu hefur að mestu verið tengd annarri starfsemi sem þar hefur verið rekin og telst vera megin notkun hússins nær alla 20. öldina.

Fyrirliggjandi umsókn

Nú er sótt um að breyta deiliskipulagi lóðarinnar þannig að í stað þess að heimilt er að breyta húsinu í íbúðarhúsnæði í gildandi deiliskipulagi, verði gefin heimild til að reka þar gististarfsemi af tegundinni hótél eða stærra gistiheimili í flokki IV.

Ægisgata 7 er á svæði sem samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, er skilgreint sem M1c, blönduð miðborgarbyggð. Um M1c segir varðandi notkunarbreytingar á húsnæði: *Ekki má breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi.*

Bakhúsið, matshluti 2, er í fasteignaskrá skilgreint sem iðnaðarhúsnæði, en framhúsið, matshluti 1, sem verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Af þeirri ástæðu hefur ekki verið hægt að afgreiða fyrirbyggjandi umsókn um deiliskipulagsbreytingu. Umsóknaraðilar hafa bent á að skráning framhússins, matshluta 1 í fasteignaskrá, sé ekki í samræmi við raunveralega notkun hússins, sérstaklega undanfarin 23 ár.

Niðurstaða

Það er á ábyrgð eigenda hverju sinni að sjá til þess að húsnæði sé rétt skráð í fasteignaskrá, í samræmi við notkun húss. Hin síðari ár er einungis hægt að breyta skilgreindri notkun húsnæðis með umsókn um byggingarleyfi til embættis byggingarfulltrúa, sem svo tilkynnir um notkunarbreytingu til fasteignaskrár. Það ber þó að taka tillit til þess að ekki reynir á skráningu húsa fyrr en ráðagerðir eru uppi um það að breyta notkun húss þannig að breytingar á því krefjist umsóknar um byggingarleyfi. Eins og fram hefur komið þá má ætla að skýrar ástæður hafi ekki legið fyrir þegar skráningu framhússins var breytt á sínum tíma, í verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Eftir skoðun á starfseminni frá öndverðu verður að teljast að skráning framhússins, matshluta 1, í fasteignaskrá sé ekki í samræmi við eiginlega notkun húsnæðisins, sérstaklega ekki undanfarin rúm tuttugu ár.

Í ljósi þess að í aðalskipulagi segir að ekki mega breyta núverandi húsnæði, s.s. íbúðum, skrifstofuhúsnæði og verslunarhúsnæði í gististarfsemi og þess að ekki verður fundið út úr því á hvaða grundvelli húsið að Ægisgötu 7 var í fasteignaskrá skráð með þá starfsemi sem aldrei hefur verið megin starfsemi í húsinu, verður ekki séð að fyrirbyggjandi umsókn, um að heimilt verði að reka í húsinu gististarfsemi, sé í andstöðu við þá skipulagsskilmála sem við eiga á því svæði sem umrædd lóð tilheyrir, samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Nikulás Úlfar Másson arkitekt FAÍ

SAMGÖNGUMAT ÆGISGATA 7

VERKNÚMER: 19050
VERKHLUTI: 002
HÖFUNDUR: Anna Guðrún Stefánsdóttir
RÝNIR: Kristjana Erna Pálsdóttir
DREIFING:

DAGS.: 2026-05-29
NR.: -
ÚTGÁFA 05

Samgöngumat vegna breytinga á deiliskipulagi

Á Ægisgötu 7 í Reykjavík er hús sem upphaflega var byggt sem verksmiðjuhús og þar til nýlega var það nýtt sem geymsluhúsnæði undir muni Alþingis en núna leigja listamenn húsið undir vinnustofur sínar. Ekki er bílastæði við húsið í dag en þó er smá blettur í bakgarði sem nýttur er sem stæði fyrir einn bíl.

Auk Ægisgötu 7 nær deiliskipulagið einnig til aðliggjandi lóðar, Nýlendugötu 9. Skv. gildandi deiliskipulagi frá 2006 er heimilt að breyta húsinu í 15 íbúða fjölbýlishús með 5 bílastæði í kjallara. Ekki eru önnur bílastæði á lóðinni í deiliskipulaginu, enda fyllir húsið nánast út í lóðina. Verið er að gera deiliskipulagsbreytingu sem felst í því að heimilt verður að breyta húsinu í hótél.

Í deiliskipulagsbreytingunni segir að fallið verði frá því að breyta húsinu í fjölbýlishús, en þess í stað verður heimilt að nýta það fyrir gististarfsemi í flokki II-IV, með allt að 32 hótélherbergjum fyrir allt að 64 gesti. Á þeim hluta jarðhæðar sem snýr að götu (200 m²), verður ekki heimilt að vera með hótélherbergi, heldur skal þar vera starfsemi sem opin verður gestum og gangandi, t.d. verslun, skrifstofur eða kaffi/veitingastaður.

Fallið er frá því að breyta kjallara í bílageymslu, en þar er nú gert ráð fyrir gistirými og stoðrymum. Fallið er frá að byggja inndregna hæð ofan á húsið, en heimilt verður að útbúa þakverönd sem fella skal inn í uppstólað þakið. Í stað svalagangs á bakhlið framhúss er heimilt að byggja dýpri viðbyggingu.

Hámarksfjöldi fermetra er 1.544 m².

Gert er ráð fyrir að í kjallara verði eitt bílastæði fyrir hreyfihamlaða og syðri geymsluskúr við gamla steinbæinn á Nýlendugötu 9 verði rifinn. Lóð Ægisgötu 7 stækkuð að gamla steinbænum og þar verði stæði fyrir sendibíla/vöruafhengingu sem einnig mun nýtast gestum yfir nótt.

Skipulagssvið Reykjavíkur óskaði eftir því að gert yrði samgöngumat vegna deiliskipulagsbreytingarinnar.



NORÐURSTÍGSREITUR, REITUR 1.132.0, DEILISKIPULAGSTILLGA VEGNA ÆGISGÖTU 7 OG NÝLEN

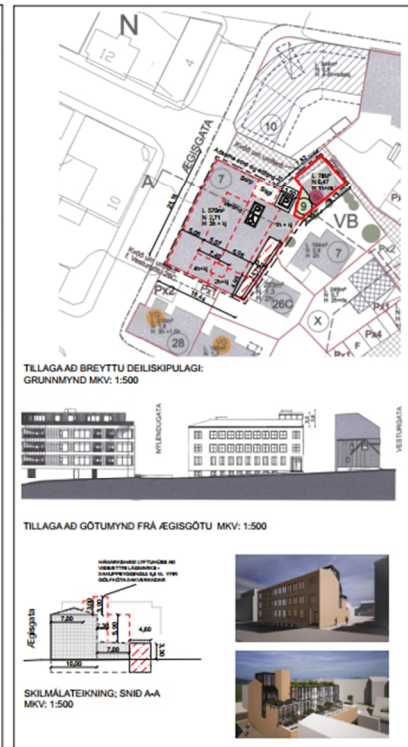
NÚVERANDI ÁSTAND



SAMÞYKKT DEILISKIPULAG



DEILISKIPULAGSTILLGA



Mynd 1 Drög að deiliskipulagsbreytingu.



1 Inngangur

Vísað er í reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða en vinna skal út frá þeim við gerð hverfis- og deiliskipulags, og við umsókn byggingaleyfa (Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2026).

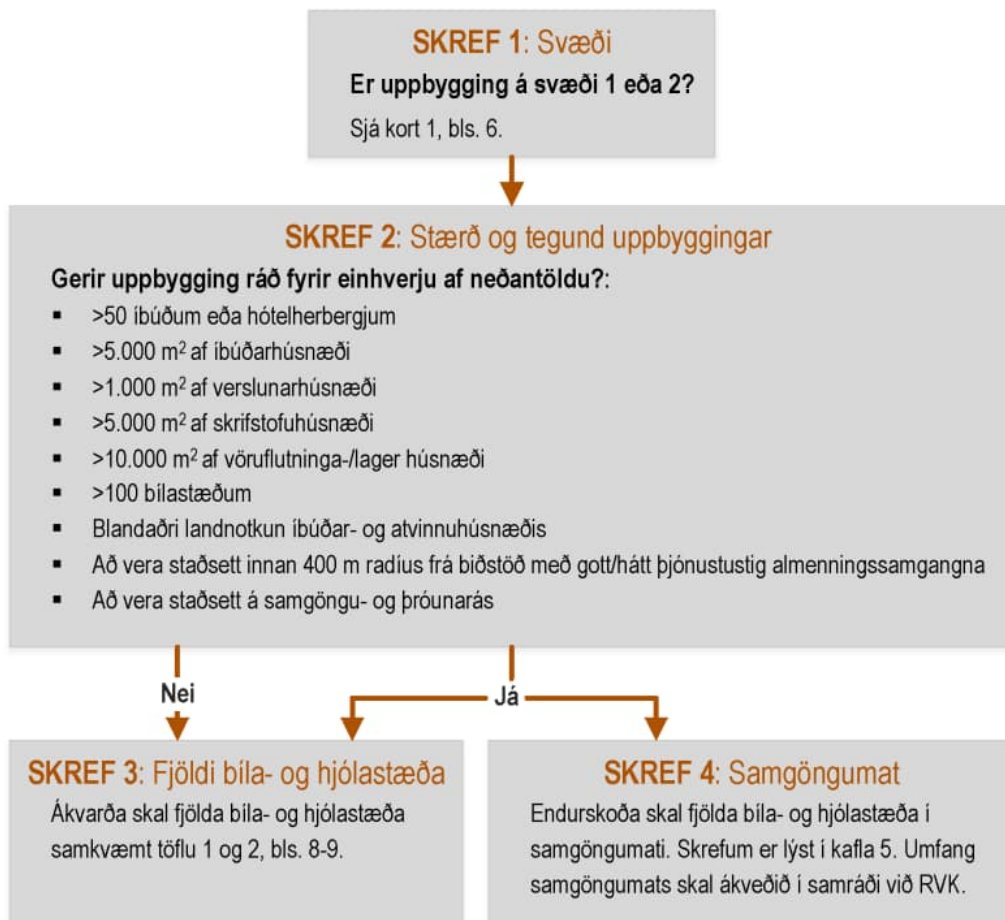
Viðmið um fjölda bílastæða tekur mið af staðsetningu en borginni hefur verið skipt upp í tvö svæði. Bílastæðum getur fjölgað eða fækkað frá viðmiðunargildi eftir aðstæðum og skal það rökstutt sérstaklega. Helstu tækifæri til að fækka bílastæðum er á stærri byggingarreitum, byggingarreitum með blandaðri landnotkun og á reitum í nágrenni við góðar almenningssamgöngur. Fylgt er skrefunum á Mynd 3 við ákvörðun umfangs bíla- og hjólastæðamats. (Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2026).



Mynd 2 Ægisgata 7 er á svæði 1

Viðmið um fjölda hjólastæða eru skilgreind í reglum Reykjavíkurborgar sem lágmörk. Reglurnar eru leiðbeinandi í að ákvarða fjölda hjólastæða.

Ægisgata 7 er á svæði 1 og taka áætlanir um fjölda bíla- og hjólastæða mið af því.



Mynd 3 Leiðbeiningar um ákvörðun á fjölda bíla- og hjólastæða (Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2026).



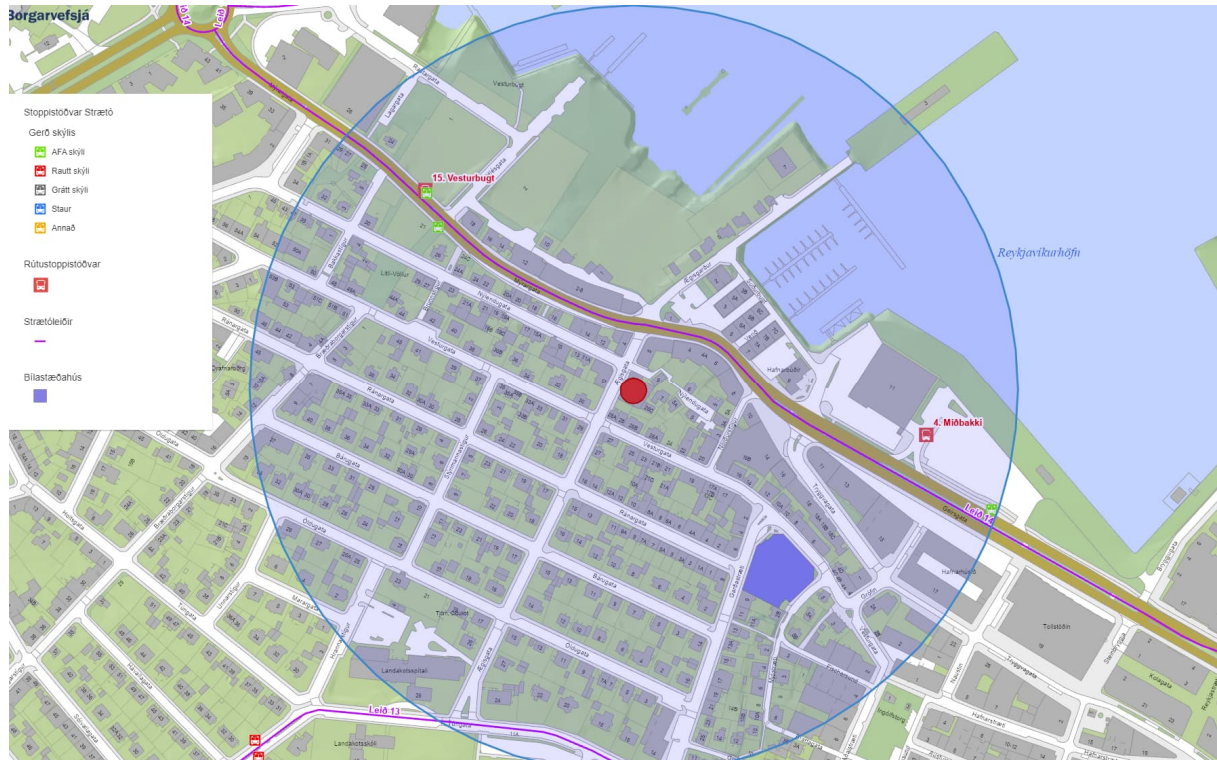
2 Aðstæður

2.1 Almenningsamgöngur í dag

Ægisgata 7 er í hjarta Reykjavíkur og því stuttar gönguleiðir í fjölbreytta þjónustu.

Strætóleiðir 3 og 14 aka Mýrargötu og eru með biðstöðvar í um 250 m fjarlægð við Vesturbugt. Við Vesturbugt og Miðbakka eru safnstæði hópbifreiða og stoppa einnig Hop-On-Hop-Off rútur við Vesturbugt¹. Ekki er gert ráð fyrir því að rútur stoppi við hótelið heldur muni farþegar nýta sér safnstæðin. Mynd 4 sýnir staðsetningu strætóbiðstöðva og safnstæða. Einnig sýnir hún 300 m radíus frá Ægisgötu 7 en það samsvarar um fjögurra mínútna göngu.

Um 600 m eru að Lækjargötu þar sem mikill fjöldi strætóleiða stoppar.



Mynd 4 Um 250 m eru í biðstöðvar strætó og safnstæði hópbifreiða. Blái hringurinn sýnir 300 m radíus kringum Ægisgötu 7. Innan hans er eitt bílastæðahús. (Borgarvefsjá apríl 2024)

Töluvert er af bílastæðum í borgarlandi í næsta nágrenni við Ægisgötu 7. Gjaldskylda er á bílastæðum í nærumhverfinu og er bílastæðahús við Vesturgötu 7, í um 200 m göngufjarlægð, en að auki eru mörg stæði í bílarkjallara við Hafnartorg sem er í um 500 m fjarlægð.



Mynd 5 Gjaldskylda er á bílastæðum kringum Ægisgötu 7

¹ <https://city-sightseeing.com/en/49/reykjavik>. Athuga að þjónustan er árstíðarbundin.



2.2 Almenningsamgöngur, 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. Gráir hringir sýna 200 m radius frá stöðvum. Litaðar línur sýna akstursleiðir Borgarlínunnar og almennra leiða.²

3 Ákvörðun um fjölda bíla- og hjólastæða

Fyrirhuguð eru um 32 hefðbundin hótélherbergi, fyrir allt að 64 gesti.

Ekki liggur fyrir hvaða starfsemi verður á hluta jarðhæðar, 200 m², sem snýr að Ægisgötu. Þar verður líklega hótelmóttaka og mögulega setustofa með kaffi og veitingasölu. Einnig kemur til greina að hafa þar skrifstofur eða verslun eins og t.d. listagallerý eða handverksbúð.

3.1 Bíla- og hjólastæðakröfur

Í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík er að finna töflur sem notaðar eru til að ákvarða fjölda stæða fyrir íbúðarhúsnæði og atvinnustarfsemi. Kröfur um fjölda bílastæða eru settar fram sem viðmiðunar- og hámarksgildi. Ávallt skal miða við viðmiðunargildi. Í samgöngumati eru svo mögulegt að rökstyðja fjölda stæða upp eða niður en aldrei fara yfir hámarkið (Reykjavíkurborg, 2026)

Þar sem húsnæðið er í hjarta Reykjavíkur verða einungis viðmiðin skoðuð hér, ekki hámark bílastæðakrafna.

Í upphafi skipulagsvinnu er fjöldi bílastæða ákvarðaður út frá viðmiðunartöflu á Mynd 7. Í samgöngumati er lokafjöldi bílastæða ákvarðaður þar sem tekið er tillit til aðgengis að almenningssamgöngum, samnýtingar bílastæða, tækifæra fyrir deilibíla/-hjól og innleiðingar samgöngustefnu, svo dæmi séu tekin.

Gera skal ráð fyrir að fjöldi stæða fyrir hreyfihamlaða sé inni í þeim fjölda sem áætlaður er í töflunum.

² borgarlinan.is



KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
Skrifstofubýggingar og iðnaður	Skrifstofa	1 á 200m ²	1 á 75m ²	1 á 75m ²	1 á 40m ²	0,5 - 3 á 100m ² A
	Iðnaður	1 á 300m ²	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 75m ²	0,2 - 0,6 á 100m ² A
	Vörugymsla	1 á 1500m ²	1 á 360m ²	1 á 360m ²	1 á 240m ²	
Verslun ¹	Matvöruverslun	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	2 - 3 á 100m ² B
	Smærri verslun [$<500\text{ m}^2$]	1 á 200m ²	1 á 100m ²	1 á 100m ²	1 á 40m ²	
	Almenn verslun [$>500\text{ m}^2$]	1 á 100m ²	1 á 65m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
	Veitingastaður	1 á 100m ²	1 á 650m ²	1 á 65m ²	1 á 40m ²	
Hótel ²	Gististarfsemi	0,1 á herbergi	0,3 á herbergi	0,3 á herbergi	1 á herbergi	1 - 2 á 100m ² A

²Fjöldi bílastæða vegna annarrar notkunar svo sem vegna ráðstefnu- eða veisluaðstöðu skal metinn í samgöngumati. Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir aðkomu/umferð hópbífreidda.

A: Gera skal ráð fyrir að 90% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 10% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti.

B: 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.

Mynd 7 Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun. (Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2026).

3.1.1 Hótel

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar er viðmið fyrir fjölda bílastæða fyrir gististarfsemi 0,1 bílastæði á herbergi og að lágmarki 1 hjólastæði á 100 m². Tafla 1 sýnir útreikninga fyrir fjölda bíla- og hjólastæða skv. reglunum.

Bílastæði við hótél

Fyrirhugaður rekstraraðili hótelsins er með sambærilegan rekstur víðar á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt reynslu hans leigir fólk oft bílaleigubíl daginn sem það tékkar út, en hefur ekki bíl á meðan það gistir í miðborg Reykjavíkur. Fólk sparar sér kostnað bíls með að gista miðsvæðis og fer fótgangandi til að skoða borgina. Þetta er öðruvísi með gistingu í úthverfum höfuðborgarsvæðis (t.d. Kópavogi eða Hafnarfirði). Þar finnur fólk sér ódýrari gistingu í úthverfi en er í staðinn á bíl til að koma inn í miðborg Reykjavíkur. Sömuleiðis kemur fólk utan að landi til að gista í miðborginni og skilar þá iðulega af sér bílaleigubílnum þegar það kemur til að gista svo miðsvæðis og þarf ekki lengur á bíl að halda.

Samkvæmt samtali við rekstraraðilann eru einungis 5-10% gesta á hótélum í miðborginni á bílaleigubílum yfir nótt og ef það gerist er það sjaldan meira en ein nótt. Það er sambærilegt við það að gera ráð fyrir 0,1 bílastæði á herbergi eins og viðmiðið er í reglum um fjölda bílastæða.

Samkvæmt rekstraraðila gistirýmisins eru að hámarki 3-5 starfsmenn á vakt í einu en í miðborginni er það almennt ekki stefna fyrirtækja að útvega bílastæði fyrir starfsmenn.



Hjólastæði við hótél

Fjöldi gesta sem hjólar á hótél fer mikið eftir staðsetningu og eðli hótelsins. Í dönskum leiðbeiningum (Cykelparkeringshåndbog 2007) segir að ef um er að ræða finni hótél í miðborginni þá koma líklega ekki mjög margir gestir á hjóli í eigin eigu sem þarfnast hjólastæða. Ef um er að ræða farfuglaheimili í útjaðri borgarinnar má búast við að meirihluti gesta komi á reiðhjóli. Í þessum leiðbeiningum, eins og mjög mörgum öðrum erlendis frá, eru viðmiðunargildin miðað við gesti en ekki hótélherbergi sem gefur í skyn að þar sé einnig verið að taka tillit til veitingastaða, rástefnusala eða annars álíka. Í dönsku leiðbeiningum (sem og fleiri erlendum leiðbeiningum) segir að þar sem þörfin getur verið mjög breytileg fyrir þennan flokk er mælt með því að endurskoða viðmiðin með talningum og þarfagreiningum.

Leiðbeiningar frá London gera ráð fyrir 1 hjólastæði á hver 20 herbergi fyrir þá sem gista lengi (e. Long-stay) en 1 hjólastæði á hver 50 herbergi fyrir þá sem staldra stutt við (e. Short-stay).³

Reynsla rekstraraðilans sýnir að gestir sem koma með sín eigin reiðhjól til landsins koma með þau samanbrotin og setja þau saman inn á herbergi. Einnig geyma gestirnir hjólin inn á herbergi þar sem þetta eru alla jafna dyr hjól sem gestir þora ekki að geyma í sameiginlegum geymslum.

Gögn Ferðamálastofu⁴ sýna að reiðhjól eru sjaldnast aðalferðamáti erlendra gesta (um 0,3%) sem bendir til þess að mjög fáir gestir þurfi hjólastæði.

Gistirými hússins er um 1.350 m² sem samsvarar 14 hjólastæðum ef horft er til lágmarkanna, eða 0,22 stæðum á hvern gest. Reynsla rekstraraðila og margar erlendar leiðbeiningar, sbr. umfjöllun að ofan, styðja því hóflegar kröfur til hjólageymslu á þessu hóteli.

Eins og fram kom að ofan eru fáir starfsmenn á vakt í einu. Skv. upplýsingum frá rekstraraðila nýta starfsmennirnir einkum hjól til að fara á milli gististaða en mjög fáir gestir eru á hjólum. Ólíklegt er að stórir hópar ferðalanga séu á eigin reiðhjólum. Mjög auðvelt er að nálgast rafmagnshlaupahjól til leigu og einnig eru hægt að leigja hjól í miðborginni.

Því er talið að lágmarkskrafan um 14 hjólastæði uppfylli mjög vel hjólastæðapörf gististarfseminnar, hvort sem það verði skrifstofur eða verslun samhliða henni.

Við hótél skal gera ráð fyrir að 90% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 10% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti.

Tafla 1 Mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir hótél og gististarfsemi

	Hlutföll Bílastæði á herbergi			Hlutföll hjólastæði á 100m ²			Í læstu rými
	Viðmið:	Fjöldi herbergja	Viðmið:	Lágmark:	Fermetrar húsnæðis	Lágmark:	
Gistirými	0,10	32	4	1	1.350 m ²	14	13

3.1.2 Verslun og skrifstofur

Ekki liggur fyrir hvaða starfsemi verður á hluta jarðhæðar, 200 m², sem snýr að Ægisgötu. Ýmislegt kemur til greina eins og t.d. skrifstofur, handverksverslun eða listagallerý.

Sömu bílastæðakröfur eru fyrir skrifstofur og verslun en kröfur fyrir hjólastæði eru mismunandi.

Viðmiðin gefa 1 bílastæði fyrir 200 m² af verslun eða skrifstofum en 0,5-3 hjólastæði fyrir 100 m² af skrifstofum og 2-3 hjólastæði fyrir 100 m² af verslun. Efri mörkin gefa því sama fjölda hjólastæða hvort sem um ræðir verslun eða skrifstofu.

³ Parking Addendum to Chapter 6 - cycle parking | London City Hall

⁴ <https://www.ferdamalastofa.is/is/rannsoknir/ferdavenjur-erlendra-ferdamanna/ferdamenn-a-islandi-2023>



Við skrifstofur skal gera ráð fyrir að 90% hjólastæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólastálar) og að 10% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti.

Við verslun skal gera ráð fyrir að 20% hjólastæða séu í læstu rými og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti.

Tafla 2 Mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir 200m² af skrifstofum, verslun eða veitingastöðum

	Svæði 1		Hlutföll hjólastæði		
	Fjöldi bílastæða		á 100m ²	Fjöldi hjólastæða	Fjöldi í læstu rými
	Viðmið:	Fjöldi bílastæða:	Lágmark/efri mörk:	Lágmark/efri mörk:	Lágmark/efri mörk:
Skrifstofur	1 á 200 m ²	1	0,5/3 á 100 m ²	1/6	1/6
Verslun	1 á 200 m ²	1	2/3 á 100 m ²	4/6	1/2

3.2 Bílastæði

3.2.1 Blönduð landnotkun - Samnýting stæða

Eftirspurn eftir bílastæðum nær há- og lágmarki á mismunandi tímum dags og er breytileg eftir landnotkun. Til dæmis eru bílastæði við skrifstofuhúsnæði yfirleitt fullnýtt að degi til en tóm á kvöldin og um helgar. Öfugt er farið með íbúðarhúsnæði, þar sem bílastæði eru yfirleitt aðeins fullnýtt seint á kvöldin og um helgar. Með blöndun slíkrar uppbyggingar er hægt að gera ráð fyrir ágætri samnýtingu bílastæða.

Áætla má fjölda bílastæða út frá samnýtingu með Tafla 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. (Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2026).

TEGUND HÚSNÆÐIS	VIRKIR DAGAR			LAUGARDAGAR	
Tímabil	Morgun	Síðdeggi	Kvöld	Síðdeggi	Kvöld
Íbúðir*	50%	60%	100%	60%	100%
Íbúðir - Gestir	0%	50%	50%	100%	50%
Matvöruverslanir	30%	100%	40%	100%	10%
Verslanir**	30%	75%	5%	100%	5%
Skrifstofur	100%	100%	5%	5%	0%
Iðnaður/vöruhús	100%	100%	5%	5%	0%
Hótel	25%	40%	100%	75%	100%
Veitingahús	30%	60%	90%	70%	100%
Bíó / Menningarstarfsemi	15%	30%	90%	60%	100%
Ráðstefnusalir	100%	100%	5%	25%	5%
Skólar	100%	100%	0%	0%	0%
Spítali	100%	100%	10%	10%	10%
Íþróttavellir	30%	60%	90%	90%	90%

* Gera skal ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða íbúa yfir daginn við íbúðarhúsnæði á svæði 1.

** Ef gert er ráð fyrir að opnunartími verslana sé lengri en til kl. 18, skal gera ráð fyrir hærri nýtingu bílastæða á kvöldin, bæði virka daga og um helgar.



Útreikningar á samnýtingu bílastæða sést í Tafla 4. Unnið er út frá viðmiðunargildum. Skoðuð er samnýting bílastæða fyrir hótél og verslanir annarsvegar og hótél og skrifstofur hins vegar.

Tafla 4 Möguleg samnýting á bílastæðum - viðmið

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

Samnýtingin kemur mjög svipuð út. Á morgnana á virkum dögum er samnýtingin betri milli hótels og verslana en síðdegis á laugardögum er samnýtingin betri milli hótels og skrifstofa.

Þar sem hvorki verslanir né skrifstofur nýta bílastæðin á kvöldin og næturnar má gera ráð fyrir samnýtingu og reikna með 4 bílastæðum í stað 5.

3.2.2 Samgöngustefna rekstraraðila og mótvægisáðgerðir

Samgöngustefna er samansafn mismunandi aðgerða til að stuðla að því að ferðir íbúa, starfsmanna og gesta séu með vistvænum hætti. Tilgangur samgöngustefnu er bæði að hafa áhrif á ferðahegðun fólks, viðhorf þess til ferðamáta sem og að draga úr ferðaþörf.

Fyrir Ægisgötu 7 felur hún í sér bæði (i) mælanleg markmið um ferðamáta og bílastæðanýtingu og (ii) raunaréttar áðgerðir um framboð, upplýsingagjöf, aðstöðu, merkingar og eftirfylgni. Samgöngustefnan er jafnframt grundvöllur fyrir því að lækka bílastæðafjölda frá viðmiðunartöflu, sbr. reglur Reykjavíkurborgar sem heimila rökstudda lækkun á Svæði 1 þegar blönduð landnotkun, gott aðgengi að almenningssamgöngum og samnýting styðja slíka niðurstöðu.

- 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 vörulósunarstæðis: Skýr tímasetning afhendinga (t.d. kl. 7–11 virka daga); gestir mega nota stæðið utan þess tíma.

Með innleiðingu samgöngustefnu fyrir svæði eða starfsemi á viðkomandi svæði er mögulegt að draga úr fjölda bílastæða sem nemur 10%. Hér verður stæðum ekki fækkað en samgöngustefnan styrkir það að ekki sé þörf á fleiri stæðum en þessum fjórum sem hafa verið nefnd.



3.2.3 Samantekt bílastæða

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir bílastæði fyrir hreyfihamlaða í kjallara og einu bílastæði fyrir vörumóttöku á yfirborði. Gert er ráð fyrir að stæðið fyrir vörumóttöku geti að jafnaði nýst sem gestastæði utan þess tíma sem vörumóttaka fer fram, enda er stærstur hluti gesta á gististað á kvöldin og næturnar og því er ólíklegt að notkun stæðisins skarist við vöruafhendingu. Viðskiptavinir/gestir geta jafnframt nýtt stæðið yfir daginn utan þess tíma sem vöruafhending er heimil.

Ægisgata 7 er með mjög gott aðgengi að fjölbreyttum ferðamátum og bílastæðakostum í næsta nágrenni: stutt er í þjónustu, safnstæði fyrir hópþíffreiðar og biðstöðvar Strætó með hátt þjónustustig, auk þess sem framboð er af gjaldskyldum bílastæðum á borgarlandi og bílastæðahúsum í göngufæri. Reykjavíkurborg byggir stýringu gjaldsvæða m.a. á talningum á bílastæðanýtingu og viðmiðum um æskilega nýtingu (almennt 60–85%) og að nýting yfir 85% á hámarksálagi geti kallað á stýringaraðgerðir. Þá hefur borgin jafnframt bent á að nýting geti aukist þegar líður á kvöldið og að talningar hafi m.a. verið framkvæmdar við lok gjaldskyldu og síðar um kvöld.

Með hliðsjón af framangreindu er talið að þörf fyrir sérbílastæði innan lóðar sé takmörkuð og réttlætjanlegt að gera ráð fyrir einu gestastæði innan lóðar, auk bílastæðis fyrir hreyfihamlaða. Eftirstandandi bílastæðapörf (2 stæði) er metin leysanleg með aðgengi að almennum, gjaldskyldum stæðum í borgarlandi og/eða bílastæðahúsum í næsta nágrenni. Rétt er að taka fram að stæði í borgarlandi eru almenn og ekki tryggð til afnota verkefnisins, heldur byggir matið á heildarframboði og aðgengi í nærumhverfi fremur en sérmerktum stæðum.

3.3 Hjólastæði

Tafla 1 og Tafla 2 sýna að þörf er á 14 hjólastæðum við hótél og 6 við skrifstofur, öll í læstu rými (námundað upp).

Við hótél 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 réttlætjanlegt 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.

3.4 Núverandi deiliskipulag

Núverandi hús er 1.430 m². Skráning á húsinu hefur ekki verið rétt en það hefur verið skráð sem verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Nú stendur til að breyta skráningunni í iðnaðarhúsnæði eingöngu í samræmi við raun nýtingu þess.

Til samanburðar var skoðað hver bílastæðapörfin væri skv. bílastæðakröfum Reykjavíkurborgar miðað við mismunandi notkunar hússins.

Engin bílastæði eru við húsið en ef allt húsið væri skrifstofur gæfu viðmiðin að húsinu fylgdu 8 bílastæði. Ef allt húsið væri iðnaðarhúsnæði gæfu viðmiðin að húsinu fylgdu 5 bílastæði.

Í dag hafa um 50 listamenn aðstöðu fyrir starfsemi sína í húsinu. Ekki er vitað hversu margir þeirra koma á eigin bíl til vinnu og leggja í nágrenninu. Umgangur um húsið er ekki þekktur en líklegt er að umferð til og frá húsinu vegna listamanna og gesta þeirra sé talsverð í dag.

Núgildandi deiliskipulag (2006) gerir ráð fyrir að breyta Ægisgötu 7 í 15 íbúða fjölbýlishús. Ekki hefur orðið úr þeim áformum. Ekki fylgdu bílastæðareikningar deiliskipulaginu en gert er ráð fyrir 5 stæðum í kjallara hússins sem samsvarar 0,33 stæðum á íbúð. Stærð íbúðanna kemur ekki fram en stærð hússins án bílageymslu er 1.312 m². Má því gera ráð fyrir því að meðalstærð íbúða sé um 87 m² en ekki er óeðlilegt að gera ráð fyrir því að það séu 3ja herbergja íbúðir.



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 bílastæði til viðbótar óháð stærð íbúðanna.

Ef íbúðirnar eru tveggja herbergja þyrfti 8 bílastæði og vantar því enn 3 bílastæði uppá viðmiðin.

Miðað við 3ja herbergja íbúðir standa þá eftir 8 bílastæði sem þarf að gera ráð fyrir í borgarlandi. Bílastæði við íbúðarhús (sérstaklega miðsvæðis) eru betur nýtt en við hótél þar sem íbúar eru oftast heima yfir miðjan daginn og um helgar en hótélgestir auk þess sem íbúar miðsvæðis nýta sér oftast aðra ferðamáta en bílinn. Því er samnýting bílastæða íbúða við þjónustu í kring ekki eins góð og milli hótels og annarrar þjónustu. Talið er að hótél við Ægisgötu 7 í stað íbúðarhúsnæðis skapar því minna álag á bílastæði í nærumhverfinu.

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I og II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ÍBÚÐARHÚSNÆÐI		(stæði/íbúð)				
Fjölbýli/sérbýli ¹	1 herbergi	0,5	0,75	0,75	1	2
	2 herbergi	0,5	1	1	1,25	
	3 herbergi	0,75	1,5	1,5	1,75	
	4+ herbergi	1	1,5	1,5	1,75	
	Gestir	0,1 pr. íbúð		0,1 pr. íbúð		-

Mynd 8 Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhúsnæði. Fjöldi bílastæða fer eftir stærð íbúða

Tafla 5 Mat á fjölda bíla- og hjólastæða fyrir íbúðarhús með 15 2ja og 3ja herbergja íbúðum

	Hlutföll		Hlutföll hjólastæði	
	Bílastæði á íbúð	Fjöldi bílastæða	á íbúð	Fjöldi hjólastæða
	Viðmið:	Viðmið:	Lágmark:	Lágmark:
Íbúðir 2.herb.	0,50	8+2 gestastæði	2	30
Íbúðir 3.herb.	0,75	11+2 gestastæði	2	30

4 Samantekt

Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir gististarfsemi í flokki II-IV með 32 herbergjum og 200 m² opnu rými á jarðhæð. Á þeim hluta jarðhæðar sem snýr að götu (200 m²), verður ekki heimilt að vera með hótélherbergi, heldur skal þar vera starfsemi sem opin verður gestum og gangandi, t.d. verslun, skrifstofur eða kaffi/veitingastaður.

Ægisgata 7 er staðsett á Svæði 1 samkvæmt bíla- og hjólastæðareglum með mjög gott aðgengi að almenningssamgöngum 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/skrifstofa fer hjólastæðafjöldi fyrir þann hluta eftir viðeigandi viðmiðum/reglum og bætist við ofangreint lágmark, 1-4 stæði. Þarf því 15-18 hjólastæði.

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 Almenningsamgöngur í dag
Almenningsamgöngur		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.
Almenningsamgöngur, framtíð		2.2 Almenningsamgöngur, 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 bílastæðapörfin því einungis vera metin út frá hótélherberjum. 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 m², 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 hópþífreiddar, 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 einu bílastæði fyrir gesti auk bílastæðis fyrir hreyfihamlaða. Hjólástæði: Gera skal ráð fyrir að 90% hjólástæða 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 hjólástæði á hverja 100m2 húsnæðis er þörf á 15 hjólástæðum og þar af 14 hjólástæði í læstu rými. Inngangur gistirýmisins snýr út að Ægisgötu en þar er þröng gangstétt, ekki er því talið réttlætanlegt að setja hjólástæði þar, þar sem það þrengir að umferð vegfarenda um gangstéttina. Þess í stað verður hjólástæði á yfirborði í baklóð við hlið bílastæðis. Talið er að lágmarkskrafan um 15 hjólástæði uppfylli mjög vel hjólástæðapörf 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 hjólástæða fyrir íbúðarhús með 15 3ja herbergja íbúðum. <table><tr><th>Hlutféll Bílastæði á íbúð</th><th>Fjöldi bílastæða</th><th>Hlutféll hjólástæði á íbúð</th><th>Fjöldi hjólástæða</th></tr><tr><td>Viðmið:</td><td>Viðmið:</td><td>Lágmark:</td><td>Lágmark:</td></tr><tr><td>Íbúðir</td><td>0,75</td><td>11</td><td>2</td><td>30</td></tr></table>	Hlutféll Bílastæði á íbúð	Fjöldi bílastæða	Hlutféll hjólástæði á íbúð	Fjöldi hjólástæða	Viðmið:	Viðmið:	Lágmark:	Lágmark:	Íbúðir	0,75	11	2	30	B - Kröfur um hjólástæði: Gera skal ráð fyrir að 20% hjólástæða séu í læstu rými (hjólageymslur, hjólabúr, hjólaskápar) og að 80% stæða séu staðsett næst inngangi fyrir gesti. Mælt er með því að helmingur hjólástæða við inngang sé yfirbyggður. Tafla 1: Mat á fjölda bíla- og hjólástæða: (fjöldi herb. 32, stærð húsnæðis 1350m2) Gistirými: bílastæði 4 (viðmið 0,10), fjöldi hjólástæða 14 (lágmark). Verslun og skrifstofur: Ekki liggur fyrir hvaða starfsemi verður á hluta jarðhæðar, 200 m², 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 Hjólástæði /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 bílastæðum - viðmið. <table><tr><th></th><th>Fjöldi bílastæða</th><th colspan="3">Virkir dagar</th><th colspan="3">Laugardagar</th></tr><tr><th></th><th></th><th>Morgun</th><th>Síðdeggi</th><th>Kvöld</th><th>Síðdeggi</th><th>Kvöld</th><th></th></tr><tr><td>Hótel</td><td>4</td><td>1</td><td>2</td><td>4</td><td>3</td><td>4</td><td></td></tr><tr><td>Verslanir</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td>0</td><td>1</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>Skrifstofur</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr><tr><td>Samtals hótel + verslanir</td><td>5</td><td>1</td><td>3</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td></td></tr><tr><td>Samtals hótel + skrifstofur</td><td>5</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>3</td><td>4</td><td></td></tr></table>		Fjöldi bílastæða	Virkir dagar			Laugardagar					Morgun	Síðdeggi	Kvöld	Síðdeggi	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	
Hlutféll Bílastæði á íbúð	Fjöldi bílastæða	Hlutféll hjólástæði á íbúð	Fjöldi hjólástæða																																																																				
Viðmið:	Viðmið:	Lágmark:	Lágmark:																																																																				
Íbúðir	0,75	11	2	30																																																																			
	Fjöldi bílastæða	Virkir dagar			Laugardagar																																																																		
		Morgun	Síðdeggi	Kvöld	Síðdeggi	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 rekstaraðila og mótvægisáðgerðir		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 vöruloserstæðis: 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 hjólastæðapörfina og hægt er að nýta steinbæ við Nýlendugötu 9 sem hjólageymslu í lokuðu rými.	Við hótél 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 m². 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. Bílastæðapörf 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 m². 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 hótél 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 hótél við Ægisgötu 7 í stað íbúðarhúsnæðis skapi minna álag á bílastæði í nærumhverfinu.
--	--	--

Samantekt	Stutt er í alla helstu þjónustu, safnstæði fyrir hópþífríðar, þíðstíðvar strætí 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 gístírýmið sé ekki mikil 1 bílastæði fyrir gesti 1 bílastæði fyrir hreyfihamlaða 15-18 hjólastæði	Deiliskipulagstillagan gerir ráð fyrir hóteli með 32 herbergjum og 200 m² 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 hótellhluta 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.
-------------------------	---	--

NORÐURSTÍGSREITUR, REITUR 1.132.0, (DEILISKIPULAGSTILLAGA VEGNA ÆGISGÖTU 7 OG NÝLENDUGÖTU 9)

Dags. 4. Júní 2026

MÁLSMEDFERÐ

Tillaga að breytingu á deiliskipulagi var auglýst í samræmi við 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2012 frá 28. nóvember 2024 til og með 15. janúar 2025. Tillagan var til sýnis á skipulagsgátt Skipulagsstofnunar.

Athugasemdir og ábendingar bárust á auglýsingartíma frá aðliggjandi lóðarhöfum og nágrönnum. Í ljós kom að skráning hússins var ekki í samræmi við notkun þess, og því var hún færð til réttari vegar. Húsið var að mestu leyti skráð sem iðnaðarhúsnæði og í kjölfarið voru breytingar gerðar á tillögunni m.t.t. athugasemda. Breytt tillaga verður nú auglýst að nýju, og nú í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040.

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

- 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.
- Hætt er við sameiningu lóðanna Ægisgötu 7 og Nýlendugötu 9, en lóðarmörkum breytt í staðinn.
- Fallið er frá því að vera með farfuglaheimili í kjallara og hámarksfjöldi gesta er lækkaður úr 100 í 64, eða um 36%. Hótelherbergi verða allt að 32.
- Sá hluti jarðhæðar sem snýr að Ægisgötu verður opinn almenningi með lifandi jarðhæð. Þar verða ekki hótelherbergi líkt og gert var ráð fyrir í fyrri tillögu.
- Greinargerð er ítarlegri og þar er tekið á flestum athugasemdum nágranna, sem snérust um ósamræmi við aðalskipulag, skort á mati á umhverfisáhrifum, ófullnægjandi samgöngumat og villandi framsetningu deiliskipulagstillögu.
- Málsmeðferðarkafli bætt við greinargerð
- Umhverfismatskafli bætt við greinargerð
- Samgöngumat uppfært m.t.t. breytinga á herbergjafjölda.