



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 13. nóvember 2024
USK24090343

Hér með sendist útskrift úr fundargerð umhverfis- og skipulagsráðs dags. 13. nóvember 2024 um eftirfarandi mál:

Norðurstígsreitur - Breyting á deiliskipulagi - Ægisgata 7

Lögð fram umsókn Orra Arnasonar, dags. 26. september 2024, um breytingu á deiliskipulagi Norðurstígsreits vegna lóðarinnar nr. 7 við Ægisgötu. Í breytingunni sem lögð er til felst að heimilt verði að nýta húsið fyrir gististarfsemi í stað fjölbýlishúss af tegundinni hótél eða stærra gistiheimili, í flokki 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 austurhluti 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. Auk þess eru lóðirnar að Nýlendugötu 9 og Ægisgötu 7 sameinaðar í eina lóð, samkvæmt deiliskipulags-, og skuggavarpssuppr. Zeppelin arkitekta, dags. 5. nóvember 2024. Einnig er lögð fram umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 11. júlí 2024, og samgöngumat Verkís, dags. 26. ágúst 2024. Lagt er til að tillagan verði afgreidd í auglýsingu.

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.
Vísað til borgarráðs. USK24090343

Fulltrúar Samfylkingar, Pírata og Viðreisnar leggja fram svohljóðandi bókun:

Í dag er fjöldi vinnustofa listamanna í gömlu tunnuverksmiðjunni við Ægisgötu 7. Starfsemin þar er blómleg. Það er áhyggjuefni ef slíkir staðir hrekjast stöðugt undan annarri starfsemi. Engu að síður felur tillagan í sér töluverða framför frá gildandi deiliskipulagi hvað varðar útlit hússins. Tillagan er í samræmi við Aðalskipulag borgarinnar.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnarsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: deiliskipulags-, og skuggavarpssuppr., dags. 5. nóvember 2024, umsögn Minjastofnunar Íslands, dags. 11. júlí 2024 og samgöngumat Verkís, dags. 26. ágúst 2024.

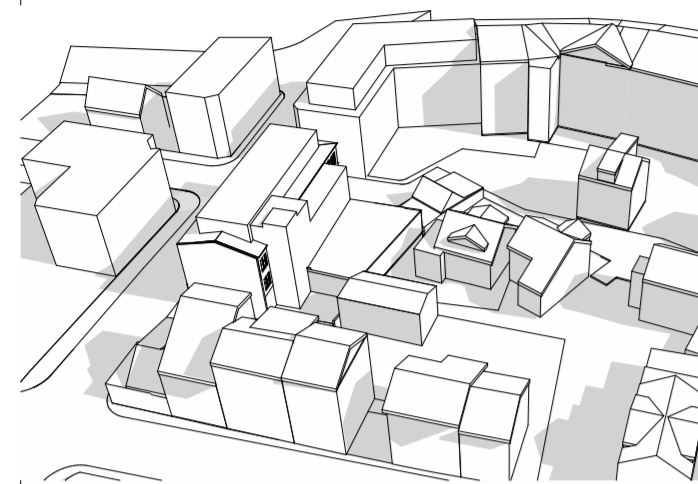
NORÐURSTÍGSREITUR, REITUR 1.132.0, BREYTINGAR VEGNA ÆGISGÖTU 7.

21. júní

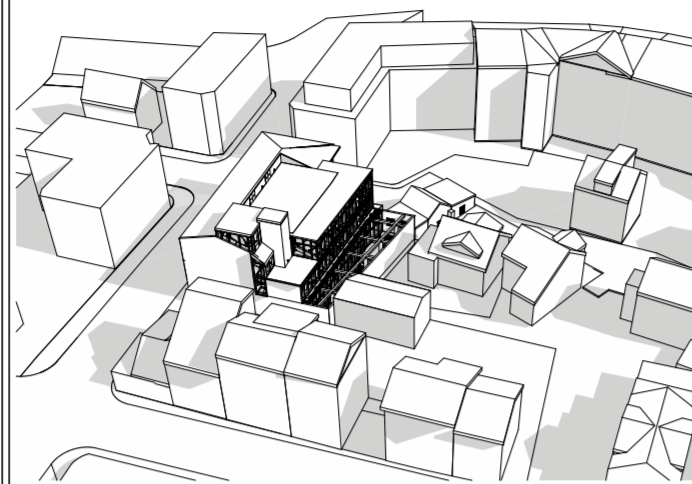
Gildandi skipulag

Deiliskipulagstillaga

klukkan 10



21 Júní KL. 10.00



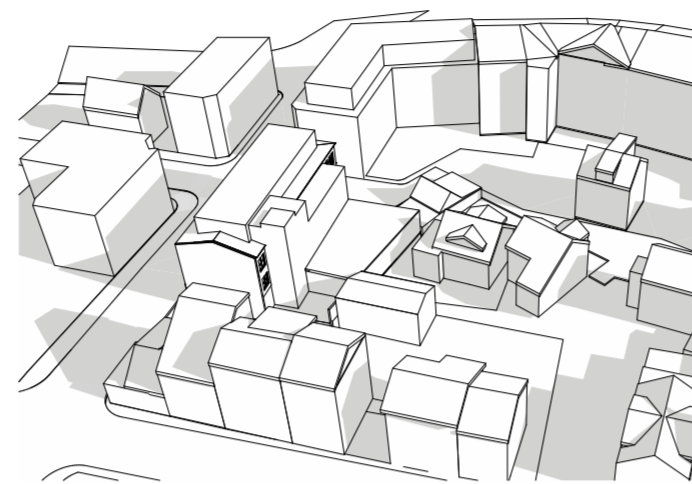
21 Júní KL. 10.00

21. ágúst

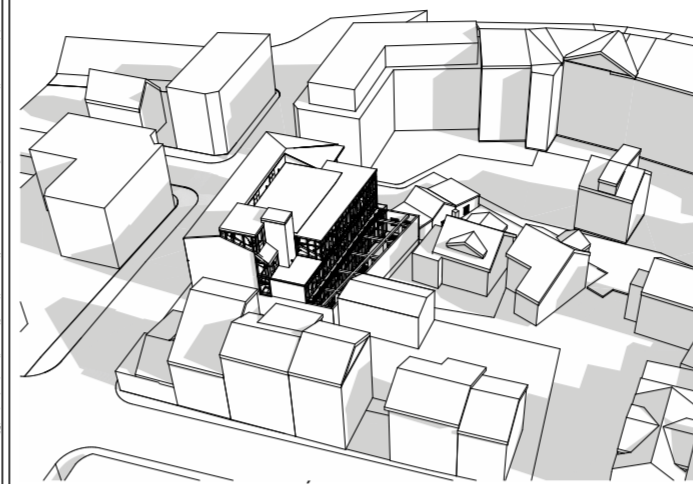
Gildandi skipulag

Deiliskipulagstillaga

21 ágúst KL. 10.00



21 Ágúst KL. 10.00

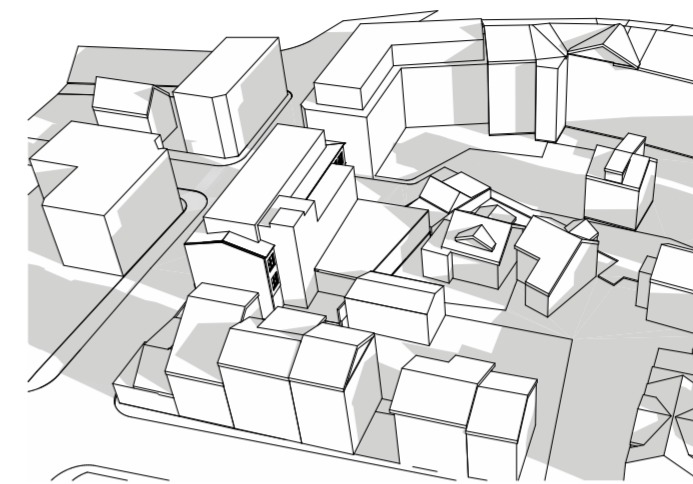


21. september

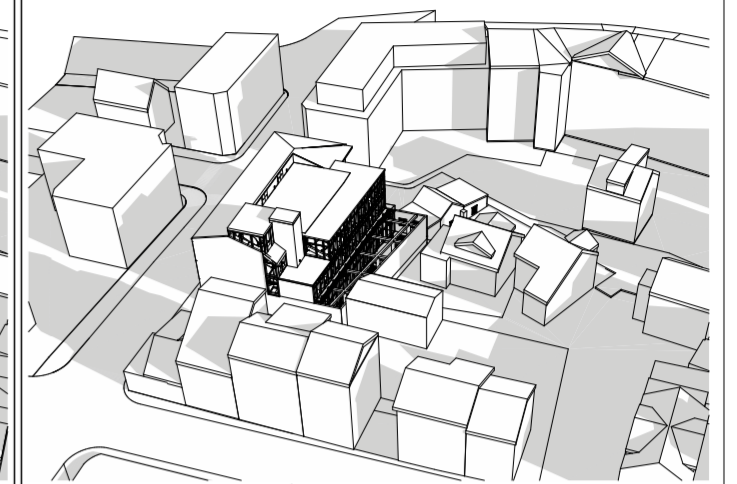
Gildandi skipulag

Deiliskipulagstillaga

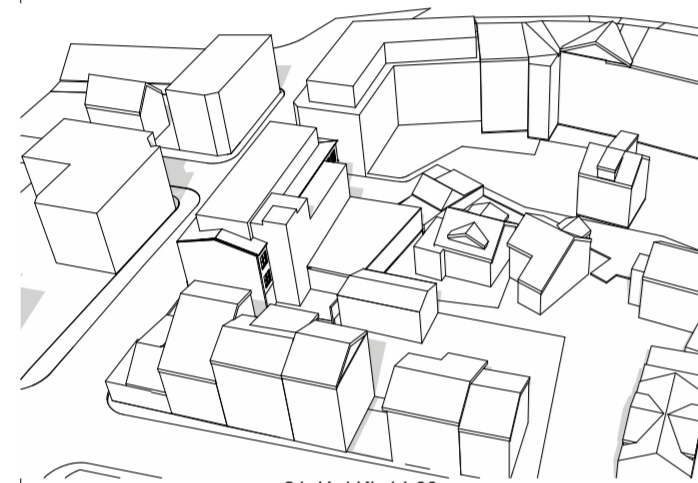
21 september KL. 10.00



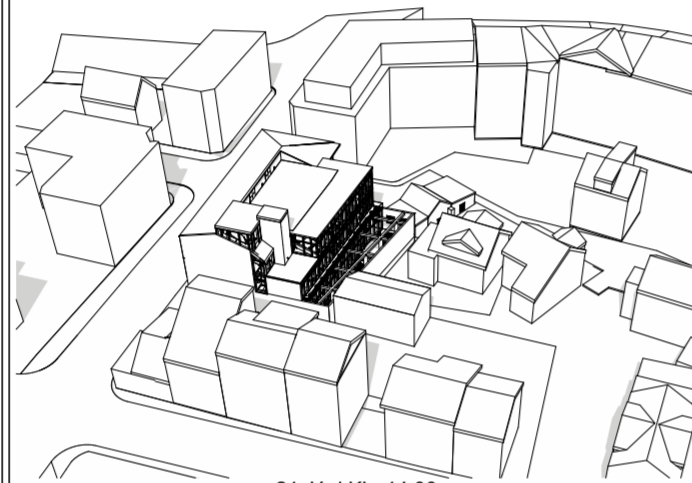
21 September KL. 10.00



klukkan 14

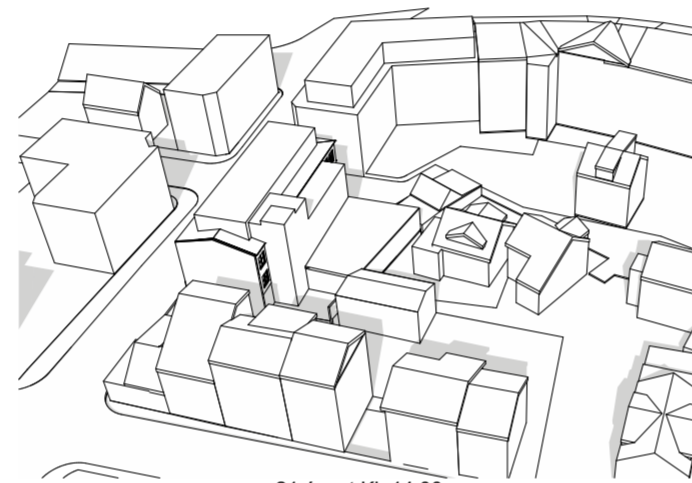


21 Júní KL. 14.00

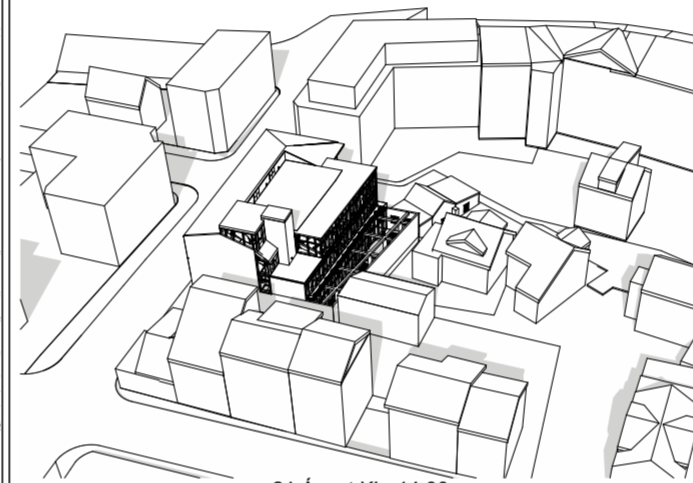


21 Júní KL. 14.00

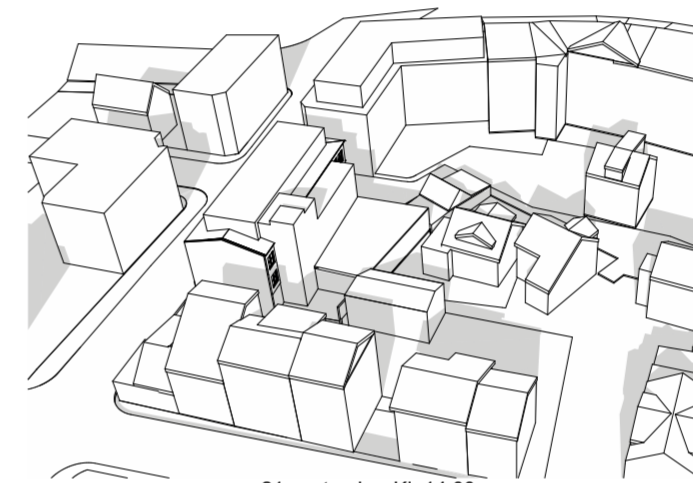
21 ágúst KL. 14.00



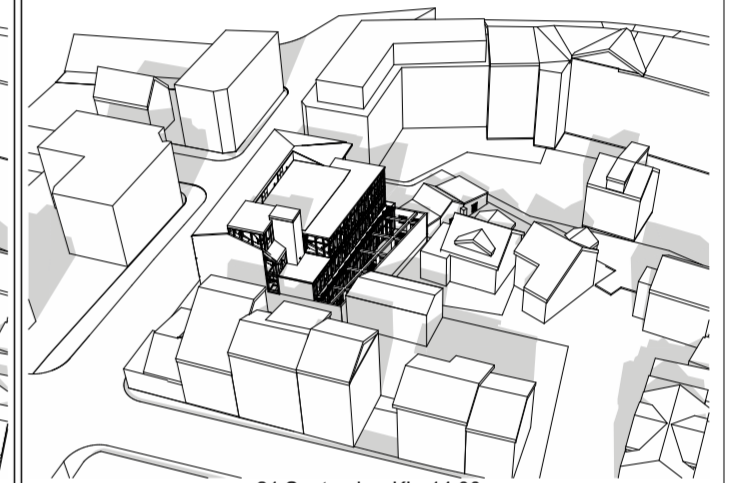
21 Ágúst KL. 14.00



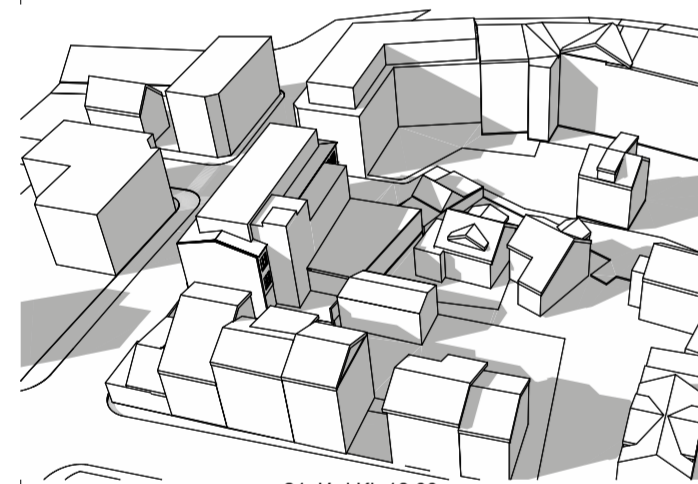
21 september KL. 14.00



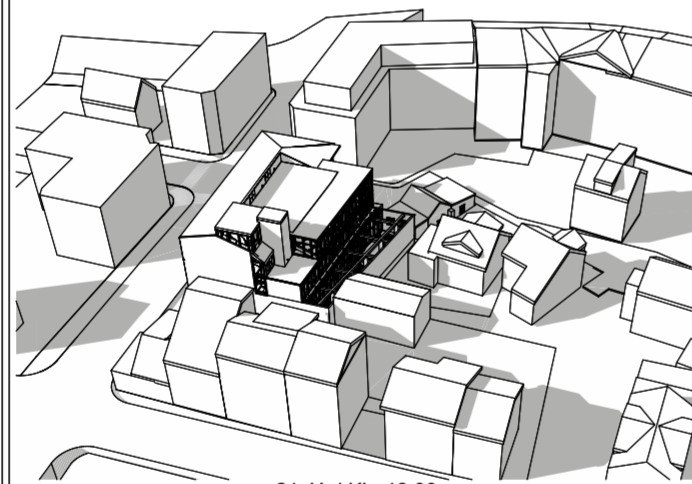
21 September KL. 14.00



klukkan 18

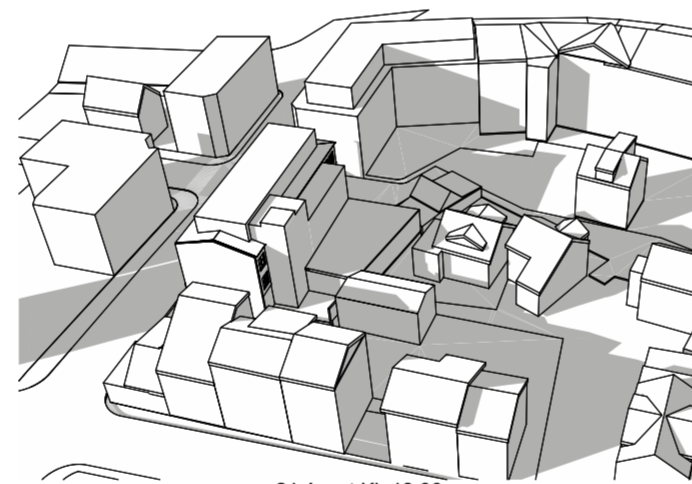


21 Júní KL. 18.00

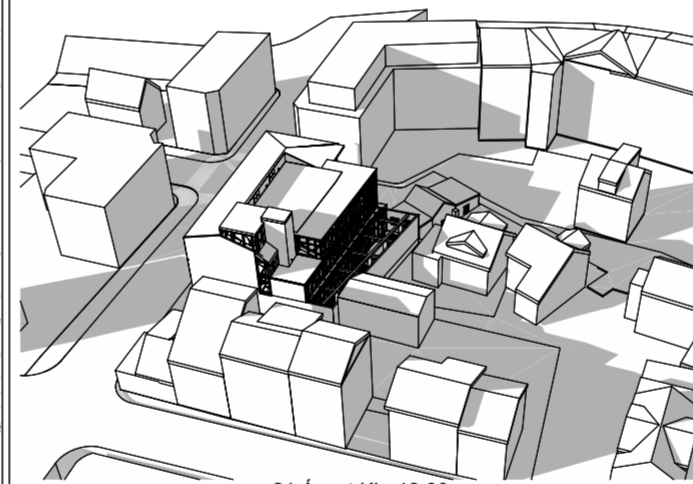


21 Júní KL. 18.00

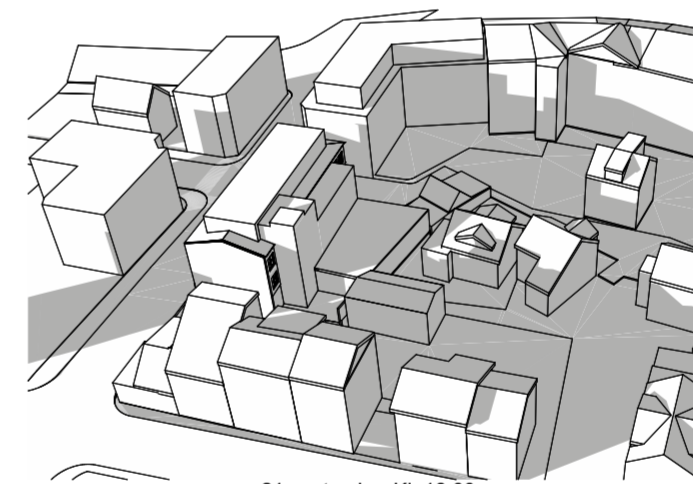
21 ágúst KL. 18.00



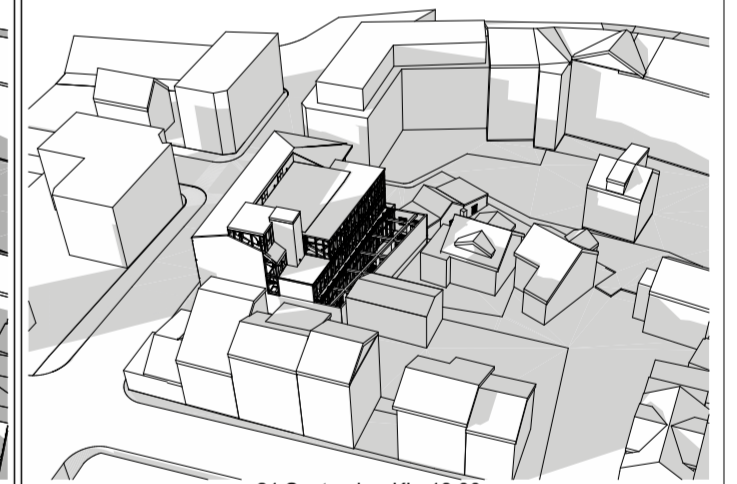
21 Ágúst KL. 18.00



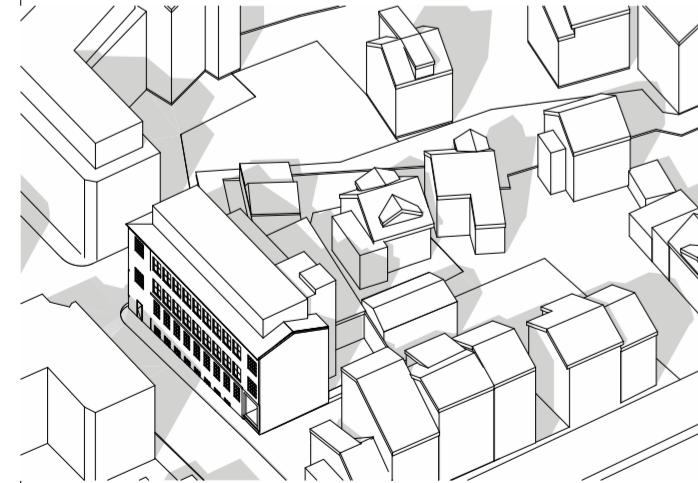
21 september KL. 18.00



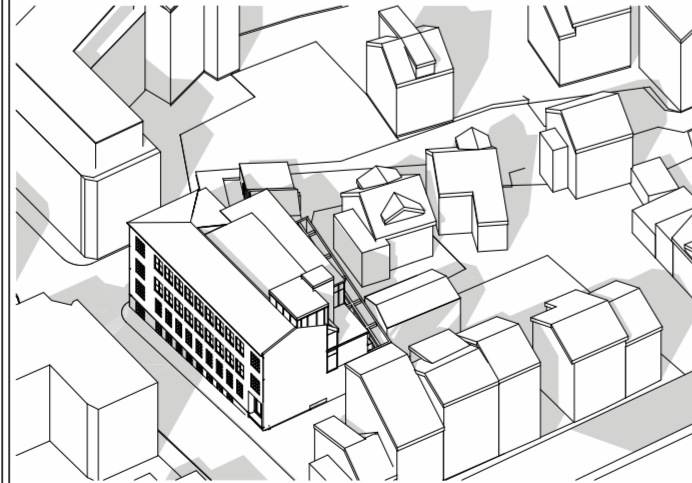
21 September KL. 18.00



klukkan 18

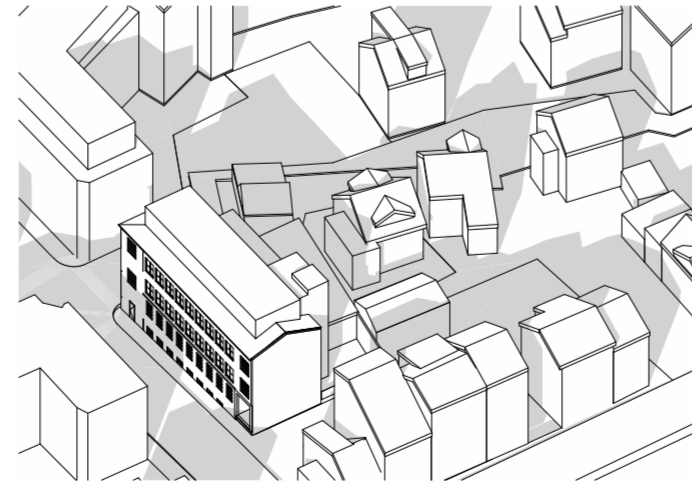


21 Júní KL. 18.00

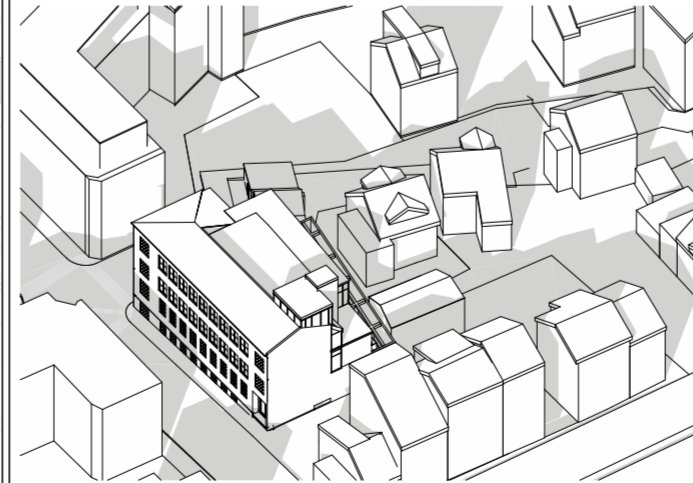


21 Júní KL. 18.00

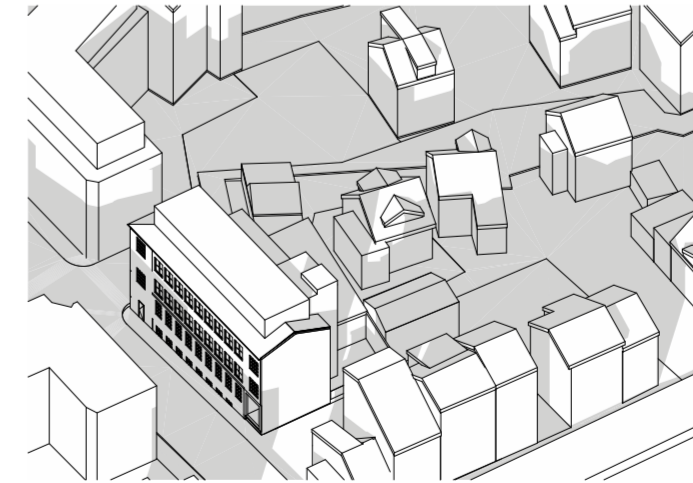
21 ágúst KL. 18.00



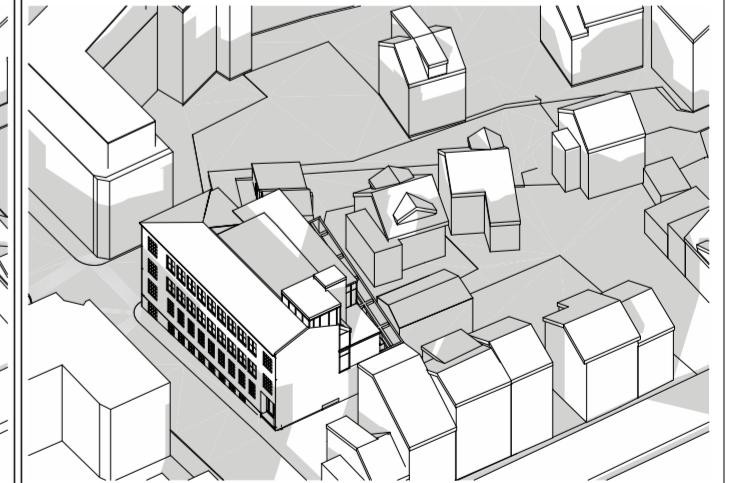
21 ágúst KL. 18.00



21 september KL. 18.00



21 september KL. 18.00



SKUGGAVARP

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

Skuggavarp - Ægisgötu 7
Stgr. 1.132.0

Uppdráttur 2 af 3

Bláðstærð: A2

Dags: 5. Nóvember 2024

ZEPPELIN
ARKITEKTAR

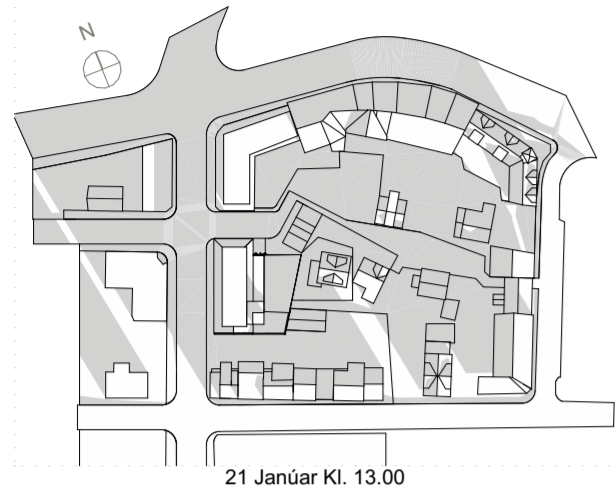
Orri Arnason FAI - www.zepelin.is - tel 5533640 - zepelin@zepelin.is

NORÐURSTÍGSREITUR, REITUR 1.132.0, BREYTINGAR VEGNA ÆGISGÖTU 7.

21. janúar

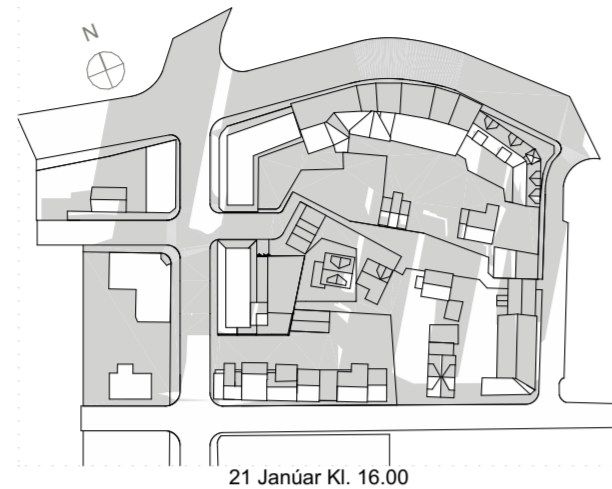
Gildandi skipulag

kl. 13



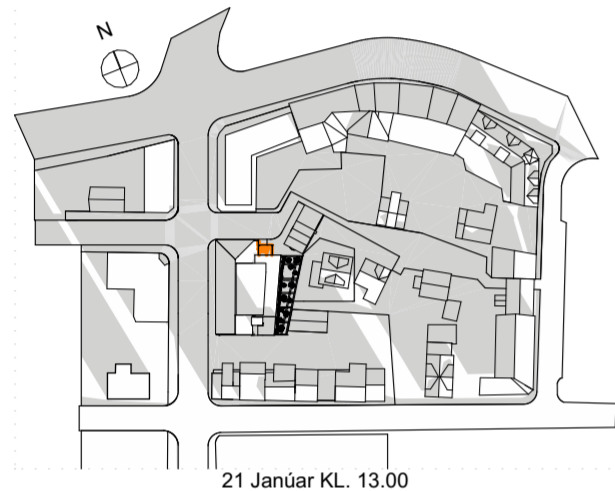
21 Janúar Kl. 13.00

kl. 16

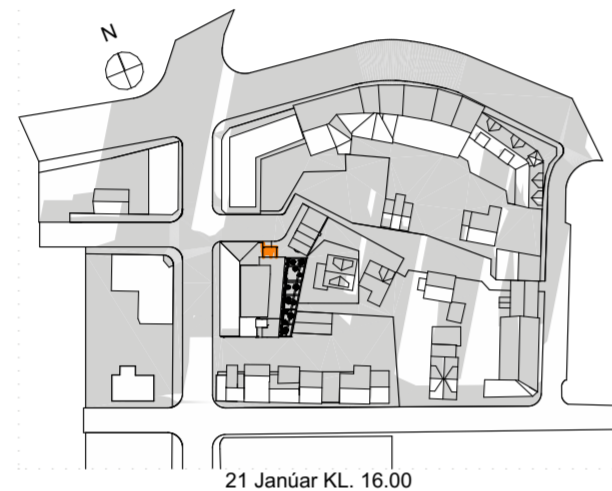


21 Janúar Kl. 16.00

Deiliskipulagstillaga



21 Janúar KL. 13.00



21 Janúar KL. 16.00

Jafndægur: 21. mars

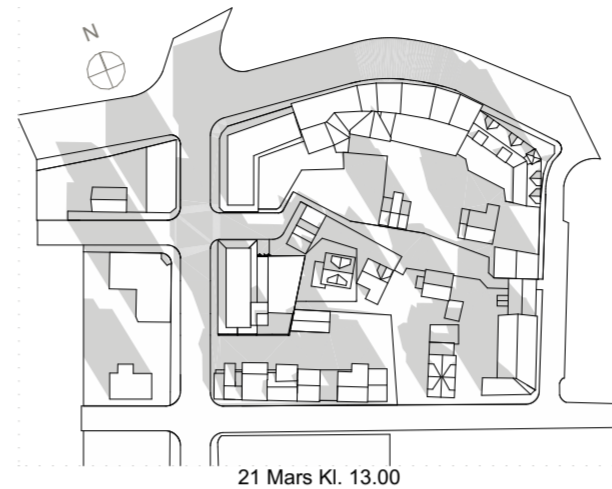
Gildandi skipulag

kl. 10



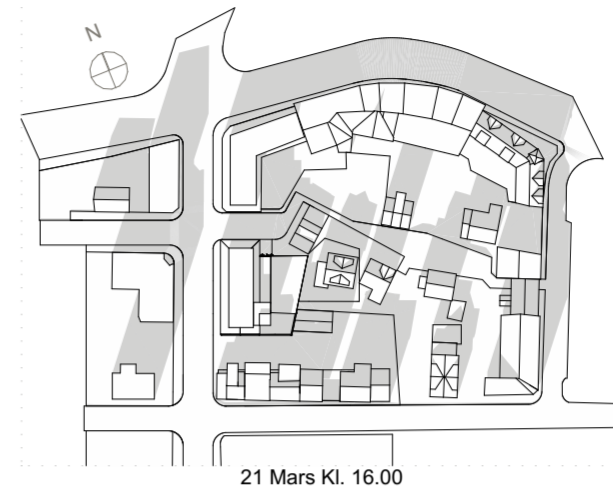
21 Mars Kl. 10.00

kl. 13



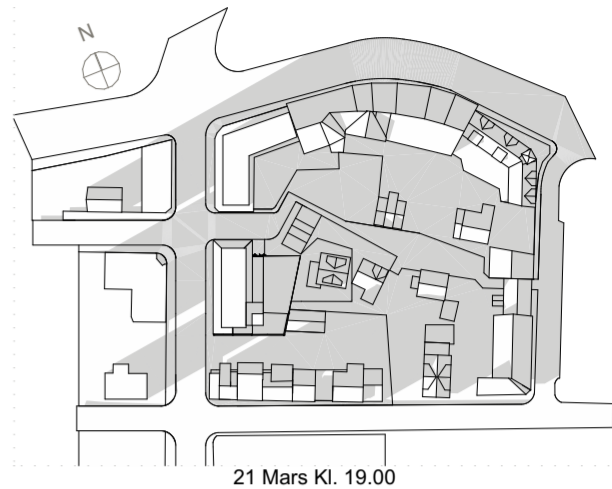
21 Mars Kl. 13.00

kl. 16



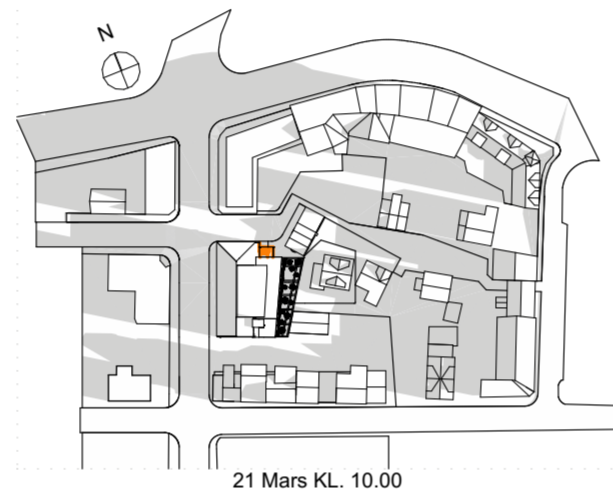
21 Mars Kl. 16.00

kl. 19



21 Mars Kl. 19.00

Deiliskipulagstillaga



21 Mars KL. 10.00



21 Mars KL. 13.00



21 Mars KL. 16.00

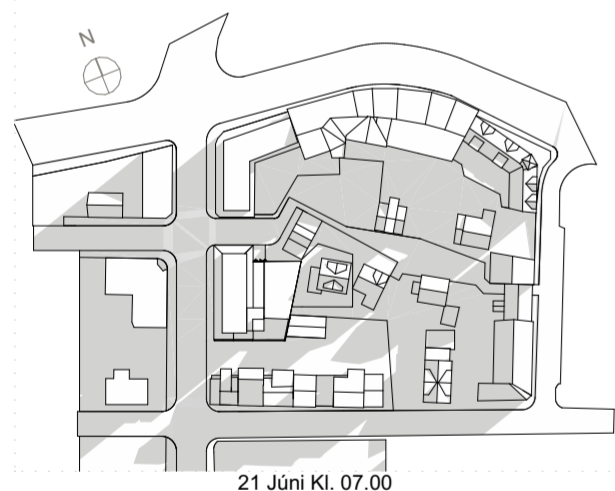


21 Mars KL. 19.00

Sumarsólstöður: 21. júní

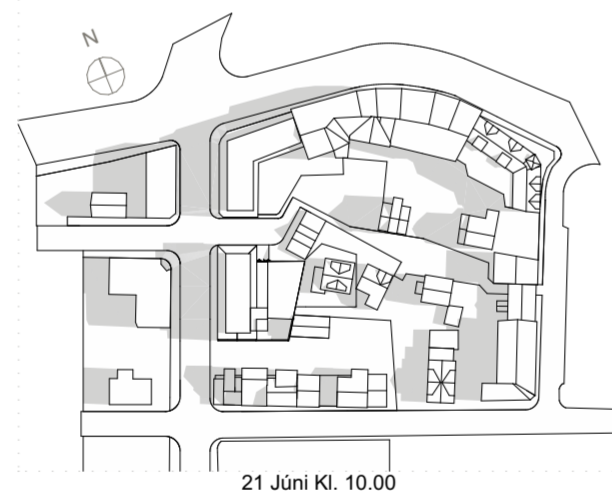
Gildandi skipulag

kl. 07



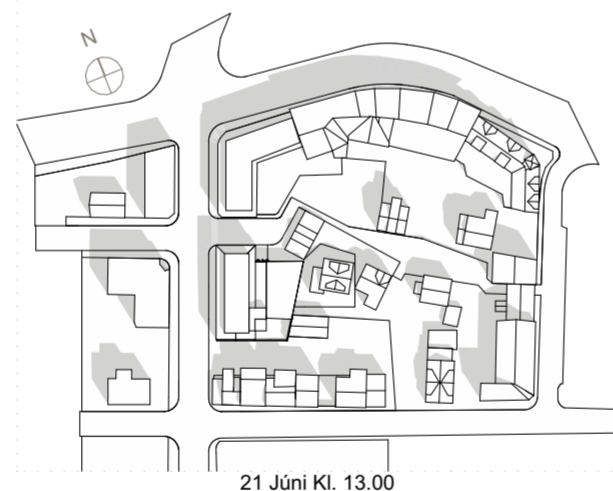
21 Júní Kl. 07.00

kl. 10



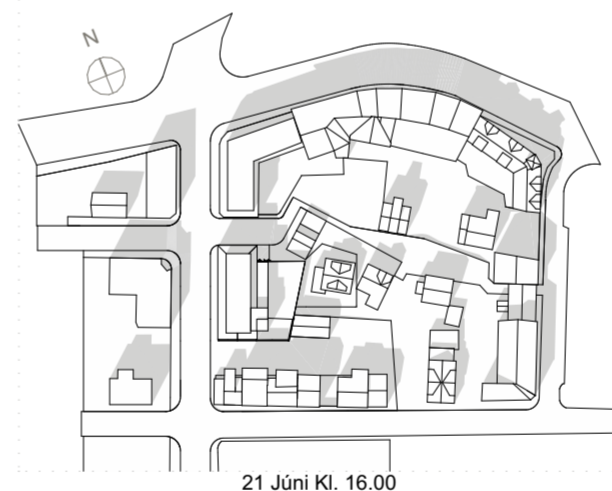
21 Júní Kl. 10.00

kl. 13



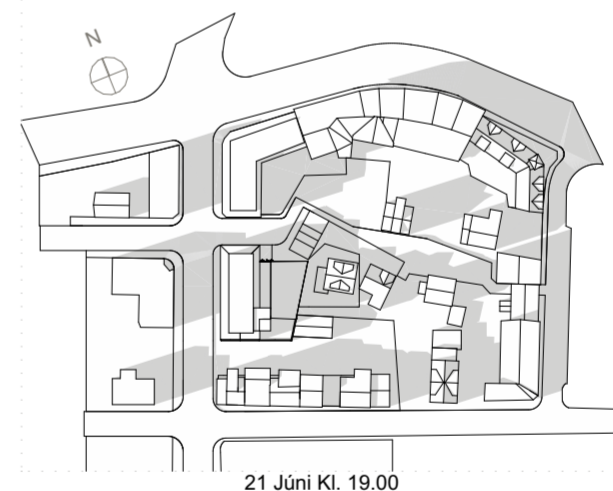
21 Júní Kl. 13.00

kl. 16



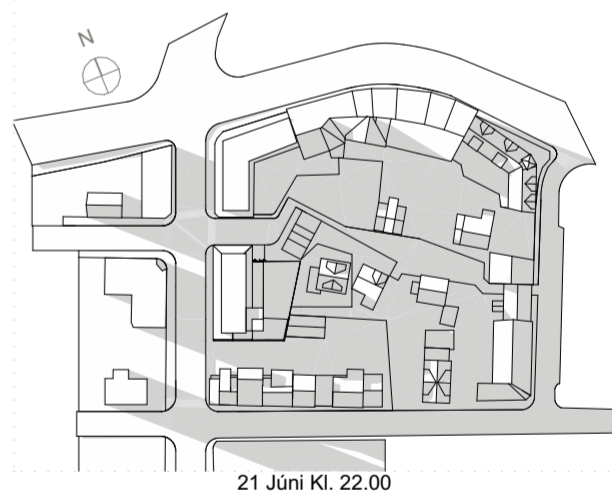
21 Júní Kl. 16.00

kl. 19



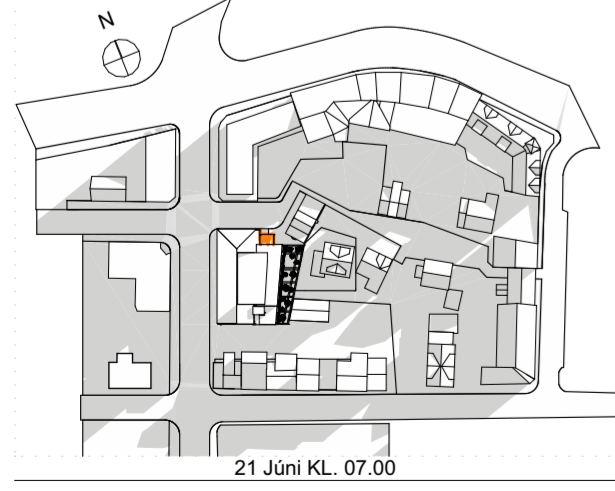
21 Júní Kl. 19.00

kl. 22

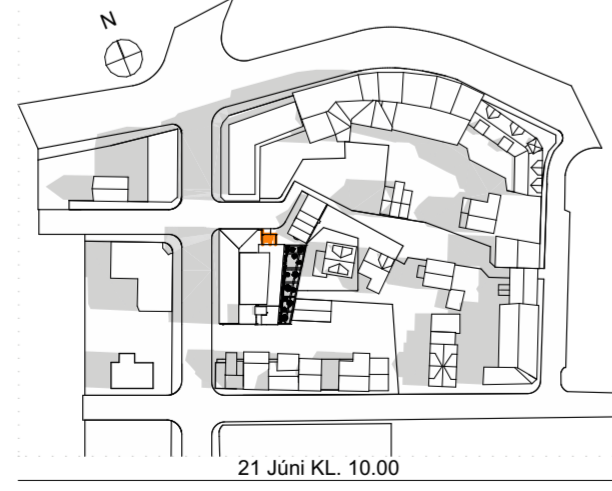


21 Júní Kl. 22.00

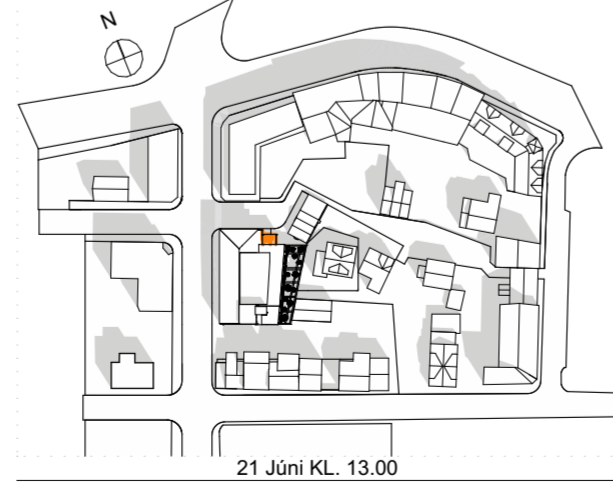
Deiliskipulagstillaga



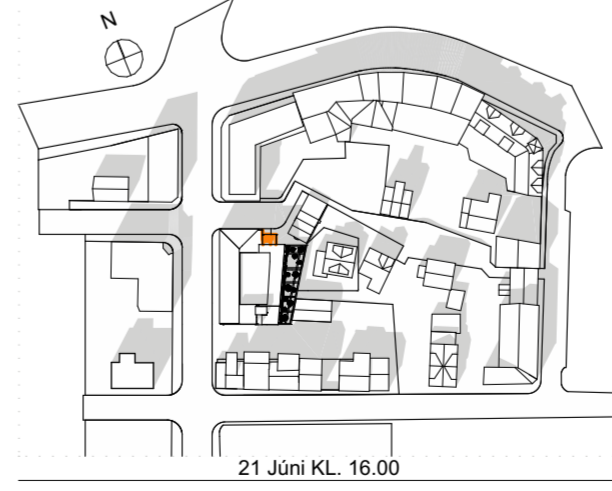
21 Júní KL. 07.00



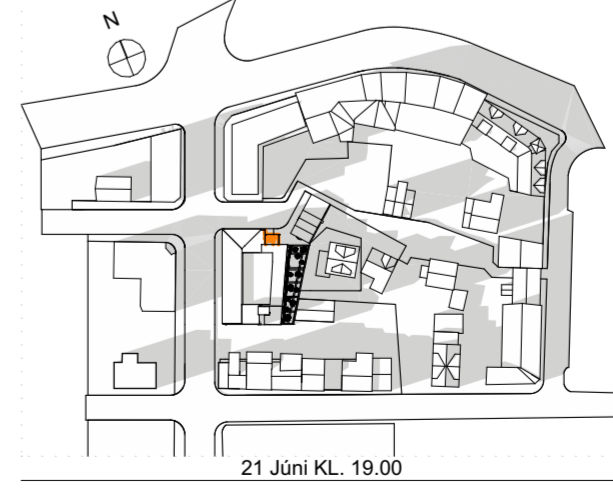
21 Júní KL. 10.00



21 Júní KL. 13.00



21 Júní KL. 16.00



21 Júní KL. 19.00



21 Júní KL. 22.00

SKUGGAVARP

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

Skuggavarp - Ægisgötu 7
Stgr. 1.132.0

Uppdráttur 3 af 3

Blaðstærð: A2

Dags: 5. Nóvember 2024

Orri Arnason FAI - www.zepelin.is - tel 5533640 - zepelin@zepelin.is

ZEPPELIN
ARKITEKTAR



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

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 álit 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. Aðaluppdrætti 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 megi úr um eðli og umfang fundarins. Stofnuninni er skylt að ákveða svo fljótt sem auðið er hvort verki megi 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 stjórnarsýslustigi og ekki kærarlegar til æðra stjórnvalds. Aðrar stjórnvaldsákvarðanir teknar á grundvelli laga nr. 80/2012 eru kærarlegar til umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneytis. Kærufrestur er þrjú mánuðir frá því að aðila var tilkynnt um ákvörðun og fer málsmeðferð eftir ákvæðum stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

SAMGÖNGUMAT ÆGISGATA 7

MINNISBLAÐ

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

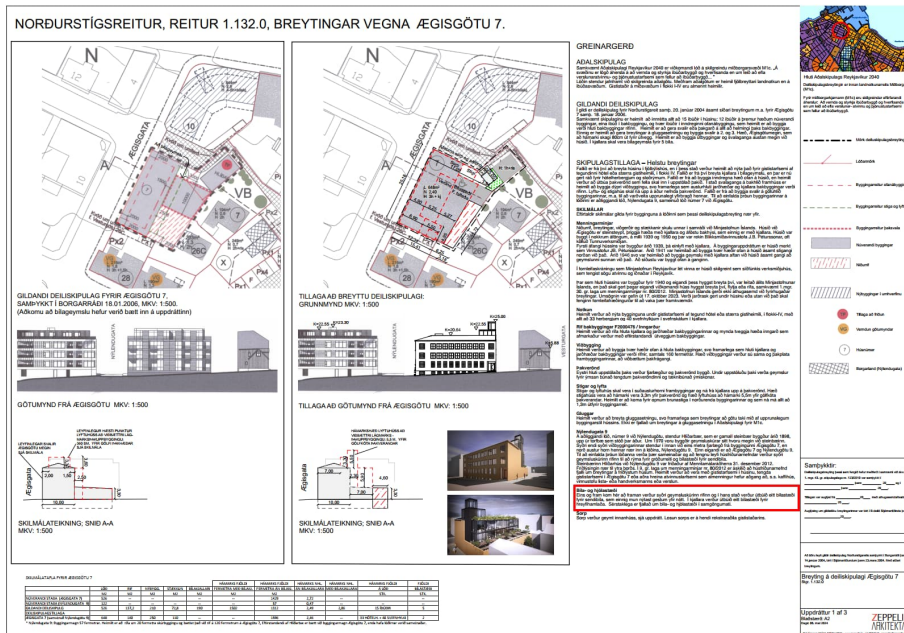
DAGS.: 2024-08-26
NR.: -
ÚTGÁFA 02

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. Til að einfalda þróun byggingarinnar á lóðinni er aðliggjandi lóð, Nýlendugata 9, sameinuð lóð númer 7 við Ægisgötu. Skv. gildandi deiliskipulagi 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 af tegundinni hótél eða stærra gistiheimili, í flokki IV. 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 bakhlíð framhúss er heimilt að byggja dýpri viðbyggingu. Hámarksfjöldi fermetra er 1.596 m².

Gert er ráð fyrir að í kjallara verði eitt bílastæði fyrir fatlaða og geymsluskúr við Nýlendugötu 9 verði rifinn og þar verði stæði fyrir sendibíla/vöruafhendingu sem einnig mun nýtast gestum yfir nótt.

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



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, mars 2024).

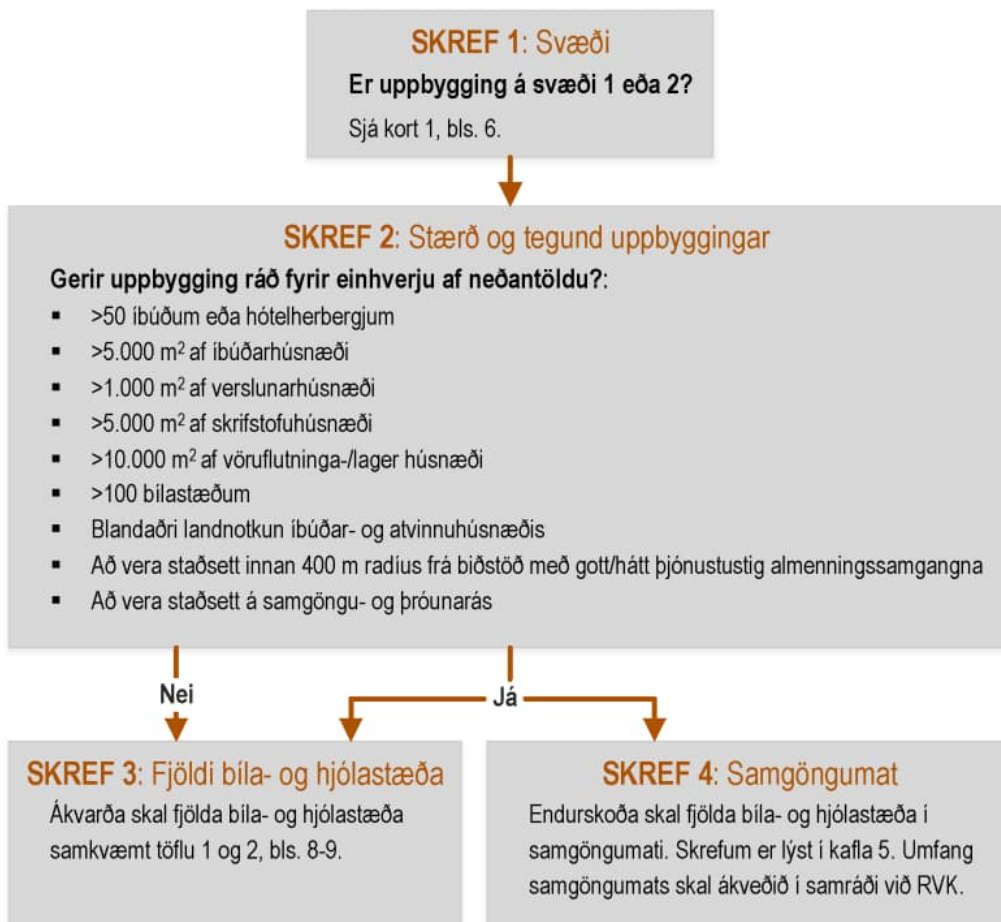
Viðmið um fjölda bílastæða tekur mið af staðsetningu en borginni hefur verið skipt upp í tvö svæði. Bílastæðum getur fjölgað eða fækkað frá viðmiðunargildi eftir aðstæðum og skal það rökstutt sérstaklega. Helstu tækifæri til að fækka bílastæðum er á stærri byggingarreitum, byggingarreitum með blandaðri 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, 2024).



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, 2024).**



2 Aðstæður 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 er safnstæði hópbifreiða og stoppa einnig Hop-On-Hop-Off rútur við Vesturbugt¹. 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 bilastæðahús. (Borgarvefsjá apríl 2024)

Töluvert er af bilastæðum í næsta nágrenni við Ægisgötu 7. Gjaldskylda er í bilastæðin í nærumhverfinu og er bilastæðahús í um 200 m göngufjarlægð við Vesturgötu 7 en að auki eru mörg stæði í bílakjallara við Hafnartorg sem er í um 500 m fjarlægð.



Mynd 5 Gjaldskylda er á bilastæðum kringum Ægisgötu 7

¹ <https://city-sightseeing.com/en/49/reykjavik>



3 Ákvörðun um fjölda bíla- og hjólastæða

Fyrirhuguð eru um 32 hefðbundin hótélherbergi en í kjallara verði annarskonar gistirými sem er sambærileg við hostel. Endanlega útfærsla liggur ekki fyrir. Til skoðunar er að hafa opið rými með kojum en mögulega verða svokölluðum „pods“ eða svefnhylki. Möguleiki verður á um 40 svefnplássum í þessu rými og geta sum þeirra rýmt pör.

Fyrirhugaður rekstraraðili gistirýmis við Ægisgötu 7 rekur einnig sambærileg gistirými víðar í miðbænum. Skv. reynslu frá þeim rekstri eru hostel- gestir nánast aldrei á bílum. Í samtali rekstraraðila við starfsmenn sína, sem hafa unnið í gistiheimilunum frá 2016, þá koma aldrei fyrirspurnir um bílastæði frá hostel-gestum en það koma fyrirspurnir um bílastæði frá annarskonar gestum. Ýmsar ástæður eru fyrir þessu.

- Hostel-gestir eru ungt fólk á aldreinum 18-30 ára sem er að spara og á einnig oft erfitt með að leigja bílaleigubíla sökum aldurstakmarkana og hærri trygginga.
- Yfir sumartímamann leigja stórir skólahópar allt hostelið. Þessir hópar ferðast með rútum.
- Þegar fólk er á bíl, þá er það í flestum tilfellum 3-5 gestir sem eru að ferðast saman, og leigja bíl saman til að ná niður kostnaði. Mjög algengt er að þessir litlu hópar leigi herbergi á gistiheimilinu (til að spara líka þannig), t.d. 4 saman í herbergi, en þau myndu ekki gista á hostelinu í stökum rúmum (því það er dýrara).
- Fólk leigir oft bílaleigubíl daginn sem það tékkar út, en hefur ekki bíl á meðan það gistir í miðbæ 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 miðbæ Reykjavíkur. Sömuleiðis kemur fólk utan að landi til að gista í miðbænum og skilar þá iðulega af sér bílaleigubílnum þegar það kemur til að gista svo miðsvæðis og þarf ekki lengur á bíl að halda.

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.

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

KRÖFUR UM FJÖLDA BÍLA- OG HJÓLASTÆÐA Í REYKJAVÍK						
		BÍLASTÆÐI				HJÓLASTÆÐI
		SVÆÐI I		SVÆÐI II		SVÆÐI I OG II
		Viðmið	Hámark	Viðmið	Hámark	Lágmark*
ATVINNUSTARFSEMI						
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 hópbifreiða.

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.

Mynd 6 Kröfur um fjölda bíla- og hjólastæða fyrir atvinnustarfsemi, skóla og aðra landnotkun. (Reglur um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík, 2024).



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.

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

Hlutföll Bílastæði á herbergi			Hlutföll hjólastæði á 100m ²			
	Viðmið:	Fjöldi herbergja	Viðmið:	Lágmark:	Fermetrar húsnæðis	Lágmark:
Gistirými	0,10	32	4	1	1.519 m ²	15

Bílastæði

Í deiliskipulaginu er gert ráð fyrir bílastæði fyrir fatlaða 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 þar sem ferðamenn eru aðallega á gististað á kvöldin og næturnar.

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

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 deilíbíla. 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.

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.

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 fínna hótél í miðbænum þá koma líklega ekki mjög margir gestir á hjóli. 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.

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. Ekki er veitingastaður á hótelinu eða annað sem dregur að almenning. Mjög auðvelt er að nálgast rafmagnshlaupahjól til leigu og einnig eru hægt að leigja hjól í miðbænum.

Skv. könnun ferðamálastofu ferðuðust einungis 0,3% ferðamanna um á hjóli sem aðal ferðamáta². 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 dýr hjól sem gestir þora ekki að geyma í sameiginlegum geymslum.

² <https://www.ferdamalastofa.is/is/rannsoknir/ferdavenjur-erlendra-ferdamanna/ferdamenn-a-islandi-2023>



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

Til samanburðar var skoðað hver bílastæðapörfin yrði ef deiliskipulagið yrði óbreytt, þ.e. 15 íbúða íbúðahúsnæði. Í töflu 2 sést að miða skuli við 11 bílastæði fyrir húsið m.v. óbreytt skipulag. Í núgildandi deiliskipulagi er gert ráð fyrir 5 bílastæðum í kjallara hússins en þar sem mikið er af súlum í kjallara er mjög erfitt að koma þeim fyrir og nýtist kjallarinn því illa. Eftir standa þá 6 bílastæði sem þarf að gera ráð fyrir í göturými. Bílastæði við íbúðarhús (sérstaklega miðsvæðis) eru betur nýtt en við hótél þar sem íbúar eru oftast 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. Hótél við Ægisgötu 7 í stað íbúðarhúsnæðis skapar því minna álag á bílastæði í nærumhverfinu.

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

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

4 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 og réttlætandi að gert sé ráð fyrir einungis einu bílastæði fyrir gesti auk bílastæðis fyrir hreyfihamlaða.

Lágmarkskrafan um 15 hjólastæði uppfyllir mjög vel hjólastæðapörfina og hægt er að nýta steinbæ við Nýlendugötu 9 sem hjólageymslu í lokuðu rými.