

SAMGÖNGUMAT ÆGISGATA 7

| | | | |
|------------|---------------------------|--------|------------|
| VERKNÚMÉR: | 19050 | DAGS.: | 2026-05-29 |
| VERKHLUTI: | 002 | NR.: | - |
| HÖFUNDUR: | Anna Guðrún Stefánsdóttir | ÚTGÁFA | 05 |
| RÝNIR: | Kristjana Erna Pálsdóttir | | |
| DREIFING: | | | |

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/vöruafhendingu sem einnig mun nýtast gestum yfir nótt.

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



NORÐURSTÍGSREITUR, REITUR 1.132.0, DEILISKIPUALAGSTILLAGA VEGNA ÆGISGÖTU 7 OG NÝLEN

NÚVERANDI ÁSTAND



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR ÆGISGÖTU 7.
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 18.01.2006, MKV: 1:500.
(Aðkomu að bilageymsku hefur verið bætt inn á uppdráttinn)



GÖTUMYND FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1:500



LÖSAMYND FRÁ ÆGISGÖTU



LÖSAMYND FRÁ SUDAUSTUR HORNI

SAMÞYKKT DEILISKIPULAG



GILDANDI DEILISKIPULAG FYRIR ÆGISGÖTU 7.
SAMÞYKKT Í BORGARRÁÐI 18.01.2006, MKV: 1:500.
(Aðkomu að bilageymsku hefur verið bætt inn á uppdráttinn)




GÖTUMYND FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1:500




SKILMÁLATEKNIÐ; SNID A-A
MKV: 1:500


DEILISKIPULAGSTILLAGA



TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI:
GRUNNMÝND MKV: 1:500



TILLAGA AÐ GÖTUMYND FRÁ ÆGISGÖTU MKV: 1:500



SKILMÁLATEKNIÐ; SNID A-A
MKV: 1:500

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).

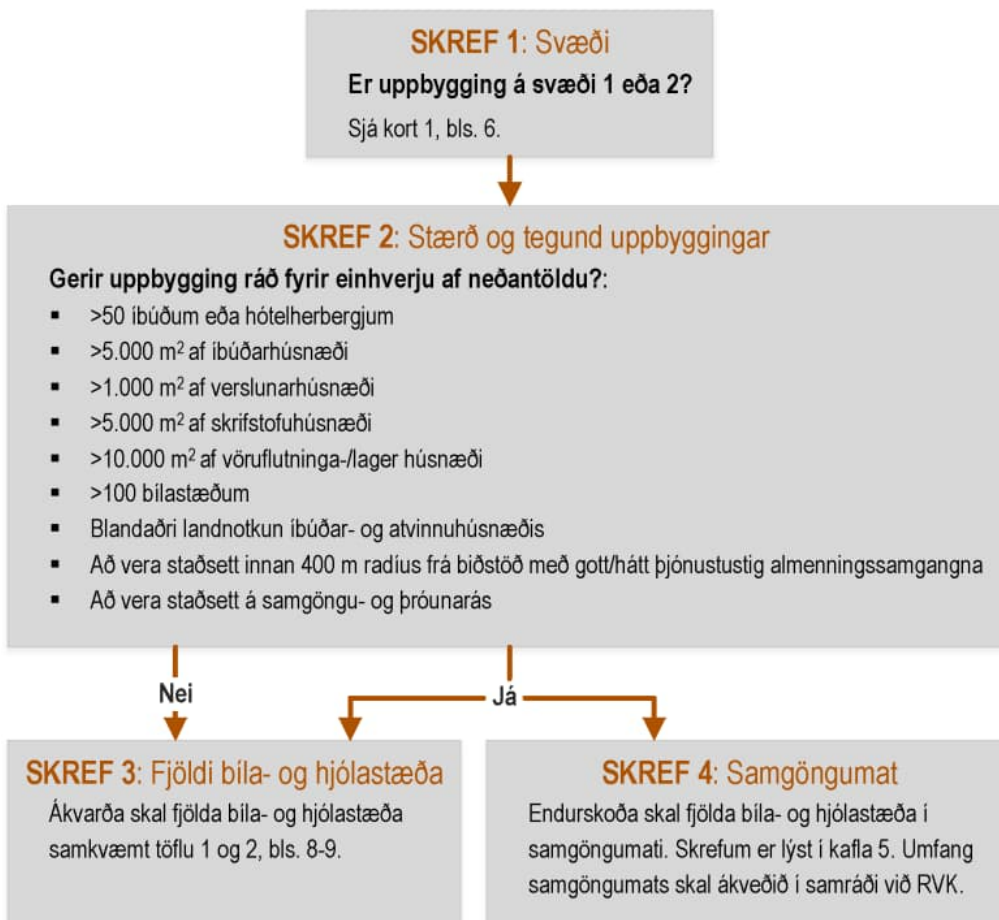
Viðmið um fjölda bílastæða tekur mið af staðsetningu en borginni hefur verið skipt upp í tvö svæði. Bílastæðum getur fjölgað eða fækkað frá viðmiðunargildi eftir aðstæðum og skal það rökstutt sérstaklega. Helstu tækifæri til að fækka bílastæðum er á stærri byggingarreitum, byggingarreitum með blandaðri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



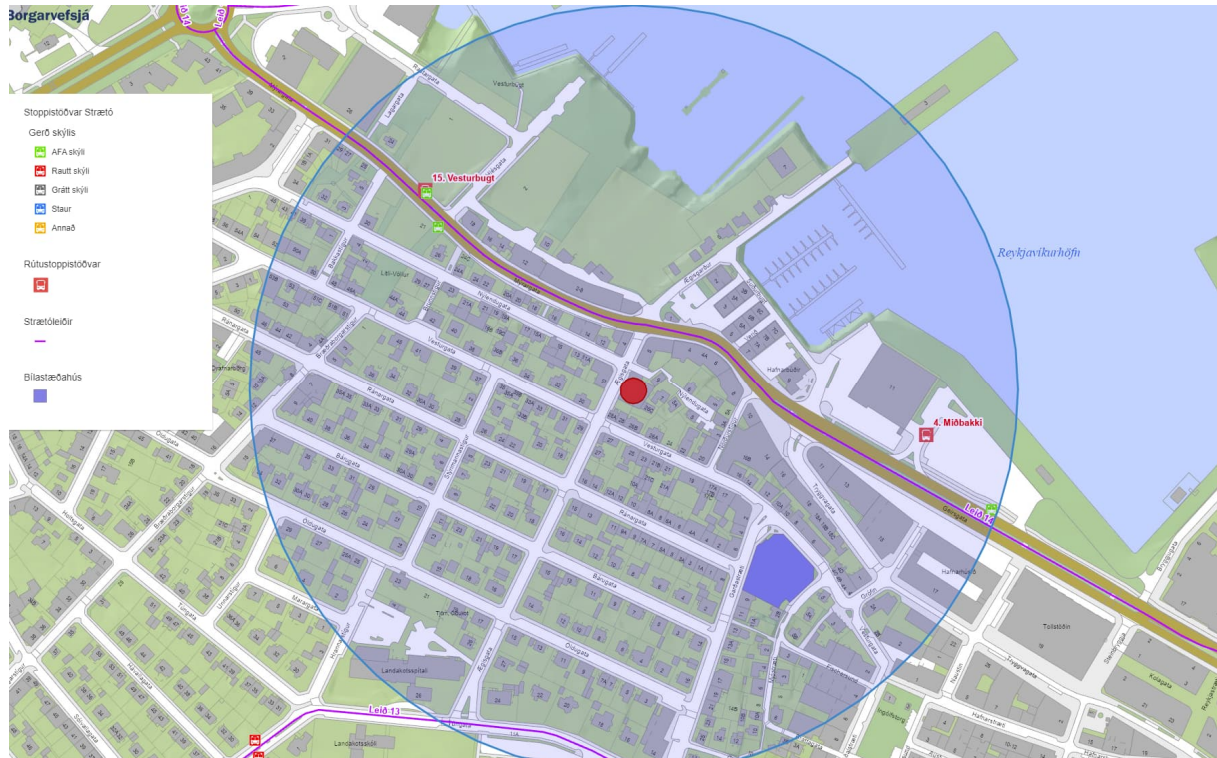
2 Aðstæður

2.1 Almennings-samgöngur 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.



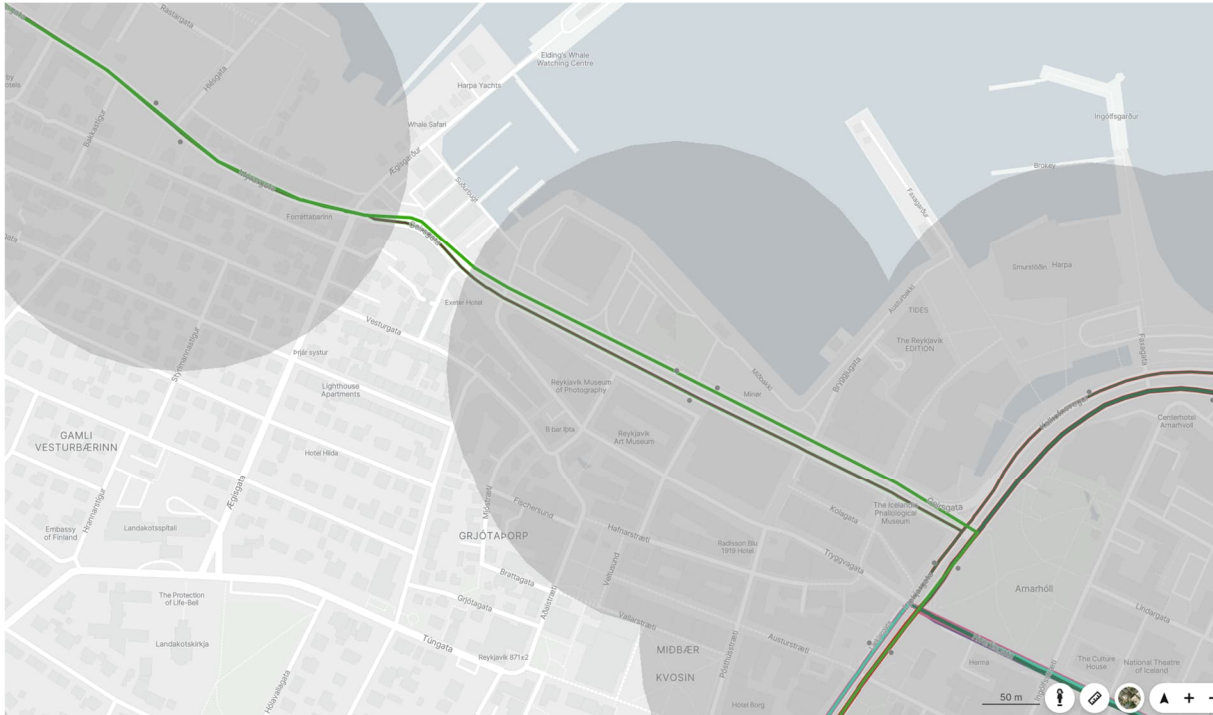
Mynd 5 Gjaldskylda er á bílastæðum kringum Ægisgötu 7

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



2.2 Almennings­samgöngur, framtíð

Þegar Borgarlínan kemur mun ein borgarlínuleið aka um Mýrargötu og ein almenn leið. Stöðvar þeirra verða í um 200 m fjarlægð frá Ægisgötu 7. Að auki munu a.m.k. fjórar aðrar leiðir stoppa við Lækjargötu.



Mynd 6 Nýtt leiðarnet 2040. 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 hámarks 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/-hjóla 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* |
| ATVINNUS TARFSEMI | | | | | | |
| Skrifstofubyggingar 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 |
| | Vörugeymsla | 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 veisluáðstöðu 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.

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.



Hjólstæði 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 hjólstæða. 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 hjólstæði á hver 20 herbergi fyrir þá sem gista lengi (e. Long-stay) en 1 hjólstæði 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 dýr 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 hjólstæði.

Gistirými hússins er um 1.350 m² sem samsvarar 14 hjólstæðum 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 hjólstæði uppfylli mjög vel hjólstæðaþörf gististarfseminnar, hvort sem það verði skrifstofur eða verslun samhliða henni.

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

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

| | Hlutföll Bílastæði á herbergi | | | Hlutföll hjólstæði á 100m ² | | Í læstu rými | |
|-----------|-------------------------------|------------------|---------|--|----------------------|--------------|----|
| | Viðmið: | Fjöldi herbergja | Viðmið: | Lágmark: | Fermetrar húsnæðis | | |
| 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 hjólstæði eru mismunandi.

Viðmiðin gefa 1 bílastæði fyrir 200 m² af verslun eða skrifstofum en 0,5-3 hjólstæði fyrir 100 m² af skrifstofum og 2-3 hjólstæði fyrir 100 m² af verslun. Efri mörkin gefa því sama fjölda hjólstæða 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, hjólaskápar) 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 Fjöldi bílastæða | | Hlutföll hjólastæði á 100m ² | | |
|--------------------|-----------------------------|-------------------|--|-------------------|---------------------|
| | Viðmið: | Fjöldi bílastæða: | Lágmark/efri mörk: | Fjöldi hjólastæða | Fjöldi í læstu rými |
| 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 | Síðdegi | Kvöld | Síðdegi | 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% |
| Ráðstefnusalur | | 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

| | Virkir dagar | | | Laugardagar | | |
|-----------------------------|------------------|--------|---------|-------------|---------|-------|
| | Fjöldi bílastæða | 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 hótéls og verslana en síðdegis á laugardögum er samnýtingin betri milli hótéls 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 ferðapörf.

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 vörulosunarstæðis: 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 gistað 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 hópþífreiddar 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 réttlæt看legt 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 réttlæt看legt 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) | | | | |
| Fjölbyli/sérbyli 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.