

Reykjavík 04.11.2014

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavík

Skipulagsfulltrúi
Borgartún 12-14,
105 Reykjavík

Verk : **Deiliskipulagsbreyting á Bankareit 1.240.2**

Efni : Bílastæði á lóð / heimild til lækkunar á bílastæðakröfu

Lýsing deiliskipulagstillögu og markmið

Markmið tillögu er að breyta skipulagsheimildum fyrir lóðina Laugavegur 120 þannig að hótél rúmist á lóðinni.

Síðan gildandi deiliskipulag var samþykkt árið 2006, hefur bankastarfsemi allra helstu banka landsins breyst með tilheyrandi fækkun og flutningi útibúa. Sögu bankastarfsemi í húsinu að Laugavegi 120, (Rauðarárstígur 23), lauk um mitt ár 2014.

Á sama tíma hefur ferðamannastraumur til landsins aukist til muna og nú eru uppi áform um að innrétta hótél í núverandi byggingu og nýbyggingu við hlið hennar. Breytt notkun byggingarinnar og þétting byggðar á lóðinni samræmist áherslum nýs aðalskipulags Reykjavíkur fyrir svæðið.

Umferð, bílastæði og hjólastæði

Síðan gildandi deiliskipulag var unnið hafa áherslu í samgöngumálum breyst mikið; nýtt aðalskipulag Reykjavíkur þar sem mikil áhersla er lögð á vistvænar samgöngur hefur litið dagsins ljós og almenningsamgöngur hafa batnað. Hjólamening er að ryðja sér til rúms í Reykjavík og hjólastíganet borgarginnar er í stöðugum vexti, fjöldi fólks hjólar til og frá vinnu og algengt er að hótél og gistihús bjóði gestum sínum afnot af hjólum.

Laugavegur 120 er einkar vel staðettur með tilliti til almenningsamgangna, hjólastíga og leigubílastöðva. Miðborgin, útivistarsvæði, menning og næturlíf er í göngufæri.

Nægum hjólastæðum fyrir gesti og starfsfólk verður komið fyrir á lóðinni. Á lóðinni eru 17 bílastæði, þar af eitt fyrir hreyfihamlaða. Í göturými Rauðarárstígs fyrir framan Laugaveg 120 eru 7 gjaldskyld bílastæði á borgarlandi og einnig eru gjaldskyld stæði í Þverholti og Stórholti. Næsta bílastæðahús Bílastæðasjóðs er Stjörnuport á Laugavegi 94.



Ferðamenn í Reykjavík



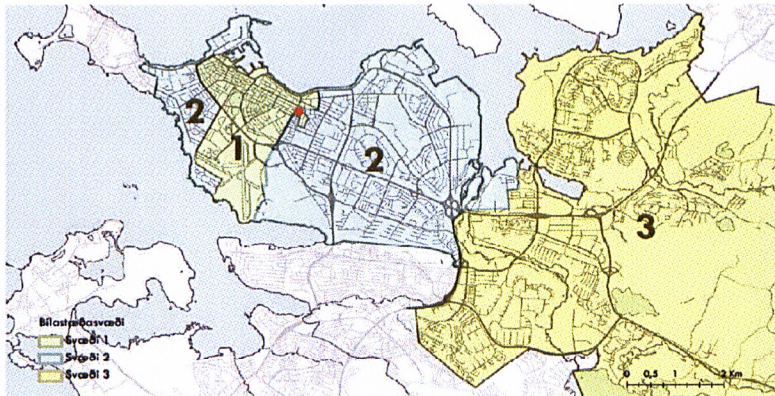
Ýmiskonar afþreying er í boði fyrir bíllausa ferðamenn

Farið er fram á að á að heimild í aðalskipulagi til lækkunar á bílstæðakröfu verið nýtt fyrir lóðina Laugavegur 120.

Á blaðsíðu 154 í aðalskipulagi Reykjavíkur segir:

“Á síðunni á móti eru reglur um bíla- og hjólastæði eftir svæðum í Reykjavík. Hér er um almenn viðmið að ræða fyrir viðkomandi svæði. Mögulegt er að víkja frá þeim (til hækkunar eða lækkunar) við gerð hverfis- og/eða deiliskipulags* og skal það rökstutt sérstaklega. Þetta getur átt við um sérhæft húsnæði, svo sem skóla og hótél, og annað húsnæði þar sem erfitt er að sjá bílastæðapörfina fyrir.”

Laugavegur 120 er á útjaðri svæðis 1 skv. skilgreiningu í aðalskipulagi.



Myndin að ofan er úr aðalskipulagi. Bílastæðasvæði. Skipting borgarinnar eftir kröfum um fjölda Að ofan - reglur fyrir svæði 1. bílastæða (bindandi stefna) – rauði punkturinn sýnir staðsetningu Bankareits.

Svæði 1:

- 1 bílastæði að hámarki á íbúð við endurnýjfun byggðar / nýbyggingu.
- 0,2 bílastæði á námsmannalíbúð.
- 1 bílastæði að hámarki á 50 m² atvinnuhúsnæðis.
- Eingöngu bílastæði fyrir starfsfólk og hreytíhlaða við framhaldsskóla.
- Stæði fyrir reiðhjól eða hjólagæmsla fyrir a.m.k. 1 reiðhjól á hverja íbúð.
- Hjólastæði við grunnskóla, framhaldsskóla og háskóla fyrir a.m.k. 20% nemenda og starfsmanna. Helmungur stæða skal vera yfirbyggður.
- Stæði fyrir reiðhjól skulu vera að lágmarki 8 á hverja 1.000 m² atvinnuhúsnæðis. Hjólastæði skulu vera sem næst línngangi.

Vilji hótélhaldara stendur til að byggja og reka hótél án bílakjallara, en þeir hafa góða reynslu af slíku m.a. í Austurstræti, Þingholtsstræti og Ingólfsstræti. Fjöldi fordæma er fyrir hótélum og gistihúsum án bílastæða í Reykjavík.

Hótél og gistihús í Reykjavík án gestabílastæða

Á síðustu árum hafa áherslur í samgöngum í Reykjavík breyst og þessa sömu þróun er að finna í löndunum í kringum okkur þar sem hún er oft á tíðum komin umtalsvert lengra. Ferðamenn eru ekki háðir bíl í þéttbýlinu og njóta þess að fara ferða sinna gangandi og hjólandi. Farið er í dagsferðir út á land og ferðamenn koma sér sjálfir á BSÍ eða eru sóttir af ferðafyrirtækjum upp að dyrum gististaða. Í Reykjavík dagsins í dag eru ferðamenn með hjólatöskur í eftirdragi algeng sjón. Rekstur hótela án gestabílastæða gengur vel og á það jafnt við um gistihús í ódýrari kanti sem og dýrari hótél. Hér að neðan er listi yfir nokkra gististaði sem ekki eru með gestastæði á lóð sem og myndir af hjólastæðum við gististaði.

Hlemmur Square Laugavegi 105,	264 gistirými, þar af 17 hótélherbergi	0 bílastæði á lóð
Kex Hostel Skúlagötu 28,	142 gistirými, þar af 12 hótélherbergi	0 bílastæði á lóð
Hótél Björk Brautarholti 22-24,	55 hótélherbergi	0 bílastæði á lóð
Hótél Phoenix Laugavegi 140,	9 hótélherbergi	0 bílastæði á lóð
Hótél Óðinsvé Óðinstorgi	43 hótélherbergi	0 bílastæði á lóð
Alda hótél Laugavegi 66-68	65 hótélherbergi	2 bílastæði á lóð
Hótél L. Eiríksson Skólavörðustíg 45	47 hótélherbergi	0 bílastæði á lóð
Centerhótél Plaza Aðalstræti 4	180 hótélherbergi	0 bílastæði á lóð



Hjólástæði fyrir utan Hótel Leifur Eiríksson



Hótel Nordica – mynd af Ja.is



Gestinn við Njarðargötu – gestahjól í forgrunni



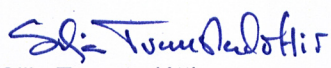
Gestahjól við Hótel Sögu

Möguleikar á breyttri starfsemi á lóðinni í framtíðinni

Ef dregur úr ferðamannastraumi til landsins og finna þarf byggingum á lóðinni annað hlutverk verður horft til miðlægrar staðsetningar og hvernig best verði hægt að nýta þá fjármuni sem hafa verið lagðir í byggingarnar. Fjárfestingin er of mikil til þess að skrifstofuhúsnæði komi til greina og líklegast er að sótt yrði um að breyta hótelinu í námsmannaíbúðir. Hótelherbergi yrðu lögð saman og úr yrðu hentugar námsmannaíbúðir á góðum stað í bænum.

Miðað við bílastæðakröfuna 0,2 bílastæði / íbúð og 17 bílastæði á lóð mætti koma fyrir um 85 námsmannaíbúðum á lóðinni.

Virðingarfyllt f.h. Glámu/Kíms


Silja Traustadóttir
arkitekt FAÍ