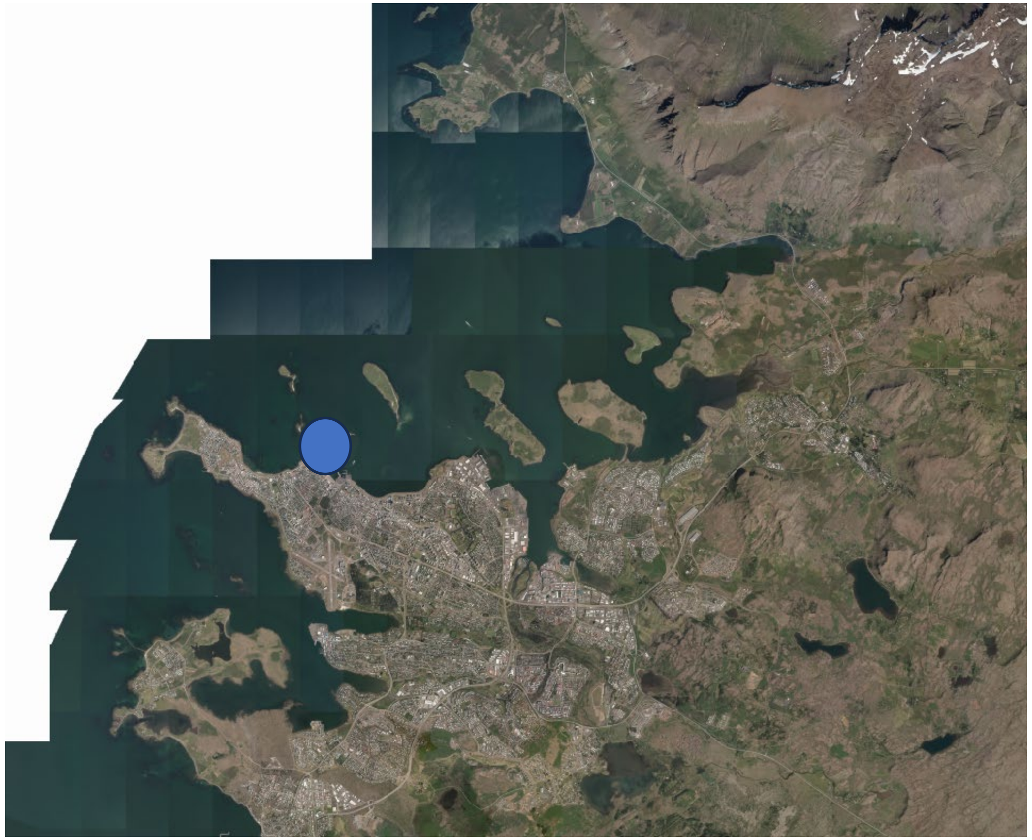
Fiskislóð 27 og 33 - 37. Breyting á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Fiskislóðar 35 ehf., dags. 7. nóvember 2025 og Reirs verks ehf., dags. 22. október 2025, um breytingu á deiliskipulagi Vesturhafnar (Örfiriseyjar) vegna lóðanna nr. 27, 33, 35 og 37 við Fiskislóð og
Í breytingunni sem lögð er til felst sameining lóðanna Fiskislóð 33-37, aukning á nýtingarhlutfalli á báðum lóðum, hækkun á hámarkshæð bygginganna, stækkun á byggingareit og heimild fyrir byggingu bílakjallara undir húsinu, samkvæmt deiliskipulags-, skýringar- og skuggavarpsuppdr. Nordic Office of Architecture.

Reykjavík

Staðsetning



Skipulagsleg staða

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi tilheyra lóðirnar Örfirisey – Hafnir, H2 þar sem er gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð. Fjölbreyttari landnotkun er þó heimil við Fiskislóð og Grandagarð, samkvæmt ákvörðun þar um í deiliskipulagi, s.s. verslun, þjónusta og fínlegri atvinnustarfsemi.

Í gildi er deiliskipulagið Örfirisey, samþykkt í borgarstjórn þann 3. nóvember 2015 ásamt síðari breytingum.

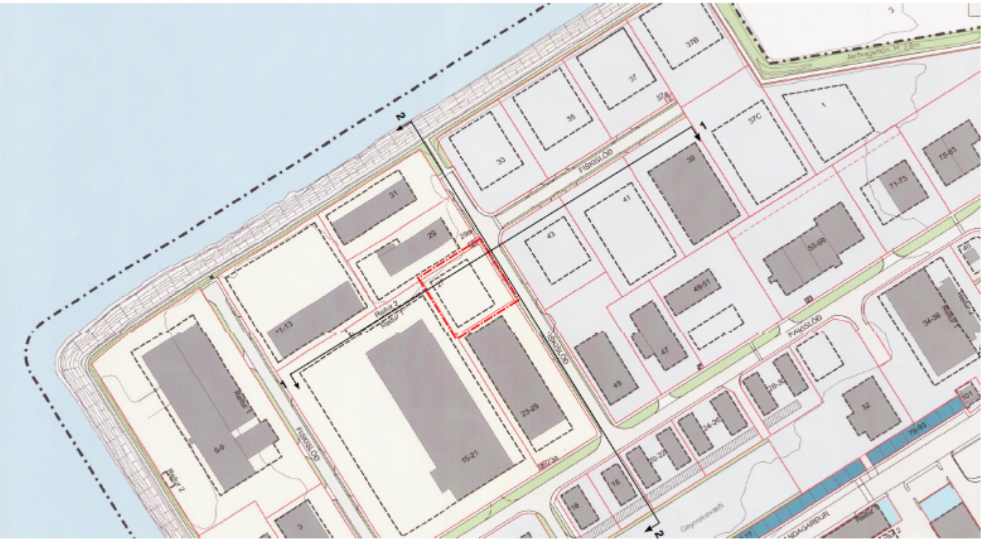
Gildandi aðalskipulag

Gildandi deiliskipulag

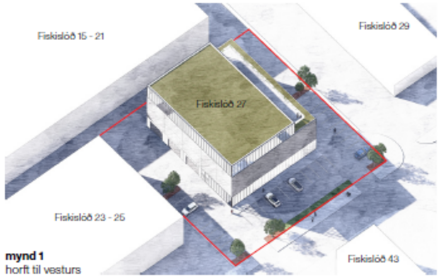
Breyting á deiliskipulagi -

Tillaga af auglýstum uppdrætti fyrir lóðina nr. 27.

Breyting á deiliskipulagi Örfirisey, Vesturhöfn, vegna Fiskislóðar nr. 27

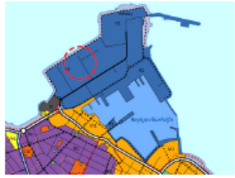


Hluti af gildandi deiliskipulags fyrir Örfirisey, Vesturhöfn. (Örfirisey - Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn - Tillaga)
Uppdráttur breytist ekki, breytingin varðar skilmála.
samþykkt 03.11.2015 - 1:2000



mynd 1
horft til vesturs

mynd 2
horft til suðurs



Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Staðsettning lóða sýnd með rauðum hring

Skýringar:

Ákvæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi:

Fiskislóð 27

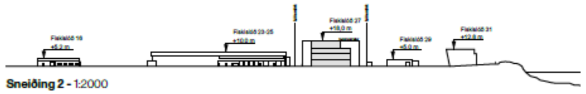
Stærð lóðar:	2.600 m²
Landnotkun:	Verslunar- og þjónustusvæði
Nýtingarhlutfall:	1,0
Hámarkshæð:	12 m
Bílastæði:	Krafa um Bílastæði er í samræmi við skipulags- og bygginarreglugerð ásamt bílastæðareglum Reykavíkurborgar 1.og 2. gr. frá 1. jan. 1987. Sé um frávik að ræða er vísað í 3. gr. reglna Reykjavíkurborgar og gr. 3.1.4. í skipulagsgerð, nr. 400/1998. Viðmiðun á skipulagssvæði Vesturhafnar er 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² í húsnæði að undanskildum vörugeymslum en þar er miðað við 1 bílastæði fyrir hverja 150 m². Þar sem bílastæði liggja að lóðarmörkum og gangstétt skulu stæðin ekki vera nær lóðarmörkum en 1m. Þetta er gert til þess að bifreiðar hindri ekki umferð um gangstéttar og göngustíga.

Tillaga að breytingu á gildandi ákvæðum:

Fiskislóð 27

Stærð lóðar:	2.600 m²
Landnotkun:	Verslunar- og þjónustusvæði
Nýtingarhlutfall:	1,3
Hámarkshæð:	18 m
Bílastæði:	Bílastæðafjöldi er ákvarðaður út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir 32 bílastæðum og gert er ráð fyrir 32 hjólastæðum að lágmarki á reitnum í samræmi við Samgöngumat EFLU dags. 5.3.2026.

Sneiðing 1 - 1:2000



Sneiðing 2 - 1:2000

Greinargerð – Breyting á deiliskipulagi fyrir Fiskislóð 27

Almennt
Í gildi er deiliskipulag Örfiriseyjar, Vesturhafnar, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 21. október 2015 og í borgarstjórn 3. nóvember 2015.
Breytingin sem hér um ræðir tekur til lóðarinnar Fiskislóð 27.

Inntak deiliskipulagsbreytingar
Breytingin felst í eftirfarandi:
- Nýtingarhlutfall hækkar úr 1,0 í 1,3.
- Hámarkshæð byggingar hækkar úr 12 m í 18 m.
- Heimilt verður að byggja allt að 5 hæðir innan byggingarreits og hæðartakmarkana
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar deiliskipulagsins.

Hönnun byggingar og yfirbragð
Mikilvægt er að:
- Kroppur byggingar falli vel að umhverfi sínu, bæði í formi og yfirbragði,
- Vandað sé til hönnunar og efnisvals, þannig að byggingin samræmist staðaranda og nærumhverfi,
- Efsta hæð verði inndregin,
- Vandað sé til frágangs á lóð og bílastæðum í tengslum við gróðursetningu, yfirborðsefni og stigagerð. Brjóta skal upp ásýnd bílastæða með gróðri.
- Inngangur skal vera sýnilegur, skýr, aðgengilegur og vel tengdur við göngustig.

Lóð, aðkoma og umferðaröryggi
Við hönnun lóðar skal sérstaklega tryggt:
- gott umferðaröryggi fyrir gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur,
- að sjónlínur við allar inn- og útkeyrslur séu fullnægjandi,
- að lóðin tengist vel við stiganet borgarinnar og skapi greiðar leiðir fyrir vistvæna ferðamáta.
- Meðhöndla skal ofanvatn innan lóða með blágrænum ofanvatnslausnum. Ganga skal frá lóð með gegndræpu yfirborði þar sem það er hægt.

Bíla- og hjólastæði
Bílastæðafjöldi er ákvarðaður út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir 32 bílastæðum og gert er ráð fyrir 32 hjólastæðum að lágmarki á reitnum í samræmi við Samgöngumat EFLU dags. 5.3.2026.

Sorplausnir
Sorplausnir skulu hannaðar í samræmi við kröfur og leiðbeiningar Reykjavíkurborgar, og þannig að tryggir séu góðir aðgengis- og þjónustuflæðisþættir fyrir sorphirðu.

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
________________ þann ________________20__
og í ________________ þann ________________20__

Tillagan var auglýst frá ________________20__
með athugasemdafresti til ________________20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann ________________20__

Fiskislóð 27

100

Nordic Office of Architecture

Reykjavík

Ákvæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi:

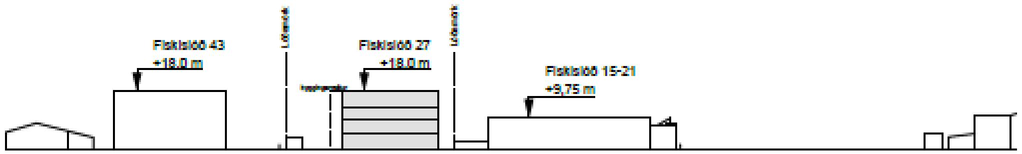
Fiskislóð 27

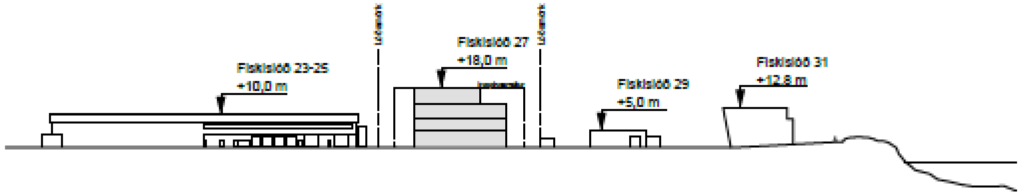
Stærð lóðar:	2.600 m²
Landnotkun:	Verslunar- og þjónustusvæði
Nýtingarhlutfall:	1,0
Hámarkshæð:	12 m
Bílastæði:	Krafa um Bílastæði er í samræmi við skipulags- og bygginarreglugerð ásamt bílastæðareglum Reykavíkurborgar 1.og 2. gr. frá 1. jan. 1987. Sé um frávik að ræða er vísað í 3. gr. reglna Reykjavíkurborgar og gr. 3.1.4. í skipulagsgerð, nr. 400/1998. Viðmiðun á skipulagssvæði Vesturhafnar er 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² í húsnæði að undanskildum vörugeymslum en þar er miðað við 1 bílastæði fyrir hverja 150 m². Þar sem bílastæði liggja að lóðarmörkum og gangstétt skulu stæðin ekki vera nær lóðarmörkum en 1m. Þetta er gert til þess að bifreiðar hindri ekki umferð um gangstéttar og göngustíga.

Tillaga að breytingu á gildandi ákvæðum:

Fiskislóð 27

Stærð lóðar:	2.600 m²
Landnotkun:	Verslunar- og þjónustusvæði
Nýtingarhlutfall:	1,3
Hámarkshæð:	18 m
Bílastæði:	Bílastæðafjöldi er ákvarðaður út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir 32 bílastæðum og gert er ráð fyrir 32 hjólastæðum að lágmarki á reitnum í samræmi við Samgöngumat EFLU dags. 5.3.2026.





Skilmálar á uppdrætti Fiskislóð 27

Greinargerð – Breyting á deiliskipulagi fyrir Fiskislóð 27

Almennt
Í gildi er deiliskipulag Örfiriseyjar, Vesturhafnar, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 21. október 2015 og í borgarstjórn 3. nóvember 2015.
Breytingin sem hér um ræðir tekur til lóðarinnar Fiskislóð 27.

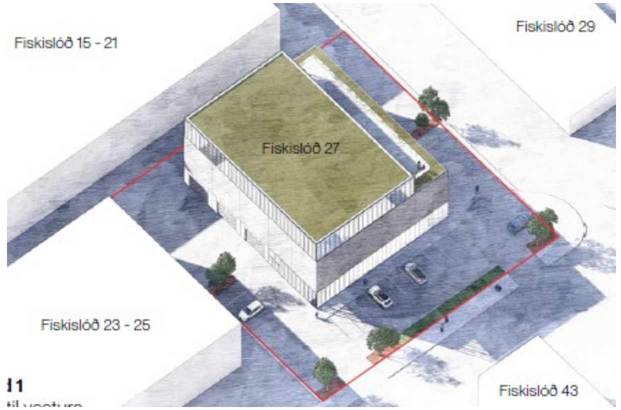
Inntak deiliskipulagsbreytingar
Breytingin felst í eftirfarandi:
- Nýtingarhlutfall hækkar úr 1,0 í 1,3.
- Hámarkshæð byggingar hækkar úr 12 m í 18 m.
- Heimilt verður að byggja allt að 5 hæðir innan byggingarreits og hæðartakmarkana
- Að öðru leyti gilda eldri skilmálar deiliskipulagsins.

Hönnun byggingar og yfirbragð
Mikilvægt er að:
- Kroppur byggingar falli vel að umhverfi sínu, bæði í formi og yfirbragði,
- Vandað sé til hönnunar og efnisvals, þannig að byggingin samræmist staðaranda og nærumhverfi,
- Efsta hæð verði inndregin,
- Vandað sé til frágangs á lóð og bílastæðum í tengslum við gróðursetningu, yfirborðsefni og stígagerð. Brjóta skal upp ásýnd bílastæða með gróðri.
- Inngangur skal vera sýnilegur, skýr, aðgengilegur og vel tengdur við göngustíg.

Lóð, aðkoma og umferðaröryggi
Við hönnun lóðar skal sérstaklega tryggt:
- gott umferðaröryggi fyrir gangandi, hjólandi og akandi vegfarendur,
- að sjónlínur við allar inn- og útkeyrslur séu fullnægjandi,
- að lóðin tengist vel við stíganet borgarinnar og skapi greiðar leiðir fyrir vistvæna ferðamáta.
- Meðhöndla skal ofanvatn innan lóða með blágrænum ofanvatnslausnum. Ganga skal frá lóð með gegndræpu yfirborði þar sem það er hægt.

Bíla- og hjólastæði
Bílastæðafjöldi er ákvarðaður út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir 32 bílastæðum og gert er ráð fyrir 32 hjólastæðum að lágmarki á reitnum í samræmi við Samgöngumat EFLU dags. 5.3.2026.

Sorplausnir
Sorplausnir skulu hannaðar í samræmi við kröfur og leiðbeiningar Reykjavíkurborgar, og þannig að tryggðir séu góðir aðgengis- og þjónustuflæðisþættir fyrir sorphirðu.

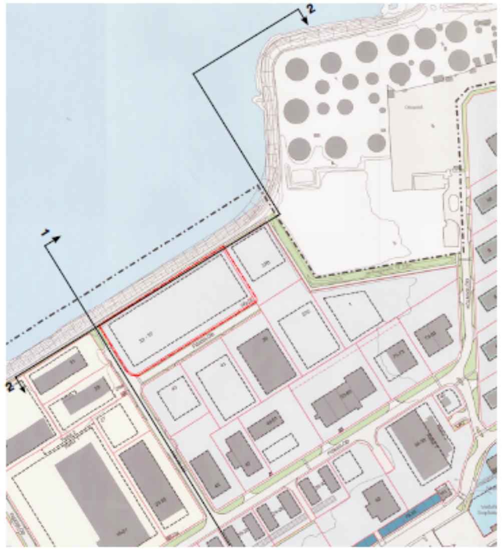


Reykjavík

Breyting á deiliskipulagi - Tillaga af auglýstum uppdrætti fyrir lóðirnar nr. 33-37

Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðanna Fiskislóðar 33,35 og 37

Hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Örfirisey, Vesturhöfn. samþykkt 08.08.2024 - 1:2000



Skipulag eftir breytingu - Lóðir nr. 33, 35 & 37 sameinaðar
1:2000

Ákvæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi:

Fiskislóð 33

Stærð lóðar:	3.954 m²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarhlutfall:	0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6
Hámarkshæð:	12 m
Bílastæði:	Almennt sjá gr. 6.4.1

Fiskislóð 35

Stærð lóðar:	4.047 m²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarhlutfall:	1,0
Hámarkshæð:	14 m
Bílastæði:	Almennt sjá gr. 6.4.1

Fiskislóð 37

Stærð lóðar:	4.008 m²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarhlutfall:	1,0
Hámarkshæð:	14 m
Bílastæði:	Almennt sjá gr. 6.4.1

Tillaga að breytingu á gildandi ákvæðum:

Tillaga um sameiningu lóðanna nr. 33, 35 & 37 undir heitinu Fiskislóð 33-37

Fiskislóð 33-37

Stærð lóðar:	12.009 m²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarhlutfall:	1,3
Nýtingarhlutfall neðanjarðar:	0,4
Hámarkshæð:	18 m
Bílastæði:	Bílastæðafjöldi er ákvarðaður út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir 73 bílastæðum og 55 hjólastæðum á reitnum í samræmi við Samgöngumat EFLU dags. 27.3.2026.

Greinargerð – Breyting á deiliskipulagi Fiskislóðar 33–37

Almennt:
Í gildi er deiliskipulag Örfiriseyjar, Vesturhafnar, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 21. október 2015 og í borgarstjórn 3. nóvember 2015. Um er að ræða breytingu á deiliskipulaginu sem tekur til lóðanna Fiskislóð 33, 35 og 37.

Inntak deiliskipulagsbreytingar:
Breytingin felst í eftirfarandi atriðum:

- Sameining lóðanna nr. 33, 35 og 37 í eina lóð sem ber heitið Fiskislóð 33–37.
- Aukið nýtingarhlutfall, sem verður 1,3.
- Hækkun hámarkshæðar byggingar úr 12–14 m í 18 m.
- Byggingarreitur færist 10 m norðar, þ.e. frá suðurlóðarmörkum.
- Heimild fyrir byggingu bílakjallara undir húsinu.

Skilmálar um fjölda bíla- og hjólastæða haldast óbreytt og skulu áfram samræmast Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Lóðirnar eru samkvæmt reglum staðsettar á svæði 1.

Hönnun og yfirbragð byggðar:

- Unnið verði með uppbrot í byggingarmassa, bæði í hæðum og efnisnotkun, samanber skýringarmyndum.
- Útlit byggingar verði metnaðarfullt og í sátt við karakter svæðisins.
- Við norður hlið hússins skal vinna með lausnir sem lífga upp á umhverfi sitt, til dæmis vegglistaverk, lágmynd í steypu eða innbyggð sæti í fasöðuna með fallegri lýsingu og gróðri. Endanleg útfærsla verður unnin við frekari hönnun húss.
- Vandað verði til frágangs á lóð, bæði hvað varðar gróðursetningu og yfirborðsefni.
- Inngangur skal vera sýnilegur, skýr, aðgengilegur og vel tengdur við göngustíg.
- Trjágróðri skal planta meðfram lóðarmörkum aðliggjandi lóða.
- Vanda skal frágang bílastæða, brjóta skal upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Meðhöndla skal ofanvatn innan lóða með blágrænum ofanvatnslausnum. Gerð er krafa um að minnsta kosti 30% af óbyggðum hluta lóðarinnar verði með gegndræpu yfirborði.
- Með byggingarleyfisumsókn skal fylgja séruppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar, hæðarsetningu á lóð, frágangi bílastæða, gróðursetningu, blágrænum ofanvatnslausnum og öðrum almennum frágangi á lóðinni.

Samgöngur
Áætlanir samgöngumatsins fyrir Alvotech á Fiskislóð 33–37, byggðar á 12.000 m² byggingu, gera ráð fyrir 58 bílastæðum í kjallara og 15 á yfirborði samtals 73 í heildina. Koma skal fyrir 55 hjólastæðum að lágmarki innan lóðar, þar af 45 innan byggingar í læstri hjólageymslu sem skal staðsett á jarðhæð eða í kjallara. Við hönnun hjólageymslu skal tryggja gott aðgengi að búningsklefum. Verði hjólageymsla í bílakjallara skal tryggja öryggi hjólandi m.t.t. sjónvegalengda og samspils við bílaumferð m.a. með því að tryggja að halli á rampi verði að hámarki 10% og breidd ramps þannig að hægt sé að koma fyrir sérrými fyrir hjólandi. Eins skal tryggja aðgengi í og úr lyftu að hjólageymslu. Aðgengi að skammtímahjólastæðum skal vera fyrir utan aðalinngang og lagt er til að stæðum verði komið fyrir undir skyggni til að hlífa hjólum við veðrum. Öll hjólastæði ættu að hafa stand eða búnað sem styður við hjólið og skal vera hægt að læsa hjólinu tryggilega við til að draga úr hættu á þjófnaði. Endanlegt fyrirkomulag hjólastæða, hjólageymslu og aðgengis að henni verður unnið á hönnunarstigi og sýnt á aðaluppdráttum. Nánari uppl. má finna í samgöngumati Eflu dags. 27.3.2026

Hluti af Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Staðsetning lóða sýnd með rauðum hring

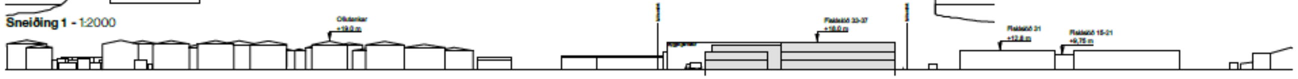
Skýringar:

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í
_______________ þann _______________20__
og í _______________ þann _______________20__

Tillagan var auglýst frá _______________20__
með athugasemdafresti til _______________20__

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _______________20__

Sneiðing 1 - 1:2000



Sneiðing 2 - 1:2000

Fiskislóð 33 - 37

Deiliskipulagsbreyting

1:2000

100

Nordic Office of Architecture

Reykjavík

Breyting á deiliskipulagi -

Tillaga af auglýstum uppdrætti fyrir lóðirnar nr. 33-37

Reykjavík

Skilmálar á uppdrætti

Fiskislóð 33-37

Ákvæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi:

Fiskislóð 33

Stærð lóðar:	3.954 m²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarhlutfall:	0,5 en í heild með millilofti má nýtingarhlutfall vera allt að 0,6
Hámarkshæð:	12 m
Bílastæði:	Almennt sjá gr. 6.4.1

Fiskislóð 35

Stærð lóðar:	4.047 m²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarhlutfall:	1,0
Hámarkshæð:	14 m
Bílastæði:	Almennt sjá gr. 6.4.1

Fiskislóð 37

Stærð lóðar:	4.008 m²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarhlutfall:	1,0
Hámarkshæð:	14 m
Bílastæði:	Almennt sjá gr. 6.4.1

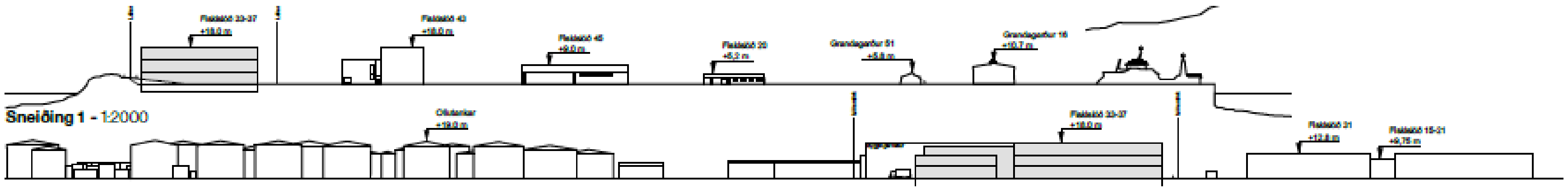
Tillaga að breytingu á gildandi ákvæðum:

Tillaga um sameiningu lóðanna nr. 33, 35 & 37 undir heitinu Fiskislóð 33-37

Fiskislóð 33-37

Stærð lóðar:	12.009 m²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarhlutfall:	1,3
Nýtingarhlutfall neðanjarðar:	0,4
Hámarkshæð:	18 m
Bílastæði:	Bílastæðafjöldi er ákvarðaður út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir 73 bílastæðum og 55 hjólastæðum á reitnum í samræmi við Samgöngumat EFLU dags. 27.3.2026.

Sneiðing 1 - 1:2000



Sneiðing 2 - 1:2000

Greinargerð – Breyting á deiliskipulagi Fiskislóðar 33–37

Almennt:

Í gildi er deiliskipulag Örfiriseyjar, Vesturhafnar, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði 21. október 2015 og í borgarstjórn 3. nóvember 2015. Um er að ræða breytingu á deiliskipulaginu sem tekur til lóðanna Fiskislóð 33, 35 og 37.

Inntak deiliskipulagsbreytingar:

Breytingin felst í eftirfarandi atriðum:

- Sameining lóðanna nr. 33, 35 og 37 í eina lóð sem ber heitið Fiskislóð 33–37.
- Aukið nýtingarhlutfall, sem verður 1,3.
- Hækkun hámarkshæðar byggingar úr 12–14 m í 18 m.
- Byggingarreitur færist 10 m norðar, þ.e. frá suðurlóðarmörkum.
- Heimild fyrir byggingu bílakjallara undir húsinu.

Skilmálar um fjölda bíla- og hjólastæða haldast óbreytt og skulu áfram samræmast Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Lóðirnar eru samkvæmt reglum staðsettar á svæði 1.

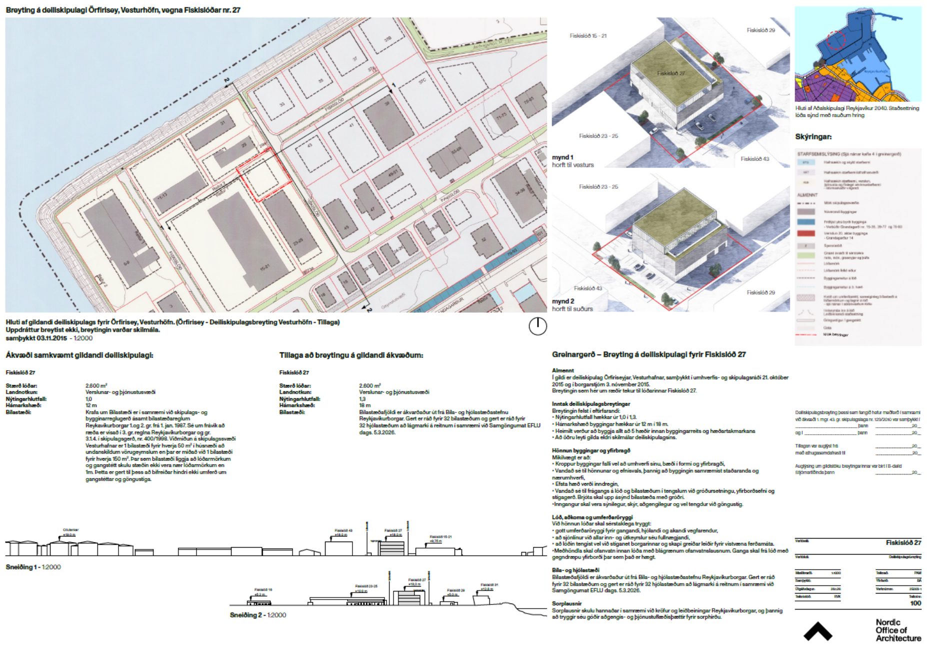
Hönnun og yfirbragð byggðar:

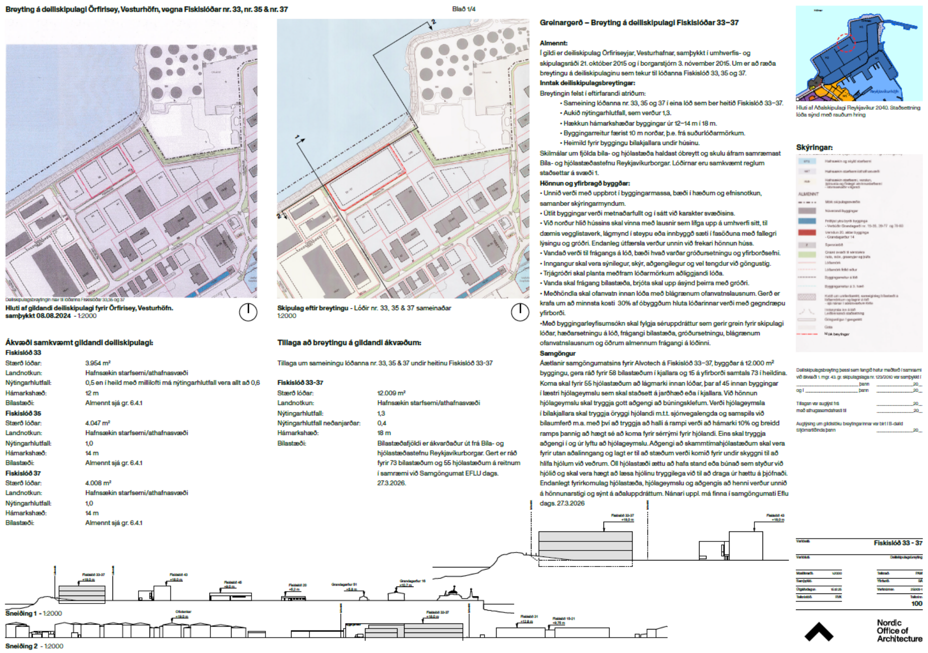
- Unnið verði með uppbrot í byggingarmassa, bæði í hæðum og efnisnotkun, samanber skýringarmyndum.
- Útlit byggingar verði metnaðarfullt og í sátt við karakter svæðisins.
- Við norður hlið hússins skal vinna með lausnir sem lífga upp á umhverfi sitt, til dæmis vegglistaverk, lágmynd í steypu eða innbyggð sæti í fasöðuna með fallegri lýsingu og gróðri. Endanleg útfærsla verður unnin við frekari hönnun húss.
- Vandað verði til frágangs á lóð, bæði hvað varðar gróðursetningu og yfirborðsefni.
- Inngangur skal vera sýnilegur, skýr, aðgengilegur og vel tengdur við göngustíg.
- Trjágróðri skal planta meðfram lóðarmörkum aðliggjandi lóða.
- Vanda skal frágang bílastæða, brjóta skal upp ásýnd þeirra með gróðri.
- Meðhöndla skal ofanvatn innan lóða með blágrænum ofanvatnslausnum. Gerð er krafa um að minnsta kosti 30% af óbyggðum hluta lóðarinnar verði með gegndræpu yfirborði.
- Með byggingarleyfisumsókn skal fylgja séruppdráttur sem gerir grein fyrir skipulagi lóðar, hæðarsetningu á lóð, frágangi bílastæða, gróðursetningu, blágrænum ofanvatnslausnum og öðrum almennum frágangi á lóðinni.

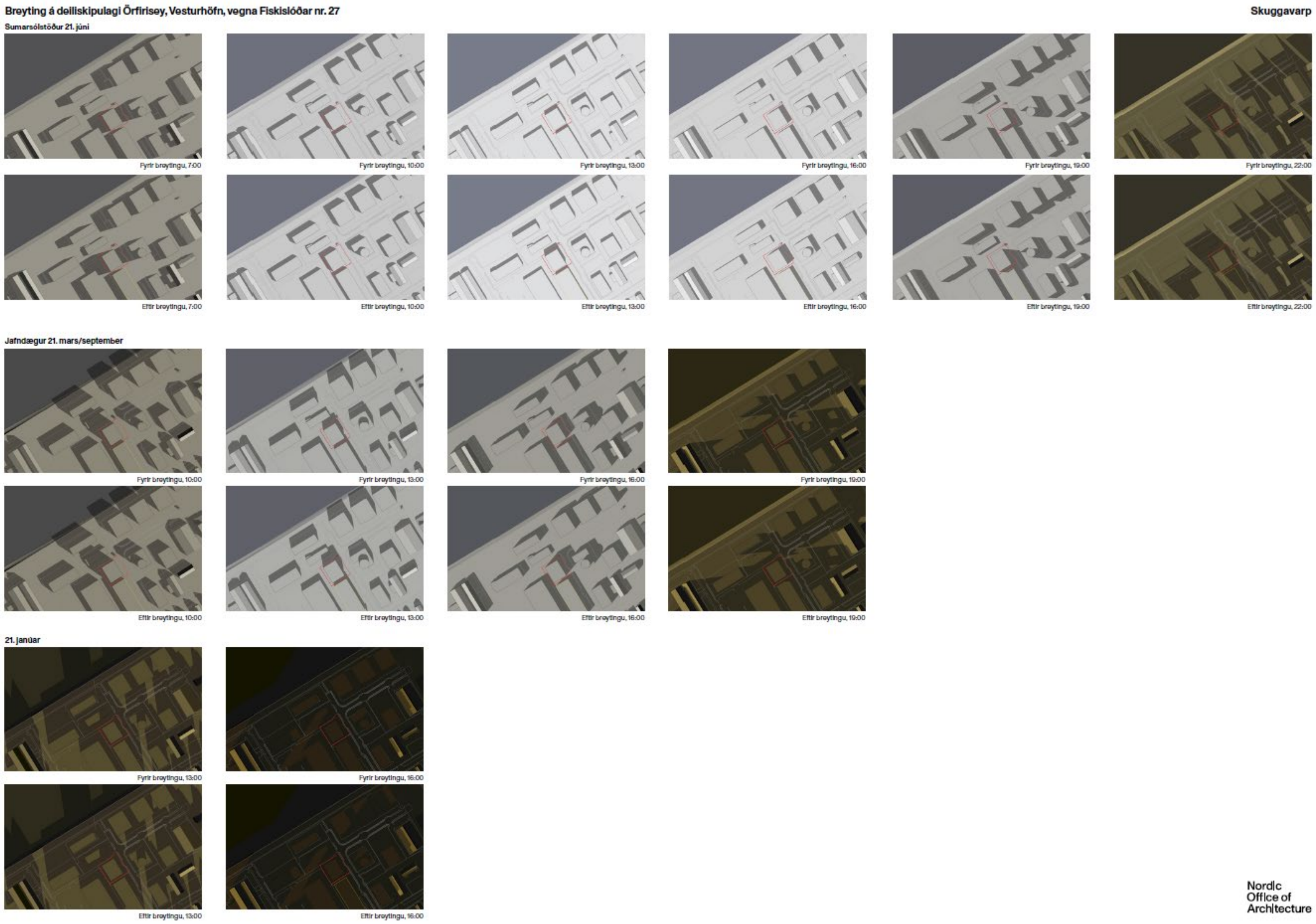
Samgöngur

Áætlanir samgöngumatsins fyrir Alvotech á Fiskislóð 33–37, byggðar á 12.000 m² byggingu, gera ráð fyrir 58 bílastæðum í kjallara og 15 á yfirborði samtals 73 í heildina. Koma skal fyrir 55 hjólastæðum að lágmarki innan lóðar, þar af 45 innan byggingar í læstri hjólageymslu sem skal staðsett á jarðhæð eða í kjallara. Við hönnun hjólageymslu skal tryggja gott aðgengi að búningsklefum. Verði hjólageymsla í bílakjallara skal tryggja öryggi hjólandi m.t.t. sjónvegalengda og samspils við bílaumferð m.a. með því að tryggja að halli á rampi verði að hámarki 10% og breidd ramps þannig að hægt sé að koma fyrir sérrými fyrir hjólandi. Eins skal tryggja aðgengi í og úr lyftu að hjólageymslu. Aðgengi að skammtímahjólastæðum skal vera fyrir utan aðalinngang og lagt er til að stæðum verði komið fyrir undir skyggni til að hlífa hjólum við veðrum. Öll hjólastæði ættu að hafa stand eða búnað sem styður við hjólið og skal vera hægt að læsa hjólinu tryggilega við til að draga úr hættu á þjófnaði. Endanlegt fyrirkomulag hjólastæða, hjólageymslu og aðgengis að henni verður unnið á hönnunarstigi og sýnt á aðaluppdráttum. Nánari uppl. má finna í samgöngumati Eflu dags. 27.3.2026

Lagt er til að tillögurnar verði afgreiddar í auglýsingu.





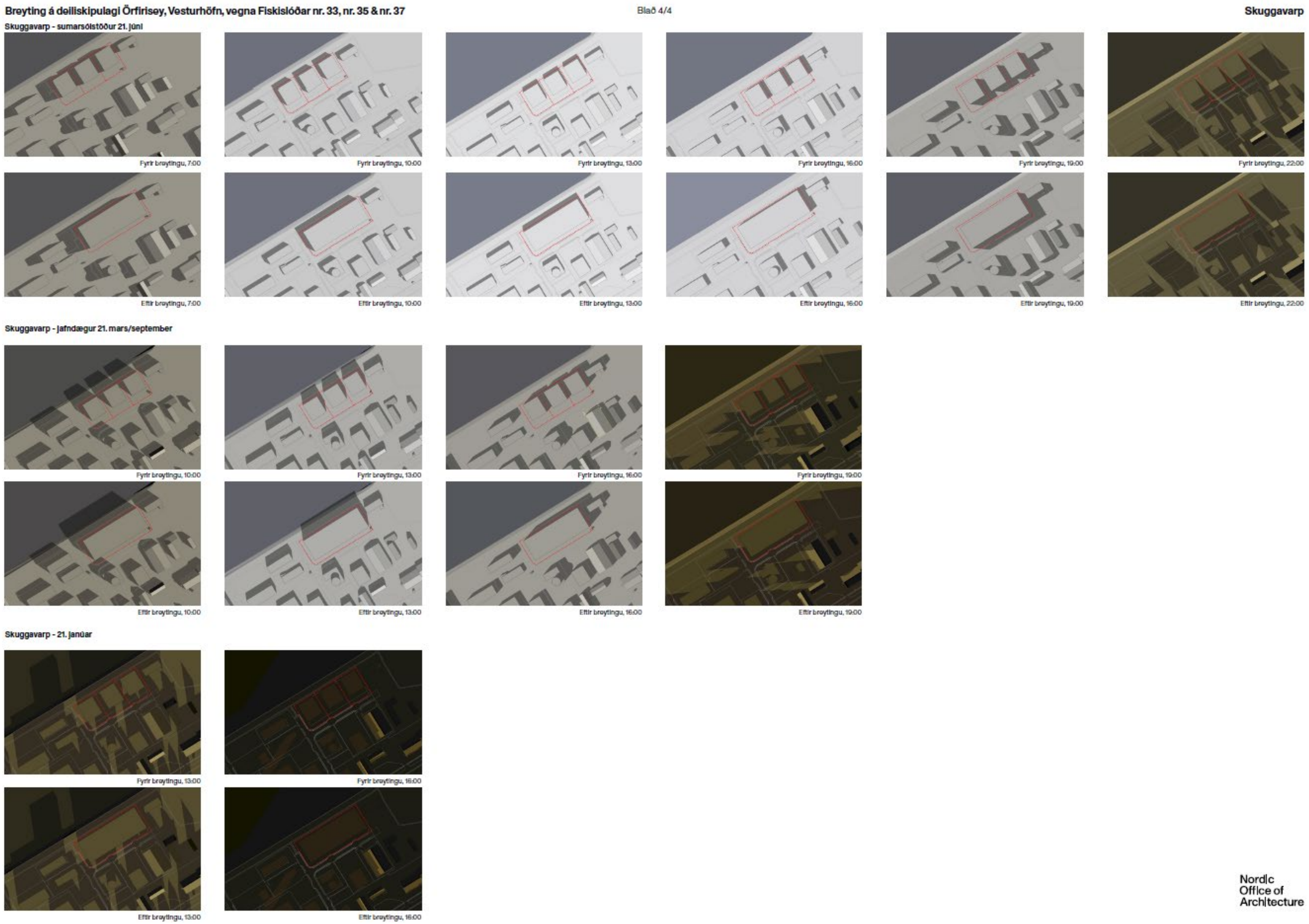


Skuggavarp,

Fiskislóð 27

Nordic Office of Architecture

Reykjavík



Skuggavarp

Fiskislóð 33-37

Reykjavík

Samþykki Faxaflóahafnar

Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports
Reykjavík
Grundartangi
Akranes
Borgarnes

Skipulagsfulltrúi Reykavíkur

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Reykjavík, 1. Apríl 2025

Efni: Breyting á deiliskipulagi Fiskslóð 33-37

Á 252. fundir Hafnarstjórnar Faxaflóahafna 25. Mars 2025 var tekið fyrir erindi Aztiq ehf. Varðandi breytingu á deiliskipulagi lóðanna að Fiskislóð 33, 35 og 37.

Stjórn Faxaflóahafna samþykkir fyrir sitt leiti að lóðirnar að Fiskislóð 33, 35 og 37 verði sameinaðar í eina lóð.

Virðingarfyllst,

Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports

Ólafur Melsted

Skipulagsfulltrúi Faxaflóahafna

Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports
Reykjavík
Grundartangi
Akranes
Borgarnes

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur

Borgartúni 12-14

105 Reykjavík

Reykjavík, 5. febrúar 2024

Efni: Breyting á deiliskipulagi Fiskislóð 27

Á 239. fundi Hafnarstjórnar Faxaflóahafna 26. janúar 2024 var tekið fyrir erindi Reir ehf. varðandi breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Fiskislóð 27.

Stjórn Faxaflóahafna gerir ekki athugasemdir við fyrirhugaða breytingu á deiliskipulagi.

Virðingarfyllst

Faxaflóahafnir sf
Associated Icelandic Ports

Ólafur Melsted

Skipulagsfulltrúi Faxaflóahafna

Reykjavík

Þarfagreining vöruhúsastarfsem i Alvotech á Granda

Fyrirhuguð starfsemi Alvotech í húsinu er vöruhús fyrir alla lyfjaframleiðslu fyrirtækisins, s.s."ambient-geymslur" og kæligeymslur, aðstaða fyrir vörumótöku og vöruafhendingu, aðstaða fyrir tiltekt á framleiðsluefnum og rekstrarvörum vegna framleiðslunnar er töluvert umfangsmikið og eru efni og rekstrarvörur til framleiðslunnar send oft á dag í smáum skömmtum í „dag-vöruhús" fyrirtækisins á Sæmundargötu 15-19 þar sem framleiðslan fer fram. Móttaka, umsýsla og geymsla á framleiðsluvörum sem berast frá Sæmundargötu ofl.

Aðstaða á Sæmundargötu er þess eðlis að aðeins smáir bílar geta komist í dokkur á húsinu, sem leiðir til þess að minni sendingar og tíðari þurfa að koma frá fyrirhugaðri vöruhúsastarfsemi á Granda.
Þá verður í húsinu aðstaða fyrir starfsmenn vöruhússins, sem og skrifstofuaðstaða fyrir vörustýringar- og innkaupateymi fyrirtækisins, vörugæðadeild, tæknimenn, upplýsingatæknistarfsfólk, starfsmenn gæðarannsókna og fleiri.

1. Skrifstofurými.
   Gert er ráð fyrir um 2000 m² skrifstofurými í byggingunni. Samkvæmt viðmiðum FSR þá má gera ráð fyrir að brúttóflatarmál (öll rými, umferðar og sameiginleg svæði meðtalin) sé allt að 18 m² á starfsmann. Í núverandi skrifstofum Alvotech er heldur þrengra um fól og sýnist okkur 15 m² pr mann vera meðalgildið og hentar okkur vel. Því má gera ráð fyrir að koma megi fyrir allt að 130 starfsmönnum í skrifstofuhluta hússins þegar starfssemin verður komin í fullan gang og húsið fullnýtt.

   STÆRÐARVIÐMIÐ

   - Miðað er við að brúttóflatarmál* hefðbundins skrifstofuhúsnæðis (án sértækra rýma**) á hvert stöðugildi fari ekki yfir **18m²** þegar um **nýbyggingu** er að ræða.
   - Miðað er við að brúttóflatarmál* hefðbundins skrifstofuhúsnæðis (án sértækra rýma**) á hvert stöðugildi fari ekki yfir **20m²** þegar um endurgerð á **eldra húsnæði** er að ræða.

   *Brúttóflatarmál nær yfir öll rými húsnæðis að meðtöldum umferðarrýmum og sameiginlegum svæðum.
   **Um nánari skilgreiningu sértækra rýma má sjá í Hluta II, kafla 3.

2. Vörugeymslur, umsýsla vöru, tiltekt vöru, skráning o.fl..
   Þó vörugeymslurnar sjálfar verði mjög tæknivæddar og þörf á töluverðum mannafla við tiltekt og umsýslu vöru, móttöku og afhendingu, skráningar, gæðamál, rannsóknir ofl þess háttar. Rétt er að benda á að allri ferlar vöru inn og út úr geymslum og inn og út úr kæligeymslu eru algerlega aðskildir sem kallar á meiri umsýslu en er í „hefðbundnum" vöruhúsum.
   Gert er ráð fyrir að starfsmenn vöruhússins verð allt að 30 ásamt öðrum fyrrgreindum starfsmönnum sem þurfa að vera á „gólfinu" í vöruhúsinu við móttöku, tínslu, sýnatöku og annað því tengt.

3. Vöruflutningar
   Segja má að í megin atriðum verði um eftirfarandi vöruflutninga að ræða:
   a) Aðföng sem koma að stórum hluta frá erlendum birgjum í gegnum innlenda flutningsaðila. Vörur koma með gámum, bretti með „meðal-stórum" sendibílum, minni sendingar og pakkar með „minni" sendibílum
   b) Framleiðsluvörur Alvotech; minni sendingar í flug, sendar til KEF með „minni" eða „milli-stórum" sendibílum. Stærri sendingar í sjófrakt sem fara þá frá vöruhúsinu með gámabílum.
   c) Efni og rekstrarvörur til daglegrar framleiðslu, er sent oft á dag í smáum skömmtum í „dag-vöruhús" fyrirtækisins á Sæmundargötu 15-19. Vörur þessar eru fluttar í eigin bílum Alvotech. Alvotech er nú með tvo „meðal stóra" sendibíla og má búast við að þeir verði allt að 5 þegar starfsemin er komin í fullan gang. Þá er gert ráð fyrir að fyrirtækið verði allt að 10 litla raf-sendibíla til að sendast með minni sendingar á milli dag-vöruhúsa á Sæmundargötu og Fiskislóðar. Gert er ráð fyrir að framan nefndir sendibílar verði með sérmerkt stæði á Fiskislóð 33-37 og verða geymdir þar yfir nótt.
   d) Framleiðsuvörur (lyf) frá Sæmundargötu 15-19. Vörur þessar eru fluttar með eigin bílum Alvotech, þeim sem lýst er í lið c)

   Áætlanir gera ráð fyrir eftirfarandi ferðafjölda vegna liða a)-d) að ofan þegar húsið er komið í fullan rekstur:
   - Gámaflutningar vegna a) og b): 1-5 á dag
   - Ferðir með „litlum" og „meðalstórum" sendibílum vegna a) og b): 5-10 á dag
   - Ferðir með „litlum" og „meðalstórum" sendibílum vegna c) og d): 15-20 á dag

4. Ferðir starfsmanna á milli Sæmundargötu og Fiskislóðar.
   Töluverður samgangur er daglega á milli þessar starfsstöðva, starfsmenn innkaupa- og vörustýringarteymis og gæðateymis eru í stöðugum samskiptum við framleiðslu- og gæðadeildir félagsins á Sæmundargötu sem og rannsóknar- og þróunardeild félagsins. Gert er ráð fyrir að félagið hafi til allt að 8 litla rafbíla og rafhjól fyrir starfsmenn á Fiskislóð til þessara nota. Gert er ráð fyrir að framan nefndir bílar verði með sérmerkt stæði á Fiskislóð 33-37 og verða geymdir þar yfir nótt.

5. Viðskiptavinir og gestir.
   Allnokkuð er um heimsóknir frá birgjum og viðskiptavinum. Einnig er allnokkuð um úttektir frá eftirlitsaðilum. Gert er ráð fyrir að 10+ manna hópar komi í vöruhúsið aðra hvora viku að meðaltali frá birgjum, viðskiptavinum eða eftirlitsaðilum.

Reykjavík