

# Umsókn til skipulagsfulltrúa

## Umsókn móttokin

22. October, 2025

Einkvæmt auðkenni: dd5c9c57-1667-4338-8269-95fe7cabe22a

## Almennar upplýsingar

### Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

### Kennitala fyrirtækis

5105170830

### Fyrirtæki

Reir verk ehf.

### Netfang

hilmar@reir.is

### Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

## Greiðandi

### Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Já

## Svæði og deiliskipulag

### Heimilisfang / lóðaheiti

Fiskislóð 27

### Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

## Erindið

### Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

### Stutt lýsing á erindi

Breyting á deiliskipulagi - hækka nhl. og hámarkshæð húss

### Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Nei

## Fylgigögn

**Uppdrættir**

Fiskisl\_\_ 27 \_ Breytt DSK 2025.10.22 1.pdf

**Bréf til umsækjanda/hönnuðar**

-

**Greinagerð**

-

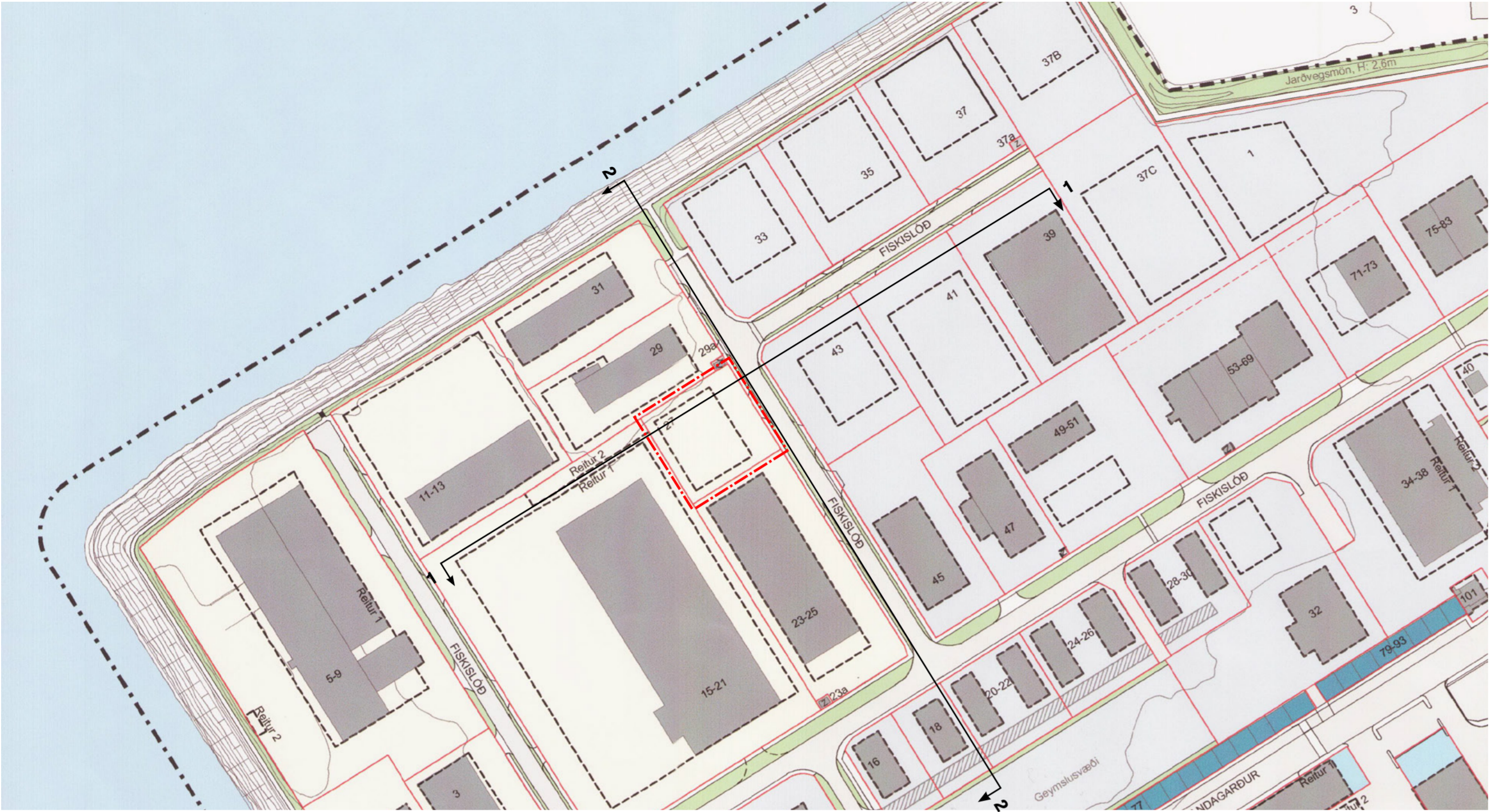
**Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.**

-

**Önnur gögn**

-

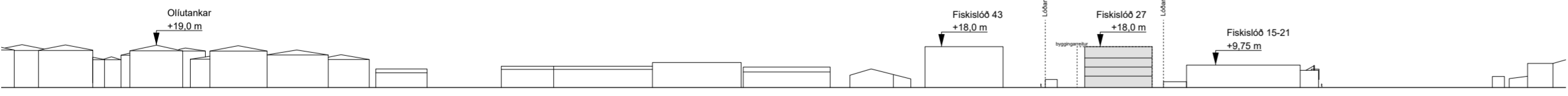
**Breyting á deiliskipulagi Örfirisey, Vesturhöfn, vegna Fiskislóðar nr. 27**



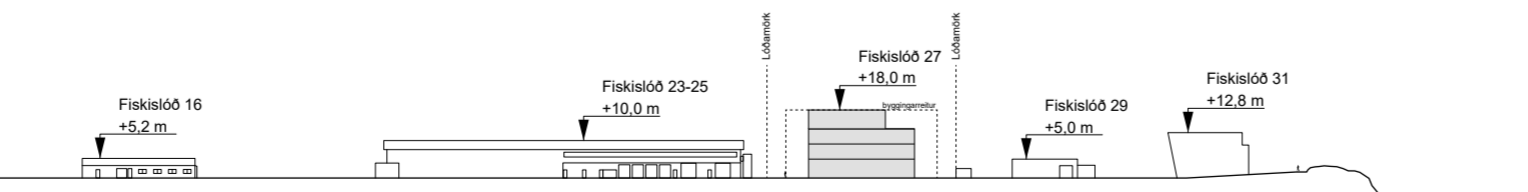
Hluti af gildandi deiliskipulags fyrir Örfirisey, Vesturhöfn. (Örfirisey - Deiliskipulagsbreyting Vesturhöfn - Tillaga)  
 Uppdráttur breytist ekki, breytingin varðar skilmála.  
 samþykkt 03.11.2015 - 1:2000

**Ákvæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi:**

**Fiskislóð 27**  
 Stærð lóðar: 2.600 m<sup>2</sup>  
 Landnotkun: Verslunar- og þjónustuvæði  
 Nýtingarhlutfall: 1,0  
 Hámarkshæð: 12 m  
 Bilastæði: Krafa um Bilastæði er í samræmi við skipulags- og bygginareglugerð ásamt bilastæðareglum Reykjavíkurborgar 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 bilastæði fyrir hverja 50 m<sup>2</sup> í húsnæði að undanskildum vörugeymslum en þar er miðað við 1 bilastæði fyrir hverja 150 m<sup>2</sup>. Þar sem bilastæði 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 göngustiga.



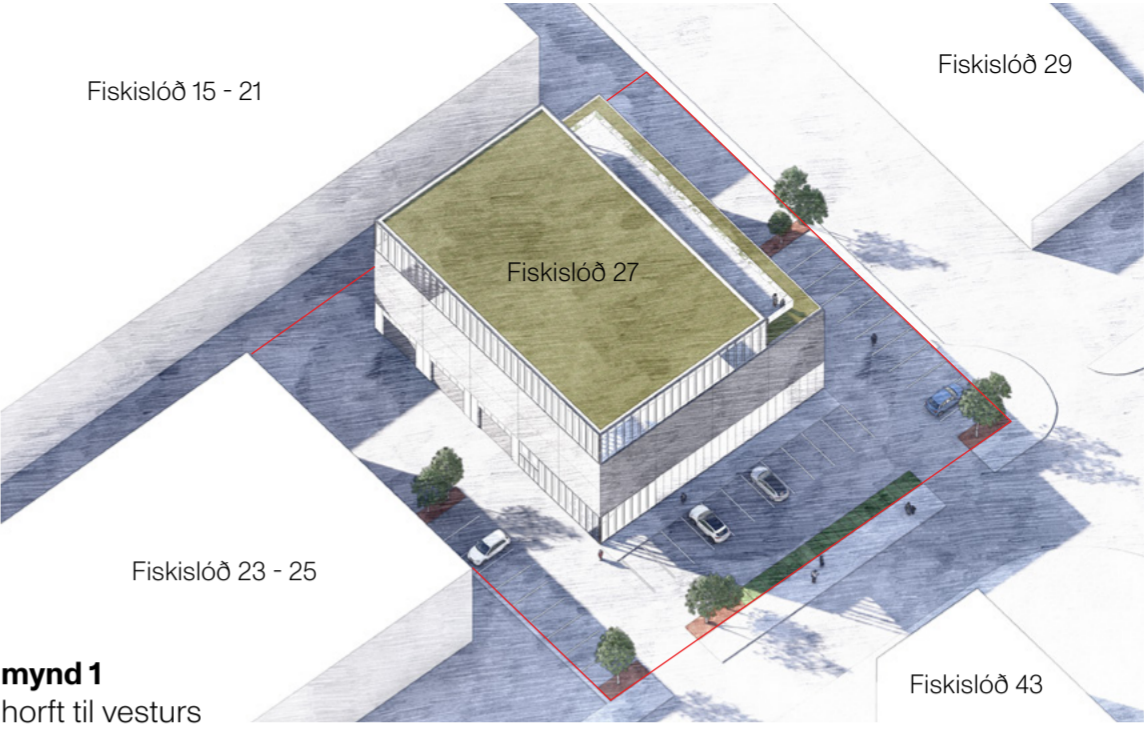
Sneiðing 1 - 1:2000



Sneiðing 2 - 1:2000

**Tillaga að breytingu á gildandi ákvæðum:**

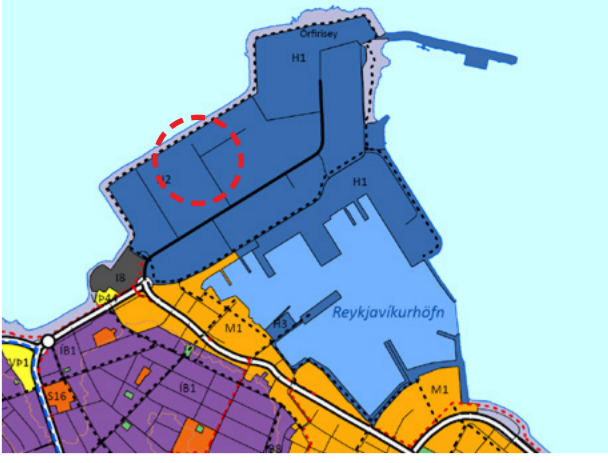
**Fiskislóð 27**  
 Stærð lóðar: 2.600 m<sup>2</sup>  
 Landnotkun: Verslunar- og þjónustuvæði  
 Nýtingarhlutfall: 1,3  
 Hámarkshæð: 18 m  
 Bilastæði: Bilastæðafjöldi er ákvarðaður út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir 32 bilastæðum og gert er ráð fyrir 32 hjólastæðum að lágmarki á reitnum í samræmi við Samgöngumat EFLU dags. 5.3.2026.



mynd 1 horft til vesturs



mynd 2 horft til suðurs



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

**Skýringar:**

STARFSEMISLÝSING (Sjá nánar kafla 4 í greinargerð)

UTG	Hafnsækin og skyld starfsemi
HAT	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Hvb	Hafnsækin starfsemi, verslun, þjónusta og finlegri atvinnustarfsemi - störmarkaðir vikjandi

ALMENNT

- Mörk skipulagssvæðis
- Núverandi byggingar
- Frílýst ytra byrti bygginga - Verbiðir Grandagarði nr. 15-35, 39-77 og 78-93
- Vernðun 20. aldar bygginga - Grandagarður 14
- Z Spennistöð
- Grænt svæði til sérstakra nota, mön, graseyjár og þúfa
- Lóðarmörk
- Lóðarmörk felld niður
- Byggingarreitur á lóð
- Byggingarreitur á 3. hæð
- Kvóð um umferðarétt, sameiginleg bilastæði á lóðarmörkum og lagnir á lóð - sjá nánar í sérákvæðum lóða
- Innkeyrsla inn á lóð
- Leiðbeinandi staðsetning
- Göngustigur / gangstétt
- Gata
- Mörk breytingar

**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,  
 • Efta hæð verði indregin,  
 • Vandað sé til frágangs á lóð og bilastæðum í tengslum við gróðursetningu, yfirborðsferni og stígagerð. Brjóta skal upp ásýnd bilastæða með gróðri.  
 • Inngangur skal vera sýnilegur, skýr, aðgengilegur og vel tengdur við göngustíg.

**Lóð, aðkoma og umferðaröryggi**  
 Við hönnun lóðar skal sérstaklega tryggd:  
 • 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. Gangna skal frá lóð með gegndræpu yfirborði þar sem það er hægt.

**Bíla- og hjólastæði**  
 Bilastæðafjöldi er ákvarðaður út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir 32 bilastæðum 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 þjónustufleðisþættir 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 athugasemdafrestri til \_\_\_\_\_ 20\_\_

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_

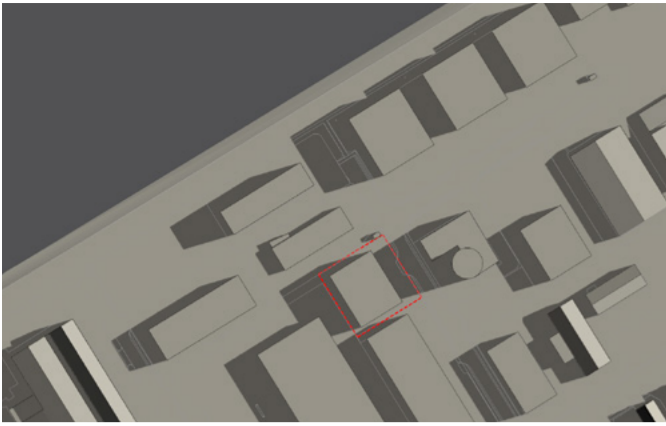
Verkhett:	<b>Fiskislóð 27</b>		
Verkhutti:	Deiliskipulagsbreyting		
Mallikvæði:	1:1000	Telknað:	PAM
Samþykkt:		Yfirfarð:	BA
Útgáfudagur:	28.1.26	Verknúmer:	25003-1
Telkniðstöð:	RVK	Telknir:	<b>100</b>



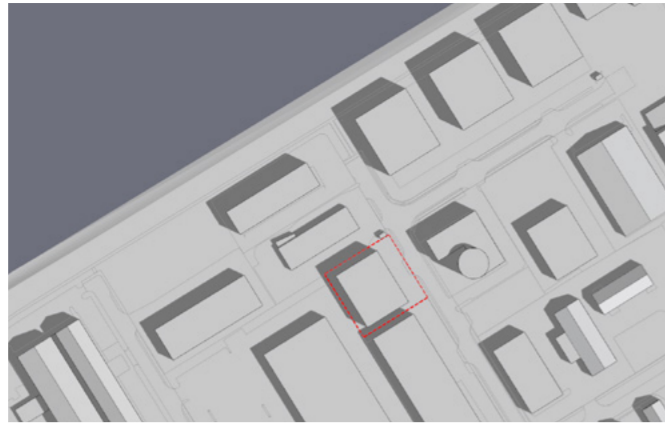
**Breyting á deiliskipulagi Örfirisey, Vesturhöfn, vegna Fiskislóðar nr. 27**

**Skuggavarp**

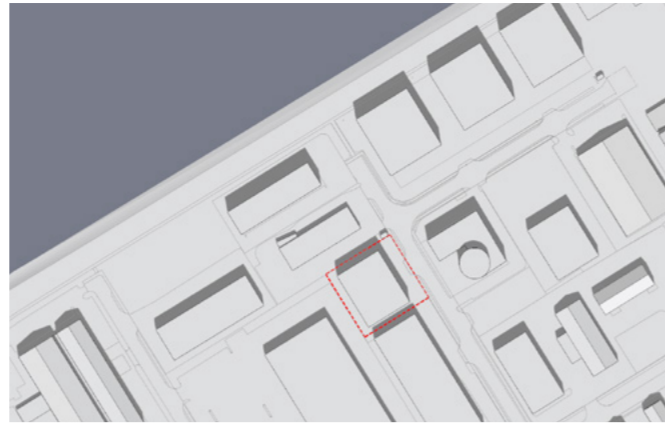
Sumarsólstöður 21. júní



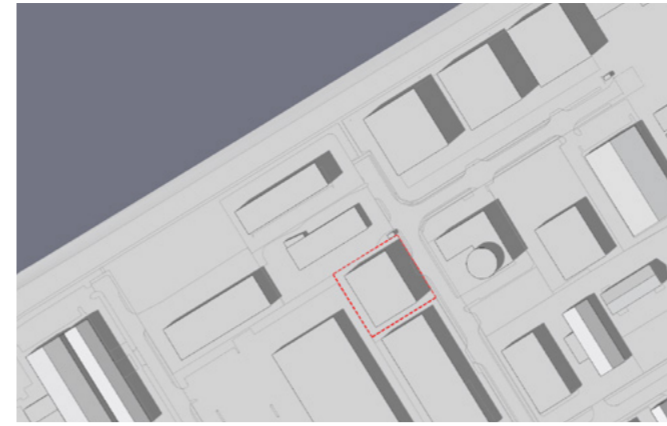
Fyrir breytingu, 7:00



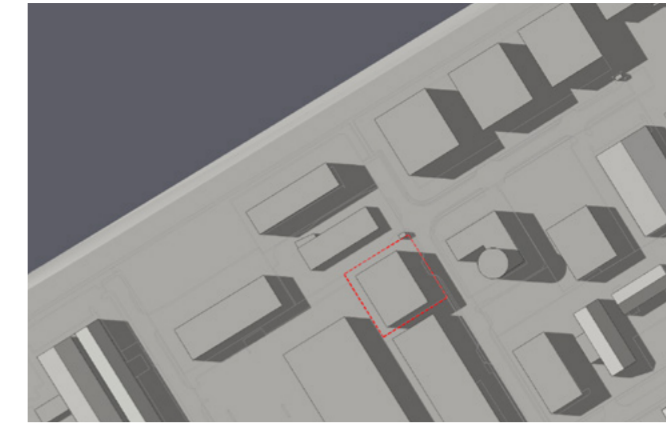
Fyrir breytingu, 10:00



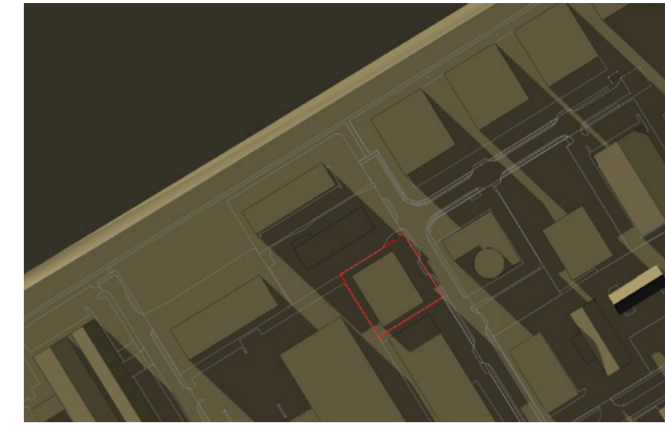
Fyrir breytingu, 13:00



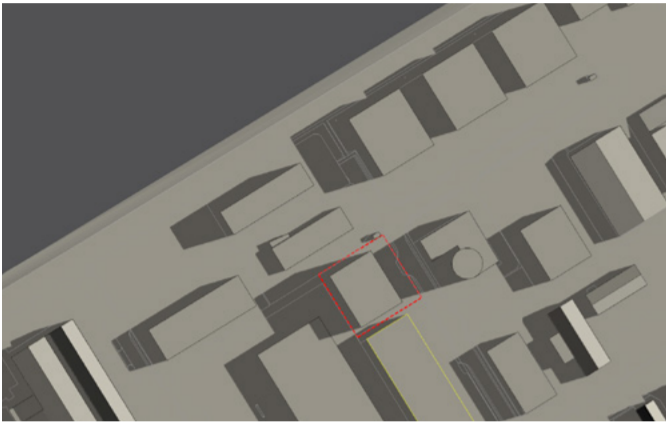
Fyrir breytingu, 16:00



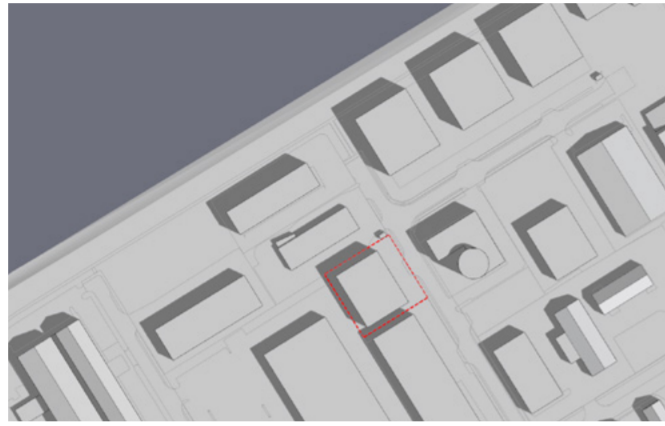
Fyrir breytingu, 19:00



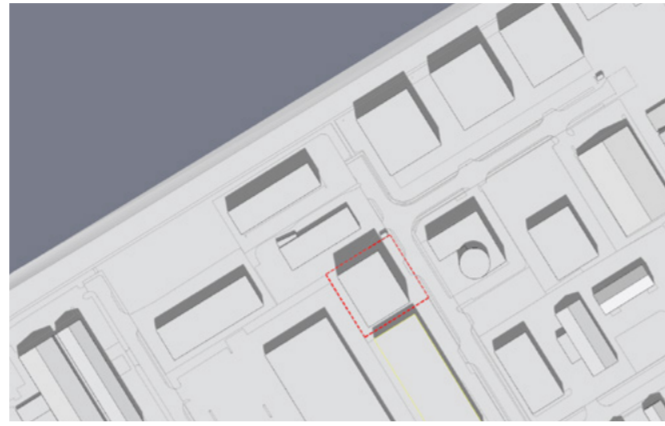
Fyrir breytingu, 22:00



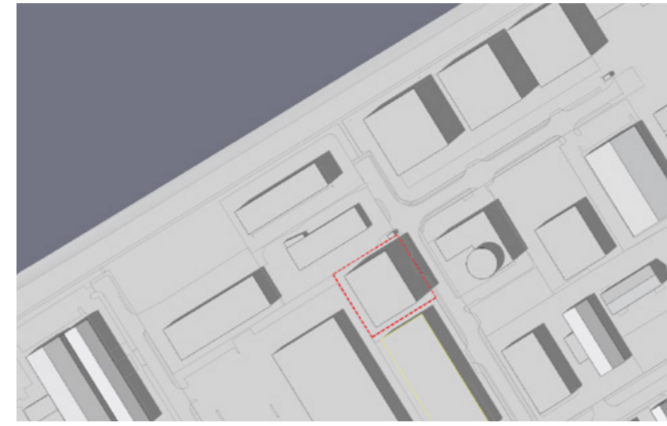
Eftir breytingu, 7:00



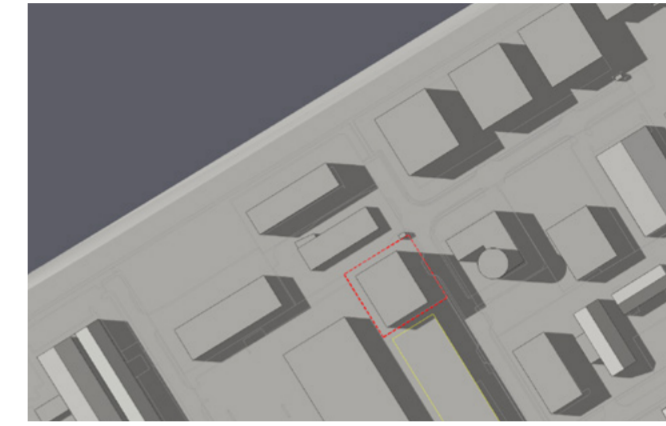
Eftir breytingu, 10:00



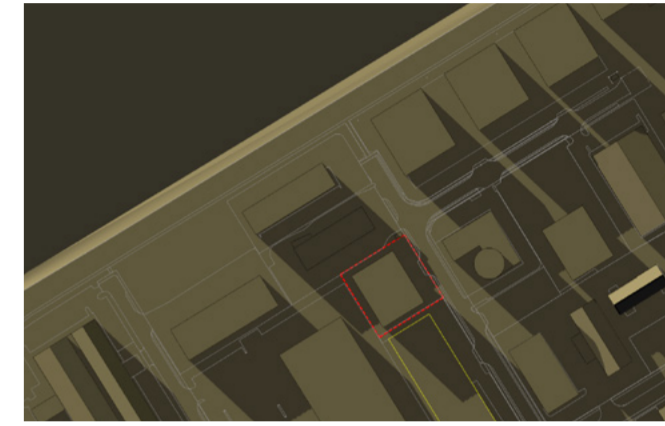
Eftir breytingu, 13:00



Eftir breytingu, 16:00



Eftir breytingu, 19:00

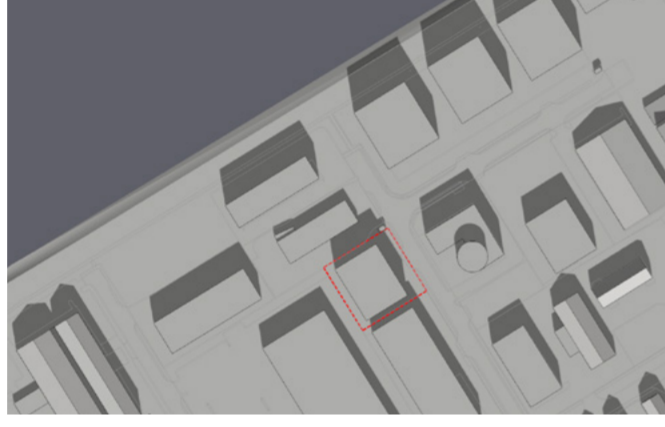


Eftir breytingu, 22:00

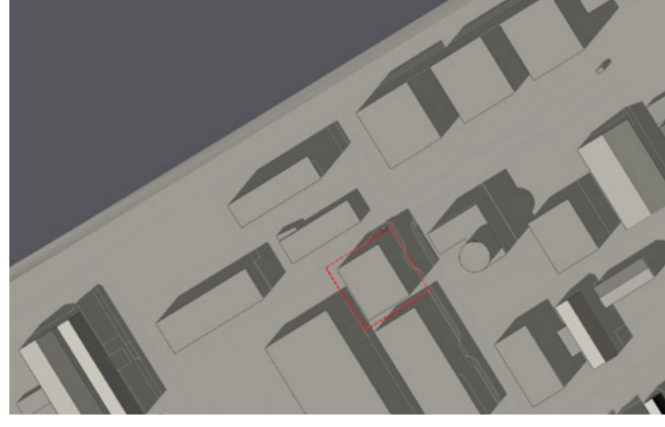
Jafndægur 21. mars/september



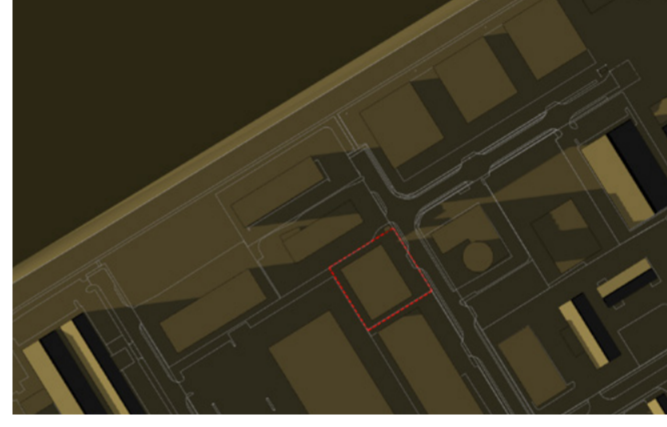
Fyrir breytingu, 10:00



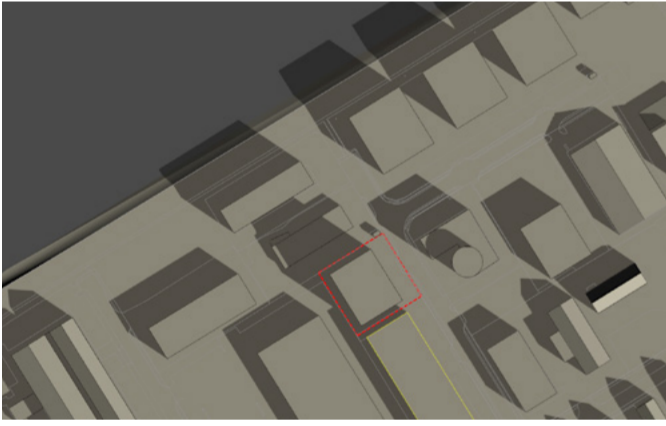
Fyrir breytingu, 13:00



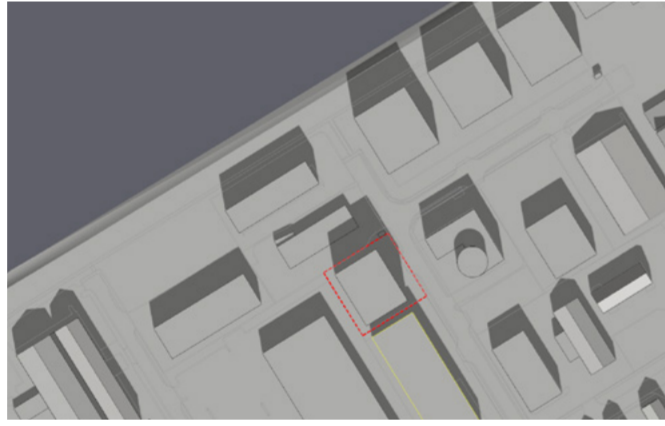
Fyrir breytingu, 16:00



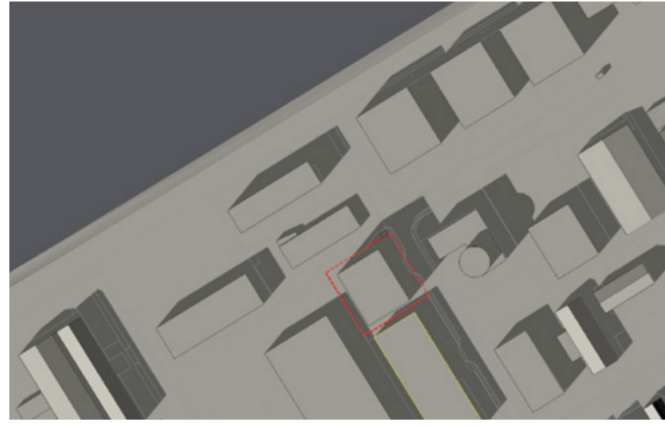
Fyrir breytingu, 19:00



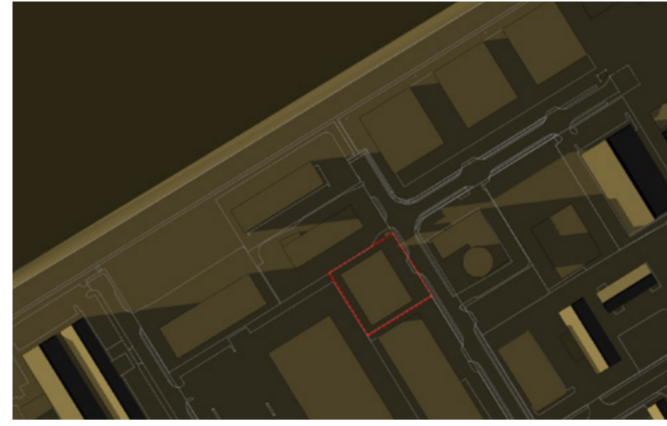
Eftir breytingu, 10:00



Eftir breytingu, 13:00



Eftir breytingu, 16:00



Eftir breytingu, 19:00

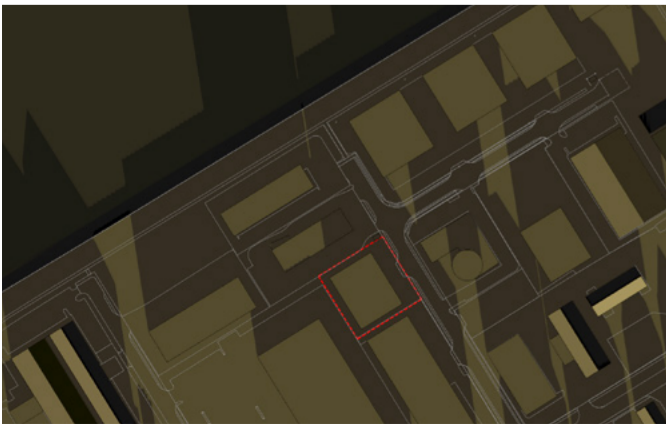
21. janúar



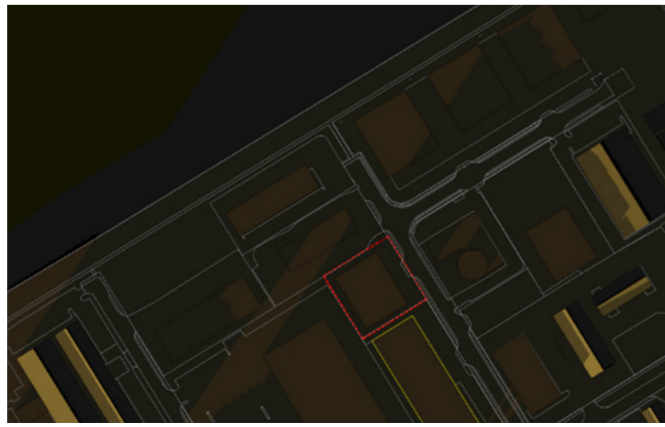
Fyrir breytingu, 13:00



Fyrir breytingu, 16:00



Eftir breytingu, 13:00



Eftir breytingu, 16:00

## MINNISBLAÐ

### DAGS.

05.02.2026

### SENDANDI

Daði Baldur Ottósson

### MÁLEFNI

Samgöngumat – Fiskislóð 27

### DREIFING

Birkir Árnason (Nordic)

Hilmar Þór Kristinsson (Reir verk)

## Inngangur

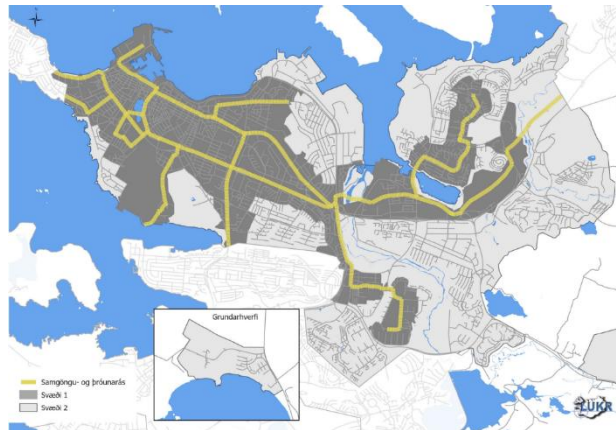
Fyrirhuguð er uppbygging u.þ.b. 3.500 fm. húsnæði á Fiskislóð 27 sem verður blanda af skrifstofu og geymslu/sérhæfðu rými. Ekki er kveðið á um samgöngumat fyrir atvinnuuppbyggingu af þessari stærðargráðu (þ.e. undir 5.000 fermetrum af skrifstofuhúsnæði) en sökum staðsetningar reitarins og nálægðar við hágæðaalmenningssamgöngur Reykjavíkurborg hefur óskað eftir samgöngumati sem leggur mat á fjölda bíla – og hjólastæða fyrir reitinn m.t.t. reglna um fjölda bíla- og hjólastæða. Í reglum Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða eru lögð fram viðmið um bílastæðafjölda byggt á landnotkun. Viðmiðunargildi um fjölda bílastæða tekur mið af staðsetningu en borginni hefur verið skipt upp í tvö svæði. Bílastæðum getur fjölgað eða fækkað frá viðmiðunargildinu eftir aðstæðum og skal það rökstutt sérstaklega sem er umfjöllunarefni þessa minnisblaðs.

## Viðmiðunargildi og þættir til skoðunar

Örfirisey er á skilgreindu svæði 1 þar sem stefnt er sérstaklega að breyttum ferðavenjum en svæði 1 er skilgreint sem miðkjarni Reykjavíkur, miðsvæði/blönduð byggð, þéttingar- og háskólasvæði, og svæði á samgöngu- og þróunarásum. Umferðarástand er einnig viðkvæmt til og frá Örfirisey þar sem mikill umferðarþungi er á annatímum á Hringbraut og Mýrargötu.

Til að leggja mat á þörf fyrir bíla- og hjólastæði var horft til nokkurra atriða:

- Núverandi ferðavenjur og markmið um breyttar ferðavenjur
- Þjónusta að vera í göngufæri
- Göngufjarlægð frá hágæða almenningssamgöngum
- Rýmisþörf starfsmanna og áætlaður starfsmannafjöldi



**MYND 1** Afmörkun svæða 1 og 2 í reglum um fjölda bíla og hjólastæða.

## Ferðavenjur og markmið um breyttar ferðavenjur

Í aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040 (hér eftir nefnt AR2040) er sett fram markmið um að hlutdeild akandi umferðar (allar ferðir) fari úr 75% niður í 50%. Til að setja markmiðin í samhengi við núverandi ferðavenjur á höfuðborgarsvæðinu í dag, þá voru skoðaðar niðurstöður ferðavenjukönnunar frá árinu 2022. Ferðavenjur voru annars vegar skoðaðar fyrir alla íbúa („allar ferðir“) og hins vegar fyrir íbúa sem eru á atvinnumarkaði („í vinnu“). Í töflu 1 má sjá samanburð á markmiðum AR2040 við ferðavenjur á höfuðborgarsvæðinu, Reykjavík í heild, og við hverfi sem eru nær Örfirisey þ.e. „Miðbær og Tún“, og „Hagar Melar og Seltjarnarnes“.

**TAFLA 1** Niðurstöður á ferðavenjukönnun íbúa ákveðinna svæða árið 2022 ásamt markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

SVÆÐI	BÍLSTJÓRI	FARÞEGI Í EINKABÍL	GANGANDI	HJÓLANDI	STRÆTÓ	ANNAÐ
<b>Allar ferðir</b>						
Hagar, Melar og Seltjarnarnes	48%	14%	18%	10%	6%	5%
Miðbær og Tún	48%	8%	26%	6%	6%	9%
Reykjavík í heild	55%	12%	18%	6%	6%	5%
Höfuðborgarsvæðið	58%	14%	15%	5%	5%	4%
Markmið AR2040*	41%	9%	35%		15%	
<b>Í vinnu</b>						
Hagar, Melar og Seltjarnarnes	64%	7%	11%	9%	7%	2%
Miðbær og Tún	60%	6%	20%	7%	2%	5%
Reykjavík í heild	71%	7%	9%	6%	4%	3%
Höfuðborgarsvæðið	75%	8%	7%	5%	3%	2%
Markmið AR2040 – RVK**	53%	5%	42%			

\* Í AR2040 kemur fram að allar ferðir með bíl verði 50%. Sé miðað við sömu hlutfallsskiptingu bílstjóra og farþega sem mælist í dag, þá reiknast að hlutfall ferða sem bílstjóri sé 41% og 9% sem farþegi í einkabíl.

\*\* Útreiknað hlutfall ferða íbúa í vinnu sem ferðast á bíl til að ná markmiðum AR2040 sé miðað við að hlutfall ferða hjá íbúum í vinnu af öllum ferðum haldist óbreytt árið 2040.

Samkvæmt ferðavenjukönnuninni fara íbúar á höfuðborgarsvæðinu<sup>1</sup> 58% ferða sinna sem bílstjóri en hlutfallið er hærra hjá þeim sem eru í vinnu eða 75%. Samanburðurinn í töflu 1 sýnir líka að búseta skiptir máli og fara 48% íbúa ferðir á einkabíl í Högum, Melum, Seltjarnarnesi, Miðbæ og Túnum í vesturbæ. Í þessum hverfum er hlutfall ferða á einkabílum líka hærra meðal þeirra sem eru í vinnu en hjá þeim hópi mælist hlutfallið 60-64% sem fara ferðir sínar á einkabíl.

Eins og einnig er sýnt í töflu 1, þá þurfa allar ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins sem bílstjóri að verða í heildina 41% til að ná markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040. Sé miðað við að hlutfall ferða hjá fólki í vinnu haldist óbreytt, þá þarf hlutfall ferða sem bílstjóri hjá þeim hópi að vera 53% að hámarki til að ná þessum markmiðum. Til að setja þessar ferðavenjur í samhengi við borgir sem hafa náð góðum árangri í vistvænum ferðavenjum, þá ferðast um

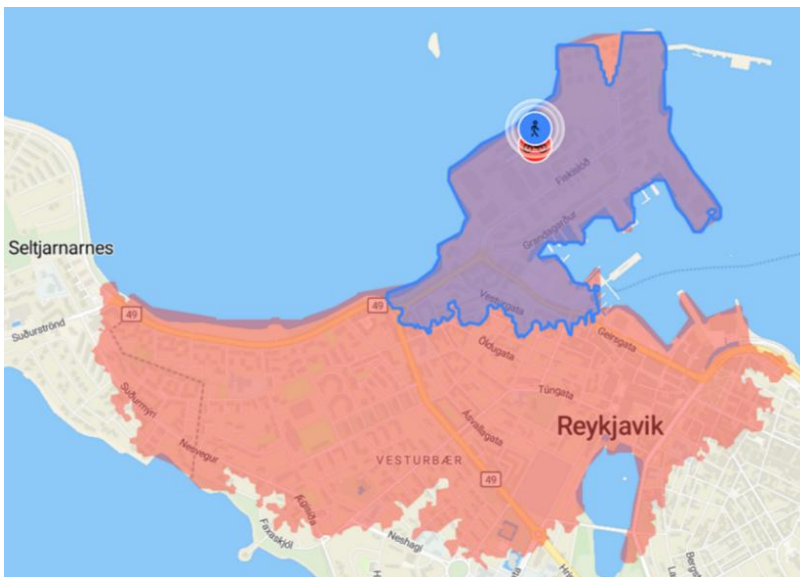
<sup>1</sup> Gallup 2023 – Ferðir íbúa höfuðborgarsvæðisins, okt-nóv 2023. Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa og Isavia. Vefslóð:

[https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670\\_HBS\\_280423.pdf](https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/IRN/Ferdavenjukonnun-2022/4033670_HBS_280423.pdf)

34% íbúa í Kaupmannahöfn<sup>2</sup> og um 40% íbúa í Vancouver í Kanada<sup>3</sup> til/frá vinnu sem bílstjóri samkvæmt niðurstöðum ferðavenjukannana frá 2024. Hins vegar eru dæmi um enn betri árangur og er ljóst að staðsetning skiptir miklu máli þar um – á Osló svæðinu árin 2013-2014 ferðuðust að meðaltali um 42% íbúar til vinnu sem bílstjóri, en hlutföllin eru mjög breytileg eftir atvinnuhverfum<sup>4</sup>. Þannig mældust aðeins um 13% íbúa ferðast á bíl til miðborgar Osló þar sem almenningssamgöngur er góðar og þéttleiki mikill, um 24% í Akerselva hverfið (blandað hverfi nálægt miðborginni) en mældist 47% í Forenbu hverfinu (sem er fjær miðborginni).

### Þjónusta í göngu- og hjólaferi

Reiturinn er vel staðsettur hvað varðar aðgengi að verslun og þjónustu en finna má nokkuð fjölbreytta verslun sem og veitingastaði á Örfirisey sem þeir sem starfa á svæðinu geta sótt. Innan 15 mínútna er sem dæmi hægt er að komast gangandi að öllum stöðum á Örfirisey, veitingastöðum við Ægisgarð, að JL-húsinu og upp á Framnesveg. Lítil hluti nærliggjandi íbúabyggðar er innan 15 mín göngufæris en mun stærra svæði er innan góðs hjólaferis – á 10 mínútum er hægt að hjóla frá reitnum m.a. út á Eiðistorg, að Hörpu, í Hljómskálagarðinn og Háskóla Íslands og yfir allan Gamla Vesturbæinn, sjá svæði með fjarlægðum á mynd 2.



**MYND 2** Ferðatímakort fyrir svæði má komast má gangandi á 15 mínútum (blár flötur) eða hjólandi á 10 mínútum (rauður flötur) frá Fiskislóð 27. Ýmis verslun og þjónusta auk matsólustaða er í göngu- og hjólaferi frá uppbyggingarreitnum.

<sup>2</sup> Danish National Travel Survey and DTU, 2025. The Danish National Travel Survey Annual Statistical Report – Copenhagen Area 2024, *Commuting*, Table 24, bls. 20. Vefslóð: [https://www.man.dtu.dk/english/-/media/institutter/management/scientific-advice/transportvaneundersogelsen/t-u/tu-udgivelser/tu\\_copenhagen-area\\_2024.pdf](https://www.man.dtu.dk/english/-/media/institutter/management/scientific-advice/transportvaneundersogelsen/t-u/tu-udgivelser/tu_copenhagen-area_2024.pdf)

<sup>3</sup> R.A. Malatest & Associates Ltd o.fl., 2025. 2024 Vancouver Transportation Fall Survey. *Work Commute Patterns*, Figure 83, bls 102. Vefslóð: <https://vancouver.ca/files/cov/2024-transportation-survey-report.pdf>

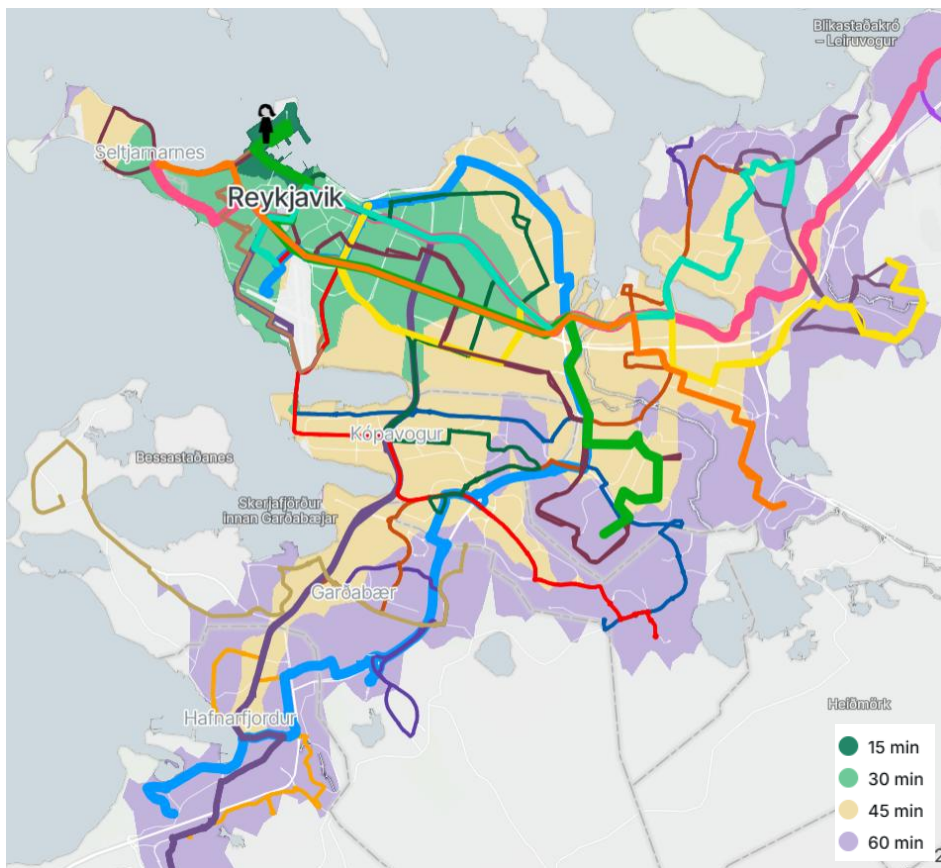
<sup>4</sup> Gundersen o.fl., 2016. Work place location, transport and urban competitiveness: the Oslo case. Vefslóð: [https://www.researchgate.net/publication/319117880\\_Work\\_place\\_location\\_transport\\_and\\_urban\\_competitiveness\\_the\\_Oslo\\_case](https://www.researchgate.net/publication/319117880_Work_place_location_transport_and_urban_competitiveness_the_Oslo_case)

## Aðgengi að almenningssamgöngum

Almenningssamgöngur eru í dag eru góðar á Örfirisey. Í dag aka strætisvagnleiðir 3 og 14 til og frá Örfirisey. Leið 3 ekur á 10 mínútna tíðni á annatíma og leið 14 ekur á 15 mínútna tíðni á annatíma. Aðgengi að almenningssamgöngum mun eflast í framtíðinni með aukinni tíðni en auk þess verða leiðirnar fleiri sé talin með leið H sem mun stoppa við Ánanaust. Með innleiðingu á Nýju leiðaneti er ráðgert að tvær leiðir, C og I, aki út á Örfirisey meðan leið H stoppar við Ánanaust.

- Leið C er svipuð núverandi leið 3 sem tengir saman Breiðholtshverfi og miðbæ Reykjavíkur og er áætlað að hún aki á 7 mínútna tíðni á annatíma og 15-20 mínútna tíðni utan annatíma og um helgar. Leið C verður Borgarlínuleið, þ.e. lengri liðvagnar munu aka út á Örfirisey, en þó er ekki gert ráð fyrir sérstökum Borgarlínuinnviðum á leiðinni frá Lækjartorgi að Granda.
- Leið I verður innanhverfisleið fyrir Vesturbæinn og aka út í Skerjafjörð og að Háskólanum í Reykjavík. Áætlað er að leiðin aki á 20-30 mínútna.
- Leið H, mun stoppa við Ánanaust en hún kemur frá Seltjarnarnesi og niður miðbæinn eftir Mýrargötu og endar upp í Breiðholti með viðkomu í Fossvoginum og Seljahverfi.

Á mynd 3 má sjá ferðatíma til og frá Örfirisey með almenningssamgöngum en gera má ráð fyrir að stærsti hluti Reykjavíkur vestan Elliðaáa sé innan 30 mín ferðatíma með strætó. Gera má ráð fyrir að margir farþegar skipti úr öðrum leiðum yfir í leiðir C, I eða H til að komast alla leið með almenningssamgöngum.



**MYND 3** Ferðatími í Nýju leiðaneti Strætó. Ferðatími til Fiskislóðar (á Örfirisey).

## Forsendur og útreiknaður fjöldi bílastæða

Til að reikna út bílastæðafjölda miðað við byggingu á um 3.400 fermetra húsnæði var notast við eftirfarandi skiptingu á landnotkun sem talið er að endurspegli vel þá starfsemi sem verður á reitnum, sjá töflu 2.

**TAFLA 2** Fyrirhuguð landnotkun á Fiskislóð 27, sundurliðað eftir hæð byggingar.

LANDNOTKUN EFTIR HÆÐ BYGGINGAR	STÆRD (FM)
1 hæð – léttur iðnaður	450
1 hæð – geymslur	450
2 hæð – skrifstofur	900
3 hæð – skrifstofur	900
4 hæð – skrifstofur	680
<b>Samtals</b>	<b>3.380</b>

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um bíla- og hjólastæðafjölda er uppbyggingarreiturn á svæði 1, þar sem gilda stífar kröfur en fyrir uppbyggingu á svæði 2. Í töflunni fyrir neðan má sjá viðmiðunar- og hámarksfjölda bílastæða og lágmarksfjölda hjólastæða eftir fermetra landnotkunar. Lágmark bílastæða er ekki skilgreint.

**TAFLA 3** Reglur Reykjavíkurborgar um fjölda bíla- og hjólastæða á Svæði 1. Viðmið og hámark fyrir fjölda bílastæða eftir landnotkun.

LANDNOTKUN	FERMETRAR FYRIR HVERT BÍLASTÆÐI - VIÐMIÐ [m <sup>2</sup> ]	FERMETRAR FYRIR HVERT BÍLASTÆÐI - HÁMARK [m <sup>2</sup> ]	FJÖLDI HJÓLASTÆÐA Á 100 m <sup>2</sup> - LÁGMARK
Skrifstofur	200	75	0,5-3
Iðnaður	300	100	0,2-0,6
Vörugeymsla	1.500	360	0,2-0,6

Byggt á deiliskipulagstillögu Fiskislóðar 27 var eftirfarandi fjöldi reiknaður m.v. áætlaða landnotkunarskiptingu (sjá töflu 4 hér að neðan).

**TAFLA 4** Útreiknaður fjöldi bíla- og hjólastæða við Fiskislóð 27 miðað við reglur Reykjavíkurborgar. Fyrir hverja landnotkun var bílastæðafjöldi námundaður í næstu heilu tölu.

LANDNOTKUN EFTIR HÆÐ BYGGINGAR	STÆRD (FM)	FJÖLDI BÍLASTÆÐA	
		Viðmið	Lágmark
1 hæð – léttur iðnaður	450	2	1 – 3
1 hæð – geymslur	450	1	1 – 3
2 hæð – skrifstofur	900	5	5 – 27
3 hæð – skrifstofur	900	5	5 – 27
4 hæð – skrifstofur	680	3	3 – 20
<b>Samtals</b>	<b>3.380</b>	<b>16</b>	<b>15 – 80</b>

Miðað við útreiknað viðmið um fjölda stæða í reglum Reykjavíkurborgar, reiknast heildarfjöldi samtals 16 bílastæði fyrir byggingarmagn á skipulagssvæðinu eins og sjá má í töflu 4. Til samanburðar reiknast 39 bílastæði ef miðað væri við hámarksfjölda. Samkvæmt fyrrgreindum reglum má rökstyðja bílastæðafjölda upp eða niður frá viðmiðunarfjölda, en aldrei fara yfir skilgreint hámark. Lágmarksfjöldi hjólastæða reiknast 15 – 80 talsins.

## Nánara mat á bíla- og hjólastæðapörf

### Áætlun á starfsmannafjölda

Til að geta betur áætlað fjölda bílastæða sem þörf er á fyrir uppbygginguna, var ákveðið að áætla betur líklegan fjölda starfsmanna sem kemur til með að starfa í húsinu í framtíðinni. Gert er ráð fyrir að 1. hæðin muni samanstanda af geymslum og starfsemi sem svipar til léttari iðnaðar, þar sem áætlað er að rýmisþörf sé frá 75-150 m<sup>2</sup> per starfsmaður. Til að áætla fjölda starfsmanna sem koma til með að geta unnið í skrifstofurýminu, þá var miðað við 2.480 m<sup>2</sup> skrifstofueiningu (sbr. landnotkun á 2-4. hæð). Samkvæmt viðmiðum FSR<sup>5</sup> (sjá mynd 4) þá má gera ráð fyrir að brúttóflatarmál (öll rými, umferðar og sameiginleg svæði meðtaln) ekki yfir 18 m<sup>2</sup> á starfsmann (sé miðað við viðmið FSR sjá mynd að neðan). Á 2. hæð skrifstofunnar er gert ráð fyrir sértækum rýmum og því er gert ráð fyrir allt að 60 m<sup>2</sup> per starfsmann. Byggt á þessum forsendum má því áætla að 103 manns geti starfað í byggingunni. Yfirlit yfir þessa útreikninga má sjá í töflu 5 hér að neðan.

#### STÆRÐARVIÐMIÐ

- Miðað er við að brúttóflatarmál\* hefðbundins skrifstofuhúsnæðis (án sértækra rýma\*\*) á hvert stöðugildi fari ekki yfir **18m<sup>2</sup>** þegar um nýbyggingu er að ræða.
- Miðað er við að brúttóflatarmál\* hefðbundins skrifstofuhúsnæðis (án sértækra rýma\*\*) á hvert stöðugildi fari ekki yfir **20m<sup>2</sup>** 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 III, kafla 3.

**MYND 4** Stærðarviðmið fyrir skrifstofu byggt á leiðbeiningum frá FSR<sup>5</sup>.

**TAFLA 5** Yfirlit yfir rýmisþörf per starfsmann og áætlaðan fjölda starfsmanna byggt á fermetrum landnotkunar.

LANDNOTKUN EFTIR HÆÐ BYGGINGAR	STÆRÐ (FM)	RÝMI PER STARFSMAÐUR (M <sup>2</sup> /STARFSM.)	FJÖLDI STARFSMANNA
1. hæð – léttur iðnaður	450	75	6
1. hæð – geymslur	450	150	3
2. hæð – skrifstofur*	900	60	15
3. hæð – skrifstofur	900	20	45
4. hæð – skrifstofur	680	20	34
<b>Samtals</b>	<b>3.380</b>		<b>103</b>

\* Gert er ráð fyrir sértækum rýmum á 2. hæð í tengslum við skrifstofu og þar með er rými per starfsmann áætlað talsvert hærra en á 3. og 4. hæð byggingar þ.e. 60 m<sup>2</sup>/starfsmaður.

### Áætlun á bílastæðapörf miðað við ferðavenjur

Líkt og fram kom í umfjöllun um ferðavenjur og markmið AR2040, þá þurfa allar ferðir íbúa að vera 41% sem bílstjóri og ekki hærri en 53% fyrir ferðir til og frá vinnu svo markmiðin nást. Til að áætla líklega eftirspurn eftir bílastæðum vegna uppbyggingarinnar, þá var annars vegar skoðaður bílastæðafjöldi miðað að ferðavenjur starfsmanna á reitnum miðist við núverandi ferðavenjur í Reykjavík (71% ferðast á bíl), og hins vegar sem miðar við breyttar ferðavenjur í framtíðinni þar sem gert er ráð fyrir að 20% til 30% starfsmanna komi á bíl til vinnu (sem samræmist markmiðum AR2040 þ.e. að allar bílferðir séu ekki fleiri en 41% af öllum ferðum). Niðurstöður þessara útreikninga má sjá í töflu 6.

<sup>5</sup> FSR, 2020. Leiðbeiningar: Viðmið um vinnuumhverfi.

<https://assets.ctfassets.net/8k0h54kbe6bj/2KObYQt2y6zNCheX5aPqIT/c2fe573edab4f45f77e5576945ee1e78/Vidmid-um-vinnuumhverfi-2020.pdf>

**TAFLA 6** Áætluð bílastæðapörf miðað við að 20% eða 30% starfsmanna komi á bíl til vinnu, borin saman við núverandi ferðavenjur. Þörf fyrir gestastæði er áætluð fjögur stæði samtals.

LANDNOTKUN EFTIR HÆÐ BYGGINGAR	STÆRÐ (FM)	FJÖLDI STARFSMANNA	BÍLASTÆÐAPÖRF VEGNA STARFSMANNA SEM FERÐAST SEM BÍLSTJÓRI TIL VINNU M.V. EFTIRFARANDI HLUTFALL			GESTASTÆÐI
			Breyttar ferðavenjur		Núverandi ferðavenjur	
			20%	30%	71% (núv. í RVK)	
1. hæð – léttur iðnaður	450	6	1	2	4	4
1. hæð – geymslur	450	3	1	1	2	
2. hæð – skrifstofur*	900	15	3	5	11	
3. hæð – skrifstofur	900	45	9	14	32	
4. hæð – skrifstofur	680	34	7	10	24	
<b>Samtals</b>	<b>3.380</b>	<b>103</b>	<b>21</b>	<b>32</b>	<b>74</b>	<b>4</b>

Samkvæmt útreikningum miðað við breyttar ferðavenjur er áætluð bílastæðapörf 25-36 bílastæði sé miðað við að byggð séu fjögur bílastæði til viðbótar fyrir gesti sem koma akandi t.d. vegna fundarhalda. Sé miðað við núverandi ferðavenjur reiknast bílastæðapörfin mun hærri, eða 78 talsins með gestastæðum.

Eins og sjá má, þá reiknast fjöldi bílastæða miðað við breyttar ferðavenjur nokkuð nærri viðmiði og hámarki þ.e. viðmið um fjölda bílastæða sem var 16 stæði og hámarksfjöldi var 39 bílastæði.

#### Tillaga að bílastæðafjölda

Ekki er hægt að slá föstu hvað það koma með að vinna margir í fyrirhugaðri uppbyggingu á Fiskislóð 27 í framtíðinni. En byggt á viðmiðum um rýmisþörf og landnotkun sem fjallað var um hér að framan, þá má gera ráð fyrir að þarna geti starfað um 100 manns í framtíðinni. Mikilvægt er að takmarka neikvæð áhrif uppbyggingar á Örfirisey á umferðina þar sem magn bílaumferðar á Mýrargötu og Hringbraut er nærri þolmörkum. Hafa þarf í huga að á þessu svæði er auðveldara að vera án bíls en á mörgum öðrum svæðum í borginni s.s. vegna aðgengi að fjölbreyttri verslun og nálægð við miðborgina

Lagt er til þess að horft sé til þessara þátta þegar kemur að ákvörðun um fjölda bílastæða og að ekki sé gert ráð fyrir að fleiri en fjórðungur starfsmanna komi til vinnu á bíl (25%). Miðað við 103 manna vinnustað, kallar það á uppbyggingu 27 bílastæða fyrir starfsmenn, þar af séu 2 bílastæði fyrir hreyfihamlaða. Til viðbótar þarf að gera ráð fyrir gestastæðum sem nýtast gestum og viðskiptavinum sem koma á bíl, en er lagt til að þau séu 4 talsins, þar af sé eitt stæði fyrir hreyfihamlaða. Heildarfjöldi stæða fyrir hreyfihamlaðra er þar með þrjú talsins sem samræmist byggingarreglugerð. Að lokum er lagt til að útvegað sé stæði fyrir deilibíl/starfsmanna bíl svo starfsmenn sem koma með vistvænum hætti hafi aðgengi að bíl til að skjótast á fundi eða sinnt einkaerindum.

Í heildina eru þetta því 32 stæði sem lagt er til fyrir uppbygginguna á Fiskislóð 27. Að mati ráðgjafa er þessi bílastæðafjöldi í takti við markmið AR2040 um breyttar ferðavenjur þrátt fyrir að heildarfjöldinn sé tvöfalt meiri en útreiknað viðmið bílastæða skv. reglum Reykjavíkurborgar (sem var 16 bílastæði samtals). Hafa þarf í huga að af 32 stæðum eru fjögur stæði fyrir viðskiptavini (þarf af eitt fyrir hreyfihamlaða) og eitt stæði fyrir deilibíl/starfsmannabíl.

## Tillaga að hjólastæðafjölda

Útreiknaður lágmarksfjöldi hjólastæða er á bilinu 15 til 80 hjólastæði á skipulagssvæðinu skv. reglum Reykjavíkurborgar. Hjólastæðum má skipta í tvennt: langtíma- og skammtíma. Langtíma nýtast helst starfsfólki og gestum sem leggja hjólum sínum lengur en fjórar klukkustundir í senn. Skammtíma nýtast helst gestum fyrirtækja sem leggja skemur en fjórar klukkustundir. Skv. viðmiðum Reykjavíkurborgar eiga 90% hjólastæða við skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði að vera langtíma og 10% skammtíma.

Lagt er til að fjöldi langtíma samsvari að lágmarki 25% af áætluðum starfsmannafjölda sem jafngildir um 27 hjólastæðum fyrir starfsmenn. Til viðbótar er lagt til að gera ráð fyrir 5 skammtíma sem verða staðsett við inngang. Heildarfjöldi hjólastæða verði því að lágmarki 32 stæði.

Lagt er til að hjólastæðum fyrir starfsmenn verði komið fyrir í læstri geymslu á jarðhæð og að hjólastæðum fyrir gesti verði komið fyrir við inngang. Mikilvægt er að langtíma séu þægileg í notkun og örugg. Enn fremur ættu öll hjólastæði að hafa stand eða búnað sem styður við hjólið og að hægt sé að læsa grind hjólsins við stæðið.

## Aðgerðir til að stuðla að breyttum ferðavenjum

Bílastæðakröfur á svæði 1 taka mið af því að uppbygging er á svæði þar sem sérstaklega er stefnt að breyttum ferðavenjum og þar með er dregið úr eftirspurn eftir bílastæðum. Byggt á umfjöllun hér að framan er lagt til að bílastæði fyrir starfsmenn verði 27 talsins sem samsvarar þess að um 25% starfsmanna geti komið á bíl. Fjölbreytt verslun er til staðar á Örfirisey sem er mikilvægur liður í því að byggja undir vistvænar ferðir til og frá vinnu. Eins er fyrirhugað að bæta aðgengi hjólandi með bættum innviðum og mun þjónusta almenningsgangna bætast til muna með uppbyggingu Borgarlínu og innleiðingu Nýs Leiðanets Strætó.

Takmörk á framboð bílastæða er einn þáttur af mörgum til þess að geta stuðlað að breyttum ferðavenjum en til viðbótar þarf að huga að mótvægisáðgerðum til lengri og skemmri tíma. Við mótun á aðgerðum var haft í huga að breytingar á ferðavenjum munu eiga sér stað yfir lengri tíma sem fer meðal annars eftir því hvernig framvinda Borgarlínu mun miða áfram, sem og innleiðingu Nýs Leiðanets Strætó. Tillaga að aðgerðum sem lagt er til að höfð sé til hliðsjónar við uppbyggingu atvinnustarfsemi á Fiskislóð 27 eru eftirfarandi:

- Hönnun og rekstur byggingar
  - Mikilvægt er að tryggja góða aðstöðu fyrir starfsfólk til að skipta um föt og fara í sturtu, og að auðvelt sé að fara úr hjólageymslu í búning sklefa.
  - Hvetja til notkunar rafmagnshjóla með því að hafa rafmagnstengla í hjólageymslum
  - Að komið sé hjólastæðum fyrir gesti undir skyggni til að verja gegn rigningu og snjó.
  - Fyrirtæki setji sér samgöngustefnu sem er hvatning vinnuveitanda til starfsfólks til að nýta umhverfisvæna ferðamáta til og frá vinnu, meðal annars með veitingu samgöngustyrks til starfsfólks sem alla jafna kemur til vinnu með öðrum hætti en á einkabíl, en jafnframt ætti að hvetja/umbuna starfsfólki fyrir að vera samferða á bíl. Önnur dæmi er að vinnuveitandi veiti starfsfólki aðgang að rafhjólum til láns til að sinna vinnu- og persónutengdum erindum
  - Fyrirtæki sem hafa aðstöðu í húsinu skoði möguleika þess að gjald sé tekið fyrir notkun bílastæða
  - Tryggja að í upphafi atvinnureksturs í húsnæðinu verði aðgengi að deilibíl/starfsmannabíl sem starfsmenn geta nýtt í bæði vinnutengd- og persónuleg vinnuerindi.
- Reykjavíkurborg
  - Lítið framboð er af „almennum“ bílastæðum (s.s. bílastæði við götukant eða í bílahúsi) á Örfirisey samanborið við Vesturbæ og miðborgina þar sem talsvert framboð er af bílastæðum við götukant og í bílahúsum/kjöllum. Þar sem það gæti tekið tíma til að ná markmiðum um að hlutfall akandi

verði 25% eða lægra, er ráðlagt að staðið verði að greiningu til að skilja betur heildarframboð bílastæða á Örfirisey og nýtingu þeirra í dag. Slíkar upplýsingar gætu nýst bæði Reykjavíkurborg og uppbyggingaraðilum að skilja hvernig tekist er á við þær áskoranir þegar eftirspurn eftir bílastæðum er meiri en sem nemur framboði stæða innan lóða en bílaumferð í leit af bílastæðum getur haft ýmis neikvæð áhrif. Einnig gæti slík greining sýnt fram á tækifæri til að nýta betur þau stæði sem fyrir eru og byggja þar með færri stæði en ella – þannig fer minna rými undir bílastæði sem getur stuðlað að bættu umhverfi og hagkvæmari uppbyggingu.

- Örfirisey staðsett í ytri hluta miðborgarinnar sem kallar á aukin ferðatíma fyrir marga íbúa höfuðborgarsvæðisins, óháð ferðamáta.
  - Mikilvægt er að tryggja góða hjólainnviði til og frá Örfirisey, sem og innan svæðisins, til að tryggja hátt hlutfall hjólandi.
  - Ekki er gert ráð fyrir sérrými almenningsamgangna frá Örfirisey eftir Mýrargötu/Geirsgötu að Lækjargötu þar sem Borgarlínuleið mun ganga sem getur haft neikvæð áhrif á ferðatíma og áreiðanleika á annatíma þegar flest starfsfólk er á leið til og frá vinnu. Mikilvægt er að Strætó bs. og Reykjavíkurborg fylgist með þróun á ferðatíma strætisvagna svo hægt sé að leggja mat á hvort það þurfi að standa að aðgerðum sem tryggja betri forgang strætó/Borgarlínu þar sem vagnar aka ekki í sérrými.