

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttokin

07. November, 2025

Einkvæmt auðkenni: 4b347ced-68bd-495c-94b9-b5dd49150861

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

5805213470

Fyrirtæki

Fiskislóð 35 ehf.

Netfang

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Já

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Fiskislóð 33-35-37

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sótt er um að sameina lóðir nr. 33, 35 og 37 við Fiskislóð Einnig er hámarks hæð hækkuð í 18m og NHL í 1,3 ásamt heimild fyrir bílakjallara undir húsið.

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Nei

Fylgigögn

Uppdrættir

Fiskisl__33_37_Breytt DSK 3.11.2025 .pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

Greinagerð

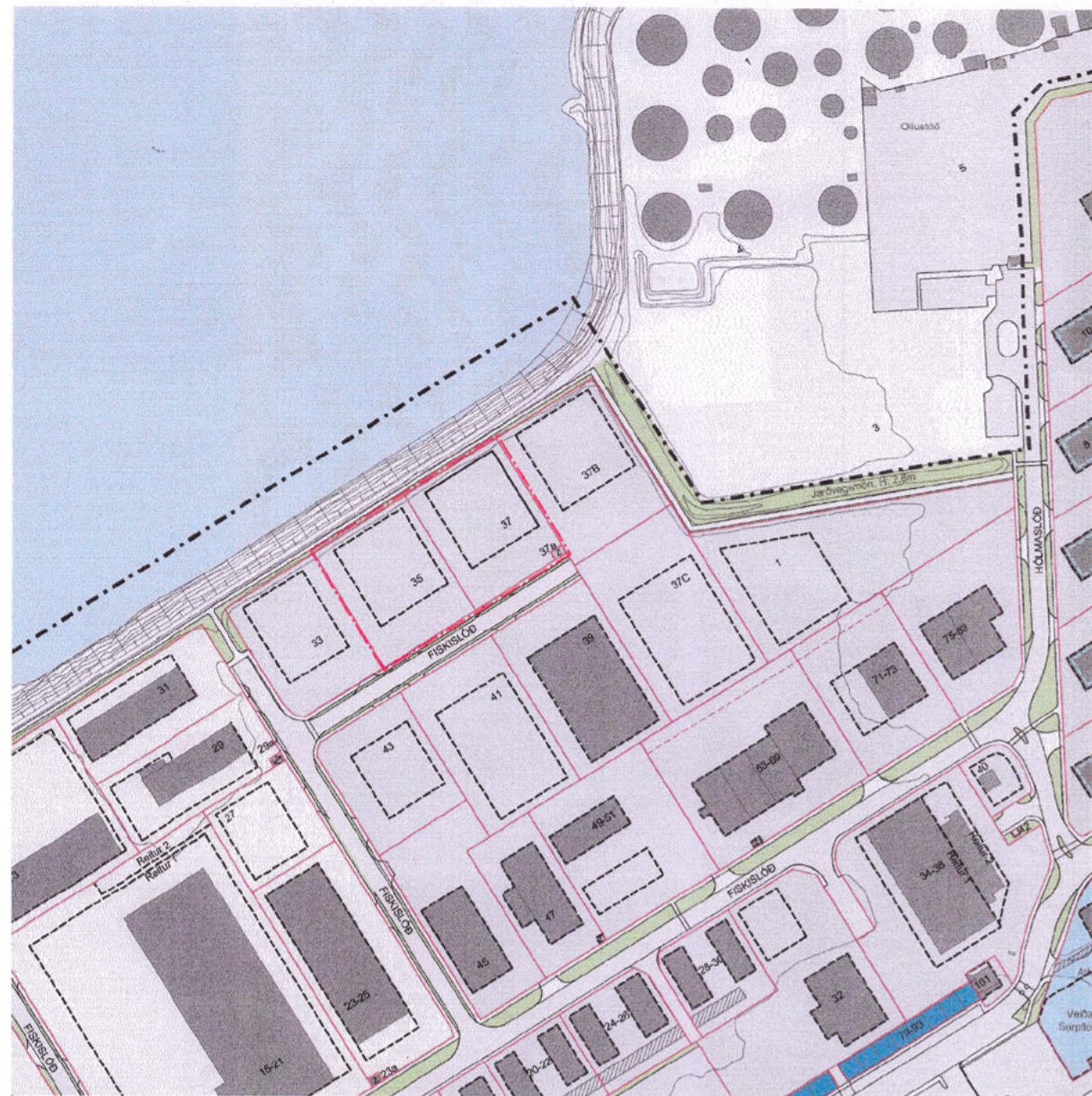
-

Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

113447_MIN_001_V02 Samg_ngumat fyrir Fiskisl__33_37_DR_G.pdf



Deiliskipulagsbreytingin nær til lóðanna Fiskislóðar 33,35 og 37

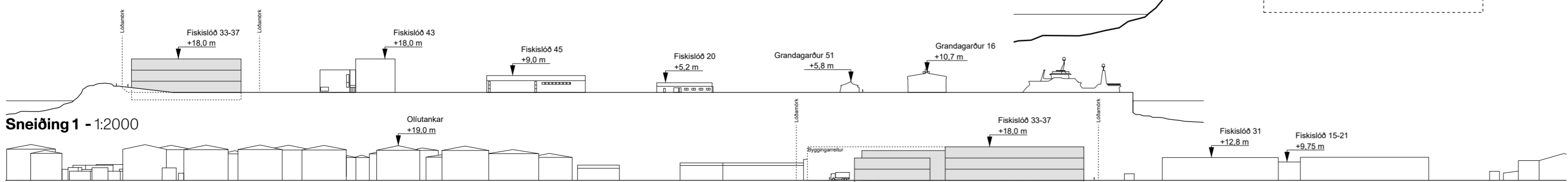
Hluti af gildandi deiliskipulagi fyrir Örfirisey, Vesturhöfn. samþykkt 08.08.2024 - 1:2000



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

Ákvæði samkvæmt gildandi deiliskipulagi:

Fiskislóð 33	
Stærð lóðar:	3.954 m ²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarlutfall:	0,5 en í heild með millilofti má nýtingarlutfall vera allt að 0,6
Hámarkshæð:	12 m
Bilastæði:	Almennt sjá gr. 6.4.1
Fiskislóð 35	
Stærð lóðar:	4.047 m ²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarlutfall:	1,0
Hámarkshæð:	14 m
Bilastæði:	Almennt sjá gr. 6.4.1
Fiskislóð 37	
Stærð lóðar:	4.008 m ²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarlutfall:	1,0
Hámarkshæð:	14 m
Bilastæði:	Almennt sjá gr. 6.4.1



Sneiðing 2 - 1:2000

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 m ²
Landnotkun:	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Nýtingarlutfall:	1,3
Nýtingarlutfall neðanjarðar:	0,4
Hámarkshæð:	18 m
Bilastæði:	Bilastæðafjöldi er ákvarðaður út frá Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Gert er ráð fyrir 73 bilastæðum 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 nýtingarlutfall, sem verður 1,3.
- Hækkun hámarkshæðar byggingar úr 12–14 m í 18 m.
- Byggingarreitur færast 10 m norðar, þ.e. frá suðurlóðarmörkum.
- Heimild fyrir byggingu bílakjallara undir húsinu.

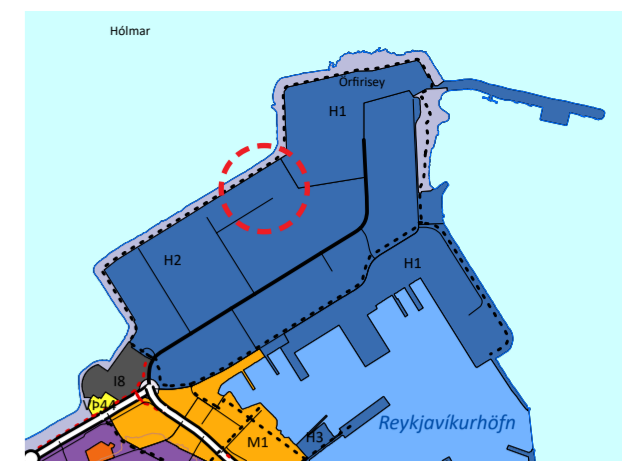
Skilmálar um fjölda bíla- og hjólastæða haldað óbreytt og skulu áfram samræmast Bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar. Lóðirnar eru samkvæmt reglum staðsettar á svæði 1.

Hönnun og yfirbragð byggðar:

- Unnið verði með uppbot 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 byggingarleyfissókn skal fylgja séruppráttur 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 skammtimahjólastæðum skal vera fyrir utan aðalinnangang 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:

ÚTG	Hafnsækin og skyld starfsemi
HAT	Hafnsækin starfsemi/athafnasvæði
Hvb	Hafnsækin starfsemi, verslun, þjónusta og finlegri atvinnustarfsemi - stórmarkaðir víkjandi
ALMENNT	
---	Mörk skipulagssvæðis
---	Núverandi byggingar
---	Fríðlyst ytra byrði bygginga - Verðbólur Grandagarði nr. 15-35, 39-77 og 79-93
---	Verrðun 20. aldar bygginga - Grandagarður 14
Z	Spennistöð
---	Grænt svæði til sérstakra nota, mún, graseyjar og þúfa
---	Lóðamörk
---	Lóðamörk felld niður
---	Byggingarreitur á lóð
---	Byggingarreitur á 3. hæð
---	Kvóð um umferðarrétt, sameiginleg bílastæði á lóðarmörkum og lagnir á lóð - sjá nánar í sérákvæðum lóða
---	Innkeyrsla inn á lóð
---	Leiðbeinandi staðsetning
---	Göngustigur / gangstétt
---	Gata
---	Mörk breytingar

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__

Verkhætti:	Fiskislóð 33 - 37
Verkhliuti:	Deiliskipulagsbreyting
Mælikvæði:	1:2000
Samþykkt:	15.12.25
Útgáfudagur:	RVK
Teiknistöð:	PAM
Yfirfarir:	BA
Verknúmer:	25003-1
Teiknir:	100

Mynd 1



Mynd 2



Mynd 3



Mynd 4



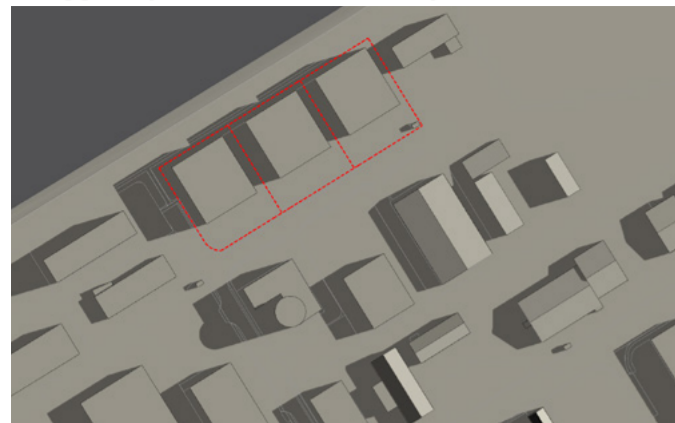
Mynd 5



Mynd 6



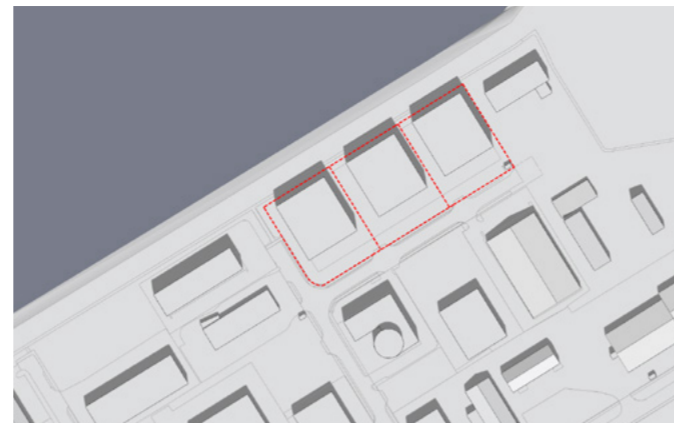
Skuggavarp - sumarsólstöður 21. júní



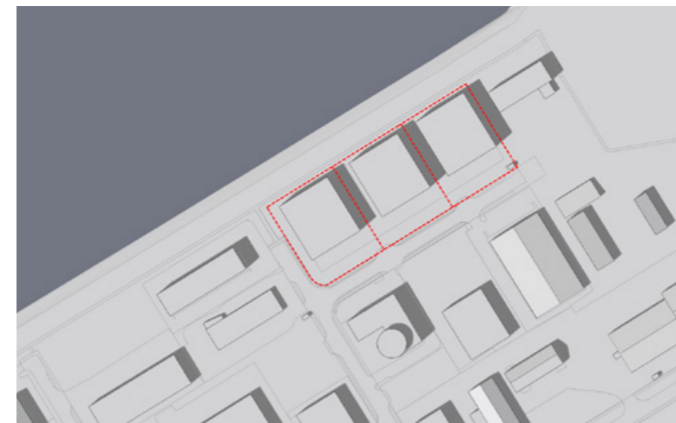
Fyrir breytingu, 7:00



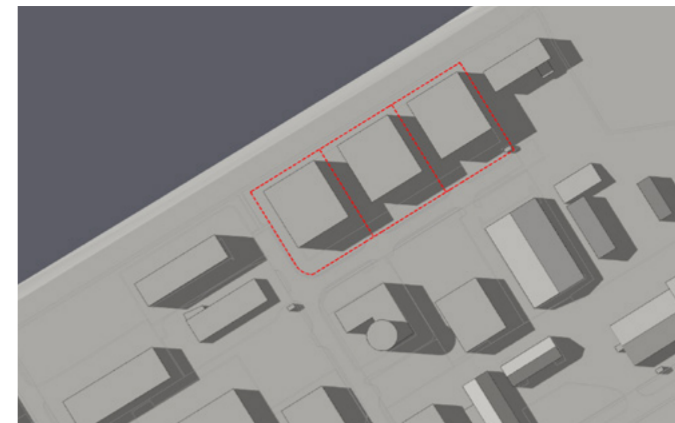
Fyrir breytingu, 10:00



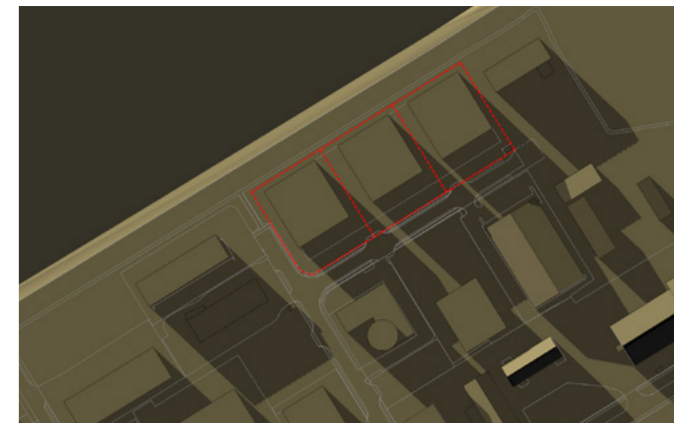
Fyrir breytingu, 13:00



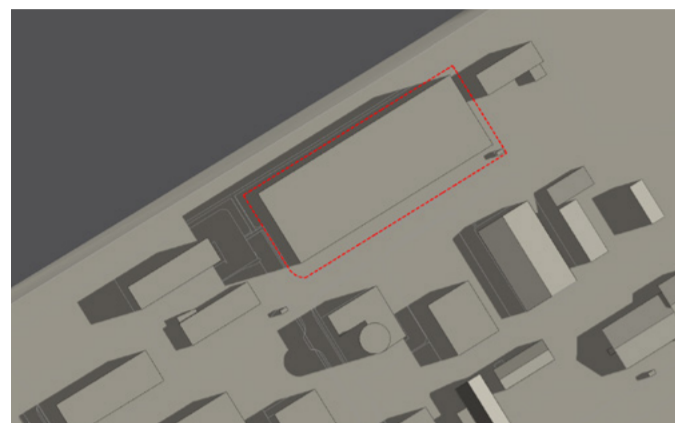
Fyrir breytingu, 16:00



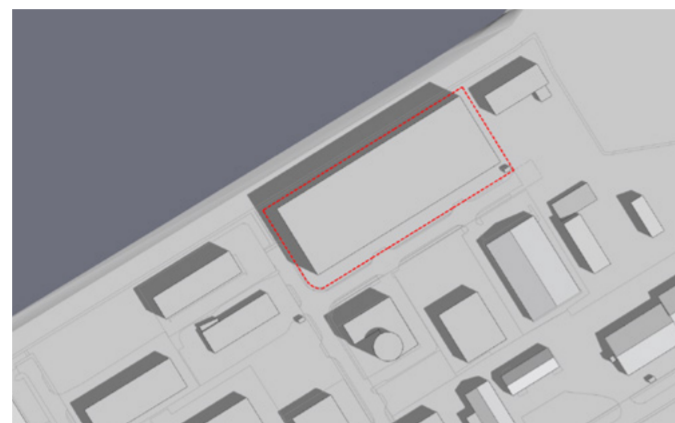
Fyrir breytingu, 19:00



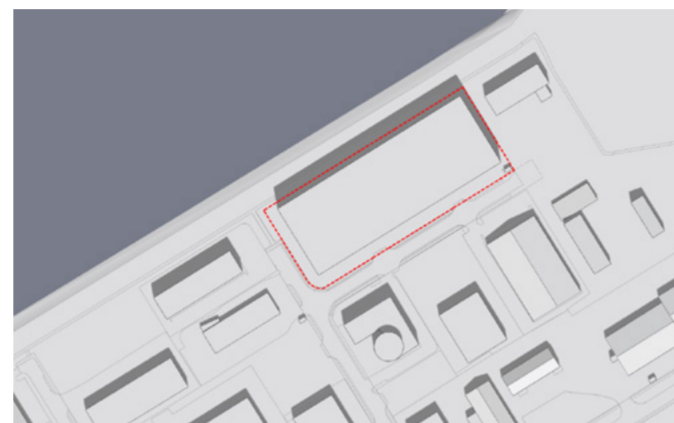
Fyrir breytingu, 22:00



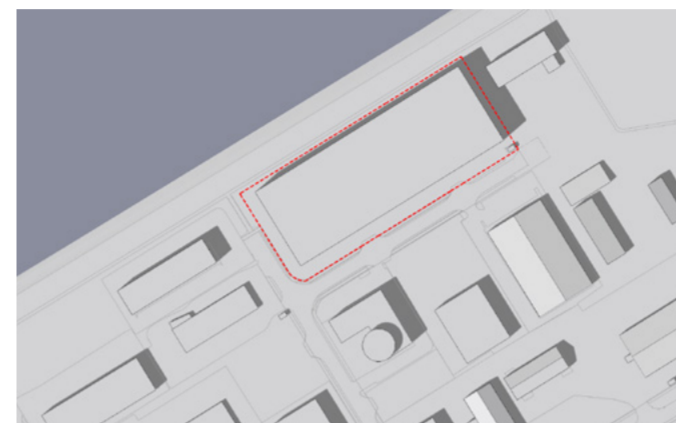
Eftir breytingu, 7:00



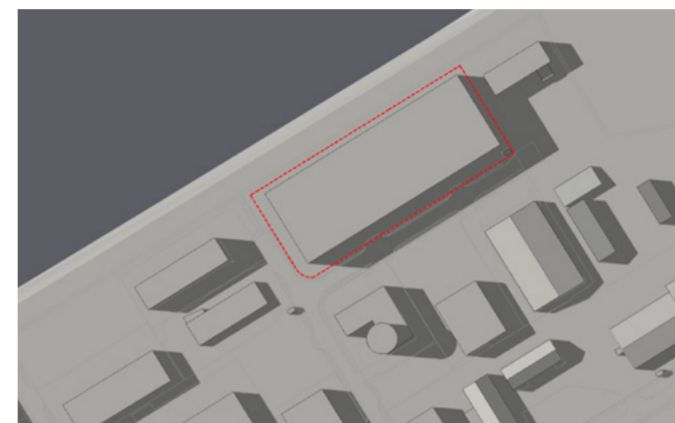
Eftir breytingu, 10:00



Eftir breytingu, 13:00



Eftir breytingu, 16:00

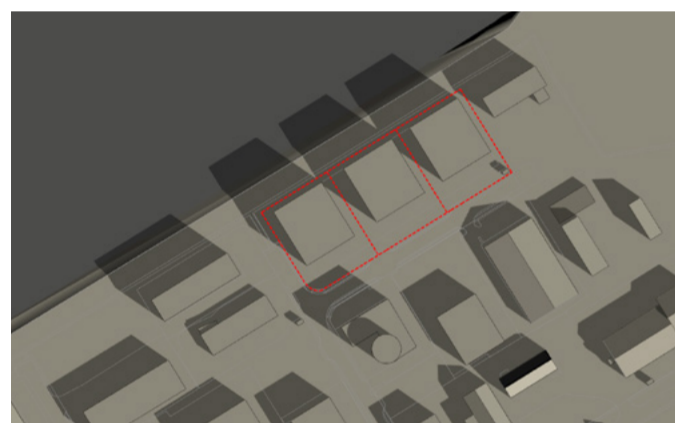


Eftir breytingu, 19:00

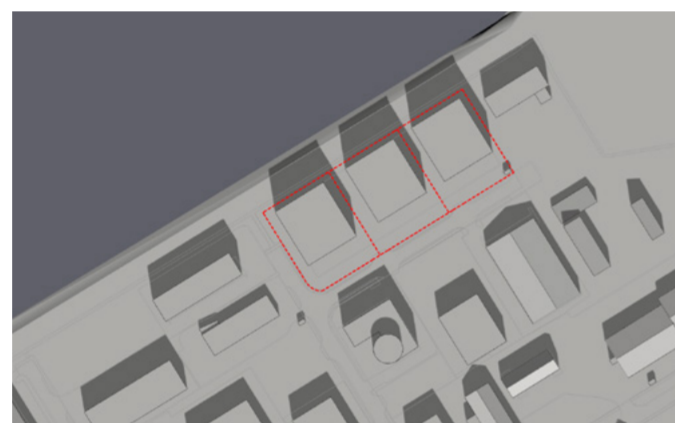


Eftir breytingu, 22:00

Skuggavarp - jafndægur 21. mars/september



Fyrir breytingu, 10:00



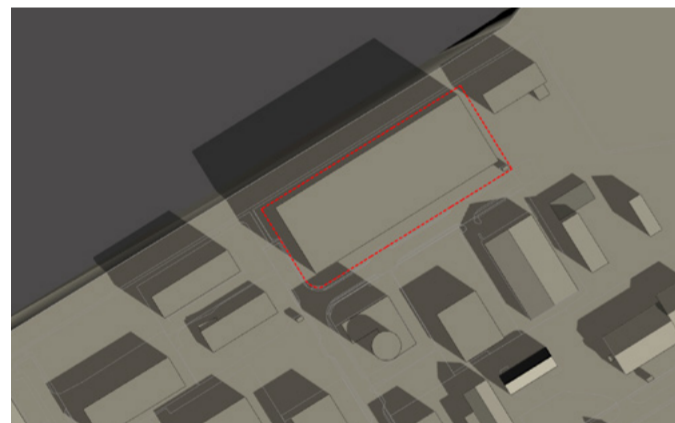
Fyrir breytingu, 13:00



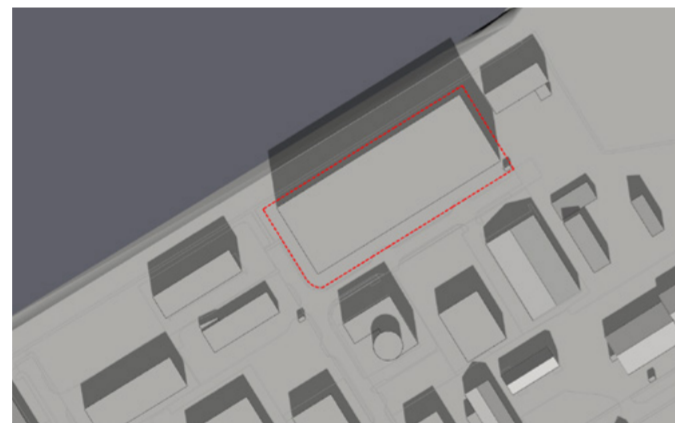
Fyrir breytingu, 16:00



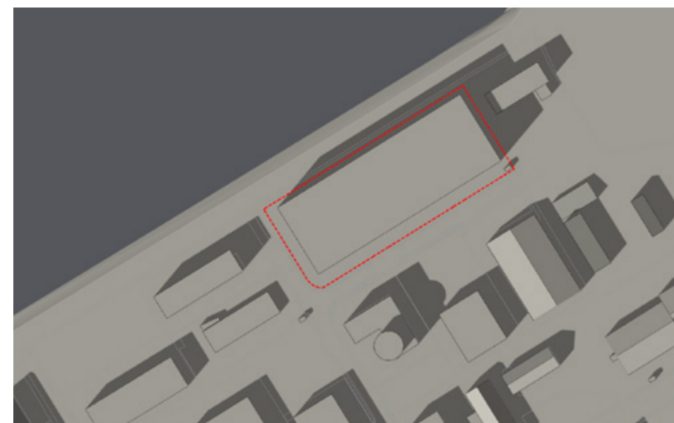
Fyrir breytingu, 19:00



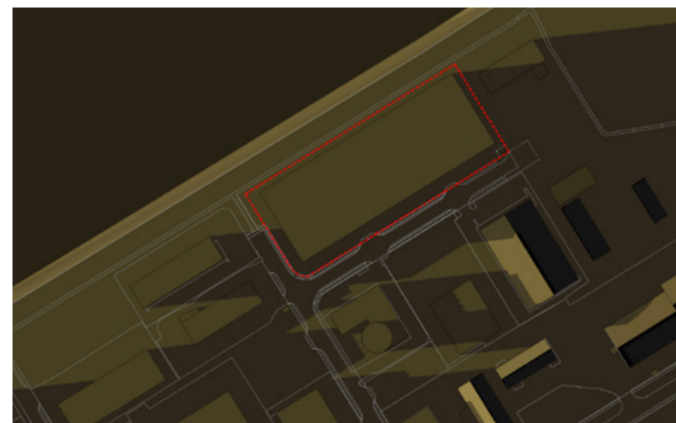
Eftir breytingu, 10:00



Eftir breytingu, 13:00



Eftir breytingu, 16:00



Eftir breytingu, 19:00

Skuggavarp - 21. janúar



Fyrir breytingu, 13:00



Fyrir breytingu, 16:00



Eftir breytingu, 13:00



Eftir breytingu, 16:00

MINNISBLAÐ

SKJALALYKILL

113447-MIN-001-V06

DAGS.

27.03.2026

SENDANDI

Atli Freyr Þorvaldsson, EFLA
Daði Baldur Ottósson, EFLA

VERKHEITI

Samgöngumat - Fiskislóð 33-37

VERKKAUPI

Aztiq Iceland ehf.

DREIFING

Birkir Árnason (Nordic)
Jón Viðar Guðjónsson (Aztiq Iceland)

MÁLAFNI

Samgöngumat, ferðamyndun, áhrif á gatnakerfi, rýni á uppdrætti m.t.t. aðgengis og umferðaröryggis.

Inngangur

EFLU var falið að framkvæma samgöngumat fyrir deiliskipulagsbreytingu á Örfirisey en fyrirhugað er að reisa vöruhús og skrifstofur fyrir starfsemi Alvotech á reit við Fiskislóð 33-37. Á reitnum eru í dag þrjár lóðir sem þarf að sameina og er reiturinn staðsettur í botnlanga af Fiskislóð. Hann afmarkast af botnlangagötum á tveimur hliðum, sjóvarnargarði og göngustíg á einni hlið og lóð Fiskislóðar 37b, þar sem risið hefur skrifstofuhúsnæði með verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæð. Sjá má afmörkun reitsins á mynd 1.



MYND 1 Yfirlitsmynd af Fiskislóð 33-37 (sjá rautt svæði) og nærliggjandi umhverfi. Fiskislóð er megin akstursleiðin í gegnum Örfirisey og frá henni kvíslast botnlangar. Loftmynd fengin úr Borgarvefsjá Reykjavíkur.

Núverandi aðstæður

Skipulagsreiturinn er hluti af Örfirisey þar sem landnotkun einkennist af hafnsækinni stafsemi, verslun og þjónustu, matsölustöðum og skrifstofuhúsnæði. Í aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 er Örfirisey öll skilgreind sem hafnarsvæði og er reiturinn staðsettur á svæði H2 sem er blandað athafnasvæði. Í skipulagsgreinargerð segir að á svæðinu sé gert ráð fyrir hafnsækinni starfsemi og starfsemi sem almennt fellur undir skilgreiningu athafnasvæða, sbr. skipulagsreglugerð.

Reiturinn er byggður á landfyllingu og stendur í dag auður. Á reitnum eru þrjár lóðir (Fiskislóð nr. 33, 35 og 37) sem fyrirhugað er að sameina í eina lóð. Í byggingum gegnt reitnum er hýst afþreying fyrir ferðamenn auk kaffihúss, dekkjaverkstæði og bókabúð og skrifstofur útgáfufyrirtækis. Innst í botnlanganum er þjónustumiðstöð Reykjavíkurborgar og í sömu botnlangagötu suðvestan reitarins eru staðsett m.a. fáein ferðaþjónustufyrirtæki auk bílaþvottastöðvar.

Í aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040 kemur fram markmið um að hlutdeild akandi umferðar fari úr 75% niður í 50%. Samkvæmt ferðavenjukönnun sem framkvæmd var árið 2022 fara íbúar Miðbæjar og Vesturbæjar keyrandi í tæplega helmingi ferða og 6% ferða eru farnar með strætisvagni. Hærra hlutfall ferða eru farnar gangandi samanborið við Reykjavík eða höfuðborgarsvæðisins í heild. Starfsfólk sem mun koma mun til að starfa á reitnum við Fiskislóð 33-37 mun líklega búa víðsvegar um höfuðborgarsvæðið. Íbúar á höfuðborgarsvæðinu sem eru í vinnu fara í ferðir sem bílstjóri í 75% tilfella og í heildina eru 83% ferða til og frá vinnu farnar á bíl. Ferðahlutdeild almenningsgangna til og frá vinnu er 3%, 5% hjóla í vinnuna og 7% slíkra ferða eru farnar gangandi. Sjá má niðurstöður ferðavenjukönnunar og markmið aðalskipulags Reykjavíkur í töflu 1.

TAFLA 1 Niðurstöður á ferðavenjukönnun íbúa ákveðinna svæða í október-nóvember 2022¹ ásamt markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040.

SVÆÐI	BÍLSTJÓRI	FARPEGI Í EINKABÍL	GANGANDI	HJÓLANDI	STRÆTÓ	ANNAÐ
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%
Höfuðb.sv. – ferðir til og frá vinnu	75%	8%	7%	5%	3%	2%
Markmið AR2040 – allar ferðir	50%		35%		15%	

Aðgengi akandi vegfarenda

Aðkoma akandi að reitnum er um Fiskislóð frá hringtorgi við Ánanaust og Mýrargötu, þaðan sem komið er frá Seltjarnarnesi og Vesturbæ Reykjavíkur annars vegar og miðbæ Reykjavíkur hins vegar. Einnig er mögulegt að aka á Fiskislóð um Grandagarð frá hringtorginu og þaðan um Grunnslóð eða Hólmaslóð.

Á Fiskislóð og botnlöngum er hámarkshraðinn 50 km/klst og eru götur og stígar á Örfirisey í eigu Faxaflóahafna. Mýrargata er í eigu Reykjavíkurborgar en Vegagerðin er veghaldari á Ánanaustum. Við hringtorgið mætast því götur í eigu þriggja veghaldara. Rúmlega 13.000 ökutæki aka Fiskislóð við hringtorgið hvern sólarhring samkvæmt umferðartalningu frá hausti 2024. Milli Grunnslóðar og botnlangagötunnar aka hins vegar mun færri, en tæplega

¹ Gallup 2022. Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið, Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, Vegagerðin, Samgöngustofa og Isavia. Vefslóð: https://reykjavik.is/sites/default/files/2023-09/ferdavenjukonnun_2022.pdf

4.700 ökutæki voru metin aka hvern sólarhring á þessum hluta Fiskislóðar vorið 2021. Reikna má með að í dag séu þar um 5.000 ökutæki á ferð hvern sólarhring.

Gatan Fiskislóð er 9 metra breið, sem samsvarar 4,5 metra akreinarbreidd. Botnlangagatan sem reiturinn stendur við eru hvort um sig 8,5 metrar á breidd (4,25 metra breiðar akreinar). Yst á Örfirisey er olíubirgðastöð Olíudreifingar og er akstursleið olíuflutningabíla um Fiskislóð. Gera má ráð fyrir að hópþreifreiðar aki um botnlangann að lóð 43 (Flyover Iceland) en þar er rúttæði.

Aðgengi fyrir vistvæna ferðamáta

Frá Örfirisey að Keldum liggur þróunarás en í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar 2024 segir að með honum eigi að skapa heildstæða samgöngutengingu milli miðborgar og lykilorðarsvæða í austri og vestri, með áherslu á vistvænar samgöngur. Mýrargata er á þessum ás og í aðalskipulaginu segir einnig að endurhanna eigi götuna eins og kostur er sem vistvæna borgargötu, þar sem vistvænir ferðamátar verði í fyrirrúmi. Þá er fyrirhugað að byggja upp blandaða byggð á Vesturbugt, austan við Örfirisey.

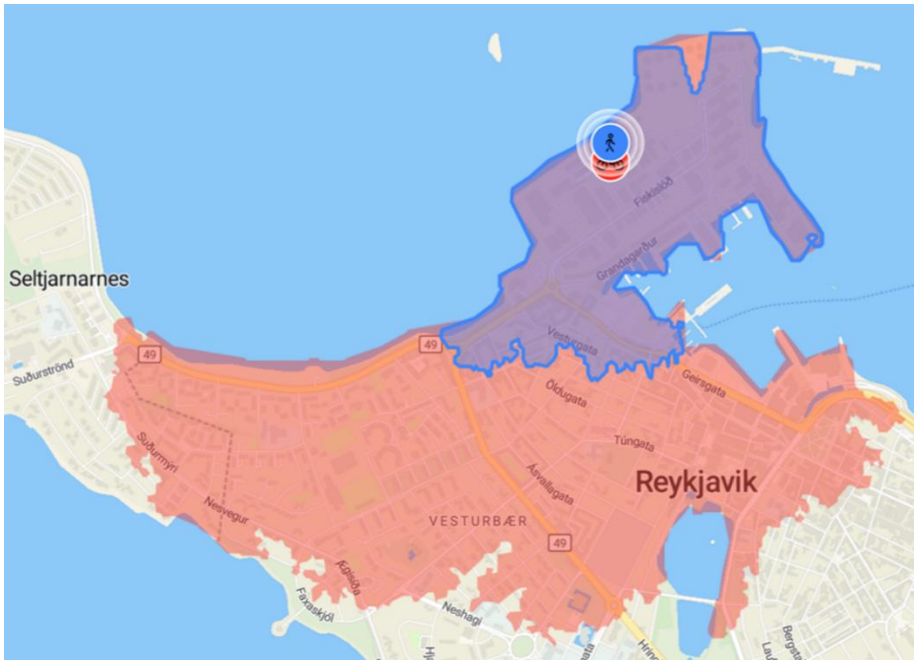
Gangandi og hjólandi

Aðgengi gangandi og hjólandi að reitnum er annars vegar sunnan frá um steyptar gangstéttir meðfram Fiskislóð og hins vegar norðan frá um malbikaðan göngu- og hjólastíg sem liggur meðfram sjóvarnargarði. Gangstéttir við götuna Fiskislóð eru um 2 metra breiðar auk þess sem það er malbikaður tvístefnu hjólastígur sem er um 2,5 metra breiður. Í botnlangagötunni eru þær sömuleiðis um 2 metra breiðar, nema innst við vesturenda reitarins þar sem hún hefur verið endurgerð og breikkuð í 2,5 metra, sjá mynd 2. Sameiginlegur göngu- og hjólastígur sem liggur við sjóvarnargarðinn er um 2 metra breiður en malbikaður tengistígur sem tengist botnlangagötunni er 2,75 metra breiður. Samkvæmt hjólréiðaáætlun Reykjavíkurborgar til ársins 2030 eru ekki nýir stígar fyrirhugaðir á Örfirisey.



MYND 2 Mynd af umhverfi skipulagsreitarins á horni botnlangagötunnar. Gangstétt 2,5 m breið hefur verið endurgerð vestan megin við reitinn og ný niðurtekt búin til. Staðsetning Fiskislóðar 33-37 er merkt með grænbláum fleti. Mynd fengin úr Google Maps – tekin í júlí 2024)

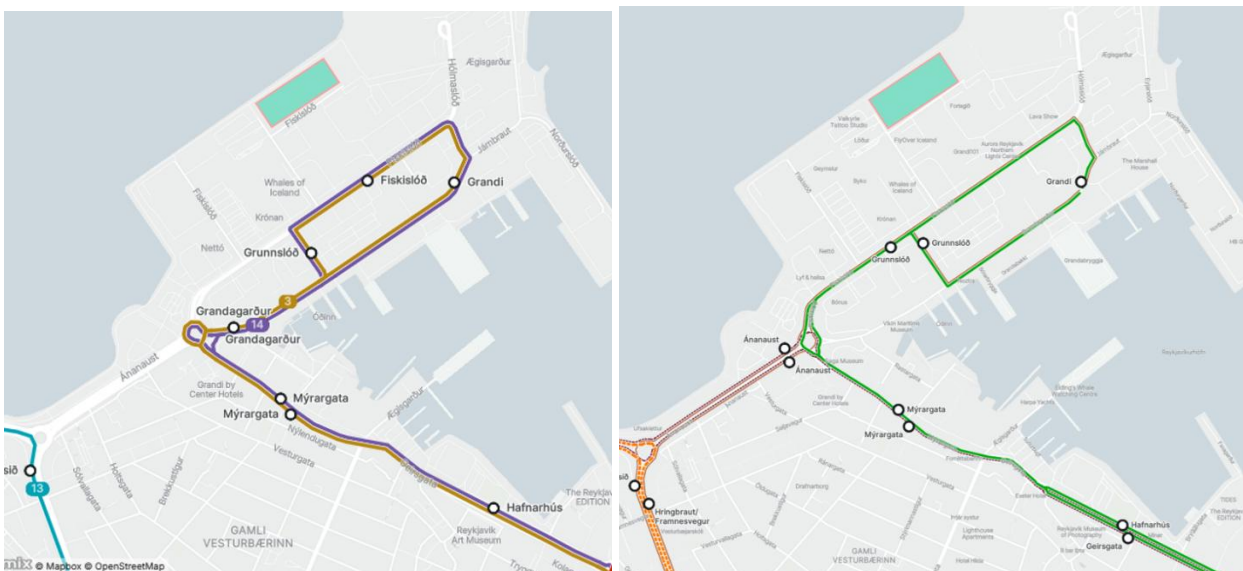
Reiturinn er vel staðsettur hvað varðar aðgengi að ýmissi verslun og þjónustu. Hægt er að komast gangandi að öllum stöðum á Örfirisey á 15 mínútum, sem og Granda, veitingastöðum við Ægisgarð, að JL-húsinu og upp á Framnesveg. Á 10 mínútum er hægt að hjóla frá reitnum m.a. út á Eiðistorg, að Hörpu, í Hljómskálagarðinn og Háskóla Íslands og yfir allan Gamla Vesturbæinn, sjá svæði með fjarlægðum á mynd 3.



MYND 3 Kort yfir hve stórt svæði má komast gangandi á 15 mínútum (blár flötur) eða hjólandi á 10 mínútum (rauður flötur) frá Fiskislóð 33-37. Ýmis verslun og þjónusta auk matsölustaða er í göngu- og hjólafæri frá uppbyggingarreitnum.

Almenningssamgöngur

Í dag aka strætisvagnleiðir 3 og 14 til og frá Örfirisey. Næsta stoppistöð við reitinn er í um 320-340 metra göngufjarlægð, við Grunnslóð/Fiskislóð. Leiðirnar aka hringleið um Örfirisey og stoppa því aðeins við stoppistöðina á ferðum í aðra áttina en báðar leiðir hafa endastöð á Granda. Því þarf að ganga lengri leið í dag til að taka strætó frá Örfirisey þar sem næsta stöð er á Grandagarði sem er í 630 metra göngufjarlægð frá reitnum. Leið 3 ekur á 10 mínútna tíðni á annatíma og leið 14 ekur á 15 mínútna tíðni á annatíma. Sjá má núverandi leiðakerfi Strætó á mynd 4 (til vinstri).

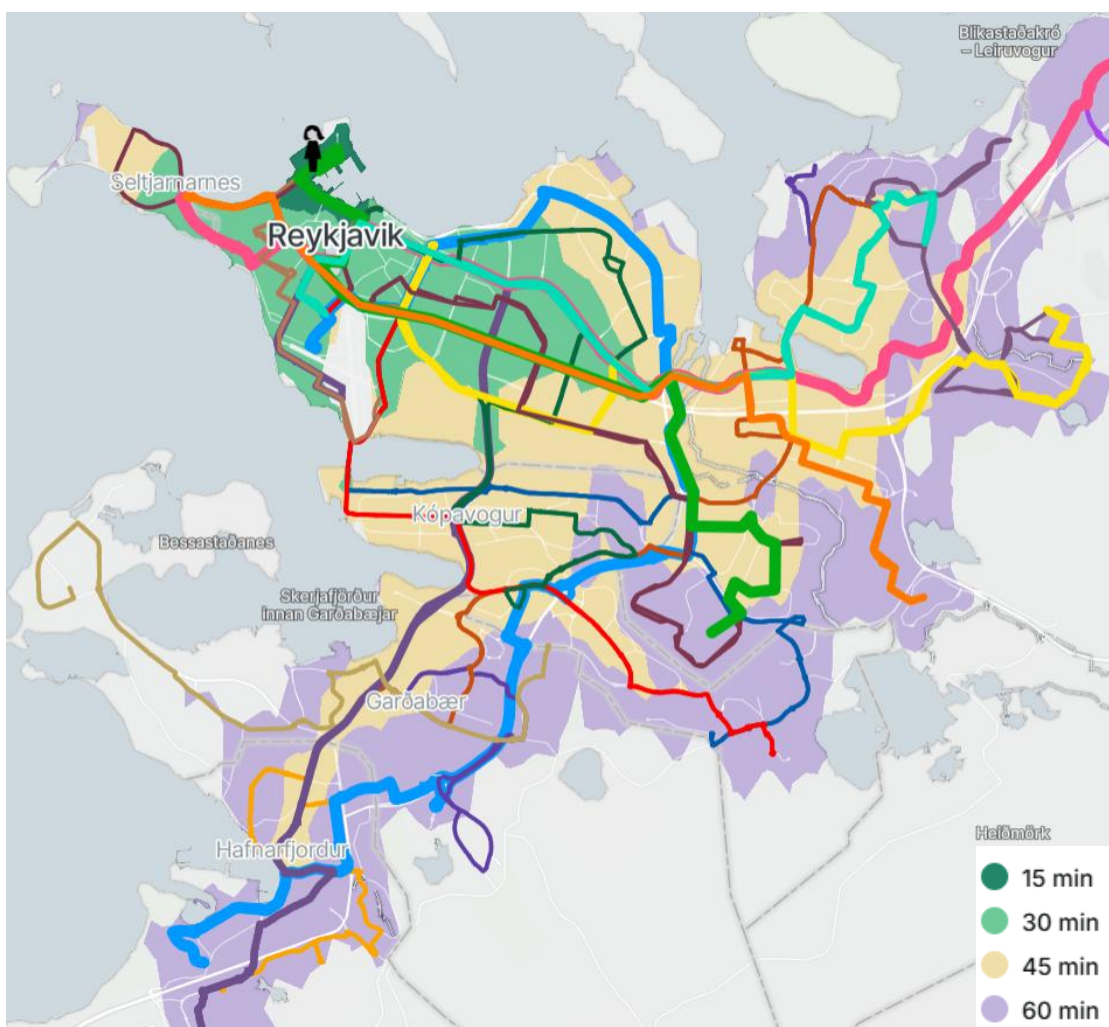


MYND 4 Yfirlit yfir leiðir strætó og stoppistöðvar í göngufæri við Fiskislóð 33-37 (sjá grænblár ferningur). Til vinstri - Núverandi leiðanet, leiðir 3 og 14 stoppa á Örfirisey. Til hægri – strætóleiðir í drögum að Nýju Leiðaneti Strætó. Tvær leiðir stoppa á Örfirisey en leið H stoppar við Ánanaust.

Með innleiðingu á Nýju leiðaneti er ráðgert að tvær leiðir, C og I muni áfram aka út á Örfirisey (sjá mynd 4, til hægri). 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 tíðni og veitti hún íbúum hverfisins m.a. betra aðgengi að matvöruverslunum á Fiskislóð. Þriðja leiðin, 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.

Varðandi akstur um Örfirisey, þá eru akstursleiðir leiða C og I lítillega frábrugðnar leiðum 3 og 14 að því leyti að milli Grunnslóðar og hringtorgsins við Ánanaust og Mýrargötu aki vagnar um Fiskislóð í stað Grandagarðs.

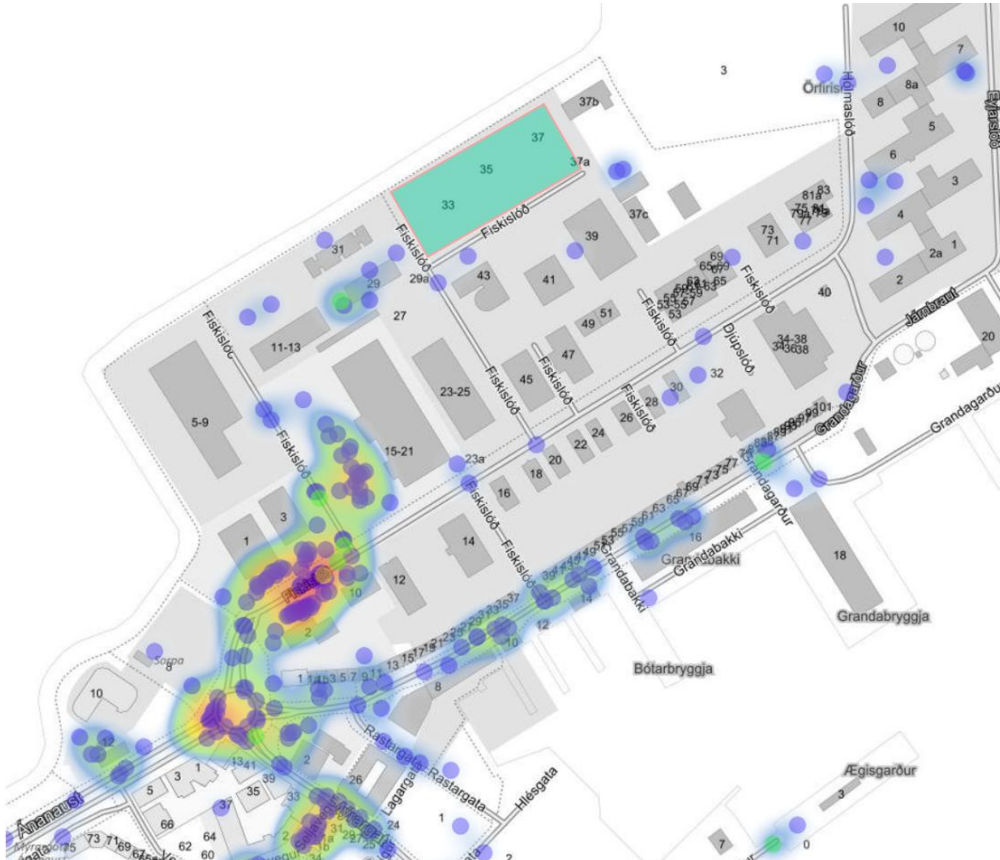
Á mynd 5 má sjá ferðatíma til og frá Örfirisey með almenningssamgöngum en gera má ráð fyrir að stærsti hluti Reykjavíkur vestan Elliðaáa sé innan 30 mín ferðatíma með strætó. Gera má ráð fyrir að margir farþegar skipti úr öðrum leiðum yfir í leiðir C, I eða H til að komast alla leið með almenningssamgöngum.



MYND 5 Ferðatími í Nýju leiðaneti Strætó. Ferðatími til Fiskislóðar (á Örfirisey)..

Umferðaröryggi og slysgreining

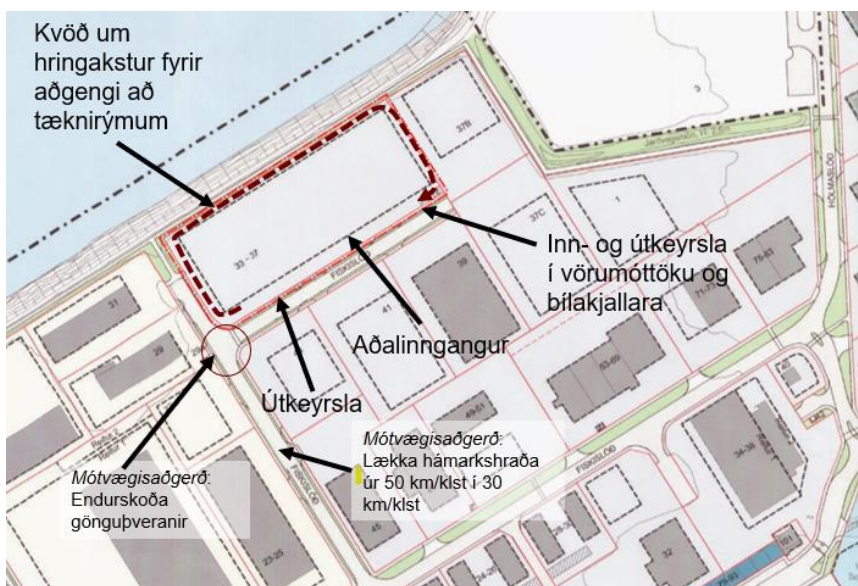
Á Slysavefsja Samgöngustofu má sjá yfirlit yfir öll skráð umferðarslys í umferðinni aftur í tímann. Á árunum 2019-2024 hafa átt sér fjölda óhappa sem flest eiga sér á bílastæðum og við inn- og útkeyrslur þeirra við Fiskislóð 1-3 sem og Fiskislóð 15-21. Þar hafa á sama tímabili átt sér stað þrjú slys með litlum meiðslum og eitt alvarlegt slys í lok febrúar 2020 þar sem ekið var á hjólandi vegfaranda. Fá slys/óhöpp hafa átt sér stað við botnlangagötuna við skipulagsreitinn, en eitt slys átti sér stað með litlum meiðslum við bílapvottastöðina Löður, þar sem ekið var á gangandi vegfaranda innan lóðar.



MYND 6 Slysaskráning Samgöngustofu árin 2019-2024. Staðsetning Fiskislóðar 33-37 er merkt með grænbláum ferningi. Óhöpp án meiðsla eru merkt með bláum hring, slys með meiðslum eru merkt með grænum hring.

Fyrirhuguð uppbygging

Fyrirhuguð er uppbygging á vöruhúsi og skrifstofu Alvotech í einni byggingu en deiliskipulagsbreyting felst í því að sameina þrjár lóðir, auka nýtingarhlutfall, hækka hámarkshæð, færa byggingarreit 10m frá suðurlóðarmörkum og setja heimild fyrir byggingu bílakjallara undir húsinu. Áætlað er að byggingin geti verið allt að 15.600 fermetrar að stærð á fjórum hæðum auk bílakjallara. Hámarkshæð byggingarinnar yrði 18 metrar og nýtingarhlutfall 1,3 ofanjarðar en 0,4 neðanjarðar. Á mynd 7 má sjá uppdrátt að deiliskipulagstillögu, en heildarskipulag fyrir svæðið er frá árinu 2015. Í gildandi deiliskipulag hafa verið teiknaðar tvær inn- og útkeyrslur inn á skipulagsreitinn á suðaustur hlið lóðar. Gert er ráð fyrir að austari inn- og útkeyrsla verði hliðrað til austurs, nær lóðamörkum Fiskislóðar 37B, þannig að aðgengi verði beint að norðausturhlið byggingar. Þá er gert ráð fyrir að hægt verði að aka í kringum húsið til að tryggja aðgengi ökutækja að mögulegum tæknirýmum. Fjarlægð frá lóðamörkum að byggingahlið á norð-vesturhlið byggingar verður óbreytt þ.e. 4,3 m að breidd sem er fullnægjandi breidd fyrir hringakstur.



MYND 7 Deiliskipulagsuppdráttur, breytingartilaga þar sem lóðir eru sameinaðar. Staðsetning Fiskislóðar 33-37 er merkt með rauðum ramma. Inn á myndin eru merktar inn- og útkeyrslur, kvöð um hringakstur, sem og líklega staðsetning á aðalinngangi gesta og starfsmanna í bygginguna. Eins eru merktar tillögur að mótvægisáðgerðum (sbr. umfjöllun á bls. 9).

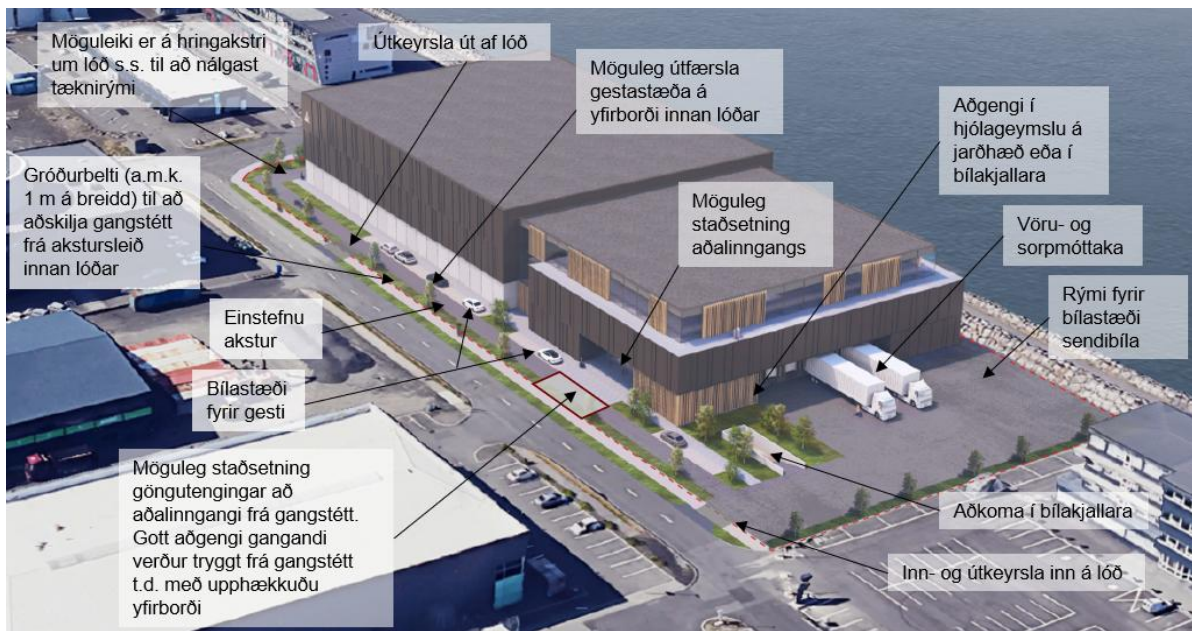
Landnotkun

Ráðgert er að uppbygging verði vöruhús sem samanstandi af tæknirýmum, kæligeymslum, vörugeymslum, vörumóttöku/afhendingu. Til viðbótar verður skrifstofurými. Ekki liggur fyrir endanlegt byggingarmagn eða sundurliðun á byggingarmagni niður á landnotkun á þessu stigi en í þessu samgöngumati var ákveðið að miða ferðamyndun og áætlun á fjölda bíla- og hjólastæða við byggingu á 12.000 fermetra húsnæði með eftirfarandi skiptingu á landnotkun sem talið er að endurspegli starfsemi Alvotech á reitnum vel, sjá töflu 2.

TAFLA 2 Áætlun sundurliðun á 12.000 fm. byggingarmagn á Fiskislóð 33-37 eftir landnotkun.

LANDNOTKUN	BYGGINGARMAGN [m ²]	HLUFALLSLEG SKIPTING
Skrifstofur	2.000	17%
(Léttur) iðnaður	6.000	50%
Vörugeymsla	4.000	33%
Samtals	12.000	100%

Aðgengi að skipulagsreitnum – stíga- og gatnakerfi



MYND 8 Skýringarmynd af mögulegri hönnun hússins á Fiskislóð 33-37. Aðkoma að vörumóttöku, bílakjallara, sem og gestastæða á yfirborði er um inn- og útkeyrslu innst í botnlangagötunni. Fyrirhugað er að útkeyrsla verði við enda gestastæða. Göngutenging eru fyrirhuguð frá gangstétt á mótis við aðalinngangi byggingar.

Á mynd 8 má sjá skýringarmynd af lóðinni, hönnun hússins og aðkomu umferðar inn á lóðina. Ekki er gert ráð fyrir að breyta núverandi gatnainnvíðum eða stígatengingum að skipulagsreitnum en að mati ráðgjafa er þó tilefni til að endurskoða gönguveranir í Fiskislóð og lækka hámarkshraða (sbr. tillögur að mótvægisáðgerðum í næsta kafla og sýndar voru á mynd 7 hér að framan). Aðgengi að skipulagsreitnum verður því í megin dráttum eins og er í dag þ.e. um botnlangagötu Fiskislóðar eða eftir sameiginlegum göngu- og hjólastíg eftir strandlínunni.

Varðandi aðkomu gangandi inn á lóðina, þá er gert ráð fyrir að aðalinngangur gangandi vegfarenda að byggingunni verði á suðausturhlíð hússins þar sem það verður beint aðgengi út á gangstétt, sjá mögulega staðsetningu aðalinngangs á mynd 8. Lögð er áhersla í tillögu að huga sérstaklega að því hvernig inngangur tengist umhverfi og götu. Að auki er gert ráð fyrir gróðurbelti við lóðarmörk þ.e. milli gangstéttar og akstursleiða innan lóðarinnar, sem og meðfram aðliggjandi lóð, en það er gert til að skapa gönguvænna umhverfi og sem í senn auka umferðaröryggi. Gert er líka ráð fyrir skammtímastæðum hjólandi við aðalinngang.

Gert er ráð fyrir að megin aðkoma akandi og hjólandi, verði inn á reitinn um austari innkeyrsluna þar sem það verður aðgengi að bílastæðum, hjólageymslu, sorp- og vörumóttöku:

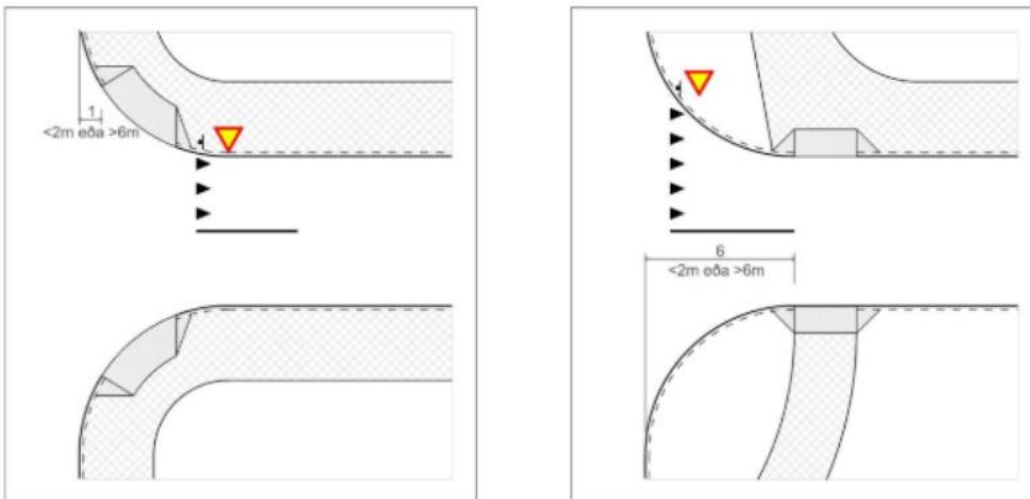
- Meðfram byggingu á suðausturhlíð verður einstefnu akstur. Þaðan verður aðgengi að aðalinngangi og gesta stæðum. Gestir/viðskiptavinir mun því aka inn um austari innkeyrslu og út um vestari útkeyrslu. Hægt verður að aka áfram umhverfis bygginguna en það er gert til að tryggja aðgengi akandi að tæknirýmum.
- Ráðgert er að staðsetning ramps niður í bílakjallara yrði sömuleiðis á norðausturhlíð byggingarinnar þar sem aðgengi til og frá rampi er um austari inn- og útkeyrslu. Í bílakjallara verður aðgengi að stæðum fyrir starfsmenn, rafhleðslu og aðra notkun – sjá nánari umfjöllun í kafla um fjölda bíla- og hjólastæða.
- Hjólageymsla verður á jarðhæð eða í bílakjallara. Verði hjólageymsla í bílakjallara er gert ráð fyrir að starfsmenn sem komi á hjóli fari upp og niður sama ramp í kjallarann og starfsmenn sem koma á einkabíl, sjá nánari tillögur að útfærslu hér á eftir í kafla um fyrirkomulag hjólastæða á bls 13.
- Sorp- og vöruflutningabílar munu einungis notast við austari innkeyrsluna og athafna sig að fullu innan lóðar.

Áhrif uppbyggingar og mótvægisáðgerðir

Aðgengi með vistvænum samgöngum

Í deiliskipulagstillögu er gert ráð fyrir óbreyttum stígatengingum fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur. Eins og fram kom fyrr í minnisblaðinu býður staðsetning reitarins upp á gott aðgengi að verslun og þjónustu sem er staðsett ýmist innan 5 til 10 mín göngu- og hjólafjarlægðar frá reitnum. Er mat ráðgjafa að aðgengi fyrir gangandi og hjólandi til og frá skipulagsreitnum eftir stígakerfi borgarinnar sé gott í dag og það verði betra í framtíðinni með frekari uppbyggingu hjólainnviða í Reykjavík s.s. eftir Mýrargötu. Mikilvægt er að tryggja góða hjólainnviði til og frá Örfirisey, sem og innan svæðisins, til að tryggja hátt hlutfall hjólandi.

Helstu umbætur sem hægt væri að standa að snúa að útfærslu göngupverana í botnlangagötunni. Núverandi göngupverun á þessum stað er utar en sýnt er á uppdrættinum og þarf að þvera rúma 20 metra á akbraut í stað 9 metra ef þverunin væri staðsett aftan við biðskyldupríhyrninga, sjá dæmi um samanburð á útfærslu göngupverana á mynd 8. Að auki, þar sem að göturnar eru yfir 7 metrar á breidd, væri æskilegt að framkvæma hraðatakmarkandi aðgerðir við göngupveranirnar, s.s. setja miðeyju á milli aksturstefna. Lagt er til að skoða að verði með Reykjavíkurborg hvort tilefni sé til að endurskoða staðsetningu og útfærslu þverunarinnar í samræmi við leiðbeiningar um göngupveranir.



MYND 9 Æskileg útfærsla göngupverana við gatnamót skv. leiðbeiningum Reykjavíkurborgar og Vegagerðarinnar.

Að mati ráðgjafa er einnig talið líklegt að gengið/hjólað yrði að byggingunni á gangstéttinni austan megin í botnlangagötunni frá aðalgötu Fiskislóðar frekar en vestan megin. Þó er ekki hægt að útilokað gönguleið vestan megin í götunni verði notuð til að komast að byggingunni og er því lagt til að koma fyrir nýrri vestur-austur þverun á botnlangagötunni nærri skipulagsreitnum.

Á Fiskislóð og í botnlangagötunni er 50 km/klst. hámarkshraði. Lagt er til að hámarkshraði í botnlangagötunni sé lækkaður í 30 km/klst. til að bæta umferðaröryggi. Að öðru leyti eru ekki lagðar til fleiri aðgerðir í tengslum við bætt umferðaröryggi en nefnt hefur verið hér að ofan.

Aðgengi að almenningssamgöngum

Almenningssamgöngur eru í dag eru góðar á Örfirisey en munu eflast í framtíðinni með aukinni tíðni en auk þess verða leiðirnar fleiri sé talin með leið H sem mun stoppa við Ánanaust eins og farið var yfir ofar í minnisblaðinu. Áfram verða stoppistöðvar innan 400 m ríðs þ.e. hæfilegrar göngufjarlægðar frá reitnum og í Nýju leiðaneti er

hringleið um Örfirisey breytt á þann hátt að styttra verður fyrir starfsmenn að taka strætó frá Örfirisey þar sem stoppistöð mun flytjast frá Grandagarði og á Fiskislóðina, og er það til bóta.

Ekki er gert ráð fyrir sérrými almenningssamgangna 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 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.

Aðgengi sorp- og vörubifreiða

Eins og fram hefur komið verður aðgengi að sorp- og vörumóttöku á norðausturhlíð byggingar um austari inn- og útkeyrslu. Gert er ráð fyrir að vöruflutningabifreiðar sem og sorpbílar munu geta að fullu athafnað sig innan lóðar og þar er komið í veg fyrir það að ökutæki munu bakka þvert yfir gangstétt til eða frá götunni. Það er gott m.t.t umferðaröryggis þar sem hættu á árekstrum við óvarða vegfarendur haldið í lágmarki. Akstursferlar um Fiskislóð voru kannaðir fyrir stórar vöruflutningabifreiða, sjá nánari umfjöllun í kafla um greiningu akstursferla.

Fjöldi bíla- og hjólastæða

Viðmið um bílastæði og lágmark hjólastæða

Samkvæmt reglum Reykjavíkurborgar um bíla- og hjólastæðafjölda er uppbyggingarreiturinn 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 fyrir bíla- og hjólastæði.

LANDNOTKUN	FERMETRAR FYRIR HVERT BÍLASTÆÐI - VIÐMIÐ [m ²]	FERMETRAR FYRIR HVERT BÍLASTÆÐI - HÁMARK [m ²]	FJÖLDI HJÓLASTÆÐA Á 100 m ² - LÁGMARK
Skrifstofur	200	75	0,5-3
(Léttur) iðnaður	300	100	0,2-0,6
Vörugeymsla	1.500	360	0,2-0,6

Eins og kom fram í töflu 2 um fyrirhugaða uppbyggingu er gert ráð fyrir í þessu samgöngumati að byggingarmagns skiptist í vörugeymslu, léttan iðnað og skrifstofurými. Miðað við þær forsendur, má sjá útreikning í töflu 4 á kröfum sem gerðar eru til fjölda bíla- og hjólastæði þarf fyrir uppbyggingu af þessu tagi. Rétt er að áréttta að hér er um að ræða viðmiðunarfjölda bílastæða, sem og lágmarksfjölda hjólastæða.

TAFLA 4 Fjöldi bíla- og hjólastæða við Fiskislóð 33-37 miðað við reglur Reykjavíkurborgar.

LANDNOTKUN	STÆRÐ [m ²]	VIÐMIÐUNARFJÖLDI BÍLASTÆÐA	LÁGMARKSFJÖLDI HJÓLASTÆÐA
Skrifstofa	2.000	10	10-60
Léttur iðnaður	6.000	20	12-36
Vörugeymsla	4.000	3	8-24
Samtals	12.000	33	30-120
<i>Þar af stæði fyrir hreyfihamlaða</i>		3	

Miðað við útreiknað viðmið um fjölda stæða í reglum Reykjavíkurborgar, reiknast heildarfjöldi samtals 33 bílastæði fyrir áætlað byggingarmagn á skipulagssvæðinu. Til samanburðar reiknast 99 bílastæðum ef miðað væri við hámarks fjölda. Lágmarksfjöldi hjólastæða reiknast 30-120 talsins.

Nánara mat á bílastæðapörf

Til að áætla betur fjölda bílastæða sem þörf er á, var notast við upplýsingar í þarfalýsingu fyrir uppbygginguna (dags. 03.03.2026). Þar kemur eftirfarandi fram:

- Áætlaður fjöldi starfsmanna.
 - Gert er ráð fyrir að rýmisþörf skrifstofu sé um 15 m² per starfsmaður fyrir skrifstofuhluta hússins. Það samsvarar allt að 130 starfsmönnum í skrifstofuhluta hússins þegar starfsemin verður komin í fullan gang og húsið fullnýtt.
 - Gert er ráð fyrir allt að 30 starfsmönnum í vöruhúsinu sem samsvarar rýmisþörf um 300 m² per starfsmaður.
 - Heildarfjöldi samsvarar því um 160 starfsmenn.
- Bílastæði fyrir litla sendibíla (um 5 m á lengd). Gert er ráð fyrir að þörf sé á stæðum fyrir 10 sendibíla sem notaðir eru til að sendast með minni sendingar á milli Sæmundargötu og Fiskislóðar. Bílarnir verða geymdir á nóttinni á Fiskislóðinni.
- Bílastæði fyrir meðal-stóra sendibíla (um 7 m lengd, geta verið allt að 2,8 m á hæð).
- Bílastæði fyrir starfsmannabíla. Gert er ráð fyrir þörf fyrir allt að 8 rafbílum fyrir starfsmenn til að sinna vinnutengdum erindum. Bílarnir verða geymdir á nóttinni á Fiskislóðinni.
- Bílastæði fyrir gesti/viðskiptavinum. Gert er ráð fyrir 10+ manna hópar (s.s. birgjar, viðskiptavinir, eftirlitsaðilar) komi reglulega.

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 5.

TAFLA 5 Áætluð bílastæðapörf miðað við að 20% eða 30% starfsmanna komi á bíl til vinnu, borin saman við núverandi ferðavenjur.

LANDNOTKUN EFTIR HÆÐ BYGGINGAR	STÆRD (FM)	RÝMI PER STARFSMAÐUR (M ² /STARFSM.)	FJÖLDI STARFSMANNA (NÁMUNDAÐ NIÐUR Í NÆSTA HEILA TUG)	BÍLASTÆÐAPÖRF VEGNA STARF..SMANNA SEM FERÐAST SEM BÍLSTJÓRI TIL VINNU M.V. EFTIRFARANDI HLUTFALL		
				Breyttar ferðavenjur		Núverandi ferðavenjur
				20%	30%	71%
Skrifstofa	2.000	15	130	27	40	94
Léttur iðnaður	6.000	300	20	4	6	14
Vöruheymsla	4.000	300	10	3	4	9
Samtals	12.000		160	34	50	118

Samkvæmt útreikningum miðað við breyttar ferðavenjur er áætluð bílastæðapörf fyrir starfsmenn 34-50 bílastæði. Sé miðað við núverandi ferðavenjur reiknast bílastæðapörfin mun hærri, eða nærri 120 talsins. Eins og sjá má, þá reiknast fjöldi bílastæða miðað við breyttar ferðavenjur nokkuð nærri viðmiði um fjölda bílastæða sem var 33 stæði (sbr. tafla 4).

Sé gert ráð fyrir til viðbótar bílastæðum fyrir sendibíla (10 talsins), meðal-stórum sendibílum (5 talsins), starfsmannabílum (8 talsins) og gestastæðum (10 talsins), þá samsvarar það í heildina 67-83 bílastæðum (miðað við að 20% til 30% starfsmanna koma á bíl).

Tillaga að bílastæðafjölda

Ekki er hægt að slá föstu hvað það koma með að vinna margir í fyrirhugaðri uppbyggingu á Fiskislóð 33-37 í framtíðinni. En byggt á þarfalýsingu frá Alvotech og landnotkun sem fjallað var um hér að framan, þá má gera ráð fyrir að þarna geti starfað um 160 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 160 manna vinnustað, kallar það á uppbyggingu **40 bílastæða fyrir starfsmenn**, þar af séu tvö 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 **gestastæði séu 10 talsins**, þar af sé tvö stæði fyrir hreyfihamlaða. Heildarfjöldi stæða fyrir hreyfihamlaðra er þar með fjögur talsins sem samræmist byggingarreglugerð.

Enn fremur er lagt til að til viðbótar sé gert ráð fyrir eftirfarandi stæðum fyrir starfsemi Alvotech:

- 10 stæðum fyrir sendibíla.
- 5 stæðum fyrir meðal-stóra sendibíla
- 8 stæðum fyrir starfsmannabíla.

Í heildina eru þetta því 73 stæði sem þörf er á fyrir uppbygginguna á Fiskislóð 33-37.

Fyrirkomulag bílastæða

Gert er ráð fyrir að bílastæðum fyrir starfsmenn, sendibíla og starfsmannabílum sé komið fyrir í kjallara. Gert er ráð fyrir að gestastæðum verður að mestu komið ofanjarðar samsíða húsbýggingu með sambærilegum hætti og sýnt er á mynd 8, og að stæðum fyrir meðal-stórum gestastæðum verðu komið fyrir ofanjarðar á plani við vörumóttöku. Heildarfjöldi stæða fyrir bíla og sendibíla (73 talsins) er áætlað að skipta með eftirfarandi hætti:

- Bílakjallari – 58 bílastæði fyrir starfsmenn, sendibíla og starfsmannabíla
- Stæði á yfirborði
 - 10 gesta stæði á yfirborði samsíða húsbýggingu
 - 5 stærri bílastæðum á bílplanum fyrir meðal-stóra sendibíla

Til viðbótar er gert ráð fyrir að vörubílum (gámabílum) verði lagt við dokkur í vöruafhendingu/móttöku. Þessi stæði eru óskilgreind og ekki hluti af heildarfjölda bílastæða.

Fyrirkomulag bílastæða fyrir hreyfihamlaða (þ.e. fjöldi, staðsetning, stærð og önnur útfærsla) skal fara eftir byggingarreglugerð, gr. 6.2.4 þar sem tafla 6.04 gildir fyrir skipulag þar sem fjöldi almennra stæða er ákveðinn. Miðað við 65 stæði skal samkvæmt reglugerðinni tryggja að fjögur stæði af heildarfjölda verði fyrir hreyfihamlaða. Stæði hreyfihamlaðra verða staðsett sem næst aðalinnangi byggingar ofan- og neðanjarðar, en gera má ráð fyrir að gestir muni nýta stæði hreyfihamlaðra á yfirborði en starfsmenn stæði sem verða í bílakjallara.

Fjöldi hjólastæða

Útreiknaður lágmarksfjöldi hjólastæða er á bilinu 30 til 120 hjólastæði á skipulagssvæðinu skv. reglum Reykjavíkurborgar. Hjólastæðum má skipta í tvennt: langtíma- og skammtíma. Langtíma stæði nýtast helst starfsfólki og gestum sem leggja hjólum sínum lengur en fjórar klukkustundir í senn. Skammtíma stæði nýtast

helst gestum fyrirtækja sem leggja skemur en fjórar klukkustundir. Skv. viðmiðum Reykjavíkurborgar eiga 90% hjólastæða við skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði að vera langtímastæði og 10% skammtímastæði.

Lagt er til að fjöldi langtímastæða samsvari að lágmarki 25% af áætluðum starfsmannafjölda sem jafngildir um 40 hjólastæðum. Til viðbótar er lagt til að gera ráð fyrir 5 hjólastæðum fyrir rafhjól í eigu fyrirtæksins, þannig að heildarfjöldi langtímastæða sé a.m.k. 45 stæði. Lagt er til að fjöldi skammtímastæða sé um 10 talsins. Heildarfjöldi hjólastæða verði því að lágmarki 55 stæði.

Fyrirkomulag hjólastæða

Afar mikilvægt er að langtímastæði séu þægileg í notkun og örugg, gjarnan yfirbyggð og jafnvel aðgangsstýrð og/eða vöktuð. Gert er ráð fyrir að aðgengi að hjólageymslum (hjólastæðum) fyrir starfsmenn verði innan byggingar á jarðhæð eða í bílakjallara. Hvort sem hjólageymslur séu á jarðhæð eða bílakjallara, þá þarf að tryggja gott aðgengi að búningsklefum frá hjólageymslu t.d. með stuttri vegalengd og fáum hurðum á milli.

Verði hjólastæði í bílakjallara þarf að tryggja eftirfarandi:

- aðgengi sé í og úr lyftu að hjólageymslu sé hún í bílakjallara.
- Við hönnun bílakjallara þarf að 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%² og breidd ramps þannig að hægt sé að koma fyrir sérrými fyrir hjólandi (að lágmarki 1,3m á breidd)³.

Verði unnt að koma fyrir hjólageymslum á jarðhæð, þá er það ákjósanlegri kostur.

Aðgengi að skammtíma hjólastæðum skal vera fyrir utan aðalinngang og er lagt til að þeim sé komið undir skyggni til að koma í veg fyrir að það rigni eða snjó í hjólin.

Öll hjólastæði ættu að hafa stand eða búnað sem styður við hjólið og að hægt sé að læsa grind hjólsins við stæðið.

Ferðamyndun

Ferðamyndun og áhrif hennar á gatnakerfi var reiknuð með tveimur aðferðum. Fyrri aðferðin reiknar ferðamyndun út frá ferðasköpunarstuðlum og síðari aðferðin byggir á þarfalýsingu frá lóðarvilyrðishafa.

Ferðamyndun vegna uppbyggingarinnar getur annars vegar verið reiknuð út frá ferðamyndunarstuðlum og hins vegar út frá upplýsingum um fjölda starfsfólks, ferðavenjur og fyrirhugaða flutningaumferð vegna starfseminnar.

Ferðamyndun með ferðasköpunarstuðlum: Útreikningar byggja á reynslutölum á höfuðborgarsvæðinu og erlendis þar sem fjöldi ferða er áætlaður út frá stærð og tegund landnotkunar. Áætluð ferðamyndun er reiknuð út frá sömu skiptingu landnotkunar og notast var við í útreikningum um fjölda bíla- og hjólastæða

² Hér er stuðst við viðmið í Hönnunarleiðbeiningum fyrir hjólareiðar, töflu 7. Þar er að finna viðmið um að 10% halli sé æskilegur/ásættanlegur fyrir 15-30 m lengd á stíg. Hönnunarleiðbeiningarnar (gefnar út af Vegagerðinni og sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu árið 2019 má finna á vefslóð: <https://www.vegagerdin.is/media/2023/10/honnunarleidbeiningar-fyrir-hjolreidar-2019-12-19-002.pdf>

³ Í sömu leiðbeiningum kemur fram í töflu 6 að lágmarksbreidd einstefnu hjólastígs sé 1,3 m. Að mati ráðgjafa er ásættanlegt að gera ráð fyrir þeirri breidd fyrir bílakjallara/hjólageymslu af þessari stærðargráðu þar sem búast má við mestri umferð hjólandi og akandi inn í kjallarann að morgni, og út síðdegis.

hér að ofan nema horft er á vöruhúsið sem eina heild (þ.e. iðnaður/vöruhús sameinað). Ferðamyndun þ.e. sólarhringsumferð akandi er reiknuð út frá stuðlum og byggingarmagni eins og sjá má í töflu 5.

TAFLA 6 Fjöldi bílferða á sólahring til og frá Fiskislóð 33-37 miðað við ferðamyndunarstuðla.

LANDNOTKUN	STÆRÐ [m ²]	BÍLFERÐIR Á m ²	FJÖLDI BÍLFERÐA Á DAG
Skrifstofa	2.000	0,12	240
Vöruheymsla	10.000	0,04	400
Samtals	12.000		640

Miðað við útreikning á ferðamyndun má búast við rúmlega 600 bílferðum á sólahring vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á Fiskislóð. Ferðasköpun fyrir aðra ferðamáta var ekki sérstaklega reiknuð með þessari aðferð.

Ferðamyndun byggð á gögnum um fyrirhugaða uppbyggingu: Jafnan liggja ekki fyrir ítarlegar upplýsingar um atvinnustarfsemi við gerð samgöngumats en við gerð þessa samgöngumats fengust upplýsingar⁴ um áætlaðan fjölda starfsmanna og umfang flutningaumferðar. Byggt á þeim upplýsingum og áætluðum ferðavenjum starfsmanna til og frá vinnu þar sem um 25% ferða er á bíl (sbr. umfjöllun í *tillaga að bílastæðafjöldi*) má áætla að um 215 bílferðir myndist á dag vegna uppbyggingarinnar. Af þessum 215 bílferðum eru 60 ferðir flutningabíla. Pungaumferð (umferð gámabíla) er áætluð um 10 ferðir á dag að hámarki.

Að mati ráðgjafa er útreiknuð ferðamyndun byggð á gögnum frá uppbyggingaraðila líklegri en sú sem reiknast með ferðasköpunarstuðlum miðað við núverandi uppbyggingaráform.

Afköst hringtorgsins við Mýrargötu, Ánanaust, Fiskislóð og Grandagarðs

Árið 2017 var framkvæmd umferðargreining á hringtorgi Mýrargötu, Ánanaust, Fiskislóð og Grandagarðs⁵. Tilgangur þeirrar greiningar var að geta greint hversu mikið umferð gæti aukist um gatnamótin án þess að það valdi verulegum umferðartöfum (þ.e. verði umferðarvandamál). Í niðurstöðum kemur fram að mesta umferðin er síðdegis. Metið var að armur hringtorgsins inn á Fiskislóð þoli nokkra umferðaraukningu á hánnatíma síðdegis, um 145 ökutæki inn á og 335 ökutæki út frá Örfirisey. Þær tölur miða við mælingar frá árinu 2016, en samkvæmt þeim fóru 564 ökutæki inn á Fiskislóð og 688 ökutæki út á hringtorgið þaðan, eða um 1.250 ökutæki samtals á hánnatíma síðdegis. Nýjar mælingar frá árinu 2024 sýna að umferð hefur aukist og fóru þá yfir 1.400 ökutæki um Fiskislóð við hringtorgið á hánnatíma síðdegis. Miðað við þá fjölgun er minna rými til aukinnar umferðar á

⁴ Í þarfalýsingu kemur fram að ætlaður starfsmannafjöldi er 130 talsins. Hér er gert ráð fyrir að hver starfsmaður fari eina ferð á dag til og frá skipulagssvæðinu. Áætlaðar vöruflutningsferðir/sendingar eru áætlaðar að hámarki 35 á dag og var margfaldað með tveimur til að reikna bílferðir þ.e. gert ráð fyrir að fyrir hver sendingu fari ökutæki til og frá skipulagssvæðinu. Eins er gert er ráð fyrir að hver starfsmannabíll fari að meðaltali 2 ferðir á dag (4 bílferðir samtals í báðar áttir) og gert er ráð fyrir 15 gestum á bíl á dag að meðaltali t.d. vegna funda eða póstsendinga (30 bílferðir samtals í báðar áttir).

⁵ Reykjavíkurborg/Mannvit, 2017. Mýrargata umferðargreining.

háannatíma síðdegis; þ.e. þolmörk gatnamótana er aukin umferð um 100 ökutæki inn og 200 ökutæki út frá Fiskislóð á háannatíma síðdegis.

Séu sömu umferðarforsendur notaðar fyrir uppbyggingu reitarins við Fiskislóð 33-37 og í umferðargreiningunni frá 2017, má áætla að hlutfall umferðar á hánnatíma síðdegis sé 14% af sólarhringsumferð og skiptast þannig að hlutfall umferðar er 17% inn/83% út fyrir skrifstofuhlutann og 12% inn/88% út fyrir vöruhúsið. Þar sem mat á ferðamyndum bílaumferðar reiknaðist hærra með ferðasköpunarstuðlum, þá voru notast við þær niðurstöður (þ.e. 640 bílferðir) til að færa varfærnislegra mat á þolmörk hringtorgsins, sjá niðurstöður í töflu 6.

TAFLA 7 Áætluð aukning á fjölda bílferða á Fiskislóð við hringtorg á gatnamótum Mýrargötu, Ánanaust, Fiskislóð og Grandagarðs á hánnatíma síðdegis. Fjöldi bílferða er námundaður upp í næsta heila tug.

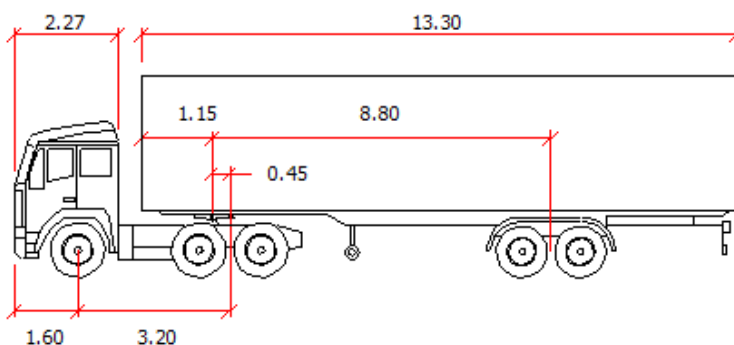
LANDNOTKUN	STÆRÐ [m ²]	BÍLFERÐIR Á m ²	AUKNING BÍLFERÐA Á DAG	AUKNING BÍLFERÐA INN	AUKNING BÍLFERÐA ÚT
Skrifstofa	2.000	0,12	240	10	30
Vörugeymsla	10.000	0,04	400	10	50
Samtals	12.000		640	20	80

Af niðurstöðum af dæma er bílumferðaaukning innan þolmarka gatnamótanna. Rétt er líka að taka fram að hér er líklega um hámarksúmferð um að ræða og væri minni sé tekið mið af upplýsingum um áætlaða umferð frá uppbyggingaraðila. Þar með er það mat ráðgjafa að umferðarsköpun vegna uppbyggingarinnar hafi óveruleg áhrif á nærliggjandi gatnamót og er ekki lagt til að gera frekari greiningu á umferðarflæði á svæðinu vegna uppbyggingarinnar.

Greining akstursferla

Þar sem fyrir liggur að stærri ökutæki munu sjá um vöruflutninga fyrir uppbygginguna, þá er mikilvægt er að ganga úr skugga um að fyrirhugað gatnakerfi henti fyrir umferð þeirra ökutækja sem munu eiga leið um svæðið.

Akstursferlagreining var framkvæmd 16,5 metra bíl með tengivagni, sjá mynd 9. Gerð var greining á akstri frá Fiskislóð til og frá botnlangagötunni að skipulagsreitnum, eins voru akstursferlar skoðaðar inn á lóðinni til að ganga úr skugga um að ökutækin gætu að fullu athafnað sig innan lóðar. Ekki var talin þörf á að aka eftir Fiskislóð út á hringtorgið við Ánanaust/Mýrargötu því í dag aka stærri ökutæki um hringtorgið.



MYND 10 Akstursferlar voru skoðaðir fyrir 16,5 metra löng ökutæki.

Niðurstöður leiddu í ljós að botnlangagatan er með fullnægjandi breidd og beygjuradíusa við öll gatnamót. Þá er nægjanlegt rými innan lóðar til fyrir ökutæki að athafna sig þ.e. bakka að byggingu og aka út aftur á botnlangagötuna. Við nánari hönnun lóðar og byggingar þarf að tryggja að rými verði til staðar fyrir vörubíla og beygjuradíus við innkeyrslu sé fullnægjandi fyrir útakstur.

Samantekt

- Unnið var samgöngumat fyrirhugaða starfsemi Alvotech á Fiskislóð 33-37 sem byggði á deiliskipulagstillögu (dags. 5.mars 2026). Í samgöngumatinu er lagt mat á bíla- og hjólastæðapörf nýrrar uppbyggingar, ferðasköpun, umferðaröryggi og aðgengi allra vegfarenda. Eins voru akstursferlar þungra/stórra ökutækja skoðaðir.
- Hönnun uppbyggingarinnar liggur ekki fyrir en til þess að áætla fjölda bíla- og hjólastæða sem og ferðamyndun var stuðst við þarfalýsingu fyrir fyrirhugaða uppbyggingu.
- Gert er ráð fyrir að í byggingunni muni starfa um 160 manns í framtíðinni.
- Lagt er til að byggð verði 68 bílastæði þar af verði um 40 stæði fyrir starfsmenn (samsvarar um 25% af fjölda starfsmanna). Til samanburðar, með því að notast við viðmið Reykjavíkurborgar reiknast 33 bílastæði á skipulagssvæðinu.
- Áætlaður lágmarksfjöldi hjólastæða er 55 talsins.
- Ferðasköpun af fyrirhugaðri uppbyggingu er áætluð að hámarki um 650 bílferðir á sólarhring en líklega verða bílferðirnar aðeins um 215 í heildina byggt á þarfalýsingu uppbyggingaraðila. Ekki er talin þörf á afkastameiri tengingu við nærliggjandi gatnakerfi vegna þessarar aukningar en aukin bílaumferð á annatíma síðdegis var borin saman við niðurstöður þolmarkagreiningar um gatnamót Mýrargötu/Ánanaust/Fiskislóðar/Grandagarðs.
- Til að tryggja öryggi og aðgengi óvarinna vegfarenda um og að svæðinu er mælt með að skoða betur núverandi útfærslu á göngubverun yfir botnlangagötuna, sem og bæta við vestur-austur göngubverun við gatnamótin í botnlangagötunni. Gert er ráð fyrir að vörubílar og sorpbílar athafni sig að fullu innan lóðar við norð-austur hlið byggingarinnar – þar með er tryggt að vörubílar séu ekki að bakka út á botnlangagötuna sem er mikilvægt m.t.t. umferðaröryggis. Einnig er lagt er til að lækka hámarkshraða niður í 30 km/klst í götunni.
- Samkvæmt akstursferlagreiningu eru gatnahönnun á svæðinu fullnægjandi fyrir stærri ökutæki.
- Aðgengi fyrir gangandi og hjólandi að skipulagssvæðinu er gott í dag. Ekki eru lagðar til sérstakar úrbætur sem snýr að stígatengingum við skipulagsreitinn aðra en þær sem nefndar hafa verið hér að framan.
- Aðgengi að almenningssamöngum er gott í dag og verður betra í framtíðinni með innleiðingu á Nýju leiðaneti Strætó. Í Nýju leiðaneti er fyrirhugað að gönguleið að stoppistöð styttest þ.e. til að taka vagn frá Örfirisey. Ekki er gert ráð fyrir sérrými almenningssamgangna 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 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
- Mikilvægt er að stuðlað verði að sem flestir starfsmenn kjósi þess að notast við vistvæna ferðamáta. Lagt er til að sett verði samgöngustefna fyrir starfsemina t.d. með því að bjóða upp á samgöngusamninga til starfsmanna og veita aðstöðu til hjólaviðgerða í hjólageymslu.
- Mikilvægt er að tryggja góða aðstöðu fyrir starfsfólk til að skipta um föt og fara í sturtu, og auðvelt aðgengi frá hjólgeymslu að búningasklefa.
- 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. Þannig getur hluti starfsmannabíla verið einnig í boði fyrir starfsmenn sem koma með vistvænum hætti til að skjótast á fundi eða sinnt einkaerindum.
- 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.