

Köllunarklettur

Köllunarklettur

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags

September 2025



Skipulagsvæðið

Köllunarklettur er staðsett í norðausturhluta Reykjavíkur, nálægt höfninni, og hefur um árabíl verið skilgreint sem iðnaðarsvæði og hafnarsvæði. Svæðið afmarkast af Sæbraut, Klettagörðum, Héðinsgötu, Köllunarklettsvegi og Sundagörðum.

Svæðið einkennist af lágum iðnaðarbyggingum, stórum lóðum og lítilli þjónustu. Svæðið er sundurleitt og ber vott um ólíka strauma í byggingarlist enda byggðist hverfið án heildarskipulags á síðri hluta 20 aldar. Svæðið hallar töluvert frá suðri til norðurs.

Á lóðunum eru allt frá vörugeymslum, bílaverkstæðum, plastiðju, félagasamtökum, sendibílaþjónustu, stálsmiðju, heildverslun(um) og bifreiðasölu svo eitthvað sé nefnt.

Umferðin á svæðinu er að mestu leyti þungaflutningar og atvinnutengd við hafnarsvæðið.

Heildarstærð svæðisins er um 64.000 m².



Köllunarklettsvegur

Skipulagsleg staða

Árið 1999 var samþykkt deiliskipulag og skilmálar fyrir svæðið. Skilmálarnir leggja mikla áherslu á þróun svæðisins sem iðnaðarsvæði.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er svæðið skilgreint sem þróunarsvæði og var landnotkuninni breytt úr hafnarsvæði með hafnsækinni starfsemi yfir í miðsvæði og er það enn í gildi í núverandi Aðalskipulagi 2040. Á miðsvæði er lögð áhersla á eftirfarandi: skrifstofur, félagasamtökum, sendibílaþjónustu, stálsmiðju, heildverslun(um) og bifreiðasölu auk íbúða.

Megintilgangur með skipulagslýsingunni og í framhaldi deiliskipulagsvinnunnar er að móta svæðið með tilliti til blandaðrar byggðar og vistvænum áherslum.

Tengja þarf uppbygginguna við aðrar áætlanir og stefnur Reykjavíkurborgar svo sem Aðalskipulag Reykjavíkur, bíla og hjólastæðastefnu Reykjavíkur svo eitthvað sé nefnt.

Gera þarf breytingu á Aðalskipulagi samhliða deiliskipulagsbreytingunni.

Staðhættir

Samkvæmt húsakönnun frá 2018 hafa mörg húsanna menningarsögulegt gildi. Svæðið er vitnisburður um óskipulagða byggð iðnaðar- og atvinnuhúsa sem risu eftir miðja 20. öld og endurspeglar starfsemi sem nú er á undanhaldi, líkt og á öðrum slíkum svæðum á jaðri borgarinnar.

Menningarlandslag Laugarnestanga er mikilvægur hluti af sögu Reykjavíkur. Svæðið liggur við Köllunarklett. Svæðið er hverfisverndað, á náttúruminjasrá og er nú í friðlýsingarferli. Mikilvægt er að taka mið af náttúrugæðum svæðisins í uppbyggingartillögu Köllunarkletts.

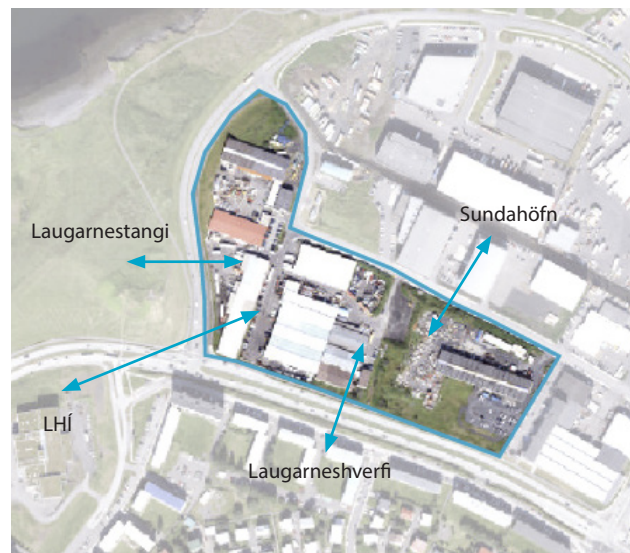
Megináherslur

Mótun byggðar

að byggðin taki tillit til nærliggjandi umhverfisins sem eru ólík svæði: opið svæði, hafnarsvæði og íbúðarbyggð. Skoða sérstaklega hvernig svæðið mætir Sundahöfn og þeirri starfsemi sem er þar í dag.

að mikilvægt er að taka tillit til eldri mannvirkja, náttúrulegra landgæða, sérkenna, menningar og sögulegs bakgrunns svæðisins.

að mikilvægt er að skoða hvort húsinn á svæðinu hafa



Skýringarmynd sem sýnir tengingar við nærliggjandi svæði

þróunarmöguleika eða gætu fengið nýtt hlutverk. Það væri áhugavert að kanna möguleikana á að nýta eldri fótspor húsanna eða vinna með sögulegt samhengi svæðisins, þar á meðal gömul gatna- og stígakerfi í hönnunarferlinu.

að við mótun byggðarinnar verði hugað sérstaklega að skjólmyndun og útsýni.

að dagsljósagreining verði notuð til að tryggja að fullnægjandi dagsbirta sé fyrir hendi í öllum íbúðum innan svæðisins.

að við mótun byggðarinnar verði sérstaklega tekið tillit staðháttu, ríkjandi vindáttu og landslags.

að ákvörðun um byggingarmagn og nákvæmar hæðir húsa skal vera ákveðið í deiliskipulagi með tilliti til markmiða lýsingarinnar um gæði byggða og sjálfbærar þróunar.

að mikilvægt er að vinna með náttúrulegan landhalla svæðisins og tryggja skal fjölbreytni í hæðum húsanna, uppbot í mælikvarða og yfirbragði byggðarinnar.

að fjölbreytileiki sé í þakformi og efnisvali bygginganna.

að á svæðinu verði blönduð byggð íbúða, Lífsgæðikjarni, Hjúkrunarheimili, starfsemi, verslun og þjónusta.

að tryggt verði hljóð og loftgæði í íbúðum sem og innigörðum



Klettagarðar

að aðgengi verði tryggt fyrir alla.

að huga þarf sérstaklega að jarðhæðum, hvernig þær tengjast umhverfinu, flæðinu innan lóðar og við stígakerfi borgarinnar. Passa þarf upp á jaðrana og auka skal tengingar við aðliggjandi hverfi.

að skoða þarf leikskóla og skólamál samhliða uppbyggingunni.

að lágmarka kolefnisspor svæðisins og bygginganna með áherslu á umhverfsvænar lausnir.

að mikilvægt er að áfangaskipta svæðinu í minni deiliskipulagsáætlanir.

Græn svæði og almenningssými

að áhersla verði lögð á grænar tengingar á svæðinu. Tengingar við Laugardalinn og Laugarnestanga. Leggja skal áherslu á aukinn gróður.

að hugað verði að gróðursvæðum í götunni og forgörðum þar sem það á við.

að rýmið á milli húsanna verði hannað með því markmiði að skapa grænt og manneskjulegt borgarumhverfi.

að innigarðar á svæðinu verði bjartir og skjólgóðir garðar og skapi góðar tengingar við nærliggjandi svæði.

að innigarðar hafa gegndræpan jarðveg og að lágmarkshlutfall dvalarsvæða hvað varðar stærð sé virkt.

að helmingur leiksvæðis barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti notið sólar að lágmarki í 5 klukkustundir þann 1. maí (milli kl. 09 til 17).

að unnið verði blágrænar ofanvatnslausnir og lífræðilegan fjölbreytileika.

að almenningssými séu fjölbreytt hvað varðar stærð, gerð og virkni og aðlaðandi fyrir alla aldurshópa.

Umferð

að mikilvægt sé að skoða göngubré yfir Sæbraut samhliða uppbyggingunni.

að mikilvægt er að skoða og greina umferð á svæðinu þar sem þungaflutningar fara mikið inn og út á af svæðinu.

að greina þá umferð sem kemur til með að fylgja uppbyggingunni.

að mikilvægt er að tengja nýja uppbyggingu við núverandi hjóla og göngustígakort Reykjavíkur.

að áherslan verði á fjölbreyttar, samnýtanlegar og vistvænar samgöngur.

að gott aðgengi verði að hjólastæðum og vagnageymslum.



Sæbraut

Skipulagstofnun, Faxaflóahafnir, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur ohf, Vegagerðina, Strætó bs, Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins.
Umhverfis- og skipulagssvið: Skrifstofa samgöngustjóra, skrifstofa umhverfisgæða, heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar og Skóla og frístundarsvið

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfanga og kynninga fyrir almenning.

2025	
September	Lýsing unnin
Október	Lýsing samþykkt til kynningar hagsmunaaðila á svæðinu
Október - Nóvember	Lýsing í kynningu
Nóvember	Ábendingar kynntar fyrir umhverfis og skipulagsráði
2026	
Desember - júní	Unnið að fyrsta áfanga deiliskipulags
Janúar	Aðalskipulagsbreyting unnin í kjölfarið
júlí	Tillaga að fyrsta áfanga deiliskipulags lögð fyrir Umhverfis- og skipulagsráð og tillagan auglýst í framhaldinu.
júlí	Aðalskipualsgbreyting auglýst samhliða
Haust 2026	Tillaga að deiliskipulagi samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði og í Borgarstjórn
2027	
Janúar	Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.

