



Reykjavík 6. nóvember 2025
HER-202510-3823

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um mál nr. 1393/2025 í skipulagsgátt, Köllunarklettur - USK25060055. Skipulagslýsing

Vísað er til máls nr. 1393/2025 í skipulagsgátt, Köllunarklettur - USK25060055. Skipulagslýsing. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur (HER) hefur farið yfir málið og gögn þess og gefur eftirfarandi umsögn

HER vill benda á að á þessu svæði koma loftgæðamál, hávaðamengun og jarðvegsmengun til með að vera áskorun. Fjalla þarf sérstaklega og ítarlega um þessa umhverfispætti. Á svæðinu hefur verið mengandi starfsemi í fleiri ár og hætta á jarðvegsmengun umtalsverð. Heilbrigðiseftirlit þarf að gera frummat á svæðinu skv. reglugerð nr. 1400/2020 um mengaðan jarðveg. Jarðvegur á skipulagssvæðinu þarf að uppfylla viðmið í fyrrnefndri reglugerð fyrir þá landnotkun sem þar á að vera. HER vill áréttta að mikilvægt er að rannsaka svæðið vel áður en lengra er haldið við skipulagsgerð til að tryggja að ekki sé verið að setja niður byggð né viðkvæma starfsemi eins og skóla á menguðum svæðum.

Hávaða- og loftmengun frá hafnarstarfsemi er þegar áskorun fyrir íbúðarbyggð sem liggur fjær, hér er verið að fyrirhuga byggð nær höfninni sem gerir erfitt að koma með viðunandi mótvægisáðgerðir. Fyrirhugað er að lengja Sundabakka og mun starfsemi sem áður var mun fjær skipulagssvæðinu færast nær því með tilheyrandi áskorunum. Mikil þungaumferð fylgir hafnarstarfseminni og þeirri uppbyggingu sem áformuð er þar á næstu árum. Ljóst er að sú umferð mun hafa áhrif á hávaða og loftgæði á skipulagssvæðinu. Sæbraut liggur meðfram skipulagssvæðinu og verður hávaða- og loftmengun frá henni umtalsverð. Fara þarf vel yfir þessa þætti við deiliskipulagsvinnuna og við ákvörðun þess hvaða uppbygging á að fara þar fram.



HER áskilur sér rétt til að koma með fleiri athugasemdir á síðari stigum málsins.

Virðingarfyllst

f.h. Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur

Svava S. Steinarsdóttir
Verkefnastjóri

Köllunarklettur

Köllunarklettur

Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags

September 2025



Skipulagsvæðið

Köllunarklettur er staðsett í norðausturhluta Reykjavíkur, nálægt höfninni, og hefur um árabil 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 endurspegla starfsemi sem nú er á undanhaldi, líkt og á öðrum slíkum svæðum á jafri borgarinnar.

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

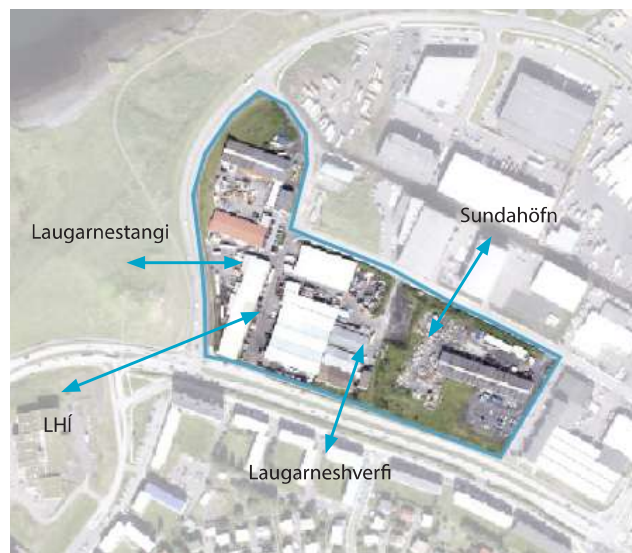
Megináherslur

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 húsin 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 staðhátta, ríkjandi vindátta 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, Lifsgæðikjarni, 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 umhverfissvænar 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.

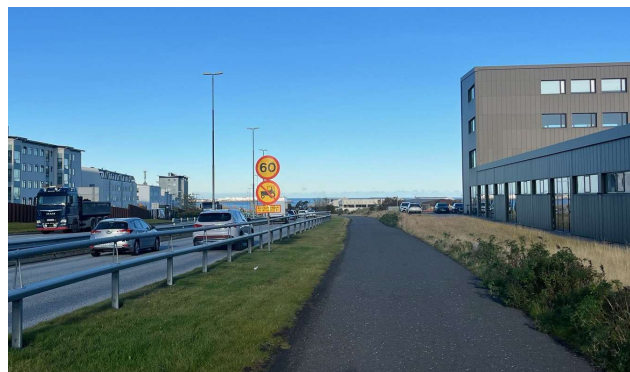
að mikilvægt er að skoða og greina umferð á svæðinu þar sem þungaflutningar fara mikið inn og út á af svæðinu.

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

Samráðs- og umsagnaraðilar

Skipulagstofnun, Faxaflóahafnir, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Veitur ohf, Vegagerðin, Strætó bs og 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.
--------	--

