

# Keldnaland Þróun nýs hverfis - áherslur og nálgun

Samstarfsverkefni Reykjavíkurborgar og  
Betri samgangna um þróun Keldnaland













Sölvisborg



- Miðjónarsvæði  
City centre district
- Versluvæðisvæði  
local shopping centre
- Spítalar svæðið  
Public institution
- Mennta- og vísindisvæði (skóli, barnheimur o.s.f.)  
Local institution (school, kindergarten etc.)

- Iðnaði- og vörugæmslsvæði  
Industry and warehousing
- Reiturvæði  
Residential area
- Útrútsvæði  
Recreational area
- Flugvæðisvæði  
Airport

- Svæði og miðjónarsvæði  
Miscellaneous residential and city centre functions
- Iðnaði-, vörugæmsla- og miðjónarsvæði  
Miscellaneous industry and city centre functions
- Svæði til síðari aðbyggingar; línu áttir fyrirhugaða svæðis  
Reserved areas; the colour indicates later use

- Forráðgjafi við Sundahöfn  
Berth project for new harbour
- Gættir og aðbygging  
Footpath and subway

## Aðalskipulag Reykjavíkur 1962-83

Sambýkt af borgarstjórn Reykjavíkur 13. júlí 1965

## Master Plan for Reykjavík 1962-83

Approved by the City Council of Reykjavík July 13th 1965

1:12,500





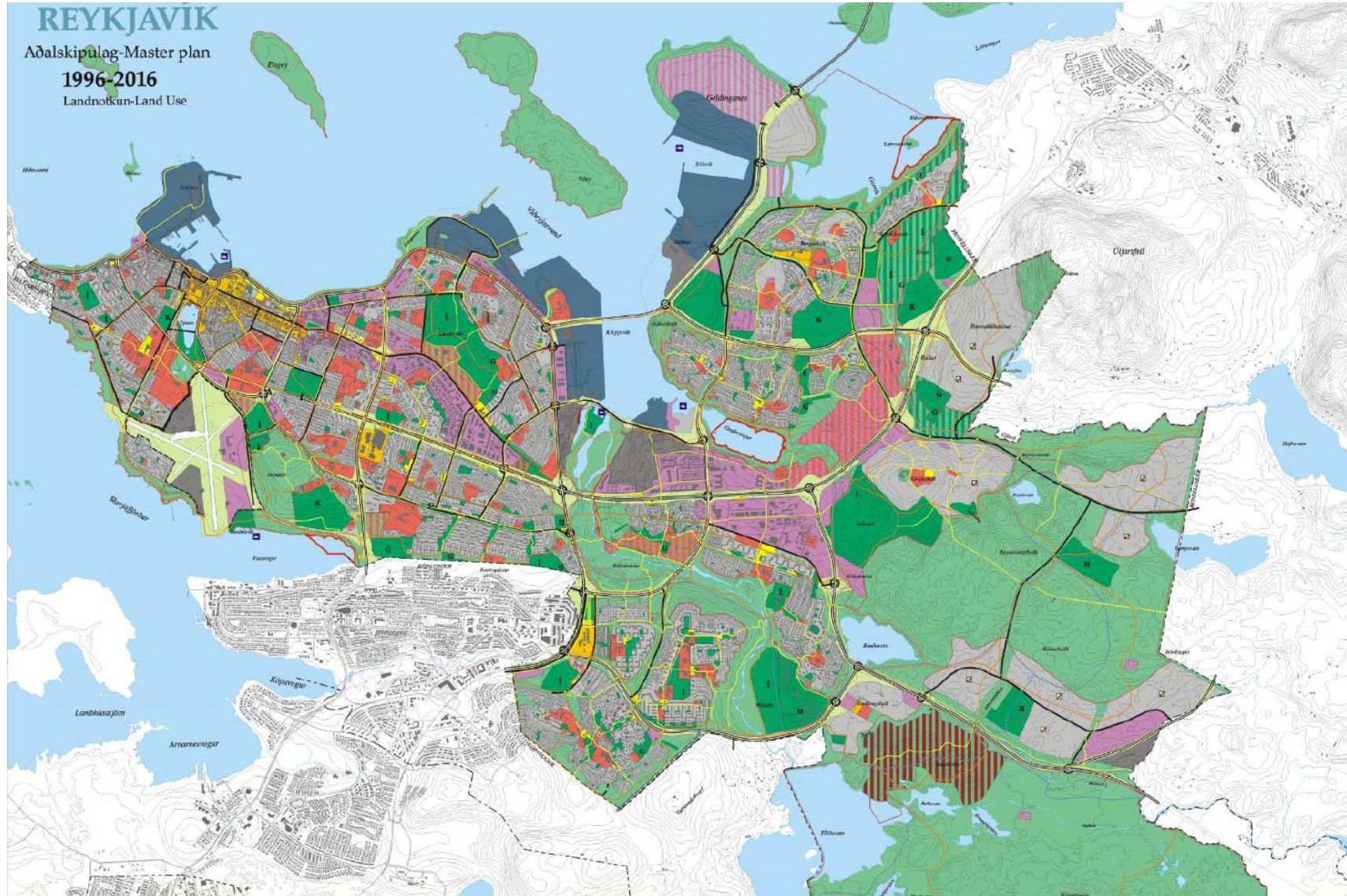


# REYKJAVÍK

Adalskipulag-Master plan

1996-2016

Landnotkun-Land Use





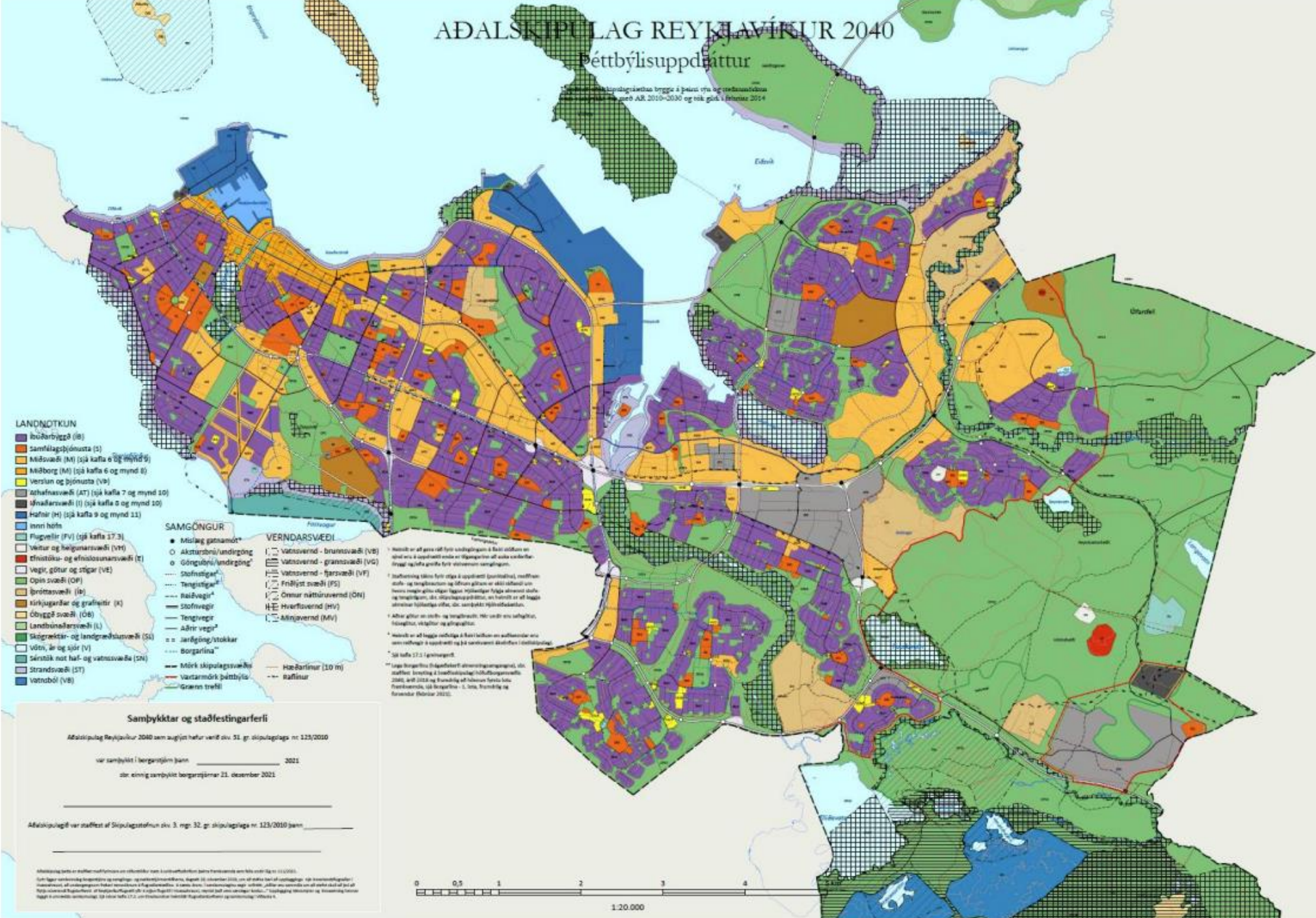




# ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040

## Þéttbýlisupplattur

Samþykkt af skipulagsráðgjafanefni borgarinnar á þeirri 17. og 18. fundarfundum skipulagsráðgjafanefnisins með AR 2010-2030 og tek gildi í febrúar 2014



### LANDNOTKUN

- Þéttbýlisbyggð (B)
- Samfélagsþjónusta (S)
- Miðbæ (M) (sjá kafla 6 og mynd 8)
- Miðborg (M) (sjá kafla 6 og mynd 8)
- Verslan og þjónusta (VÞ)
- Aðhafnasvæði (AT) (sjá kafla 7 og mynd 10)
- Vinnusvæði (I) (sjá kafla 8 og mynd 10)
- Hafnar (H) (sjá kafla 9 og mynd 11)
- Inni höfn
- Flugvelli (FV) (sjá kafla 17.3)

### SAMGÖNGUR

- Vetur og heilunarsvæði (VH)
- Efnistöku- og efnisunarsvæði (E)
- Vegir, götur og stígar (VE)
- Opin svæði (OP)
- Þróttasvæði (Þ)
- Hirkingarþar og grafreitir (K)
- Öbyggð svæði (ÖB)
- Landfrónasvæði (L)
- Skógræktir- og landgræðingarsvæði (S)
- Vötn, ár og sjór (V)
- Sérstök not haf- og vatnssvæða (SN)
- Strandsvæði (ST)
- Vatnból (VB)

### VERNDARSVÆÐI

- Mislag gætanot\*
- Aktarstönd/undirgöng\*
- Göngubú/undirgöng\*
- Vatnsvæðir - brunnsvæði (VB)
- Vatnsvæðir - grannsvæði (VG)
- Vatnsvæðir - fjarvæði (VF)
- Frjálst svæði (FS)
- Ömur náttúrusvæði (ÖN)
- Hverfivæðir (HV)
- Aðrir vegir\*
- Jarðgöng/stokkar
- Borgarlina\*\*
- Mörk skipulagsvæða
- Vatnamörk þéttbýlis
- Grænn tréfl
- Hæðarlínur (10 m)
- Ráflusur

### Samþykktar og staðfestingarferli

AdalSKIPULAG Reykjavíkur 2040 sem auglýst hefur verið d.v. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í borgarstjórn þann \_\_\_\_\_ 2021

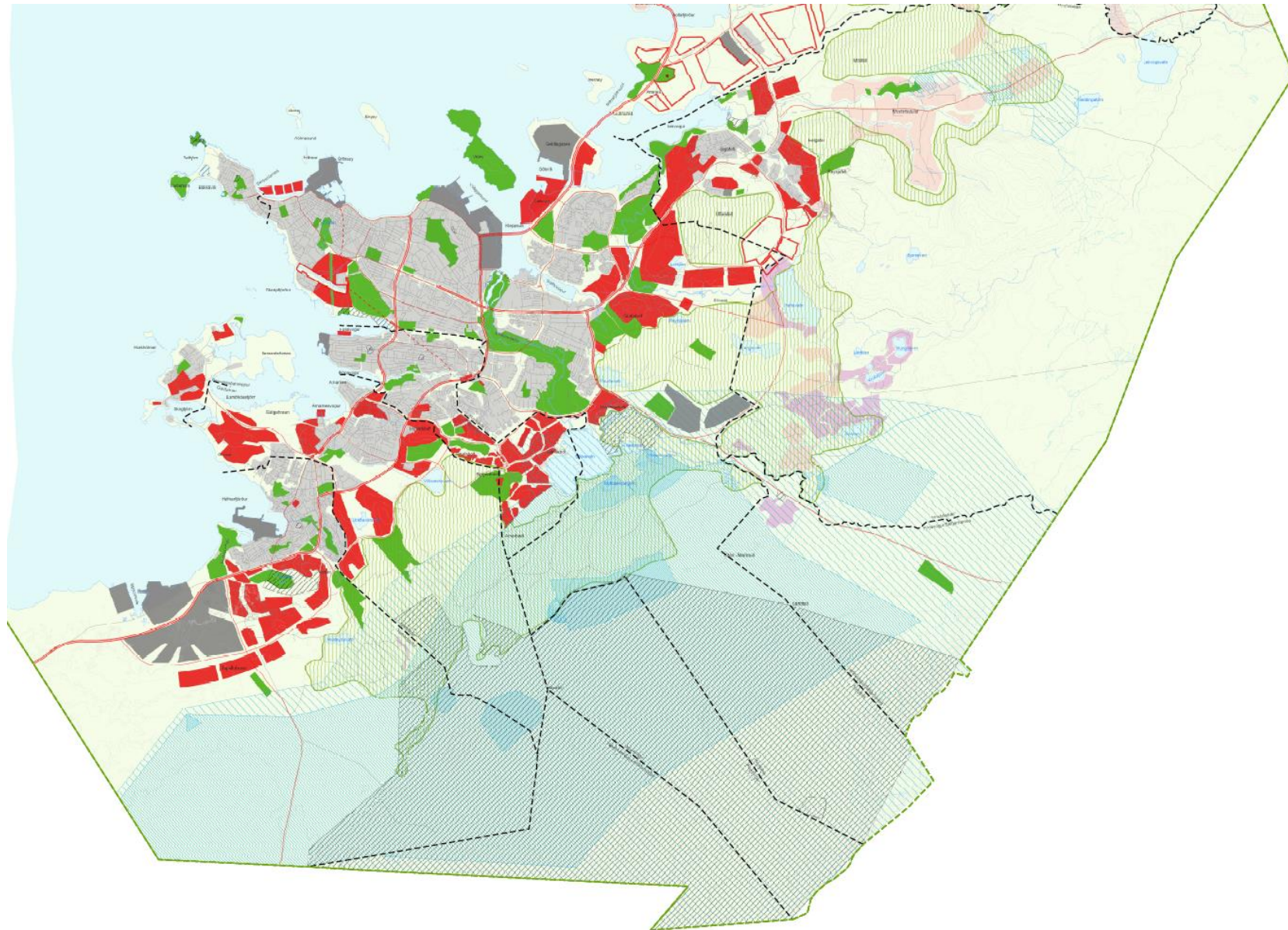
skr. eining samþykkt borgarstjórnar 21. desember 2021

AdalSKIPULAGIÐ var staðfest af Skipulagsstofnun d.v. 3. mgr. 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þann \_\_\_\_\_

Málverkning hefur verið gerð miðað við áætlaðar breytingar vegna breytinga á landnotum og byggisvæðum. Málverkning hefur verið gerð miðað við áætlaðar breytingar vegna breytinga á landnotum og byggisvæðum. Málverkning hefur verið gerð miðað við áætlaðar breytingar vegna breytinga á landnotum og byggisvæðum. Málverkning hefur verið gerð miðað við áætlaðar breytingar vegna breytinga á landnotum og byggisvæðum.







**Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024**  
 m. s. br. 11. mars 2009

<b>LANDNOTKUN OG BRÚN BYGGÐAR</b>	<b>VERNDARSVÆÐI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Núverandi byggð</li> <li>■ Byggsæmi fyrir blandaða byggð til 2024</li> <li>■ Byggsæmi fyrir blandaða byggð eftir 2024</li> <li>■ Íónaðar og hafnarvæði</li> <li>■ Öðrn svæði til sérstakra nota</li> <li>■ Landútskiptunefnd</li> <li>■ Núverandi frístundabyggð</li> <li>■ Sopunúrnarsvæði</li> <li>■ Öðrn öðrn svæði</li> <li>■ Vötn, ár og sjór</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▨ Friðjst svæði</li> </ul>
<b>SAKINGÖNDUR</b>	<b>VATNSVERNDARVÆÐI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Stofnbrautir með misingu gæðmót</li> <li>— Aðrar stofnbrautir, sveiðubundnar</li> <li>— Tengibrautir og sveiðumegi til traðabrigða</li> <li>— Jafngöng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Brunnsvæði vatnsöfla</li> <li>■ Örnsvæði</li> <li>■ Fljótswæði</li> </ul>
	<b>ÖNANUR TANN</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▨ Græni trefillinn</li> <li>— Sveiðeflagamörk</li> <li>— Mörk gæta svæðis (vitts)</li> <li>— Mörk skólagæðis</li> </ul>

Skjalagæðastærðin er í mælikvarðnum 1:50.000 sem heitir til úþrengunar 1:40.

1:50.000  
 1 cm á korti jafngæðir 500 m á staði.

0 500 1.000 2.000 m

Unnið fyrir Samvinnunehð um svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

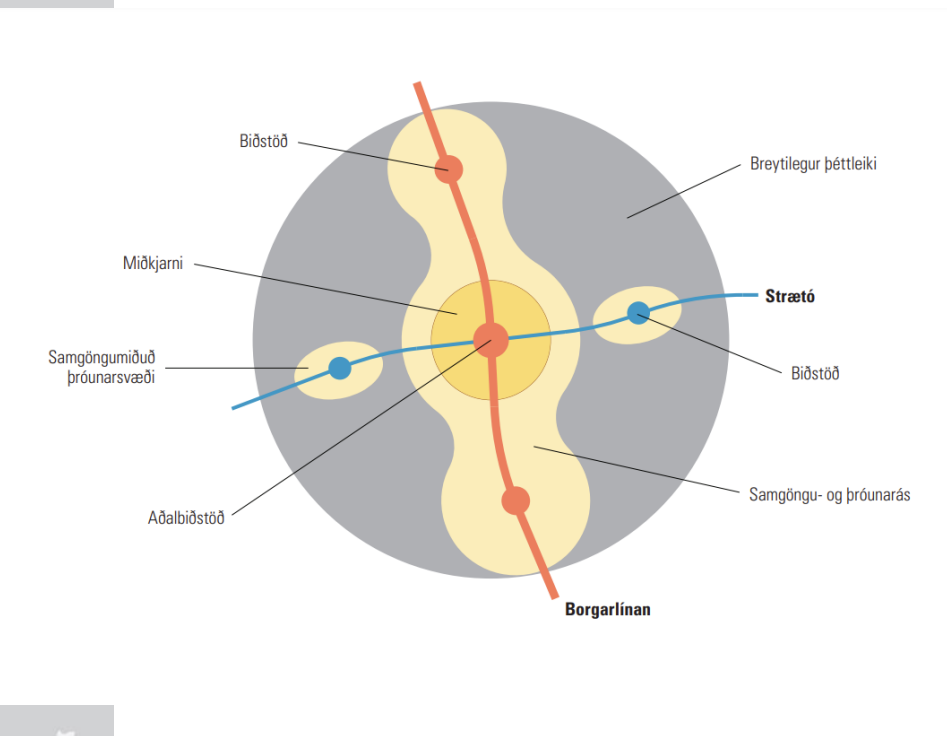
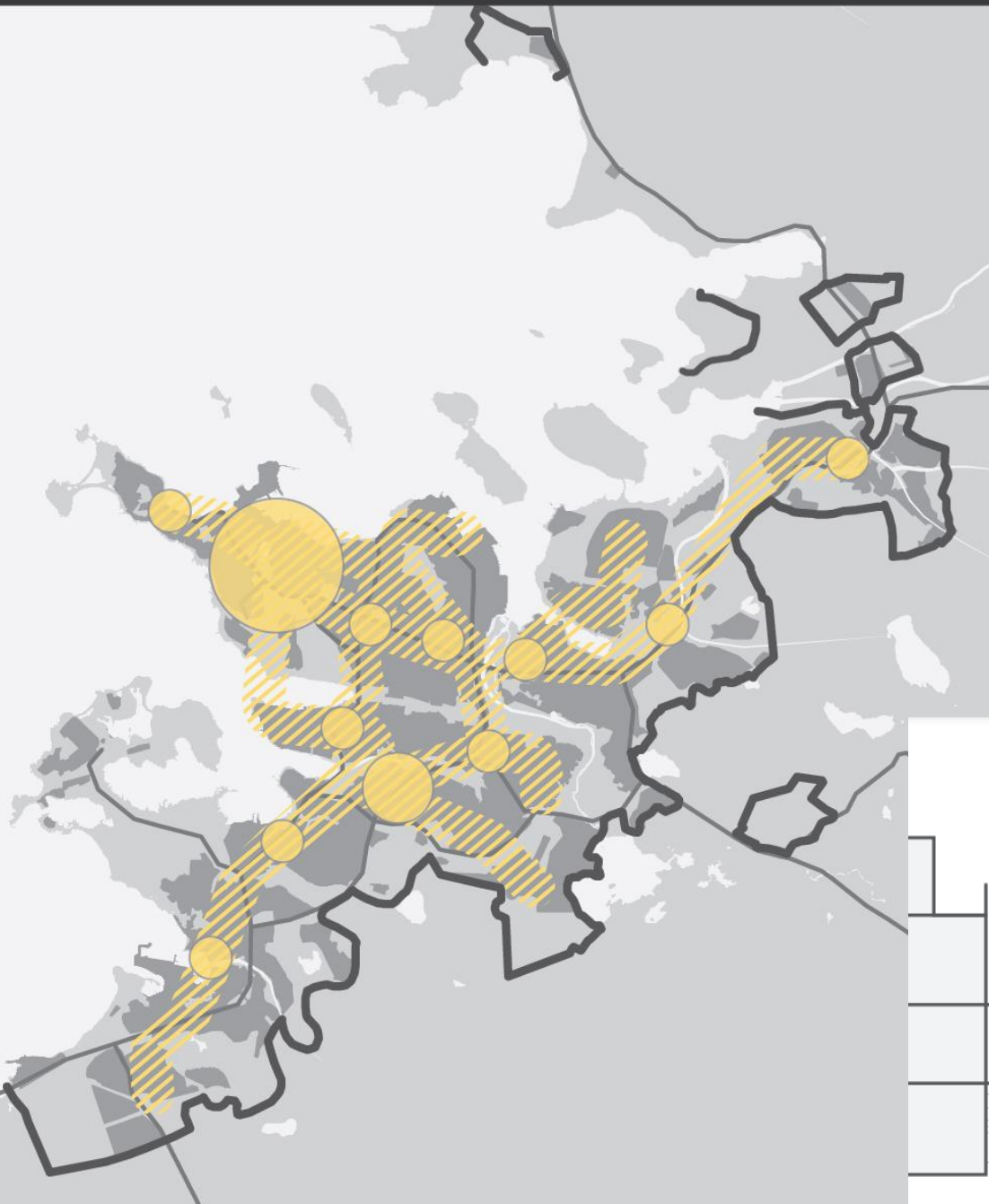


Fjöldi, stigskipting og gróf staðsetning miðkjarna á höfuðborgarsvæðinu er bindandi stefna sbr. töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla. Nákvæm staðsetning miðkjarna er útfærð í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga.

Leiga samgöngu- og þróunarás er bindandi stefna töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla. Nákvæm staðsetning borgarlinu innan samgöngu- og þróunarása er útfærð í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga

Vaxtarmörk eru 50 m belti sem er bindandi stefna sbr. töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla. Allt þéttbýli á að þróast innan þeirra til ársins 2040 en leiga vaxtarmarka skal skilgreind nánar í aðalskipulagi. Nákvæm mörk beltisins eru í kortagrunni svæðisskipulagsins.

-  LANDSKJARNI
-  SVÆÐISKJARNI
-  BÆJARKJARNI
-  SAMGÖNGU- OG ÞRÓUNARÁS
-  VAXTARMÖRK
-  VEGIR
-  BORGARBYGGÐ (2012)





# Samstarf borgarinnar og Betri samgangna

## Viljayfirlýsingin frá apríl 2022

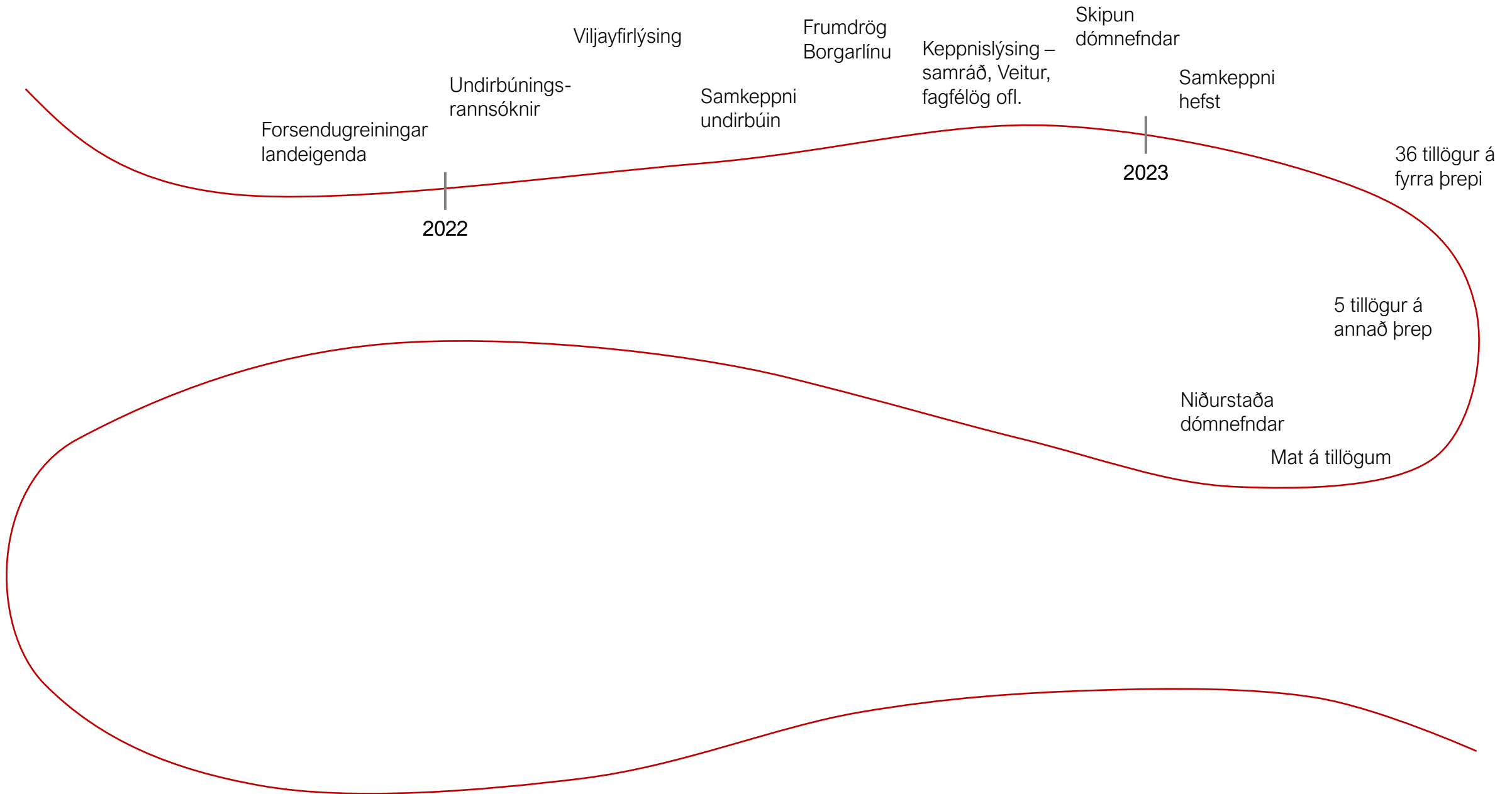
- Flýta uppbyggingu á Keldum og Keldnaholti.
- Flýta framkvæmdum Borgarlínu sem fer um Keldnaland.

## Samstarfsverkefni USK og Betri samgangna

- Samkeppni og skipulag nýs hverfis.
- Samkomulag um uppbyggingu, rekstur og eignarhald.









# Keldur Development Area

Strategic Urban  
Development Plan

Competition brief



Úrlausnir metnar útfrá 14 viðfangsefnum:

1. Verðmæti og gæði lands / Land value and quality
2. Dreifing þéttleikans og yfirbragð byggðar / Density distribution and form
3. Blönduð starfsemi / Mixed uses
4. Félagsleg blöndun / Social mixing
5. Borgarlína og almenningssamgöngur / Borgarlína and bus routes
6. Fyrirkomulag bíla- og hjólastæða / Parking
7. Götur, stígar og tengingar / Streets, paths and connections
8. Almenningsrými og opin svæði / Public spaces and open areas
9. Staðarandi og mörkun / Sense of place and place branding
10. Staðsetning skóla og félagsþjónustu / Location of schools and other social services
11. Samhengi náttúrusvæða og borgarvæða / Natural and urban context
12. Áfangaskipting / Phasing
13. Heildarbragur og samþætting / Overall intergration
14. Myndgerfing / Visalisation

*Sérstök áhersla á skuldbindingar  
Reykjavíkurborgar um kolefnishlutleysi og  
loftslagsbreytingar*

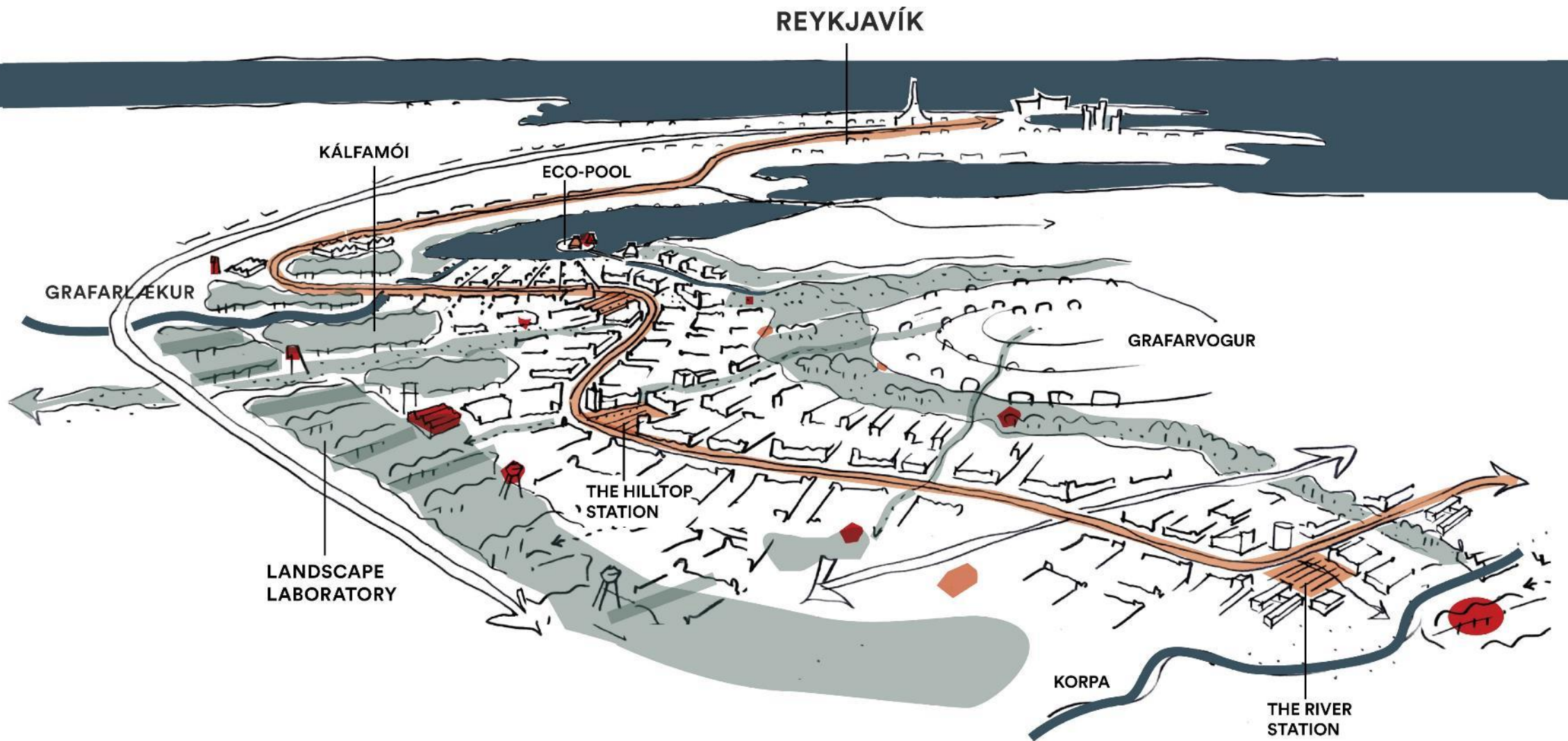




# Þróun Keldnalands Niðurstöður samkeppni















Listagallerí

Skýr Höf

Vinnustofa

Menu

Keldur Bókversafn

Brewery





torgkaffihúsið

Resto

KELDUR ART & SCIENCE CENTER

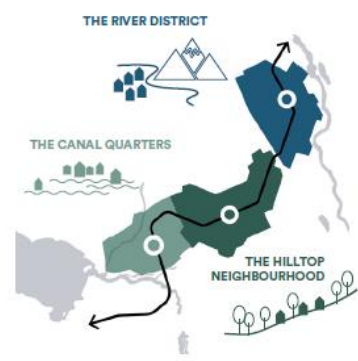
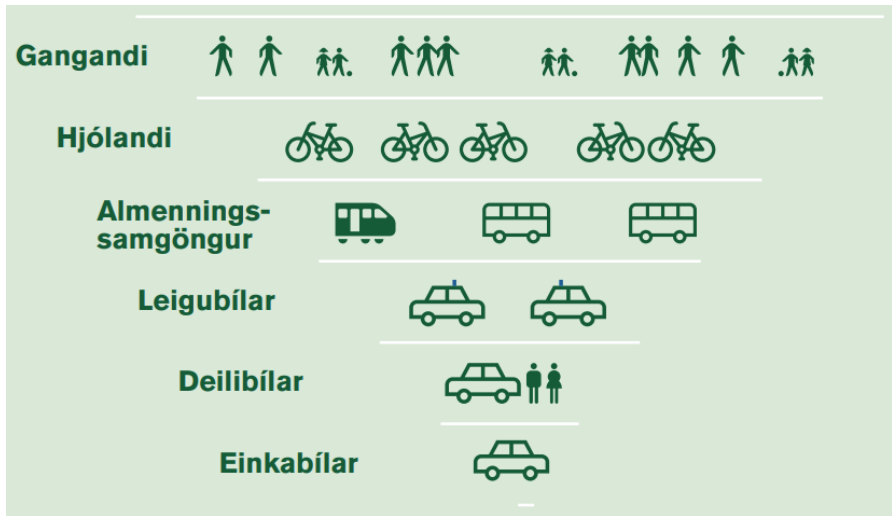
Hello  
COFFEE & ESPRESSO  
LOCAL FOOD  
ARTISAN ICECREAM



## Helstu styrkleikar – kjarninn í tillögunni

- Reglubundin notkun byggðareita meðfram sannfærandi og raunhæfri leið fyrir Borgarlínu. Vel staðsettar stöðvar og hverfiskjarnar.
- Ítarlegt og ígrundað net leiða fyrir alla ferðamáta, sem rímar vel við blöndun byggðar og staðsetningu þjónustu. Sannfærandi áætlun um félagslega blöndun.
- Staðarmótun sem hæfir staðsetningunni og tekur mið af landslaginu. Grunnur að aðlaðandi hverfi þar sem gott er að búa.





Dense clusters along Borgarlína - the connecting spine



Close attractive green-blue structure



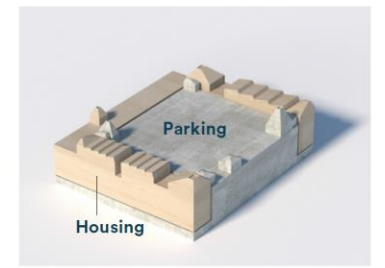
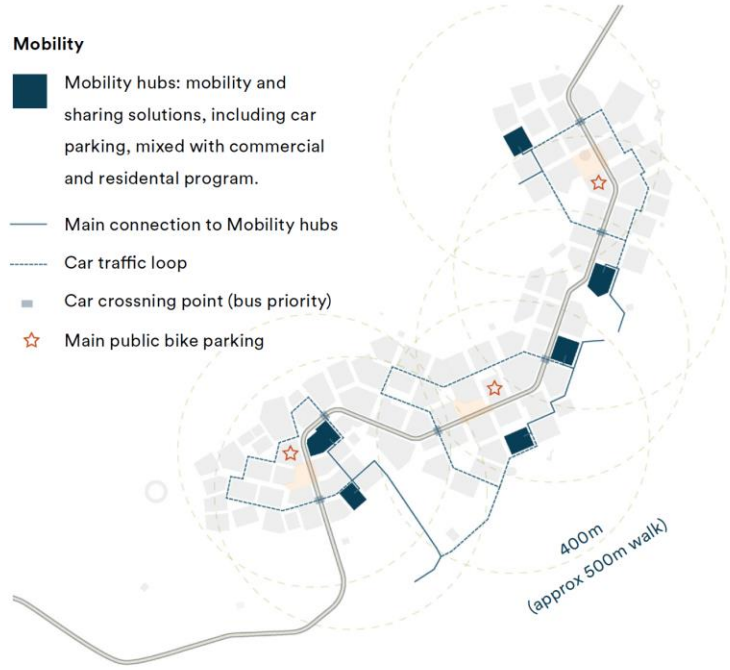
Sustainable everyday life with zero CO<sub>2</sub> footprint

About 13 000 - 15 000 trips per day with public transport



**Mobility**

- Mobility hubs: mobility and sharing solutions, including car parking, mixed with commercial and residential program.
- Main connection to Mobility hubs
- ⋯ Car traffic loop
- Car crossing point (bus priority)
- ☆ Main public bike parking



Attractive and well-integrated Mobility hubs.

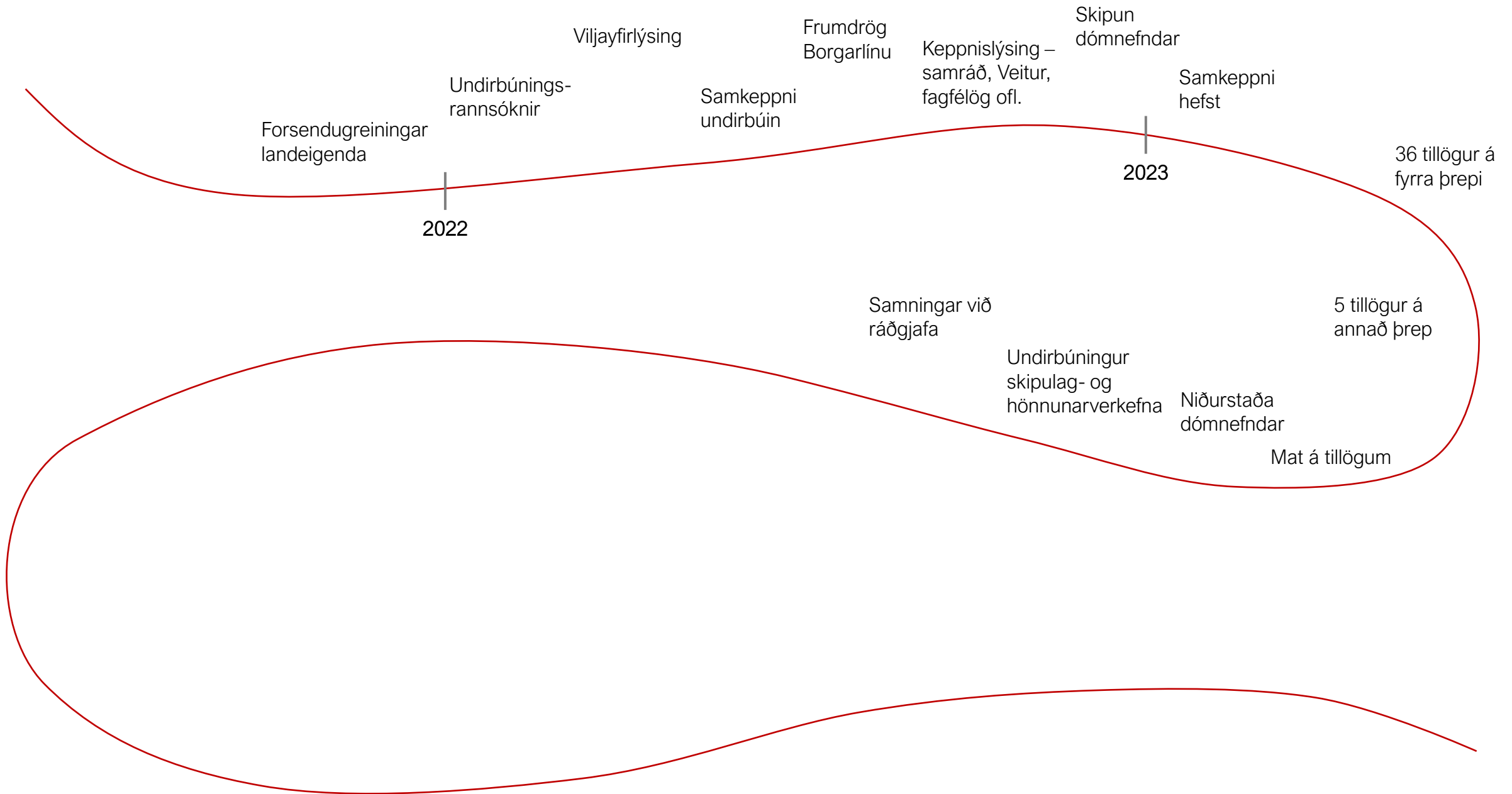
Number of parking spaces approx. 3000-3500 P\*  
\*Depending of the range of jointly utilize

Percentage of parking spaces in mobility hubs: approx. 80-90%

Number of bike parking spaces approx. 12 000 - 15 000 P  
approx. 3 bikes per apartment

See page 6 for more parking data such as parking ratio.



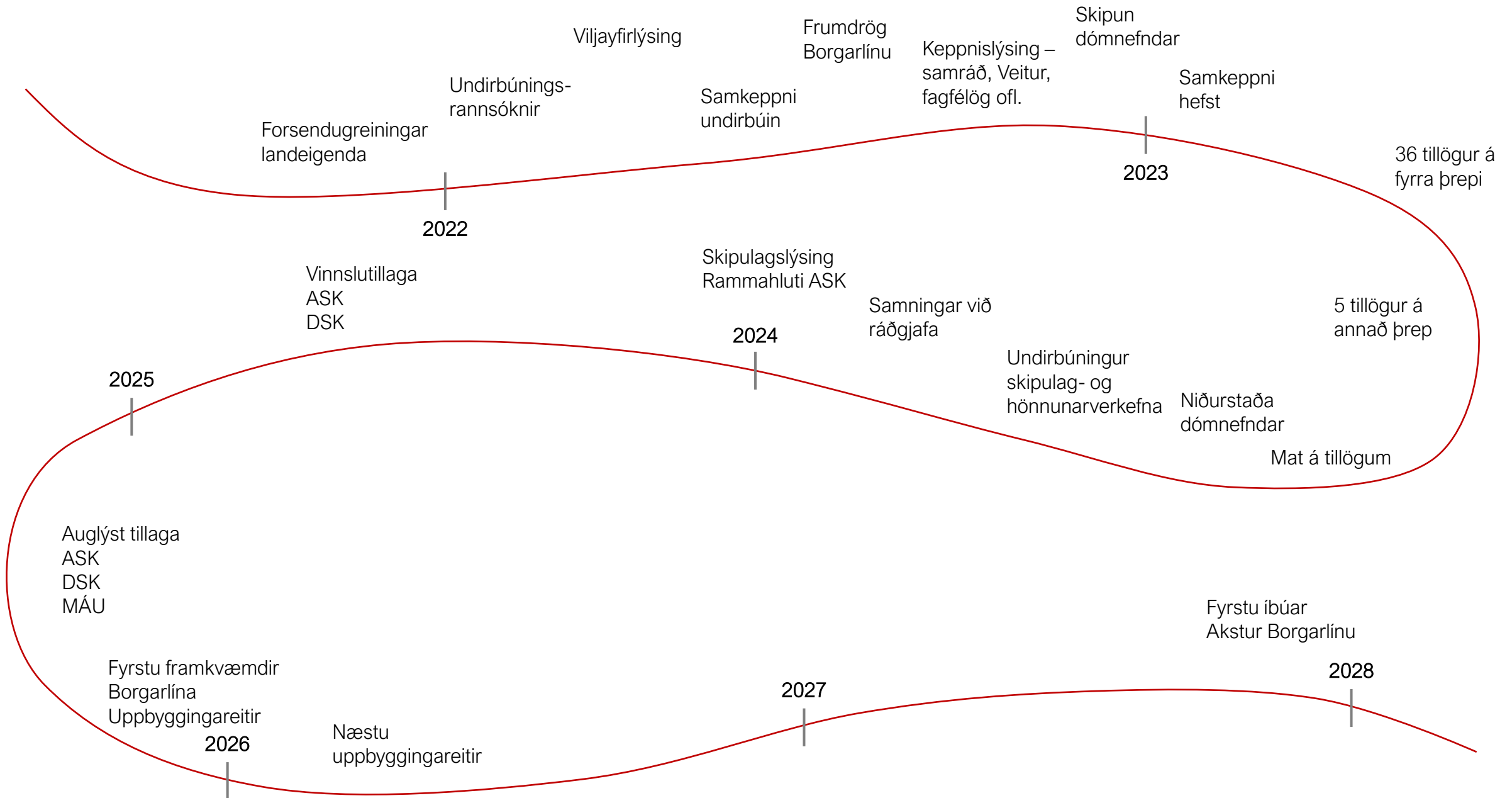




## Væntingar um næstu skref

- Að fullnýta rammahluta aðalskipulags sem þróunaráætlun með hönnunarleiðbeiningum – grunnur að byggingarhæfi reita.
- Að flétta saman heildarhönnun og skipulag Keldnals, gerð hönnunarleiðbeininga og hönnun og skipulag einstakra þátta s.s. Borgarlínu og fyrstu uppbyggingareita.
- Að gefa Tilraunastöðinni á Keldum nægt athafnarými og flétta starfsemina við nýtt hverfi.
- Að finna leiðir til að tengja betur saman deiliskipulag uppbyggingareita og hönnun bygginga – ljúka deiliskipulagi með þeim aðilum sem munu reisa húsin.







# Brýning

Í niðurstöðum dómnefndar kemur m.a. fram að:

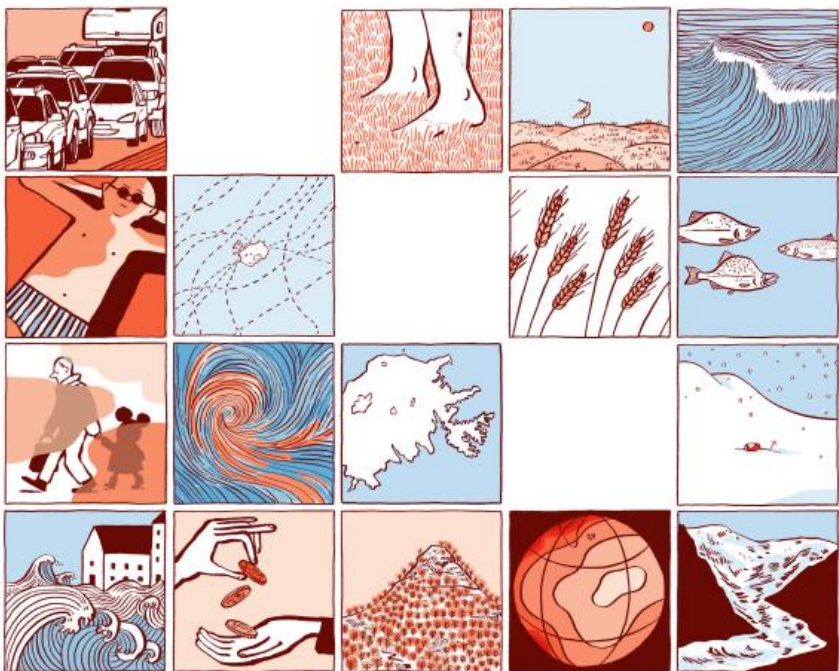
*„Markmiðin, sem voru sett fram í upphafi í keppnislýsingu, endurspeгла meiri metnað en áður hefur sést við mótun borgarhverfis á Íslandi. Hugsanlega verður lítið á einhver þeirra með tortryggni, til dæmis þau sem snúa að kolefnishlutleysi og raunverulegri fjölbreytni í ferðamátum, í borg þar sem íbúar eru háðir einkabílnum og byggðin er fremur dreifð miðað við íbúafjölda. Eftir skoðun á tillöggunum telur dómnefndin þó enn raunhæfara en áður að markmiðin náist og Keldnaland verði mikilvægt fordæmi við mótun annarra nýrra hverfa.“*





UMFANG OG AFLEIDINGAR HNATTRÉNA  
LOFTSLAGSBREYTINGA Á ÍSLANDI:

Fjórða samantektarskýrsla vísindanefndar  
um loftslagsbreytingar



*„Loftslagsbreytingar eru byrjaðar að breyta náttúrufari og lífsskilyrðum fólks á Íslandi með vaxandi áskorunum fyrir efnahag samfélag og náttúru.“*

*„Draga þarf úr losun eins hratt og unnt er og aðlaða samfélagið þannig að það ráði við álagið,“*

*„Til að tryggja að þær áskoranir sem loftslagsbreytingar valda verði ekki meiri en við er ráðið þarf umbyltingu í lifnaðarháttum og umgengni við náttúruna.*

*Þar gegna stjórnvöld, atvinnulíf og stefnumótendur lykilhlutverki.“*



