



Keldnaland Uppbygging í mótun

Keldnaland er 117 hektara landsvæði sem lengi hefur staðið til að verði nýtt til uppbyggingar. Keldnaland samanstendur af Keldum við Grafarvog og Keldnaholti við Korpu. Markmið uppbyggingarinnar er að í Keldnalandi rísi spennandi nútíma-hverfi með blandaðri byggð íbúða og vinnustaða, sem byggir á vistvænum samgöngum og stuðlar að kolefnishlutlausu borgarsamfélagi.

Hverfið verður grænt og fjölbreytt og er hannað út frá tilkomu Borgarlínu sem mun ganga eftir landinu endilöngu. Þrjár stöðvar verða í Keldnalandi og verður lögð áhersla á að þjónusta og atvinnustarfsemi byggist upp í kringum þær. Samkvæmt vinningstillögu er gert ráð fyrir því að á svæðinu verði hátt í 6000 íbúðir og 8000 störf.

Keldnaland er byggt upp í samvinnu Reykjavíkurborgar og Betri samgangna og er hluti af samgöngusáttmálanum. Allur ábati ríkisins af þróun og sölu Keldnlands mun renna til uppbyggingar samgangna á höfuðborgarsvæðinu.



Alþjóðleg samkeppni um þróun Keldnaland



Reykjavíkurborg og Betri samgöngur efndu til alþjóðlegrar samkeppni um þróun Keldnaland árið 2023. Tilgangur samkeppninnar var að leita eftir vönduðum tillögum og hæfu teymi til að koma að vinnu við hönnun og skipulag nýs borgarhverfis að Keldum.

Alþjóðleg dómnefnd samkeppninnar fór yfir þær 36 tillögur, sem bárust í fyrra þrep og valdi fimm tillögur áfram í seinna þrep. Vinningstillagan, Crafting Keldur, hlaut langflest stig af þeim fimm sem komust áfram.

Að baki vinningstillögunni er sænska arkitektastofan FOJAB og var danska verkfræðistofan Ramboll í ráðgjafahlutverki. Keldur og Keldnaholt mynda Keldnaland en tillagan gerir ráð fyrir að þar rísi nýr borgarhluti með þremur hverfum. Í tillögunni er lögð áhersla á að einfalt sé fyrir íbúa að lifa sjálfbæru og heilbrigðu hversdagslífi vegna nálægðar við vistvænar samgöngur, við náttúruna, græn svæði, hverfisgarða og torg.



CRAFTING KELDUR



Tillagan sýnir þetta borgarbyggð í mannlegum skala í nálægð við afþreyingu, listir og vísindi. Kennileiti byggðarinnar verða meðal annars byggingar á borð við listaskála og skóla en byggingarnar eru í sterkum tengslum við náttúrusvæði og aðliggjandi byggð.

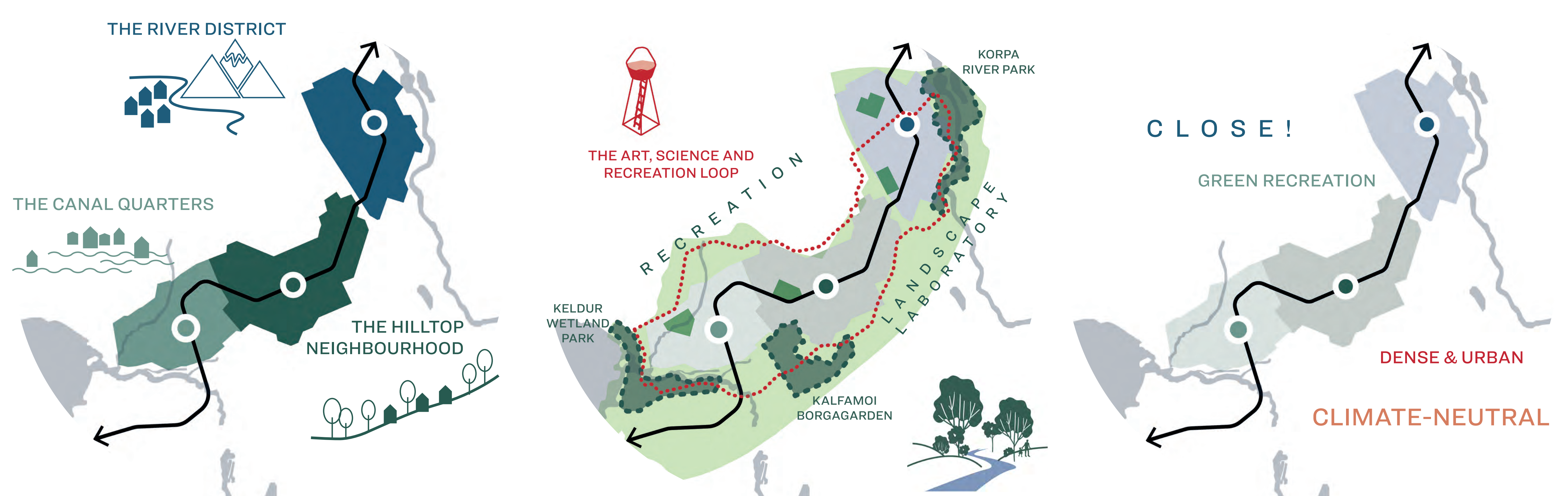
Velkomin í Keldnaland!

Nýtt borgarhverfi í Reykjavík

Vinningstillagan nálgast hönnun hverfisins út frá þörfum íbúa og gesta. Í henni er lögð áhersla á þetta byggð, græn svæði og vistvænar samgöngur. Hverfið er hannað út frá tilkomu Borgarlínunnar sem mun liggja í gegnum það.

Borgarlína verður hryggjarstykki svæðisins og stuðlar að því að þjónusta og verslunarstarfsemi byggist upp í nálægð við stöðvar hennar. Nálægð við náttúru, ræktunarsvæði, hverfisgarða og torg bætir lífsgæði og hvetur til sjálfbærni í daglegu lífi.

Arkitektúrinn sækir innblástur frá landslaginu sem og núverandi byggingum og starfsemi, og skapar svæðinu einstakan og aðlaðandi karakter. Byggðin einkennist af mannlegum skala.



Byggðarklasar radast upp eftir Borgarlínuásum

Aðlaðandi náttúrusvæði umlykja byggðina

Sjálfbærni í daglegu lífi í kolefnishlutlausu hverfi

DENSE AND ATTRACTIVE

The proposal presents a dense structure with premium urban qualities for residents and visitors, concentrated around Borgarlína.

Borgarlína serves as the central backbone, with services and commercial functions close to the bus stops, well-connected to adjacent areas. A sustainable, healthy daily life is made easy with closeness to nature, cultivation areas, neighbourhood parks and squares.

The architecture draws inspiration from both the landscape and existing buildings and functions such as the university, to create an unique and attractive character. The development maintains a dense, human-scale of 3-5 storeys.

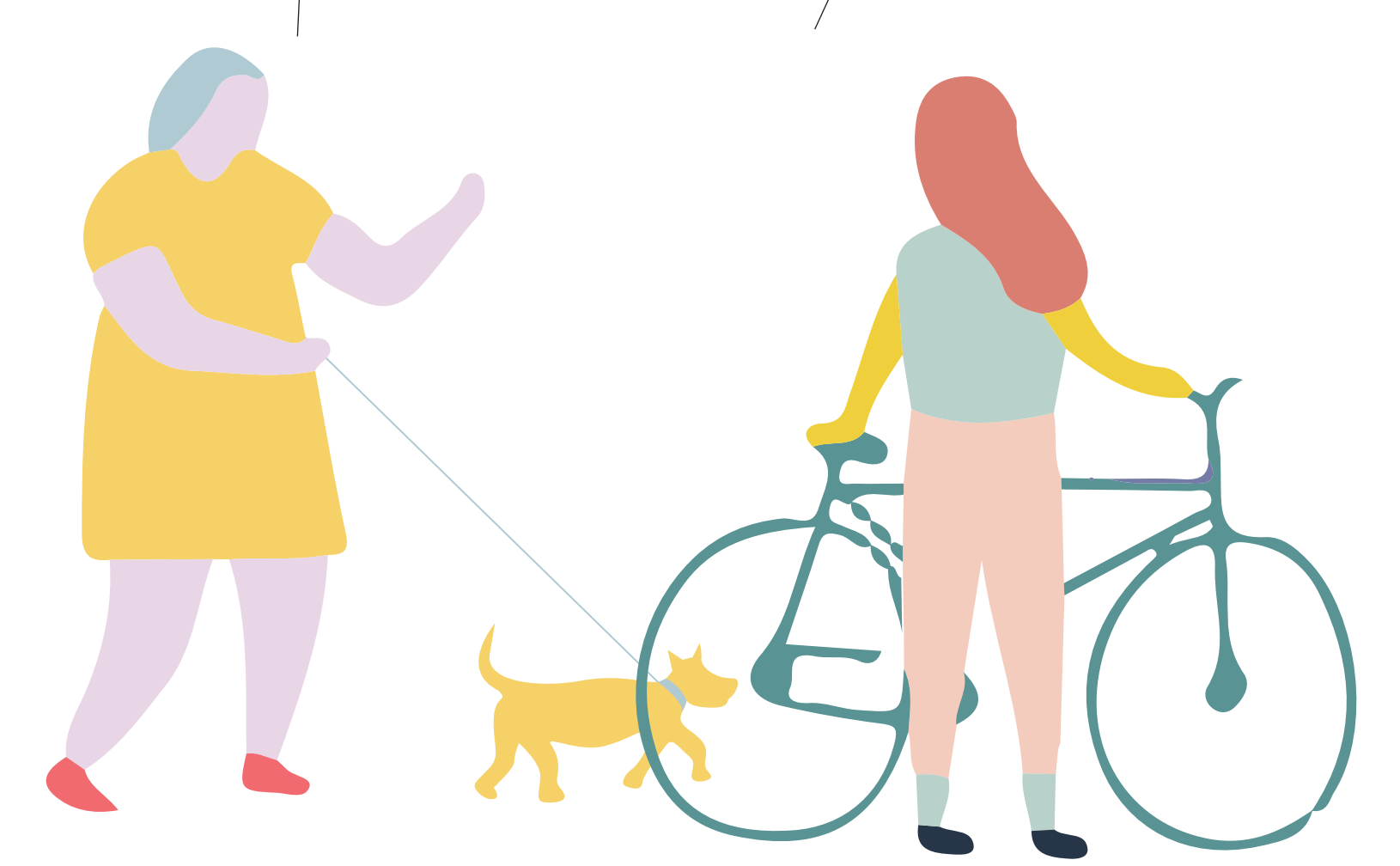


Bruggúsið við menningarásinn: Eldri byggingum gefið nýtt líf og bær nýttar til að styðja við nýju byggðina

Líflegt og skapandi hverfi í nálægð við náttúru

Þessar byggingar virðast einhvernvegin eiga heima hérna

Byggðin er nægilega þétt til að hér skapist líflegt samfélag!



HVERNIG

- Í tillögunni eru gangandi og hjólandi vegfarendur settir í forgang.
- Gatnakerfið er vel tengt við aðliggjandi götur.
- Tímaáætlun verkefnisins helst í hendur við uppbyggingu Borgarlínu og hverfin byggjast upp við Borgarlínustöðvar.
- Í hverjum fasa verkefnisins verður reist kennileiti sem styrkir mynd hvers hverfis.
- Uppbyggingin byggir á sveigjanlegri randbyggð sem gefur rými til þróunar í takt við eftirspurn á markaði og húsnæðisþörf.
- Hverfin geta þróast með markaðskröfum og húsnæðisþörf.
- Strax á fyrstu stigi uppbyggingar verða gerðar kröfur um gæði umhverfisins og þjónustu sem tryggir að hverfin verði aðlaðandi frá fyrsta degi.

HOW

- The proposal prioritizes cycling and walking within the area reducing private car use.
- Connected road network with the surroundings and of Reykjavík.
- A phasing strategy that supports the Borgarlína development: each phase is developed starting close to the bus station.
- A landmark or anchor investment that establishes the area's image in each phase.
- Flexible block structure that allows adaptation to different demographics and commercial demand.
- A strategic role for the first phase, with future qualities and amenities to make the new urban quarter attractive from the very beginning.



Verðlaunatilaga fyrirhugaðar byggðar í Keldnalandi

Aðlaðandi umhverfi og blágrænar lausnir



Á Keldum verður skjólsætt á undirlendinu og hverfið er umlukjóð frá þærum útivistarsvæðum.

Aðlögun að landslagi og staðbundin hönnun

Græna netið

- Ný hönnun verður í góðu samspieli við náttúrulegt landslag svæðisins, þar sem áhersla er lögð á verndun og styrkingu dýrmætra landslagsþátta og búsvæða dýra.
- Græn svæði verða styrkt til að auka líffræðilegan fjölbreytileika. „Trjáræktargarður“ mun efla grænu svæðin og gera þau að áhugaverðum stað að heimsækja.
- Samfélagið, ásamt háskólastofnunum, verður virkjað til að styðja við þessa grænu þróun.
- Beitilandi fyrir hesta og kindur veitir svæðinu sérstöðu og stuðlar að náttúrulegu viðhaldi graslendisins.
- Ofanvatni verður stýrt í blágrænar lausnir, þar sem vatn verður áberandi þáttur í hönnun göturýma og garða.



Aukin líffræðileg fjölbreytni Trjáræktargarður 5 ára

Trjáræktargarður 50 ára

PRESERVED AND EMPASIZED GREEN STRUCTURE

- Work site specific and derive from the existing landscape when adding new development.
- Preserve and emphasize existing valuable biotopes.
- Strengthen the green and enrich biodiversity by initiation of a Landscape Laboratory.
- Involve the community and universities in green development efforts.
- Keep grazing animals, like sheep and horses, to maintain grasslands, open and enclosed areas.
- Use water as resource and preserve existing low points within streets and public space for water ways and infiltration.



Votlendisgarður



Borgargarður



Korpugarður

Hlaupaleiðirnar í Keldnalandi eru fráþætar!



Fjölbreytt borgarrými og dvalarsvæði

ÁHERSLUR

- Saga og náttúra svæðisins fá áberandi hlutverk í endurnýtingu eldri bygginga með náttúrulegum svæðum.
- List verður áberandi í borgarrýminu, með skreytingum og listaverkum sem einkennast af staðbundinni menningu.
- Samkeppni um listaverk í almennarymi tryggir áhugaverða og fjölbreytta listsköpun.
- Borgarrýmið verður skipulagt í torg og garða í mismunandi stærðum, þar sem stöðvartorg eru stór, almenningsgarðar miðlungsstórir, og dvalarsvæði minni.

STRATEGY

- Highlight local heritage via storytelling and preserved structures and nature.
- Create public space hierarchy by including large, medium and small areas.
- Engage local artists in designing and storytelling for public spaces.
- Arrange public competitions for area installations, landmarks and public spaces.

The urban structure is enriched by a variety of public spaces that vary in scale and function:

- Station squares — large
- Neighborhood commons — medium
- Urban nodes — small
- Recreational & art pavilions
- Cultural hubs



Grænu svæðin umhverfis Keldnaland verða styrkt og aðgengi að þeim fyrir íbúa bætt



Borgarlínutorg



Almenningsrými



Hnútpunktur

Eigum við að hittast við Tjarnartorg eftir vinnu?



Já! Eigum við svo að fara á listasýninguna í brugghúsinu?



Almenningssamgöngur sem breytiafl borgar

TILLAGAN Í TÖLUM

- 12.000 íbúar
- 8.000 störf
- 5.800 íbúðir

Byggingarklasar sem raðast meðfram Borgarlínu



Um 15.000 ferðir á dag með almenningssamgöngum!

ÁHERSLUR

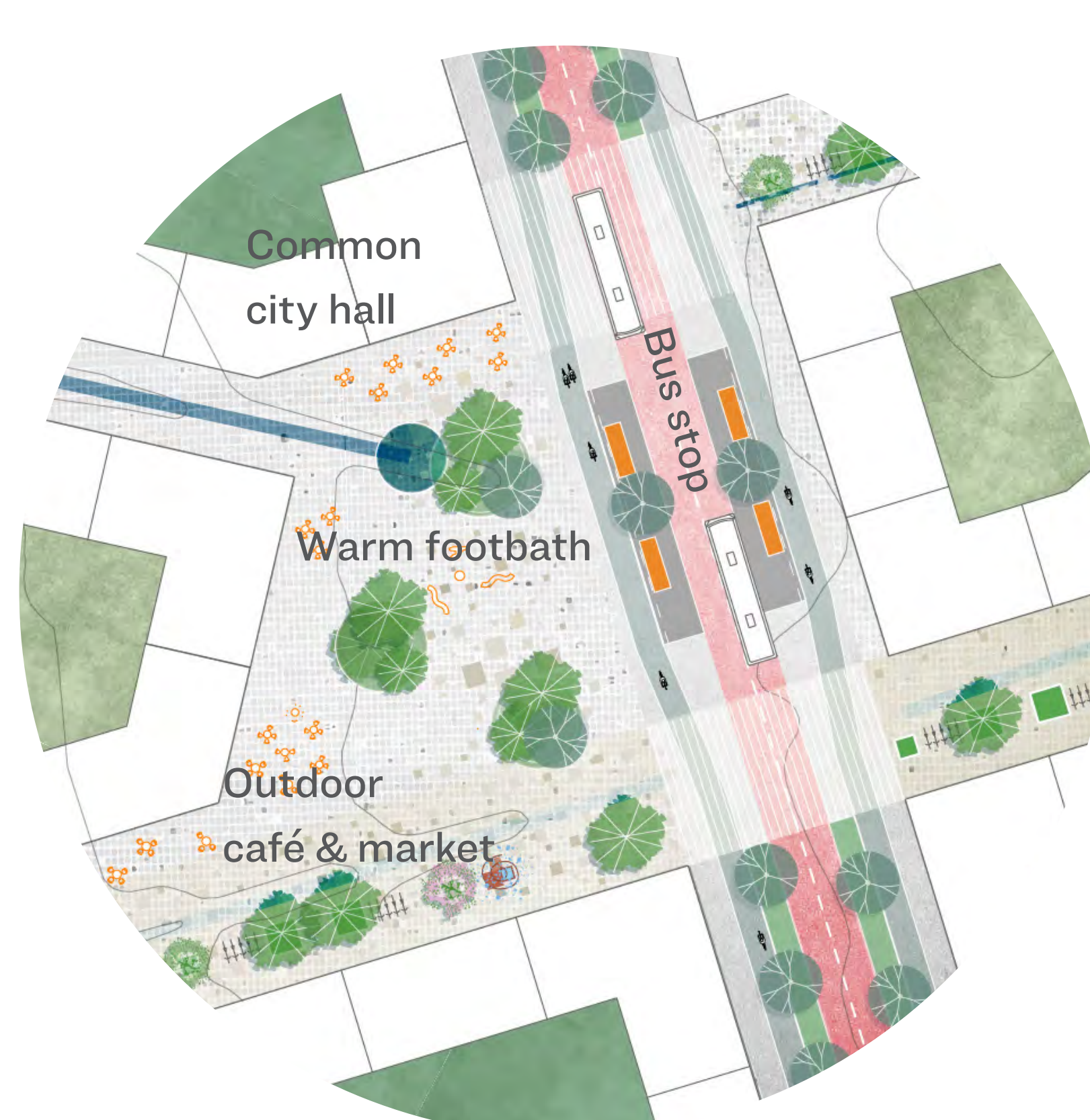
- Borgarlínan setur sterkan svip á hverfið og gefur almenningssamgöngum líflegan borgarblæ.
- Skilvirk og aðgengilegt almenningssamgöngukerfi tryggir að íbúar eru aldrei í meira en nokkurra mínútna göngufjarlægð frá næstu stöð.
- Í kringum stöðvar Borgarlínunnar myndast líflegir hverfiskjarnar, þar sem verslun, þjónusta og samskipti íbúa blómstra.
- Borgarlínan tengir skóla, stofnanir, atvinnusvæði og íþróttamannvirki, sem styrkir tengsl nýju byggðarinnar við eldri hverfi og fyrirtæki á svæðinu.
- Gert er ráð fyrir um 13.000-15.000 ferðum daglega með almenningssamgöngum á svæðinu.
- Skólar og íþróttasvæði verða staðsett í næsta nágrenni við Borgarlínustöðvarnar.

STRATEGY

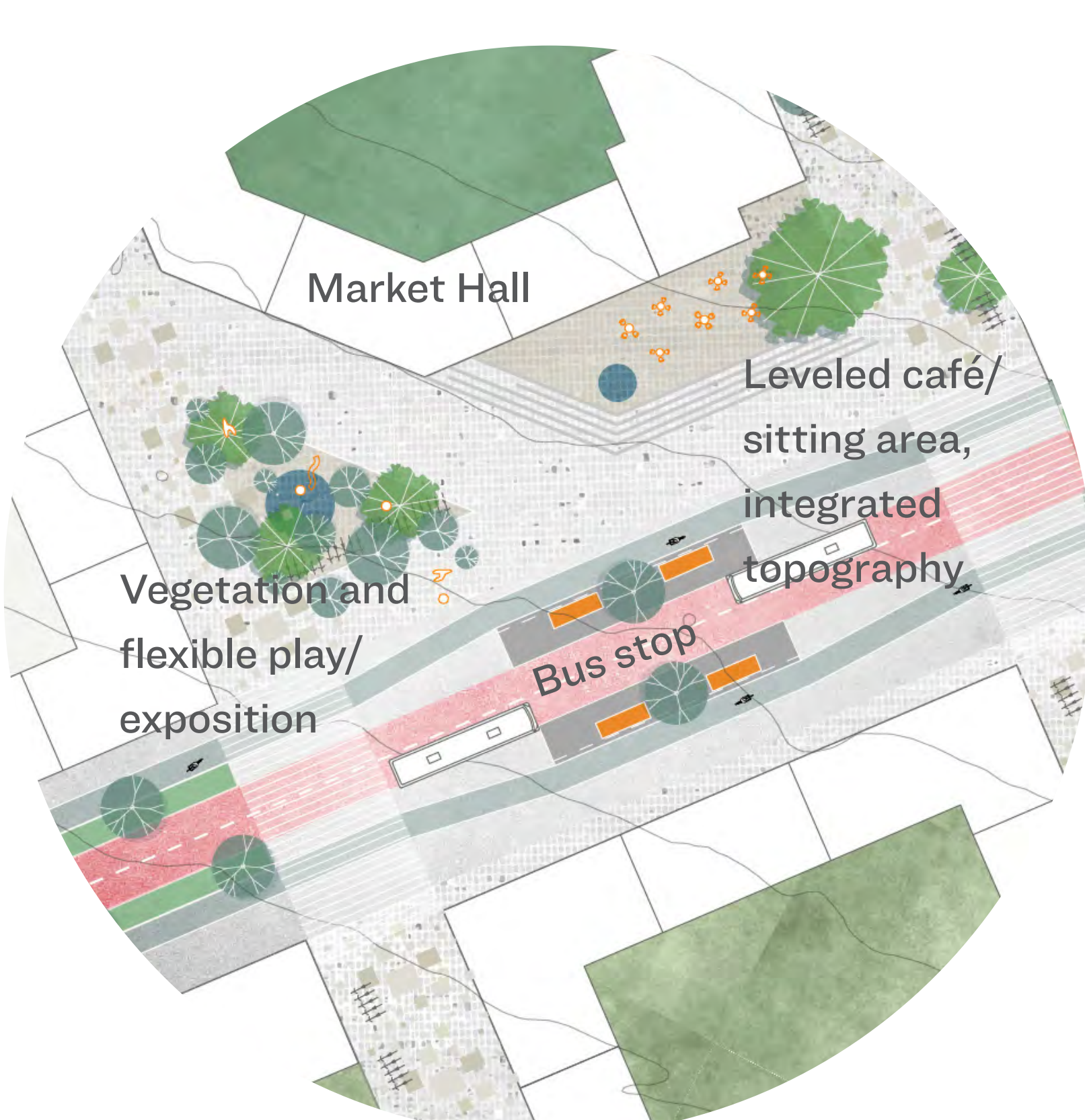
- Close, fast and convenient: Prioritizing public transportation/interchange hubs.
- Efficient and attractive public transport trough easy access. Maximum 500 m or a 10-minute walk to bus stop.
- The Borgarlínan bus stops are centrally located at the main square in each district
- Vibrant city life at the station squares
- Shops and services close to the bus stop
- Education and sport along Borgarlínan.



Borgarlínugata



Keldnartorg
- vatnið sem höfuðeinkenni



Hæðartorg
- landslagið sem höfuðeinkenni



Tjarnartorg
- vísindi sem höfuðeinkenni

Kolefnishlutlaust daglegt líf

Það er þægilegt að hjóla í vinnuna í Keldnalandi!

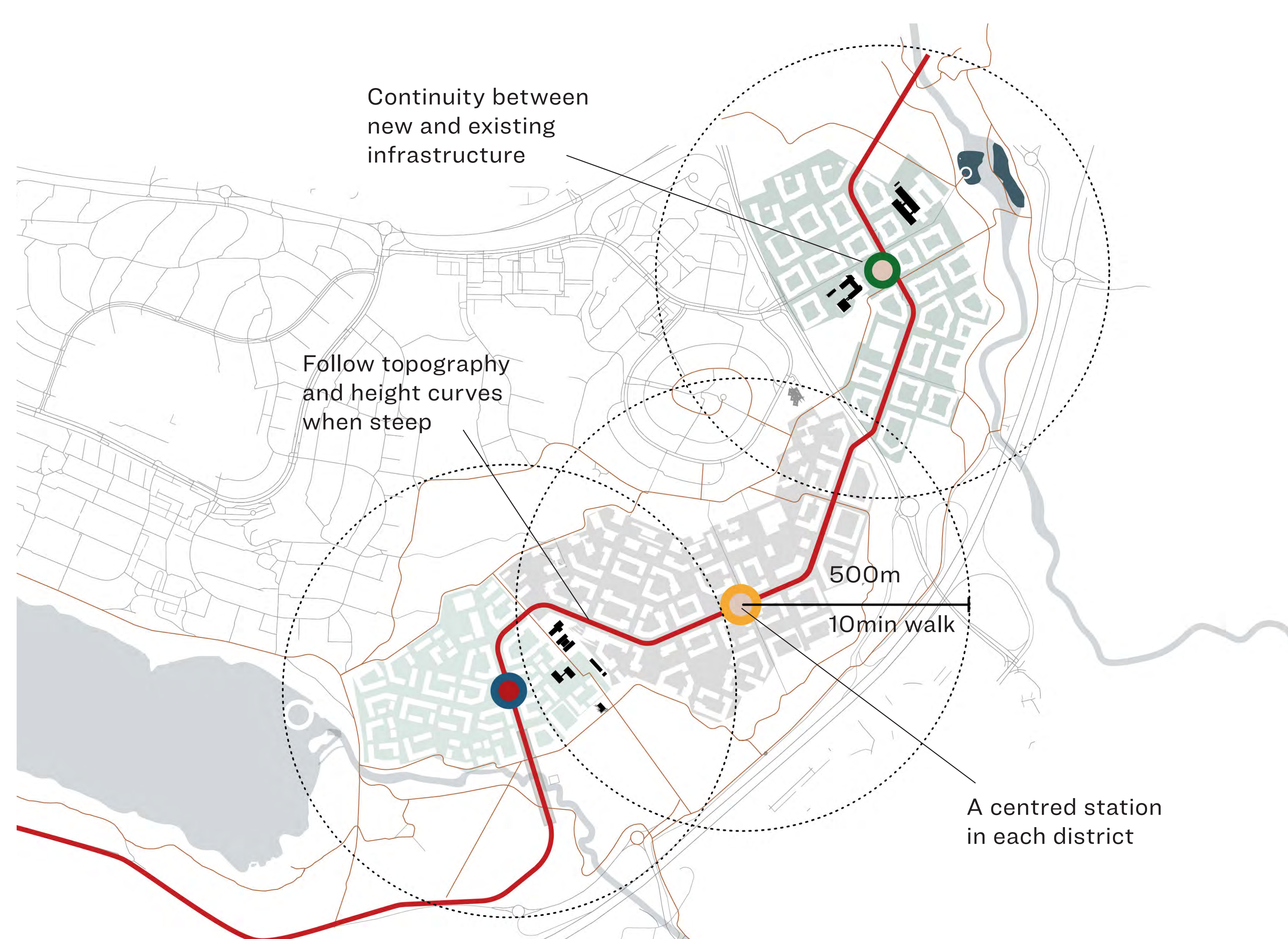


ÁHERSLUR

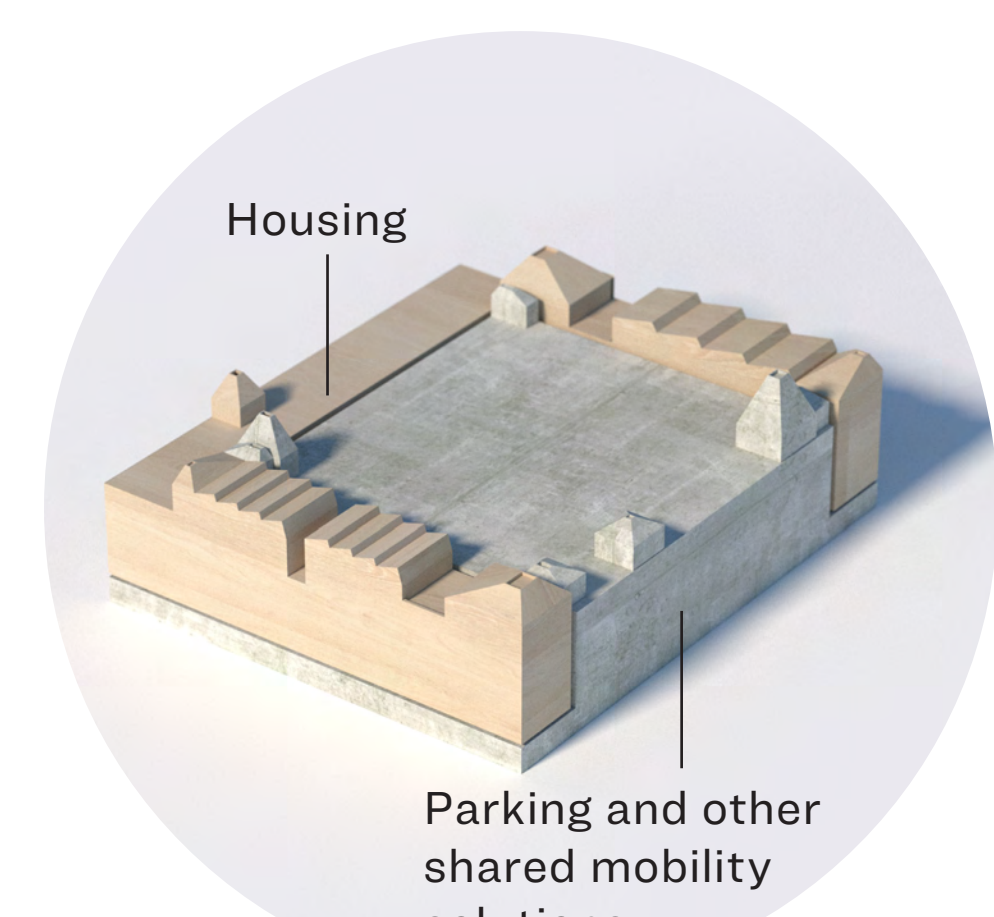
- Á Keldum verður sjálfbær lífstíll settur í fyrsta sæti með lífsgæðaborg sem tryggir hágæða almenningssamgöngur og hvetur til vistvæns ferðamáta.
- Í hverfunum verður auðvelt að nálgast alla þjónustu á hjóli og mikið framboð hjólastæða mun auðvelda vistvænan ferðamáta.
- Sameiginleg samgönguhús munu leysa bílastæðamál hverfanna, þar sem þrjár meginlausnir eru í boði:
 1. Bílastæði meðfram götum, sem eru aðgengileg gestum og fyrir skammtímatæði.
 2. Deilibílastæði fyrir íbúa og atvinnurekendur.
 3. Samgönguhús (mobility hub) sem hýsa bæði deilibíla og einkabíla íbúa, gesta og bíla í atvinnurekstri.

STRATEGY

- A liveable city where public transport and sustainable mobility is prioritized.
- All services within the district is easily reached by bike. Bike parking is generous.
- Mobility hubs for shared parking solutions.
- Three ways for car parking are suggested:
 1. Parking along the streets (temporarily used by visitors etc).
 2. Common neighbourhood solutions (shared cars, residents).
 3. Mobility hubs (shared and private cars, temporary visitors, residents and workers).



Aðgengilegar og tíðar samgöngur



Mobility Hub / Samgönguhús eru fullkomin lausn fyrir sjálfbærar samgöngur. Þau veita möguleika á deilibílum, hjólaeigu og rafmagnsfarartækjum á einum stað, sem stuðlar að minnkandi bílæign og betri nýtingu ferðamáta.



Samgönguhúsin verða staðsett á lykilstöðum innan hverfanna og munu gegna mikilvægu hlutverki í að minnka umferð, stuðla að umhverfisvænum ferðavenjum.



Samgönguhúsin munu falla vel inn í aðliggjandi byggð og vera með þjónustu á bæði jarð- og þakhæðum.

Þéttleiki sem stuðlar að sjálfbærni og góðum hverfisanda



Gata sem íðar af lífi: Menningargata með brugghúsi í Keldnalandi verður eftirsóknarverður áfangastaður fyrir íbúa og gesti með grænum gróðri, listaverkum, götuháttum og bjórsmakki.

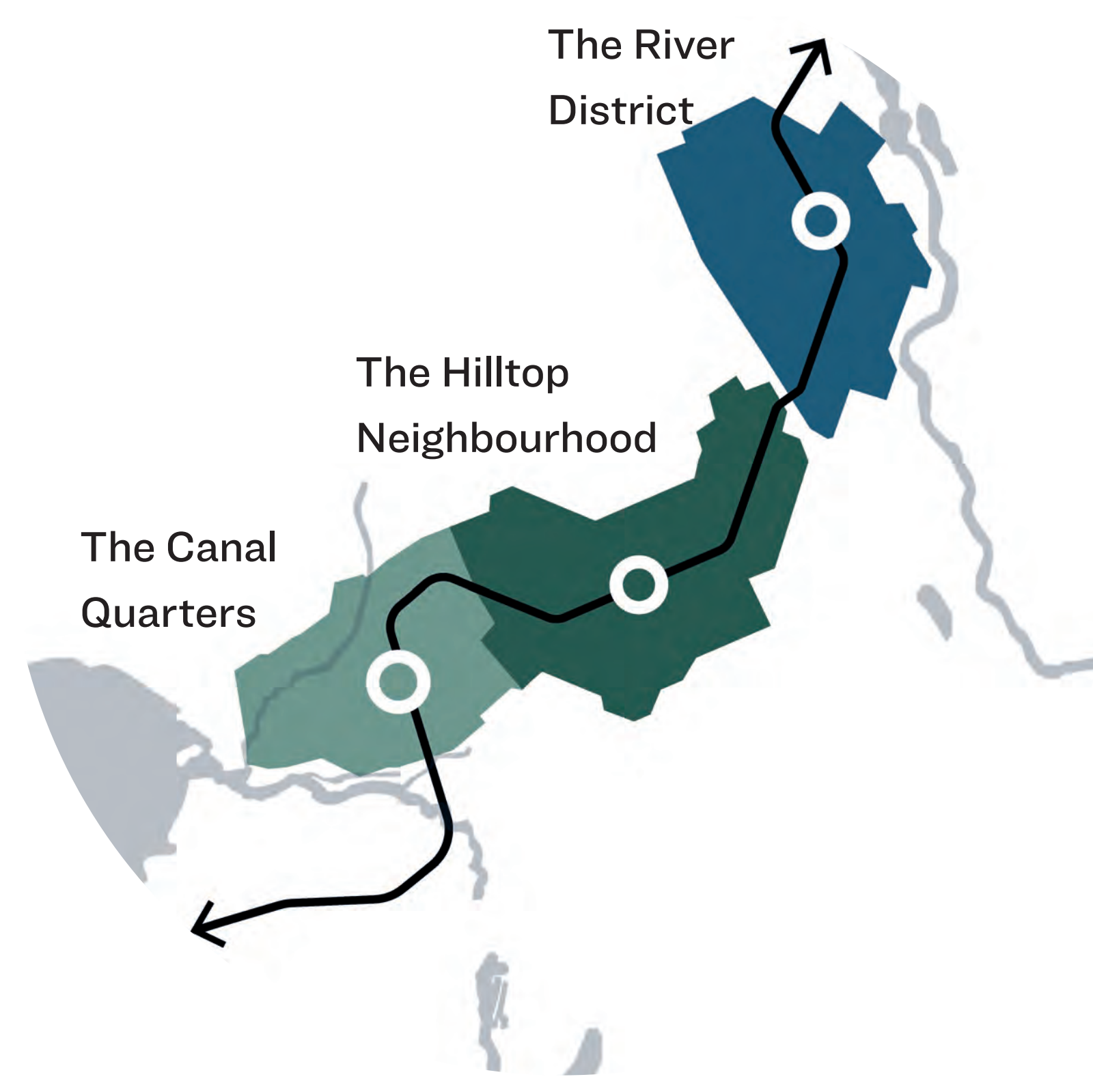
Gæði byggðarinnar

ÁHERSLUR

- Byggðin byggist á sveigjanlegri randbyggð sem tekur mið af landslaginu og aðlagast því.
- Skipulag byggðarinnar er þannig að hún skapar betra nærveður og dregur úr vindstrengjum.
- Áhersla er lögð á verslun og þjónustu við Borgarlínustöðvarnar til að auka aðgengi og tengingar.
- Núverandi byggingar eru fléttaðar inn í nýju byggðina, þannig að nýtt og gamalt skapar samræmdan heildaranda.
- Hvert hverfi hefur sinn einstaka karakter sem speglar landslagið og staðarandann.
- Hverfin eru gönguvæn, með fjölbreytt útivistarsvæði við jaðra byggðarinnar sem ýta undir hreyfingu og samveru.
- Byggðin einkennist af mannglegum skala; hæst ris byggðin við Borgarlínuna og lækkar í átt að jaðri, þar sem byggðin fléttast inn í landslagið.
- Á Keldum verður fjölbreytt úrval íbúða- og húsagerða sem mæta þörfum sem flestra íbúa og mismunandi fjölskyldugerða.
- Almenningsrými verður staðsett við hvern 3.-5. byggingarreit (block), þar sem íbúar geta notið samvista, deilihjóna, borgarbúskapar, einveru, leikja eða náttúrunnar.

STRATEGY

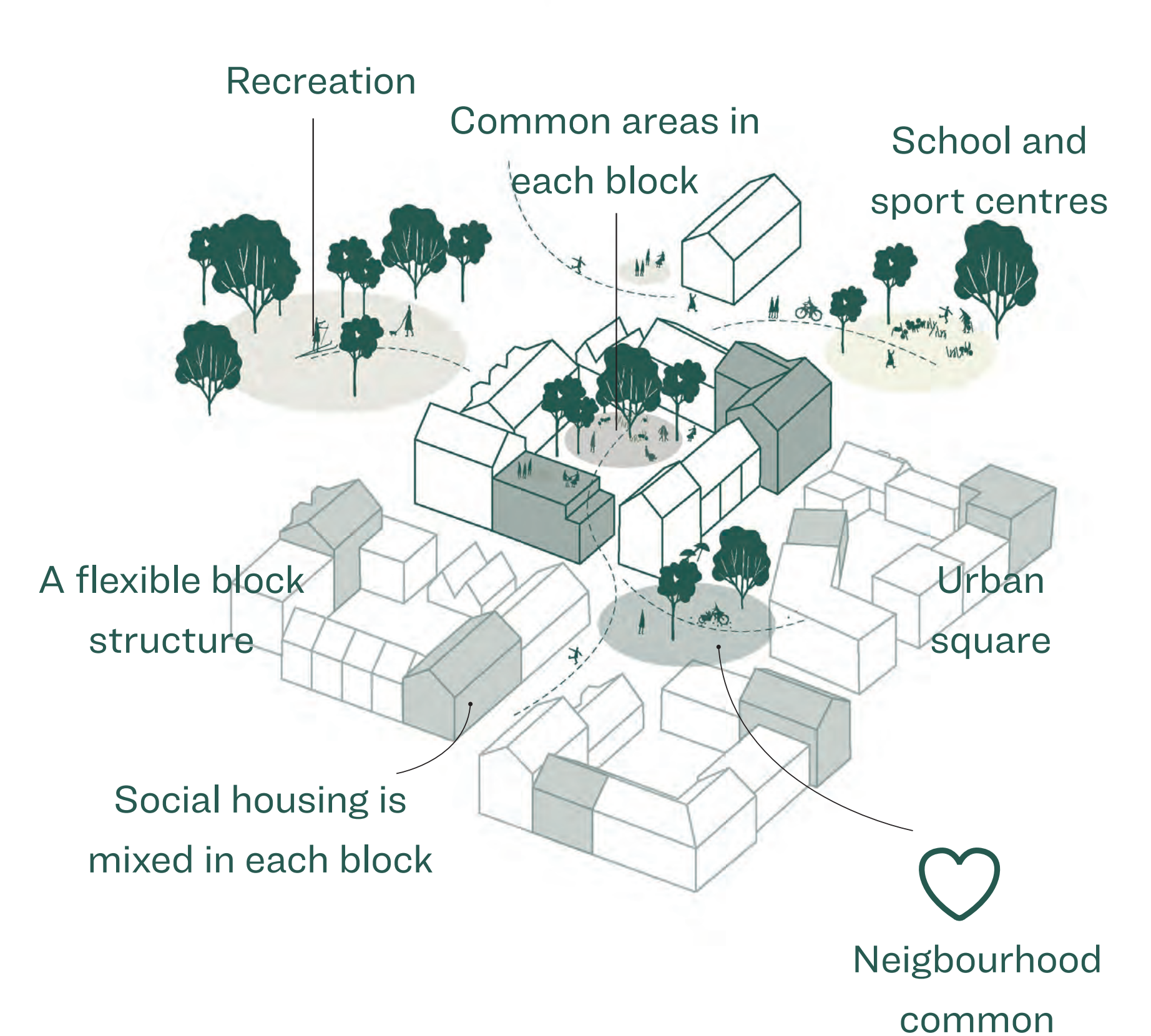
- A flexible block structure.
- A dense human-scale of 3-5 floors.
- Based on the topography and wind conditions.
- Focus services and commerce around Borgarlína.
- Incorporate existing site uses, enhance its unique character.
- Create a walkable city and active edge zones.
- Higher development along Borgarlína. Lower development in challenging topographical areas and areas that meet nature.
- Wide range of typologies and apartment sizes.
- One Neighbourhood Common per 3-5 blocks for sustainable everyday life and urban qualities. They include solutions for mobility, energy, sharing, greenery and social interactions.



Þrjú einstök hverfi



Milli hverra 3-5 byggingarreita verður sameiginlegt almenningsrými



Stutt á milli fjölbreytlegs almenningsrýmis



Keldnaland hentar mjög vel fyrir fjölskyldur! Það er stutt í verslun og þjónustu og hér er nóg af leiksvæðum



Innsýn í hönnun Keldnaland



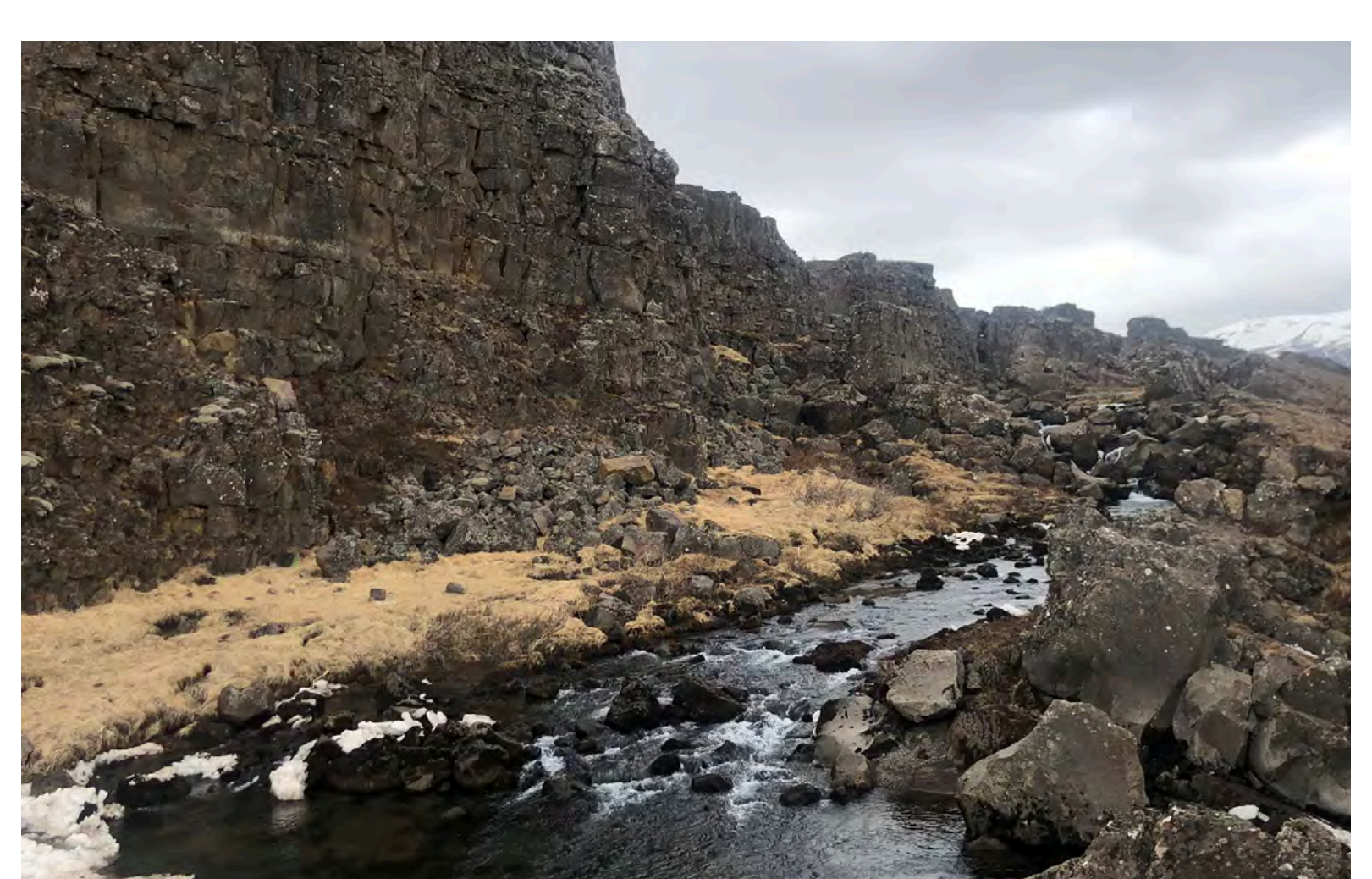
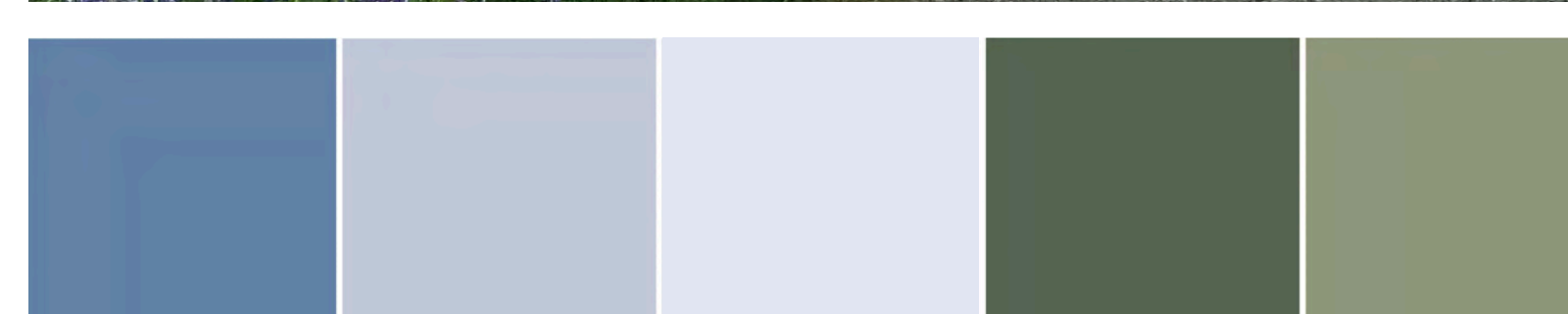
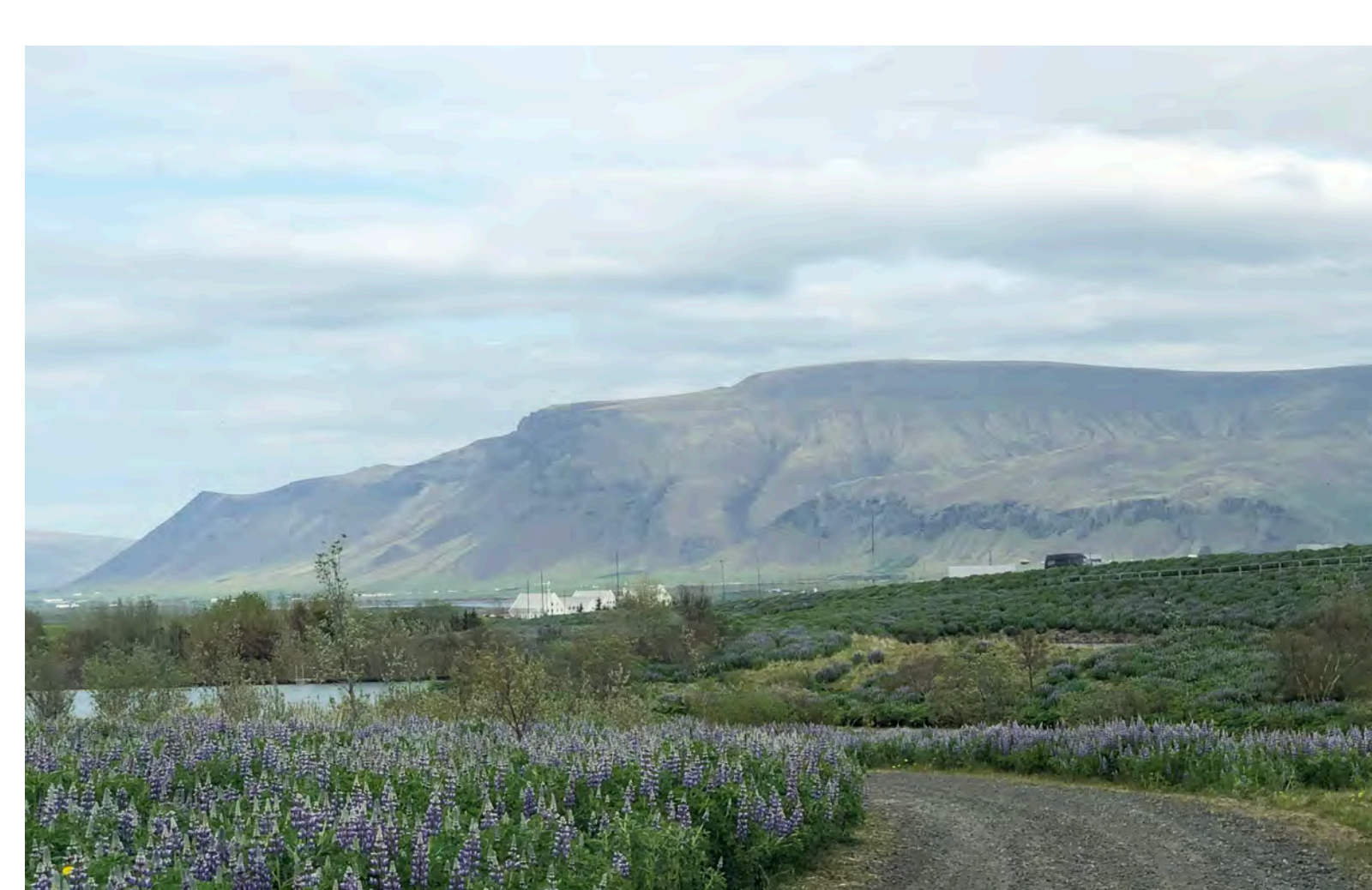
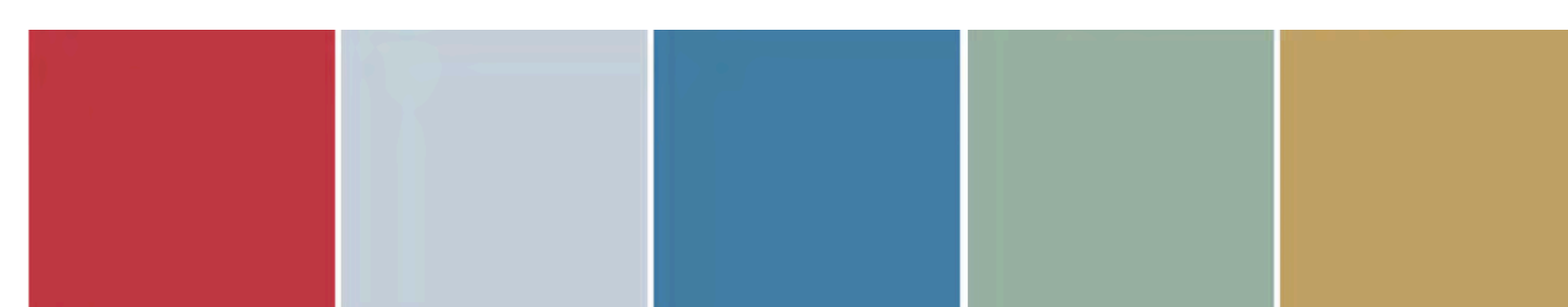
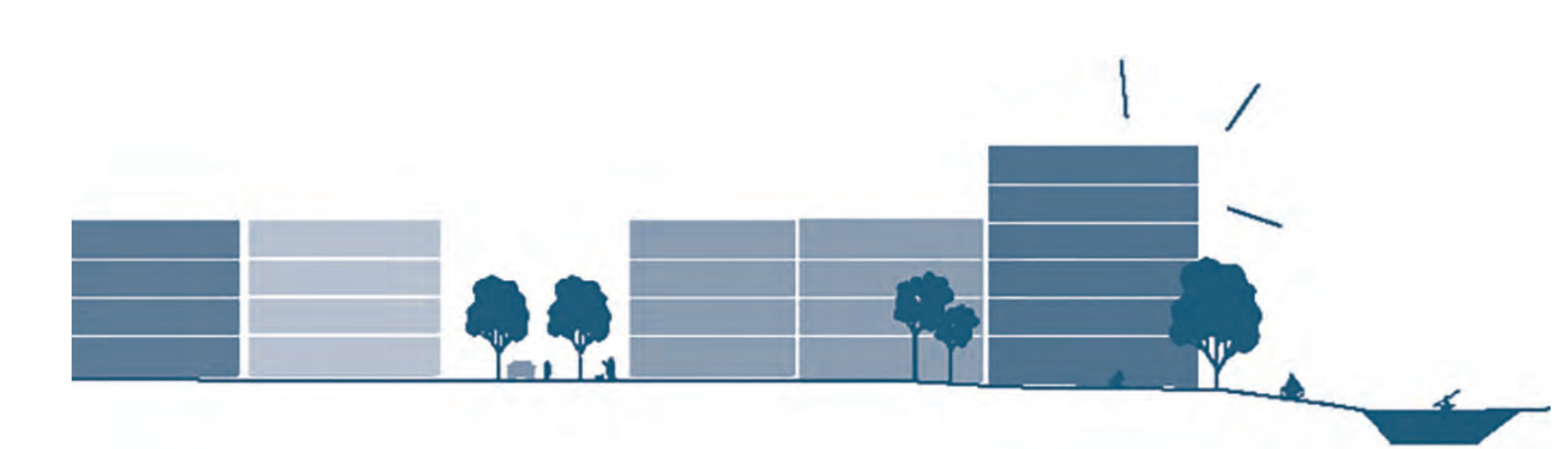
Keldur
- smágerð og fjölbreytt byggð á undirlendinu



Hæðin
- byggð sem fléttast upp með hæðinni/holtinu með óviðjafnanlegu útsýni yfir borgina



Korpa
- kraftmikið í nálægð við náttúru með útsýni að Esjunni



Góðar tengingar, gönguvænt og aðgengilegt



Borgarlínustöð er á torgi í miðju hverfisins. Við torgið er ýmis þjónusta og á torginu er miðstöð vísinda, sem er opin gestastofa í tengslum við háskólana á svæðinu.

Skipulag sem styður við félagslega samþættingu

ÁHERSLUR

- Bygging húsa og íbúða af ýmsum stærðargráðum tryggir félagslega blöndun í hverfinu, sem stuðlar að fjölbreyttu samfélagi.
- Fjölbreytt útsvæði með afþreyingu fyrir alla aldurshópa stuðlar að því að öll geti notið þeirra gæða sem hverfið hefur upp á að bjóða.
- Sveigjanleg stærð húsnæðis, ásamt randbyggð, stuðlar að því að fólk geti búið í hverfinu á öllum aldurskeiðum.
- Blöndun byggðar, þjónustu og atvinnu tryggir að hverfin verði líflæg allan sólarhringinn.
- Í hverfunum verða skólar, staðsettir nálægt Borgarlínustöðvum og í tengslum við náttúrusvæði.
- Skólabyggingar verða hannaðar með það í huga að hægt sé að nýta hluta þeirra utan skólatíma, til tómstunda, funda eða annars félagsstarfs sem nýtist íbúum. Þannig nýtast byggingarnar frá morgni til kvölds.

STRATEGY

- Incorporate all scales through a mix of a wide range of activities, public spaces, building types and tenure forms to enable social mixing.
- Targets points facilitated by the public realm are strategic located to enhance social integration.
- Flexible housing and block structure to ensure the possibility to reside in the area and make the proposal robust to demographic change.
- The integrated composition of residential and commercial housing ensures a living city 24/7.
- One school for each phase: aligned with the phase development and capable of growing gradually.
- Each school is centrally located near the bus stop, easily accessible for everyone.
- Schools are designed to integrate with the surrounding neighbourhoods and intended to house a multitude of functions and to be utilized around the clock.



Unnið verði markvisst með að virkja og vernda jaðar byggðarinnar



Opin aðstaða til tómstunda



Spennandi leiksvæði



Fjölnota íþróttaaðstaða

Spennandi áfangastaður frá fyrsta degi

ÁHERSLUR

- Keldnaland mun bróast í áföngum, í takt við framkvæmdir Borgarlínu, og verða hverfin aðgengileg strax frá fyrsta degi.
- Kennileiti eða aðráttarafél hvers hverfishluta verður það sem fyrst ris í hverfinu, til að draga fólk að. Þetta getur verið t.d. votlendisstígur, fuglaskoðunarhús, menningarmiðstöð, leikvöllur, listaverk eða annað sem vekur áhuga almennings og íbúa í kring.
- Í hverju hverfi verði byggður skóli sem fylgir uppbyggingunni.

STRATEGY

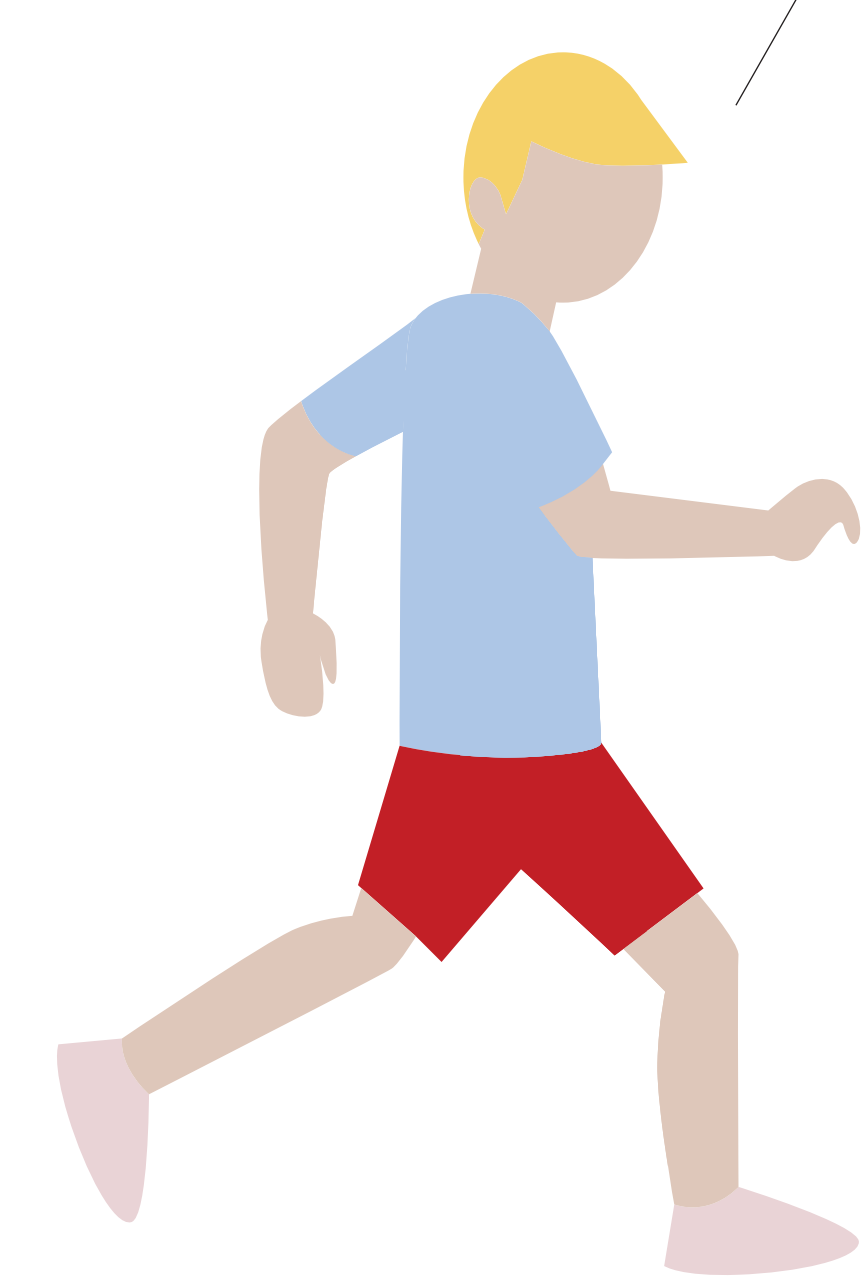
- A phasing strategy that supports the Borgarlína development: each phase is developed starting close to the bus station and square.
- A landmark or anchor investment that establishes the area's image in each phase.
- A strategic role for the first phase, with future qualities and amenities to make the new urban quarter attractive from the very beginning.
- One school for each phase: aligned with the phase development and capable of growing gradually.



Fasi 1
- Keldur

Fasi 2
- Hæðin

Fasi 3
- Korpa



Ég get gengið eða hjólað í skólann og á fótboltaæfingu

Um helgar hittist
þrjónahópurinn minn
í grunnskólanum





Næstu skref

Í þróun og skipulagi Keldnaland



Uppbygging nýrra borgarhverfa í Keldnalandi felur í sér tækifæri til að styrkja það samfélag sem er fyrir í aðliggjandi hverfum, meðal annars með auknu framboði verzlunar og þjónustu, veitingastaða, afþreyingar og vel hannaðra almenningsrýma, auk nýrra atvinnutækifæra.

Frekara skipulag og hönnun verður unnin á grundvelli vinnings-tillögu FOJAB arkitekta. FOJAB og samstarfsaðilar eru ráðgjafar Reykjavíkurborgar og Betri samgangna um valda þætti er lúta að undirbúningi skipulagningar og hönnunar Keldnaland. Tillagan verður rýnd og farið í nánari útfærslur á einstaka atriðum í skipulagsferlinu. Lögð verður áhersla á að tryggja gott samráð við frekari mótun skipulags á svæðinu.

Áformuð skipulagsgerð er nú kynnt með verklýsingu sem er aðgengileg á skipulagsgatt.is og á vef Reykjavíkurborgar. Öllum gefst tækifæri til að skoða gögnin og koma með ábendingar en athugasemdafrestur er til 31. október næstkomandi.

Opinn kynningarfundur um verklýsinguna verður haldinn í Borgarbókasafninu Spönginni 16. október kl. 17.

Stefnt er að því að drög að breytingartillögum og frumdrög umhverfismats verði kynnt vorið 2025 og endanleg tillaga, ásamt umhverfismati, verði kynnt í lok árs 2025.