

## **Viljayfirlýsing**

### **um samstarf vegna þróunar og uppbyggingar Keldnlands og Keldnaholts og flýtingu uppbyggingar innviða tveggja Borgarlínuleiða**

**Reykjavíkurborg**, kt. 530269-7609, vegna **Reykjavíkurborgar – eignasjóðs**, kt. 570480-0149, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík og **Betri samgöngur ohf.**, kt. 671020-0300, Grandagarði 16, 101 Reykjavík, gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu um samstarf vegna þróunar og uppbyggingar Keldnlands og Keldnaholts og flýtingu uppbyggingar innviða tveggja Borgarlínuleiða.

Viljayfirlýsingin tekur til samstarfs um;

- að efna til samkeppni um þróun Keldnlands og Keldnaholts.
- að flýta uppbyggingu innviða tveggja Borgarlínuleiða, annars vegar frá Krossamýrartorgi að Keldnaholti og hins vegar frá Vogabyggð í Efra Breiðholt.
- að vinna að samkomulagi um uppbyggingu þar sem fram kemur hvar eignarhald á landi og mannvirkjum verður til framtíðar og hver sér um framkvæmdir og kostnað á götum, leikskólum og skólum og öðrum innviðum.

#### **1. gr.**

#### **Inngangur**

Einn liður af forsendum lífskjarasamninganna undirrituðum 3. apríl 2019 var að ríkið og Reykjavíkurborg myndu komast að samkomulagi um að hefja skipulagningu Keldnlands og Keldnaholts, landeignanúmer L110481 og L109210, m.a. með markmiðum um félagslega blöndun og semja í framhaldinu um eignarhald og framkvæmdir. Svæðin eru afmörkuð í aðalskipulagi Reykjavíkur sem landnotkunarsvæði M4c og M4d og Keldnaland nær auk þess yfir austasta hluta svæðis M4b.

Einn liður í samgöngusáttamála höfuðborgarsvæðisins undirrituðum 26. september 2019 var að félag aðila, sem fékk nafnið Betri samgöngur ohf., annist þróun og sölu ríkislands að Keldum, þ.e. Keldnlands og Keldnaholts. Í samgöngusáttmálanum segir að aðilar séu sammála um að vinna að hámarksáhrifum á virði landsins og jafnframt að hraða skipulagningu þess eins og kostur er.

Ein helsta forsenda þess að hægt sé að umbreyta Keldnalandi og Keldnaholti í blandaða byggð með íbúðum, þjónustu og atvinnuhúsnæði er þjónusta Borgarlínu. Borgarlínan byggir m.a. á samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu sem brýtur uppbyggingu fyrsta áfanga Borgarlínunnar til 2034 niður í sex lotur.

Vegna afsals ríkissjóðs á Keldnalandi og Keldnaholts frá fjármálaráðuneytinu til Betri samgangna ohf. hefur verið óskað eftir að gert verði samkomulag um tímalínu nauðsynlegrar skipulagsvinnu.

## **2. gr.**

### **Breytingar á uppbyggingaráætlun Borgarlínunnar**

Aðilar viljayfirlýsingar þessarar lýsa nú yfir vilja til að breyta uppbyggingaráætlun Borgarlínunnar þannig að uppbyggingu innviða tveggja Borgarlínuleiða verði flýtt.

Annars vegar frá Krossamýrartorgi á Ártúnshöfða að Keldnaholti og hins vegar frá Vogabyggð í Efra Breiðholt.

Í kjölfar viljayfirlýsingar þessarar verða unnar tímasettar áætlanir um breytingar á fyrsta áfanga Borgarlínu þannig að lokið verði við innviði Borgarlínu á ofangreindum leiðum fyrr en ella. Jafnframt verður unnin áætlun um uppbyggingu annarra samgönguinnviða um Keldnaland og Keldnaholt í takt við uppbyggingaráætlun svæðisins.

Aðilar skulu stefna að því að þjónusta Borgarlínu á framangreindum leiðum geti hafist samhliða afhendingu fyrstu hundrað íbúða á Keldnalandi og Keldnaholti.

Aðilar eru sammála um að ófrávíkjanleg forsenda fyrir framangreindum breytingum á undirbúnings- og framkvæmdatíma Borgarlínu er að þær breytingar verði ekki til þess að þeim framkvæmdum sem nú eru í fyrsta áfanga Borgarlínu seinki og að þær framkvæmdir sem nú er verið að undirbúa í fyrsta áfanga Borgarlínu verði ávallt í forgangi.

## **3. gr.**

### **Samkeppni um þróun Keldnaland og Keldnaholts**

Til undirbúnings skipulagsbreytingum á Keldnalandi og Keldnaholti eru aðilar sammála um að efna sameiginlega til samkeppni um skipulagsvinnu svæðisins sem afmarkast af lóð Betri samganga ohf., sjá fylgiskjal nr. 1, hér eftir „reiturinn“ sem einnig er afmarkað í aðalskipulagi R

eykjavíkur sem landnotkunarreitir M4c og M4d auk austasta hluta M4b.

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar og Betri samgöngur ohf. munu í sameiningu vinna að undirbúningi og standa að samkeppni um nýtt rammaskipulag fyrir reitinn.

Aðilar munu óska eftir aðkomu Arkitektafélags Íslands og Félags íslenskra landslagsarkitekta að samkeppninni sem skal vera á milli þverfaglegra teyma um rammaskipulag reitsins. Helstu áhersluatriði samkeppninnar má sjá í 4. gr.

Samkeppnin verður haldin á grundvelli stefnu aðalskipulags Reykjavíkur og þeirrar skýru meginlína sem þar liggja fyrir um sýn til lengri tíma, fyrirliggjandi gagna og greiningu á legu Borgarlínu um reitinn, niðurstöðu jarðvegs- og vatnafarsrannsókna auk húsakönnunar og fornleifaskráningar.

Miða skal við að samkeppnisgögn verði tilbúin í ágúst og að dómnefnd ljúki störfum í desember 2022.

#### **4. gr.**

### **Frekari skipulagsvinna**

Þegar niðurstaða samkeppninnar skv. 3. gr. liggur fyrir verða breytingar á Aðalskipulagi Reykjavíkur, þ.e. rammahluti Aðalskipulags Reykjavíkur, unnar á grundvelli niðurstöðu samkeppninnar. Í rammahluta verður svæðinu m.a. skipt upp í deiliskipulagsreiti. Stefnt verði að því að hægt verði að þróa deiliskipulag fyrir fyrstu uppbyggingarreitina á svæðinu haustið 2023. Samkomulag um uppbyggingu, sbr. 5. gr. skal liggja fyrir áður en fyrstu deiliskipulagsáætlanir á svæðinu samkvæmt grein þessarar verða teknar til afgreiðslu í ráðum borgarinnar.

Við undirbúnings samkeppni skal m.a. taka mið af eftirfarandi:

#### **Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2015-2040**

Samkeppnissvæðin eru innan skilgreindra marka svokallaðs samgöngu- og þróunarás höfuðborgarsvæðisins, sem tengir sveitarfélögin saman og liggur um skilgreinda kjarna sem tilgreindir eru í töflu 2 skv. gildandi svæðisskipulagi. Í svæðisskipulagi koma fram ákvæði og viðmið um staðsetningu stöðva, vegalengdir milli stöðva, sérrými borgarlínuleiða, æskilega gönguvegalengd í stöðvar, viðmið um þéttleika og gæði hins byggða umhverfis m.t.t. ásýndar, skjóls, birtu og sérkenna svæða. Lögð er áhersla á að skipulag við þróunarása sé samgöngumiðað (e. transit-oriented) í þeim skilningi að lögð er áhersla á þéttingu og blöndun byggðar og að umhverfið sé liðlegt þeim sem fara ferðar sinnar og sækja þjónustu fótgangandi eða hjólandi.

#### **Borgarlínuhverfi – vistvænar og hagkvæmar samgöngur**

Markmið samgöngusáttamála um kolefnishlutlaust borgarsamfélag liggur til grundvallar uppbyggingu Keldnaland og Keldnaholts. Um fyrsta Borgarlínuhverfi höfuðborgarsvæðisins verður að ræða þar sem vistvænar og hagkvæmar samgöngur verða hryggjastykki. Borgarlína er ein helsta forsenda farsællar uppbyggingar að Keldnalandi og á Keldnaholti og samþætting skipulags þéttrar byggðar við Borgarlínu, strætisvagnaleiðir og framúrskarandi göngu- og hjólaleiðir innan svæðis og út fyrir það. Lögð verður áhersla á að skipulag verði á forsendum vistvænna og hagkvæmra samgangna. Uppbygging svæðisins hafi sem minnst ytri áhrif til aukningar í bílaumferð á aðliggjandi stofn- og tengibrautum – að almenningsamgöngur verði fyrsti kostur í lengri ferðum. Þátttakendur í samkeppni skili með tillögum sínum ítarlegum upplýsingum um skipulag samgangna innan hverfis og að/frá svæðinu ásamt mati á áhrifum skipulagstillögunnar á bílaumferð á stofn- og tengibrautum, umferð hjólandi að og frá svæðinu og farþega fjölda Borgarlínu og strætisvagnaleiða. Hluti af því samgöngumati verði frumgreining á bíla- og hjólastæðafjölda svæðisins með hliðsjón af samnýtingu og góðu aðgengi að vistvænum samgöngum í samræmi við bíla- og hjólastæðareglur Reykjavíkurborgar. Gert verði ráð fyrir samnýttum bílastæðahúsum á lykilstöðum.

#### **Frumtillögur um þróun aðliggjandi svæða**

Gæði borgarumhverfisins eru kjarninn í aðráttarafl Reykjavíkur og samkeppnishæfni.

Stefna aðalskipulagsins um borgarvernd, húshæð, götuna sem borgarrými, vistvænar byggingar, kaupmanninn á horninu, bílastæði og húsnæðismál verður leiðarvísir við gerð skipulags á svæðinu sem og áhersla á góð almenningsrými. Markmiðið borgarinnar er að tryggja hágæða hönnun og vistvænar lausnir í hverfum borgarinnar jafnt nýjum sem eldri

hverfum. Áherslan er á sjálfbærni, mannvænni og fjölbreyttari hverfi. Byggðin á að vera þétt, fjölbreytt, skjólsæl og í manneskjulegum mælikvarða. Almenningsrýmin sólrík, skemmtileg og aðgengileg öllum.

Í samkeppninni verði kallað eftir frumtillögum þátttakenda um þróun byggðar og samgangna með Borgarlínu sem hryggjarstykki beggja vegna Keldnaland, þ.e. milli Höfðabakka og sveitarfélagamarka Reykjavíkur og Mosfellsbæjar. Þannig verði þróun og skipulag Keldnaland og aðliggjandi svæða sett í heildstætt samhengi og fyrstu hugmyndir um staðsetningar stöðva Borgarlínu og áherslupunkta í þróun aðliggjandi svæða á þróunarsnum settar fram.

### **Félagsleg blöndun**

Lögð er áhersla á að tryggð verði félagsleg blöndun á svæðinu í samræmi við yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar vegna lífskjarasamninga og húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Þátttakendur í samkeppni sýni í tillögum sínum hugmyndir um útfærslu félagslegrar blöndunar á svæðinu.

### **Sjálfbærnivottun og blágrænar ofanvatnslausnir**

Lögð verði áhersla á að nýta og taka mið af þeim náttúrugæðum sem eru á svæðinu. Blágrænar ofanvatnslausnir eru sérstaklega mikilvægar á grænum svæðum eins og Keldnalandi og Keldnaholti sem er í námunda við verndaða og viðkvæma viðtaka vatns eins og Korpu, Grafarlæk og Grafarvogsléiru. Ofanvatn á uppbyggingarsvæðinu á að leysa með blágrænum ofanvatnslausnum til að styðja við líffræðilega fjölbreytni og skapa aðlaðandi og vistvænt borgarumhverfi í tengslum við náttúruna. Í samkeppni verður kallað eftir frumtillögum að heildarskipulagi blágrænna ofanvatnslausna.

Byggðin verði á ramma- eða deiliskipulagsstigi vottuð af BREEAM Communities sem er alþjóðlegur staðall notaður til að bæta, mæla og meta efnahagslega, félagslega og umhverfislega sjálfbærni uppbyggingar. Þátttakendur í samkeppni vinni tillögur sínar með hliðsjón af BREEAM staðlinum.

### **Samnýtt bílastæðahús á lykilstöðum**

Til að draga úr byggingarkostnaði og stytta framkvæmdatíma húsbygginga og draga úr áhrifum á grunnvatn er gert ráð fyrir að byggð verði nokkur bílastæðahús á svæðinu sem nýtast íbúum og atvinnustarfsemi á svæðinu. Bílastæðahúsin, sem hvert og eitt samnýtist fjölda íbúða og atvinnuhúsnæðis á nálægum lóðum komi að mestu í stað einkabílakjallara og einkabílastæða inni á lóðum. Horfa á til þess að húsin geti hýst miðlæga þjónustu fyrir aðliggjandi svæði t.d. á jarðhæð og að hægt verði að breyta þeim í atvinnu- eða íbúðarhúsnæði ef bílastæðapörf minnkar í framtíðinni. Þátttakendur í samkeppni setji fram tillögur um staðsetningu og stærð miðlægra bílastæðahúsa í rammaskipulagi og fjalli um þau í meðfylgjandi samgöngumatsskýrslu.

### **Staðarandi og mörkun**

Við þróun og skipulag á stóru svæði eins og Keldnalandi er mikilvægt að greina sérkenni og styrkja staðaranda, þ.e. hvað það er sem á að einkenna nýtt hverfi á þessum stað. Hvaða upplifun þau sem búa og starfa á svæðinu og þau sem heimsækja hverfið geta búist við, hvaða staðbundnu gæði verða þarna. Þátttakendur í samkeppni lýsi því hvernig skapa á eftirminnilegan staðaranda og hvernig „DNA“ svæðisins er samsett.

**5. gr.**  
**Uppbygging Keldnlands og Keldnaholts**

Þróun svæðisins miðast við ákvæði aðalskipulags um blandaða íbúðabyggð og atvinnustarfsemi á svæðinu til framtíðar.

Um uppbygginguna gilda ennfremur samningsmarkmið Reykjavíkurborgar sem fjalla t.d. um aukna hlutdeild leigumarkaðs á húsnæðismarkaði, blandaða byggð á svæðinu, kauprétt vegna félagslegs húsnæðis, leiguíbúða og listskreytinga á svæðinu. Núgildandi samningsmarkmið Reykjavíkurborgar voru samþykkt í borgarstjórn 1. febrúar 2022, sjá fylgiskjal nr. 2.

Aðilar viljayfirlýsingar þessarar eru sammála um að hefja undirbúning að samkomulagi um uppbyggingu Keldnlands og Keldnaholts þegar niðurstöður samkeppni um rammaskipulag liggja fyrir í árslok 2022. Í því samkomulagi verður meðal annars tilgreint hvernig greiðsluþátttöku lóðarhafa og Reykjavíkurborgar vegna innviða og byggingarréttar fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði verður háttáð. Einnig þarf að kveða á um hvar eignarhald landsins verður til framtíðar og hver mun sjá um framkvæmdir vegna innviða, svo sem gatnagerðar, stíga og almenningsvæða sem og framtíðarrekstur þeirra, en einnig þeirra leikskóla og skóla, sem sveitarfélagið mun eiga og reka. Til grundvallar samkomulaginu skal liggja frumáætlun um innviðakostnað á svæðinu, svo sem við götur, stíga, veitukerfi, almenningsrými og innviði almenningsgangna, leik- og grunnskóla.

Yfirlýsing þessi var samþykkt á fundi borgarráðs 28. apríl 2022.

Reykjavík, 28. apríl 2022

---

f.h. Reykjavíkurborgar

---

f.h. Betri samgangna ohf.

Fylgiskjöl:

1. Afmörkun Keldnlands sem farið verður í skipulagsbreytingar á „reiturinn“.
2. Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkt þann 1. febrúar 2022.