

Rammaskipulag fyrir Ártúnshöfða og Elliðaárvog var samþykkt árið 2017

- 80 ha
- +6.300 íbúðir (í gildandi AR, 2.800 íbúðir)
- 2–3 skólahverfi
- 100 íbúðir/ha
- 90 m² meðalstærð íbúða



Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir að atvinnusvæðin í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi verði endurskipulögð og þar rísi blönduð byggð og allt að þrjú ný skólahverfi. Svæðið er eitt af lykil uppbyggingarsvæðum borgarinnar á skipulagstímabilinu. Væntanleg aðalskipulagstillaga boðar ekki breytingu frá þeirri megin stefnu.⁹

Nú liggur hinsvegar fyrir að svæðið rúmar mun fleiri íbúðir en gert var ráð fyrir og svigrúm til uppbyggingar atvinnuhúsnæðis er einnig mun meira. Vinna að rammaskipulagi fyrir svæðið hefur leitt það í ljós. Megin ástæða þess að breyta þarf aðalskipulaginu eru þessir auknu möguleikar til uppbyggingar. Einnig hefur rammaskipulag svæðisins verið skoðað m.t.t. væntanlegrar Borgarlínu og staðsetningu stöðva hennar innan svæðisins. Gert er ráð fyrir mikilvægri skiptistöð við Krossmýrartorg, en sú stöð yrði væntanlega endastöð í fyrsta áfanga Borgarlínu. Það er því mikilvægt að marka ítarlegri stefnu um þéttleika byggðar og hæðir húsa á svæðinu, sem tekur tillit til þess að þéttleikinn verði mestur næst væntanlegum stöðvum, svo og blöndun byggðarinnar. Það er einnig brýnt að svæðin næst stöðvunum verði hluti af fyrsta áfanga uppbyggingar á svæðinu, til að styrkja farþega-grunn Borgarlínu með eins skjóttum hætti og mögulegt er.

Samkvæmt fyrirbyggjandi rammaskipulagi (sjá fylgiskjal, adalskipulag.is) gæti hinn nýi borgarhluti rúmað yfir 6.000 íbúðir eða mun fleiri íbúðir en gildandi aðalskipulag gerði ráð fyrir. Hverfið gæti því orðið álíka stórt og Grafarvogshverfið, litið til fjölda íbúða, og verður væntanlega stærsta einstaka skipulagsverkefni sem

⁸ Í AR2010–2030 er venjan að kenna hverfið við Elliðaárvogin og þar með vísað til Vogabyggðar sem rís vestan ósanna.

⁹ Reyndar hefur verið gert ráð fyrir þessum áformum í um 20 ár eða síðan AR2001–2024 var í vinnslu um aldamótin síðustu.

Ný gerð af borgarhverfi í Ártúnshöfða

borgin hefur ráðist í á síðustu 35 árum. Í ljósi þess hversu verkefnið er stórt og að hverfið mun byggjast upp á mörgum árum og jafnvel áratugum, er mikilvægt að setja fram markvissa áfangaskiptingu og skipuleggja ekki í þaula alla hverfislutana á sama tímamótunum.

Mótun nýs borgarhluta í Ártúnshöfðanum markar einnig mikil tímamót að því leyttinu að um er að ræða nýja gerð hverfis í Reykjavík. Ártúnshöfðinn verður í raun fyrsta heildstæða borgarhverfið sem byggt verður í Reykjavík og grundvallast á alþjóðlegri sýn á sjálfbæra borgarþróun, sem hefur verið að mótast á síðustu árum og áratugum. Það eru breyttir tímar frá því að íbúðarhverfin í Grafarvogi voru skipulögð á landsvæði sem var hátt í 400 ha að stærð, en rúmuðu einvörðungu um 6.000 íbúðir. Ártúnshöfðinn tekur yfir aðeins um 80 ha svæði en gæti samt rúmað svipaðan fjölda íbúða og er í Grafarvoginum í dag.¹⁰ Líklega mun það kalla á um þrjú skólahverfi (1–7. bekk) með einum safnskóla. Til samanburðar var Grafarvogurinn skipulagður sem 8 skólahverfi.

Þetta endurspeglar ekki eingöngu breytta sýn á skipulagið, heldur raunveruleika sífellt minni fjölskyldustærða, breyttan lífsstíl og fjölgun einstaklingsheimila, öldrun samfélagsins og þar með fækkun meðalfjölda nemenda á íbúð. Í þessu samhengi er ávallt mikilvægt að horfa með opnum huga á skilgreininguna um skólahverfið, eigi það áfram að vera grunneiningin í mótun nýrra borgarhluta, eins og verið hefur í Reykjavík í hátt í 80 ár (sjá kafla 4.4).

Gerð er grein fyrir áformuðum breytingum á aðalskipulaginu vegna nýs skipulags í Elliðaárvogi í kafla 4.3.

¹⁰ Miðað við brúttópéttleikann 100 íbúðir á ha. Hluti svæðisins fer undir atvinnuhúsnæði, samfélagsstofnanir og opin svæði.