

Miðsvæði M4
Ártúnshöfði-
Elliðaárvogur

Malarhöfði
Skipulagslýsing vegna
nýs deiliskipulags

Apríl 2024



Inngangur

Skipulagslýsing þessi nær til nýs deiliskipulags við Malarhöfða í Reykjavík, á landnotkunarsvæði M4 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040. Um er að ræða nýtt deiliskipulag þar sem ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu. Með tilkomu framtíðar Borgarlínu og uppbyggingu á Ártúnshöfða við Elliðaárvog býðst einstakt tækifæri til að glæða lífi í gamalt iðnaðarhverfi og umbreyta því í spennandi og vistvænt hverfi. Malarhöfðinn gegnir lykilhlutverki á svæðinu, ekki bara sem ný „gátt“ að Ártúnshöfða heldur sem framtíðar uppbyggingarreitur fyrir fjölbreytta íbúðarbyggð og atvinnustarfssemi tengd Borgarlínu með félagslega og græna sjálfbærni að leiðarljósi.

Skipulagsvæðið og núverandi aðstæður

Svæðið Ártúnshöfði-Elliðaárvogur er stærsta þróunarsvæði Reykjavíkur fyrir blandaða byggð íbúða og þjónustu. Rammaskipulag fyrir svæðið var staðfest árið 2017 og í framhaldi verið unnið að deiliskipulagi fyrir minni áfanga á svæðinu. Deiliskipulagsvæðið er austan við ósa Elliðaáa. Malarhöfðinn, sem er hluti af Ártúnshöfða, er eins konar háslétta og einkennist af miklum landhalla frá Bildshöfða niður til norðurs í átt að framtíðarlegu Borgarlínu. Yfirborð skipulagsvæðisins einkennist af þeirri atvinnu- og athafnastarfssemi sem verið hefur á svæðinu síðustu áratugi og er að mestu leyti ógegndræpt. Lítil gróður (gras og lággróður) er á skipulagsvæðinu og er yfirborð ýmist malarhaugar, malbik eða malarplön og götur. Við Malarhöfða 10 er þónokkuð af hávöxnum trjágróðri sem vert er að taka tillit til í skipulagsvinnunni. Töluvert er af holtagrjóti á svæðinu sem mögulega er hægt að endurnýta í landslagshönnun á svæðinu. Ekki er kunnugt um neinar friðlýstar náttúruminjar á svæðinu. Unnið verður forn- og náttúruminja könnun.

Til staðar eru eldri mannvirki fyrir atvinnustarfssemi sem byggðust upp um miðbik síðustu aldar. Gert er ráð fyrir að þau mannvirki víki samhliða uppbyggingu á skipulagsvæðinu. Þau byggingarefni sem falla til og eru nýtanleg skal nýta á svæðinu. Samhliða skipulagsvinnu verður unnin húsakönnun. Á skipulagsvæðinu er gert ráð fyrir blandaðri íbúða- og þjónustubbyggð, en stærsti hluti nýrrar byggðar verða íbúðir. Gert er ráð fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðum sérstaklega á lóðum nærliggjandi að Stórhöfða þar sem er fyrirhuguð uppbygging á Borgarlínu. Gera þarf ráð fyrir aukinni lofthæð á jarðhæð verslunar og þjónusturýma.

Gildandi aðalskipulag

Í gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 eru áherslur t. a. m.:

- Borg fyrir fólk
- Vistvænar samgöngur
- Íbúðarbyggð og blönduð byggð
- Sjálfbærni og lýðheilsa
- Græn svæði og vistkerfi
- Gatan sem borgarrými

Miðsvæði M4
Ártúnshöfði - Elliðaárvogur

Í kaflanum: 1. Inngangur – Aðalskipulag til ársins 2040 er ritað:

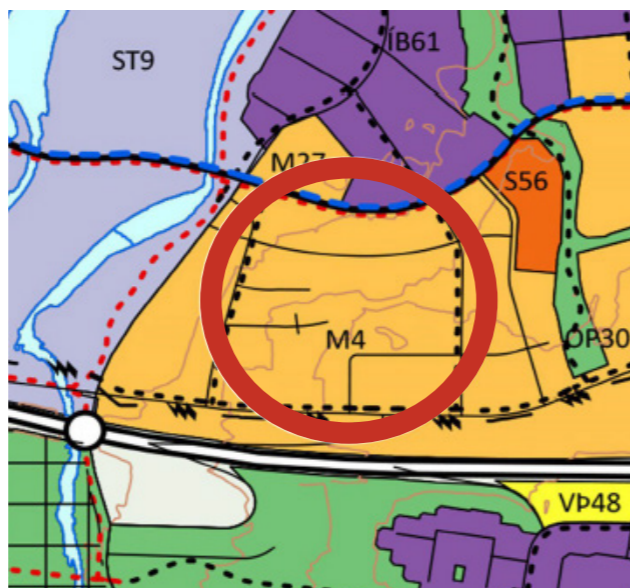
[...]“Fjölgun íbúa og starfa innan núverandi byggðar er mikilvæg af svo mörgum ástæðum. Með því styttnum við almennt vegalengdir innan borgarinnar, styttnum við vistvænar ferðavenjur, drögum úr losun CO2 og komum í veg fyrir rask á ósnortinni náttúru í útjaðri byggðar. Þétting byggðar gefur okkur tækifæri til nýta betur fjárfestingar, s. s. í skólum, opnum svæðum, götum og veitukerfum og hægt að draga þar með úr kolefnisspori uppbyggingar og skapa hagkvæmari borgarþróun.”
[...]“Áhersla á þéttingu innan núverandi byggðar gefur okkur líka tækifæri til að skapa fjöl breyttara og lífvænlegra samfélag, fyrir alla félagshópa. Uppbygging vistvænnar íbúðarbyggðar á eldri atvinnusvæðum leiðir einnig til þess að umhverfisgæðin í hverfinu aukast og leiðir til frekari endurbóta á innviðum og opnum svæðum í grenndinni.”

Í kaflanum: 1. Inngangur - Endurskoðun á völdum þáttum og helstu breytingar kemur einnig fram:

[...]“Það er brýnt að ráðast í heildræna skoðun á stefnu um íbúðarbyggð nú vegna mótunar skipulags fyrir nýjan Borgarhluta í Ártúnshöfða og Elliðavogi.”
[...]“Önnur lykil ástæða fyrir endurmati á stefnu um íbúðarbyggð og blandaða byggð, eru áformin um byggingu Borgarlínu. Vegna skipulags Borgarlínu er mikilvægt að þétta byggðina ennfrekar í þágu hennar, almennt við biðstöðvar og sérstaklega við skilgreindar kjarnastöðvar.”

Forsendur

Skipulagslýsing þessi er unnin í samræmi við gr. 5.2. í skipulagsreglugerð nr. 90/2013. Tilgangur með gerð lýsingar er að tryggja aðkomu almennings og hagsmunaaðila að skipulagsferlinu á fyrstu stigum þess, auka gagnsæi, tryggja betri upplýsingaflæði, skila betri og markvissari skipulagsvinnu og gefa þeim sem koma að ferlinu betri yfirsýn allt frá fyrstu skrefum. Samkvæmt



Hluti gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

Malarhöfði
Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags

1. mgr. 40 gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal sveitarstjórn, áður en vinna við deiliskipulagstillögu hefst, taka saman lýsingu á skipulagsverkefni. Í lýsingu skal koma fram hvaða áherslur sveitarstjórn hafi við skipulagsgerðina, upplýsingar um forsendur, fyrirliggjandi stefnu og fyrirhugað skipulagsferli. Þegar landeigandi eða framkvæmdaraðili gerir tillögu að deiliskipulagi, skal hann vinna lýsingu og leggja fyrir sveitarstjórn til samþykktar áður en hún fer í kynningu, sbr. 5.2.2. gr. skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Með skipulagslýsingu þessari er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar sem snúa að málefnum deiliskipulagsins og komandi skipulagsvinnu.

Áherslur og markmið verkefnisins

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur (bls. 23) er ritað:
[...]“Lykiláfangi í þessari þróun er endurskipulagning iðnaðarsvæða í Ártúnshöfða og við Súðarvog. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að þétt, blönduð og vistvæn byggð rísi í áföngum í Elliðaárvogi og á Höfðanum á skipulagstímabilinu, eftir því sem iðnaður vikur af svæðinu.”

Tilgangur deiliskipulagsins er að styrkja íbúðarbyggð og atvinnustarfssemi í austurborg Reykjavíkur og móta nýjan borgarkjarna í tengslum við eina af meginbiðstöðvum Borgarlínu. Markmið er einnig að umbreyta iðnaðarhverfi í nútímalega blandaða byggð íbúða og atvinnustarfssemi.

Með uppbyggingu á Malarhöfða breytist grófgert iðnaðarsvæði í þétta blandaða byggð. Skipulagsvæðið gegnir mikilvægu hlutverki í nýrri framtíðarsýn Ártúnshöfða við Elliðaárvog bæði sem hluti af vestur-austur borgarásnum meðfram framtíðar Borgarlínu sem og einn af norður-suður borgarásnum í gegnum Ártúnshöfða.

Deiliskipulagsvæðið mun innihalda fjölbreytta íbúðarbyggð þar sem blandast verslun og þjónusta á jarðhæðum á norðurhluta svæðisins, næst legu framtíðar Borgarlínu. Lögd verður áhersla á vandaða

hönnun göturýma, almenningsrýma, mannvirkja, stígakerfis og grænna svæða sem mynda staðaranda í tengslum við nærumhverfið sitt og umgjörð um heilbriggt samfélag íbúa og gesti hverfisins. Markmið áformaðs deiliskipulags er að mynda byggð sem fellur vel að uppbyggingu aðliggjandi hverfa og býr til samfelld byggðarmynstur.

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 (bls 84-85) er sýnd mynd 5, þar sem sjá má uppbyggingarreiti og áhrifsvæði Borgarlínu og stofnleiða Strætó.

Þéttleiki byggðar taki mið af nálægð við lykilleiðir almenningsamgangna. Malarhöfðinn, sem er á Miðsvæði M4a með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfssemi, er staðsettur á áhrifsvæði almenningsamgangna og er í flokki nýtingar S3 (um 60-120 íbúðir á ha svæðis eða meira) sbr. töflu 3.2. á bls. 88 í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Umrædd viðmið verði höfð til hliðsjónar við skipulagningu svæðisins. Einnig þarf að taka mið af staðarháttum fyrirliggjandi rammaskipulags fyrir svæðið ásamt samningi lóðarhafa um áætlaðann þéttleika byggðar.

Yfirbragð og gæði og byggðar

Útfærsla skipulagsins við Malarhöfða einkennist af sterkri áherslu á vandað yfirbragð almenningsrýma, borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götumyndir og almenningsgarða með vistvænum áherslum.

Skipulagsvæðið er um 6.6 ha. Endanlegar lóðarstærðir liggja ekki fyrir að svo stöddu.

Skipulagið gerir almennt ráð fyrir 2-8 hæða byggð með skjólgóðum inngörðum og fjölbreyttum almenningsrýmum. Íbúðarhúsnæði skal hafa aðalinngang frá götu eða virkum almenningsrýmum og útgengi úr stigahúsi að garði. Lögd er áhersla á að rými milli húsa og götuumynd hafi grænt yfirbragð og að gróður verði notaður til að mýkja rýmin á milli húsanna. Lögd er áhersla á nægilega jarðvegsdýpt fyrir tré og

Flokkur nýtingar	Svæðisnýting**	Áhrifsvæði almenningsamgangna (jarlægð frá biðstöðvum)*	Blönduð byggð. Nálægð íbúðarbyggðar við fjölbreytta atvinnukjarna***
I	> 1,5 Það samsvarar um 150 íbúðum á ha svæðis eða meira.	Innan við 150 m frá S1 stöð	Landskjarni (sbr. svæðiskipulag) og miðlæg miðsvæði með blandaðri byggð íbúða og atvinnustarfssemi, miðsvæði M1-4 (þ.m.t. svæði M26 og M27), M5-M8 og önnur samgöngumiðað svæði (sbr. skilgreining svæðiskipulags) með blandaðri og fjölbreyttri byggð íbúða, þjónustu og atvinnustarfssemi.
II	1,2-1,5 Það samsvarar um 120 til 150 íbúðum á ha svæðis.	150-300 m frá S1 stöð 0-150 m frá S2 stöð	
III	0,6-1,2 Það samsvarar um 60 til 120 íbúðum á ha svæðis.	300-600 m frá S1 stöð 150-600 m frá S2 stöð 0-400 m frá S3 stöð	Önnur miðsvæði þar sem lögd er áhersla á blöndun íbúða og atvinnustarfssemi.
IV	0,4-0,6 Það samsvarar um 40 til 60 íbúðum á ha svæðis.	400-600 m frá S3 stöð Innan við 400 m frá S4 stöð	
V	Yfirbragð og þéttleiki byggðar taki mið af nærliggjandi byggð.	Önnur svæði utan ofangreindra áhrifsvæða.	

Tafla 3.2. af bls. 88 úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 heimild: Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, greinargerð

Miðsvæði M4
Ártúnshöfði - Elliðaárvogur

Malarhöfði
Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags

runna svo fjölbreyttur gróður geti þrífist á svæðinu.

Í samræmi við áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun verður sú kvöð á lóðunum að allt að 20% íbúða skuli vera leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar samþykkir lóðarhafi að Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt á allt að 5% íbúða í íbúðarhúsum á hverri lóð lóðarhafa, nema lóðarhafi og Félagsbústaðir komi sér saman um annað fyrirkomulag.

Möguleiki á nýtingu inngarða til að komast á milli hverfa og gatna, jarðtenging, er mikilvægur. Hægt verði að nýta sér skjólgott umhverfi inngarða til að ferðast um svæðið óhindrað í öruggu umhverfi. Áhersla er lögð á að um 50% inngarða verði með jarðtengingu. Lögð er áhersla á að möguleiki sé fyrir hendi á að hafa sérafnotarreiði á fyrstu hæð í götu- og garðarýmum. Einnig að möguleiki sé á að lyfta fyrstu hæð upp frá gangstétt í göturýmum til að varðveita næði íbúa fyrstu hæðar ásamt því að skapa aðlaðandi íbúðir á fyrstu hæð. Gera þarf ráð fyrir að gróðurþekja ofaná bílakjöllurum sé með þeim hætti að þar sé hægt að koma fyrir fjölbreyttum gróðri.

Við mótun byggðar verði sérstaklega hugað að skjólmyndun, birtuskilyrðum innan íbúða og utanhúss ásamt útisvæðum íbúða mt.t. td. útsýnis og birtuskilyrða. Svalir og útisvæði íbúða skulu vera fjölbreytt og huga þarf vel að því hvernig húsin mæta götum og landhalla. Þakform skal vera blandað og þriðja húshliðin (þakið) virkjuð, ef húspök eru flöt er mælst til að þau séu lögð gróðurþekju eða öðru efni sem styður við blágrænar ofanvatnslausnir.



Skipta þarf svæðinu niður í deiliskipulagsáfanga. Hugmyndir um áfangaskiptingu í skipulagslýsingu þessari eru leiðbeinandi og geta breyst.

Miðsvæði M4
Ártúnshöfði - Elliðaárvogur

Yfirbragð bygginga skal vera fjölbreytt í áferð, hæðum húsa og í uppbroti. Tryggja skal fjölbreytileika í lita og efnisvali innan lóða. Gæði og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt hafðar að leiðarljósi.

Á norðurhluta svæðisins er reiknað með blandaðri byggð, íbúðabyggð og atvinnustarfssemi, í tengslum við framtíðar Borgarlínu. Á miðsvæðinu er íbúðabyggð umvafin grænum almenningsgarði og í þriðja hlutanum í suðri, uppi á hæð, verður íbúðabyggð.

Byggðin við Stórhöfða sem er nyrsti hluti skipulagssvæðisins liggur meðfram framtíðar Borgarlínu. Borgar- línan er samgöngukostur sem mun styrkja hverfið mikið, en umhverfis biðstöð er gert ráð fyrir að blöndun íbúðarhúsnæðis, verslunar og þjónustu muni skapa vettvang fyrir lifandi borgarlíf. Taka þarf sérstakt tillit til norðvesturhorns þessa svæðis þar sem bygging sem staðsett er á horni þessa svæðis er ákveðið kennileiti og markar upphaf nýrrar byggðar þegar komið er frá vesturhluta Reykjavíkur.

Á miðsvæði Malarhöfða verður íbúðarbyggð. Bygðarformið á þessu svæði verður að aðlaga sig miklum hæðarmun og býður þess vegna upp á möguleika á að þróa spennandi búsetuform. Hér þarf einnig að taka tillit til birtuskilyrða og hvernig byggingar forma sig og snúa sem best til að njóta útsýnis og sólar.

Milli norðurhluta og miðsvæðs er áætlað að verði almenningsgarður ásamt læk sem endar í fallegrí tjörn. Inngarðar opna sig að almenningsgarðinum og tengjast útivistarstíg í gegnum allt hverfið. Hér eru góðir möguleikar til að skapa lifandi grænt svæði sem íbúar og gestir geta notið en einnig er almenningsgarðurinn mikilvæg tenging við nærliggjandi íbúðarsvæði. Möguleiki er einnig á að fyrstu hæðir íbúðarbyggðar á miðsvæði og norðurhluta geti fengið sérafnotareiti / útisvæði að garðinum.

Syðst á Malarhöfða er áætluð íbúðarbyggð. Byggðin stendur á hæsta hluta svæðisins með útsýni til allra átta. Gert er ráð fyrir grænum rýmum og stígum sem tengjast almenningsgarðinum á miðsvæðinu. Frá þessum hluta er einnig aðkoma að íbúðarbyggð miðsvæðis.

Almenningsrými

Í þéttri byggð gegna almenningsrými mikilvægu hlutverki með skjólgóðum inngörðum og bæjarrýmum. Útfærsla skipulagsins einkennist af sterkri áherslu á borgarmiðað gatnakerfi, heildstæðar götumyndir og vistvænar áherslur. Almenningsrými eru mikilvægur þáttur í samfélagi þar sem ásýnd þeirra og hönnun hefur áhrif á upplifun og öryggistilfinningu íbúa og gesta. Á miðju svæðisins er áætlað að verði rennandi lækur og tjörn ásamt gróðri sem á eftir að gegna mikilvægu hlutverki í vistkerfi svæðisins.

Við hönnun og útfærslu allra almenningsrýma og

Malarhöfði
Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags

gatna verður lögð sérstök áhersla á:

- Heildaryfirbragð hverfisins og efnisval
- List í almenningrýmum
- Leiksvæði, þemavelli og áfangastaði
- Gróður, trjárækt og líffræðilegan fjölbreytileika
- Útivistarstíg
- Borgar- og leiktorg

Lögð er áhersla á vandaðan frágang almenning- / borgarrýma í samræmi við Hönnunarhandbók Elliðaárvogs-Ártúnshöfða.

Birtuskilyrði

Unnið verður með að meira en helmingur leiksvæða 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).

Uppbrot og fjölbreytileiki byggðar

Vegna hæðarmismunar á lóðinni býður svæðið uppá mikla möguleika á fjölbreytileika í byggð. Þar sem mikill landhalli er á svæðinu er kjörið að nýta hann í bílakjallara. Auðveldlega er hægt að skipta lóðinni upp í svæði sem gætu hvert haft sín séreinkenni, t.d. með mismunandi byggingagerð, uppbrotum, hæðum og áferð. Mikilvægt er að líta til deiliskipulags Elliðaárvogur-Ártúnshöfði svæði 1 og 2 til að halda í heildarmynd Ártúnshöfðans.

Hjóla- og bílastæði, sorpmál

Varðandi fjölda bíla- og hjólastæða vegna nýrrar uppbyggingar skal miða við reglur Reykjavíkurborgar (2018): Bíla- og hjólastæðastefna, sem samþykktar voru í skipulags- og samgönguráði 19. desember 2018 og í borgarráði 10. janúar 2019.

Bílastæði verða að mestum hluta neðanjarðar, en kannaður verður möguleiki á bílastæðahúsi. Einnig verður möguleiki á að staðsetja bílastæði fyrir fatlaða og gesti í göturýmum í kringum og á milli hverfa svæðisins. Gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæða á svæðinu. Hönnun svæðisins skal styðja við möguleika íbúa og aðkomufólks til að nýta sér almenningssamgöngur ásamt góðum göngu- og hjólaleiðum á svæðinu og umhverfis það.

Hjólastæði verði staðsett í göturýmum og inngörðum með aðgengi frá fyrstu hæð bygginga.

Gera skal ráð fyrir djúpgámum innan lóðar.

Aðlögun að landi og aðliggjandi deiliskipulagi

Mikilvægur hluti af skipulagsferlinu er aðlögun að landi. Á svæðinu norðanverðu er halli frá austri til vesturs sem þarf að vinna með. Á miðju svæðisins er mikill landhalli frá suðri til norðurs og þarf að athuga hvaða byggingagerð hentar því landformi best. Svæðið að sunnanverðu er tiltölulega slétt. Litið er til deiliskipulags Elliðaárvogur-Ártúnshöfði svæði 1 og 2, við deiliskipulagningu svæðisins. Mikilvægt er að Malarhöfðinn samræmist aðliggjandi deiliskipulagi og sé hluti af þeirri heildarsýn sem Reykjavíkurborg óskar eftir.

Miðsvæði M4
Ártúnshöfði - Elliðaárvogur

Stutt er í útivistarsvæði eins og t.d. Elliðavog og Geirsnef frá skipulagssvæðinu sem skapar mikil gæði fyrir íbúa svæðisins. Nauðsynlegt er að skapa góðar tengingar fyrir gangandi og hjólandi vegfarendur við þessi svæði.

BREEAM

Stefnt er á vistvottun á deiliskipulagstillögumni samkvæmt vottunarkerfi „BREEAM Communities“ og er mælt með að skipulagsgerð styðjist við kröfur vottunarkerfisins.

BREEAM vottun staðfestir að skipulagssvæðið uppfyllir skilyrði BREEAM Communities um vistvænt skipulag, með umhverfislega og félagslega sjálfbærni í fyrirrúmi. Ákveðnir þættir verkefnisins munu þar af leiðandi vera tryggðir m. a. eftirfarandi:

- Áhersla er lögð á aðgengi fyrir alla og algilda hönnun í almenningrýmum.
- Stutt í verslun og aðra þjónustu.
- Gott aðgengi að almenningssamgöngum.
- Hugað að öryggi gangandi og hjólandi, með aðgengi að gönguleiðum og stofnstígum.
- Stutt í náttúru og góðar tengingar við útivistarsvæði.
- Rými sólrík og skjólsæl.
- Þægileg lýsing utandyra, minni ljósmengun.
- Sjálfbærar ofanvatnslausnir til að tryggja gróðurvænt umhverfi og verndun lífríkis
- Vel hugað að hönnun opinna svæða og val á gróðri með tilliti til vistkerfis hverfisins.
- Hjólastæði í almenningrýmum og innan lóða.

Umhverfismat

Lagt er upp með að umhverfisáhrif séu metin samhliða skipulagsvinnu og að umhverfismatið nýtist við ákvarðanatöku til að draga úr neikvæðum áhrifum skipulagsins eins og kostur er. Gerð verður jarðvegsransókn á svæðinu þar sem þó nokkur iðnaðarstarfsemi hefur viðgengist á hluta svæðisins. Við vinnslu umhverfismatsins verður haft samráð við viðeigandi aðila í samræmi við lög og helstu umhverfisáhrif skipulagsins.

Ofanvatnskerfi svæðisins verður blanda af ofanvatnslögnum í götum og blágrænum ofanvatnslausnum á lóðum og í göturýmum. Megintilgangur blágrænna ofanvatnslausna er að líkja eftir náttúrulegum ferlum regnvatns eins og þeir voru áður en landsvæðið byggðist upp. Það er gert með því að fanga regnvatn þar sem það fellur til jarðar og á húspök og leyfa eins miklu vatni og hægt er að síast í jörðu eins nálægt þeim stað þar sem það féll.

Markmið deiliskipulagsins er að uppbygging svæðisins hafi ekki neikvæð áhrif á lífríki.

Malarhöfði
Skipulagslýsing vegna nýs deiliskipulags

Samráðs- og umsagnaraðilar

Skv. 1. mgr. 40. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 skal vinna lýsingu á deiliskipulagsáætlun og senda hana Skipulagsstofnun og öðrum umsagnaraðilum til umsagnar í upphafi verks. Lýsingin skal kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum.

Deiliskipulagsáætlun verður unnin í samvinnu og í samráði við viðeigandi stofnanir og fyrirtæki ríkis, borgar og byggðasamlög um ýmsa efnisþætti.

- Samgöngumál verða rædd við Skrifstofu samgöngustjóra og borgarhönnunar, Strætó bs, Betri samgöngur ohf og Vegagerðina.
- Tæknilegir innviðir verða ræddir við Veitur og gert verður mat á innviðakostnaði fyrir Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar.
- Skóla-, fræðslu-, og frístundamál verða við rædd við Skóla- og frístundasvið og Íþróttá- og tólmstundaráð.

- Grænir innviðir, náttúra og landslag verða hannaðir og greindir af fagfólki og rætt verður við Skrifstofu umhverfisgæða hjá Reykjavíkurborg.
- Byggingararfleifð verður kortlögð í samstarfi við Borgarsögusafn og leitað samráðs við Minjastofnun.

Tímaáætlun lýsingar

Ferli lýsingar deiliskipulagsáætlunar fyrir Malarhöfða er eftirfarandi:

- Samantekt lýsingar og meðferð umhverfis- og skipulagsráðs
- Samráð við Skipulagsstofnun
- Afgreiðsla Umhverfis- og skipulagsráðs á lýsingu deiliskipulagsáætlunar
- Almenn kynning á lýsingu
- Úrvinnsla eftir kynningu

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáfanganna og kynninga fyrir almenning:

2024

Máí	Skipulagslýsing auglýst.
Október	Tillaga að fyrsta áfanga deiliskipulags lögð fyrir Umhverfis- og skipulagsráð og tillagan auglýst í framhaldinu.

2025

Júní	Tillaga að deiliskipulagi samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði og í Borgarstjórn.
Nóvember	Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda.



Miðsvæði M4
Ártúnshöfði - Elliðaárvogur

Malarhöfði
Skipulagslýsing vegna
nýs deiliskipulags