



Borgarráð

Rafstöðvarvegur 4, Toppstöðin við Elliðaárdal - Auglýsing eftir samstarfsaðila

Óskað er eftir heimild borgarráðs til þess að auglýsa eftir samstarfsaðila um þróun Toppstöðvarinnar við Elliðaárdal.

Greinargerð:

Toppstöðin við Elliðaárdal, Rafstöðvarvegur 4, er mikilvæg eign borgarinnar og hefur mikil hugmyndavinna átt sér stað á vegum borgarinnar um mögulegt hlutverk hennar. Haustið 2017 var samþykkt í borgarráði að auglýsa eftir samstarfsaðila um þróun og uppbyggingu. Ekki reyndist þá vera nægur áhugi á þessu verkefni.

Lagt er til að auglýst verði aftur eftir samstarfsaðila um þróun Toppstöðvarinnar í nýtt framtíðarhlutverk.

Áhugasamir aðilar þurfa að leggja fram hugmyndir um notkun, teikningar af nýju skipulagi hússins og leggja samhliða fram tilboð um leiguverð og kostnaðaráætlun við endurbætur á húsnæðinu.

Í fjárfestingaáætlun Reykjavíkurborgar eru áætlað að leggja 200 milljónir í viðgerðir á húsinu á næstu tveimur árum. Sú upphæð mun að öllum líkindum einungis duga til þess að bæta ytra byrði en umtalsvert meiri fjárfestingu þarf til þess að koma húsinu í góð framtíðarnot.

Samstarfsaðili myndi því þurfa sjálfur að fjármagna framkvæmdir umfram framkvæmdir borgarinnar sem þarf til þess að búa það undir nýja starfsemi. Allar breytingar og viðbætur við leigulok verða eign Reykjavíkurborgar.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Toppstöðin Auglýsing, Kynningarhefti og matslíkan Drög 9. febrúar 2020

Toppstöðin - Úttekt - Trípólí arkitektar 2017

Toppstöðin -Umsögn Borgarsögusafns Reykjavíkur dags 26 apríl 2017.

[Auglýsing, Kynningarhefti og matslíkan]

Toppstöðin í Elliðaárdal



Auglýsing

Reykjavíkurborg leitar eftir samstarfsaðila um þróun og uppbyggingu Toppstöðvarinnar í Elliðaárdal

Gert er ráð fyrir því að starfsemin skapi nýjan og áhugaverðan áfangastað í Elliðaárdal.

Sérstök áhersla er lögð á samfélagsleg verkefni sem eru opin almenningi. Dæmi um slíkt er frumkvöðlasetur, heilsueflandi starfsemi og sýninga-, menningar- og fræðslustarfsemi.

Toppstöðin, Rafstöðvarvegur 4, er rúmlega sex þúsund fermetra bygging sem var tekin í notkun 1948 sem olíu og kolakynnt vararafstöð til þess að taka á móti toppálagspunktum í raforkuþörf og hitaveitu og dregur nafn sitt af því hlutverki. Starfsemi rafstöðvarinnar sem varaafstöð lagðist að mestu leyti af 1981. Frá árinu 2008 hafa félagssamtökin Toppstöðin rekið frumkvöðlasetur í hluta hússins.

Borgarráð samþykkti árið 2016 stefnu um þróun Elliðaárdals undir heitinu „Sjálfbær Elliðaárdalur“. Þar var horfið frá fyrri hugmyndum um niðurrif hússins og þess í stað lagt til að leitað yrði eftir samstarfsaðilum.

Reykjavíkurborg gerir ráð fyrir að setja 200 milljón krónur í viðhald og endurbætur á Rafstöðvarvegi 4 á næstu tveimur árum. Af hálfu borgarinnar verður forgangur settur í aðgerðir sem

lúta að grunnviðhaldi og öryggismálum í húsinu.

Gert er ráð fyrir að væntanlegur samstarfsaðili komi til viðbótar að fjármögnun á endurbótum, umfram framkvæmdir borgarinnar, sem eru nauðsynlegar til þess að búa það undir nýja starfsemi.

Ekki er gert ráð fyrir að byggt verði við húsið.

Allar breytingar og viðbætur verða eign Reykjavíkurborg við leigulok.

Áhugasamir aðilar skulu skila inn umsókn um þátttöku á netfangið esr@reykjavik.is fyrir lok dags þann 31. mars 2020. Umsókn skal fylgja staðfesting fjármálastofnunar á því að umsækjandi hafi fjárfestingargetu að lágmarki 300 milljónir króna.

Ítarefni

Húsnæði Reykjavíkurborgar við Rafstöðvarveg 4, við Elliðaárdal er til ráðstöfunar í verkefnið.

Leigusamningur verður tímabundinn með uppsagnarákvæðum. Tímalengd samnings verður nánar tilgreind í viðræðum við væntanlegan leigutaka.

Boðið verður upp á vettvangsferð um Toppstöðina í mánudaginn 2 mars kl. 15:00.

Umsókn skulu fylgja upplýsingar um umsækjanda og lýsing á hugmyndum hans um húsið. Eftir að farið hefur verið yfir umsóknir verður hæfum aðilum boðið til viðræðna um þeirra hugmyndir og eftir atvikum, þær aðlagðar markmiðum borgarinnar. Að viðræðum loknum munu þátttakendur leggja fram endanlegar tillögur og mun matshópur meta tillögurnar og leggja fram niðurstöðu til borgarráðs með tillögu um áframhaldandi viðræður við þann aðila sem á bestu hugmyndina að mati matshóps.

Við mat á innsendum hugmyndum verður notast við matslíkan sem skoðar eftirtalin atriði:

- Gæði hugmynda út frá hönnun, frumleika, nýtingu rýmis, aðgengi og fleira.
- Boðið leiguverð og áætlaður framkvæmdakostnaður vegna breytinga
- Þekking, hæfni og reynsla umsækjenda

Viðskiptaáætlun. Í umsókn sinni skulu umsækjendur lýsa nánar:

- Áætlaðri starfsemi í húsinu
- Kostnaðaráætlun, tímaáætlun, framkvæmdatími og áætluð opnun
- Aðgengi almennings að húsinu og salernum
- Veitingarekstri og/eða hugmyndum um aðra þjónustu í húsinu
- Afstöðu til mögulegra framkvæmda borgarinnar eins og skipti á klæðningu
- Áætlun um samfélagslega ábyrgð, þ.m.t. umhverfisvernd

Umsækjendum er frjálst að nálgast viðfangsefnið frá þeim sjónarhóli sem þeim þykir áhugaverðastur.

Umsókn skal skilað rafrænt á netfangið esr@reykjavik.is eigi síðar en 10. apríl 2020.

Skipulag Elliðaárdals

Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er Elliðaárdalur skilgreindur sem einn af tólf borgargörðum sem eru kjarninn í vef útivistarsvæða og göngu- og hjólreiðastíga borgarinnar. Innan borgargarða er gert

rád fyrir útivistariðkun og fjölbreyttri mannvirkjagerð af ýmsum toga sem tengist nýtingu og þjónustu svæðanna til útiveru, afþreyingar og leikja og allrar almennrar frístundaiðkunar. Einnig má gera rád fyrir veitingaaðstöðu og veitumannvirkjum.

Um Elliðaárdal segir í Aðalskipulagi (Græna Borgin)¹:

OP4. Elliðaárdalur - 270 ha: Elliðaárdalur nær frá Elliðavatni, vestur og norður að Elliðavogi. Hann dregur nafn sitt af Elliðaám, sem um hann renna. Elliðavogshraun þekur dalbotninn. Austan og norðan vil dalinn eru hverfin Árbær og Höfðar, en sunnan og vestan við hann eru Heimar, Sogamýri, Fossvogur og Breiðholt. Elliðaárdalur er eitt mest sóttu útivistarsvæðið í borginni. Reykjavíkurborg keypti Elliðaárnar árið 1906, til vatnsaflsvirkjunar. Rafstöðin var reist um 1920. Árið 1950 hóf Skógræktarfélag Reykjavíkur skógræktar- og uppgræðslustarf í árhólmanum í samstarfi við borgina og Rafmagnsveitu Reykjavíkur. Það starf hefur skilað í víðfeðmum skógi og fjósömu lífríki gróðurs sem er eitt helst aðdráttarafl skógarins. Fuglalíf er fjölskrúðugt í Elliðaárdal og þar hafa einnig fundist fornminjar, m.a. frá tíð Innréttinganna. Elliðaárdalur skiptist í megindráttum í tvo hluta, ofan og neðan við Breiðholtsbraut sem þverar svæðið. Innan svæðisins eru hesthúsbyggðin í Víðidal, íþróttasvæði, ræktaður útivistarskógur. Fjölbreytt starfsemi á jöðrum dalsins, náttúrulegt umhverfi, skógargeirar og gott aðgengi gera svæðið eins ákjósanlegt til útiveru og raun ber vitni. Árnar og nánasta umhverfi þeirra, Blásteinshólmi og árbakkar Dimmu falla undir hverfisvernd. Svæðið setur mjög mikinn svip á ásýnd borgarinnar og er eitt mikilvægasta andrými hennar. Stefnt er að afmörkun hverfisverndarsvæðis fyrir Elliðaárnar og nánasta umhverfi þeirra í deiliskipulagi innan þriggja ára frá samþykkt aðalskipulagsins. Megin stefna í skipulagi svæðisins er að skapa jafnvægi á milli verndunar og nýtingu svæðisins til útivistar.

Síðasta haust samþykkti borgarráð nýja stefnu um þróun Elliðaárdals undir heitinu „Sjálfbær Elliðaárdalur“. Stefnuna má nálgast á vef Reykjavíkurborgar: <http://reykjavik.is/frettir/sjalfbaer-elliadaardalur-utivistarsvaedi-i-hjarta-reykjavikur>

Almennt

Húsnæðið sem um ræðir er skráð samkvæmt FMR 6.483,0 fermetrar.

Leigusali mun skila húsnæðinu að loknum breytingum sem samið verður sérstaklega um. Reykjavíkurborg gerir rád fyrir að setja 150 milljón krónur í endurbætur og viðhald á Rafstöðvarvegi 4 á næstu tveimur árum. Af hálfu borgarinnar verður forgangur settur í aðgerðir sem lúta að grunnviðhaldi og öryggismálum í húsinu.

Væntanlegur samstarfsaðili mun því fjármagna allar endurbætur, umfram framkvæmdir borgarinnar, sem eru nauðsynlegar til þess að búa það undir nýja starfsemi.

Ekki er heimilt að byggja nálægt ám og því ekki gert rád fyrir að byggt verði við húsið.

Allar breytingar og viðbætur við leigulok verða eign Reykjavíkurborgar.

¹ http://reykjavik.is/sites/default/files/adalskipulag/08-graena_borgin.pdf

Matslíkan

Við mat á innsendum hugmyndum verða eftirtalin atriði lögð til grundvallar:

Atriði:	Dæmi / skýring:	Stig:
1. Gæði hugmynda		
1.1 Frumleiki og tenging við umhverfi	Hugmynd er áhugaverð, trúverðug og til þess fallin að skapa áhugaverðan áfangastað í Elliðaárdal fyrir nærumhverfið og gesti. Hugmyndin bætir þjónustu fyrir nærumhverfið.	15
1.2 Hönnun	Gæði hönnunar og miðlunarleiða verkefnisins. Fjölbreytni og frumleiki. Nýting rýmis og samhengi við umhverfið.	10
1.3 Aðgengi	Hefur almenningur aðgengi að salernum og öðrum rýmum? Mest aðgengi gefur hæst stig.	10
Alls gæði:		35
2. Þekking og reynsla		
2.1 Umsækjendur hafa mikla þekkingu á uppbyggingu á sambærilegu verkefni	Á meðal aðstandenda eða í ráðgjafaráði er a.m.k. einn aðili sem hefur viðtæka þekkingu og reynslu af uppbyggingu verkefnis af sama umfangi.	5
2.2. Umsækjendur hafa reynslu af rekstri á fasteignaþróunarverkefni.	Umsækjendur hafa þróað eða rekið fasteign með fleiri en einn leigutaka sem er meira en 2.000 fermetrar að stærð.	5
Alls þekking og reynsla		10
3. Viðskiptaáætlun		
3.1 Kostnaðaráætlun	Kostnaðaráætlun er vönduð og trúverðug.	5
3.2 Rekstrarmódel	Rekstrarmódel er vel útfært og trúverðugt.	10
3.3 Markaðsgreining	Búið að greina helstu markhópa hússins.	5
3.5 Áætlun um samfélagslega ábyrgð	Áætlun sem skýrir nánar hvaða viðmið um samfélagslega ábyrgð verða viðhöfð í rekstrinum, þar á meðal varðandi umhverfisvernd.	5
Samtals viðskiptaáætlun:		25
4. Fjármál		
4.1 Leiguverð, í heild og per fermetur		15
4.2 Fjárfesting	Hversu umfangsmikil er áætluð fjárfesting umsækjanda í húsnæðinu.	15
Samtals fjármál:		30
Samtals stig:		100

TOPPSTÖÐIN

Úttekt á byggingu vegna útboðs

TOPPSTÖÐIN

Einstök bygging

Toppstöðin var olíu- og kolakynnt varastöð reist sökum bráðrar þarfar fyrir raforku á árunum eftir seinni heimstyrjöldina og tekin í notkun árið 1948.

Húsið var stækkað tvívegis, fyrst árið 1959-1960 og síðan 1964-1966. Það gegndi mikilvægu hlutverki fram á 8. áratuginn, aðallega sem raforkustöð þegar mest álag var yfir vetrarmánuðina, en einnig til að skerpa á heitavatninu á mestu kuldatímum.

Notkun stöðvarinnar lagðist að mestu leiti af eftir 1980.

Innviðir hússins eru nokkurnvegin óbreyttir frá því það var reist og vélakosturinn frá því fyrir stríð eru einstakar minjar. Stöðin er að öllum líkindum elsta gufuaflstöð á landinu.

Staðsetning hússin á bökkum Elliðaár hefur væntanlega verið sökum þess að kælivökva fyrir vélarnar var dælt upp úr ánni.

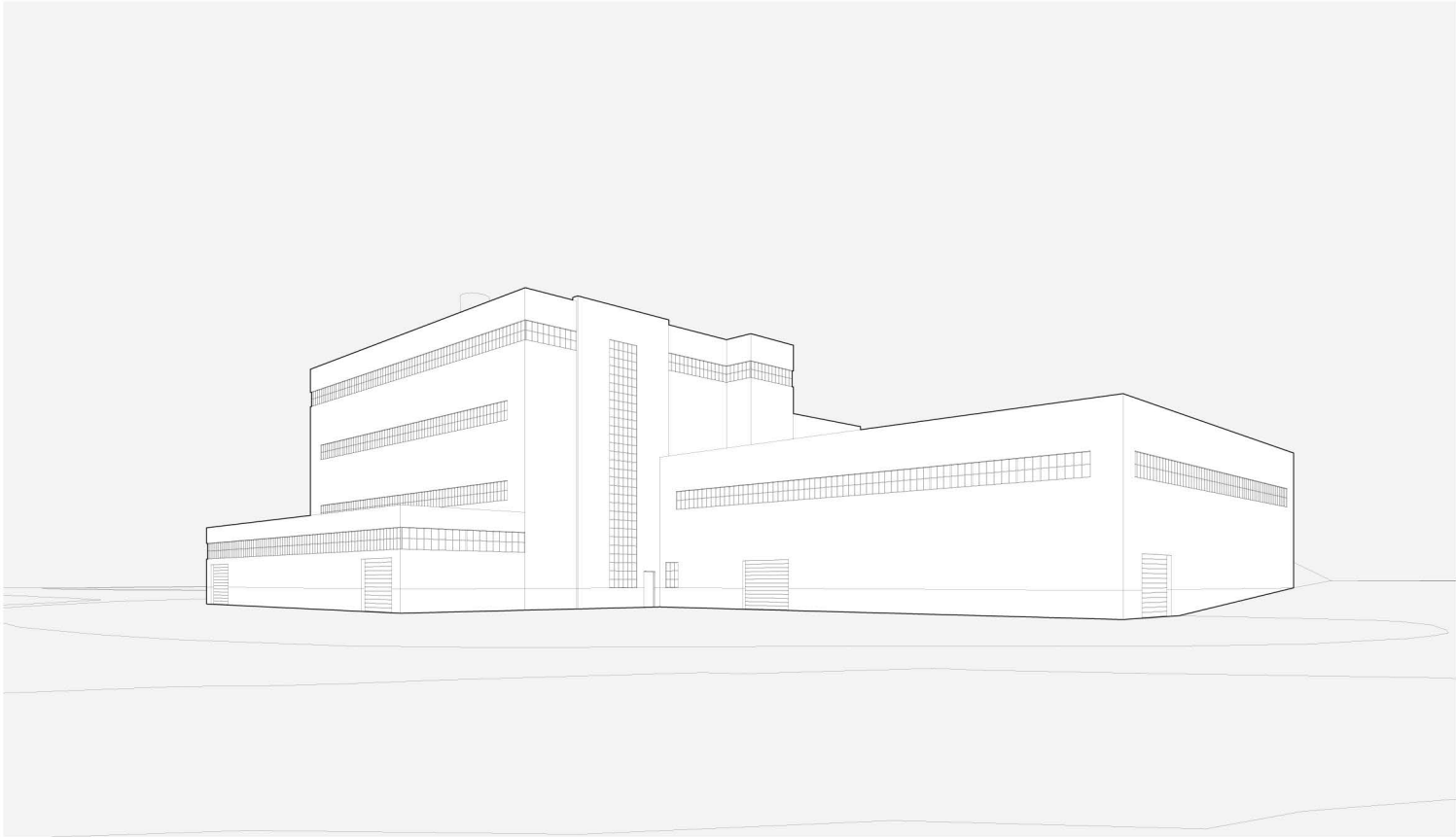
Upphafega stóðu einnig tveir stórir olíutankar norðan við húsið, en kolageymslan var hluti af byggingunni í suðurenda hússins.

Í skipulagi Elliðaárdalsins frá 1994 er gert ráð fyrir niðurrifi hússins, og er sú staða óbreytt í gildandi aðal- og deiliskipulagi.

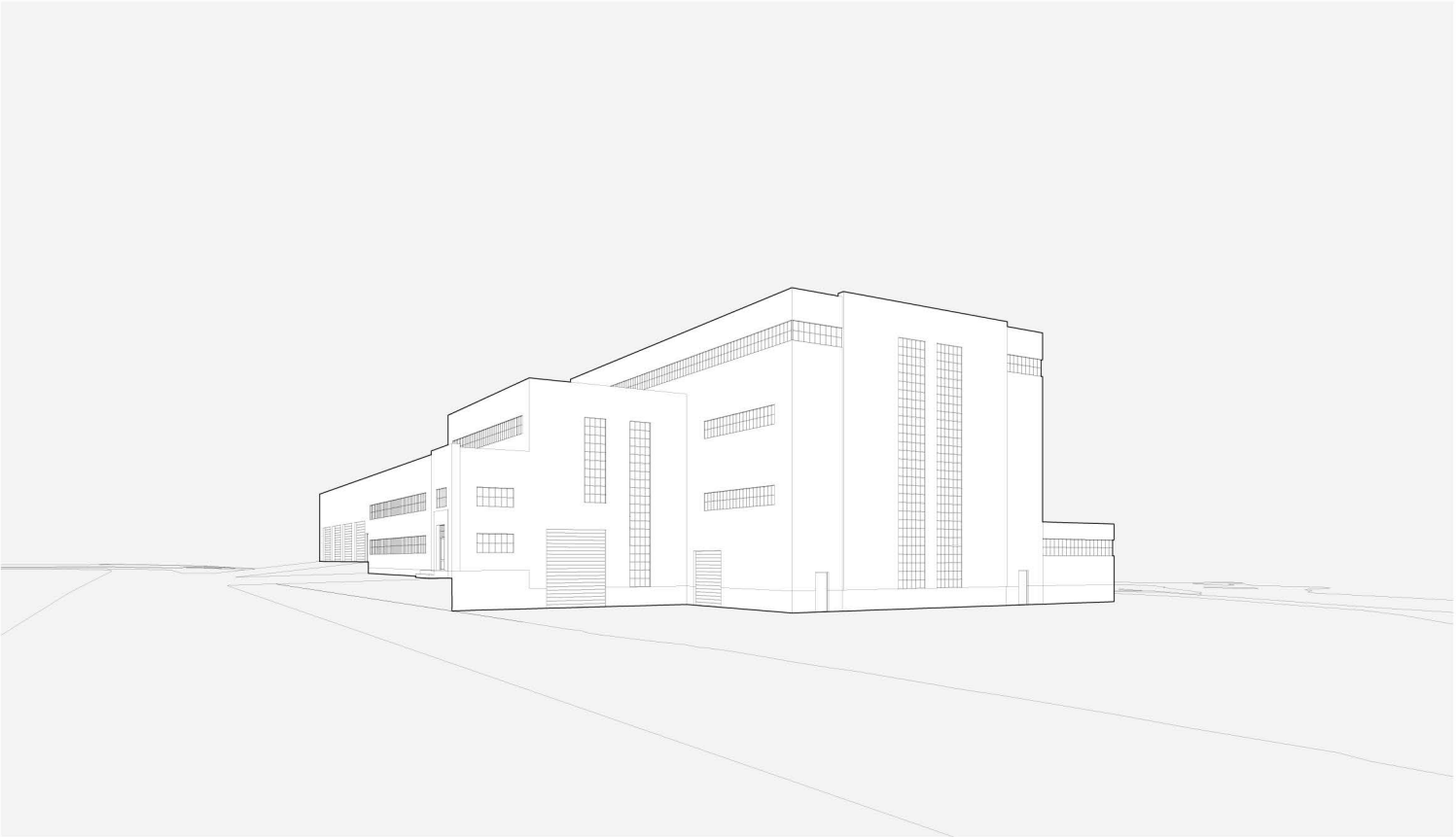
Asbestplötur í útveggjum er líklega ástæða þess að húsið var ekki rífið á sínum tíma, þegar ákveðið var að það ætti að víkja. En bak við núverandi járnklæðningu leynist mun fallegra hús, þar sem búið er að hylja mjög marga glugga hússins og stílhreinn arkitektúr þess fær ekki notið sín.

Úr bókinni *Elliðaárdalur, Land og saga* bls. 74- 78 og 101 (Skrudda, 1998)

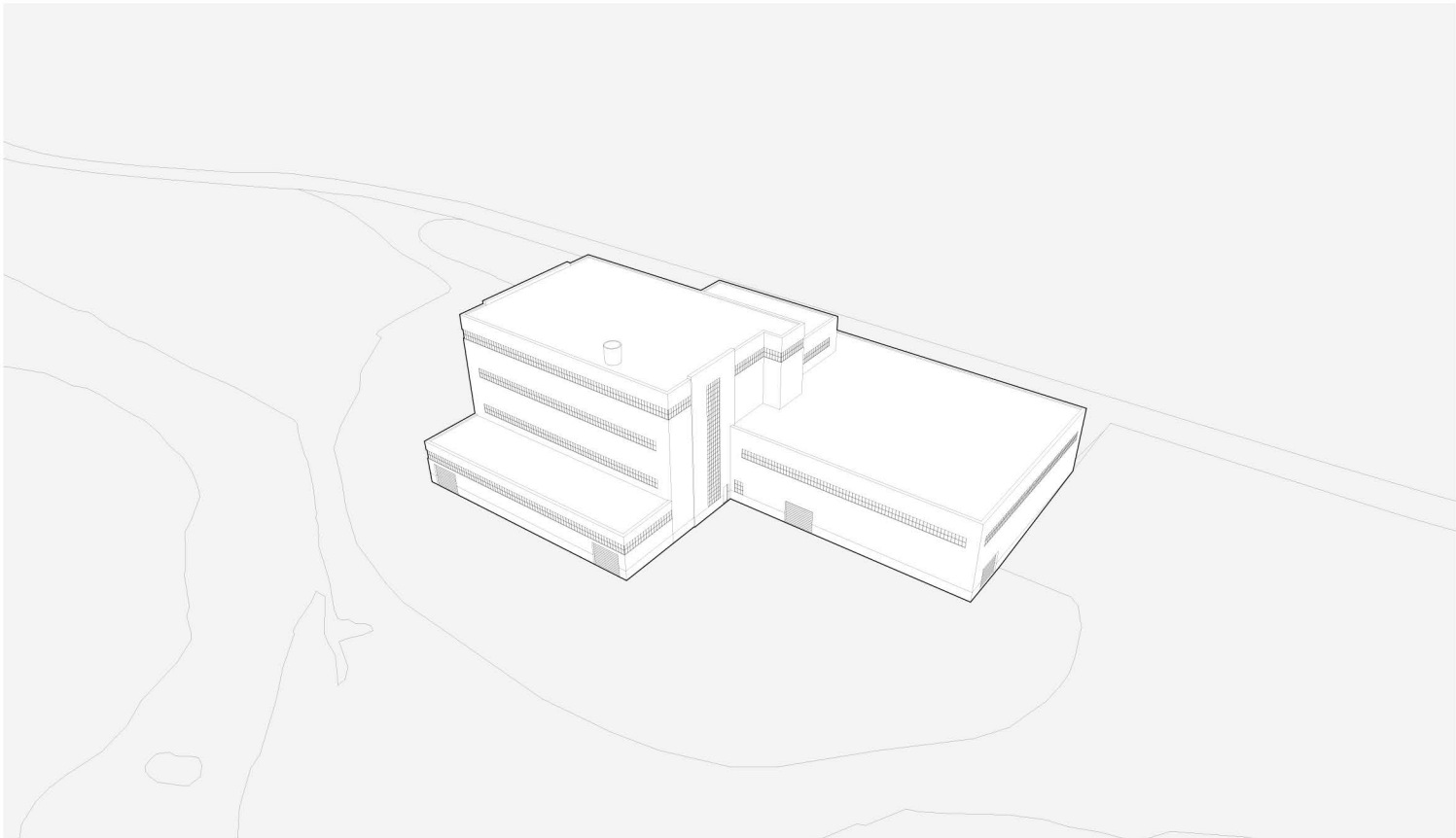




Horft í Norð-Austur



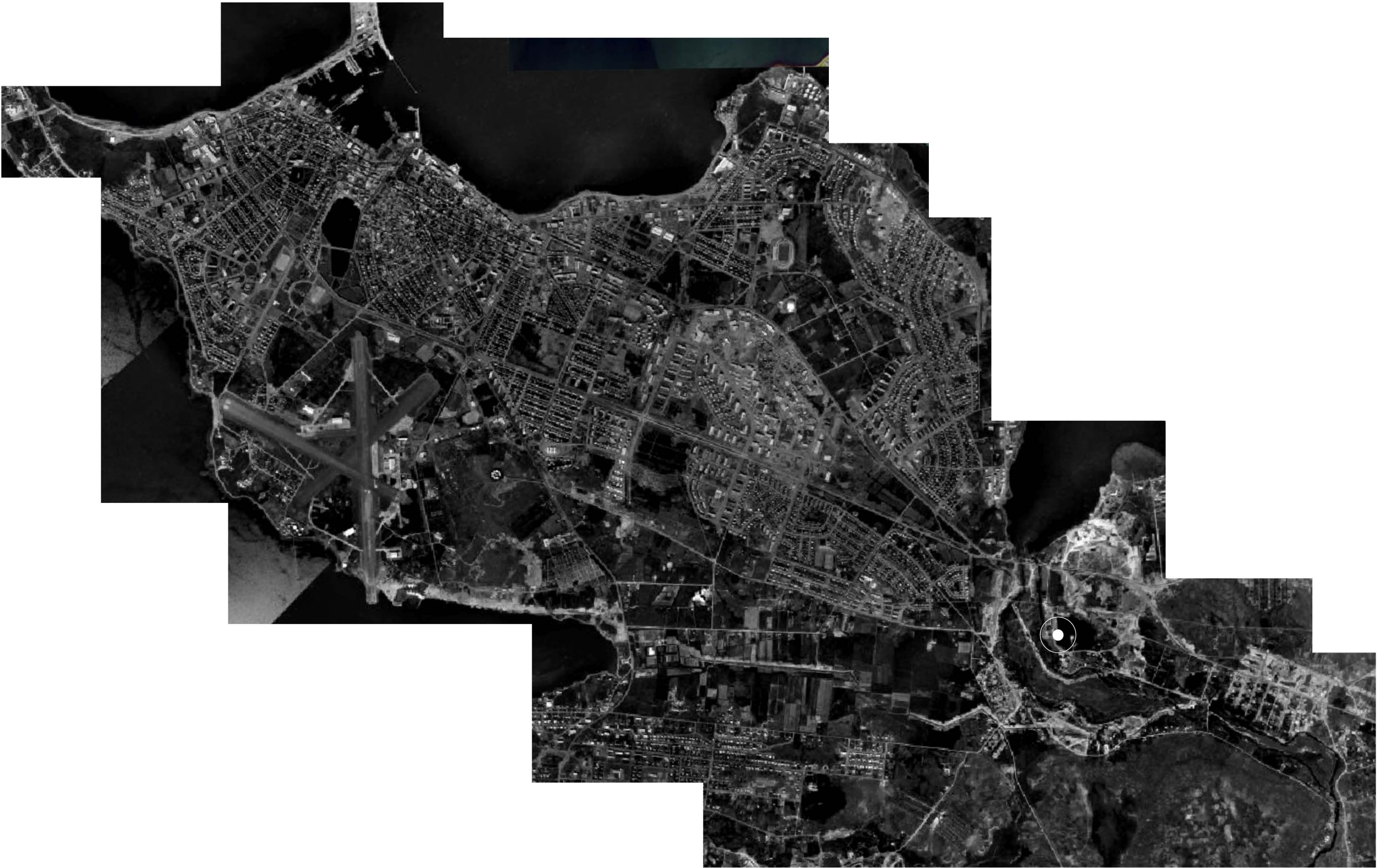
Horft í Suð-Vestur



Horft í Norð-Austur



Horft í Suð-Vestur





TOPPSTÖÐIN

Núverandi ástand



Húsið er stálgrindarhús með valmaþökum (upphaflega flöt þök), með steiptum sökklum og botnplötu. Undir hluta botnplötu stöðvarhússins er vatnsþró.

Byggingin er stálgrindarhús, hnoðað saman á sama hátt og Eiffelturninn í París og sennilega eitt fárra ef ekki eina uppistandandi stálgrindahús af þeirri gerð á landinu. Húsið er klætt með trétex plötum með asbest hlífum utan og innan. Byggingin var klædd að utan með stálklæðningu um miðjan áttunda áratuginn og var þá klætt yfir nokkuð af gluggum og hurðum.

Ekkert asbest er í þaki hússins samkvæmt teikningum. Ekki er mögulegt að fjarlægja asbestið án þess að fjarlægja trapizuklæðninguna. Gluggar eru úr eirblönduðu jární með einföldum glerjum nema í skrifstofuhluta hússins, þar eru að hluta til hefðbundnir trégluggar með tvöföldu gleri.

Mörg ár eru síðan starfsemi í húsinu var lögð af og hefur lengi staðið til að rífa það. Þáverandi eigendur höfðu gert ráðstafanir til þess og er skráð í aðalskipulagi og deiliskipulagi að húsið skuli rífið, en engin tímamörk eru á því í skipulagi.

Húsnæðið skiptist í nokkur rými, túrbínusal sem er á tveim hæðum, kolageymslu, verkstæði, skrifstofur og ýmis önnur stoðrými. Húsið er að mestu óeinangrað nema í skrifstofuhlutanum.

Í dag er húsnæðið nýtt sem frumkvöðlasetur. Starfsemin fer eingöngu fram í litlum hluta stöðvarinnar, mestur hlutinn er nánast óbreyttur frá upphafi vegar og mest allur tækjabúnaður er enn til staðar.

Við skoðun á húsinu kom í ljós töluverður þakleki og ef ákveðið verður að nýta húsið áfram er óhjákvæmilegt að ráðast í umtalsverðar viðhaldsaðgerðir eða endurnýjun á þaki.

Úr minnsiblöðum frá VSÓ ráðgjöf, dags 5. september 2011 og 25. janúar 2016



TOPPSTÖÐIN

Frumkvöðlasetur síðan 2008

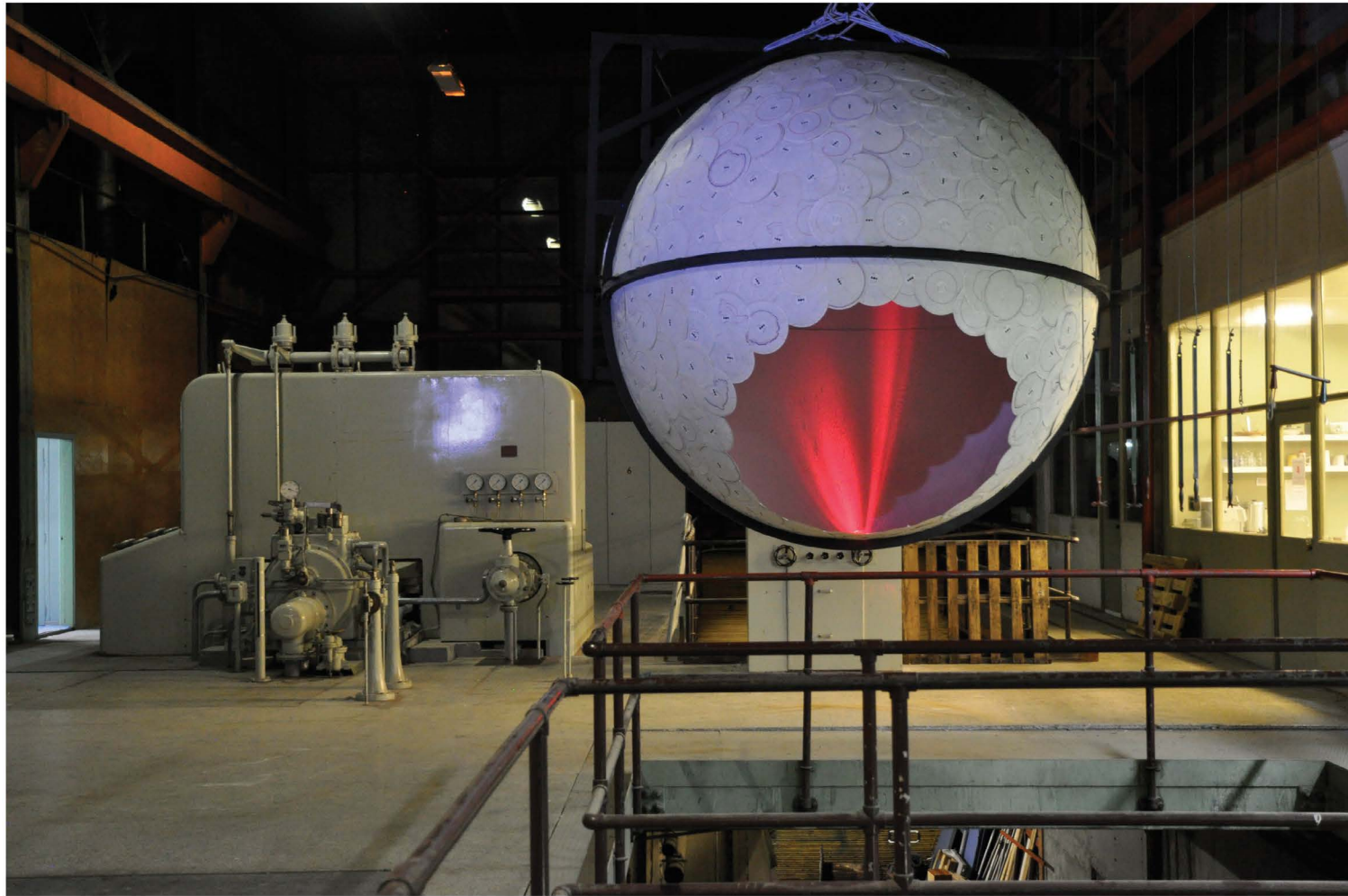
Hluti af húsnæði Toppstöðvarinnar hefur verið notað fyrir margs konar starfsemi eftir að formlegu hlutverki hússins sem raforkuvers lauk fyrir nærri því hálfri öld síðan, og hefur verið rekið frumkvöðlasetur þar síðan 2008.

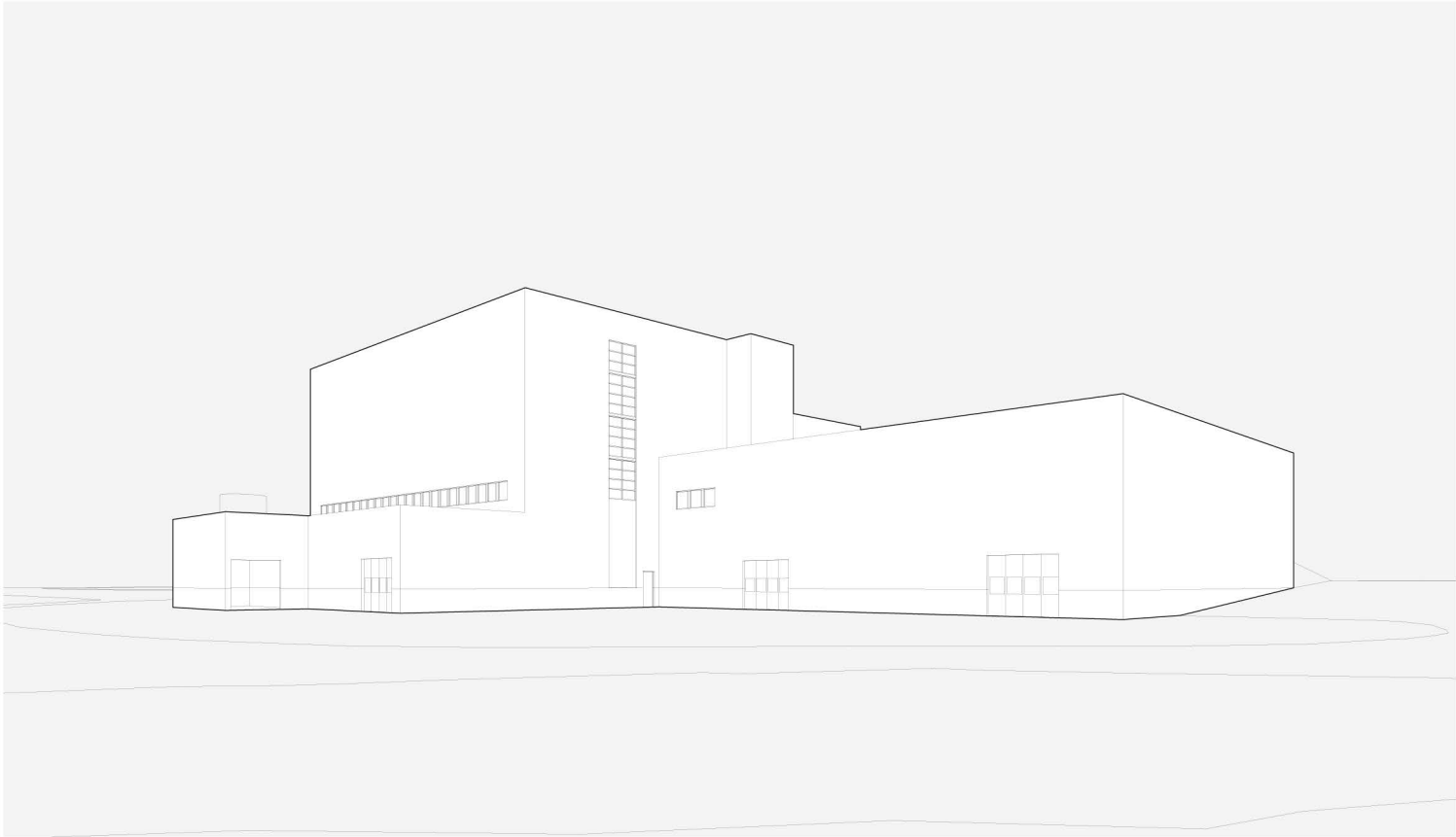
Toppstöðin er frumkvöðlasetur sem rekið er af áhuga-samtökunum Toppstöðinni í gömlu varaafsstöðinni við Rafstöðvarveg 4 í Elliðarárdal. Í Toppstöðinni hafa um 20 frumkvöðlar, í vöruhönnun og vöruframleiðslu, aðsetur sitt og vinna að fjölbreyttum nýsköpunar-verkefnum á sviði leikfangagerðar, bílahönnunar, lampa- og húsgagnahönnunar svo fátt eitt sé talið. Fyrirtækin í stöðinni hafa á að skipa vöruhönnuðum, arkitektum, grafískum hönnuðum, viðskipta- og markaðsfræðingum, renni- og blikksmiðum. Innan stöðvarinnar er málmsmíðaverkstæði sem ætlað er til smíða og þróun frumgerða.

Toppstöðin er hugsuð sem stuðningsnet fyrir sprota-fyrirtæki í vöruframleiðslu og er markmið stöðvarinnar að stuðla að aukinni samvinnu hönnunar- og iðngreina með það fyrir augum að auka vöruframleiðslu innanlands, með tilheyrandi aukningu útflutningstekna, fjölgun starfa og aukinni sjálfbærni innanlands.

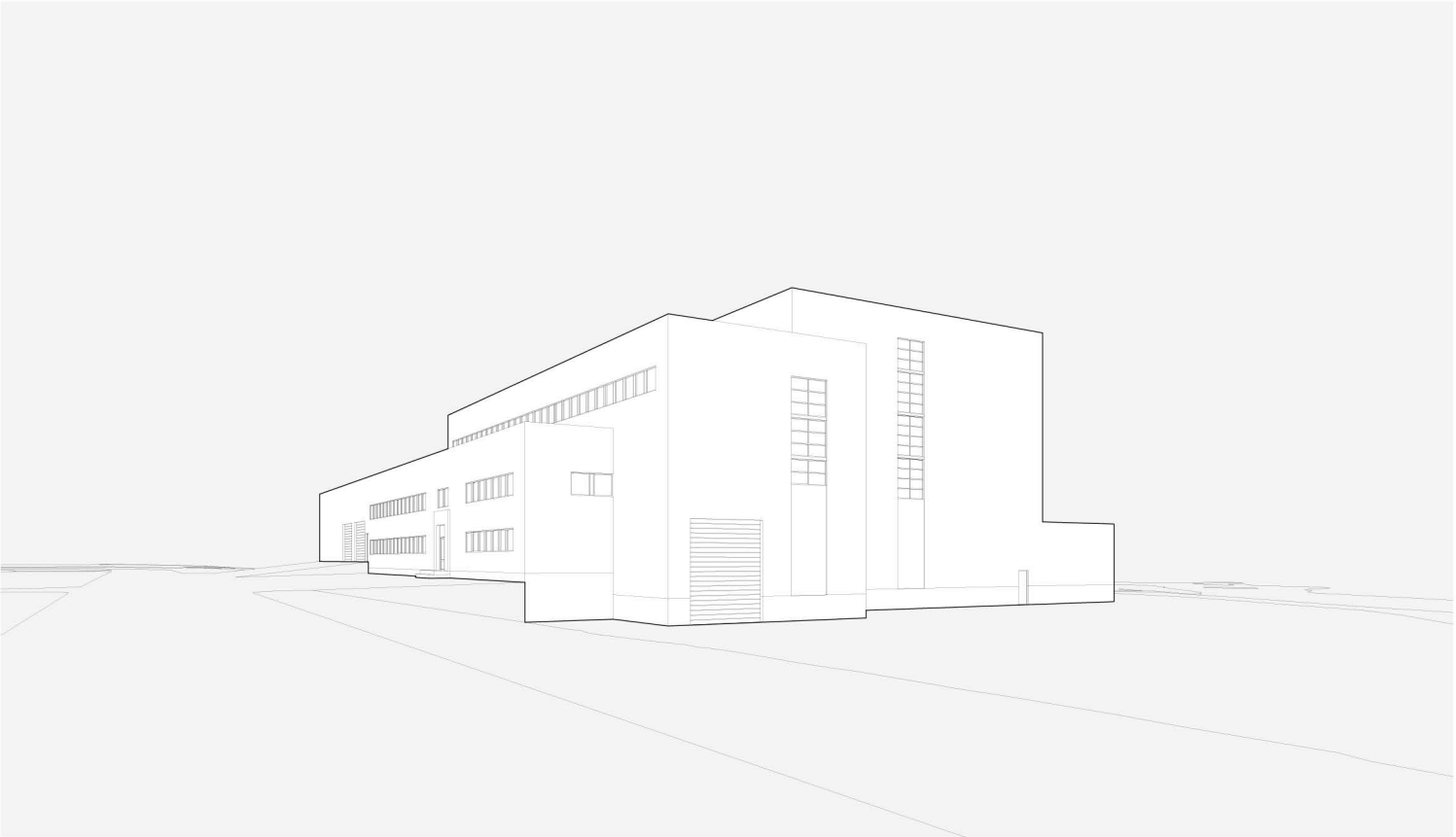
Auk þess að virka sem stuðningsnet fyrir fyrirtæki á frumskeiði vinnur stöðin að vitundarvakningu og fræðslu um mikilvægi hönnunar- og iðngreina í íslensku samfélagi. Þetta er gert með opinni dagskrá fyrirlestra og sýninga auk samvinnu með Reykjavíkurborg, mennta-stofnunum, frumkvöðlasetrum og fyrirtækjum.

Tekið af www.toppstodin.is

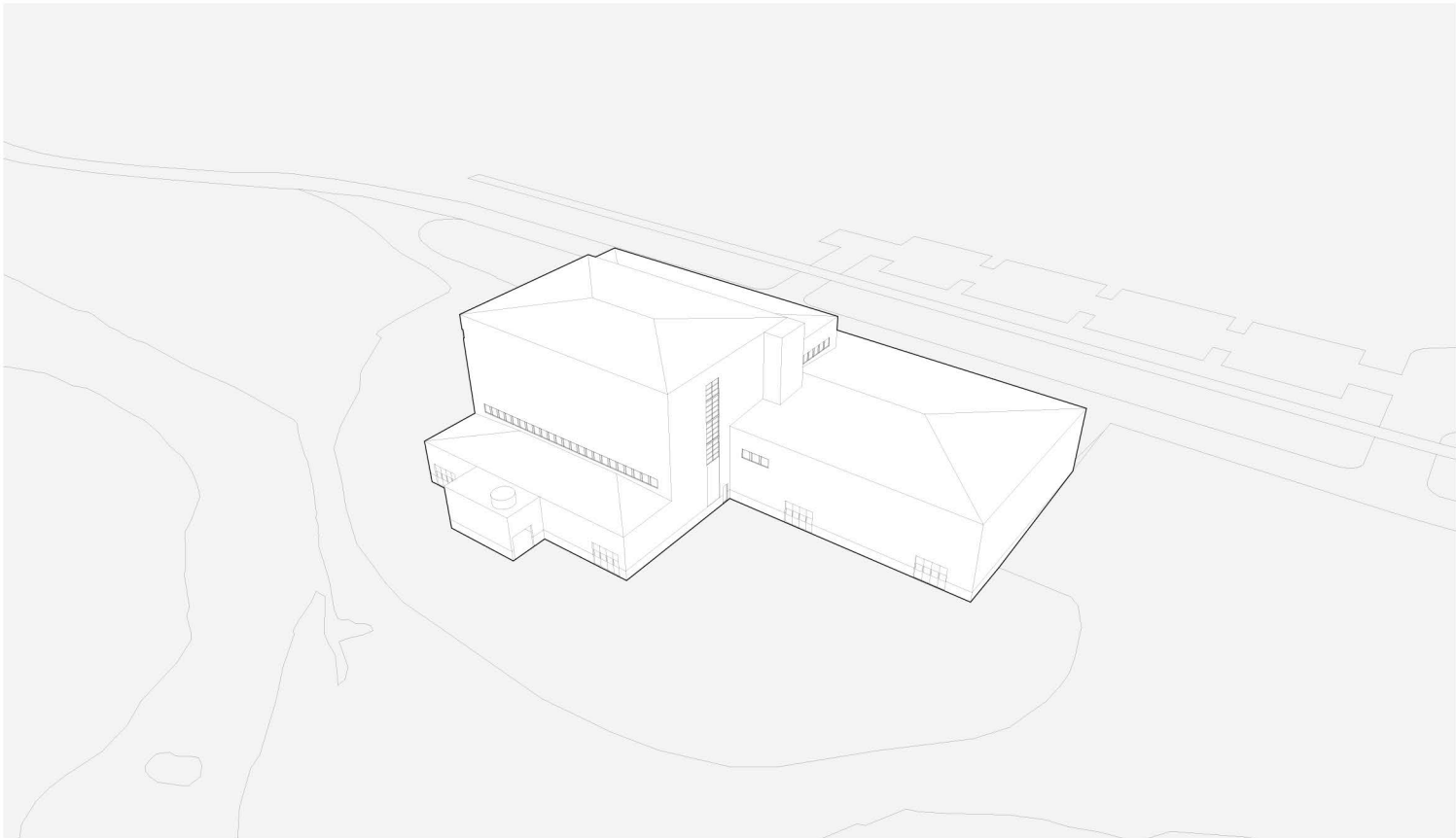




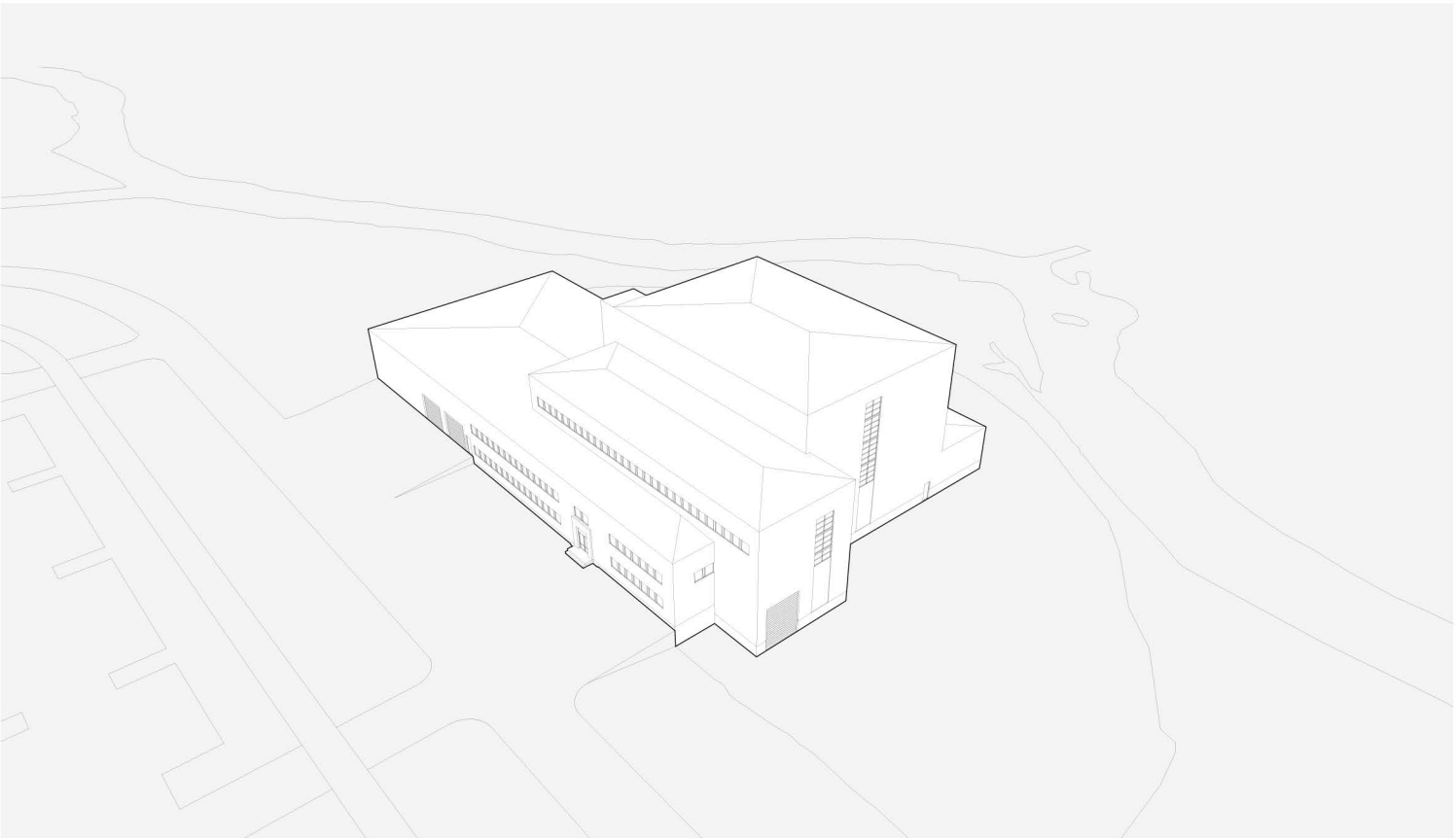
Horft í Norð-Austur



Horft í Suð-Vestur



Horft í Norð-Austur



Horft í Suð-Vestur

1. Rif á húsi

ca. 140-160 mkr.

Fjarlægja þarf allt asbest í samræmi við lög og reglugerðir svo og kröfur Vinnueftirlitsins. Að öðru leyti er gert ráð fyrir að rif hússins fari fram með hefðbundnum hætti.

Eftir rif er miðað við að lóð verði grófjöfnuð og frágengin á snyrtilegan hátt.

Heildarkostnaður við að rífa húsið ásamt búnaði innan-húss er áætlaður 140 – 160 mkr.

2. Asbest fjarlægt + þak endurgert

ca. 200 mkr.

Eins og fram hefur komið er ekki mögulegt að fjarlægja asbestklæðninguna í útveggjum nema fjarlægja einnig stálklæðningu og tilheyrandi lektur.

Ólíklegt er að hægt sé eða hagkvæmt að nýta trapizu-klæðninguna að nýju.

Einfaldast er að klæða húsið að nýju með stálsamlökueiningum og hér á eftir er reiknað með því í mati á kostnaði.

Heildarkostnaður við að rífa stálklæðningu og asbest og klæða að nýju er áætlaður 120-130 mkr.

Til viðbótar þarf að leggja 60-80 mkr í endurgerð á þaki hússins og er þá heildarkostnaður við að skila byggingunni, einangraðri, vatns- og vindheldri um 200 mkr.

3. Asbest lokað inni + þak endurgert

ca. 150 mkr.

Hér er miðað við að byggja upp grind á núverandi stál-virki að innan og klæða af með með léttum samlokueiningum.

Einnig er hægt klæða á hefðbundinn hátt þ.e. með blikkgrind, einangrun,rakasperru, krossvið og gífsi.

Sennilega er hagkvæmast að blanda þessum aðferðum saman. Heildarkostnaður við ofangreint er áætlaður 75 – 85 mkr.

Allt að 60-80 mkr endurgerð á þaki hússins kæmi hér til viðbótar ef ljúka á við að gera það einangrað, vatns- og vindhelt.

4. Skaðleysi asbests tryggt

ca. 5-10 mkr.

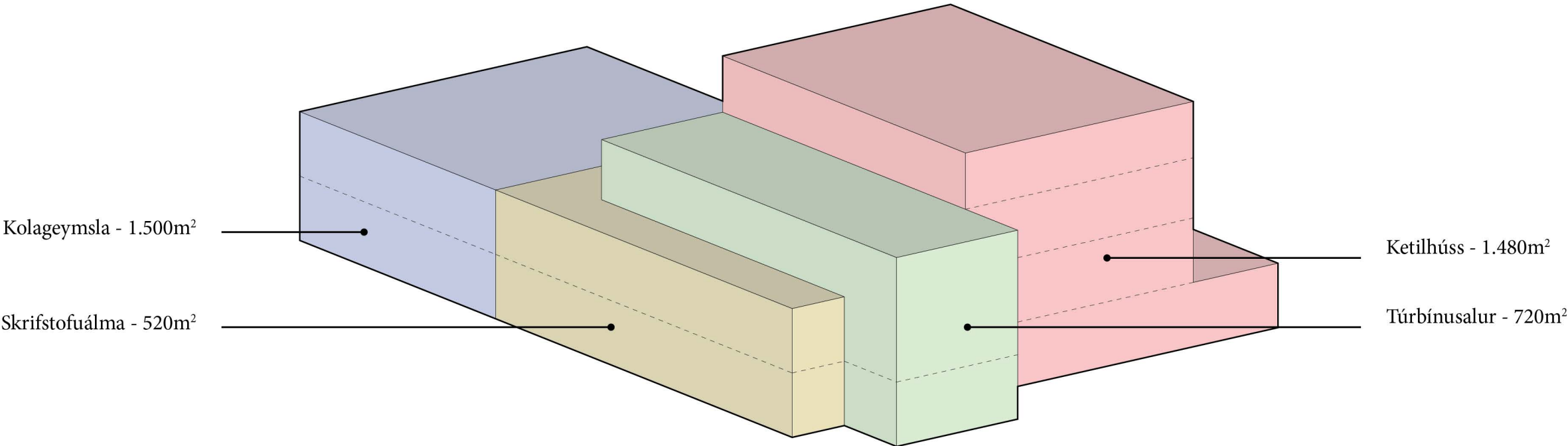
Til að tryggja skaðleysi asbestsins, standi það óhreyft í byggingunni, er nægilegt að mála það, kostnaður yrði á bilinu 5-10 mkr. en þá er byggingin að öðru leyti í sama standi og í dag.

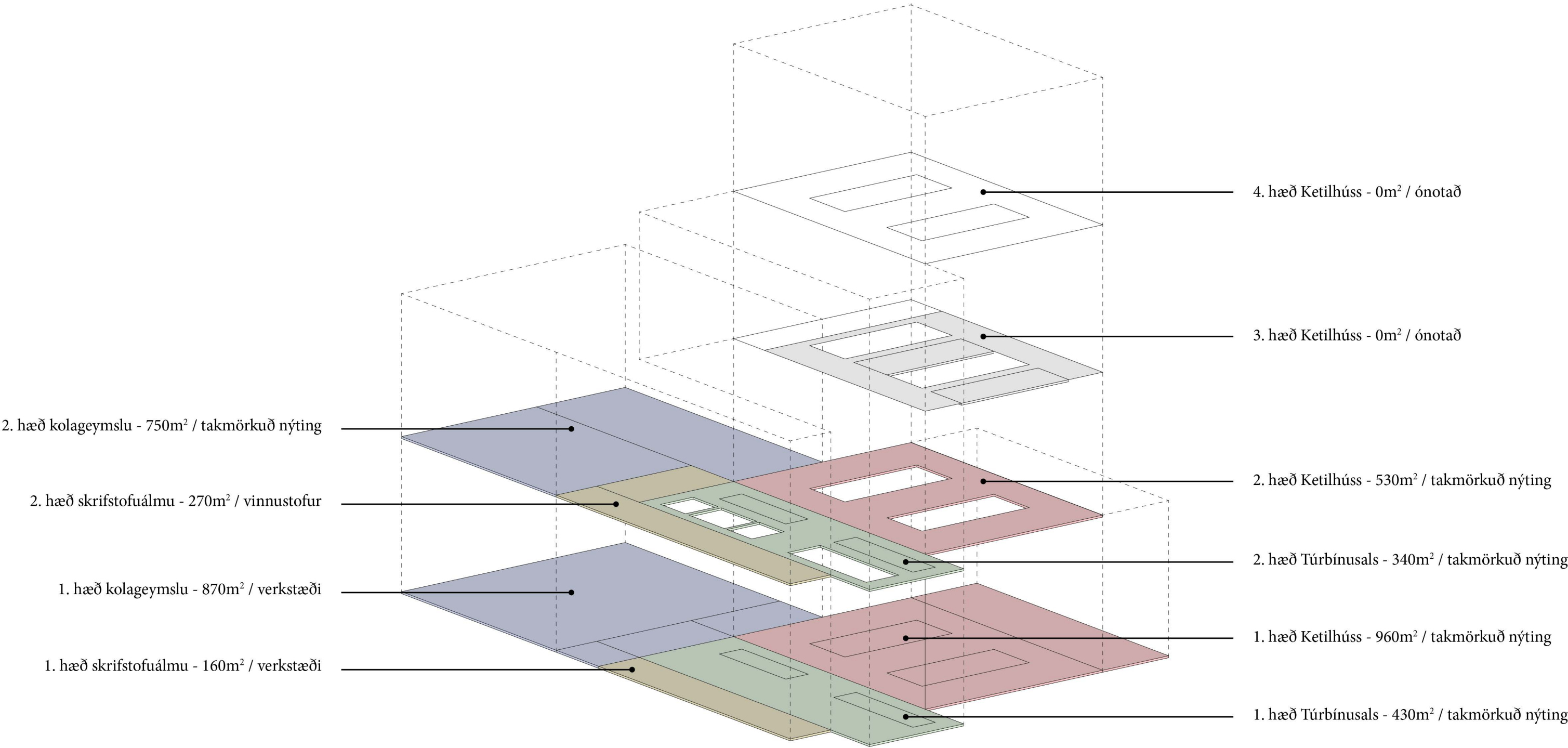
Rétt er að benda á að hér að framan hefur eingöngu verið lagt mat á kostnað við lagfæringar eða endurgerð á öllum hjúpleti hússins á sem einfaldasta hátt.

Ef farið verður í þessar framkvæmdir koma væntanlega til umræðu ýmis atriði sem ekki hafa verið hér til umfjöllunar.

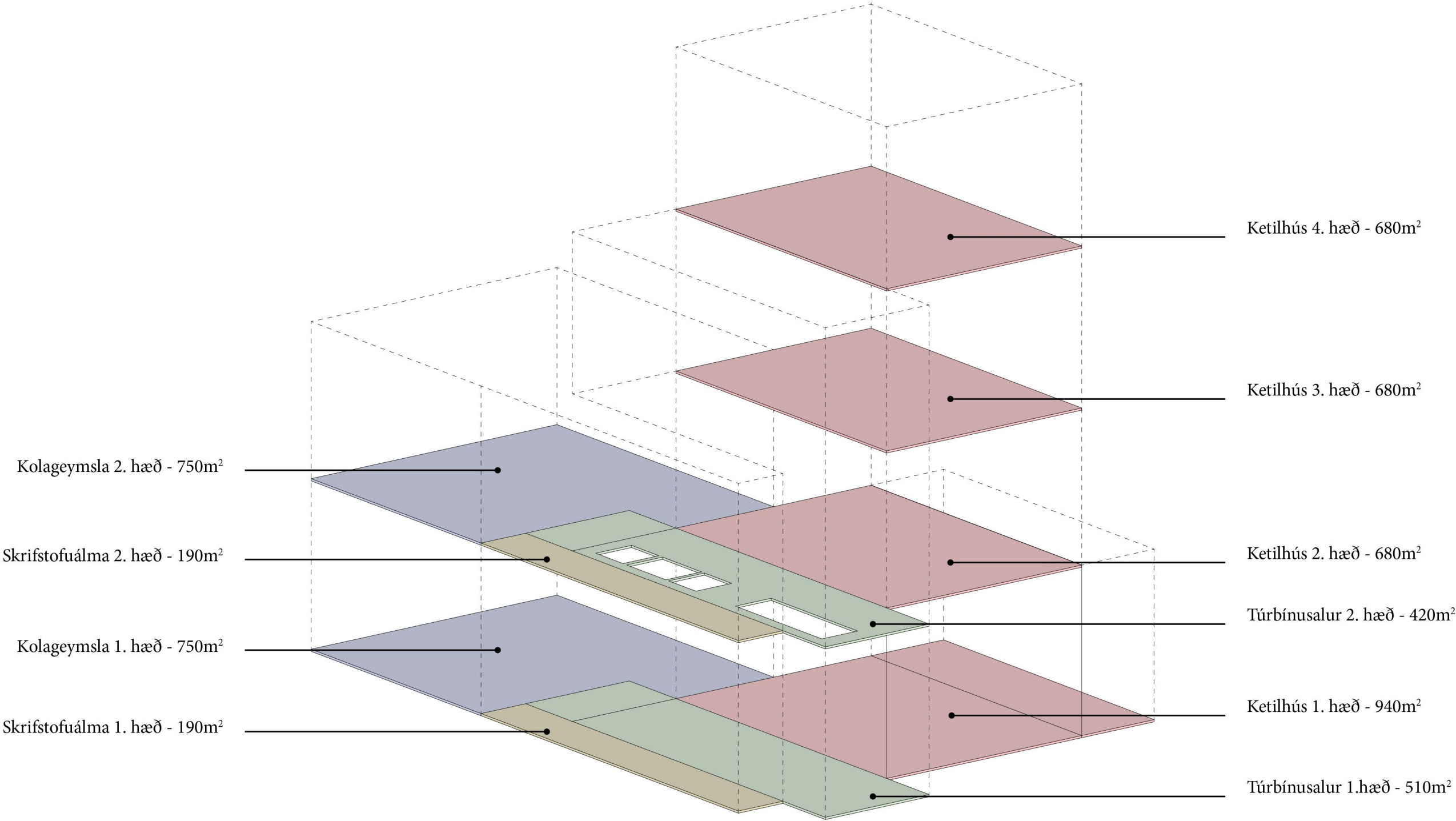
Þar má nefna hitakerfi, en húsið er einungis að litlu leyti hitað í dag, rafkerfi, öryggiskerfi og öryggismál í húsinu almennt.

Úr minnsiblaði frá VSÓ ráðgjöf, dags 25. janúar 2016





Samtals: 4.310 m² (húsið skráð 6.480 m² skv. FMR)



Samtals: 5.790 m²



Hafnarhúsið Tryggvagötu



Grófarhús Tryggvagötu



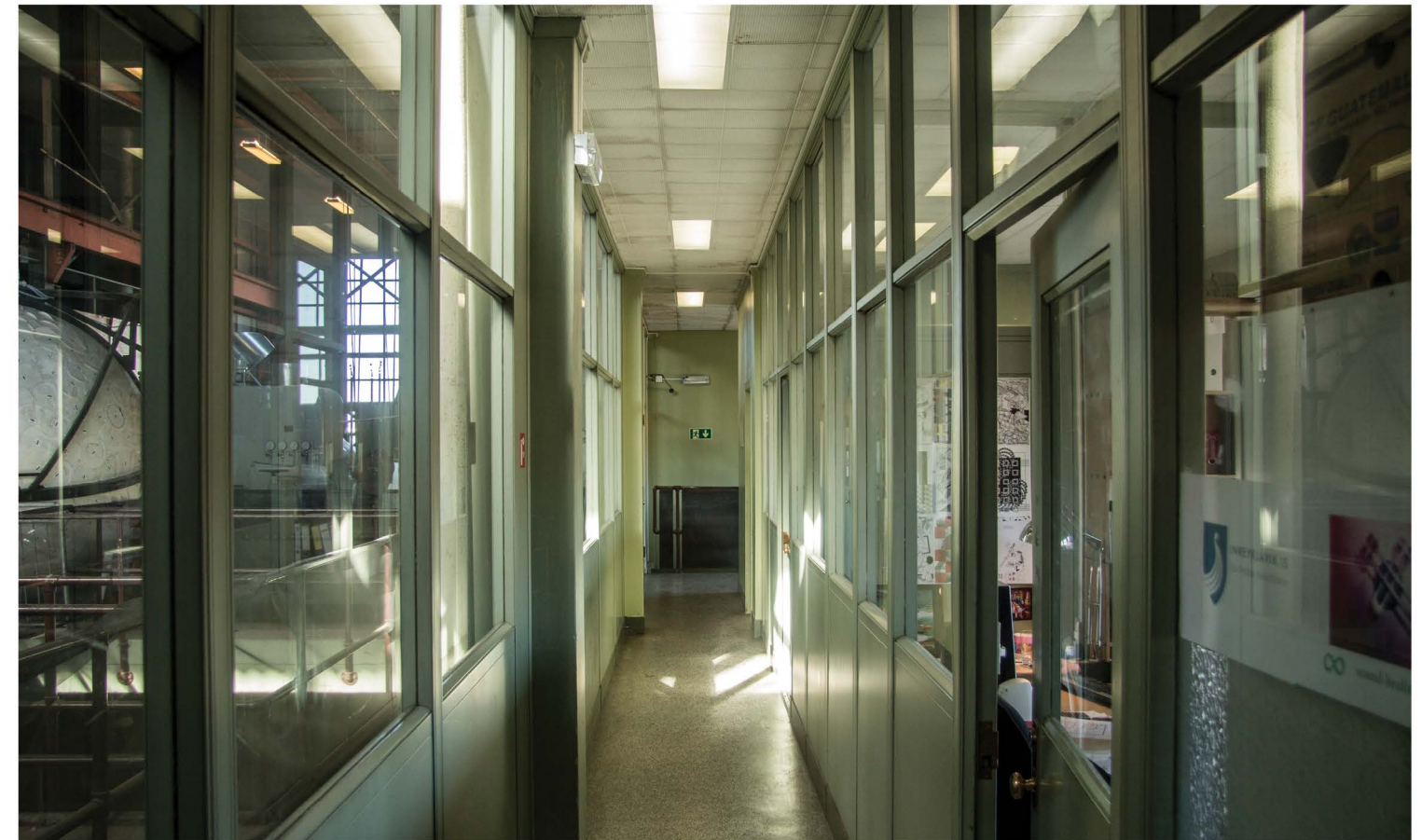
Listaháskólinn Laugarnesi



Sjávarklasinn Grandagarði

TOPPSTÖÐIN

Núverandi ástand - Skrifstofuálma



TOPPSTÖÐIN

Núverandi ástand - Kolageymsla

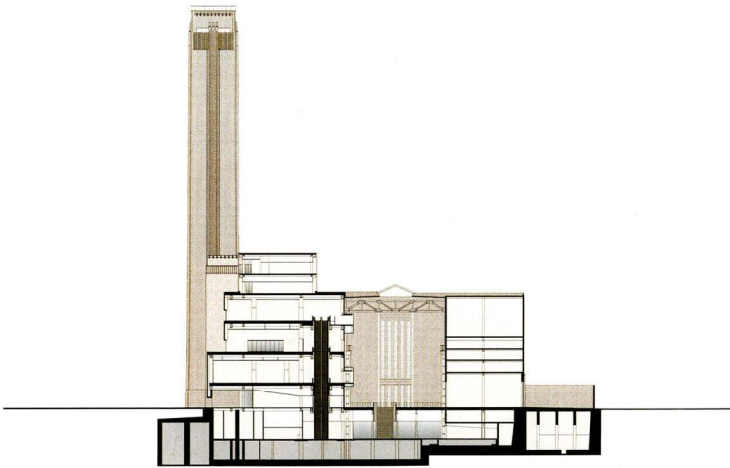
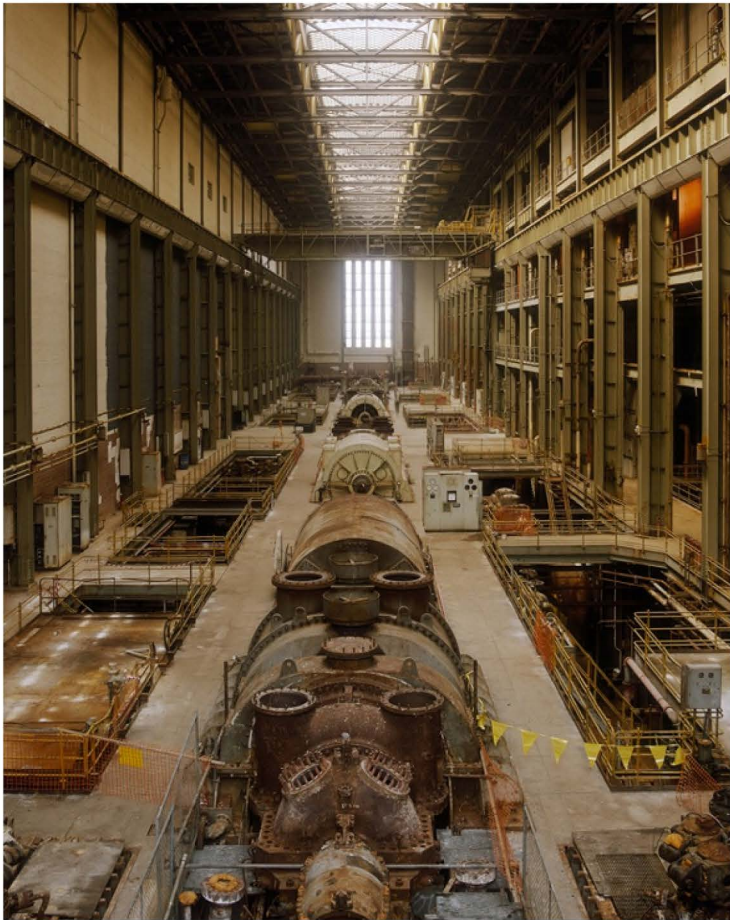




TOPPSTÖÐIN

Núverandi ástand - Túrbinusalur

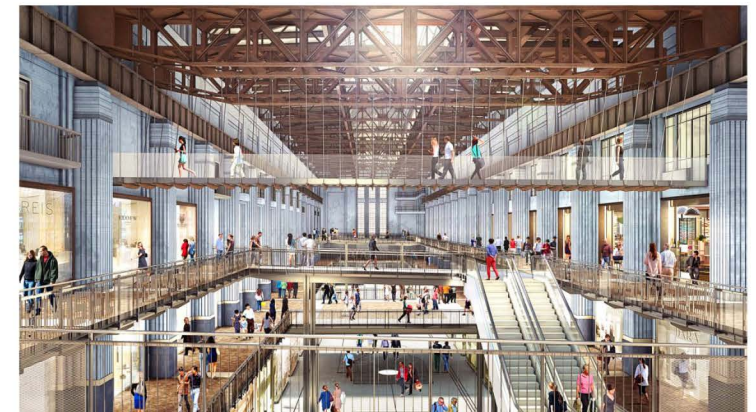




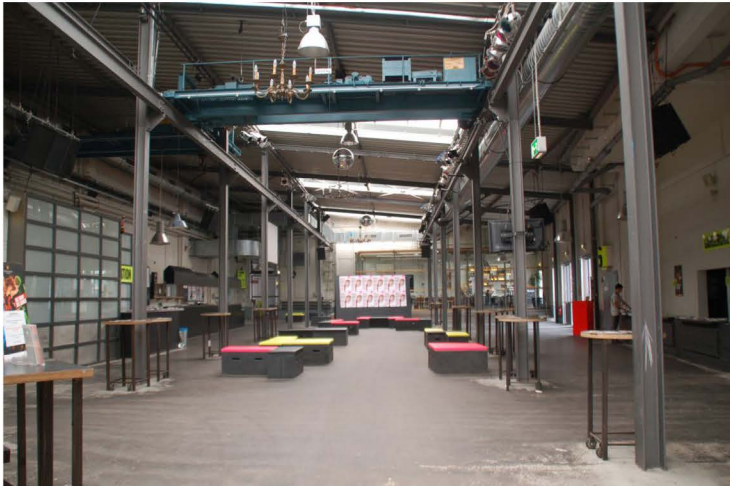
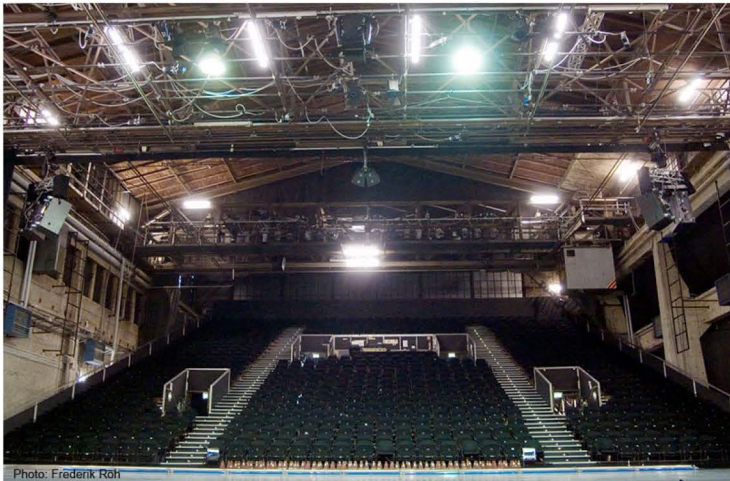


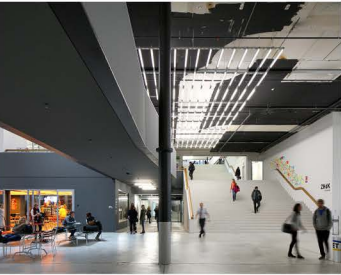
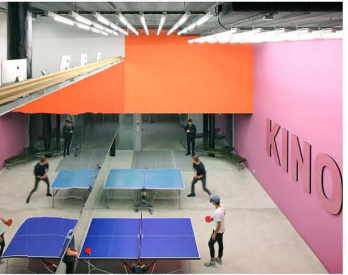
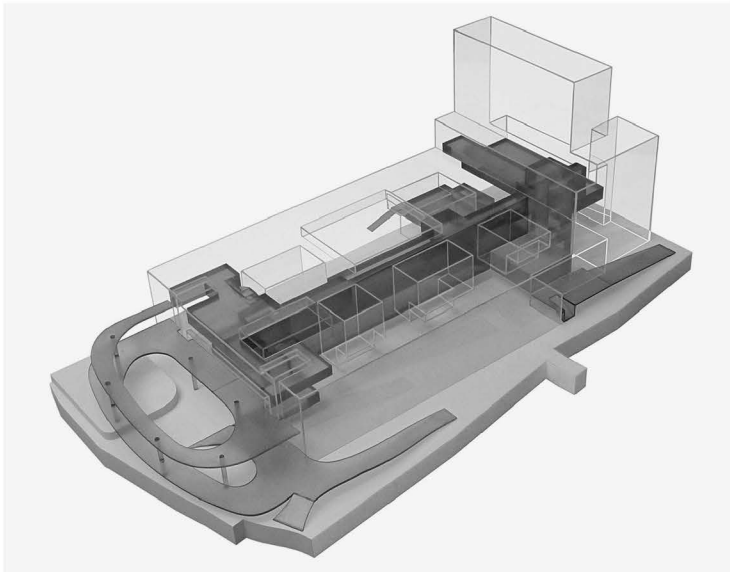
SAMBÆRILEGAR BYGGINGAR

Íbúðir og þjónusta- Battersea



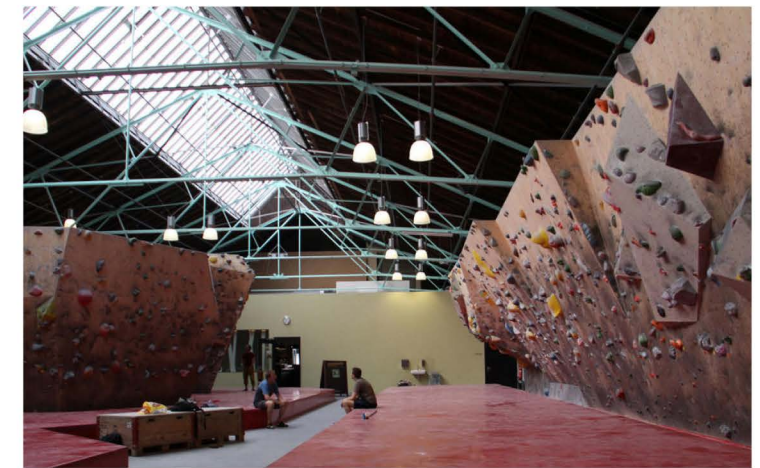






SAMBÆRILEGAR BYGGINGAR

Klasi, blönduð starfssemi - James



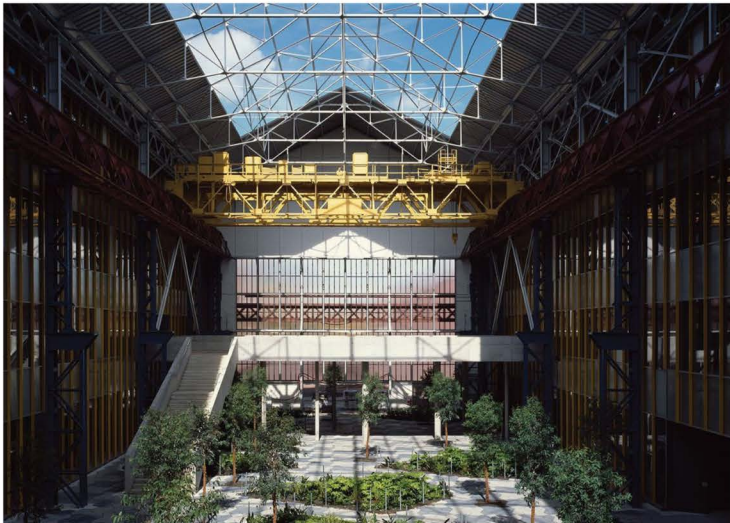
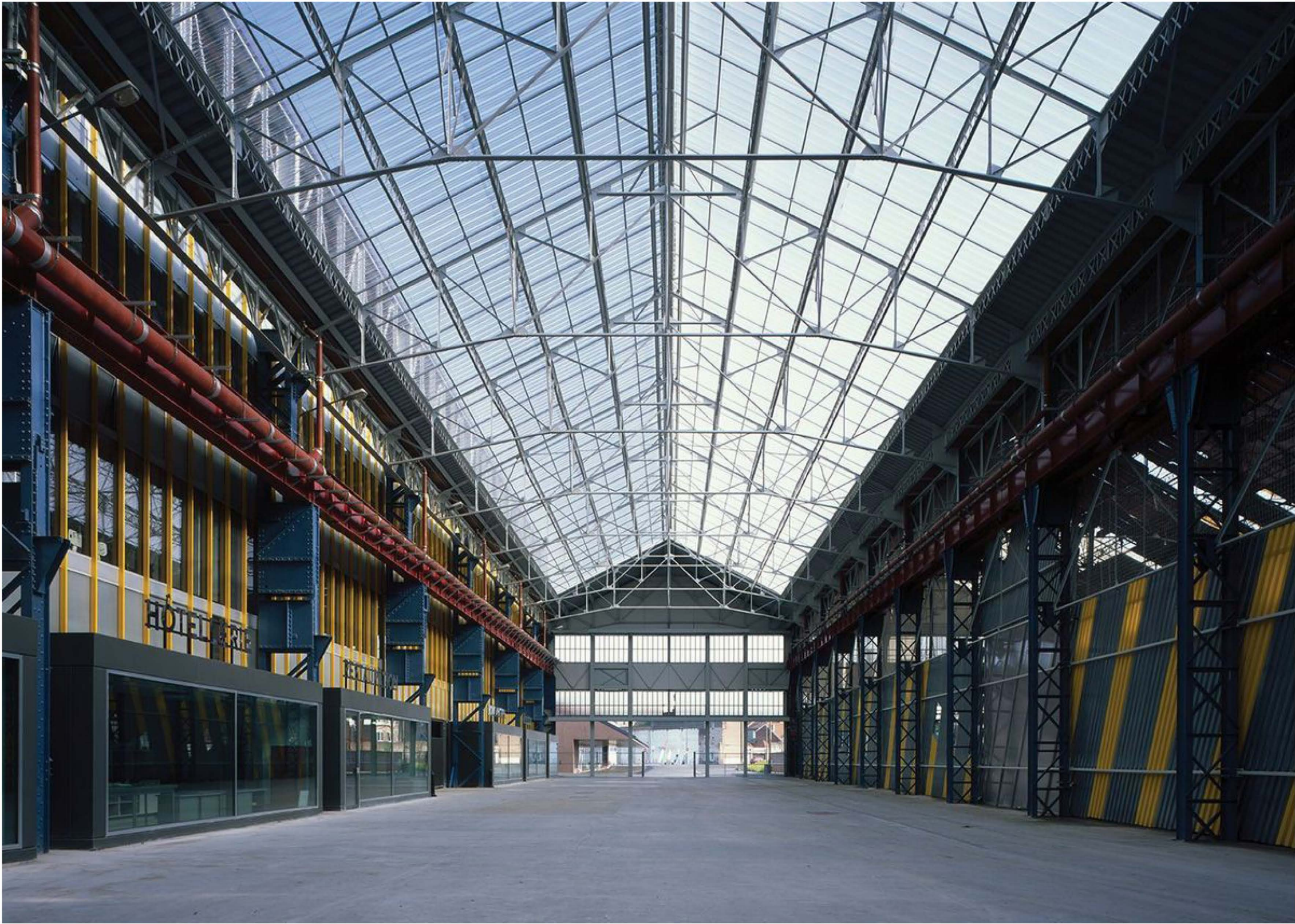
SAMBÆRILEGAR BYGGINGAR

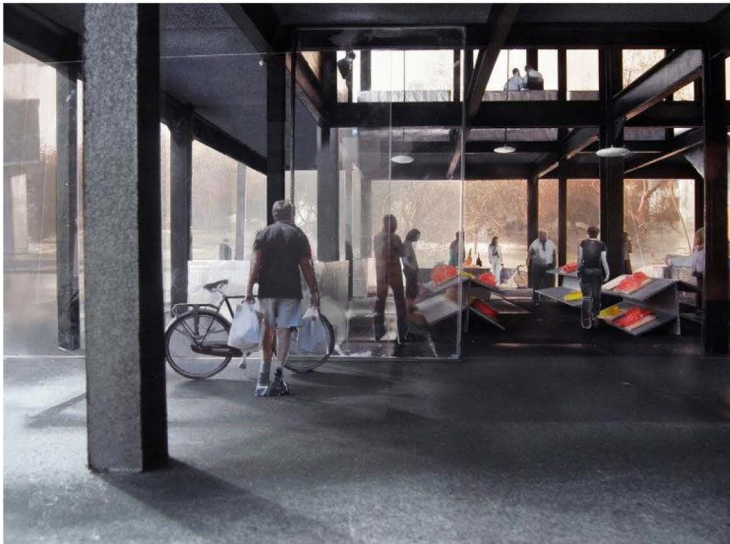
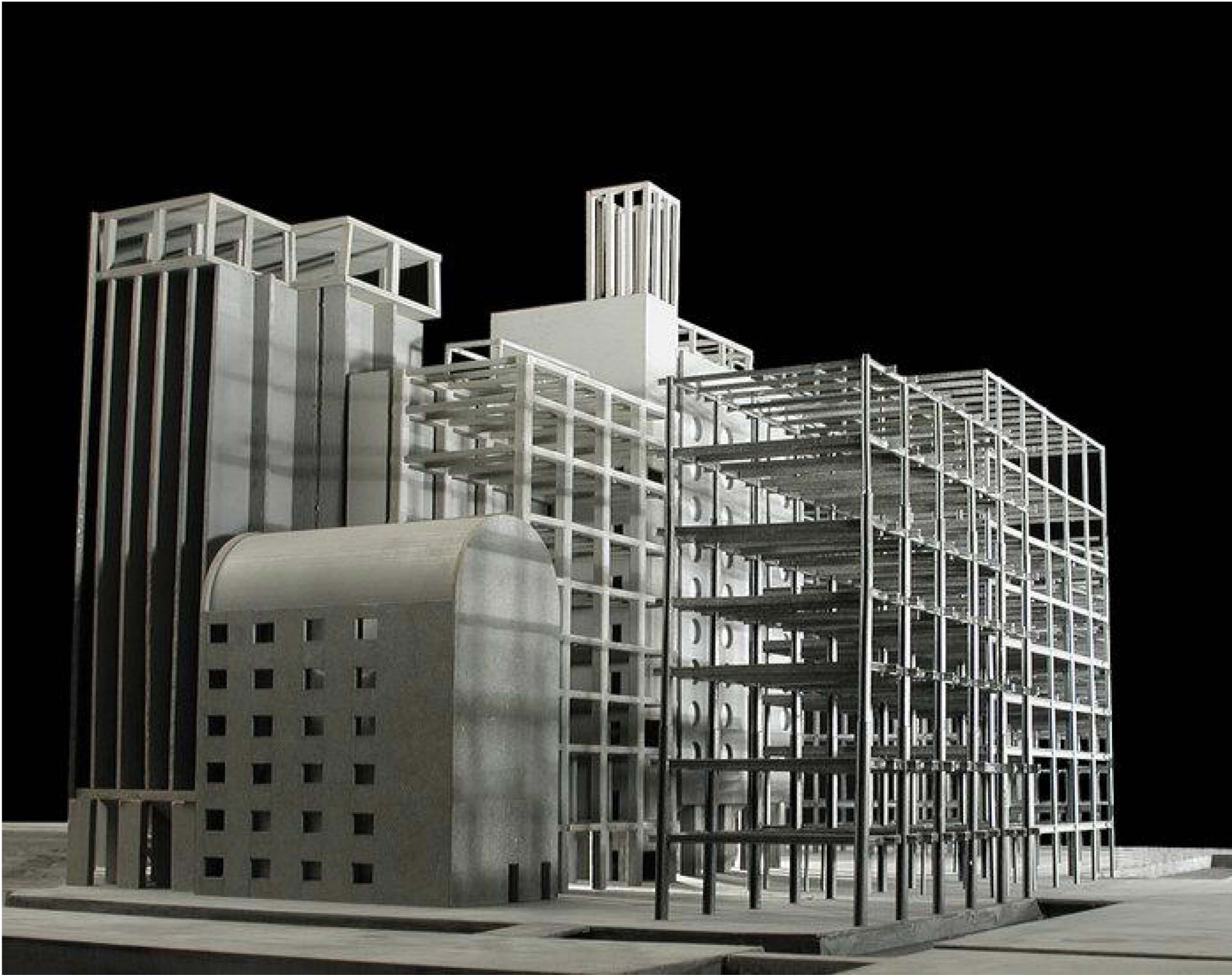
Klasi, blönduð starfssemi - LX Factory



SAMBÆRILEGAR BYGGINGAR

Klasi, blönduð starfssemi - Lycée Hotelier







Stærð dalsins:
ca. 3,91 km² (með Geirsnefi og Kópavogshluta)
ca. 2,7 km² (skv. Aðalskipulagi)

Skilgreint í aðalskipulagi sem **borgargarður**.





Þ59: Sprengisandur. Verslun, þjónusta, stofnanir, léttur iðnaður. Veitingastarfsemi og þjónusta sem einkum þjónar nærliggjandi hverfi.

Þ67: Suðurfell. Svæði austan við Suðurfell, sem nú er opið svæði til sérstakra nota. Þar má gera ráð fyrir lágreistri sérbýlishúsabyggð á um 4 ha svæði, fyrir um 40-50 íbúðir á 1-2 hæðum. Yfirbragð byggðarinnar taki mið af jaðarbyggð hverfisins.

Þ72: Mjódd. Miðsvæði. Styrkja ber svæðið með þéttingu og blöndun byggðar. Við gerð deiliskipulags skal leitast við að styrkja heildaryfirbragð svæðisins, þannig að nýjar og eldri byggingar myndi heildstæða og skjólsæla byggð. Á svæðinu má gera ráð fyrir 100-200 íbúðum auk nokkurri aukningu í verslunar- og þjónustuhúsnæði (30.000m²). Bílastæðapörf verði leyst neðanjarðar eða í bílastæðahúsi.

Þ73: Svæði norðan Stekkjarbakka. Um er að ræða raskað svæði í jaðri útivistarsvæðisins í Elliðaárdal. Svæði fyrir starfsemi sem hentar í nálægð útivistarsvæðisins, tengist útivist, íþróttastarfsemi eða samfélagsþjónustu. Umfang mögulegra bygginga verði takmarkað og miðist við 1-2 hæðir. Möguleg byggð hafi sem minnst sjónræn áhrif frá Elliðaárdalnum. Einnig heimilt að gera ráð fyrir “grænni starfsemi”, ræktun og gróðrarstöð.

Þ75: Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur. Svæðið er um 4 ha að stærð og er hér að mestu byggð íbúðarhúsa á 1-2 hæðum sem tengjast Rafstöðinni í Elliðaárdal. Gert er ráð fyrir því að bæta megi við íbúðarhúsnæði á svæðinu.

Þ76: Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur. Íbúðarbyggð á tæplega 6 ha svæði. Gert er ráð fyrir að hægt verði að bæta við allt að 50 sérbýlishúsum á svæðinu sem yrðu hluti af núverandi byggð, skóla og þjónustu í Ártúnsholti. Aðkoma að svæðinu verður frá Rafstöðvarvegi. Á svæðinu eru gamlar malarnámur sem byggðin þarf að laga sig að. Skilyrt er að nýbyggðin þróist alfarið með vistvæn sjónarmið að leiðarljósi s.s. með sjálfbærum ofanvatnslausnum, byggingarefnum, okkun sorps o.s.frv.

Þ85: Hraunbær 103-105. Uppbygging og frekari þróun íbúðarbyggðar fyrir eldri borgara, með stækkun svæðis til vesturs að Höfðabakka.

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030

BORGARGARÐUR?

Stærðarsamanburður við Central Park

Central Park:

Stærð: ca. 3,41 km²
Fjöldi gesta árlega: 37,5 milljón

Íbúaföldi á Manhattan árið 2015: 1,6 milljón

Helstu kennileiti:
29 Skúlptúrar 7 vötn/tjarnir m.a. Jacqueline Kennedy Onassis tjörnin, hafnaboltavellir, tennisvöllir, blakvöllir, sundlaug, dýragarður, veitingastaðir og kaffihús, fjöldi leikvalla, skautasvell, leikhús, söfn o.s.frv.

Ellidaárdalur:

Stærð: ca. 3,91 km² (2,7 km² / 270 ha)
Fjöldi gesta árlega: ekki vitað

Íbúaföldi í Reykjavík árið 2015: 130.345

Helstu kennileiti:
Rafstöðvarhúsin, bærinn Ártún, Blásteinshólmi, Árhól-marnir, Árbæjarsafn, Víðidalur og Stangveiðifélagið.

Fjölbreytt jarðsaga og náttúrufar, fjölskrúðugt dýra- og fuglalíf.



BORGARGARÐUR!

Styrkja jaðra garðsins

Byggja mætti vannýtt svæði á jaðri garðsins og fjölga með því íbúum í næsti nágrenni hans.

Garðurinn er í dag ca 3,9 km². Ef 1,3km² svæði í jaðri hans yrði endurskilgreint sem þróunarsvæði/byggingarsvæði myndi garðurinn minnka niður í 2,6 km² (76% af stærð Central Park).

Slík aðgerð myndi gjörbreyta umhverfi Toppstöðvarinnar til hins betra og fjölga nýtingarmöguleikum hússins.

HÚSIÐ OG NÆRUMHVERFIÐ

Fjöldi íbúa í nærliggjandi borgarhlutum.

4. Laugardalur:	15.285 íb.
5. Háaleiti / Bústaðir:	13.889 íb.
6. Breiðholt:	20.596 íb.
7. Árbær:	10.213 íb.
K: Digranes:	14.200 íb.

Samtals íbúar 74.183 íb.

Ný hverfi á hönnunarstigi:

-Ártúnshöfði:	ca 11.500 íb.
-Vogabyggð:	ca 3.500 íb.

Samtals íbúar ca. 15.000 íb.



HÚSIÐ OG NÆRUMHVERFIÐ

Borgarlína og strætóstoppistöðvar (300m radíus)



Í aðalskipulaginu 2010-2030 er lögð áhersla á þróunars sem tengir miðborgina við þéttingarsvæði til vesturs og austurs, við Örfirisey, Mýrargötusvæði, Suðurlandsbraut, Skeifu, blandaða byggð í Elliðaárvogi og framtíðaratvinnukjarna í Keldnalandi. Á þessum ás, Örfirisey-Keldur, verður lögð sérstök áhersla á almenningssamgöngur (hraðleið og forgangur strætisvagna), hjólastíga og greiðar og þægilegar leiðir fyrir gangandi vegfarendur. Ásinn er um 10 km að lengd og á að hafa einkenni borgargötu þar sem vistvænir ferðamátar eru í fyrirrúmi. Miðað er við mestan þéttleika og blöndun byggðar næst ásnúm og við lykilbiðstöðvar strætisvagna.

Úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030



HÚSIÐ OG NÆRUMHVERFIÐ

Hjólaradíus - (260m / 520m / 1,3km)





RAFSTÖÐVARHÚSIN

Styrkja núverandi klasa?

Óhjákvæmilegt er að hugsa starfsemi Toppstöðvarinnar í samhengi við önnur mannvirki í næsta nágrenni í Elliðaárdalnum og þá starfsemi sem þar er.

Eftir að hafa stundað raforkuframleiðsla í Elliðaárvirkjun í rúmlega 90 ár þá var virkjunin stöðvuð síðla árs 2013 vegna bilana í fallstokkspípu og hefur ekki verið endurræst. Áður en það gerðist hafði mjög verið dregið úr notkun hennar til að vernda lífríki árinna. Engin formleg starfsemi er því í veitumannvirkjunum. Flæði Elliðaánna gegnum stífluna er þó áfram með sama móti og áður þ.e. áin er einungis stífluð yfir vetrarmánuðina.

Áhugasamir aðilar hafa komið að máli við Reykjavíkurborg og viðrað þá hugmynd að endurræsa Elliðaárvirkjun en starfshópur um sjálfbæran Elliðaárdal telur ekki skynsamlegt að endurræsa virkjunina. Bæði benda gögn um kostnað og tekjur til þess að ekki sé líklegt að tekjur af virkjuninni verði mikið umfram nauðsynlegan rekstrarkostnað enda margar takmarkanir á rekstri hennar (er tengjast t.d. lífríki ánnna þ.m.t. laxastofninum). Auk þess er ljóst að kostnaður við nauðsynlegar endurbætur á virkjunarmannvirkjum yrði mjög mikill. Starfshópurinn telur skynsamlegt að lagt sé mat á hvort verðmæti virkjunarinnar sé meira ef hún er starfandi eða sem minnisvarði um fyrri starfsemi.

Auk affallspípunnar eru fjölmörg önnur mannvirki tengd rafveitustarfseminni í Elliðaárdalnum friðlýst. Þar má nefna öll húsin í húsaþyrpingunni sunnan Rafveituvegsins: Rafstöðvarhúsið, stöðvarstjórastíflunni, hlaðan, fjósið/smiðjan og straumskiptistöðin. Einnig eru stíflumannvirkir sjálf friðlýst, Elliðavatnsstíflan og Árbæjarstíflan. Gildandi friðlýsingarákvæði fela í sér kröfur um viðhald og ber Orkuveita Reykjavíkur ábyrgð á því.

Starfshópurinn telur eðlilegt að skoðað sé hvort grundvöllur sé fyrir frekari notkun á einhverjum af þessum mannvirkjum, og þá fyrst og fremst húsunum, sem mögulega gæti skilað af sér auknum tekjum og aukið gæði Elliðaárdalsins sem áfangastaðar. Hefur orkusögusafn eða –sýning einkum verið nefnd í því sambandi. Þarf einnig að skoða það í samhengi við áætlanir um framtíð Toppstöðvarinnar. Hluti af slíkum tekjum gætu nýst í aukna umhirðu í Elliðaárdalnum.

Úr lokaskýrslu starfshóps um sjálfbæran Elliðaárdal, 31. ágúst 2016

RAFSTÖÐVARHÚSIN

Stækka klasann?

Með því að stækka núverandi klasa rafveituhúsa mætti með markvissari hætti skapa nægilega stóra þyrpingu húsa sem hýst gæti m.a. mennta- og menningastarfsemi, þjónustu, tómstundir, líkamsrækt og útivistarstarfsemi.

Stærri klasi myndi hjálpa til við að skapa sterkari áning-
arstað í borginni sem fleiri gætu nýtt sér.





RAFSTÖÐVARHÚSIN

Toppstöðin

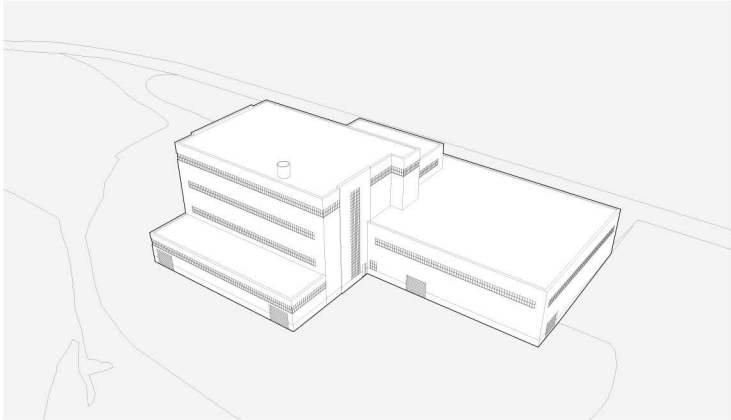
Starfssemin hugsuð í samhengi við umhverfið og staðsetninguna.

Húsið eitt og sér hefur alla burði til að takast á við hin ýmsu hlutverk.

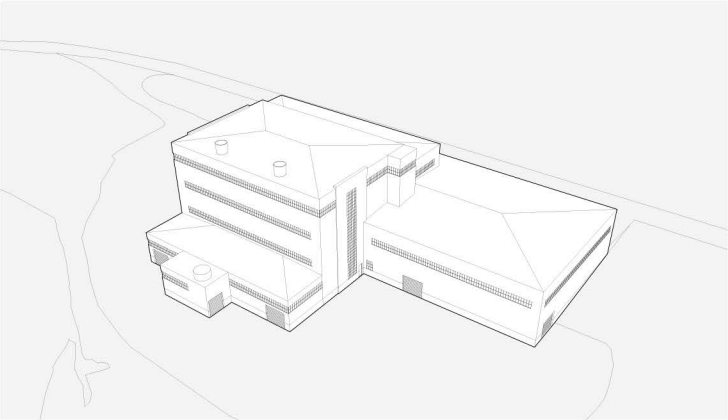
Takmarkið er að koma húsinu í þannig ástand að það geti hýst ólíka starfssemi um langa framtíð.

Borgin breytist, mun vaxa og þéttast og forsendur breytast og starfsemi hússins með. Húsið er sveigjanlegt og getur verið sibreytilegt eftir því sem tímanum líður.

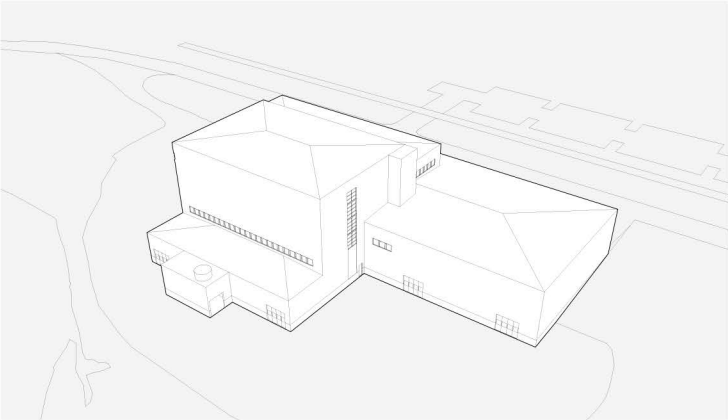




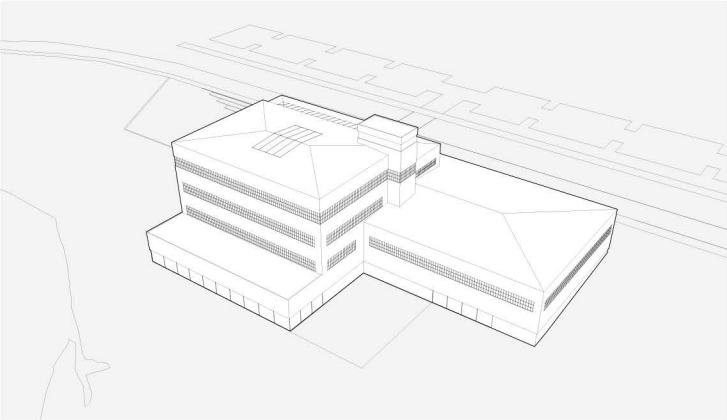
1946-1963



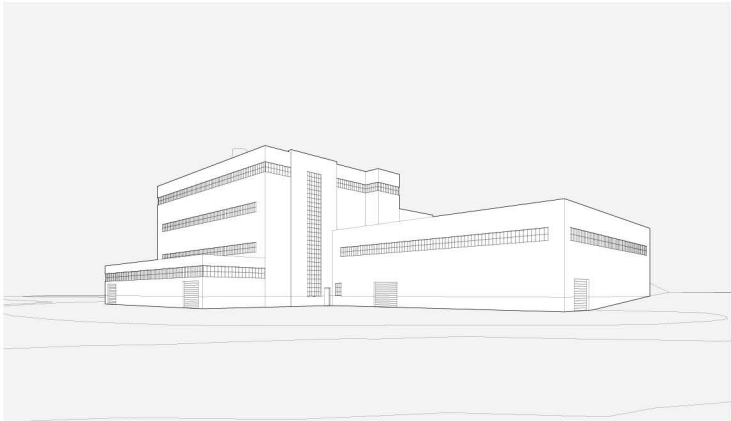
1963-1974



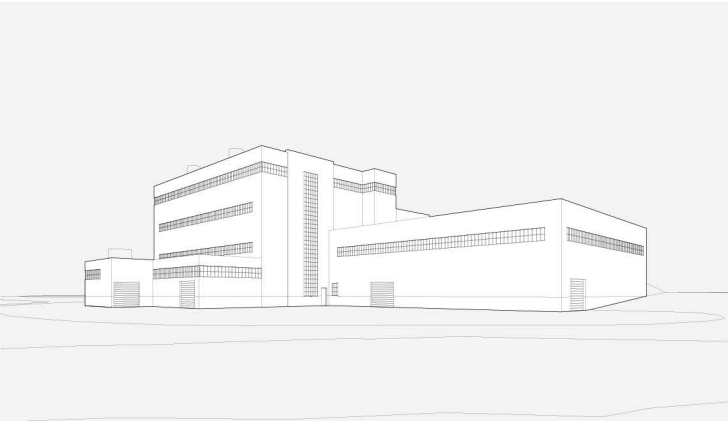
1974-2017



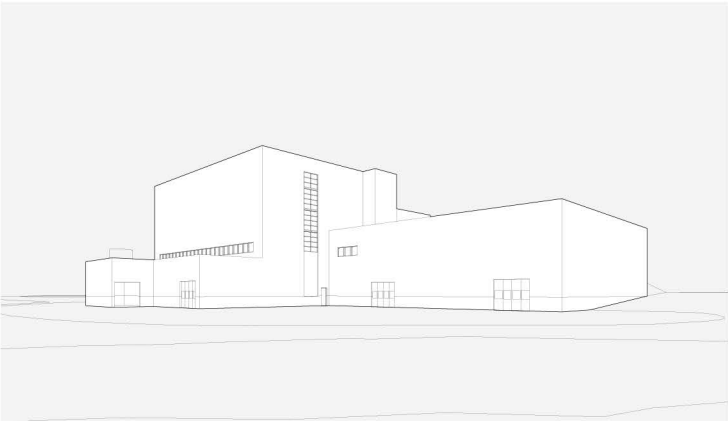
2018?



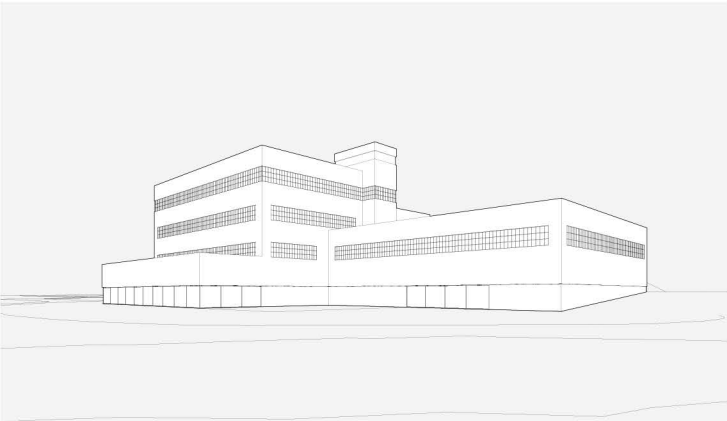
1946-1963



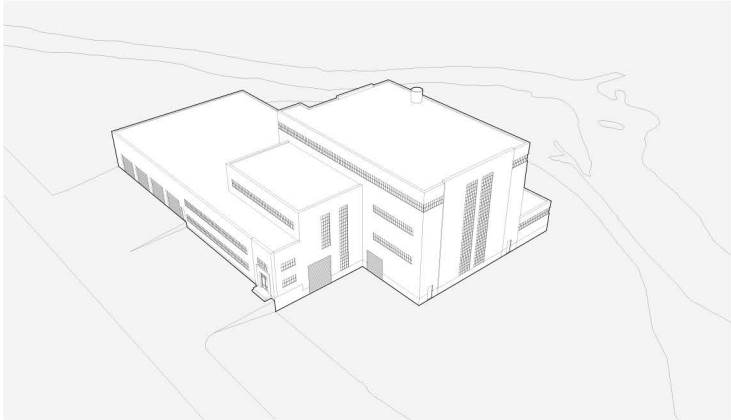
1963-1974



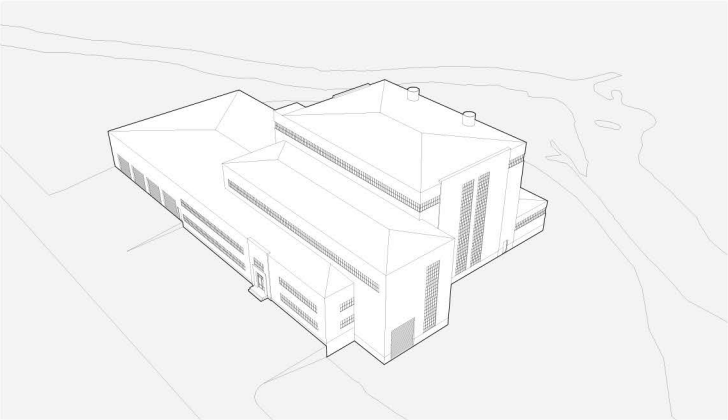
1974-2017



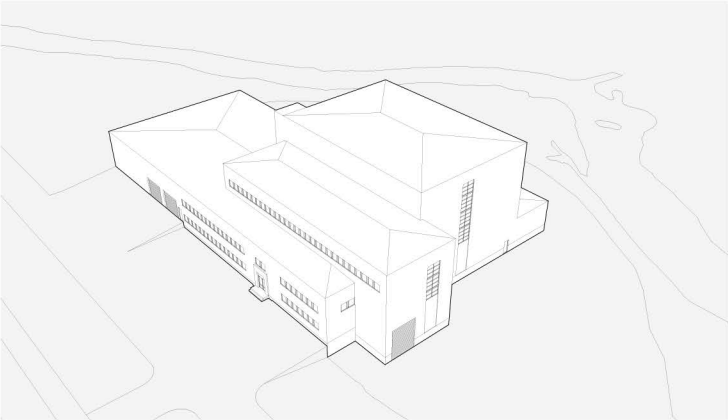
2018?



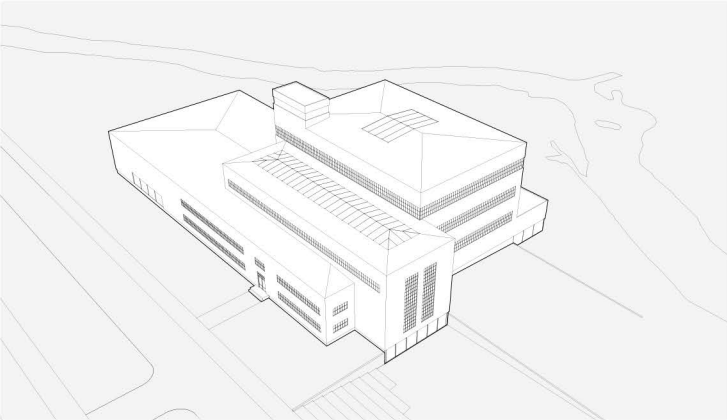
1946-1963



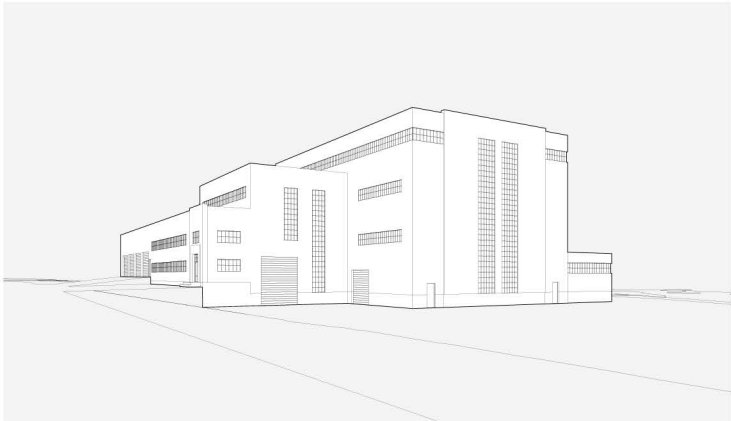
1963-1974



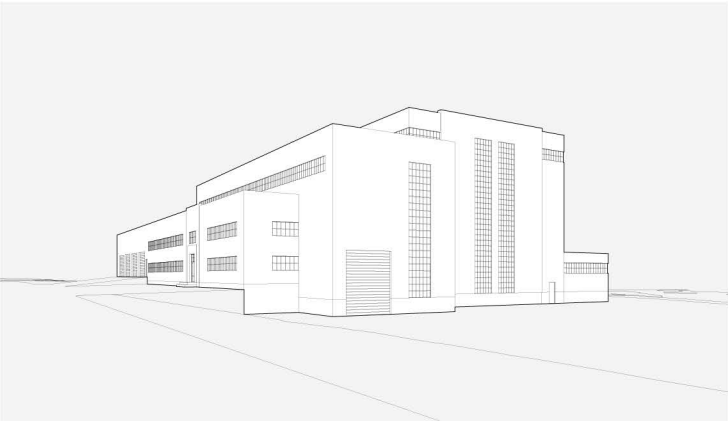
1974-2017



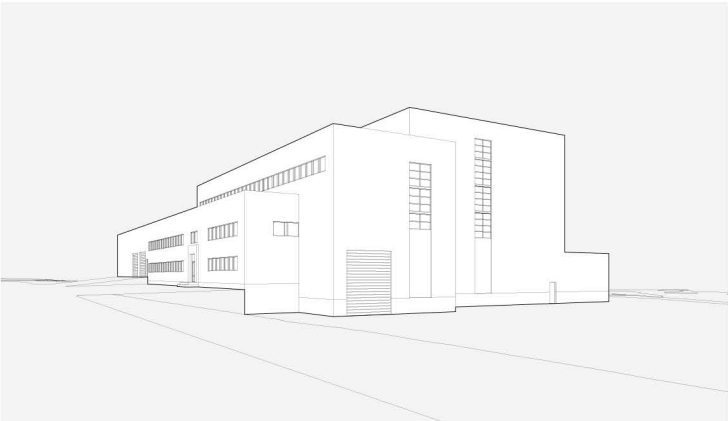
2018?



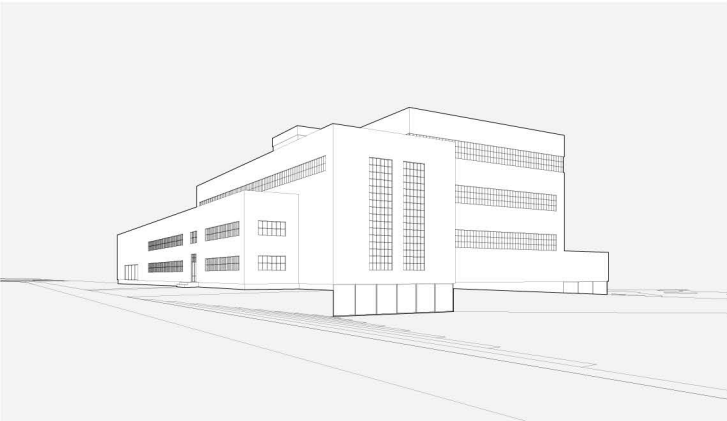
1946-1963



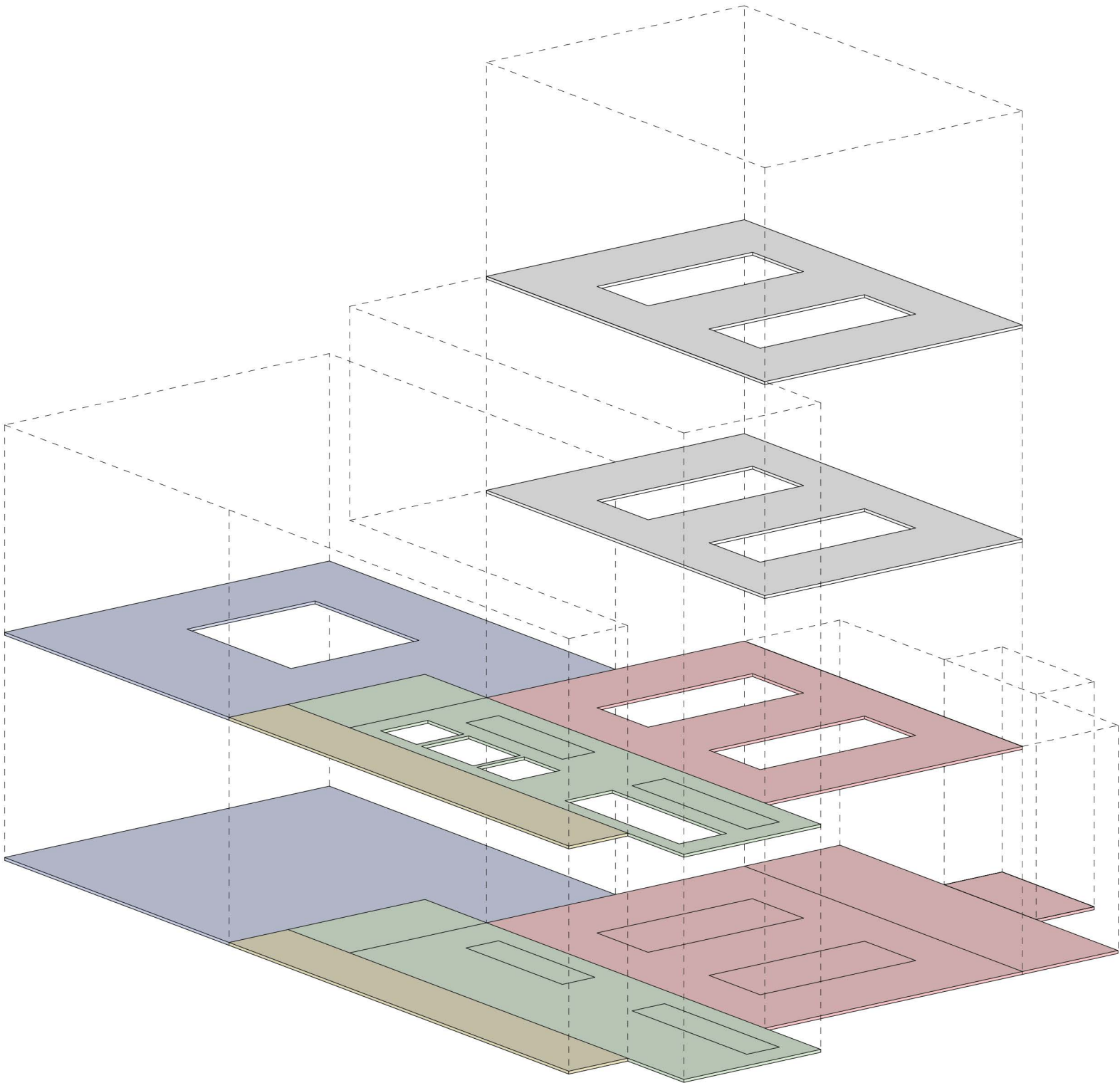
1963-1974



1974-2017



2018?



Ketilhús

Salurinn að mestu óbreyttur frá því sem er í dag, á tveimur hæðum, sem hluti af orkusafni. 300 m² veitingarými í vesturenda 1. hæðar. Samtals 1.500 m².

Kolageymsla

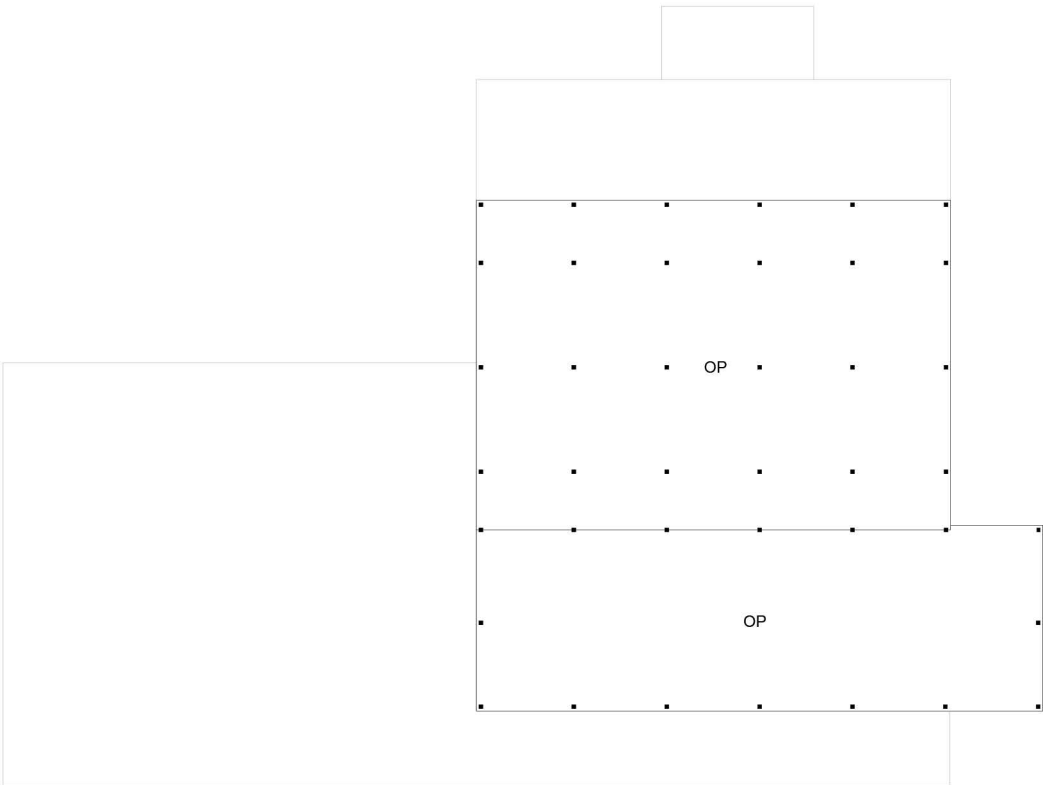
Orkusafn þar sem sýning er sett upp og efni er miðlað. Samtals 1.200 m².

Skrifstofuálma

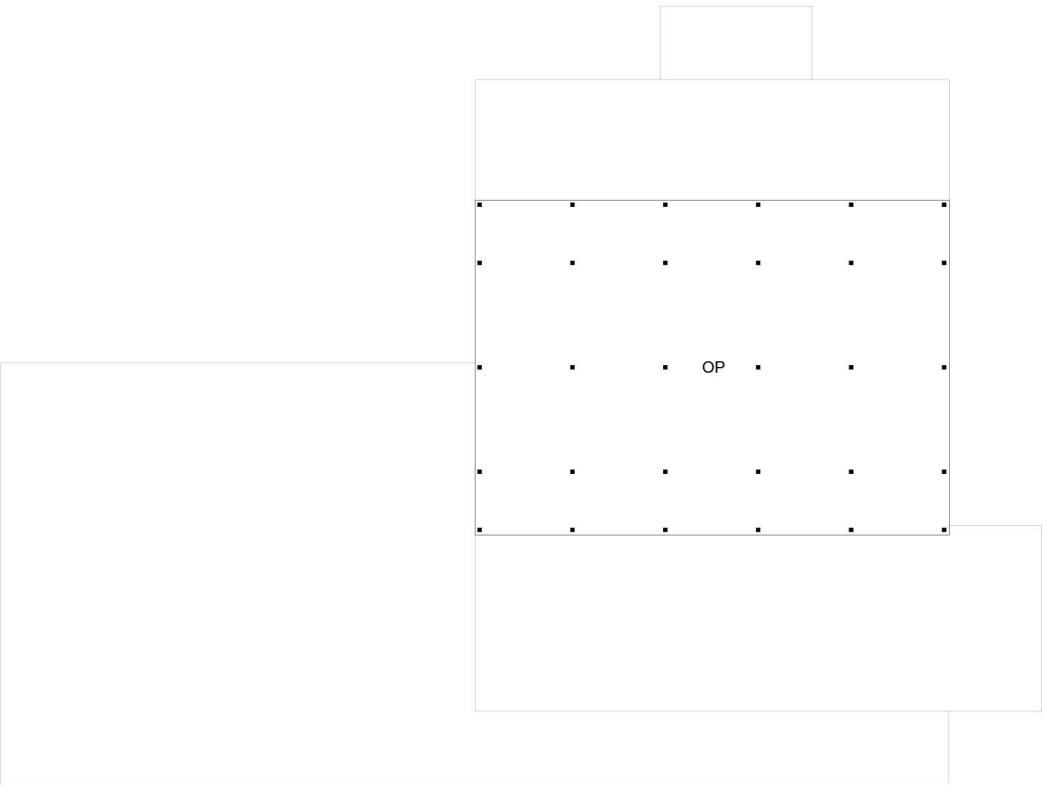
Að mestu óbreyttu skrifstofurými á 2. hæð sem gæti hýst frumkvöðla á sviði orkumála. Á 1. hæð eru verkstæði fyrir sömu eða aðra aðila á sama sviði.

Túrbínusalur

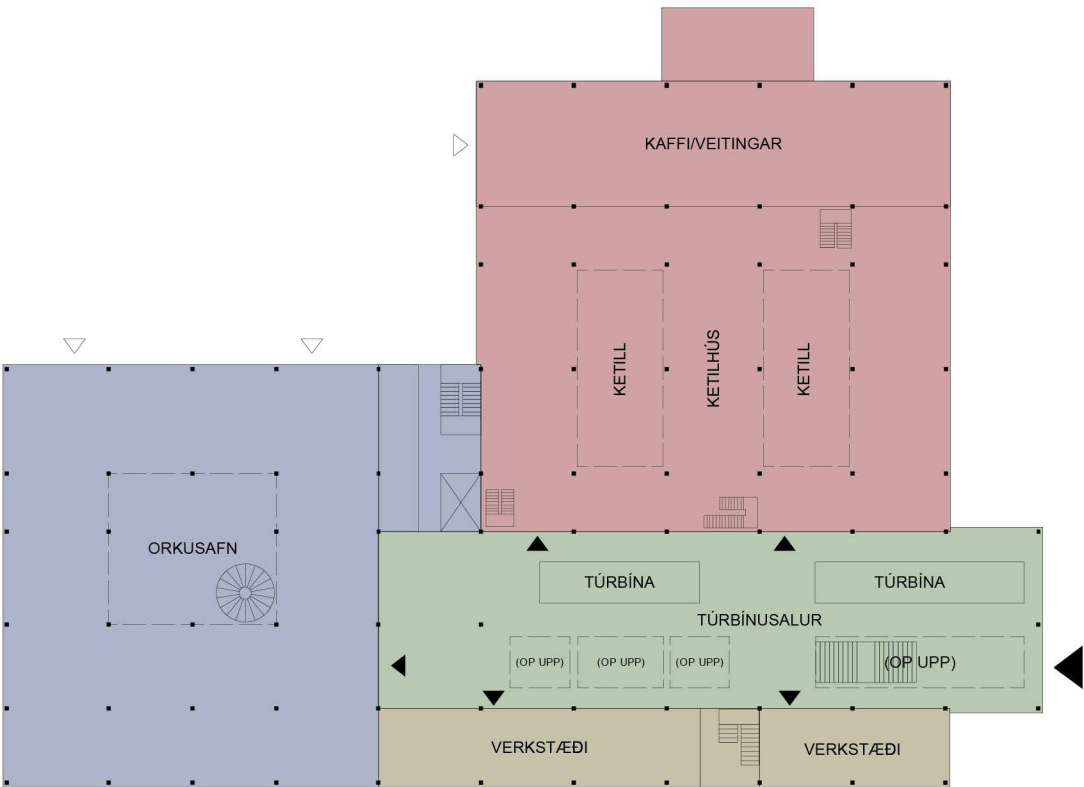
Salurinn er að mestu óbreyttur frá því sem er í dag en nýr stigi settur í stærsta gatið á milli hæða. Salurinn er sameiginlegur á tveimur hæðum með x m lofthæð og mikið af upphaflegum tækjabúnaði hússins til sýnis. Nýr aðalinngangur í húsið er í norðurenda salarins þar sem stór innkeyrsluhurð er í dag.



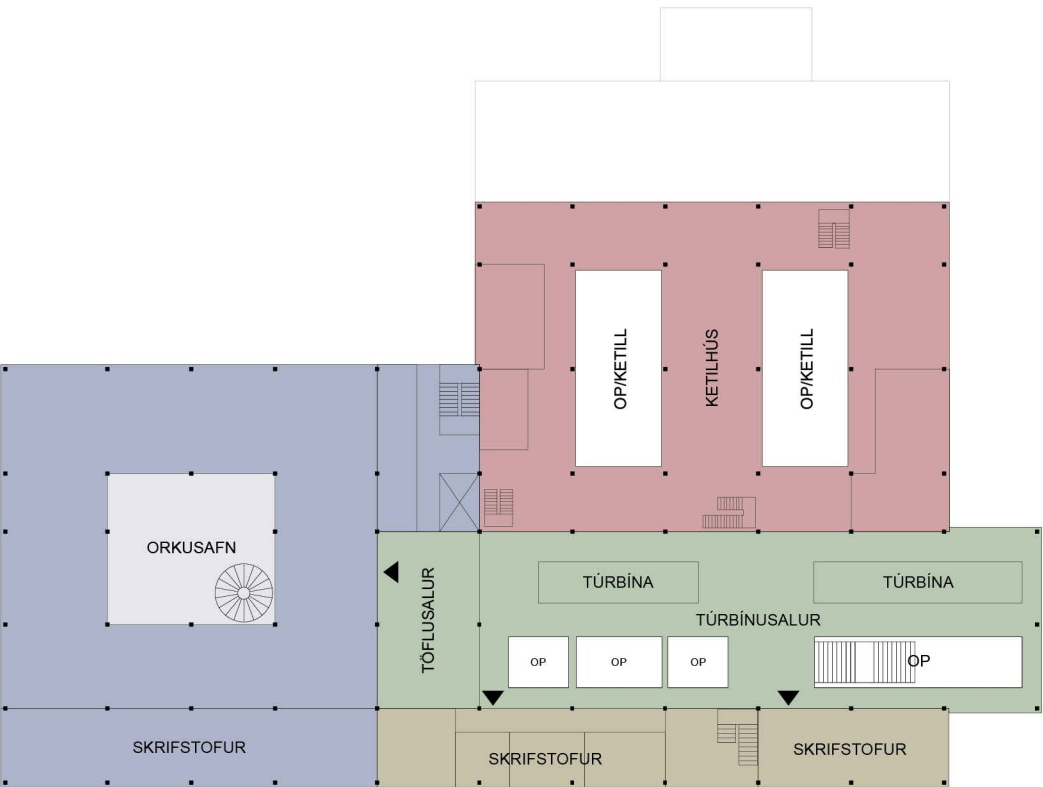
3. hæð



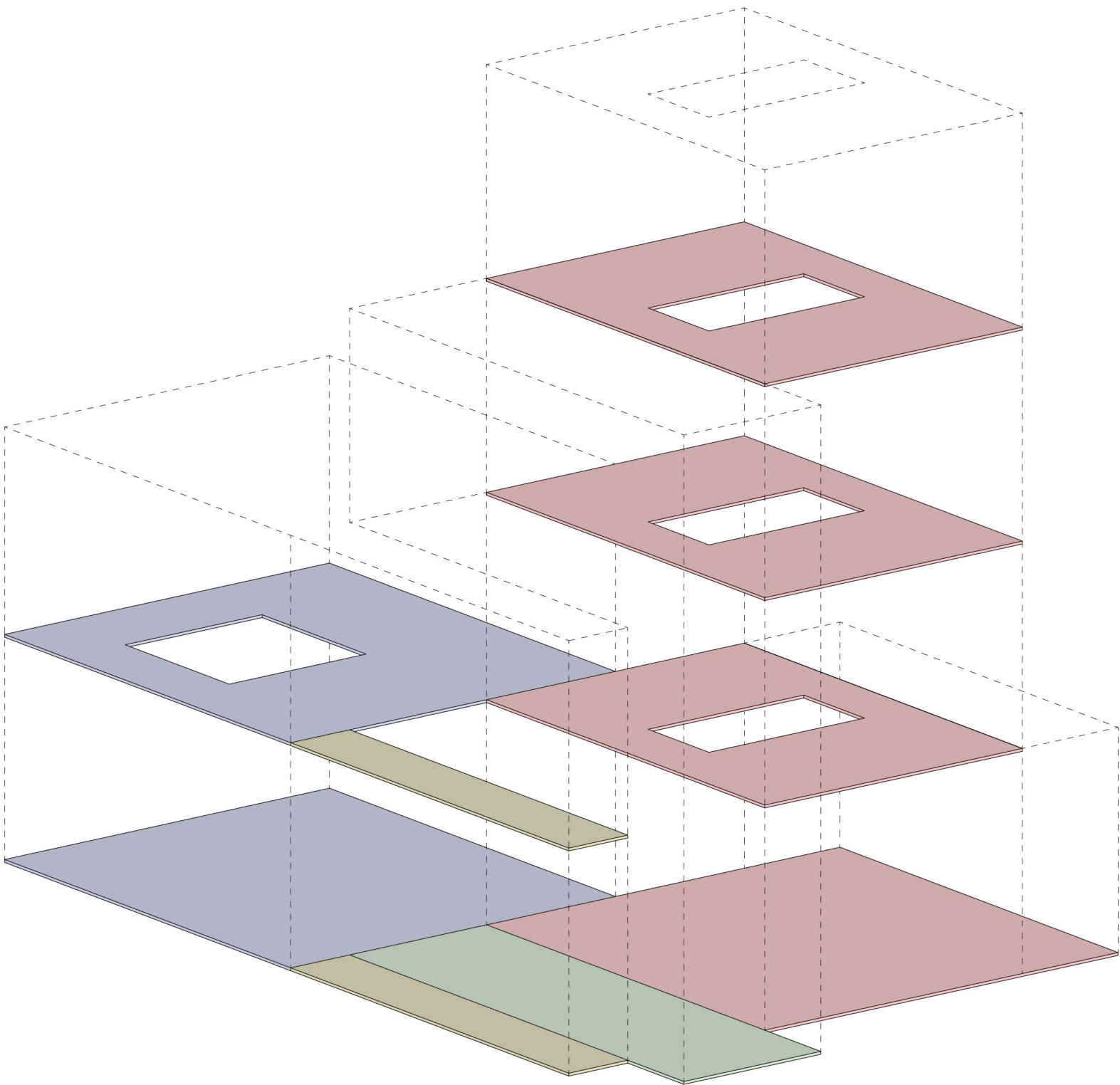
4. hæð



1. hæð



2. hæð



Ketilhús

Íbúðakjarni með 16 íbúðum (50 m² og 85 m²) á 3.-4. hæð.
Tvö 250 m² skrifstofurými á 2. hæð og 2x350 m² verslunar-
eða þjónusturými á 1. hæð. Samtals 2.700 m².

Kolageymsla

1100 m² listasafn á tveimur hæðum með opnun milli hæða,
auk stoðryma.

Skrifstofuálma

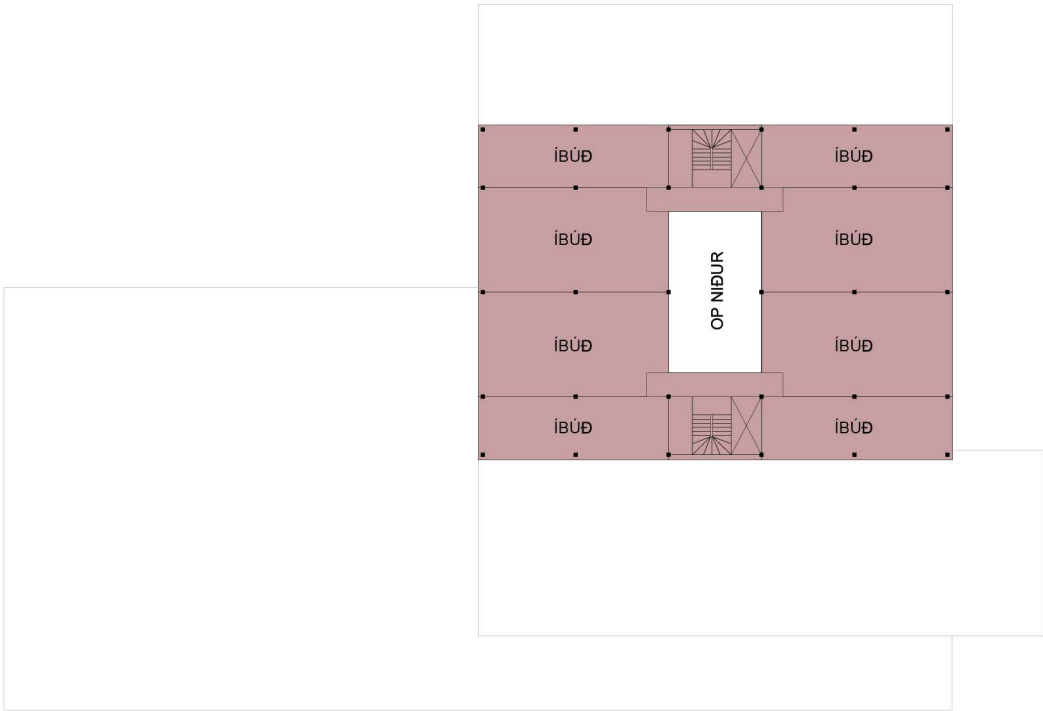
160 m² gallerírými á 1. hæð og 160 m² vinnustofur á 2. hæð.

Túrbínusalur

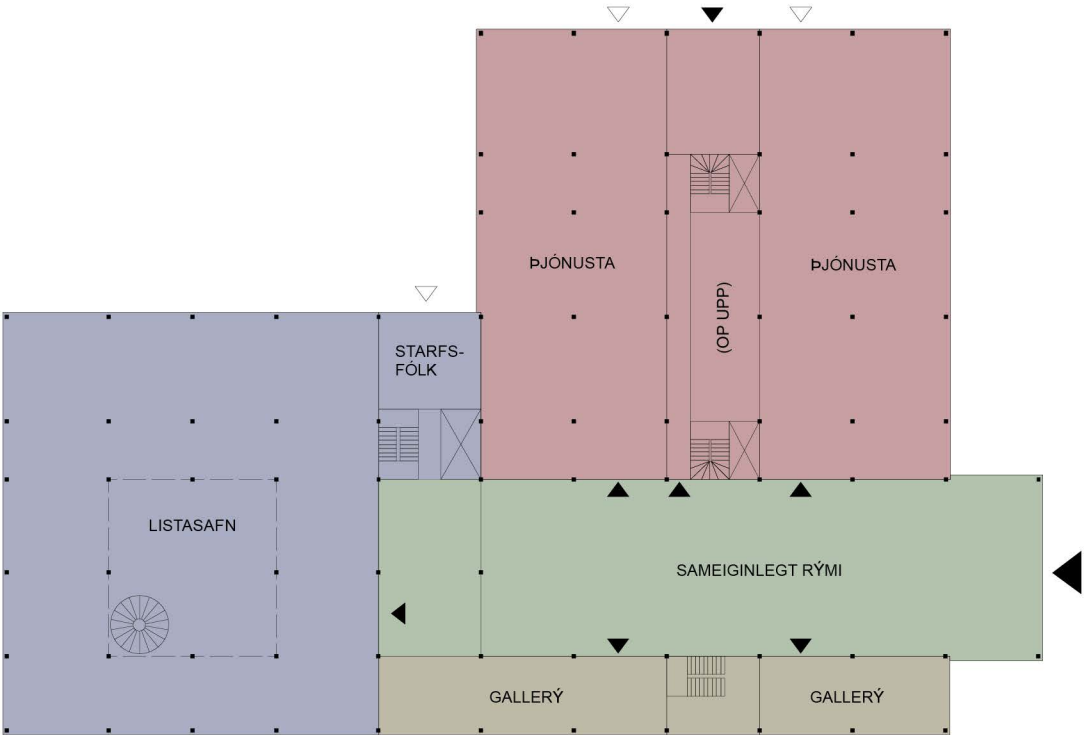
Sameiginlegur 400 m² salur með 14 m lofthæð þaðan sem
innangengt er í alla rekstrarhluta hússins. Nýr aðalinngangur
í húsið er í norðurenda salarins.



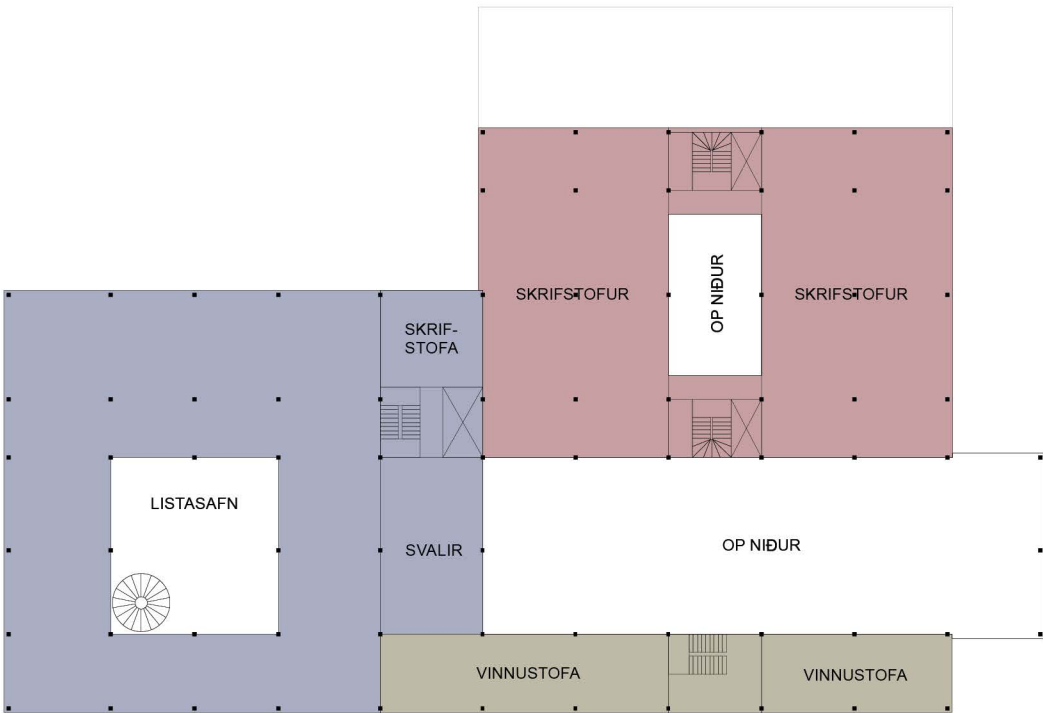
3. hæð



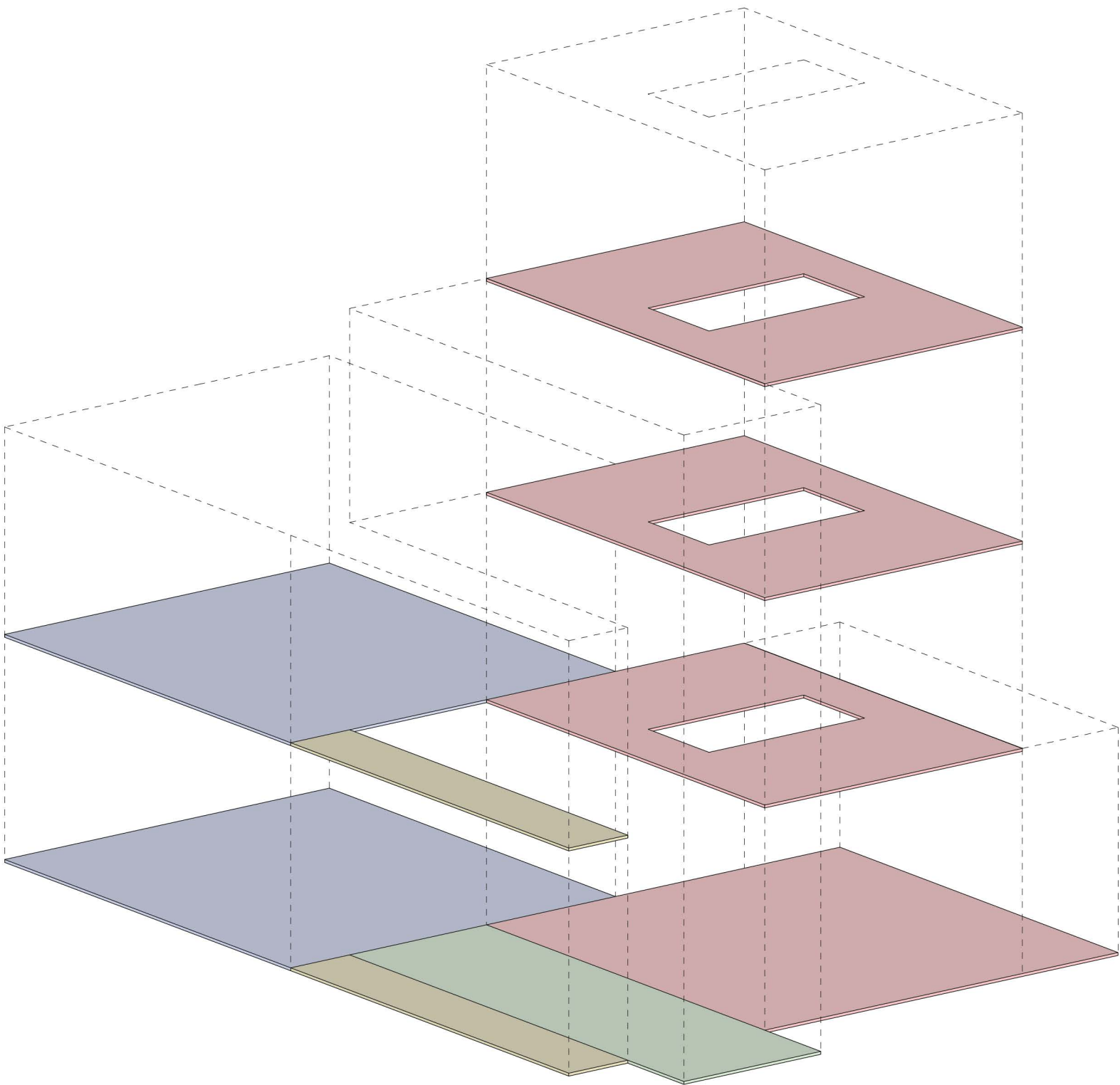
4. hæð



1. hæð



2. hæð



Ketilhús

Skóli með kennslustofur 15 kennslustofur (60-70m²) á 2.-4. hæð auk skrifstofa. Fyrirlestrarsalur, mötuneyti og stoðrymi á 1. hæð. Samtals 2.700 m².

Kolageymsla

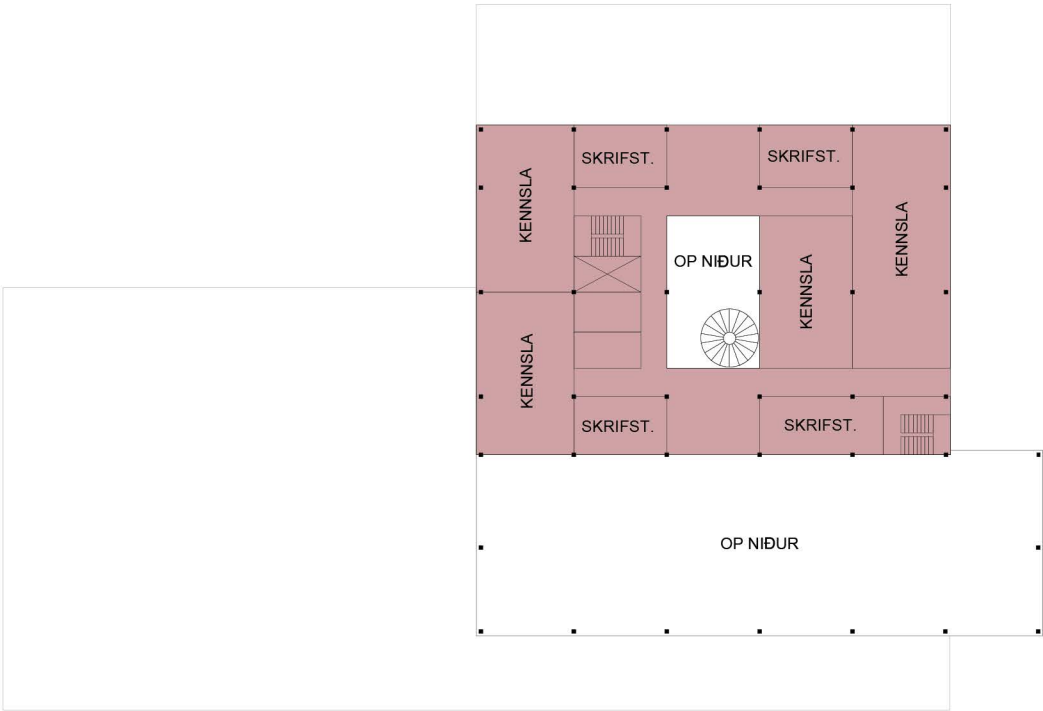
Tvö stór verkstæði á 1. hæð og þrjú stór stúdíó á 2. hæð. Samtals 1.600 m².

Skrifstofuálma

Tvö 60 m² skrifstofurými á 2. hæð og tvær 60 m² vinnustofur á 1. hæð auk 2x30 m² svara milli hæða.

Túrbínusalur

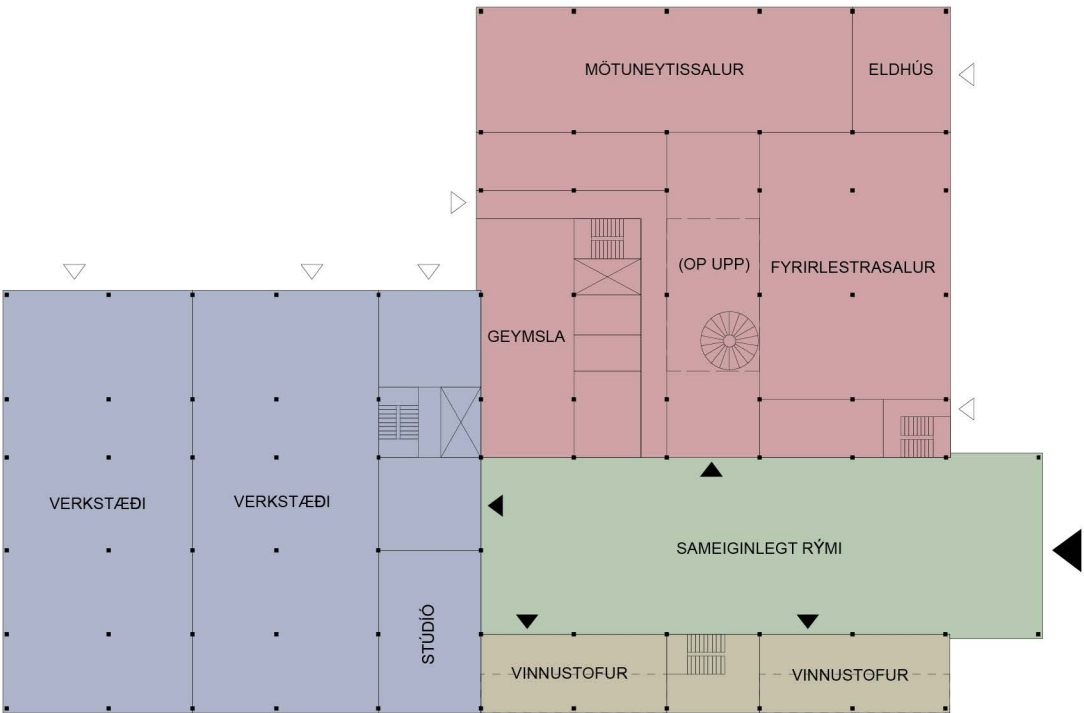
Sameiginlegur 400 m² salur með 14 m lofthæð þaðan sem innangengt er í alla rekstrarhluta hússins. Nýr aðalinngangur í húsið er í norðurenda salarins.



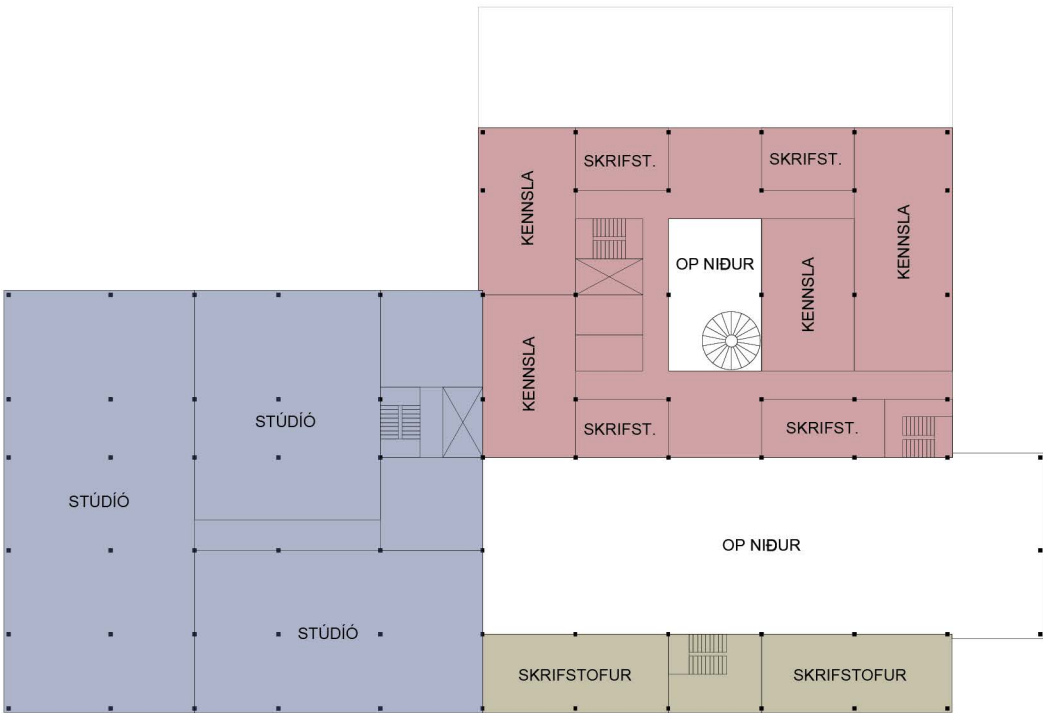
3. hæð



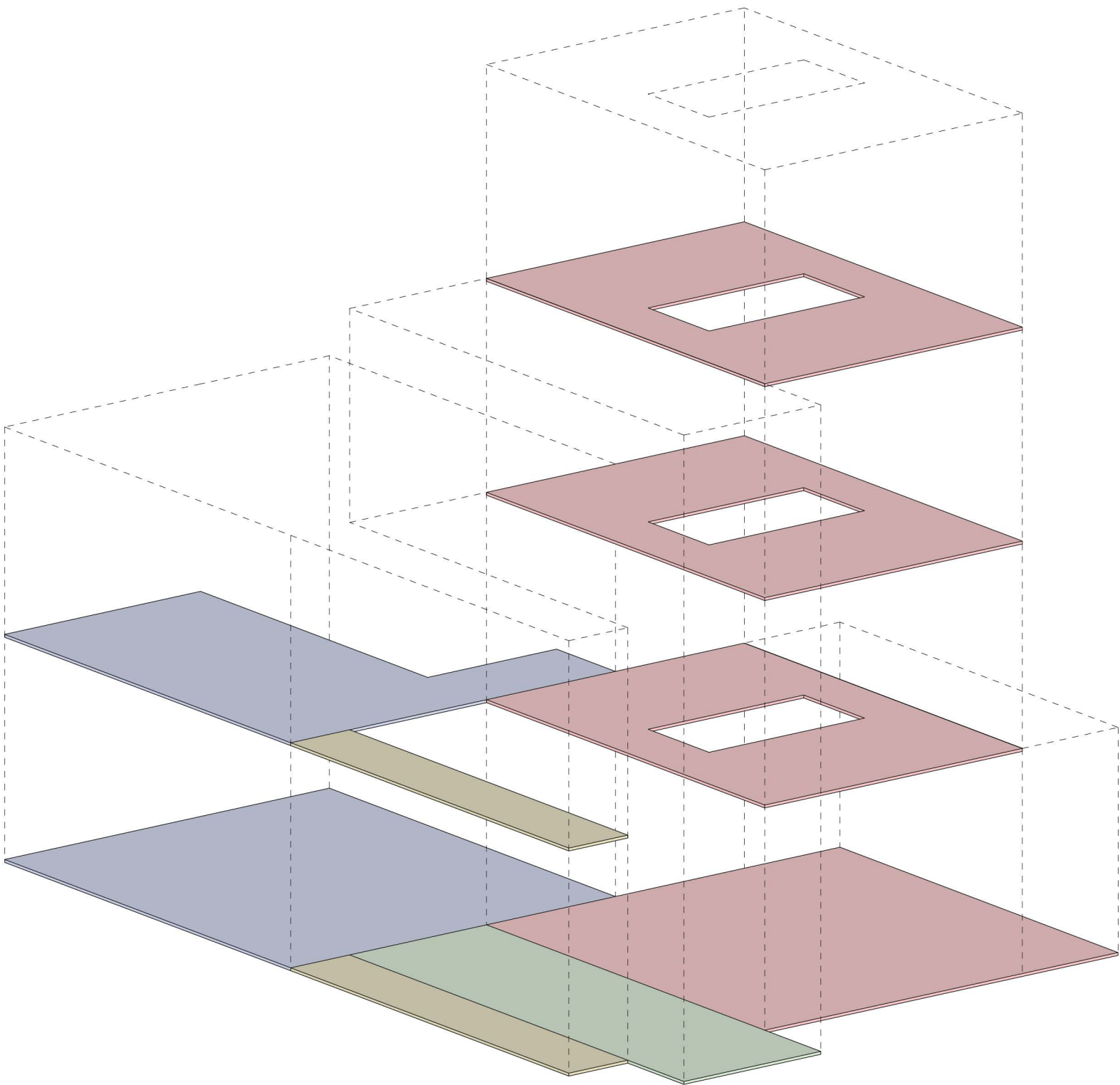
4. hæð



1. hæð



2. hæð



Ketilhús

Skrifstofur á 2.-4. hæð og verslun, þjónusta og veitingar á 1. hæð. Samtals 2.700 m².

Kolageymsla

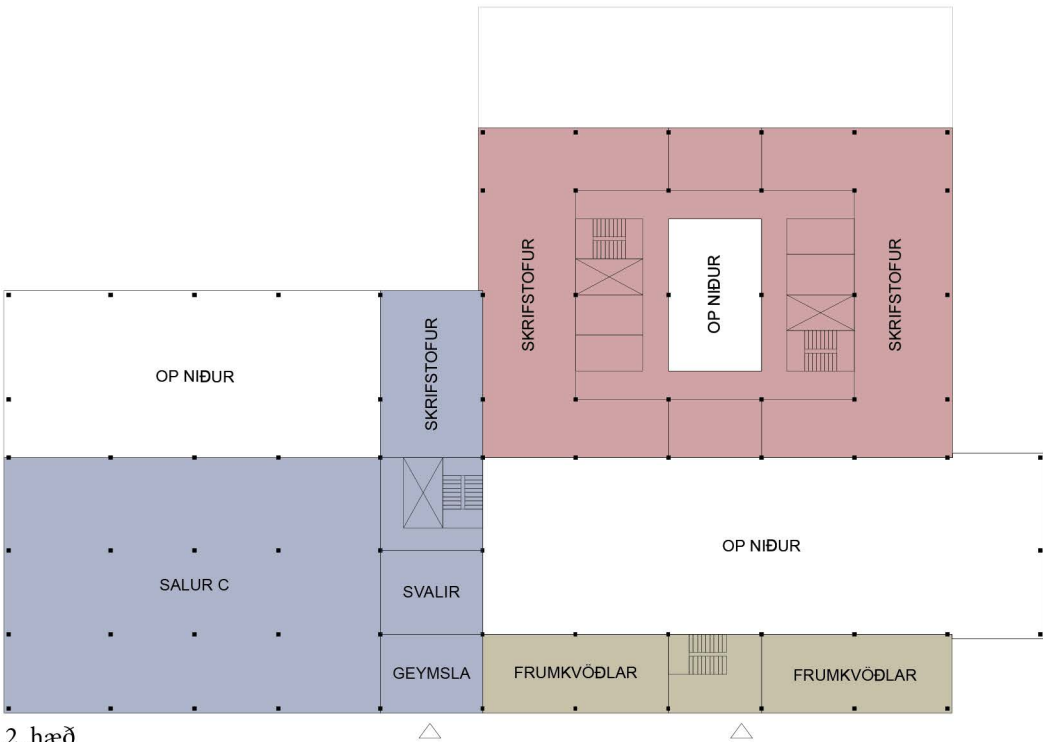
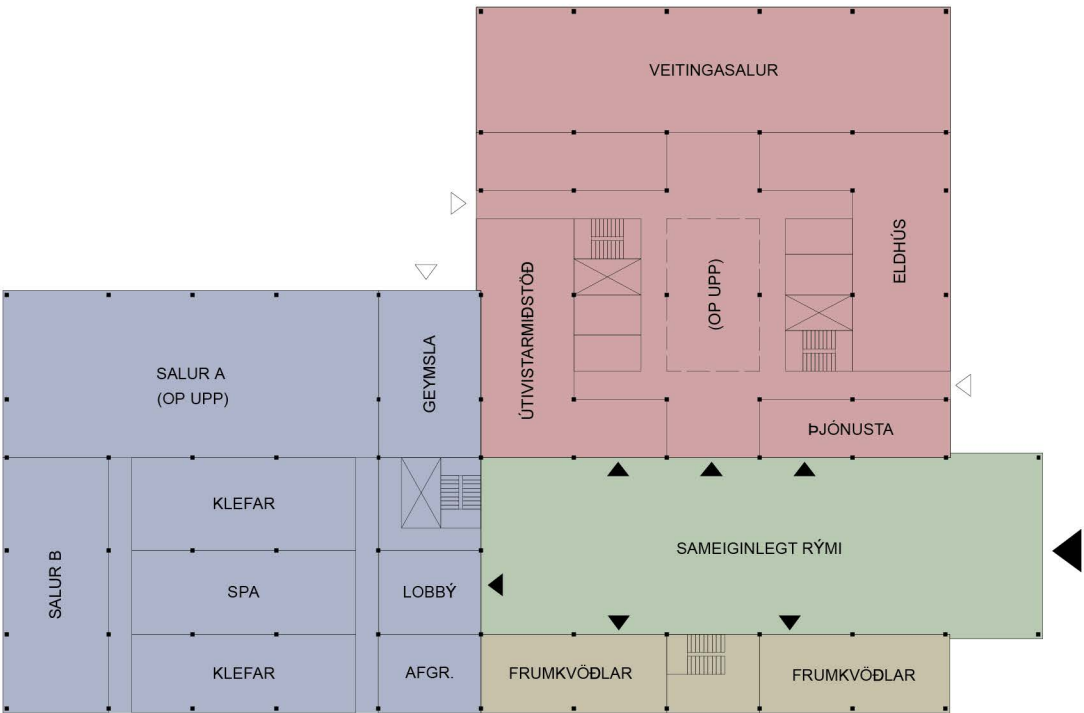
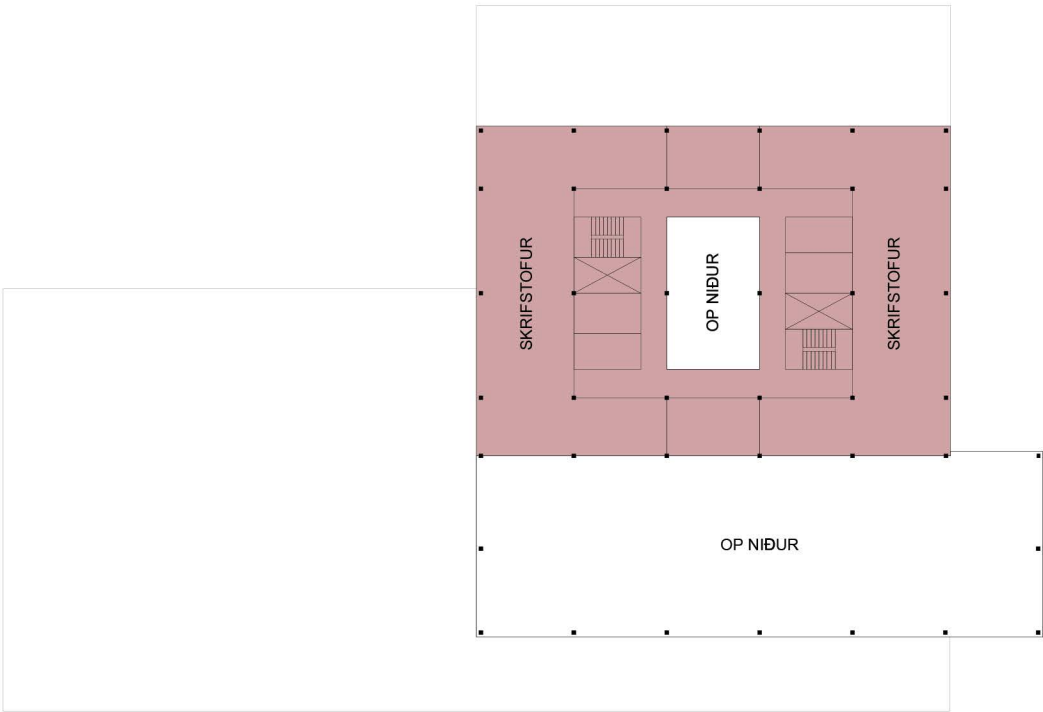
Líkamsræktarstöð með tveimur sölum á 1. hæð, þar af annar 250 m² með 9 m lofthæð, auk klefa og spa rýmis. Einn 400 m² salur á efri hæð auk stoðrýma. Samtals 1.400 m².

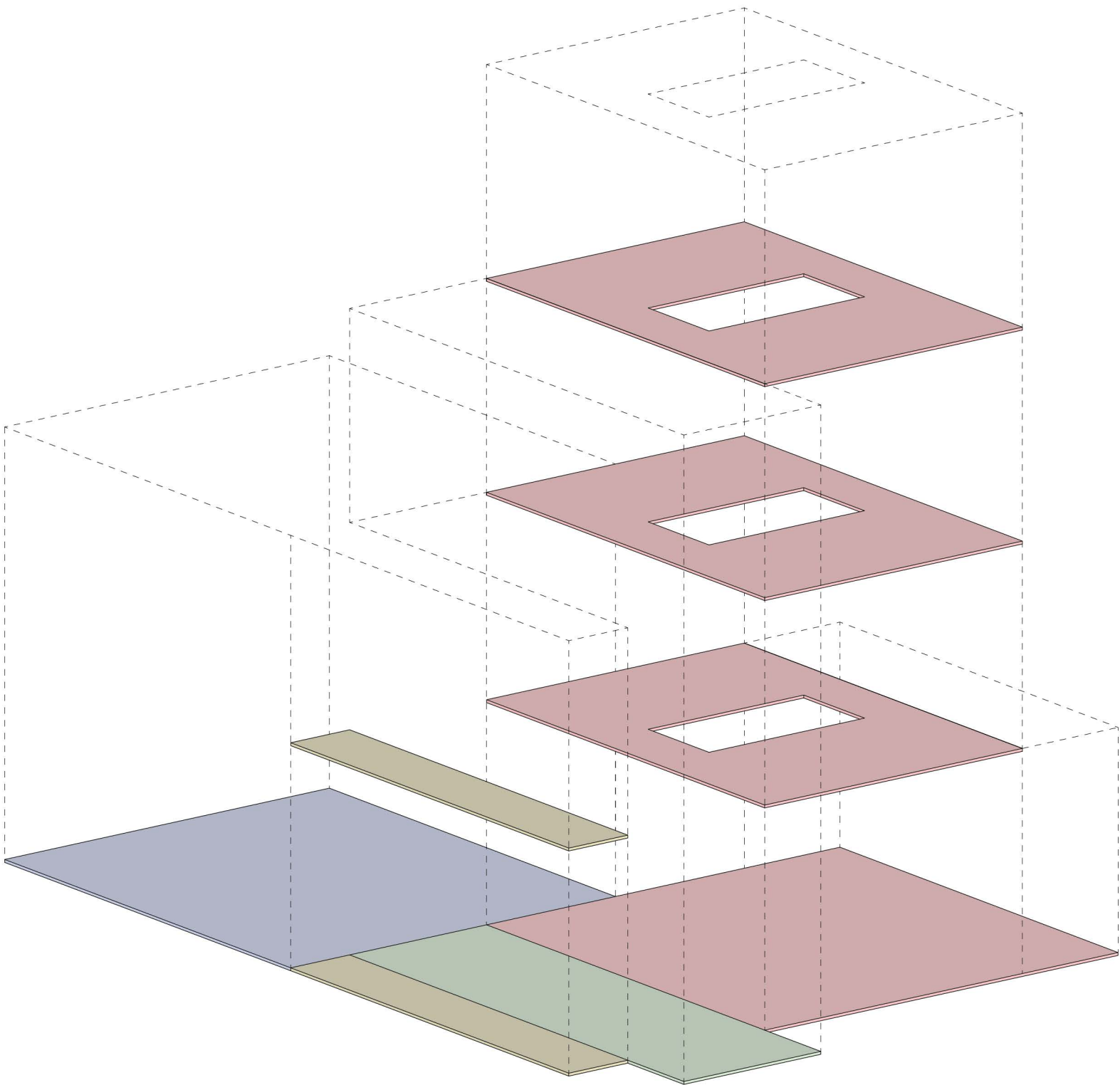
Skrifstofuálma

Fjögur 60 m² rými fyrir frumkvöðastarfsemi á 1. og 2. hæð.

Túrbínusalur

Sameiginlegur 400 m² salur með 14 m lofthæð þaðan sem innangengt er í alla rekstrarhluta hússins. Nýr aðalinngangur í húsið er í norðurenda salarins.





Ketilhús

Hótel eða hostel með 46 herbergjum á 2.-4. hæð og 350 m² veitingasal á 1. hæð auk stoðryma. Samtals 2.700 m².

Kolageymsla

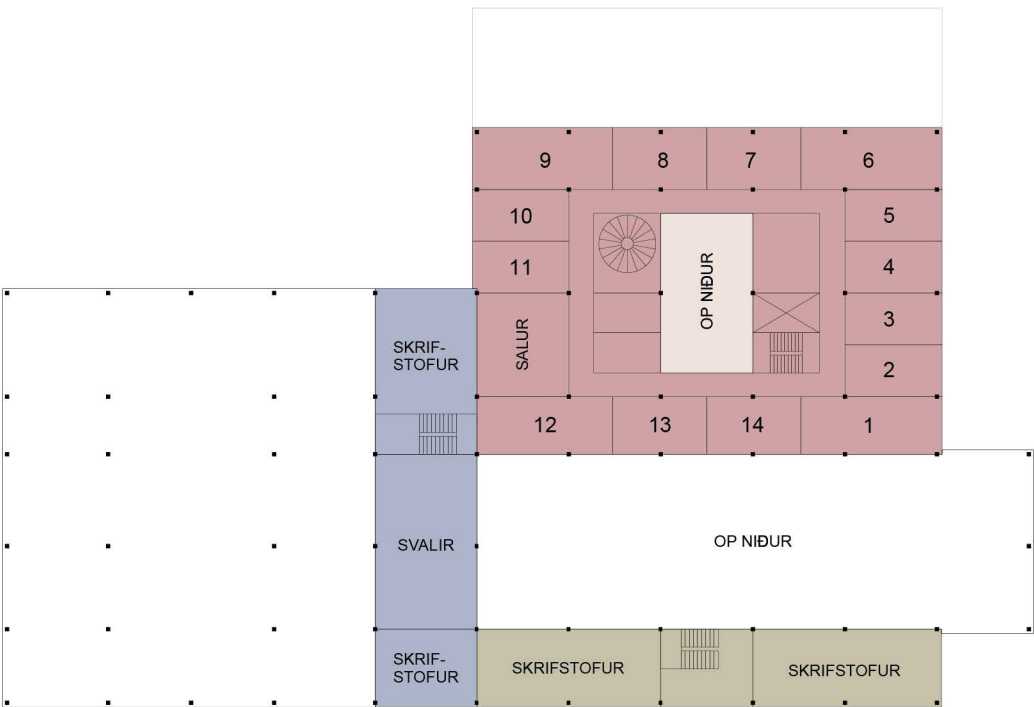
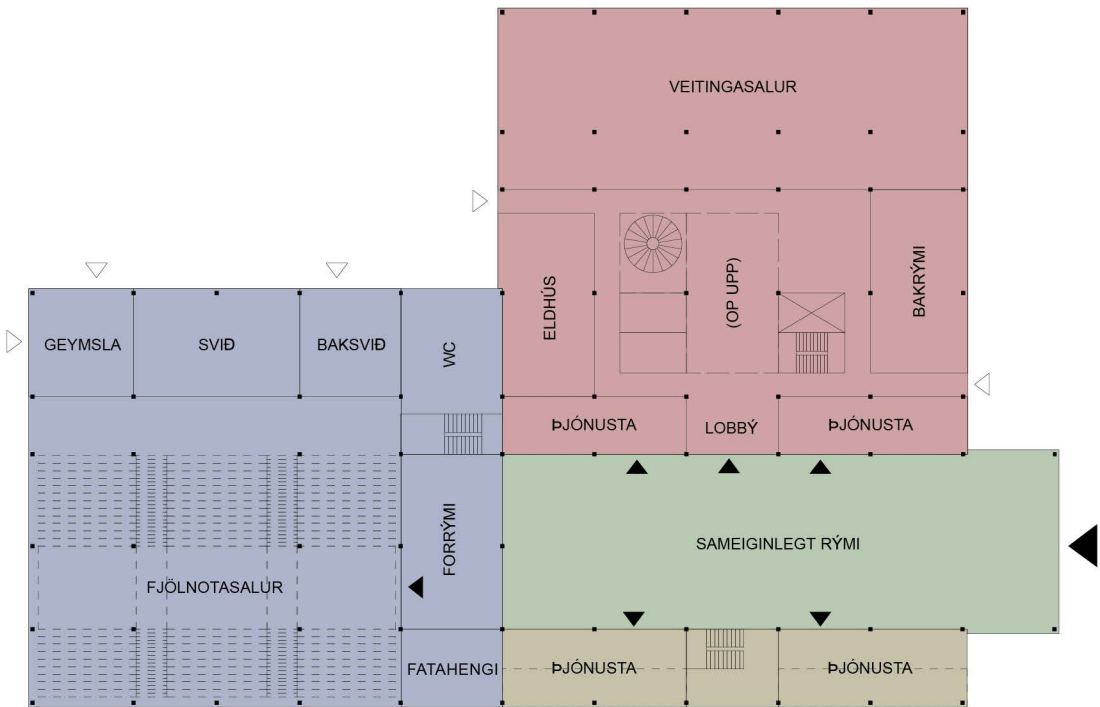
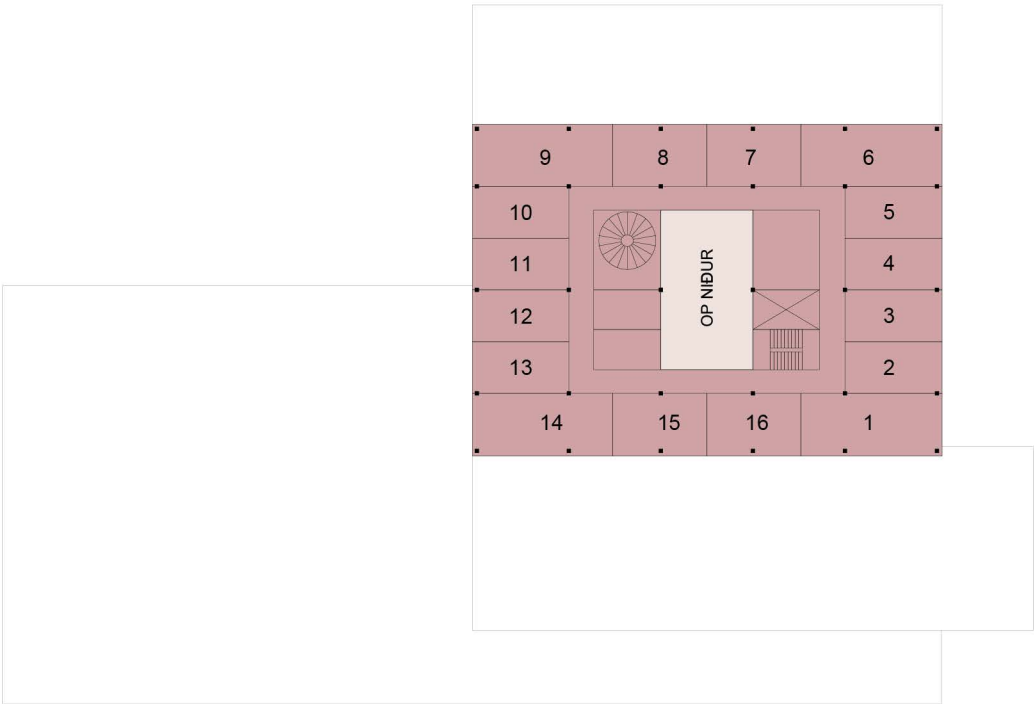
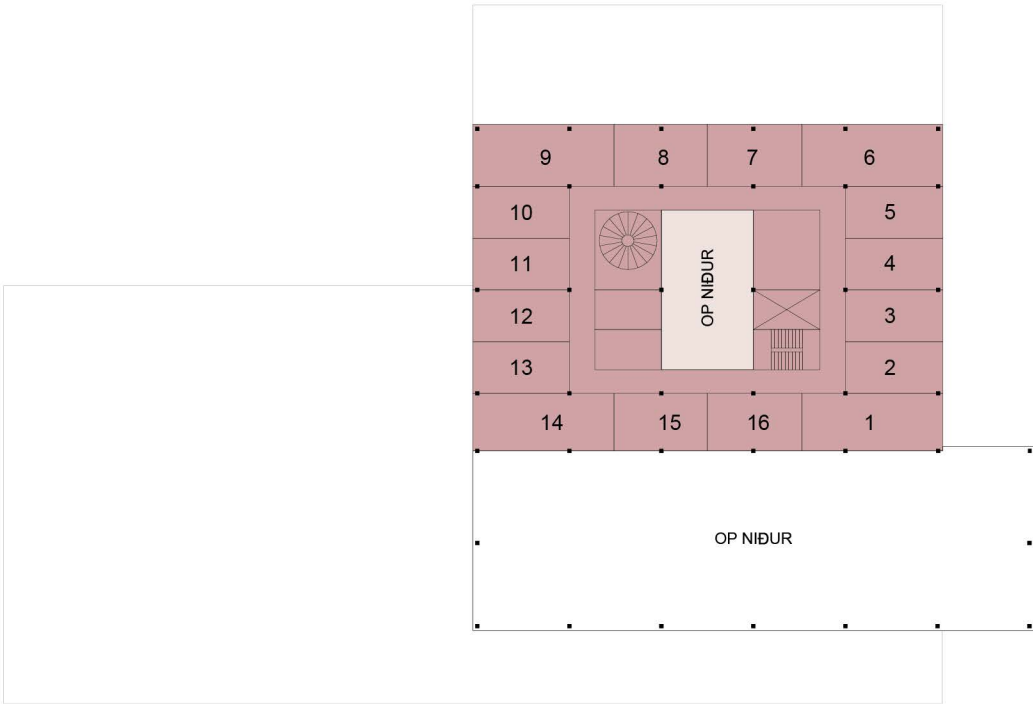
650 m² fjölnotasalur á einni hæð með útdraganleg sæti fyrir allt að 750 manns, auk stoðryma á tveimur hæðum.

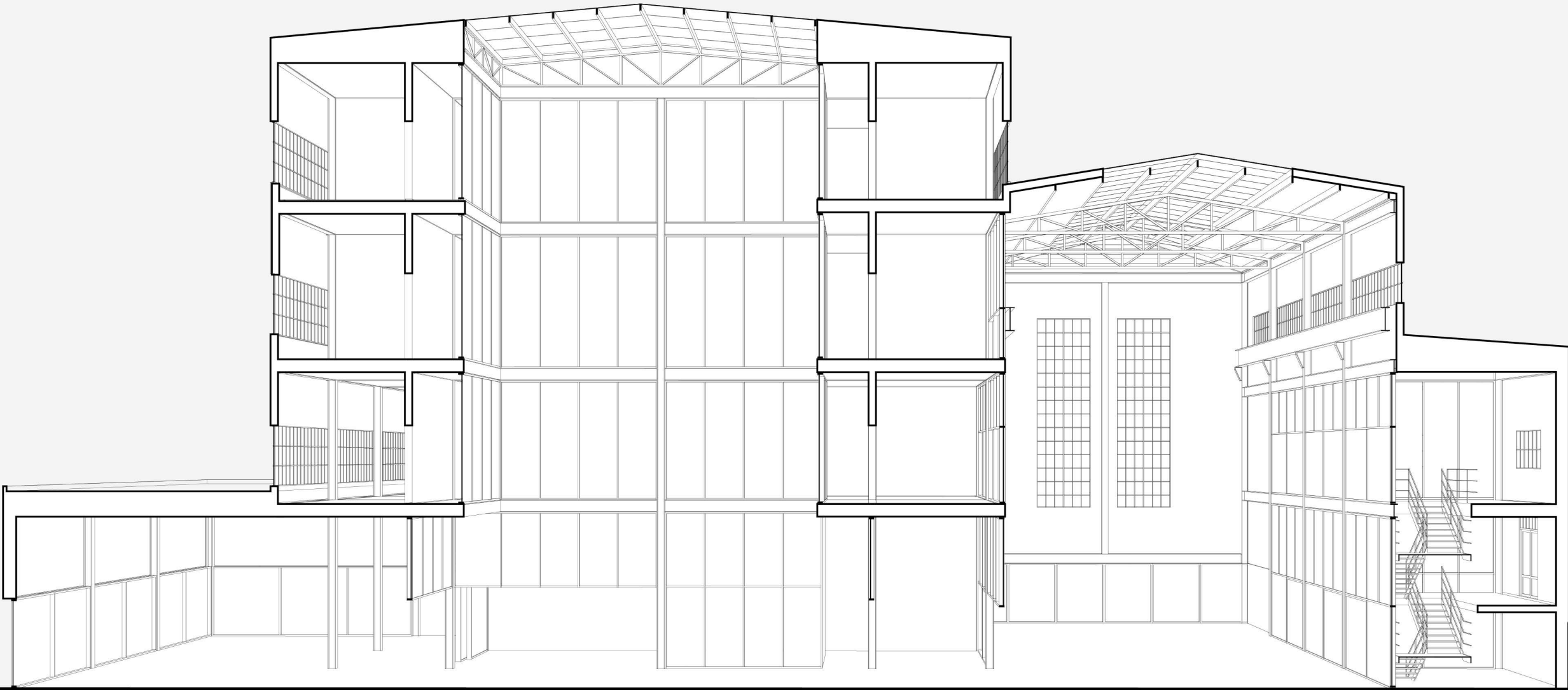
Skrifstofuálma

Tvö 60 m² skrifstofurými á 2. hæð og tvö 60 m² þjónusturými á 1. hæð auk 2x30m² svala milli hæða.

Túrbínusalur

Sameiginlegur 400 m² salur með 14 m lofthæð þaðan sem innangengt er í alla rekstrarhluta hússins. Nýr aðalinngangur í húsið er í norðurenda salarins.





Ketilhús

Túrbínusalur

Skrifstofuálma



Í miðrymi Ketilhúss - horft í vestur



Í sameiginlegu miðrými Túrbinusals - horft í norður



Horft í suð-vestur yfir aðkomusvæði hússins



Horft yfir Elliðaár í norð-austur



Reykjavík, 26. apríl 2017
BSS2015070003
4.3

UMSÖGN

Viðtakandi: Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar, Óli Örn Eiríksson verkefnisstjóri

Sendandi: Borgarsögusafn Reykjavíkur

Rafstöðvarvegur 4 – Toppstöðin, úttekt og auglýsing

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar hjá Reykjavíkurborg hefur óskað eftir umsögn um Toppstöðina, varaafsstöð Rafmagnsveitu Reykjavíkur við Elliðaár.

Húsið var reist árið 1946 og stöðin tekin í notkun árið 1948 en hún hafði það hlutverk að sinna toppálagspunktum í raforkuþörf og hitaveitu og dregur nafn sitt af því hlutverki. Með tilkomu Búrfellsvirkjunar árið 1969 minnkaði notkun Toppstöðvarinnar en hún var endanlega lögð af árið 1981. Árið 2008 tók samnefnt frumkvöðlasetur hluta hússins undir sína starfsemi.

Burðarvirki hússins er hnoðuð stálgrind sem upprunalega var klædd með asbest plötum, festum með boltum beint á stálvirkið að utanverðu. Húsið var stækkað árið 1963 og þakinu, sem upphaflega var flatt, var breytt árið 1972 og lágt valmapak sett á húsið. Árið 1974 var það klætt með trapisuklæðningu úr lituðu stáli og hylur hún upprunalegu klæðninguna sem enn er til staðar, en einnig nokkurn hluta glugga og dyra sem áður voru sýnileg.

Gerð hússins og útlit bera með sér hlutverk þess sem iðnaðarhús. Það virðist ekki hafa verið hugsað sem byggingarlist í sjálfu sér heldur sem hjúpur utan um starfsemina og vélarnar í því eða jafnvel sem hluti af þeim, ein allsherjar vél. Hnoðuð stálgrind og boltuð asbestklæðning eru óalgengar lausnir hér á landi sem gera bygginguna áhugaverða og sérstaka. Iðnaðarbyggingar 20. aldar missa nú smám saman upprunalegt hlutverk sitt en margar öðlast nýtt líf þar sem einföld gerð bygginganna, hrátt útlit og stór, opin rými eru undirstrikuð og þykja eftirsóknarvert umhverfi fyrir nútímalegri starfsemi eða til búsetu.

Gildi Toppstöðvarinnar felst einnig í tengingu hennar við yngri sögu rafmagns á Íslandi og staðsetningu í næsta nágrenni við Elliðaárvirkjun en húsin sem henni tilheyra voru reist á árunum 1920-1937 og voru friðlýst árið 2012.

Umhverfið er þó um leið viðkvæmt. Elliðaárdalurinn er dýrmætt grænt svæði í Reykjavík og í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er gert ráð fyrir að hann verði helgaður útivist og náttúrulegu umhverfi. Önnur byggð í dalnum einkennist af fingerðari byggingum á borð við gömlu rafstöðvarhúsin, íbúðarhúsið í Ártúni eða þau hús sem risu utan skipulags í Blesugróf um miðja 20. öld. Toppstöðin sker sig þar úr í stærð og gerð, er mjög áberandi og skyggir umfram önnur hús á umhverfið í dalnum.



Að mati Borgarsögusafns Reykjavíkur gæti Toppstöðin boðið upp á fjölbreytta nýtingarmöguleika að gerðum nauðsynlegum endurbótum. Safnið sér þó ekki ástæðu til þess að vernda húsið sérstaklega á grundvelli byggingarlistar eða menningarsögulegs gildis.

Virðingarfyllst,
fyrir hönd Borgarsögusafns:

María Gísladóttir
Arkitekt Húsvernd

María Karen Sigurðardóttir
Deildarstjóri Minjavörslu og rannsókna

Guðbrandur Benediktsson
Safnstjóri

