



Borgarráð

Jaðaríþróttahús í Toppstöðinni í Elliðaárdal

Lagt er til að gerð verði viljayfirlýsing við áhugasama fjárfesta sem hyggjast endurnýja, byggja upp og mæta þörfum fjölbreyttra jaðaríþróttá, ásamt fleiru, með innréttingu og andlitslyftingu á Toppstöðinni í Elliðaárdal.

Greinargerð

Á fundi borgarráðs 3. september 2020 var samþykkt að forgangsröðun varðandi uppbyggingu íþróttamannvirkja, sem fram kemur í skilabréfi stýrihóps um stefnu í íþróttamálum, verði höfð til hliðsjónar við undirbúning 10 ára fjárfestingaráætlunar Reykjavíkurborgar. Hús fyrir jaðaríþróttir var eitt þeirra verkefna sem raðaðist efst í forgangsröðinni.

Reykjavíkurborg auglýsti á dögnum eftir hugmyndum um nýtingu og endurgerð Toppstöðvarinnar í Elliðaárdal. Í kjölfarið barst borginni erindi fjárfesta sem eru tilbúnir að leggja fram eiginfé og lánsfé til að umbreyta húsnæðinu í fjölbreytta miðstöð jaðaríþróttá í borginni, þmt aðstöðu fyrir klifur, hjólreiðar, keilu, bretti ofl. Lagt er til að gerð verði viljayfirlýsing um verkefnið til að viðkomandi aðilar geti fullkannað fjármögnun og leigusamninga við aðila og félög tengt jaðaríþróttum. Einnig verði gert ráð fyrir að ÍBR leiði vinnu með jaðaríþróttafélögum og geri þarfagreiningu og rekstraráætlanir fyrir þeirra þarfir þannig að hagsmuna þeirra sé gætt í komandi viðræðum.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Viljayfirlýsing um fyrirhugaða leigu á Rafstöðvarvegi 4 - drög, ásamt fylgiskjölum.

Viljayfirlýsing

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, 101 Reykjavík vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs. kt.570480-0149, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík, og Undirbúningsfélag um Uppbyggingu Toppstöðvarinnar ehf. (UUT) - Sjón-auki ehf., kt. 630102-2780, Svöluási 2, 221 Hafnarfirði, gera með sér svofellda

viljayfirlýsingu um fyrirhugaða leigu á Rafstöðvarvegi 4 í Reykjavík

Í apríl sl. auglýsti Reykjavíkurborg eftir samstarfsaðila um þróun og uppbyggingu Toppstöðvarinnar við Rafstöðvarveg 4 í Elliðaárdal, fskj. 1. Umsóknarfrestur var upphaflega til 29. maí sl. en fresturinn var framlengdur til 5. júní sl. Samkvæmt auglýsingunni er stefnt að því að starfsemin skapi nýjan og áhugaverðan áfangastað með sérstaka áherslu á samfélagsleg verkefni sem eru opin almenningi. Í dæmaskyni eru talin upp frumkvöðlasetur, heilsueflandi starfsemi og sýningar-, menningar- og fræðslustarfsemi. Þá gerir Reykjavíkurborg ráð fyrir að setja 200 milljón krónur í viðhald og endurbætur á húsnæðinu á næstu tveimur árum. 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.

UUT skilaði inn hugmyndum og vann kynningu ásamt frumathugun á verkefninu, fskj. 2. Þá skilaði félagið greinargerð um mögulegar endurbætur, uppbyggingu og nýtingu á húsnæði stöðvarinnar sem og um fjármögnun verkefnisins, fskj. 3. Á grundvelli framangreindra gagna lýsa aðilar því hér með yfir að þeir eru reiðubúnir til þess að vinna að frekari útfærslu verkefnisins með það að markmiði að gera samning (i) um endurbætur og uppbyggingu Toppstöðvarinnar, þar sem skilgreindir verða þeir verkþættir, sem félagið tekur að sér, sem og (ii) um leigu mannvirkisins og rekstur þess til 25 ára með forleigurétti að föstum leigutíma liðnum.

Með yfirlýsingu þessari fylgja drög að teikningum af húsnæði Toppstöðvarinnar – útilífsmiðstöðvar, Rafstöðvarvegi, sem unnar eru af arkitektastofunni Arkþing/Nordic, dags í nóvember 2020, þar sem settar eru fram hugmyndir um rýmisnotkun, fskj. 4. Aðilum er ljóst að endanlegri hönnun er ólokið þegar yfirlýsing þessi er undirrituð og skulu fyrrgreindar teikningar skoðaðar sem viðmið varðandi meginskipulag og framhald frekari úrvinnslu. Aðilar eru meðvitaðir um að teikningarnar geta tekið breytingum.

Í framhaldi af undirritun þessarar yfirlýsingar skuldbindur UUT sig til þess að vinna í samvinnu við Reykjavíkurborg frekari útfærslur á hönnun hússins, húsaskipan og rýmisnotkun og með hliðsjón af þörfum þeirra íþróttafélaga og íþróttahópa, sem áformað er að nýtt geti aðstöðu í húsnæðinu. Í því sambandi verður tekið tillit þess stuðnings sem Reykjavíkurborg veitir þeim aðilum nú þegar með þátttöku í kostnaði við afnot af húsnæðinu, enda er ekki gert ráð fyrir að framlag Reykjavíkurborgar hækki. Jafnhliða þeirri vinnu, sem að framan greinir, mun UUT vinna að frekara kostnaðarmati á fyrirhuguðum framkvæmdum i samræmi við niðurstöðu um húsaskipan og rýmisnotkun samkvæmt framansögðu. Þá eru aðilar sammála um að bjóða út allar verklegar framkvæmdir á húsnæðinu, í samræmi við lög um opinber innkaup, í þeim tilgangi að leita hagstæðustu verða og tryggja jafnræði og gagnsæi við endurbætur og viðhald á húsnæðinu.

Í því skyni að greiða fyrir framvindu málsins sammælast aðilar um að tilnefna einn mann hvor til að annast samskipti sín á milli á undirbúningsstigi um breytingar og notkun húsnæðisins. Skulu þeir taka til skoðunar óskir hvors aðila og leysa úr álitamálum sem upp kunna að koma um einstök atriði varðandi útfærslu þeirra hugmynda, sem kynntar hafa verið, sbr. greinargerð um uppbyggingu

Toppstöðvarinnar. Áhersla er lögð á að öll samskipti gangi fyrir sig með skjótum og eðlilegum hraða, þannig að ekki leiði til tafa á undirbúningi og fyrirhuguðum framkvæmdum. Aðilar skulu funda reglulega og halda skriflegar fundargerðir.

Reykjavíkurborg lýsir yfir vilja sínum til að hefja viðræður við UUT sem væntanlegan leigutaka að húsnæðinu að Rafstöðvarvegi 4 í Reykjavík með það að markmiði að ganga frá endanlegum leigusamningi milli aðila um langtímaleigu á húsnæðinu.

Aðilar eru sammála um að hraða vinnu við þá efnisþætti, sem viljayfirlýsing þessi tekur til, svo fljótt sem verða má og skal að því stefnt að henni verði lokið fyrir 1. apríl 2021. Verði ekki komin á leigusamningur milli aðila fyrir þann tíma fellur þessi viljayfirlýsing úr gildi.

Kostnaður vegna undirbúnings- og hönnunarvinnu verður greiddur að UTT.

Reykjavík xx. desember 2020.

f.h. Reykjavíkurborgar
*samkvæmt samþykkt borgarráðs,
dags. xx. desember 2020*

f.h. Undirbúningsfélags um uppbyggingu
Toppstöðvarinnar ehf.

Fylgiskjal (1): Auglýsing Reykjavíkurborgar eftir samstarfsaðila um þróun og uppbyggingu Toppstöðvarinnar

Fylgiskjal (2): Hilmar Ingimundarson: Kynningarefni um Toppstöðina - útivistarmiðstöð, Rafstöðvarvegi 4, Elliðaárdal, dags. í október 2020.

Fylgiskjal (3): Hilmar Ingimundarson: Toppstöðin – Útivistarmiðstöð, þróun og uppbygging Toppstöðvarinnar – Greinargerð, dags. 11.10.20..

Fylgiskjal (4): Arkþing/Nordic: Toppstöðin – útlífsmiðstöð, dags. í nóvember 2020.



TOPPSTÖÐIN

HUGMYNDARÍKT SAMSTARF

Reykjavíkurborg leitar eftir samstarfsaðila um þróun og uppbyggingu Toppstöðvarinnar í Elliðaárdal.

Stefnt er að 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 frumkvöðlaættur, heilsuæfandi starfsemi og sýninga-, menningar- og fræðslustarfsemi.

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.

Umsókn skal skilað eigi síðar en 29. maí 2020

Kynntu þér málið á reykjavik.is/toppstodin



ATH: Fundur borgarstjórnar heft kl. 14:00 og er í beinni útsendingu hér

ÞJÓNUSTA STJÓRNKERFI BORGIN ÖKKAR ÞÁTTAKA MÍNAR SÍÐUR EN

Hvað viltu finna?

Samstarf um Toppstöðina í Elliðaárdal

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 frumkvöðlaættur, heilsuæfandi starfsemi og sýninga-, menningar- og fræðslustarfsemi.

- Óskir um vettvangsferð sendist á netfangið esr@reykjavik.is
- Umsókn skal skilað eigi síðar en 5. júní 2020 (framlegdur frestur)

Tengd skjöl

- Matslikan
- Toppstöðin - útskipti á byggingu ummál af Trippel arkitektum fyrir Reykjavíkurborg
- Bláaagjöfing

Toppstöðin

Staða augljósingar Örunninn

Toppstöðin, Rafstöðvarvegur 4, er rúmlega sex þúsund fermetra bygging sem var tekið í notkun 1948 sem olíu- og kólaeynt vararstöð til þess að taka á móti toppslagsgjafi í raforkuþörf og hitaveitu og dreigur núhútt stítt af því húsnæði. Starfsemi rafstöðvarinnar sem vararstöð lagðist að mestu leyti af 1981. Frá árinu 2008 hafa félagsmáttökin Toppstöðin rekið frumkvöðlaættur í húta húsinu.

Borgarráð samþykki árið 2016 stefnu um þróun Elliðaárdaals undir heitinu „Sjálfbær Elliðaárdalur“. Þar var horft frá fyrri hugmyndum um niðurfir húsinu og þessi stað lagð til að leitað yrði eftir samstarfsaðilum.

Viðhald og endurbætur

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.

Umsókn um þátttöku í samstarfi

Áhugasamir aðilar skulu inn umsókn um þátttöku á netfangið esr@reykjavik.is fyrir lok dags þann 5. júní 2020. Umsókn skal fylgja stafrænni fjármálaáskoðunum á því að umsækjandi hafi fjárfestingargæmu að lágmarki 300 milljónir króna.

Húsnæði Reykjavíkurborgar við Rafstöðvarveg 4, við Elliðaárdal er til ráðstöfunar í verkefnið. Leigusamningur verður tímabundinn með uppsagnarklaðum. Tímaleggð samningsverður nánar tilgreind í viðbræðum við væntanlegan leigusákna.

Boðin verður upp á vettvangsferð um Toppstöðina í samráði við umsækjendur. Senda skal ósk um vettvangsferð á esr@reykjavik.is

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

Í umsókn sinni skulu umsækjendur lýsa nánar:

- Áætlaðri starfsemi í húsinu
- Kostnaðaráætlun, tímalaætlun, framkvæmdadæmi og áætlun opnun
- Aðgangi almennings að húsinu og salernum
- Vettvangsferð og/ella hugmyndum um aðra þjónustu í húsinu
- Ástíðna til mögulegra framkvæmda borgarinnar eins og slépti á klæðningu
- Áætlun um samfélagslega ábyrgð, þ.m.t. umhverfisvernd

Umsækjendum er hjálst að nálgast vettvangsferð frá þeim sjónarhöll sem þeim þykir áhugaverðastur.

Umsókn skal skilað rafrænt á netfangið esr@reykjavik.is eigi síðar en 5. júní 2020.

Mat á hugmyndum

Við mat á innsendum hugmyndum verður notað við matslikan sem skilfar eftirteint atriði:

- Gæði hugmyndafrátt frá hönnuðum, framkælla, nýjngu rýmni, aðgangi og fleira.
- Boðið leiguvæðing og áætlun framkvæmdakostnaðar vegna breytinga
- Þekking, hæfni og reynsla umsækjanda

Matslikan

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





“Almenningsþróttir og þátttaka fjölskyldunnar”

Stefna í íþróttamálum Reykjavíkur til 2030

Samstarf um Toppstöðina

- Viðskiptaáætlun
- Fjármál
- Næstu skref

Ellidaárdalurinn

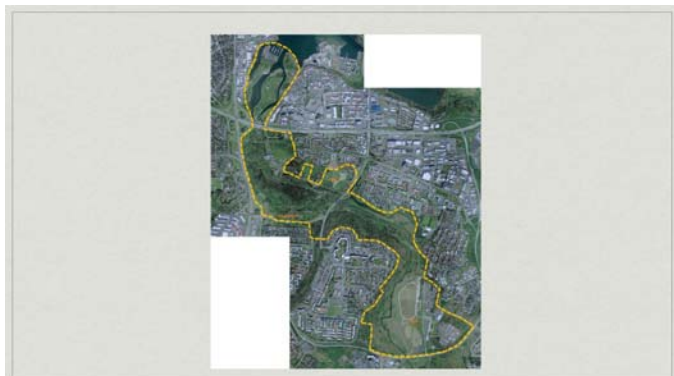
VIÐSKIPTAÁÆTLUN

Viðskiptaáætlun

- Kostnaðaráætlun
- Rekstrarmódel
- Markaðsgreining
- Áætlun um samfélagslega ábyrgð

Sjálfbær Ellidaárdalur, útivistarsvæði í hjarta Reykjavíkur

*Lokaskýrsla starfshóps
31. ágúst 2016.*



Kostnaðaráætlun

- Kostnaðaráætlun skiptist í
 - rekstraráætlun
 - fjárfestingaráætlun
- Undirbúningsfélagi um uppbyggingu Toppstöðvarinnar er ætlað að hafa á hendu yfirumsjón með daglegum rekstri húsnæðis Toppstöðvarinnar
 - sjá um viðhald og rekstur skilgreindrar sameignar
 - framleigja meginhluta húsnæðisins til annarra rekstraraðila.
- Eintökum rekstraraðilum er ætlað hverjum um sig að standa undir kostnaði við viðhald og rekstur eigin leigurymis

Rekstrarmódel

- Rekstrarmódel Undirbúningsfélags um uppbyggingu Toppstöðvarinnar byggir á því, að félagi geri samning við Reykjavíkurborg um
 - (i) endurbætur og uppbyggingu Toppstöðvarinnar, þar sem skilgreindir verða þeir verkþættir, sem félagi tekur að sér;
 - (ii) um leigu mannvirkisins og rekstur þess til 25 ára með forleigurétti að föstum leigutíma líðnum.
- Félaginu er ætlað að hafa yfirumsjón með daglegum rekstri húsnæðisins, en hún felst annars vegar í því að hafa á sígn handi rekstur skilgreindrar sameignar og hins vegar að framleigja meginhluta húsnæðisins til annarra rekstraraðila.
- Rekstrarmódelið byggir á því að eigið fé og lántjálmögnun greiðist með mánaðarlegum greiðslum frá notendum húsnæðisins.
- Gert er ráð fyrir því að kostnaður við rekstur sameignar greiðist samkvæmt samningi af rekstraraðilum í samræmi við ákvæði í leigusamningum þeirra, en viðhald og rekstur einstakra rekstrareininga greiðist beint af hverjum rekstraraðila fyrir sig.

Markaðsgreining

Hugmyndinni um útivistarmiðstöð í Elliðaárdal er ætlað að uppfylla þarfir ólívra hópa, sem stunda svokallaðar jóðanþróttir og sjá nú þegar og á næstu árum fram á að vanta húsnæði fyrir aðstöðu sína.

Eftirfarandi er listi yfir greinar, sem vitað er að eru í brýnni þörf fyrir húsnæði, auk þess sem hugmyndir eru settar fram um líklega aðila sem áhuga kunna að hafa á að nýta aðstöðu í húsnæði, sem tengist áminningsþróttum og útivist.

Klúfurhúsið
Hjólábreittfélag Reykjavíkur
Judo
Bogfimi
Kella
Skotfimi og þíukast
Roller Derby
Yoga og heilun
Sjúkrapjálfun og heilsutengd starfsemi
Skrifstofurými fyrir starfsemi í húsnæðinu
Sameiginleg skiptiástoða, sturtur og almennt rými
Veitinga og kaffihús
Tónlistar- og þróunarmiðstöð



„EINA STÁLGRINDARHÚSIÐ
Á ÍSLANDI SEM ENN STENDUR
OG VAR HNOÐAÐ SAMAN“



SAMFÉLAGSLEG ÁBYRGÐ

ÚTIVIST Í HJARTA BORGARINNAR



Áætlun um samfélagslega ábyrgð

- Vistvæn hönnun og vottun
- Sjálfbært skipulag og rekstur
- Minjar og varðveisla



Verkefni í samfélagslegri ábyrgð

Vistferilsgræningu með áherslu á vistvæna umhverfisvottun (BREEAM).

- Vistvænar byggingar nota minni orku, minna vatn og náttúrulegar auðindir.
 - Þær hafa í för með sér minni úrgang og sóun auk þess sem þær eru heilbrigðari fyrir íbúa miðað við venjulegar bygginga.
 - Tryggja góða orkunýtingu - til að tryggja jákvæða kolefnislosun rekstrar.
- Nauðsynlegt að kanna eðlisfræðilegt atferli og orkubúskap byggingar snemma á hönnunarstigi - Til þess að skoða orkubúskap byggingarhórnunar notum við hermunarhugbúnaðinn SIMIEN.
- Tryggja hentugar útfærslur sem tryggja góð innviðsskipti og lágmarka heildarorkunotkun byggingarinnar.

Til þess að mæta markmiðum í kolefnislosun á rekstrartíma er nauðsynlegt að framkvæma slíkar græningar og þúa svo yfir þekkingu til þess að hanna lagna- og loftþæsikerfi ásamt öðrum tæknikerfum samkvæmt kröfum.

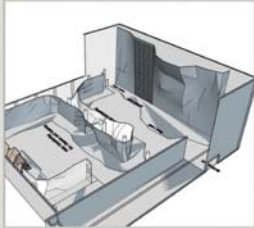


STYÐJA VIÐ HEIMSMARKMIÐ SAMEINUÐU ÞJÓÐANNA
ÁHRIFLUG & ÁSTRÁA VICKIÞAKNETTI OG UMVERFIS- OG LOFTLAGANÁL.

Samfélagsleg ábyrgð	Áætlað áhrif	Áætlað áhrif	Áætlað áhrif	Áætlað áhrif	Áætlað áhrif
3. GÓÐ HEILSA OG VELLDI	Þrátt fyrir heilbrigðis og vaxandi heilbrigðis áhrif er áætlað að 3.4% af vaxandi heilbrigðis áhrifum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 3.4% af vaxandi heilbrigðis áhrifum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 3.4% af vaxandi heilbrigðis áhrifum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 3.4% af vaxandi heilbrigðis áhrifum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 3.4% af vaxandi heilbrigðis áhrifum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.
5. JAFNETTI KYLJANNA	Áætlað er að 5.5% af vaxandi jafnetti kylianna verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 5.5% af vaxandi jafnetti kylianna verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 5.5% af vaxandi jafnetti kylianna verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 5.5% af vaxandi jafnetti kylianna verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 5.5% af vaxandi jafnetti kylianna verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.
9. VYSDRÖG OG UPPFÖR	Áætlað er að 9.4% af vaxandi vöðugleiki og uppbyggingu verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 9.4% af vaxandi vöðugleiki og uppbyggingu verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 9.4% af vaxandi vöðugleiki og uppbyggingu verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 9.4% af vaxandi vöðugleiki og uppbyggingu verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 9.4% af vaxandi vöðugleiki og uppbyggingu verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.
10. MINDRI ÓJAFNI	Áætlað er að 10.4% af vaxandi ójafni verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 10.4% af vaxandi ójafni verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 10.4% af vaxandi ójafni verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 10.4% af vaxandi ójafni verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 10.4% af vaxandi ójafni verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.
12. AÐRÖGUL OG TÖRUGLEIÐ	Áætlað er að 12.4% af vaxandi auðveldi og tækniframfarum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 12.4% af vaxandi auðveldi og tækniframfarum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 12.4% af vaxandi auðveldi og tækniframfarum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 12.4% af vaxandi auðveldi og tækniframfarum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 12.4% af vaxandi auðveldi og tækniframfarum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.
13. KLÍMAVAXING	Áætlað er að 13.4% af vaxandi klímaáhrifum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 13.4% af vaxandi klímaáhrifum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 13.4% af vaxandi klímaáhrifum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 13.4% af vaxandi klímaáhrifum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.	Áætlað er að 13.4% af vaxandi klímaáhrifum verði minni en áætlað er á grundvelli samfélagslegri ábyrgð.

Leiguverð

- Reiknað er með því að leiguverð taki mið af almennu markaðsverði á leigusnæði og byggj annars vegar á leiguvörðu Reykjavíkurborgar, en hins vegar á vaxðavörðu lánasjóða og kröfu um aðsemi eign fjár.
- Gera verður ráð fyrir því, að leiguverð til einstakra rekstraráðila verði breytilegt og taki m.a mið af fjölda leiðra fermetra og staðsetningu í húsnæði.



Samantekt

- Fyrir liggur að ganga þarf frá samningi milli UUT og Reykjavíkurborgar um skiptingu verkþátta milli aðila.
- Á grundvelli slíks samnings þarf að útfæra frekar hugmyndir um húsaskipan og rýmisnotkun, stilla upp ítarlegu viðskiptamódeli og endumeta fysileika verkefnisins í því ljósi.
- Í framhaldi af því löggi fyrir að vinna að og ganga frá leigusamningum við hina ýmsu leigutaka.



Fjárfesting

- Eftirfarandi fjárfestingaráætlun dregur saman meginþætti fyrirhuguðra framkvæmda. Hún byggir á frummat á kostnaði, en ítarleg kostnaðargreining verður gerð, þegar fullnaðarhónnun liggur fyrir.
- Miðað er að áætlað leigugjald verði um 2.300 kr./m²/mán miðað við 6.200 m² útleigt rými.
- Tölur þessar kanna að taka breytingum í samræmi við nýjningarmöguleika í framhaldi af fullnaðarhónnun húsnæðisins. Miðað við frumkostnaðaráætlun og áætlaðar mögulegar leigutækjur fyrir 6.200 fm² rými reiknast okkur til að um 26 að ræða fysilegan fjárfestingarkost.

Fjárfesting

- Fjárfestingaráætlun miðast þannig við að heildarkostnaður nemi 1.575 mkr. að viðbættum 25% ófyrirséðum kostnaði, og er heildarfjárfesting þannig áætluð um 1.975 mkr.
- Útlagður kostnaður við kynningarferni, frumhónnun og teikningar er metinn á 75 mkr. og er ráð fyrir því gert að hann ásamt eigin fjárframlagi eigna undirbúningsfélagsins nemi um 600 mkr.
- Því til viðbótar er gert ráð fyrir lánsfjármögnun á eftirstöðvum kostnaðar fyrirhuguðra framkvæmda að fjárhæð 1.400 mkr., sem áformað er að greiða upp með jöfnum árlegum atborgunum á 20 ára lánstíma.

Helstu verkefni

- Samningur milli UUT og Reykjavíkurborgar um þróun og uppbyggingu Toppstöðvarinnar
- Arkþing: Frekari útfærsla á hugmyndum um húsaskipan og rýmisnotkun
- Endurmat á heildarkostnaði endurbóta sem tilheyrja framkvæmdaáðila
- Endurmat á viðskiptamódeli
- Fjármögnun framkvæmda
- Frágangur leigusamninga



- Toppstöðin er vandað amerískt stálgrindarhúsi í miðju útivistarsvæði borgarvæðs, hátt til loftis og vítt til veggja. Eins er þetta eina stálgrindarhúsið á Íslandi sem ein stöndur sem var hnoðað saman. Allt telur húsið um 6.400 m².
- Byggingin var reist sem kolaokkur með Marshall-ástoðinni eftir Seinni Heimsstyrjöldina á árunum 1948-1952. Stöðin var notuð til að danna toppalagspunktum í orkupörf og vera til vara vegna lífublaða frá Soginu og þótt undir nafninu Toppstöðin. Þessi á milli sá hún um upphitun á vatni fyrir Reykjavíkinga. Stöðinni var svo breytt um 1960 og látin brenna olíu í stað kolla og var keyrð allt til 1986 með millibilið þegar henni var lokað. Síðan þá stóð stöðin töm en var að hluta til notuð sem geymsla.

- Toppstöðin var olíu- og kokakýnt vershúsið rétt sökum bráðrar þarfar fyrir stofku á árunum eftir Seinni Heimsstyrjöldina og hekk í nyðun árið 1948. Upphaflega framleiddi stöðin 7,5 MW en var stækkuð þvígga, fyrst 1959-1960 og síðan 1964-1966. Hún gegndi mikilvægu hlutverki fram á 8. áratuginn, aðhalla sem raforkuaflið þegar mest álag var á kerfið yfir vötnaárinu, en síngig til að skerta á heilavörðu á mestu kuldaárinum. Notkun stöðvarinnar lagðist að mestu leyti af eftir-1980.
- Húsið er stálgrindarhúsi, hnoðað saman í sama hátt og Eiffeltúrin í París, og samrlega eitt tína af ekkí eina uppstæðandi stálgrindarhúsi af þessi gert á landinu. Innviðr húsinu eru rekkum vegnin óbreyttir frá því það var reist og vellekostunin sem er frá því fyrir stíð heit til eirsklara meira. Stöðin er ekkí gullfærstöð á landinu.
- Stöðberking húsinu á Eðikum Eðikar hefur vaxandilega verið sökum þess að kaðlóna fyrir vðarnar var dælt upp úr ávni. Upphaflega stóðu síngig þvair stólar útlátakar norðan við húsið, en kolageymtan var hluti af byggingunni í svæðinu húsinu.
- Í vikluag Eðikarstakana frá 1994 er gert ráð fyrir nýrri húsinu, og er sú stæða óbreytt í gildandi aðel- og dekkilgáttu. Aðrest gáttur í Örevgginn eru líklega áttáða þess að húsið var ekkí rétt á ákum tína, þegar ávæðið var að það setti að víga, en bak við nóværandi þröktaðningu þvair mun hafa þvair hús, þvair sem hluti er að hafa meira marga þvair húsina þvair ekkíveittir arkitektúr þvair ekkí rétt sík.
- Rafstöðvarverkið í heit síni er mjög merkilegt sverki í sálgáttu samhengi og tengist tekkí, heppil og svæðingna hlí upphafi byggjar í Reykjavík. Í Áttóttárum á milli við Toppstöðina eru vörðveittir ríngir frá tímum breittlinganna, en þvair áttat húsinu í Áttóttátti 10 eru nýttast sínu ríngarar sem hafa vörðveitt um breittlingarar í og við Reykjavík.
- Þvairmyllurnar, Blúvar- og súvarv húsinu frá tímum breittlinga Óskala Magnússonar árið 1751, var fundin staður í Eðikarstaknum, meðal annars vegna þess að sú staðfareri þvair mikil nýværandi vatn. Húsið var ekkíveitt breittlingarar í Reykjavík vöru vörðveittur þvair við Áttóttátti, en eitt af mörgum markmiðum breittlingarar hlí (af vörðveittarvæðingunni útlátavæðingunni).
- Hugmyndavæðing breittlingarar var kærskí ekkí svo hlífingun hugmyndavæðing Toppstöðvarinnar að nýja heppil og þvairkingu hlí að skapa ný afkröfvaðkann. Það er áttværandi að slík staðfareri hlí ekkíveitt verði á þvairar sínu þvair og það er von ekkíveitt sem starla í húsinu að áttam megi vörðveitta sálgáttu ríngir þvair, sálgáttuag samhengi, samrða þvair að ekkí skapandi staðfareri húsinu.
- Dagní þvairvæðing

TOPPSTÖÐIN - ÚTIVISTARMÍÐSTÖÐ



Toppstöðin - Útivistarmiðstöð

Unnið fyrir: Óli Jón Hertevig, skrifstofustjóri Eignaskrifstofa Reykjavíkurborgar

Unnið af: Hilmar Ingimundarson

11/10/2020

Þróun og uppbygging Toppstöðvarinnar - Greinargerð

1. SAMANTEKT

1.1. Markmið

Greinsargerð þessi er samín í þeim tilgangi að leggja grunn að samstarfi milli Undirbúningsfélags um uppbyggingu Toppstöðvarinnar (UUT) og Reykjavíkurborgar um þróun og uppbyggingu á Rafstöðvarvegi 4 með það að markmiði að gera húsnæðið hæft fyrir útleigu. Henni er ætlað (i) að veita upplýsingar um fyrirtælinir félagsins, (ii) að gera grein fyrir viðskiptaáætlun félagsins, þar sem kostnaðaráætlun, rekstrarmódel og markaðsgreining eru tíunduð, og (iii) að fjalla um fjármálega þætti verkefnisins, hugmynd um áætlað leiguverð, heildarjáfrestingu og fjármögnun í því skyni að greina fýsileika þess.

1.2. Hugmyndin

Hugmyndin að baki uppbyggingar á Toppstöðinni gengur út á að reisa miðstöð útivistar í hjarta Reykjavíkur sem hjót gæti svokallaðar jaðargreinar íþrótta og aðra þá starfsemi sem stutt gæti við eflingu útivistar og tómstunda í Elliðaárdal. Hugmyndin kviknaði fyrir nokkrum árum þegar leit hófst að hentugu húsnæði fyrir Klíffurfélag Reykjavíkur á góðum stað í hjarta borgarinnar. Fyrir lá að finna þyrfti rúmgott húsnæði með góðri lofthæð og beindust böndin fjótt að húsi borgarinnar við Rafstöðvarveg. Undanfarið ár hefur markvísat verið unnið í því að móta hugmyndina, vinna þarfagreiningu og útfæra lausnir miðað við húsnæðisþörf hinna ýmsu greina innan vébanda Íþróttabandalags Reykjavíkur.

1.3. Verkefnið

Það er mat þeirra, sem að verkefni þessu hafa komið, að húsnæðið að Rafstöðvarvegi 4 henti einkar vel til uppbyggingar fyrir fjölbreytta íþrótta- og útivistarstarfsemi og geti stuðlað að því að styrkja jaðaríþróttir, sem njóta sívaxandi vinsælda, og muni hvetja til aukinnar notkunar á einu áhugaverðasta útivistarsvæði höfuðborgarinnar. Með smekklegrri og myndarlegri uppbyggingu þjónustukjarna í rafstöðvarhúsinu í Elliðaárdal skapast tækifæri til þess að styðja og hvetja fólk til hreyfingar og almennrar útivistar og glæða þennan fallega dal enn frekara lífi.

2. VIÐSKIPTAÁÆTLUN

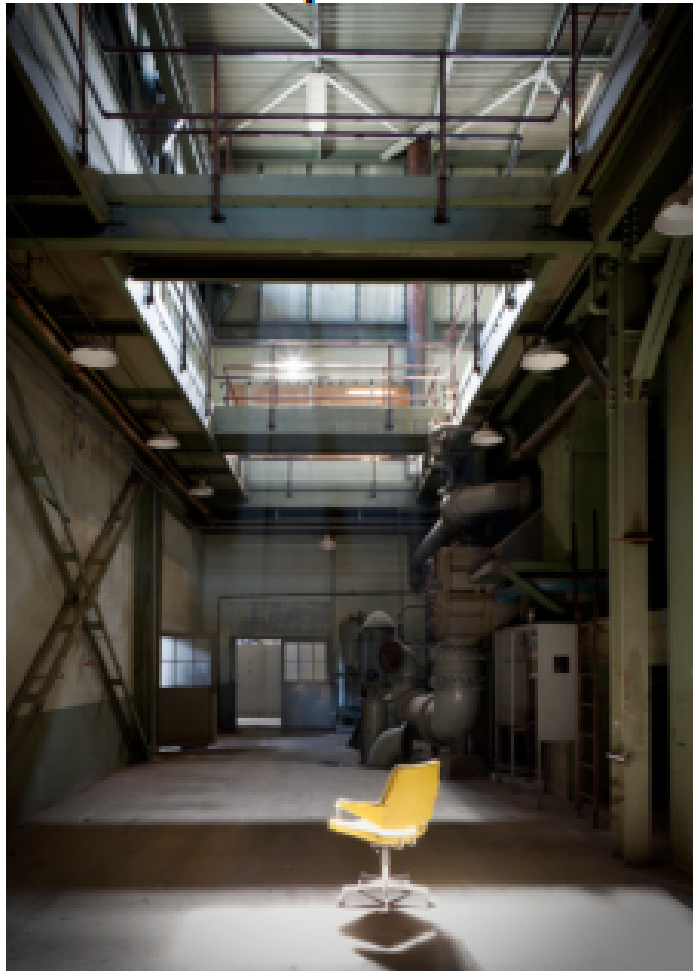
2.1. Kostnaðaráætlun

Kostnaðaráætlun UUT samanstendur annars vegar af rekstraráætlun og hins vegar af fjárfestingaráætlun. Félaginu er ætlað að hafa á hendi yfirumsjón með daglegum rekstri húsnæðis Toppstöðvarinnar, sem felst annars vegar í því að sjá um viðhald og rekstur skilgreindrar sameignar og hins vegar að framleiða meginhluta húsnæðisins til annarra rekstraraðila. Öðrum rekstraraðilum er ætlað hverjum um sig að standa undir kostnaði við viðhald og rekstur eigin leiguréttis, en áformað er að UUT muni bjóði þeim rekstraraðilum, sem það kunna að kjósa, að sinna skilgreindum rekstrarþáttum sem þeir bera ábyrgð á samkvæmt sérstökkum samningi þar að lútandi. Nánari grein er gerð fyrir fjárfestingaráætlun í kafla 3.3.



2.2. Rekstrarmódel

Rekstrarmódel UUT byggir á því, að félagið geri samning við Reykjavíkurborg (i) um endurbætur og uppbyggingu Toppstöðvarinnar, þar sem skilgreindir verða þeir verkþættir, sem félagið tekur að sér, sem og (ii) um leigu mannvirkisins og rekstur þess til 26 ára með forleigurétti að fóstum leigutíma liðnum. Félaginu er ætlað að hafa yfirumsjón með daglegum rekstri húsnæðisins, og mun hún annars vegar felast í því að hafa á eigin hendi rekstur skilgreindrar sameignar og hins vegar að framleiða meginhluta húsnæðisins til annarra rekstraraðila, sem fyrst og fremst er ætlað að taka til þeirra markhópa, sem gerð er grein fyrir í markaðsgreiningu sbr. kafli 2.3. Rekstrarmódelið byggir á því að eigið fé og lánsfjármögnun greiðist með mánaðarlegum greiðslum frá notendum húsnæðisins. Gert er ráð fyrir því að kostnaður við rekstur sameignar greiðist samkvæmt samningi af rekstraraðilum í samræmi við ákvæði í leigusamningum þeirra, en viðhald og rekstur einstakra rekstrareininga greiðist beint af hverjum leiganda fyrir sig.



2.3. Markaðsgreining

Hugmyndinni um útvistarmiðstöð í Elliðaárdal er ætlað að uppfylla þarfir ólíkra hópa, sem stunda jaðanþróttir og sjá nú þegar og á næstu árum fram á að vanta húsnæði fyrir aðstöðu sína. Eftirfarandi er listi yfir greinar, sem vitað er að eru í brýnni þörf fyrir húsnæði, auk þess sem hugmyndir eru settar fram um líklega aðila sem áhuga kunna að hafa á að nýta aðstöðu í húsnæði, sem tengist almenningsþróttum og útvist.

Markaðspur og húsnæðisþörf	Áætlaðir m ²
Kilfurhúsið	2500
Hjólábrottafólag Reykjavíkur	2200
Judo	484
Bogfimi	900
Kóla	950
Skottfimi og pílukast	200
Roller Derby	800
Yoga og heilun	150
Sjúkrahjálfun og heilsutengd þjónusta	300
Skrifstofurými fyrir starfsemi í húsinu	375
Sameiginleg skiptlaðstaða og sturtur og almennit rými	400
Vottlingahús I	350
Vottlingahús II	200
Kaffihús	80
Tónlistar og þróunarmiðstöð	
Hjólakæði og viðgerðarþjónusta	0
Bílastæði	0
Almennit rými	0
Annað	0
Rýmisáætlun	9.889

2.4. Áætlun um samfélagslega ábyrgð

UUT mun leggja áhersla á að notast við vistferlisgreiningu með áherslu á vistvæna umhverfissvottun (BREEAM) við fullnaðarhönnun ásamt því að styðjast við sjálfbært skipulag og sjálfbæran rekstur Toppstöðvarinnar. Með endurbótum á Rafstöðvarvegi 4 er ætlunin að tryggja uppbyggingu á vistvænu húsi, þar sem orkunotkun, úrgangur og sóun verða lágmarkuð. Mikilvægt er að eðlifræðilegt atferli og orkubúskapur byggingar sé kannaður og próaður á frumstigum verkefnis og verður notast við hermunarhugbúnaðinn SIMIEN í því skyni að tryggja hentugar útfærslur fyrir innanhúesloftgæði og lágmarka heildarorkunotkun byggingar. Það ætti að tryggja að endurhannað lagna- og loftþæsikerfi ásamt öðrum tæknikerfum uppfylli þær gæðakröfur og staðla svo sem best verður á koslið.

Aðgengi almennings verður meginþema í allri starfsemi hússins. Áhersla verður lögð á að hreyfihamlaðir hafi gott aðgengi að húsinu svo allir geti nýtt sér nánasta umhverfi þess sem og það sem húsið hefur uppá að bjóða. Með áherslu á þróttatengda starfsemi, og tengingu við dalinn mun fólk á öllum aldri geta nýtt sér þá aðstöðu og þjónustu sem þar verður í boði. Hjólræðafólk mun geta gengið að viðgerðaraðstöðu og hjólastýlum.

Fyrirhugað er að eiga samstarf við hagsmunaðila um umhirðu, nýtingu og varðveislu minja fyrir mögulegt safn um sögu varaafstöðvarinnar og tengingu þess við tækni, hugvit og rafvæðingu frá upphafi byggðar í Reykjavík.

Hugmyndin er að fá vottun og uppfylla alþjóðlega umhverfisstaðalinn ISO 14001 í rekstri húsnæðisins, sem og að styðja við heimsmarkmið Sameinuðu Þjóðanna um (i) heilsu og velliðan, (ii) jafnrétti kynjanna, (iii) nýsköpun og uppbyggingu, (iv) aukinn jöfnuð, (v) ábyrga neyslu og framleiðslu sem og um ví) aðrar aðgerðir í loftlagsmálum, m.a. með því að flokka allt sorp sem fellur til hjá félaginu fyrir árið 2026.



„EINA STÁLGRINDARHÚSIÐ
Á ÍSLANDI SEM ENN STENDUR
OG VÆR HNOBAB SAMAN“

Það er stefna UUT að hafa sýnilega forystu í umhverfismálum með sterka tengingu við
útivist, vera í forystu á því sviði til framtíðar og gera samfélagslega ábyrgð hluta af stefnu
félagsins.

3. FJÁRMÁL

3.1. Leiguverð

Reiknað er með því að leiguverð taki mið af almennu markaðsverði á leiguhúsnæði og byggj annars vegar á leigukröfu Reykjavíkuborgar, en hins vegar á vaxtakröfu lánsjóða og kröfu um arðsemi eigin fjár. Gera verður ráð fyrir því, að leiguverð til einstakra rekstraraðila verði breytilegt og taki m.a. mið af fjölda leigðra fermetra og staðsetningu í húsnæði.

Áætlað leiguverð	Stærð m ²	Leiga kr/mán/m ²	Leigutekjur kr/mán
Leiguverð fyrir Rafstöðvarvegur 4	6200	450	2.790.000
Leiguverð til lúknings fjárfestingar	6200	2.350	14.570.000
Helðarleiguverð (meðaltal)		2.800	17.360.000

Miðað við ofangreint er áætlað að leigugjald verði um 2.800 kr./m²/mán miðað við 6.200 m² útleigt rými. Tölur þessar kunna að taka breytingum í samræmi við nýtingarmöguleika í framhaldi af fullnaðarhönnun húsnæðisins.



3.2. Fjárfesting

Eftirfarandi fjárfestingaráætlun dregur saman meginþætti fyrirhugaðra framkvæmda. Hún byggir á frummati á kostnaði, en ítarleg kostnaðargreining verður gerð, þegar fullnaðarhönnun liggur fyrir.

Lýsing	Kostnaður (mkr.)
Frumhönnun & teikningar	76
Niðurf og förgun efnis	300
Ytra byrði húsa og grunnleggir	700
Innviðir (milliloft og -veggir)	600
Óviss kostnaður (26%)	400
Heildarkostnaður	1.976

Fjárfestingaráætlun miðast við að heildarkostnaður nemi 1.976 mkr. að viðbættum 26% ófyrirséðum kostnaði, og er heildarfjárfesting þannig áætluð um 1.976 mkr. Útlagður kostnaður við kynningarefni, frumhönnun og teikningar er metinn á 76 mkr. og er ráð fyrir því gert að hann ásamt eigin fjárframlagi eigenda UUT nemi um 600 mkr. Því til viðbótar er gert ráð fyrir lánsfjármögnun á eftirstöðvum kostnaðar fyrirhugaðra framkvæmda að fjárhæð 1.400 mkr., sem áformað er að greiða upp með jöfnum árlegum afborgunum á 20 ára lánstíma.

Miðað við frumkostnaðaráætlun og áætlaðar mögulegar leigutekjur fyrir 6.200 m² nými reiknast okkur til að um sé að ræða fjárfestingarkost.

Áætluð fjármögnun	Endurgr.	Fjárbinding (mkr.)
Stofnlé	10 ár	76 mkr.
Eigð fé	10 ár	525 mkr.
Lánfé	20 ár	1.400 mkr.
Heildarfjárfesting		2.000 mkr.

4. LOKAORÐ

4.1. Næstu skref

Fyrir liggur að ganga þarf frá samningi UUT og Reykjavíkurborgar um skiptingu verkþátta milli aðila áður en unnt er að gera endanlega kostnaðaráætlun. Á grundvelli slíks samnings þarf að útfæra frekar hugmyndir um hússkiptan og rýmisnotkun, stilla upp ítarlegu viðskiptamódeli og endurmeta fýsileika verkefnisins í því ljósi. Í framhaldi af því lægi fyrir að vinna að og ganga frá leigusamningum við hina ýmsu leigutaka.

Helstu verkefni til frekari úrlausnar

- Samningur milli UUT og við Reykjavíkurborgar um þróun og uppbyggingu Toppstöðvarinnar
- Arkþing: Frekari útfærsla á hugmyndum um hússkiptan og rýmisnotkun
- Endumat á heildarkostnaði endurbóta sem tilheyra framkvæmdaaðila
- Endumat á viðskiptamódeli
- Fjármögnun framkvæmda
- Frágangur leigusamninga



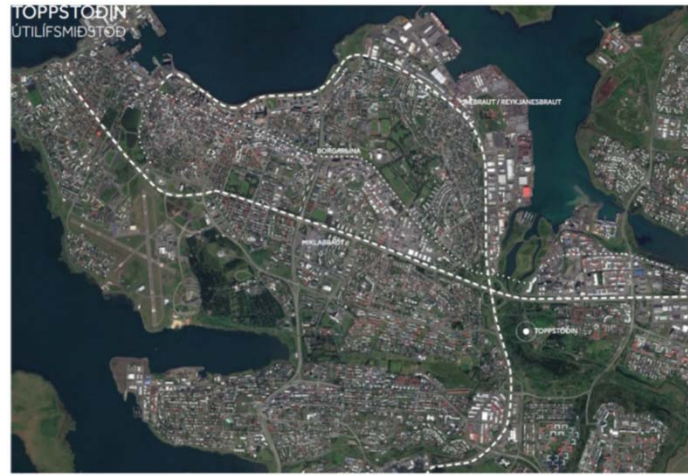
TOPPSTÓBIN - ÚTIVISTARMÍÐSTÖÐ



TOPPSTÖÐIN
ÚTILÍFSMIÐSTÖÐ
RAFSTÖÐVARVEGUR
NÓV 2020



ARKDING | aordic



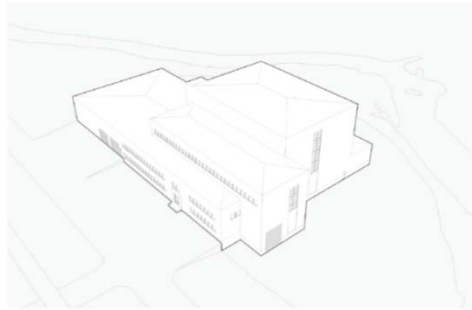
TOPPSTÖÐIN
ÚTILÍFSMIÐSTÖÐ

Toppstöðin nær 12.680 qm samantöld
Rafstöðvarvegurinn er höfðin á brúnni
eftir sönnunarmáttinum. Byggingin er áherslu
lagð á að tryggja gætur og umhverfið samkvæmt
málmáttinum.

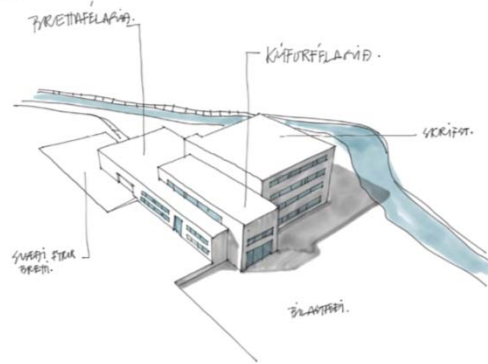
Heildin er innihelduð í einni byggingu
en hún er byggð í tveimur hæðum.
Byggingin er að málum og stærðum byggðar
samkvæmt áherslu og umhverfið samkvæmt
málmáttinum. Byggingin er byggð í tveimur
hæðum og er byggð í tveimur hæðum.

Staðurinn er byggður í tveimur hæðum
og er byggður í tveimur hæðum. Byggingin
er byggð í tveimur hæðum og er byggð
í tveimur hæðum.

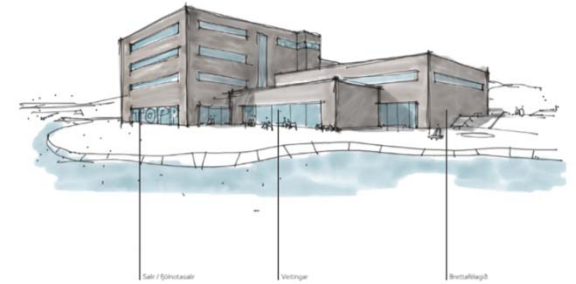
Samkvæmt áherslu og umhverfið samkvæmt
málmáttinum. Byggingin er byggð í tveimur
hæðum og er byggð í tveimur hæðum.



TOPPSTÖÐIN
ÚTILÍFSMIÐSTÖÐ

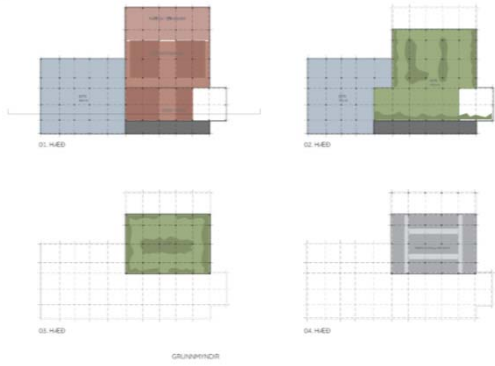


TOPPSTÖÐIN
ÚTILÍFSMIÐSTÖÐ



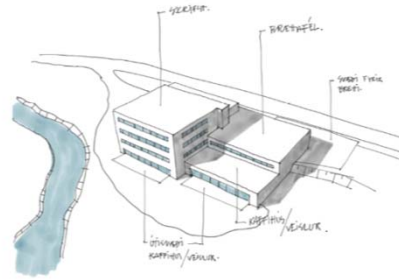
TOPPSTÖÐIN ÚTILÍFSMÍÐSTÖÐ

Tilgræðingarmál
Úttilífsmíðstöð
Brottafall
ca. 1.800 m²
Kúfellingarhljóður
ca. 1.700 m²
Kaffi / veitingar
ca. 300 m²
Búningarberg
ca. 500 m²
Fundarstaða
ca. 200 m²
Salur / Sónarstjóri
(þega, jafn, óþega og þv.)
ca. 1.600 m²

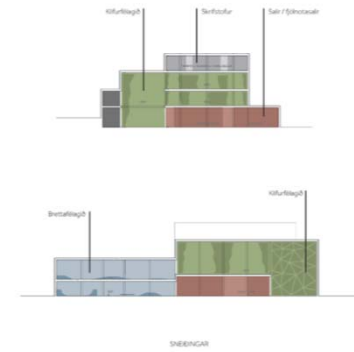


GRUNNHINDUR

TOPPSTÖÐIN ÚTILÍFSMÍÐSTÖÐ

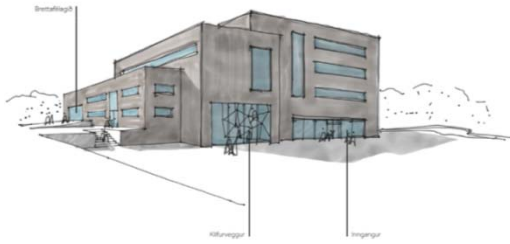


TOPPSTÖÐIN ÚTILÍFSMÍÐSTÖÐ



SNERANGAR

TOPPSTÖÐIN ÚTILÍFSMÍÐSTÖÐ

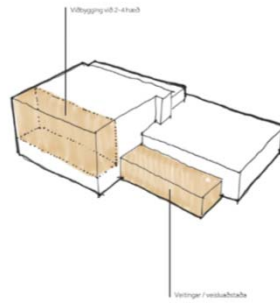


Kúfellingarhljóður

Þröngur

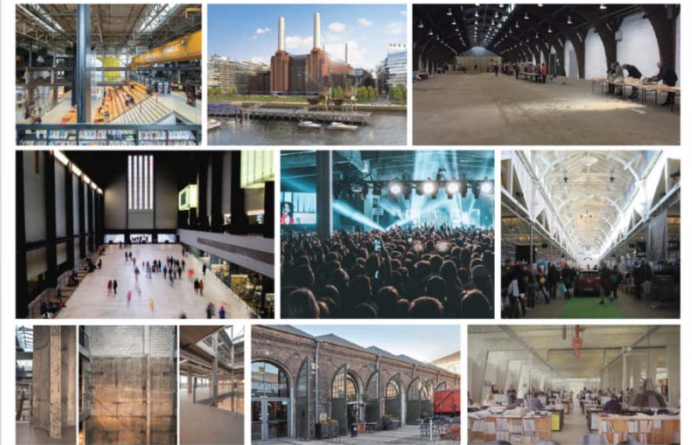
TOPPSTÖÐIN ÚTILÍFSMÍÐSTÖÐ

Tilgræðingarmál
Byggingarmál 1.000 - 1.500 m²
Fyrirhugað stakur mynd stakka
2-4 hæðum 200-250 m² per
hæðir þess sem viðleggja þess
veitinga / veitingastöðu gætt verð
staðhættu og samræmi byggingu.



Veitingar / veitingastöðu

ENLURUVERU ÁI VINKUFLÓZIN



DGIHUSET (ÅBOSUM)



www.dgi-huset.dk / www.dgi-byen.dk



GAME / STREET MEKKA (DK)



www.gamedenmark.org



SKUR 13 (OSLO)



www.skur13.no

