



Borgarráð

Tillaga: Toppstöðin við Elliðaárdal - Auglýsing eftir samstarfsaðila

Tillaga:

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

Einnig er óskað eftir því að borgarráð staðfesti breytingu á samningi við Landsvirkjun þar sem ákvæði um að húsið verði rífið er fellt út.

Lagt er fram til kynningar úttekt á þróunarmöguleikum Toppstöðvarinnar, nýtt húsamat og tillaga að auglýsingu.

Greinagerð:

Toppstöðin við Elliðaárdal, Rafstöðvarvegur 4, er mikilvæg eign borgarinnar og hefur mikil hugmyndavinna átt sér stað á vegum borgarinnar um mögulegt hlutverk hennar. Haustið 2016 var samþykkt í borgarráði ný stefna um Elliðarárdalinn undir heitinu „Sjálfbær Elliðaárdalur“. Þar er gerð tillaga um að endurrunnið verði húsamat á Toppstöðinni og auglýst verði eftir samstarfsaðila um uppbygginguna.

Vinnuhópur skipaður fulltrúum frá Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar (SEA), Menningar og ferðamálasviði (MOF) og Umhverfis og skipulagssviði (USK) fékk Trípólí arkitekta til þess að gera úttekt á tækifærum og möguleikum byggingarinnar. Samhliða unnu starfsmenn MOF nýtt húsamat á byggingunni. Skýrsla Trípólí, nýtt húsamat og nýr samningur við Landsvirkjun eru hér lögð fram.

Þegar Reykjavíkurborg keypti Rafstöðvarveg 4 af Landsvirkjun var ákvæði í samningnum um að borgin myndi rífa húsið. Þeim samningi hefur verið breytt og ákvæði um niðurrif fellt niður. Viðbót við samninginn er hér með lögð fyrir borgarráð.

Lagt er til að auglýst verði 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 fimm ára fjárfestingaáætlun Reykjavíkurborgar eru áætlað að leggja 250 milljónir í viðgerðir á húsinu. 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.

Virðingarfyllst

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Toppstöðin - Húsakönnun 2017

Toppstöðin - Úttekt - Trípólí arkitektar 2017

Toppstöðin - Tillaga að auglýsingu



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 valmaþak 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 tilheyrta 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



VIÐAUKI I

við samkomulag um lóðir og mannvirki Landsvirkjunar í Elliðaárdal

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík og Landsvirkjun kt. 420269-1299, Háaleitisbraut 68, 103 Reykjavík gera svofelldan viðauka við samkomulag um lóðir og mannvirki Landsvirkjunar í Elliðaárdal, dags. 15.2.2008, milli Reykjavíkurborgar og Landsvirkjunar:

Eftirfarandi ákvæði 1. mgr. 7. gr. fellur niður:

7. gr.

Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að rífa og fjarlægja á sinn kostnað varastöð Landsvirkjunar á Rafstöðvarvegi 4 og ganga frá lóðinni sem útivistarsvæði.

Í stað þessa ákvæðis sem fellur niður kemur nýtt ákvæði sem verður 1. mgr. 7. gr. :

„Reykjavíkurborg er heimilt að nýta, og að heimila öðrum að nýta, fasteignina að Rafstöðvarvegi 4 (Toppstöðina) fyrir starfsemi á borð við nýsköpunarverkefni, tónlistarstarfsemi og aðra frumkvöðlastarfsemi. Upptalning þessi er ekki tæmandi. Landsvirkjun á enga aðkomu að og ber enga ábyrgð á ákvörðunum Reykjavíkurborgar um framtíð fasteignarinnar, hvort sem slíkar ákvarðanir varða framtíðarnotkun, niðurrif hússins eða hverja aðra ráðstöfun.“

Reykjavík 2/3 2017



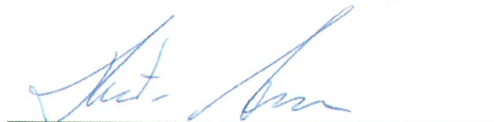
A blue circular stamp from Reykjavíkurborg is visible behind the signature. The stamp contains the text 'REYKJAVÍKURBORG' at the top, 'Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar' around the bottom, and a central shield emblem.

f.h. Reykjavíkurborgar

Hrólfur Jónsson skrifstofustjóri

Skrifstofu eignar og atvinnuþróunar.

05.07.2017

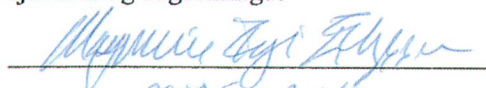


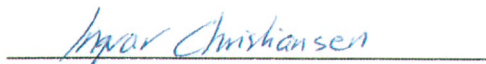
A handwritten signature in blue ink, likely representing Landsvirkjunar.

f.h. Landsvirkjunar

Vottar að rétttri undirskrift,

fjárnæði og dagsetningu:


Kt. 080505-464


Kt. 171081-4839

[Kynningarhefti]

Toppstöðin í Elliðaárdal

Reykjavíkurborg óskar eftir áhugasömum aðilum að uppbyggingu og rekstri Toppstöðvarinnar við Elliðaárdal.

Gert er ráð fyrir því að starfsemin skapi nýjan og áhugaverðan áfangastað í Elliðaárdal sem auki þjónustu á svæðinu.

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.

Áhugasamir aðilar skulu skila inn umsókn um þátttöku á netfangið utbod@reykjavik.is eigi síðar en 30. september 2017. Umsókn skal fylgja staðfesting fjármálastofnunar á því að umsækjandi hafi fjárfestingargetu að lágmarki 300 milljónir króna.

Bodid verður upp á vettvangsferð um Toppstöðina í þriðjudaginn 12 ágúst.

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 hugmyndafrá hönnun, frumleika, nýtingu rýmis, aðgengi og fleira.
- Bodid 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 utbod@reykjavik.is eigi síðar en 30. september 2017.

Skipulag Elliðaárdals

Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar er Elliðaárdalur skilgreindur sem einn af tólf borgargörðum sem eru kjarninn í vef útivistarsvæða og göngu- og hjólréiðastíga borgarinnar. Innan borgargarða er gert ráð 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 ráð 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 Elliðaá, 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 vatnsaftsvirkjunar. 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 frjósömu 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, ípróttasvæði, 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-ellidaardalur-utivistarsvaedi-i-hjarta-reykjavikur>

Drög að skilalýsingu rýmis til væntanlegs leigutaka

Yfirlit

Toppstöðin var tekin í notkun 1948 og er sterkt kennileiti í Reykjavík.

Í húsinu hefur undanfarin ár verið rekið frumkvöðlasetur á vefum félagssamtakanna Toppstöðvarinnar.

Þessari skilalýsingu er ætlað að skilgreina gæðastig og útfærslur með nánari lýsingu á einstökum þáttum varðandi ástand húsnæðis vegna afhendingar til leigutaka. Leigusali verður Reykjavíkurborg hér eftir nefnt leigusali.

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 ráð fyrir að setja 250 milljón krónur í viðhald á Rafstöðvarvegi 4 á næstu þremur 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.

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

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

Allar breytingar og viðbætur við leigulok verða eign Reykjavíkurborgar.

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 útsýnispöllum? 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 sýningarinnar 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