

Almennar upplýsingar:

Nafn Hallgrímur Þór Sigurðsson

Erindi nr. P-2021-08-10-0020

Kennitala [REDACTED]

Heimilisfang HEIÐARLUNDI 15, Garðabær

Póstnúmer 210

Símanúmer [REDACTED]

Netfang hs@nordicarch.com

Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða)

Netfang tengiliðs Hallgrímur Þór Sigurðsson

Greiðanda kenitala 5001911049

Greiðanda nafn Arkþing - Nordic ehf.

Greiðanda netfang arkthing@arkthing.is

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Rafstöðvarvegur 4

Umsækjandi er Annar / aðrir

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Sælir í framhaldi af fundi okkar með Reykjavíkurborg í dag langar mig að senda formlega fyrirspurn til ykkar v. Toppstöðvarinnar. Eins og fram kom í kynningu okkar í dag þá erum við hjá Arkþing að aðstoða þá sem koma að fyrirhugaðri uppbyggingu á Toppstöðinni. Við erum að leggja lokahönd á tillögu okkar en viljum þó hefja samtal við ykkur með því að senda fyrirspurn vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Eins og fram kemur í kynningu okkar erum við að fara í umfangsmiklar framkvæmdir á núverandi byggingu og mun byggingin að miklu leyta verða 2 nýjar þegar upper staðið. Við erum meðvitaðir um að þetta er bygging með mikla sögu og staðsetning þess gerir það að verkum að við þurfum að fara varlega í allar breytingar. Fyrirspurn: - Tillagan gerir ráð fyrir því að núverandi fótspor byggingarinnar helst óbreytt. Við leggjum til að byggt verði 3 hæðir ofan á 2 skálann sem liggur til vesturs. Sjá meðfylgjandi teikningar af núverandi byggingu sem og tillögu okkar. Við myndum vilja heyra viðbrögð ykkar við stækkun byggingarinnar til vesturs á 2-4 hæð. - Við myndum einnig vilja heyra viðbrögð ykkar við því að bæta við 5 hæðinni sem fjölnota- og veislusal. Eins og við ræddum einnig um í dag þyrftum við að skoða hvernig best er að taka á því að byggingin sé víkjandi í núverandi skipulagi og að ekki sé lóð til fyrir bygginguna. Væri gott að heyra hvernig þið mynduð vilja koma því í ferli. Einnig myndum við vilja heyra ykkar skoðun á því að núverandi bygging sé skráð ca. 6.450 fermetrar samkvæmt þjóðskrá en samkvæmt okkar útreikningum sé hún ekki nema ca. 4.500 fermetrar. Hver sér um þetta? Byggingarfulltrúin? Heyri endelga í ykkur ef það er eitthvað og er til taks ef þið hafið einhverjar spurningar.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi fyrirspurn & þar sem við á

Uppdrættir

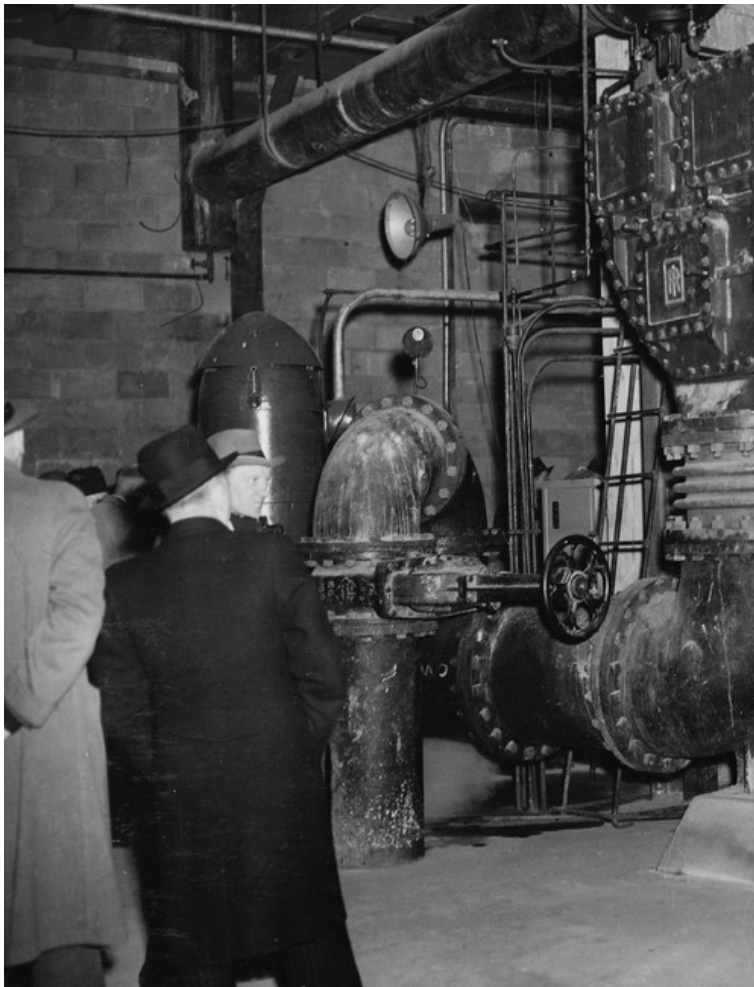
Lýsandi nafn 20210802_TOPPSTODIN_kynning_low.pdf skjals

Lýsandi nafn 20210628_TOPPSTODIN_fylgiskjal-2.pdf skjals

TOPPSTÖÐIN

ÚTILÍFSMIÐSTÖÐ
RAFSTÖÐVARVEGUR
ÁGÚST 2021





TOPPSTÖÐIN

ÚTILÍFSMIÐSTÖÐ

Hugmyndin að baki uppbyggingar á Toppstöðinni er að reisa miðstöð útivistar í hjarta Reykjavíkur sem mun hýsa jaðargreinar íþróttar og aðra þá starfsemi sem stutt gæti við eflingu útivistar og tómstunda í Elliðaárdal. Markmiðið er að skapa nýjan áhugaverðan áfangastað í Elliðaárdal með smekklegrum og myndarlegri uppbyggingu þjónustukjarna sem áætlað er að skapi tækifæri til þess að styðja og hvetja fólk til hreyfingar og almennrar útivistar og glæða þennan fallega dal enn frekara lífi.

Starfsemi Toppstöðvarinnar við Rafstöðvarveg 4 er þróuð með það í huga að höfða til fjölbreyttrar íþróttar og útivistarstarfsemi og geti þannig stuðlað að því að

styrkja jaðaríþróttir, sem njóta sívaxandi vinsælda, og muni hvetja til aukinnar notkunar á einu áhugaverðasta útivistarsvæði höfuðborgarinnar. Stór hluti starfseminnar er sniðin að þörfum jaðaríþróttar og gert að uppfylla þarfir sérsambanda innan vébanda ÍBR. Hugmyndinni um útivistarmiðstöð í Elliðaárdal er ætlað að uppfylla þarfir ólíkra hópa, sem stunda svokallaðar jaðaríþróttir ásamt opnu þjónusturými fyrir almenning með aðgangi að veitingakjarna. Með því að samnýta þjónustukjarna fyrir sérsambönd munu nást umtalsverð samlegðaráhrif við uppbyggingu á sameiginlegri íþróttaaðstöðu fyrir jaðaríþróttir og þannig má ná aukinni

hagræðingu í rekstri og samstarfi íþróttafélaga. Fyrst ber að nefna þörf á rými fyrir almennt félagsstarf svo sem skrifstofuvinnu og/eða fundahöld. Oft á tíðum er um að ræða vannýtt rými sem hægt væri að samnýta og þar með ná hámarksnýtingu á slíku rými og aðstöðu án mikilla vandkvæða. Móttaka, veitinga-, salernis- og búningaaðstaða er dæmi um annað rými þar sem sameining getur sparað umtalsvert fé á móti því að slík aðstaða væri á mörgum stöðum. Einnig mun nást að bjóða upp á aukin gæði þjónustunnar. Í þriðja lagi næst umtalsverður sparnaður með sameiginlegum rekstrarkostnaði við hita, rafmagn, öryggisprófanir, tryggingar og almennt viðhald.

Húsnæðið að Rafstöðvarvegi 4 hentar einkar vel til uppbyggingar fyrir fjölbreytta íþróttar- og útivistarstarfsemi og mun stuðla að því að auka veg almenningsíþróttar og hreyfingu fyrir flest æviskeið.



TOPPSTÖÐIN

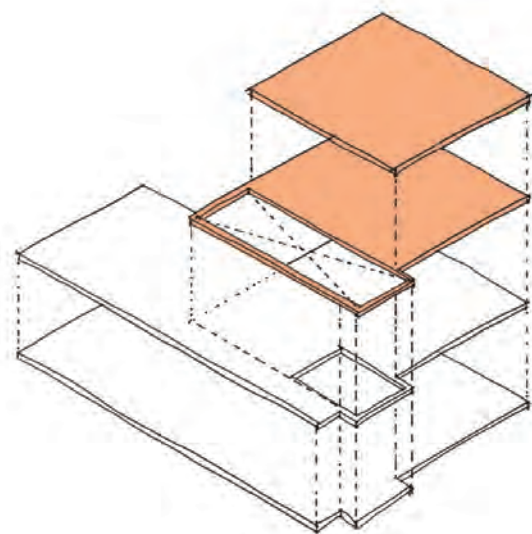
RAFSTÖÐVARVEGUR 4

Toppstöðin var reist 1948 sem vararafstöð Reykjavíkur vegna vöntunar á raforku á árunum eftir seinni heimsstyrjöld og var ætlað að sinna "topp" álagspunktum borgarinnar. Byggingin var í notkun fram til 1981. Á seinni árum hefur Toppstæðin verið nýt sem frumkvöðlasetur. Byggingin er amerískt stálgrindarhús og er skráð 6.483 fermetrar.

Húsið er í mikilli niðurnýslu og hafur staðið til að rífa það vegna asbest-platna sem eru í útveggjum byggingarinnar. Byggingin er að mörgu leyti einstök þegar kemur að samanburði við aðrar byggingar á Íslandi. Stálgrindin er einstæð og mun gefa byggingunni sérstæðu. Byggingin (og stálgrindarkerfið) gefur marga möguleika á því að nýta hæðirnar í húsinu til klífurs og annarar starfsemis sem hefur þörf á hærri salarhæð.

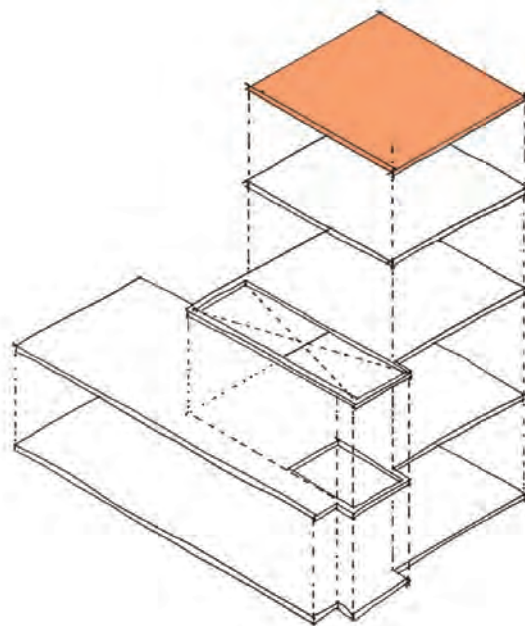
Staðsetning byggingarinnar í Elliðárdalnum býður uppá marga möguleika á að tengja bygginguna við ýmis útvistarmöguleika í og við dalinn. Fyrirhugað er að nánasta umhverfi byggingarinnar verði aðlagð þeirri starfsemi sem mun vera starfrækt í húsinu. T.d. með hjólabrautum, hjólabrettasvæði osfrv.

Huga þarf að aðkomu og bílastæðum fyrir gestu byggingarinnar. Gert er ráð fyrir því að byggingin sé lagfærð og endurbyggð miðað við nýjustu vistvænisstaðla (BREEAM eða samb.).



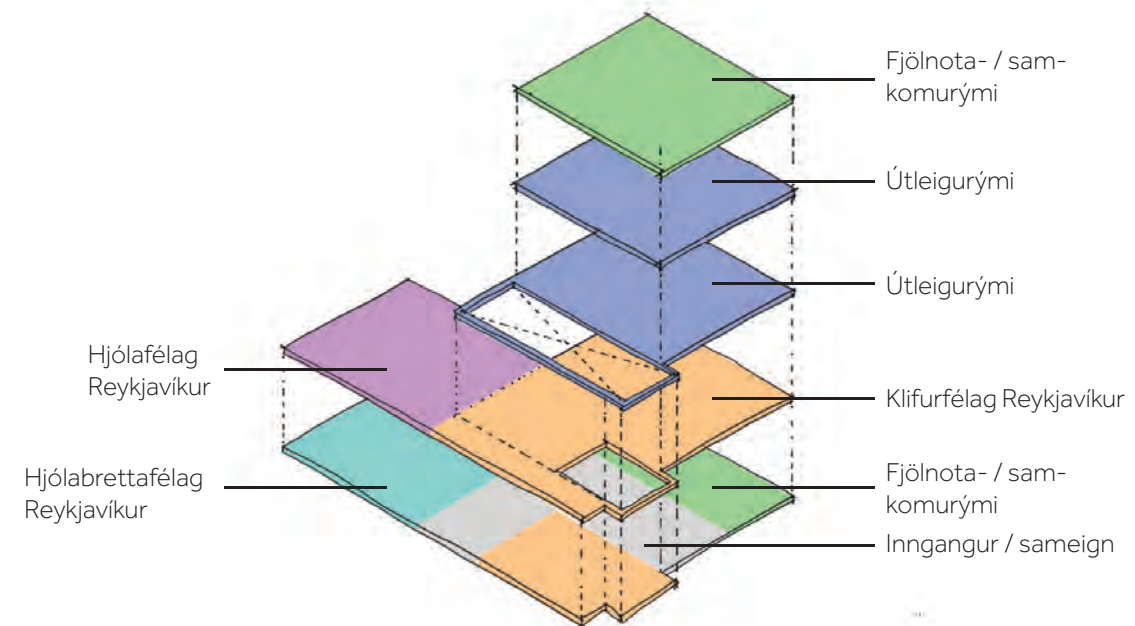
NÚVERANDI HÆÐIR

Gert er ráð fyrir að nýta núverandi hæð byggingarinnar og bæta við tveimur hæðum innan núverandi bygginar.



AUKA HÆÐ

Ráðgert er að bæta við fimmtu hæðinni á Toppstöðina innan núverandi fótspórs byggingarinnar. Fimmta hæðin mun nýtast sem fjölnota- og samkomurými.



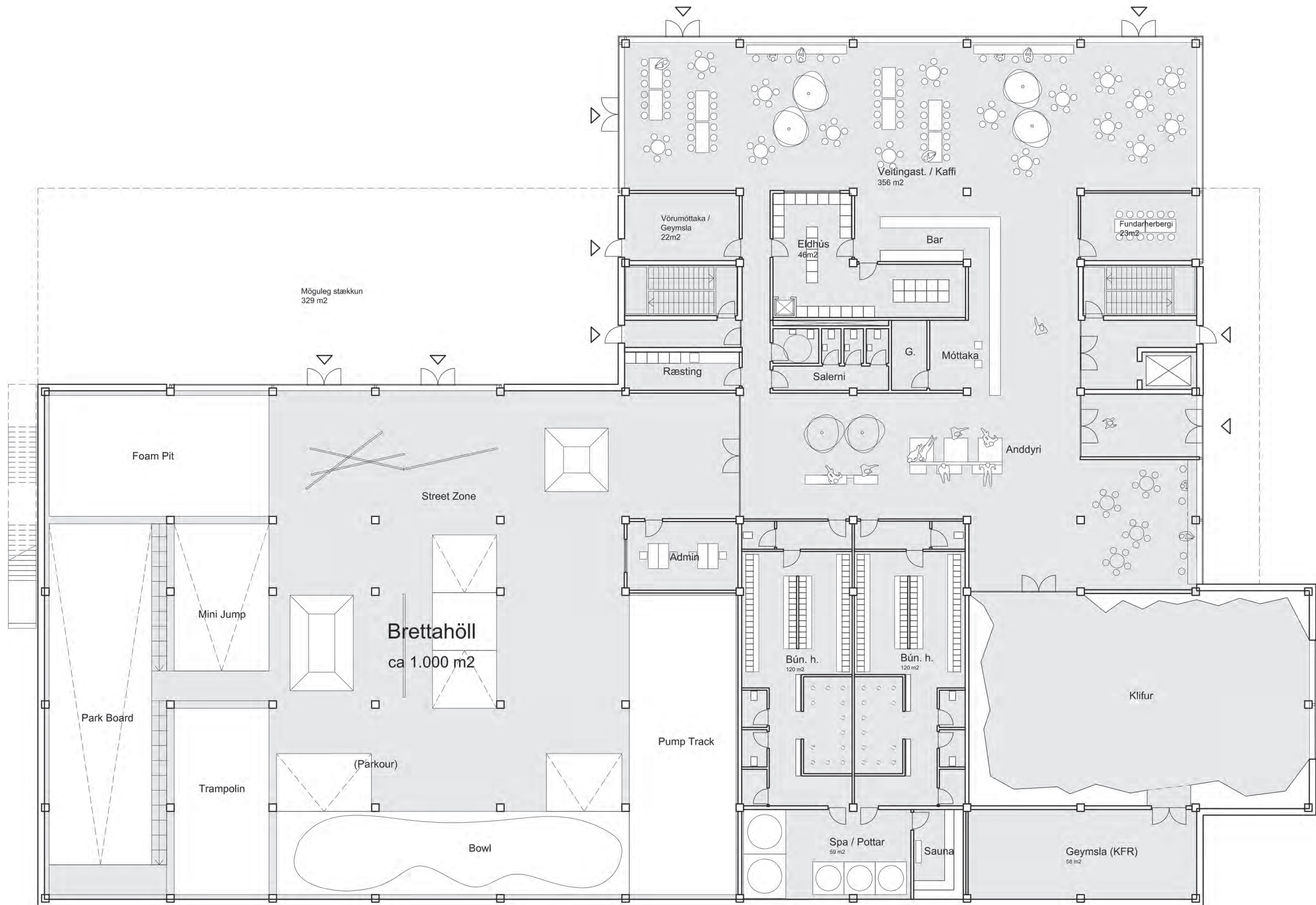
NOTENDUR

Byggingin er hönnuð með sveigjanleika að leiðarljósi. Innan bygginarinnar er gert ráð fyrir rýmum fyrir Klifurfélag Reykjavíkur, Hjólabrettafélag Reykjavíkur og Hjólafélags Reykjavíkur. Auk þess eru opin rými sem hægt er að leigja út til ólíkra aðila. Einnig er gert ráð fyrir sameiginlegum rýmum með anddyrir, búningsherbergjum og fjölnotarýmum.











TOPPSTÖÐIN

BYGGINGARLÝSING

Tillagan að nýrri Toppstöð mun hýsa ýmis íþrótta tengda starfsemi og byggingin sérsniðin til þess. Gerðar hafa verið umfangsmiklar breytingar á byggingunni til að koma til móts við breytta starfsemi og byggingarreglugerð samtímans.

Tveimur kjörnum hefur verið bætt við bygginguna til að tryggja flóttta- og lagnaleiðir.

Hönnuðir hafa reynt að halda í upprunalegt útlit byggingarinnar hvað varðar gluggasetningu, gluggaskiptingu og litaval á klæðningu.

AÐKOMA
Tillagan gerir ráð fyrir nýrri aðkomu að byggingunni að norðanverðu. Hér munu iðkendur og gestir koma að byggingunni um nýjan forgarð þar sem mögulegt er að leggja bílum til skamms tíma.

Vestan við bygginguna er gert ráð fyrir svæði þar sem gestir Toppstöðvarinnar geta sest út og notið kaffibolla á góðum degi. Á suðvesturhorni byggingarinnar er gert ráð fyrir svæði sem tengist Toppstöðinni. Hér er mögulegt að koma fyrir svæði fyrir hjólabretti, bmx hjól, parkour osfrv. Austanmeginn við bygginguna er gert ráð fyrir möguleika á göngustígum og tengingum í hliðina þar sem fjallahjóra og snjóbrettafólk getur nýtt sér svæðið.

1. HÆÐ
Aðalinngangur Toppstöðvarinnar er staðsettur norðanmeginn í byggingunni. Frá innganginum er góð yfirsýn yfir helstu rými Toppstöðvarinnar. Hér eru bein tengsl við sameiginleg rými byggingarinnar s.s. búningklefa og salerni. Hluti af rými Klifurfélags Reykjavíkur tekur á móti gestum og gefur góða innsýn inn í starfsemi Toppstöðvarinnar. Við inngangin eru einnig góð tengsl inn í fjölnota- og samkomurýmið sem leggur við vesturhlið byggingarinnar. Hér geta gestir og iðkendur keypt sér kaffibolla/hressingu. Brettahöll er staðsett á 1. hæðinni með góða lofthæð og góð tengsl við útisvæði sem hægt væri að hanna með tilliti til hjólabretta, BMX hjóra, skauta og samskonar íþrótta.

2. HÆÐ
2. hæðin er hönnuð fyrir Klifurfélag Reykjavíkur og Fjallahjólafélag Reykjavíkur. Í aðalbyggingunni er Klifurfélagið staðsett með alla sína starfsemi. Við inngangin á hæðina er stórt móttökusvæði þar sem gestir og iðkendur KFR geta slappað af fyrir eða eftir æfingar. Frá móttökusvæði Klifurfélagsins er hægt að horfa inn í klifursalinn. Við móttökuna er sameiginlegur kjarni með salernum og stoðrymum. Á hæðinni er klifursalir ásamt æfingaaðstöðu, lyftingaraðstöðu, fjölnotasal osfrv. Hin mismunandi rými og rýmishæðir nýtast vel og gefa klifurfélaginu mismunandi hæðir fyrir klifurveggina. Þannig fara klifurveggirnir bæði upp og niður á milli hæða.

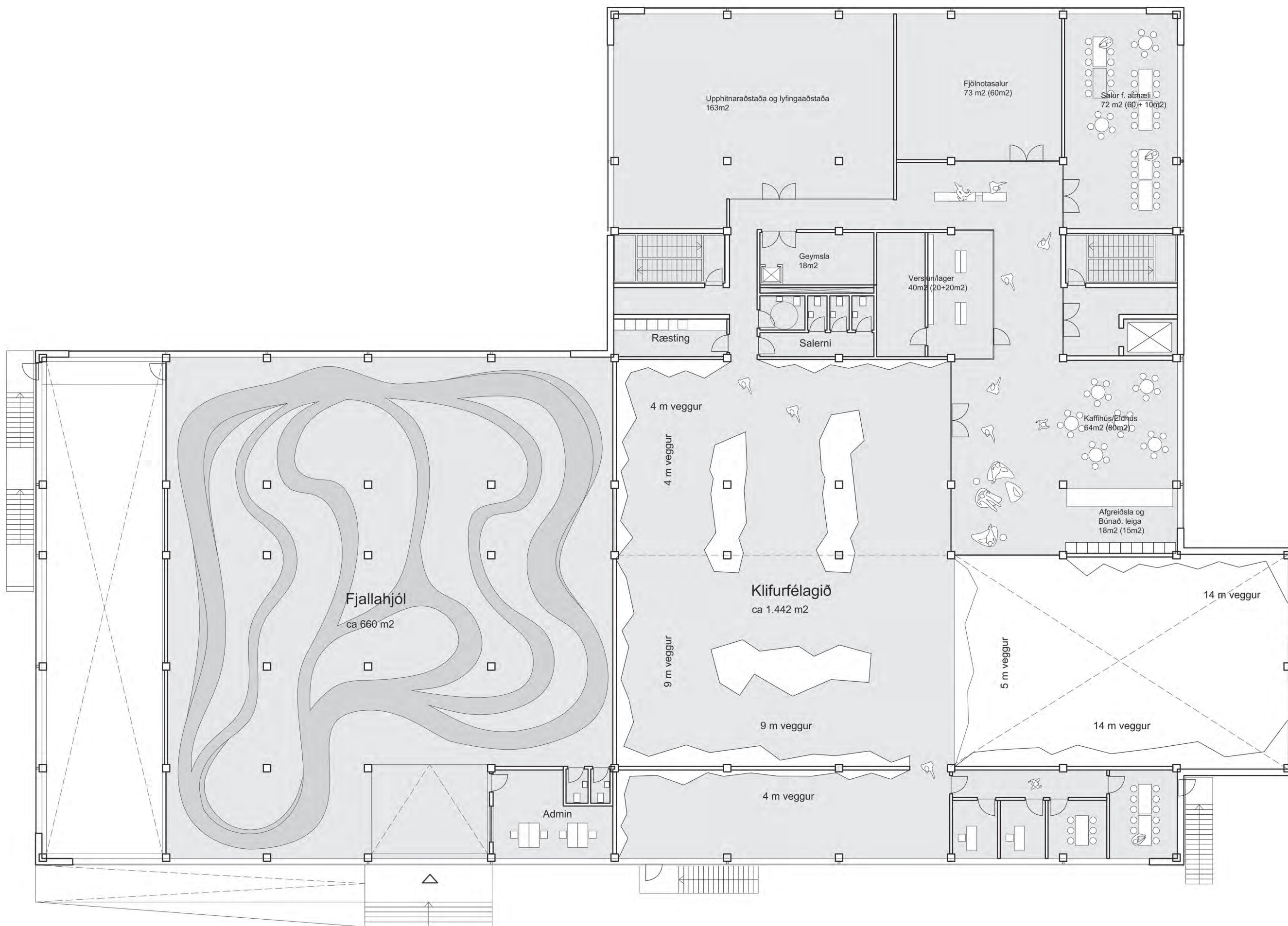
3. OG 4. HÆÐ
Hæðirnar eru innréttar með sveigjanleika í huga. Í miðju rýminu eru staðsett salerni og stoðrymi. Miðjurýmið gefur möguleika á að taka á móti iðkendum áður en þeir dreifast inn í hin mismunandi sali/rými. Hægt er að innrétta hæðirnar með tvo stóra sali á sitthvorri hliðinni. Einnig er hægt er að hólfa salina niður í minni sali.

5. HÆÐ
Tillaga okkar er að bæta við 5. hæðinni á Toppstöðina. Frá 5. hæðinni er ótrúlegt útsýni yfir borgina, flóann og Esjuna. Hér er gert ráð fyrir fjölnota- og samkomusal með tilheyrandi svölum svo hægt sé að njóta útsýnisins.

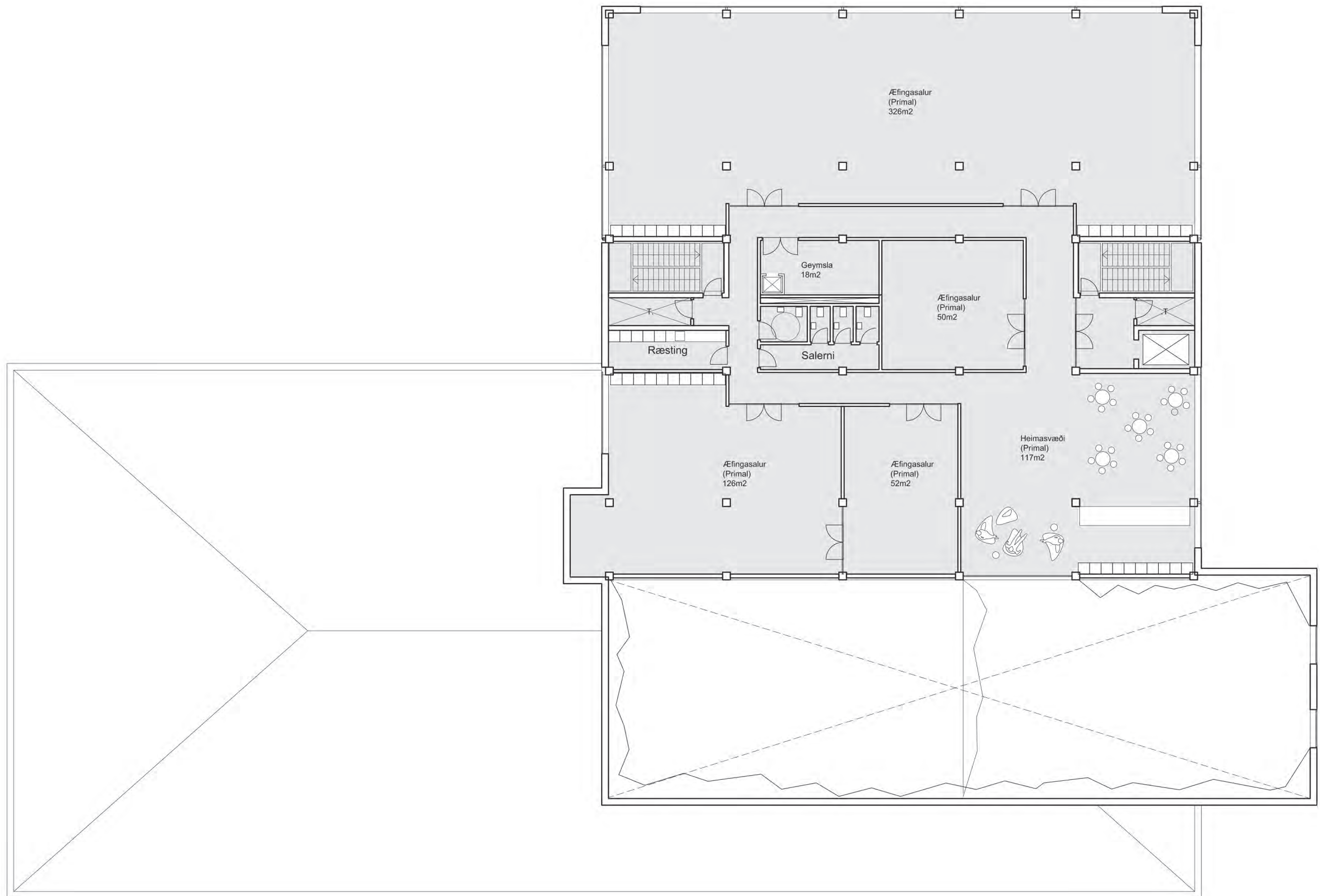
EFNISVAL
Eins og fram hefur komið munu vera gerðar umfangsmiklar breytingar á byggingunni. Haldið verður í upprunalega stálgrind byggingarinnar sem mun setja mikinn svip á bygginguna að innanverðu.

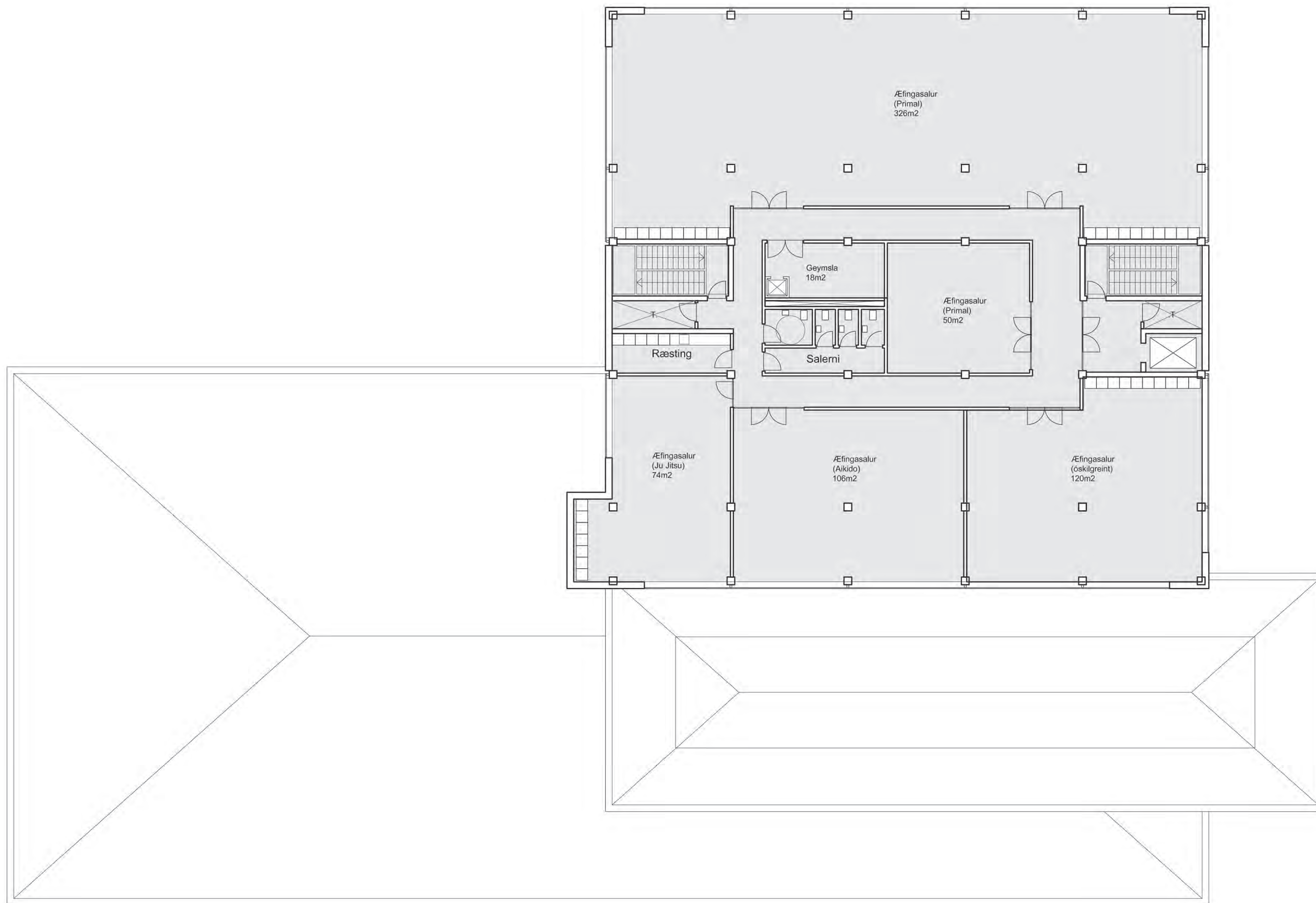
Byggingin mun fá nýjan veðurhjúp sem verður klæddur með rafbrynjaðri báru í gylltum tónum. Allir gluggar verða endurnýjaðir

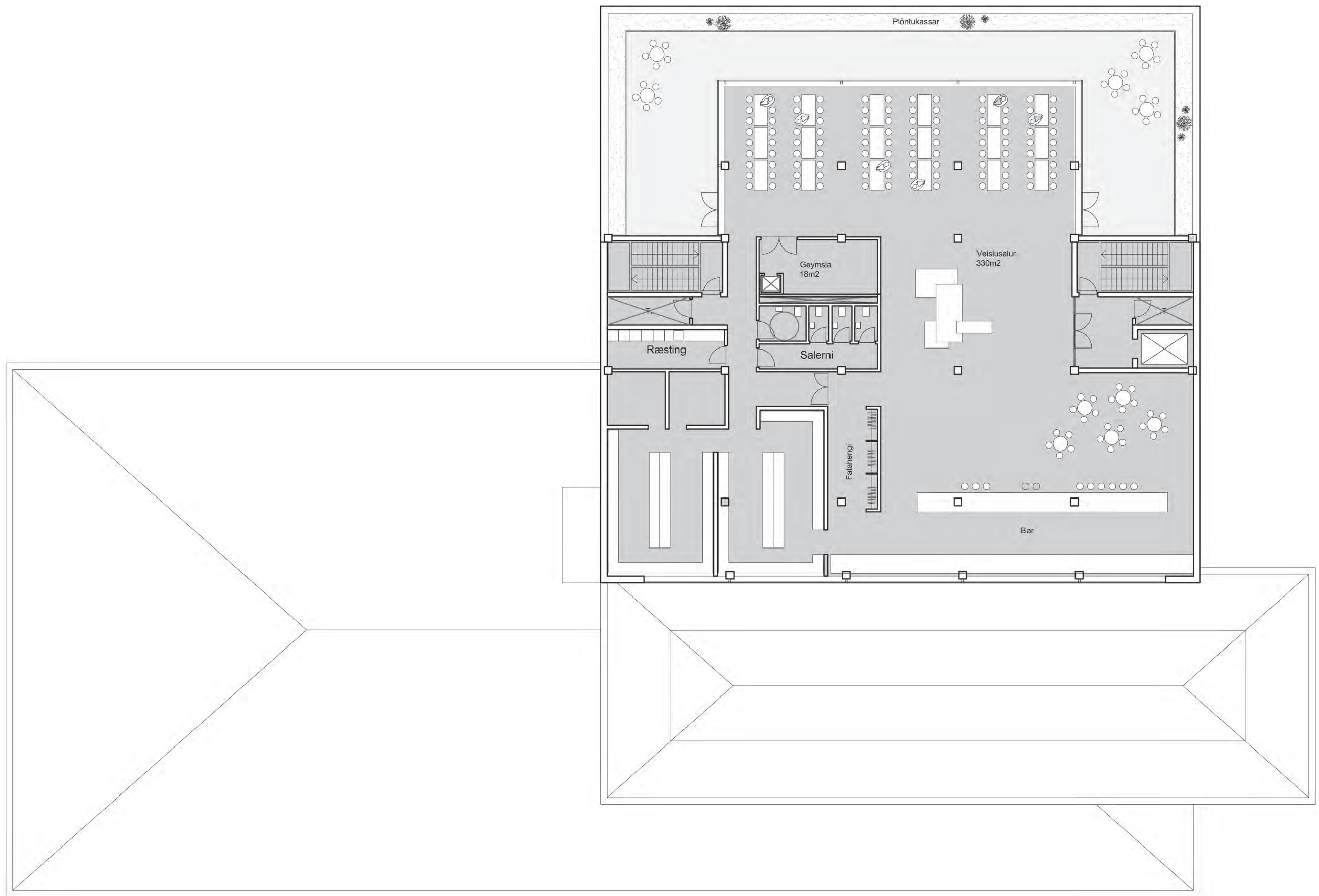
Að innan verður leytast við að halda byggingunni í anda hinnar upprunalegu Toppstöðvar með hráu efnisvali.

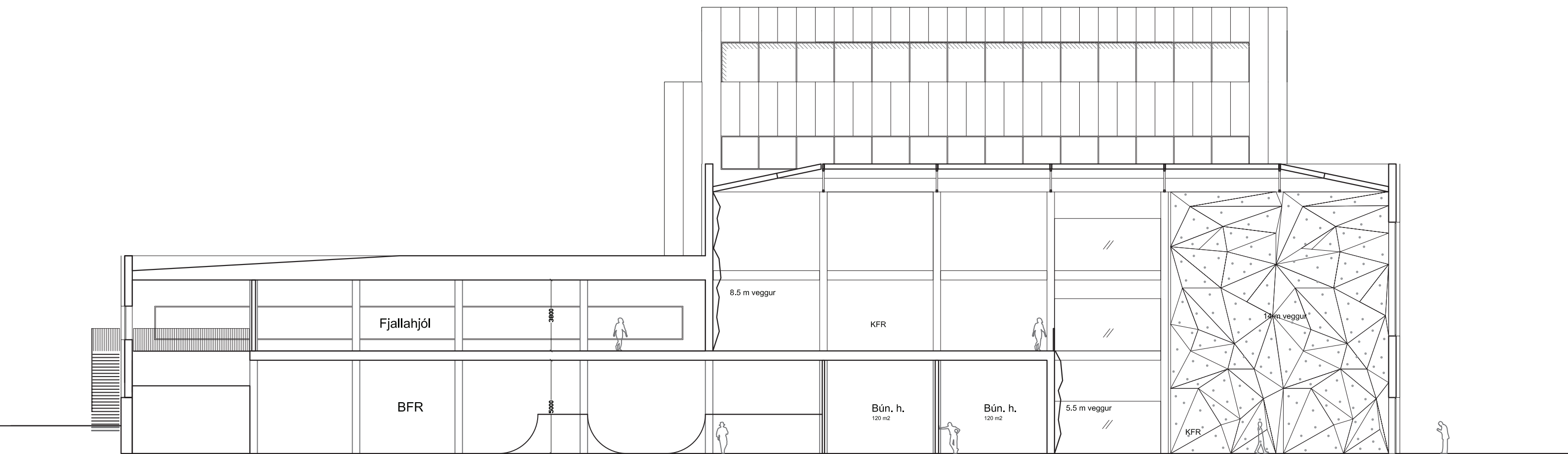


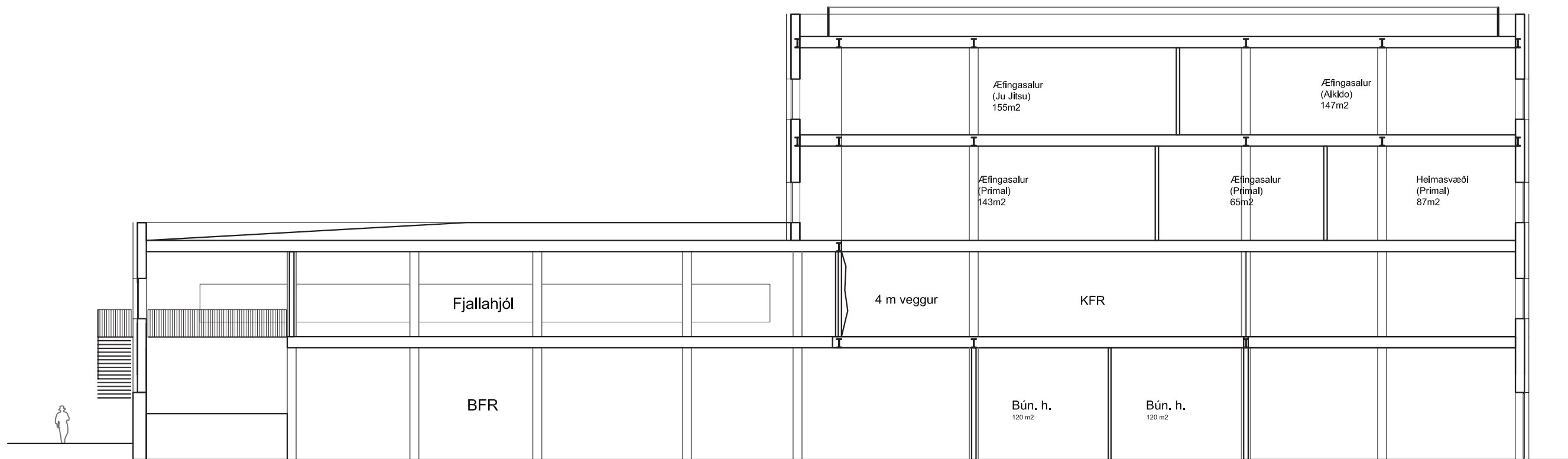


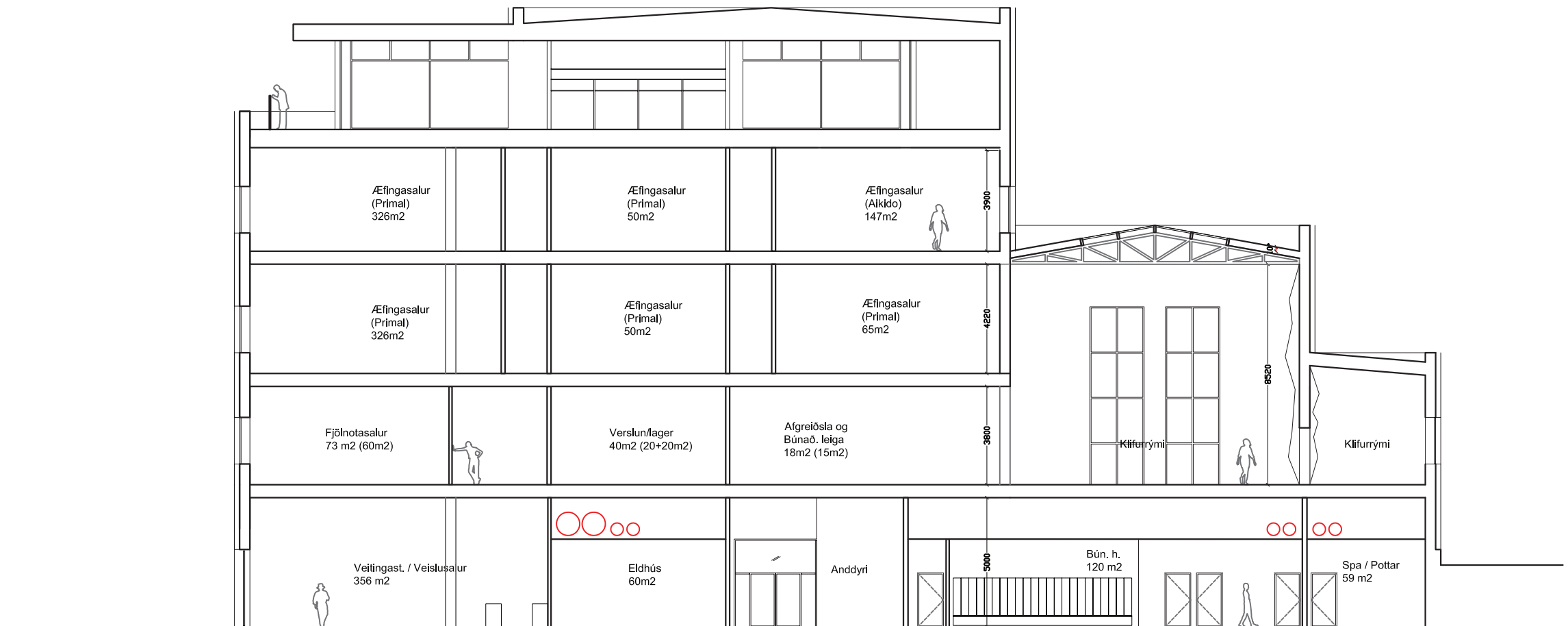


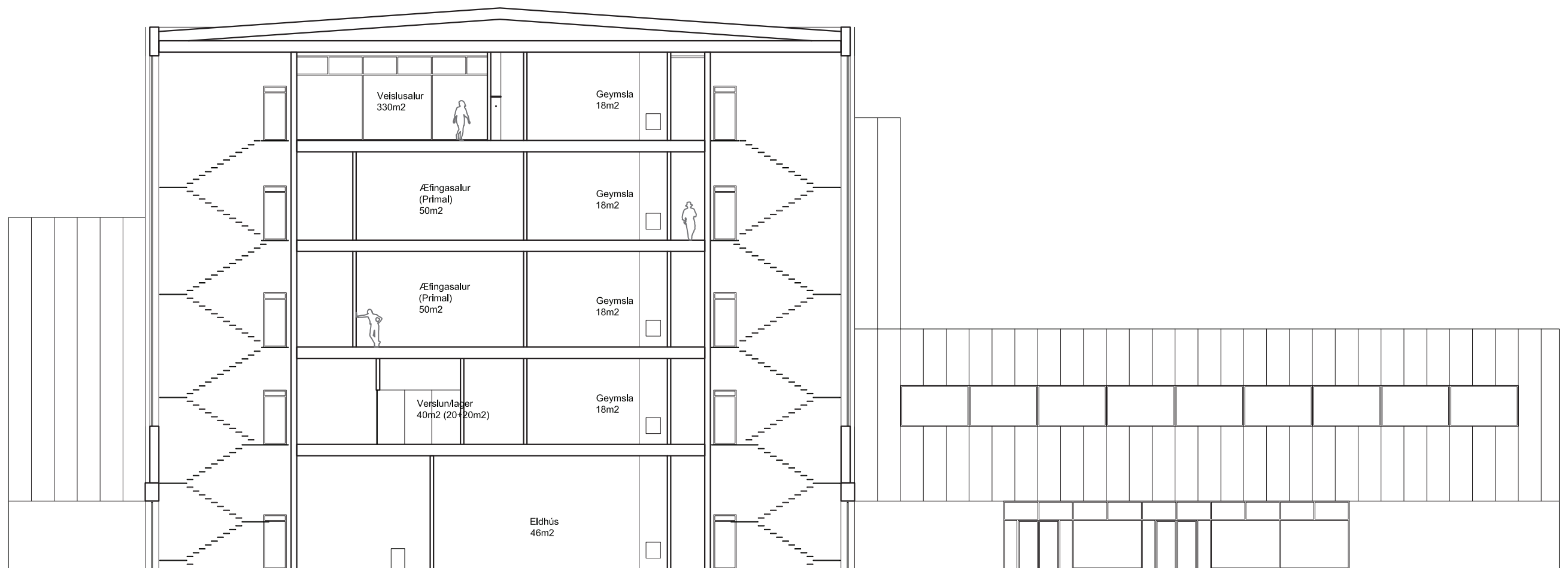




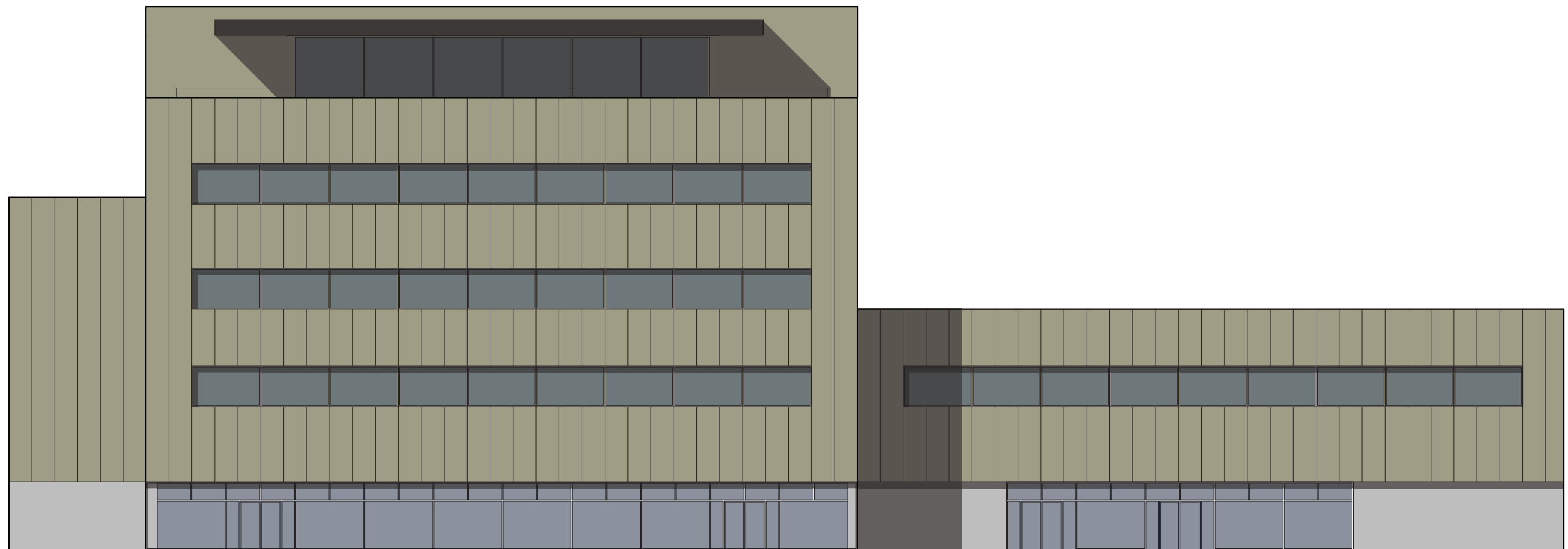






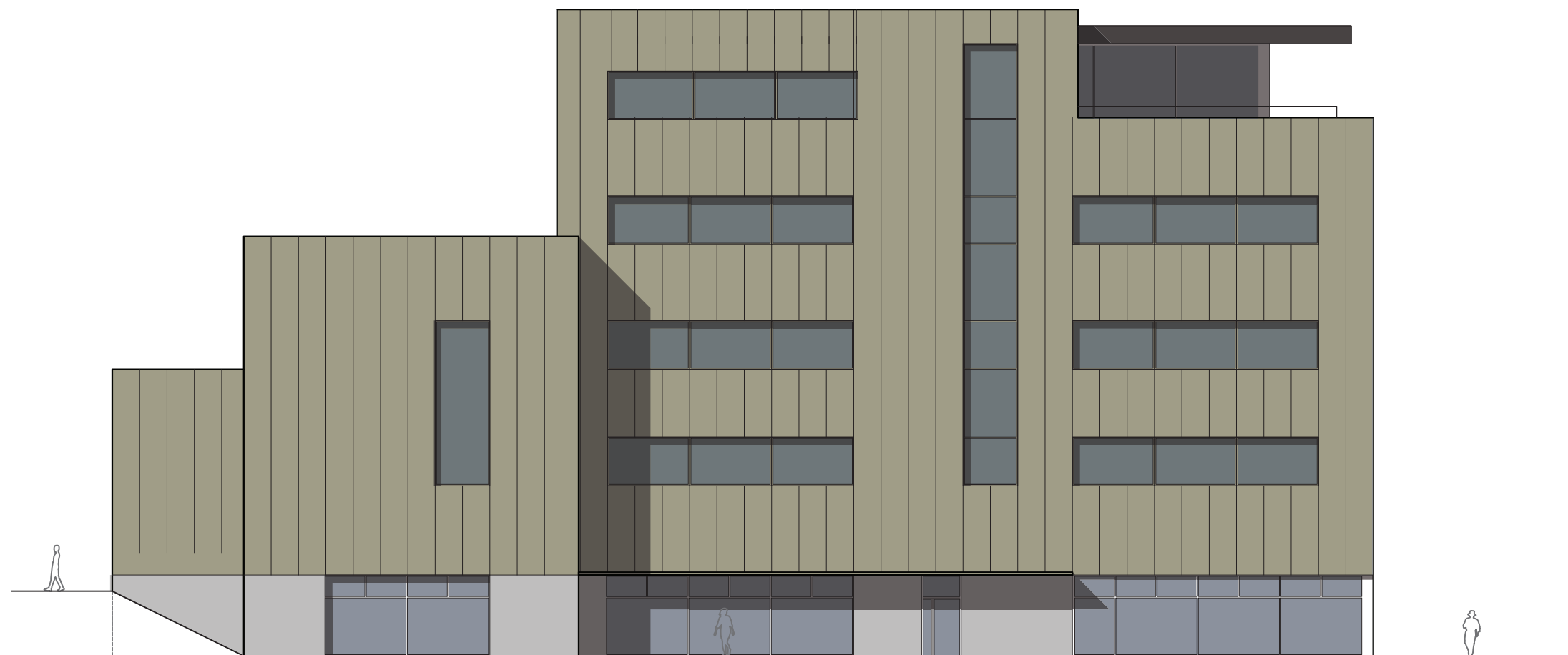






Fjölnota- og samkomusalur

Hjólabrettasalur



Klifursalur

Aðalinngangur

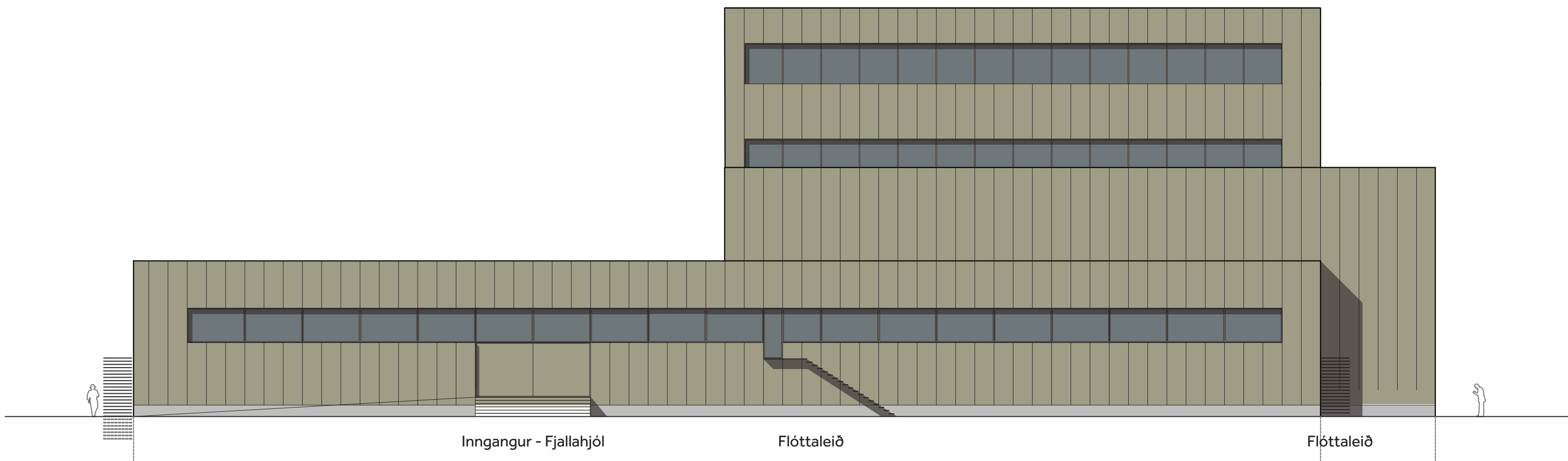
Fjölnota- og samkomusalur





Fjölnota- og samkomusalur

Hjólabrettasalur



TOPPSTÖÐIN

Fermetrar:

Núverandi húsnæði er skráð 6.438 fermetrar samkvæmt fasteignaskrá. Byggingin var skráð við byggingu hennar 1948.

Núverandi tillaga er 6.891 m², reiknað samkvæmt núverandi byggingarreglugerð.

Tillaga (5 hæðir):

5. hæð	687 m ²
4. hæð	882 m ²
3. hæð	901 m ²
2. hæð	2.013 m ²
1. hæð	2.408 m ²

Samtals: 6.891 m²

Tillagan er um 400 m² stærri en skráðir fermetrar núverandi byggingar með 5. hæðinni meðtalinni.

Tillaga (4 hæðir):

4. hæð	882 m ²
3. hæð	901 m ²
2. hæð	2.013 m ²
1. hæð	2.408 m ²

Samtals: 6.204 m²

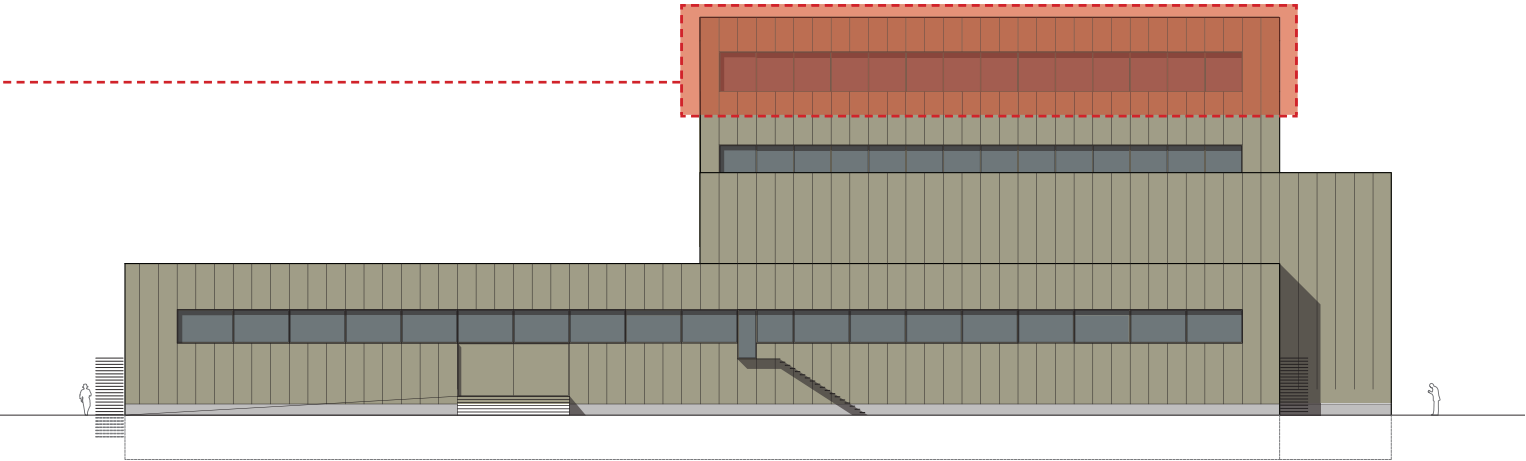
Tillagan án fimmtu hæðarinnar er um 230 m² minni en skráðir fermetrar núverandi byggingar.

Tillagan leggur til að bætt verði við 5. hæðinni. Hér er gért ráð fyrir fjölnota- og samkomusal.

Tillagan leggur til að byggt verði ofan á 1. hæð byggingarinnar að vestanverðu.



Tillagan leggur til að bætt verði við 5. hæðinni. Hér er gért ráð fyrir fjölnota- og samkomusal.



A photograph of an industrial interior, likely a power plant or refinery. A prominent feature is a large, green-painted metal staircase with red railings, leading up to a higher level. The floor is polished and reflects the overhead lights. In the background, there are various industrial structures, including pipes, valves, and large storage tanks. The overall atmosphere is one of a well-maintained, functional industrial space.

TOPPSTÖÐIN

RAFSTÖÐVARVEGUR 4
JÚLÍ 2021

FYLGISKJAL 2

UPPLÝSINGAR ÚR ÞJÓÐSKRÁ (28.06.2021):

Rafstöðvarvegur 4

Fasteignanúmer	Merking	Lýsing	Bygg.ár	Birt stærð	Fasteignamat	Þar af Lóðarmat	Brunabótamat	Fasteignamat 2022
F2044090	01 0101	Varastöð við Elliðaá	1946	6483,0 m ²	<u>639.900.000</u>	180.250.000	826.850.000	673.200.000

Landeignanúmer	Notkun	Stærð	Staðgreinir
L217490	Viðskipta og þjón.ló	7771,0 m ²	01- 4250704

TEIKNING ÚR SKJALASAFNI REYKJAVÍKUR

Afstöðumynd (1946):

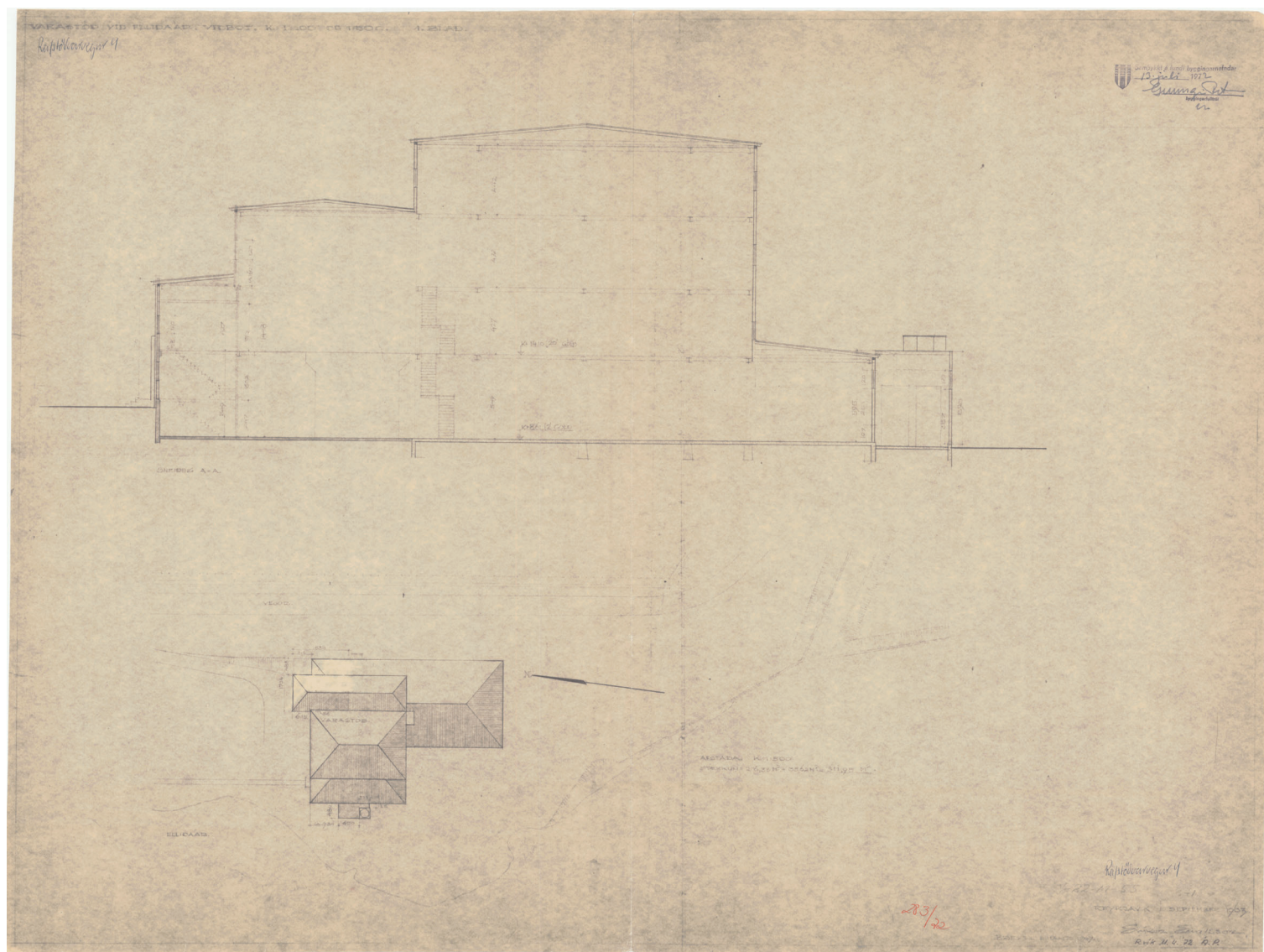


Grunnmynd 1. hæð (1963):

Grunnmynd 2. hæð (1963):

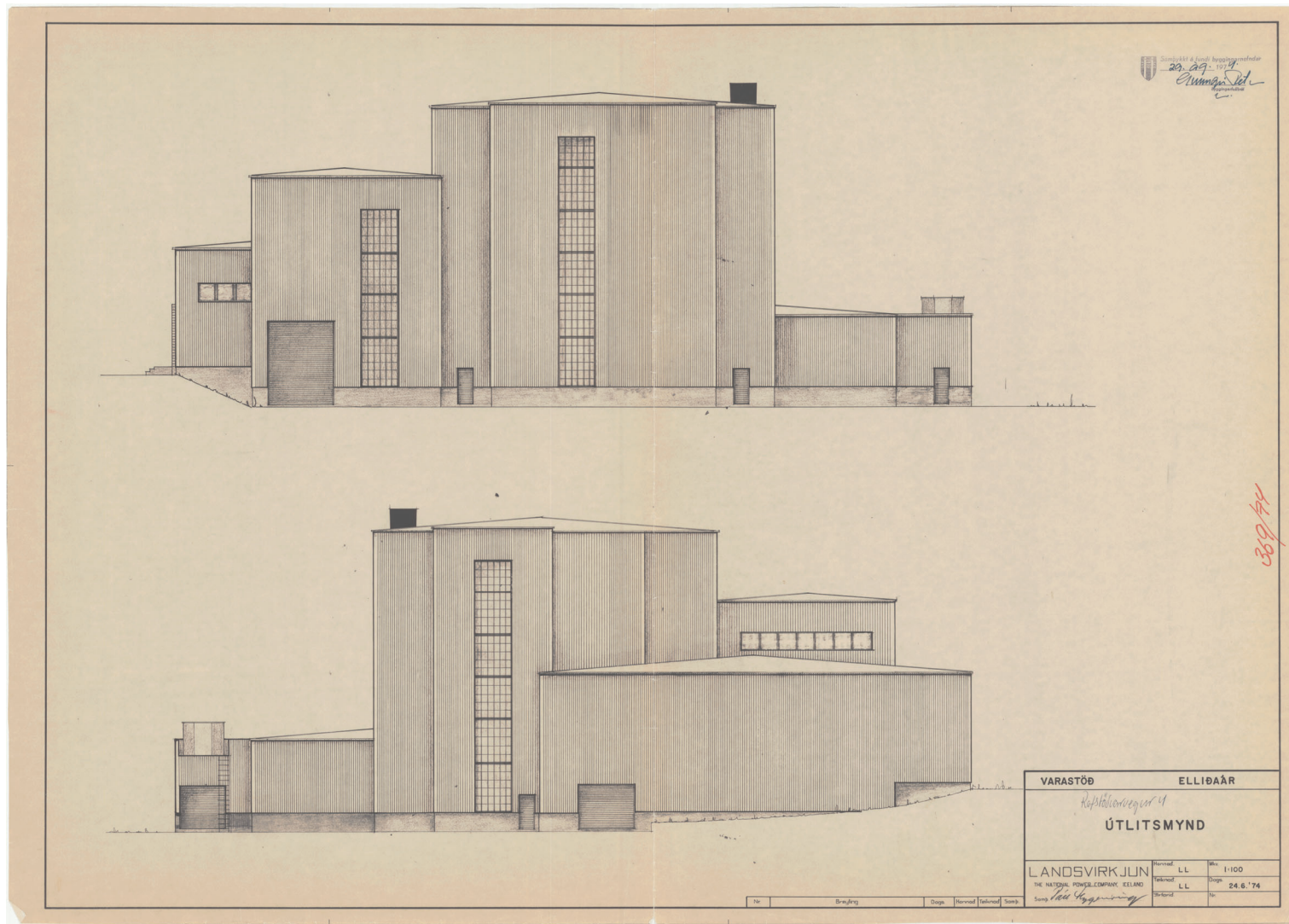
TEIKNING ÚR SKJALASAFNI REYKJAVÍKUR

Sneiðing (1972):



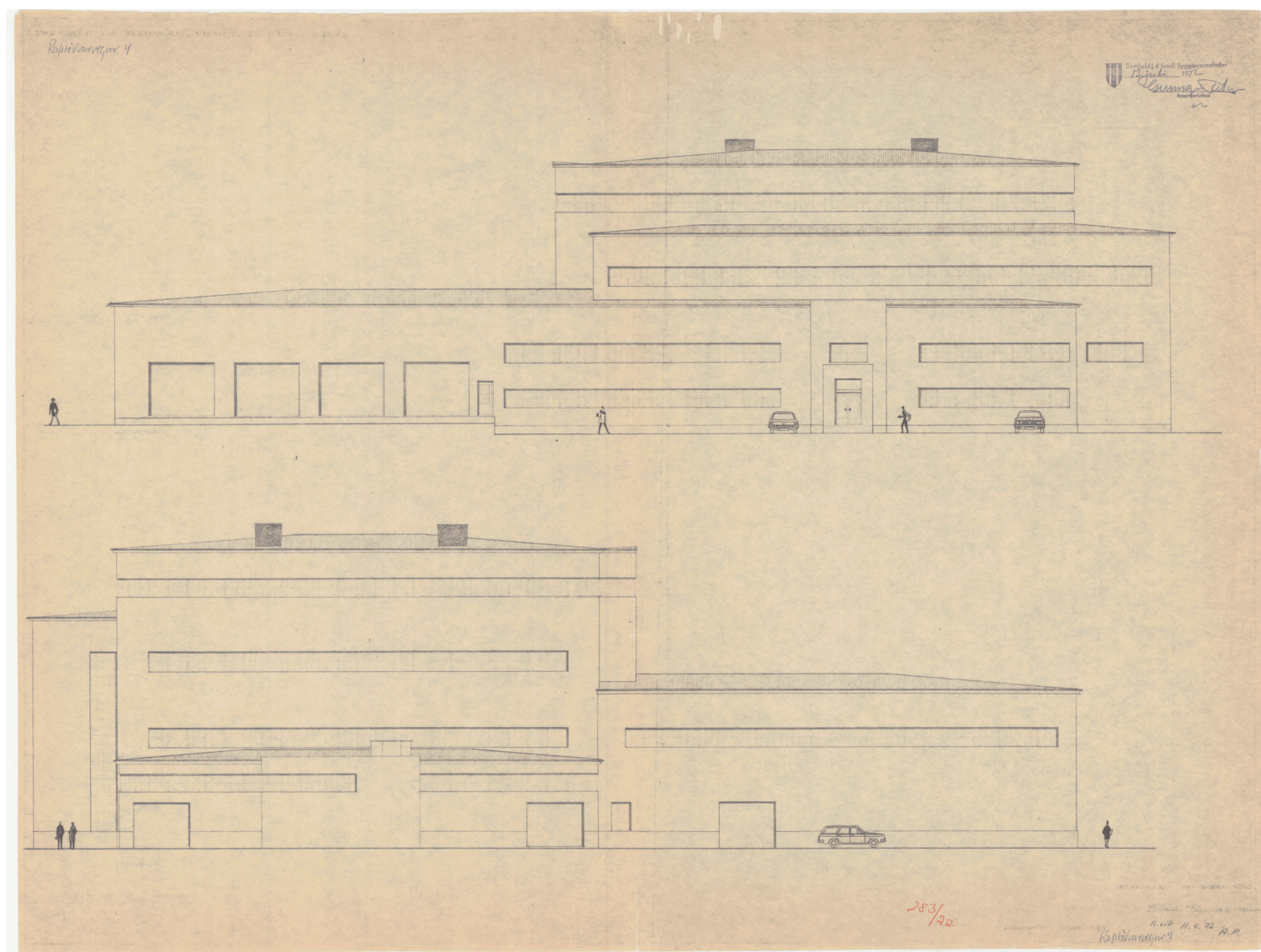
TEIKNING ÚR SKJALASAFNI REYKJAVÍKUR

Útlit - Norður og Suður (1974):



TEIKNING ÚR SKJALASAFNI REYKJAVÍKUR

Útlit - Austur og Vestur (1972):



TOPPSTÖÐIN

RAFSTÖÐVARVEGUR 4

JÚLÍ 2021

FYLGISKJAL 2

MYNDIR AF RAFSTÖÐVAVEGI 4 / TOPPSTÖÐINNI



TOPPSTÖÐIN

RAFSTÖÐVARVEGUR 4

JÚLÍ 2021

FYLGISKJAL 2

MYNDIR AF RAFSTÖÐVAVEGI 4 / TOPPSTÖÐINNI



MYNDIR AF RAFSTÖÐVAVEGI 4 / TOPPSTÖÐINNI



MYNDIR AF RAFSTÖÐVAVEGI 4 / TOPPSTÖÐINNI



MYNDIR AF RAFSTÖÐVAVEGI 4 / TOPPSTÖÐINNI



MYNDIR AF RAFSTÖÐVAVEGI 4 / TOPPSTÖÐINNI

