

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.

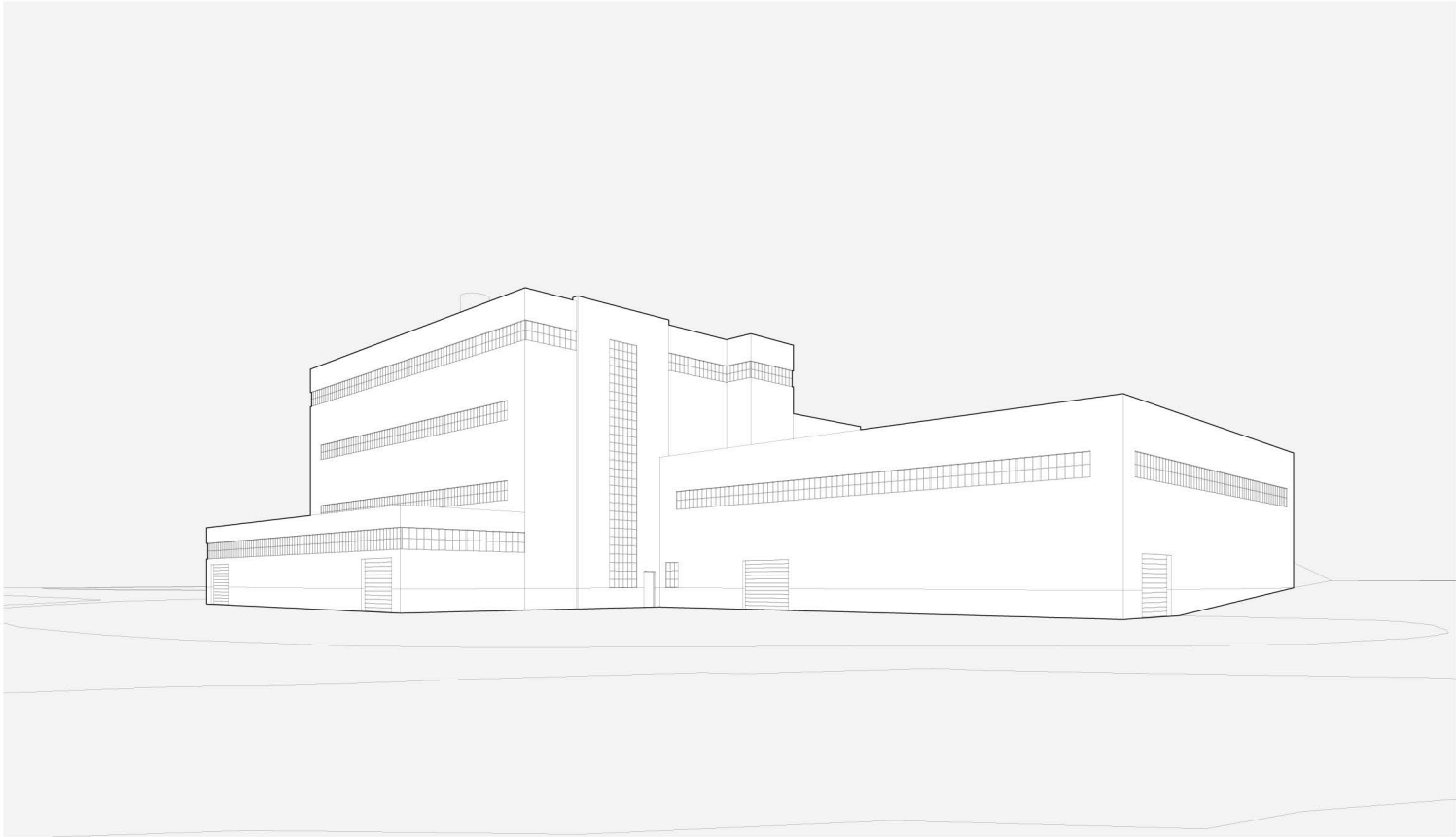
Upphafega stóðu einnig tveir stórir olíutankar norðan við húsið, en kolageymslan var hluti af byggingunni í suðurenda hússins.

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

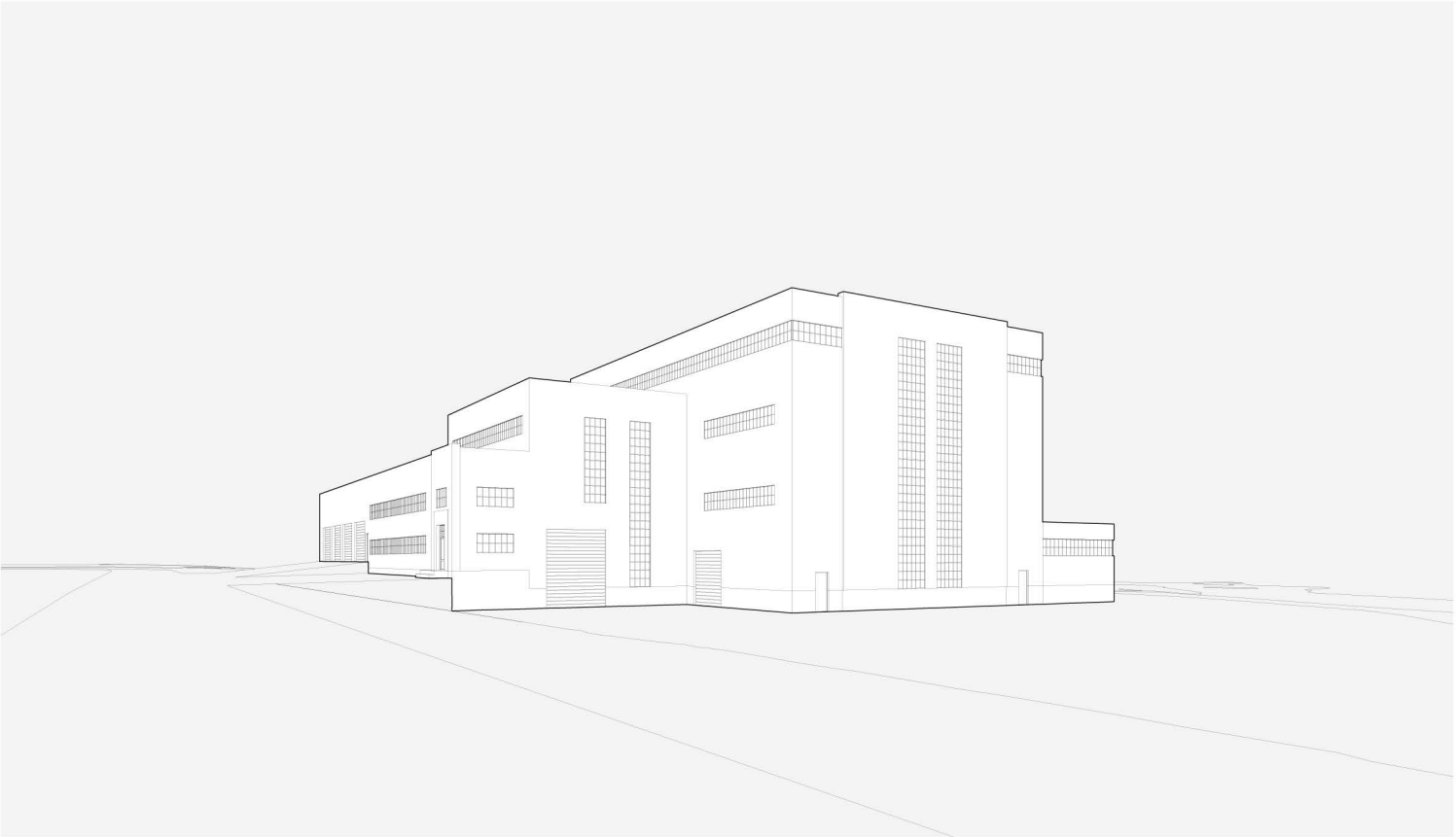
Asbestplötur í útveggjum er líklega ástæða þess að húsið var ekki rífið á sínum tíma, þegar ákveðið var að það ætti að víkja. En bak við núverandi járnklæðningu leynist mun fallegra hús, þar sem búið er að hylja mjög marga glugga hússins og stílhreinn arkitektúr þess fær ekki notið sín.

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

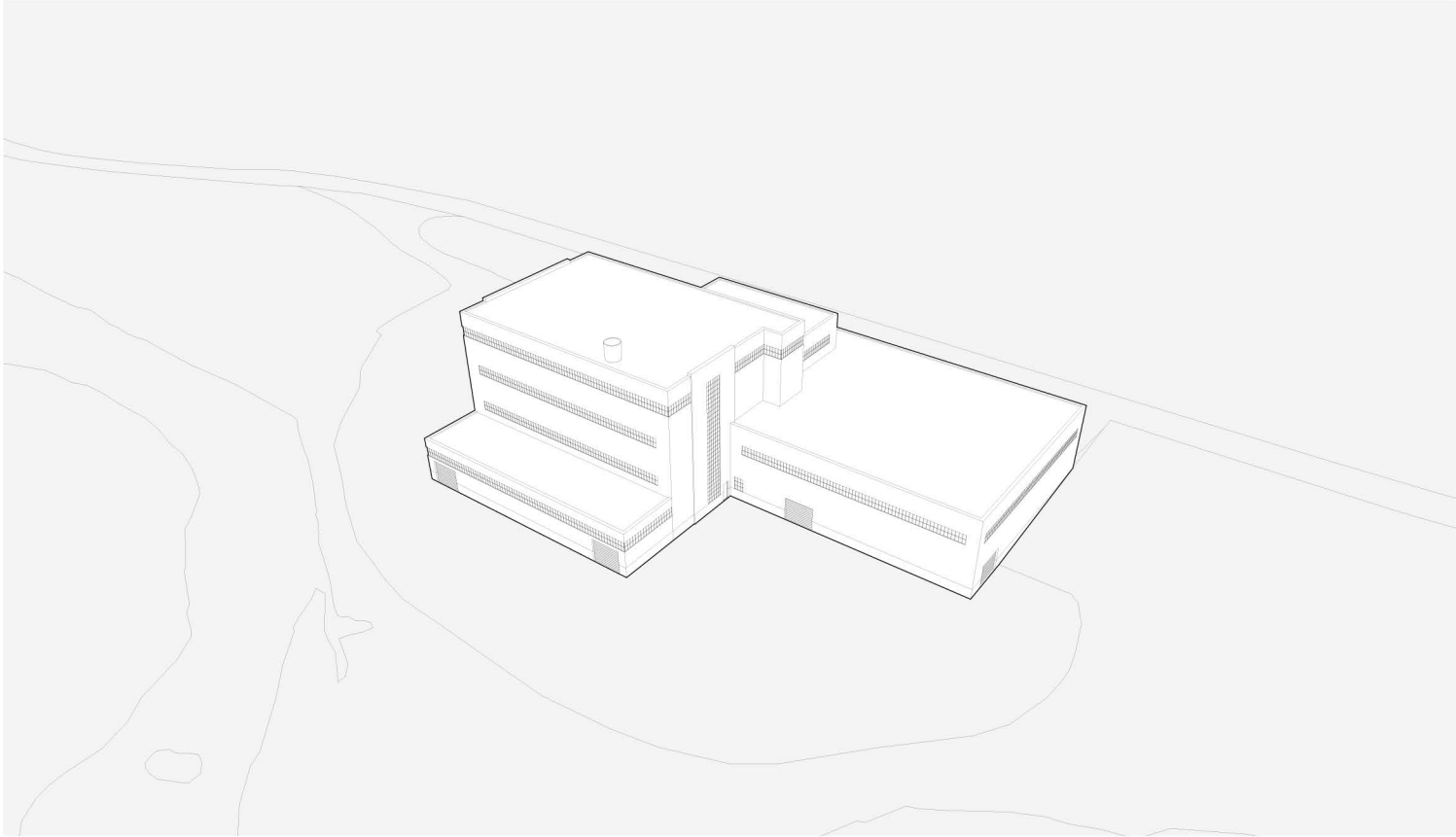




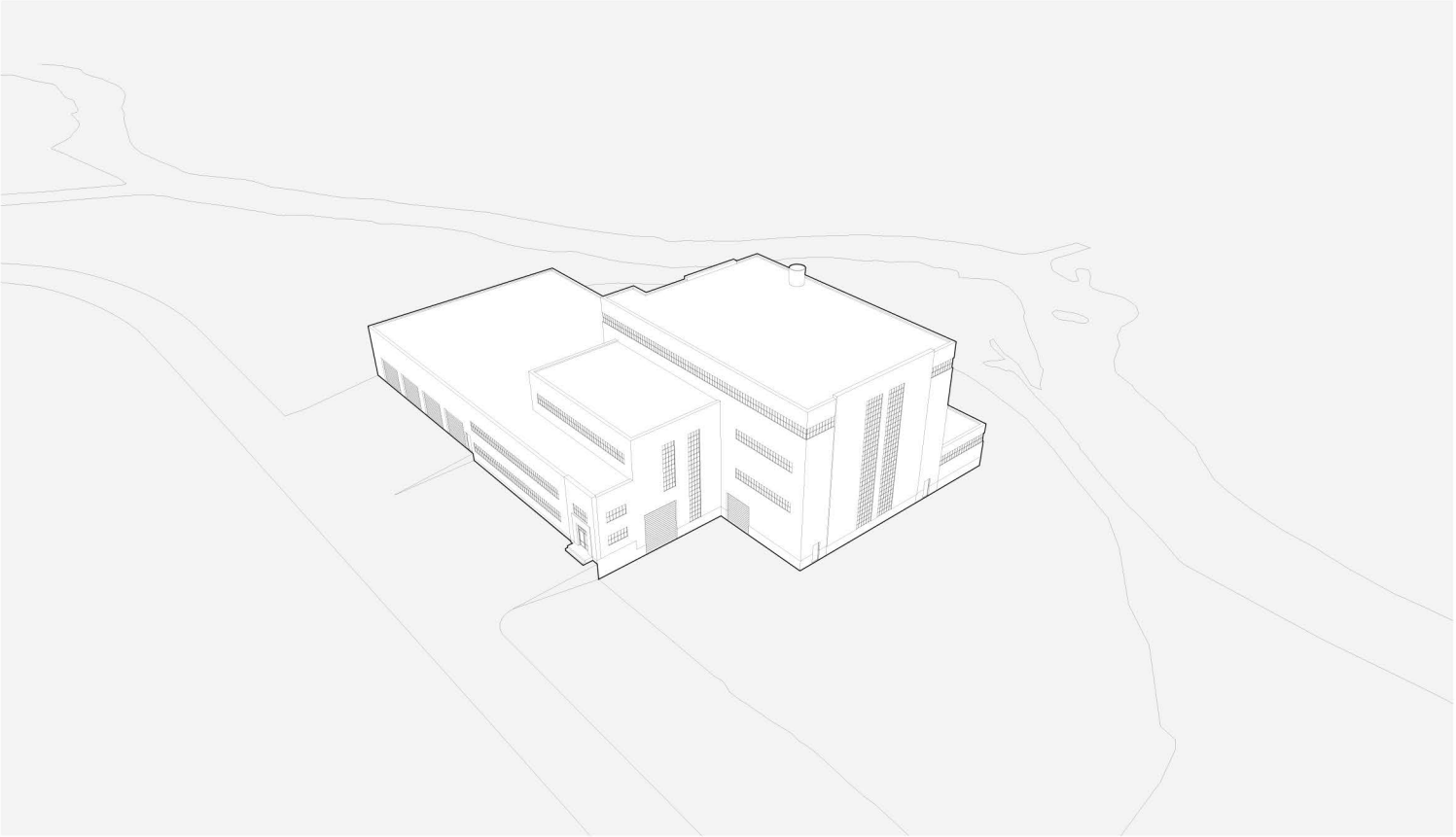
Horft í Norð-Austur



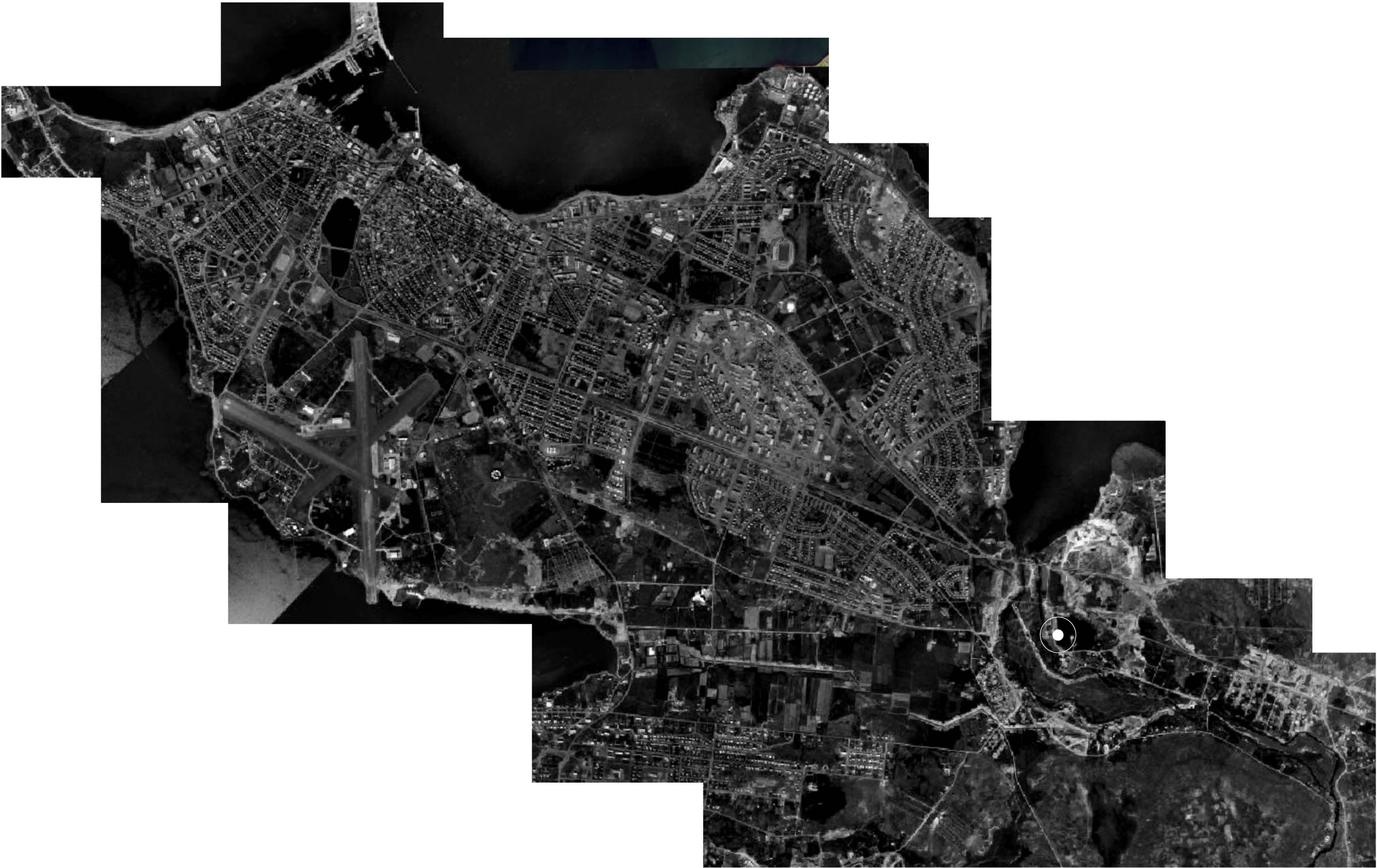
Horft í Suð-Vestur



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

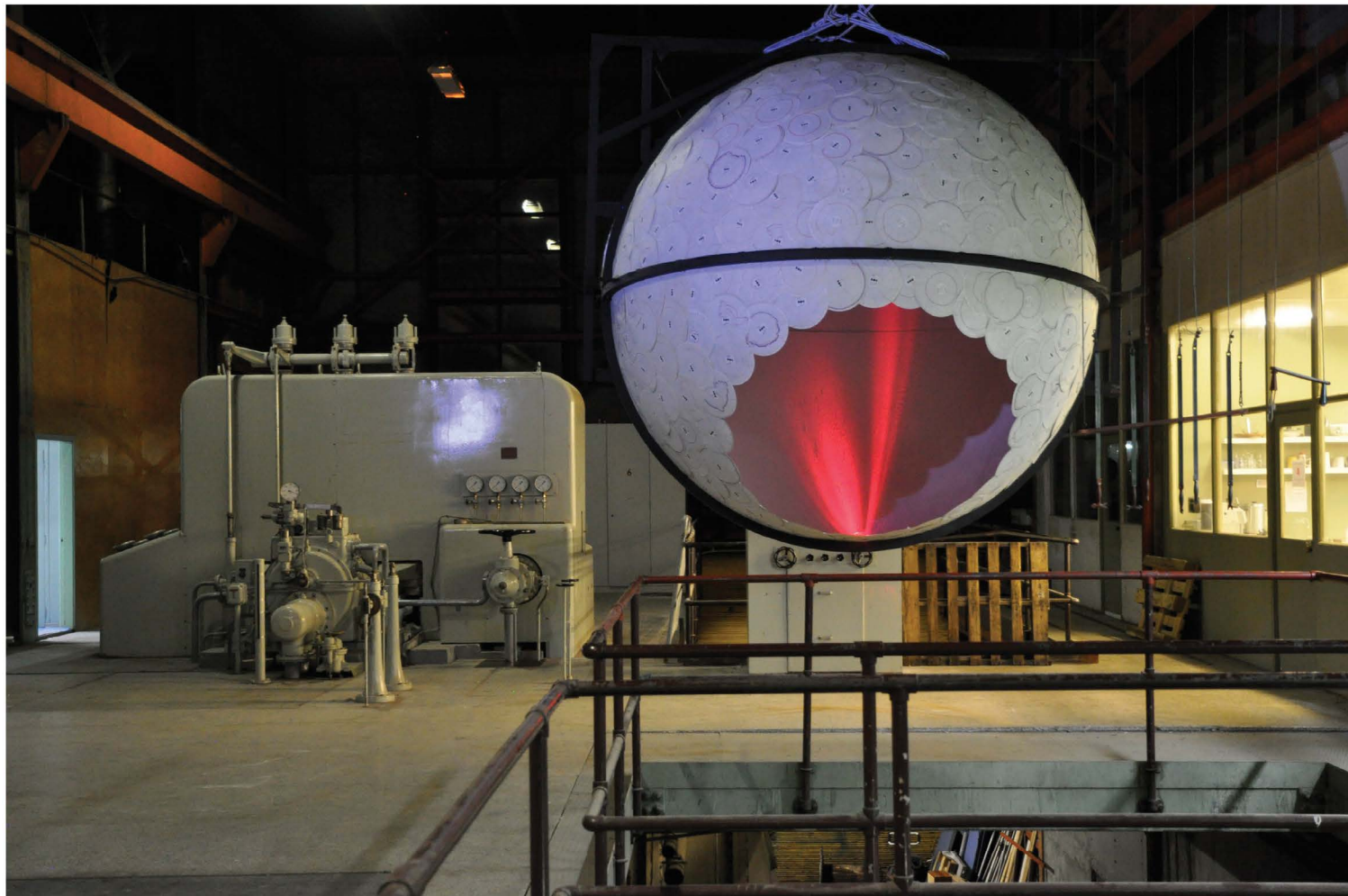
Hluti af húsnæði Toppstöðvarinnar hefur verið notað fyrir margs konar starfsemi eftir að formlegu hlutverki hússins sem raforkuvers lauk fyrir nærri því hálfri öld síðan, og hefur verið rekið frumkvöðlasetur þar síðan 2008.

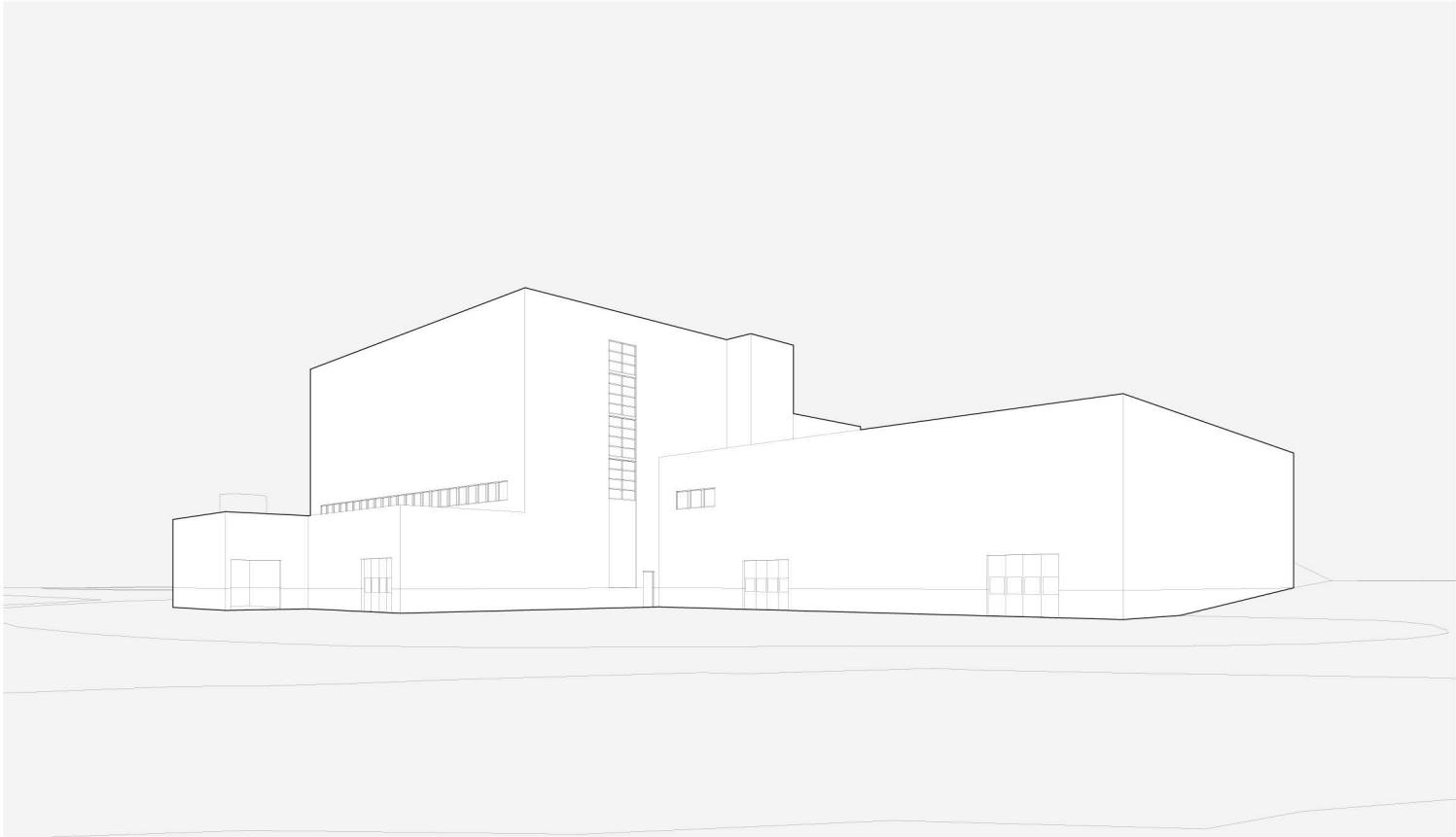
Toppstöðin er frumkvöðlasetur sem rekið er af áhuga-samtökunum Toppstöðinni í gömlu varaafsstöðinni við Rafstöðvarveg 4 í Elliðarárdal. Í Toppstöðinni hafa um 20 frumkvöðlar, í vöruhönnun og vöruframleiðslu, aðsetur sitt og vinna að fjölbreyttum nýsköpunar-verkefnum á sviði leikfangagerðar, bílahönnunar, 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.

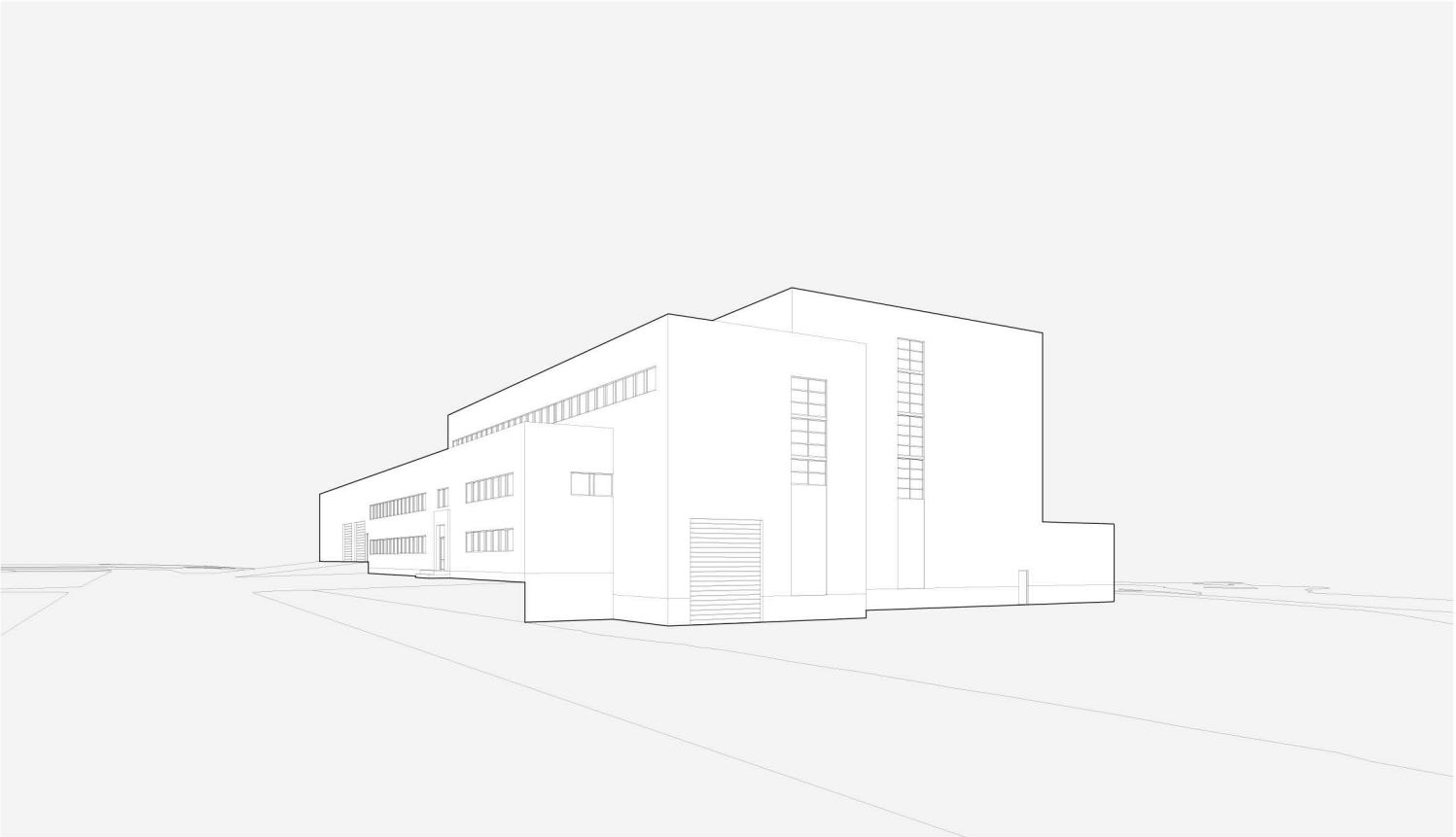
Auk þess að virka sem stuðningsnet fyrir fyrirtæki á frumskeiði vinnur stöðin að vitundarvakningu og fræðslu um mikilvægi hönnunar- og iðngreina í íslensku samfélagi. Þetta er gert með opinni dagskrá fyrirlestra og sýninga auk samvinnu með Reykjavíkurborg, mennta-stofnunum, frumkvöðlasetrum og fyrirtækjum.

Tekið af www.toppstodin.is

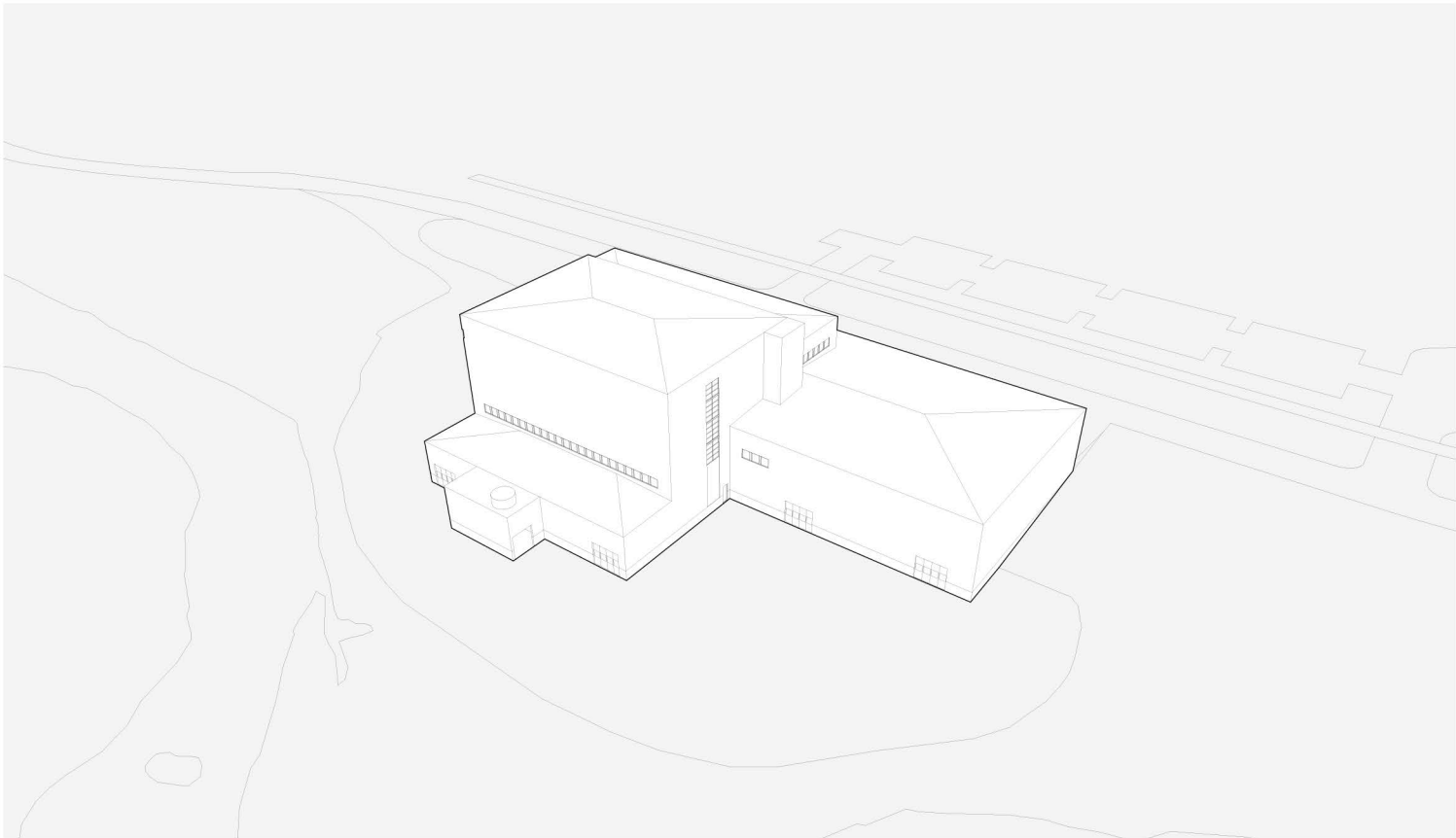




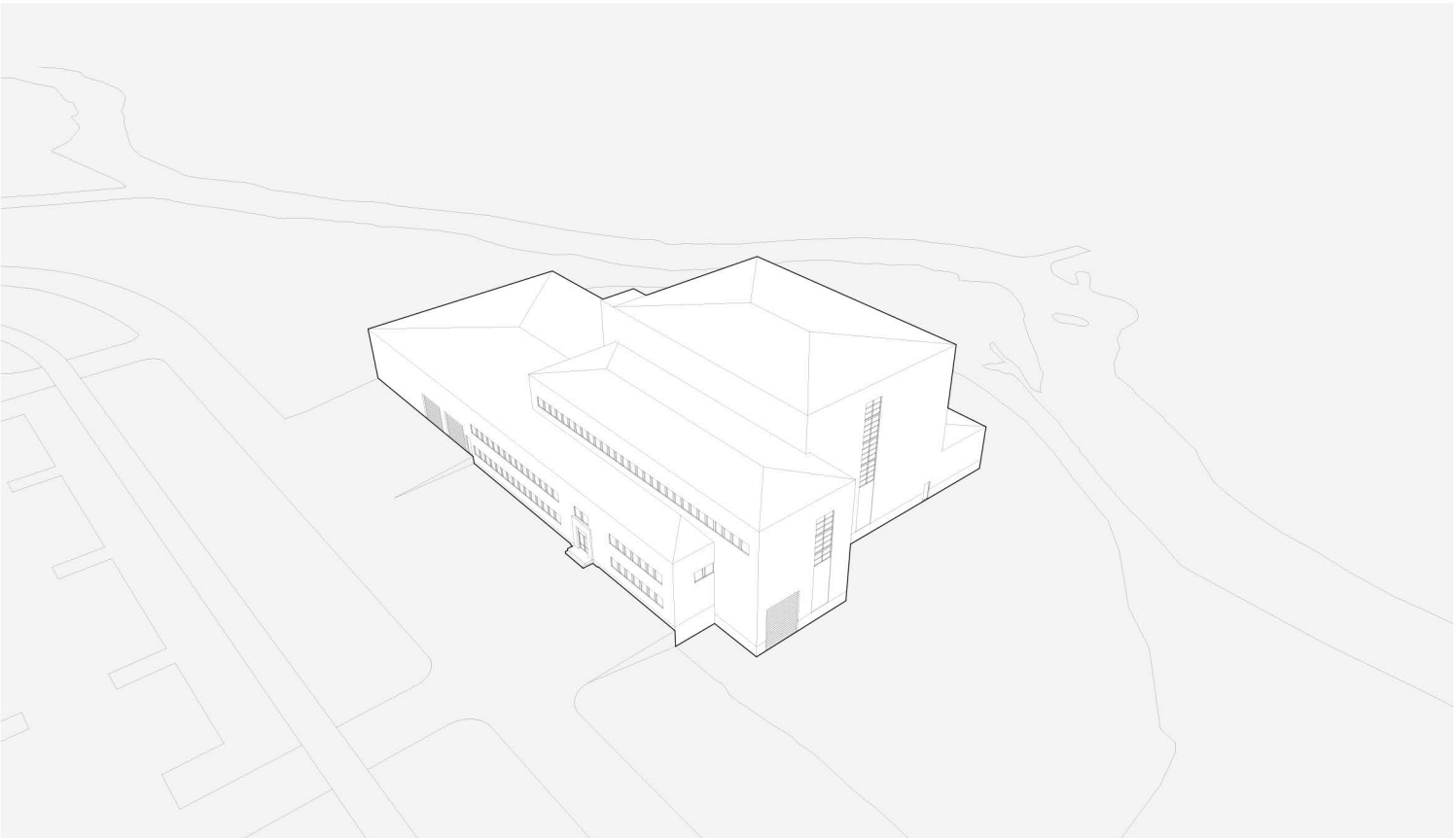
Horft í Norð-Austur



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.

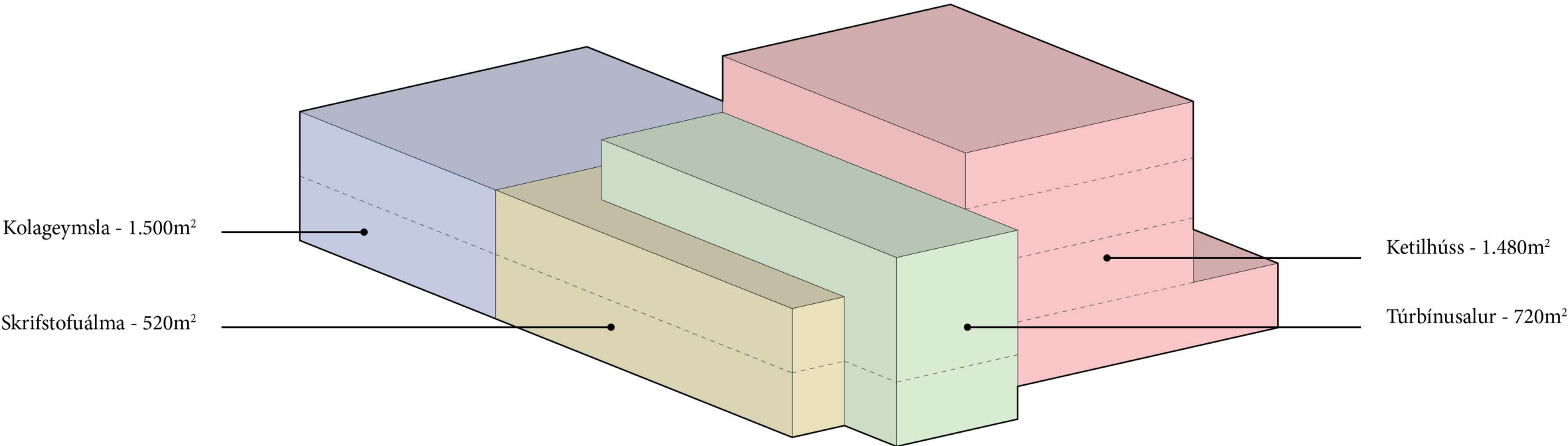
Til að tryggja skaðleysi asbestsins, standi það óhreyft í byggingunni, er nægilegt að mála það, kostnaður yrði á bilinu 5-10 mkr. en þá er byggingin að öðru leyti í sama standi og í dag.

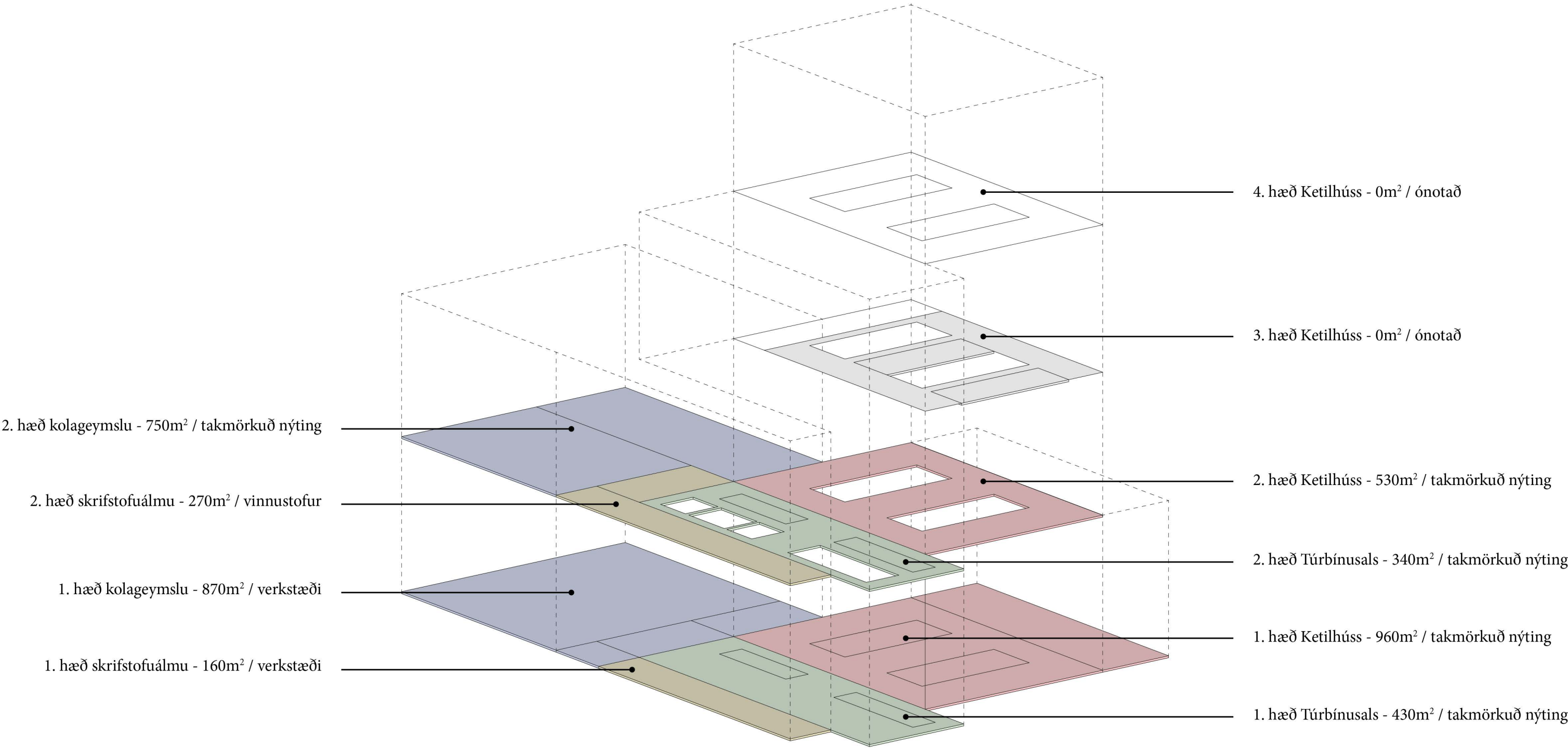
Rétt er að benda á að hér að framan hefur eingöngu verið lagt mat á kostnað við lagfæringar eða endurgerð á öllum hjúpleti hússins á sem einfaldasta hátt.

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

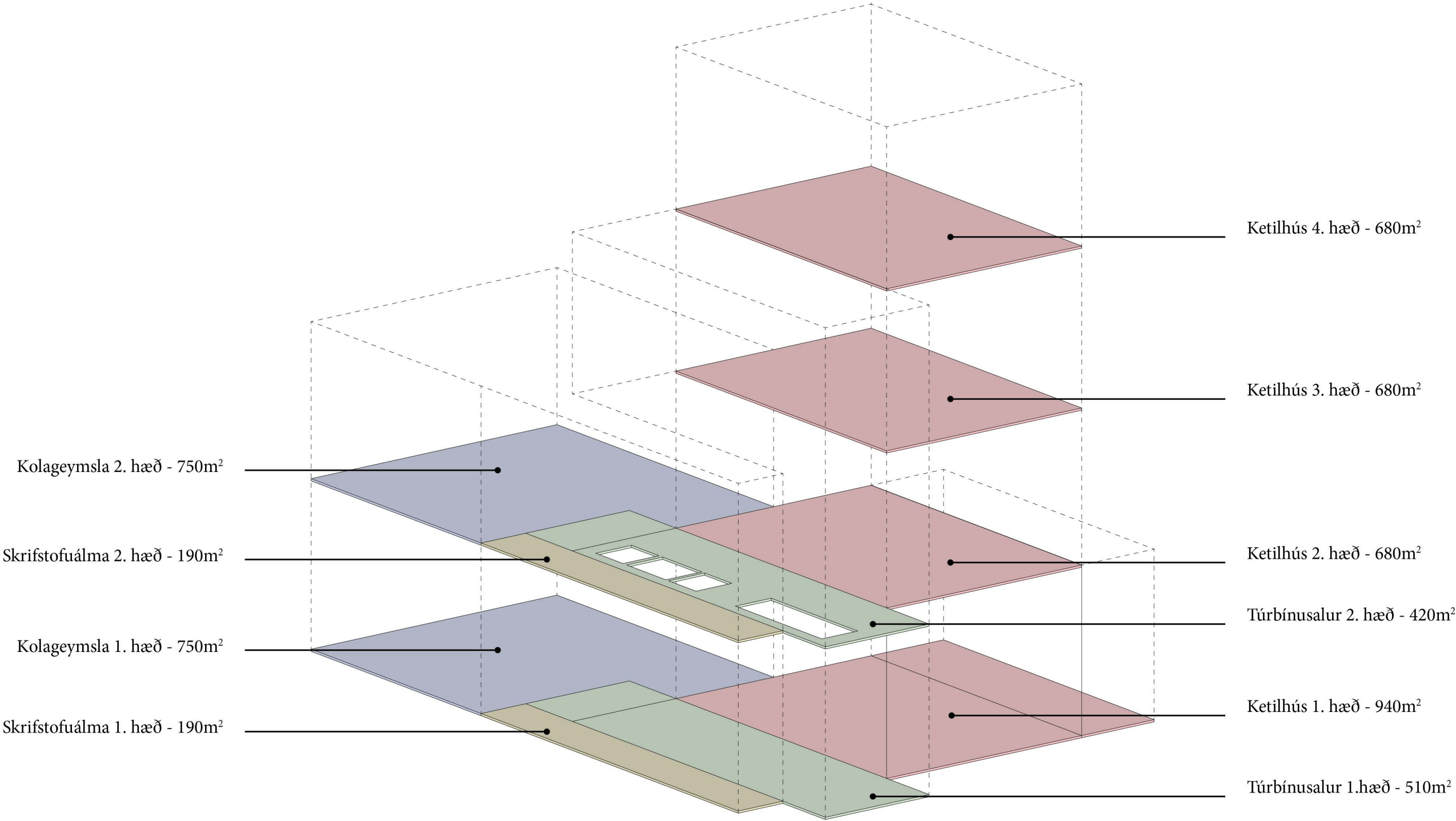
Þar má nefna hitakerfi, en húsið er einungis að litlu leyti hitað í dag, rafkerfi, öryggiskerfi og öryggismál í húsinu almennt.

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



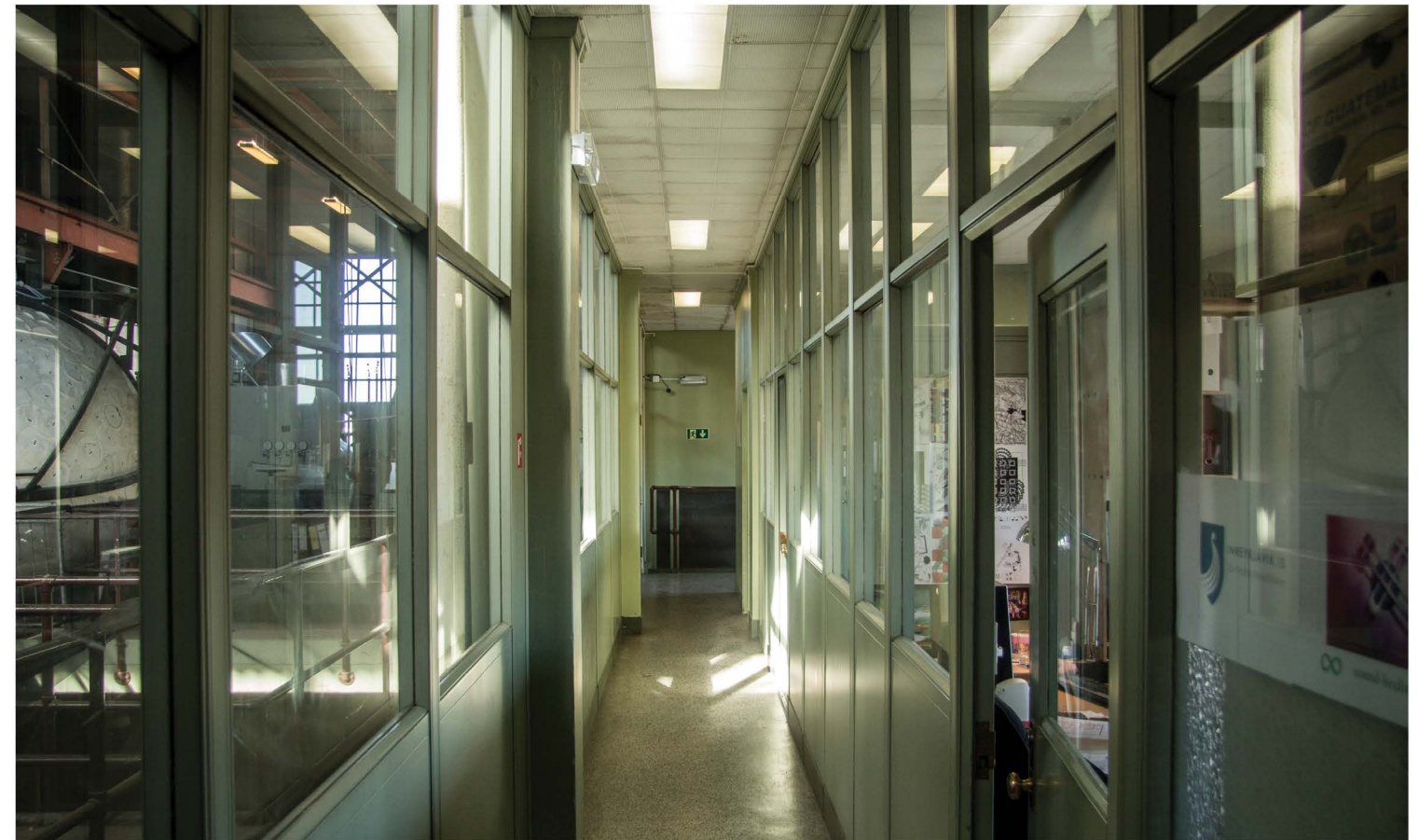
Listaháskólinn Laugarnesi



Sjávarklasinn Grandagarði

TOPPSTÖÐIN

Núverandi ástand - Skrifstofuálma



TOPPSTÖÐIN

Núverandi ástand - Kolageymsla



TOPPSTÖÐIN

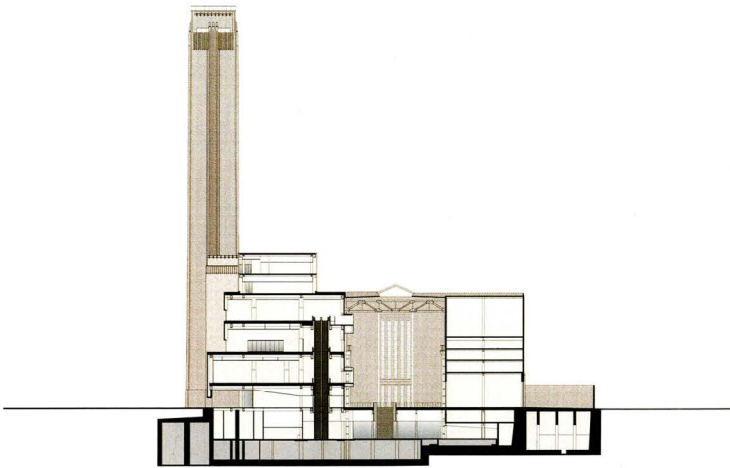
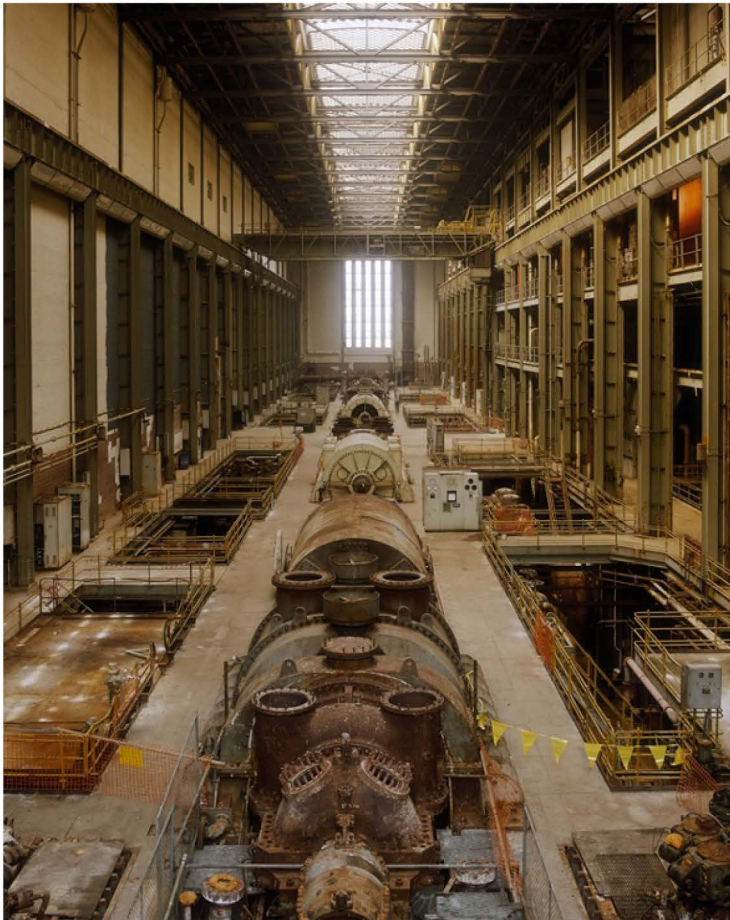
Núverandi ástand - Ketilhús



TOPPSTÖÐIN

Núverandi ástand - Túrbinusalur

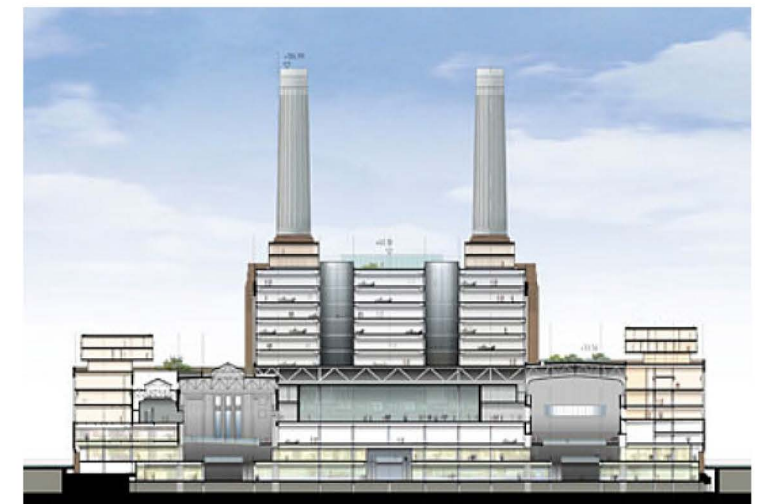
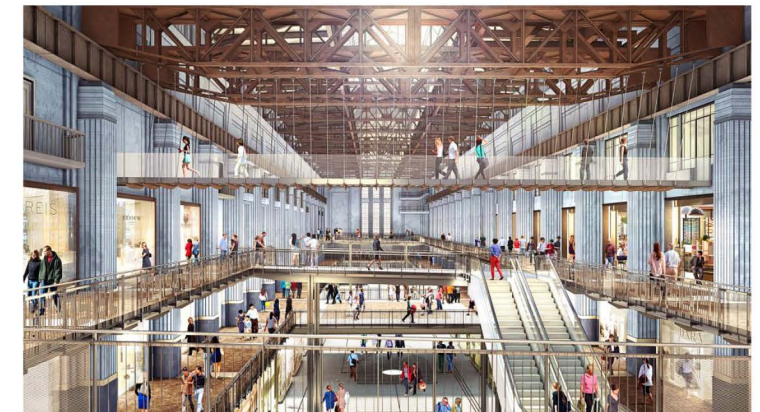
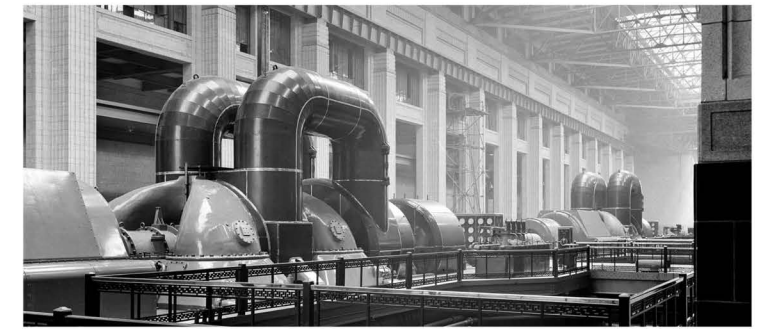




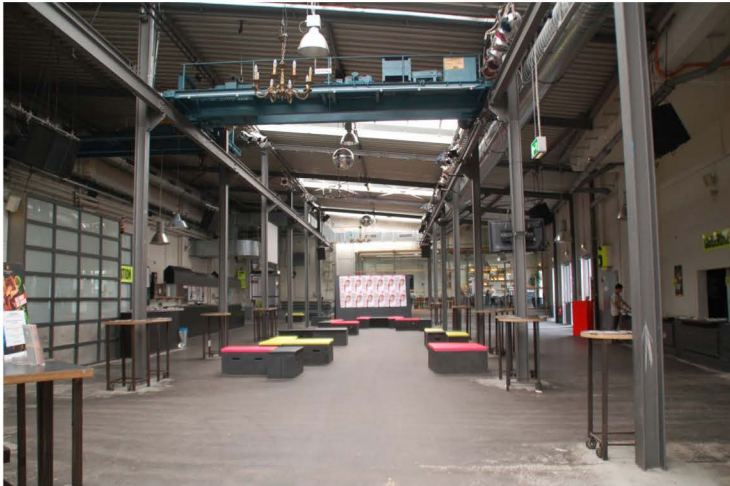
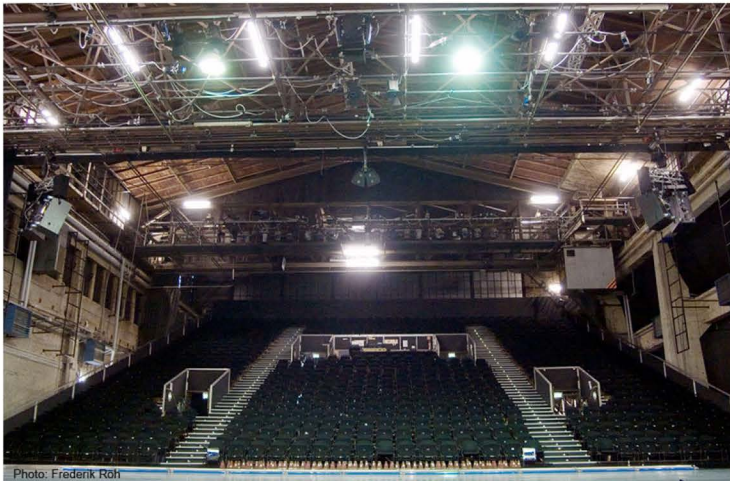


SAMBÆRILEGAR BYGGINGAR

Íbúðir og þjónusta- Battersea

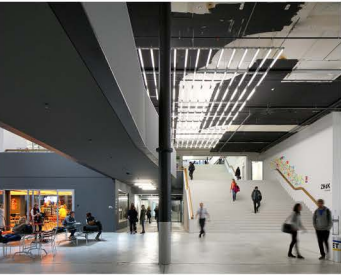
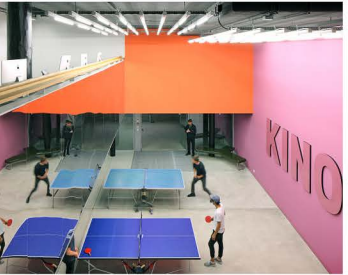
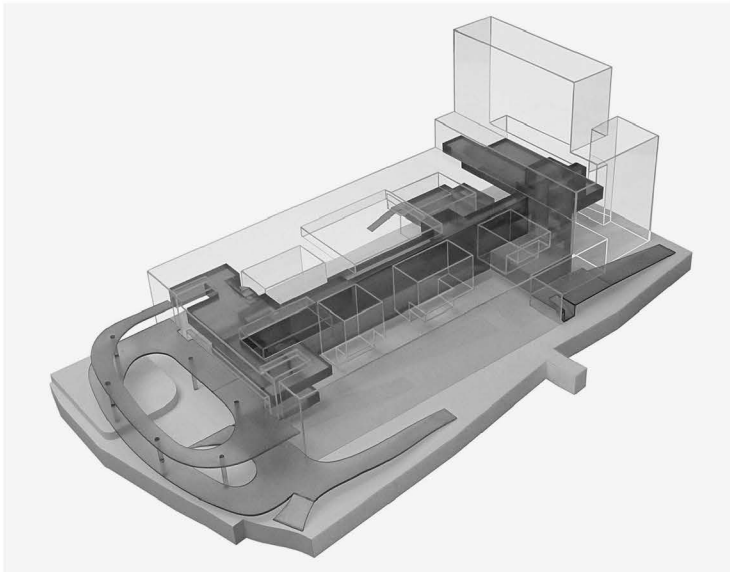






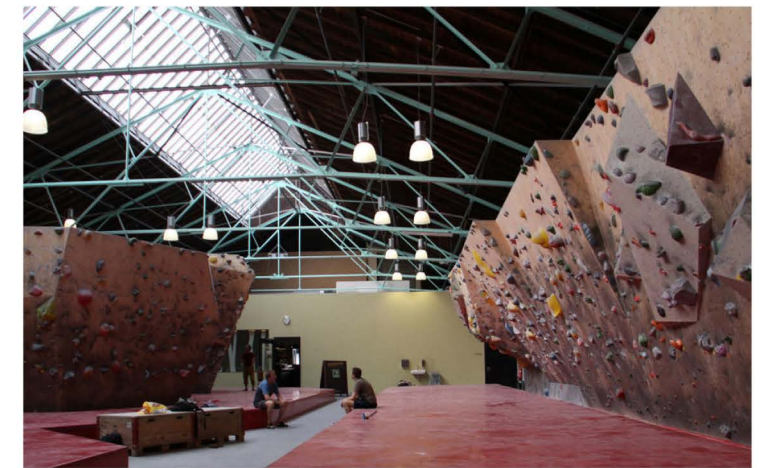
SAMBÆRILEGAR BYGGINGAR

Blönduð starfssemi - Toni Areal



SAMBÆRILEGAR BYGGINGAR

Klasi, blönduð starfssemi - James



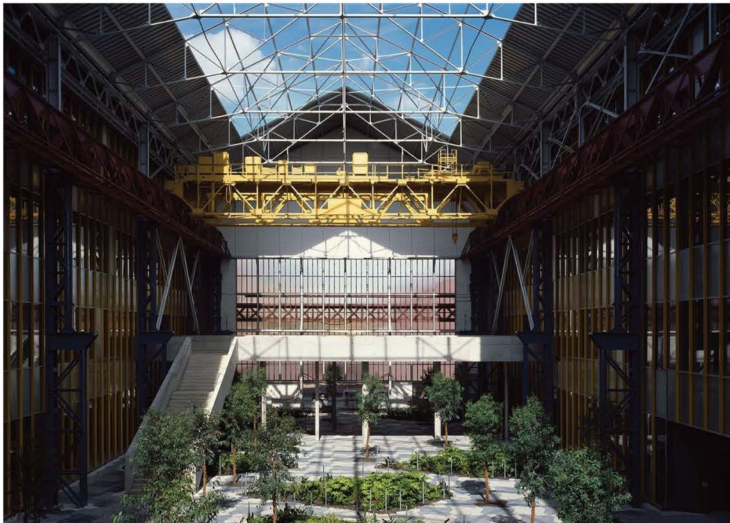
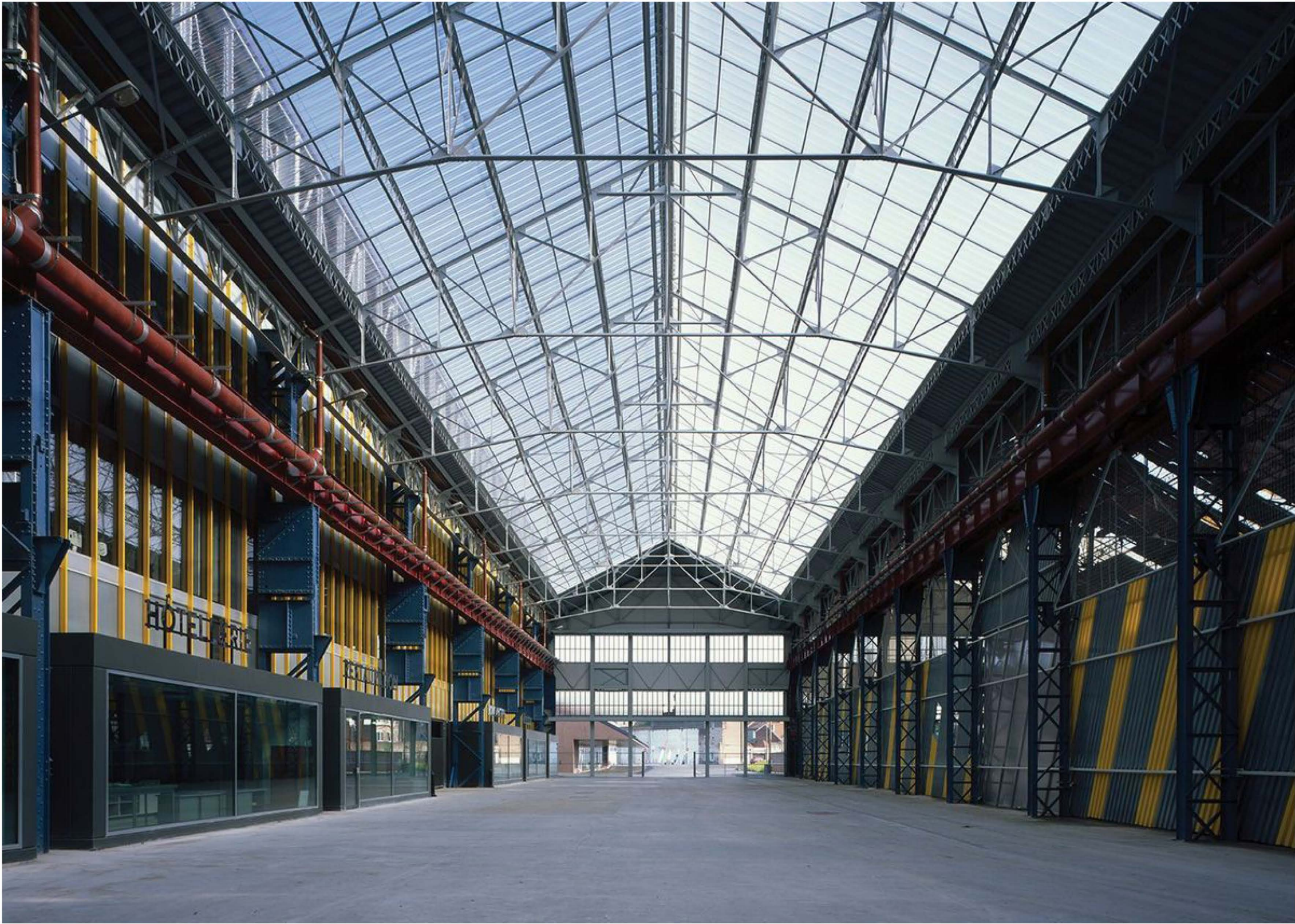
SAMBÆRILEGAR BYGGINGAR

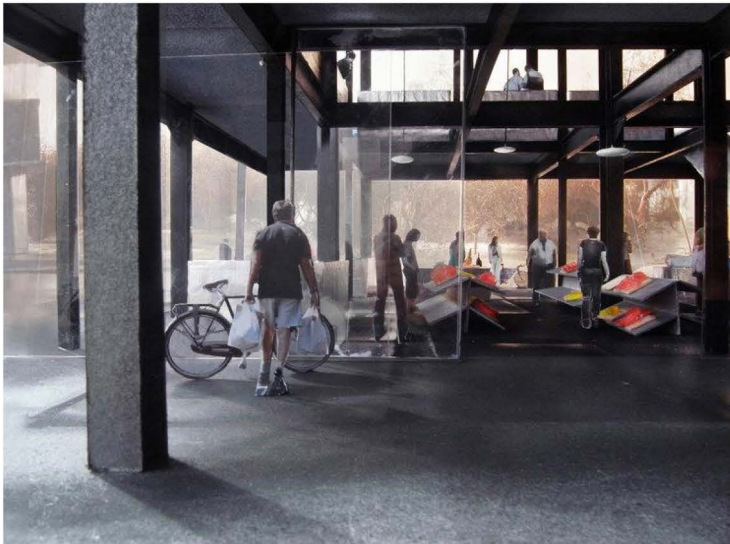
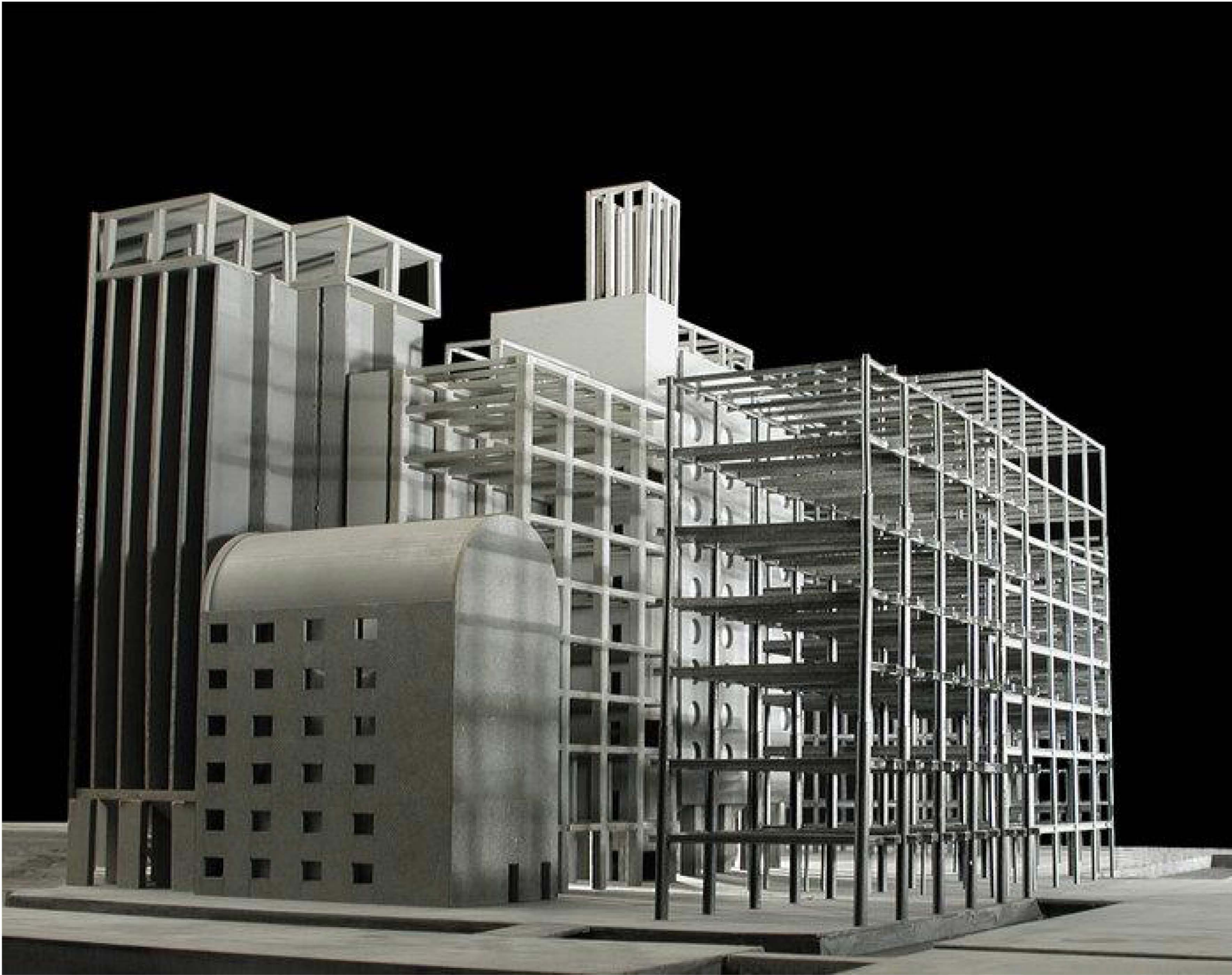
Klasi, blönduð starfssemi - LX Factory



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 húsabyrpingunni sunnan Rafveituvegsins: Rafstöðvarhúsið, stöðvarstjórastíflun, 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

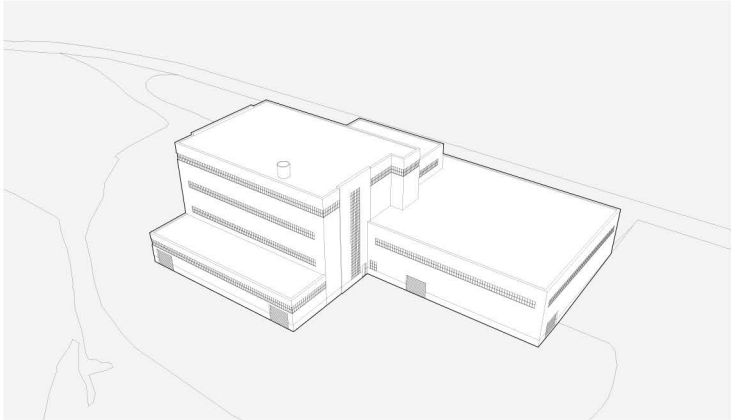
Starfssemin hugsuð í samhengi við umhverfið og staðsetninguna.

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

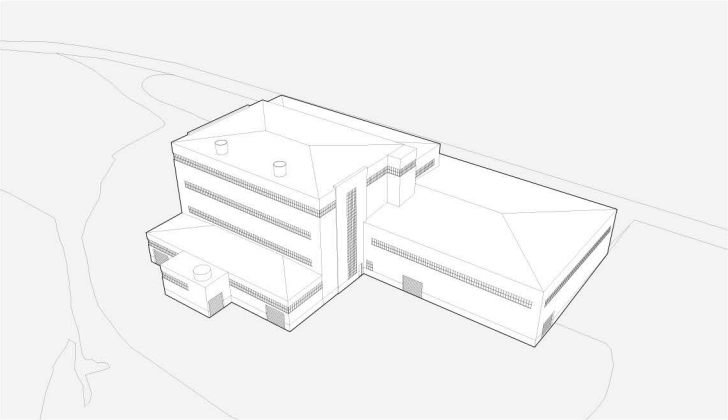
Takmarkið er að koma húsinu í þannig ástand að það geti hýst ólíka starfssemi um langa framtíð.

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.

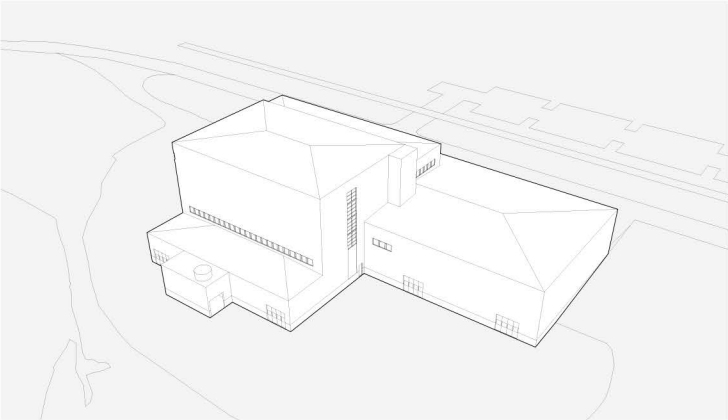




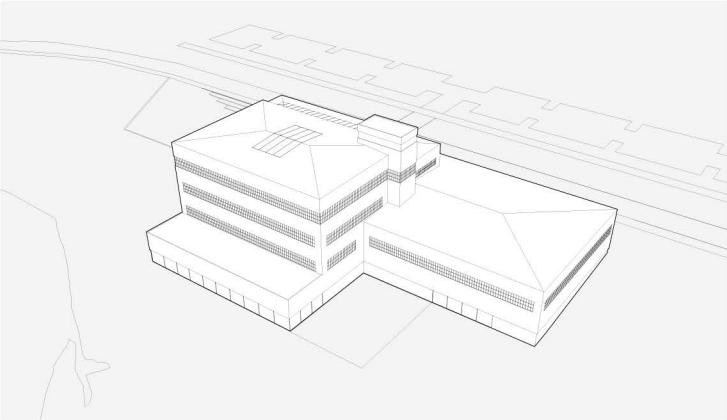
1946-1963



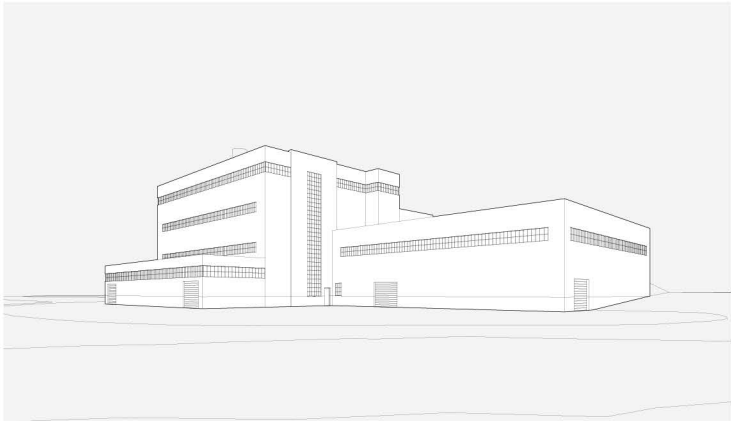
1963-1974



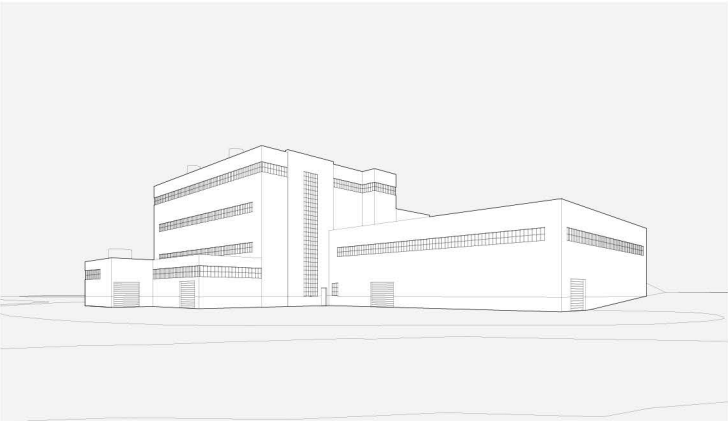
1974-2017



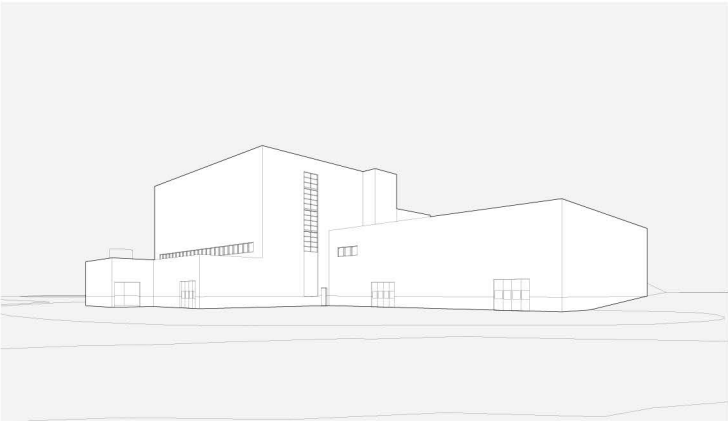
2018?



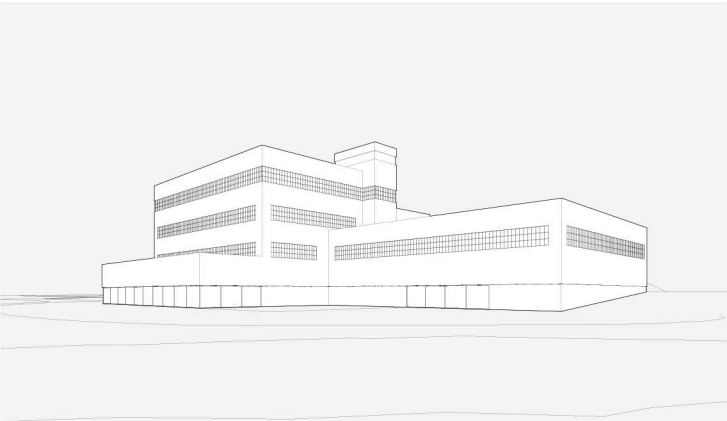
1946-1963



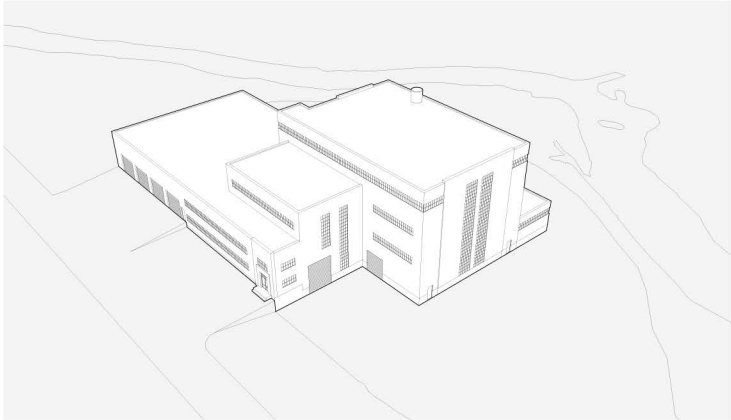
1963-1974



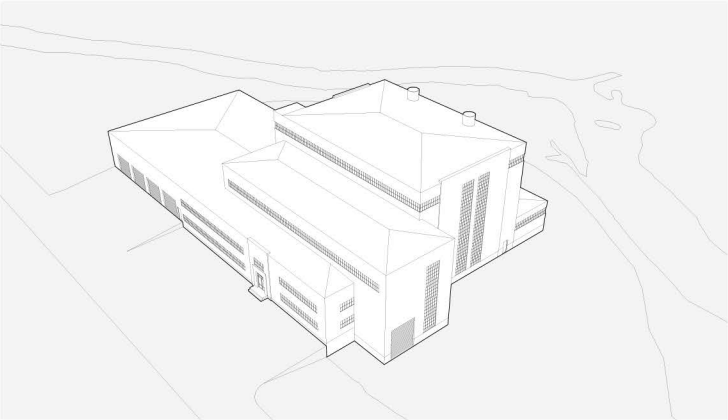
1974-2017



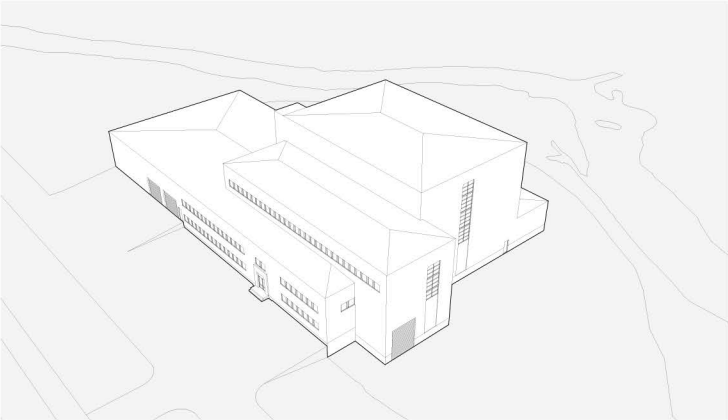
2018?



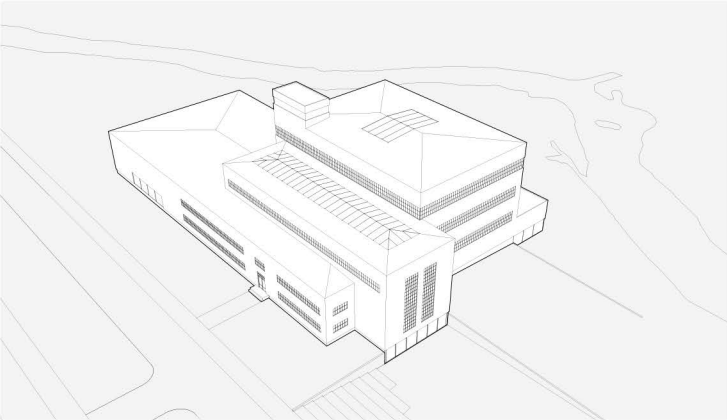
1946-1963



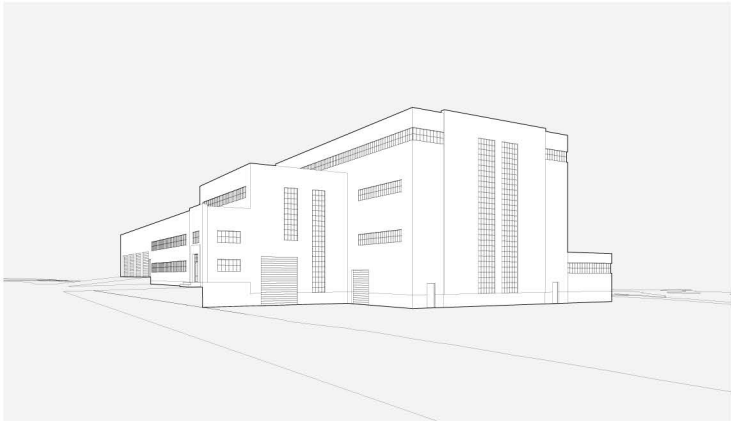
1963-1974



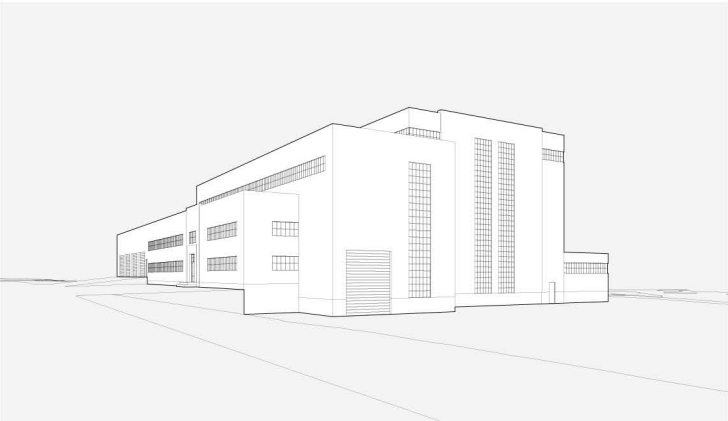
1974-2017



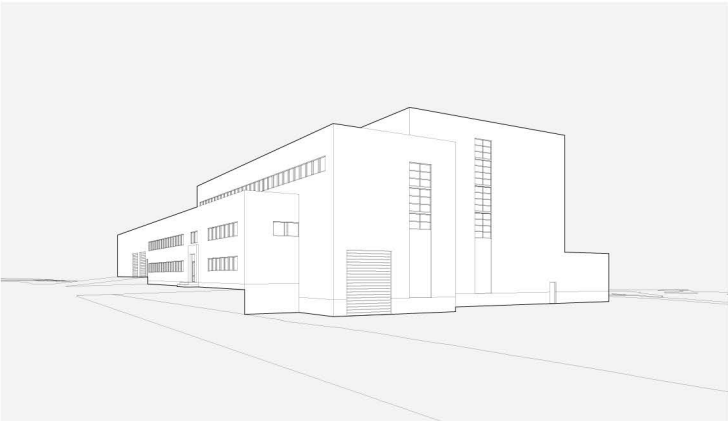
2018?



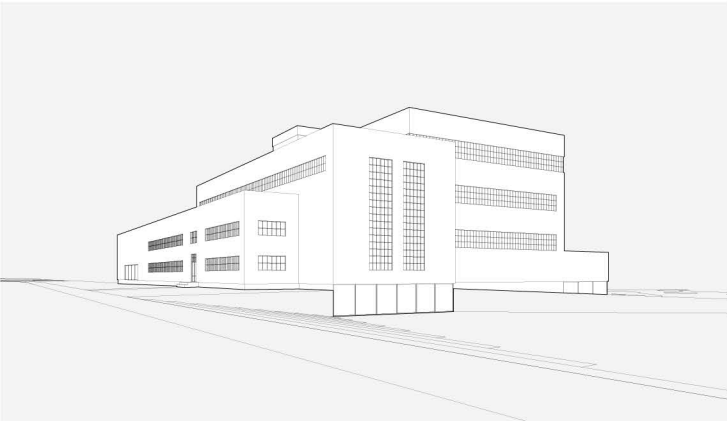
1946-1963



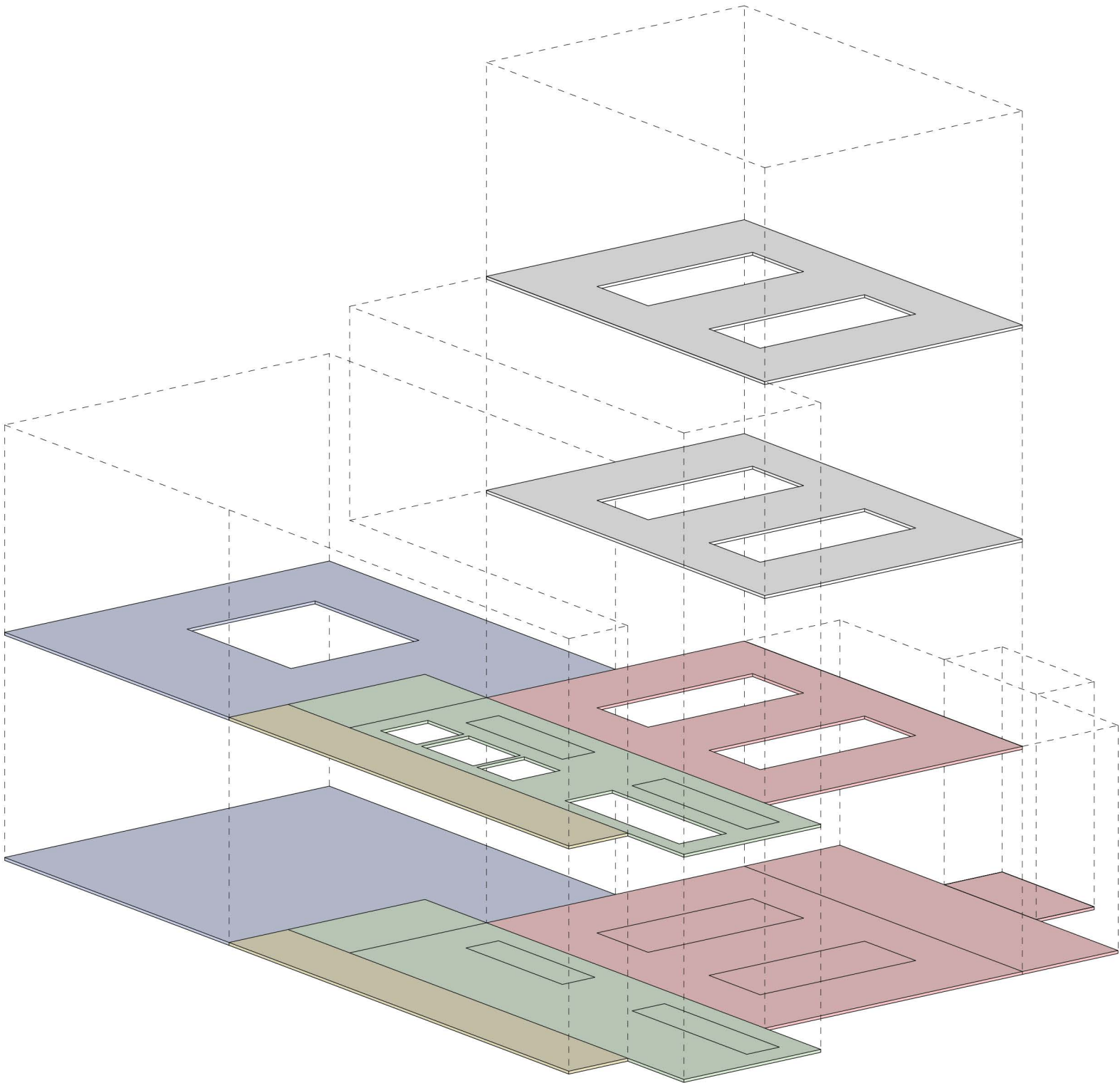
1963-1974



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

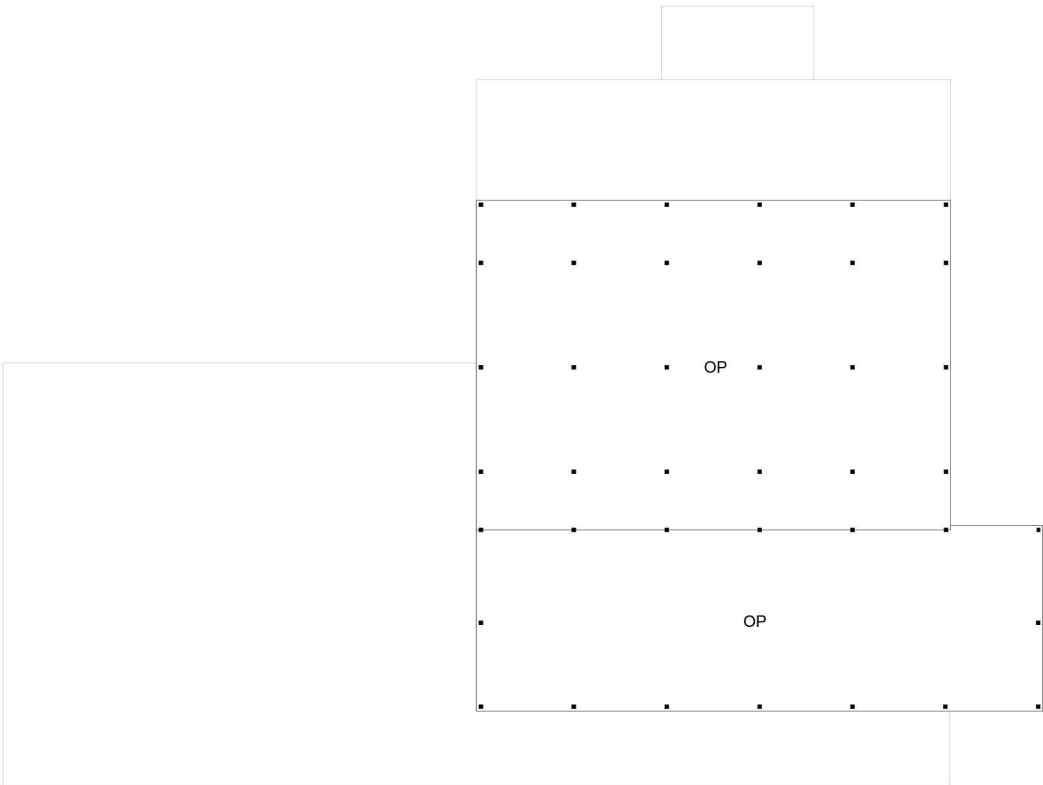
Orkusafn þar sem sýning er sett upp og efni er miðlað. Samtals 1.200 m².

Skrifstofuálma

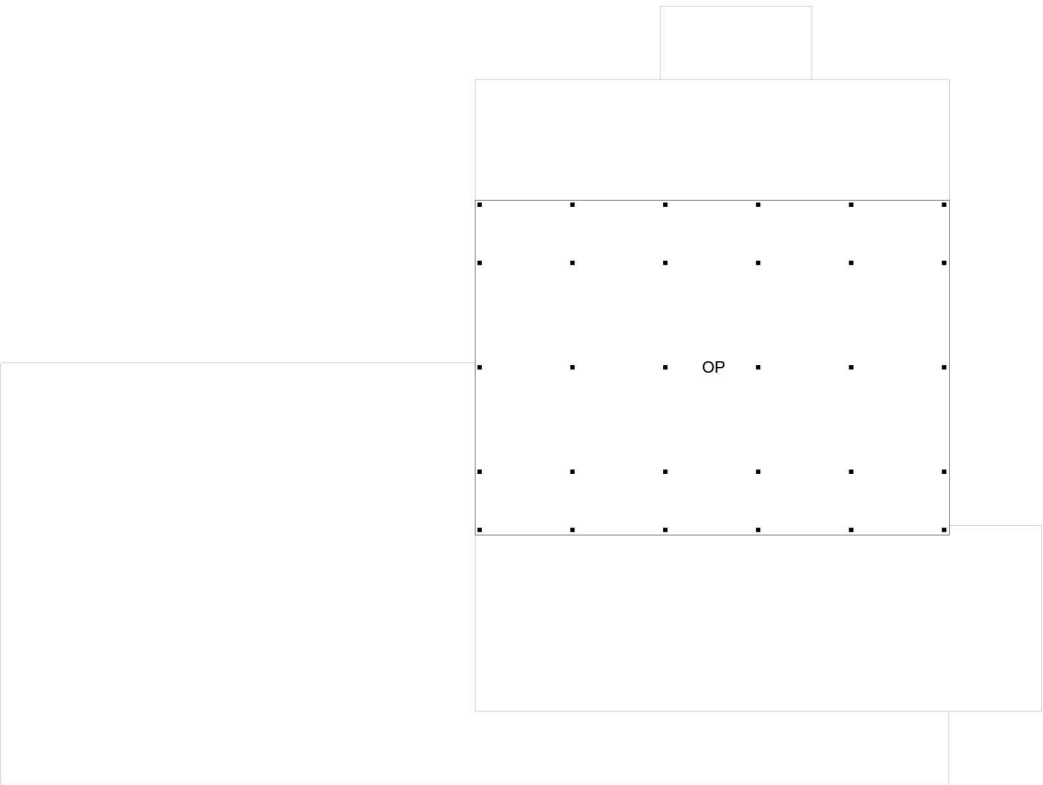
Að mestu óbreyttu skrifstofurými á 2. hæð sem gæti hýst frumkvöðla á sviði orkumála. Á 1. hæð eru verkstæði fyrir sömu eða aðra aðila á sama sviði.

Túrbínusalur

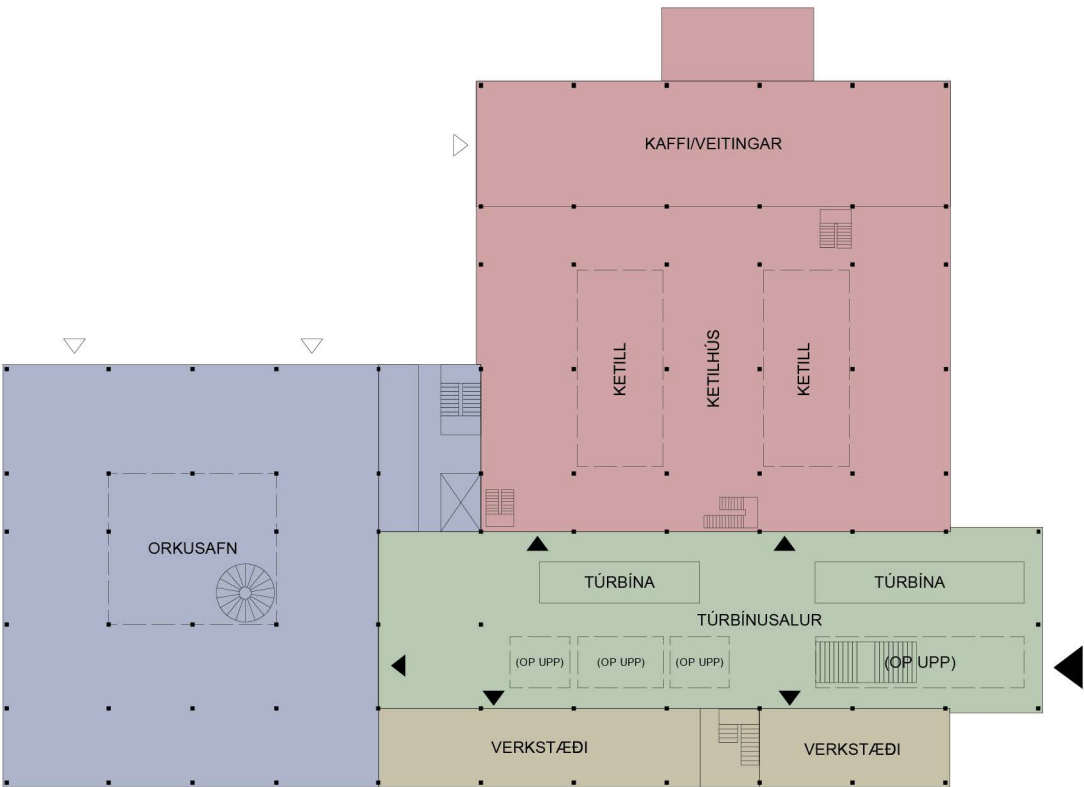
Salurinn er að mestu óbreyttur frá því sem er í dag en nýr stigi settur í stærsta gatið á milli hæða. Salurinn er sameiginlegur á tveimur hæðum með x m lofthæð og mikið af upp-haflegum tækjabúnaði hússins til sýnis. Nýr aðalinngangur í húsið er í norðurenda salarins þar sem stór innkeyrsluhurð er í dag.



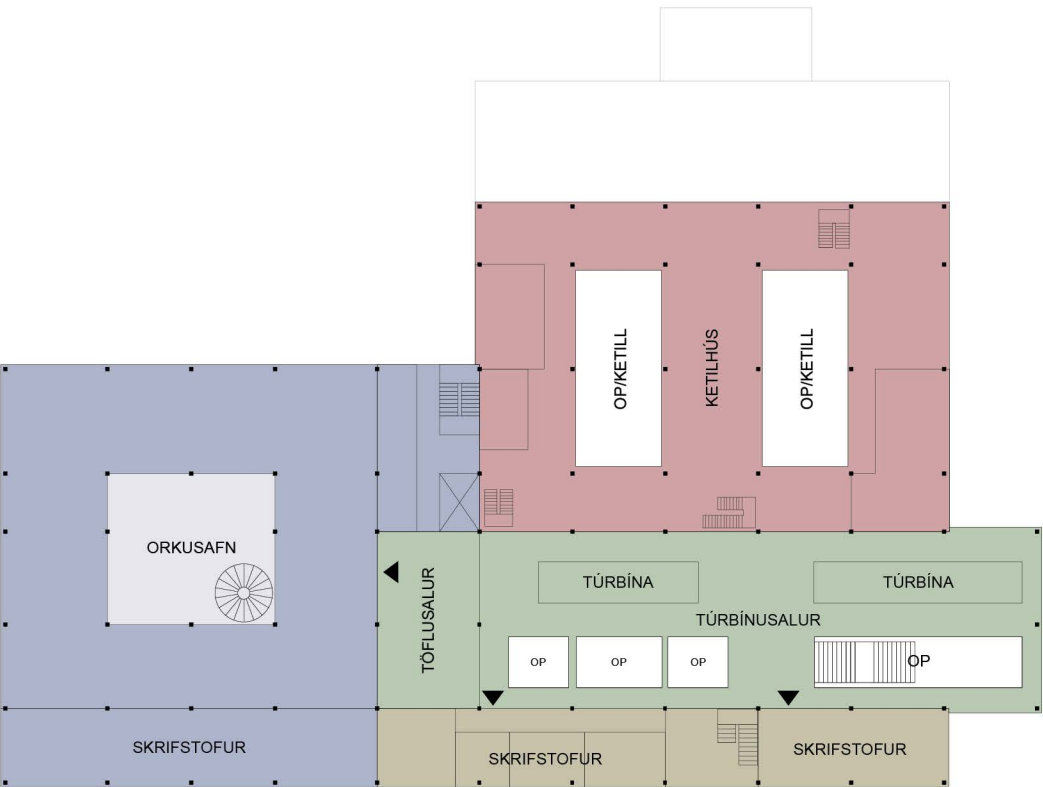
3. hæð



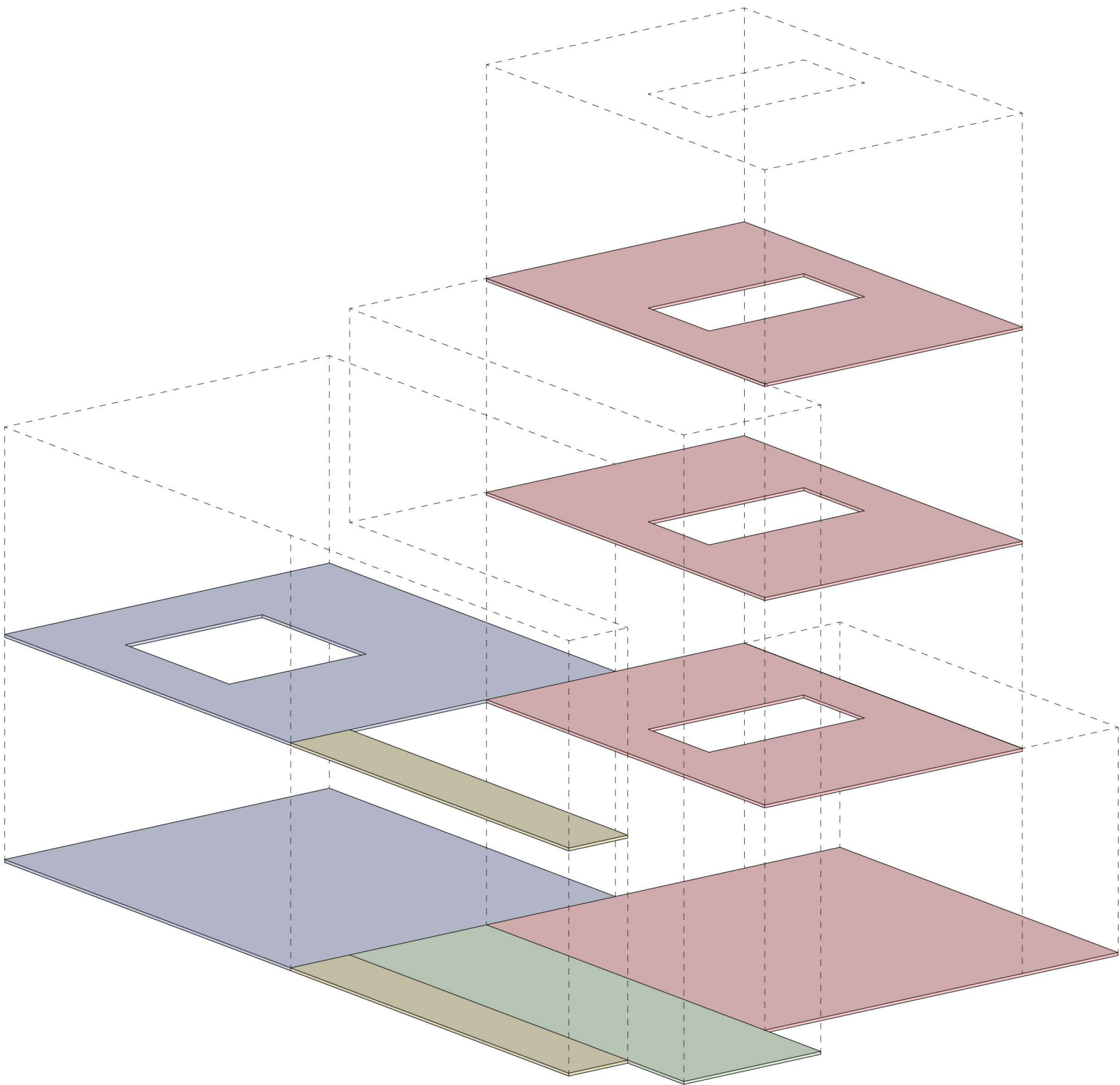
4. hæð



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

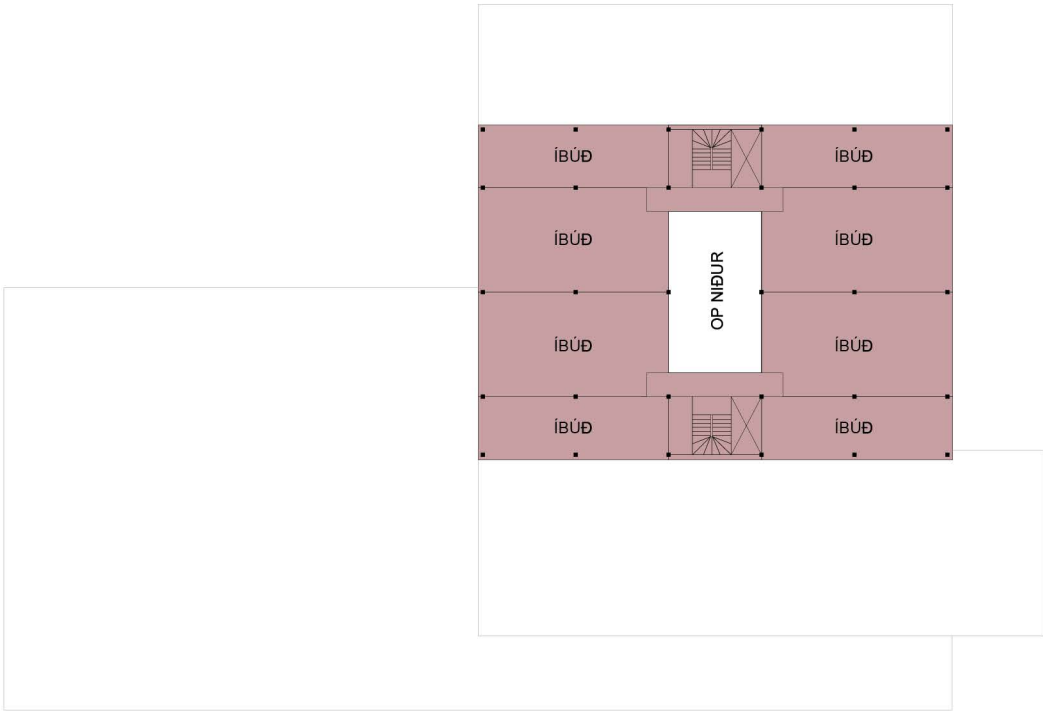
160 m² gallerírými á 1. hæð og 160 m² vinnustofur á 2. hæð.

Túrbínusalur

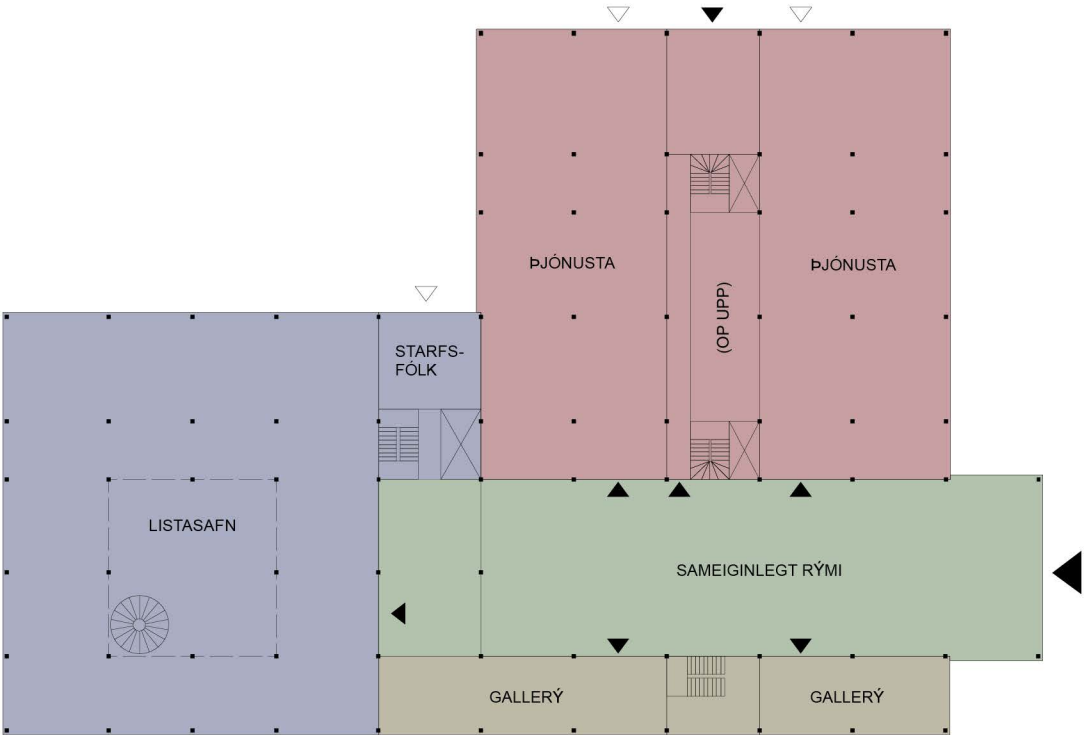
Sameiginlegur 400 m² salur með 14 m lofthæð þaðan sem
innangengt er í alla rekstrarhluta hússins. Nýr aðalinngangur
í húsið er í norðurenda salarins.



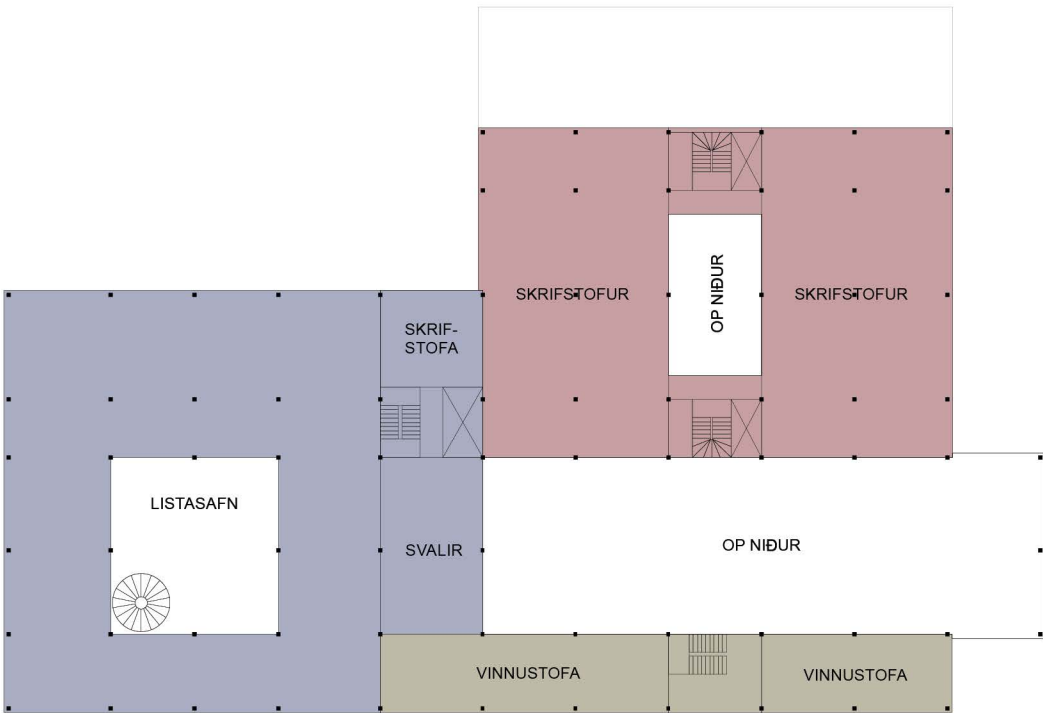
3. hæð



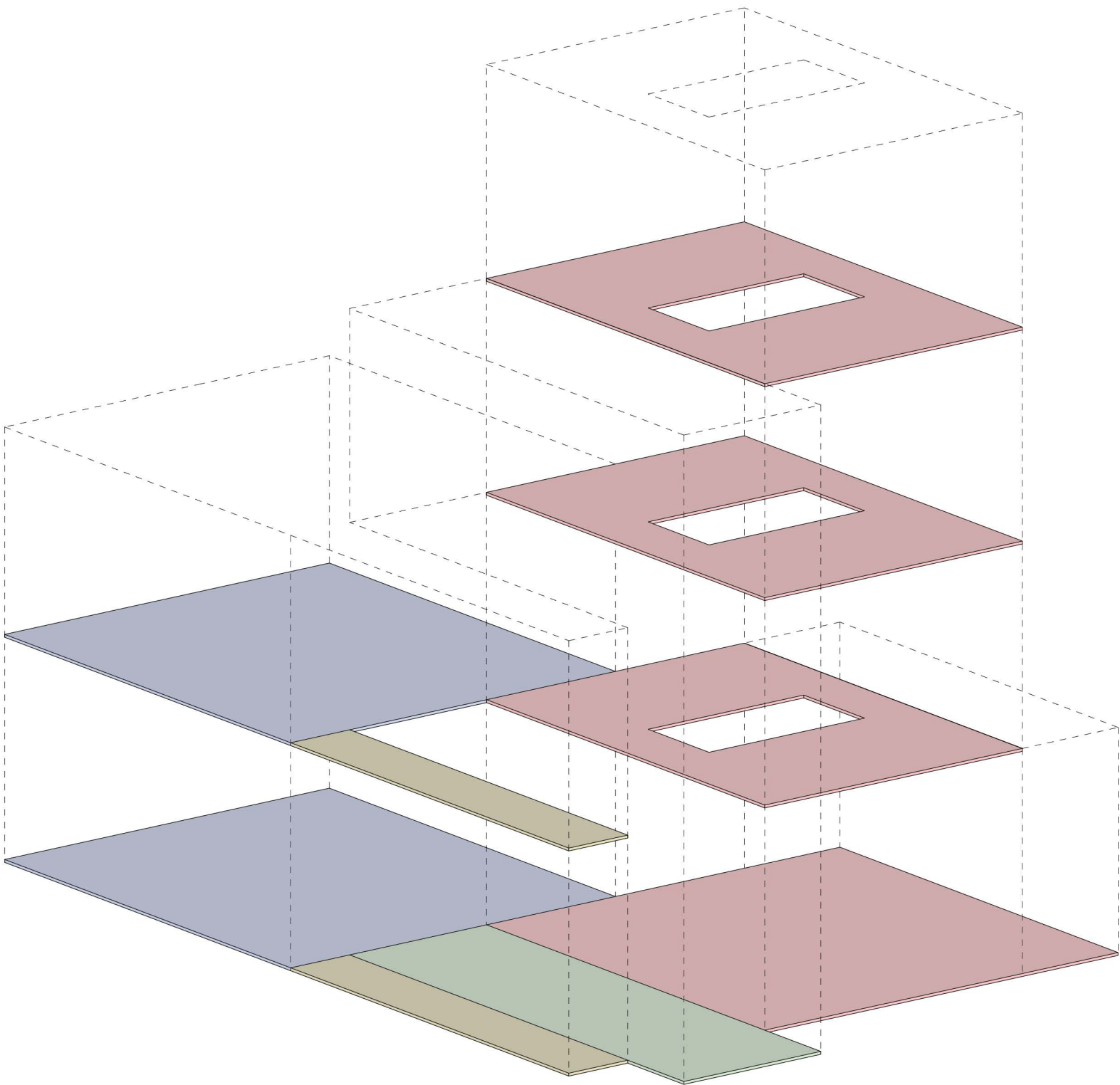
4. hæð



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

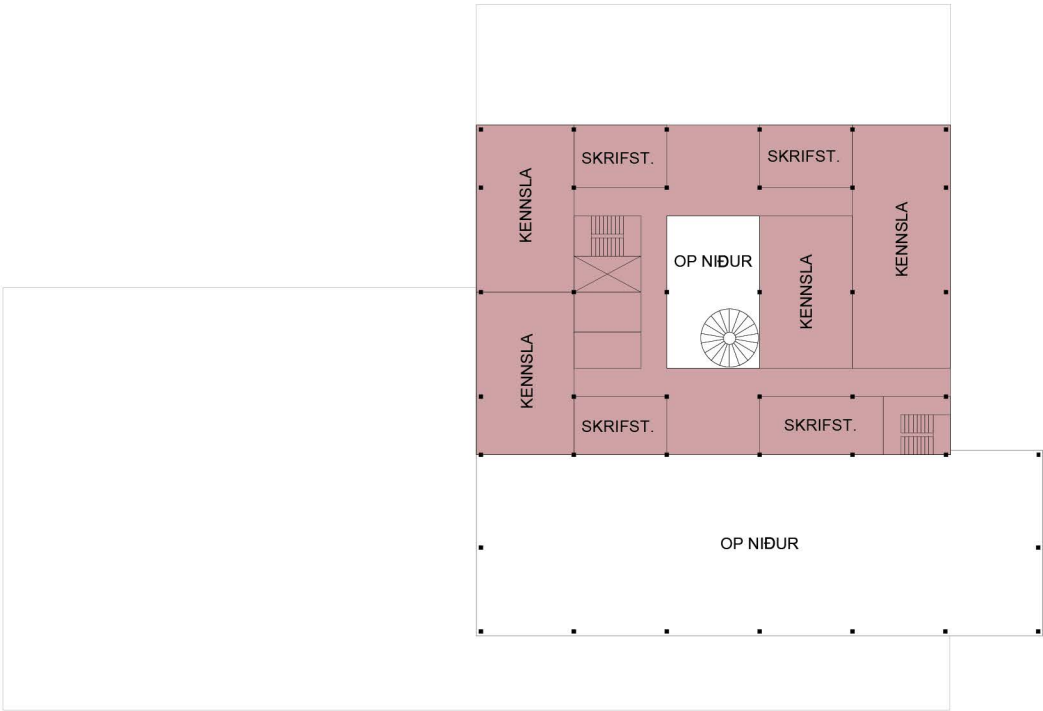
Tvö stór verkstæði á 1. hæð og þrjú stór stúdíó á 2. hæð. Samtals 1.600 m².

Skrifstofuálma

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

Túrbínusalur

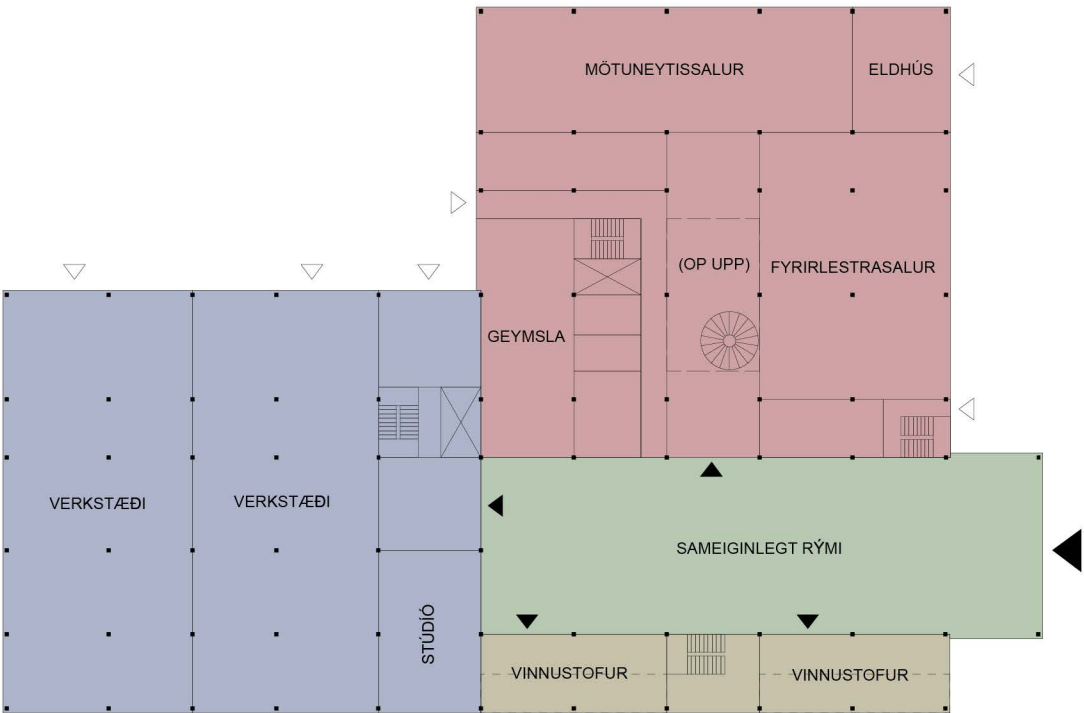
Sameiginlegur 400 m² salur með 14 m lofthæð þaðan sem innangengt er í alla rekstrarhluta hússins. Nýr aðalinngangur í húsið er í norðurenda salarins.



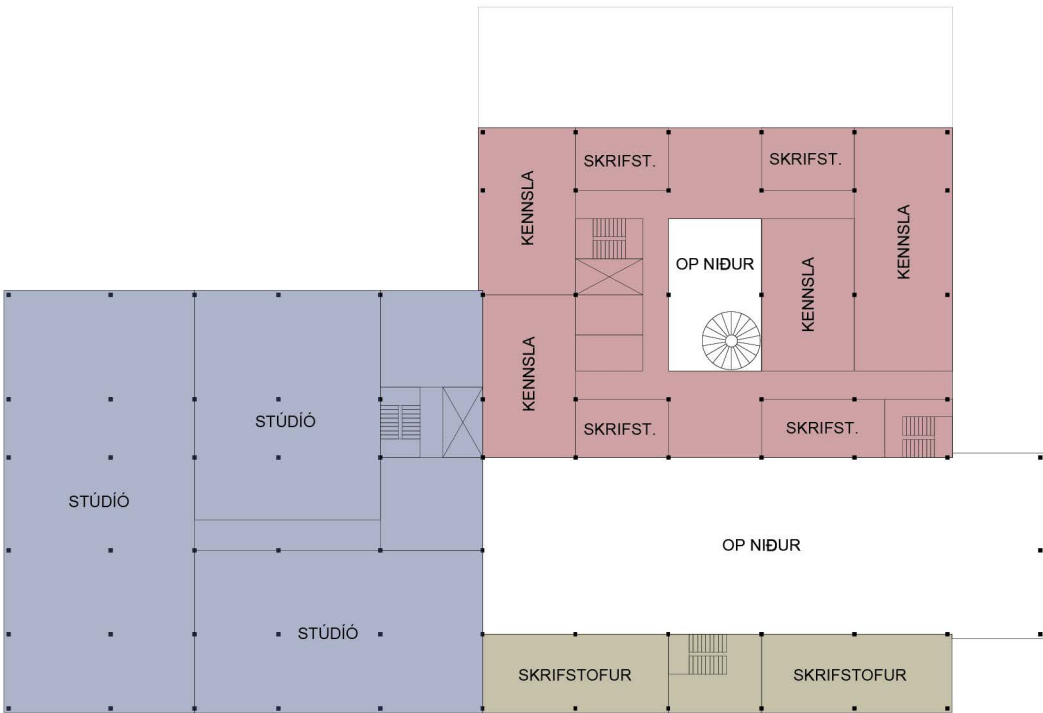
3. hæð



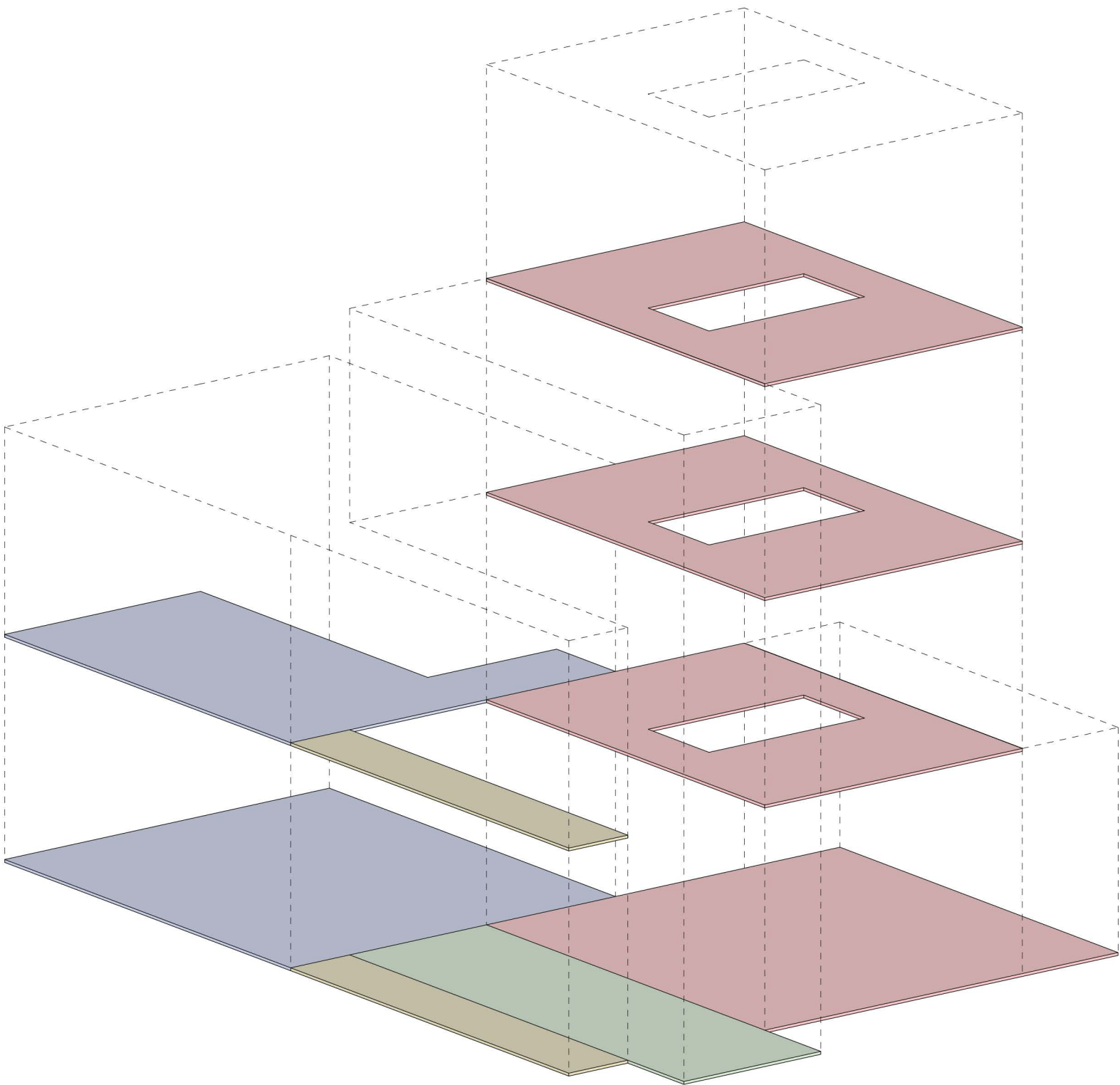
4. hæð



1. hæð



2. hæð



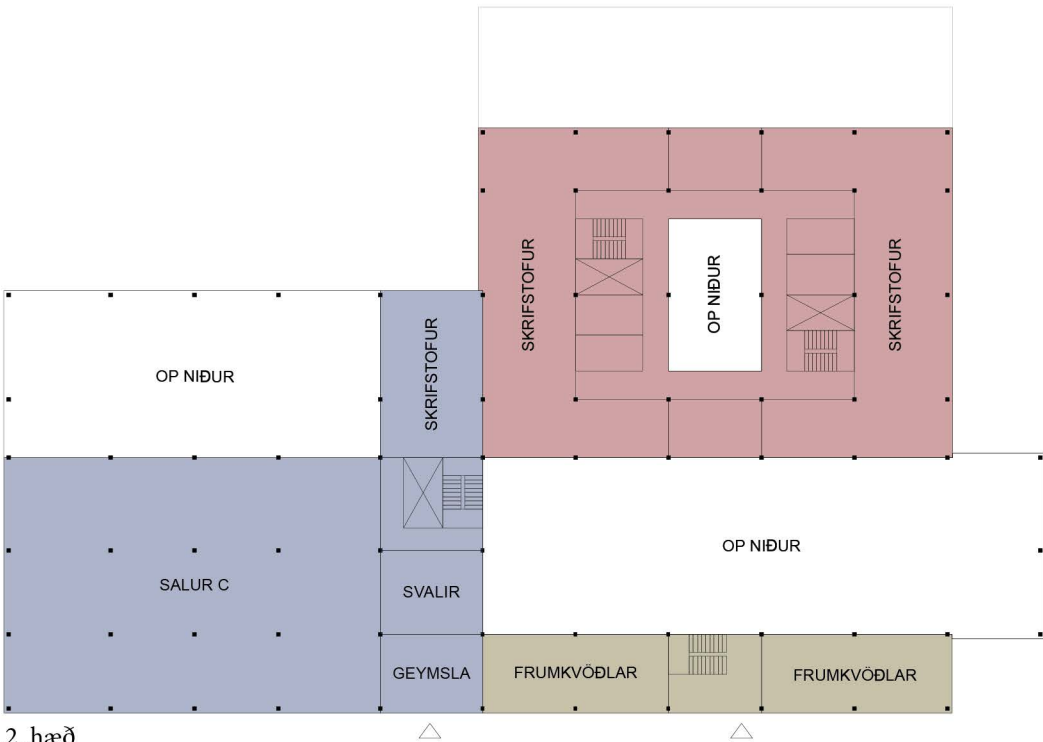
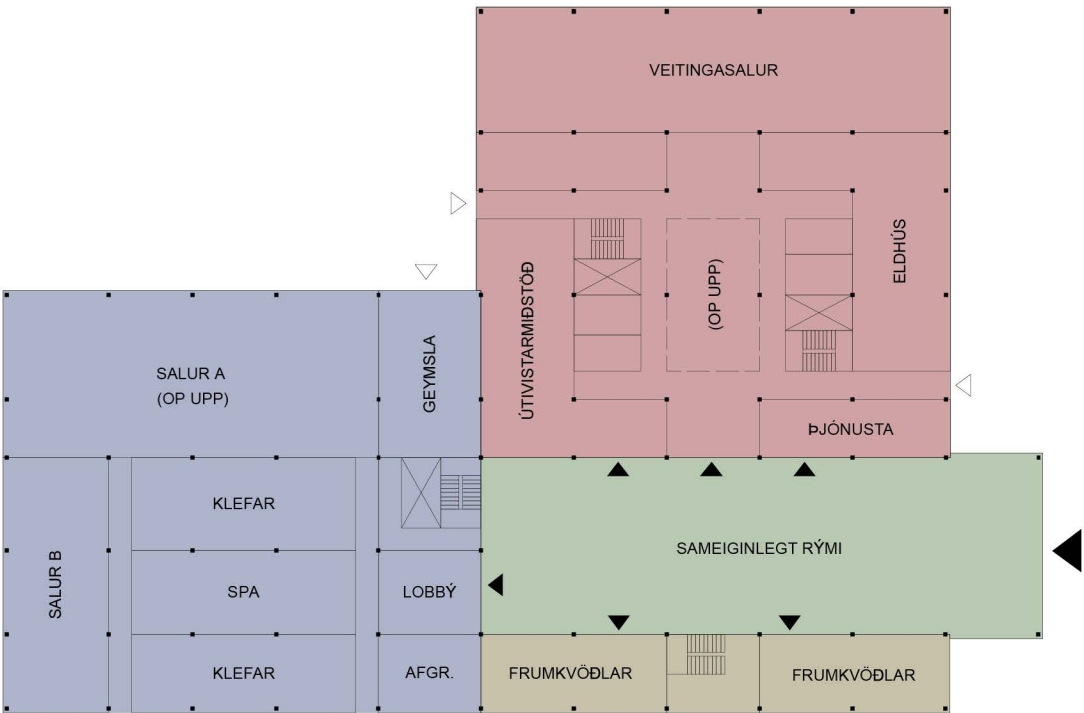
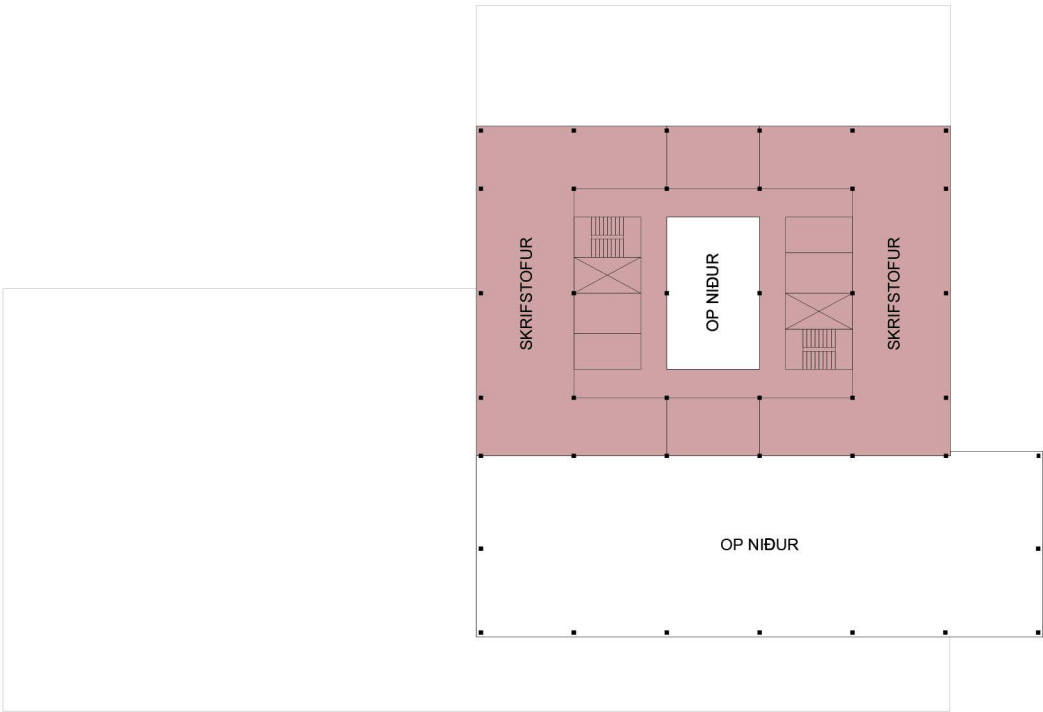
- Ketilhús**

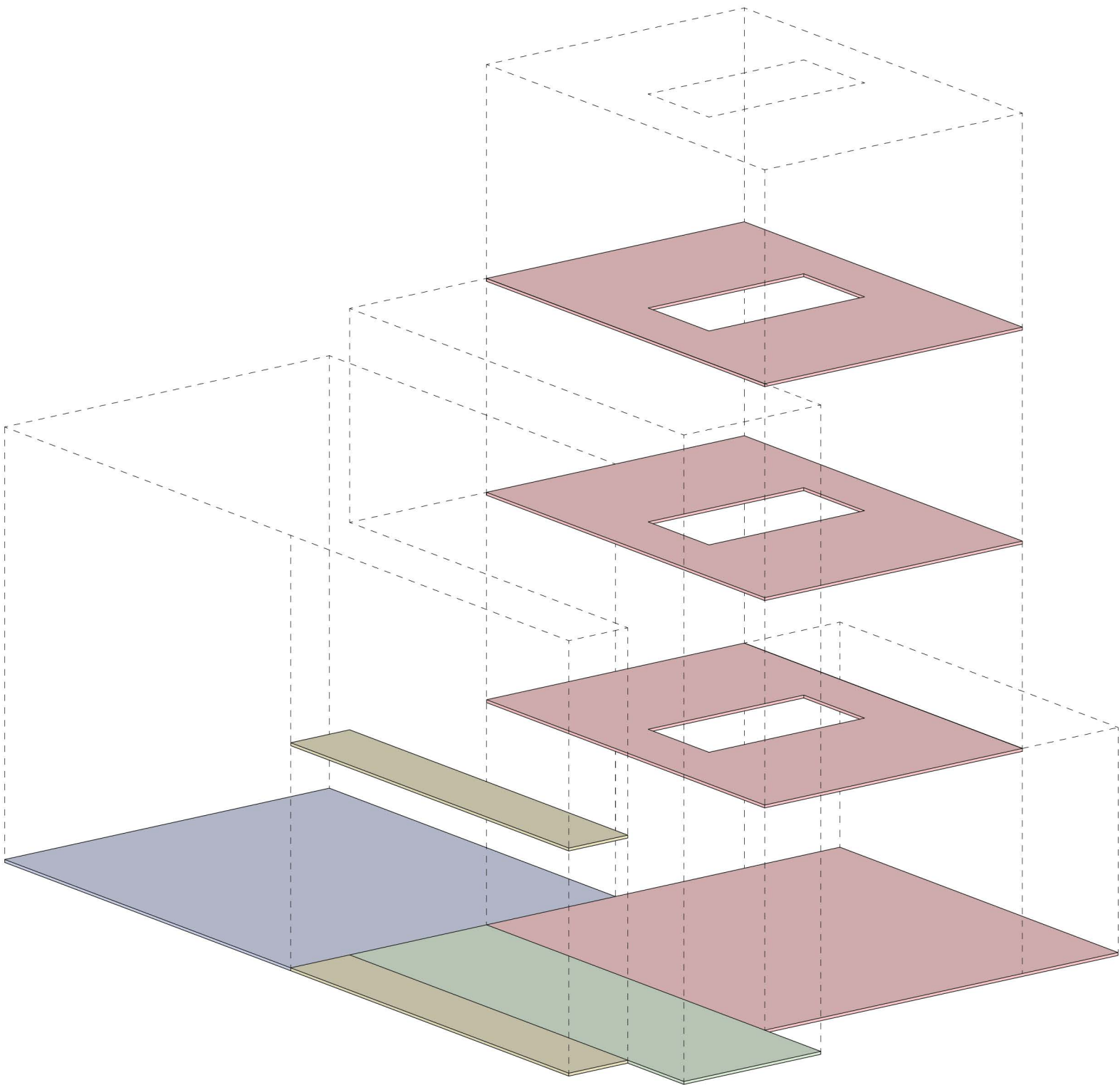
Skrifstofur á 2.-4. hæð og verslun, þjónusta og veitingar á 1. hæð. Samtals 2.700 m².
- Kolageymsla**

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

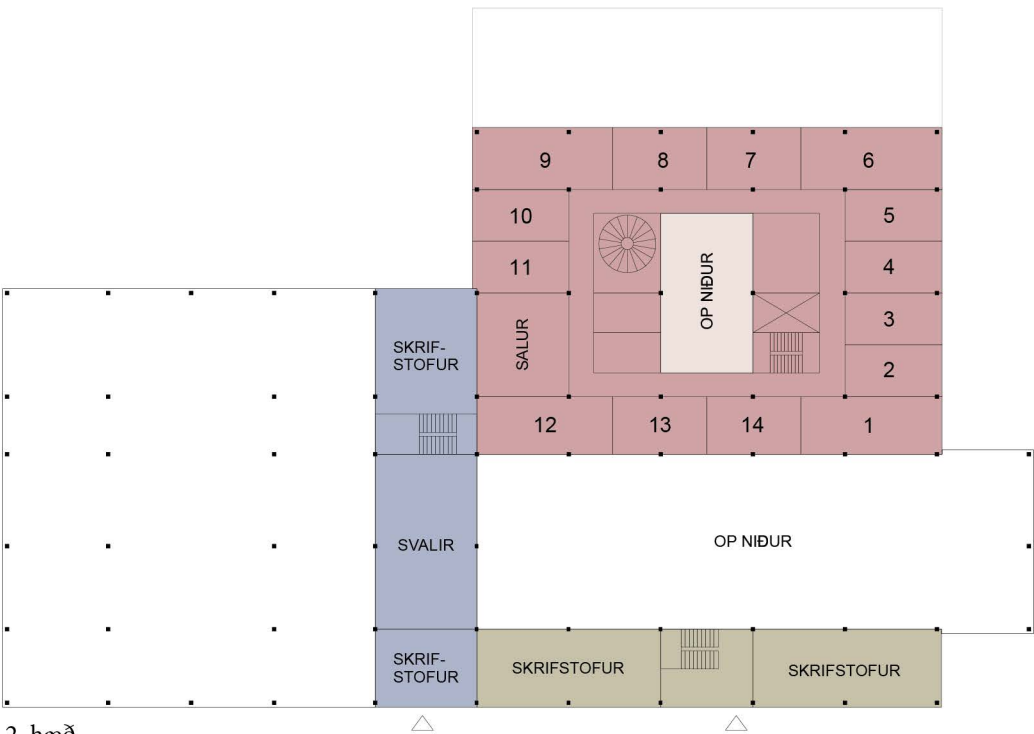
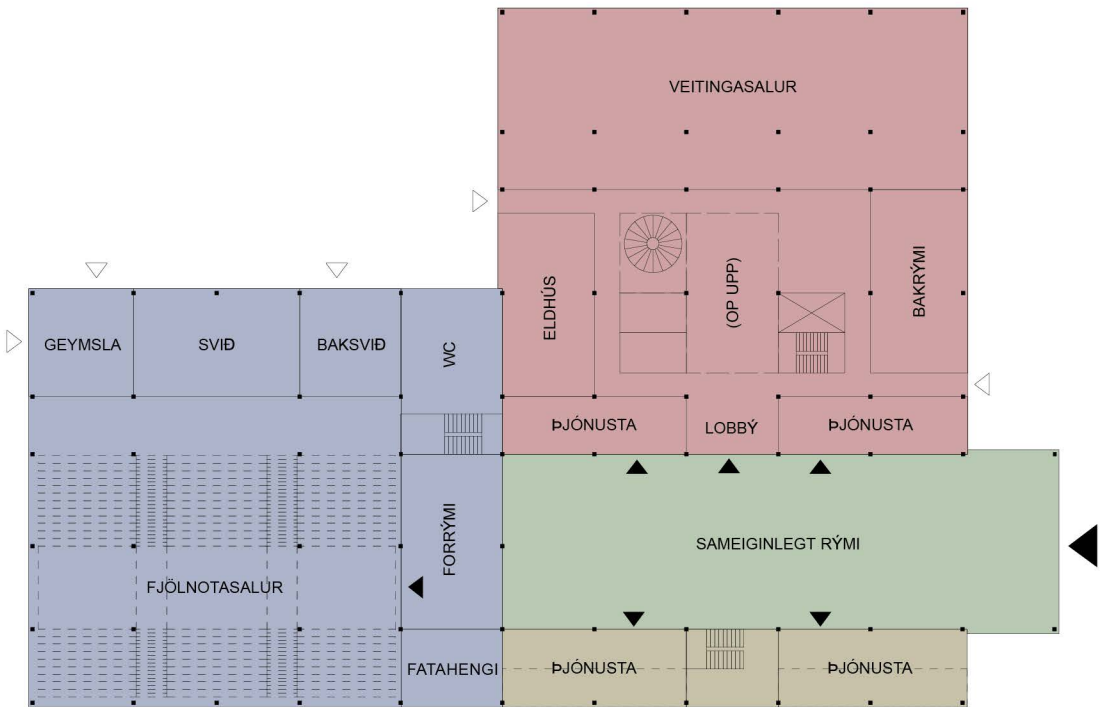
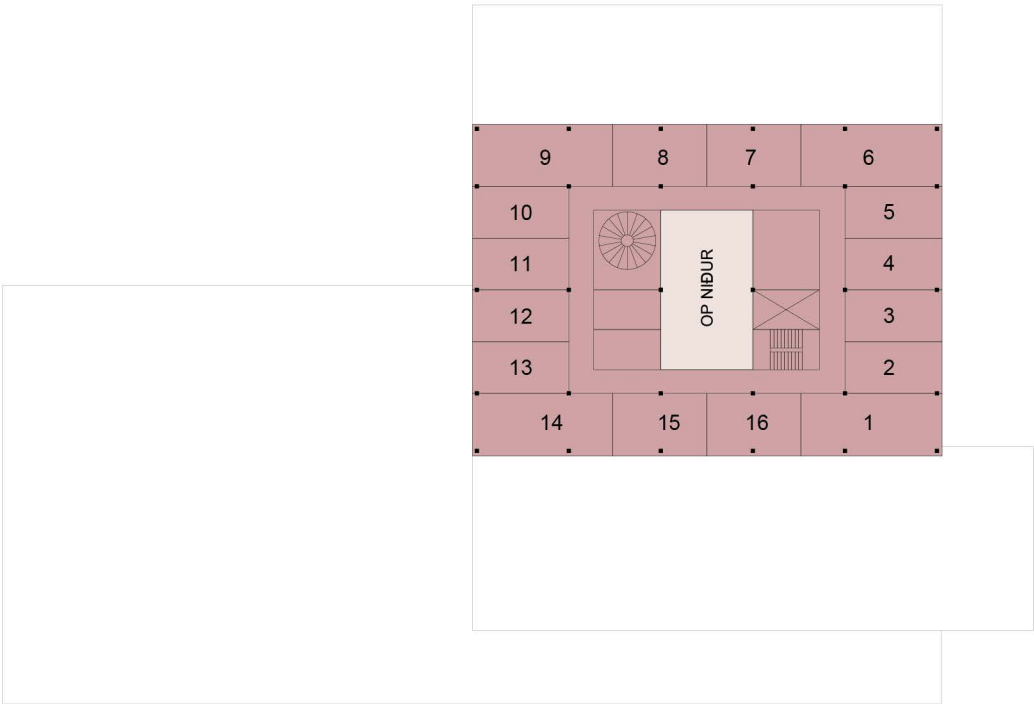
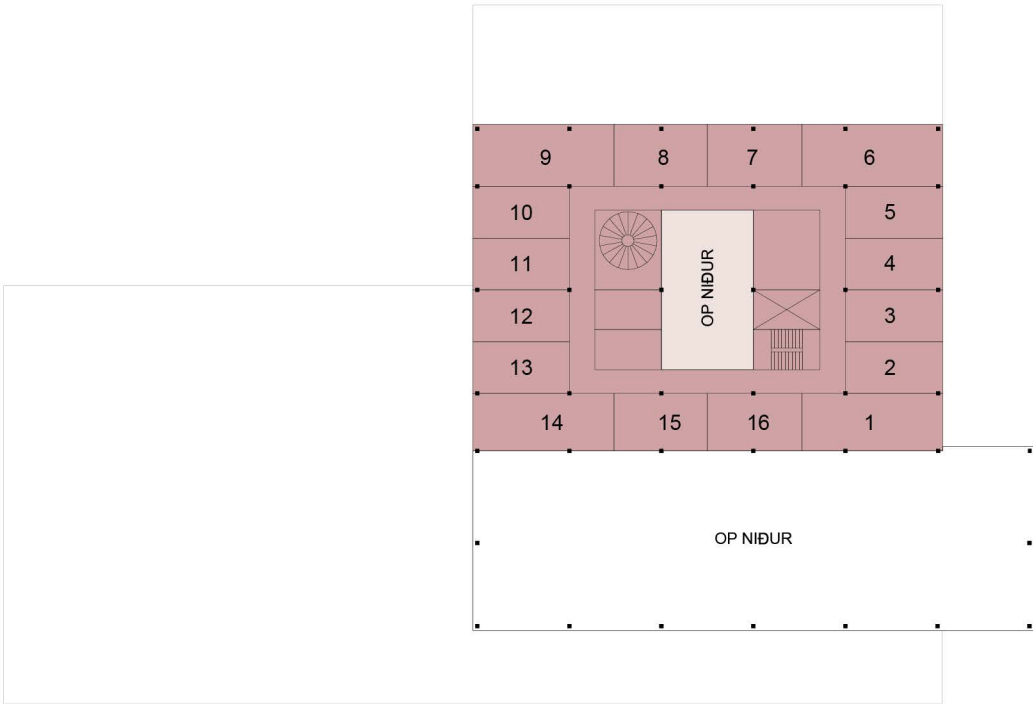
650 m² fjölnotasalur á einni hæð með útdraganleg sæti fyrir allt að 750 manns, auk stoðryma á tveimur hæðum.

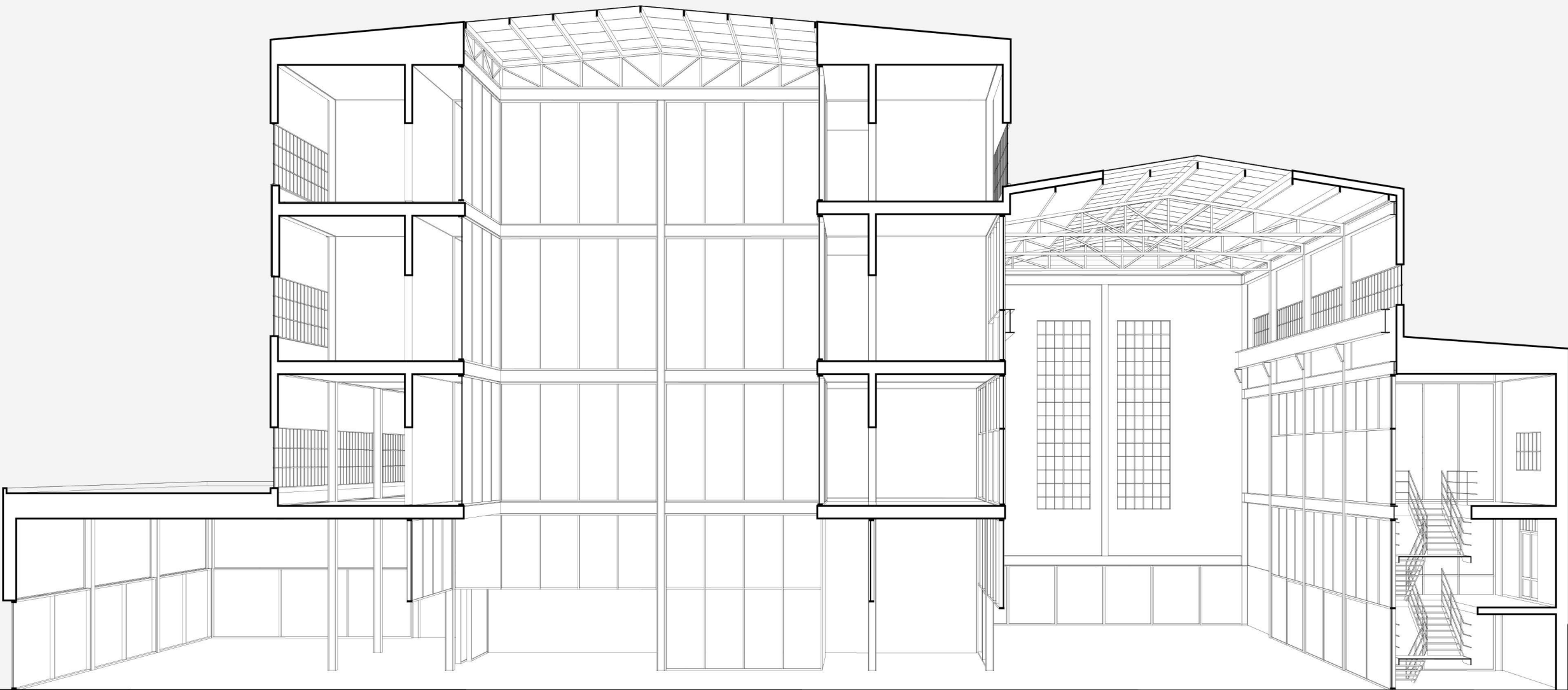
Skrifstofuálma

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