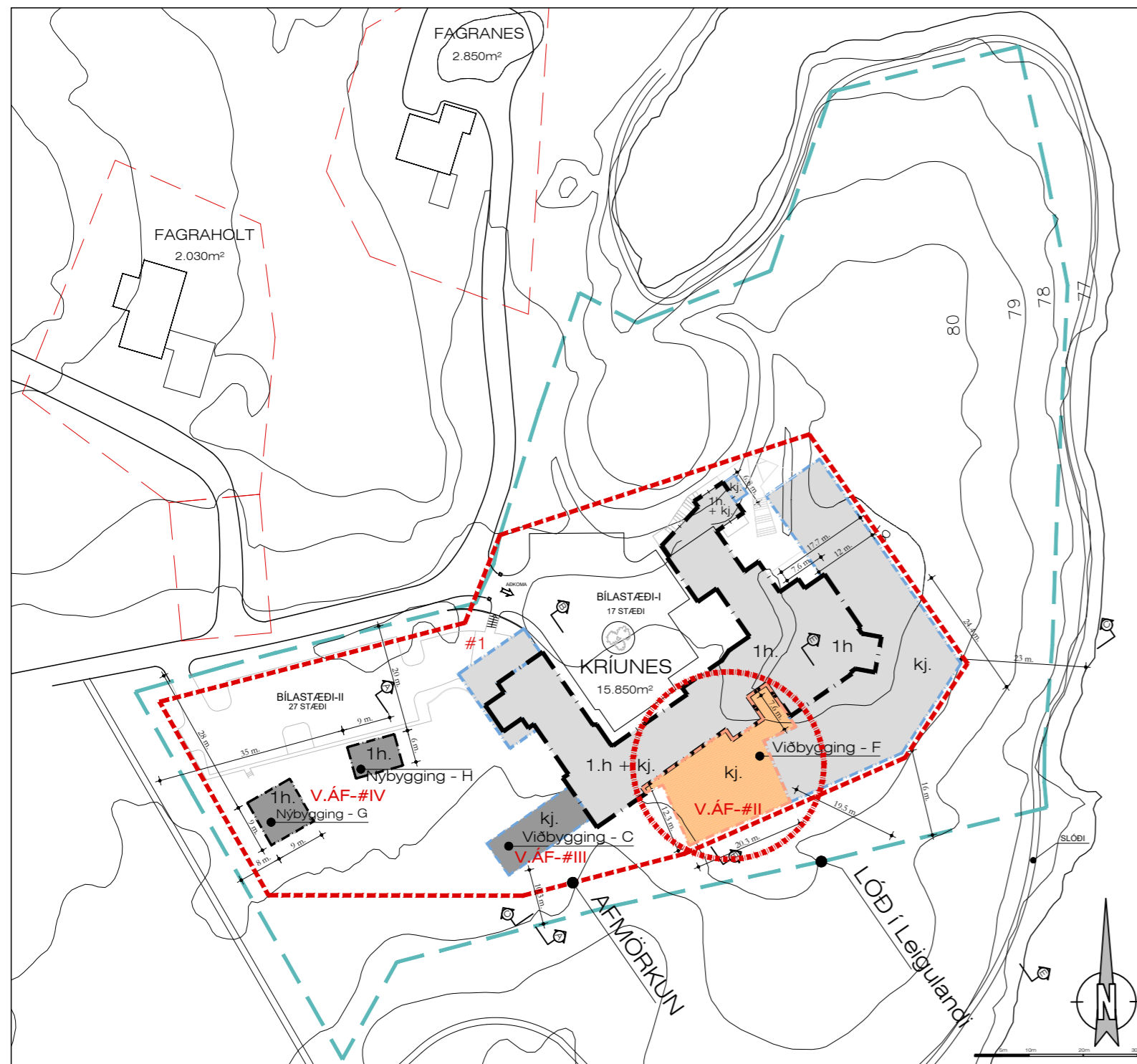


Deiliskipulag - samþykkt í bæjarstjórn 22. september 2015. birt í B-deild 19.nóvember 2015 mkv. 1:1.000



Tillaga: að breyttu deiliskipulagi Kríunes - 2022 mkv. 1:1.000

SKÝRINGAR

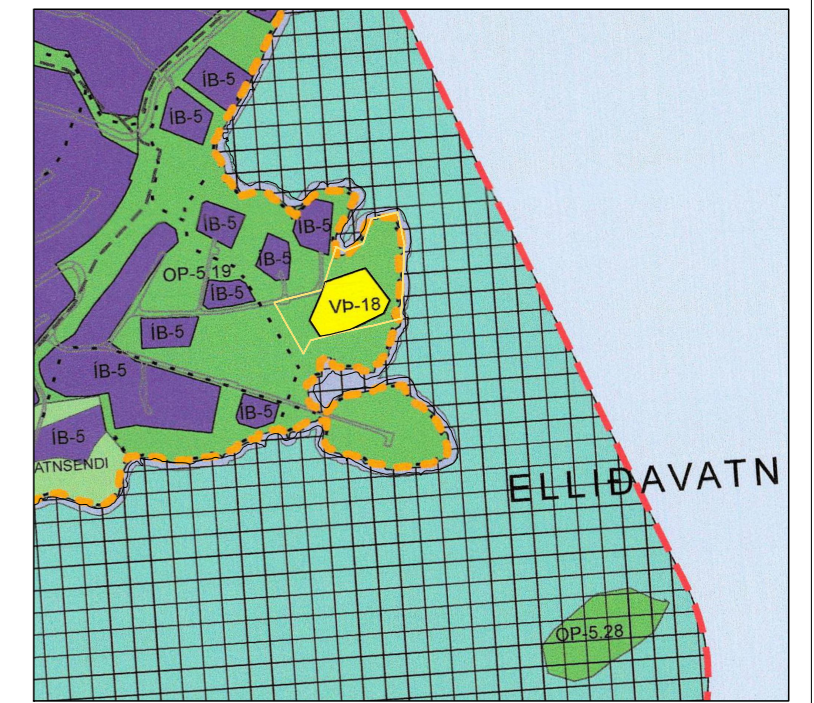
- Lóðamörk
- Lóðamörk á Yfirlitsmynd
- Afmörkun Deiliskipulags
- Núverandi Byggingarreitir - 1.h.
- Núverandi Byggingarreitir - kj.

- BREYTING:**
- Núverandi Byggingar
 - ÖBYGGT - Fyrirhugað
 - BREYTING: Byggingarreitir Kjallara
 - Síði
 - N m² Flatarmál Lóðar
 - 1h + kj. Fjöldi hæða og kjallari
 - # BREYTING - Verkáfangar



Yfirlitsmynd

mkv. 1:2.000



Hluti Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 Staðfest 28. desember 2021 mkv. 1:5.000

VATNSENDI - Milli Vatns og Vegar

KÓPAVOGSBÆR

KRIUNES VIÐ ELLIDAVATN:

Stærð og afmörkun:

Vísáð er í gildandi skipulagsskilmála fyrir Vatnsenda - Svæðið milli vatns og vegar samþykkt í bæjarstjórn 8. maí 2001 m.s.br. Deiliskipulagssvæðið afmarkast af Fagraholti til norðurs, Ellidavatni til austurs og suðurs og landi Vatnsenda til vesturs og nær til leigulandsins Kríunes.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: Innan Aðalskipulagsreitar VP-18:

Forsendur, markmið breytingar:

Í breytingunni felst að gert er ráð fyrir nýrri viðbyggingu hótelsins á neðri hæð hússins á suður hluta lóðar. Að auki er gert ráð fyrir breytingum á innra fyrirkomulagi hússins með því að breyta hluta núverandi húsnæðis hótelsins í íbúðarhúsnæði. Heildarfjöldi hótélherbergja er óbreyttur.

Ferðapjónusta er á krossgötum og hefur aukist mikið og batnað. Innra fyrirkomulag eldra hússins, sem hefur þróast frá því að vera umgjörð um heimagistingu í það að verða fullblíuð hótél, kallar nú á enn frekari breytingar en áður. Er fyrirhuguðum breytingum ætlað að koma til móts við auknar kröfur gesta; á gæðum húsnæðisins, þjónustu og allri upplifun í starfsemi hótelsins og að anna þannig eftirspurn eftir þeirri upplifun sem þeir sækjast eftir.

Vegna innri breytinga á núverandi húsnæði, þá hafa á síðustu misserum gestir hótelsins kosið gistingu í hinum nýrri herbergjum hótelsins, sem byggð voru fyrir nokkru. Í því augnamiði er það nú ósk rekstraraðilans að koma til móts við þær óskir, með því að fjölga hinum nýju rýmum, sem byggð hafa verið framan við eldra húsið.

Möguleg áhrif uppbyggingar á svæðinu á nærliggjandi byggð og umhverfi:

Með breytingu þessari er ekki gert ráð fyrir miklum breytingum á umhverfisáhrifum þeim sem tilgreind eru í 5 mgr. 12 gr. Skipulagslaga.

Ástæðan er einna helst; að með breytingu þessari fjölga hvorki fjölda hótélherbergja né fundarrýma, heldur verði einungis gert betur við gesti hótelsins.

Byggingin verður á steyptum sökklum, en að öðru leiti verður hún að mestu úr endurvinnanlegum efnum, þ.m.t. krosslimdu timburvirkiseningum, sem einnig er klætt með timbri, en þak hússins verður lagt með lingtorfi. Mun því með nýju deiliskipulagi ásýnd svæðisins breytast óverulega, ekki sýst þar sem byggingin er felld inn í landið, í beinu framhaldi og samhengi við núverandi byggingu kjallara. Ekki er því heldur talið líklegt að um verði að ræða breytingu á loftgæðum umhverfisins. Fráveita er þegar fyrir hendi vegna starfseminnar, sem annar vel þessum breytingum, en um er að ræða dælu á skólpi sem tengist fráveitu bæjarins. Uppbyggingin teljum við því að muni einungis bæta gæði og ásýnd landsins og þeirra opnu svæða sem liggja framan við húsin og að vatninu. Engin neikvæð félagsleg áhrif má ætla að verði af þessari breytingu, heldur frekar að fullklárað hótelið að sem mestum gæðum, muni hafa jákvæð áhrif á hið félagslega umhverfi svæðisins og byggð þess.

Hugað hefur verið að gönguslóða meðfram vatninu og verður hann kláraður jafnhliða þessum breytingum.

Flatarmál samþykktra húsa er nú **2.805m²**. Á það við um öll hús; A, B, D, E og F. Nýbyggingar verði nú heimilaðar með breytingu þessari;

-Hótélbygging	(Verkáfangi-II - Bygging-F)	Stækkun	=> Samtals: 295m²
-Baðstofa	(Verkáfangi-III - Bygging-C)	Sbr. Eldri Heimild	=> Samtals: 130m²
-Íbúðarhús	(Verkáfangi IV - Bygging-G & H)	90m² + 50m²	Sbr. Eldri Heimild => Samtals: 140m²

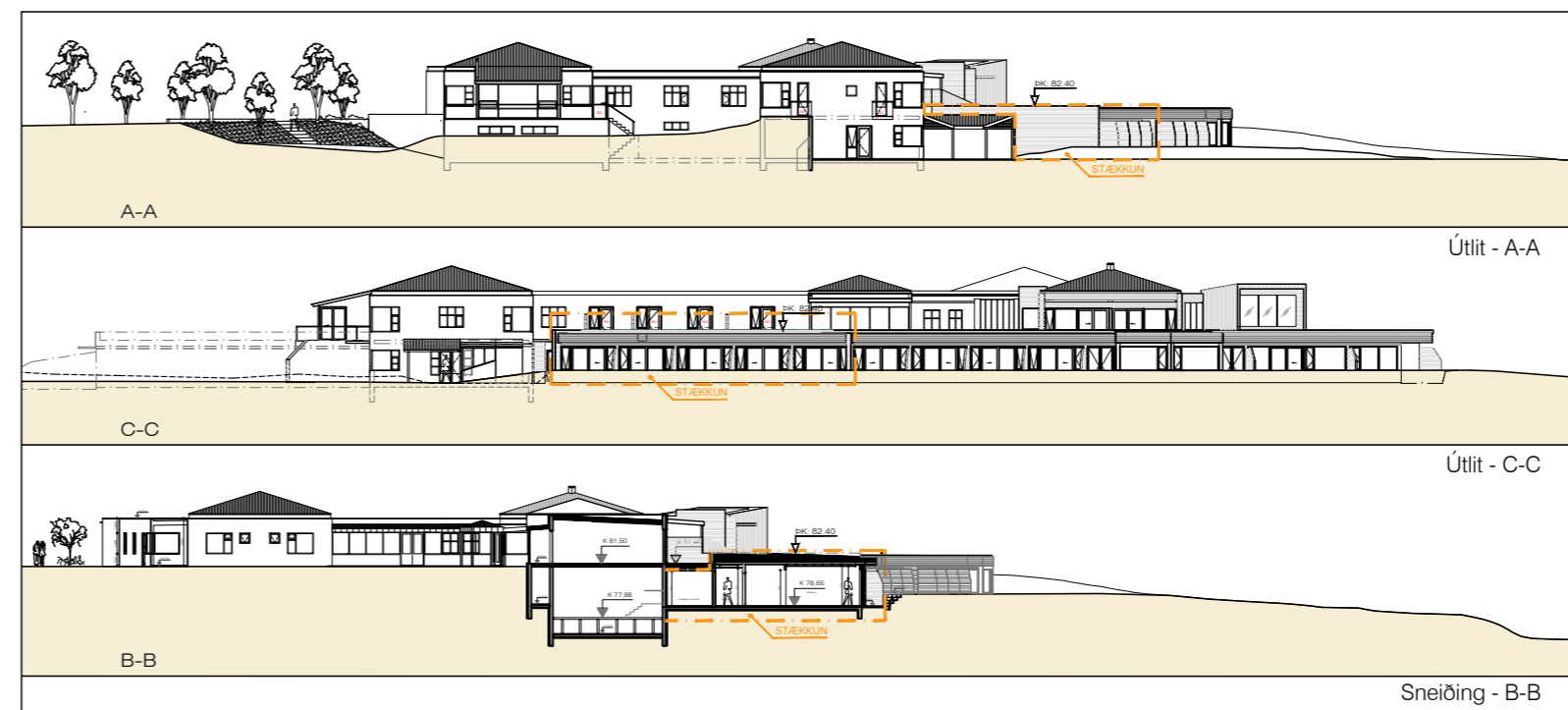
Heimiluhéildarstærð Bygginga verði því; ALLS: **3.370m²**

Lóð Kríunes er **15.850m²** - N.h.l.f. verði því um 0.22

FERILL MÁLS:

Skipulagsráð samþykkir 19. desember 2022 með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að framlögð tillaga að breyttu deiliskipulagi yrði auglýst.

Vísáð til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Bæjarstjórn staðfesti afgreiðslu skipulagsráðs þann 10. janúar 2023.



Sbr. Tillaga að breyttu deiliskipulagi Kríunes - 2022 - Sneiðingar / Útlit

Sneiðing - B-B Mkv. 1:500



Sbr. Samþykkt deiliskipulag Kríunes - 2017

ÍVAR ÖRN GUÐMUNDSSON arkitekt faí. kt. 130865 3489
 Hafnarstræti 20, 3.h. 101 Reykjavík Sími: 864-6434 ivar@studionexus.is

dags. 19.12.2022
 upplært. 12.01.2023

NEXUS
STUDIO