

Reykjavík, 20. Júní 2025

VEGNA: KRÍUNES – Stækkun Hótelsins & Baðhús - FYRIRSPURN

STÆKKUN: $1.150m^2 - 270^2 \Rightarrow 880m^2$ umfram núverandi Heimildir $\Rightarrow 4.250m^2$
LÓÐ: $15.850m^2 \Rightarrow n.hl.f. = 0,27$ af birtu flatarmáli

Í **Aðalskipulagi**; má sjá Gul-Merkta **VP** reit, sem stendur fyrir Verslun- og Þjónustusvæði. Ath. að á reitnum er og hefur allaf verið íbúðarbyggð og skv. samþykktum teikningum, eru þar nú skráðar 3 íbúðir til viðbótar við Hótelið. Lit reitarins og skilgreiningu má því telja að þyrfti því að vera annarskonar, þar sem þarna er í raun um Blandaða Byggð að ræða.

Fyrirspurn þessi; lítur að því að fá skilgreiningu þessa reitar breytt, þannig að hún passi við þá byggð sem þar er samþykkt og hefur verið um áraraðir. Einnig, að fá lögun reitarins breytt, með þeim hætti sem meðfylgjandi uppdráttur sýnir. Reiturinn inniheldi því Íbúðar- & Áhaldahús sem er tilgreint í Deiliskipulagi, einnig nýju Baðhúsi norð-austan reitarins.

Minnsta fjarlægð Aðalskipulagsreitar er nú 15 metra frá Elliðavatni, að hótélherbergjum, sem eru nokkuð neðar en lóðin sjálf framan við herbergin og að vatninu.

Í tillögu þessari yrðu nýir hornpunktir reitarins um 22 & 24 m. frá vatni. Fyrirhugað hús yrði um 32metra frá vatninu að framanverðu. Húsið yrði svo að megninu til niðurgrafið í lóðina, með sama hætti og neðri hæð hótelsins er í dag. Fyrirhugað er einnig niðurgráfin tenging að lund, norð-vestan við húsið. Gönguleið er um lóðina meðfram Elliðavatni, sem haldið er við af lóðarhafa. Þessi gönguleið verði aldrei staðsett minna en 20 metra frá athafnasvæði Baðhússins, heitum pottum og verönd.

Byggingarreitur Stækkunar Hótelsins vegna viðbótarherbergja, rúmast vel innan núverandi lögunar Aðalskipulagsreitarins. En, heimild fyrir Íbúða- & Áhaldahúsi gera það ekki, né hið fyrirhugaða nýja Baðhús.

Hinu nýja Baðhúsi er ætlað að auðga upplifun gesta hótelsins að þessari náttúruperlu við vatnið. Fyrirhugað yrði að það nýttist einnig gestum og gangandi, með sama hætti og veitingaaðstaða hótelsins gerir nú, sem og gestum í sali hússins.

Verk-Áfangi III - Baðhús; á neðri hæð hússins norð-austan vert verði alls $280m^2$. Aðgengi verði frá hótélgangi neðri hæðar, en einnig að utanverðu, bæði frá verönd efri hæðar hússins um tröppur, sem og frá bílastæðum um tröppur. Húsið verði að mestu líkt of neðri hæð hótelsins, niðurgrafið í landslag lóðarinnar. Gróðri verði haldið að mestu og frekar gert ráð fyrir honum í fyrirkomulagi hússins og tenginga þess við náttúrulegt umhverfi þess. Í húsinu verði gert ráð fyrir, móttöku og búningaaðstöðu, sauna og gufubaði, einnig heitum potti og yoga-sal, en framan við húsið verði komið fyrir heitum laugum.

ALLS: Stækkun niðurgrafsins kjallara $\Rightarrow 320m^2$

Í Deiliskipulagi kemur til móts Byggingu-C upp á $-130m^2$ vegna aflögðu áður fyrirhuguðu baðhúsi á vestur-gafli, $\Rightarrow$ því er viðbótin um $+190m^2$ í Deiliskipulagi.

Verk-Áfangi IV

A - Vestursvitur; á neðri hæð hússins suð-vestan vert verði byggðar Fimm viðbótarsvitur alls $210m^2$, að viðbættum Tengigangi og Glerstofu, framan við núverandi Fundarherbergi og Setustofu: $160m^2 \Rightarrow 370m^2$.

B - Vestursvitur; á efri hæð hússins suð-vestan vert verði byggðar Fimm viðbótarsvitur alls $\Rightarrow 270m^2$.

SAMANLAGT verði viðbótin $\Rightarrow +640m^2$

Verk-Áfangi V - Bygging Íbúðarh./Vinnust. & Áhaldahúss

Byggingareitur færður og stækkaður, viðbætur bílastæða verði mögulegar á þessum hluta lóðarinnar.

DEILISKIPULAG:

Birt flatarmál byggðra & samþykktra húsa Verk-Áfanga II >>> **3.100m²**.

Á það við um öll hin sambyggðu hús; 30 Herbergja Hótel & 3 Íbúðir.

Heimildir Deiliskipulags frá **2023**, fyrir þrem viðbótarhúsum á lóðinni; => **+270m²**

BAÐHÚS (C)= 130m² / EINBÝLISHÚS (G)= 90m² / ÁHALDAHÚS (H)= 50m².

Samanlagt + 270m² og því Heildar-DSK- Heimildir => **3.370m²**

TILLAGA AÐ BREYTINGU DSK:

=> Stækkun umfram tilgreindar stærðir í eldra skipulagi:

Íbúðarhús & Áhaldahús => 190m² (+ 50m²)

Austur-Baðhús - Wellness Center (Hús I) => 320m² (+190m²)

Vestur-Svítur - Neðri Hæð +5 svítur => 370m² Nýtt

Vestur-Svítur - Efri Hæð +5 svítur => 270m² Nýtt

Heimild verði því fyrir að fjölga Hótelherbergjum í Alls: **40**

Áfram verði heimild fyrir 140m² Sérstæðu Einbýlishúsi & 50m² Áhaldahúsi

Bílastæðum fjölgað um 30%, úr 44 í 57 stæði í porti og á vesturlóð.

ALLS: **1.150m²** - 270m² v. DSK heimildar húsa; C,G & H => **+880m²**

Heildarstærð Bygginga verði því; **=> 4.250m²**

Lóð Kríuness er 15.850m² => N.hl.f. verði því um 0.27 af birtu flatarmáli.

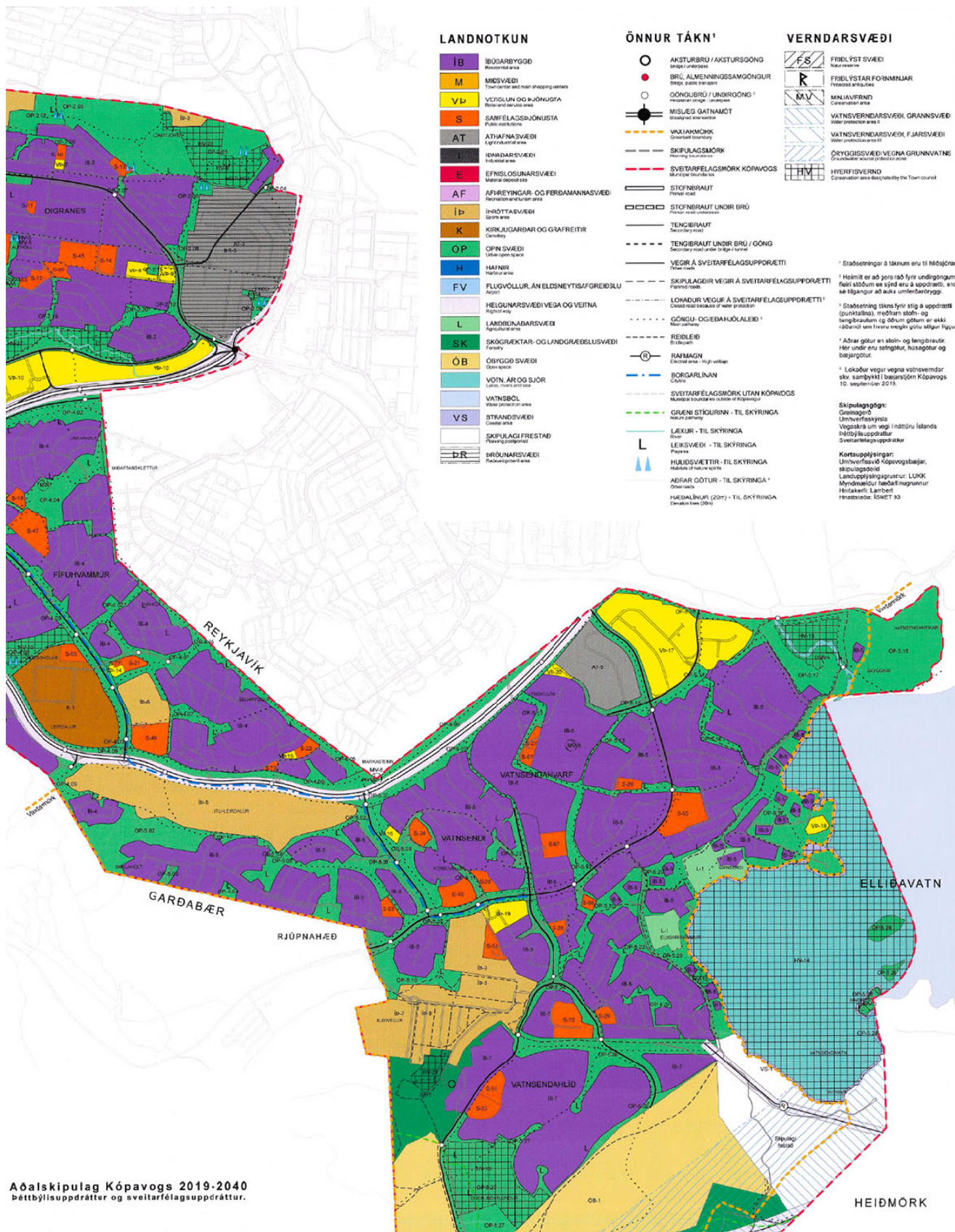
Með fyrirspurn þessari er því óskað að koma fyrir breytingu á Aðalskipulagi, sem nú er til umfjöllunar hjá Sveitarfélaginu. Óskað er samráðs við Skipuagsfulltrúa embættið, til þess að yifrfara þessar óskir lóðarhafa til uppbyggingar. Þá einnig í framhaldi af því heimild, til þess að vinna nýtt Deiliskipulag Reitarins.

f.h. hönd Hótel Kríuness

Vinsamlegast,



Ivar Orn Gudmundsson arkitekt faí



KÓPAVOGUR AÐALSKIPULAG 2019 – 2040 – Hluti & Skýringar