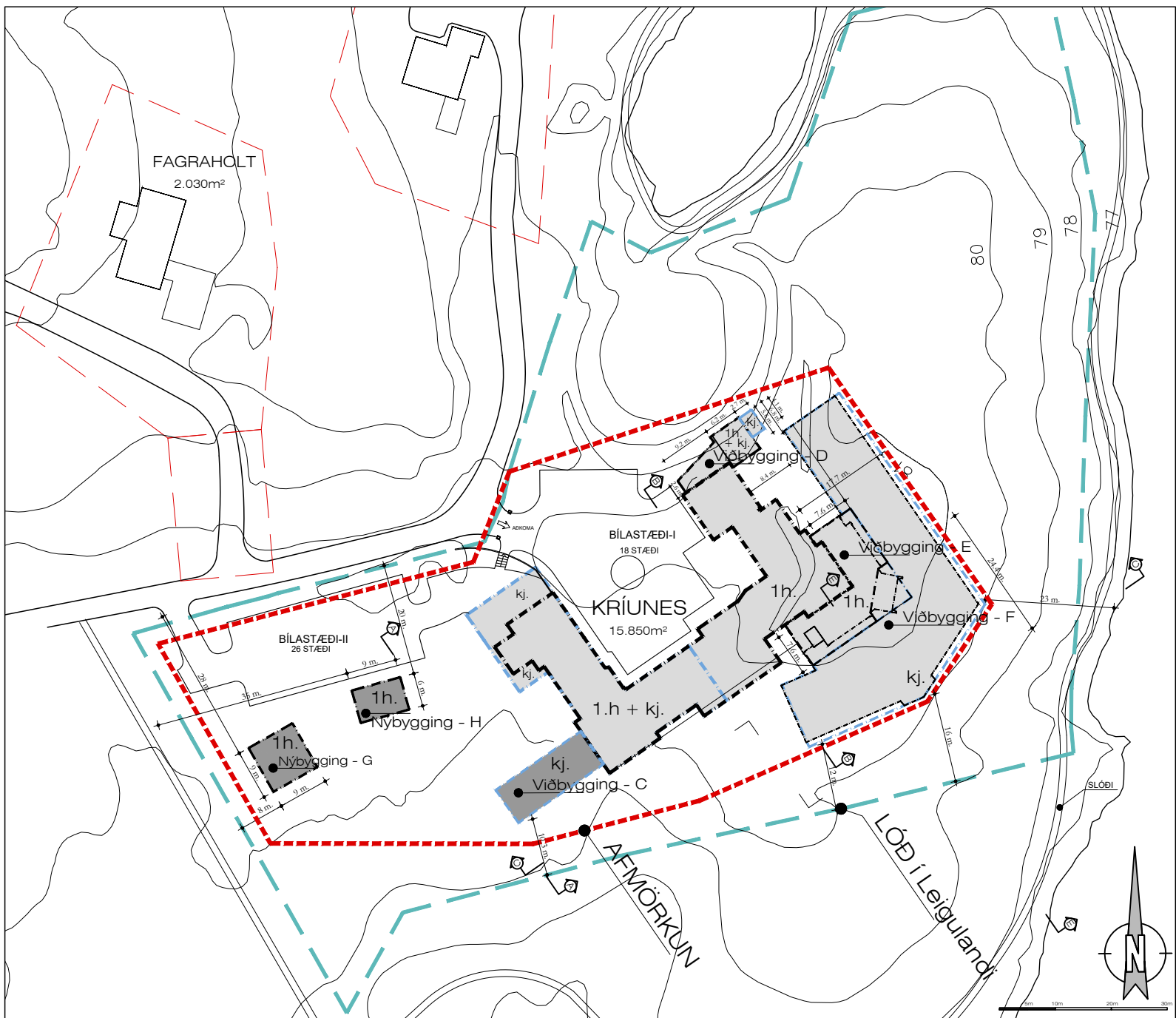
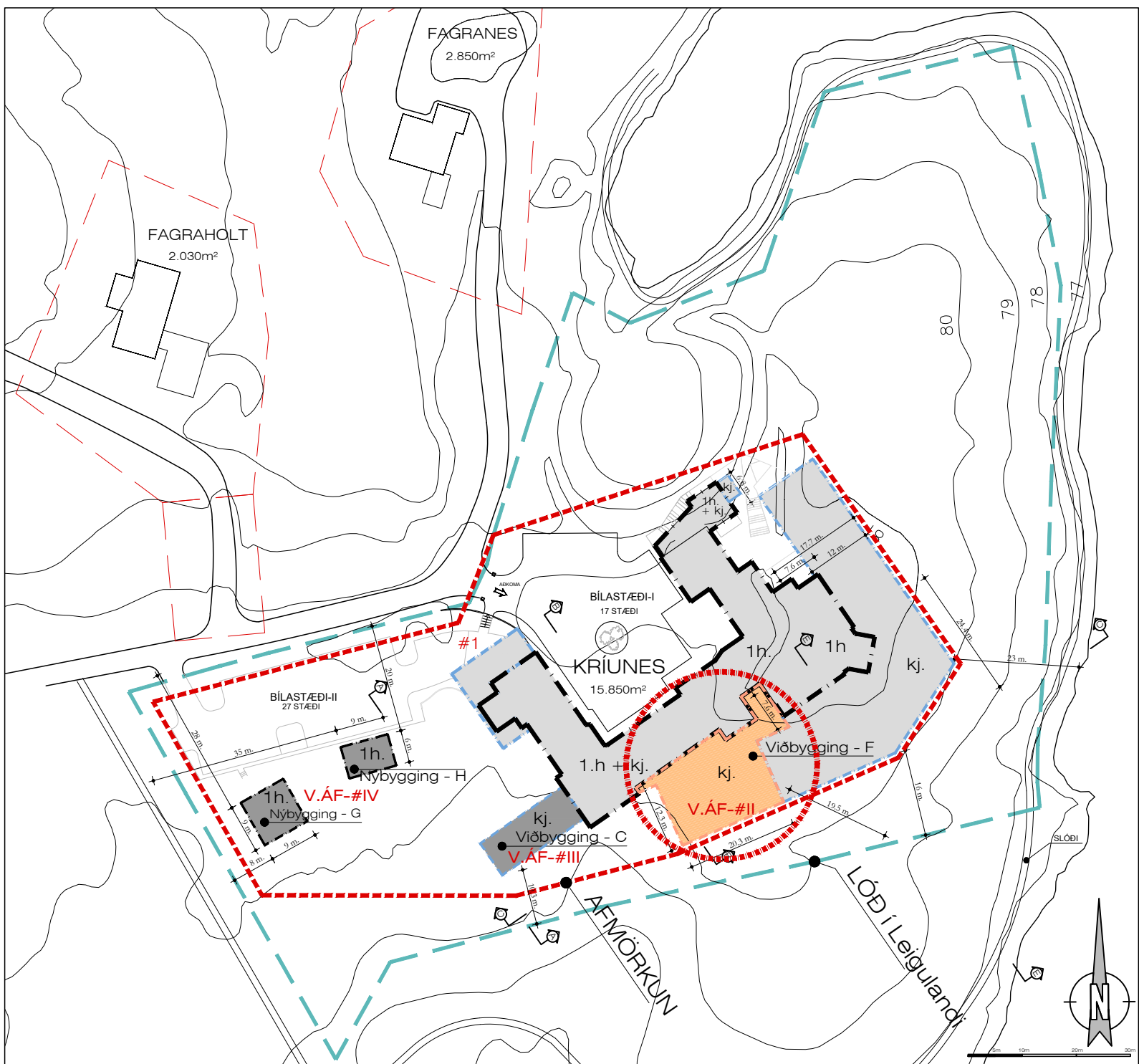




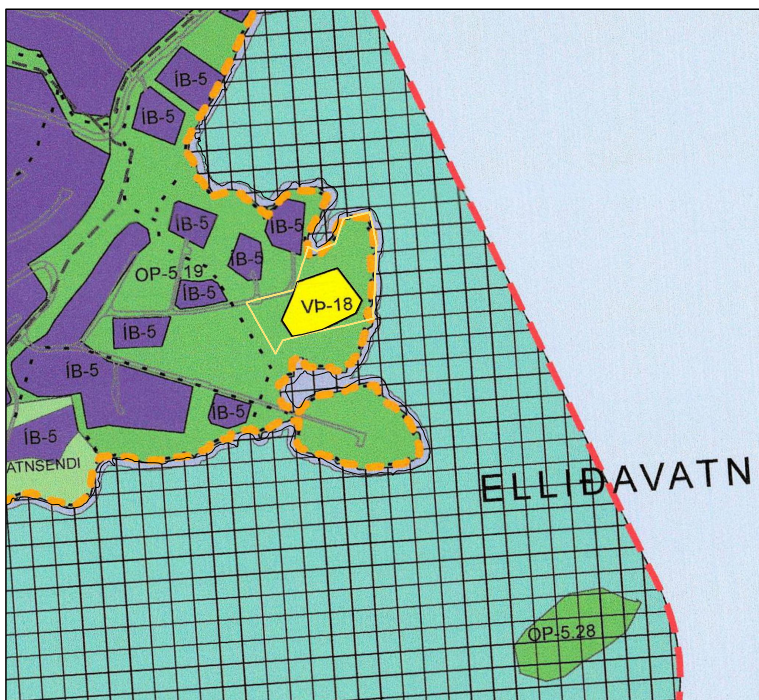
Deiliskipulag - samþykkt í bæjarstjórn 22. september 2015. birt í B-deild 19.nóvember 2015 mkv. 1:1.000



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



Yfirlitsmynd mkv. 1:2.000



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

VATNSENDI - Milli Vatns og Vegar

KÓPAVOGSBÆR

KRIÚNESS VIÐ ELLIDAVATN:

Stærð og afmörkun:

Visað 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, Elliðavatni til austurs og suðurs og landi Vatsnenda til vesturs og nær til leigulandsins Kriúness.

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 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 fullbúið 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 fjölgar hvorki fjöldi hótélherbergja né fundarrýma, heldur verði einungis gert betur við gesti hótelsins.

Byggingin verður á steiptum sökklum, en að öðru leiti verður hún að mestu úr endurvinnanlegum efnum, þ.m.t. krosslimdu timburvirkiseningum, sem einnig er klætt með timbr, 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 starfsemiinnar, 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 húsinn 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.

Heimlögn rafmagns kemur til með að lenda undir nýjum byggingarreit og því þarf lóðarhafi að gera ráð fyrir færslu á heimlögn í samráði við Veitur.

Flatarmál samþykkttra 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: 295m ²
-Baðstofa	(Verkáfangi-III - Bygging-C)	Sbr. Eldri Heimild	=> Samtals: 130m ²
-Íbúðarhús	(Verkáfangi IV - Bygging-G & H) 90m ² + 50m ²	Sbr. Eldri Heimild	=> Samtals: 140m ²

Heimiluð Heildarstærð Bygginga verði því;

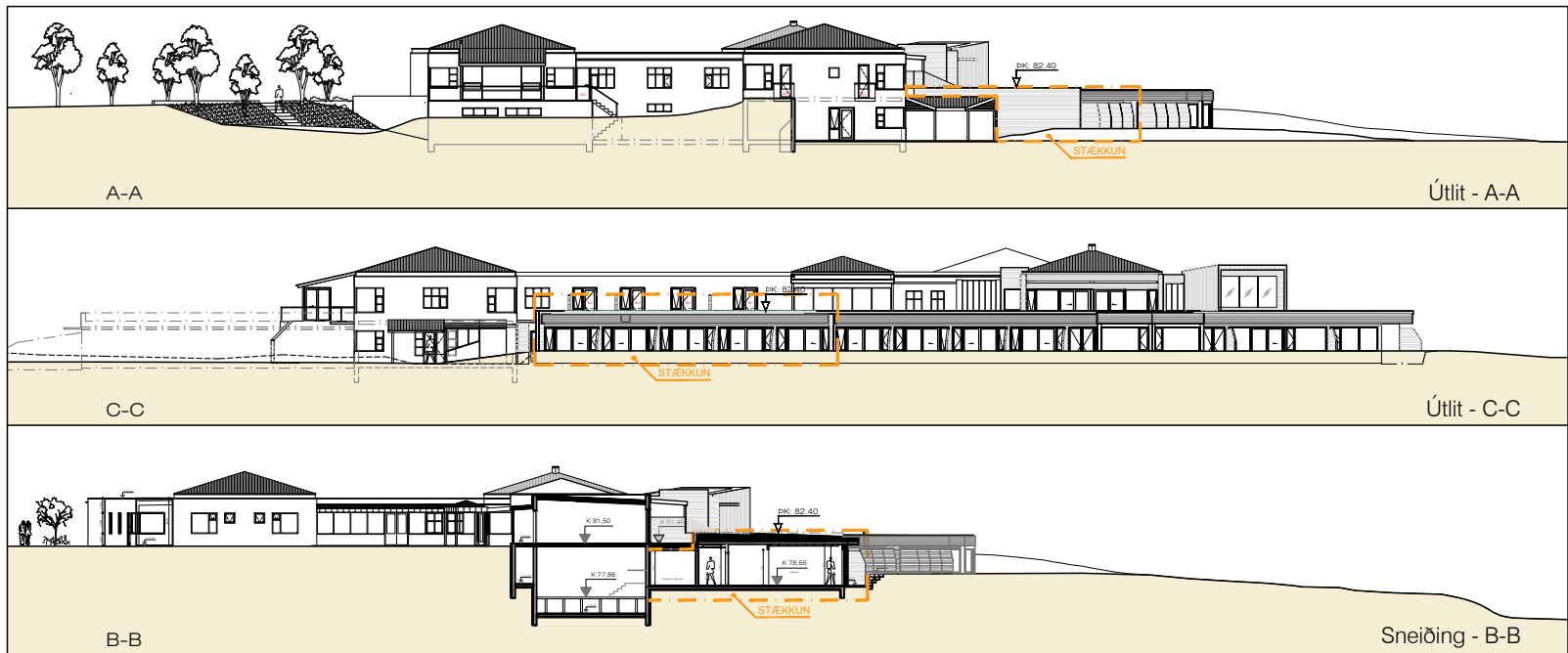
ALLS: 3.370m²

Lóð Kriúness er 15.850m² - N.hl.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.

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



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



Sbr. Samþykkt deiliskipulag Kriúness - 2017

ÍVAR ÖRN GUÐMUNDSSON arkitekt fa. kt. 130865 3489	
Hafnarstræti 20, 3.h. 101 Reykjavík Sími. 864-6434 ivar@studionexus.is	
dags.	19.12.2022
uppfært.	23.03.2023

