Hafnarstræti 20
STUDIO N E X U S
101 Reykjavik
Sími: 55 11 065
GSM: 864 64 34
ivar@studionexus.is

Reykjavík, 20. Júní 2025

VEGNA: KRÍUNES – Stækkun Hótelsins & Baðhús - FYRIRSPURN

STÆKKUN: 1.150m² - 270² => 880m² umfram núverandi Heimildir => 4.250m²
LÓÐ: 15.850m² => n.hl.f. = 0,27 af birtu flatarmáli

Í Aðalskipulagi; má sjá Gul-Merktan VÞ 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 breyttt, 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 innihéldi því Íbúðar- & Áhaldahús sem er tilgreint í Deiliskipulagi, einnig nýju Baðhúsi norð-austan reitarins.

Minnsta fjarlægð Aðalskipulagsreitar er nú 15 metra frá Elliðavatni, að hótelherbergjum, sem eru nokkuð neðar en lóðin sjálf framan við herbergin og að vatninu.
Í tillögu þessari yrðu nýir hornpunktar 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. Fyirrhuguð er einnig niðurgrafin tenging að lundi, 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 nátturúperlu 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 *280m²*.
Aðgengi verði frá hótelgangi 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 niðurgrafins kjallara *=> 320m²*

Í Deiliskipulagi kemur til móts Byggingu-C upp á -*130m²* vegna aflögðu áður fyrirhuguðu baðhúsi á vestur-gafli, => því er viðbótin um *+190m²* *í Deiliskipulagi*.

Verk-Áfangi IV
A - Vestursvítur; á neðri hæð hússins suð-vestan vert verði byggðar Fimm viðbótarsvítur alls *210m²*, að viðbættum Tengigangi og Glerstofu, framan við núverandi Fundarherbergi og Setustofu: *160m²=> 370m²*.
B - Vestursvítur; á efri hæð hússins suð-vestan vert verði byggðar Fimm viðbótarsvítur alls *=> 270m²*.
SAMANLAGT verði viðbótin *=> +640m²*

Verk-Áfangi V - **Bygging Íbúðarh./Vinnust. & Áhaldahúss**
Byggingareitur færður og stækkaður, viðbætur bílastæða verði mögulegar á þessum hluta lóðarinnar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

DEILISKIPULAG:
Birt flatarmál byggðra & samþykktra húsa Verk-Áfanga II >>> 3.100m².
Á það við um öll hin samþyggðu 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.

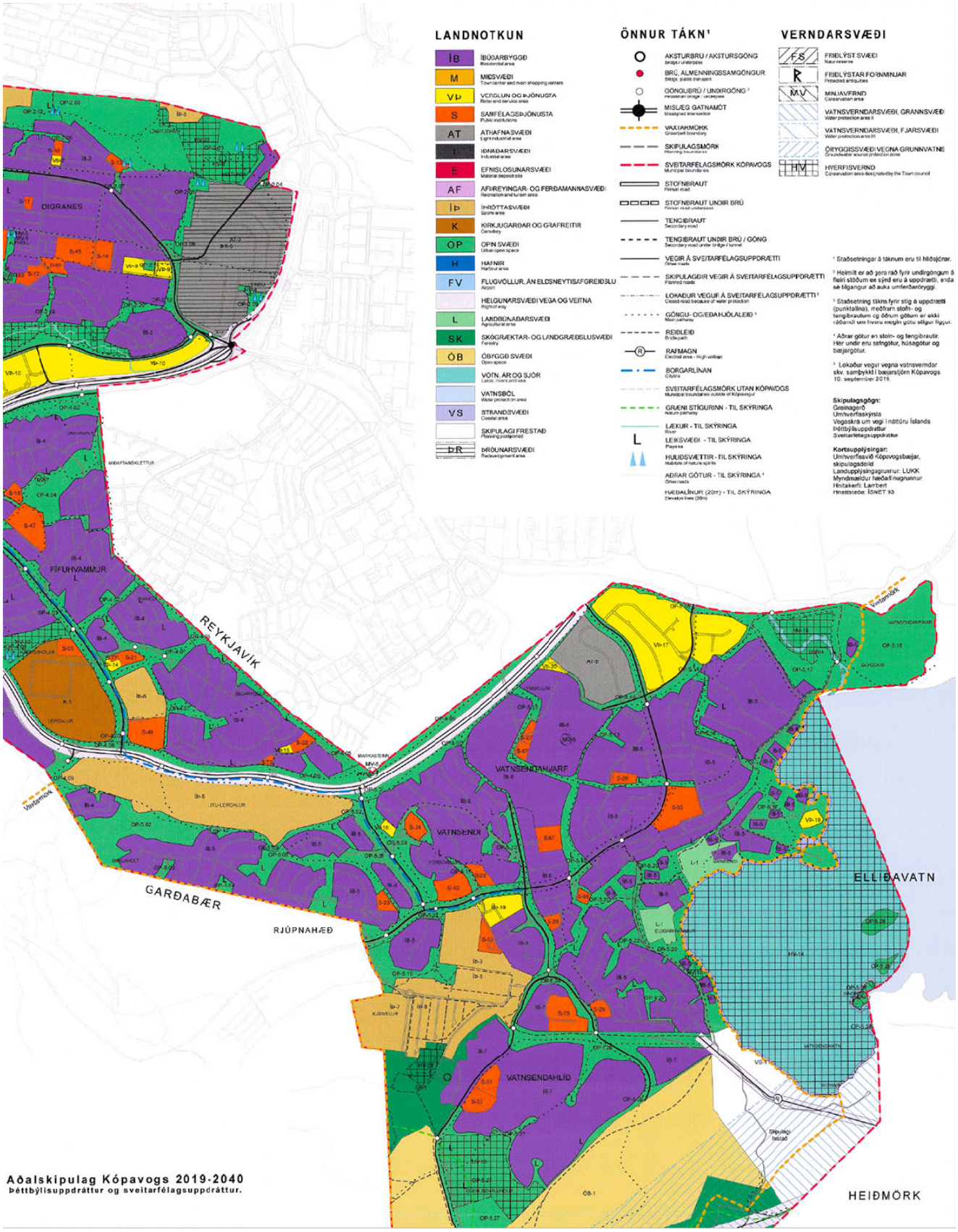
Með fyrirspurn þessari er því óskað að koma fyrir breytingu á Aðalskipulagi, sem nú er til umfjöllunar hjá Sveitarfélaginu. Óskað er samráðs við Skipuagsfulltrúa embættið, til þess að yfirfara þessar óskir lóðarhafa til uppbyggingar.
Þá einnig í framhaldi af því heimild, til þess að vinna nýtt Deiliskipulag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

f.h. hönd Hótels Kríuness

Vinsamlegast,

Ivar Orn Gudmundsson arkitekt faí

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



KÓPAVOGUR AÐALSKIPULAG 2019 – 2040 – Hluti & Skýringar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026