Umsögn skipulagsfulltrúa

Dags. 15. ágúst 2025
One nr: 25062049

Heiti: Kríunes. Stækkun hótelsins og baðhús

Efni: Umsögn um fyrirspurn.

Forsendur máls

Dags. 20. júní 2025 barst fyrirspurn frá Ívari Erni Guðmundssyni arkitekt vegna uppbyggingar við Kríunes, Vatnsenda (F2071070). Á fundi skipulags- og umhverfisráðs dags. 7. júlí 2025 var erindinu vísað til umsagnar skipulagsfulltrúa.

Fyrirspurnin snýr að því að óskað er eftir afstöðu sveitarfélagsins til þess hvort heimild fáist til að gera breytingu á aðalskipulagi og deiliskipulagi til að heimilt verði að:

- Breyta afmörkun verslunar- og þjónustusvæðis (VÞ-18) til að hægt verði að byggja baðhús (320 m²) utan við núverandi afmörkun verslunar- og þjónustusvæðis, nær Elliðavatni. Viðbótar byggingarmagn yrði 190 m² þar sem þegar er gert ráð fyrir 130 m² mannvirki í gildandi deiliskipulagi, sem er innan afmarkaðs svæðis.
- Stækka hótelið og bæta við 10 herbergjum. 640 m² stækkun og herbergjum fjölgað úr 30-40. Uppbygging innan afmarkaðs svæðis.
- Að skilgreind landnotkun á svæðinu verði breytt í samræmi við núverandi nýtingu svæðisins.

Skv. fyrirspurn er tillaga að breytingu eftirfarandi:

<u>DEILISKIPULAG:</u>
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**

<u>TILLAGA AÐ BREYTINGU DSK:</u>
=> 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

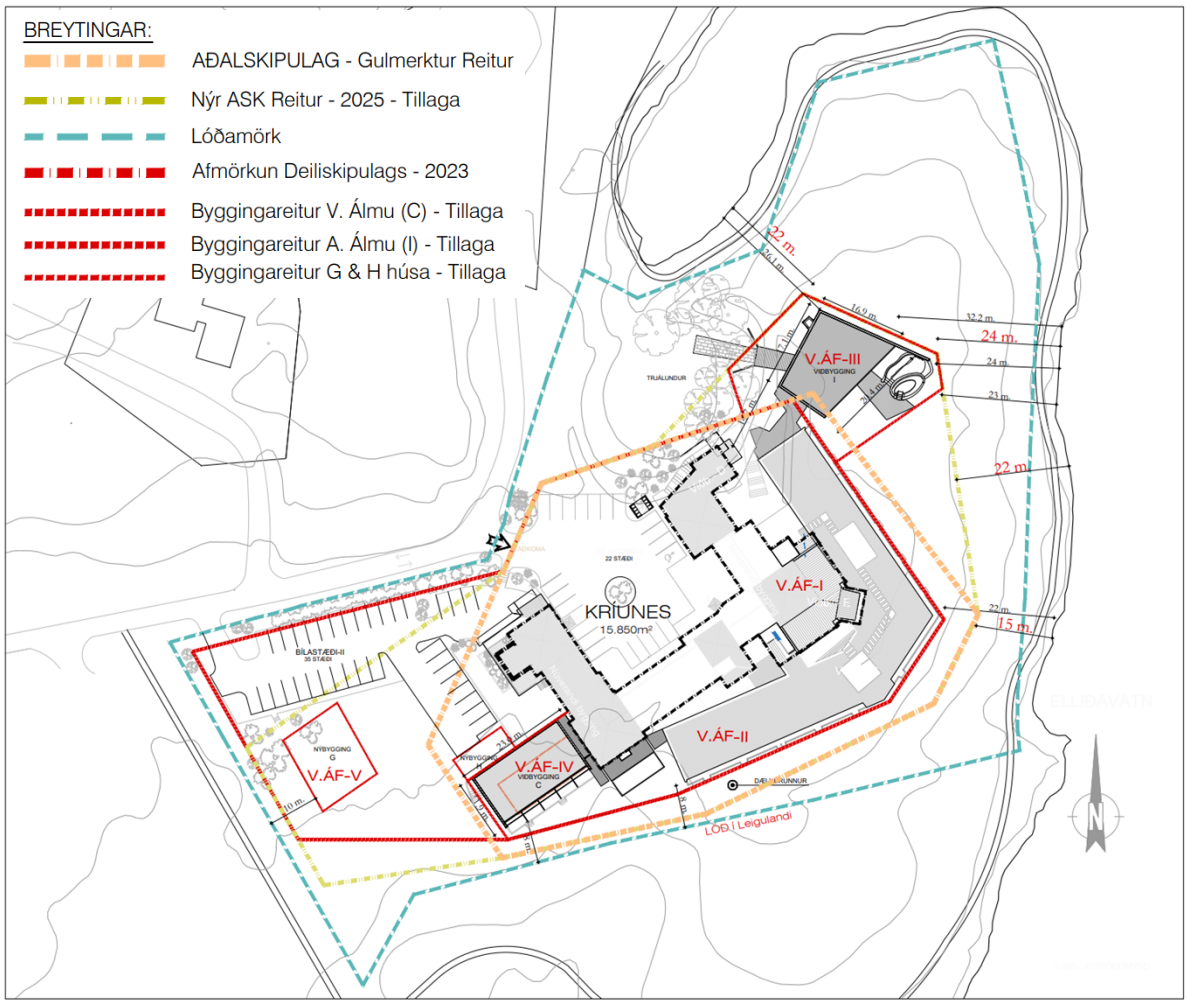
Heimild verði því fyrir að fjölga Hótelherbergjum í Alls: **40**
Áfram verði heimild fyrir 140m² Sérstæðu Einbýlishúsi & 50m² Áhaldahúsi
Bílastæðum fjölgað um 30%, úr 44 í 57 stæði í porti og á vesturlóð.
ALLS: **1.150m²** - 270m² v. DSK heimildar húsa; C,G & H **=> +880m²**

Heildarstærð Bygginga verði því; => 4.250m²

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

Mynd 1 sýnir tillögu að breytingu deiliskipulags skv. fyrirspurn.

Hótel og tengd uppbygging í Kríunesi er á svæði sem er skilgreint sem verslun- og þjónusta (VÞ-18) í Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040. Umhverfis svæðið er opið svæði (OP-5.19), sjá Mynd 3.



Mynd 2 sýnir fyrirhugaða uppbyggingu og samhengi við afmörkun lóðamarka og afmörkunar í aðalskipulagi. Uppdráttur úr fyrirspurnargögnum.

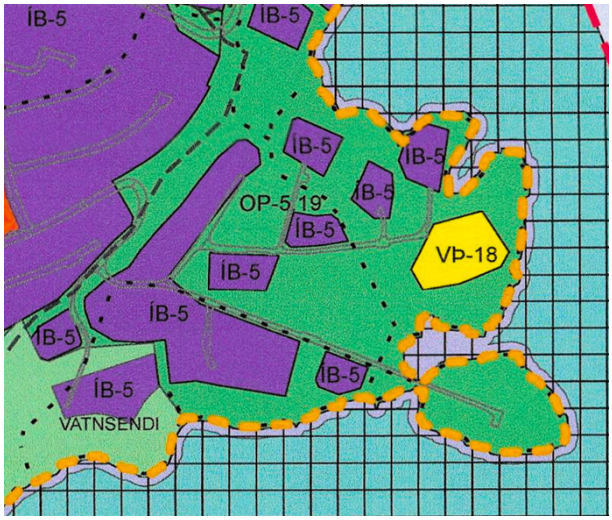
Umrætt svæði er við Elliðavatn sem er hverfisverndað (HV-14) skv. aðalskipulagi. Í töflu 4-6 bls. 96-67 segir eftirfarandi um Elliðavatn:

Nr.	Heiti	Lýsing
HV-14	Elliðavatn	Skilgreint sem hverfisverndað (bæjarverndað) svæði vegna fjölbreytts dýralífs sem þar þrífst og vegna mikilvægis vatnsins til útivistar. Verndin nær frá fjöruborði og að sveitarfélagamörkum Kópavogs og Reykjavíkur um miðbik vatnsins. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir aðalstíg meðfram vatninu og áningarstöðum við hann. **Meðfram Elliðavatni er að jafnaði 50 metra breitt belti sem er eins konar helgunarsvæði vatnsins. Þar eru ekki heimilaðar nýjar lóðir fyrir íbúðarhús.** Landnotkun á helgunarsvæðinu einkennist af því að það er að mestu leyti óbyggt svæði, en að hluta til landbúnaðarland Vatnsenda, trjárækt og útivistarsvæði Sjálfsbjargar. Stærð: 92,11 ha.

Eins og fjallað er um í aðalskipulagi er Elliðavatn einnig á B-hluta náttúruminjaskrár. Mörk verndar eru „[v]atnið, ásamt Elliðavatnsengjum, eyjum, hólmum og bökkum vatnsins.“[1]

[1] Elliðavatn | Náttúrufræðistofnun Íslands

Verslunar- og þjónustusvæðið er m.v. uppdrátt arkitekts (Mynd 2) þegar í einhverjum tilvikum í 15 m fjarlægð frá Elliðavatni og miðað við uppdrátt er a.m.k. hluti verslunar- og þjónustusvæðis í innan við 50 m fjarlægð frá Elliðavatni.



Mynd 3 sýnir VÞ-18 á þéttbýlisuppdrætti.

Umsögn

Skipulagsfulltrúi lítur neikvætt á fyrirspurn þar sem fyrirhuguð nýting samræmist ekki landnotkun Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 og er í minna en 50 m fjarlægð frá Elliðavatni og þannig innan helgunarsvæðis vatnsins, sem er hverfisverndað.

Eins og fyrr segir er Elliðavatn á B-hluta náttúruminjaskrár, þ.e. svæði sem eru á framkvæmdaáætlun náttúruminjaskrár og Alþingi hefur ákveðið að setja í forgang um friðlýsingu eða friðun. Aðgerðir sem skilgreindar eru til verndar svæðisins eru að takmarka frekari uppbyggingu í næsta nágrenni svæðisins og tryggja nægilegan verndarjaðar. Það að heimila uppbyggingu nær vatninu en nú er stuðlar ekki að markmiðum verndunar.[2]

Niðurstaða

Skipulagsfulltrúi lítur neikvætt á fyrirspurnina þar sem stækkun verslunar- og þjónustusvæðisins í átt að Elliðavatni er ekki í samræmi við stefnu aðalskipulags um hverfisvernd Elliðavatns og stuðlar ekki að markmiðum um verndun svæðisins.

Virðingarfyllst f.h. skipulagsfulltrúa

Andrea Kristinsdóttir
verkefnastjóri aðalskipulags

[2] Náttúruminjaskrá | Náttúrufræðistofnun Íslands

Rafræn skilríki

Undirritað af: Andrea Kristinsdóttir

Tími: 15.08.2025 12:57
Undirrita skjal úr OneCRM

Undirritað með OneSign