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

Reykjavík, 13. Ágúst 2022

VEGNA: KRÍUNES

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI - FYRIRSPURN

Um ræðir, að fá heimild Kópavogsbæjar til að breyta Deiliskipulagi, sem heimiluðu nokkrar breytingar á aðstöðu Hótels Kríuness.

Húsið hefur í gegn um tíðina breyst frá því að vera heimagisting, í lítið hótel. Síðustu breytingar voru til mikils góðs fyrir rekstur hótelsins og nú er svo, að viðskiptavinir eins og gengur í tímans rás, kjósa stærri og myndarlegri hótelherbergi en áður. Einnig er mikil ásókn í hin nýju rými sem eru á neðri hæð hússins, frekar en þau eldri og þá einna helst vegna umhverfisgæða þeirra, en góð ásýnd er frá þeim út á Elliðavatn. Hefur svo komið í ljós að stuðningsrými, til þjónustu bæði hótelherbergjanna og einnig vegna veislusals hússins, þarf að auka, umfram það sem þeim var upphaflega ætlað.

Því er það ósk okkar að fá heimild til að gera breytingar á Deiliskipulagi lóðarinnar og í framhaldi af því að sótt verði um breytingar til Byggingarfulltrúa fyrir þeim breytingum.

VERKEFNIÐ:

Óskað er eftir að fá að vinna Deiliskipulagsbreytingu fyrir áður samþykkt deiliskipulag KRÍUNESS.

Vegna innri breytinga á núverandi húsnæði **(Verk-Áfangi-I)**,er þess óskað að fá heimild til að stækka nýbyggingu hótelherbergja og baðhúss.
Hluti innri breytinga, er að breyta hluta húsnæðis eldra húsnæðis hótelsins í íbúðarhúsnæði rekstraraðila.

Stærstu breytingarnar sem óskað er eftir, er að; fá heimild til að byggja framhald hótelherbergja við neðri hæð hússins til suð-vesturs, alls fimm ný rými (Verk-Áfangi II). Einnig að Baðhús verði fært frá suð-vestur horni hússins að norð-austurhorni þess og það stækkað (Verk-Áfangi III). Bæði húsin eru að mestu niðurgrafin í landið, en með góðum glerfronti sem eykur ásýnd að náttútunni og nánd gesta hótelsins við vatnið.

Á móti því verði aflögð nokkur herbergi og fjölda þeirra haldið hinum sama og tilgreint er í deiliskipulagi nú, eða 30 hótelherbergi. Nokkrar aðrar tifæringar innanhúss komi einnig til í áföngum. Sótt verði næst um til byggingarfulltrúa Verk-Áfanga I – III.

Verk-Áfangi I – Innri Breytingar Núverandi Húss

001-Herbergi 25 & 26 verði sameinuð í eitt hótelherbergi.
002-Herb. #21 – 22, 0101, verði aflagðar og breytt í aðstöðu starfsmanna, stuðningsrými fyrir veislusal og eldhús, sem og fyrirhugað fundarherbergi fært til.
003- Herb. #19 – 20 verði aflagðar og breytt í íbúð fyrir aðstandendur hótelsins (Íbúð #3 66,2m²) 0106 að hluta. *9,5m²* fundarherbergi verði áfram hluti af 0101.
004-Íbúðir #1 & 2 (0102 & 0103). Að aðkomugangar íbúðanna teljist nú til þeirra, í stað fyrir að teljast hluti af hótelinu. *22,7m²* færist frá hluta 0105 að 0102 & 0103 í uppfærðri skráningartöflu, í umsókn um breytingar til Byggingarfulltrúa.
005-Garðstofur Herbergja 23 & 24 0101 (*-25 m²*), verði ekki byggðar.
006-Starfsmannaherbergi í kjallara hússins 0101 fækki um eitt, en þar verði gert ráð fyrir aðstöðu- & áhalda rými, í vestasta rýminu (*59,6m²*).
007-Setustofa Fundarherbergis stækkar 16,5m² 0005 inn í áður fyrirhuguð salernis og snyrtiaðstöðu 0004. Aðstaða Barsins stækkar einnig, en restin af rýmunum verða stuðningsrými þeirrar aðstöðu og geymslur. Húsið stækkar ekki við þessa breytingu, en stærðir færast frá 0005 í 0004, alls um 49,7m².
008-Á lóðinni er svo aflagt óbyggt en heimilað Áhalda- og Tækjahús *-50m²*.
009-Óbyggt en heimilað Baðhús vestur-gafls upp á *130m²* verði aflagt.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

Verk-Áfangi II - Fimm Nýjar Hótelsvítur; á neðri hæð verði alls: (*203m²*) með aðkomugangi. Rýmin sem eru á milli eldra húss og þess nýja verði einnig nýtt og þá fyrir hin ýmsu stuðningsrými hótelsins (*92m²*).

ALLS: Stækkun í kjallara 0001 *=> 295m²*

Í Deiliskipulagi kemur til móts atr. 005 upp á *25m²* og því er viðbótin einungis um *+270m²* *í Deiliskipulagi*.

Verk-Áfangi III - Baðhús; á neðri hæð hússins norð-austan vert verði alls *275m²*. Þetta hús sé með aðgengi frá hótelgangi neðri hæðar, en einnig að utanverðu, bæði frá efri hæð 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 heitri laug.

ALLS: Stækkun í kjallara 0010 *=> 280m²*

Í Deiliskipulagi kemur til móts atr. 008 upp á *50m²* og einnig aflögðu áður fyrirhuguðu baðhúsi 009 á vestur-gafli *130m²*, því er viðbótin einungis um *+100m²* *í Deiliskipulagi*.

Verk-Áfangi IV – Bygging Íbúðarhúss/Vinnustofa (framtíðaráform)

010-Óbyggðu en heimiluðu Hesthúsi verði breytt í Íbúðarhús/Vinnustofu, *110m²*. Miðað við þetta yrði stækkun því *+20m²* *í Deiliskipulagi*.

BREYTINGAR Á STÆRÐUM:

SAMÞYKKT DEILISKIPULAG – 2015 – 2.875m²

Ekki voru í þessu skipulagi sýndar réttar reiknitölur, þó þær væru skýrðar í skilmálum, en bæði húsin G og H eru t.a.m. ekki reiknuð inn í þessar samtölu => 3.015m²

SAMÞYKKT HÚS - 2017

Birt flatarmál Hótelsins, skv. samþykktum teikningum í dag er 2.607,5m² (0101). Er það utan við fyrirhugaðar Baðstofu, en með óbyggðum Glerskálum tveggja rýma. Íbúðirnar; eru svo tvær í dag, Íbúð #1 (0103) er 141,7m² og Íbúð #2 (0102) 59,7m². SAMTALS: 2.808,9m², köllum það => 2.810m²

Óbyggt: Baðstofa 130m² (C), Hesthús 90m² (G) og Áhalda- & Tækjahús 50m² (H). Samtals eru þessi hús > 270m², sem gerir heildarstærð húsanna ALLS: 3.080m²

Hótelbreytingin:

Nýbygging 0009 - 5 svítur og viðbótar þjónusturými: 295m²
Garðstofur 0101 -24m², Íbúð #2 gangar -22,7m², Íbúð #3 -66,2m² => -112,9m²
Heildar stækkun hótelsins 181,7m², en stækkun alls um => +270m²

Baðstofubreytingin:

Nýbygging 0010 – Baðstofuhús: 280m²
Áður heimilað; Baðhús -130m², Áhalda- og Tækjahús -50m² => -180m²
Heildar stækkun um => +100m²

Fyrirhugaðar Nýbyggingar verði því:

-Hótelstækkun	*295m²*	
-Baðhús	*280m²*	
-Íbúðarhús/Vinnustofur	*110m²*	*=> 685m²*

Heimild Alls Umfram Áður Samþykkt og Byggð Hús: =>> 390m² *=>> 3.470m²*
Heildarhækkun á Nýtingu Lóðarinnar eykst þó um +455m² sbr. samþ. DSK.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026

DEILISKIPULAGS BREYTINGIN:

Hér að ofar eru helstu breytingar frá fyrri fyrirætlunum tilgreindar. Þeim til viðbótar er það svo ósk okkar að stækka fyrirhuguð hús um +435m², frá áður samþykktu deiliskipulagi (m. réttri samtölu), þannig að Heildarstærð Heimilaðra bygginga verði.
ALLS: 3.470m² L: 15.855m² => n.hl.f. 0.219
Heimiluð stækkun á Deiliskipulaginu verði því ALLS: +455m² frá því sem kynnt var 2015.

Með tilkomu þessara breytinga verður ásýnd nýbygginga í takti við núverandi byggingu og að mestu hulin í landinu, þar sem stækkanirnar eru allar niðurgrafnar.
Frá götunni og aðkomu að húsunum eru þessar stækkanir vegna Hótelsvítanna og Baðhússins ekki sjáanlegar.

Ívar Örn Guðmundsson
STUDIO NEXUS

Skjal sótt af '0000000000' dags: 10.11.2026