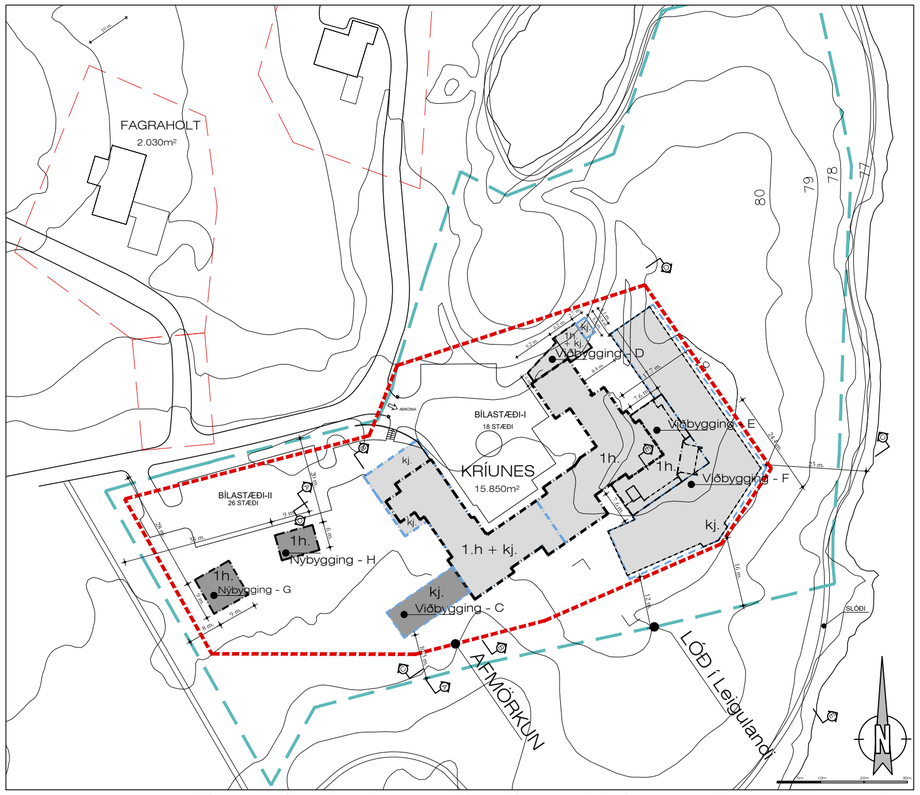
Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10 2026

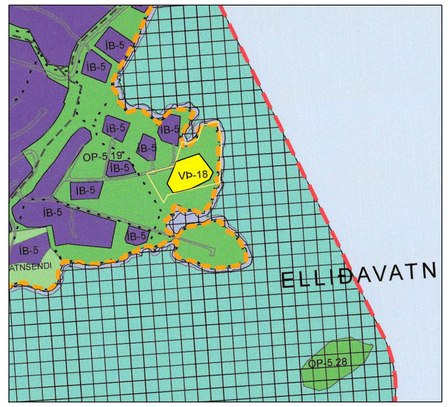


Deiliskipulag - samþykkt í bæjarstjórn 22. september 2015. birt í B-deild 19.nóvember 2015 mkv. 1:1.000

SKÝRINGAR

- Lóðamörk
- Lóðamörk á Yfirlitsmynd
- Afmörkun Deilskipulags
- Núverandi Byggingarreitur - 1.h.
- Núverandi Byggingarreitur - kj.

Yfirlitsmynd mkv. 1:2.000



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

VATNSENDI - Milli Vatns og Vegar

KÓPAVOGSBÆR

KRÍUNES VIÐ ELLIÐAVATN:
Stærð og afmörkun:
Vísað 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 Kríuness.

TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI: Innan Aðalskipulagsreitar VÞ-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 hluta núverandi húsnæðis hótelsins í íbúðarhúsnæði. Heildarfjöldi hótelherbergja er óbreyttur.

Ferðaþjónusta 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 hótel, 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 helsdt; að með breytingu þessari fjölgar hvorki fjölda hótelherbergja né fundarrýma, heldur verði einungis gert betur við gesti hótelsins.

Byggingin verður á steyptum sökklum, en að öðru leiti verður hún að mestu úr endurvinnanlegum efnum, þ.m.t. krosslímdu timburvirkiseiningum, sem einnig er klætt með timbri, en þak hússins verður lagt með lingtorfi. Mun því með nýju deiliskipulagi ásýnd svæðisins breytast óverulega, ekki sýst þar sem bygginin 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 fyirr hendi vegna starfseminnar, 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 húsin 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.

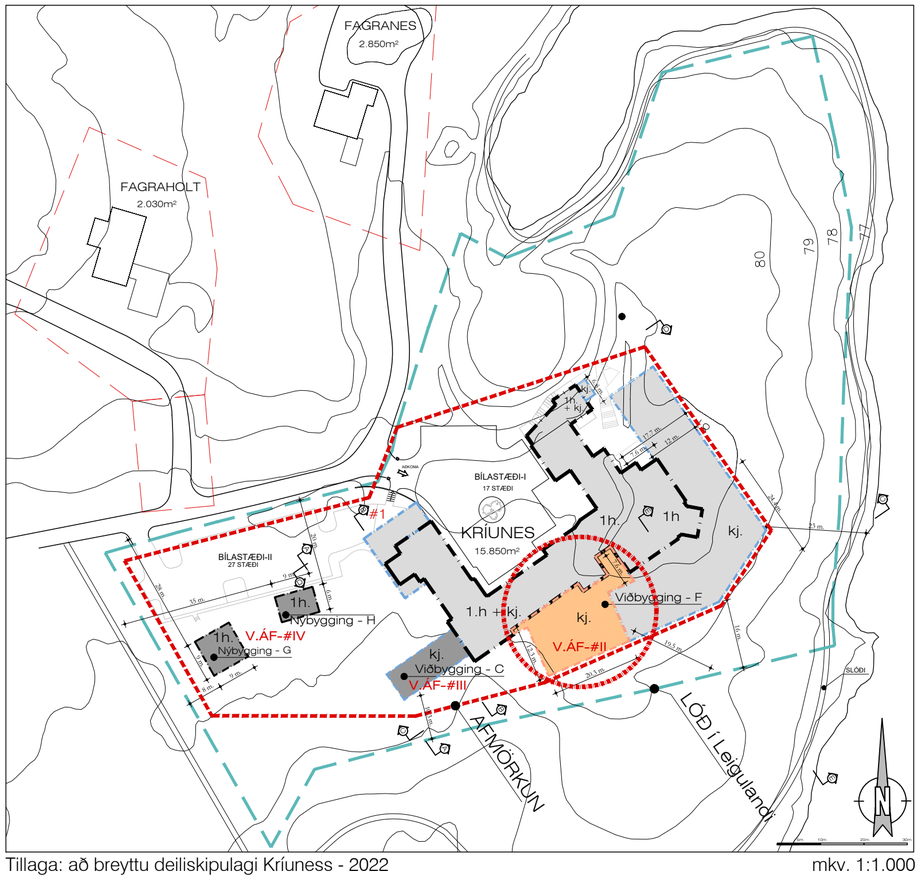
Hugað hefur verið að gönguslóða meðfram vatninu og verður hann kláraður jafnhliða þessum breytingum.

Flatarmál samþykktra húsa er nú 2.805m². Á það við um öll hús; A, B, D, E og F. Nýbyggingar verði nú heimilaðar með breytingu þessari;

-Hótelbygging	(Verkáfangi-II - Bygging-F)	Stækkun	=> Samtals: 295m²
-Baðstofa	(Verkáfangi-III - Bygging-C)	Sbr. Eldri Heimild	=> Samtals: 130m²
-Íbúðarhús	(Verkáfangi IV - Bygging-G & H) 90m² + 50m²	Sbr. Eldri Heimild	=> Samtals: 140m²

Heimiluð Heildarstærð Bygginga verði því; ALLS: 3.370m²

Lóð Kríuness er 15.850m² - N.hl.f. verði því um 0.22



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

BREYTING:

- Núverandi Byggingar
- ÓBYGGT - Fyrirhugað
- BREYTING: Byggingarreitur Kjallara
- Slóði
- N m² — Flatarmál Lóðar
- 1h + kj. — Fjöldi hæða og kjallari
- # — BREYTING - Verkáfangar

ÍVAR ÖRN GUÐMUNDSSON arkitekt faí. kt. 130865 3489
Hafnarstræti 20, 3.h. 101 Reykjavík Sími. 864-6434 ivar@studionexus.is

dags. 16.12.2022

NEXUS STUDIO