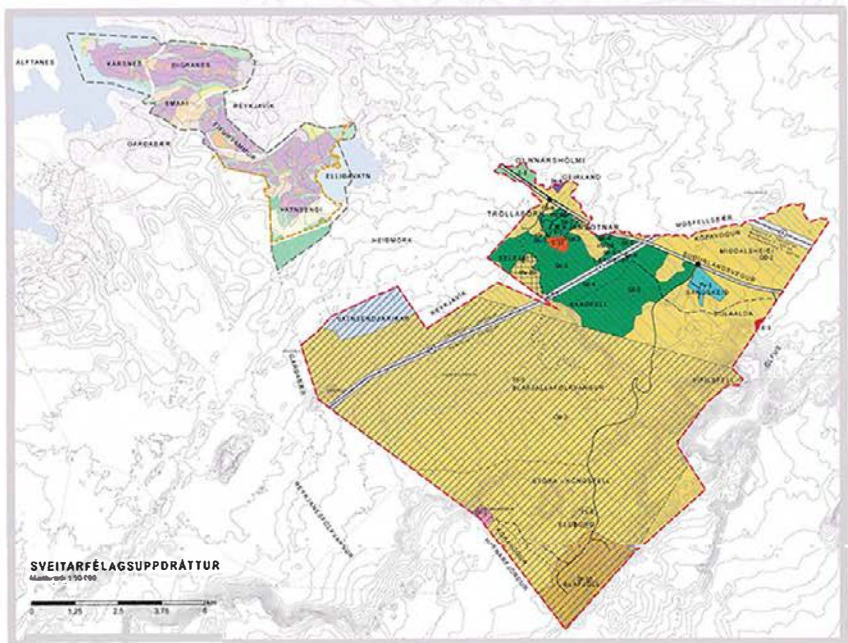
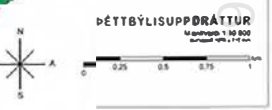
KÓPAVOGUR
AÐALSKIPULAG
2019-2040

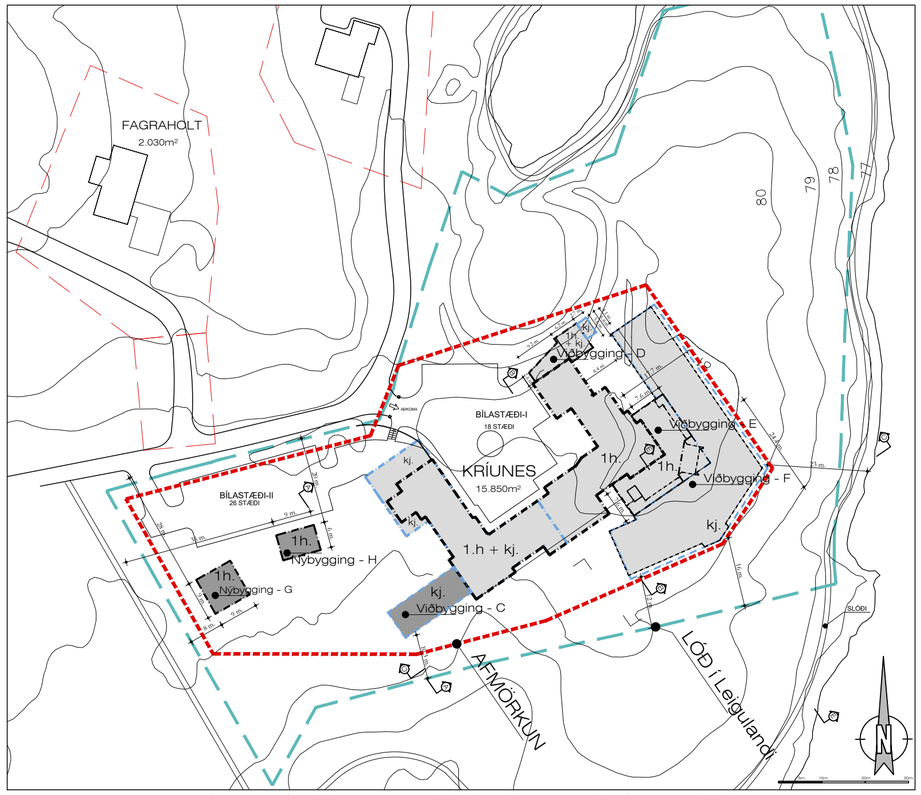
GENERAL PLAN



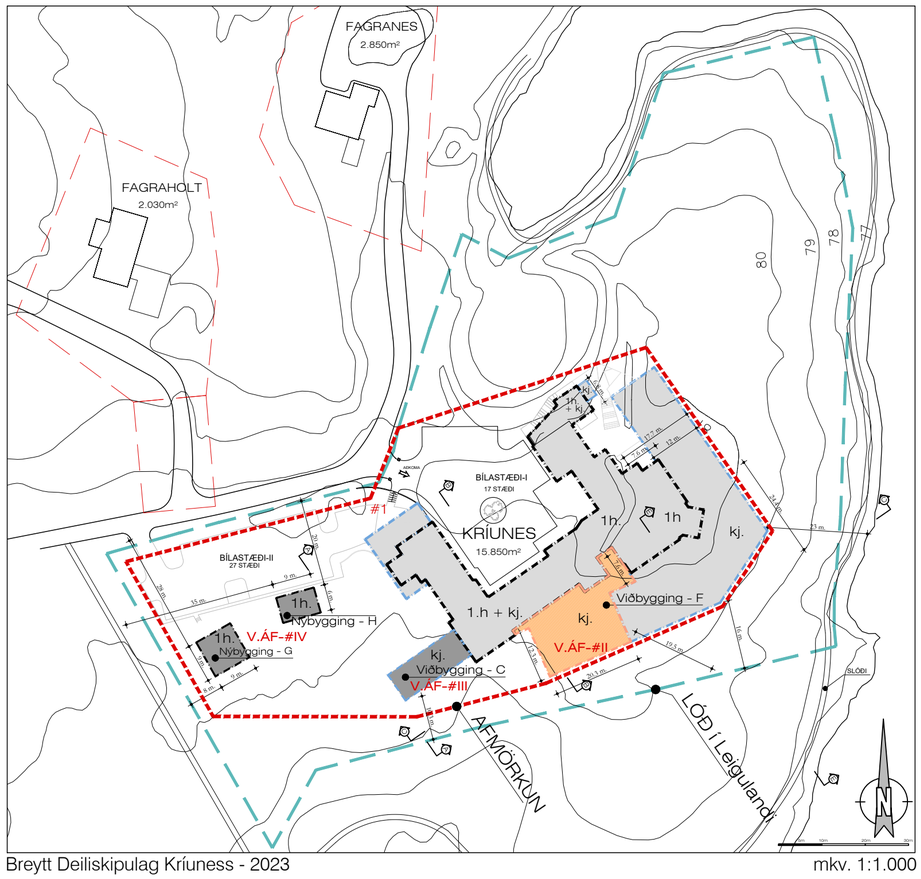




Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



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



Breytt Deiliskipulag Kríuness - 2023 mkv. 1:1.000

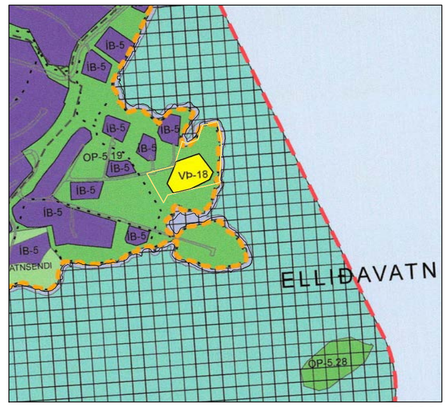
SKÝRINGAR

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

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



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.

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 og 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. Breytingunni er ætlað að anna þeirri kröfu upplifunarm, sem sést er 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 gesta, 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 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 síst 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 göngusló ða meðfram vatninu og verður hann klárað ur 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.

BREYTT DEILISKIPULAG: Innan Aðalskipulagsreitar VÞ-18:

Flatarmál samþykktra húsa er nú 2.875m². Á það við um öll hús; A, B, D, E og F. Nýbyggingar verði nú heimilaðar með breytingu þessari;

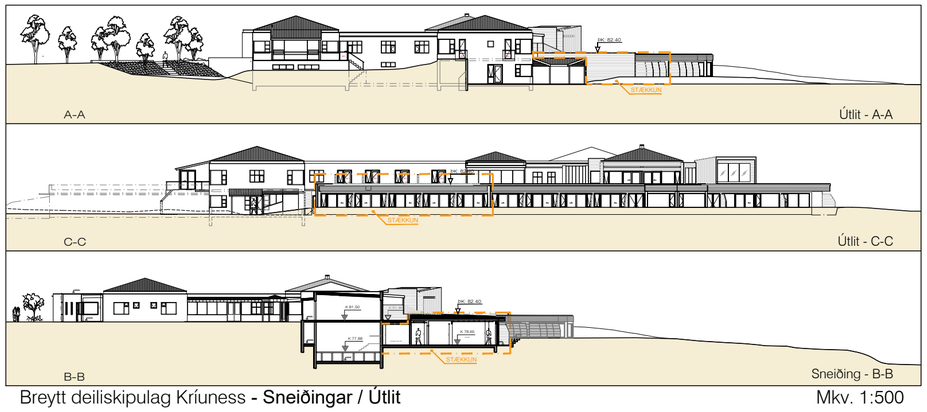
-Hótelbygging	(Verkáfangi-II - Bygging-F)	Stækkun	=> Samtals: 295m²	
-Baðstofa	(Verkáfangi-III - Bygging-C)	Sbr. Eldri Heimild	=> Samtals: 130m²	
-Íbúðarhús	(Verkáfangi IV - Bygging-G & H) 90m² + 50m²	Sbr. Eldri Heimild	=> Samtals: 140m²	
Heimiluð Heildarstærð Bygginga verði því;		ALLS: 3.370m²	Lóð Kríuness er 15.850m²	- N.hl.f. verði því um 0.22

FERILL MÁLS:

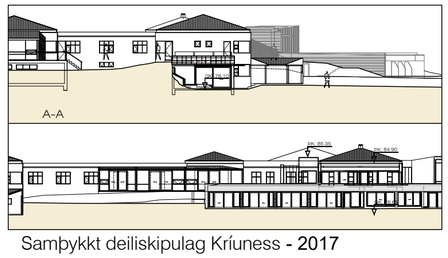
Á fundi skipulagsráðs 19. september 2022 var samþykkt með tilvísun í 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að auglýsa framlagt erindi. Erindinu var vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 10. janúar 2023 var afgreiðsla skipulagsráðs um heimild til auglýsingar staðfest. Tillagan var auglýst í fréttablaði 14. janúar 2023 og í lögbirtingarblaði 17. janúar 2023. Frestur til að gera athugasemdir við kynnta tillögu var til 2. mars 2023. Ábending barst frá Veitum. Á fundi skipulagsráðs 6. mars 2023 var afgreiðslu frestað og vísað til umsagnar skipulagsdeildar. Á fundi skipulagsráðs 3. apríl 2023 var erindið lagt fram að nýju ásamt umsögn skipulagsdeildar dags. 30. mars 2023 og samþykkt og vísað til afgreiðslu bæjarráðs og bæjarstjórnar. Á fundi bæjarráðs 13. apríl 2023 var erindinu vísað til afgreiðslu bæjarstjórnar. Á fundi bæjarstjórnar 25. apríl 2023 var afgreiðsla skipulagsráðs staðfest.

Kópavogi 25. apríl 2023

Auður D. Kristinsdóttir, skipulagsfulltrúi.



Breytt deiliskipulag Kríuness - Sneiðingar / Útlit Mkv. 1:500



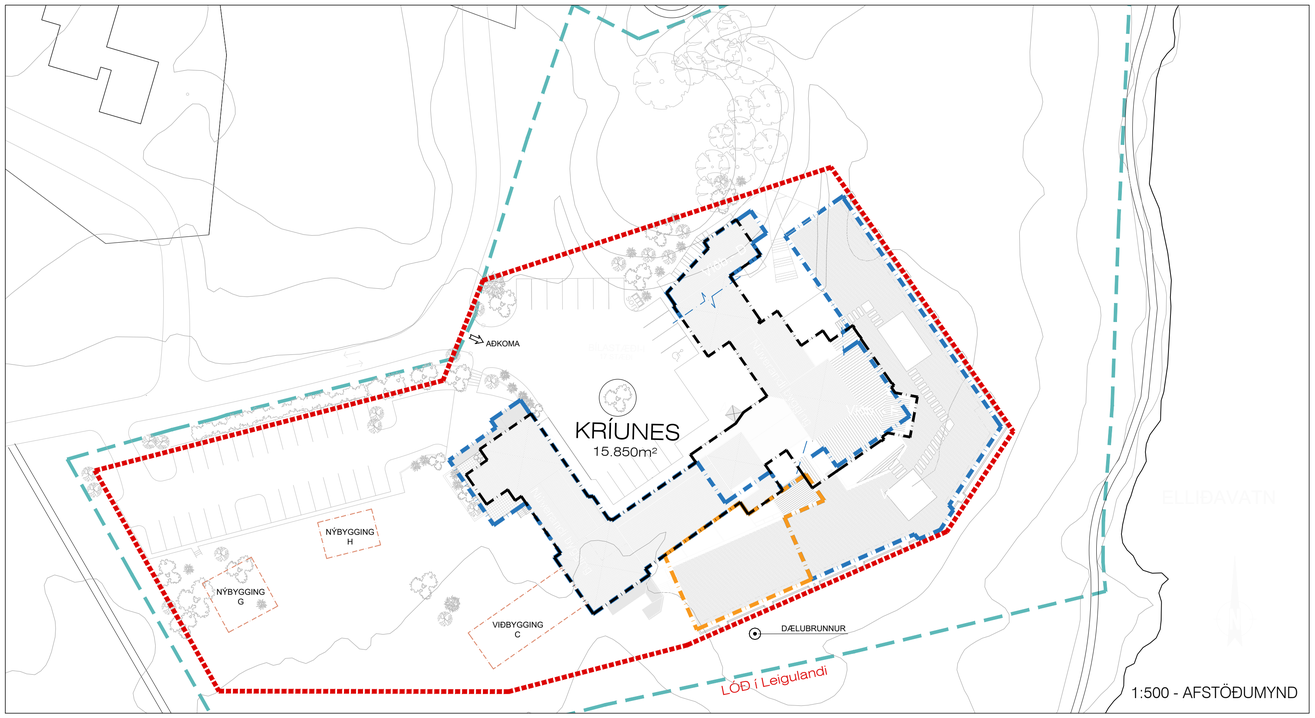
Samþykkt deiliskipulag Kríuness - 2017

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

dags. 19.12.2022
uppfært. 23.03.2023

NEXUS STUDIO

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



1:500 - AFSTÖÐUMYND

BRUNAVARNIR:

Sjá samantekt á brunavörnum hússins á uppdrætti 005:

VIÐBÆTUR:
Um er að ræða stækkun Hótelsins á Jarðhæð, fimm herbergi í framhaldi af suðurgangi til vestur.
Eldvarnir hafa því verið gerðar í samhengi við það sem áður var og með sama hætti, en á milli eldra og nýrra húsnæðis verður eldvarnarhurð.

Bætt er við flóttaleið út á lóðina frá Fundarherbergi í Vestuhorni.
Tenging er gerð á milli Tómstundarýmis eldri byggingar og Setustofu þeirrar nýrri, en saman gert að einu brunahólfi með tveim flóttaleiðum.

Verk-Áfangi 1; Breytingar á fyrstu hæð eru tilgreindar í Byggingalýsingu.
Atriði 003 varðar íbúð 3, sem er gerð úr því sem áður var Hótel og því gert að sér brunahólfi. Björgunaropi er bætt við út á nýjar svalir.
Eldhúsi og Baraðstöðu Hótelsins er breytt frá því sem áður varm en sömu eldavarnir eiga þar við.

BYGGINGARLÝSING:

TILKYNNINGARSKYLD FRAMKVÆMD:

Verk-Áfangi I - Innri Breytingar Núverandi Húss - án stækkunar.
001-Herbergi 25 & 26 verði sameinuð í eitt hótelherbergi.
002-Garðstofur Herbergja 23 & 24 0104 (*-23,4 m²*), verði aflagðar.
003- Herb. #19 - 20 aflagðar og breytt í íbúð fyrir aðstandendur hótelsins (íbúð #3 66,0m²) 0103 að hluta. *12,8m²* skrifstofa áfram hluti af 0104. Aðstöðurými kjallara 0001 verður hluti íbúðar.
004-Herb. #21 - 22, 0104, verði aflagðar og breytt í aðstöðu starfsmanna, stuðningsrými fyrir veislusal og eldhús, sem og fyrirhugað fundarherbergi fært til.
005-Eldhúsi, Baraðstöðu og Móttökurýmum breytt 0104.
006-Geymslu í kjallara 0006 breytt í Tómstundarými *46,6m² (67,9m²)* með aðkomugangi. Tómstundarými verði opnað að nýrri Setustofu í kjallara hótelsins 0002.
007-Gluggaop að Fundaraðstöðu kjallara stækkað, gert að útgangi.
008-Starfsmannaherbergi í kjallara hússins fækki um eitt, en þar verði nú gert ráð fyrir aðstöðu- & áhalda rými 0004 (*59,6m²*).

ÓSKAÐ HEIMILDAR

Verk-Áfangi II - Fimm Nýjar Hótelsvítur; á neðri hæð:
Skráning er yfirfarin, leiðrétt og breytt miðað við neðangreint, einnig sbr. Verk-Áfanga I, þar sem hluti hótelsins er nú breytt í; Íbúð 3 og Aðstöðurými.

Heildarstærð Byggingar verður 3.100,0m², þar af Hótelið 2.745,3m².
Breyting frá 2018; Skráning leiðrétt og því verður raunstækkun hótelsins einungis +271,1m², þ.a. Hótelið um +137,8m².

Óskað er heimildar til að stækka kjallara byggingar Hótelsins.
Stækkunin er ætluð fyrir fimm Hótelsvítur, sem og stoðrými hótelsins.
Stækkunin er í beinu framhaldi af áður gerðri hótelbyggingu. Rýmin sem eru á milli eldra húss og þess nýja verði einnig nýtt og þá fyrir hin ýmsu stuðningsrými hótelsins; setustofu, verkstæði og geymslur.
Fallið er frá áður samþykktri ósk um að byggja Glerskála sunnan við tvær svítur efri hæðar, alls -23,4m².
ALLS: Nýbygging kjallara 00-02 => *294,5m²*

=> STÆKKUN ALLS: *+271,1m²*

BREYTINGAR:

Yfirlitsmynd:

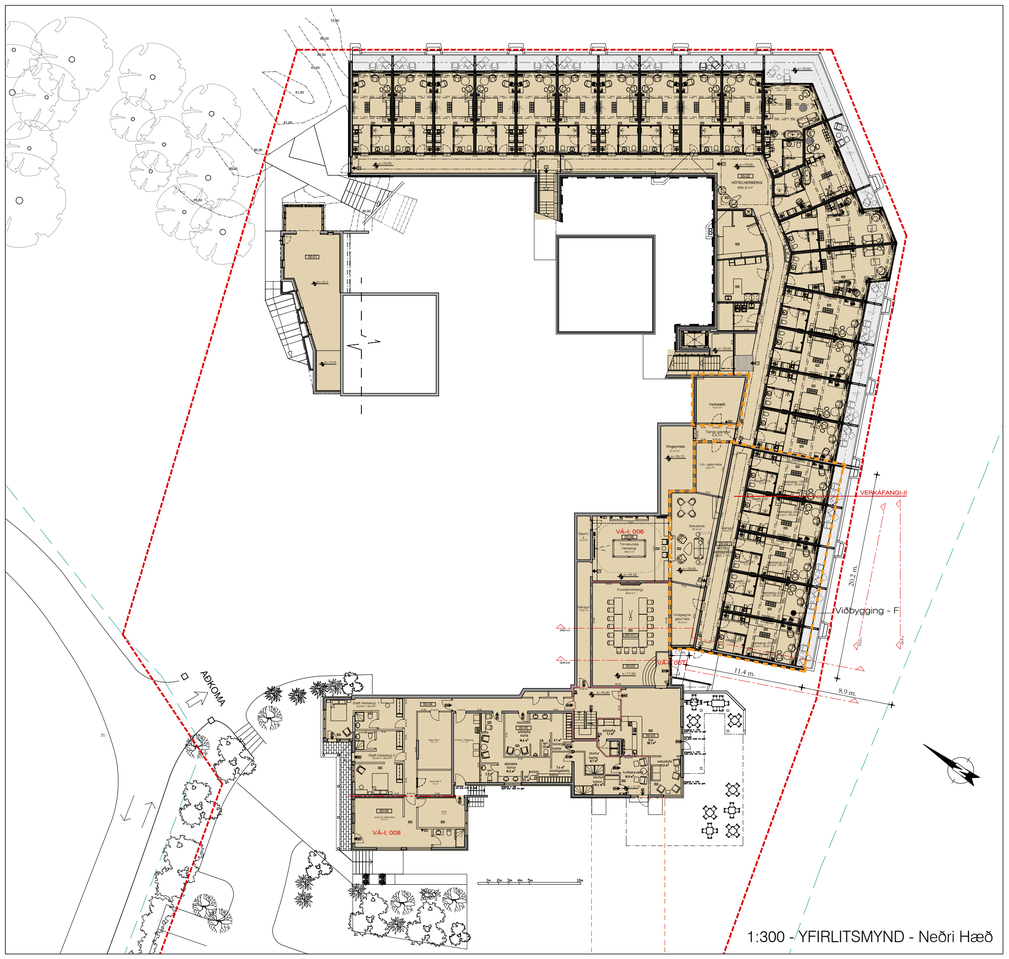
- Lóðamörk
- Afmörkun Samþykkts Deiliskipulags
- Byggingareitur Kjallara
- Byggingareitur 1. hæðar
- Byggingareitur Nýbygginga Kjallari
- Óbyggðar Byggingar; C, G & H

Grunnmyndir:

- Mörk Breytinga Eldra Húss - Verkáf. I
- Nýbyggingar - Verkáfangi II

SKÝRINGAR:

- 0102 Númer noteininga
- RS Reykskynjararar
- ST Slökkvitæki
- ET Eldvarnarteppi
- BO Björgunarop
- GNF Gólfniðurföll
- LR Loftræsing
- ÚT Útljós
- Sjórn-/Skjástöð Brunav.kerfis
- EI30 veggir & EI30/E30 hurðir/gler



1:300 - YFIRLITSMYND - Neðri Hæð



1:300 - YFIRLITSMYND - Efri Hæð

Verkefni:	KRÍUNES
Skýringar á verkefni:	Hótelsvítur & Baðhús

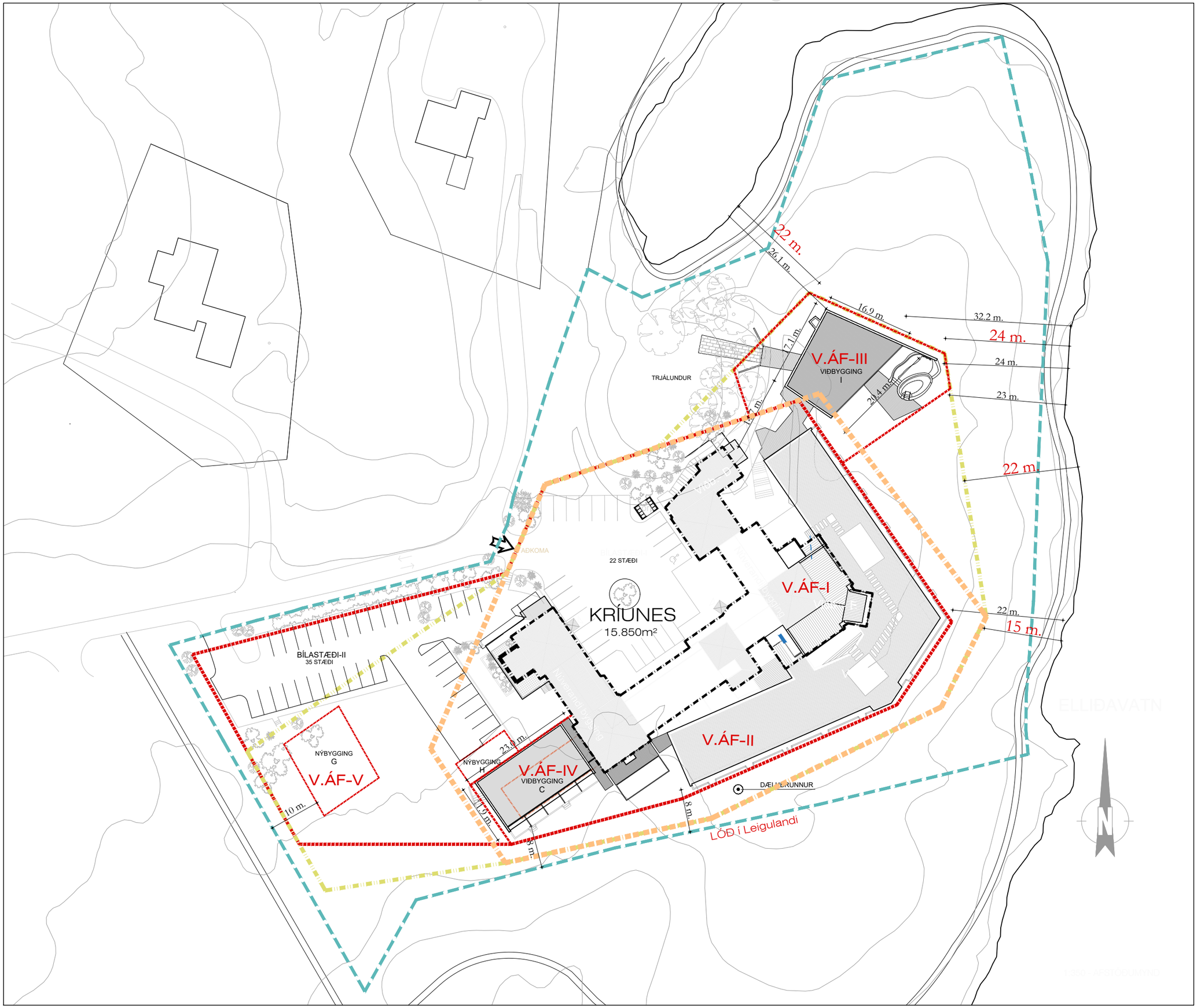
Verkhl.-I: Endurbætur á innviðum núverandi húss
Verkhl.-II: Hótel-Viðbygging á neðri hæð við suð-vesturhorn núverandi húss.
Verkhl.-III: Baðstofuhús á neðri hæð við norð-austurhlið hússins

Teikning: nr.	210-A-001	AFSTÖÐUMYND YFIRLITSMYND
mkv.	1:500/1:300	
teiknað	ÍÖG/ KMH	
dags.	01.11.´22	
breytt.	.	
Verkkaupi:	Björn Ingi Stefánsson	

ABALHÖNNUÐUR / HÖNNUNARSTJÓRI
ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065
Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí. kt. 130865 3489

Eigandi höfundaréttar; STUDIO NEXUS sf. Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflega leyfis höfunda.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



FYRIRSPURN: Breyting á Aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi má sjá Gul-Merktan VÞ reit, sem stendur fyrir Verslun- og Þjónustusvæði.
Ath. að á reitnum er og hefur allaf verið Íbúðarbyggð. Skv. samþykktum teikningum, eru þar nú skráðar 3 íbúðir.
Litur reitarins og skilgreining þyrfti því að vera önnur, 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. En einnig, að fá lögun reitarins breytt, með þeim hætti sem uppdráttur þessi sýnir. Reiturinn innihéldi því íbúðarhús sem er tilgreindur í Deiliskipulagi, sem og nýtt Baðhús norð-austan megin við húsið.

Minnsta fjarlægð Aðalskipulagsreitar er nú 15 metra frá Elliðavatni.
Í tillögu þessari yrðu nýir hornpunktar reitarins 22 & 24 m. frá vatni.
Byggingarreitur Stækkunar hótelsins vegna viðbótarherbergja, rúmast innan núverandi lögunar reitarins. 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 náttúruperlu við vatnið.
Fyrirhugað yrði að það nýtist 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 ¡likt 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* 14vegna afloguðu aður fyrirhuguðu baðhúsi á vestur-gafli, *=>* því er viðbótin um *+190m²* *í Deiliskipulagi*.

Verk-Áfangi IV
A - Vesturs-vítur; 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 - Vesturs-vítur; 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.

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, eru fyrir þrem viðbótarhúsum á lóðinni; => +270m²
BAÐHÚS-(C)130m²/EINBÝLISHÚS-(G)90m²/ÁHALDAHÚS-(H)50m².
Samanlagt: 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 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; 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.

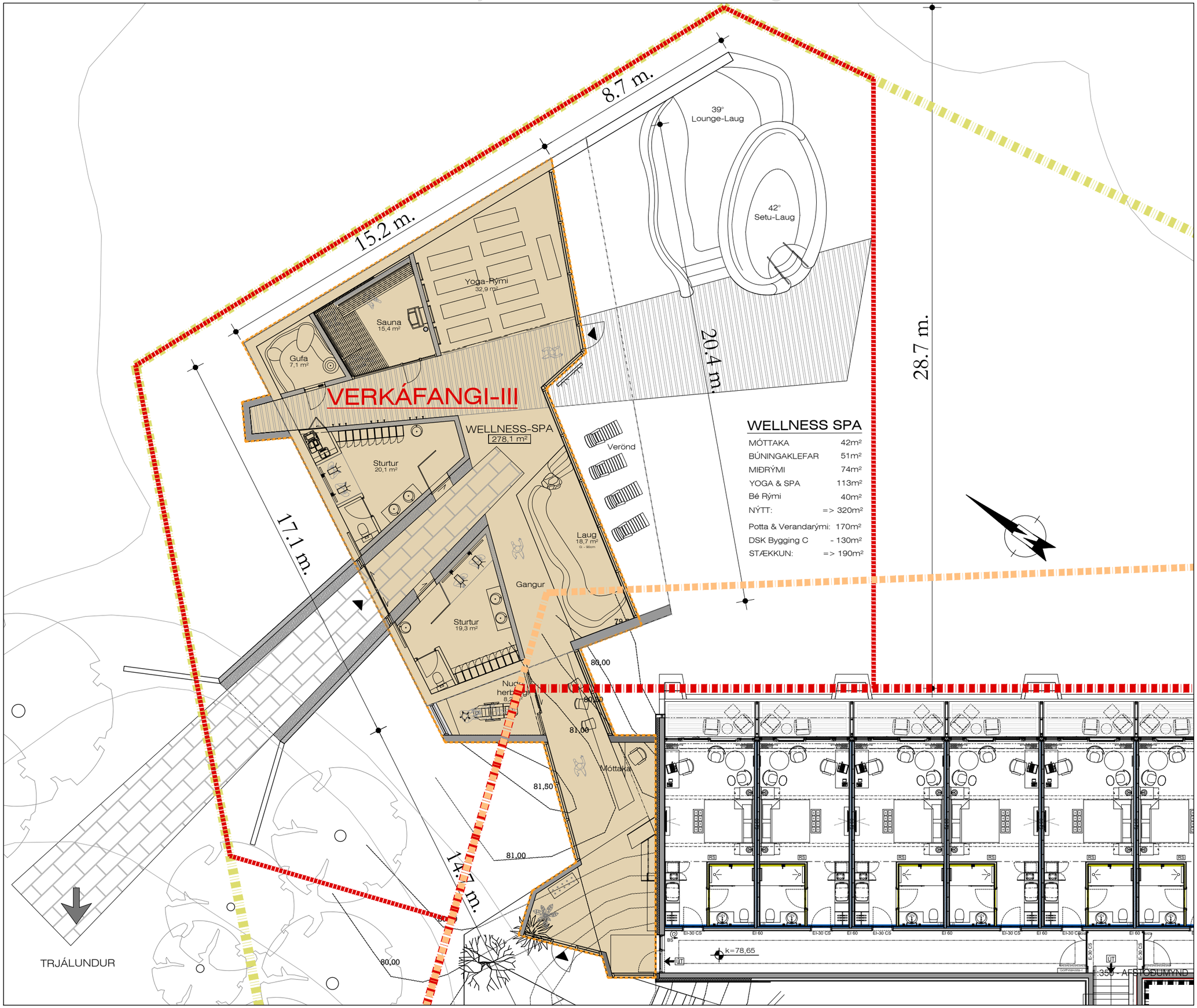
BREYTINGAR:
- AÐALSKIPULAG - Gulmerktur Reitur
- Nýr ASK Reitur - 2025 - Tillaga
- Lóðamörk
- Afmörkun Deiliskipulags - 2023
- Byggingareitur V. Álmu (C) - Tillaga
- Byggingareitur A. Álmu (I) - Tillaga
- Byggingareitur G & H húsa - Tillaga

Verkefni:	KRÍUNES
Skýringar á verkefni:	Hótelsvítur & Baðhús
Teikning: nr.	210-A-001
	YFIRLITSMYND
mkv.	1:350
teiknað	ÍÖG/ KMH
dags.	20.06.'25
breytt.	.
Verkkaupi:	Björn Ingi Stefánsson

ABALHÖNNUÐUR / HÖNNUNARSTJÓRI
ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065
Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí. kt. 130865 3489

Eigandi höfundarréttar: STUDIO NEXUS sf. Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



FYRIRSPURN: Breyting á Aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi má sjá Gul-Merktan VÞ reit, sem stendur fyrir Verslun- og Þjónustusvæði.
Ath. að á reitnum er og hefur allaf verið Íbúðarbyggð. Skv. samþykktum teikningum, eru þar nú skráðar 3 íbúðir.
Litur reitarins og skilgreining þyrfti því að vera önnur, 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. En einnig, að fá lögun reitarins breytt, með þeim hætti sem uppdráttur þessi sýnir. Reiturinn innihéldi því íbúðarhús sem er tilgreindur í Deiliskipulagi, sem og nýtt Baðhús norð-austan megin við húsið.

Minnsta fjarlægð Aðalskipulagsreitar er nú 15 metra frá Elliðavatni. Í tillögu þessari yrðu nýir hornpunktar reitarins 22 & 24 m. frá vatni. Byggingarreitur Stækkunar hótelsins vegna viðbótarherbergja, rúmast innan núverandi lögunar reitarins. 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 náttúruperlu 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* 14vegna afloguðu aður fyrirhuguðu baðhúsi á vestur-gafli, *=>* því er viðbótin um *+190m²* */ Deiliskipulagi*.

Verk-Áfangi IV
A - Vesturs*v*ítur; 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 - Vesturs*v*ítur; 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.

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, eru fyrir þrem hótbótarhúsum á lóðinni; *=> +270m²*
BAÐHÚS-(C)130m²/EINBÝLISHÚS-(G)90m²/ÁHALDAHÚS-(H)50m².
Samanlagt: 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 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; 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.

BREYTINGAR:
- AÐALSKIPULAG - Gulmerktur Reitur
- Nýr ASK Reitur - 2025 - Tillaga
- Lóðamörk
- Afmörkun Deiliskipulags - 2023
- Byggingareitur V. Álmu (C) - Tillaga
- Byggingareitur A. Álmu (I) - Tillaga
- Byggingareitur G & H húsa - Tillaga

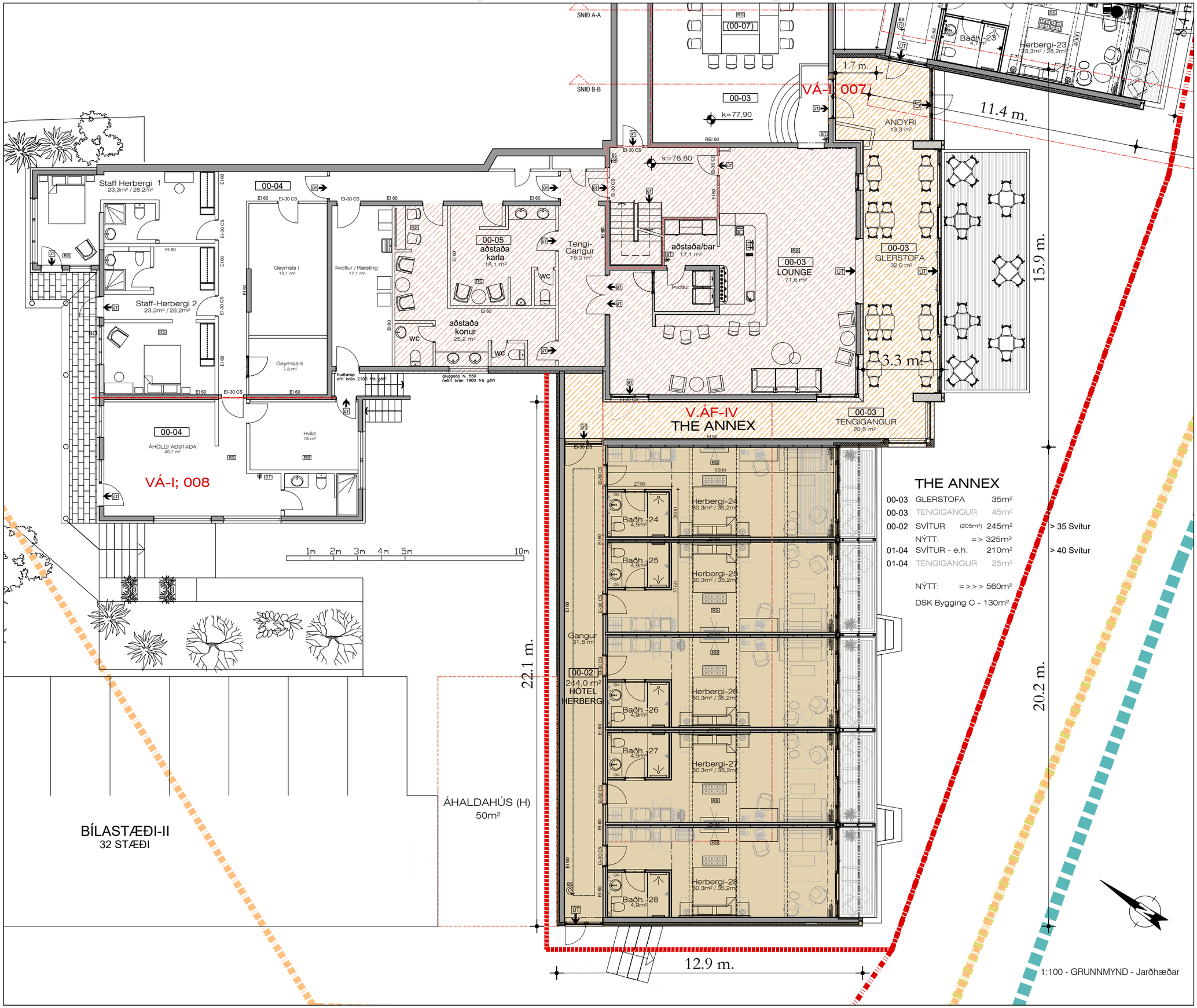
Verkefni:	KRÍUNES
Skýringar á verkefni:	Baðstofa á Austurhlíð
Teikning: nr.	210-A-001 GRUNNMYND
mkv.	1:75
teiknað	ÍÖG/ KMH
dags.	20.06.'25
breytt.	.
Verkkaupi:	Björn Ingi Stefánsson

AÐALHÖNNUÐUR / HÖNNUNARSTJÓRI

ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065
Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí. kt. 130865 3489

Eigandi hönnunarréttar STUDIO NEXUS ef Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



THE ANNEX

00-03	GLERSTOFA	35m²	
00-03	TENGIGANGUR	45m²	
00-02	SVÍTUR (205m²)	245m²	> 35 Svítur
	NÝTT:	=> 325m²	
01-04	SVÍTUR - e.h.	210m²	> 40 Svítur
01-04	TENGIGANGUR	25m²	
	NÝTT:	=>>> 560m²	

DSK Bygging C - 130m²

1:100 - GRUNNMYND - Jarðhæðar

FYRIRSPURN: Breyting á Aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi má sjá Gul-Merktan VÞ reit, sem stendur fyrir Verslun- og Þjónustusvæði.
Ath. að á reitnum er og hefur allaf verið Íbúðarbyggð. Skv. samþykktum teikningum, eru þar nú skráðar 3 íbúðir.
Litur reitarins og skilgreining þyrfti því að vera önnur, 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. En einnig, að fá lögun reitarins breytt, með þeim hætti sem uppdráttur þessi sýnir. Reiturinn innihéldi því íbúðarhús sem er tilgreindur í Deiliskipulagi, sem og nýtt Baðhús norð-austan megin við húsið.

Minnsta fjarlægð Aðalskipulagsreitar er nú 15 metra frá Elliðavatni. Í tillögu þessari yrðu nýir hornpunktar reitarins 22 & 24 m. frá vatni. Byggingarreitur Stækkunar hótelsins vegna viðbótarherbergja, rúmast innan núverandi lögunar reitarins. 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 náttúruperlu við vatnið.
Fyrirhugað yrði að það nýtist 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 veröndefri hæðar hússins um tröppur, sem og frá bílastæðum um tröppur. Húsið verði að mestu ¡likt 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* 14vegna afloguðu aður fyrirhuguðu baðhúsi á vestur-gafli, *=>* því er viðbótin um *+190m²* *í Deiliskipulagi*.

Verk-Áfangi IV
A - Vesturvsítur; 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 - Vesturvsítur; 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.

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, eru fyrir þrem viðbótarhúsum á lóðinni; => +270m²
BAÐHÚS-(C)130m²/EINBÝLISHÚS-(G)90m²/ÁHALDAHÚS-(H)50m². Samanlagt: 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 heimild fyrir 140m² Sérstæðu Einbýlishúsi & 50m² Áhaldahúsi Bílastæðum fjolgað um 30%, úr 44 í 57 stæði í porti og á vesturlóð.
ALLS: 1.150m² - 270m² v. DSK heimildar; 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.

BREYTINGAR:

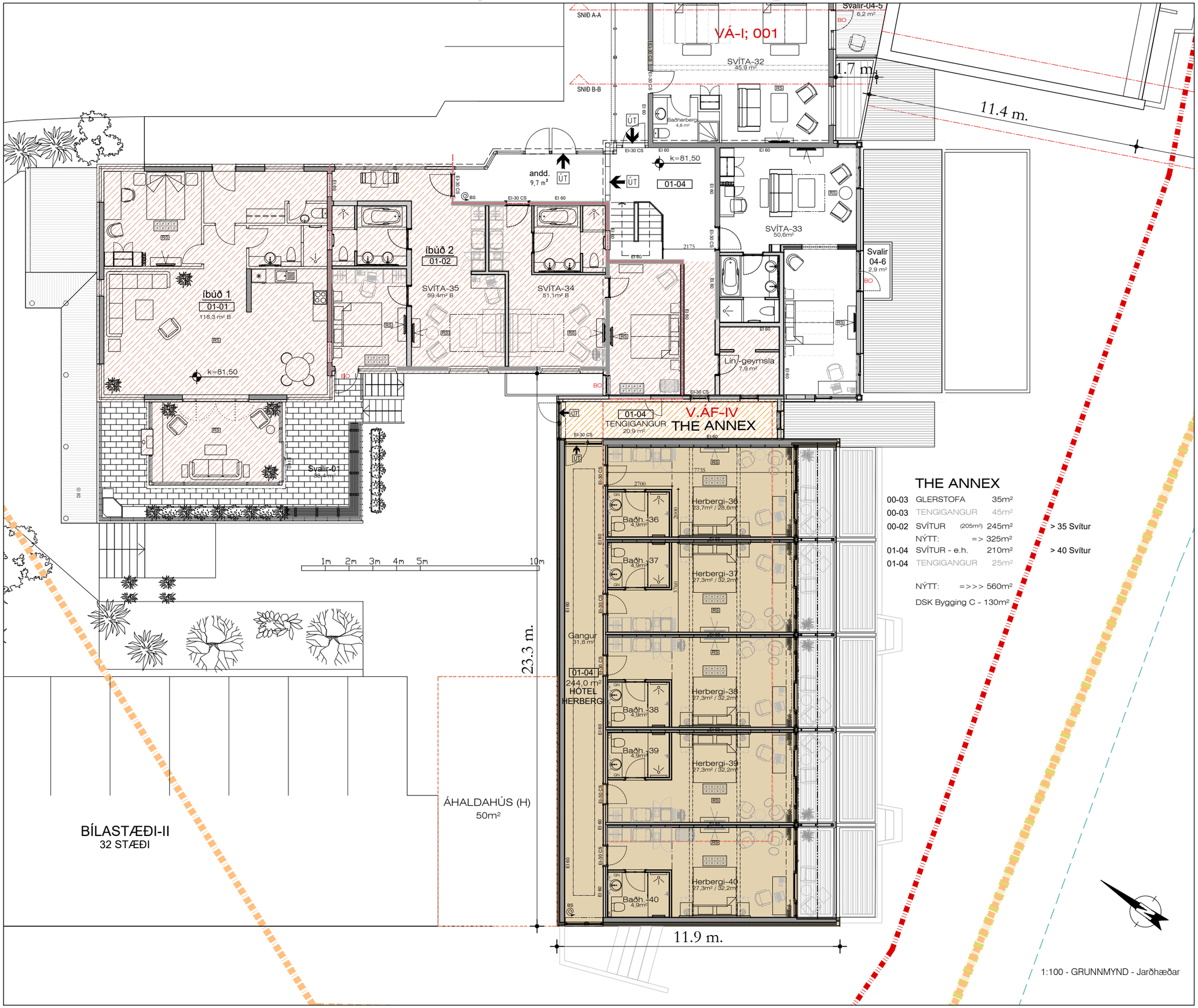
- AÐALSKIPULAG - Gulmerktur Reitur
- Nýr ASK Reitur - 2025 - Tillaga
- Lóðamörk
- Afmörkun Deiliskipulags - 2023
- Byggingareitur V. Álmu (C) - Tillaga
- Byggingareitur A. Álmu (I) - Tillaga
- Byggingareitur G & H húsa - Tillaga

Verkefni:	KRÍUNES
Skýringar á verkefni:	Hótelsvítur á Vesturhlíð
Teikning: nr.	210-A-002 GRUNNMYND-N.H.
mkv.	1:100
teiknað	ÍÖG/ KMH
dags.	19.06.'25
breyt.	.
Verkkaupi:	Björn Ingi Stefánsson

ARKITEKTAR / HÖNNUNARSTJÓRN
ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065
Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí. kl. 130865 3489

Eigandi höfundarréttar STUDIO NEXUS sf. Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, sé hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026



THE ANNEX

00-03	GLERSTOFA	35m²	
00-03	TENGIGANGUR	45m²	
00-02	SVÍTUR (205m²)	245m²	> 35 Svítur
	NÝTT:	=> 325m²	
01-04	SVÍTUR - e.h.	210m²	> 40 Svítur
01-04	TENGIGANGUR	25m²	
	NÝTT:	=>>> 560m²	

DSK Bygging C - 130m²

1:100 - GRUNNMYND - Jarðhæðar

FYRIRSPURN: Breyting á Aðalskipulagi

Í Aðalskipulagi má sjá Gul-Merktan VÞ reit, sem stendur fyrir Verslun- og Þjónustusvæði.
Ath. að á reitnum er og hefur allaf verið Íbúðarbyggð. Skv. samþykktum teikningum, eru þar nú skráðar 3 íbúðir.
Litur reitarins og skilgreining þyrfti því að vera önnur, 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. En einnig, að fá lögun reitarins breytt, með þeim hætti sem uppdráttur þessi sýnir. Reiturinn innihéldi því íbúðarhús sem er tilgreindur í Deiliskipulagi, sem og nýtt Baðhús norð-austan megin við húsið.

Minnsta fjarlægð Aðalskipulagsreitar er nú 15 metra frá Elliðavatni. Í tillögu þessari yrðu nýir hornpunktar reitarins 22 & 24 m. frá vatni. Byggingarreitur Stækkunar hótelsins vegna viðbótarherbergja, rúmast innan núverandi lögunar reitarins. 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 náttúruperlu við vatnið.
Fyrirhugað yrði að það nýtist 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 veröndefri 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* 14vegna afloðu aður fyrirhuguðu baðhúsi á vestur-gafli, *=>* því er viðbótin um *+190m²* *í Deiliskipulagi*.

Verk-Áfangi IV
A - Vesturvsítur; 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 - Vesturvsítur; 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.

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, eru fyrir þrem viðbótarhúsum á lóðinni;
=> +270m²
BAÐHÚS-(C)130m²/EINBÝLISHÚS-(G)90m²/ÁHALDAHÚS-(H)50m².
Samanlagt: 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 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; 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.

BREYTINGAR:
- AÐALSKIPULAG - Gulmerktur Reitur
- Nýr ASK Reitur - 2025 - Tillaga
- Lóðamörk
- Afmörkun Deiliskipulags - 2023
- Byggingareitur V. Álmu (C) - Tillaga
- Byggingareitur A. Álmu (I) - Tillaga
- Byggingareitur G & H húsa - Tillaga

Verkefni:	KRÍUNES
Skýringar á verkefni:	Hótelsvítur á Vesturhlíð
Teikning: nr.	210-A-003 GRUNNMYND-N.H.
mkv.	1:100
teiknað	IÖG/ KMH
dags.	20.06.'25
breytt.	.
Verkkaupi:	Björn Ingi Stefánsson

ARKITEKTAR / HÖNNUNARSTJÓRN
ivar@studionexus.is
Hafnarstræti 20
101 Reykjavík
Sími. 5511-065
Ívar Örn Guðmundsson arkitekt faí. kt. 130865 3489

Eigandi hönnunarréttar STUDIO NEXUS ehf. Teikningu þessa má ekki afrita með neinum hætti, að hluta til eða í heild án skriflegs leyfis höfundar.