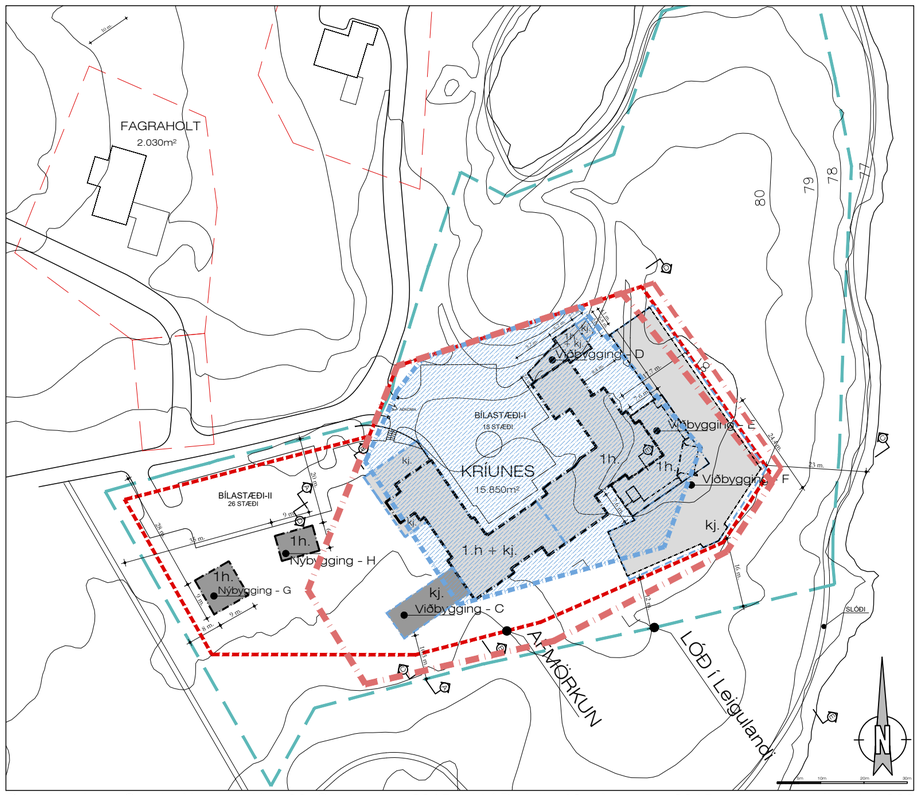
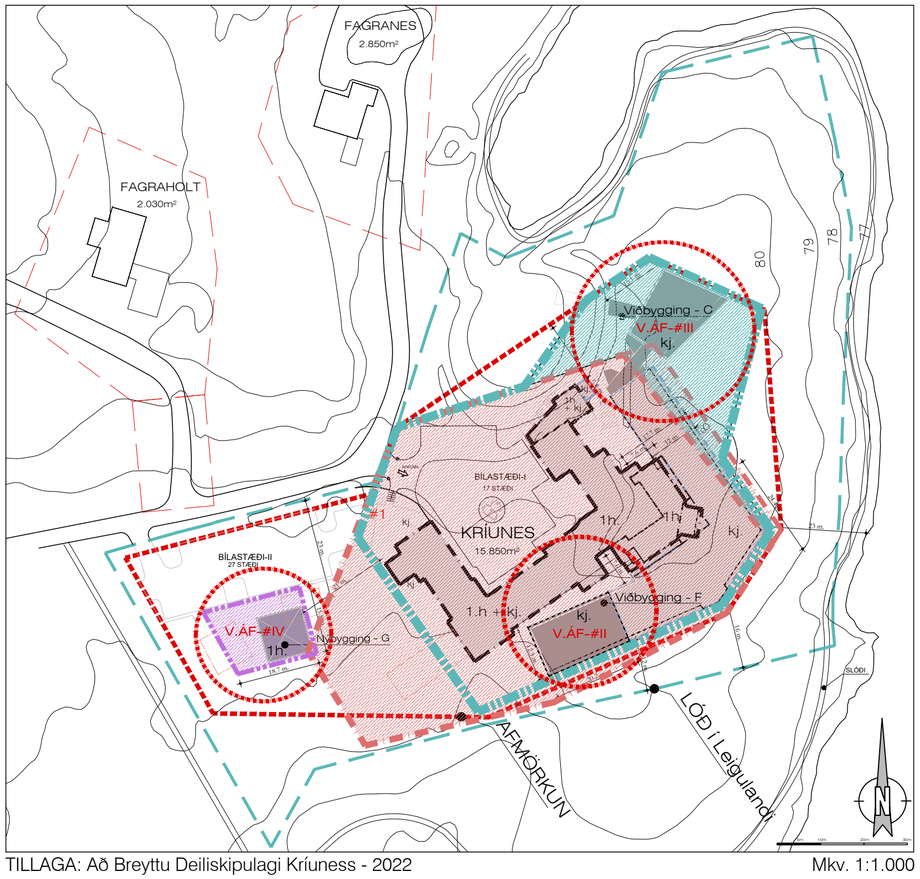
Skjal sótt af '0000000000' dags: 12.11 2026




Deiliskipulag - Samþ. í bæjarstjórn 22. September 2015. birt í B-deild 19.nóvember 2015 Mkv. 1:1.000




TILLAGA: Að Breyttu Deiliskipulagi Kríuness - 2022 Mkv. 1:1.000

SKÝRINGAR

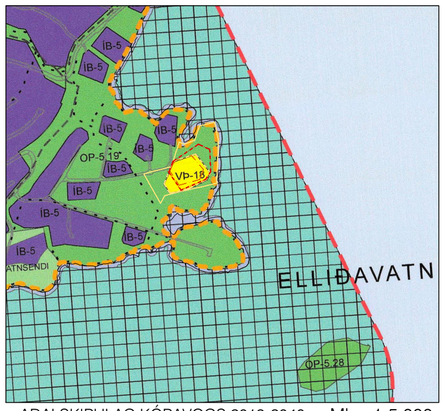
- Lóðamörk
- Lóðamörk á Yfirlitsmynd
- Afmörkun Deilskipulags
- Núverandi Byggingarreitur - 1.h.
- Núverandi Byggingarreitur - kj.
- AÐALSKIPULAG V-18 - 2012-24
- AÐALSKIPULAG V-18 - 2019-40
- Leiðrétting V-18 - 2019-40
- AÐALSKIPULAG: V-18 - 2022
- FÆRSLA VÞ-18 frá DSK 2019-40
- AÐALSKIPULAG ÍB-15 - 2022

BREYTING:

- Núverandi Byggingar
- ÓBYGGT - Fyrirhugað
- BR.-Byggingarreitur 1. hæð
- BR.-Byggingarreitur Kjallara
- ÁÆTLAÐAR BYGGINGAR
- Eldri Byggingarreitir: C, G & H
- Slóði
- N m² — Flatarmál Lóðar
- 1h + kj. — Fjöldi hæða og kjallari
- # — BREYTING - Verkáfangar



YFIRLITSMYND Mkv. 1:2.000




AÐALSKIPULAG KÓPAVOGS 2019-2040 Mkv. 1:5.000

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 og markmið:
Að styrkja heilsutengda ferðarþjónustu að Kríunesi með áherslu á hreyfingu og útivist, bættri aðstöðu með endurbótum hótelherbergja og innra skipulagi hótelsins, sem og áður fyrirhuguðum Baðhúshugmyndum; stækka, bæta og koma því fyrir þar sem það nýtur mestra umhverfisgæða.

Skilmálar deiliskipulags - 2017:
Gert er ráð fyrir nýrri viðbyggingu hótelsins, viðbyggingu C, baðstofu á einni hæð í kjallara 130m², einnig viðbyggingu D á einni hæð sem er 80 m² að stærð við norðaustur hluta byggingarreitar Kríuness. Auk þess er gert ráð fyrir að stækka vetingarsali, viðbyggingu E á einni hæð sem er 200 m² að stærð í suðaustur horni byggingarreits. Tengist þessi bygging viðbyggingu F sem er 800 m² að stærð á einni hæð, að stæstum hluta niðurgrafin bygging með sextán hótelherbergjum. Til viðbótar við herbergin er gert ráð fyrir að gera setustofu, sem tengist borðsal aðalhússins. Þak jarðhýsis þessa stendur mest 1,1, metra yfir gólfleti Aðalhússins og verður klætt torfi, til að minnka sem mest ásynd þess. Framan við hvert herbergi er lítil verönd í átt að vatninu, sem er niðurgrafin um 0,9m. Með innri breytingum á húsinu verður gert ráð fyrir alls 30 hótelherbegjum, auk sériðúðar. DEILSIKIPULAGIÐ HEIMILAR: 2.875m². ATH. að í texta er einnig heimild fyrir ofangreindum byggingum, sem ekki hafa verið byggðar; C, F & G, en samanlagt eru þær 270m².
Fermetratala skipulagsins er því ekki rétt, að því leiti að samanlagt yrðu samþykktar byggingar (2.810m²) og heimilaðar (270) => 3.080m²

## FYRIRSPURN: TILLAGA að breyttu deiliskipulagi & breyting á formi Aðalskipulagsreitar; VÞ-18:

Óskað er eftir að fá að vinna Deiliskipulagsbreytingu fyrir áður samþykkt deiliskipulag KRÍUNESS, ætluðu vegna hagræðingar og stækkunar húsanna.
Einnig að samþykki fáist fyrir breytingu á Aðalskipulagi, að því er hefur með form á reit VÞ-18 að gera, svo koma megi þeim breytingum fyrir.

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

Stærstu breytingar Deiliskipulags eru 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 eldri herbergi, eða sameinuð og þ.a.l. fjölda þeirra haldið hinum sama og tilgreint er í deiliskipulagi nú, eða 30.
Nokkrar aðrar tifæringar innanhúss komi einnig til í áföngum. Bílastæði verði áfram 44. Sótt verði næst um til Byggingarfulltrúa Verk-Áfanga I - III.

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*). 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 *280m²*. 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. 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*.

Flatarmál húsa er nú 2.785m². Á það við um öll hús; A, B og D, E og F sem þegar eru byggð (án óbyggðra Glerstofa) => skv. Skráningu 2.810m²

Nýbyggingar verði nú heimiluðar með breytingu þessari;

| | | |
|---|---|---|
| -Hótelherbergi (Verkáfangi-II - Bygging-F) | +270m² | => Samtals: 295m² |
| -Baðstofa (Verkáfangi-III - Bygging-C) | +100m² | => Samtals: 280m² |
| -Íbúðarhús (Verkáfangi IV - Bygging-G) | + 20m² | => Samtals: 110m² |

=> Stækkun umfram tilgreindar stærðir í eldra skipulagi (leiðrétt) ALLS: +390m²

Heildarstærð Bygginga verði því; => 3.470m² Breyting á DSK: ALLS: +595m²

Lóð Kríuness er 15.850m² - N.hl.f. verður því um 0.22 af birtu flatarmáli.

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

dags. 31.08.2022

NEXUS STUDIO