Málsnúmer: 25062049
Móttekið: 20.6.2025

Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Mögulegt er að senda inn fyrirspurn til skipulagsfulltrúa áður en að sótt er um byggingarleyfi eða breytingu á deiliskipulagi.

Fylgigögn með fyrirspurn þurfa að vera lýsandi og skýr svo hægt sé að leggja hana fyrir skipulags- og umhverfisráð sem tekur afstöðu til fyrirspurnarinnar.

Fyrirspyrjendur eru beðnir um að kynna sér vel gildandi aðal- og deiliskipulagsáætlanir ásamt persónuverndarstefnu Kópavogsbæjar.

Sjá nánar hlekki hér að neðan:

Leiðbeiningar um gæði byggðar og breytingar á húsnæði eða lóð

Sniðmát fyrir kynningarupprætti

Gjaldskrá umhverfissviðs

Skipulagsvefsjá

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040

Persónuverndarsamþykkt Kópavogs

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

1. Fyrirspyrjandi

Nafn: Ívar Örn Guðmundsson

Kennitala: 1308653489

Lögheimili: Ægisíða 52

Póstnúmer: 107

Símanúmer: 8646434

Netfang: ivar@studionexus.is

Er fyrirspyrjandi greiðandi?

- (•) Já
- ( ) Nei

Ef nei, fyllið út upplýsingar um greiðanda

Á við ef fyrirspurn fer fyrir skipulagsráð. Sjá gjaldskrá ofar

Er um fjöleignarhús að ræða?

- (•) Já
- ( ) Nei

Ef já, er skriflegt samþykki allra íbúa/húsfélags?

- (•) Já
- ( ) Nei

Skriflegt samþykki meðeiganda/húsfélags að lóð/fasteign

2. Skipulagsráðgjafi / Hönnuður

Hönnuður: STUDIO NEXUS

Kennitala: 6810110640

Netfang: ivar@studionexus.is

3. Lóð / Lóðir

Fylla þarf út eftirfarandi upplýsingar

Heimilisfang + lóðarheiti: Kríunes, Vatnsenda

Fasteignanúmer: 2071070

Er deiliskipulag í gildi?

- [x] Já
- [ ] Nei svæðið er ódeiliskipulagt

Nafn gildandi deiliskipulags: VATNSENDI - Milli Vatns & Vegar

Annað

4. Fyrirspurn

Fyllið út eftirfarandi upplýsingar um fyrirspurnina

Fyrirspurnin fjallar um

- ( ) Breyting á notkun
- (•) Breyting á byggingarreit
- ( ) Breyting á lóðarmörkum
- ( ) Fjölgun íbúða
- ( ) Fjölgun bílastæða

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Annað, ef fyrirspurnin á ekki við neitt að ofan, tilgreinið það hér

BREYTING Á AÐALSKIPULAGI

Ítarleg lýsing á fyrirspurn

VEGNA: KRÍUNES Stækkun Hótelsins & Baðhús - FYRIRSPURN

STÆKKUN: 1.150m² - 270² => 880m² umfram núverandi Heimildir => 4.250m²
LÓÐ: 15.850m² => n.hl.f. = 0,27 af birtu flatarmáli

Í Aðalskipulagi; má sjá Gul-Merktan VÞ reit, sem stendur fyrir Verslun- og Þjónustusvæði.
Ath. að á reitnum er og hefur allaf verið Íbúðarbyggð og skv. samþykktum teikningum, eru þar nú skráðar 3 íbúðir til viðbótar við Hótelið. Lit reitarins og skilgreiningu má því telja að þyrfti því að vera annarskonar, 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 og hefur verið um áraraðir. Einnig, að fá lögun reitarins breytt, með þeim hætti sem meðfylgjandi uppdráttur sýnir. Reiturinn innihéldi því Íbúðar- & Áhaldahús sem er tilgreint í Deiliskipulagi, einnig nýju Baðhúsi norð-austan reitarins.

Minnsta fjarlægð Aðalskipulagsreitar er nú 15 metra frá Elliðavatni, að hótelherbergjum, sem eru nokkuð neðar en lóðin sjálf framan við herbergin og að vatninu.
Í tillögu þessari yrðu nýir hornpunktar reitarins um 22 & 24 m. frá vatni.
Fyrirhugað hús yrði um 32metra frá vatninu að framanverðu. Húsið yrði svo að megninu til niðurgrafið í lóðina, með sama hætti og neðri hæð hótelsins er í dag. Fyirrhuguð er einnig niðurgrafin tenging að lundi, norð-vestan við húsið. Gönguleið er um lóðina meðfram Elliðavatni, sem haldið er við af lóðarhafa. Þessi gönguleið verði aldrei staðsett minna en 20 metra frá athafnasvæði Baðhússins, heitum pottum og verönd.

Byggingarreitur Stækkunar Hótelsins vegna viðbótarherbergja, rúmast vel innan núverandi lögunar Aðalskipulagsreitarins. 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 nátturúperlu 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 vegna aflögðu áður fyrirhuguðu baðhúsi á vestur-gafli, => því er viðbótin um +190m² í Deiliskipulagi.

Verk-Áfangi IV

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

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

Með fyrirspurn þessari er því óskað að koma fyrir breytingu á Aðalskipulagi, sem nú er til umfjöllunar hjá Sveitarfélaginu. Óskað er samráðs við Skipuagsfulltrúa embættið, til þess að yifrfara þessar óskir lóðarhafa til uppbyggingar.
Þá einnig í framhaldi af því heimild, til þess að vinna nýtt Deiliskipulag Reitarins.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

5. Fylgigögn

Vinsamlegast nefnið skjölin með skýrum og leiðbeinandi hætti. Fullnægjandi skýringagögn þurfa að liggja fyrir svo hægt sé að leggja formlega umsókn fyrir skipulags- og umhverfisráð.

Gera skal grein fyrir fyrirspurn i í máli og myndum og rökstuðningi eftir því sem við á. Einnig þarf að koma fram í hvernig breytingin samræmist rammaákvæðum aðalskipulags.

00-210-KRÍUNES-25.06.20-FYRIRSPURN.pdf

Önnur fylgigögn umsókna þegar við á

01-210-KRÍUNES-KÓP-AÐALSKIPULAG-FYRIRSPURN.pdf

6. Ferill fyrispurnar

Til viðmiðunar

- Rýnt af skipulagsdeild - í framhaldi af því verður haft samband við málsaðila/hönnuð.
- Eftir atvikum er fyrirspurn lögð fyrir fund skipulags- og umhverfisráðs (ráðið fundar að jafnaði tvisvar í mánuði).

Möguleg afgreiðsla: Skipulags- og umhverfisráð lítur jákvætt eða neikvætt á að erindið verði unnin áfram eftir málsmeðferð sem passar hverju sinni.

7. Staða fyrirspurnar

Málið birtist í þjónustugátt málshafa (lóðarhafa) og þar er hægt að fylgjast með stöðu máls.

Um umsóknina

Staðfestingarnúmer: 113731 **Staðfestingarmáti:** Rafræn skilríki í farsíma **Dagsetning:** 20.6.2025 18:26:37

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026