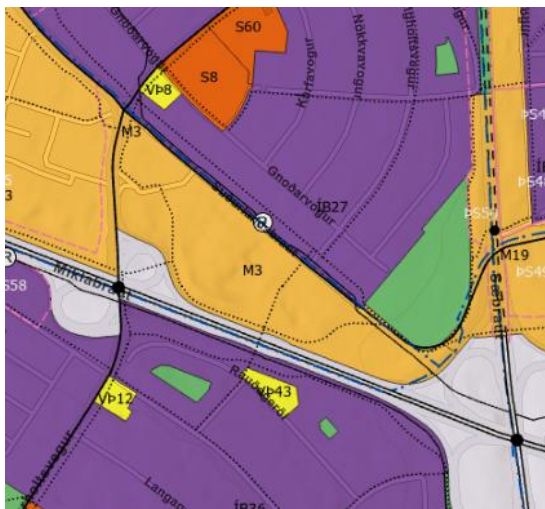




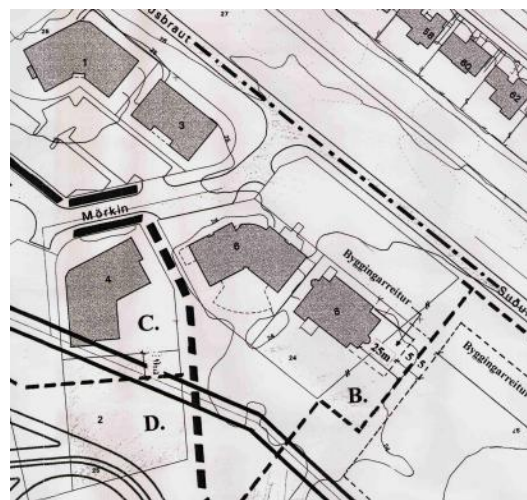
Reykjavík 29. september 2026
USK26030146

Mörkin 6 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa um uppskiptingu fasteignar

Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 29. september 2026 var lögð fram fyrirspurn Ferðafélag Íslands um breytingar á eignarhlutum fasteignar við Mörkina 6. Breytingarnar fela eingöngu í sér innri uppskiptingu á eignarhluta FÍ og hafa ekki áhrif á aðrar fasteignir/eigendur hvað varðar stærðir.



Aðalskipulag Reykjavíkur



Deiliskipulag stgr. 1.471, Sogamýri

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulagi tilheyrir lóðin og byggingin á borgarhluta 4 og er hluti af miðsvæði M3

M3 er skilgreint fyrir verslun og þjónustu, skrifstofum, stofnunum og íbúðum. Léttur iðnaður er heimill en iðnaðarstarfsemi skal almennt vera víkjandi. Heimilt er að byggja hjúrunaríbúðir og íbúðir fyrir aldraða.

Deiliskipulag: Í gildi er deiliskipulag fyrir Mörkina 6 samþykkt í Borgarskipulagi Reykjavíkur 24. september 1998.

Umsögn

Óskað er eftir afstöðu skipulagsfulltrúa á að skipta upp fasteign FÍ í 4 sjálfstæða einingarhluta. Byggt er á áður samþykktum aðaluppdráttum, en lögð er fram ný skráningartafla vegna uppskiptingarinnar.

Fyrir liggur samþykki allra eigenda að uppskiptingunni og hafa þeir undirritað samþykki sem fylgir umsókn. Ekki er verið að gera breytingar á öðrum eignarhlutum en eign FÍ. Með umsókn fylgja yfirlit yfir breytingar ásamt skýringum og skráningartöflu. Auk þess fylgja samþykktir aðaluppdrættir sem notaðir verða í eignaskiptaskráningu og voru áður lagðir til grundvallar í skjalinu „260715 Yfirlit breytinga“.



Reykjavík



Engar breytingar eru fyrirhugaðar á húsnæðinu sjálfu, heldur eingöngu uppskipting eignarinnar. Gert er ráð fyrir að hver nýr eignarhluti geti staðið sem sjálfstæð fasteign.

Samkvæmt tillögu í umsókn breytist skráning notkunar húsnæðisins þannig að 1.596 m² skrifstofuhúsnæði skiptist í:

- veislusal, 671 m²,
- verslun, 178 m²,
- skrifstofur, 500 m²,
- skrifstofur, 245 m².

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur og gildandi deiliskipulagi fyrir Sogamýri er heimilt að starfrækja verslun, skrifstofur og veislusal á svæðinu. Mikilvægt er þó að notkun hvers eignarhluta sé rétt skilgreind og skráð í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.

Byggingarleyfi og breyting á notkun

Verði breyting á notkun húsnæðis í veislusal, eða aðra notkun frá því sem nú er skráð, getur slík breyting verið byggingarleyfisskyld og háð samþykki byggingarfulltrúa. Við meðferð slíkrar umsóknar þarf að sýna fram á að húsnæðið uppfylli kröfur byggingarreglugerðar um meðal annars:

- brunavarnir,
- flóttaleiðir,
- aðgengi fyrir alla,
- salernisaðstöðu,
- loftræstingu,
- öryggi og hámarksfjölda gesta eftir atvikum.

Endurskoða þarf hvort fyrirhuguð notkun og uppskipting hafi áhrif á brunahólfun, flóttaleiðir eða aðrar brunavarnir húsnæðisins. Eftir atvikum kann að þurfa umsögn slökkviliðs eða aðra staðfestingu á að kröfur byggingarreglugerðar séu uppfylltar.

Rekstur veislusalar getur verið háður rekstrarleyfi samkvæmt gildandi lögum og reglugerðum. Umsækjanda er bent á að afla allra nauðsynlegra leyfa áður en starfsemi hefst.

Niðurstaða

Jákvætt er tekið í erindið.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum og gildandi skipulagsáætlunum er það niðurstaða skipulagsfulltrúa að fyrirhuguð uppskipting eignarinnar og starfsemi séu ekki í ósamræmi við gildandi aðal- og deiliskipulag.

Skipulagsfulltrúi bendir þó á eftirfarandi:

- Notkun hvers eignarhluta þarf að vera rétt skilgreind og skráð í samræmi við byggingarreglugerð.
- Skýra þarf nánar notkun sem veislusalur felur í sér
- Athuga þarf hvaða leyfum starfsemi veislusalar er háð, þar á meðal byggingarleyfi, rekstrarleyfi og eftir atvikum umsögnum vegna brunavarna.





Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Helga Rún Guðmundsdóttir
verkefnastjóri



Reykjavík