



Borgarráð

Reykjavík, 6. október 2026
USK26080206

Mýrargata 21–23 – beiðni um afturköllun lóðaúthlutana og riftun lóðarleigusamninga

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki drög að svarbréfi Reykjavíkurborgar, dags. 6. október 2026, til framkominna athugasemda/andmæla safnaðar Moskvu-Patríarkatsins, sbr. bréf dags. 25. og 29. september 2026, og því til samræmis samþykki að afturkalla ákvörðun um úthlutun lóðanna Bræðraborgarstíg 2 og Bakkastíg 8 (nú lóðin Mýrargata 21-23), sem samþykkt var á fundi borgarráðs 2. október 2008 til safnaðar Moskvu-Patríarkatsins, ásamt því að rifta lóðarleigusamningum um fyrrnefndar lóðir, dags. 29. apríl 2011. Úthlutun lóðanna byggði á samkomulagi Reykjavíkurborgar og safnaðarins um lóðina Mýrargötu 20 í Reykjavík, dags. 3. júlí 2007. Um lóðirnar gilda almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, deiliskipulagsskilmálar fyrir Nýlendureit og framangreint samkomulag borgarinnar og lóðarhafa.

Greinargerð:

Á fundi borgarráðs þann 2. október 2008 var samþykkt að úthluta lóðunum að Bræðraborgarstíg 2 (talin Mýrargata 20 á deiliskipulagsuppdraetti) og Bakkastíg 8 (talin Mýrargata 22 á deiliskipulagsuppdraetti) til safnaðar Moskvu-Patríarkatsins. Með heimild í 9. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Reykjavík nr. 725/2007, sbr. samþykkt nr. 311/2010, skyldu engin gatnagerðargjöld greidd af kirkjubyggingu og safnaðarheimili á lóðunum.

Í gildi er deiliskipulag Nýlendureits, staðgr. 1.115.3, heildarskipulag svæðis samþykkt í borgarráði þann 28. nóvember 2013 ásamt síðari breytingu samþykkt í borgarráði 26. janúar 2022 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 25. febrúar 2022. Með framangreindri breytingu á deiliskipulagi var m.a. samþykkt að sameina lóðirnar í eina lóð, er lóðin nú að Mýrargötu 21-23.

Í þinglýstum lóðarleigusamningum um lóðir safnaðar Moskvu-Patríarkatsins frá 29. apríl 2011 er kveðið á um að lóðarhafi skuli hefja byggingu húsa á viðkomandi lóð innan þriggja ára frá dagsetningu lóðarleigusamningsins og skulu þau fullgerð eigi síðar en 3 árum síðar, ella fellur samningurinn úr gildi, sbr. einnig samþykkt borgarráðs 3. febrúar 2011.

Á fundi borgarráðs þann 31. janúar 2019 var samþykkt að framlengja framkvæmdafresti vegna byggingar kirkjubyggingar safnaðar Moskvu-Patríarkatsins.

Á fundi borgarráðs þann 4. mars 2021 var lögð fram tillaga borgarstjóra, dags. 2. mars 2021 þess efnis að borgarráð samþykki að veita Söfnuði Moskvu-Patríarkatsins tveggja ára viðbótarfrest til að hefja framkvæmdir við byggingu kirkju á lóðunum. Samhliða var lagt til að færa frest til að ljúka framkvæmdum um tvö ár. Tillaga borgarstjóra var samþykkt.



Reykjavík



Þann 18. ágúst sl., var söfnuði Moskvu-Patríarkatsins sent bréf um fyrirhugaða afgreiðslu Reykjavíkurborgar um að afturkalla úthlutun lóðanna og riftun lóðarleigusamninga í stafrænt pósthólf í miðlægri þjónustugátt stjórnvalda (island.is). Í bréfinu var söfnuðinum gefin áminning um framkvæmdafresti lóðarinnar Mýrargötu 21-23 auk þess sem óskað var eftir því að gerð yrði grein fyrir tímaáætlun framkvæmda og skýringar á þeim drætti sem orðið hefur á uppbyggingu lóðarinnar. Jafnframt var gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Frestur var gefinn til 1. september sl., eða tveimur vikum eftir að bréfið var sent. Reykjavíkurborg barst ekki tímaáætlun, skýringar eða athugasemdir innan frestsins.

Málið var tekið fyrir á fundi borgarráðs þann 17. september sl., þar sem ákveðið var að málinu skyldi frestað.

Bréf Reykjavíkurborgar, dags. 18. september 2026, um lengri andmælafrest, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga, áminningu um framkvæmdafresti, uppfært m.t.t. afgreiðslu borgarráðs, var sent lóðarhafa með ábyrgðarpósti hinn sama dag. Í bréfinu var lóðarhafa jafnframt gefinn viðbótarfrestur til að koma á framfæri sjónarmiðum sínum, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga. Í ljósi þess að lóðarhafa hafði þegar verið sent bréf í gegnum þjónustugátt stjórnvalda og fengið vitneskju um málið í fréttum vegna fyrirhugaðrar afgreiðslu borgarráðs var frestur talinn hæfilegur ein vika eða til og með 25. september.

Reykjavíkurborg barst hjálögð bréf frá Málsvara lögmannsstofu, f.h. safnaðar Moskvu-Patríarkatsins, dags. 25. og 29. september sl. sem hafa að geyma athugasemdir/andmæli vegna fyrirhugaðra afgreiðslu borgarráðs í málinu.

Jafnframt eru lögð fram drög að svarbréfi Reykjavíkurborgar dags. 6. október 2026, til samþykktar borgarráðs til framkominna athugasemdum safnaðarins, sbr. fyrrnefnd bréf dags. 25. og 29. september 2026.

Virðingarfyllt,
Ólöf Örvardóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

1. Samkomulag á milli Reykjavíkurborgar og safnaðar Moskvu-Patríarkatsins um Mýrargötu 20, dags. 3. júlí 2007
2. Bréf skrifstofu borgarstjóra og borgarritara, dags. 3. október 2008
3. Lóðarleigusamningar, dags. 29. apríl 2011
4. Samþykkt borgarráðs, dags. 3. febrúar 2011
5. Bréf skrifstofu eigna og atvinnuþróunar, dags. 24. janúar 2019
6. Bréf borgarstjóra, dags. 2. mars 2021
7. Bréf skrifstofu eignastýringar, dags. 18. ágúst 2026
8. Bréf skrifstofu eignastýringar, dags. 18. september 2026
9. Bréf Málsvara lögmannsstofu, f.h. Rússnesku rétttrúnaðarkirkjunnar, dags. 25. og 29. september 2026, auk fylgiskjala.
10. Drög að svarbréfi Reykjavíkurborgar, dags. 6. október 2026.



Reykjavík



SAMKOMULAG

milli Reykjavíkurborgar, kt. 530269-7609, Tjarnargötu 11, Reykjavík, hér eftir nefnd lóðarsali og Safnaðar Moskvu-Patríarkatsins kt. [REDACTED] Sólvallagötu 10, Reykjavík, hér eftir nefndur lóðarhafi

um lóðina Mýrargötu 20 í Reykjavík

Þann 2. nóvember 2006 samþykkti borgarráð Reykjavíkur fyrirheit um úthlutun lóðarinnar Mýrargötu 20 til lóðarhafa á svokölluðum Nýlendureit á milli núverandi Nýlendugötu og nýrrar Mýrargötu. Þann 26. apríl 2007 samþykkti borgarráð að auglýsa tillögu að deiliskipulagi Nýlendureits og lauk fresti til að gera athugasemdir við tillöguna þann 13. júní síðastliðinn.

1. grein

Lóðarsali skuldbindur sig til að úthluta lóðarhafa 870 fermetra lóð að Mýrargötu 20, með þeim réttindum sem henni fylgja og fylgja ber, að samþykktu deiliskipulagi fyrir Nýlendureit.

2. grein

Samkvæmt auglýstri tillögu að deiliskipulagi Nýlendureits er gert ráð fyrir að gólfflötur kirkjubyggingar á lóðinni verði allt að 600 fermetrar. Lóðarsali skuldbindur sig til þess að kanna möguleika á að breyta deiliskipulagstillögunni á þann hátt að byggingarmagn á lóðinni verði aukið í allt að 950 fermetra undir kirkjubyggingu, safnaðarheimili og íbúð fyrir safnaðarprest. Verði það mat skipulagsyfirvalda að slíkt byggingarmagn rúmist ekki á lóðinni, s.s. vegna athugasemda sem fram kunna að koma, verði slík tillaga auglýst, skal miðað við að safnaðarheimili og íbúðarhúsnæði geti risið á lóðinni að Mýrargötu 22.

3. grein

Heimilt skal vera að byggja neðanjarðarbílastæði á lóðinni og skal gólfflötur þess ekki vera innifalinn í samanlögðum gólffleti, sbr. 2. gr., enda sé bílageymslan að öllu leyti neðanjarðar.

4. grein

Gera skal lóðarleigusamning við lóðarhafa í beinu framhaldi af áður nefndri úthlutun að uppfylltum hefðbundnum skilyrðum, s.s. samþykktu deiliskipulagi fyrir Nýlendureit, þó eigi síðar en einu ári eftir undirritun samkomulags þessa. Skal lóðarleigusamningurinn vera til 50 ára með sjálfkrafa framlengingu um önnur 50 ár tilkynni lóðarsali ekki með ársfyrirvara að ekki komi til framlengingar lóðarleigusamningsins.

5. grein

Innan tímamarka skv. 4. gr. skal borgarráð samþykkja sérstaka skilmála sem gilda munu um lóðina. Skilmálarnir skulu meðal annars fela í sér að lóðarhafi skuli vera undanþeginn greiðslu gatnagerðagjalda vegna kirkjubyggingar og safnaðarheimilis en skuldbindur sig til að greiða önnur lögbundin gjöld, s.s. byggingarleyfisgjöld, lóðarleigu og tengigjöld í samræmi við gildandi gjaldskrár hverju sinni.

T.B. / Kinn



6. grein

Árleg gjöld og gjöld sem eru greidd í eitt skipti skulu þannig greidd í samræmi við reikninga og upphæðir sem eru skilgreind í viðauka við samninginn.

7. grein

Óheimilt er að framselja réttindi samkvæmt samningi þessum. Samningur þessi fellur úr gildi hafi framkvæmdir ekki hafist innan tveggja ára frá veitingu byggingarleyfisins. Lóðarhafi skuldbindur sig til að hraða framkvæmdum eins og unnt er og ljúka frágangi utanhúss og standsetningu lóðar innan 2ja ára frá því að framkvæmdir hefjast.

8. grein

Verði utanaðkomandi aðstæður til þess að lóðarsali geti ekki veitt áðurnefnda lóð innan tímamarka (svo sem neikvætt viðhorf nágranna eða eitthvað annað), þá skuldbindur lóðarsali sig til þess að veita lóðarhafa sambærilega lóð innan eins árs frá því að ljóst verður að lóðin að Mýrargötu 20 verður ekki ráðstafað í samræmi við samkomulag þetta.

9. grein

Samningur þessi er gerður á íslensku og rússnesku og skulu báðir textarnir jafngildir.

10. grein

Öllu framangreindu til staðfestu rita leigusali og leigutaki nöfn sín í viðurvist tveggja vitundarvotta.



f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um
samþykki borgarráðs

Reykjavík, 2. júlí 2007

f.h. Safnaðar Moskvu-Patriarkatsins

Vottar að réttri undirskrift,
dagsetningu og fjárræði aðila:

Nafn

Nafn

YURY IVANOV
RUSSIAN CONSUL
REYKJAVIK, ICELAND

Kennitala

Kennitala





VIÐAUKI VIÐ SAMKOMULAG:

Gjöld sem greidd eru í eitt skipti verða:

1. Gatnagerðargjöld:

Samkvæmt gildandi samþykkt, sbr. 12. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald. Gatnagerðargjald vegna íbúðarhúsnæðis er í júní 2007 17.324 ÍSK fyrir 1 fermetra, sem samsvarar 2.598.600 ÍSK fyrir 150 fermetra íbúðarhúsnæði. Gatnagerðargjöld verða ekki innheimt af öðru húsnæði.
Gjalddagi - ?

2. Byggingarleyfisgjöld:

Samkvæmt gildandi gjaldskrá, sbr. 53. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.
Gjalddagi - ?

3. Tengigjöld - ???

Samkvæmt gildandi gjaldskrá Orkuveitu Reykjavíkur.
Gjalddagi - ?

Árleg gjöld verða:

1. Lóðarleigugjöld -

Samkvæmt árlegri samþykkt borgarstjórnar sbr. lög nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar.
Árlegur gjalddagi skal vera __. __, ár hvert.

2. Hitaveitu og rafmagnsgjöld: samkvæmt gildandi gjaldskrá Orkuveitu Reykjavíkur

Söfnuður Moskvu-Patríarkatsins

Sólvallagötu 10
101 REYKJAVÍK

Úthlutun lóða fyrir kirkjubyggingu, safnaðarheimili og íbúðarhúsnæði

Á fundi borgarráðs 2. þ.m. var samþykkt að úthluta söfnuði Moskvu-Patríarkatsins, kt. 670901-2110, byggingarrétti fyrir kirkjubyggingu á lóð nr. 2 við Bræðraborgarstíg (talin nr. 20 við Mýrargötu á deiliskipulagsuppdraetti) og á lóð nr. 8 við Bakkastíg (talin nr. 22 við Mýrargötu á deiliskipulagsuppdraetti) fyrir safnaðarheimili og íbúðarhúsnæði.

Í samræmi við samning Reykjavíkurborgar og lóðarhafa frá júlí 2007 og með heimild í 9. gr. samþykktar um gatnagerðargjald í Reykjavík er lagt til að engin gatnagerðargjöld skuli greidd af kirkjubyggingu og safnaðarheimili á ofangreindum lóðum, en af íbúðarhúsnæði skal greitt gatnagerðargjald þegar samþykkt hefur verið byggingarleyfi vegna þess og samkvæmt þeirri gjaldskrá, sem þá gildir. Önnur gjöld vegna lóðanna og mannvirkja á þeim skulu greidd samkvæmt gjaldskrá á hverjum tíma.

Gerður skal leigusamningur um lóðirnar þegar þinglýst hefur verið stofnskjölum vegna þeirra. Skal leigutíminn vera 50 ár og framlengjast sjálfkrafa um önnur 50 ár, nema Reykjavíkurborg hafi með eins árs fyrirvara tilkynnt lóðarhafa að ekki komi til framlengingar lóðarleigusamninganna.

Eftirfarandi fyrirvarar eru gerðir vegna hinna úthlutuðu lóða:

1. Á lóð nr. 2 við Bræðraborgarstíg er spennistöð í eigu Orkuveitu Reykjavíkur. Spennistöðin verður fjarlægð fyrir 1. ágúst 2009. Fyrirvari er þó gerður um breytingu á deiliskipulagi vegna spennistöðvarlóðar.
2. Hluti beggja lóðanna er í núverandi götustæði Mýrargötu. Fyrirvari er gerður um afhendingu þeirra lóðarskika þar til Mýragata hefur verið færð í nýja legu.

Gerð verður grein fyrir endanlegri afmörkun lóðanna og kvöðum á þeim á mæliblöðum.

Að öðru leyti gilda um lóðirnar, eftir því sem við á, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útg. af Framkvæmda- og eignasviði, deiliskipulagsskilmálar fyrir Nýlendureit og samningur Reykjavíkurborgar og lóðarhafa, dags. 3. júlí 2007.

Hanna Birna Kristjánsdóttir

Afrit:

Skrifstofustjóri framkvæmda- og eignasviðs

9. MAI 2011

FRUMRIT STIMPLAÐ M. Kr.

Reykjavík,
2010070113
40.24

Bræðraborgarstígur 2 - lóðarleigusamningur

Landnúmer: 217347
Staðgreinireitur: 1.131.019

INNFAERT
09 MAI 2011
Lýndur [Signature]

BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

GERIR KUNNUGT: Samkvæmt samþykkt borgarráðs þann 2. október 2008 er Söfnuður Moskvu-Patriarkatsins, kt. [REDACTED] eigjandi lóðarinnar **Bræðraborgarstígur 2**, sem lýst er í 1. gr. hér á eftir með eftirgreindum skilmálum:

1. Lóðin, **Bræðraborgarstígur 2**, hér í borg, er **780 m²** að stærð. Lögun hennar og lega er sýnd á viðfestum uppdrætti Landupplýsingadeildar Framkvæmda- og eignasviðs, sem er séruppdráttur úr mæliblaði, dags. 5.11.2008, og telst hluti þessa samnings.

Á lóðinni eru eftirtaldar kvaðir:

- a. Kvöð um 3 bílstæði á lóð auk bílageymslu neðanjarðar samkvæmt deiliskipulagi.
- b. Leiguréttur samkv. samningi þessum skal ávallt fylgja eignarhaldi á Bakkastíg 8 og er óheimilt að ráðstafa lóðarréttinum til annarra en eigenda Bakkastígs 8.
- c. Kirkjubýgging er undanþegin greiðslu gatnagerðargjalds.
- d. Almenn kvöð um hvers konar lagnir borgarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.

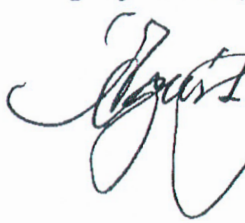
Lóðarhafa er skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum, almennum úthlutunarskilmálum, samþykktum skipulagsráðs og séruppdráttum varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.

2. Lóðin er leigð til að reisa á henni kirkju og húsnæði fyrir skylda starfsemi.
3. Lóðarhafi skal hefja byggingu húsa á lóðinni innan þriggja ára frá dagsetningu samnings þessa að telja og skulu þau fullgerð eigi síðar en 3 árum síðar, ella fellur samningurinn úr gildi. Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð skv. deiliskipulagsuppdrætti og samþykktum byggingarnelindaruppdráttum. Hafi þeim framkvæmdum ekki verið lokið innan þriggja ára frá upphafstíma byggingarframkvæmda að telja, getur Reykjavíkurborg látið framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðarhafa.

22.160.

4. Lóðin er leigð til 50 ára frá 15. apríl 2011 að telja.
5. Lóðarhafi greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð. Fjárnámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum.
6. Ársleiga af lóðinni ákveðst samkvæmt ákvörðun borgarstjórnar, sbr. 2. gr. laga nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverðs lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar.
7. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma. Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum.
Lóðarhafi og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að fasteignagjöld, lóðarleiga, opinber gjöld, skattar, vextir og dráttarvextir gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.
8. Að loknum leigutímanum samkvæmt 4. gr. skal gildistími samnings þessa framlengjast sjálfkrafa um 50 ár, enda hafi Reykjavíkurborg ekki áður, með a.m.k. eins árs fyrirvara, tilkynnt lóðarhafa að ekki komi til framlengingar lóðarleigusamningsins. Vilji borgarstjórnin ekki að loknum leigutímanum láta hús, sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal borgarstjórnin greiða lóðarhafa sannvirði hússins eftir mati dómkvaddra manna. Jafnframt skal Reykjavíkurborg þá leitast við að finna söfnuðinum og úthluta honum nýrri lóð undir kirkju, enda hafi söfnuðurinn enn kirkjulega starfsemi með höndum í Reykjavík.
9. Lóðarhafa er heimilt að selja og veðsetja leigurétt að lóðinni í heild, ásamt húsum og mannvirkjum, sem á henni hafa verið gerð, með þeim takmörkunum sem greinir í b-lið 1. gr. hér að framan. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt lóðarhafi þrjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.
10. Á lóðinni er spennistöð í eigu Orkuveitu Reykjavíkur. Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að fjarlægja spennistöðina innan 9 mánaða frá tilkynningu lóðarhafa um upphaf byggingarframkvæmda á lóðinni.
11. Lóðarhafi greiðir kostnað við þinglýsingu og stimplun leigusamningsins. Af þessum leigusamningi eru gerð þrjú samrit og er eitt til þinglýsingar.

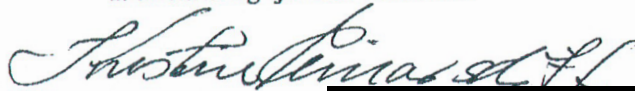
Borgarstjórnin í Reykjavík, 29. apríl 2011.



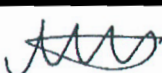

Samþykki lóðarhafa:

Séva Timur Zolotuskiy

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði lóðarhafa:



Fasteignamat lóðar	kr.	4.430.000,-
Ársleiga 1%	kr.	44.300,-

Andrei Melnikov 
 29. apríl 2011
 kt 

9 MAI 2011

Landnúmer 217348
Staðgreinir 1.131.018

FRUMRIT STIMPLAÐ M. kr

INNFAERT

09 MAI 2011

BORGARSTJÓRINN Í REYKJAVÍK

gerir kunnugt:

Samkvæmt ályktun borgarráðs þann 2. október 2008 er Söfnuður Moskvu-Patriarkatsins, kt. [REDACTED] leigjandi lóðarinnar nr. 8 við Bakkastíg hér í borg, til þess að byggja á henni íbúðarhús og safnaðarheimili. Lóðin er leigð með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. Lóðin **Bakkastigur 8** er að flatarmáli **407 m²** og lögun hennar, eins og sýnt er á viðfestum uppdrætti Framkvæmda- og eignasviðs, Landupplýsingadeildar, sem er séruppdráttur úr mæliblaði, dags 5.11.2008, og telst hluti þessa samnings.

Á lóðinni eru eftirtaldar kvaðir:

- a. Tvö bilastæði á lóð samkv. viðfestum uppdrætti.
- b. Leiguréttur samkvæmt samningi þessum skal ávallt fylgja eignarhaldi á Bræðraborgarstíg 2 og er óheimilt að ráðstafa lóðarréttinum til annarrá en eigenda Bræðraborgarstígs 2.
- c. Safnaðarheimili er undanþegið greiðslu gatnagerðargjalds.
- d. Kvöð um lagnir og gröft Orkuveitu Reykjavíkur og um lagnir Milu ehf. eins og sýnt er á meðfylgjandi uppdrætti.
- e. Hluti lóðarinnar, u.þ.b. 41 m² norðaustan til á lóðinni, sbr. meðfylgjandi uppdrátt, verður afhentur lóðarhafa þegar götustæði Mýrargötu hefur verið breytt í samræmi við deiliskipulag. Á þeim hluta lóðarinnar er bráðabirgðakvöð um lagnir og gröft Orkuveitu Reykjavíkur.
- f. Almenn kvöð um hvers konar lagnir borgarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.

Um lóðarskilmála er vísað í almenna lóða- og framkvæmdaskilmála Framkvæmda- og eignasviðs varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar.

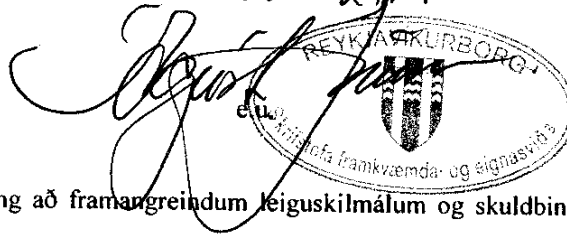
2. Lóðin er leigð til 50 ára frá 15. apríl 2011 að telja.
3. Lóðarhafi skal hefja byggingu húsa á lóðinni innan þriggja ára frá dagsetningu samnings þessa að telja og skulu þau fullgerð eigi síðar en 3 árum síðar, ella fellur samningurinn úr gildi. Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð skv. deiliskipulagsuppdrætti og samþykktum byggingarnefndaruppdráttum. Hafi þeim framkvæmdum ekki verið lokið innan þriggja ára frá upphafstíma byggingarframkvæmda að telja, getur Reykjavíkurborg látið framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðarhafa.
4. Lóðarhafi greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð. Fjármámsréttur er fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum.
5. Ársleiga af lóðinni ákveðst samkvæmt reglugerð um leigu eftir íbúðarhúsalóðir í Reykjavík. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum er um innheimtu fasteignagjalda í Reykjavík gilda á hverjum tíma. Um vexti og dráttarvexti fer eftir sömu reglum. Hús og

6220

mannvirki eru að veði fyrir fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum og eru lóðarhafi og veðhafar skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að þau gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.

6. Að loknum leigutímanum samkvæmt 2. gr. skal gildistími samnings þessa framlengjast sjálfkrafa um 50 ár, enda hafi Reykjavíkurborg ekki áður, með a.m.k. eins árs fyrirvara, tilkynnt lóðarhafa að ekki komi til framlengingar lóðarleigusamningsins. Vilji borgarstjórnin ekki að loknum leigutímanum láta hús sem þá er á lóðinni standa þar áfram, skal borgarstjórnin greiða lóðarhafa sannvirði hússins eftir mati dómkvaddra manna. Jafnframt skal Reykjavíkurborg þá leitast við að finna söfnuðinum og úthluta honum nýrri lóð undir safnaðarheimili, enda hafi söfnuðurinn enn kirkjulega starfsemi með höndum í Reykjavík.
7. Lóðarhafa er heimilt að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð, með þeim takmörkunum sem greinir í b-lið 1. gr. hér að framan. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt lóðarhafi brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.
8. Lóðarhafi greiðir kostnað við þinglýsingu á leigusamningi þessum og stimpilgjald.
9. Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.

Borgarstjórnin í Reykjavík, 29. apríl 2011.



Ég undirritaður lóðarhafi geng að framangreindum leiguskilmálum og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

Sera Timur Zolotusky

Vottar að rétttri dagsetningu,
undirskrift og fjárræði lóðarhafa:

Andrei Melnikov

kt. [redacted]

29.04.2011

Andri Leimar



Fasteignamat lóðar kr. 7.520.000,-
Ársleiga 0.165%
samkv. ákvörðun
borgarstjórnar kr. 12.408,-

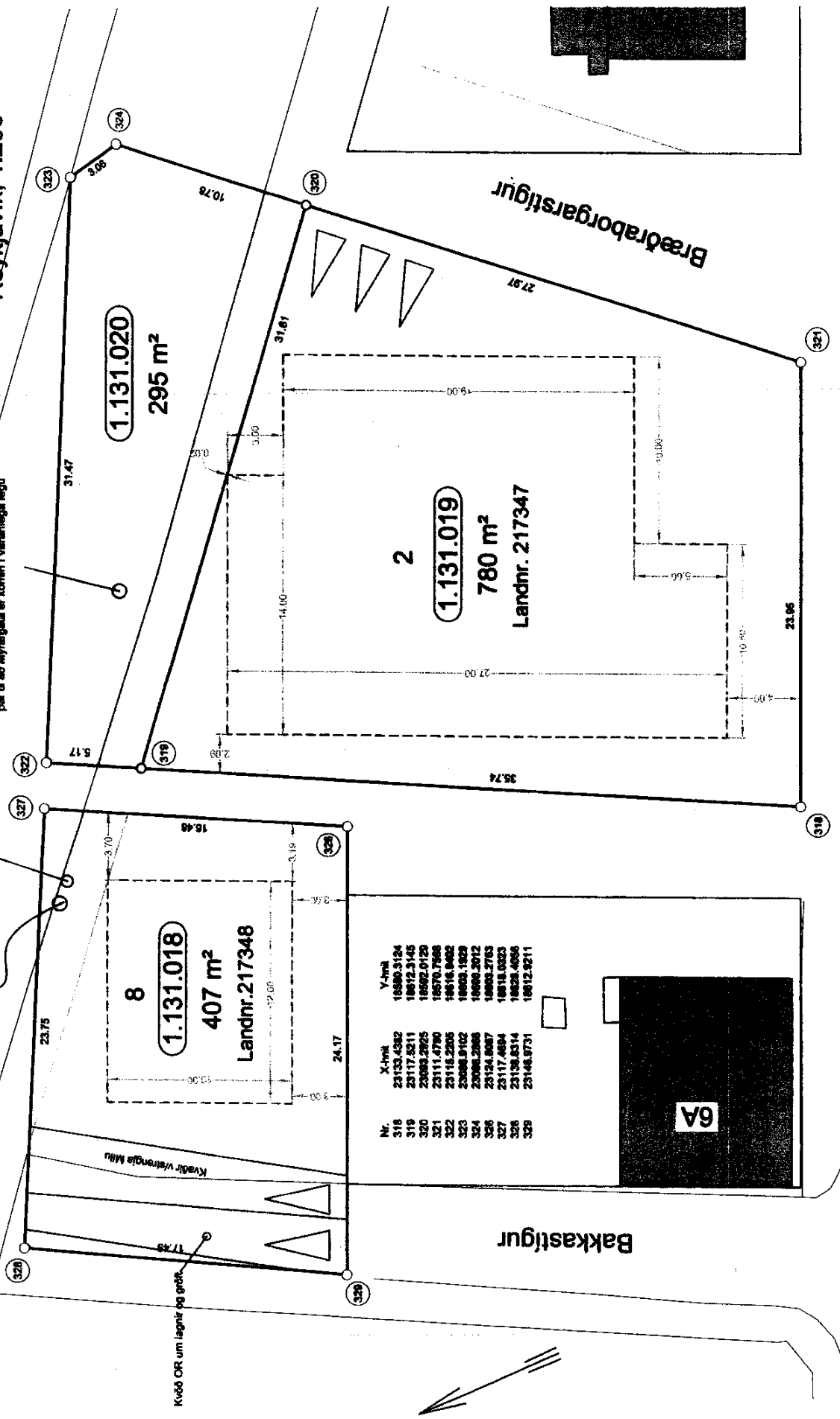
Séruppdráttur úr mæliblaði 1.131.0

Reykjavík, 1:200

Bréðabinghúsið OR um lagningu og grótt lík
þar til að Mýrargata er komin í varanlega legu

Mýrargata

Þessum húði verður úthúðað þegar
götustæði Mýrargötu verður breytt



Sambýtið sem þessi séruppdráttur úr mæliblaði, gefur 5. 11. 2008 byggir á:
Landúppfyllingunni, Framkvæmda- og eignavirði, Virkur uppdráttum.
Sjá deiliskýpabreytingu sem sambýtið var í skýpabréfi 31. 10. 2007
og í tengdarri B. 11. 2007 og auglýsingu um glæðdu deiliskýpabreytingunni
í B-deil Skýpabréfi dags. 28. 11. 2007.
Sjá sambýtið afgreiðufundur byggingsfullna dags. 14. 10. 2008.

Nýlendingata

Reykjavík, 3. febrúar 2011
R08090136
280
ÓKH/jb

Framkvæmda- og eignasvið
Ágúst Jónsson, skrifstofustjóri
Borgartúni 12-14
105 REYKJAVÍK

Bræðraborgarstígur 2 - Bakkastígur 8

Á fundi borgarráðs í dag var lagt fram bréf skrifstofustjóra framkvæmda- og eignasviðs frá 27. f.m. varðandi skilmála við gerð lóðarleigusamnings við söfnuð Moskvu-Patríarkatsins um lóðir nr. 2 við Bræðraborgarstíg og nr. 8 við Bakkastíg.

Borgarráð samþykkti erindið.

Ólafur Kr. Hjörleifsson
e.u.



Borgarráð

Bræðraborgarstígur 2 og Bakkastígur 8, framlenging framkvæmdafresta.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að framlengja framkvæmdafresti vegna byggingar kirkjubyggingar Rússnesku rétttrúnaðarkirkjunnar - Safnaðar Moskvu-Patriarkatsins, Öldugötu 44, 101 Reykjavík, um 4 ár vegna fyrirhugaðrar kirkjubyggingar á lóðunum Bræðraborgarstíg 2 og Bakkastíg 8. Framkvæmdafresturinn skiptist í 2 ára frest til þess að hefja framkvæmdir við kirkjubyggingar frá samþykki borgarráðs og 2 ára frest til þess að ljúka við kirkjubyggingu eftir að framkvæmdir hefjast.

Greinargerð:

Rússneska rétttrúnaðarkirkjan fékk úthlutað lóð þann 2. október 2008 fyrir byggingu kirkju og var gerður lóðarleigusamningur þann 29. apríl 2011 um lóðirnar Bræðraborgarstíg 2 og Bakkastíg 8 með landnúmerin 217347 og 217348. Í þeim er að finna ákvæði um framkvæmdafresti. Vegna breytinga á deiliskipulagi sem tók gildi í B-deild Stjórnartíðinda þann 3. febrúar 2014 var ekki unnt að hefja hönnun kirkjunnar fyrr en árið 2014. Eftir að hönnun hófst kom í ljós að fyrirséð er að breyta þurfi deiliskipulagi vegna breyttrar legu byggingarreits fyrir kirkjuna. Af þessum sökum óskar Rússneska rétttrúnaðarkirkjan eftir framlengingu framkvæmdafresta í lóðarleigusamningi til þess að unnt sé að eyða óvissu og fullvissa og tryggja aðkomu fjárfesta að framkvæmdum sem ekki geta hafist fyrr en að deiliskipulagi fyrir lóðina hefur verið breytt.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Úthlutunarbréf borgarráðs á lóð nr. 2 við Bræðraborgarstíg dags. 3. okt. 2008.

Lóðarleigusamningar um Bræðraborgarstíg 2 og Bakkastíg 8 dags. 29. apríl 2011.

Tölvupóstur skipulagsfulltrúa dags. 29. nóvember 2018.

Bréf Rússnesku rétttrúnaðarkirkjunnar, Söfnuður Moskvu-Patriarkatsins í Reykjavík dags. 13. desember.2018.

Tölvupóstur Rússnesku rétttrúnaðarkirkjunnar, Söfnuður Moskvu-Patriarkatsins, dags. 17. desember 2018.



Borgarráð

Bræðraborgarstígur 2 og Bakkastígur 8, framlenging framkvæmdafresta.

Lagt er til að borgarráð samþykki að veita Rússnesku rétttrúnaðarkirkjunni - Safnaðar Moskvu-Patriarkatsins, Öldugötu 44, 101 Reykjavík, tveggja ára viðbótarfrest til að hefja framkvæmdir við byggingu kirkju á lóðunum Bræðraborgarstíg 2 og Bakkastíg 8. Samhliða færist frestur til að ljúka framkvæmdum um tvö ár.

Greinargerð:

Rússneska rétttrúnaðarkirkjan fékk úthlutað lóð þann 2. október 2008 fyrir byggingu kirkju og var gerður lóðarleigusamningur þann 29. apríl 2011 um lóðirnar Bræðraborgarstíg 2 og Bakkastíg 8 með landeignanúmerin L217347 og L217348. Í þeim er að finna ákvæði um framkvæmdafresti. Vegna breytinga á deiliskipulagi sem tók gildi í B-deild Stjórnartíðinda þann 3. febrúar 2014 var ekki unnt að hefja hönnun kirkjunnar fyrr en árið 2014. Eftir að hönnun hófst kom í ljós að breyta þurfti deiliskipulagi vegna breyttrar legu byggingarreits fyrir kirkjuna. Af þessum sökum heimilaði borgarráð á fundi sínum þann 31. janúar 2019 að framlengja framkvæmdafrest á þann veg að frestur til að hefja framkvæmdir á lóðinni var gefinn til 31. janúar 2021. Breyting á deiliskipulagi fyrir lóðirnar m.a. þar sem umfang og hæðir kirkjunnar var minnkað ásamt því að kirkjuturn var lækkaður, var samþykkt á fundi borgarráðs þann 21. nóvember sl. og því ljóst að skammur tími var til stefnu. Rússneska rétttrúnaðarkirkjan óskar nú eftir frekari framlengingu framkvæmdafresta vegna þeirra áhrifa sem heimsfaraldur af völdum Covid-19 hefur haft á framþróun verkefnisins og aðkomu fjárfesta að verkefninu.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Lóðarleigusamningar fyrir Bakkastíg 8 og Bræðraborgarstíg 2 dags. 29. apríl 2011

Breyting á lóðarleigusamningum dags. 20. febrúar 2019

Bréf Rússnesku rétttrúnaðarkirkjunnar, Söfnuður Moskvu-Patriarkatsins í Reykjavík dags. 22. janúar 2021



Söfnuður Moskvu-Patriarkatsins
Öldugata 44
101 Reykjavík
Sent gegnum island.is

Reykjavík, 18. ágúst 2026
USK26080206

Efni: Áminning um framkvæmdafresti lóðarinnar Bræðraborgarstíg 2 og Bakkastíg 8

Borgarráð úthlutaði þann 2. október 2008 lóðunum

Bræðraborgarstígur 2 og Bakkastígur 8

Úthlutunin var byggð á samkomulagi Reykjavíkurborgar og safnaðar Moskvu-Patriarkatsins um lóðina Mýrargötu 20, dags. 3. júlí 2007.

Gerðir voru lóðarleigusamningar þann 29. apríl 2011 um lóðirnar, með landeignarnúmerin L217347 og L217348. Í þeim er að finna ákvæði um framkvæmdafresti. Að öðru leyti gilda um lóðirnar, eftir því sem við á, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar. Ef lóðarhafi virðir ekki þá framkvæmdafresti sem um lóðina gilda getur borgarráð rift leigusamningi um viðkomandi lóð og sölu byggingarréttarins og afturkallað lóðarúthlutunina.

Samkvæmt 3. gr. lóðarleigusamninganna skal lóðarhafi hefja byggingu húsa á lóðinni innan þriggja ára frá dagsetningu samningsins að telja og skulu þau fullgerð eigi síðar en 3 árum síðar, ella fellur samningurinn úr gildi. Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð skv. deiliskipulagsuppdætti og samþykktum byggingarnefndaruppdráttum. Hafi þeim framkvæmdum ekki verið lokið innan þriggja ára frá upphafstíma framkvæmda að telja, getur Reykjavíkurborg látið framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðarhafa.

Í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, sbr. gr. 1.6. Ýmis tímamörk, sem í gildi voru á úthlutunartíma lóðanna, kemur eftirfarandi fram:

- a) Aðaluppdætti húss og lóðar skulu hafa borist skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 5 mánuðum eftir B-dag.
- b) Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 12 mánuðum eftir B-dag.
- c) Eigi síðar en 2 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fókheld, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
- d) Eigi síðar en 3 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdætti.
- e) Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdætti.

Verði tímamörk vegna liða a, b og c ekki virt getur borgarráð afturkallað lóðarúthlutun, sbr. gr. 1.14.



Borgarráð samþykkti framlengingu framkvæmdafresta árin 2019 og aftur árið 2021. Á fundi borgarráðs 4. mars 2021 var samþykkt að veita tveggja ára viðbótarfrest til að hefja framkvæmdir við byggingu kirkju á lóðunum Bræðraborgarstíg 2 og Bakkastíg 8. Samhliða framlengdist frestur til að ljúka framkvæmdum í tvö ár.

Með vísan til framangreindra ákvæða og fyrirbyggjandi samninga er óskað eftir því að gerð verði grein fyrir tímaáætlun framkvæmda, skýringa á þeim drætti sem orðið hefur á uppbyggingu lóðarinnar og athugasemdum ef einhverjar eru, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Skal það gert fyrir **1. september nk.** á netfangið lodir@reykjavik.is eða bréflega til skrifstofu eignastýringar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Berist ekkert svar innan framangreindra tímamarka mun Reykjavíkurborg líta svo á að framkvæmdafrestir hafi ekki verið virtir og mun málið verða lagt fyrir borgarráð til ákvörðunar um hvort skilyrði séu til riftunar leigusamnings um viðkomandi lóð, sölu byggingarréttar og afturköllun lóðarúthlutunar.

Dagný Alma Jónasdóttir
lögfræðingur, skrifstofa eignastýringar
Umhverfis- og skipulagssvið



Söfnuður Moskvu-Patríarkatsins
Öldugata 44
101 Reykjavík

SENT Í ÁBYRGÐARPÓSTI

Reykjavík, 18. september 2026
USK26080206

Efni: Áminning um framkvæmdafresti lóðanna Bræðraborgarstíg 2 og Bakkastíg 8

Borgarráð úthlutaði þann 2. október 2008 lóðunum: Bræðraborgarstígur 2 og Bakkastígur 8

Úthlutunin var byggð á samkomulagi Reykjavíkurborgar og safnaðar Moskvu-Patríarkatsins um lóðina Mýrargötu 20, dags. 3. júlí 2007.

Gerðir voru lóðarleigusamningar þann 29. apríl 2011 um lóðirnar, með landeignarnúmerin L217347 og L217348. Í 3. gr. lóðarleigusamninganna er kveðið á um að lóðarhafi skuli hefja byggingu húsa á lóðinni innan þriggja ára frá dagsetningu samningsins að telja og skulu þau fullgerð eigi síðar en þremur árum síðar, ella fellur samningurinn úr gildi. Að öðru leyti gilda um lóðina almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar.

Í gr. 1.6. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, sem í gildi voru á úthlutunartíma lóðanna, kemur eftirfarandi fram:

- a) Aðaluppdrætti húss og lóðar skulu hafa borist skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 5 mánuðum eftir B-dag.
- b) Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 12 mánuðum eftir B-dag.
- c) Eigi síðar en 2 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstíg 4.
- d) Eigi síðar en 3 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykta aðal- og séruppdrætti.
- e) Eigi síðar en 4 árum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykta aðal- og séruppdrætti.

Verði tímamörk vegna liða a, b og c ekki virt getur borgarráð að tillögu Framkvæmdasviðs¹ eða byggingarfulltrúa afturkallað lóðarúthlutun sbr. gr. 1.14. Verði tímamörk vegna liða d og e ekki virt getur skipulagsráð beitt ákvæðum 210. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.²

Á fundi borgarráðs þann 31. janúar 2019 var samþykkt að framlengja framkvæmdafresti vegna byggingar kirkjubyggingar rússnesku rétttrúnaðarkirkjunnar um fjögur ár, þ.e. frestur um tvö ár til að hefja framkvæmdir við kirkjubyggingar frá samþykki borgarráðs og að framkvæmdum lyki

¹ Í dag skrifstofu eignastýringar á Umhverfis- og skipulagssviði

² Samkvæmt gildandi byggingarreglugerð getur byggingarfulltrúi og Húsnæðis-, mannvirkja og skipulagsstofnun beitt ákvæðum 2. og 3. mgr. gr. 2.9.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.



tveimur árum eftir að þær hófust. Á fundi borgarráðs þann 4. mars 2021 var samþykkt að nýju að veita tveggja ára viðbótarfrest til að hefja framkvæmdir við byggingu kirkju á lóðunum og samhliða framlengdist frestur til að ljúka framkvæmdum um tvö ár, eða til 4. mars ársins 2023.

Ljóst er að allir framkvæmdafrestir eru liðnir og framkvæmdir ekki hafnar.

Með vísan til framangreindra ákvæða um framkvæmdafresti sem gilda um lóðina er óskað eftir því að gerð verði grein fyrir tímaáætlun framkvæmda, þeim drætti sem orðið hefur á uppbyggingu lóðarinnar og skýringum á honum, auk þeirra athugasemda sem lóðarhafi kann að vilja koma á framfæri, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 eigi síðar en **25. september 2026** á netfangið lodir@reykjavik.is eða bréflega til skrifstofu eignastýringar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík.

Reykjavíkurborg vekur athygli á því að þann 18. ágúst sl. var lóðarhafa sent samskonar bréf, birt í pósthólf í miðlægri þjónustugátt (island.is), þar sem veittur var tveggja vikna frestur til að skila inn framkvæmdaáformum eða koma á framfæri öðrum athugasemdum.

Samkvæmt 1. gr. laga um stafrænt pósthólf í miðlægri þjónustugátt stjórnvalda nr. 105/2021 er markmið laganna að stuðla að skilvirkri opinberri þjónustu, auka gagnsæi við meðferð mála og hagkvæmni í stjórnsýslu og tryggja örugga leið til að miðla gögnum til einstaklinga og lögaðila. Jafnframt er það markmið laganna að meginboðleið stjórnvalda við einstaklinga og lögaðila verði stafræn og miðlæg á einum stað. Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laganna skal einstaklingur og fulltrúi lögaðila hafa aðgang að eigin pósthólf í miðlægri þjónustugátt með rafrænni auðkenningu.

Í stafrænu pósthólf skal skv. 1. mgr. 4. gr. laganna birta hvers konar gögn, jafn rituð sem í öðru formi, sem verða til við meðferð máls hjá stjórnvöldum, svo sem tilkynningar, ákvarðanir, úrskurði, ákvaðir og aðrar yfirlýsingar. Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. er opinberum aðilum, þ.e. ríki og sveitarfélögum, stofnunum þeirra og öðrum opinberum aðilum, skylt að birta gögn í stafrænu pósthólf.

Þar sem engar athugasemdir bárust innan tilskilins frests er umrætt bréf nú jafnframt sent með ábyrgðapósti til að tryggja að lóðarhafi fái fullnægjandi tækifæri til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Er það gert með hliðsjón af því að fyrirhuguð afturköllun lóðarúthlutunar telst íþyngjandi stjórnvaldsákvörðun og ber að gæta þess að málið sé nægjanlega rannsakað og upplýst áður en ákvörðun er tekin, í samræmi við rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Berist ekkert svar innan framangreindra tímamarka mun Reykjavíkurborg líta svo á að framkvæmdafrestir hafi ekki verið virtir. Málið verður þá lagt fyrir borgarráð með tillögu um riftun lóðarleigusamnings um viðkomandi lóð, ef við á, sölu byggingarréttarins og afturköllun á lóðarúthlutuninni.

Virðingarfyllst

DAJ

lögfræðingur, skrifstofa eignastýringar
Umhverfis- og skipulagssvið



Reykjavík

Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið
Skrifstofa eignastýringar
Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Reykjavík, 29. september 2026

Eindregin ósk um að lóðarúthlutun að Mýrargötu 21-23 verði ekki afturkölluð, mál nr. USK26080206.

Fyrir hönd Rússnesku rétttrúnaðarkirkjunnar á Íslandi, kt. 670901-2110, Öldugötu 44, 101 Reykjavík, er hér með brugðist við bréfi skrifstofu eignastýringar, dags. 18. september 2026, þar sem óskað er eftir tímaáætlun framkvæmda á lóðinni að Mýrargötu 21-23, skýringum á drætti og athugasemdum lóðarhafa, sbr. 13. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Kirkjan þakkar borginni sérstaklega fyrir að fresta afgreiðslu málsins 17. september sl. Bréf þetta er samhljóða bréfi til formanns borgarráðs 25. september sl., að viðbættum upplýsingum um nýja umsókn um byggingarleyfi sem lögð var inn 28. september.

Ósk kirkjunnar

Kirkjan óskar þess eindregið að fallið verði frá tillögu um afturköllun lóðarúthlutunar og riftun lóðarleigusamninga og að henni verði veittur nýr frestur til að hefja framkvæmdir. Hún er reiðubúin að semja um ný og bindandi tímamörk og óskar eftir fundi með fulltrúum borgarinnar áður en málið verður tekið fyrir í borgarráði.

Staða verkefnisins

Þótt framkvæmdir séu ekki hafnar á lóðinni hefur kirkjan unnið að undirbúningi byggingarinnar jafnt og þétt og í samvinnu við sérfræðinga og Reykjavíkurborg. Kirkjan greiðir lóðarleigugjöld af lóðunum og hefur reist

þar lítið bænahús. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík staðfesti byggingaráform 16. janúar 2024. Arkitekt og verkfræðingar kirkjunnar unnu síðan áfram að verkinu í samstarfi við byggingarfulltrúa, með það að markmiði að fá byggingarleyfi sem fyrst. Á þessu ári hefur byggingarfulltrúi samþykkt alla uppdrætti, þar á meðal séruppdrætti arkitekts 26. júní og nú síðast burðarþolsuppdrætti 7. september 2026, en þeir voru síðustu uppdrættirnir sem biðu samþykkis.

Kirkjan hefur greitt kr. 55.541.900 í hönnunarkostnað á árunum 2021 til 2024 og gjöld til Reykjavíkurborgar vegna yfirferðar uppdráttanna. Hönnunarkostnaðurinn var greiddur Arkiteo ehf., sem innheimti þóknun allra hönnuða verksins og greiddi af henni rafhönnuði, landslagsarkitekt og lagna- og burðarþolsverkfræðingi, auk hljóðhönnunar og brunahönnunar.

Þegar arkitekt kirkjunnar, Einar Ólafsson í Arkiteo ehf., spurðist fyrir um afgreiðslu burðarþolsuppdráttanna 19. ágúst sl. upplýsti byggingarfulltrúi að staðfesting byggingaráformanna væri fallin úr gildi, þar sem sú staðfesting væri meira en tveggja ára gömul, og sækja þyrfti um að nýju. Vegna nýlegrar breytingar á byggingarreglugerð kom í ljós að fylgja þarf lífsferilsgreining byggingarinnar, svokölluð LCA greining. Verkfræðistofan Verkvist hefur lokið greiningunni og var ný umsókn um byggingarleyfi, ásamt lífsferilsgreiningunni, lögð inn 28. september 2026. Umsóknin er nú til meðferðar hjá byggingarfulltrúa, mál nr. USK26090443, og er þá ekkert því til fyrirstöðu að byggingarleyfi verði útgefið, enda liggja þegar fyrir allir uppdrættir samþykktir. Á fylgiskjali 3 má sjá uppdrátt að kirkjunni sem verður borginni mikill fegurðarauki.

Bréf borgarinnar frá 18. ágúst 2026 fór því miður fram hjá kirkjunni, sem frétti fyrst af málinu í fjölmiðlum 17. september og brást við samdægurs.

Tímaáætlun

Standi lóðarúthlutunin gerir kirkjan ráð fyrir að byggingarleyfi verði gefið út í framhaldi af nýrri umsókn, enda eru allir uppdrættir samþykktir. Útboð og val á aðalverktaka tekur einn til tvo mánuði og hefst jarðvinna eigi síðar en 1. mars 2027. Fjármögnun framkvæmdanna er þegar tryggð, eins og fjármögnun hönnunarkostnaðarins sem þegar hefur verið lagður út. Kirkjan er reiðubúin að gangast undir ný og bindandi tímamörk um upphaf framkvæmda, steypu undirstaðna og fókheldi, með þeim afleiðingum sem lóðarskilmálar mæla fyrir um ef þau verða ekki virt.

Skýringar á drætti

Dráttur á uppbyggingu lóðarinnar skýrist af breytingum á deiliskipulagi, sem gerðar voru árin 2014, 2020 og 2022, og af heimsfaraldri, eins og rakið er í gögnum borgarinnar. Síðan tafði fjármögnun hönnun og framkvæmdir um skeið.

Meðalhóf

Gr. 1.14 almennra lóða- og framkvæmdaskilmála til afturköllunar er heimildarákvæði og ber borgarráði að gæta meðalhófs við beitingu þess, sbr. 12. gr. stjórnsýslulaga. Borgin er bundin af meginreglum stjórnsýsluréttar við ráðstöfun lóðarréttinda. Markmiði framkvæmdafresta, að byggt verði á úthlutuðum lóðum, verður best náð með því að kirkjan fái að rísa. Nýir og bindandi frestir ná því markmiði frekar en afturköllun, sem myndi gera margra ára undirbúning kirkjunnar og borgarinnar að engu.

Kirkjan telur yfir 800 sóknarbörn af fjölda þjóðerna, meðal annars frá Úkraínu, Rússlandi, Georgíu, Serbíu, Búlgaríu, Grikklandi og Íslandi, og heldur úti helgihaldi í leiguhúsnaði að Öldugötu 44 sem er orðið alltof lítið.

Niðurlag

Kirkjan leggur áherslu á gott samstarf við Reykjavíkurborg og vonast til að unnt verði að ljúka málinu í sátt. Þess er óskað að borgarráð fái bréf þetta ásamt fylgiskjöllum áður en það tekur afstöðu og að kirkjunni verði tilkynnt hvenær málið verður tekið fyrir.

Fylgiskjöl

1. Umboð, dags. 17. september 2026.
2. Tölvupóstur byggingarfulltrúa, dags. 19. ágúst 2026, um staðfestingu byggingaráforma 16. janúar 2024.
3. Séruppdráttur arkitekts af kirkjunni, stimplaður af byggingarfulltrúa 26. júní 2026 (sýnishorn 1 bls. af 63).
4. Tölvupóstur byggingarfulltrúa, dags. 7. september 2026, um samþykktu burðarþólsuppdrætti.
5. Reikningar byggingarfulltrúa, dags. 22. janúar 2024 og 27. mars 2026, með greiðslukvittunum.
6. Reikningar Arkiteo ehf. og greiðslukvittanir vegna hönnunar á árunum 2021 til 2024.
7. Umsókn um byggingarleyfi, mál nr. USK26090443, send inn 28. september 2026, ásamt niðurstöðum lífsferilsgreiningar.

Virðingarfyllst,

f.h. Rússnesku rétttrúnaðarkirkjunnar á Íslandi,


Hilmar G. Þorsteinsson
lögmaður



Málsvari Lögmannsstofa
Laugavegur 182
105 Reykjavík

Reykjavík, 6. október 2026
USK26080206

Efni: Svar Reykjavíkurborgar við andmælum Safnaðar Moskvu-Patríarkatsins

Með bréfi skrifstofu eignastýringar, dags. 18. ágúst 2026, sem sent var í stafrænt pósthólf Safnaðar Moskvu-Patríarkatsins (hér eftir söfnuðurinn) í miðlægri þjónustugátt stjórnvalda (island.is), var söfnuðinum tilkynnt um fyrirhugaða athugun á því hvort skilyrði væru til afturköllunar lóðarúthlutunarinnar vegna liðinna framkvæmdafresta. Söfnuðinum var veittur frestur til 1. september 2026 til að gera grein fyrir stöðu málsins, leggja fram framkvæmdaáætlun og koma á framfæri athugasemdum og sjónarmiðum sínum, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Þar sem engin svör bárust innan frestsins var málið lagt fyrir borgarráð. Á fundi borgarráðs 17. september 2026 barst tilteknum borgarráðsfulltrúum tölvuskeyti frá lögmanni safnaðarins þar sem hann taldi bréfið frá 18. ágúst ekki hafa komið til vitneskju sinnar eða safnaðarins. Með hliðsjón af þeim upplýsingum var afgreiðslu málsins frestað og söfnuðinum veittur viðbótarfrestur til 25. september 2026 til að koma að andmælum sínum. Bréf þess efnis var sent með ábyrgðarpósti 18. september 2026 auk þess sem lögmanni safnaðarins var sent það í tölvupósti. Andmæli bárust innan þess frests með bréfi dags. 25. september 2026, og viðbótarupplýsingar með bréfi, dags. 29. september s.á.

Farið hefur verið yfir þau andmæli, þ.e. sjónarmið og gögn, sem hafa verið lögð fram af hálfu lóðarhafa, þ.e. safnaðarins, og telur Reykjavíkurborg sjónarmið hans ekki eiga við rök að styðjast. Verða færð rök fyrir þessari afstöðu Reykjavíkurborgar hér á eftir.

Byggingarleyfisumsóknir og framkvæmdafrestir

Þann 26. október 2021 barst byggingarfulltrúanum umsókn um byggingarleyfi, þar sem sótt var um leyfi til að byggja kirkju auk kjallara. Umsóknin tók breytingum á meðan hún var til vinnslu hjá byggingarfulltrúa og skipulagsfulltrúa. Að endingu var á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa þann 16. janúar 2024 samþykkt umsókn þar sem sótt var um leyfi til að byggja kirkju og safnaðarheimili úr járnbentri steinsteypu, safnaðarheimili á þremur hæðum og kirkju á tveimur hæðum. Formlegt byggingarleyfi var þó aldrei gefið út þar sem þá átti eftir að skrá byggingarstjóra og iðnmeistara og skila inn greinargerð hönnunarstjóra um ábyrgðarsvið hönnuða. Tölvuskeyti þess efnis var sent umsóknaraðila þann 25. nóvember 2024.

Byggingarfulltrúa barst greinargerð hönnunarstjóra þann 18. febrúar 2026, en þá voru samþykkt byggingaráform runnin út, sbr. 4. mgr. gr. 2.4.2. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 þar sem fram kemur að samþykkt byggingaráforma fellur úr gildi hafi byggingarleyfi ekki verið gefið út innan tveggja ára frá samþykkt þeirra, nema annar gildistími sé tilgreindur í samþykktinni. Samþykkt byggingaráform féllu því úr gildi 16. janúar 2026.

Lóðarhafi lagði inn nýja umsókn um byggingarleyfi þann 28. september sl., og í tilvísuðu andmælabréfi frá 29. september er því haldið fram af hálfu lóðarhafa að allir uppdættir liggi nú



fyrir samþykktir, þar á meðal séruppdráttir frá 26. júní og burðarþolsuppdráttir frá 7. september 2026, og að ný umsókn um byggingarleyfi ásamt lífsferilsgreiningu frá 28. september 2026 eigi að tryggja útgáfu byggingarleyfis.

Umsóknin um byggingarleyfi sem barst byggingarfulltrúa þann 28. september sl. hefur ekki verið tekin fyrir á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa. Það er því ekki hægt að slá því föstu að allir uppdráttir liggi nú fyrir og að ekkert standi því í vegi að byggingarleyfi verði útgefið, enda tilheyrir eldri gögn byggingarleyfisumsókn þar sem samþykkt byggingaráform hafa fallið úr gildi.

Í þessu samhengi telur Reykjavíkurborg mikilvægt að áréttu að framangreindar byggingarleyfisumsóknir breyta ekki þeirri staðreynd að lóðunum var úthlutað þann 2. október 2008 og lóðarleigusamningar undirritaðir 29. apríl 2011. Umtalsverður tími er liðinn frá úthlutun lóðanna og undirritun samninga og hafa framkvæmdafrestir því allir runnið sitt skeið, þrátt fyrir framlengingar framkvæmdafresta skv. samþykkt borgarráðs, sem fjallað verður um hér að neðan.

Framlagning umsóknar um byggingarleyfi skapar lóðarhafa hvorki rétt til framlengingar framkvæmdafresta né kemur hún í veg fyrir að borgin beiti samningsbundnum og stjórnsýslulegum úrræðum, þar á meðal afturköllun lóðarúthlutana og riftun lóðarleigusamninga, þegar framkvæmdafrestir samkvæmt almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum og ákvæðum lóðarleigusamninga hafa ekki verið virtir. Þá felur samþykki tiltekinna uppdráttu hvorki í sér framlengingu framkvæmdafresta né breytingu á skilmálum úthlutunarbréfa eða ákvæðum lóðarleigusamninga.

Í lóðarleigusamningunum kemur fram í 3. gr. að lóðarhafi skuli hefja byggingu húsa á lóðinni innan þriggja ára frá dagsetningu samningsins að telja og skulu þau fullgerð eigi síðar en 3 árum síðar, ella fellur samningurinn úr gildi. Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð skv. deiliskipulagsuppdrátti og samþykktum byggingarnefndaruppdráttum. Hafi framkvæmdum ekki verið lokið innan þriggja ára frá upphafstíma byggingarframkvæmda að telja, getur Reykjavíkurborg látið framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðarhafa.

Að öðru leyti gilda um lóðirnar, eftir því sem við á, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar frá janúar 2006, sem í gildi voru þegar lóðinni var úthlutað, deiliskipulagsskilmálar fyrir Nýlendureit og samningur Reykjavíkurborgar og lóðarhafa, dags. 3. júlí 2007.

Borgarráð hefur í tvígang samþykkt að framlengja framkvæmdafresti vegna uppbyggingar á lóðinni. Annars vegar í janúar 2019 þar sem samþykkt var að framlengja framkvæmdafresti samkvæmt lóðarleigusamningi um fjögur ár, þ.e. að frá samþykki borgarráðs hefðu lóðarhafa tvö ár til þess að hefja framkvæmdir á lóðinni og tveggja ára frest til þess að ljúka uppbyggingu eftir að þær hófust. Þar sem uppbygging var ekki hafin að tveimur árum liðnum var í mars 2021 samþykkt tillaga borgarstjóra um að veita tveggja ára viðbótarfrest til að hefja framkvæmdir og samhliða var samþykkt að færa frest til að ljúka framkvæmdum um tvö ár. Framkvæmdafrestir skulu því taka mið af samþykki borgarráðs frá 4. mars 2021.

Í gr. 1.6. um ýmis tímamörk í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum frá 2006 kemur fram í a. lið að aðaluppdráttir húss og lóðar skulu hafa borist skipulagsráði til samþykktar eigi síðar en 5 mánuðum eftir B-dag (byrjunardagur tímafresta). Sá frestur rann út 4. ágúst 2021.

Samkvæmt b. lið gr. 1.6. skulu undirstöður og plata steipt eigi síðar en 12 mánuðum eftir B-dag. Sá frestur rann út 4. mars 2022.



Reykjavík



Þá skal lóðarhafi skv. c. lið gr. 1.6. hafa gert hús fokhelt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4, eigi síðar en 2 árum eftir B-dag. Sá frestur rann út 4. mars 2023.

Lóðarhafa er skylt að virða þá framkvæmdafresti sem kveðið er á um í skilmálum og samningum. Tilgangur slíkra ákvæða er að tryggja að úthlutað land nýtist til þeirrar uppbyggingar sem að er stefnt innan hæfilegs tíma. Framkvæmdafrestir eru því mikilvægur þáttur til að jafnræðis sé gætt við úrvinnslu mála.

Meðalhófsregla stjórnsýslulaga

Í andmælabréfinu kemur fram að gr. 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum sé heimildarákvæði og ber borgarráði að gæta meðalhófs við beitingu þess, sbr. 12. gr. stjórnsýslulaga. Jafnframt er afstaða safnaðarins að markmiði framkvæmdafresta, að byggt verði á úthlutuðum lóðum, verði best náð með því að kirkjan fái að rísa.

Að mati Reykjavíkurborgar hefur meðalhófsregla stjórnsýsluréttar verið höfð að leiðarljósi á öllum stigum meðferðar máls þessa. Ber sérstaklega að nefna í þessu samhengi fyrrnefnda afgreiðslu málsins í borgarráði árið 2019 og 2021. Á þeim tíma voru framkvæmdafrestir löngu liðnir en vegna skipulagsbreytinga og áhrifa heimsfaraldurs var fallist á framlengda framkvæmdafresti. Núna þegar framkvæmdafrestir samkvæmt lóðarleigusamningum og almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum hafa enn og aftur verið vanefndir um langan tíma telst fullreynt að vægara úrræði, svo sem veiting viðbótarfrests, muni skila þeim markmiðum að framkvæmdir hefjist innan hóflegs tímaramma. Afturköllun úthlutun lóðarinnar telst því nauðsynleg og í fullu samræmi við meðalhófsreglu 12. gr. stjórnsýslulaga.

Skýringar í andmælabréfi á drætti framkvæmda

Fram kemur í andmælabréfinu að dráttur á uppbyggingu lóðarinnar skýrist af breytingum á deiliskipulagi, sem gerðar voru árin 2014, 2020 og 2022, og af heimsfaraldri. Jafnframt að fjármögnun hafi tafið hönnun og framkvæmdir um skeið.

Reykjavíkurborg telur mikilvægt að áréttar í þessu samhengi að borgarráð hefur þegar í tvisgang samþykkt að framlengja framkvæmdafresti vegna lóðarinnar, sbr. framangreind umfjöllun þar sem framkvæmdafrestum var frestað vegna skipulagsbreytinga og áhrifa heimsfaraldurs. Með hliðsjón af jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 verður því ekki fallist á frekari framlengingu á framkvæmdafrestum eða að samið verði um ný og bindandi tímamörk. Reglan meinar stjórnvöldum að veita einstökum úthlutunarhöfum ótakmarkaða fresti eða undanþágur frá almennum úthlutunarskilmálum umfram það sem öðrum stendur til boða, þar sem slík frávik myndu fela í sér ólögsmæta mismunum gagnvart öðrum lóðarhöfum.

Framangreind jafnræðissjónarmið eiga jafnframt við um þá málsástæðu safnaðarins um að erfiðleikar við fjármögnun hafi valdið töfum á hönnun og framkvæmdum. Fjármögnun uppbyggingar á lóð er atriði sem varðar einungis lóðarhafa og sem hann þarf hverju sinni að bera ábyrgð á að nái fram að ganga til að geta staðið við veitta fresti til framkvæmda. Þannig geta erfiðleikar við fjármögnun uppbyggingar á lóð ekki talist vera málefnalegt sjónarmið eitt og sér við mat á því hvort veita eigi lengri frest til framkvæmda, sér í lagi þegar engin önnur atriði, sem ekki varða lóðarhafa, hafa áhrif.

Í þessu samhengi áréttar Reykjavíkurborg að söfnuðinum var veittur sérstök undanþága frá greiðslu byggingarréttar- og gatnagerðargjalds. Í 5. gr. laga nr. 35/1970 um Kristnisjóð o.fl. kemur fram að sveitarfélögum kaupstaða og kaupsýna er skylt að leggja til ókeypis lóðir undir kirkjur og undanskilja þær gatnagerðargjaldi. Þá er sveitarstjórn skv. 2. mgr. 6. gr. laga nr. 153/2006 um gatnagerðargjald heimilt að lækka eða fella niður gjöld vegna sérhæfðs félagslegs húsnæðis enda



Reykjavík



sé slíkt húsnæði í eigu stofnana, félagasamtaka eða félaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni, sbr. einnig þágildandi samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg nr. 725/2007, sbr. samþykkt nr. 311/2010, 832/2015 og 208/2016, þar sem kveðið er á um í 9. gr. að borgarráð gæti lækkað eða fellt niður gatnagerðargjald vegna sérhæfðs félagslegs húsnæðis, enda væri húsnæðið í eigu stofnana, félagasamtaka eða félaga sem ekki væru rekin í ágóðaskyni.

Um var að ræða heimildarákvæði í 2. mgr. 6. gr. laga nr. 153/2006 og 9. gr. samþykkar nr. 725/2007 sem ákveðið var að beita við afgreiðslu málsins í borgarráði. Vegna afgreiðslu borgarráðs greiddi söfnuðurinn hvorki byggingarréttar- né gatnagerðargjald vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar á lóðinni. Umrædd niðurfelling á lögbundnum og almennum gjöldum verður óhjákvæmilega að teljast veruleg fjárhagsleg ívilnun í þágu safnaðarins. Sú staðreynd að borgin hafi veitt söfnuðinum svona víðtækan stuðning veitir honum þeim mun ríkari ástæðu til að virða þau skilyrði og þá framkvæmdafresti sem bundnir voru við úthlutun lóðarinnar. Söfnuðurinn sjálfur verður því að bera ábyrgð á fjármögnun og að geta fjármagnað fyrirhugaða uppbyggingu innan tilskilinna fresta.

Niðurstaða

Að öllu framangreindu virtu liggur fyrir að framkvæmdafrestir vegna lóðarinnar að Mýrargötu 21-23 eru liðnir og úthlutunarskilmálar hafa verið vanefndir af hálfu safnaðarins um langan tíma. Reykjavíkurborg hefur í tvígang, árin 2019 og 2021, komið til móts við söfnuðinn um rýmri framkvæmdafresti en þrátt fyrir þær ívilnanir hafa framkvæmdir á lóðinni ekki hafist.

Söfnuðinum var veittur veruleg fjárhagsleg ívilnun með niðurfellingu gatnagerðar- og byggingarréttargjalda, sem eykur enn á ábyrgð hans til að virða sett skilyrði um nýtingu landsins. Með vísan til jafnræðisreglu 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 er Reykjavíkurborg óheimilt að veita frekari undanþágur eða ótakmarkaða fresti umfram það sem öðrum lóðarhöfum stendur til boða.

Þá telur Reykjavíkurborg að fullreynt sé að vægara úrræði skili tilætluðum árangri og að afturköllun lóðarúthlutana ásamt riftun lóðarleigusamninga um þær sé nauðsynleg ráðstöfun til að tryggja að lóðir borgarinnar nýtist í samræmi við skipulag. Er það í fullu samræmi við meðalhöfsreglu 12. gr. stjórnarsýslulaga.

Með hliðsjón af framangreindu telur Reykjavíkurborg skilyrði uppfyllt til að afturkalla ákvarðanir um úthlutun lóðanna og rifta lóðarleigusamningum.

Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Samþykkt í borgarráði, dags. 8. október 2026