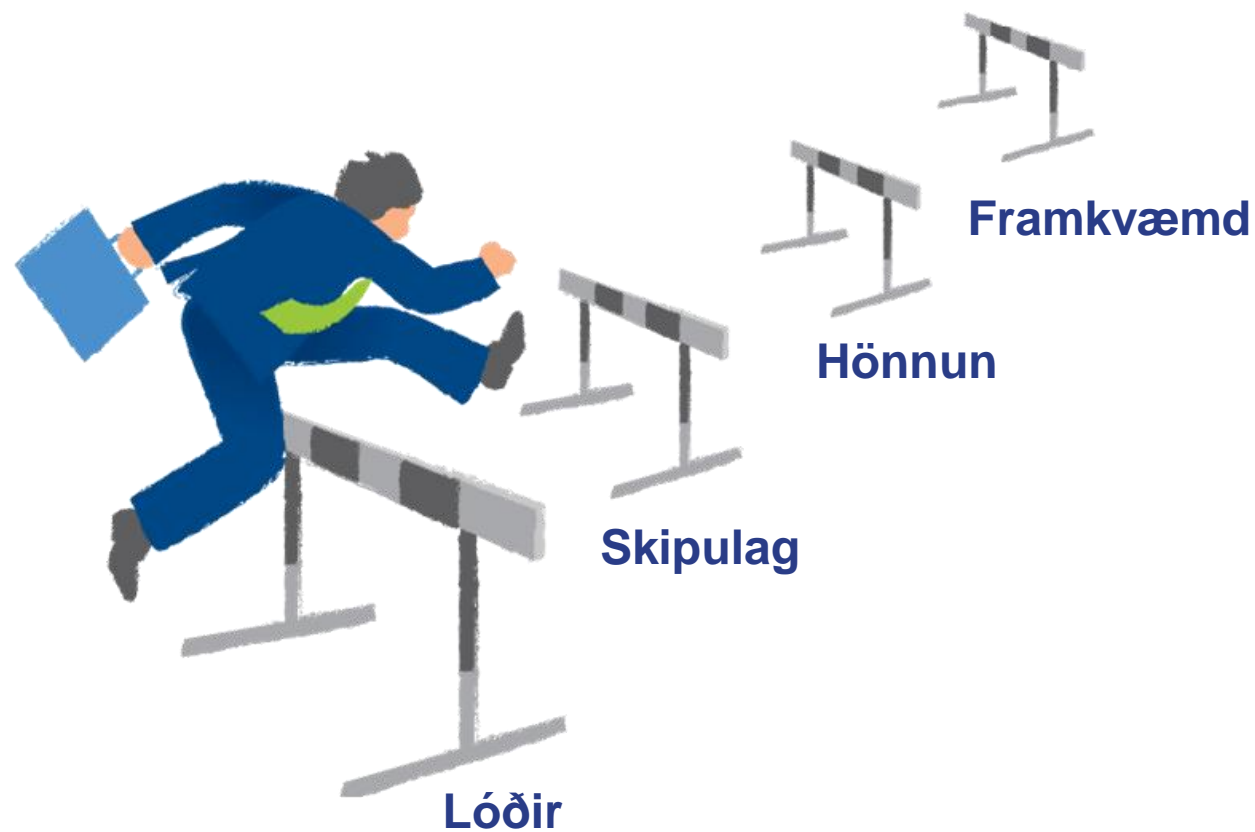


# Frá hugmynd að veruleika

Eyrún Arnarsdóttir,  
viðskiptastjóri á mannvirkjasviði SI

# Frá hugmynd að veruleika

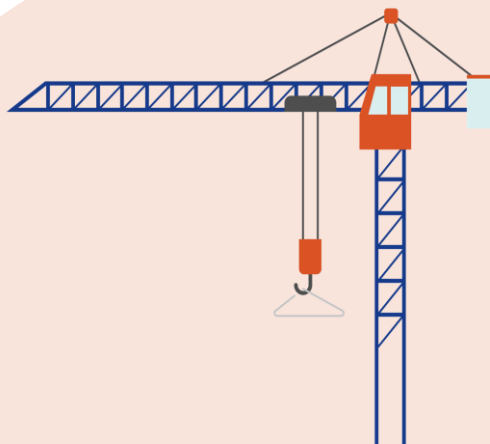
Hvar liggja tafir og kostnaðarauki í ferlinu?



Byggt á niðurstöðum  
skoðanakönnunar sem send var á  
félagsmenn á mannvirkjasviði  
Samtaka iðnaðarins

# Hvað myndar fasteignaverð?

Fasteignaverð = heildarbyggingarkostnaður + álagning markaðar



**Heildarbyggingarkostnaður =**

stofnkostnaður +  
undirbúningskostnaður +  
framkvæmdakostnaður



**Álagning markaðar =**

greiðsluvilji á samkeppnismarkaði

# Heildarbyggingarkostnaður

Út frá því hvar við erum stödd á leiðinni frá hugmynd að veruleika



## Stofnkostnaður

Lóðir  
Opinber gjöld  
Önnur gjöld o.fl.



## Undirbúningskostnaður

Skipulag og hönnun o.fl.

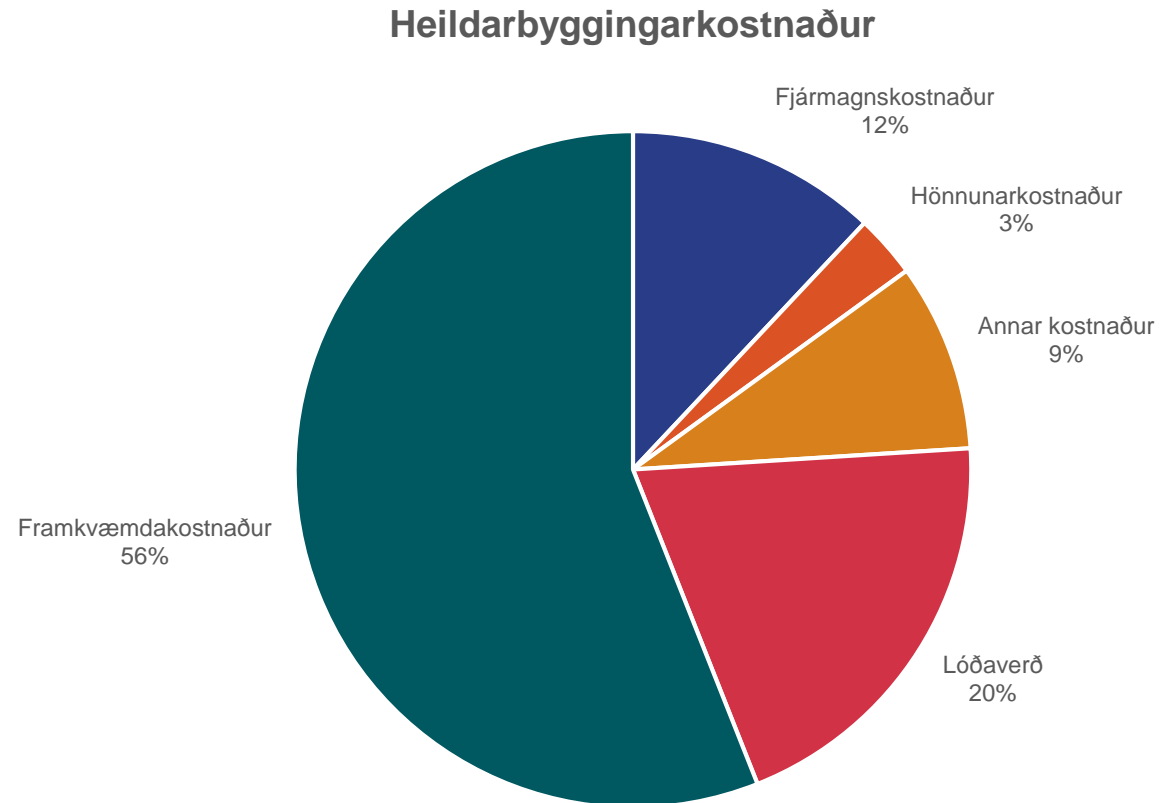


## Framkvæmdakostnaður

Efni, vinna, orka, flutningur o.fl.

# Samhengi hlutanna

Framkvæmdakostnaður aðeins um helmingur heildarbyggingarkostnaðar



Byggt á gögnum Hannarr ehf. og  
áætlun Samtaka iðnaðarins

# 1. Lóðir

## Tafir og kostnaðarauki

Við þurfum heildstæða áætlanagerð um **hvar** og **hvernig** við eigum að byggja svo uppbygging íbúðarhúsnæðis sé ekki byggð á getgátum

Um 9 af hverjum 10 nefna eftirfarandi hindranir

Erfitt að nálgast lóðir

Framboð í úthverfum of lítið

Þétting byggðar

Há opinber gjöld og aukagjöld s.s. innviðagjöld

## 2. Skipulag

### Tímafrekt ferli og stíft

1. Svæðisskipulag

2. Aðalskipulag

**3. Deiliskipulag**

- Grundvöllur byggingar- og framkvæmdaleyfa
- Skipulagsskilmálar um einstakar lóðir og byggingar
- Framkvæmdaraðilar geta unnið skipulagstillögur að fenginni heimild sveitarstjórnar

Strangir  
skilmálar  
draga úr  
nýsköpun

**Afgreiðsluferli skipulagstillagna er langt og flókið**

# Deiliskipulagsbreyting í Úlfarsárdal

## 3 ár frá tillögu um endurskoðun til sölu byggingarréttar undir 450 íbúðir

1. **Borgarráð 20.08.2015:** Tillaga um að deiliskipulag Úlfarsárdals verði endurskoðað
2. **Borgarráð 15.10.2015:** Samþykkt að endurskoða deiliskipulagið
3. **Borgarráð 9.06.2016:** Samþykkt lýsing vegna uppbyggingar og stækkunar Úlfarsárdalshverfis sem kallar á heildarendurskoðun á deiliskipulagi hverfisins
4. **Borgarráð 11.05.2017:** Samþykkt að auglýsa breytingu á deiliskipulaginu
5. **Borgarráð 5.10.2017:** Deiliskipulagið samþykkt (fjölgun um ca. 450 íbúðir)
6. **Borgarráð 12.10.2017:** Óskað eftir lóðavilyrði til Bjargs og Búseta
7. **Borgarráð 1.03.2018:** Lagðir fram úthlutunar- og útboðsskilmálar vegna Úlfarsárdals
8. **Borgarráð 8.03.2018:** Samþykkt úthlutun lóða til Bjargs og Búseta, útboðsskilmálar samþykktir
9. **Borgarráð 15.03.2018:** Átakið íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, lóðir m.a. í Úlfarsárdal
10. **Borgarráð 12.04.2018:** Átakið íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, samþykkt að auglýsa lóðirnar
11. **Úthlutunar- og útboðsskilmálar apríl 2018 – skilafrestur tilboða 4. maí 2018**



# Sögur af lóða- og skipulagsmálum

Allt of þungt regluverk og kostnaðarsamar tafir

**Skipulagsskilmálar allt of strangir** og binda hendur hönnuða og framkvæmdaraðila

Einfaldar deiliskipulagsbreytinar **ættu að taka 2 - 3 mánuði en taka allt að 12 mánuði**

Kærufjerli skipulagsmála **allt of seint í ferlinu**

**Þétting byggðar** – tekur of langan tíma að fá framkvæmdaheimild, tafir á verkefnum leiða til mikils kostnaðarauka



# 3. Hönnun

Skortur á rafrænni stjórnsýslu, óhóflegar kröfur og ósamræmt verklag

Um 9 af hverjum 10 nefna þessar hindranir

## Almennt

Skortur á  
rafrænni  
stjórnsýslu

Strangir  
skilmálar  
hamla  
nýsköpun

## Hönnunargögn – byggingarfulltrúar

Ekki  
samræmdir í  
yfirferð

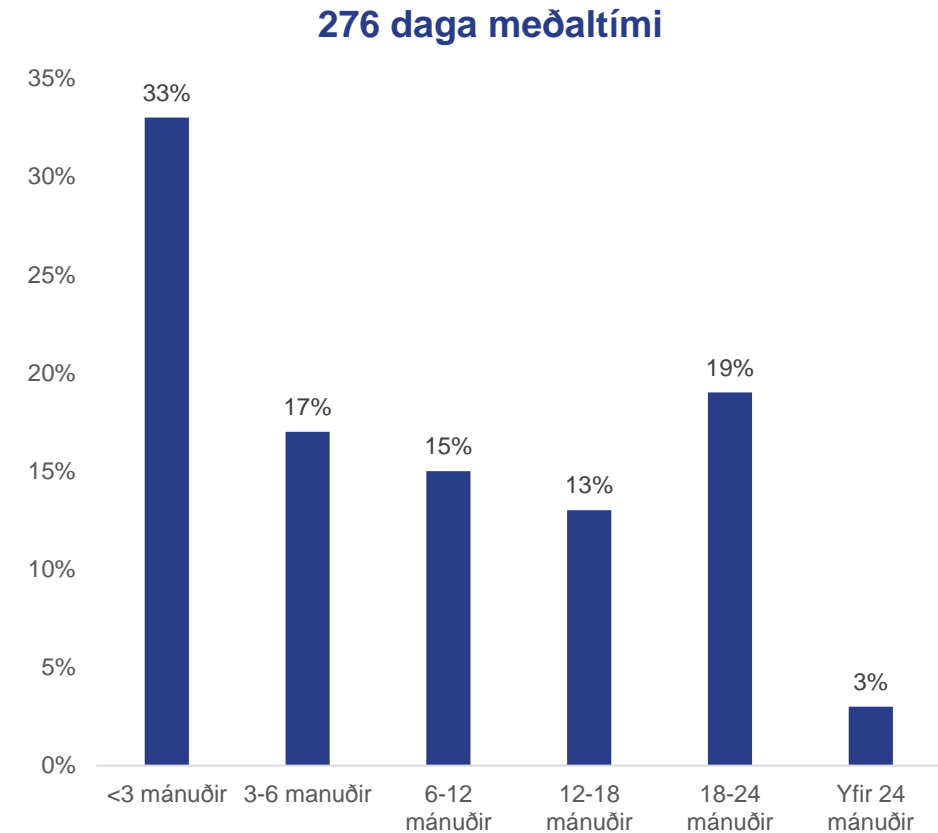
Ganga lengra  
en  
skoðunarlistar

Beita huglægu  
mati

# Úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála

## Meðalafgreiðslutími deilumála 9 mánuðir

- Framkvæmdaraðilar hafa ekki tíma til að bíða eftir afgreiðslu
- Eykur heildarbyggingarkostnað  
Húsnæði upp á 1 milljarð kostar tæplega 40 milljónir króna í meðförum úrskurðarnefndar m.v. 5% fjármagnskostnað
- Óvirkt úrræði?



Heimild: Vefur úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála

# Sögur félagsmanna: Þurfum sveigjanleika og hraða

Lítið svigrúm til nýsköpunar og endalaus bið

Það er hægt að byggja ódýrara ef fólk hefur svigrúm til betri lausna

Skipulagsskilmálar allt of strangir og binda hendur hönnuða og framkvæmdaraðila

Lítið á undirbúning sem óþarfa kostnað - þurfum að fjárfesta meira í undirbúningi og auka þannig framleiðni

Loksins ca. 9 vikum eftir að teikningar voru sendar inn fékk ég byggingarleyfi og uppsteypan sigldi inn í veturinn



# Sögur félagsmanna: Byggingarreglugerð

## Flókið og stíft regluverk

Byggingarreglugerð er of flókin, leita þarf til leiðbeiningarblaða - auðvelt að mistúlka

Krafa um lyftur í **3. hæða húsi** ætti að vera háð fjölda íbúða

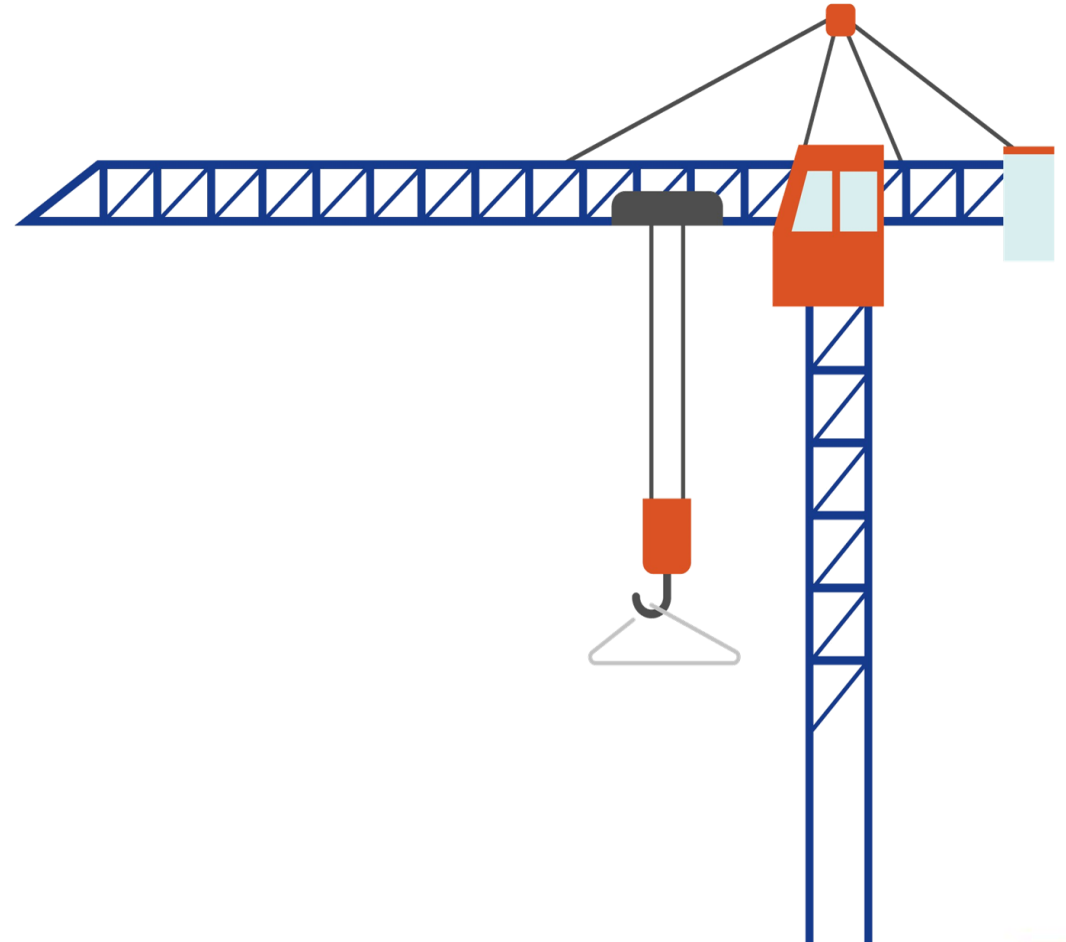
Vantar heimildarákvæði til að gera frávik frá kröfum byggingarreglugerðar



## 4. Framkvæmd

Okkur vantar ekki tæki og búnað

Er skortur á tækjum  
og búnaði, t.d.  
byggingarkrönum?



# Sögur af verkstað

## Kostnaðarsamar tafir

Það hefur tekið mig **8 mánuði að stækka byggingarreit** á lóð sem hefur ekki áhrif á aðrar byggingar - ekki lokið enn

Í úttekt gerði slökkvilið athugasemd - ágreiningur varð milli slökkviliðis og vinnueftirlits - **málið tafðist um rúmt ár**

Margar sögur - vil ekki nefna þær **af hræðslu við að þurfa að líða fyrir það** að hálfu byggingaryfirvalda

**Erfitt og tímafrekt að fá uppfærslu á byggingarstigi og matsstigi** - yfirferð og samþykki eignaskiptasamninga erfitt og flókið

**Alltof þungt regluverk**, komum framkvæmdum seint af stað



# Samantekt

## Við þurfum aukinn hraða og skilvirkni

### 1. Lóðir

- Auka þarf framboð lóða í úthverfum
- Hátt hlutfall heildarbyggingarkostnaðar

### 2. Skipulag

- Hraða þarf ferlinu
- Veita hönnuðum svigrúm til hagkvæmari lausna

### 3. Hönnun

- Aukum rafræna stjórnsýslu
- Einföldum byggingareftirlit og drögum úr viðvarandi eftirliti
- Miðum umfang eftirlits við fyrirframgefna mælikvarða, t.d. út frá flokkun mannvirkja

### 4. Framkvæmd

- Okkur vantar ekki krana



