

Breytingar á byggingareglugerð með tilliti til lítilla íbúða og smáhýsa

Mannvirkja
stofnun

Björn Karlsson
Mannvirkjastofnun



Yfirlit

1. Bakgrunnur
2. Breytingar 1, 2 og 3
3. Breyting 4
4. Byggingarkostnaður og íbúðarverð
5. Lokaorð



Ný lög um mannvirki og byggingarreglugerð

- Ný lög um mannvirki #160/2010 tóku gildi 1. janúar 2011
- Eftirlitskerfið: Allir aðilar með gæðakerfi, faggiltar skoðunarstofur skoða skv skoðunarhandbókum, gátlistum, öll gögn í miðlægum gagnagrunni, allt ferlið rafrænt
- Febrúar 2012, ný byggingarreglugerð nr. 112/2012 tekur gildi, leyft að nota eldri reglugerð tímabundið
- Í kjölfarið voru gerðar 5 breytingar á jafn mörgum árum, í samráði við hagsmunaaðila, m.a. orkunýtingarkröfur, rýmisstærðir og fleira
- Í marga áratugi var minnst hægt að byggja 36m² íbúð, nú er minnsta stærð um 20 m². Áður var krafan að eldhús væri minnst 7 m², nú er krafan að hægt sé að elda og geyma mat.



Grunnkröfur, íbúðir

- Í öllum vestrænum samfélögum eru gerðar ákveðnar grunnkröfur um íbúðarhúsnæði
- Í íbúðum skal vera hægt að sofa, fara á salerni, elda mat og þrifa sig
- Oft er krafan sett fram sem markmið (í eldhúsi skal vera hægt að koma fyrir ísskáp, eldavél, vaski og sinna matargerð), sjaldnar sem fermetrafjöldi
- Á Norðurlöndum er að auki sett fram krafa um geymslu í (eða tengt) en útfærslan er mismunandi
- Búið er að breyta byggingarreglugerð mikið hvað þetta varðar á undanförunum árum



Efnisyfirlit byggingarreglugerðar

Hluti	Nafn hluta	Hluti	Nafn hluta
1	Almenn ákvæði	9	Varnir gegn eldsvoðum
2	Stjórn mannvirkjamála	10	Hollusta, heilsa og umhverfi
3	Faggilding, eftirlit og úttektir	11	Hljóðvist
4	Hönnuðir, byggingarstjórar og iðnmeistarar	12	Öryggi við notkun
5	Byggingarvörur	13	Orkusparnaður og hitaeinangrun
6	Aðkoma, umferðarleiðir og innri rými mannvirkja	14	Lagnir og tæknibúnaður
7	Útisvæði við mannvirki	15	Mengun frá mannvirkjum...
8	Burðarþol og stöðugleiki	16	Rekstur, viðhald og notkun - handbækur

Breytingar 1, 2 og 3

- **Fyrsta breyting:** tók gildi í desember 2012, kröfur um aukna orkunýtingu dregnar tilbaka, rýmisstærðir gerðar sveigjanlegri
- **Önnur breyting:** tók gildi í apríl 2013, alger endurskoðun 9. hluta um brunavarnir, eftir vinnu með brunahönnuðum, SHS og fleirum
 - Orðin **Meginregla** og **Viðmiðunarregla** koma til sögunnar (í merkingunni markmiðsregla og forskriftarregla)
- **Priðja breyting:** tók gildi í apríl 2013, sveigjanleiki í 6. og 7. hluta aukinn (aðgengi), eftir vinnu með ÖBÍ, AÍ, VFÍ, TFÍ, SI, SÍS

Breyting 4

Einna helst breytingar varðandi

- stjórnarsýslu minniháttar framkvæmda sem undanþegnar eru byggingarleyfi
- aðkomu, umferðarleiðir og innri rými
- Einfaldaðar kröfur um stiga og handrið, lofthæð og birtuskilyrði, bílastæði fyrir fatlaða, sorpgeymslur og –flokkun, loftræsing



4. breyting, framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi

- Rýmkun ákvæða
 - Viðbyggingar, allt að 40 fm
 - Lítil hús á lóð, allt að 40 fm
 - Smáhýsi veitna, allt að 15 fm
 - Tilkynnt um fyrirhugaða framkvæmd
 - Innan deiliskipulags
 - Innan byggingarreits
 - Hönnunargögn
 - Málsmeðferð

4. breyting, rýmisstærðir íbúða

- Kafli 6.7 endurskrifaður
- Felld er út ákvæði um 18 m² lágmarksstærð íbúðarherbergis
- Ákvæði um innréttingar rýma færð í leiðbeiningar
- Felld er út ákvæði um 2,4 m lágmarksbreidd íbúðarherbergis
- Einungis krafa um eldunaraðstöðu, eldhús geti verið sameiginlegt
- Rýmiskröfur geymslu og hjóla- og vagnageymslu felldar niður



Almennt um breytingarnar

- Minniháttar framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi
- Kröfur um lágmarksstærðir rýma í íbúðum felldar brott, í stað þess markmið sem eykur sveigjanleika við gerð íbúðarhúsnæðis.
- lágmarksstærð íbúðar getur nú verið um 20 m², ef geymsla og þvottaaðstaða er í sameign
- Hafinn undirbúningur að breytingum á lögum um mannvirki og skipulagslögum, áhersla verður lögð á einföldun stjórnsýslu



Yfirlit

1. Bakgrunnur
2. Breytingar 1, 2 og 3
3. Breyting 4
4. Byggingarkostnaður og íbúðarverð
5. Lokaorð



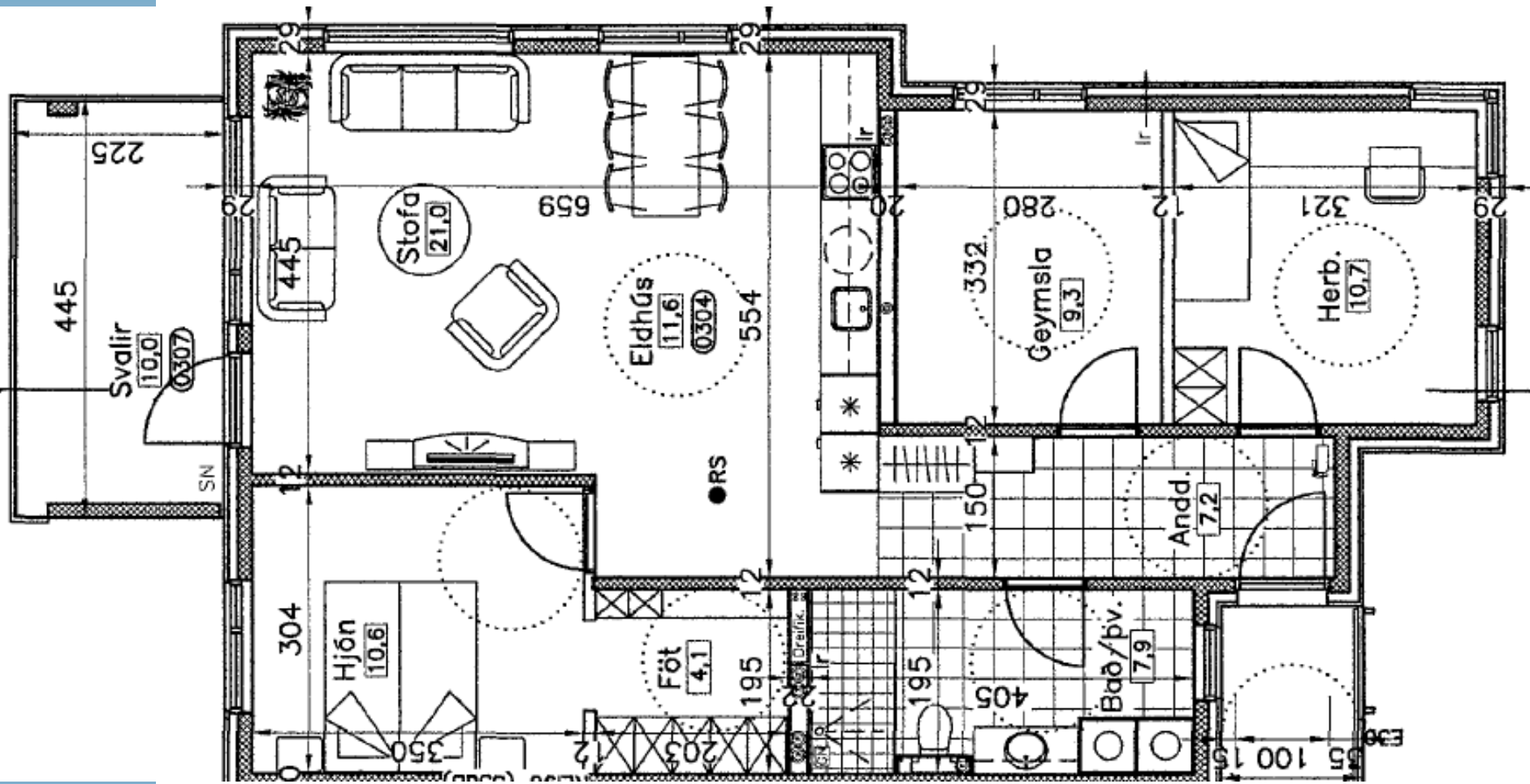
Dæmi um nýbyggt íbúðarhúsnæði

Kjarnagata 33 Akureyri – 101,3m², verð 31.900.000,-

Lyftuhús, einangrað að utan og klætt með málmklæðningu, bílastæði á lóð

Verð per m² kr. 314.000,-





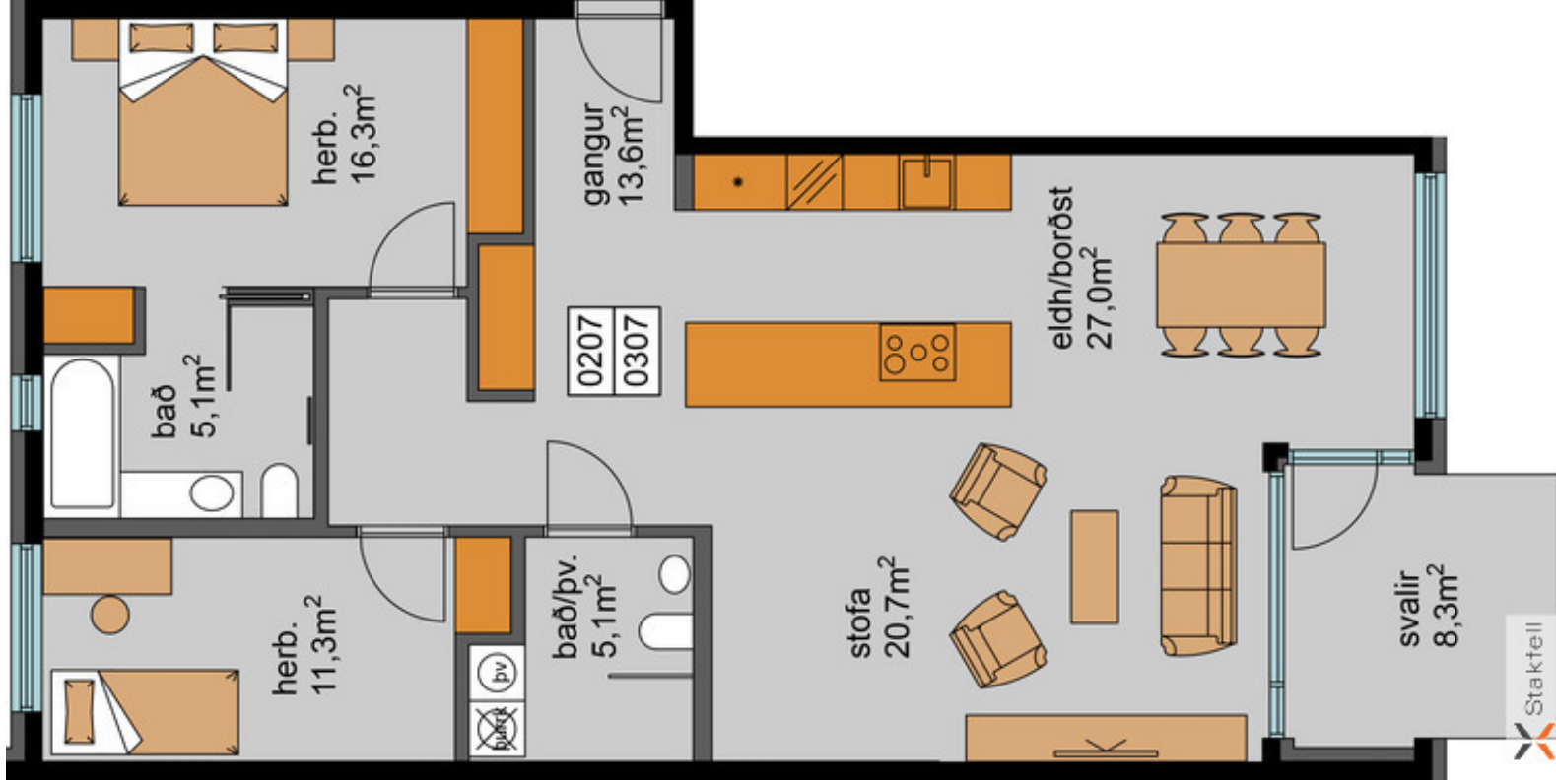
Dæmi um nýbyggt íbúðarhúsnæði

Skógarvegur 12 Reykjavík – 115,2m², verð 64.800.000,-

Lyftuhús, einangrað að utan og klætt með málmklæðningu, bílastæði í bílgeymslu

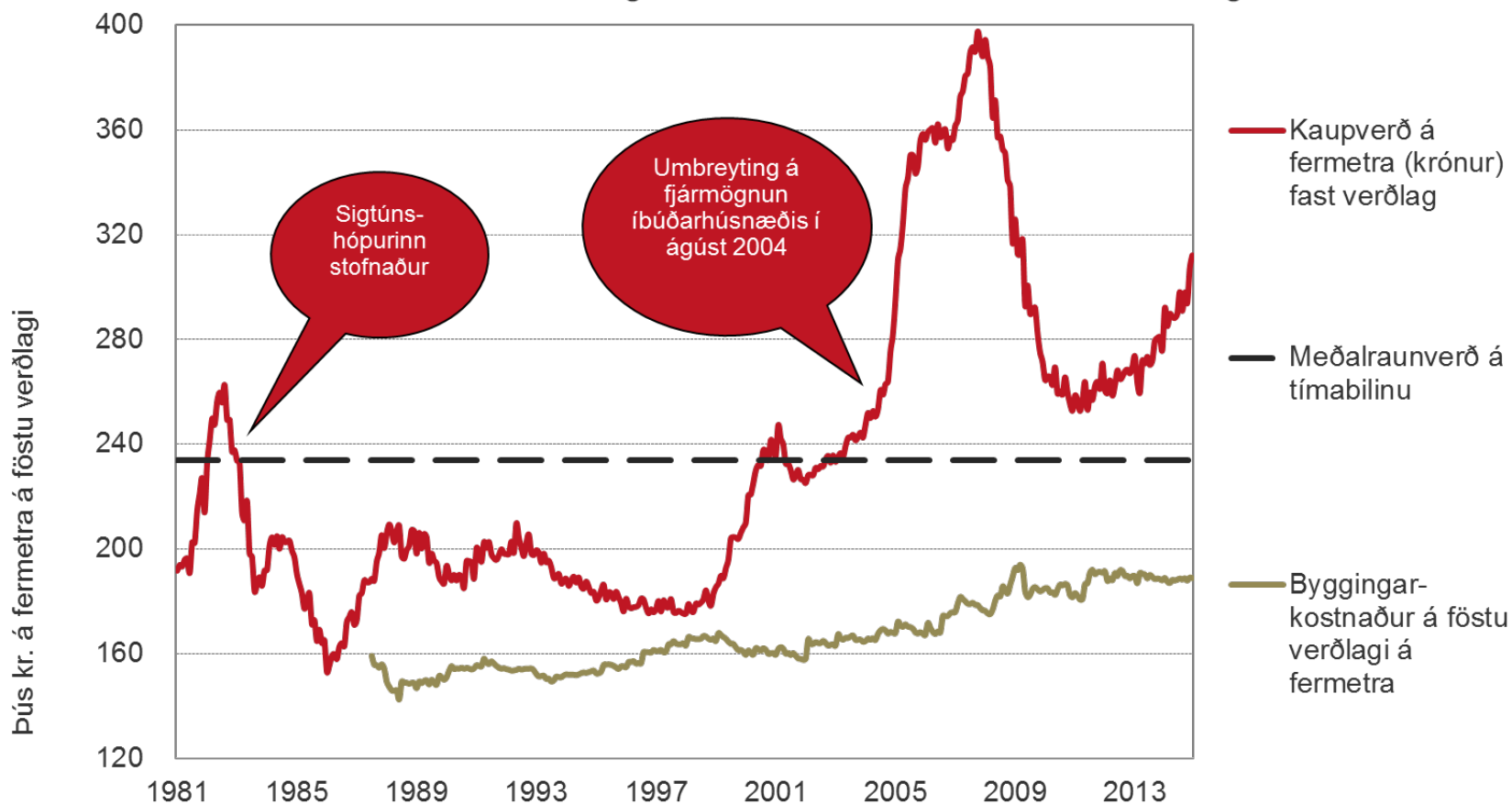
Verð per m² kr. 562.000,-





Tengsl íbúðaverðs og byggingarkostnaðar (mínus lóðaverð)

Íbúðaverð á föstu verðlagi frá 1981 til 2014 m.v. VNV - mánaðargildi



Lokaorð

- Mjög mikilvægt er að sífelld rýna regluverk byggingariðnaðarins með það fyrir augum að einfalda og hagræða, og samtímis standa vörð um gæði og öryggi
- Miklar og góðar breytingar hafa verið gerðar á byggingarreglugerð síðastliðin ár
- Mjög margir aðrir þættir en regluverk byggingariðnaðarins hafa stór áhrif á íbúðarverð og byggingarkostnað
- Þar má til dæmis nefna háa vexti af húsnæðislánnum, lóðaverð, skipulagsskilmála (bílastæði í kjallara) og mjög margt annað

