

Mikil áhrif nýrrar byggingarreglugerðar

Eins og ég sagði í grein í Morgunblaðinu 30 nóv. sl. þá var það ekki á dagskrá okkar hjá Hannarr ehf. að tjá okkur um áhrif nýrrar byggingarreglugerðar á byggingarkostnað, enda væru yfirvöld og hagsmunaaðilar að fara yfir málið. Þar fjallaði ég hins vegar um þau miklu áhrif sem breytingarnar myndu augljóslega hafa á þá sem væri verið að byggja fyrir og á skuldara landsins, vegna tengingar byggingarkostnaðar við skuldir þeirra.

Nú hefur Björn Karlsson, forstjóri Mannvirkjastofnunar, úttalað sig í Mbl. um athugun sem Hannarr ehf. gerði á breytingu á nokkrum þáttum byggingarkostnaðar á ákveðnu húsi, fyrir Samtök iðnaðarins og Búseta og neyðir mig því til að fjalla um málið frá sjónarhóli fyrrnefndu aðilanna á þessum vettvangi. Greinargerð þessa má lesa á heimasíðu þessara aðila.

Björn segir „Áhrifin á byggingarkostnað lítil.“

Björn nefnir í greininni tvö atriði sem dæmi um atriði sem hann er ósammála okkur hjá Hannarr ehf. um að muni hafa áhrif á byggingarkostnaðinn, annars vegar að hæð á bílakjallara þurfi að vera 2,6 m þar sem eru bílastæði fyrir hreyfihamlaða og hins vegar að auka þurfi rými í íbúðum um 4% til að mæta auknum kröfum algildrar hönnunar.

Lágmarkshæð 2,6 m í bílakjallara

Þó að þetta atriði vegi lítið í útreikningi á hækkun kostnaðar þá er ástæðan fyrir því að það er nefnt sú að þetta er fyrirskrifað í leiðbeiningarblaði frá Mannvirkjastofnun, 6.2.6. Bílastæði hreyfihamlaðra, en þar segir m.a.:

„Bílastæði fyrir hreyfihamlaða þarf 2,6 m fría lofthæð, svo stærri bílar og ferðapjónustubílar geti notað þau.“

Í byggingarreglugerð í grein 6.11.5. segir „Hlutfall bílastæða fyrir hreyfihamlaða í bílgeymslum skal vera eins og tilgreint er í 6.2.6. gr.

Bílgeymslur og umferðarleiðir að og frá þeim skulu hannaðar á grundvelli algildrar hönnunar þar sem bygging sem hún tilheyrir fellur undir ákvæði um algilda hönnun.“

Einnig segir í greina 6.2.6. „Ávallt skal gera ráð fyrir bílastæðum sem henta fyrir hreyfihamlaða í sameiginlegum bílgeymslum.“

Rými í íbúðum þarf að auka um 4% vegna algildrar hönnunar

Í samantekt Hannarrs ehf. er reiknað með að auka hefði þurft flöt hússins sem um var að ræða um 3,48% (ekki 4%). Þessi tala er byggð á útreikningi Mannvirkjastofnunar þar sem fram kemur hvaða rými hefði þurft að stækka til að standast byggingarreglugerð 112/2012 og hversu mikið.

Ekki er reiknað með að rýra önnur rými hússins á móti í okkar útreikningum, enda þá verið að draga úr gæðum þeirra rýma. Það er því ekki forsenda í útreikningunum.

„Nefna mætti mörg slík atriði sem ég tel vera misskilning hjá stofnunni“

Við Björn höfum sammælt um að hittast og fara yfir forsendur hvort annars varðandi þau atriði sem fram koma í samantekt Hannarrs ehf., en eins og fram kemur hér erum við á öndverðri skoðun um áhrif fyrrnefndra tveggja þátta. Ekki er ólíklegt að það sama gildi um aðra þætti hennar. Ég ítreka því þá skoðun mína að það væri betra að fara yfir þessi atriði sameiginlega, áður en þeim er vísað í fjölmiðla.

Áhrifin á byggingarkostnaðinn mikil

Hannarr ehf. reiknaði út tólf atriði þar sem kostnaður mun breytast með gildistöku nýrrar byggingarreglugerðar. Þetta eru atriði sem trúlega valda hvað mestum kostnaðarauka við gildistöku reglugerðarinnar, en varlega var farið í mati þessara þátta og byggt á tölum frá opinberum aðilum og forsendum þar sem slíkt lá fyrir. Engu að síður ber að taka fram að breytingarnar sem verða með gildistökunni, eru taldar í tugum eða hundruðum og ekki er fyrirbyggjandi hverjar hækkunirnar muni endanlega verða.

Í greinargerðinni er bent á nokkra slíka þætti sem ekki eru reiknaðir með í mati þessu og einnig hafa komið fram viðbótarupplýsingar t.d. frá Mannvirkjastofnun um að öll hús þurfi að einangra að utan eftir gildistöku reglugerðarinnar. Það atriði og að reikna með lyftu með tilheyrandi lyftuhúsi mun eitt og sér t.d. vega þungt í hækkun á byggingarkostnaði. Þetta á eftir að reikna inn í hækkunina vegna nýju byggingarreglugerðarinnar.

Hækkun byggingarkostnaðar verður því mikil með gildistöku byggingarreglugerðar nr. 112/2012 og mun meiri en nú er búið að reikna út.

Höfundur er framkvæmdastjóri Hannarr ehf.