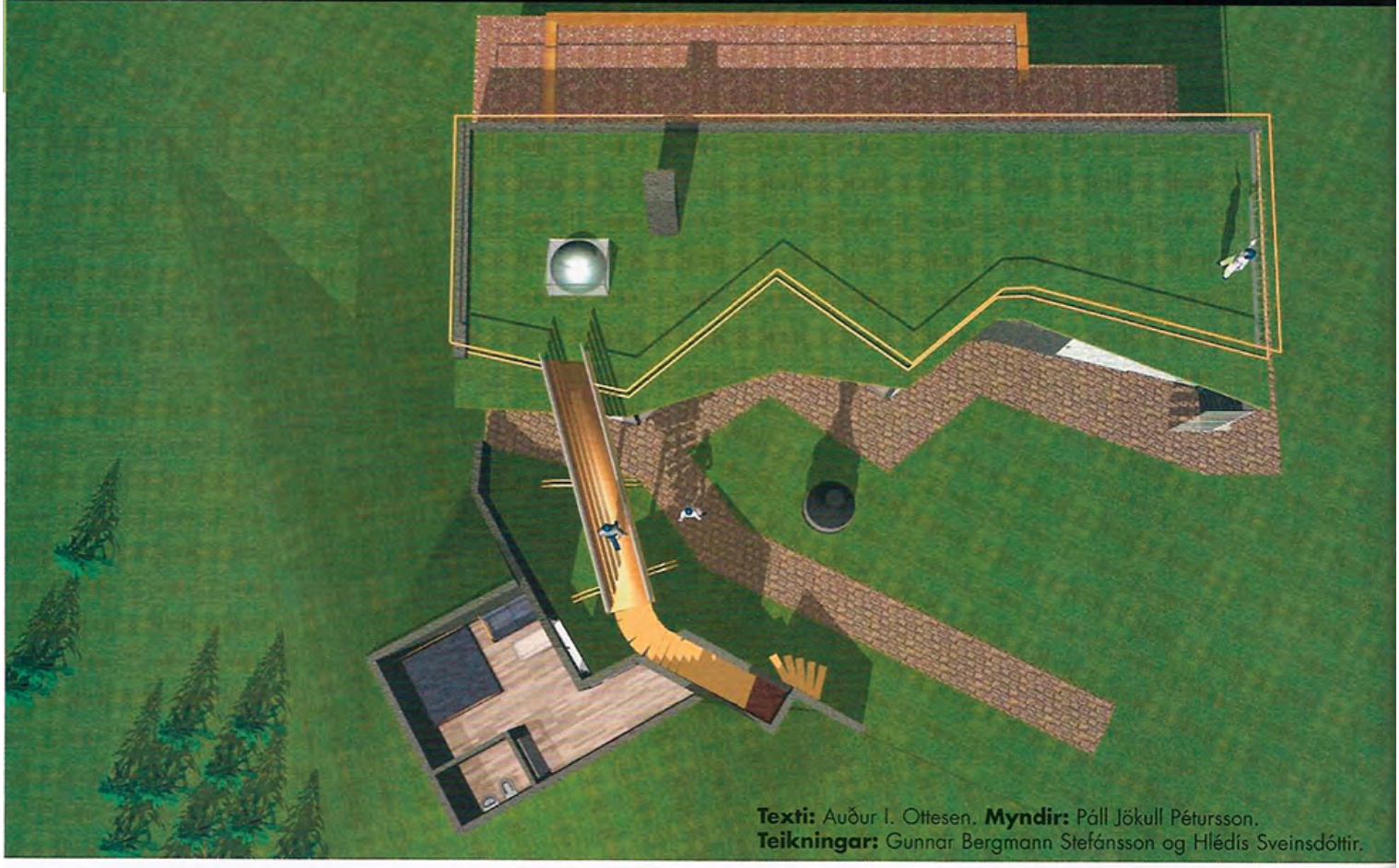
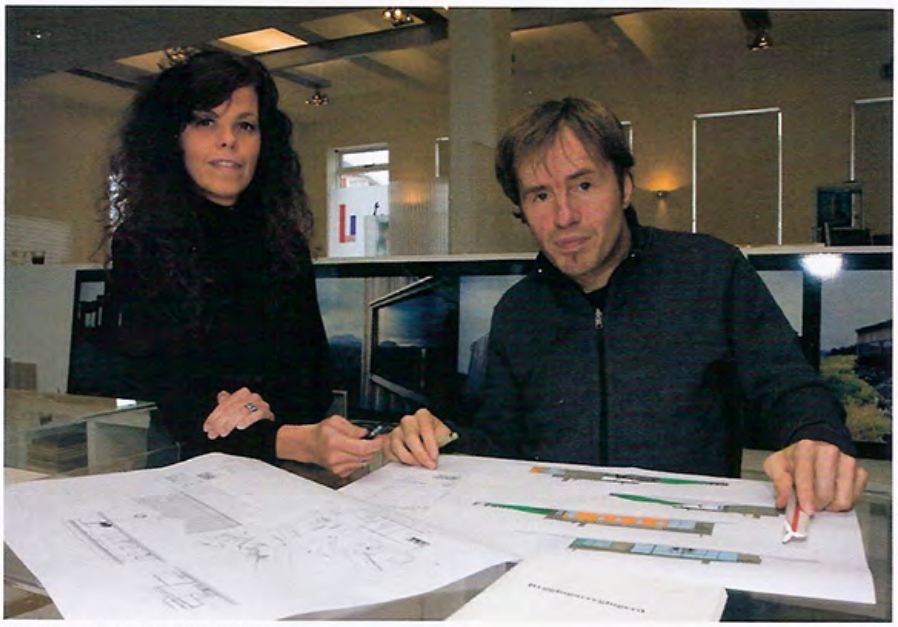
Hönnun og bygging sumarhúss

EON arkitektar - þriðjir hluti



Texti: Auður I. Ottesen. **Myndir:** Páll Jökull Pétursson.
Teikningar: Gunnar Bergmann Stefánsson og Hlédís Sveinsdóttir.

Að undanförnu hafa lesendur Sumarhússins og garðsins fylgst með hönnun frístundahúss í Flóanum en nú er komið að því að sækja um byggingaleyfi fyrir það. Hlédís Sveinsdóttir og Gunnar Bergmann Stefánsson, arkitektar hjá Eon-arkitektum, eru arkitektar hússins og hefur það vakið athygli fyrir nútímalegar útfærslur. Byggingin er felld að náttúrunni í kring og á þaki hennar verður þakgarður með holtagrjóti, trjágróðri og blómplöntum í bland.

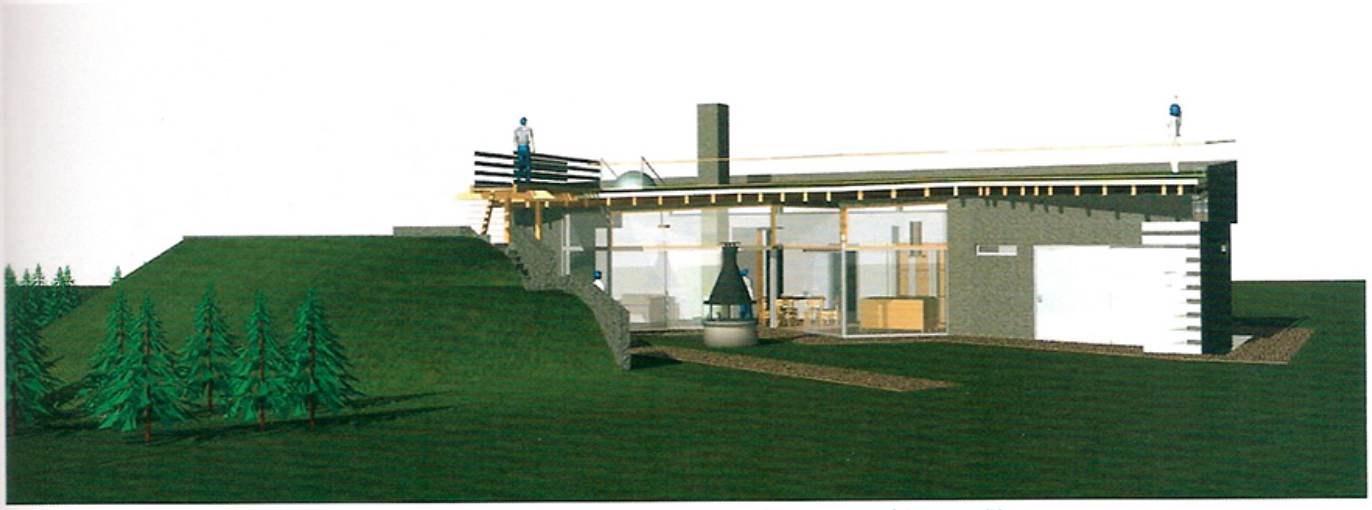


Hlédís og Gunnar að störfum.

Fyrsta stigið í byggingaferli hússins kalla þau Hlédís og Gunnar hönnunarstig og næsta stig er byggingarnefndar/aðaluppdráttarstig, en þá er farið að ræða um leyfi til framkvæmda og byggingu hússins. Á þessu stigi er einnig tímabært að fara að gera frumathuganir á kostnað verksins og skoða verktaka og aðra sem koma að framkvæmdinni. „Reynsla okkar er sú að best er að velja saman eins og hægt er iðnaðarmenn sem hafa unnið saman áður og passa að samskiptin á milli þeirra séu farsæl og opin."

Undirbúningur fyrir umsókn um byggingu

Áður en sótt er um byggingaleyfi og teikningar lagðar fyrir byggingarnefnd, þarf arkitekt að útbúa aðaluppdrætti sem eru raunteikningar af húsinu með öllum þeim byggingatæknilegu upplýsingum og útfærslum sem ákvarða gerð og útlit byggingarinnar. Hönnunarlega er húsið fullmótað. Hlédís og Gunnar segja að samþykki byggingafulltrúa jafngildi byggingaleyfi fyrir tiltekið hús á ákveðnum stað. „Í aðaluppdráttum, sem afhentir eru byggingafulltrúa, eru grunnmyndir, útlitsteikning og sneiðmyndir á skalanum 1:100, þar sem fram koma upplýsingar um uppbygg-



Fyrir framan suðurhliðina verður garður í japönskum stíl og á þakinu er gert ráð fyrir garði og útiverusvæði.

ingu hússins og efnisval, og eru skilgreiningar í texta. Einnig þarf að hafa afstöðumynd hússins á lóðinni, aðkomu að því og hnit á hornum hússins þannig að byggingafulltrúi geti endanlega staðsett það. Skráningartafla fylgir byggingaleyfisumsókn, þar sem allar stærðir nýbyggingar eru skráðar," segir Gunnar. „Skráningartaflan er send rafrænt inn til Fasteignamats ríkisins og þar eru upplýsingar um bygginguna formlega skráðar. „Verði einhverjar breytingar á húsinu eftir að byggingafulltrúi og viðkomandi sveitarfélag hafa samþykkt aðaluppdrætti þarf að leggja breytingarteikningar fyrir byggingafulltrúa. Þegar byggingaleyfi er í höfn er kominn ákveðinn vendipunktur í hönnun hússins og búið er að ákveða helstu stærðir þess. Enn getur samt hönnun innveggja og efnisval breyst, þó með þeim fyrirvara að sé um meira en óverulega breytingu að ræða, sem hefur áhrif á teikningar af húsinu, þarf nýtt samþykki byggingafulltrúa.

Uppdrættir að húsinu lagðir fyrir byggingarnefnd

Auk málsettra teikninga í aðaluppdráttum þarf að vera nákvæm byggingalýsing. Í henni koma fram upplýsingar um byggingakerfi og byggingaefni hússins, t.d. hvort það verður steypt eða úr timbri. Jafnframt upplýsingar um veðurkápu, þakefni, klæðningu, einangrun, einangrunargildi o.fl. „Aðaluppdrættir eru verk arkitekta, þeir skrifa undir teikningarnar og eftir að þær eru samþykktar og stimplaðar af byggingafulltrúa eru arkitektarnir ábyrgir fyrir hönnun hússins," segir Gunnar og bætir við að verki arkitektanna sé þó langt frá því lokið þá. „Arkitekt/aðalhönnuður sendir aðaluppdrætti inn til byggingafulltrúa til yfirferðar. Ef fulltrúi er með athugasemdir vegna skila á uppdráttunum er oft haft samband við arkitektana beint og óformlega farið yfir málið. Þá eru uppdrættir lagðir fyrir byggingarnefndarfund. Nefndin samþykkir byggingaleyfið eða hafnar því. Séu uppdrættir samþykktir er erindið talið formlega samþykkt, en sé um að ræða byggingaleyfisumsókn í dreifbýli er endapunkturinn undirritun sveitarstjórnar eftir niðurstöðu byggingarnefndar. Þar með eru teikningarnar samþykktar og staðfestar," segir Hlédís og bætir við að þetta ferli taki að minnsta kosti um mánaðartíma.

Verkfræðingar reikna burðarþolið

Forsendur framkvæmdaleyfis eru þær að búið sé að senda inn til byggingafulltrúa og samþykkja aðaluppdrætti arkitekta, svo og burðarþols- og heimtaugateikningar verkfræðinga.

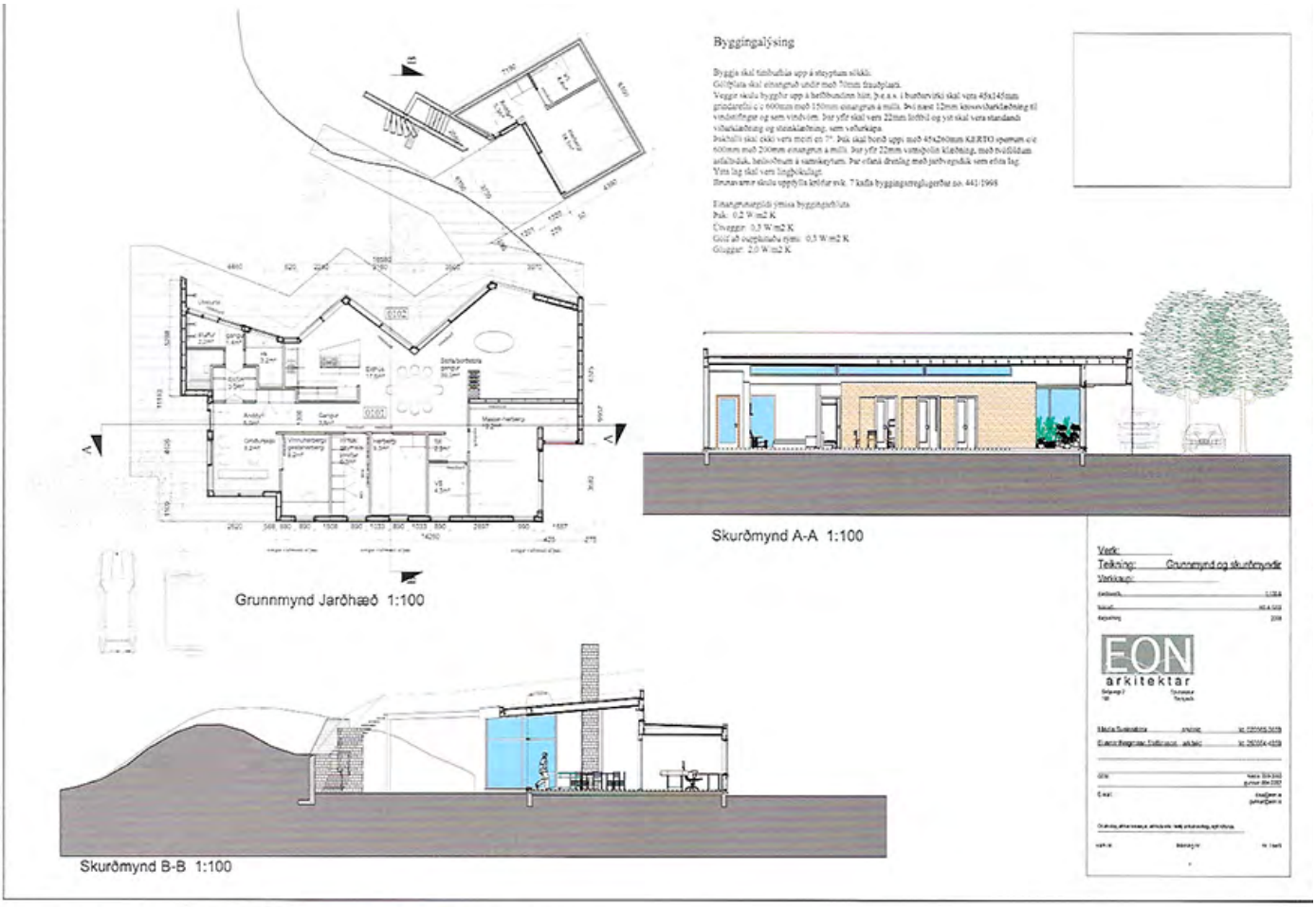
Á meðan aðaluppdrættirnir eru unnir segja Hlédís og Gunnar að mikilvægt sé að samhliða séu unnar forsendur og teikningar af burðarþoli byggingarinnar því að við burðarþolshönnun geta komið fram breytingar sem þarf að taka tillit til við fullnaðarhönnun. „Það gæti til að mynda verið breyting á þakvirki, t.d. ef þörf er á súlum eða stýfingum, meiri en arkitekt hefur gert ráð fyrir, til styrkingar fyrir efri hæð eða undir þak," segir Hlédís. Framkvæmdaleyfi, og þar með upphaf framkvæmda, er háð innlögn verkfræðinga á sökkulteikningum og heimtaugateikningum til byggingafulltrúa. Sumir byggingafulltrúar fara þó fram á að allar teikningar burðarþolsverkfræðings og lagahönnuða liggi fyrir áður en framkvæmd er hafin.

Við frávik frá settum skilmálum þarf grenndarkynningu

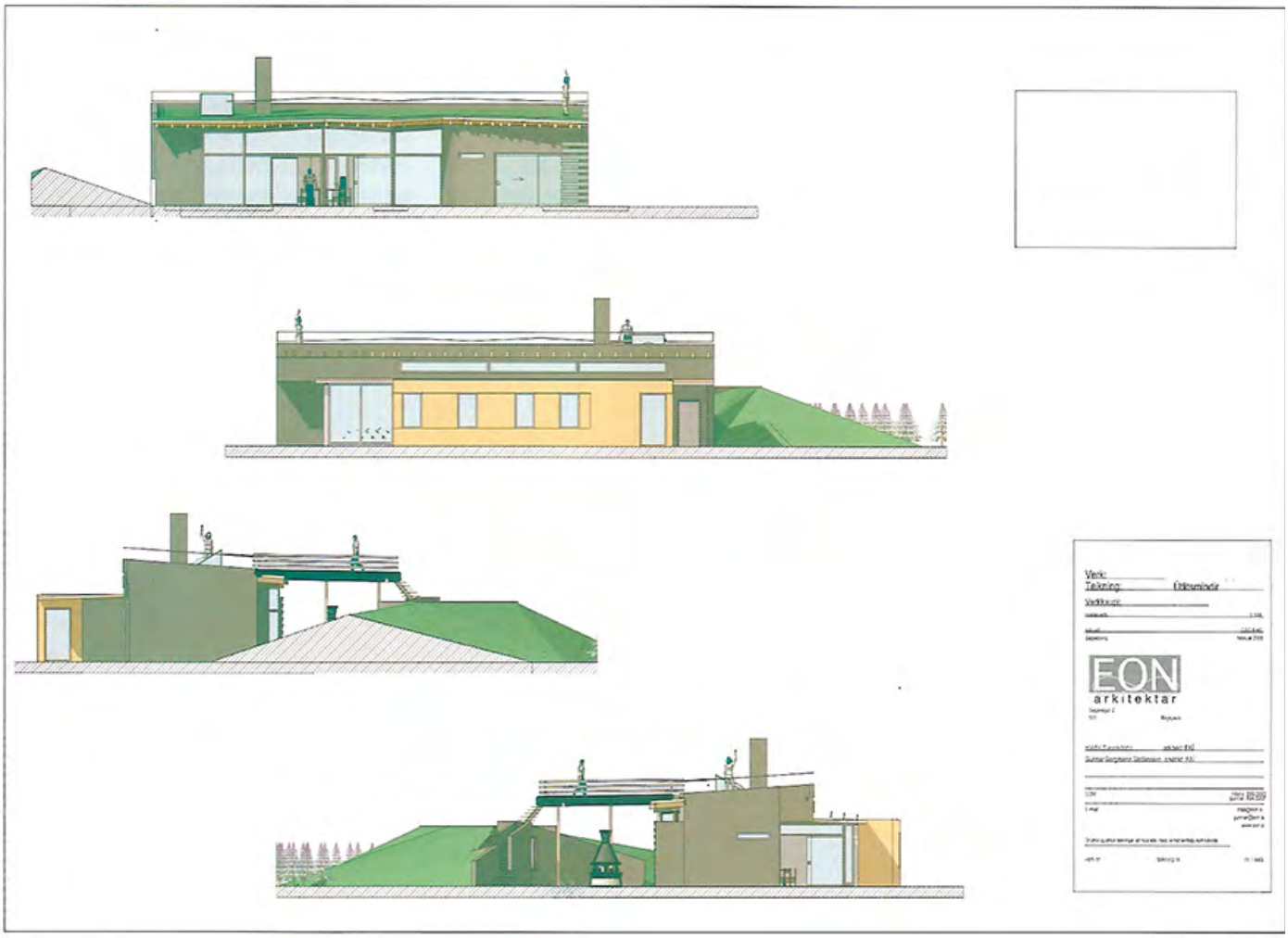
Við samþykkt aðaluppdrátta arkitekta er komið ytra útlit hússins og gróft skipulag á innra rými, en efnisval innanhúss, innréttingar og önnur innanhússhönnun er þá eftir. Gunnar og Hlédís segja mikilvægt að verkkaupi geri sér grein fyrir því að ef farið er út fyrir þá skilmála sem settir eru á svæðið þar sem húsið á að rísa, er skylt að fara með þær breytingar í grenndarkynningu áður en aðaluppdrættir eru samþykktir.

Frávik frá skilmálum er í höndum skipulagsyfirvalda og er því lengra ferli en það sem snýr að byggingafulltrúa. „Vegna þessa er best að vanda strax vel til allra þátta í ferlinu svo að til þess þurfi ekki að koma. Að öðru leyti hafa nágrannar ekkert með útlit byggingarinnar að segja því þeir hafa sömu réttindi. Búast má við í þeim tilfellum, þar sem breyta á skilmálum viðkom-

Norð-austur horn hússins, en þar er inngangur og svefnálma.



Teikningar sem lagðar eru fyrir byggingarnefnd til samþykktar.



Vel þarf að vanda til verka við gerð umsókna um byggingaleyfi, því að kröfur byggingafulltrúa hafa aukist til muna á undanförnum árum.

andi svæðis, að gefa þurfi sex mánuði í skipulags- og grenndarferli til þess að fá slíkar breytingar samþykktar."

Sækja þarf um leyfi fyrir smáhýsi og gróðurhúsi

Ef ætlunin er að reisa gesta-, gróður- eða garðhús á sumarhúsalóð, þarf einnig að leggja fyrir byggingafulltrúa teikningar og umsókn vegna þeirra bygginga. „Best er að sækja um leyfi fyrir aðrar byggingar um leið og teikningar af húsinu eru lagðar fram. Staðsetningu gróðurhúss og kofa þarf að merkja inn á yfirlitsteikninguna og verður hún að vera í samræmi við staðsetningu hússins, virka vel fyrir eigendurna og vera í samræmi við heildarútlit lóðarinnar."

Auknar kröfur, vandaðri vinnubrögð

Hlédís og Gunnar segja að vel þurfi að vanda til allra verka því um leið og búið er að skrifa undir uppdrættina eru þeir orðnir opinbert og lögformlegt plagg. „Kröfurnar hafa aukist mjög mikið á undanförnum árum og ferlið er orðið mun formlegra en það var. Nú þurfum við að skila inn enn nákvæmari og ítarlegri gögnum en áður. Ef til að mynda lóð er ranglega hnitsett á uppdrætti, getur komið til lóðadeilna í framtíðinni," segir Gunnar og heldur áfram: „Byggingafulltrúar hafa orðið þess varir að málsóknum vegna slíkra mála hefur fjölgað. Þeir gera því auknar kröfur vegna þeirra gagna sem skilað er inn. Áður fyrr var ekki óalgengt að byrjað væri að byggja húsið áður en teikningarnar voru fullkláraðar og svo var einhverju breytt sem hafði veruleg áhrif á útlit hússins, t.d. þakinu eða hæð hússins. Við verðum enn vör við að menn haldi að það skipti ekki máli þótt ekki sé farið alveg eftir reglunum, en svo er ekki. Nú til dags er tekið harðar á svona málum en áður og fólk getur ekki hafið framkvæmdir fyrr en viðeigandi teikningar og gögn liggja fyrir og yfirvöld hafa samþykkt þau." Eignin er skráð hjá Fasteignamati ríkisins og er fasteigna- og brunabótamat gert samkvæmt skráningu þar. Gunnar segir að tölvutæknin hafi síðustu ár létt samstarf og eftirfylgni fasteignamatsins, en arkitektar senda allar upplýsingar um nýbyggingar á tölvutæku formi til Fasteignamats sem skráir fasteigna- og brunabótaupplýsingar úr þeim grunni. Sömu upplýsingar eru einnig notaðar í gagnabanka sýslumanns.

Gott aðhald og eftirlit á byggingastað borgar sig margfalt

„Við segjum fólki yfirleitt í byrjun framkvæmdaferlis, sérstaklega þeim sem ekki hafa reynslu af byggingabransanum, að nauðsynlegt sé að ráða í verkið eftirlitsaðila sem er fulltrúi verkkaupa gagnvart verktökunum. Sú þóknun sem greidd er til eftirlitsmanns fæst yfirleitt margfalt til baka þar sem hann fylgir eftir heildarframkvæmdinni og verktökunum og greiðir úr ófyrirséðum vandamálum, sem oftar en ekki koma upp í hverju verki,„ segir Gunnar og Hlédís bætir við: „Eftirlitsmaður er einnig tengiliður á milli eiganda, verktaka, hönnuða og annarra sem að verkinu koma - hann heldur utan um verkið með hagsmuni verkkaupa í huga."

Ef eigendur fylgja framvindu byggingarinnar sjálfir eftir þurfa þeir að setja sig mjög vel inn í framkvæmdina og fylgjast vel með störfum allra þeirra sem að málinu koma.

Hvar fær húsbyggjandi eftirlitsmann?

„Verkfræðingar taka að sér eftirlit. Í okkar verkum höfum við fengið eftirlitsmann frá verkfræðistofu eða byggingatæknifræðing - hlutlausan aðila sem þekkir vel til allra mála varðandi byggingu húsa, og getur brugðist fljótt og rétt við öllu því sem getur komið upp á. Það má alltaf búast við því á verktímanum að upp komi vandamál sem þarf að leysa á byggingastað, til að mynda einhver óvissuatriði sem ekki er gerð grein fyrir í teikningum. Eftirlitsmaðurinn leysir úr slíkum málum," segir Hlédís.

Byggjendur þurfa að vera viðbúnir óvæntum uppákomum

Hlédís og Gunnar segja að í heildarferlinu, frá upphafi hönnunar og þar til húsið er fullbúið, megi alltaf búast við að upp komi óvænt atvik sem ekki er hægt að sjá fyrir. Þar má nefna athugasemdir nágranna eða utanaðkomandi náttúrulegar tafir, svo sem jarðskjálfta, ofsaveður eða flóð. „Við hvetjum fólk til að líta á allt ferlið sem reynslu og lærdóm, sem og að passa sig á að láta óvæntar uppákomur ekki koma sér úr jafnvægi. Hönnunarstigið er skemmtilegasta stigið og gegnsætt, en þegar komið er á framkvæmdastigið verða málin flóknari. Menn þurfa að vera viðbúnir óvæntum uppákomum. Fólk gengur oft í gegnum miklar tilfinningasveiflur við byggingu húss, til að mynda finnst því húsið alltof lítið þegar búið er að steypa grunninn, og jafnvel alltof stórt eftir að búið er að reisa útveggina - áður en þakið er komið á. Mjög oft koma upp mál vegna ófyrirséðra kostnaðarþátta sem mikilvægt er að fá niðurstöður/útskýringar á. Reynsla okkar er samt sú að þegar húsið er risið og margra mánaða og stundum erfitt ferli er að baki, eru verkkaupar oftast afar ánægðir," segir Gunnar.

Ef eigendur fylgja framvindu byggingarinnar sjálfir eftir þurfa þeir að setja sig mjög vel inn í framkvæmdina og fylgjast vel með störfum allra þeirra sem að málinu koma.