



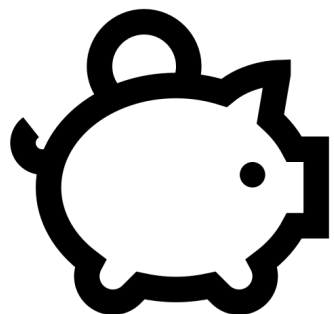
Vandamál og lausnir - Sjónarhorn framkvæmdaraðila

Guðrún Ingvarsdóttir

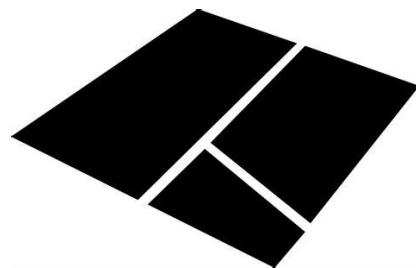
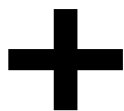
Forstjóri Framkvæmdasýslu ríkisins



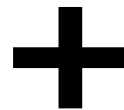
Framkvæmdaraðili - ferlið frá þörf að fullgerðu mannvirki



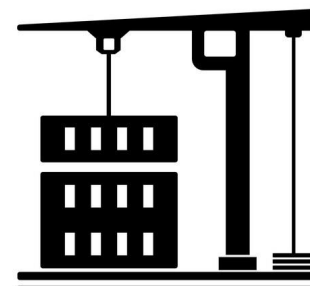
Fjármagn



Lóð

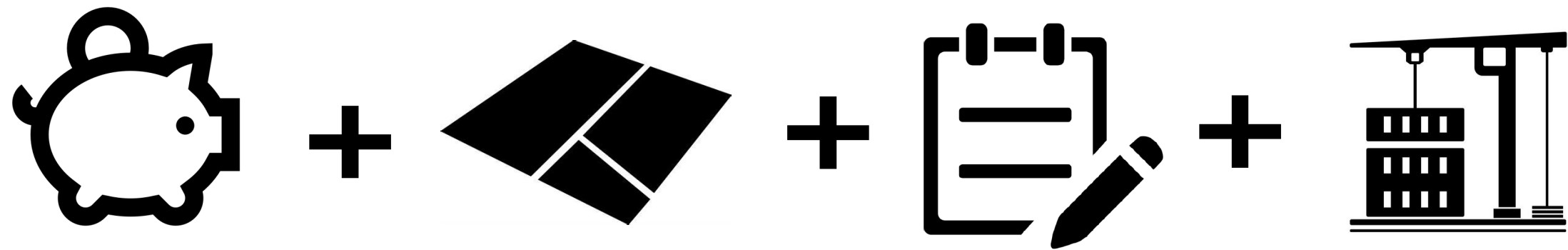


Hönnun og leyfi



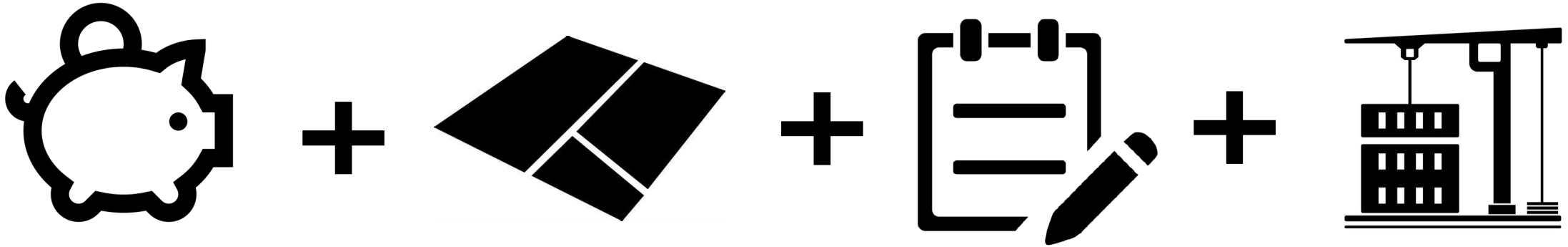
Framkvæmd

1990



Verktaki

2018 – fleiri leikendur



Verktaki
Þróunarfélag
Fasteignafélag
Fjárfestir

Verktakar

Óvísindaleg könnun í síðustu viku



Verktakar

Þróunar- & fasteignafélög

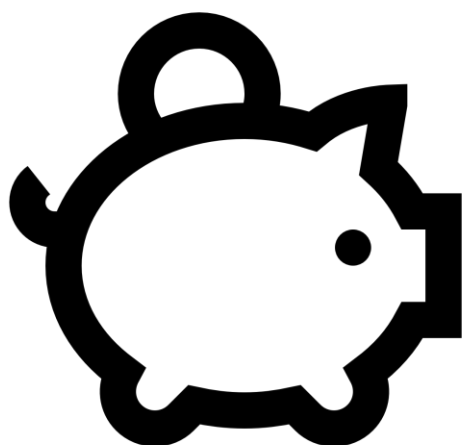
Profit & Non-profit

Rótgrónir og nýjir

Stærri og smærri

Áskoranir og tækifæri ?

Fjármögnun



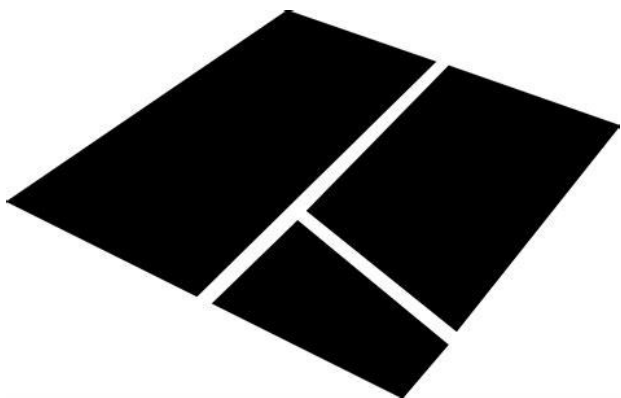
Áskoranir

- „Framkvæmdafjármögnun gríðarlega kostnaðarsöm“
- „Bankar mjög varfærnir – jafnvel gagnvart rótgrónum aðilum“
- „Lítill munur gerður á lukkuriddurum og reyndum aðilum“
- „Algenzt 70% banki og fjárfestar 30% með háum vöxtum og hlut í hagnaði“
- „Byggingaraðili eins og leiguliði“

Tækifæri

- Sérstækar fjármögnunarleiðir sem nýtist markaðnum vegna „ódýrra íbúða“ lágtekjuhópa og yngra fólks

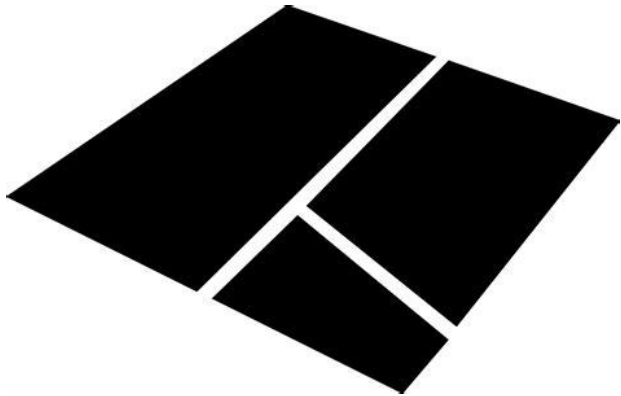
Lóð



Áskoranir

- Skortur á byggingarlóðum – þvert á sveitarfélög –“eins og lóðaúthlutanir til verktaka séu búnar að vera“
- Lóðaverð og tengd gjaldtaka allt of há ---> „bítur í skottið á sér“ ----> dýrar íbúðir
- Úthlutaðar lóðir ----> Skipulagsskilmálar skilgreina „dýra íbúð“
- Lóðin keypt á markaði ---> flókið og langdregið ferli skipulags – ákvarðanafælni skipulagsyfirvalda

Lóð



Tækifæri

- Markvissari lóðastefna þvert á sveitarfélög höfuðborgarsvæðisins vegna tekjulægri hópa – eitt svæði
- Aukin kostnaðarrýni á stigi deiliskipulags – hægt að skipuleggja aðlaðandi þéttingarlóðir án íþyngjandi krafna

Hönnun og leyfi



Áskoranir

- „Skipulagsmál mjög þung í vöfum og gríðarlega kostnaðarsöm“
- „Þeir einu sem hagnast á þessari þróun eru lögfræðingarnir – og klárlega ekki kaupendur“
- Miklar fagurfræðilegar og tæknilegar skoðanir hjá sveitarfélagi á skipulagsstigi
- Ákvarðanafælni í stjórnsýslunni – „framkvæmdaraðili eins og ping-pong milli embættismanna“

Hönnun og leyfi



Áskoranir

- Mikið rætt um að minnka flækjustig v. byggingarleyfa en sífellt bætt við kröfum um skil á gögnum, skýrslum og útreikningum
- Lengist ár frá ári – nú algengt 6-12 mánuðir fyrir einfalt og hefðbundið erindi
- Alltof fáir að fara yfir teikningar og ferli óljós – athugasemdir eftir hentistefnu – bætist sífellt við í hverri lotu

Hönnun og leyfi



Áskoranir

- Afgreiðsla eignaskiptasamninga hjá byggingafulltrúum og sýslumanni tímafrek og ómarkviss
- Ýmis nýleg ákvæði í bygg.reglugerð íþyngjandi – einkum hljóðvist, brunamál, aðgengismál – fleiri miljónir per íbúð
- Gera reglug. meira markmiðsdrifna - enn er allt of mikið um forskriftir

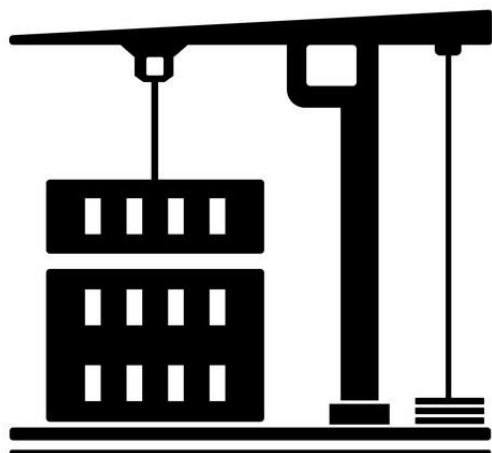
Hönnun og leyfi



Tækifæri

- Meiri rafræn samskipti í samskiptum við opinbera aðila og straumlínulögun ferla
- Mannvirkjastofnun hafi úrskurðavald þegar til ágreinings kemur
- Fá inn fleiri staðlaðar lausnir - óþarfi að teikna allt í hvert einasta skipti
- Undanþáguákvæði fyrir tilraunaverkefni ----> þekktar erlendar aðferðir stoppa vegna regluverksins þrátt fyrir vilja yfirvalda - af hverju finna upp hjólið ?

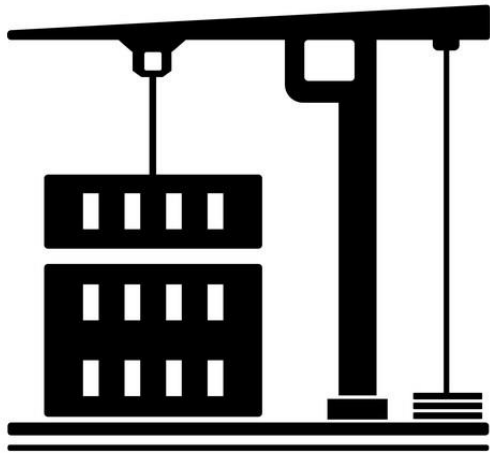
Framkvæmd



Áskoranir

- Gríðarlegt högg á byggingariðnaðinn eftir hrun – fyrirtækin enn að vinna úr því
- Afkastagetan fer að nálgast eðlilegt ástand en geirinn enn mjög viðkvæmur
- Markaður verktaka mjög sveiflukenndur og sumir verkkaupar svikulir og greiða ekki reikningar
- Verkkaupar vanmeta undirbúning og aðstöðusköpun stórlega
- Lokauppgjör við verkkaupa dragast í mánuði og jafnvel ár – mjög erfitt fyrir fyrirtækin

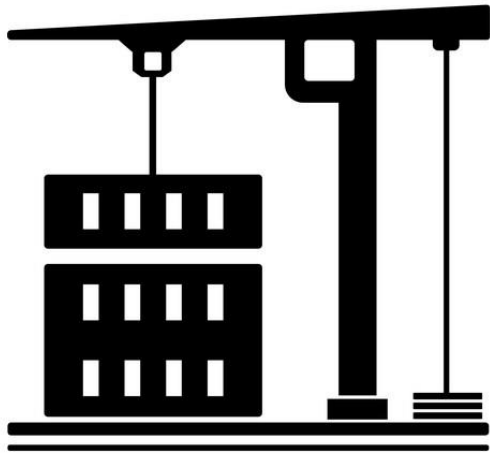
Framkvæmd



Áskoranir

- Breytt umhverfi – þétting byggðar: nálægð við íbúa, plássleysi, þröng aðkoma – erum að læra
- Þungir ferlar v. t.d. kranastaðsetninga, vinnubúða, aðkomu o.fl. - erindum oft fyrst svarað eftir fleiri ítrekanir
- Vantar meiri sveigjanleika og stuðning frá sveitarfélögum
- Verktakar finna fyrir vantrausti frá opinberum aðilum sem hefur áhrif á samskipti og skilvirkni

Framkvæmd



Tækifæri

- Aukið backup frá sveitarfélaga vegna þéttingarreita
- Fastan þjónustufulltrúa verkefnis hjá sveitarfélagi – „single point of contact“ – leiðsögumaður
- Verktakar safni stigum hjá sveitarfélagi eftir útkomu fyrri verkefna og almennrar stöðu – „svörtu sauðirnir“ séu í gjörgæslu en þeir sem standa sig vel njóti meira trausts og sjálfræðis
- Auka stöðluð viðmið v. byggingalausna – t.d. verklýsinga/deila-banka markaðarins ----> auðveldari úttektir og aukin gæði/neytendavernd

Topp fimm verkefnin til að ráðast í !



1. Þörf skilgreindari og sýnilegri ---> stjórnvöld vinni stefnumiðað í stað þess að slökkva elda
2. Stefnumiðaðri lóðastefna þsveitarfélaga
3. Skilvirni og stuðnigur frá sveitarfélagi í ferlinu – lágmarka dauðan tíma
4. Staðlaðar lausnir – gæði + hagkvæmni
5. Samlegð með regluverki nágrannalanda ---> stærðarhagkvæmni

Búið að tala endalaust – breytist nokkuð ?

Reglurnar verði líkari reglum á Norðurlöndum

Sighvatur skrifar 4. júní 2018 08:00

Líkar þetta 118



Stefnt er að því að gera Norðurlöndin að samþættasta byggingamarkaði heims. Markmiðið er að lækka byggingarkostnað og auðvelda fyrirtækjum að starfa á milli Norðurlandanna.

VISIR/ERNIR

„Norðurlöndin eiga að verða samþættasti byggingamarkaður í heimi“, segir í yfirlýsingu norrænna ráðherra sem fara með málefni byggingariðnaðarins. Lagt er til að byggingarreglugerðir og staðlar landanna verði samræmd enn frekar frá því sem nú er.

Skoða regluverkið í ferðapjónustu og byggingum

27.08.2018 - 17:45 Innlent - Stjórnýsila - Stjórnsmál

f t g e



Mynd: Eggert Þór Jónsson - RÚV

Á næstu misserum munu íslensk stjórnvöld í samstarfi við Efnahags- og framfarastofnunina OECD gera samkeppnismat á tilteknum sviðum atvinnulífsins. Það er ferðapjónusta og byggingarinaði. Tilgangurinn er að greina gildandi regluhverfi með tilliti til þess hvort í þeim reglum sem atvinnulífinu er gert að starfa eftir felist samkeppnishindranir eða óþarfa reglubyrð sem ryðja megi úr vegi.

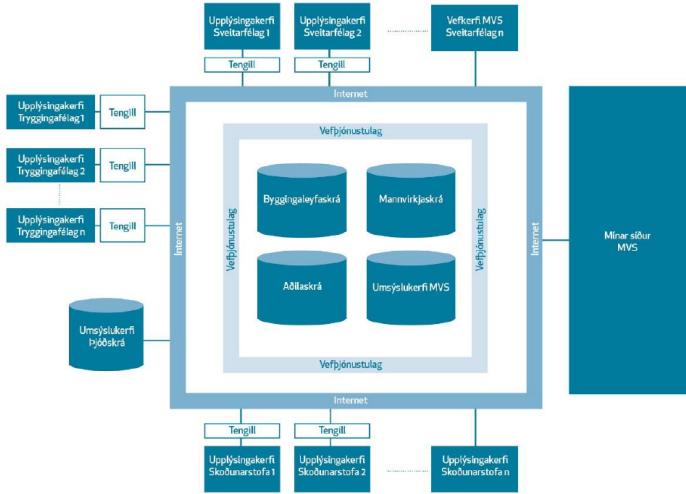
JÓN HÁKON HALDÓRSSON

Fréttastofa RÚV

Senda skilaboð

Hlusta

RAFRÆN BYGGINGARGÁTT



17. september 2018 / Forsætisráðuneytið, Velferðarráðuneytið, Umhverfis- og auðlindaráðuneytið

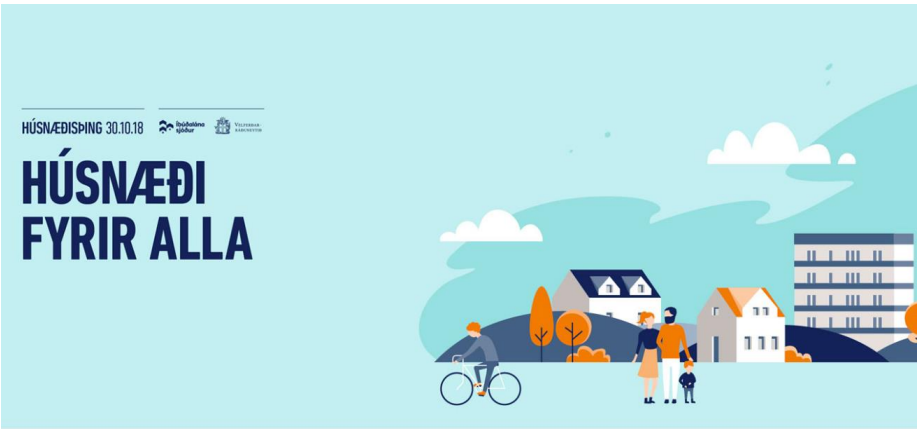
Breytingar á Stjórnarráði Íslands



Velferðarráðuneytið

Velferðarráðuneytið Skógarhlíð

Velferðarráðuneytinu verður skipt upp í heilbrigðisráðuneyti og félagsmálaráðuneyti, jafnréttismál færast á ábyrgð forsætisráðuneytis og málefni mannvirkja færast úr umhverfisráðuneyti í félagsmálaráðuneyti. Markmiðið með þessum breytingum er að skýra verkaskiptingu, skerpa pólitíska forystu og skapa aukin sóknarfæri í málaflokkum sem ríkisstjórnin hefur í forgangi. Tíllaga til þingsályktunar þessa efnis hefur verið samþykkt í ríkisstjórn og verður nú lögð fyrir Alþingi.



Tækifærin eru til staðar – grípum þau !

