



6.7.1. gr. byggingarreglugerðar, nr. 112/2012, síðari breytingar reglugerðar nr. 1173/2012, 350/2013, 280/2014, 360/2016, 666/2016 og 722/2017

Lög um mannvirki, nr. 160/2010

Almennar kröfur til íbúða

Í grein 6.7.1 í byggingarreglugerð segir:

„Hver einstök íbúð skal sérstaklega afmörkuð með gólfi, lofti og veggjum ásamt hurðum og gluggum, sem hver um sig uppfyllir ákvæði reglugerðar þessarar um hljóðvist, loftræsingu, eldvarnir og varmaeinangrun.

Íbúð skal hafa að lágmarki eitt íbúðarherbergi, eldunaraðstöðu og baðherbergi. Öll slík rými innan íbúðar skulu tengd innbyrðis og ekki skal þurfa að fara um sameign á milli rýmanna. Íbúð skal tilheyra geymslurými og þvottaaðstaða í séreign eða sameign. Íbúð í fjölbýlishúsi skal fylgja geymsla fyrir barnavagna og hjól, sameiginleg eða í séreign.

Öll rými íbúða, sbr. 2. mgr., skulu vera nægjanlega stór þannig að þar rúmist innréttingar af þeim gerðum sem henta stærð íbúða. Hönnuður skal rökstyðja skriflega að rýmið sé fullnægjandi að stærð miðað við áætlaðan fjölda íbúa.

Í baðherbergjum skulu vera salerni, baðaðstaða og handlaug. Hreinlætistækjum má koma fyrir í fleiri en einu herbergi og skal þá handlaug vera í þeim herbergjum þar sem eru salerni. Aðkoma að snyrtingu eða baðherbergi íbúðar skal ekki vera frá svefnherbergi, nema annað baðherbergi eða snyrting sé í íbúðinni. Aðkoma að öðrum rýmum íbúðar skal ekki vera um baðherbergi eða snyrtingu, nema aðkoma að þvottaherbergi/-aðstöðu.

Anddyri skal vera í íbúðum. Heimilt er að sleppa anddyri ef hönnuður sýnir fram á að kröfur um hljóðvist, loftræsingu og eldvarnir séu uppfylltar og að öryggi vegna vindálags sé tryggt.

Í hverju íbúðarherbergi skal vera opnanlegur gluggi. Svefnherbergi íbúðar skulu ekki vera hvert inn af öðru og er óheimilt að hafa einu aðkomuna að öðrum íbúðarherbergjum í gegnum svefnherbergi.

Sérgeymslur skulu ekki vera sameiginlegar þvottaherbergjum/-aðstöðu íbúða. Sameiginleg geymsla má vera í tvennu lagi og aðgengi um sameign allra eða utan frá. Aðgengi að geymslu fyrir barnavagna um sameiginlega bílgeymslu er óheimilt. Aðgengi að reiðhjólageymslu um sameiginlega bílgeymslu er heimilt ef umferðarleið að reiðhjólageymslu er aðskilin umferðarleiðum ökutækja.

Óheimilt er að hafa sjálfstæða íbúð í þakrými þar sem eingöngu eru þakgluggar.

Í nýbyggingum og við endurbyggingu skal gert ráð fyrir aðstöðu, frágangi og búnaði vegna móttöku rafrænna upplýsinga.



Leiðbeiningar

Í hverri íbúð skulu vera reykskynjari og slökkvitæki.

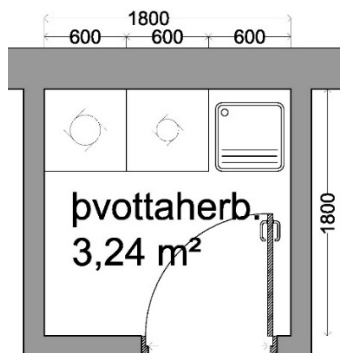
Mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.“

Leiðbeiningar

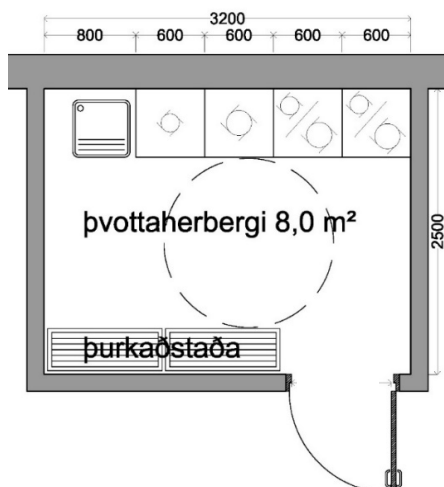
1 Í 2. mgr. 6.7.1 gr. segir: „...Íbúð skal tilheyra geymslurými og þvottaaðstaða í séreign eða sameign....“

Geymslurými skal rúma það sem nauðsynlegt þykir fyrir þann fjölda íbúa sem reiknað er með að búi í íbúðinni. Geymslurými getur verið sérherbergi og/eða skápar til dæmis í fullri hæð eða undir súð/stiga. Hönnuður skal gera grein fyrir lausn sinni á geymslurými.

Þvottaaðstaða er í sér- eða sameign. Hún getur verið í sérherbergi, inni á baðherbergi eða inni í eldhúsi. Þvottaaðstaða íbúðar skal uppfylla kröfur til votrýma og skal loftræst samkvæmt ákvæðum 10.2 kafla. Ef bað og þvottaaðstaða eru sameinuð skal uppfylla heildarloftræsikröfur beggja rýma. Í sameiginlegum þvottahúsum skal gera grein fyrir því hvort reiknað sé með að vélakostur sé sameiginlegur eða ekki. Dæmi um þvottaaðstöðu eru sýnd á myndum 1, 2 og 17.



Mynd 1. Dæmi um þvottaherbergi. Öll mál í mm.



Mynd 2. Dæmi um sameiginlegt þvottaherbergi fyrir 3 íbúðir þar af 1 fyrir hreyfihamlaða. Öll mál í mm.



- 2** Í 2. mgr. 6.7.1 gr. segir: „...Íbúð í fjölbýlishúsi skal fylgja geymsla fyrir barnavagna og hjól, sameiginleg eða í séreign.“

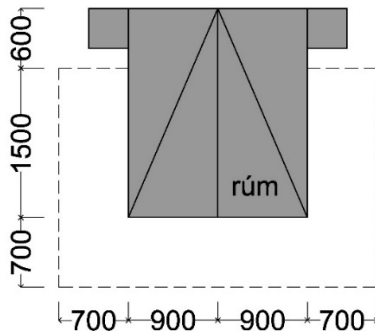
Hönnuður skal gera grein fyrir stærð geymsla fyrir barnavagna og hjól miðað við áætlaðan íbúafjölda hvort sem þær eru í sér- eða sameign.

- 3** Í 3. mgr. 6.7.1 gr. segir: „Öll rými íbúða, sbr. 2. mgr., skulu vera nægjanlega stór þannig að þar rúmist innréttingar af þeim gerðum sem henta stærð íbúða. Hönnuður skal rökstyðja skriflega að rýmið sé fullnægjandi að stærð miðað við áætlaðan fjölda íbúa. „

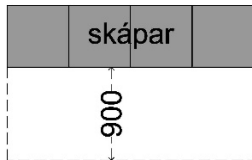
Liðir a. – d. sýna dæmi um rýmisþörf húsgagna og innréttinga.

a Rúm og skápar

Dæmi um lágmarks rýmisþörf rúma og skápa eru sýnd á myndum 3-4.



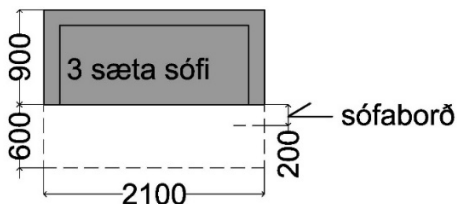
Mynd 3. Lágmarks rýmisþörf í kringum rúm. Öll mál í mm



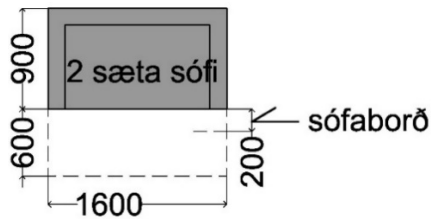
Mynd 4. Lágmarks rýmisþörf fyrir framan skápa. Öll mál í mm

b Sófar og armstólar

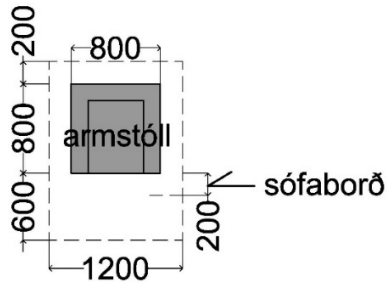
Dæmi um lágmarks rýmisþörf sófa og armstóla eru sýnd á myndum 5-7.



Mynd 5. Lágmarks rýmisþörf fyrir framan 3 sæta sófa. Öll mál í mm



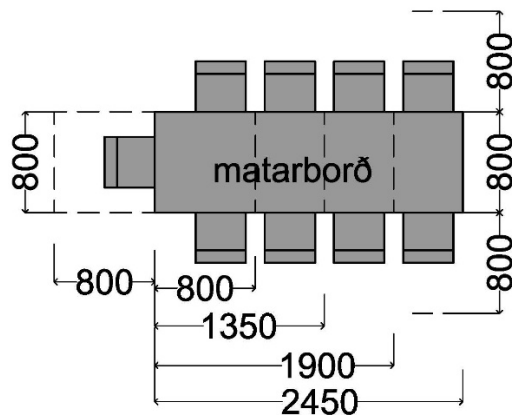
Mynd 6. Lágmarks rýmisþörf fyrir framan 2 sæta sófa. Öll mál í mm



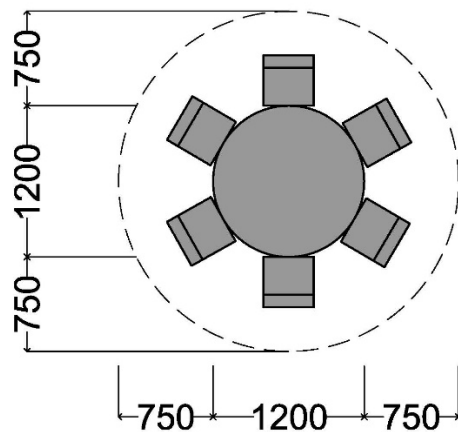
Mynd 7. Lágmarks rýmisþörf kringum armstól. Öll mál í mm

c Matarborð

Dæmi um lágmarks rýmisþörf matarborða eru sýnd á mynd 8 og 9.



Mynd 8. Lágmarks rýmisþörf í kringum matarborð. Öll mál í mm



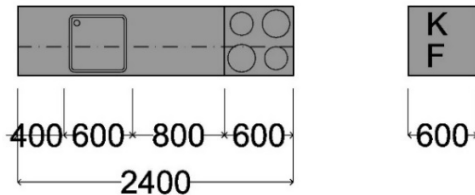
Mynd 9. Lágmarks rýmisþörf í kringum hringlaga matarborð. Öll mál í mm



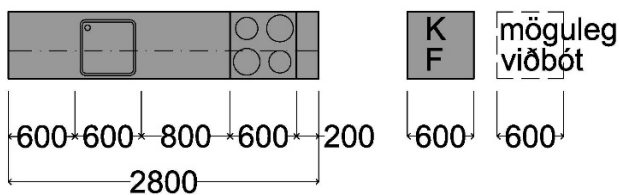
Leiðbeiningar

d Eldhúsinnréttingar

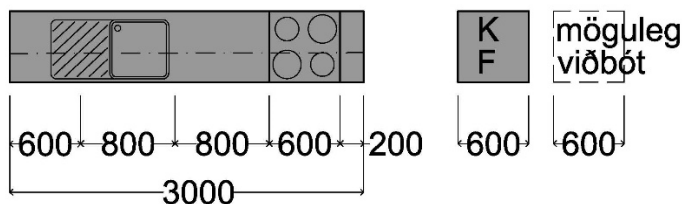
Dæmi um lágmarks lengd eldhúsinnréttinga eru sýnd á mynd 10-14.



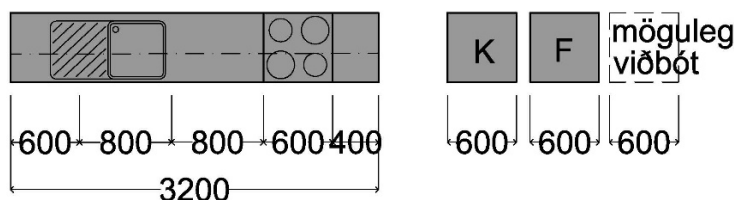
Mynd 10. Lágmarks lengd eldhúsinnréttinga í íbúðum að hámarki 40 m² að stærð og 1 íbúa. Öll mál í mm



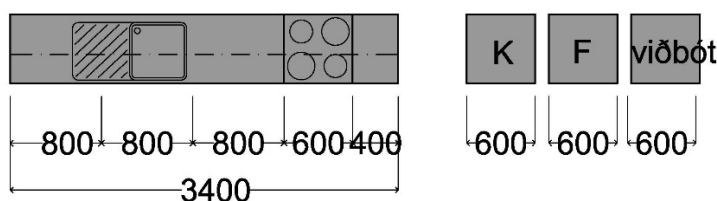
Mynd 11. Lágmarks lengd eldhúsinnréttinga í íbúðum að hámarki 55 m² að stærð og 1 íbúa. Gólfpláss 0,60 m x 0,60 m fyrir mögulega viðbót. Öll mál í mm.



Mynd 12. Lágmarks lengd eldhúsinnréttinga í íbúðum fyrir að hámarki 2 íbúa. Gólfpláss 0,60 m x 0,60 m fyrir mögulega viðbót. Öll mál í mm.



Mynd 13. Lágmarks lengd eldhúsinnréttinga í íbúðum fyrir að hámarki 3-4 íbúa. Gólfpláss 0,60 m x 0,60 m fyrir mögulega viðbót. Öll mál í mm.



Mynd 14. Lágmarks lengd eldhúsinnréttinga í íbúðum fyrir að fleiri en 4 íbúa. Viðbótarskápur 0,60 m x 0,60 m. Öll mál í mm

- 4 Í 4. mgr. 6.7.1 gr. segir: „Í baðherbergjum skulu vera salerni, baðaðstaða og handlaug. Hreinlætistækjum má koma fyrir í fleiri en einu herbergi og skal þá handlaug vera í þeim herbergjum þar sem eru salerni. Aðkoma að snyrtingu eða baðherbergi íbúðar skal ekki



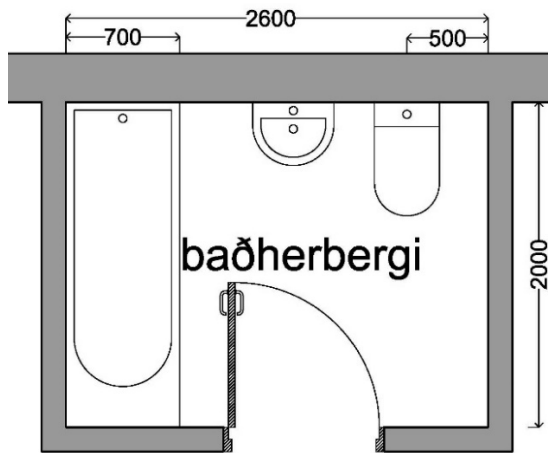
Leiðbeiningar

6.7.1

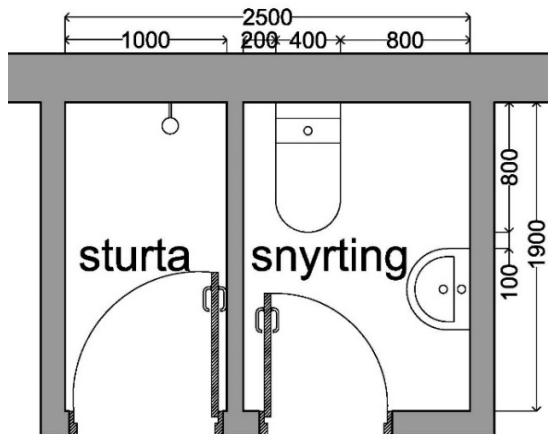
Útgáfa 1.1
Dags. 25.06.2018

vera frá svefnherbergi, nema annað baðherbergi eða snyrting sé í íbúðinni. Aðkoma að öðrum rýmum íbúðar skal ekki vera um baðherbergi eða snyrtingu, nema aðkoma að þvottaherbergi/-aðstöðu.“

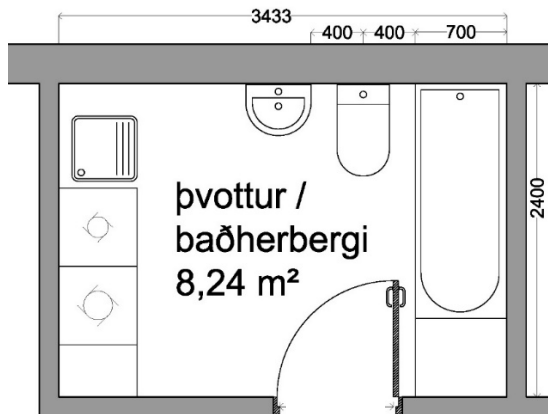
Allar íbúðir skulu vera með baðherbergi. Sjá dæmi á myndum 15-17.



Mynd 15. Dæmi um baðherbergi. Öll mál í mm



Mynd 16. Dæmi um tvískipt baðherbergi. Öll mál í mm

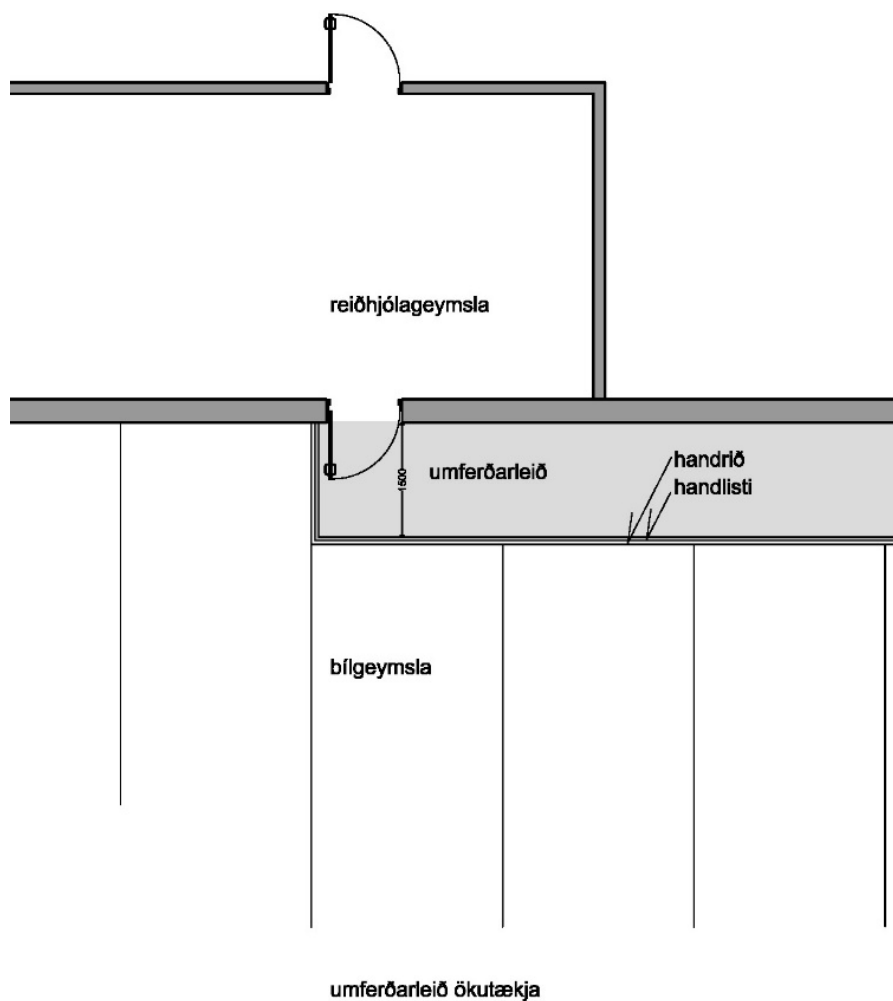


Mynd 17. Dæmi um baðherbergi með þvottaaðstöðu. Öll mál í mm



5 Í 7. mgr. 6.7.1 gr. segir: „Sérgeymslur skulu ekki vera sameiginlegar þvottaherbergjum/-aðstöðu íbúða. Sameiginleg geymsla má vera í tvennu lagi og aðgengi um sameign allra eða utan frá. Aðgengi að geymslu fyrir barnavagna um sameiginlega bílgeymslu er óheimilt. Aðgengi að reiðhjólageymslu um sameiginlega bílgeymslu er heimilt ef umferðarleið að reiðhjólageymslu er aðskilin umferðarleiðum ökutækja.“

Þegar umferðarleið er að reiðhjólageymslu um sameiginlega bílgeymslu skal hún vera vel aðskilin umferðarleið ökutækja og vera girt af með vörn t.d. handriði og handlisti. Æskilegt er að breidd umferðarleiðar sé að minnsta kosti 1,5 m. Sjá mynd 18.



Mynd 18. Dæmi um hjólageymslu og aðkomu að henni gegnum bílgeymslu, öll mál í mm