

# A fenntartható lakásépítés minőségi irányelvei, értékelési és alkalmazási módszerei

Készítette: Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Kht. Épületszerkezeti Tudományos Osztálya  
Készült: 2001. augusztus-szeptember

A hazai lakáshelyzet számos olyan szakértői elemzése ismert, amely rámutat a hazai lakáshiány minőségi jellegére. Miért alakult ki hazánkban fokozott mértékben a minőségi probléma? Évtizedeken keresztül falragaszok, szlogenek hirdették, hogy "legfőbb érték az ember", de sajnos ezek csak szavakban hangoztak el, mert pont a lakásépítés, az ember lakhelye vonatkozásában csupán az ember igénye nem lett figyelembe véve. Az eluralkodott technokrata szemlélet, a mennyiségi - és nem pedig a minőségi - követelmények azt eredményezték, hogy viszonylag nagy számban épültek lakások, ám jórészt az ember lakhatási igényeinek figyelembe vétele nélkül.

A lakásminőség problémája ugyanakkor nemcsak a meglévő állománynál jelentkezik, hanem az új építés jelentős része sem felel meg azoknak a korszerű minőségi követelményeknek, melyek az európai lakásépítési gyakorlatban a XXI. század elején elvárhatók lennének, holott a most épülő lakásoknak 20-30 év múlva is meg kellene felelniük az aktuális normáknak. Mindez tovább súlyosbítja a most és a jövőben jelentkező minőségi lakáshiány problémáját.

A jelentős minőségi problémák ellenére a jelenlegi lakásépítés, finanszírozás és támogatás gyakorlata nem kötődik olyan átfogó minőségi feltételekhez, melyek érvényesítése egy korszerűbb, minőségi lakásállomány kialakítása felé mutatna. Jelenleg egyedül a hatályban lévő építési szabályozások írnak elő minőségi követelményeket, melyek viszont igen korlátozott mértékben foglalkoznak a lakókörnyezet komplexebb minőségi kérdéseivel, a környezeti és egészségi szempontokkal, az építészeti minőség, az épített környezet összhangjának kérdésével. A környezet minőségét pedig a tervezés alatt érvényes előírások, illetve annak hiányosságai és betartásuk ellenőrizhetősége alapvetően meghatározzák.

A lakásállomány és a környezet minőségére vonatkozó követelmények a mai napig elmaradnak az európai normáktól. Ez azt jelenti, hogy a minőség már a követelmények szintjén sem megfelelő. A jelenlegi lakáspolitikai elsősorban mennyiségi célokban gondolkodik (pl. 40000 lakás/év). Ez a korábbi mennyiségorientált lakásprogramokhoz hasonlóan súlyos minőségi kompromisszumok veszélyét rejt magában a beruházási költség és a szükséges támogatások csökkentése érdekében.

A jövő lakásépítési koncepciójának kidolgozása során ügyelni kell arra, hogy olyan lakások épüljenek, melyek figyelembe veszik a jövő lakók személyi igényeit és lehetőséget nyújtanak az emberi humán kibontakoztatására, hogy a lakások valóban otthonná váljanak. A jelenlegi gyakorlattal ellentétben a megfelelő minőséget és értékállóságot az új lakások építésénél garantálni kellene, hiszen ez nemcsak a nemzetgazdasági és finanszírozási/hitelezési szempontok miatt döntő, hanem a jövő életminőségét is meghatározza, ezért állami érdek.

Jelen tanulmány egy új, átfogó minőségi követelményrendszer szempontjait, a fenntartható építés irányelveit dolgozza ki, valamint néhány példán keresztül bemutatja a követelményeknek való megfelelés mérhetőségének lehetőségeit és mindezek gyakorlati alkalmazását. Egy ilyen típusú követelményrendszer, illetve a következő lépésben kifejlesztendő, a mérhetőség célját szolgáló indikátorrendszer a hazai feltételek mellett egyaránt használható a lakáspolitikában, a lakásfinanszírozás gyakorlatában, illetve a teljes tervezői és beruházói gyakorlatban.

Ahhoz, hogy a minőség és értékállóság az új lakások építésénél garantálva legyen, megfelelő anyagi eszközök, támogatások szükségesek. A megfelelő minőség költségei és a rendelkezésre álló anyagi keret között viszont gyakran keletkezik olyan rés, aminek kitöltése központi támogatások nélkül nem képzelhető el. Az állami támogatások nélkül a mérce a pénztárca marad, aminek tartalma általában véges.

Nyilvánvaló, hogy a lakásépítés fenntarthatósága, az életminőség javítása érdekében minél több jó lakást kell építeni. A nemzeti lakásvagyon értékállóságának és a nemzet jólétének garanciája megköveteli, hogy a jövőben a lakástámogatások megítélését is szigorú minőségi kritériumokhoz kössék, illetve a megfelelő minőséget kiemelten támogassák. A tanulmány megkísérel választ adni arra, hogy mindez a gyakorlatban miként lenne megvalósítható.

### **A tanulmány célja**

A fenntartható lakásépítés átfogó minőségi követelményrendszerének megfogalmazása, amely alapul szolgálhat ahhoz, hogy a jövőben a központi lakáscélú támogatások a minőségi lakásépítést, illetve az ehhez szükséges kutatási-fejlesztési programokat támogassák.

### **A tanulmány fő javaslata**

Egyrészt, hogy az általános gyakorlatban ismert lakáscélú támogatásoknak legyenek minőségi alapfeltételei. Fel kell állítani és minden új lakásprojekt esetén érvényesíteni kell bizonyos minőségi alapkövetelményeket (az emberi élethez méltó, egészséges otthon minimális követelményei). A korszerű minőségi alapkövetelmények rögzítése nélkül semmilyen lakásstratégia nem lehet hatékony, akár új építésről, akár város-rehabilitációról van szó.

Másrészt a lakásminőség kérdésében olyan prémiumfeltételeket is meg kell fogalmazni, melyek alapján a magasabb minőség (a fenntarthatósági, ökológiai, egészségi követelmények kielégítésében magasabb teljesítmény) a támogatásokban is magasabb preferenciát kapjon. A “minőség és választás” európai szlogenje a standard szint felett a minőség megválasztására is vonatkozik.

Lényeges ugyanakkor, hogy a jövőben kiemelt támogatást kapjanak azok az innovatív kutatási-fejlesztési programok és az eredményeket bemutató referencia építkezések, melyek szervezett módon, minta értékkel képesek demonstrálni a fenntartható lakásépítés elveit.

### **A tanulmány felépítése**

A tanulmány első része a fenntartható lakásépítés irányelveivel foglalkozik és egy átfogó lakásminőségi követelményrendszert (irányelvek gyűjteményét) dolgoz ki az alábbi témakörökben csoportosítva:

- Elhelyezkedés, városi életmód, környezet és illeszkedés
- Az építési helyszín kialakítása
- Építészet és lakásfunkció
- Szerkezetek és építési technológia fenntarthatósága
- Épület fenntartható üzemeltetése és használata

A második rész a minőség értékelésének, mérhetőségének lehetőségeit tárgyalja. A fejezet foglalkozik a lakásminőség, fenntarthatóság indikátorrendszerével, majd az irányelvekhez kapcsolódó példákon keresztül bemutatja mindezek gyakorlati alkalmazását, kitérve a lakástámogatásokban való alkalmazásra.

**A tanulmány a példákon keresztül is hangsúlyozza:**

- az egységes városfejlesztés és a szociálisan kiegyenlített lakókörnyezet (indikátor példa: szolgáltatások, ellátás, oktatás és rekreációs lehetőségek);
- a környezetileg rugalmasan változó infrastruktúra (indikátor példa: belső közlekedési rendszer kialakítása);
- a megfelelő nagyságrend (indikátor példa: lakás és helyiségek méretei, szobaszám);
- az egészségi és környezeti-ökológiai szempontok (indikátor példa: beltéri levegő minősége, káros emissziók kerülése);
- és az energiatakarékosság (indikátor példa: megújuló energiák használata) jelentőségét.

A tanulmány végül foglalkozik a további kapcsolódó, időszerű K+F feladatokkal és ismerteti a fontosabb felhasznált szakirodalmat.