



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

i hht adresseliste

Dato: 25.02.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201211360-24 Saksbeh: Torill Berger
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

LEILIGHETSFORDELING I REGULERINGSPLANER – EVALUERING AV LEILIGHETSNORMEN - HØRING

Oslo kommunes norm for leilighetsfordeling ble vedtatt av bystyret 26.09.07 og har vært i bruk siden 01.01.2008. Byrådsavdelingen for byutvikling varslet i forbindelse med innføringen en evaluering og rapportering av konsekvensene av normen.

Plan- og bygningsetaten er bedt om å gjennomføre evalueringen og rapportere om hva som har blitt bygget i perioden og hvilke følger normen har hatt for bygging av større leiligheter, og om det kan ses om det har blitt demografiske endringer i områdene som er omfattet av normen. Etaten ble også bedt om å vurdere om normen bør endres.

Plan- og bygningsetaten har evaluert virkningen av gjeldende norm og har utarbeidet forslag til revidert norm.

Byrådsavdelingen for byutvikling har bedt Plan- og bygningsetaten legge ut til høring følgende alternativer:

- 0 Gjeldende norm
- 1 Plan- og bygningsetatens forslag til ny norm
- 2 OBOS m. fl. sitt forslag til norm
- 3 Byrådets opprinnelige forslag i sak 315, 26.09.2007
- 4 Ingen norm

Bydeler, utbyggere, arkitekter, innbyggere og andre aktører som har engasjert seg i diskusjonen rundt boligbygging og boligstørrelser i Oslo, inviteres med dette til å gi sine innspill til de ulike alternativene som beskrives i rapportene/dette brevet.

Plan- og bygningsetaten ber i tillegg spesielt om innspill til:

- Leilighetsfordeling mellom størrelsesintervallene
- Avvikskriteriene for bruk av normen
- Vurdering av unntak fra krav i TEK til universell utforming for sekundærleiligheter (utleiedel i kombinasjonsboliger)
- Behov for en prosentvis fordeling av studentboligtyper



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Alternativ 0

Gjeldende norm

Hensikten med gjeldende norm var bla å øke andelen større familieleiligheter og redusere antallet små leiligheter i de indre bydelen for å sikre en større andel barnefamilier og på den måten bidra til høyere bokvalitet og en mer stabil befolkningssammensetning.

Gjelder for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Nydalen.

Kategori 1 (små leiligheter): maks 20% av leiligheter med 40-50 m² BRA

Kategori 2 (middels leiligheter): min 30% leiligheter med 50-80 m² BRA

Kategori 3 (store leiligheter): min 50% leiligheter over 80 m² BRA

I øvrige bydeler vurderes leilighetsfordelingen i hvert enkelt tilfelle ut fra målsettingen om en variert boligsammensetning.

Alternativ 1

Plan- og bygningsetaten forslag

Gjelder for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Nydalen.

Kategori 1: maks 30% leiligheter med 40-50 m² BRA

Kategori 2: min 20% leiligheter med 50-80 m² BRA

Kategori 3: min 50% leiligheter med over 80 m² BRA

Det gis kriterier for vurdering av avvik fra normen

Studenthybelnorm for hele byen:

Hybel med bofellesskap etter Husbankens normer min 12 m² BRA

Autonom (selvstendig) hybel min 20m² BRA

Parleilighet min 35 m² BRA

Familieleilighet min 45-55 m² BRA

Alternativ 2

OBOS m.fl. sitt forslag

Gjelder for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Nydalen.

Kategori 1: maks 40% leiligheter med 35-50 m² BRA

Kategori 2: min 30% leiligheter med 50-80 m² BRA

Kategori 3: min 30% leiligheter med over 80 m² BRA

Forbud mot å bygge ettroms leiligheter oppheves.

Alternativ 3

Byrådets opprinnelige forslag i sak 315, 26.09.2007

Gjelder for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Nydalen + Frogner (minus Bygdøy) og Økern

Kategori 1: minst 50% leiligheter med 35 – 70 m² BRA

Kategori 2: minst 40% leiligheter over 70 m² BRA

Alternativ 4

Ingen norm

Frist for tilbakemelding er 15.03.2013.

Vi ber om at innspillene sendes elektronisk til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, og at e-posten merkes med vårt saksnummer i emnefeltet.

Spørsmål kan rettes til saksbehandler Torill Berger telefon 234 91326 eller enhetsleder Kristin Notø telefon 234 91117.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.02.2013 av:

Torill Berger - Saksbehandler

Kristin Notø - Enhetsleder

Adresseliste

Evaluerings av norm for leilighetsfordeling – Forslag til revidert norm

Demografisk utvikling, byutvikling og boligproduksjon 2004-2012

Utviklingen på boligmarkedet i Oslo, OBOS m. fl.