



Oslo kommune
Bydel Østensjø
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling 2/13

Møte: Oppvekstkomite
Møtested: Bydelsadministrasjonen, Olaf Helsets vei 6, 5.
etg
Møtetid: Mandag 11. mars 2013 kl. 18.00
Sekretariat: Torunn Nyrnes, tlf. 41563627

SAKSKART II

Åpen halvtime

Saker til behandling

Sak 20/13 Evaluering av leilighetsnormen - Høring1

Eventuelt

Bydel Østensjø, 06.03.2013

Hanne Eldby (SV) /s
leder

Torunn Nyrnes /s
sekretær

Sak 20/13 Evaluering av leilighetsnormen - Høring

Arkivsak: 201300187

Arkivkode: 377.0

Saksbehandler: Mary Ann Gursli

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvikling, Miljø- og Kulturkomite	11.03.13	
Oppvekstkomite	11.03.13	20/13
Bydelsutvalget	18.03.13	47/13

Tidligere vedtak i saken:

Vedtak fra tidligere behandling(er) mangler.

EVALUERING AV LEILIGHETSNORMEN - HØRING

Bakgrunn:

Oslo kommunes norm for leilighetsfordeling ble vedtatt av bystyret 26.09.2007, og har vært gjeldende siden 01.01.2008. Målsettingen med denne normen var å sikre boliger med tilstrekkelig god standard, tilrettelegge for et større antall boliger egnet til barnefamilier og å oppnå mer balansert befolkningssammensetning i de indre bydelene. I tråd med tidligere varsel fra Byrådsavdeling for byutvikling skal normen nå evalueres. En av hovedårsakene til at dette skjer nå, er at normen er blitt ansett for å være til hinder for økt boligbygging i Oslo. Plan- og bygningsetaten (PBE) har fått i oppdrag å gjennomføre evalueringen og etter dette vurdere om normen bør endres.

PBE har sendt 5 ulike alternativer ut til høring. Alternativene gjelder i hovedsak de indre bydeler, men vil i noen grad også ha innvirkning på de øvrige bydeler.

PBE ønsker å få innspill fra bydeler og andre aktører som har vært aktive i diskusjonen vedr. boligbygging i Oslo.

Saksframstilling

PBE har evaluert virkningen av gjeldende norm for leilighetsfordeling, og har utarbeidet et forslag til revidert norm. Bydel Østensjø vurderer at dette er det viktigste alternativet å ta stilling til. De øvrige alternativene er; gjeldende norm, sentrale utbygges (OBOS m.fl.) forslag til norm, byrådets opprinnelige forslag i sak 315, 26.09.2007, samt ingen norm. I følgende saksframstilling vil disse alternativene kun bli berørt i mindre grad.

Bydel Østensjø er i stor grad enig i PBEs forslag til revidert norm. Når det gjelder leilighetsfordeling mellom størrelsesintervallene, medfører revidert norm en endring i form av mer fleksibilitet, flere små leiligheter, flere store kombinasjonsboliger og bedre spredning i størrelsen på boligene.

a) Det er særdeles stor etterspørsel etter små leiligheter (40-49,9 m²), og etterspørselen er betydelig større enn andelen av denne type boliger som finnes i dag. Etterspørselen skyldes i stor grad økt antall unge og aleneboere i de indre bydelene. For å redusere denne forskjellen i etterspørsel og tilbud, økes derfor andelen små leiligheter fra 20 % til 30 % i revidert forslag til norm. Bydelen støtter her ikke utbyggernes forslag om 35 m² som minste areal, 40 m² bør

være et minimum for å ivareta grunnleggende funksjonskrav og livskvalitet. Dette er i tråd med PBEs forslag.

b) Andelen mellomstore leiligheter (50-79,9 m²) ligger i dag over dagens norm, og denne reduseres derfor i revidert norm fra 30 % til 20 %.

c) PBE ønsker fortsatt å beholde nåværende krav om 50 % store leiligheter (80 m² og større). Da det imidlertid i perioden 2000-2012 har vært vanskelig å oppnå målet, foreslås en vesentlig endring – bygging av kombinasjonsboliger. Da prisene på større boliger ofte er høye, foreslås at 20 % av disse boligene kan bygges som kombinasjonsboliger, med en autonom hybel ned til 20 m² integrert i boligen. Hybelen kan da fungere som en utleiedel. TEK10 stiller generelle krav om at alle boenheter skal ha minst ett bad og toalett utformet i henhold til krav om universell utforming. Bydelen støtter PBEs forslag om at det bør være mulig å søke unntak fra disse kravene for utleiedel i kombinasjonsbolig.

Bydelen ser på dette som en viktig nyskapning, da huskjøpere i etableringsfasen kan skaffe seg en bolig som over tid kan øke i størrelse, samtidig som de i starten kan styrke finansieringsgrunnlaget gjennom utleie. Sannsynligvis vil dette medføre at flere barnefamilier vil kunne skaffe seg bolig. Dette vil ha innvirkning på bydelenes boligarbeid, særlig i forbindelse med vurdering av inntektsgrunnlag og behov vedrørende Startlån og tilskudd til personer som trenger bolig i denne kategorien. Store boliger vil også kunne bidra til flere fleksible boligløsninger, som for eksempel kollektiv.

En løsning med kombinasjonsboliger vil kunne medføre tilførsel av en liten andel 1-roms leiligheter på boligmarkedet, noe som også kan imøtekomme behovet for små leiligheter, jf pkt. a.

Det finnes situasjoner der det er vanskelig å oppfylle normen, og PBE oppstiller en rekke kriterier for når avvik fra normen kan vurderes. Bydelen vurderer kriteriene som adekvate, og at disse omfatter spesielle tilfeller hvor det er naturlig at det avvikes fra norm. Ett av kriteriene er at kravet til store leiligheter kan "fravikes for boligprosjekter på tomter med begrenset arealstørrelse". For at dette skal komme til anvendelse, må uttrykket "begrenset arealstørrelse" defineres – noe som ikke er gjort i forslaget. Dette er viktig for at utbyggere ikke skal kunne misbruke kriteriet, og bygge mindre leiligheter enn tillatt ved å tolke uttrykket i deres favør. Kriteriet om at leiligheter ned til 35 m² kan tillates dersom etasjehøyden er minimum 4,7 m, kan imidlertid virke noe illusorisk, da dette trolig i svært liten grad vil komme til anvendelse.

PBEs legger fram et forslag til størrelsesnorm for studentboliger. Bydelen ser på dette som positivt, da det vil bidra til å skape ryddighet og forutsigbarhet på et område hvor det er vanskelig å sikre tilfredsstillende bokvalitet. Det er også positivt at det tas høyde for å sikre studentboliger for par og familier.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsdirektørens kommentarer til høring, *Evaluering av leilighetsnormen*, tilsluttes.

Tove Stien /s
bydelsdirektør

Mary Ann Gursli /s
avdelingssjef

Vedlegg: 5