



Arkivsak:

Arkivkode:

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang
Bydelsutvalget

Møtedato
21.03.2013

LEILIGHETSFORDELING I REGULERINGSPLANER – EVALUERING AV LEILIGHETSNORMEN – HØRING

Sammendrag:

Byrådsavdelingen for byutvikling har bedt Plan- og bygningsetaten lage og legge ut til høring en evaluering av leilighetsnormen for leilighetsfordeling i reguleringsplaner. Leilighetsnormen ble vedtatt 26.09.2007 og trådte i kraft 01.01.08. Gjeldende norm for leilighetsfordeling er: minstemål for boliger 40 kvm BRA, maks 20 % av leiligheter på 40- 50 kvm BRA, min 30 % leiligheter med 50- 80 kvm BRA og min 50 % leiligheter over 80 kvm BRA. Normen gjelder for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Nydalen i Bydel Nordre Aker.

Med evalueringen følger også Plan- og bygningsetatens forslag til revidert norm og fire alternativer til denne.

Følgende alternativer foreligger:

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

Plan- og bygningsetaten ber spesielt om innspill til:

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

Vurdering:

Oslo kommunes fagetat Plan- og bygningsetaten har laget en evaluering av leilighetsnormen og hvilke følger leilighetsnormen har hatt. Evalueringen og forslaget til revidert norm framstår som fornuftig. Bydel Grünerløkka støtter alternativ 1, Plan- og bygningsetatens forslag til norm for leilighetsfordeling, med minstemål for bolig 40 kvm BRA, maks 30 % boliger på 40- 49,9 kvm BRA, min 20 % boliger på 50- 79,9 kvm BRA og min 50 % boliger på 80 kvm BRA og over.



Bydel Grünerløkka mener Plan- og bygningsetatens anbefalinger for kriterier for vurdering av avvik fra normen virker fornuftige.

Bydel Grünerløkka tror det kan være fornuftig, som PBE vurderer, å åpne for mulighet til å søke fravik fra TEK til universell utforming når det gjelder utleiedel i kombinasjonsboliger.

PBE ønsker å vurdere muligheten for at mellomstore leiligheter større enn 60 kvm kan prosjekteres som kombinasjonsleiligheter. PBE skriver at 40 kvm anses som nødvendig for å ivareta grunnleggende funksjonskrav og livskvalitet i de minste boligene (Rapporten s 32) og i omtale av studentboliger (s 37) at 1-romsleiligheter på (14-) 18 kvm ikke gir forsvarlig bokvalitet. Bydel Grünerløkka tror ikke det er fornuftig å åpne for en kombinasjonsleilighet som kun gir god bokvalitet i den ene leiligheten, eller når leilighetene fungerer som en. Bydel Grünerløkka tror derfor dagens norm, hvor inntil 20 % av boenhetene over 80 kvm kan ha en utleiedel på ca 20 kvm, sikrer bokvalitet og stabilitet på en bedre måte. Bydelen anbefaler at minstemål for kombinasjonsleiligheter ikke settes under 70 kvm. Dette for å unngå småleiligheter på 40 + 20 kvm og for å unngå at kombinasjonsleiligheter blir en måte å omgå normen.

Bydel Grünerløkka mener det er fornuftig å ha en størrelsesnorm for studentboliger, og støtter Plan- og bygningsetatens forslag om å legge Husbankens veileder til grunn for denne.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Bydel Grünerløkka støtter alternativ 1, Plan- og bygningsetatens forslag til norm for leilighetsfordeling, med minstemål for bolig 40 kvm BRA, maks 30 % boliger på 40- 49,9 kvm BRA, min 20 % boliger på 50- 79,9 kvm BRA og min 50 % boliger på 80 kvm BRA og over.

Bydel Grünerløkka mener Plan- og bygningsetatens anbefalinger for kriterier for vurdering av avvik fra normen virker fornuftige.

Bydel Grünerløkka tror det kan være fornuftig, som PBE vurderer, å åpne for mulighet til å søke fravik fra TEK til universell utforming når det gjelder utleiedel i kombinasjonsboliger.

PBE ønsker å vurdere muligheten for at mellomstore leiligheter større enn 60 kvm kan prosjekteres som kombinasjonsleiligheter. PBE skriver at 40 kvm anses som nødvendig for å ivareta grunnleggende funksjonskrav og livskvalitet i de minste boligene (Rapporten s 32) og i omtale av studentboliger (s 37) at 1-romsleiligheter på (14-) 18 kvm ikke gir forsvarlig bokvalitet. Bydel Grünerløkka tror ikke det er fornuftig å åpne for en kombinasjonsleilighet som kun gir god bokvalitet i den ene leiligheten, eller når leilighetene fungerer som en. Bydel Grünerløkka tror derfor dagens norm, hvor inntil 20 % av boenhetene over 80 kvm kan ha en utleiedel på ca 20 kvm, sikrer bokvalitet og stabilitet på en bedre måte. Bydelen mener minstemål for kombinasjonsleiligheter ikke må settes under 70 kvm. Dette for å unngå småleiligheter på 40 + 20 kvm og for å unngå at kombinasjonsleiligheter blir en måte å omgå normen.

Bydel Grünerløkka mener det er fornuftig å ha en størrelsesnorm for studentboliger, og støtter Plan- og bygningsetatens forslag om å legge Husbankens veileder til grunn for denne.

Vedtak: