



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



**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 m<sup>2</sup> BRA*

*Kategori 2 (middels leiligheter): min 30% leiligheter med 50-80 m<sup>2</sup> BRA*

*Kategori 3 (store leiligheter): min 50% leiligheter over 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA*

*Kategori 2: min 20% leiligheter med 50-80 m<sup>2</sup> BRA*

*Kategori 3: min 50% leiligheter med over 80 m<sup>2</sup> BRA*

*Det gis kriterier for vurdering av avvik fra normen*

*Studenthybelnorm for hele byen:*

*Hybel med bofellesskap etter Husbankens normer min 12 m<sup>2</sup> BRA*

*Autonom (selvstendig) hybel min 20m<sup>2</sup> BRA*

*Parleilighet min 35 m<sup>2</sup> BRA*

*Familieleilighet min 45-55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA*

*Kategori 2: min 30% leiligheter med 50-80 m<sup>2</sup> BRA*

*Kategori 3: min 30% leiligheter med over 80 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA*

*Kategori 2: minst 40% leiligheter over 70 m<sup>2</sup> 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](mailto: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

Evaluering av norm for leilighetsfordeling – Forslag til revidert norm

Demografisk utvikling, byutvikling og boligproduksjon 2004-2012

Utviklingen på boligmarkedet i Oslo, OBOS m. fl.