



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg 3  
Side - 1-14  
BU-SAK 45/2013

## Rapport

Til: Ellen S. de Vibe  
Fra: Berit Skarholt  
Saksbehandler: Kristin Notø, Kjersti Grut, Line Havstein,  
Svein F. Hole

Dato: 26.11.2012  
Saksnr: 201211360-5

# Evaluering av norm for leilighetsfordeling

## Forslag til revidert norm



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse

Sentralbord:

02 180

Bankgiro: 1315.01.01357

Vahls gate 1, 01 87 Oslo

Kundesenteret: 23 49 10 00

Org nr.: 971 040 823 MVA

Boks 364 Sentrum

Telefaks: 23 49 10 01

0102 Oslo

[www.pbc.oslo.kommune.no](http://www.pbc.oslo.kommune.no)

E-post: [postmottak@pbc.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbc.oslo.kommune.no)

1.0 Innledning .....	3
1.1 Bakgrunn.....	3
1.2 Sammendrag .....	3
1.3 Definisjoner .....	6
1.4 Hvorfor bolignorm? .....	7
2.0 Gjennomføring av evalueringen .....	9
2.1 Kartleggingen av det som er bygget .....	9
2.2 Bruk av norm ved behandlingen av reguleringsplaner i perioden 2008-2012 .....	10
3.0 Evaluering av hva som har blitt bygget i perioden .....	12
3.1 Fordeling av boligbygging i Oslo .....	12
3.2 Bygging av store, middels store og små leiligheter i normområdet .....	16
3.3 Områdevis utvikling av gjennomsnittsstørrelse på leiligheter .....	18
3.4 Leiligheter bygget etter reguleringsplaner vedtatt i normperioden og i normområdet .....	22
4.0 Demografisk status og utvikling i perioden 2004-2012.....	25
5.0 Plan- og bygningsetatens kommentar til boligmarkedsrapporten.....	27
5.1 Kommentarer til utbyggernes forslag til norm.....	27
5.2 Kommentarer til rapportens statistikkgrunnlag .....	28
5.3 Kommentarer til praktiske erfaringer med normen .....	29
6.0 Plan- og bygningsetatens forslag til revidert norm for leilighetsfordeling .....	31
6.1 Små leiligheter (maks. 40 - 49,9 m <sup>2</sup> ) .....	31
6.2 Mellomstore leiligheter (min. 50 - 79,9 m <sup>2</sup> ) .....	32
6.3 Store leiligheter (min. 80 m <sup>2</sup> og større) .....	32
6.4 Kriterier for avvik fra normen .....	33
6.5 Forslag til revidert norm for leilighetsfordeling.....	34
6.6 Andre betraktninger .....	34
7.0 Plan- og bygningsetatens forslag til norm for studentboliger for hele Oslo .....	35
8.0 Vedleggsliste.....	37
9.0 Referanseliste.....	37

## 1.0 Innledning

### 1.1 Bakgrunn

Byrådsavdeling for byutvikling (BYU) har bestilt (29.08.12) en evaluering og rapportering om konsekvensene av vedtatt ny norm for leilighetsfordeling i indre by, annonsert i byrådsak 12 den 01.02.07. I forbindelse med evalueringsarbeidet skal det utarbeides forslag til revidert norm. I bestillingen bes Plan- og bygningsetaten rapportere om hva som har blitt bygget i perioden og hvilke følger normen har hatt for bygging av større leiligheter. Kan det sees om det har blitt demografiske endringer i områdene som er omfattet av normen? Det bes også vurdert om normen bør endres.

Normen ble vedtatt i bystyret 26.09.07 og gjeldende for planer under arbeid/til offentlig ettersyn etter 01.01.08. Plan- og bygningsetaten innførte i forbindelse med normen en rutine som sa at dersom forslagsstiller selv ikke ønsket å legge normen til grunn i sitt planforslag, skulle etaten fremme og anbefale alternativ reguleringsbestemmelse i tråd med normen som er vedtatt i bystyret.

I sommerens boligdebatt ble normen trukket frem som hinder for økt boligbygging i Oslo, og byråden har signalisert til media at normen skal revurderes. 1. november 2012 presenterte sentrale boligbyggere i Oslo sin egen evaluering 'Utviklingen på boligmarkedet i Oslo', med eget forslag til ny norm. Denne benevnes heretter som boligmarkedsrapporten.

Plan- og bygningsetaten gjennomgår i dette dokumentet blant annet følgende:

- Statistikk over hva som er bygget i perioden (01.01.2008-13.09.2012)
- Konsekvenser normen har hatt for bygging av større leiligheter ifht. tidligere år
- Demografiske endringer i områdene omfattet av normen
- Forslag til endret norm
- Boligmarkedsrapporten. Rapporten følger vedlagt (vedlegg2)

### 1.2 Sammendrag

Kapittel 1 innledes med en definisjon av begrepene som benyttes i rapporten. Det redegjøres kort for både tidligere og gjeldende norm, og hvorfor det er behov for en norm som gir rammer for å regulere fordeling av leilighetsstørrelser i indre by.

Kapittel 2 beskriver undersøkelsens kildegrunnlag. Det redegjøres også for at avvik fra norm i

reguleringssaker vedtatt etter 01.02.2008 er betydelig, noe som kan skyldes at antallet byggeprosjekter ferdigstilt i henhold til norm er begrenset.

I kapittel 3 presenteres funnene fra undersøkelsen av boligbyggingen i tre 4-årsperioder for bydelene i hhv. normområdet, Frogner, tre ytre byområder og byen som helhet. Det konkluderes med at de begrensede erfaringstallene ikke gir støtte for å hevde at normen har vært til hinder for boligbygging i normområdet, eller for å hevde det motsatte. Det er gitt igangsettings- eller rammetillatelse i fire reguleringsplaner behandlet etter norm (869 boliger). I disse planene ser man at boliger under 40 m<sup>2</sup> kun utgjør 0,3 %, og at andelen av små boliger i intervallet 40-49m<sup>2</sup> utgjør i snitt 19,2 %. Dette er i tråd med normen. Andelen store boliger i intervallet 80 m<sup>2</sup> og større er 42,5 % i snitt, dvs. at målet om 50% store boliger ikke er nådd. De mellomstore boligene i intervallet 50-79 m<sup>2</sup> utgjør imidlertid en større andel enn normen legger opp til, i snitt 38 %.

Gjennomsnittlig boligstørrelse har i løpet av de tre 4-årsperiodene økt med 4,7 m<sup>2</sup> i normområdet, noe som utgjør en vekst på 7,4%. Gjennomsnittsstørrelsen er dessuten i midtre sjikt av størrelsesintervallene, på hhv. 32m<sup>2</sup> for leiligheter under 40m<sup>2</sup>, 45m<sup>2</sup> for leiligheter mellom 40-49 m<sup>2</sup>, 64 m<sup>2</sup> for leiligheter mellom 50-79m<sup>2</sup> og 95 m<sup>2</sup> i intervallet for leiligheter over 80 m<sup>2</sup>.

Kapittel 4 tar for seg demografisk status og utvikling i perioden 2004-2012. Aldersgruppen 20-39 år har økt sin prosentandel av innbyggerne i normområdet sett under ett fra 51,1 til 53,7%. Veksten i denne gruppen har også ført til vekst i aldersgruppen 0-5 år (+1,2%). Man ser en liten vekst i aldersgruppen 40-66 år. For gruppen 67+ er veksten negativ.

Tallmaterialet fra boliger bygget iht. reguleringsplaner i samsvar med norm foreløpig er for lite til å si oss noe om den voksende etablerergruppen (20-39 år) flytter inn i eksisterende eller nye boliger, og om det er 2007-normen og flere familieleiligheter som har bidratt til demografiske endringer i normområdet. En hypotese kan likevel være at den gjeldende leilighetsnormen har samvirket med andre faktorer for å øke andelen større leiligheter og barnefamilier i normområdet. Dette bør undersøkes nærmere når et større antall reguleringsplaner i samsvar med normen er ferdig utbygget. Grunnlagsmaterialet for å vurdere virkningen av normen er ikke stort nok til så langt å kunne forklare eksklusiv virkning av leilighetsnormen på leilighetsstørrelsene. Materialet gir imidlertid kunnskap om virkning i fire eksempelsaker som er verdifull for vurdering av en revidert norm. Som vedlegg følger også en analyse av demografisk utvikling i perioden 2004-2012 og er ment som et bakteppe til kartleggingen av hva som er bygget.

I kapittel 5 kommenteres boligmarkedsrapporten og tallmaterialet som er lagt til grunn for evalueringen.

I kapittel 6 presenteres og begrunnes forslag til revidert norm som åpner for en større andel mindre leiligheter. Forslaget inneholder også muligheter for kombinasjonsleiligheter med egen utleiehybel. Det reviderte normforslaget angir også kriterier for når avvik fra normen kan vurderes. Forslag til revidert norm for leilighetsfordeling er:

Størrelsesintervall	Leilighetsfordeling	
Under 40 m <sup>2</sup> BRA	0	
40-49,9 m <sup>2</sup> BRA	Maks.30 %	
50-79,9 m <sup>2</sup> BRA	Min. 20 %	
80 m <sup>2</sup> og over	Min. 50 %	Hvorav 20 % av boenhetene kan ha hybel utleiedel på ca. 20 m <sup>2</sup>
Kriterier for vurdering av avvik fra norm:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Krav til store leiligheter kan avvikes for boligprosjekter på tomter med begrenset arealstørrelse (innfillprosjekter).</li> <li>– Rehabilitering av bygninger hvor viktige kulturminneverdier kan gå tapt.</li> <li>– Konvertering av eksisterende bebyggelse eller bevaringshensyn (f.eks. bærekonstruksjoner som vanskeliggjør store leiligheter eller bevaring av fasader).</li> <li>– Leiligheter ned til 35 m<sup>2</sup> grunnflate dersom etasjehøyden er min. 4,7 m gulv-himling slik at mesanin installeres.</li> </ul>		
I denne sammenheng menes BRA som netto bruksareal, unntatt fellesarealer og unntatt egen bod utenfor leilighet <sup>1</sup> .		

I kapittel 7 foreslås en størrelsesnorm for studentboliger for hele Oslo ut fra hensynet til bokvalitet for 1-roms hybelleiligheter:

Boligtype	Minste tillatte bruksareal
Hybelleiligheter med bofellesskap oppfyller Husbankens normer	12 m <sup>2</sup>
Autonom hybelleilighet	20 m <sup>2</sup>
Parleilighet	35 m <sup>2</sup>
Familieleiligheter	45-55 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Plan- og bygningssetaten vil etter høringen vurdere om andre arealbetegnelser er mer egnet enn BRA.

### 1.3 Definisjoner

*Leilighetsfordeling* viser hvordan andelen av ulike boligstørrelser fordeler seg i et nærmere avgrenset geografisk område. Leilighetsstørrelsen registreres i Matrikkelen både i kvadratmeter bruksareal og antall rom ved gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Fellesareal som trapp, gang og bod inngår ikke i norm for leilighetsfordeling og heller ikke i Plan- og bygningsetatens benyttede kilde data for hva som er bygget og hvor store boligene er .

Gjeldende *norm for leilighetsfordeling* er maks. 20% leiligheter med bruksareal BRA=40-50 m<sup>2</sup>, min. 30% leiligheter med bruksareal BRA=50-80 m<sup>2</sup> og min. 50% leiligheter med bruksareal BRA=80 m<sup>2</sup> eller større. Gjeldende versjon av normen ble den 21.01.2009 endret av bystyret fra BRA=50-75 m<sup>2</sup> til BRA=50-80 m<sup>2</sup>. Tidligere norm, som gjaldt frem til dagens norm trådte i kraft, stilte krav om 30% 2-roms og 70% 3-roms og større, hvorav minst 30% skulle ha minst 4-rom eller mer.

*Normperioden* for datasettet benyttet i undersøkelsen går fra 01.01.08 til september 2012. Planer omfattet av normen er alle planer som ikke var oversendt til BYU før start av normperioden. Det første planvedtaket etter normen ble fattet 27.08.2008.

*Normområdet* omfatter bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St.Hanshaugen og Nydalen avgrenset til Maridalen i vest og Ring 3 i nord og øst og bydel Sagene i syd). I disse områdene er det et krav om å følge normen. Før øvrige deler av byen skal normen ha vært vurdert ut fra målsetting om en variert leilighetsfordeling i hver enkelt plan.

En bolig regnes i statistikken som *bygget* fra dato for gitt igangsettingstillatelse. Dette er tidspunktet når byggearbeidet kan starte, og som også er grunnlag for beregning av reguleringsreserven/ utbyggingsreserven i Oslo (sist oppdatert 15.08.12). I kartleggingen av *hva som er bygget* er oppdelingen av leilighetsstørrelser tilpasset normens grenseverdier: 10-39 m<sup>2</sup>, 40-49 m<sup>2</sup>, 50-79 m<sup>2</sup> og større enn 80 m<sup>2</sup>. Ved å benytte matrikkeldata som inneholder leilighetens bruksareal (uten fellesareal som gang, trapp og bod) anvendes en datakilde tilpasset normens presise størrelsesinndeling. Normen inkluderer heller ikke fellesareal.

En *plan kan evalueres* når det er gitt igangsettingstillatelser til minst 80 % av de boligene planen åpner for.

En *vedtatt reguleringsplan* er i etatens fagsystem en registrert reguleringsplan som er vedtatt i bystyret og

som er oversendt til PBE for oppfølging etter vedtak (registrering av vedtaksdato, klagesaksbehandling, ajourføring i reguleringskartverket m.m). Det kan altså finnes reguleringsplaner som PBE ennå ikke har mottatt fra BYU og som derfor ikke er registrert i etatens fagsystem. Vi antar at det dreier seg om et begrenset antall, og av hensyn til fremdriften i evalueringen har vi valgt å legge informasjon som er tilgjengelig i etaten til grunn for evalueringen.

*Bolig* defineres som en bruksenhet som har minst ett rom og egen inngang, og hvor man har adgang til vann og toalett uten å gå gjennom annen bruksenhet. I rapporten benyttes også begrepene *leilighet* og *boenhet*.

*Studentboliger* og *bo- og servicesenter* er to bygningstypekoder for bolig som føres i Norges felles bygnings-, eiendoms- og adresseregister, Matrikkelen. Begge boligtypene kategoriseres som bygning for bofellesskap, og omtales her også som *kategoriboliger*.

*Kombinasjonsleilighet* er en leilighet hvor en autonom hybel på 20 m<sup>2</sup> er integrert. Planløsningen er slik at utleiedel kan integreres/slås sammen med hoveddel til en større bolig når ønskelig.

#### *1.4 Hvorfor bolignorm?*

I normen som gjaldt fra før 2008 ble det utelukkende stilt krav til et visst antall rom. Det førte på 1990- og 2000-tallet til at romstørrelsen ble presset nedover, bl.a. var det eksempler på 3-roms boliger på 30 m<sup>2</sup>. Dette førte til små, vanskelig umøblerbare rom og rom med lite dagslys. Rom-normen gjenspeilet heller ikke utviklingen mot boligpreferanser med mer åpne planløsninger. Videre så man ved begynnelsen av 2000-tallet en sterk vekst i svært små boliger, enkelte var helt ned i 10-12 m<sup>2</sup>. Disse boligene var ofte beregnet på de yngste boligkjøperne. Langvarig vekst og optimisme i økonomien, lave renter (lettet adgang til markedet for førstegangskjøpere) kombinert med høy aktivitet i boligmarkedet antas å ha vært medvirkende faktorer til utbyggingsmønsteret i perioden. De minste boligene var ofte konsentrert i sentrumsområdene, hvor det gjerne var en større andel små boliger med dårlige lysforhold og små utarealer fra før. Dette ga en uønsket utvikling, i form av trange boliger med dårlige bokvaliteter og kort botid.

En av målsettingene for ny norm i 2007 var å sikre boliger med tilstrekkelig god standard. Man ønsket også å legge til rette for et større antall boliger egnet for barnefamilier, samt å oppnå en mer balansert befolkningssammensetning i indre by. Ved å sikre en variert boligsammensetning var målet å i større grad tilrettelegge for mer stabile befolkningssammensetninger i boligmassen. Den nye normen gikk derfor bort

fra krav til antall rom, og innførte arealnorm. Den nye normen definerte en stor bolig som 80 m<sup>2</sup> eller større. Normen gir ikke rom for leiligheter under 40 m<sup>2</sup>.

Forskning viser at det er behov for å regulere boligstørrelse og fordeling. Guttu (2009) skriver at definisjonen av hva en bolig er og normer for hva den bør være påvirkes av og varierer med tid og sted. Oppfatninger om bokkvalitet vil også avhenge av forventninger og rammebetingelser (Schmidt 2009). I perioden 1992 til 2005 var en god bolig definert som 2-roms bolig på 55 m<sup>2</sup> iht. Husbankens minstestandard, og 55 m<sup>2</sup> var nedre arealgrense ved husbanklån til ny bolig. Arealkrav til boligens funksjoner og møbleringsmuligheter ble også lagt til grunn. I den moderne og tette byen, med stadig økende befolkning og arealknapphet, vurderer Plan- og bygningsetaten det som urealistisk å gjeninnføre 55 m<sup>2</sup> som minstemål. Boligens areal er imidlertid avgjørende for å kunne sikre nødvendige funksjonskrav i boligen. Støa et al (2006) undersøkte beboertilfredshet i nye, små leiligheter i Trondheim. Boligene er i hovedsak beregnet på ungdom, og er i størrelsesorden 24-60 m<sup>2</sup>. Beboerne (også i de mindre leilighetene) er jevnt over fornøyd med boligens funksjon. Det fremkommer likevel at man synes det er lite plass til oppbevaring, og funksjoner som vask og tørk av klær, lagerplass og lignende. Boligen vurderes derfor som en midlertidig løsning, og over 80% oppgir at de ikke ser for seg å bli boende mer enn fem år (Schmidt 2009). For å sikre bokkvalitet i prosjektene og mer stabile bomiljøer, er det vesentlig at boligene holder en viss størrelse, slik at det oppnås kvaliteter som bidrar til at boligen oppleves som tilfredsstillende over tid. Plan- og bygningsetaten mener at boliger under 40 m<sup>2</sup> ikke tilfredsstillende grunnleggende funksjonskrav. Etaten ser sjelden at beboere i nye prosjekter tilbys bodplass utover minimumskravene. Plan- og bygningsetaten tilrår derfor å opprettholde 40 m<sup>2</sup> som minstemål. Det legges til grunn at 40 m<sup>2</sup> gir rom for både gangløsning med rom for yttertøy, atskilt soverom for dobbeltseng, tilstrekkelig kjøkkeninnredning, oppbevaring og oppvask, samt oppholdsrom med plass til både spisebord og sofagruppe. Minstekravet anses som nødvendig for å ivareta grunnleggende funksjonskrav og livskvalitet.

Gjeldende norm krever at 50% av boligene i nye prosjekter er 80 m<sup>2</sup> eller større. Det har vist seg vanskelig å oppnå målet. Etaten foreslår derfor å åpne for at en andel på 20% av de største boligene kan tillates bygd som kombinasjonsboliger, med autonom hybel ned til 20 m<sup>2</sup> integrert i boligen som kan fungere som en utleiedel. Flere hensyn legges til grunn for forslaget. Oslo har en høy selveierandel, og leiemarkedet er begrenset. Tilbudet til grupper som av ulike årsaker etterspør hybelleiligheter (pendlere, studenter, de som av ulike årsaker må avvente boligkjøp) er pr. i dag utilstrekkelig. Samtidig vet vi at boligprisen øker med antall kvadratmeter. Muligheten for utleiedel vil kunne lette finansieringen for unge i etableringsfasen, samtidig som utleieenheter vil supplere et trangt leiemarked.



Videre er det et uttrykt mål å øke andelen barnefamilier i indre by, samt å sikre mer stabil befolkningssammensetning i boligmassen. Kombinasjonsboligens fleksible form gjør at størrelsen kan øke i takt med at husholdningens behov for plass endrer seg, for eksempel ved at man stifter familie. At boligen kan tilpasses ulike livsfaser med ulike behov, kan antas å bidra til økt botid og stabilitet i boområdene. Muligheten for reduserte boutgifter gjennom utleie i en periode vil samtidig gi flere grupper økt handlingsrom og valgmuligheter på boligmarkedet. Utleiedelen kan når familien øker i størrelse brukes som f.eks. foreldresoverom med eget bad.

## **2.0 Gjennomføring av evalueringen**

Kartleggingen av hva som er bygget etter reguleringsplaner i normområdet og i normperioden er grunnlaget for evaluering av normen for leilighetsfordeling. Dette grunnlaget er sammenlignet med det som er bygget i tidligere perioder og i andre områder av byen.

Kildene til grunnlagsinformasjon er registreringer i fagsystemene DocuLive (vedtatte reguleringsplaner, antall boliger og BRA m<sup>2</sup> bolig som reguleringsplanen åpner for) og matrikkelen (boliger bygget og bruksareal) samt vedtaksdaterte reguleringsbestemmer fra bystyrebehandlingen i DocuLive. Utrekkene omfatter alle reguleringsplaner som er vedtatt i normperioden og i normområdet.

### *2.1 Kartleggingen av det som er bygget*

Det er kartlagt hva som er bygget i ulike perioder. Kartleggingen sammenligner normperioden 2008-september 2012 med to tidligere 4-årsperioder 2000-2003 og 2004-2007. Tallene er hentet fra matrikkelen. Tallene fra normperioden omfatter all bygging, både den etter reguleringsplaner iht norm og eldre planer. Studentboliger og bo- og servicesenterboliger er per i dag ikke omfattet av leilighetsfordelingsnormen, og er derfor ikke tatt med i grunnlaget for evaluering av normen. Tallstørrelsene for disse kategoriboligene er likevel vist. Studentboliger foreslås omfattet av revidert norm, og det anses derfor som relevant å vise antall nye studentboliger og størrelsesfordeling i foregående periode. Gjennomsnittsstørrelsen for bo- og servicesenterboliger har i perioden 2000-2012 ligger relativt stabilt på 50 m<sup>2</sup> (se figur 1 s. 11). Plan- og bygningsetaten vurderer dette som tilfredsstillende, og anser dette segmentet som ivaretatt. Omsorgsboliger vil derfor ikke bli behandlet i forslaget til revidert norm.

Videre er det kartlagt hva som er bygget i normområdet, i Frogner bydel, i ytre byområder og for hele byen. I kartleggingen av hva som er bygget sammenlignes normområdet med bydel Frogner og de øvrige

større byområdene ytre by vest, ytre by øst, ytre by sør. Frogner (ekskl. Bygdøy) er tatt med i utvalget for å sammenligne virkningen av en sentrumsnær bydel der normen ikke har vært et krav, men skal ha vært vurdert for hvert enkelt planforslag ut fra hensynet til variert leilighetsfordeling /leilighetssammensetning. Bygdøy er lagt til ytre by vest fordi det er liten utbygging og småhusplanområdet ikke har bebyggelse som kan sammenlignes med indre by.

For å se på virkningen av normen for det som er bygget i perioden, har vi for normområdet kartlagt hva som er bygget etter reguleringsplaner behandlet etter norm, hva som er bygget etter eldre plangrunnlag, og hva som er bygget etter planer som ikke er etter norm. Dette er gjort ved å sammenligne leilighetsstørrelser etter reguleringsplaner iht. norm med leilighetsstørrelser etter eldre planer.

Utbygde planer har vært grunnlag for å vurdere normens virkning på fordelingen av ulike leilighetsstørrelser. Siden dette bare gir to reguleringsplaner som grunnlag for evaluering, har vi valgt å legge til rammetillatelse til grunn for oppfylingsgraden. Forutsetningen har da vært at det er registrert enheter i matrikkelen og at oppfylingsgraden av planen sammen med igangsetningstillatelse er over 80 %. Dette har gitt oss ytterligere 2 planer, og dermed til sammen 4 reguleringsplaner å evaluere med hensyn til leilighetsfordeling.

## *2.2 Bruk av norm ved behandlingen av reguleringsplaner i perioden 2008-2012*

Det er undersøkt hvilke planer som er behandlet etter norm og hva som er begrunnelsen når bystyret har valgt å avvike fra normen i reguleringsplanvedtak. Videre er det kartlagt hvor mange leiligheter som er bygget etter disse planene.

Det er vedtatt 34 reguleringsplaner behandlet etter norm. 19 av reguleringsplanene er vedtatt i tråd med leilighetsfordelingsnormen og 15 er vedtatt med avvik fra normen. Bare fire av planene i samsvar med normen regnes som ferdigutbygde per i dag.

Den årlige boligutbyggingen i Oslo supplerer eksisterende bygningsmasse med 1-2% i nybygging. Med kun 19 reguleringsplaner behandlet etter norm i normområdet, kan det bare forventes en meget moderat forskyvning i leilighetsfordelingen med hensyn til å sikre større familieboliger.

Det er gitt ulike begrunnelser for å vedta reguleringsplaner som avviker fra leilighetsnormen i normperioden i normområdet:

- Bvaringsverdig bebyggelse legger rammer for planløsning og leilighetsfordeling (4)

- Forelått fordeling oppfyller intensjonen med normen mht fordeling eller store leiligheter (2)
- Planforslag hadde vært til offentlig ettersyn før norm ble vedtatt (2)
- Spesialboliger (ungdom, student, omsorg+) (3)
- Tomtestørrelse/prosjektstørrelse legger rammer for planløsning og leilighetsfordeling (1)

Andre særlige vurderinger (signalbygg, påbygg/tilbygg, beliggenhet i kollektivknutepunkt som henvender seg til BI, UiO m.fl.) (3)

**Tabell 1 Reguleringsplaner som er vedtatt i normperioden og i normområdet der bygging er påbegynt i tråd med eller avvikende fra norm. Planer regnet som utbygget er markert i grått.**

Saksnummer	Plannavn	Vedtaksdato	Antall boliger i plan (DocuLive)	Antall bolig bygget (Matrikel - IG)	Antall bolig på vei (Matrikel - RT)	Kategori 1 Små (40-50 m <sup>2</sup> )	Kategori 2 Middels (50-80 m <sup>2</sup> )	Kategori 3 Store (80 m <sup>2</sup> <)
200506483	Grenseveien 59	27.08.2008	120	115	0	20 %	30 %	50 %
200209628	Arnifot Gellines vel 5 - 27	28.01.2009	260	99		20 %	30 %	50 %
200500205	Malmøgata 5	23.09.2009	147	60		20 %	30 %	50 %
200713143	Sandakerveien 99 B	16.06.2010	270	263	0	20 %	30 %	50 %
200610700	Nydalsveien 16 - 26	27.10.2010	110	40		20 %	30 %	50 %
200306958	Nedre Vaskegang 2 - 4	25.09.2008	49	24		Avvik: 52% 40-50m <sup>2</sup> ; 32% 50-75m <sup>2</sup> ; 16% 75m <sup>2</sup> +		
200604988	Bertrand Narvesens vei 2	12.11.2008	377	141	172	Avvik: Felt A: 30% 40-50, 40% 50-75, 30% 75+. Felt B: 35% >60, 25% 60-80, 40% 80+, ingen under 45.		
200601213	Ensjøveien 12 C - Tidemanns tobakk	17.12.2008	1500	199		Avvik: 30% 2-rom; 30% 4-rom el større		
200905131	Hans Nielsen Hauges gate 37 - 39 - S	27.01.2010	178	131	47	Avvik: 30% 40-50m <sup>2</sup> ; 30% 50-75m <sup>2</sup> ; 40% 75m <sup>2</sup> +		

I 11 av de avvikende reguleringsplanene kom etaten og forslagstiller til enighet om avvik fra leilighetsfordelingsnormen. PBE fremmet alternativ i fire av reguleringsplanene som avvek fra normen og der begrunnelsen for avvik var at foreslått fordeling oppfylte intensjonen med normen, beliggenhet i kollektivknutepunkt henvendte seg til undervisningsinstitusjoner og prosjekt-/tomtestørrelse var hindringer for krav om leilighetsfordeling. I alle disse 15 reguleringsplanene støttet bystyret avvik fra norm.

I én reguleringsplan (Københavngata 10) ble det vedtatt en leilighetsfordeling i tråd med normen, med mulighet for å avvike denne dersom det blir inngått avtale om å bygge studentboliger.

Bystyret har vedtatt normen for leilighetsfordeling og har myndighet til å overprøve egne vedtak. Det at nesten halvparten av reguleringsplanene som er behandlet etter normen har fått avvikende leilighetsfordeling, tyder på at bystyret har vært fleksible i bruken av normen.

Bygging er påbegynt i 9 av 34 reguleringsplaner, se tabell 1. Fem av reguleringsplanene er i tråd med normen, og fire er avvikende. Fire av reguleringsplanene er regnet som utbygget (markert grått i tabell 1), og er derfor brukt som grunnlag for evaluering av normens effekt. To av disse har leilighetsfordeling i tråd med norm og to er avvikende. Der man finner avvik fra norm åpnes det for en noe større andel små leiligheter på bekostning av andelen store leiligheter.

For å belyse hva som er bygget etter bystyrets vedtak og hvordan dette har bidratt til variert leilighetsfordeling, ser vi både på reguleringsplaner vedtatt i tråd med og avvikende fra norm.

Tabell 1 viser hvilke reguleringsplaner som var vedtatt i normperioden og i normområdet og der det er påbegynt boligbygging pr september 2012. Disse 9 reguleringsplanene åpner totalt for 3011 boliger hvorav 1072 boliger er bygget (dvs. gitt igangsettingstillatelse).

Fire av disse reguleringsplanene regnes som utbygget (merket i grått), med 605 byggede boliger og ytterligere 192 boliger som det er gitt rammetillatelse for. Det begrensede tallmaterialet gir foreløpig ikke tilstrekkelig grunnlag for å trekke slutninger om hvilken effekt normen har hatt på leilighetsfordeling og boligstørrelser i perioden. Tallene kan imidlertid fortelle oss noe om hvorvidt normen har bidratt til å sikre flere større familieboliger i de fire aktuelle planområdene der det er bygget etter norm.

### **3.0 Evaluering av hva som har blitt bygget i perioden**

For å vurdere hva som er bygget i perioden er det hentet ut tall for områdevis prosentfordeling av boligbygging, leilighetsfordeling og boligstørrelser for 3 fireårsperioder. Områdene som er evaluert er normområdet, Frogner, de tre byområdene i ytre by og byen som helhet. Fireårsperiodene er 2000-2003, 2004-2007 og 2008-2012 (dvs. frem til september d.å), og omtales i det følgende som første-, midt- og sisteperiode. Sisteperioden sammenfaller med det vi kaller normperioden. Tallene omfatter alle igangsatte boligheter uavhengig av om byggingen er innenfor en reguleringsplan vedtatt etter norm eller i et eldre plangrunnlag i normområdet.

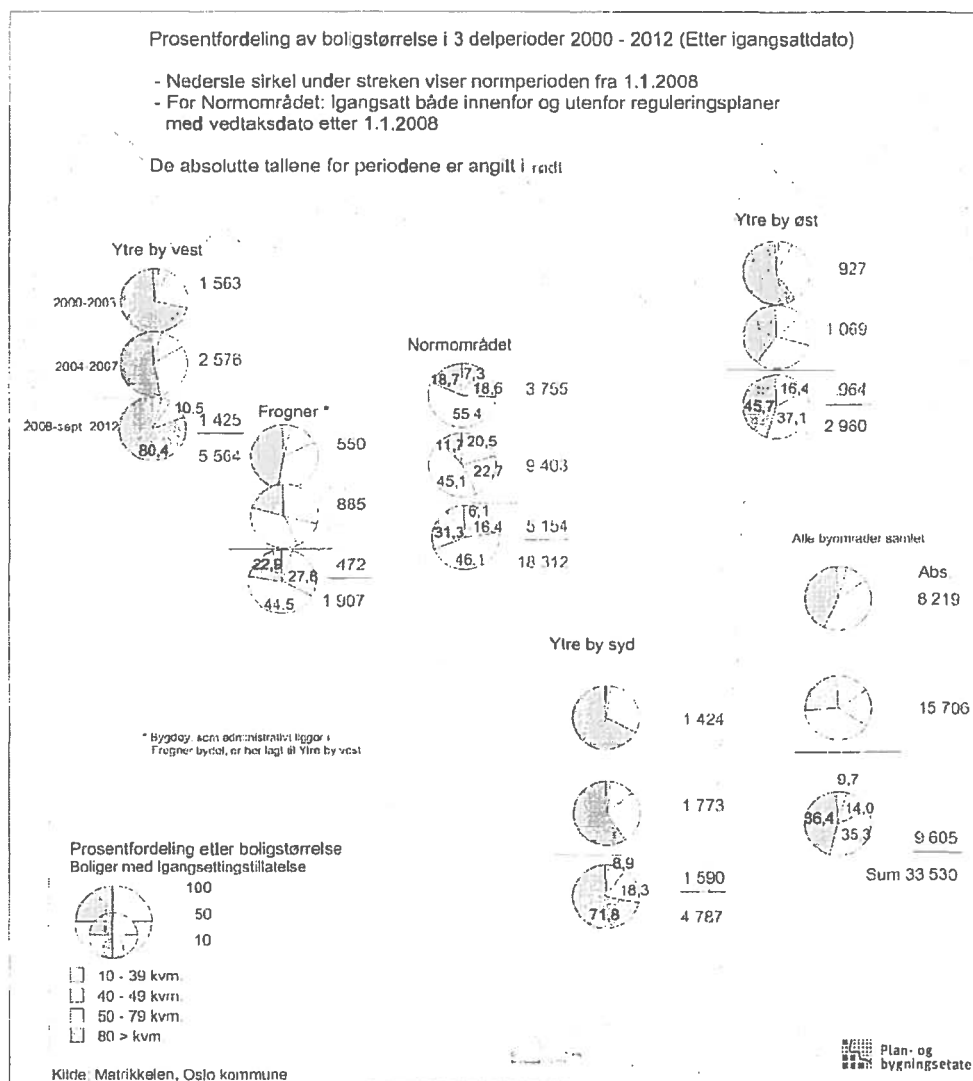
#### *3.1. Fordeling av boligbygging i Oslo*

I perioden som helhet er det i Oslo bygget 33 530 boliger (figur 1 neste side). Mer enn halvparten av disse er bygget i normområdet (18 312 boliger), hvorav knapt 1/3 (5 154) i normperioden. Av boliger bygget i normområdet og i normperioden befinner bare ca. 1/5 (1 072) seg i reguleringsplaner behandlet etter normen.

I tillegg til de 33 530 boligene som er bygget mellom 2000-2012 er det 2 064 studentboliger og bo- og servicesenterboliger som ikke inngår i grunnlagstallet for evalueringen av boligbyggingen. Studentboliger og bo- og servicesenterboliger er holdt utenfor for å kunne vurdere byggingen, størrelsen og markedsgrunnlaget for boliger under 40 m<sup>2</sup> i normområdet som ikke er kategoriboliger.

Tabellene i figur 1 viser at det i den siste 4-årsperioden kun er bygget studentboliger i ytre by vest (218) og ingen i normområdet. Gjennomsnittstørrelsen på studentboliger for hele perioden var på 24 m<sup>2</sup>. Bo- og serviceboliger var i sisteperioden kun bygget i normområdet (123) og i ytre by øst (12), og for hele perioden var de i gjennomsnitt dobbelt så store som studentboligene (50 m<sup>2</sup>). De 123 bo- og serviceboligene som ble bygget i normområdet tilsvarer kun ca. 2% av det totale antallet boliger som ble bygget i normperioden. Hvis bo- og serviceboligene hadde blitt regnet med, ville andelen små boliger under 40 m<sup>2</sup> utgjort 6% mot 6,1% (figur 1), 40-49 m<sup>2</sup> 18% mot 16,4% , 50-79 m<sup>2</sup> 45,4% mot 46,1% og 80 m<sup>2</sup> og større 30,6% mot 31,3%. Andelen av denne typen kategoriboliger er så liten at det ikke ville ha påvirket leilighetsfordelingen av små leiligheter dersom de hadde inngått i tallgrunnlaget.

Prosentfordeling av boligbyggingen i de tre 4-årsperiodene og i ulike byområder fremgår av tallene i figur 1 på neste side. Figuren angir også absolutte tall i rødt. For å se nærmere på hvordan boligbyggingen har utviklet seg internt i normområdet, er den relative endringen mellom periodene vist i tabell 2.



Kartel og tallene ovenfor inkluderer ikke studentboliger og bo- og servicesenterboliger (Tilsammen 2 064 enheter) De presenteres her (igangsattdato):

byggtype	byomr.	periode	kvm.	snitt	ant.	byggtype	byomr.	periode	kvm.	snitt	ant.
Studentboliger	Normområde	2000-2003	10-39	16	974	Bo- og service	Normområde	2008-2012	40-49	44	106
Studentboliger	Normområde	2000-2003	40-49	42	4	Bo- og service	Normområde	2008-2012	50-79	52	17
Studentboliger	Normområde	2004-2007	10-39	18	564	Bo- og service	Ytre by øst	2000-2003	50-79	51	46
Studentboliger	Normområde	2004-2007	40-49	49	49	Bo- og service	Ytre by øst	2008-2012	40-49	48	12
Studentboliger	Ytre by vest	2008-2012	10-39	19	218	Bo- og service	Ytre by syd	2000-2003	40-49	44	8
Gj.snitt/Sum				24	1 809	Bo- og service	Ytre by syd	2000-2003	50-79	62	56
						Bo- og service	Ytre by vest	2000-2003	50-79	56	10
						Gj.snitt/Sum			50	255	

Figur 1 Prosentfordeling av boligstørrelse i 2000-2003, 2004-2007 og 2008-september 2012