

Tabell 2 Relative andeler av boligbyggingen mellom 4-årsperiodene fordelt på byområder.

Kilde: Matrikkelen.

	Normområdet	Frogner	Ytre by vest	Ytre by øst	Ytre by syd	Hele Oslo
2000-2003	21 %	29 %	28 %	31 %	30 %	25 %
2004-2007	51 %	46 %	46 %	36 %	37 %	47 %
2008-sept-2012	28 %	25 %	26 %	33 %	33 %	29 %
Totalt alle periodene	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Fra første- til sisteperioden hadde normområdet en vekst i boligbygging (absolutt og relativ) både internt og sammenlignet med de andre byområdene. Midtperioden var preget av høy aktivitet, og aktiviteten i normområdet var om lag tilsvarende som i bydel Frogner og ytre by vest.

I tabell 3 fremgår den relative endringen mellom områdene fra figur 1 (normområdet, Frogner bydel, ytre by vest, ytre by øst og ytre by syd) i de enkelte periodene, og den viser hvordan boligbyggingen har utviklet seg mellom områdene.

Tabell 3 Relative andeler boligbygging mellom områdene i de ulike 4-årsperiodene. Kilde: Matrikkelen.

	Normområdet	Frogner	Ytre by vest	Ytre by øst	Ytre by syd	Hele Oslo
2000-2003	46 %	7 %	19 %	11 %	17 %	100 %
2004-2007	60 %	6 %	16 %	7 %	11 %	100 %
2008-sept2012	54 %	5 %	15 %	10 %	17 %	100 %
Hele perioden	55 %	6 %	17 %	9 %	14 %	100 %

Sammenlignet med de andre byområdene inkl. Frogner, var det bare normområdet som viste en økt relativ andel av Oslos boligbygging i normperioden (54 %) sammenlignet med førsteperioden (46 %).

Normområdets andel av Oslos boligbygging var i midtperioden på sitt høyeste (60 %), for så å falle til 54 % i normperioden. Frogner og ytre by vest hadde også en redusert andel fra midtperioden til sisteperioden, mens ytre by øst hadde vekst.

Samlet sett er det ikke støtte for å hevde at normen har vært til hinder for boligbyggingen i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St.Hanshaugen og Nydalen. Normområdet viser en boligbygging som er i vekst over tid og som utgjør en relativt større andel av Oslos boligbygging enn Frogner og ytre by i

normperioden. Det er heller ikke støtte for å hevde det motsatte, siden de absolutte tallene og endringstallene ikke er sterkere enn de er. For å vurdere virkningen av normen er det også viktig å merke seg at bare 1/5 av boligene i normområdet i sisteperioden er vedtatt etter norm. Det er sannsynlig at normområdets prosentvise andel av boligbyggingen i Oslo vil vise en fallende tendens de neste 30 årene. Nyere potensialberegninger for byggesonen viser at det høyeste boligpotensialet ligger i ytre by. Normområdets fall fra 60 til 54 % andel av boligbyggingen kan derfor neppe leses som en virkning av leilighetsfordelingsnormen.

3.2 Bygging av store, middels store og små leiligheter i normområdet

Store leiligheter (80 m² og større)

I normområdet har andelen store leiligheter hatt en sterk økning fra 18,7% i førsteperioden til 31,3% i sisteperioden. I midtperioden var andelen store leiligheter nede i 11,7%, og fikk deretter en økning til sisteperioden på nesten 20 prosentpoeng.

Andelen store leiligheter var i sisteperioden 8,4% høyere i normområdet enn i bydel Frogner (22,9%). Sammenlignet med ytre by var andelen store leiligheter fra sisteperioden likevel lav. I ytre by vest og syd var andelen store leiligheter hhv. 80,4% og 71,8%. Andelen i normområdet ligger nærmere den for ytre by øst (45,7%) og nesten på linje med den for byen i sin helhet (36,4%).

Mellomstore leiligheter (50-79 m²)

I normområdet ble andelen mellomstore leiligheter redusert fra 55,4% i førsteperioden til 46,1% i sisteperioden. I midtperioden var andelen 45,1%, og var derfor stabil i de to siste periodene.

Andelen mellomstore leiligheter var i sisteperioden tilsvarende den for bydel Frogner (44,5%). Sammenlignet med ytre by var andelen mellomstore leiligheter bygget i normområdet i sisteperioden høy. Ytre by vest og ytre by syd hadde en lav andel mellomstore leiligheter, hhv. 10,5% og 18,3 %. Ytre by øst (37,1%) hadde en andel mellomstore leiligheter som lå nært snittet for byen i sin helhet (35,3%), noe som var 10% lavere enn andelen i normområdet

Små leiligheter (40-49 m²)

I normområdet var andelen små leiligheter i sisteperioden (16,4%) noe lavere enn andelen i førsteperioden (18,6%), etter en midtperiode der andelen var oppe i 22,7%.

I normområdet var andelen små leiligheter i sisteperioden mer enn 10% lavere enn den i bydel Frogner.

Andelen var tilsvarende den for ytre by øst (16,4%) og litt større enn den for byen i sin helhet (14%). Ytre by vest og ytre by syd hadde en lavere andel små leiligheter, hhv. 4,2 % og 8,9%.

Leiligheter under 40 m²

Figur 1 viser at normområdet i midtperioden hadde en høy andel leiligheter under 40 m² og nesten dobbelt så mange igangsatte leiligheter (9 403) som sisteperioden (5 154). I første periode var andelen leiligheter under 40 m² 7,3%, før den steg til 20,5 % i midtperioden. I den siste perioden sank den til 6%, og dermed tilbake til samme nivå som i førsteperioden.

Sammenligner vi med Frogner, ytre by øst og byen som helhet, ser vi en lik utvikling. Også her skiller midtperioden seg ut med en stor andel enheter under 40 m². Ytre by vest og ytre by syd hadde ikke den samme veksten i andelen leiligheter under 40 m², og den holdt seg lav i hele perioden.

Leilighetsfordelingen i Sagene, Grünerløkka, Gamle Oslo, St.Hanshaugen og Nydalen i perioden 2008-12
Evalueringen viser så langt at normområdet i normperioden har hatt en:

- sterk økning i andel store leiligheter sammenlignet med tidligere perioder og en relativ større andel enn den i bydel Frogner. Andelen er likevel 20 prosentpoeng lavere enn normens krav på minst 50% store leiligheter.
- stabil andel mellomstore leiligheter sammenlignet med forutgående periode og tilsvarende den i bydel Frogner. Andelen er 16 prosentpoeng høyere enn normens krav på min. 30% mellomstore leiligheter
- moderat reduksjon i andel små leiligheter sammenlignet med forutgående periode og en relativt mye mindre andel enn den i bydel Frogner. Andelen er 3,5% lavere enn normens krav på maks. 20% små leiligheter.
- sterk reduksjon i andel små leiligheter under 40 m² sammenlignet med forutgående periode og tilsvarende den i bydel Frogner.

Ser vi på store og mellomstore leiligheter (større enn 50 m²) i normområdet samlet, viser tallene at andelen har økt fra 57% i midtperioden til 77% i sisteperioden, og er dermed tilbake samme nivå som i førsteperioden (74%).

Andelen små leiligheter (både de over og under 40 m²) økte i alle byområder i midtperioden. En mulig hypotese kan være at dette var en markedstilpasning til at lave renter økte mulighetsrommet for unge i

låne- og boligmarkedet. I denne perioden var det også en trend i markedet der næringseiendom, spesielt innen sentrumsområder (normområdet) ble rehabilitert og omregulert til boliger. Disse leilighetene var gjerne svært små, ofte 10-30 m². Leilighetene ble markedsført som "kompakt"- og "arealeffektive" leiligheter, med utradisjonell språkbruk i markedsføringen og sterk vekt på urbane livsstilspreferanser. Ofte var leilighetene også del av prosjekter som ble solgt med lave innskudd og høy fellesgjeld, en modell som ble sterkt kritisert mot slutten av forrige tiår. Fra midt- til sisteperioden ser man en reduksjon i andel små leiligheter i alle byområder. Bare 1/5 av nye leiligheter er bygget etter planer behandlet etter normen for leilighetsfordeling. Det tilsier at normen alene heller ikke kan forklare nedgangen. Man kan formulere en antakelse om at negativt mediefokus på små leiligheter med høy kvadratmeterpris, kombinert med politisk vedtak 40 m² som nedre grense, kan i fellesskap ha medvirket til å snu trenden og redusere både tilbud og etterspørsel etter de aller minste leilighetene.

3.3 Områdevis utvikling av gjennomsnittsstørrelse på leiligheter

Gjennomsnittsstørrelsen på leiligheter som er bygget i Oslo i perioden 2000-2012 er 81 m², og 91 m² for normperioden (figur 2, tall i rødt). De største leilighetene finner vi i ytre by vest (121,5 m²) og de minste i normområdet (60,8 m²). Frogner har i gjennomsnitt større leiligheter enn normområdet (68,7 m²), mens gjennomsnittet i ytre by øst (93,2 m²) er litt høyere enn for hele byen (91 m²). Ytre by syd har en størrelse som ligger mellom gjennomsnittet for byen som helhet og den for ytre by vest. Leilighetsstørrelsene har utviklet seg ulikt i disse områdene mellom de 3 fireårs-periodene (tabell 4).

Tabell 4 Absolutt og prosentvis endring av gjennomsnittlig leilighetsstørrelse

	Normområdet	Frogner	Ytre by vest	Ytre by øst	Ytre by syd	Hele Oslo
2008-2012 (sept)	68,5	71,1	155,6	90,4	113	91
2000-2003	63,8	78,1	124	104,2	111,8	89
Endring m ²	+4,7	-7,0	+31,6	-13,8	+1,2	+2
Endring (%)	+7,4	-9,0	+25,5	-13,2	+1,1	+2,2

For normområdet er gjennomsnittstørrelsen i normperioden 68,5 m², noe som er 4,7 m² større enn førsteperioden, 13 m² større enn midtperioden og 8 m² større enn gjennomsnittet for hele perioden.

Økningen i gjennomsnittlig leilighetsstørrelse i normområdet mellom første- og sisteperioden er 7,4 %.

For Frogner er gjennomsnittstørrelsen i normperioden 71,1 m², noe som er 7 m² mindre enn førsteperioden, 9,5 m² større enn midtperioden og 2,4 m² større enn gjennomsnittet for hele perioden. Reduksjonen i gjennomsnittlig leilighetsstørrelse i bydel Frogner er mellom første- og sisteperioden er på

9 %.

For ytre by vest er gjennomsnittstørrelsen i normperioden 155,6 m², noe som er 31,6 m² mindre enn førsteperioden, 54,3 m² større enn midtperioden og 34,1 m² større enn gjennomsnittet for hele perioden. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse i ytre by vest har mellom første- og sisteperioden økt med 25,5 %.

For ytre by øst er gjennomsnittstørrelsen i normperioden 90,4 m², noe som er 13,8 m² mindre enn førsteperioden, 3,9 m² større enn midtperioden og 2,8 m² mindre enn gjennomsnittet for hele perioden. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse i ytre by øst er mellom første- og sisteperioden redusert med 13,2 %.

For ytre by syd er gjennomsnittstørrelsen i normperioden 113 m², noe som er 1,2 m² større enn førsteperioden, 7,9 m² større enn midtperioden og 3,3 m² større enn gjennomsnittet for hele perioden. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse i ytre by øst har mellom første- og sisteperioden økt med 1,1 %.

Samlet sett viser tallene i figur 2 og tabell 4 at mens den gjennomsnittlige leilighetsstørrelse for Oslo som helhet bare har en svak økning mellom første- og sisteperioden, har den økt kraftig i ytre by vest, mens den er redusert moderat både i ytre by øst og i Frogner bydel. Normområdet kan derimot vise til en moderat økning.

3.3.1 Leilighetsstørrelsen i Sagene, Grünerløkka, Gamle Oslo, St. Hanshaugen og Nydalen i perioden 2008-12

For å vurdere hvordan normen kan ha påvirket denne veksten har vi i normområdet sett på gjennomsnittstørrelsen for leiligheter som er bygget i reguleringsplaner i tråd med normen og eldre plangrunnlag. Figur 2 viser at de 1072 leilighetene som er bygget i normperioden i normområdet, og som ligger innenfor reguleringsplan behandlet etter normen, har en gjennomsnittstørrelse på 74,2 m².

Tilsvarende tall for de 4 082 leilighetene som ligger utenfor disse planene, og som derfor er bygget etter eldre plangrunnlag, er 67 m². Siden leilighetene er bygget i samme periode, er det normen som kan forklare at gjennomsnittstørrelsen for leiligheter styrt direkte av norm for leilighetsfordeling er 7,2 m² større enn den markedet styrer. Gjennomsnittstørrelsen på leiligheter bygget etter eldre plangrunnlag i normområdet er omtrent lik som den for Frogner bydel i hele perioden.

Tabell 5 Bydelsvis prosentfordeling av leilighetsstørrelser i perioden 2008-2012 september.

	Norm-området	Sagene	Grünerløkka	Gamle Oslo	Nydalen	St.Hanshaugen	Frogner
Under 40 m ²	6,1 %	10,1 %	5,7 %	3,9 %	0 %	5,8 %	4,9 %
40-49 m ²	16,4 %	16,5 %	17,6 %	15,2 %	9,3 %	20,3 %	27,8 %
50-79 m ²	46,1 %	40,3 %	48,7 %	47,5 %	37,2 %	60,9 %	44,5 %
80 m ² og over	33,1 %	33,1 %	28 %	33,4 %	53,5 %	13 %	22,9 %
Andel (Antall)	100 % (5154)	100 % (1343)	100 % (1810)	100 % (1889)	100 % (43)	100 % (69)	100 % (472)

I normområdet har den største boligbyggingen skjedd i bydelene Sagene (26%), Grünerløkka (35 %) og Gamle Oslo (37 %). Utbyggingen har vært lav i bydel St.Hanshaugen og Nydalen. Nydalen skiller seg ut ved at over halvparten av leilighetene er over 80 m² og ved fraværet av leiligheter under 40 m². Nybyggingen har for de tre bydelene med størst boligutbygging i snitt vært 7% små leiligheter under 40 m², 16% små leiligheter mellom 40-49 m², 46% mellomstore leiligheter mellom 50-79 m² og 31% store leiligheter over 80 m². Den største forskjellen mellom disse tre bydelene er for små leiligheter under 40 m², der Sagene skiller seg fra de øvrige to med en andel på 10,1% mot hhv. 5,7% og 3,9%. Frogner bydel har bare hatt en tredjedel så stor boligutbygging i perioden som bydelene innenfor normområdet, og skiller seg spesielt ut med en større andel (27%) små leiligheter i intervallet 40-49 m² og en lavere andel store leiligheter i intervallet 80 m² og større (22,9%).

I bydel Frogner skal bruk av norm vurderes fra sak til sak. Undersøkelsen fant ingen reguleringsaker i bydelen (i normperioden) der normen var lagt til grunn. I reguleringsplaner i normområdet gjelder dette 4/5 av nye leiligheter. Leilighetsfordelingen på bydelsnivå kan derfor i liten grad forklares som virkning av normen, og i større grad som et uttrykk for markedsgrunnlaget.

Figur 2 angir den gjennomsnittlige kvadratmeterstørrelsen for hvert normintervall. Intervallet som omfatter leiligheter under 40 m² (10-39 m²) har en snittstørrelse som ligger på mellom 32-35 m² både i normområdet og i Frogner og byen under ett, dvs. i øvre sjikt av intervallet. For intervallet 40-49 m² ligger gjennomsnittet midt i, på 45 m². For mellomstore leiligheter (50-79 m² leiligheter) ligger gjennomsnittet også midt i, det vil si 64 m². For store leiligheter i normområdet ligger snittet på ca. 95 m². Det er med andre ord verdt å merke seg at gjennomsnittet ikke ligger i nedre del av intervallet i noen av klassene.

3.3.2 Nærmere om leiligheter under 40 m²

Undersøker vi gjennomsnittstørrelsen for leiligheter under 40 m² i normområdet (figur 2), ser vi at den fra midtperioden skilte seg markant fra første- og sisteperioden. Til sisteperioden har gjennomsnittstørrelsen økt med 5,2 m², fra 29,5 m² til 34,7 m², og dermed lagt seg i øvre sjikt av intervallet 10-39 m². En tilsvarende trend har gjort seg gjeldende i Frogner bydel som i sisteperioden hadde den samme gjennomsnittstørrelse som i førsteperioden (35,7 m²).

Figur 2 viser at det ikke er bygget leiligheter under 40 m² i normområdet innenfor reguleringsplaner vedtatt etter norm. I det eldre plangrunnlaget er det imidlertid bygget leiligheter med en gjennomsnittstørrelse som strekker seg mot minstekravet etter en midtperiode der den var under 30 m². I Frogner bydel er det ikke behandlet reguleringsplaner etter normen. Det betyr at normen ikke har hatt en direkte virkning på leilighetsstørrelsene. Derimot kan normens minstekrav til størrelse indirekte ha påvirket markedets grunnlaget.

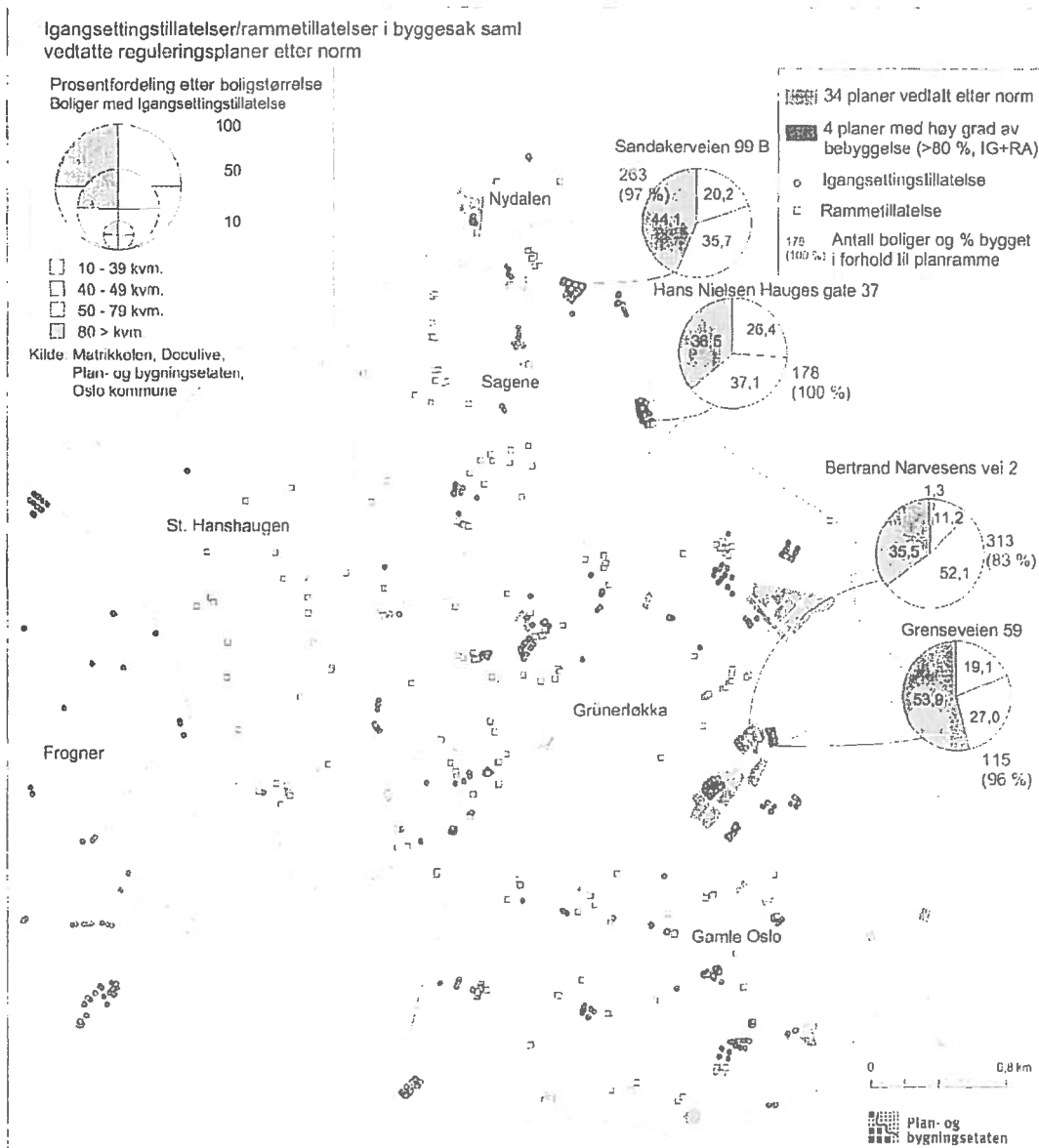
Tallene i figur 1 og figur 2 viser at markedet har preferanser og behov for en viss andel små leiligheter under 40 m². Minstekravet kan ha bidratt til å øke markedets oppmerksomhet på størrelsens virkning på boligkvalitet, og dermed trekke opp gjennomsnittstørrelsen.

3.4 Leiligheter bygget etter reguleringsplaner vedtatt i normperioden og i normområdet

I 9 av de 34 reguleringsplanene som er behandlet etter normen i normområdet og i normperioden er det registrert ramme- og igangsettingstillatelse, og 4 av reguleringsplanene er statistisk vurdert som utbygget i en slik grad at en kan si noe om den faktiske leilighetsfordelingen for boligprosjekter behandlet etter normen, jfr. tabell 1.

To reguleringsplaner ligger i bydel Sagene; Sandakerveien 99b som har reguleringsbestemmelser i tråd med norm, og Hans Nielsens Hauges gate 37 som avviker fra den (se tabell 1). To ligger i bydel Grünerløkka; Grenseveien 59 som har reguleringsbestemmelser i tråd med norm og Bertrand Narvesens vei 2 som avviker fra den. I Grenseveien 59 og Sandakerveien 99b har vi valgt å ta med rammetillatelse som kriterium for å vurdere planen som mer enn 80% utbygget, siden vi ellers bare kunne ha sammenlignet normens virkning på for leilighetsfordelingen i 2 planer. Til sammen regnes her 842 boliger som bygget, hvorav 650 med igangsettingstillatelse og 192 med rammetillatelse. (Vanligvis er det igangsettingstillatelse som regnes som bygget bolig).

Figur 4 viser prosentfordeling av leilighetsstørrelser (i kakediagram) i de fire reguleringsplanene som er behandlet etter normen i normområdet og i normperioden, og som regnes som utbygget (igangsettings- og rammetillatelse).



Figur 4. Prosentfordeling (i kakediagram) i fire byggesaker med høy grad av fullføring av leiligheter bygget etter vedtatte reguleringsplaner i tråd med leilighetsfordelingsnormen. Viser dessuten også alle leiligheter i normområdet og Frogner med IG og RA i normperioden 1.1.2008- sept. 2012. Tallene inkluderer ikke studentboliger og bo- og servicesenterboliger.

Figuren viser dessuten også alle boliger der det er igangsatt bygging eller gitt rammetillatelse for i normområdet og Frogner i normperioden 1.1.2008-sept. 2012. Kakediagrammene viser leilighetsfordelingen i de 4 utbygde reguleringsplanene som er behandlet etter normen.

Den bygde leilighetsfordelingen i begge reguleringsplaner med reguleringsbestemmelser som er i tråd med norm ligger ganske nær normens fordeling. I Sandakerveien 99b er andelen leiligheter i intervallet mellomstore leiligheter høyere enn normen på bekostning av store leiligheter i intervallet 80 m²+. I Bertrand Narvesens vei 2 er det bygget noen leiligheter under 40 m², selv om reguleringsbestemmelsene ikke åpner for leiligheter under 40 m². Andelen mellomstore leiligheter er mye høyere enn normens krav (52%), på bekostning av andelen av både små og store leiligheter. I Hans Nielsens Hauges gate 37 er andelen av små og mellomstore leiligheter høyere enn normens krav på bekostning av store leiligheter.

Tabell 6 viser gjennomsnittlig prosentvis fordeling av leiligheter i de ulike størrelsesintervallene i de fire reguleringsplanene. Oppsummert kan normen i disse planområdene sies å ha stoppet bygging av små leiligheter under 40 m² og andelen av små leiligheter i intervallet 40-49m² utgjør i snitt 19,2 %, noe som er i tråd med normen. Andelen store leiligheter i intervallet 80 m² og større er 42,5 % i snitt, dvs. at målet om 50% store leiligheter ikke er nådd. De mellomstore leilighetene i intervallet 50-79 m² utgjør imidlertid en større andel enn normen legger opp til og utgjør i snitt 38 %, noe som har gått på bekostning av store leiligheter.

Tabell 6 Leilighetsfordeling i % for indre by i områder utbygd etter reguleringsplaner iht. norm i perioden 2008-2012 (september). Tall i parentes angir absolutt antall bygde boliger.

	Gjeldende norm	Gjennomsnitt i fire reguleringsplaner i samsvar m/norm	Normrådet 2008-2012 (sept.)	Frogner 2008-2012 (sept)
Under 40 m ²	0 %	0,3 %	6,1 %	4,8 %
40-49 m ²	20 %	19,2 %	16,4 %	27,8 %
50-79 m ²	30 %	38,0 %	46,1 %	44,5 %
80 m ² og over	50 %	42,5 %	31,3 %	22,9 %
Andel (Antall)	100 %	100 % (869)	100 % (5154)	100 % (472)

Videre er andelen små leiligheter over 40 m² på linje med normens krav, og litt høyere enn i normområdet som helhet. I bydel Frogner er andelen av disse små leilighetene markant høyere. Andelen mellomstore leiligheter (50-79 m²) er i disse 4 reguleringsplanene markant høyere enn normen, og dessuten markant

lavere enn andelen i normområdet og Frogner. Det er altså bygd en viss andel leiligheter under 40 m², selv om studentboliger og bo- og serviceboliger ikke inngår i grunnlagstallene. Dette viser at det reelle tallet for leiligheter mindre enn gjeldende norm ikke er ubetydelig.

Tallene i figur 1 viser at andelen store leiligheter (80 m²+) har endret seg i normområdet fra henholdsvis 18,7% i første periode til 11,7% i midtre og 31,3% i siste periode (normperioden). Figur 4 viser at kun et av de fire prosjektene har en andel store leiligheter på 50% eller mer. Funnene bør legges til grunn for en normendring i retning av flere små, færre mellomstore leiligheter og at andel store leiligheter bør opprettholdes.

For de 1072 leilighetene som er bygget iht. reguleringsplaner behandlet etter normen, er gjennomsnittstørrelsen 74,2 m². Der markedet alene har styrt leilighetsfordelingen er gjennomsnittstørrelsen henholdsvis 67 m² (Frogner) og 68,5 m² (normområdet). Normens prinsipp om at det ikke skal bygges leiligheter under 40 m² og normens størrelsesintervaller har derfor trolig bidratt til å øke størrelsen og spredningen på leiligheter, selv om antallet store leiligheter bygget over 80 m² er merkbart lavere enn normkravene tilsier. Samlet sett ser det derfor ut som om normen har gitt den ønskede virkningen om større leiligheter og større spredning i leilighetsstørrelser, men i mindre grad enn normens intensjon. Dette forsterkes ytterligere av at man i løpet av prosessene med behandling av ulike reguleringsplaner kun har fulgt normen i ca. halvparten av sakene. På bakgrunn av dette synes behovet for å lempe på normen moderat. Norm som ikke er en formell bestemmelse/forskrift kan også fremover kan også fremover håndteres fleksibelt.

Ved å legge til rette for små leiligheter i ytre by vest og syd kan presset på indre by minskes. For at dette skal kunne gjennomføres må det legges til rette for en økt bymessig byutvikling, slik at flere grupper opplever det som attraktivt å etablere seg i ytre by og byen på den måten oppnår en mer variert befolkningssammensetning.

4.0 Demografisk status og utvikling i perioden 2004-2012

Figur 1 viser sterk nedgang i andelen små boliger bygget i normområdet fra midterste periode til normperioden. Samtidig har gjennomsnittlig antall kvadratmeter økt fra 55,4 (midtperiode) til 68,5 i normperioden. Et av målene med å legge til rette for flere store boliger i indre by var å legge til rette for barnefamilier. 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%).

Samtidig ser man en liten vekst i aldersgruppen 40-66 år, og negativ vekst for gruppen 67+. Dette skyldes trolig også et generasjonsskifte i den eksisterende boligmassen. Tallmaterialet fra boliger bygget iht. reguleringsplaner i samsvar med norm 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.

Det vi imidlertid vet, er at generelle sentraliseringstendenser har gitt sterk tilstrømning av nye beboere til Oslo. I hovedstaden finnes utdanningsinstitusjoner og et variert arbeidsmarked og kulturliv. De siste tiårene har også vist en dreining mot urbane livsstilspreferanser som fører til at flere ønsker å bo sentralt i Oslo. Samtidig vet vi at en stadig større andel av Oslos befolkning lever alene. Mange studenter og flere enkelthusholdninger, spesielt i indre by, utløser et behov for flere små leiligheter enn det som gjeldende norm åpner for.

Barlindhaug (2009) skriver at pris- og kostnadsveksten sentralt i storbyene har ført til at mange unge i dag bare kan etterspørre og betale for svært små boliger. Dette kan antas også å gjelde enkelthusholdninger. Dersom en begrenser tilbudet av små boliger, vil markedsprisen på eksisterende småboliger bli høyere enn om tilbudet *ikke* ble aktivt begrenset. Begrensninger på tilbudssiden har dermed gitt et kraftig prispress i deler av småboligmarkedet, særlig for kommuner som er attraktive for unge å flytte til. Prisutviklingen på småboliger i storbyområder har vært større enn for andre boliger. Røed Larsen og Sommervoll (2003) og Sommervoll (2004) fant ved hjelp av OBOS's omsetningsdata for perioden 1991-2002 at der en 5-roms bolig har et prisnivå på 3,2 ganger prisene i 1991, må man for en ettromsleilighet gange prisene med 4,5 for å komme til 2002-prisene for denne type leiligheter.

Disse faktorene kan samlet sett legges til grunn for en normendring med større fleksibilitet i forhold til å etablere flere små og mellomstore boliger i nye prosjekter. Oslos demografiske sammensetning med en stor andel unge og enkelthusholdninger utløser et markedsgrunnlag for mindre boliger, jfr. kap. 3.1 som angir omfanget av student- og omsorgsboliger bygget i den aktuelle perioden.

5.0 Plan- og bygningsetatens kommentar til boligmarkedsrapporten

Flere sentrale boligbyggere i Oslo har gått sammen om å utarbeide rapporten "Utviklingen på boligmarkedet i Oslo"(01.11.2012), vedlegg 2. Plan- og bygningsetaten mener det er positivt at utbyggerne i felleskap har utarbeidet sin egen evaluering samt forslag til endringer i normen.

5.1 *Kommentar til utbyggernes forslag til norm*

Den demografiske utviklingen gjør at både PBE og utbyggerne erkjenner prisutviklingen også på små leiligheter. Det synes å være et behov for å øke antallet små leiligheter og det er behov for å gjøre normen mer fleksibel. Plan- og bygningsetaten finner bakgrunnskunnskapen som utbyggerrapporten legger til grunn interessant. Særlig interessant er beskrivelsen av boligbyggebehov, befolkningsvekst, prisutvikling og markedsbeskrivelse, samt det faktum at utviklingen har gått i retning av større leiligheter. Etaten mener en endring av leilighetsfordelingsnormen likevel bør opprettholde den overordnede målsettingen om å sikre en variert boligstruktur i de ulike byområder.

Bransjen foreslår at:

A) Leilighetsnormen for indre by (ekskl. Frogner) bør endres til:

- Kategori 1 (små leiligheter): Maksimum 40 % leiligheter med 35 - 50 m² BRA
(dagens norm: maks. 20%)
- Kategori 2 (middels leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA
(dagens norm: min. 30%)
- Kategori 3 (store leiligheter): Minimum 30 % leiligheter med over 80 m² BRA
(dagens norm: min. 50%)

PBEs kommentar: Andelen små leiligheter foreslås doblet fra maks. 20 til maks. 40 %. Andelen mellomstore leiligheter foreslås opprettholdt på min. 30 %. Andelen store leiligheter foreslås redusert fra minimum 50 til minimum 30 %. Plan- og bygningsetaten viser til at normen har virket i kort tid, og at det så langt er bygget relativt få boliger etter norm. Det er derfor for tidlig til at en drastisk reduksjon av andelen store leiligheter kan anbefales.

B) Forbudet mot å bygge 1-romsleiligheter oppheves.

"Det kan imidlertid være fornuftig å regulere hvor stor andel de kan utgjøre av de minste leilighetene – f.eks. 30 %."

PBEs kommentar: Gjeldende norm nevner ikke ettromsleiligheter. Den angir minstekrav til areal, men gir ikke føringer for antall rom. Ettromsleiligheter vurderes fra sak til sak. I flere reguleringsplaner sier reguleringsbestemmelsene at det ikke tillates ettromsleiligheter. Det har imidlertid blitt vedtatt ettromsleiligheter etter at normen trådte i kraft. Etaten mener at det er boligens samlede areal som er kritisk å sikre, derfor bør m²-størrelser fortsatt angis. I etatens forslag til kombinasjonsleiligheter med utleiedel vil det være mulig også å bygge 1-roms uteleiehybler som del av de største leilighetene.

C) Minimumsgrensen på 40 m² reduseres til 35 m² for både indre og ytre by.

”For at det skal få betydning i praksis bør Oslo kommune søke dispensasjon fra statens krav om tilgjengelighet i alle boliger (universell utforming), slik at det for eksempel kan gjelde:

- Maksimalt 30 til 50 % av boligene i det enkelte søkte utbyggingsprosjekt.
- Maksimalt 30 % av de minste boligene, kanskje ned til 20 % slik regjeringen har besluttet for studentboligene.”

PBEs kommentar: Med henvisning til drøftinger foran opprettholder PBE den faglige tilrådingen om at 40 m² opprettholdes. Som nedre arealgrense er 35 m² meget vanskelig å utforme med tilstrekkelig god planløsning og til krav i TEK10 om universell utforming. I veileder til TEK heter det at alle boenheter skal ha *minst ett* bad og toalett der krav til universell utforming er oppfylt i henhold til § 12-9.

5.2 Kommentar til rapportens statistikkgrunnlag

Normen bruker kvadratmeterintervall for de ulike leilighetstørrelsene, altså en presis differensiering ved at det er boligareal per leilighet det siktes til (netto bruksareal). Da blir det mest presist å anvende statistikk som ekskluderer fellesareal (gang, trapper og bod) og etatens tall angir derfor *netto bruksareal* uten fellesareal. Boligmarkedsrapporten anvender på sin side *brutto bruksareal* som inkluderer fellesareal (iflg. fotnote s. 4 og s. 14 i rapporten.) Bruken av *brutto bruksareal* gjør at statistikken kan bli forskjøvet. Trolig øker størrelsen på boligen med 10-15 prosent der fellesarealene er regnet med som del av bruksarealet. Leilighetenes nettoareal reduseres derved og de reelle boarealene blir mindre enn statistikken skulle tilsi.

Boligmarkedsrapporten konkluderer med at det har foregått en kraftig økning i gjennomsnittstørrelsen på boligene. Boligmarkedsrapporten måler i forhold til perioden 2004-2007. Plan- og bygningsetaten omtaler og forklarer spesielle utviklingstrekk i denne perioden og har i tillegg en fireårsperiode fra 2000-2003 som er mer lik normperioden. Det har likevel skjedd en markant økning i gjennomsnittstørrelsen fra år 2000 og frem til i dag. Det viser også PBEs tallmateriale.

Boligmarkedsrapporten skriver at endringen i boligstørrelse er et produkt av politiske valg. PBE mener det er flere mulige årsaksfaktorer til at spesielt de minste leilighetene ikke ble etterspurt i samme grad som i midtperioden (2004-2007), jfr. kap 4.0 og vedlegg 1. Dermed går gjennomsnittsstørrelsen opp også grunn på grunn av endring i etterspørselen.

Når rapporten deler boligene inn i ulike størrelser (bl.a. s. 5 om økt konkurranse om de små boligene), benyttes "antall rom" som variabel. Dette gir en metodisk usikkerhet ettersom en ikke kjenner relasjonen mellom antall rom og antall kvadratmeter (normens inndeling). Antall rom er ikke en konstant størrelse, for eksempel var 1-romsleiligheter i 2000-2003 28 m², i 2004-2007 24 m² og i 2008- sept. 2012 38 m², se tabell 1 i vedlegg 1. Tabellen viser også at antall boliger med 2 og 3 rom er likt i første periode, i andre periode er det ca. 10% flere 2-roms- enn 3-romsleiligheter og i tredje periode er antall 3-romsleiligheter ca. 15% flere enn 2-romsleiligheter.

5.3 Kommentar til praktiske erfaringer med normen

I boligmarkedsrapporten beskrives de praktiske erfaringene knyttet til normens bestemmelser så langt (s. 25). Det fremgår ikke hvilket kildemateriale erfaringene er basert på. I det følgende kommenterer PBE noen av disse synspunktene:

1. Leiligheter 40-50 m². Bransjen er positive til størrelsesintervallet og fremhever boligene som funksjonelle, effektive og oppnåelige for mange kjøpere. Det er imidlertid ønske om at revidert norm åpner for leiligheter ned til 35 m².

PBEs kommentar: Staten er enig i at dette intervallet åpner for gode og effektive 2-romsleiligheter. Det er imidlertid viktig å fastholde 40 m² BRA som nedre grense for å ivareta bokvalitet som igjen bidrar til bedre bostabilitet. Siden det i mange år fremover også vil skje utbygging i samsvar med planer uten gitt norm er det viktig å ikke svekke effekten av de store leilighetene.

2. Leiligheter 50-80 m². Leiligheter i dette segmentet bygges så små som mulig for å svare på etterspørselen fra markedet. Tilpasningen til normen innebærer at det bygges få eller ingen leiligheter i størrelsen 65-80 m².

PBEs kommentar: Påstanden samsvarer ikke med PBEs tallmateriale. I dette intervallet ligger den gjennomsnittlige leilighetsstørrelse på ca. 64 m². Dette gjelder i alle tre periodene. Snittet øker til 65 m² der de er bygget etter reguleringsplaner i henhold til norm. Ser man på boligene mellom 65-79 m² (de over

snittet i intervallet) utgjør de 21 % (3 895 boliger) av alle boligene (18 312) bygget i normområdet de siste knappe 12 årene. Dersom man trekker fra fellesareal fra boligprodusentenes tall (jfr. kap. 5.2), vil leilighetsstørrelsen reduseres, og fordelingen av leiligheter i de ulike størrelsesintervallene trolig se nokså annerledes ut.

PBE har videre undersøkt påstanden om at det bygges få eller ingen leiligheter i intervallet 65-80 m² ved å se nærmere på sammenhengen mellom antall boliger, romfordeling og prosentvis fordeling i intervallet 65-79 m² i normområdet i normperioden., og funnet at ca. 20 % av leilighetene i normområdet i normperioden er innenfor dette intervallet, jfr. tabell 2 i vedlegg 1. Tabellen viser videre at ca. 14% av disse er 4-roms-, 79% er 3-roms og 7% 2-romsleiligheter.

3. Leiligheter som er minst 80 m². De fleste leilighetene i dette segmentet bygges på 80 m².

Mangelen på gode leiligheter mellom 65-80 m² betyr for den enkelte boligkjøper at han må kjøpe en større leilighet enn det han har behov for. Dette betyr at en boligkjøper må betale en halv million mer enn hva det bør koste for å få dekket sitt behov til en tilstrekkelig stor familieleilighet (Jfr. tidligere arealstudier gjennomført av Husbanken.)

PBEs kommentar: Svakheter ved kildematerialet påvirker tydeligheten i de ulike tallene knyttet til de største leilighetene. Gjennomsnittsstørrelsen for leilighetene er på 95 m² i PBEs tallmateriale. Dette tallet er konstant gjennom alle 3 periodene i normområdet. Også der normen har virket gjennom reguleringsplaner er gjennomsnittsstørrelsen 95 m². Staten vil bemerke at dersom det er kjøpere som ønsker leiligheter på størrelse opp mot 80 m², så står utbygger også med dagens norm fritt til å bygge flere leiligheter på f.eks. 75 m². Tallmaterialet viser at store leiligheter i normområdet i normperioden er ca. 31%, dvs. langt under normtallet. Det taler for at andelen store leiligheter bør holdes 50% for å sikre en viss andel av gode familieboliger som kan få som kan få 3 soverom.

PBE har også undersøkt påstanden at de fleste leiligheter på 80 m² og større ligger i intervalllets minimumsareal ved å se nærmere på fordelingen av leilighetsstørrelser og antall rom, jfr. tabell 4 vedlegg 1. Staten har funnet at ca. 30% av leilighetene er mellom 80 og 85 m² der 3- og 4-romsleiligheter dominerer (andelen 2-roms er også høy, men består av bare 10 leiligheter, jfr. tabell 4 i vedlegg1).