

Vedlegg 5

**Bydelsutvalget Gamle Oslo**

Postadresse: Postboks 9406 Grønland, 0135 Oslo

Besøksadresse: Platous gate 16

Telefon. 23 43 10 00, Fax 23 43 10 01

E-post: [bydelsutvalget@bgo.oslo.kommune.no](mailto:bydelsutvalget@bgo.oslo.kommune.no)

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

BU-sak 45/2013

## **PROTOKOLLUTSKRIFT FRA BYDELSUTVALGET 30.08.2005**

**BU-sak  
90/2005**

**LEILIGHETSFORDELING I REGULERINGSPLANER, VURDERING AV  
ALTERNATIVE STYRINGSMETODER. HØRING**

**Bydelsutvalgets vedtak:**

1. Bydelsutvalget er opptatt av å tilrettelegge for at flere barnefamilier kan bli boende i indre by og ser det som viktig å velge en strategi som gjør at bydelen på noe lengre sikt kan oppnå en mer balansert leilighets- og befolkningssammensetning enn det vi registrerer i dag.
2. Bydelsutvalget er bekymret for at det bygges for mange små leiligheter som ikke er tilpasset barnefamilier. Utviklingen i den senere tid synes å være at 3 og 4 roms leiligheter blir stadig mindre i areal. Bydelsutvalget viser til Strategisk plan 2004-2007 der universell utforming av boliger og utomhusområder er ett av flere satsingsområder. Skal vi på lengre sikt oppnå besøks-/livsløpsstandard for større andeler av boligmassen, er det også i den sammenheng viktig at den enkelte bolig tilfredsstillende et minstekrav til bruksareal.
3. Bydelsutvalget mener det er viktig å finne fram til en styringsmodell for leilighetsstørrelser/romfordeling som sikrer en mer variert boligsammensetning og boligkvalitet som er robust også mht. framtidige innbyggere og generasjoners behov, og som gir til en jevnere fordeling av boligsammensetningen mellom bydelene enn det vi har i dag. Dette må være en viktig målsetting for et forsøksprosjekt.
4. Bydelsutvalget kan ikke se at byrådets forslag til modell 1 og 2 gir et tilfredsstillende svar på de utfordringer Bydel Gamle Oslo står ovenfor. Plan- og bygningsetatens forslag til norm blir også for lite fleksibel i forhold til de utfordringer som ligger i større byutviklingsprosjekt som for eksempel Ensjø og Bjørvika. De vurderingskriteriene som er foreslått lagt til grunn for praktiseringen er også svært kompliserte uten at vi kan se at de dekker det behovet vi ser for å sette minimumskrav til bruksareal i nye boligprosjekter.
5. Skal Bydel Gamle Oslo nå målet om en større andel store familieleiligheter av tilfredsstillende størrelse og standard, må det velges en modell basert på:
  - Maksimumsbegrensning på andel småleiligheter på 1-2 rom.

- Minimumskrav til andel større familieleiligheter på 3-5 rom og større.
  - Minimumskrav til bruksareal pr. boenhet.
6. Bydelsutvalget vil foreslå at følgende modell for leilighetsstørrelser/leilighetsfordeling legges til grunn for et forsøk i Bydel Gamle Oslo:

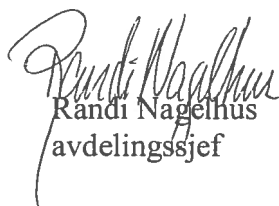
	2-roms	3-roms eller større	4-roms eller større	5-roms eller større
Leilighetsfordeling i større byutviklingsområder (f. eks. Ensjø)	Maks. 30 %	Min. 70 %	Min. 30 %	Min. 10 %
Leilighetsfordeling i mindre utfyllingsprosjekt/fortetting i eks. byområder.	Maks. 20 %	Min. 80 %	Min. 50 %	Min. 20 %
Leilighetsstørrelser (i m <sup>2</sup> BRA)	Min. 40 m <sup>2</sup>	Min. 65 m <sup>2</sup>	Min 80 m <sup>2</sup>	Min. 90 m <sup>2</sup>

Bydelsutvalget mener at 1-romsleiligheter i utgangspunktet ikke bør tillates, men for ungdomsboliger, studentboliger og andre boliger der fellesløsninger inngår i tillegg til de individuelle boenhetene, bør det kunne gjøres unntak. Bruksarealet (BRA) for slike småleiligheter bør settes til min. 30 m<sup>2</sup>, og gå på bekostning av andelen 2-roms. En høyere andel 1- og 2-roms leiligheter enn det normen angir, bør kompenseres med en høyere andel 3-/4-/5-roms eller større, eller med vesentlig større 2-romsleiligheter enn det minimumsnormen fastsetter, for eksempel opp mot 50-55 m<sup>2</sup> BRA. En slik praksis vil etter bydelsutvalgets syn legge opp til økt bruk av skjønn i det enkelte prosjekt, og innebære større fleksibilitet for utbygger enn absolutte normer.

7. Bydelsutvalget støtter forslaget om å stille kompensatoriske krav både i rehabiliterings-prosjekter og andre byggeprosjekter der normen for leilighetssammensetning/-størrelser ønskes fraveket. Som kompensasjon for bygging av flere småleiligheter enn det normen tilsier, kan det for eksempel være relevant å stille krav om økt andel store leiligheter.
8. Siden boligsammensetningen varierer sterkt innenfor ulike deler av byen, er det viktig å få en kort redegjørelse for boligsammensetningen både i nærområdet og i bydelen når det fremmes nye plansaker. Spesielt i prosjekter der normen for leilighetsstørrelser/-sammensetning ønskes fraveket, ønsker bydelsutvalget en redegjørelse med begrunnelse fra forslagsstillers side. I denne sammenheng kan eksempelvis økt takhøyde begrunne forslag om noe reduksjon i romstørrelse.
9. Bydelsutvalget ber om at det i alle plansaker tas inn reguleringsbestemmelser med krav til besøks-/livsløpsstandard for nye boliger, og krav til universell utforming av utomhusområder og andre fellesarealer. Det må også stilles krav om gjennomgående leiligheter. Ensidig belyste nord- og nordøst-vendte leiligheter bør ikke tillates.
10. Forsøket med alternativ styring av leilighetsstørrelser i reguleringssaker er tenkt å ha en varighet på 2 år. Etter som det kan bli vanskelig å måle effekten av forsøket på så kort sikt, vil bydelsutvalget be om at det

vurderes å forlenge forsøksperioden til 3 år.

- 11. Bydelsutvalget mener alternativt at kubikkmeter istedenfor kvadratmeter bør være retningsgivende for leilighetsstørrelse. På denne måten gis arkitekter og entreprenører større frihet i utforming av leilighetene. En oversikt over kubikkmål for forskjellige leilighetsstørrelser og typer bør utarbeides før endelig politisk behandling.**

  
Randi Nagelhus  
avdelingssjef