



Oslo arkitektforening (OAF)
Josefines gate 34
0351 Oslo
oaf@arkitektforening.no

Høringssvar forslag til revidert leilighetsnorm

Oslo arkitektforening er en fagideell organisasjon for arkitekter, og den største lokalforeningen i Norske arkitekters landsforbund (NAL). OAF representerer ca. 1850 medlemmer i Oslo og tidligere Akershus, og NAL har ca. 6000 medlemmer.

I gjeldende leilighetsnorm er leilighetsfordelingen:

- *Kategori 1: Maksimum 35 % leiligheter med 35-50 m² BRA. Det tillates ikke boenheter under 35 m² BRA.*
- *Kategori 2: Minimum 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.*

Gjeldende norm for leilighetsfordeling legges til grunn ved planarbeid i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen.

Forslag til ny leilighetsfordeling:

- *Kategori 1: Maksimum 40 % leiligheter med 30-50 m² BRA. Det tillates ikke boenheter under 30 m² BRA.*
- *Kategori 2: Minimum 30 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.*

Forslag til revidert norm skal legges til grunn ved planarbeid i følgende delbydeler:

Bydel St. Hanshaugen: Hammersborg

Bydel Sagene: Bjølsen, Sagene, Torshov, Iladalen

Bydel Grünerløkka: Grünerløkka vest, Grünerløkka øst, Dælenenga, Rodeløkka, Sinsen, Sofienberg

Bydel Gamle Oslo: Grønland, Enerhaugen, Nedre Tøyen, Kampen, Vålerenga

Oppsummering

Vi har delt vårt svar i tre kategorier: 1) senkede krav til minste størrelse; 2) andel og fordeling av leilighetsstørrelser, og; 3) normens virkeområde.

Våre hovedpunkter er:

- Behold dagens krav til minste størrelse på 35 m², med dagens unntak for å fravike normen dersom man kan vise svært gode kvaliteter. Minstekrav til størrelse bør opprettholdes for hele byen.
- En justering i andel leiligheter i de ulike kategoriene kan være greit, gitt at minste størrelse ikke blir senket.

- Man bør fortsette å regulere en størrelsesintervall i alle reguleringsplaner, og dersom man ikke tar utgangspunkt i normen bør det være forutsigbarhet for hvordan kravene legges til grunn. Vi er særlig spent på utviklingsområdene i sentrum, som er utelatt i virkeområdet for normen.

Oppretthold dagens krav til minstestørrelse på 35 m²

Vi anbefaler på prinsipielt grunnlag å opprettholde dagens krav om minste størrelse på 35 m². Å senke kravene under dette nivået risikerer å skape boliger av lavere kvalitet som ikke møter grunnleggende behov, slik som separate soverom og å slippe å sove på samme plass som man lager mat. Små leiligheter under denne størrelsen fører ofte til lavere opplevd bokvalitet og redusert sosial bærekraft på områdenivå. Forskning viser at lavere standarder for bokvalitet også kan føre til høyere utskiftning av beboere, noe som svekker nabolagets stabilitet.

Våre medlemmers erfaring fra boligprosjekter er samtidig at det vil være lite å tjene for kjøperne på å redusere arealkravet slik det foreslås. Resultatet av å redusere størrelsen på de minste boligene er primært en høyere kvadratmeterpris, ikke en rimeligere boligpris. For de små boenhetene er det enhetsprisen som utgjør den store kostnaden. Over (ganske kort) tid vil også det man sparer av byggekostand på å bygge mindre boliger med dårlig kvalitet, spises opp av prisøkningen. Skal man da senke standarden med 5 m² til? Vi mener en kvalitetssenkning ikke er en bærekraftig måte å redusere pris på.

Vi ser likevel rom for fleksibilitet gjennom allerede eksisterende unntaksmuligheter. Kompakte boliger kan aksepteres dersom de oppfyller spesifikke kvalitetskriterier, som økt takhøyde, gode proporsjoner mellom fasadelengde og dybde, eller tilgang til attraktive fellesarealer. Disse kravene bør imidlertid være strenge for å sikre at kvaliteten opprettholdes.

Dette svarte vi også i vårt hørings svar til kommuneplanens arealdel:

«Vi mener minstestørrelse på 35 m² for bolig bør opprettholdes, men åpne for mindre boliger dersom disse kompenseres med tilsvarende kvaliteter, som fellesrom.»

Med det mente vi at ved deleløsninger kan det private arealet senkes, men at totalt antall kvadratmeter bør opprettholdes. Det blir et tilbud til de som prioriterer annerledes. Samtidig viser undersøkelser at man er mindre villig til å dele kvadratmeter, jo mindre det private arealet er i utgangspunktet, så behovet for slike leiligheter er begrenset.

Andel og fordeling av leilighetsstørrelser

En liten økning i andel leiligheter i den minste kategorien er mindre problematisk, gitt nesten halvparten av husholdningene i Oslo er for en person. Og med forbehold om at de fleste i denne kategorien er to-roms og ikke ett-roms, og har kvaliteter som gjør at man vil bli boende over tid. Det er mer problematisk dersom man senker minstekrav og øker andelen samtidig. Ved å senke andelen store leiligheter er det også risiko for at man ytterligere bidrar til fraflytting av barnefamilier til nabokommunene.

Normens virkeområde

Normens virkeområde har blitt halvert, og det har blitt spesifisert at den ikke skal gjelde andre steder. Det synes underlig at mange av de største utviklingsområdene er blitt tatt ut, for eksempel Grønliakkaia.

Minstekrav til leilighetsstørrelse bør gjelde alle bydeler. Sammensetningen kan variere, men minste størrelse bør fastholdes.

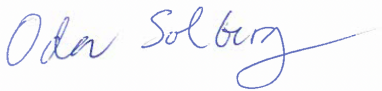
Det kan synes fornuftig at man presiserer at ikke leilighetsnormen ligger til grunn i plandialogen i områder hvor den ikke opprinnelig hadde som intensjon å virke. Men det er også lurt å opprettholde dagens praksis med å regulere inn størrelsessammensetning i alle plansaker, ettersom det er vår omtrent eneste måte å sikre noe som helst av sosial bærekraft på. For å oppnå ønsket mål om en blanding av størrelse og typologier bør det da være klart hvordan man finner utgangspunktet for dialogen før oppstartsmøtet, for de delene av byen som ikke er omfattet av dette forslaget. Er det et snitt av boligstørrelser byen som den er i dag for å supplere det de mangler så bydelene blir utjevnet? Eller er det en ideell situasjon basert på det nåværende behovet til husholdningene i Oslo? Uansett analyse som legges til grunn er forutsigbarhet viktig.

Forslag til tiltak

1. **Ikke senk minstestørrelsen:** Kravet om 35 m² sikrer bokvalitet og sosial bærekraft. Eventuelle unntak bør knyttes til spesifikke kvalitetskriterier.
2. **Forutsigbar regulering:** Oppretthold størrelsesintervaller i reguleringsplanene over hele byen, særlig i utviklingsområdene, og sørg for at eventuelle tilpasninger er godt forankret i innbyggernes behov.

Vi håper våre forslag oppleves konstruktive, og vi ser frem til videre dialog.

Vennlig hilsen



Styreleder Oslo arkitektforening
Oda Ellensdatter Solberg
Oslo, 26.11.2024