

Se adresseliste

Deres ref.:

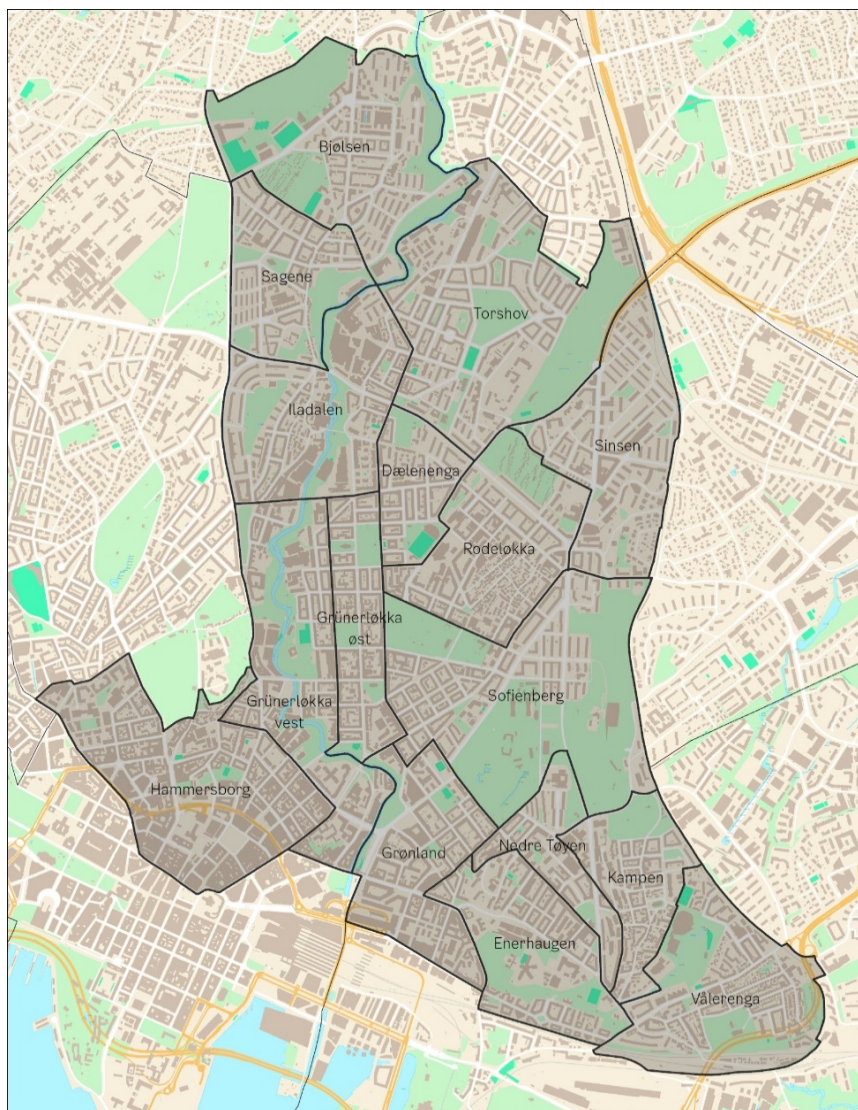
Vår ref. (saksnr.):
202459716 - 9
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Edvard Fåkvam

Dato: 28.10.2024

Leilighetsfordeling i boligprosjekter – Forslag til revidert leilighetsnorm – Høring

Byrådsavdelingen for byutvikling har bedt Plan- og bygningsetaten om å legge ut forslag til ny leilighetsnorm på høring. Det foreslås ny leilighetsfordeling, og ny avgrensning for hvor normen skal gjelde.



Beskrivelse av foreslåtte endringer

Gjeldende norm for leilighetsfordeling (leilighetsnormen) ble vedtatt av bystyret 25.09.2013 og videreført i 2019. Leilighetsnormen er kun veiledende og ikke juridisk bindende.

I Hammersborgerklæringen 2023-2027 fremgår det at byrådet vil liberalisere leilighetsnormen. Det skal i det enkelte prosjekt tillates inntil 40 prosent leiligheter med størrelse 30 til 50 kvadratmeter, og minimum 30 prosent av leilighetene skal være større enn 80 kvadratmeter. Videre skal leilighetsnormen bare gjelde i enkelte delbydeler i St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene og ikke legges til grunn for saksbehandlingen i resten av byen.

Plan- og bygningsetaten har i den anledning blitt bedt om å igangsette revisjon av leilighetsnormen i tråd med ovennevnte føringer i Hammersborgerklæringen.

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

Dere kan uttale dere til forslaget innen 26. november

Bydeler, utbyggere, arkitekter og andre relevante aktører inviteres herved til å gi sine innspill til den foreslåtte revideringen av norm for leilighetsfordeling. Dette brevet er sendt til Plan- og bygningsetatens storbrukere, de aktuelle bydelene, samt utvalgte aktører. Andre aktører i bransjen som ønsker å uttale seg, er også velkommen til å komme med sine innspill.

Frist for tilbakemelding er 26.11.2024. Vi ber om at innspillene sendes elektronisk til postmottak@pbe.oslo.kommune.no, og at e-posten merkes med saksnummer 202459716 i emnefeltet.

Det dere sender til oss, blir tilgjengelig for alle. Vi oppfordrer derfor til ikke å oppgi personnummer eller sensitive personopplysninger i innspillet. Alle sakens dokumenter kan leses på [Saksinnsyn](#).

Hva skjer videre i saken?

Når høringsfristen er utløpt vil saken med innkomne merknader bli sendt videre til byrådsavdelingen for byutvikling og behandles politisk.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere kan kontakte saksbehandler Edvard Fåkvam på telefon 488 62 990, e-post edvard.fakvam@pbe.oslo.kommune.no eller enhetsleder Silvia Jørgensen på telefon 930 96 088.

Vennlig hilsen

Edvard Fåkvam - saksbehandler

Silvia Jørgensen - enhetsleder

enhet innsendte planer indre by med Fjordbyen

Samme brev er sendt til:

AF Gruppen Norge AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
ARKITEKTUR- OG DESIGNHØGSKOLEN I OSLO, Postboks 6768 ST OLAVS PLASS, 0130 OSLO
AS BACKE, Postboks 359, 1326 LYSAKER
AS Civitas, Grubbegata 14, 0179 OSLO
ASPELIN RAMM EIENDOM AS, Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO
Alt.arkitektur as, Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Arkitektkontoret GASA AS, Møllergata 12, 0179 OSLO
Arkitektskap AS, Torggata 33, 0183 OSLO
Asplan Viak AS, Postboks 24, 1301 SANDVIKA
BANE NOR EIENDOM AS, Postboks 9026 Grønland, 0133 OSLO
BOLIGBYGGELAGET USBL, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
BOLIGPRODUSENTENES FORENING, Postboks 7186 Majorstuen, 0307 OSLO
Boligbygg Oslo KF, Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO

Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO
Bydel Grünerløkka, Postboks 2129 Grünerløkka, 0505 OSLO
Bydel Sagene, Postboks 4283, 0412 OSLO
Bydel St.Hanshaugen, Postboks 6999 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Bymiljøetaten, Postboks 636 Løren, 0507 OSLO
Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset, 0037 OSLO
COWI AS, Postboks 6412 Etterstad, 0605 OSLO
DARK Arkitekter AS, Postboks 457 Skøyen, 0213 OSLO
Direktoratet for byggkvalitet, Postboks 8742 Youngstorget, 0028 OSLO
EIENDOMSPLAN MANAGEMENT AS, Engebrets vei 3, 0275 OSLO
Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO
Enerhaugen Arkitektkontor AS, Trondheimsveien 100, 0565 OSLO
FUNKSJONSHEMMEDES FELLEORGANISASJON FFO, Mariboegs gate 13, 0183 OSLO
GRAPE ARCHITECTS AS, Ruseløkkveien 14, 0251 OSLO
HAUS UTVIKLING AS, Postboks 1031 Hoff, 0218 OSLO
HAV eiendom AS, Postboks 230 Sentrum, 0103 OSLO
Henning Larsen Architects AS, Postboks 427 Skøyen, 0213 OSLO
Hille Melbye Arkitekter AS, Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Husbanken, Postboks 1243 Vika, 0110 OSLO
Huseiernes Landsforbund, Fred. Olsensgate 5, 0152 OSLO
IN BY AS, Grubbegata 14, 0179 OSLO
JM Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER
Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS, Sinselveien 4 D, 0572 OSLO
KLP Eiendom AS, Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO
LEIEBOERFORENINGEN, Borggata 2B, 0650 OSLO
LINK arkitektur AS, Postboks 383 Sentrum, 0102 OSLO
LPO Arkitekter AS, Postboks 7033 Majorstuen, 0306 OSLO
LUND+SLAATTO ARKITEKTER AS, Langkaia 1, 0150 OSLO
Linstow Eiendom AS, Postboks 1594 Vika, 0118 OSLO
Lund Hagem Arkitekter AS, Filipstadveien 5, 0250 OSLO
MAD AS, Pilestredet 27, 0164 OSLO
MULTICONSULT ASA, Postboks 265 Skøyen, 0213 OSLO
Meinich Arkitekter AS, Briskebyveien 74, 0259 OSLO
MØLLER EIENDOM NORGE AS, Postboks 6671 Etterstad, 0609 OSLO
NCC NORGE AS, Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
NHO BYGGENÆRINGEN, Postboks 7187 Majorstua, 0307 OSLO
NORCONSULT NORGE AS, Postboks 626, 1303 SANDVIKA
NORDR NORGE AS, Postboks 1110 Forneburingen, 1307 FORNEBU
NORGES HANDIKAPFORBUND OSLO, Postboks 9217 Grønland, 0134 OSLO
NORSK STUDENTORGANISASJON, Møllergata 39, 0179 OSLO
Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Nordic Office of Architecture AS, Postboks 7057 Majorstuen, 0306 OSLO
Norske arkitekters landsforbund, Josefineg 34, 0351 OSLO
OBOS BBL, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

OSLO WORKS AS, Gøteborggata 27B, 0566 OSLO
OSLOMET - STORBYUNIVERSITETET, Postboks 4 St.Olavs Plass, 0130 OSLO
Olav Thon Eiendomsselskap ASA, Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Omsorgsbygg Oslo KF, Postboks 6391 Etterstad, 0604 OSLO
Oslo Politidistrikt, Postboks 2093 Vika, 0125 OSLO
Peab Eiendomsutvikling AS, Postboks 143 Lysaker, 1325 LYSAKER
Puls arkitekter AS, Postboks 135 Vinderen, 0319 OSLO
Rodeo Arkitekter AS, Youngstorget 2 A, 0181 OSLO
SINTEF Byggforsk, Norges byggforskningsinstitutt, Postboks 124 Blindern, 0314 OSLO
SPORVEIEN AS, Postboks 2857, TØYEN, 0608 OSLO
STATSBYGG, c/o Statsbygg Postboks 232 Sentrum, 0103 OSLO
STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS, Økernveien 219B, 0584 OSLO
STUDENTSAMSKIPNADEN SIO, Postboks 94 Blinderen, 0314 OSLO
Scandinavian Development AS, Parkveien 33, 0258 OSLO
Selvaag Bolig ASA, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Skanska Bolig AS, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Stein Halvorsen Arkitekter AS, Postboks 5095 Majorstuen, 0301 OSLO
Sweco Architects AS, Postboks 80 Skøyen, 0212 OSLO
URBA AS, Grønvoll allé 62, 0661 OSLO
VELFERDSTINGET I OSLO OG AKERSHUS, Postboks 1088 Blindern, 0317 OSLO
Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Velferdsetaten, Postboks 30 Sentrum, 0101 OSLO

Kopi til:

Byrådsavdeling for byutvikling