

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
(Saksnummer 202459716)

Oslo, 25. november 2024

Høring – revidert leilighetsnorm

Obos viser til utsendt høringsbrev av 28. oktober 2024 og her følger vårt høringssvar.

Overordnet

OBOS vil gi sin støtte til en revisjon av leilighetsnormen, slik at nedre grense for leilighetsstørrelse settes til 30 kvadratmeter. En slik revisjon vil gi bedre samsvar mellom myndighetskrav og markedets etterspørsel. Situasjonen i dag er at rundt halvparten av husholdningene i Oslo er enkeltpersonshusholdninger. Enhetsprisen for en leilighet er høy i Oslo, og en endring vil senke terskelen for boligetablering. I tillegg vil klimaavtrykket samlet sett kunne reduseres ved en ny norm og bidra til en bedret boligforsyning.

OBOS vil vise til at dagens norm også er gjort gjeldende for andre områder i byen enn de områder den var tiltenkt. Vi ser det som vesentlig at det gis klare styringssignaler om at den «gamle» normen ikke appliseres videre for noen del av byen. Vi vil også understreke at behovet for mindre leiligheter er til stede flere steder i byen; Nydalen og Økern kan tjene som eksempler på dette.

OBOS støtter ellers at normen ikke gjøres juridisk bindende.

Nærmere om den foreslåtte normen:

OBOS støtter som sagt 30 kvadratmeter som generell minstestørrelse. Vi vil imidlertid peke på at også en slik norm bør utøves med en viss fleksibilitet.. Det bør derfor kunne åpnes for en «unntaksbestemmelse» for enheter mindre enn 30 kvadratmeter gitt at det legges opp til særlig gode fellesarealer og innovative løsninger i boligene. OBOS Living Lab har med sitt arbeid vist at det kan gi god bokvalitet for den enkelte beboer.

Forslag til justering i foreslått norm og utleie-enhet.

I gjeldende norm åpnes det for at «Minimum 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² BRA integrert.» Når ny norm foreslås endret slik at 40% endres til 30% og andelen med utleieenhet fortsatt holdes på 20% innebærer dette at antallet leiligheter med en potensiell utleiedel går ned. Med tanke på den fleksibiliteten slike boliger gir, og ikke minst det underskuddet på utleieboliger Oslo har, mener vi at andelen kombinasjonsbolig med utleieenhet følgelig bør økes fra 20% til 25%.

Geografisk omfang

OBOS støtter det nye geografiske virkeområdet for normen, men som påpekt innledningsvis er det et generelt behov for mindre leiligheter flere steder i byen.

Med vennlig hilsen,

Daniel Kjørberg Siraj (sign)
Konsernsjef