

Revidert leilighetsnorm / Høringsinnspill fra OMA ved Ressursgruppe Bolig

Oslo 25.11.2024

Høring av ny leilighetsnorm:

Byrådsavdeling for Byutvikling har bedt PBE sørge for en revidering av leilighetsnorm for indre by og gjennomfører i denne sammenheng en høring av denne. Endringen innebærer en mindre justering av leilighetssammensetningen i nye prosjekter, samt at leilighetsnormen kun skal gjelde i enkelte delbydeler i St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, og ikke legges til grunn for saksbehandlingen i resten av byen.

Vi ønsker å uttrykke vår støtte til en ny leilighetsnorm. Den eksisterende normen har blitt praktisert over hele byen, selv i bydeler hvor den ikke formelt gjelder, og har ikke tatt hensyn til endrede behov for boligstørrelser. Både demografiske og markedsmessige forhold påvirker byens boligbehov.

Bakgrunn for normen:

Leilighetsnormen ble vedtatt av bystyret i 2007 som et verktøy for å styre leilighetsfordelingen i nybygg gjennom reguleringsplaner. Den satte begrensninger på andelen små leiligheter og krav til en viss andel store leiligheter, og skulle kun brukes i bydelene i indre by.

Begrunnelsen var blant annet:

- Å sikre en variert boligsammensetning i indre by
- Å legge til rette for at barnefamilier kunne bo i indre by ved å sørge for at det bygges nok store leiligheter

Erfaringer har vist at det har vært vanskelig å få barnefamiliene til å bli boende eller etablere seg i indre by. Det er flere årsaker til dette bl.a. at høye priser for nybolig gjør det vanskelig å ha økonomisk løfteevne for store familieboliger. Med en gjennomsnittlig pris på cirka 110 000 kroner per kvadratmeter for en ny bolig i Oslo, blir leiligheter over 80 kvadratmeter uoppnåelige for mange med enhetspriser fra ca. 9 mill. kr og oppover. Dermed velger mange barnefamilier enten å bo smått, eller å flytte ut av indre by til ytre bydeler eller omegnskommuner, hvor de kan få større boliger til lavere priser og et miljø de oppfatter som mer barnevennlig.

Vi støtter endring i leilighetsnorm begrunnet i følgende:

Demografiske endringer: En økende andel eldre i befolkningen, kombinert med målet om at flere skal kunne bo hjemme lenger, påvirker boligbehovene. Dette krever en mer fleksibel tilnærming til boligutforming og -størrelser.

Økonomiske utfordringer: Kraftig inflasjon har bidratt til stigende boligpriser, noe som gjør det vanskelig for mange å entre boligmarkedet. Store leiligheter blir spesielt kostbare, med en enhetspris som begrenser antallet kjøpere betydelig. Eksisterende norm bidrar også til et større prispress enn nødvendig på små leiligheter, fordi

tilbudssiden er for lav. En revidert leilighetsnorm bør ta hensyn til disse faktorene for å sikre et mer mangfoldig og tilgjengelig boligmarked i Oslo. Dette vil bidra til å møte behovene til ulike befolkningsgrupper og gjøre det enklere for flere å finne passende boliger innenfor sitt budsjett.

Tar man utgangspunkt i et teoretisk prosjekt på 10 000 BRA vil endringen i norm innebærer at det kan bygges flere leiligheter totalt sett innenfor planområdet (ca. 10 %). I tillegg vil ny norm øke andel leiligheter med en lavere inngangsverdi for boligkjøperen. En gjennomsnittlig nedgang på ca 3,5 m² BRA vil for eksempel redusere leilighetens kostnad med ca. 385 000 kr.

Den reviderte leilighetsnormen kan også løse flere utfordringer i dagens boligmarked, spesielt med tanke på tilgjengelighet og kjøpekraft. Ved å tillate bygging av flere og noe mindre leiligheter, kan man møte boligbehovet for en større del av befolkningen, samtidig som man opprettholder en variert boligmasse.

Argumentet om at små, sentralt beliggende leiligheter i Oslo ville være attraktive investeringsobjekter og dermed ende opp som sekundærboliger, ser ut til å ikke holde stikk i lys av den nyeste statistikken fra Norges Eiendomsmeglerforbund. Tvert imot viser tallene en betydelig nedgang i andelen sekundærboliger, spesielt i Oslo.

- Strengere krav til egenkapital: Utlånsforskriften stiller nå krav om minimum 40% egenkapital for kjøp av sekundærbolig i Oslo. Dette gjør det vanskeligere for potensielle investorer å entre markedet.
- Hardere beskatning: Formuesbeskatningen av sekundærboliger har økt betydelig. Nå beregnes formuesskatt av 100% av boligverdien, noe som gjør sekundærboliger mindre attraktive som investeringsobjekter.
- Nedgang i sekundærboliger: I Oslo har antallet sekundærboliger falt med 13,3% (8 382 boliger) siden 2019, noe som beskrives som "dramatisk" av bransjeeksperter. Nedgangen i sekundærboliger fører til et presset leiemarked med rekordhøye utleiepriser.
- Økende renter: Forventninger om og faktiske økninger i rentene har gjort finansieringskostnadene høyere, noe som reduserer lønnsomheten ved utleie.

Med færre utleieboliger tilgjengelig og fortsatt høy etterspørsel, forventes det økt press på både bolig- og leieprisene i årene som kommer

Miljømessige gevinster: Mindre leiligheter gjør det mulig å utnytte tomtene bedre og bygge flere boenheter på samme areal. Dette vil igjen føre til lavere energi til oppvarming og lavere materialbruk per boenhet. Å bo på et mindre areal oppmuntrer til en enklere og mer miljøvennlig livsstil med færre eiendeler og mindre forbruk. I forhold til resten av Europa har Norge generelt høye boligstørrelser. Det er rimelig å forvente at flere må klare seg med mindre areal i storbyene om vi skal ha et bærekraftig fotavtrykk, noe blant annet Ekspertgruppen for en ny nasjonal arkitekturpolitikk i Danmark har pekt på.

Bokvalitet: Når leilighetene blir mindre blir viktighet av å designe boliger med god bokvalitet enda større. Gjennom å utforske effektive romløsninger, lys og fargebruk, fleksible løsninger samt å utarbeide gode fellesarealer som kan kompensere for mindre privat areal kan man innarbeide gode kvaliteter til tross for mindre boligareal.

Planens geografiske avgrensning: Den nye normen skal ifølge forslaget kun gjelde i utvalgte delbydeler innenfor St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette innebærer en mer avgrenset og spesifikk bruk sammenlignet med den tidligere praksisen.

I og med bakgrunnen for innføring av normen i 2007 var at denne kun skulle benyttes i områder hvor man mente det var særlig behov for å øke andel store boliger (indre by), lå det implisitt at disse bydelene skulle ha den strengeste praksis når det gjaldt å tillate mindre leiligheter. Vi ønsker at det presiseres at man i utgangspunktet skal ha en mindre streng praksis i øvrige bydeler. Dette er viktig å få avklart da vi allerede ser i pågående prosjekter beliggende utenfor indre by, at det praktiseres krav om høy andel store leiligheter.

Enkelte områdereguleringer og detaljreguleringer utenfor de nevnte bydelene har nylig blitt vedtatt med en bestemmelse om at "den enhver tid gjeldende leilighetsnorm for Indre by" skal legges til grunn. Områdeplan Skøyen er et eksempel på dette. Det kan oppstå tolkningsspørsmål rundt hva som menes med "den enhver tid gjeldende leilighetsnorm for Indre by" i eksisterende reguleringer. Vil dette automatisk referere til den nye normen når den trer i kraft? Vi mener det er naturlig.

Det bør vurderes hvordan man allerede nå kan innføre en mer fleksibel praksis for områder som Skøyen, i tråd med intensjonen i ny leilighetsnorm, uten å måtte gå gjennom en full omreguleringsprosess.

Samtidig kan være hensiktsmessig å etablere klare retningslinjer for hvordan man skal håndtere overgangen fra gammel til ny norm i berørte områder (som for eksempel Skøyen) inntil ny norm er vedtatt.

Dette kan for eksempel gjøres gjennom et notat til bystyret, som presiserer at bestemmelser om at "den enhver tid gjeldende leilighetsnorm for Indre by" skal legges til grunn i vedtatte reguleringer X, Y, Z etc. at fra nå av vil praktiseres med henvisning til oppdatert leilighetsnorm.

Anbefalinger

1. Vi støtter forslag til ny leilighetsnorm.
2. Det bør presiseres at øvrige bydeler som hovedregel skal ha en *mindre streng tolkning* enn norm for indre bydeler.
3. Vurdere en overgangsbestemmelse som vedtas av bystyret som adresserer situasjonen for områder med nylige reguleringer som refererer til "gammel norm», både inntil ny norm er vedtatt og etter en ny norm er vedtatt.

På vegne av

OMA Ressursgruppe Boligutvikling

Kathinka Lien Augustine