

Høyhusstrategien

Høringsinnspill fra Beboeraksjon Oslo 24.8.2022

PBE foreslår at hus over 42 meter skal betegnes som høyhus og kan bygges i opp til 70 meters høyde på 13 ulike steder i byen (Storo, Økern, Helsefy, Ensjø, Oslo S (Bjørsvika, Bispevika, Vaterland), Sentrum Nord (Sentrumsringen), Lysaker, Skøyen, Majorstuen, Nydalen, Forskningsparken, Bryn, Filipstad)

- Høyhusstrategien tar utgangspunkt i bestillingen fra Byrådet som sier at "høye hus kan bidra til en ønsket byutvikling med gode kvaliteter". Alt her ligger en preferanse for høye hus som gjennomsyrrer hele dokumentet. Dette postulatet krever imidlertid mer bevis (dokumentasjon) enn det som presenteres
- Høyhusstrategien er et eksempel på overdrevet sentralisering og knutepunktteori. Vi setter et generelt spørsmålstegn ved behovet og ønskeligheten av å bygge høyhus i Oslo. Vi henviser til alternative byutviklingsstrategier på Østlandet, med bl.a. spredning av næringsliv, boliger og infrastruktur på flere steder. Alt må ikke skje i Oslo. Dette bør belyses med en bredere debatt enn den som PBE trekker opp med sitt forslag til høyhusstrategi. Vi trenger en god diskusjon om prinsippene i byutviklingsstrategien i Oslo: Høyt mot tett og lavt.
- Forslaget til høyhusstrategi oppgir flere argumenter **for** høyhus. De viktigste er «økt utbyggingspress og politisk ønske». Dette skyldes igjen: Press fra utbyggere for å maksimere sin inntjening. Det er legitimt at utbyggere vil utnytte sine tomter mest mulig, men det **må** skje på fellesskapets klare premisser. Hvem trenger høyhus? Press fra utbyggere er et klart ønske som er skjult i forslaget. Alle andre fordeler ved forslaget som framføres kan også oppnås med lavere bygninger.
- Forslaget inneholder flere argumenter som taler **imot** å bygge høyhus:
 - o Høyhus over ca. 12-14 etasjer har vesentlig større klimagassavtrykk enn lavere bygg (Ref.: Rapportens Vedl.1, pkt 1.1, s 4*)
 - o Høyhus skaper større belastning på nærområdet
 - o Lokalklimaet blir dårligere, (særlig hvor flere høybygg samles som foreslått på Oslo S/Grønland i forhold til konsekvensene for boligområdene rett øst og nord for Grønland Torg.)
 - o Usikkerhet om virkning på sosial bærekraft og hensynet til barnefamilier
 - o I bolig-høyhus blir det sosiale skiller mellom de som bor øverst og nederst i bygget
 - o Skyggevirkninger og kastevinder - Skyggevirkningen av høyhus ansees som et sterkt argument for hvorfor vi ikke bør bygge skyskraperne i Oslo eller ha en høyhusstrategi som legger til rette for omfattende høyhusutbygging.
 - o Hensyn til kulturminner
 - o Siktlinjer, fjernvirkning, bylandskap og hensyn til Oslos profil som en grønn by omgitt av grønne åser på tre sider i en skålform som åpner seg mot fjorden i syd.
 - o Internasjonal trend går nå imot bygging av høyhus

Mange av disse motargumentene blir ledsaget av argumenter for avbøtende tiltak, uten at disse virker overbevisende.

- Det skjer en gradvis utglidning de senere årene fra nåværende høyhusstrategi, med mange og viktige dispensasjoner fra vedtatt strategi, noe Orkla-byget (17 etasjer høyde 66.7 meter) er et grelt eksempel på
- På den bakgrunn er det på tide å få en ny høyhusstrategi for å regulere et tilsynelatende utflytende område. Høyhusstrategien er ikke ment som en bestilling på høyhus på 13 områder over hele byen, men strategien gir en rutine og noen prinsipper for hvordan man kan *håndtere* høyhusprosjekter. Spørsmålet er imidlertid om prinsippene er såpass håndfaste og PBE tilstrekkelig sterke og godt rustet til å håndheve disse og stå imot når utbyggere ganske sikkert kommer med krav om å få bygge maksimale 70 meters bygninger over alt i de 13 områdene.
- Høyhusstrategien vil påvirke allmennhetens bosetting og flyttelyst. Strategien bør **forsterke** gleden av å bo i en by med menneskevennlige dimensjoner i et tiltalende bylandskap.
- Vi trenger ikke høyhus og vil ikke komme med noen alternativer til forslaget 70 meter (og høyere)

Gjennomføring av strategien:

- Ved vurdering av hvordan strategien skal gjennomføres, må **bydelene** trekkes inn. Dette er et sentralt punkt. Bydelen må kunne si klart fra om de ønsker høyhus i sin bydel, hvor og hvor høye. Spredning av høyhus over hele byen er uheldig. Bystyret bør legge særlig stor vekt på behandlingen i hver enkelt bydel.

*) Forskning på høyhus og klimagassutslipp har identifisert en terskel på rundt 12-14 etasjer, der bygninger over denne høyden har et vesentlig større klimaaavtrykk for produksjons- og byggefasen enn annen bebyggelse, basert på dagens produksjonsmetoder