

Høyhusstrategi og småhusplan

Oslo SV slutter seg til hovedlinjene i Plan- og bygningsetatens (PBE) forslag til politisk behandling av revidert småhusplan for Oslos ytre by og strategien for bærekraftige høyhus. Det er flere positive endringer fra utkastet som ble sendt på høring i 2022. Forslaget til småhusplan og høyhusstrategi følger opp byrådserklæringens mål om bedre å ta vare på byens småhusområder og hager, samtidig som det åpnes for å kunne bygge høyere på utvalgte, egnede steder ved kollektivknutepunkt.

Småhusplanen

Småhusplanen er en viktig bevaringsplan som regulerer når forsvarlig fortetting kan skje. Planen strammer inn kravet til bebygd areal (BYA), og med den nye parkeringsnormen bystyret har vedtatt er det gamle kravet om minst to parkeringsplasser på egen tomt fjernet. Vernet av trær styrkes.

Uten massiv fortetting er uansett potensialet for nye boliger i småhusområdene i ytre by svært begrenset. Behovet for nye boliger i Oslo kan ikke dekkes ved eplehageutbygging, men må realiseres med en planmessig transformering og fortetting i byens ulike utviklingsområder. Småhusområdene bør bevares av hensyn til byens særpreg, grønne verdier, biologiske mangfold og for å sikre at byen har boliger til mennesker med ulike behov og i ulike livsfaser. Åpne grøntområder uten dekke er også viktig for god overvannshåndtering.

I PBEs forslag til politisk behandling er avstandskravet fjernet, og det foreslås en differensiering av kravet til tomtestørrelse, med lavere krav til tomtareal per boenhet for flermannsboliger. Dette gir incentiv til bygging av to- og tremannsboliger framfor mindre og tettere eneboliger. Flermannsboliger kan gi gode bomiljøer uten unødvendig bruk av plass til avkjørsel og interne veier.

Høyhusstrategien

Høyhusstrategien fra 2005 er overmoden for revisjon. Den nye høyhusstrategi er ikke et juridisk bindende dokument og gir ikke utbyggere rettigheter i forkant av ordinære reguleringsprosesser. Strategien gir imidlertid veiledning om hvilke områder og under hvilke forutsetninger kommunen i det hele tatt vil vurdere høyhus. I noen tilfeller vil høyhus kunne bidra til en kvalitativt bedre byutvikling.

Høyhus er ikke et mål i seg selv. Over en gitt grense øker de samlede klimagassutslippene når det bygges høyere. Klimaavtrykket for høyhus er i utgangspunktet større per kvadratmeter bruksareal enn for lavere, kompakt bebyggelse. Det skal derfor stilles særskilt høye klimakrav til høyhus. I de enkelte byggeprosjektene må blant annet materialbruk, gjenbruk og klimakompenserende tiltak, som energioptimalisering og egenproduksjon av energi, vurderes særskilt. Samtidig vil tettere og høyere bebyggelse rundt kollektivknutepunkt unektelig gjøre det lettere å nå målet om redusert biltrafikk i Oslo.

Formålet med å tillate bygging av høyhus må være å oppnå en kvalitativt bedre byutvikling. Når høyhus tillates, skal dette føre til lavere høyder på andre bygg og mer frigjort areal til blant annet gode uteoppholdsområder. Oslo SV mener dette er et godt grep. Lysforhold kan i noen tilfeller bli bedre med høyhus enn med massive blokker med jevn høyde og maksimal utnyttelsesgrad.

Høyhusene må også bidra med en arkitektur som er forbilledlig og berikende for byen.

Det er viktig å peke på at den foreslåtte 250 meter radius rundt de 11 utpekte knutepunktene inkluderer svært sammensatte og mangfoldige områder, inkludert noen som er lite aktuelle for høyhus.

Høyhusstrategien i seg selv skal ikke legitimere høyere utnyttelse. Det er en fare for at utbyggere vil tolke strategien som et klarsignal for alltid å bygge høyt. Derfor er det viktig at strategien stiller som krav at forslagsstiller nå alltid skal utarbeide et fullverdig alternativ 2, med lavere høyder og samtidig kvalitet.

SV mener høyhus kan tillates inntil 60 meter høye, og i området rundt Oslo S inntil 115 meter høye.

Høyhusene må være tilbaketrukket fra gateplan, og ha form som slanke tårn, som begrenser skyggekast. Høyhusene må tilføre grønne kvaliteter til nærområdet, inkludert trær og vegetasjon som avbøtende tiltak for lokalklima og uterom.

For SV er det viktig at toppen av høyhusene er offentlig tilgjengelige, slik at flotte utsikter er allment tilgjengelige. Høyhusene kan ikke bli en lukket arena for velbemidlede, men må inneholde aktivitet for alle.

Bydelenes innspill må vektlegges i saker hvor det foreslås høyhus. Bydelene må få tilsendt referat fra PBE fra forhåndskonferanser hvor høyhus er aktuelt, og planforslagsstiller bør presentere planforslaget til bydelene før varsel om oppstart går ut.

SV mener vi ikke kan bygge oss ut av den vedvarende boligkrisa Oslo står i. Det trengs mer offensiv omfordelingspolitikk fra både stat og kommune for å hjelpe folk i møte med et nådeløst boligmarked. Samtidig trenger vi flere boliger, og dette i en by som vokser, men som samtidig skal verne om både marka og grønne lunger i byggesonen. Mangel på boliger bidrar til høye priser. Høyhus er ikke hele svaret på denne problemstillinga, men kan være en del av det.

Vi må forvente at boliger i høyhus vil være attraktive og potensielt dyre leiligheter. Dette kan føre til lite variasjon blant beboerne. For å motvirke dette bør det alltid utarbeides en sosiokulturell stedsanalyse og redegjørelse for hvordan hvert høyhusprosjekt bidrar til sosial bærekraft i området.

Etter hvert som høyhus får en større plass i byutviklingen, blir det desto viktigere for kommunen å føre en offensiv, sosial boligpolitikk. Oslos boligpolitikk må sikre mangfold i hele byen og enklere veier inn til eie og leie – også i høyhusene. Oppfølging av høyhusstrategien må settes i sammenheng med byrådets satsing på en tredje boligsektor.