

Forslag til uttalelser fremmet av Ola Wolff Elvevold, Trine Dønhaug, Stian Amadeus Antonsen, Beate Bruun, Kristian Høy Horsberg og Liv Jorunn Eriksen.

1 **U6: Høyhusstrategi og småhusplan**

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

8 **Småhusplanen**

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

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

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

23 **Høyhusstrategien**

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

29 Høyhus er ikke et mål i seg selv. Over en gitt grense øker de samlede klimagassutslippene når
30 det bygges høyere. Det skal derfor stilles særskilt høye klimakrav til høyhus. Samtidig vil tettere
31 og høyere bebyggelse rundt kollektivknutepunkt unektelig gjøre det lettere å nå målet om
32 redusert biltrafikk i Oslo.

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

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

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

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

46 SV mener høyhus kan tillates inntil 70 meter høye, og i området rundt Oslo S inntil 125 meter
47 høye.

48 **Dissens 1**

49 Et mindretall bestående av Beate Bruun ønsker å erstatte avsnittet over med følgende tekst:

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

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

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

58 **Dissens 2**

59 Et mindretall bestående av Kristian Høy Horsberg ønsker å legge til følgende avsnitt:

60 *Oslo SV er skeptiske til om den foreslåtte høyhusstrategien gir nok verdi til byen til å oppveie*
61 *ulempene høyhusbebyggelse fører med seg. Høyhus kan gi vanskelige vindforhold og er i*
62 *veien for utsikt og sol. De kan bli dominerende i bybildet og går på tvers av Oslos nåværende*
63 *arkitektoniske egenart.*

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

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

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