

Plan- og bygningsetaten i Oslo

Oslo, 29/8 – 2022.

Saksnummer 202017151,  
Høringssvar ny høyhusstrategi

Vi viser til Plan- og bygningsetatens forslag til **ny høyhusstrategi** og OBOS gir med dette sitt høringssvar.

### Overordnet

OBOS er enig i at det er behov for en ny høyhusstrategi til avløsning for en strategi som kom for rundt 20 år siden. Formålet må være å få en oppdatert høyhusstrategi som forener behovet for økt boligproduksjon med høyhus av god kvalitet og som er tilpasset omgivelsene. OBOS gir sin tilslutning til at god kollektivdekning og klimavennlig byutvikling er grunnleggende premisser for en ny høyhusstrategi. Det faktum at Oslo har fjorden og marka som satte rammer for boligbyggingen, gjør det også nødvendig å se på potensialet ellers i byen for å kunne gi byens innbyggere den nødvendig boligforsyning.

OBOS vil sterkt fremheve behovet for å se ny høyhusstrategi i sammenheng med den kommende revisjonen av arealdelen i kommuneplanen. Dette er viktig for å sikre forutsigbarheten for alle involverte.

Det ville vært en fordel om områdene som utpekes hadde vært avgrenset i kart for å styrke forutsigbarheten ytterligere.

God kvalitet, også for høyhus, er naturligvis viktig for en vellykket utbygging av høyhus. Det hadde vært en fordel om strategien hadde eksemplifisert nærmere hva man legger i utsagn som «høyhus skal ha spesielt høy og varig arkitektonisk kvalitet og utformes på en forbilledlig måte».

Generelt kunne det vært formålstjenlig å få belyst nærmere hvilken vektning etaten har lagt til grunn av de ulike hensyn som til syvende og sist avgjør om man har kommet frem til å anbefale et område for høyhusutbygging eller ikke.

## Høyder

OBOS viser til anbefalingen om at høyhus generelt ikke overstiger 70 meter (ca. 20 boligetasjer), med unntaket av området rundt Oslo S. Vi støtter PBEs vurdering i så henseende. Det må også understrekes at det i flere tilfeller vil bygges lavere høyhus enn maksgrensen for å få en god strøktilpasning, jf vårt forslag knyttet til Rosenholm.

## Områder hvor høyhus kan vurderes

OBOS er enige i de områder som er utpekt som aktuelle for høyhusprosjekter. Vi merker oss at høy grad av sentralitet og god kollektivtilgjengelighet er sentrale premisser for PBEs vurdering. Samtidig mener vi at flere lokale senterdannelser kan være relevant for vurdering av områder for høyhus og dermed utvide kretsen av områder for nærmere vurdering.

OBOS vil derfor peke på følgende områder som vi mener bør vurderes i tillegg til de som er anbefalt av etaten:

### Tveita

Tveita er i kommuneplanen utpekt som et område for fortetting og transformasjon. Trafikkmaskinen skal saneres, noe som vil frigjøre store arealer. Området har allerede i dag relativt høye boligblokker og vil kunne være et egnet område for høyhusbebyggelse rundt kollektivknutepunktet.

### Rosenholm

Rosenholm er et stort industriområde som skal transformeres. Et nytt byområde skal skapes fra grunnen, og det bør vurderes om også høyhus kan være aktuelt her. Når Follobanen kommer i full drift i 2023 vil Østfoldbanen, som har stasjon på Rosenholm og Holmlia, få 15-minuttersfrekvens, og etter hvert 10.minutt ifølge Bane Nor. Med en reisetid på 15 minutter til Oslo S innebærer dette at Rosenholm som en ny urban bydel, blir et sentralt sted og knutepunkt for svært mange mennesker. Fravær av eksisterende boliger og nabolag til utviklingsområdet gir større muligheter for høyhus enn i etablerte miljøer. Nye bygg vil ha begrenset virkning på omgivelsene fordi det er klare avgrensninger i alle retninger: vei og gård mot vest, skogkledt ås og bane mot øst, næringsbygg/kjøpesenter i nord, og grønt/kirkegård i syd. Stor høydeforskjell mot øst gjør at skyggevirkinger vil være begrenset. Det samme gjelder for siktlinjer og utsyn.

Nærheten til kollektivtransport fordrer en høy utnyttelse her. Noen høyhus i 12-15 etasjer vil bidra til at man totalt sett kan oppnå varierte høyder og gode utearealer.

## **Andre forhold**

### **Utnyttelse**

I de områder som avsettes for høyhusbebyggelse bør det også fastsettes minimumsgrenser for tomteutnyttelse. Dette vil bidra til å sikre den varierte boligsammensetningen vi har i Oslo i dag.

### **Norm for uteoppholdsarealer**

Norm for felles uteoppholdsarealer settes til kategori 1 for disse områdene med høyhus, samtidig som det stilles tydelige krav til kvalitet og utforming av de private og offentlige utearealene som etableres.

### **Sosial bærekraft**

Sosial bærekraft angis som et eget utredningstema for det enkelte prosjekt. OBOS hadde gjerne sett en nærmere presisering av hva dette innebærer som kriterium for hvorvidt prosjekt anbefales eller ikke.

Daniel Kjørberg Siraj  
Konsernsjef