



Norske arkitekters
landsforbund



NAL Norske arkitekters landsforbund
OAF Oslo arkitektforening
Josefines gate 34, 0351 Oslo
nal@arkitektur.no
oaf@arkitektur.no

Plan- og bygningsetaten i Oslo
Vahls gate 1, 0187 Oslo
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Hørings svar. Forslag til ny høyhusstrategi for Oslo

Vi viser til saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens hjemmesider der revidert høyhusstrategi ligger ute til høring.

Norske arkitekters landsforbund (NAL) er en fagideell medlemsorganisasjon for arkitekter i Norge med utdanning på universitetsnivå tilsvarende mastergrad eller sivilarkitekt. Oslo arkitektforening (OAF) er vår lokalforening for Oslo.

Overordnet tilbakemelding

De siste tiårene har vi som arkitekter merket at Oslos vekst er blitt løst med atypisk tetthet og høyde på ny bebyggelse. Disse rammevilkårene har i mange tilfeller gitt en ny bebyggelse uten nevneverdige arkitektoniske kvaliteter, og reaksjonen på dette blant fagfolk og den øvrige befolkningen betegner samtidens debatt om arkitektur og byplanlegging i stor grad.

Av den grunn er intensjonene i høyhusstrategien med å fastsette plan, mål og krav for høyhus i Oslo noe vi stiller oss positive til dersom dette bidrar til å fremheve positive og bærekraftige levekår i det bebygde miljø. Vi mener da at poenget med høyhusstrategien må være en generell kvalitetsøkning i hele byens bebygde miljø, både som høyhus og som bebyggelse ellers. Vi mener derfor at fortetting bør forekomme ved at høyhus sørger for at den generelle bebyggelsen holdes nede på et stedstypisk høydenivå, samtidig som det åpnes for enkelte høyhus. De høyhusene som tillates må da bidra til at egnede områder og punkter i byen blir av høy kvalitet i kraft av seg selv og i forhold til sine nærmiljø.

Vi ser at det fremheves som helt nødvendig med høyhus for å få til en fortetting i Oslo, for å verne markagrensen og de andre naturkvalitene man har i byen. Forutsetningene for slike høyhus må være å fastsette den generelle høyden i byen på et kvalitetssikret nivå på rundt 4-6 etasjer. Dette bør fastsettes slik at bebyggelsen ikke bygges opp til en atypisk høyde, slik vi har sett i byen de seneste årene i form av meget høye og dominerende blokker. Det bør heller være særskilte høyhus der det stilles sterke krav til innvendig og utvendig utforming og høyhusenes relasjon til byområdene rundt.

Våre individuelle kommentarer deles i følgende hovedpoeng:

1. Vi er for strategier og planer som systematiserer byutviklingen. Av den grunn er vi positive til at det arbeides med en høyhusstrategi, og at denne ses som en måte å fortette byen på og kan brukes som et virkemiddel for økt kvalitet i byutviklingen.
2. Tett og lav by. Vi mener en høyhusstrategi bør ha som mål å senke den generelle høyden i et område ved å tillate høyhus på utvalgte punkter fremfor kun å tillate høye bygg.
3. Kvalitetskrav. Vi støtter intensjonene vedrørende kvalitetskrav i strategien, og har også noen spesifikke innvendinger som vi tenker kan gjøre strategien enda bedre.
4. God planlegging. Vi mener at det bør tas i bruk krav om felles planlegging i områdene der det åpnes opp for høyhus, slik at de tilfører merverdi til områdene de plasseres i.
5. Bærekraft. En forutsetning for å tillate høyhus må være at de er bærekraftige.
6. Mangfold. Høyhus kan være en metode for en mer mangfoldig boligsektor.

1. På generelt grunnlag er vi positive til arbeidet med høyhusstrategien

NAL og OAF stiller oss positive til at PBE og Oslo kommune arbeider med høyhusstrategien, som kan bidra til å gi en tydelig retning til videre utvikling av byen. Vi mener høyhusstrategien vil kunne bidra til mer forutsigbare prosesser for utbyggere og deres prosjekteringsteam, herunder arkitekter. Vi er positive til at det gis tillatelse til at det punktvis, enkelte steder i byen, kan tillates høyhus. Byen skal i hovedsak bygges innenfra og ut.

- Høyhus kan være en metode å fortette byen, med nye boliger og arbeidsplasser, uten å utfordre markagrensa, eller bevaringsverdig bygningsmasse.
- Høyhus kan bidra til et mer mangfoldig boligmarked, der høyhus kan gi en større variasjon av boligtyper i et nabolag eller på bydels- og bynivå.
- Vi ser positivt på en fortettingsstrategi med utvalgte punkter med høye hus, i den grad det kan bidra til å holde / bevare en lavere bebyggelseshøyde ellers.

2. Tett og lav by. Det bør stilles strengere krav til alle bygninger over seks etasjer

I strategien er øvrig høy bebyggelse, kalt «høye bygninger», ikke en del av høyhusstrategien, og føringer til disse skal kun gis i kommuneplan. Det er flere eksempler i de nye bydelene utviklet de siste 10-20 årene, der store og sammenhengende høye bygninger har skapt uheldige «murer» i byen. Fasadene har monoton fremtoning og få offentlig tilgjengelige 1. etasjer. Byrommene blir dermed lite tiltalende, skyggefulle med lite aktivitet. Disse prosjektene har fått mye negativ kritikk fra lokalbefolkningen og nasjonal oppmerksomhet på grunn av sine størrelse og mangel på menneskelig skala. Det bør stilles strenge krav til også høye bygninger.

- En strategi kun for høyhus (bygg over 42 m) alene vil ikke kunne endre dagens tendens med at den generelle byggehøyden presses opp.
- Vi mener en høyhusstrategi bør ha som mål å senke den generelle bebyggelseshøyden i et område (med mål om rundt 4-6 etasjer), ved å tillate høyhus på utvalgte punkter. Dette vil gi en bedre byutvikling i mer menneskelig skala.
- Det bør settes strengere krav til utforming og kvalitet ved oppføringen av alle bygninger over 6 etasjer. Dette gjelder i særdeleshet boligbygg. Dette bør undersøkes/inkluderes i forestående arbeid med revisjon av kommuneplanens arealdel.

3. Kvalitetskrav. Det må stilles strenge krav til utforming, både med tanke på fjernvirkning og for nærmiljøet.

Høyhusene må ha en arkitektur som gjør at de veves inn i byen. Mange høyhus er lite stedstilpassede og virker fremmede både gjennom fjernvirkning og i nærmiljøet. For å tillate høyhus må de, funksjonelt og formingsgivningsmessig, møte stedene de plasseres i.

Vi stiller oss positive til at høyhus kan ses som ledd i å stille krav til kvalitet for øvrig bebyggelse i et område (herunder byrom / landskapsrom, sosial bærekraft, m.m.). Utbygger må dokumentere hvordan høyhuset bidrar med merverdi til et område.

- Det bør i høy grad vektlegges hvordan høyhusene møter gateplan og nærområdet, og høyhusets innvirkning på lokalklimaet, med tanke på vind- og skyggeforhold, funksjon, utforming og materialvalg.
- Utformingen av bygget må være godt tilpasset nærområdene, med robuste materialvalg og en utforming som kan stå seg over tid. Det bør være et dokumentasjonskrav at man i saksbehandlingen ser eksempler på materialvalg og utforming i detalj.
- Det må i høy grad stilles krav til hvordan byggene møter bakken. Både mot offentlige og private rom. Byggene bør ha en fasadeutforming som er differensiert mellom byggets ulike etasjer mot bakken (1. og 2. etasje), midtparti og krone/tak.
- Det bør stilles krav til gode utearealer. Hvis det blir gitt dispensasjon fra utomhusnormen, bør det stilles strenge krav til utvendige og innvendige møteplasser av høy kvalitet.

- Vi mener høyhusene bør være så smale som mulig, for å unngå for stor skyggevirkning eller stå i veien for viktige siktlinjer. For at høyhusene skal ha en slank form, vil det kunne være fordelaktig å stille mer spesifikke krav. I København er det krav om at bygningskropp som er over 24 meter utformes i 1:4 forhold mellom høyde og bredde, for å få så smale bygninger som mulig.
- Vi mener at et virkemiddel for å oppnå kvalitet i høyhusene, er at det stilles krav om parallelloppdrag eller arkitektkonkurranse ved nye høyhus, slik praksis er i København, Berlin og Gøteborg. Slike konkurranser eller parallelloppdrag må som en selvfølge ta utgangspunkt i strategiens målsetting og høye bærekraftsmål.

4. God planlegging. Byens og byområders tålegrense for høyhus, og behov for felles planlegging.

I strategien pekes det på ulike områder der det åpnes opp for høyhus i Oslo. Det beskrives at (sitat): *“undersøkelsen av hvor tålegrensen for nye høyhus går, gjøres best gjennom den ordinære saksbehandlingen av konkrete høyhusprosjekter og i lys av målene og retningslinjene i denne strategien.”*

Vi stiller spørsmål til om det er nok å vurdere hvert tiltak isolert, når utbygging av et område gjøres over tid, med mange ulike byggherrer, og flere høyhus er under planlegging samtidig. Vi er usikre på om man sikrer en helhet som ivaretar totaliteten av alle høyhusprosjekter med strategien som er forelagt.

- Effekten av høyhus på områdenivå er av et slikt omfang at byggene må behandles særskilt i strategiske planer på områdenivå. Det må stilles krav til felles planlegging i områdene det åpnes opp for høyhus. Dette vil kunne bidra til en mer sammenhengende og bedre planlagt by.
- En forutsetning for å få gjennomført strategien, er at det sikres mekanismer for å få gjennomført strategiens intensjoner i det juridisk bindende planverket, og at gjennomføringsverktøy hjemles i overordnet plan (j.f. vedlegg 1, s. 47).
- I revisjonen av KPs arealdel bør PBE se nærmere på konsekvensen av forslagene for de enkelte områdene i strategien: Enkle volumstudier, sol- og skyggediagram, med nær- og fjernvirkning, vil gi indikasjon på hvor tålegrense kan gå på område- og bynivå. Som en del av felles planleggingsprosess bør det også stilles krav til felles visualisering med planlagte høyhus, sett i sammenheng på område og bynivå.
- Det bør vurderes om Oslo skal ha spesifikke siktlinjer fra koller, høydedrag og viktige gater i byen for å sikre kontakt mellom “byen i landskapet” og sjøen og marka, slik man f.eks. i London ivaretar siktlinjer til St. Pauls Cathedral. Fjordbyen har etablert et sterkere bånd mellom byens befolkning og sjøen ved at den er gjort mer fysisk tilgjengelig. Det vil være synd om murer av høyhus skaper barrierer som gjør at man reduserer kontakten med fjorden.
- I strategien er det utpekt flere områder som er mulige for høyhus. For tydelighetens skyld, mener vi at de ulike områdene burde vises og avgrenses i kart.
- Vi mener det ved særlige tilfeller i transformasjons- og ombruksprosjekter, bør kunne åpnes opp for at eksisterende bygg kan bli høyhus ved påbygg. Prosjekter som er aktuelle for dette kan

befinne seg andre steder enn i områdene det er pekt på i strategien, og gi gode og innovative bidrag til bærekraftig fortetting.

5. Den bærekraftige byen. En forutsetning for å tillate høyhus må være at de er bærekraftige.

Bygninger over 12-14 etasjer har et langt høyere klimaavtrykk enn lavere bygg. Vi mener derfor at det må være en premiss at det stilles høye krav til konkrete målsettinger knyttet til ulike aspekter av bærekraft. Tydelige krav til klimaregnskap, ivaretagelse av biologisk mangfold, energioptimalisering, livsløpsanalyser, mikroklimatiske forhold og sosial bærekraft må ligge til grunn for vurderingen av høyhus. Det er positivt at strategien legger opp til at alle høyhus skal bygges på forbilledlig nivå og ha innovative løsninger.

- Det bør være en forutsetning at høyhusene har så lavt klimaavtrykk som mulig, og tiltak som kan avhjelpe dette må utredes. Det samme gjelder energibruk, mulighet for fornybare energikilder, materialbruk og minimalisering av avfall, eller andre klimakompenserende tiltak. Vi stiller oss positive til at det stilles krav til klimaberegning i reguleringsprosessen ved høyhus.
- Myndighetene må sette Co2-mål for prosjektet i tidlig fase og følge opp klimaberegningen.
- Vi bifaller at det oppfordres til ombruk og materialer med lang varighet. I et utbyggingsområde med høyhus, må det settes strenge krav til bevaring eller ombruk av så mye som mulig, og at man unngår rivning, både av hensyn til kulturminneverdi og bærekraft.
- Høyhus bør utredes for om det er hensiktsmessig å inneholde flere funksjoner. Vi er positive til at det kan stilles krav til økt offentlig tilgang til takterrasser eller toppetasjer, samt bakkeplan (bystuer og lignende).
- Høyhus bør så langt det er mulig kunne ha en robusthet som gjør de fleksible til å kunne endres etter fremtidige behov og andre funksjoner. Dette vil f.eks. bety at høyhus med boliger bør få høyere etasjehøyde tilsvarende kontor, slik at de senere kan gjøres om til kontorbruk e.l.

6. Den inkluderende byen. Høyhusstrategien og boligtilbudet i Oslo

Vi ser det som svært positivt at strategien viser til hvordan høyhus kan være en metode for en mer mangfoldig boligsektor. Vi er positive til at høyhus kan tilføre boligtyper som mangler eller er etterspurt i et nærområde, og slik sett skape mer varierte bomiljøer lokalt.

- I nye utviklingsområder kan punktvis høyhus gi mulighet for bygging av rekkehus o.l andre steder, slik at man kan stimulere til variert boligtilbud og befolkningssammensetting i samme område.
- Det bør stilles krav til innovative løsninger som kan bidra til effektiv arealbruk og møteplasser, for eksempel innen deleløsninger (felles kjøkken, felles «gjesteleilighet», verksted, smørebod, treningsrom m.m.). Areal til dette må være forpliktende og settes av tidlig i prosessen.

Konklusjon

På generelt grunnlag er NAL og OAF positive til at det utarbeides en høyhusstrategi, men vi mener det må stilles strengere krav til alle bygninger over seks etasjer. For høyhus og høye bygninger må det stilles strenge krav til utforming, både med tanke på fjernvirkning og for nærmiljøet. En forutsetning for å tillate høyhus må være at de er bærekraftige. Høyhus kan være en metode for en mer mangfoldig boligsektor. Vi tror punktvis høyhus kan være en god strategi for å oppnå høyere utnyttelse på en tomt, og samtidig gi generelt bedre bokvalitet ved at resterende bebyggelse holdes lavt. Det må stilles krav til felles planlegging for å sikre en mer sammenhengende og bedre planlagt by. Vi ser fram til å bidra til at strategien forankres i revisjonen av kommuneplanens arealdel.

Vennlig hilsen

NAL og OAF, Oslo den 30.08.2022



Siri Jæger Brudvik
Leder, Oslo arkitektforening



Daniel Lund Godbolt,
Fagrådgiver, Norske arkitekters landsforbund



Kai Reaver
Fagrådgiver, Norske arkitekters landsforbund



Adnan Harambasic
President, Norske arkitekters landsforbund