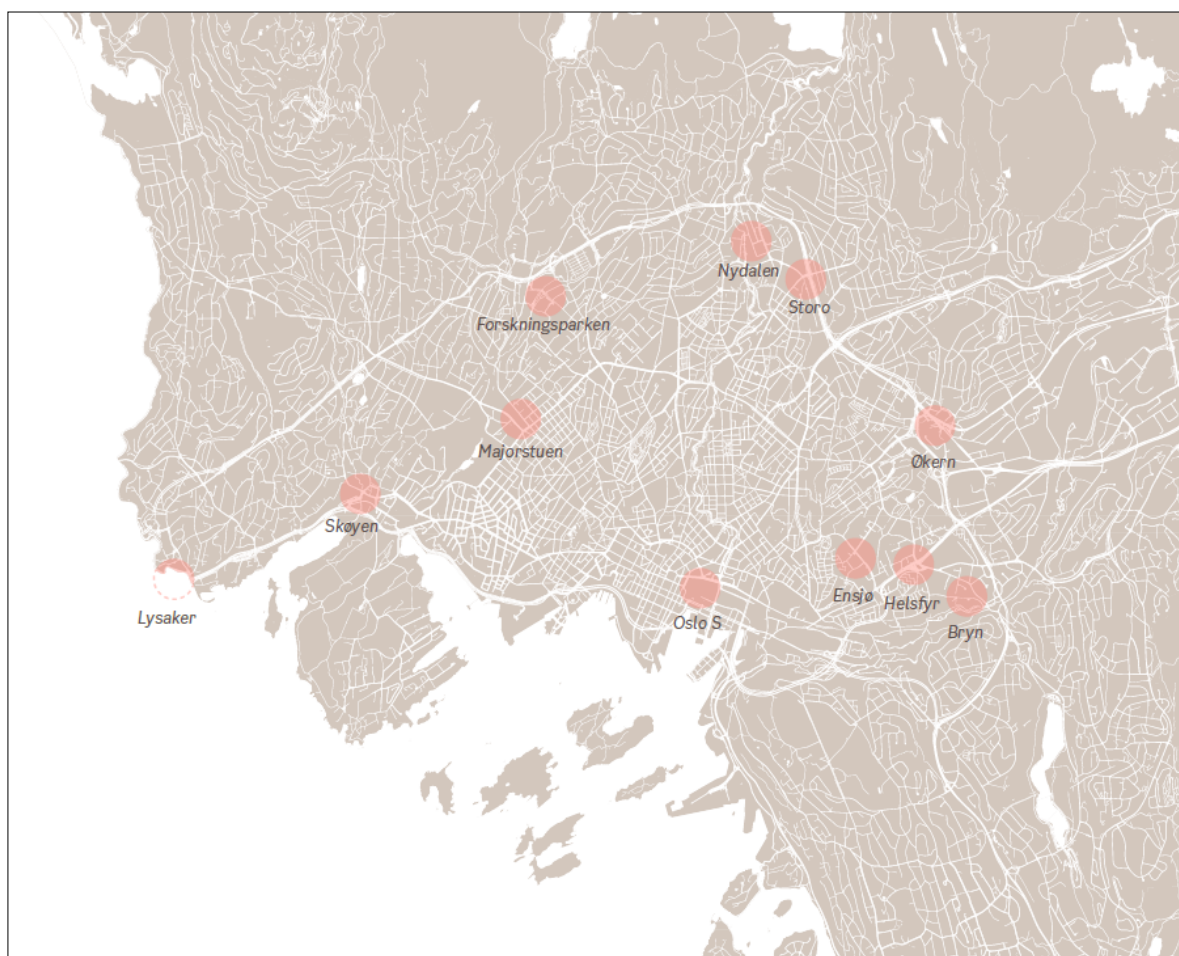


Byrådssak 77/23

Strategi for høyhus i Oslo

Sammendrag:



Gjeldende høyhusstrategi ble behandlet i bystyret 31.08.2005, sak 314. I gjeldende strategi er høyhus definert som bygg høyere enn 42 meter målt fra terrengnivå. Det er kun i områdene Bjørvika, Bispevika og Vaterland at gjeldende høyhusstrategi tillater høyhus. Det går frem av byrådsplattformen 2019-2023 at byrådet vil revidere høyhusstrategien for å kunne bygge høyere på egnede steder ved kollektivknutepunkt.

Byrådet legger i denne saken frem forslag til en revidert høyhusstrategi for Oslo. Forslag til strategi består av tre deler: Del 1 Hvordan kan høyhus bidra til at Oslo blir en bedre by, del 2 Mål for nye høyhus og del 3 Retningslinjer for plassering, planlegging og utforming av høyhus.

Vedlagt strategien følger Plan- og bygningsetatens faglige grunnlag. Dette består av tematiske drøftinger, nasjonale og internasjonale erfaringer med høyhus, områder hvor høyhus kan vurderes og tilleggsnotat om lokalklima.

Forslag til strategi har tre mål. De tre målene er konkretisert gjennom delmål:

Mål 1: Høyhus skal underbygge Oslos byutviklingsstrategi

Delmål: Nye høyhus skal bidra til fortetting og gi mulighet for flere boliger

Delmål: Nye høyhus skal kun bygges sentralt og i de mest sentrale knutepunktene

Delmål: Nye høyhus skal ta hensyn til og styrke Oslos særegne karakter

Delmål: Nye høyhus skal bidra til den tette hverdagsbyen

Mål 2: Høyhus skal være et virkemiddel for økt kvalitet i byutviklingen

Delmål: Høyhus er et virkemiddel for å oppnå økt bykvalitet

Delmål: Valg av høyhus skal begrunnes med kvalitativ merverdi

Mål 3: Høyhus skal utformes og bygges på en forbilledlig måte

Delmål: Høyhus skal oppfylle ambisiøse klimamål

Delmål: Høyhus i Oslo skal ha spesielt høy og varig arkitektonisk kvalitet

Forslag til strategi peker på kvalitativ merverdi som førende premiss ved vurdering av høyhus, og en forutsetning for valg av høyhus. Strategien åpner for at det kan vurderes høyhus på flere steder enn hva gjeldende strategi anbefaler. Samtidig gir den tydeligere føringer for høyhusbygging.

Følgende områder kan være aktuelle for høyhus: Storo, Økern, Helsfyr, Ensjø, Oslo S, Lysaker, Skøyen, Majorstuen, Nydalen, Forskningsparken og Bryn. I alle områder kan det åpnes for høyder inntil 70 meter. På Oslo S kan det åpnes for høyder inntil 125 meter.

Byrådet anbefaler at bystyret slutter seg til strategiens mål og delmål, og at høyhus kan vurderes i følgende områder: Storo, Økern, Helsfyr, Ensjø, Oslo S, Lysaker, Skøyen, Majorstuen, Nydalen, Forskningsparken og Bryn. For øvrig legges byrådets strategi frem til orientering.

Saksfremstilling:

Bakgrunn

Bystyret behandlet gjeldende høyhusstrategi: Høyhus i Oslo. Strategi for videre arbeid i møte 31.08.2005 sak 314. Saken ble tatt til orientering med vedtak. Denne saken har vært utgangspunkt for kommunens saksbehandling og byrådets og bystyrets vurdering av høyhus siden da.

Mye har endret seg siden gjeldende strategi ble vedtatt. Det finnes i dag omtrent 100 bygninger i Oslo som er over 42 meter høye, og som kommunen betegner som høyhus. Det er bygget flere høyhus i Oslo de senere årene. Det er også vedtatt enkelte høyhus de siste årene som ennå ikke er bygget, og som bryter med gjeldende høyhusstrategi.

Det går frem av byrådsplattformen 2019-2023 at byrådet vil revidere høyhusstrategien for å kunne bygge høyere på egnede steder ved kollektivknutepunkt. Samtidig fremgår det av byrådsplattformen at småhusplanen skal revideres for å ta bedre vare på byens småhusområder og hager. Foreliggende forslag til strategi er kommunens styringsdokument og fastsetter kommunens mål og retningslinjer for plassering, planlegging og utforming av

høyhus. Strategien understøtter kommuneplanen og en rekke andre overordnede kommunale mål, føringer og ambisjoner.

Beskrivelse av byrådets forslag til strategi

Strategien peker på at kvalitativ merverdi skal være det førende premisset ved vurdering av høyhus, og en forutsetning for valg av høyhus. Strategien åpner for at det kan vurderes høyhus på flere steder enn hva kommunen tidligere har anbefalt. Samtidig gir den også strengere og tydeligere føringer for høyhusbygging.

I strategien formuleres tre mål for nye høyhus: Høyhus skal underbygge Oslos byutviklingsstrategi, høyhus skal være et virkemiddel for økt kvalitet i byutviklingen og høyhus skal utformes og bygges på en forbilledlig måte. For å nå målene, må retningslinjene for plassering, planlegging og utforming av høyhus følges. Det er ikke et mål i seg selv at det skal bygges mange høyhus, men brukt i de riktige tilfellene kan høyhus være et egnet virkemiddel for å løse noen av utfordringene med økt fortetting. Det kan være utfordringer knyttet til bygging av høyhus i Oslo, med dens topologi, bylandskap, kalde vintre og lav vintersol. Høyhus er i tillegg fremtredende i bybildet og påvirker mange. Høyhus er ikke et klimatiltak i seg selv. For at høyhus skal være en del av det grønne skiftet, må det knyttes høye klimaambisjoner og gode klimaløsninger til planlegging og utforming av høyhus. Strategiens mål og retningslinjer gir derfor føringer for at kun høyhus som tilfører byen en tydelig merverdi, blir bygget.

Høyhus er definert som bygninger på over 42 meter. Denne definisjonen er videreført fra gjeldende høyhusstrategi.

I gjeldende strategi tillates høye hus (28-42 meter) i områdene Storo-Sinsen, Økern, Ensjø, Lysaker, Skøyen, Majorstuen, Nydalen, Forskningsparken, Sentrumsringen og Bryn. I områdene Bjørvika, Bispevika og Vaterland ble det ikke satt en slik høydebegrensning.

I foreliggende forslag kan følgende områder være aktuelle for høyhus i intervallet 42-70 meter: Storo, Økern, Helsfyr, Ensjø, Lysaker, Skøyen, Majorstuen, Nydalen, Forskningsparken og Bryn. I området ved Oslo S kan det tillates høyhus i intervallet 42-125 meter. Sammenlignet med gjeldende høyhusstrategi er Helsfyr nytt område, mens Sinsen og Sentrumsringen videreføres ikke.

En boligetasje har en typisk høyde på 3 meter, mens en typisk høyde for en kontoretasje er 4 meter. En gjennomsnittshøyde på eksempelvis 3,5 meter gir 20 etasjer for et 70 meter høyt bygg og 36 etasjer for et 125 meter høyt bygg.

Det vises til vedlegg 1 der byrådets forslag til strategi følger i sin helhet.

Offentlig ettersyn

Ved høring fra 30.05.22 til 30.08.22 kom det inn 234 bemerkninger. Innsenderne av bemerkningene har formidlet mange ulike synspunkter og forslag til endringer, flere går igjen i de ulike bemerkningene. I avsnittene under redegjøres det for hovedtendensene i de ulike aktørgruppenes innspill.

12 av 15 bydeler har sendt en bemerkning til strategien; Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Sagene, St. Hanshaugen, Ullern, Vestre Aker, Østensjø. De fleste er positive til at strategien skal gi mer styring og klarere retningslinjer for høyhus. Noen er skeptiske til makshøydene, og mener det bør settes konkrete tålegrenser for byen

som helhet og for de angitte områdene for at man skal unngå for stort press fra utbyggere. Flere bydeler er bekymret for de lokalklimatiske konsekvensene av høyhus. To av bydelene i Hovinbyen, Bydel Bjerke og Bydel Grünerløkka, er skeptisk til høyhus med tanke på sosial bærekraft og utfordringer med å skape gode bomiljø i høyhus, og ønsker ikke at høyhus bygges dersom de skyggelegger områder brukt av barn og unge. Bydel Frogner og Bydel Nordstrand ønsker at det stilles krav til konsekvensutredning i planforslag med høyhus, og Bydel Grorud, Bydel St. Hanshaugen og Bydel Vestre Aker anbefaler en restriktiv bruk av høyhus. Bydel Ullern og Bydel Gamle Oslo ønsker at det generelt bygges lavere i byen, uten høyhus. Bydel Vestre Aker mener ingen høyhus kan overstige 70 m. Bydel Gamle Oslo mener det bør vurderes om Rådet for byarkitektur skal få en rolle i å godkjenne nye høyhus før byggetillatelse.

Flere kommunale etater er positive til at det lages en ny strategi og støtter mye av innholdet i forslaget. Samtidig ønsker flere seg en tydeligere strategi med blant annet enda tydelige mål, flere og tydeligere retningslinjer, om blant annet landskapshensyn og nedtrapping mot tilliggende bebyggelse, og tydeliggjøring og eksemplifisering av hvordan høyhus kan bidra til å øke kvaliteten i byen. Flere etater vektlegger at Oslo er en by langt nord og at de lokalklimatiske utfordringene ved bygging av høyhus er mange. Byantikvaren er mest opptatt av hensynet til bylandskapet i indre by, og mindre bekymret for å åpne for høyhus i randsonen av indre by og lenger ut. Byantikvaren ønsker at Nydalen, Filipstad og Sentrum Nord utgår som høyhusområder, av hensyn til landskap, siktlinjer og historiske bygningsmiljøer. Flere etater mener at områdene i strategien må gis en tydeligere avgrensning, og at det burde stilles krav til ny/revidert områdeplan i de angitte områdene dersom det skal åpnes for nye høyhus. Klimaetaten (KLI) understreker at høyhus ikke er et klimatiltak i seg selv, men dersom man av andre årsaker likevel ønsker å bygge høyhus, må klimaavtrykk minimeres og bærekraft sikres. KLI mener det også er viktig at man i planleggingen av nye høyhus er forbilledlige på klimatilpasning og grønn mobilitet. Ruter støtter tiltak som kan bidra til fortetting i tilknytning til eksisterende kollektivtilbud, og mener eksisterende skinnegående kollektivsystem gir et betydelig potensial for fortetting. De påpeker også at høyhus kan være egnet for å frigjøre plass på gateplan i knutepunkter til mobilitetsløsninger.

Av statlige aktører, har Statens Vegvesen (SVV), Bane Nor og Universitet i Oslo uttalt seg. Samtlige støtter planfaglige grep som bygger opp rundt prinsipper om samordnet areal- og transportplanlegging. SVV vektlegger at miljøutfordringene er store i trafikale kollektivknutepunkt, og at fortetting med sensitivt arealformål på slike steder vil kunne være spesielt konfliktfylt. SVV varslar at de derfor vil være spesielt oppmerksomme i reguleringssaker med høyhus i knutepunktene. Bane Nor ønsker at Sinsen innlemmes som del av Storo-området.

Bransjeforeningene støtter jevnt over at det lages en ny høyhusstrategi. Norsk eiendomsmeglerforbund og Boligprodusentenes forening mener at nye høyhus i større grad må være et virkemiddel for å øke utnyttelse i knutepunktene og for en betydelig økning i boligproduksjonen. De ønsker også en tydeligere områdeavgrensning for økt forutsigbarhet og en tydelig kobling til kommuneplanens arealdel. Betong Norge og Boligprodusentenes forening er enig i målene om klimatiltak, men de er uenige i at Futurebuilt ZERO skal legges til grunn for klimagassberegninger. Grønn Byggallianse ønsker en ytterligere skjerping av mål for klimatiltak, både i tallfesting og ordbruk. Oslo arkitektforening (OAF) og Norske Arkitekters Landsforbund (NAL) har gitt felles uttalelse. I denne gis det solid støtte til at hensikten med strategien om at høyhus må bidra til en generell kvalitetsøkning i byens bygde miljø. Det vektlegges videre at høyhus bør bidra til at den generelle bebyggelsens høyde holdes nede på

et stedstypisk nivå i områder som fortettes, slik at vi kan fastsette den generelle høyden i byen på et kvalitetssikret nivå rundt 4-6 etasjer. OAF/NAL mener det generelt burde stilles strengere krav til alle bygg over 6 etasjer.

Flere velforeninger, interesseorganisasjonene o.l, som Fortidsminneforeningen, Sinsen Hageby Vel, Naturvernforbundet Oslo Vest, Naturvernforbundet, Skøyen miljøforum og Beboeraksjonen, er generelt negative til høyhus og mener behovet for høyhus er utløst av utbyggere som vil maksimere egen inntjening. Dersom de skal bygges bør lokalbefolkningen og bydelene trekkes inn. De ønsker en mer konkret avgrensning av de utvalgte områdene og at det tydeliggjøres hva som er gode kvaliteter og hvordan de skal dokumenteres. Mange vektlegger de lokalklimatiske utfordringene som høyhus bidrar til, og frykt for forslumming av nabolag og negative konsekvenser for fugleliv. Skøyen Miljøforum mener strategien ikke er håndfast nok og at etaten ikke er godt nok rustet til å stå imot press fra utbyggere. Sentralt ungdomsråd er positiv til høyhus, men ønsker en konkret definert tålegrense for de angitte områdene. De ønsker også stor variasjon i boligstørrelse. Flere organisasjoner peker på at bydelene må trekkes inn ved vurdering av hvordan strategien skal gjennomføres. Bydelene må kunne si klart fra om de ønsker høyhus i sin bydel, hvor og hvor høye og at bystyret bør legge særlig stor vekt på behandlingen i hver enkelt bydel.

Jevnt over er private utbyggere positive til at det lages en ny strategi for høyhus, men mener at nye høyhus må være et virkemiddel for å øke utnyttelse sentralt og i knutepunktene. Flere mener også at strategien tydeligere må vektlegge høyhuset som en «generator» eller «markør» for utvikling av nye områder eller transformasjon av eksisterende områder. Flere ønsker mer forutsigbarhet og tydeligere avgrensning av områder, men det er også enkelte som mener det er bedre å ikke avgrense, men opprettholde fleksibilitet og et større handlingsrom. Flere private utbyggere ønsker flere områder inn i strategien, disse områdene foreslås av ulike; Ryen, Furuset, Rosenholm, Ullevål, Tveita, Vækerø, Bjerke, Grønlikaia (D6-7) v/Nybrua.

Flere private utbyggere ønsker at strategien er tydelig på hva og hvordan etaten mener høyhusene kan gi økt kvalitet og bidra til sosial bærekraft.

De aller fleste privatpersoner som har gitt innspill viser i stor grad en generell og prinsipiell motstand mot høyhus. Forklaringene som legges til grunn baserer seg på blant annet estetiske preferanser, lokalklimatiske utfordringer, bokvalitet, forslumming, sosial segregering med mer. Noen innsendere mener høyhus kan være greit, men at de ikke er spesielt egnet i Oslo av blant annet landskaps- og kulturminnehensyn. Noen mener også at høyhus ikke kan være reelt bærekraftige. Noen svært få privatpersoner er positive til høyhus.

Rådet for byarkitektur

Forslag til ny høyhusstrategi for Oslo, sak 33/2022, ble behandlet i Rådet for byarkitektur 30.08.2022. Rådet ga sin uttalelse i møtet og konkluderte med følgende: Rådet støtter etatens innstilling om at nye høyhus må bli spydspisser innenfor arkitektur og bærekraft, men mener at etaten er for defensiv i sin høyhusstrategi. Økt tetthet rundt knutepunktene i Oslo er kanskje det viktigste virkemiddelet vi har for å skape en mer klimavennlig by. Høyhus er ett av virkemidlene for å oppnå dette. Rådet mener også at høyhus kan bidra til å styrke og tydeliggjøre lokalsentre på en positiv måte.

Annen medvirkning

Plan- og bygningsetaten har gjennomført to åpne møter 16.11.2021 og 15.02.2022. I tillegg er

det gjennomført en spørreundersøkelse høsten 2021, hvor høyhusbeboere i indre og ytre by i Oslo, samt naboer til høyhus, er spurt om bokvalitet og nabolagsfunksjoner i nærmiljøet.

Plan- og bygningsetatens endringer etter offentlig ettersyn

Plan- og bygningsetaten har tatt to mulige områder for høyhus ut av strategiforslaget etter offentlig ettersyn; Sentrum nord og Filipstad. Ingen nye områder er tatt inn, men enkelte områder har fått nye navn slik at det fremkommer mer presist hvilket område som er aktuelt for høyhus. Dette gjelder Oslo S og Forskningsparken, som til høring var omtalt som Oslo S (Vaterland, Bjørvika, Bispevika) og Forskningsparken/Blindern.

Plan- og bygningsetatens anbefaling

Plan- og bygningsetaten vurderer at strategiforslaget skal bidra til robust og klimavennlig byutvikling i områder med god kollektivdekning og utformes med vekt på sosial bærekraft og høy kvalitet i bygg og omgivelser.

De siste årenes byutvikling med en gradvis økning i byggehøyder og tetthet har vist at det er knyttet utfordringer til å forme bebyggelsen på en god måte. Bebyggelse som blir høy jevnt over oppleves massiv, og gir utfordringer som skyggefulle gater og byrom og få romlige kvaliteter. Ved å åpne for å bygge i høyden i enkelte punkt av bebyggelsen, vil det være mulig å bygge lavere i resten av prosjektet og samtidig oppnå den utnyttelsen det gis rammer for i kommuneplanens arealdel. Dette vil ha særlig positiv effekt på omgivelsene, gater og uteareal. Det vil dermed kunne gi bedre byområder. Plan- og bygningsetaten viser for øvrig til at det er kommuneplanens arealdel som gir føringer for de ulike områdenes tetthet og boligpotensial.

Plan- og bygningsetaten ser ikke at det er behov for å justere hva som defineres som høyhus i Oslo. Plan- og bygningsetaten anbefaler at alle nye høyhus utformes og bygges på en forbillig måte med et så slankt tårn som mulig, og med tanke på at høyhuset er fremtredende i bybildet både nært og fjernt. Plan- og bygningsetaten anbefaler at høyhus generelt i Oslo ikke bygges høyere enn 70 meter, med unntak av Oslo S der det kan vurderes høyhus opp til 125 meter.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at alle nye høyhus underbygger Oslos byutviklingsstrategi, kun bygges sentralt og i de mest sentrale knutepunktene, tar hensyn til og styrker Oslos særegne karakter og bidrar til den tette hverdagsbyen. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke at høyhus bygges i flere områder enn de som er pekt på i strategiforslaget, fordi det er her høyhusbygging i størst grad vil underbygge Oslos byutviklingsstrategi og bidra til en bærekraftig by.

Det er flere utfordringer med høyhus som må løses for at de skal være bærekraftige og gi økt kvalitet til byen, særlig i en by som Oslo, som har kalde vintre, lav vintersol og et karakteristisk og verdsett bylandskap. Alle disse utfordringene må løses på best mulig måte. Høyhus har et utfordrende utgangspunkt når det kommer til materialbruk og klimagassutslipp og kan ikke ansees som et klimatiltak i seg selv. Det ser ut til at de fleste høyhus, slik de har vært bygget frem til i dag, har et betydelig større klimagassutslipp enn lavere bebyggelse med samme bruksareal. For at høyhus skal være en del av det grønne skiftet, så må de ha høye klimaambisjoner og levere på gode klimaløsninger.

Flere har i høringen ment at kommunen bør stille krav om felles plan for alle områdene i strategiforslaget, slik at det kan foretas en helhetlig vurdering av områdenes tålegrense, hvilke tomter som er egnet for høyhus og så videre før det kan søkes om å få bygge høyhus.

Plan- og bygningsetaten mener det er lite hensiktsmessig og for omfattende å stille krav om at alle områdene må gjennom nye helhetlige planprosesser før et planforslag med høyhus kan vurderes. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor ikke ny felles plan for områder som allerede har en vedtatt plan, noe som gjelder de fleste av områdene.

I strategiforslaget legges det opp til mer omfattende saksbehandling av planforslag med høyhus enn planforslag med ordinære byggehøyder. Retningslinjene slik de kommer frem i strategiforslaget vil bidra til mer forutsigbare og bedre planprosesser for høyhus. Plan- og bygningsetaten anbefaler at det gjennomføres økt medvirkning for planforslag med høyhus, fordi høyhus er synlige i bybildet og berører mange.

Avholdte møter i byrådsavdelingen og innkomne dokumenter

Byrådsavdeling for byutvikling har avholdt møter 06.03.2023 med Norsk Eiendom og SpareBank 1. Vedlagt følger møtehenvendelsen fra Norsk Eiendom med synspunkter og presentasjonen SpareBank 1 holdt i møtet.

Byrådsavdelingen har også mottatt tre innspill som følger vedlagt saken.

Byrådet bemerker

Byrådet har gjort endringer i forslag til strategi som ble oversendt fra Plan- og bygningsetaten. Hovedendringen innebærer at strategien skal bidra til fortetting og gi mulighet for flere boliger. Byrådet har derfor innarbeidet et nytt delmål som ivaretar dette. Det er i tillegg gjort noen redaksjonelle endringer for å tydeliggjøre strategien, blant annet er enkelte delmål endret for å understreke at strategien skal bidra til fortetting og gi mulighet for flere boliger. Plan- og bygningsetatens anbefalte hovedmål er tatt ut da de tre målene med delmål anses som tilstrekkelig dekkende. Byrådet har i tillegg forenklet tittelen på strategien fra «Høyhus i Oslo – Strategi for bærekraftige høyhus» til «Strategi for høyhus i Oslo».

Gjeldende høyhusstrategi for Oslo ble behandlet i bystyret i 2005. Mye har skjedd med og i byen etterpå, og antall innbyggere har økt og øker videre. Kommunen må utvikle arealer i byggesonen mellom Marka og fjorden, og det må legges til rette for nye måter for å få plass til alle som ønsker å bo i Oslo og for å møte byens behov.

Formålet med revisjon av gjeldende høyhusstrategi er å kunne bygge høyere i sentrale områder ved kollektivknutepunkt. Strategien skal underbygge Oslos byutviklingsstrategi, som gir viktige føringer for utvikling av en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Strategiforslaget som nå foreligger innebærer en endring i særlig hvor høyt det kan bygges i Oslo.

Byrådet konstaterer at mulige utvalgte områder i stor grad er sammenfallende med områdene i gjeldende høyhusstrategi, men at Helsfyr er innlemmet og at Sinsen og Sentrumsringen (tilsvarer Sentrum Nord) er tatt ut. Sentrumsringen er et område som allerede har høy tetthet og mange kulturminneverdier. Mange av tomtene i Sentrumsringen er allerede bebygd og har høy utnyttelse. Derfor vil økte høyder i dette området enten innebære kompliserte og belastende løsninger i form av påbygg, eller omfattende riving, som vil være uheldig i et klimaperspektiv. Bygging i henhold til statlig plan for regjeringskvartalet innebærer for øvrig mulighet for etablering av høyhus i dette området. Filipstad er tatt ut som aktuelt område for høyhus etter offentlig ettersyn. Byrådet viser til at områdereguleringen som er vedtatt for Filipstad allerede legger til rette for utbygging av et bygg på inntil 16 etasjer, noe som er over 42 meter. Byrådet konstaterer at Filipstad ikke er et kollektivknutepunkt.

Byrådet konstaterer at Plan- og bygningsetaten i sitt faglige grunnlag har kommet til at bygging av høyhus i de utpekte områdene ikke i særlig grad øker det samlede boligpotensialet. Videre mener Plan- og bygningsetaten at det er sentralt å unngå at høyhus blir brukt som argument for å øke byens tetthet. Byrådet er opptatt av at høyhus skal bidra til økt fortetting med kvalitet og økt boligpotensial. Det er behov for flere boliger i byen. Byrådet har derfor lagt til et nytt delmål om at nye høyhus skal bidra til fortetting og gi mulighet for flere boliger. En robust og fremtidsrettet byutvikling i Oslo må innebære tilstrekkelig boligtilførsel. Byen skal vokse og økt tetthet er og vil bli nødvendig særlig i knutepunkter og områder med høy sentralitet. Byrådet vil derfor legge til rette for at det kan fortettes i sentrale områder der det er god kollektivdekning. Byrådet mener høyder på inntil 70 meter og 125 meter i seg selv vil innebære mulighet for høyere utnyttelse og bygging av flere boliger i områdene der strategien åpner for slike høyder. Byrådet vil samtidig vise til at rammene for utnyttelse og høyder i resten av byen vil vurderes i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

Byrådet er opptatt av at høyhus skal tilføre kvaliteter til nærmiljøet. Byrådet er opptatt av å styrke nabolagets betydning og legge til rette for ti-minuttersbyen. Byrådet mener sosial bærekraft er en premiss for byutviklingen i Oslo. Sosial bærekraft innebærer blant annet tilrettelegging for at Oslos nabolag skal være stabile bomiljøer med plass til alle uavhengig av livssituasjon. Nye høyhus må derfor bidra til å styrke fellesskap, stedstilhørighet og gi bedre nabolag. For å ivareta sosial bærekraft vektlegger byrådet derfor viktigheten av at det ved utvikling og utforming av høyhus søkes å finne gode løsninger som bidrar til mulighet for ønsket fellesskap og som forhindrer uønsket utenforskap. Fellesskapsløsninger som fellesareal og felles møtepunkter kan legge til rette for trivsel for alle. Det er viktig at høyhus bidrar til gode nærmiljø både ved høy kvalitet i utforming, men også ved å bidra til godt byliv ved å ha publikumsrettede funksjoner på gateplan.

Oslo har mål om at byen skal være en tilnærmet nullutslippsby i 2030. Høyhusstrategien åpner for bygging av boliger i sentrale kollektivknutepunkt og vil dermed bidra til å oppnå kommunens trafikkreduksjonsmål om redusert biltrafikk og økt byliv. Høyhus skal også bidra til å nå målet om en klimarobust by. Byrådet forutsetter at høyhus skal tåle både dagens og fremtidens klima. Byrådet ser at det er redegjort for at bygninger over 12-14 etasjer vil ha vesentlig høyere klimagassutslipp. Forslaget innebærer at det skal være FutureBuilt-standard på høyhusene som bygges. Byrådet er opptatt av at utbyggere strekker seg langt for å bidra til utvikling av klimavennlige høyhus.

Byrådet anbefaler at bystyret slutter seg til strategiens mål og delmål, og at høyhus kan vurderes i følgende områder: Storo, Økern, Helsefyr, Ensjø, Oslo S, Lysaker, Skøyen, Majorstuen, Nydalen, Forskningsparken og Bryn. For øvrig legges byrådets strategi frem til orientering, jf. vedlegg 1.

Vurdering av sakens konsekvenser for mennesker med nedsatt funksjonsevne
Forslaget vil ikke ha særlige konsekvenser for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Vurdering av sakens fordelingskonsekvenser
Forslag til ny strategi for høyhus i Oslo legger til grunn at nye høyhus skal gi mulighet for flere boliger og variert boligsammensetning.

Økonomiske og administrative konsekvenser
Forslaget vil ikke i seg selv ha økonomiske eller administrative konsekvenser.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Oslo bystyre slutter seg til følgende mål og delmål i Strategi for høyhus i Oslo:

Mål 1: Høyhus skal underbygge Oslos byutviklingsstrategi

Delmål: Nye høyhus skal bidra til fortetting og gi mulighet for flere boliger

Delmål: Nye høyhus skal kun bygges sentralt og i de mest sentrale knutepunktene

Delmål: Nye høyhus skal ta hensyn til og styrke Oslos særegne karakter

Delmål: Nye høyhus skal bidra til den tette hverdagsbyen

Mål 2: Høyhus skal være et virkemiddel for økt kvalitet i byutviklingen

Delmål: Høyhus er et virkemiddel for å oppnå økt bykvalitet

Delmål: Valg av høyhus skal begrunnes med kvalitativ merverdi

Mål 3: Høyhus skal utformes og bygges på en forbilledlig måte

Delmål: Høyhus skal oppfylle ambisiøse klimamål

Delmål: Høyhus i Oslo skal ha spesielt høy og varig arkitektonisk kvalitet

2. Oslo bystyre slutter seg til at høyhus i intervallet 42-70 meter kan vurderes i følgende områder: Storo, Økern, Helsfyr, Ensjø, Lysaker, Skøyen, Majorstuen, Nydalen, Forskningsparken og Bryn. I området Oslo S kan det vurderes høyhus i intervallet 42-125 meter.
3. Oslo bystyre tar for øvrig Strategi for høyhus i Oslo datert mars 2023, til orientering.

Byrådet, den 25.04.2023

Raymond Johansen

Hanna E. Marcussen

Vedlegg:

1. Strategi for høyhus i Oslo - Byrådets forslag mars 2023
2. Plan- og bygningsetatens faglige grunnlag
3. Sammendrag av høringen og Plan- og bygningsetatens kommentarer
4. Beboerundersøkelse i Oslos høyhus
5. Samledokument høringsuttalelser
6. E-post fra Eirik Manheim av 14 01 2023
7. E-post fra Naturvernforbundet i Oslo Vest og Oslo og Akershus av 08 12 2022
8. E-post fra Naturvernforbundet i Oslo Vest og Oslo og Akershus av 08 12 2022 - Vedlegg
9. Henvendelse fra Bydriv - Næringspolitisk Forening Oslo 03 03 2023
10. Møtehenndelse fra Norsk Eiendom av 22 02 2023
11. Presentasjon fra møte med SpareBank1 06 03 2023