



Til Plan- og bygg etaten

Kopi:

Håkon Eide Gundersen

Søndre Sandås, 30.8.2022

### Innspill til revisjon av høyhusstrategien

Det er mange sammensatte hensyn å ta for å tilrettelegge for befolkningsvekst, og samtidig ivareta nødvendige hensyn til miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i byutviklingen. *Byøkologisk arbeidsgruppe - Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) mener at PBEs forslag til ny høyhusstrategi ikke vil ivareta hensyn til folkehelse, sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft og **anbefaler derfor at det ikke åpnes opp for en revisjon av den nåværende høyhusstrategien.***

Dagens høyhuspolitikk definerer bygg over 42 meter som høyhus, og gir føringer for en svært restriktiv politikk for bygging av slike høyder. Forslaget til ny strategi viderefører definisjonen, men anbefaler høyhus med makshøyder på henholdsvis 70 og 130 meter. Det er et drastisk grep som ikke er tilpasset den lokale situasjonen i Oslo, byens egenart og identitet. Forslaget til strategi vil flytte diskusjonen til rommet mellom 42 og 130 meter. En slik oppskalering vil få enorme konsekvenser for hvordan sol og solenergi kan utnyttes av mennesker, dyr og planter, samt vil ha negative utslag på trivsel, stedsidentitet og folkehelse.

Vi støtter tidligere avdelingsleder Morten Stige ved Byantikvaren i Oslo sin uttalelse til revisjonsforslaget (28.8.22):

«Høyhus kaster nødvendigvis skygger i en natur hvor sol er et klart gode. Høyhus er dermed alltid dårlig nytt for nærmiljøet. Oslos topografi som et amfi mot fjorden gjør at høy bebyggelse generelt og særlig i de historiske sentrumsområdene vil påvirke åpenhet og sikt for store deler av byen. En strategi som åpner for ytterligere spredning av høyhus vil få irreversible og svært negative konsekvenser for bokvaliteter og opplevd bymiljø i Oslo».

I revisjonsforslaget heter det at: «Byrådet mener det er behov for å utarbeide en oppdatert høyhusstrategi der konsentrert fortetting og høye hus kan bidra til en ønsket byutvikling med gode kvaliteter.» Det står imidlertid lite om hvilke 'gode kvaliteter' høyhus vil kunne bidra med. Internasjonal forskning dokumenterer imidlertid flere negative konsekvenser av høyhusbebyggelse, blant annet relatert til sosiale dimensjoner som utrygghet, identitetstap, forslumming og opphoping av kriminalitet, samt dårlig egnete bomiljøer for barnefamilier og

eldre. Folkehelsedimensjonene som anleggelse av høyhusbebyggelse ofte medfører er videre viktig å ta i betraktning. Høyhusbebyggelse er heller ikke gunstig i forhold til samfunnsikkerhet, brannsikkerhet og smittespredning. Høyhusbebyggelse er svært dårlig egnet til å ruste Oslo for fremtidige pandemier. Byutviklingen i Oslo bør ikke legge an til en ytterligere opphopning av mennesker på små arealer hvor beboerne blir avhengige av heis og hvor avstanden til grøntarealer er stor og vil kunne medføre større isolasjon og manglende naboskap.

Det er videre mange tungtveiende argumenter som tilsier at høyhusbebyggelse heller ikke gunstig for miljømessig bærekraft. Høyhusbebyggelse medfører økt støy, økt varme ('urban heat islands') og har en uheldig effekt på grøntområder. I vårt nordlige klima hvor dårlige lysforhold allerede preger store deler av året vil høyhusbebyggelse ha drastiske konsekvenser på naturmangfold og vekstforhold. Anleggelse av høyhusbebyggelse vil ha negative konsekvenser på det blå-grønne preget som er en viktig del av Oslos byøkologi, særegenhet og inbyggernes identitet.

I revisjonsforslaget heter det at: «Ved å bygge ekstra høyt på enkelte steder kan det gi rom for å bygge lavere i resten av området og videreføre høyder som er mer typiske for Oslo.» Det er nok et eksempel på vilkårligheten revisjonsforslaget legger opp til. All erfaring tilsier at anleggelse av ett høyhus ofte åpner for flere i samme område. Hvis ikke kommunen følger opp med strenge krav til anleggelse av høyhusbebyggelse vil boligutbyggere nok en gang ta seg til rette og vi vil få høyhus som hverken vil skape god bokvalitet eller vil ivareta andre hensyn relatert til sosial bærekraft (inkluderende bomiljøer, nærmiljøidentitet, sosio-økonomisk varierte bomiljøer m.m.).

Fortettingsdebatten i Oslo bærer dessuten preg av å være for snever og overfokuset på teknologiske løsninger og kvantifiserende parametere. Vi støtter revisjonsforslagsuttalelsen til Chris Butters (27.8.22), tidligere leder for Norske Arkitekter for en Bærekraftig Utvikling:

«Bærekraft-debatten setter fortsatt mest fokus på kvantifiserbare parametere som energi, utslipp, og teknologiske løsninger...Fokuset på «Compact cities» som «den bærekraftige løsningen» hviler i stor grad på ett målområde, nemlig redusering av transportrelatert energibruk og utslipp. Dette er utvilsomt viktig, men transportutslipp er kun en del av byens fotavtrykk – kun en del av helhetsbildet».

Mye forskning tyder på at høyhus faktisk medfører økt CO2 utslipp (jfr. bruk av mindre bærekraftige byggematerialer forbundet med høyhuskonstruksjoner og kortere levetid for bygningsmassen i forhold til tilsvarende lav-tett bygårdsbebyggelse. Som dokumentert i SINTEF rapporter er det mest miljøvennlige å bevare og gjenbruke eksisterende bygningsmasse. Internasjonal forskning peker på at høyhus ikke vil innfri Oslo kommunes ambisjoner om å legge til rette for *sirkulær økonomi*. Bærekraften i bygningsmassen må vurderes i et livsløpsperspektiv. Dersom det tar 40-50 år å ta igjen CO2- belastningen ved

nybygging gjennom redusert årlig energibruk, vil det være gunstigere å bevare bygget siden det gir større positiv klimaeffekt å unngå et CO2 utslipp nå enn over noen tiår. Det går ikke an å bygge seg ut av klimakrisen.

Levetiden til høyhus er langt kortere enn lavere kvartalsbebyggelse og er dårlig egnet til å modifiseres og rehabiliteres over tid. Høyhus kaster dessuten lange skygger i fyrings-sesongen i Oslo (september-april) og reduserer mulighetene for å bruke solenergi aktivt og passivt. Dvs. som solinnstråling gjennom vinduene (ca 1kw pr kvadratmeter), passiv solvarmesystemer og solceller.

I stedet for en håndfast analyse og en strategi som setter stramme rammer for utnyttelsen av lys og utsyn som fellesgode, leggs det opp til omfattende prosedyrer knyttet til hvert enkelt høyhus. På denne måten oppmuntres utviklere til å jobbe frem høyhusprosjekter og det overlates til forvaltning og det til enhver tid sittende bystyret å ta stilling til disse. Denne form for uforutsigbarhet vil over tid gi tilfeldige og uheldige utslag, samtidig som vi vil påføre betydelige samfunnsøkonomiske kostnader på prosjekter som ikke fører frem. Det legges opp til et høyhuslotteri. Lotteriet vil ikke minst legge beslag på store ressurser hos planmyndighetene som allerede er sterkt presset i denne byen.

**Det bør ikke bygges flere høyhus i Oslo, hverken innenfor eksisterende eller nye områder. Tilstrekkelig tetthet og kvaliteter kan oppnås uten høyhus. Vi mener andre tiltak for fortetting bør prioriteres.**

Med vennlig hilsen  
**NATURVERNFORBUNDET I OSLO OG AKERSHUS**

Celine Motzfeldt Loades (sign.),  
Leder, byøkologisk arbeidsgruppe

Håkon Eide Gundersen (sign.),  
Daglig leder

