



BOLIGPRODUSENTENE

Plan- og bygningsetaten i Oslo  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref. 202017151

Deres brev av: 30.5.2022

Vår ref. MG/LJH

Dato: 30.8.2022

## Forslag til ny høyhusstrategi for Oslo kommune - Hørings svar fra Boligprodusentenes Forening

Det vises til høringsbrev og forslag fra Plan- og bygningsetaten (PBE) av 30.5.2022 om nye høyhusstrategi for Oslo kommune, med høringsfrist 30.8.2022. Her følger hørings svaret til Boligprodusentenes Forening.

Boligprodusentene støtter behovet 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. Boligprodusentene er enig i 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 tiltrengt boligforsyning.

### Nødvendig boligforsyning

Byrådsavdelingen har i sin bestillingen til PBE beskriver formålet med revisjonen:

*"Revidert høyhusstrategi skal, i områder med god kollektivdekning, bidra til robust og klimavennlig byutvikling i form av økt tetthet, og utformes med vekt på sosial bærekraft og høy kvalitet i bygg og omgivelser."*

Videre har Byrådet i sine føringer for arbeidet skrevet følgende:

*"Byer utvikler seg hele tiden og det er naturlig at vårt tids muligheter og skaperkraft også avspeiles i bybildet. I arbeidet med ny høyhusstrategi blir det viktig å vurdere mulighetene for høye hus som et tiltak for å øke utnyttelsen og også legge til rette for flere boliger, kostnadseffektive løsninger og god arealutnyttelse for kommunale byggeformål der det er god kollektivtilgjengelighet, samtidig som kvalitet ivaretas i bebyggelsen og omgivelsene."*

Det er behov for flere boliger i Oslo, dette er en stor utfordring etter flere år med underskudd i byens boligforsyning. Det er derfor urovekkende at høyhusstrategien mangler en klar ambisjon om å legge til rette for flere boliger. Og vi stiller oss undrende til følgende påstand i strategiforslaget:

*«Høyhus vil i seg selv ikke kunne være et virkemiddel for å få bygd vesentlig flere boliger i Oslo. I boligsammenheng vil høyhus derimot kunne være et virkemiddel for å øke bredden i boligtilbudet.»*

Videre oppfatter vi at PBEs definisjon av kvalitet i bygg og omgivelser kommer i veien for et mål om flere boliger. Her uttales bl.a.

*«I prosjekter med høy utnyttelse kan det være vanskelig å løse bygningstettheten på en god måte. I disse områdene vil det å bygge høyere i enkelte punkter i bebyggelsen kunne gjøre det mulig å oppnå høy tetthet på en bedre måte enn om bebyggelsen blir jevnt høy. Dette kan bidra til å skape*

*en bedre sammenheng med omgivelsene, bedre offentlige rom og gode uteoppholdsarealer. Det er særlig i de situasjonene der utnyttelsen skal være spesielt høy at bruk av høyhus kan være et godt virkemiddel.»*

Den sviktende boligforsyningene i Oslo kommer til syne gjennom prisveksten for brukte boliger. Prisveksten løper her fra lønnsveksten, og forsterke skiller i boligmarkedet mellom de som eier bolig og de som er henvist til leiemarkedet. Sykepleierindeksen måler hvor stor andel av de omsatte boligene en singel sykepleier får finansiering til å kjøpe. I Oslo kommune har en enslig sykepleier råd til 1 % av boligene i 2022.<sup>1</sup> Sykepleieryrket er egnet fordi inntekten representerer en typisk god norsk inntekt, og er i liten grad konjunkturavhengig. Det er ca. 60 % av befolkningen i landet som har lavere inntekt enn en sykepleier.

Hvis boligforsyningen ikke bedres vil de sosiale utfordringene i boligmarkedet øke år for år og skape sosiale utfordringer som vil belaste kommunen i økende grad. Et sentralt ledd i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven blir systematisk forsømt: *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.* Boligforsyningen i Oslo må settes på den politiske dagsorden for å sikre nødvendig og bærekraftig utvikling. Oslo må velge å prioritere boligbyggingen, den må ikke glemmes eller prioriteres lavere enn hensyn til arkitektur, miljø, fortetting og dyrkbar jord. Se også Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) sin høringsuttalelse og vurdering av boligbehovet i Oslo.

Et hovedpoeng med høyhusstrategien må være å utnytte byens tomteareal mer effektivt for å gjøre det mulig å tilby flere boliger til en voksende befolkning med ulike boligbehov. Jo færre boliger som bygges på ledige arealer, jo høyere blir tomtekostnaden per person. Med PBEs forslag kan det se ut til at "vinningen går opp i spinningen", i den forstand at det ikke imøtekommer Byrådets føring **om å øke utnyttelsen og legge til rette for flere boliger.** Forslagets målsetninger og strengere retningslinjer for høyhus virker for begrensende i forhold til det faktiske boligbehovet i Oslo, noe som er uheldig.

## Områder hvor høyhus kan vurderes

Det hadde vært formålstjenlig å få belyst nærmere hvilken vektning PBE har lagt til grunn av de ulike hensyn som til syvende og sist avgjør hvordan man har kommet frem til å anbefale et område for høyhusutbygging eller ikke.

For å sikre forutsigbarhet er det viktig at ny høyhusstrategi blir vurdert i sammenheng med den kommende revisjonen av arealdelen i kommuneplanen. For å styrke forutsigbarheten ytterligere er det en stor fordel om områdene for høyhusutbygging hadde vært avgrenset i kart.

Boligprodusentene støtter høringens forslag om angitte områder som er 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.

Boligprodusentene viser til OBOS høringsuttalelse, og vi støtter OBOS sin vurdering om at følgende områder bør vurderes i tillegg til de som PBE har anbefalt:

## 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.

---

<sup>1</sup> Tall fra Eiendom Norge - <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h1-2022>

## 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, skogkledd ås og bane mot øst, næringsbygg/kjøpesenter i nord, og grønt/kirkegård i syd. Stor høydeforskjell mot øst gjør at skyggevirksomheter 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 variert bebyggelse og bedre løsninger for utearealer.

## Boligprodusentenes kommentarer til retningslinjer i forslaget til nye høyhusstrategi

Her er våre kommentarer til retningslinjene i kap. 4 i forslaget til ny høyhusstrategi. Se også Norsk Eiendoms uttalelse.

**4.2.1 Arkitektonisk kvalitet:** Boligprodusentene er enig i at høyhus skal formgis på byens premisser, og bidra til høy tetthet på en god måte. Men vi er skeptiske til at større prosjekter hvor høyhus inngår bør få moderate høyder for at dette gir økt kvalitet i gater og byrom.

Bruk av høyhus bør gi et høyere utbyggingsvolum totalt sett enn en utbygging uten høyhus. Boligprodusentene mener videre at boligutvikling hvor høyhus inngår åpner for større og bedre offentlig eller allment tilgjengelig areal på bakkeplan. Det kan være hensiktsmessig å etablere flere høyhus i en klynge/tue ved kollektivknutepunktene, snarere enn å etablere et enkelt signalbygg med en omkringliggende teppeby.

**4.2.2 Den kompakte hverdagsbyen:** Boligprodusentene er enig i at høyhus skal ha et innhold som bidrar til å styrke den kompakte hverdagsbyen gjennom å tilføre funksjoner som mangler eller er etterspurt i nærområdet. Flere mennesker i bydelen gir grunnlag for mer varierte tjenester og tilbud i nærområdet. Slik sett vil høyhus som del av boligutviklingen gi positive ringvirkninger, også for nabolaget

Vi mener at høyhusene skal bidra til en økt attraktivitet og økt allment tilgjengelige tilbud i byområdene, enn hva en lavere utnyttelsesgrad ville gitt markedsituasjon for.

**4.2.2 Analyser og utredninger:** Boligprodusentene støtter at høyhus skal bidra til å skape sosial bærekraft i og rundt det enkelte utviklingsprosjektet. Men det er en utfordring at definisjonen av sosial bærekraft ikke er omforent, og at det fins motstridende definisjoner på hvordan sosial bærekraft skal forstås. Det at vi fortsatt mangler et felles begrepsapparat vil gi et unødig høyt konfliktnivå, noe som kan føre til langvarige dialoger mellom kommune og utbygger, og dermed også lang saksprosess. Før sosial bærekraft kreves som et eget utredningsteama bør det etableres et omforent begrepsapparat rundt hva som menes med sosial bærekraft.

**4.2.2 Familienaboskap:** Intensjonen er god, og ønske om å tilrettelegge for gode nabolag for de oppvoksende generasjoner. Men man vet aldri i hvilke boliger i et prosjekt en familie vil etablere seg i. Det er ikke gitt at en familie finner veien til en bolig som er utpekt av fagekspertisen som familievennlig eller ei, eller om de ønsker å etablere seg i prosjektet. Å lokalisere familievennlige boliger i nærheten av hverandre og nær bakkeplan fremstår derfor som en teoretisk øvelse med lav praktisk betydning. Vi foreslår å fjerne

denne retningslinjen, og at man heller anmoder at det tas høyde for at flere av leilighetene vil kunne bebos av barn.

**4.2.2 Felles møteplasser:** Det er flere gode eksempler fra utlandet for hvordan høyhus kan designes for å gi rom for økt interaksjon mellom beboerne og byliv. For å gi liv på bakkeplan:

- samle felles møteplasser og felles funksjoner mot de delene av bygget hvor beboerne ferdes
- gi bygget en romslig første etasje, som gir bygget et mer menneskelig skala ut mot gatene

**4.2.2 Inndeling i mindre enheter:** I henhold til høyhusstrategiens øvrige retningslinjer, er det begrenset hvor store høyhusene kan bli, og hvor mange boenheter man kan ha i hvert høyhus. Å skulle dele høyhuset inn i enda mindre "nabolag" fremstår derfor som en teoretisk øvelse. Vi vil heller foreslå å skape flere arenaer hvor beboere kan møtes; flere boenheter tilknyttet samme oppgang, mer variert tilbud av fellesarealer, gode uteoppholdsarealer og funksjoner til bruk for beboerne.

**4.2.3 Reduksjon i klimagassutslipp:** I retningslinjene er det foreslått 50 % reduksjon i klimagassutslipp fra energi- og materialbruk i et livsløpsperspektiv, der målet er at nye høyhus skal ha minimum 30 prosent reduserte klimagassutslipp i produksjonsfasen i forhold til dagens praksis. Dette er ambisjoner vi støtter, men vi støtter ikke at dette skal gjøres etter FutureBuilt Zero kravene.

Hovedmålsetningen til utviklingen av NS 3720 var at Norge skulle ha en enhetlig metodikk for å dokumentere klimagassutslipp i tilknytning til bygninger i motsetning til tidligere. Ved å ha en norsk standard for slike beregninger, vil man ha mulighet til å sammenligne beregninger mellom ulike prosjekter og at det blir enklere for byggherrer å bestille klimagassanalyser ved at det kun er en metodikk å forholde seg til.

Det blir feil om Oslo kommune i regulatorisk sammenheng (høyhusstrategien) krever bruk av metoder som strider med gjeldende norske og europeiske standarder, og som strider med beregningsmetodikken som skal brukes opp mot kravet i TEK17 § 17-1. Byggenæringen må da forholde seg til flere parallelle metoder, også i Oslo. Det vil føre til at sammenligning mellom ulike prosjekter vil bli vanskeligere/dyrere uten at metoden bidrar til lavere klimagassutslipp for byggene.

I tillegg beregnes effekter av biogent karbon på en annen måte i FutureBuilt Zero enn i klimagassberegningsstandardene NS 3720 og NS-EN 15978. I FutureBuilt-metoden foretas det en tidsvekting av utslippene som tilsynelatende gir lavere teoretiske utslipp gjennom vekting, der vektingsfaktoren også kompenserer for utslipp fra materialfremstillingen og avfallsbehandling. Dvs. at metoden, spesielt for trevirke, skjuler fossile utslipp fra materialfremstillingen og avfallsbehandlingen som faktisk er utslippene man ønsker å redusere for disse materialene.

Boligprodusentene er svært negative til at kravene til FutureBuilt Zero skal ligge grunn for oppnåelse av klimagassreduksjoner. Årsaken er at beregningsmetoden som er definert for FutureBuilt Zero avviker fra metoden som er gitt i gjeldende norske og europeiske standarder. Boligprodusentene støtter bruk av nasjonale og internasjonale standarder. Beregningsreglene må være like. Særkrav som Oslo kommune her foreslår å innføre, er uheldig, og bidrar bare til forvirring og økte kostnader.

Boligprodusenten ber derfor Oslo kommune om å henvise til metodikken i NS 3720 for å dokumentere klimagassberegninger for høyhusprosjekter.

**4.2.3 Dokumentasjon av krav:** Det er foreslått at forslagstiller i reguleringsplanforslag skal levere livsløpsvurderinger for bygningens klimagassutslipp. Her må Oslo kommune tydeliggjøre hvilke livsløpsvurderinger for klimagassregnskap man ønsker ved utarbeidelse av reguleringsplans tidspunktet.

Boligprodusentene vil påpeke at det er lite hensiktsmessig å utarbeide detaljerte klimagassberegninger ved utarbeidelse av reguleringsplan. Beregning av klimagassutslipp ved utarbeidelse av reguleringsplan vil være en teoretisk og sjablongmessig øvelse, som har liten verdi. Nødvendig prosjekteringsunderlag, detaljering, valg av leverandør, produkter, avstander m.m. foreligger først ved igangsetting av et byggeprosjekt. Det er også viktig å hensynte dokumentasjon av klimagassberegninger som skal foreligge ved søknad om rammetillatelse (hvor detaljprosjekteringen ikke er avklart, ikke alle prosjekterende foretak og ingen entreprenør/utførende foretak er kontrahert), søknad om igangsettingstillatelse (budsjett) og søknad om ferdigattest (regnskap).

Med vennlig hilsen  
for Boligprodusentenes Forening



Lars Jacob Hiim  
Adm. direktør