



SAKSBEHANDLER  
Maria S. Lytomt, Ingunn Holm

VÅR DATO  
24.06.2026

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.  
23/00749-8

DERES REF.

DERES DATO

Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 OSLO

## Jernbanetorget 1, Oslo S - Detaljregulering med konsekvensutredning – innsigelse

Vi viser til oversendelse fra Byantikvaren i Oslo, datert 22.5.2026 hvor detaljregulering for Jernbanetorget 1 ble sendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Vi viser også til kontakt med saksbehandler Brage Ulbrandt i Plan- og bygningsetaten om spørsmål om utsatt frist, og e-post datert 24.6.2026 der Riksantikvaren innvilges utsatt frist.

Riksantikvaren har fått saken oversendt fra Byantikvaren i Oslo for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag, i henhold til underretningsplikten innen kulturmiljøforvaltningen, jf. § 7 i *Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven* og rundskriv T-4/92 *Kulturminnevern og planlegging etter plan- og bygningsloven*.

Riksantikvaren fremmer innsigelse til saken. Innsigelsen er begrunnet i flere vesentlige forhold:

- Planen svekker nasjonale verdier, og reduserer flere av hovedstadens sentrale kvaliteter.
- Høyhuset vil bryte den historiske akse som gir Karl Johans gate sin tydelige retning og symbolske kraft. Aksene er selve strukturen som binder byens og landets viktigste institusjoner sammen. Å ivareta Karl Johansgates integritet er en strategisk investering i byens identitet.
- Fredete kulturminner i planområdet er ikke i tilstrekkelig grad hensyntatt, dette gjelder både bygninger og arkeologiske kulturminner.
- Flere fredete kulturminner utenfor selve planområdet vil sterkt påvirkes av planen, som nasjonalmonumentet Akershus festning, og Operabygget i Bjørvika.

Riksantikvaren forutsetter at en plan med slike konsekvenser ikke behandles som en enkelt sak, men behandles som en del av kommunens overordnede plangrep. Vi peker samtidig på at reguleringsplanen for Bjørvika satte tydelige krav til nye bygninger i området. Disse skulle trappes ned i høyde for ikke å skape en sterk kontrast mellom den nye byen i øst og den gamle byen i vest.

Riksantikvaren har også vurdert saken ut fra sitt førstelinjeansvar for Slottet, den fredete Operaen, Akershus festning og middelalderbyen Oslo.

### **Planforslaget**

Bane NOR Eiendom foreslår å omregulere Jernbanetorget 1, Oslo S, Christian Frederiks plass, Øvre trafikktorg og Trelastgatas forlengelse fra jernbaneformål, byggeområde for offentlig bygning, byggeområde for forretning og spesialområde bevaring til stasjons- og terminalbygg, kollektivknutepunkt, forretning, bevertning, offentlig eller privat tjenesteyting (undervisning, kultur, annen offentlig eller privat tjenesteyting), offentlig torg, offentlig park, felles torg, felles fortau, trasé for jernbane, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Hensikten med planforslaget er å regulere et høyhus til kontor- og/eller hotellformål og videreutvikle stasjonen for å øke kapasiteten for forventet økning i persontrafikken. Det foreslås et høyhus der hvor Flytogterminalen ligger i dag, og et nytt mellombygg mellom Oslo Sentralstasjon og Østbanebygget.

Høyhuset foreslås i to alternativer med høyder på henholdsvis 100 og 82 m. Det legges til rette for å bygge en kulvert under høyhuset, mellombygget og deler av stasjonen slik at spor 14 og 15 kan bli gjennomgående som del av en framtidig utvidelse av jernbanetunnelen under Oslo.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget, fordi det foreslåtte høyhuset og utnyttelsesgraden det medfører gir for store negative konsekvenser for bylandskap, kulturminner og kulturmiljø, og samlet sett ikke tilfører tilstrekkelig kvalitet til prosjektet.

### **Kulturminner i planområdet**

Miljøet rundt stasjonsområdet er et av de viktigste historiske tyngdepunktene i Oslo. Innenfor selve planområdet ligger den fredete Østbanestasjonen og den bevaringsregulerte Paléhagen, som del av Christian Fredriks plass, begge av nasjonal interesse.

#### **Østbanestasjonen**

Østbanestasjonen, med stasjonsbygninger fra 1854 og 1882, er et fredet nøkkelanlegg i norsk samferdselshistorie, og et markant element i bybildet. Med sin plassering både mot Bjørvika og som fondmotiv i Karl Johan-aksen, og med sin monumentale utforming med to likeverdige fasader, har anlegget hatt en sentral rolle i formingen av 1800-tallets Kristiania. Som Norges viktigste jernbaneknutepunkt og tidligere hovedport til byen, representerer det både et avgjørende steg i utviklingen av norsk arkitektur, og en varig del av hovedstadens identitet.

Oslo Østbanestasjon omfatter hovedstasjonen for Norges første jernbane fra 1854, og landets eldste, bevarte toghall i støpejernskonstruksjon.

Den opprinnelige hovedbanestasjonen ble tegnet av arkitektene Heinrich Ernst Schirmer og Andreas Friedrich Wilhelm von Hanno, og fikk en utforming i tråd med de engelske idealene som gjaldt for slike bystasjoner. Den stadig voksende jernbanetrafikken i siste halvdel av 1800-tallet krevde snart større kapasitet. I 1882 stod den nye Østbanestasjonen ferdig, tegnet av arkitekt Georg Andreas Bull, en av landets fremste arkitekter på 1800-tallet. I det U-formede Østbaneanlegget utgjorde den nye bygningsmassen vest- og sørfløyen. Den eldste stasjonsbygningen fra 1854 inngikk som nordfløy. I rommet mellom fløyene ble det oppført en ny, stor toghall. Anlegget fikk en monumental utforming og en strategisk lokalisering med to likeverdige fasader, én vendt ut mot sør med havnebassenget og de utenlandsreisende, og én som fond i Karl Johans gate og som pendant til slottet.

Anlegget hører til blant de offentlige monumentalbyggene som viser hvordan de nye hovedretningene i arkitekturutviklingen i Europa også satte sitt preg på Norge. Formålet med fredningen av Oslo Østbanestasjon er å bevare et arkitektonisk, bygningshistorisk og jernbanehistorisk verdifullt anlegg som har, og har hatt, en sentral funksjon i norsk samferdselshistorie og i hovedstadens bybilde. Anlegget var i mange år Oslos viktigste byport. Fremdeles framstår anlegget som et primært element i Oslos bybilde.

#### Christian Frederiks plass

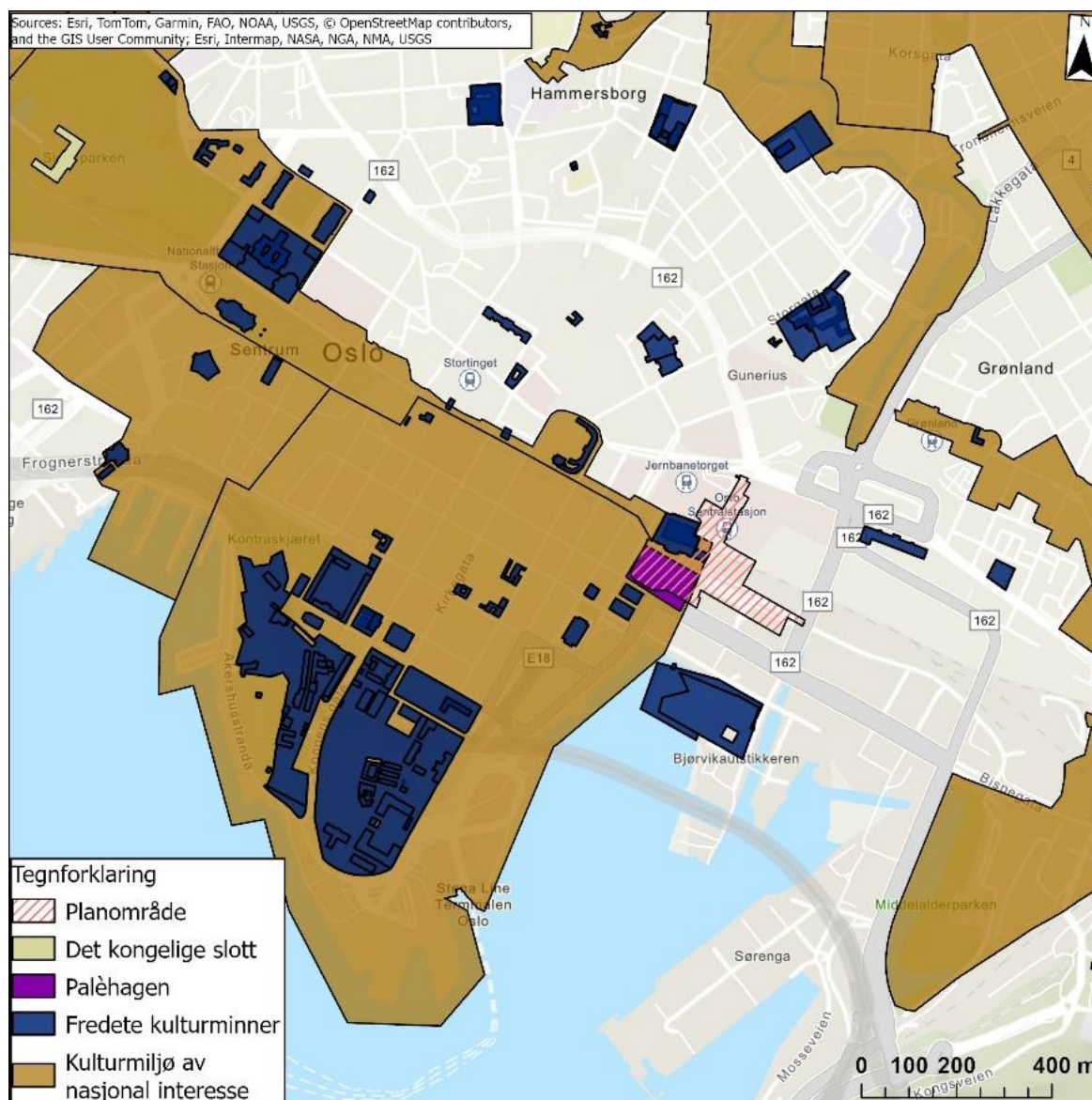
Christian Frederiks plass danner en viktig forplass foran Østbanebygningens havnefasade. Plassen var opprinnelig et eldre byrom som ble etablert da denne delen av havna ble gjenfylt, og i 1914 fikk plassen navnet Christian Fredriks plass. Plassen er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygg og anlegg.

#### Paléhagen

Paléhagen var opprinnelig den historiske hagen for Chr. Ankers palé, en av byens største og mest påkostede privatboliger fra 1700-tallet. Paléhagen ble anlagt på 1760-tallet som en grønn prydhage i barokk stil mellom boligen og kaifronten. Paléhagen er av Norges tidligste eksempler på en kontinental bystruktur hvor handelsborgerskapet etablerte boliger med hovedfasaden ut mot sjøen og de tilreisende.

Paléet ble i 1805 overdratt til Kongen som bolig når han var i Norge, og Paléet og Paléhagen hadde som følge av dette en viktig rolle også under de nasjonalt definerende hendelsene i 1814. Det var her Christian Frederik som stattholder den 22. februar fikk meldingen om at Norge var avstått fra Danmark til Sverige ved fredsslutningen i Kiel, og det var i stor grad i Paléet og i hagen han i de påfølgende månedene mottok utsendinger, kalte sammen ledende norske menn til samtaler og hadde festlige sammenkomster.

Paléhagen ble Oslos første offentlig tilgjengelige park da eierne åpnet den for byens befolkning. Paleet fikk store skader ved en brann 1942, og ble deretter revet. Selv om parken er noe forenklet, er den fremdeles godt lesbar. Paléhagen er regulert til bevaring i Bjørvikaplanen, og er i planen forutsatt restaurert slik at den kan føres tilbake.



### Kulturminneverdier i influensområdet

Innen det nære og det større influensområdet ligger en mengde kulturhistorisk viktige enkeltanlegg, både fredete, bevaringsregulerte og bevaringsverdige anlegg på Byantikvarens gule liste. Planområdet ligger også tett på og overlapper kulturmiljøer av nasjonal verdi, som Hovedstadsaksen Karl Johans gate, Akershus festning, Kvadraturen med den gamle byvika / Bjørvika. Det ligger også svært sentralt og eksponert i det historiske, urbane landskapet, med fjorden og de grønne åsene som ramme.

Linstows byplan med Slottet og Karl Johans gate

Karl Johans gate er Oslos hovedgate og Norges mest symboltunge byakse. Ofte omtales den som hovedstadsaksen. Slottsarkitekten Linstow utarbeidet konseptet på 1830-tallet med en idé om å plassere kongeboligen i en helhetlig plan der slottsanlegget via Slottsplassen skulle knyttes til Egertorget, og slik skape en monumental forbindelse mellom konge og by. Hovedgrepet i Linstows byplan var en ny hovedgate i øst-vest retning, Øvre Karl Johans gate, mellom Slottet og den eksisterende Kvadraturen. Byen skulle avsluttes ved Slottet. Omtrent midtveis langs den nye gata viste planen en plass med bygninger for Storting, Universitet, kunstmuseum og en teknisk skole.

Den østlige delen av Karl Johansgate bygger på eldre gateløp som senere ble koblet til den nye paradegaten. Sammen danner de en sammenhengende akse fra Jernbanetorget til Slottet, der sentrale nasjonale institusjoner og symbolbygg ligger langs samme linje. Østbanestasjonens fasade mot vest danner fondmotiv i Karl Johans gate og er Hovedstadsaksens avslutning i øst. Ekebergåsen skulle danne en grønn østre bakvegg i denne byplankomposisjonen.

Linstows plan inngår samtidig i en bred nordeuropeisk nyklassisistisk tradisjon, inspirert blant annet av samtidens tyske byplanlegging. Her var aksiale grep, lange siktlinjer og strategisk plassering av offentlige bygg virkemidler for å organisere byen og synliggjøre statsmakt og fellesskap. Karl Johans gate deler disse trekkene: en rettlinjert akse, en bevisst iscenesettelse av institusjoner og en tydelig kobling mellom by, stat og representasjon. Resultatet er en helhetlig og lesbar struktur som fortsatt gir byen retning, identitet og sterk symbolkraft.

Det seneste tilskuddet til hovedstadsaksene kom på 1950-tallet. Aksen Slottet – Akershus festning er en del av reguleringsplanen for Rådhusområdet. Dagens Haakon VIIs gate ligger i denne aksene, og den ble opparbeidet etter at Vestre Vika ble sanert. Med denne nye aksene er det tre gater som "stråler" ut fra Slottet.

Hovedstadsakse er trolig Norges mest besøkte kulturmiljø. Både bygningene, plassrommene og selve gateløpet er av de viktigste samlingspunktene i Norge, med årlige TV-overføringer fra nasjonale høytider, statsbesøk, presentasjon av nye regjeringsmedlemmer og andre større nasjonale markeringer.

Hovedaksen med Slottet inngår i Riksantikvarens oversikt over kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse begrunnet i Slottet, Slottsparken, Karl Johans gate og de tiliggende bygningenes byplanhistoriske, administrativhistoriske og arkitekturhistoriske rolle som Norges paradegate og som sentralt element i Norges identitetsbygging på 1800-tallet. Slottet med Slottsparken og Slottsplassen behandles som fredet og forvaltningsmyndigheten er Riksantikvaren.

### Akershus festning og slott

Akershus festning er et av landets viktigste kulturminner, med bygninger og anlegg fra middelalderen og fram til vår tid. Festningen har en særlig posisjon som nasjonalmonument på grunn av sin plassering i hovedstaden og historie knyttet til konge- og statsmakt. Den har gjennom 700 år vært ramme for sentrale begivenheter i Norgeshistorien, både som sete for sentraladministrasjonen, kongelig slott og stattholderresidens, slaveri, landsfengsel og som forvaltningssete for Forsvaret. Festningen har siden middelalderen også vært premissgivende for utviklingen av Oslo som hovedstad. Festningens ikoniske silhuett fra sjøsiden og innseilingen er fremdeles ett av byens sterkeste varemerker.

Akershus festning omfatter både automatisk fredete og forskriftsfredete kulturminner/kulturmiljø. Festningen deles gjerne inn i et indre og et ytre festningsområde. Det indre festningsområdet omfatter det opprinnelige borganlegget fra middelalderen med Akershus slott og Indre bastionsfestning (Hovedfestningen) med tilhørende utenverker som er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Store deler av det ytre festningsområdet er forskriftsfredet etter kulturminneloven § 22a. I dag er Akershus Slott åpent for publikum, og brukes også til regjeringsmiddager, mottakelser og ved statsbesøk, i lys av å være et nasjonalmonument.

### Oslo domkirke

Oslo domkirke (1697) er en sentral kirkebygning ved Stortorget og hovedkirke i Oslo bispedømme. Eksteriøret er en nøktern barokk murkirke med korsformet plan og et markant vesttårn. Den fikk sitt nåværende spir og mer monumentale preg ved ombyggingen på 1850-tallet.

Kirken må ses i sammenheng med gjenoppbyggingen av Christiania etter brannen i 1624, og inngår i en kontinuitet av domkirker i Oslo fra middelalderen til i dag.

Kirken er automatisk listeført som særlig bevaringsverdig. Tiltak utover vanlig vedlikehold skal forelegges Riksantikvaren etter kirkebyggforskriften § 4 tredje ledd.

Domkirken inngår også i kulturmiljøet «Hovedaksen med Slottet» av nasjonal interesse.

### Kvadraturen

Planområdet grenser i sør og vest inn mot byens sentrum med historie tilbake til 1600-tallet, Christianiakvadraturen. Kvadraturen er en av de mest betydelige av renessansens rutenettbyer i Norge, hvor gater, plasser og parker har stor historiefortellende verdi. I Kvadraturen er de opprinnelige gatene og plassene bevart, og bebyggelsens plassering omkring disse er den samme. Området har bevart bebyggelse fra flere århundrer, hvor bygningene opp til gatesims i hovedsak er 4-6 etasjer. Murgårder, lave byggehøyder og det ruteoppdelte gatenettet gir et homogent bymiljø.

Hovedparten av bebyggelsen er regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven og flere enkeltbygg er fredet etter kulturminneloven. Kvadraturen og Akershus festning med forterreng inngår i Riksantikvarens oversikt over kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse.

#### Bjørvika – kulturmiljøverdier i den gamle byvika

Bjørvika var byens store havn hvor Christiania møtte fjorden i øst med brygger og kaier. Fjorden gikk helt inn til stasjonsområdet, hvor Østbanebygningen var et landemerke også fra sjøen. I tillegg til Østbanebygningen ligger det også andre viktige bygninger og anlegg her som har høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Tollboden (Oslo sjøtollsteds administrasjonsbygning) med Steinpakkhuset og Børsen, er alle fredet etter kulturminneloven, mens Den norske Amerikalinjen er under fredning. Amerikalinjen ble etablert her som følge av den tette koblingen til havna. I Riksantikvarens oversikt over kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse inngår dette miljøet i kulturmiljøet Kvadraturen og Akershus festning.

Området består også av bygninger av nyere dato som har høy arkitektonisk verdi, som Deichmann og den fredete Norske Opera og Ballett.

#### Den Norske Opera og Ballett

Den Norske Opera og Ballett i Bjørvika sto ferdig i 2008. Anlegget er tegnet av Snøhetta og ble fredet ved forskrift av 15.11.2012 med hjemmel i kulturminneloven § 22a. Scenebygget er et av de største og viktigste offentlige kulturhus reist i Norge, og har fått bred internasjonal anerkjennelse. Fredningen skal ivareta bygningens arkitektoniske utforming og kulturhistoriske verdi som monumentalt formet offentlig kulturbygg fra første del av 21. århundre.

#### Trafikanten – klokketårn

Trafikanten er oppført i 1987, og framstår som et sjeldent klokketårn, tegnet av arkitekt Ola Mowé. I tårnfoten er det innredet et informasjonssenter, der Jürgen Kiel, Per Amund Riseng og Terje Røysamb var arkitekter.

Klokker er et kjent symbol for stasjonsbygg/ stasjonsområder, og dette kombinerte klokketårnet og informasjonssenteret er blitt et kjent landemerke og viktig markør for kollektivknutepunktet rundt Oslo S. Det postmoderne tårnet i glass og stål er ment å være en markør for kollektivknutepunktet samt å markere skillet imellom plassen foran Østbanehallen og nye Oslo S (Jernbanetorget og "Inngangstorget" som ligger på øvre platå). Trafikanten er av Riksantikvaren vurdert til verneklasse 1 i landsverneplanen for jernbanens kulturminner. Verneklasse 1 er kulturminner og miljøer av nasjonal verdi, som er vurdert til fredningsklasse eller er fredet.

## **Byantikvarens vurdering**

Planområdet til «nye Oslo S» ligger svært sentralt både i landskapsrommet Oslogryta og i den historiske, tette byen. Plangrepet berører og griper sterkt inn i det store landskapsrommet i hovedstaden og i etablerte og historisk viktige strukturer tilbake til middelalderen. Planforslaget berører sterkt direkte både fredete og bevaringsverdige enkeltanlegg og kulturmiljøer av særlig høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi.

Av hensyn til nasjonale og vesentlig regionale kulturminneverdier ber Byantikvaren Riksantikvaren vurdere innsigelse til planforslagets alternativ 1 og 2 på følgende punkter:

- Foreslått høyhus på henholdsvis 100 og 82 meter. Høyhus gir betydelige negative konsekvenser for bysilhuett, viktige siktlinjer, fjern- og nærvirkning av kulturminner og kulturmiljø av nasjonal verdi i hovedstaden.
- Bestemmelser for Paléhagen som sikrer en kulturhistorisk forankret detaljering og forvaltning.

Forholdet til automatisk fredete kulturminner må sikres:

- Byantikvaren oversender saken til Riksantikvaren for vurdering av planforslagets forslag til reguleringsbestemmelser når det gjelder automatisk fredete kulturminner. Byantikvaren ber Riksantikvaren vurdere om planforslaget åpner for tiltak og bebyggeshøyder som kan virke utilbørlig skjemmende på Akershus festning og Middelalderbyen Oslo, jf. kulturminneloven § 3.

## **Riksantikvarens vurdering**

Innsigelse mot virkningene av høyhuset

Nord for dagens sporområde er det allerede flere høyhus som er / vil komme og som danner en klynge. Et høyhus sør for sporområdet vil i langt større grad oppleves enkeltstående, og bryte markant inn i bylandskapet og tilliggende kulturmiljø. Som del av plansaken er det også utredet et alternativ med høyde på 70 m. Fra en del viktige synsvinkler viser fjernstudiene at selv med 70 m tangerer eller bryter et høyhus her silhuetten av Ekebergåsen.

Riksantikvaren er sterkt kritisk til plasseringen av et nytt høyhus på sørsiden av sporområdet, da dette vil gripe særlig negativt inn i viktige akser og siktlinjer. Både et høyhus på 100 og på 82 m vil gi et dominerende nytt tyngdepunkt i bylandskapet som vil påvirke kulturmiljø av nasjonal verdi sterkt negativt.

Høyhuset griper dominerende inn i, og svekker virkningen av Linstows byplan med Karl Johan-aksen. I siktlinjen fra Slottsplassen langs Karl Johans gate mot Ekebergåsen oppleves i dag det overordnede landskapsrommet med den ubrutte grønne silhuetten av Ekebergåsen i tråd med Linstows byplan.



Det er viktig i denne sammenheng å gjenta at ved innsigelsesbehandlingen av BarCode-området i Bjørvika stilte direktoratet krav til at bebyggelsen ikke måtte bryte med denne grønne silhuetten sett fra Slottet og Karl Johan-aksen. Dette ble fulgt opp av kommunen.

Illustrasjonene viser at det foreslåtte høyhuset vil bli en ny markør inn mot enden av Karl Johans gate og hovedstadsaksen, og ta over som fondmotiv. Det vil være svært synlig, men ligge skjevt i forhold til aksen. Tiltaket vil få store negative konsekvenser for Linstows byplan. Det avgjørende er ikke bare høyden, men plasseringen, som bryter med den historiske strukturen. Karl Johans gate er en tydelig hovedlinje gjennom byen, flankert av institusjonsbygg som manifesterer Oslo som hovedstad. Å bevare aksen handler å sikre en av byens mest grunnleggende kvaliteter: en tydelig hovedlinje som gir retning, identitet og felles forståelse av byen, også i et langsiktig perspektiv.

Et høyhus får også negativ påvirkning på Akershus festning, sett fra innseilingen til Oslo. Akershus festning og slott er et anlegg av høy nasjonal kulturminneverdi, og dominerer det indre havnebassenget med sin plassering og utforming. Festningens markante silhuett og karakteristiske form, samt plasseringen på en kolle ytterst på det mest sentrale neset i det store landskapsrommet, gjør at den kan betraktes som et

frittliggende "fyrtårn" godt synlig både fra sjøen og fra land. Festningen har bestandig vært et viktig landemerke. Tidligere raget den høyt over den lave bebyggelsen i Christiania.

Fra de fleste vinkler innen det indre havnebassenget er det i dag bare Plaza og Postbygget som forstyrrer silhuetten av festningen. Et høyhus som foreslått på sørsiden av sporområdet kommer betraktelig tettere på enn den vedtatte høyhusklyngen nord for sporområdet, og bryter inn i silhuetten av festningen fra sjøsiden og innseilingen til Oslo. Sett fra fjorden og innseglingen til Oslo vil høyhuset i både alternativ 1 (100 m) og alternativ 2 (82 m) bli en ny og markant uheldig form bak Akershus festning som endrer og svekker virkningen av festningen.

Et høyhus på sørsiden av sporområdet henvender seg mot den gamle byvika Bjørvika og vil dominere et historiske kulturmiljø av stor verdi i Bjørvika. Kulturmiljøet består av bygninger og anlegg som har svært høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi, som Østbanestasjonen, Tollbodene, Amerikalinjen og Operaen. Et høyhus på sørsiden av sporområdet, tett på dette kulturmiljøet, vil endre opplevelsen av både kulturmiljøet og enkeltanlegg. Videre vil det forrykke bygningskalaen og dominere viktige kulturminner av nasjonal verdi.

Riksantikvaren er kritisk til høyhusets virkning på domkirken. Plan- og bygningsetatens 3d- modell viser tydelig, sett fra Grensen, hvordan det foreslåtte høyhuset kommer i konflikt med tårnet på domkirken. Høyhuset legger seg i bakkant av tårnet slik at dette ikke lenger oppleves som fritt. Og griper derfor negativt inn i hovedaksen fra dette perspektivet.

#### Reguleringsplanen for Bjørvika

Reguleringsplanen for Bjørvika fastsatte at Christian Frederiks plass skulle være en del av Operaallmenningen. Denne ble regulert som en bred åpen allmenning som trakk fjorden inn til Østbanebygningen, og framhevet kontakten mellom fjorden og jernbanebygningen. Operaallmenningen skulle også markere skillet mellom den gamle byen i vest, med sine karakteristiske dimensjoner, gatestrukturer og bygningstypologier, og den nye byen i øst med sine ganske andre dimensjoner, strukturer og typologier. Den nye byen skulle samtidig trappes *ned* i høyde mot overgangen for å ikke dramatisere skillet gjennom en for sterk kontrast. Høyden på Thon hotell Opera skulle være styrende for høydene. Disse premissene bør ligge fast også som grunnlag for foreliggende reguleringsplan og videre prosjektutvikling av en ny sentralbanestasjon

**Riksantikvaren reiser innsigelse til høyhus på sørsiden av sporområdet. Både plasseringen av høyhuset og høyden(e) på bygningen er i konflikt med**

**omtalte nasjonale kulturmiljøverdier. Ny bygningsmasse på denne tomte bør ikke strekkes ut over høydene på omliggende bygg. Høyderammene i Bjørvikaplanen må opprettholdes for denne siden av sporområdet.**

Innsigelse mot visuelle og fysiske konsekvenser for Østbanestasjonen

Forslaget om høyhus ved siden av Østbanehallen vil bli svært dominerende for et kulturminne av nasjonal verdi. Høyhuset og øvrige nybygg får negative konsekvenser for den fredete Østbanehallen. Både basen på høyhuset, mellombygget og den underliggende kulverten for ny tunnel griper inn i den fredete Østbanehallen, og kreve endringer og tilpasninger av fredete konstruksjoner. Samtidig vil kontakten på bakkeplan østover fra hallen kunne bedres, og fysiske overganger bør kunne løses.

Riksantikvaren er kritisk til overgangen mellom den fredete bygningen og "inngang sør". Ny inngang/bygg må i langt større grad underordne seg Østbanestasjonen og dens høyder. Også mellombyggets høyder vil vesentlig påvirke Østbanestasjonen negativt. Sammen med basen til høyhuset vil Mellombygget danne en tett vegg bak Østbanestasjonen, som vil dominere og svekke virkningen av bygningen som et offentlig monumentalbygg, spesielt sett fra vest og Karl Johans gate.

**Riksantikvaren reiser innsigelse til høyhuset inkl. høyde på basen, foreslåtte høyder på mellombygget og overgang mellom nybygg, "inngang sør", og Østbanestasjonen.**

Innsigelse mot konsekvenser av ny jernbanekulvert

Den foreslåtte jernbanekulverten får alvorlige konsekvenser for den eldste fløyen på Østbanehallen. Det framgår av planmaterialet at en premiss for planen er at den skal tilrettelegge for den nye Rikstunnelen under Oslo sentrum med tilkobling av spor 14 og 15. Planforslaget har innarbeidet vilkåret ved å vise traseen i plankartet (SAA1-U, SAA2-U, SAA3-U) og integrere planbestemmelser som sikrer at kulverten under bygget enten bygges ferdig samtidig som bygget, eller at nye fundamenter plasseres til side for denne traseen.

I planforslaget stopper kulverten i møtet med Østbanehallens nordfløy.

Problemstillingen med kulvertens føring forbi Østbanehallen har vært et tema for kulturmiljøforvaltningen (Byantikvaren) gjennom reguleringsprosessen. Riksantikvaren har fått ettersendt materiale fra Bane NOR, via Byantikvaren, som viser snitt av kulverten.

En videreføring av en kulvert med denne plasseringen vil måtte medføre direkte inngrep i nordfløyen eller legge seg helt inntil fasaden, med høyde som øvre Jernbanetorg. Dette vil medføre at kulverten vil dekke til nordfløyens 1.etg. Kulverten vil i begge alternativ

komme i direkte konflikt med den eldste delen av den fredete stasjonsbygningen som er fra 1854.

En videreføring av kulverten omfattes ikke av tilhørende konsekvensutredning. Dette er en vesentlig mangel. Hensynet til den fredete bygningen må avklares og sikres i denne planen.

Siden sporene skal koble seg på øvrige spor inn i «Tranga» vestover og baseres på samme perronghøyde som de øvrige inne på stasjonen, vil kulverten vanskelig kunne senkes. Skal Østbanebygningen kunne ivaretas som forutsatt må da traseens horisontalkurvatur endres slik at den trekkes lengre vekk fra den fredete bygningen. Det vil gi konsekvenser for bærende konstruksjoner i bygningene over, og er derfor klart beslutningsrelevant for denne plansaken.

**Riksantikvaren reiser innsigelse til manglende konsekvensutredning av virkningene av videreføring av jernbanekulverten for spor 14 og 15, da dette er en forutsetningene for gjennomføringen av reguleringsplanen, og viktig beslutningsrelevant informasjon. Direktoratet reiser også innsigelse til jernbanekulvertens plassering, som er i direkte konflikt med den fredete Østbanestasjonen.**

Grunnforhold og hensynet til omliggende kulturminner inkl. Østbanestasjonen  
Av Geoteknisk notat framgår det at Østbanehallen, som delvis er fundamentert på treflåter, vil være spesielt utsatt for setninger. Et forventet setningsscenario med avtakende setninger i økt avstand fra byggegropen vil kunne gjøre seg synlig som skjevsetninger i Østbanehallens lengderetning (Ø–V).

For å kunne gjøre eventuelle tiltak dersom det oppstår setningsbevegelser må det gjøres kontrollmålinger. Det er viktig at dette sikres på en helt utvetydig måte i reguleringsbestemmelsene. Det er svært viktig at hensynet til den fredete Østbanehallen blir styrende for de kravene som stilles for å sikre at utbyggingen ikke medfører setninger, vibrasjoner og store endringer i grunnvannsforholdene. Riksantikvaren mener at den bestemmelsen som er satt inn som bestemmelse 1.7.2, punkt b og c ikke sikrer dette tilstrekkelig. Vi mener derfor at følgende bestemmelse må inn i reguleringsplanen. Den er formulert med utgangspunkt i det geotekniske notatet i saken og bestemmelsen som er med i detaljregulering for Dronningens gate 13:

Forslag til bestemmelse:

Grunnarbeider og utbygging i planområdet skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte, for å forebygge og hindre skader på eksisterende bebyggelse i nærområdet, inkludert den fredete Østbanehallen. Endringer i grunnvannstanden,

setninger og vibrasjoner som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet, skal overvåkes og kontrolleres over tid.

Kontrollene skal som et minimum inneholde følgende:

- Kontroll av horisontale bevegelser i bygningsdeler/fasader i umiddelbar nærhet til byggegrøp og andre grunnarbeider.
- Setningsmålinger gjennom presisjonsveiling av markplugg og målestendere i bygg og anlegg. Dersom setningsforløpet avviker fra forventningene, kan det være behov for ytterligere utredning/undersøkelse for å avklare mulige geotekniske variasjoner.
- Grunnvannstand i øvre og nedre del av løsmassedekket.
- Poretrykksmåling i leiren for å følge tidsforløp/påvirkning i leiren som følge av en grunnvannssenkning.

Nye, detaljerte setningsberegninger skal utføres i forbindelse med detaljprosjektering når det foreligger ny informasjon om de stedlige grunnforholdene.

Overvåkning av grunnvann/poretrykk i flere nivåer skal starte minst ett år før byggefasen, og følge utviklingen i minimum fem år etter ferdigstilling. Før grunnarbeid og fundamentering igangsettes skal det etableres et program for måling av setninger (presisjonsnivellelement). Disse skal starte opp ca. ett år før utbygging for å etablere en basislinje for pågående setninger.

Det skal gjøres tilstandsregistrering av tilgrensende/omkringliggende bygninger innenfor influensområdet for setninger og rystelser. Registreringen skal omfatte kartlegging av fundamenteringsforhold og eksisterende skader på bygninger og anlegg.

For Østbanehallen skal det gjennomføres ekstra grunnundersøkelser i form av totalsonderinger, prøvetaking og CPTU-sonderinger for å få bedre informasjon om dybder til fjell og løsmasseegenskaper, i tråd med anbefalingene til WSP i Geoteknisk notat datert 07.05.2024.

Dersom målingene viser at de pågående arbeidene medfører skade på fredet bebyggelse, skal arbeidene opphøre umiddelbart, fram til bebyggelsen er tilstrekkelig sikret for videre arbeid.

Det tillates ikke bruk av drenerende masser som bidrar til å senke grunnvannstanden i området. Det skal benyttes masser som bidrar til å stabilisere grunnvannstanden i området.

### *Dokumentasjonskrav*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et notat fra bygningsbesiktigelse og en tilstandsrapport for den fredet Østbanehallen. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på at det er installert målere og registrert målinger for grunnvann, setninger og vibrasjoner, og en oppfølgingsplan som viser tiltak for sikring av Østbanehallen mot skade som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet.

### **Riksantikvaren reiser innsigelse til at bestemmelsene om overvåking av grunnforholdene er mangelfulle. Bestemmelsene må sikre at utbyggingen fører til minst mulig skade på den fredete Østbanehallen.**

#### Paléhagen

I forbindelse med ny regulering ble Bymiljøetaten, Byantikvaren og Institutt for landskapsarkitektur, ved NMBU trukket inn for å dokumentere hagens historiske utseende og utvikling, og med det utvikle et grunnlag for tilbakeføring. Riksantikvaren er positive til planbestemmelsene som omfatter parken pkt. 5.1 og pkt. 1.7.5. Samtidig har bl.a. pkt. 4.4 krav til helhetlig utforming av Christian Frederiks plass med Paléhaven og bestemmelser om gangforbindelser og vegetasjon som er egnet til å stå i motstrid eller modifisere bestemmelsene om rekonstruksjon, avhengig av tolkning. For å styrke den faglige oppfølgingen av bestemmelsene anbefaler vi sterkt at det i begge disse bestemmelsene legges inn vilkår om godkjenning av Byantikvaren før rammetillatelse gis. Dette i likhet med for eksempel belyningsplan jf. pkt. 1.7.8 der det står at belyningsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

#### Arkeologiske forhold

Planområdet ligger i et område med et betydelig funnpotensial. Planområdet ligger innerst i Bjørvika, med Akershus festning i vest og Middelalderbyen Oslo i øst. Det er registrert et sjøavsatt kulturlag som strekker seg over store deler av Bjørvika, og det er påvist et stort antall skipsvrak i tilknytning til dette. De nærmeste skipsfunnene er gjort i Prinsens gate ved Paléhaven, der det ble funnet et kravellbygd skip fra 1600-tallet, og i den sørligste delen av planområdet ved Hotel Opera, der rester etter flere skipsvrak ble funnet i allerede utgravde masser. Det er også funnet et skipsvrak som er datert til middelalder nordøst for planområdet, i Schweigaards gate utenfor Bussterminalen, og et 1600-talls skipsvrak ved arbeider for Jernbanetorget T-banestasjon. Da Østbanehallen ble rehabilitert, ble det funnet flere ballasthauger under gulvet inne i bygningen. Det er også registrert bryggekonstruksjoner og kulturlag fra middelalder ved Tollbugata og Skippergata.

Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9

Byantikvaren har tidligere i planprosessen uttalt at forholdet til automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet må avklares i forbindelse med planprosessen, jf. kulturminneloven § 9 – undersøkelsesplikten. Dette gjøres normalt gjennom en arkeologisk registrering av planområdet. Byantikvaren anser imidlertid at planområdet er vanskelig tilgjengelig for arkeologisk registrering. Deler av planområdet er bebygd og i aktiv bruk. Tidligere undersøkelser inne i Østbanehallen og i Bjørvikaområdet for øvrig, viser at det kan ligge bevarte kulturminner under bygninger og annen infrastruktur. Deler av planområdet er ikke bebygd, men funnene i området ligger erfaringsmessig så dypt at de vanskelig kan påvises ved ordinær sjaktemetode.

Den sørligste delen av planområdet omfattes i dag av Bjørvikaplanen (S-4099), og Byantikvaren har anbefalt tiltakshaver å søke om at undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9, utsettes til anleggsperioden for hele planområdet. Planforslaget til offentlig ettersyn ble sendt til Byantikvaren på høring 30.4.2026, uten at forslagsstiller hadde tatt kontakt med Byantikvaren for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner.

I planforslagets reguleringsbestemmelser er imidlertid følgende fellesbestemmelse lagt inn:

*"1.7.2 Oppdatert Kvalitetsprogram for miljø og energi*

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges eget oppdatert Kvalitetsprogram for miljø og energi for det enkelte prosjektet. Dokumentet skal synliggjøre retningslinjer og mål i forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak.

Forholdet til kulturminner (kulturminneloven § 9 og § 10)

- a) I tråd med føringer i S-4099, Bjørvikaplanen, er undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 utsatt til anleggsperioden. Forholdet til automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet må avklares før det kan gis rammetillatelse. Kostnadene betales av tiltakshaver, jf. kml. § 10."

Byantikvaren har i brev av 22.5.2026 oversendt saken til Riksantikvaren for vurdering av detaljreguleringens forslag til reguleringsbestemmelser når det gjelder automatisk fredete kulturminner. Denne bestemmelsen innebærer utsatt iverksetting av undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9. Det er Riksantikvaren som avgjør om undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 kan utsettes. Det er ikke oversendt søknad om dette i denne saken.

Riksantikvarens vurdering er at det må søkes om utsatt iverksetting av undersøkelsesplikten for hele planområdet, i og med at deler av planområdet ikke omfattes av den tillatelsen som ble gitt i Bjørvikaplanen.

## **Riksantikvaren reiser innsigelse til detaljregulering for Jernbanetorget 1 da det ikke er søkt om utsatt iverksetting av undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9.**

### **Konklusjon**

Riksantikvaren reiser innsigelse til planen på følgende punkter:

- Til høyhus på sørsiden av sporområdet. Både plasseringen av høyhuset og høyden(e) på bygningen er i konflikt med omtalte nasjonale kulturmiljøverdier. Ny bygningsmasse på denne tomte bør ikke strekkes ut over høydene på omliggende bygg. Høyderammene i Bjørvikaplanen må opprettholdes for denne siden av sporområdet.
- Til høyhuset inkl. høyde på basen, foreslåtte høyder på mellombygget og overgang mellom nybygg, "inngang sør", og Østbanestasjonen.
- Til manglende konsekvensutredning av virkningene av videreføring av jernbanekulverten for spor 14 og 15, da dette er en forutsetning for gjennomføringen av reguleringsplanen, og viktig beslutningsrelevant informasjon. Direktoratet reiser også innsigelse til jernbanekulvertens plassering, som er i direkte konflikt med den fredete Østbanestasjonen.
- Til at bestemmelsene om overvåking av grunnforholdene er mangelfulle. Bestemmelsene må sikre at utbyggingen fører til minst mulig skade på den fredete Østbanehallen.
- Til at det ikke er søkt om utsatt iverksetting av undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9.

Hilsen

**Linda Veiby**  
avdelingsdirektør

**Line Bårdseng**  
fung. seksjonssjef

**Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Kopi til:  
Byantikvaren - Oslo