

## Byrådssak 215/25

### Biskop Gunnerus gate 14 B, sentrum - Detaljregulering med konsekvensutredning, Sentrum

**Sammendrag:**

KLP Eiendom AS foreslår å omregulere Postterminalen i Biskop Gunnerus gate 14B til *forretning, undervisning, kultur, treningssenter, kontor, hotell, bevertning etc.* Det er foreslått to høyhus på 120 meter (kontor) og 72 meter (hotell) på eksisterende hovedkonstruksjon (basen), som skal bevares. Taket på basen foreslås som parklandskap. Planforslaget sikrer opparbeidelse av Akerselvallmenningen, og delvis gjenåpning av Akerselva foreslås regulert. Plan- og bygningsetaten (PBE) er positive til forslaget om å bevare lavblokk, men mener at utnyttelsen, høydene og utformingen av de foreslåtte høyhusene tilsidesetter hensynet til byens landskap. PBE mener videre at planforslaget må sikre areal for åpning av Akerselva med elverom og gi fleksibilitet for fremtidig løsning for Nylandsbroen. PBE fremmer derfor eget alternativ (alternativ 2) som forutsetter riving av deler av eksisterende postterminal, sikrer opparbeidelse av park og gir fleksibilitet for fremtidig nedramping av Nylandsbroen. Alternativ 2 innebærer ett høyhus på inntil 110 meter.

PBE anbefaler alternativ 2. Byrådet anbefaler alternativ 1.



## **Saksfremstilling:**

### **Bakgrunn og eksisterende forhold**

Postens brevsenter («lavblokka») og Postgirobygget («høyblokka») utgjør ett bygningskompleks. Lavblokka er oppført med syv etasjer og kjeller. Bygningen er kommunalt listeført som kulturminne på Byantikvarens gule liste. Høyblokka er ikke vurdert som verneverdig.

Byrådsplattformen angir at byrådet vil videreføre strategien om utvikling ved kollektivknutepunkt og sikre miljøvennlig byutvikling. Det skal gjenbrukes mer, og rives mindre. Byrådet vil tilrettelegge for «nærhetsbyer», med tjenestetilbud og mer bymessig utvikling rundt lokale sentre, og med møteplasser og flere grøntområder. Byrådet vil oppgradere området rundt Oslo S og Schweigaards gate, gjøre nedre del av Akerselva til en grønn elvepromenade og arbeide for å få revet mest mulig av Nylandsbrua.

Områdeprogram Oslo S er et overordnet planverktøy, med hensikt å definere områdets fremtidige rolle, anbefale et helhetlig hovedgrep og formulere føringer for romlige rammer for videre planarbeid. Områdeprogrammet ble tatt til orientering av Oslo bystyre den 26.9.2012 og er retningsgivende for behandling av plan- og utbyggingssaker i Oslo S-området. Relevante hovedpunkter i områdeprogrammet er å styrke kollektivknutepunktet Oslo S, gjenåpne Akerselva nord for sporområdet og bygge om Nylandsbrua for å etablere et mer bymessig gatenett.

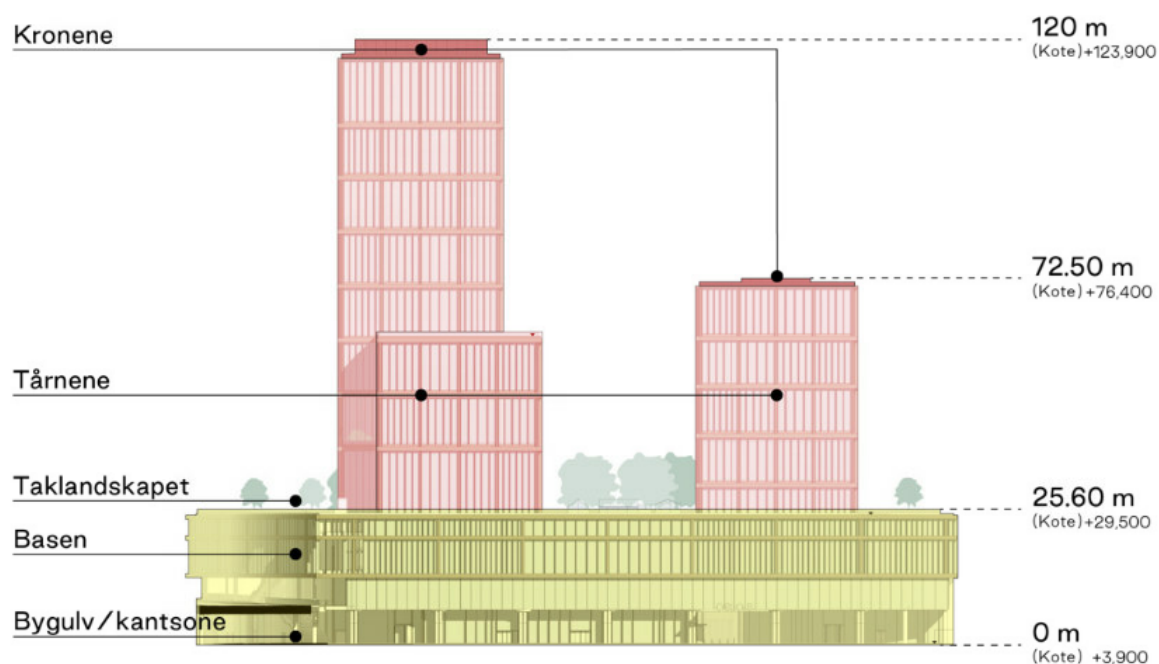
Oslos nye høyhusstrategi ble vedtatt av Oslo bystyre 27.09.2023. Strategien er kommunens styringsdokument og inneholder mål og forventninger til hvor høyhus kan vurderes og hvordan de skal utformes. Strategien henger sammen med kommuneplanen og skal sørge for en mer målrettet bruk av høyhus i Oslo, og anfører blant annet at det kan vurderes høyhus på inntil 125 meter i Oslo S-området.

### **Beskrivelse av planforslaget**

KLP Eiendom AS er forslagsstiller og Rodeo Architects International AS er fagkyndig. Saken er konsekvensutredet. Hensikten med planforslaget er å styrke Oslo S-området som byens viktigste kollektivknutepunkt gjennom transformasjon av den eksisterende lavblokka og nye påbygg med arbeidsplasser, forretninger, serveringssteder, hotell og kulturvirksomhet.

Lavblokka (basen) skal videreføres og transformeres, og sikres med hensynssone for bevaring av kulturmiljø for å sikre reduksjon av utslipp som følge av riving, og for å bevare historie og identitet i området. Det tilrettelegges for to høyhus på basen - ett høyhus på 120 meter hvor hovedformålet er kontor, og ett høyhus på 72 meter hvor hovedformålet er hotell. basens tak foreslås for øvrig utformet som et grønt landskap med trær og annen vegetasjon som understøtter den blågrønne akse langs Akerselva, og det sikres en åpen grønn trappeadkomst (+ heis) fra Schweigaards gate til taklandskapet på basen.

Samlet maksimal utnyttelse er 78 000 kvm BRA, hvorav eksisterende bebyggelse utgjør ca. 50 000 kvm. Minimum 50% av arealene i første etasje skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Av dette skal minimum 1 200 kvm av arealene benyttes til forretning/bevertning. Det sikres videre en tydelig og bedre adkomst for gående og syklende til Oslo S fra Schweigaards gate med forlengelse av dagens gangkulvert under sporområdet, sykkelhotell med minst 1 250 plasser og rekkefølgekrav om opparbeidelse av Akersellvmenningen, Schweigaards gate og Nylandsbroen.

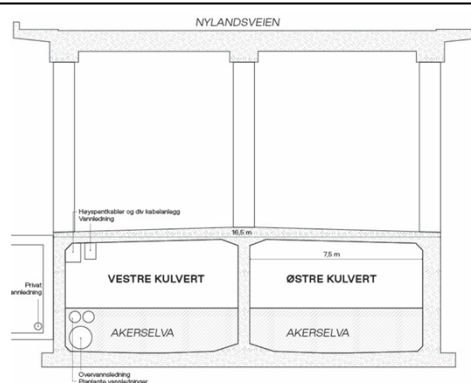


Figur 1: Illustrasjonen viser en skjematisk oppbygning av prosjektet.



Figur 2: Illustrasjon av prosjektet i sine omgivelser, sett fra Nylandsbroen

Planforslaget tilrettelegger for at Akerselva østre kulvert kan åpnes, ettersom det er tekniske utfordringer knyttet til åpning av vestre kulvert. Det opplyses i saken at løsningen svarer ut anbefalingene, er teknisk og prosessuelt mulig, og ikke er til hinder for nye løsninger for Akerselva/Nylandsbroen. For å styrke opplevelsen av vann foreslås det å etablere et vannspeil over vestre kulvertløp.



Figur 3: Forenklet snitt av kulvertene.



PBE fremmer eget alternativ (alternativ 2), som innebærer å rive ca. 1/3 (østre del) av eksisterende bebyggelse og som sikre opparbeidelse av park på 2 265 kvm. Alternativet gir videre mulighet for etablering av ett høyhus på inntil 110 meter, plassert ca. 35 meter lenger vest på basen, som i større grad forholder seg til føringene i høyhusstrategien for Oslo kommune. Samlet maksimal utnyttelse for alternativ 2 er 48 000 kvm BRA, hvorav eksisterende bebyggelse utgjør 21 500 kvm. Rekkefølgebestemmelsen knyttet til Akerselvallmenningen gjelder også over sporområdet.



Figur 4: Illustrasjonen viser alternativ 1 til venstre og alternativ 2 til høyre.

### Konsekvenser av planforslaget

Flere arbeidsplasser og nye tilbud ved Norges største kollektivknutepunkt vil i et mobilitetsperspektiv bidra til at flere kan nå arbeidsplassen ved bruk av kollektiv, sykkel og gange. Transformasjon av dagens lukkede fasade mot Schweigaards gate til en mer åpen fasade vil bidra til økt kvalitet og byliv. Parklandskap på taket vil bidra til å styrke Oslos blågrønne preg. Foreslåtte bebyggelse vil gi økt skygge på omkringliggende gater og byrom, og økt vind enkelte steder i tilgrensende gater. Ved vind fra sør vil derimot den foreslåtte bebyggelsen forbedre vindsituasjonen for Vaterlandsparken. Høyhusene vil i hovedsak skyggelegge gate- og næringsareal, men vil også påvirke solforholdene i nedre del av Akerselva/Vaterland og Grønlandskvartalene. Skyggene vil overlape eksisterende bebyggelse som allerede skyggelegger byrommene. Flere høyhus med kort innbyrdes avstand vil kunne medføre at høyhusene samlet sett fremstår som en vegg. Alternativ 2 vil gi mindre fjernvirkning og skyggevirkning for omgivelsene enn alternativ 1.

PBE og BYM mener at bevaring av hele lavblokkens lengde gir mindre fleksibilitet for fremtidig løsning for Nylandsbroen og Akerselvallmenningen, og kan være til hinder for en eventuell nedramping av Nylandsbroen til Schweigaards gate. Forslagsstiller mener derimot at planforslaget tilbyr stor grad av fleksibilitet, og ikke forhindrer fremtidig løsning for Nylandsbrua. Det henvises også til at SVV mener at planforslag ivaretar deres interesser knyttet til Nylandsveien.

Det er foretatt beregninger av klimagassutslipp iht. FutureBuilt ZERO-B. Beregningen viser en klar miljøgevinst ved å bygge høyt ved et svært godt kollektivt transporttilbud, og ved utstrakt gjenbruk av betong. Gjennom gjenbruk av eksisterende bygningsmasse kan utslippene reduseres med ca. 13 000 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Prosjektet ligger an til å kunne oppnå de strenge kravene til 50 % reduksjon ift. dagens praksis jf. FutureBuilt ZERO-B metodikken og Oslo kommunes strategi for høyhus.

## Offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn fra 09.01.2023 til 20.02.2023 kom det inn 54 merknader, hvorav 3 innsigelser. Innsigelsene ble fremmet av Riksantikvaren, Statens vegvesen og Bane NOR.

Riksantikvaren (RA) fremmet innsigelse begrunnet i at forslaget ville ha vesentlig negativ virkning for en rekke viktige, nasjonale kulturminner, som Akershus festning, middelalderbyen, Slottet og Domkirken. Innsigelsen ble reist fordi byggehøyder og volumer var i vesentlig konflikt med nasjonale og regionale kulturminneinteresser. Innsigelsen ble trukket på bakgrunn av revidert planforslag med kart og bestemmelser i brev den 13.12.2024.

Bane NOR støtter i hovedsak forslaget som er i tråd med overordnede føringer som tilsier høy utnyttelse ved knutepunktene, men forventer at hensynet til jernbanen gis prioritet, og har derfor fremmet innsigelse begrunnet i at krav til jernbanens behov for drift og vedlikehold ikke var ivare tatt i planforslaget i tilstrekkelig grad, herunder overbygg/takoverbygg over spor 1 og bestemmelser knyttet til gjennomføringen av planen og anleggsfasen. Innsigelsen ble trukket i brev den 03.09.2024.

Statens vegvesen (SVV) støtter prinsipielt foreslåtte utbygging med høy utnyttelse i dette området og at lavblokka bevares, noe som gir mindre risiko for setningsskader på Akerselva-kulverten og Nylandsbroen som er fundamentert på kulverten, men har fremmet innsigelse begrunnet i krav om rekkefølgebestemmelser og gjennomføringsavtale mellom tiltakshaver og Statens vegvesen. Innsigelsen ble trukket i brev den 12.06.2025.

Bydel Grünerløkka (byutviklings- og næringskomitéen) er positive til bevaringen og utnyttelsen av lavblokka med parkmessig opparbeidelse, og tiltakene for å bedre tilgjengeligheten til området. Bydelen mener at opplevelsen av Akerselva som et sammenhengende grøntdrag må ivaretas i det videre arbeidet, og støtter PBE i anbefalingen om minimum 30 meters avstand fra Akerselva til ny høyhusbebyggelse. Utnyttelsen og de negative konsekvensene tiltaket har for omgivelsene gjør at bydelen støtter PBEs vurdering om å ikke anbefale planforslaget.

Bydelsutvalget i bydel Gamle Oslo er positive til planforslagets tilrettelegging for byliv og ny inngang til Oslo S. De er også positive til prosjektets ambisiøse klima- og miljøprofil, men mener at klimagevinstene ved fortetting ikke må gå på bekostning av andre hensyn. De stiller seg bak PBEs anbefaling om høyder, utforming og plassering av høyhusene og avstand til Akerselva. De er kritiske til varelevering og rampe til parkering under Nylandsbroen og skyggevirkningen av høyhusene, og mener prosjektet må inngå i vurderingen av nye løsninger for Nylandsveien, Schweigaards gate/Biskop Gunnerus' gate, samt åpning av Akerselva.

Bydel St.Hanshaugen bemerker at planforslaget har innarbeidet flere gode miljøtiltak, men mener likevel at forslaget ikke vil bidra til den byreparasjonen området trenger. Til det er bebyggelsen for høy, for tett og for nær Akerselva. En vellykket utvikling er avhengig av helhetlige og gode løsninger på bakkeplanet og bydelen mener kommunens planarbeid for gatene må være premissgivende for den fremtidige bebyggelsen i området, ikke omvendt.

Brann- og redningsetaten bemerker at Nylandsbroen er en særlig viktig hovedutrykningstrasé hvor fremkommelighet må ivaretas, og at tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må ivaretas, også i anleggsperioden.

Elvia bemerker at det må avsettes areal til nettstasjon.

Ruter støtter bærekraftig fortetting ved og rundt sentrale kollektivknutepunkt, men mener samtidig at en helhetlig plan for området bør være på plass før vedtak av enkeltprosjekter. Ruter opplyser om at det er besluttet å igangsette en mulighetsstudie for blant annet plassering av bussterminalen basert på nye forutsetninger for området, og mener at utredningsarbeidet bør være ferdigstilt som grunnlag for videre beslutninger fattes rundt bussterminal.

Eiendom- og byfornyelsesetaten (EBY) opplyser om at det kan bli aktuelt med utbyggingsavtale for offentlige tiltak i tilknytning til planen.

Renovasjon- og gjenvinningsetaten (REG) påpeker at deres renovasjonsbiler må ha tilgang til alle eiendommene i området, også i anleggsperioden.

Hafslund Oslo Celsio ber forslagsstiller vurdere fjernvarme og områdekjøling til bygget.

Bymiljøetaten (BYM) bemerker at planforslaget begrenser handlingsrommet for videre arbeid med utforming av omkringliggende vei og gatestruktur og anbefaler å avvente videre planprosess slik at planen i større grad kan tilpasses overordnede rammebetingelser for området. BYM støtter PBEs vurdering av at planforslaget må sikre minst 20 meter bredde vest for elven til gjenåpning av Akerselva og etablering av elvepark og luftkorridor på minimum 85 meter, samt handlingsrom for eventuell omlegging av Nylandsbroen. BYM mener utredningene er utdatert og at det er behov for oppdatert planprogram Oslo sentrum har behov for logistikkentral, og denne eiendommen peker seg ut som spesielt godt egnet til dette. BYM er derfor bekymret for konsekvensene av å regulere bort postterminalen, og at dette burde vært et eget tema i planprogrammet og konsekvensutredningen. Bussterminalbehovet i området er heller ikke løst og det kan ikke utelukkes av eiendommen eller gaten må benyttes til å løse deler av behovet for kollektivtrafikken. BYM mener man må sikre at det i framtiden kan rives deler av byggets østside for å realisere elveparken mot Akerselva og at plangrepet ikke må forhindre en eventuell gjenåpning med tilstrekkelig bredde. BYM er skeptiske til vannspeilet i felt C1 på grunn av utfordringer med opphopning av søppel, slam og algevekst, tilfrysing, noe som gir behov for tømning og stenging i perioder. Disse momentene reiser spørsmål om hvem som skal eie og drifte vannspeilet, og BYM ønsker ikke å påta seg denne driften. Det ønsker ikke at private baserer sin overvannshåndtering på bruk av offentlige arealer, og stiller spørsmål om vannspeilet er nødvendig ettersom intensive grønne tak og oppsamling av vann til vanning bør kunne tilfredsstille kravene til overvannshåndtering. BYM påpeker at det er usikkert når Akerselva vil gjenåpnes, og også usikkert hvordan Nylandsbroen skal nedrampes. Det bør derfor sikres en midlertidig programmering av byrommet under Nylandsbroen. BYM mener det er uheldig at sykkelvei er lagt inntil elva, da dette hindrer en naturlig kantsone, og at inngang til sykkelhotellet er på baksiden av bygget, da den heller bør være synlig og lett tilgjengelig fra hovedveien. BYM mener videre at det må sikres bedre de ambisjoner forslagsstiller har for byliv langs Schweigaards gate. BYM mener at anleggsperioden er mangelfullt belyst og ikke sikret i planen, og har enkelte innspill til planforslagets bestemmelser. BYM mener avslutningsvis at det må sikres rekkefølgebestemmelser som sikrer nedramping av Nylandsbroen til Schweigaards gate og eget sykkelanlegg, samt midlertidige løsninger som sikrer fremkommelighet.

Klimaetaten (KLI) påpeker at egnede arealer til bylogistikkformål er mangelvare i sentrum, og at pilotprosjektet «Elskede by», med midlertidig samlastterminal for Bring og Ragn-Sells innenfor planområdet, som har pågått siden 2020, har vist at planområdets beliggenhet tett på viktige handelsområder og ring 1 er godt egnet for slikt formål. Dette har bidratt til å redusere bruken av de tyngste kjøretøyene til fordel for mindre elektriske kjøretøy og sykler, i gater der befolkningen går og oppholder seg. KLI bemerker at videreføring av dette formålet ikke er vurdert i planforslaget.

Byantikvaren (BYA) støtter PBEs vurdering av volumer og plassering av ny bebyggelse. De mener at høyhusene vil fremstå som dominerende i bybildet og påvirke det store landskapsrommet på en uheldig måte, sett fra indre by, åsene rundt og fra fjorden. BYA mener derfor at det laveste tårnet bør utgå og at det høyeste tårnet bør være maks 80 meter og flyttes lenger vest for å unngå «gjengroing» og negative konsekvenser.

Vann- og avløpsetaten (VAV) opplyser om at det ligger en overvannsledning rett nord for planområdet, som må hensyntas dersom det graves. VAV mener det bør sikres 20 meters

avstand til elven, og anbefaler at hensynssonen for elveflom tas inn i plankart og bestemmelser.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) informerer om sitt virkeområde og gir en generell tilbakemelding.

Statsforvalteren i Oslo og Viken er positive til at planforslaget legger til rette for gjenåpning av Akerselva, men støtter PBEs holdning til at det bør være 20 meters avstand mellom elva og fasadelivet på lavblokken, og ber om at dette sikres. Statsforvalteren viser til innkomne innsigelser og har ikke funnet grunn til å avskjære disse.

Viken kollektivterminaler bemerker at planforslaget ikke kan ses løsrevet fra øvrig arealplanlegging i området og at handlingsrommet for å løse områdeutfordringene innsnevres dersom denne reguleringsplanen vedtas i sin nåværende form.

Borettslaget Schweigaards gate 61 bemerker at konsekvenser for anleggsperioden er mangelfullt utredet.

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas venner mener planforslaget er i strid med ambisjonen om å sikre en ca. 85 meter bred korridor langs elva, og støtter PBEs vurderinger i saken. De ønsker at Akerselva gjenåpnes i sin helhet og at Akerselvallmenningen opparbeides på terrengnivå fra Vaterlandsparken til nordsiden av sporene.

Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus mener at planen legger opp til for høy bebyggelse, og at bebyggelsen bør trappes ned mot det som kan bli en åpen elv igjen.

Grønland beboerforening er generelt skeptiske til høyhus og fortetting i sentrum, og peker på at all nybygging må gi reell merverdi tilbake til lokalsamfunnet.

Syklistforeningen bemerker at det er viktig for opplevd trygghet at gaten er befolket, at sykkelparkeringen er lett tilgjengelig, enkel, intuitiv, effektiv og integrert med kollektivtrafikken er viktig for at sykkelparkeringen skal bli brukt av mange.

Norsk friluftsliv vant idékonkurransen for toppetasjen i prosjektet i 2019, og viser til at deres planlagte konsept «Allemannsrettens hus» blir en arena for opplevelser og formidling.

Punkt Oslo viser til Campusstrategien og bemerker at forslaget er en viktig nøkkelprikke i utviklingen av Oslo sentrum som innovasjonsdistrikt.

ByDriv støtter planforslaget, og vil sterkt anbefale at det tilrettelegges for hotell, som tilfører verdier som trygghet og attraksjon.

Entra ASA er positive til flere sider av planforslaget, men bemerker at konsekvensutredningen er mangelfull og at planforslaget ikke må begrense handlingsrommet for fremtidige løsninger for gater og byrom. Entra bemerker videre at prosjektet i for stor grad fokuserer på tak-/trappelandskapet på bekostning av gateplanet, som er viktigste innsatsområde for å få til ønsket utvikling i området, og skape et attraktivt, trygt og pulserende byliv i området, tilgjengelig for alle.

Galleri Oslo Utvikling mener at utnyttelsen bør være høy, men peker på at området har behov for avklaringer for rammene for Vaterlandsområdet og hvilke utfordringer dette gir for videre planlegging av både Biskop Gunnerus gate 14 B og nye Galleri Oslo. De mener de andre pågående prosessene for området må fullføres før andre detaljplaner begrenser handlingsrommet for helhetlige løsninger i Oslo S-området. De savner en vurdering av konsekvensene for det overordnede trafikkbildet og bussterminalen, ønsker at saken opplyses bedre og at det utarbeides en felles ambisjon.

Sameiet Galleriet bemerker at planen ikke må begrense mulighetene og handlingsrommet for den kommende reguleringsplanen for gater og byrom i området. Videre bemerkes at prosjektet i for stor grad fokuserer på tak-/trappelandskapet på bekostning av gateplanet, som er viktigste innsatsområde for å få til ønsket utvikling i området, skape et attraktivt, trygt og pulserende byliv i området.

Sonja Elisabeth Blichfeldt Myhre, Mahnaz Hosseini, Frode Haug, Gry Backe, Henning Rudolf Hetland Torma, Rut Gjefsen, Trygve Thowsen, Robert Lundemo Aas, Akmal Ilyas, Bettina

Eilertsen, Liv Nybakken, Evelyn, Nils og Geir Foshaug, Rune Hultgreen, Andreas Reitan og Hans Einar Nielssen er negative til de foreslåtte byggehøydene.

Kevin Pineda Gallot, Cody James Nelson, Harim Hanna Kang, Trygve Grønscar og Thien Minh Truong er positive til planforslaget og mener forslaget vil gi et betydelig områdeløft.

Bjarne Asp bemerker at Nylandsbroen har et unikt potensial til å bli Oslo sitt svar på High Line i New York, som en grønn forlengelse av Akerselva over sporområdene, men mener at planforslaget kun tetter igjen og skaper en massiv barriere.

Mads Larsson er bekymret for at det i byggeperioden vil være stor økning tungtransport i øvre del av Schweigaards gate.

Jieun Jeong mener det allerede er hektisk i området.

KLP bemerker at planforslaget tilrettelegger for det hittil største gjenbruksprosjektet i Norge, og det er viktig for KLP å påpeke at anbefalingene fra PBE vil ha negativ påvirkning på prosjektets klima- og bærekraftsytelser. Videre påpeker de at hotelltårnet er avgjørende for helheten i prosjektet og brikken som skaper liv og trygghet hele døgnet. KLP mener hotellet vil gi positiv energi som denne delen av byen sårt trenger.

#### Rådet for byarkitektur (møte av 14.02.2023)

Rådet for byarkitektur mener det må tilrettelegges for etablering av en Akerselvallmenning med gjenåpning av Akerselva med en 20 meters elvebredd og park. Det mener at høyhus bør trekkes lenger bort fra Akerselva for å gi et åpnere landskapsrom og mer lys. Gesimshøyden på lavblokk bør senkes for å gi et mer tilgjengelig taklandskap og mindre skygge mot gaten i nord. Rådet er positive til bevaring av lavblokkas betongkonstruksjon i et klimaperspektiv og som et spennende arkitektoniske element. Rådet er positive til en høy utnyttelse i området, men ønsker en blandet funksjon som også omfatter boliger. Rådet mener tårnene har fått en enkel, avklart og tydelig form, noe som er positivt. Komposisjonen vil derimot tjene på at høyhusene slankes. Rådet mener den helhetlige komposisjonen, inkludert alle de nye foreslåtte høyhusene i området, må vurderes i sammenheng.

#### Tilsvar fra forslagsstiller

Innsigelsene fra RA, Bane Nor og SVV er løst, og samtlige har frafalt med forbehold om at omforente endringer blir gjennomført.

Forslagsstiller mener PBEs alternativ er et betydelig svakere prosjekt for nærområdet og utviklingen av Oslo S, hva gjelder potensialet for byliv og strøksutvikling i Schweigaards gate. KLP er tydelig på at det ikke er mulig å gjennomføre prosjektet i tråd med flere av de vurderingene PBE har gjort i sitt saksframlegg.

Forslagsstiller henviser til at tidligere utredninger viser at tomten ikke er egnet til bussterminal. Samlastterminal er vurdert, men en tomt som er så sentral som denne bør heller støtte opp under funksjonen sentralstasjonen har. Det er i dag ikke sambruk mellom "Elskede by" og togdriften. Forslagsstiller mener derfor at tomten, for byens del, er best brukt til å tilby arbeidsplasser, hotell, publikumsfunksjoner og nye forbindelser. Det er ikke plass til en samlastterminal i tillegg.

Overvannshåndtering kan ikke utelukkende gjøres på taket ettersom det også planlegges gate- og torgarealer. Taklandskapet vil i seg selv kreve mye tilførsel av vann grunnet vegetasjon. Intensjonen er at overvannet på tak skal benyttes som en naturlig ressurs for taklandskapet, altså at prosjektet håndterer, gjenbruker og lagrer overvann. Vannspeilet er ikke tenkt som et rent overvannselement, men skal fungere som programmering av byrommet frem til elven eventuelt gjenåpnes for fullt. Vannspeilet blir et estetisk element i bybildet. Bymiljøetatens



fremtidige planforslag vil trolig oppheve arealformål for felt B1, B3, C1, D2 og E1 med ny egnet ny arealbruk. Arealene under Nylandsbrua vil brukes som riggplass i anleggsperioden. Utforming av landskapet inntil elven kan løses på ulike måter, men fordrer ikke riving av deler av eksisterende bebyggelse.

Plassering av inngang til sykkel- og parkeringskjeller er gitt av eksisterende bygningsmasse og bæresystemet, og kan ikke flyttes. Det sikres fremkommelighet og tilgjengelighet for syklende i anleggsperioden, og forslagsstiller imøteser tilpasninger i en fremtidig opparbeiding av gateløp i området.

Den foreslåtte vareleveringsløsningen er vurdert som den tryggeste og mest oversiktlige løsningen, spesielt for gående og syklende. I tillegg til å løse innkjøring for parkering, varelevering og søppelhåndtering til eget bygg, løser den også disse funksjonene for Postgirobygget.

Basen er et dypt volum med mange mørke arealer. For å få til en god etasjeplan her, kan ikke arealet deles opp i mange små lokaler. Det må heller tenkes type «foodcourt» og lignende.

Mye av Grønlands særpreg er det aktive bylivet og det som skjer på gateplan, og planforslaget vil gjøre nærområdet mer tilgjengelig og bedre forbundet med fjorden og sentrum. Forslagsstiller mener prosjektet gir tilbake mer enn det tar og bidrar til å gjøre denne delen av nabolaget til en bedre by, med mer oversiktlige byrom og med mer byliv gjennom hele døgnet.

Schweigaards gate er en bred gate og planforslaget vil gi et større handlingsrom for videre utvikling enn i dag. Det vil bli inngått utbyggingsavtaler med kommunen. Forslagsstiller mener at prosjektet er robust og ikke har vesentlige avhengigheter i forhold til pågående utredninger i nærområdet.

Konsekvensutredning av vindforhold viser at for Vaterland, Grønland og Smalgangen vil det stort sett være de samme vindforholdene som før. Se sol- og skyggestudie og vindanalyse vedlagt planforslaget. Notatene om anleggsgjennomføring og trafikale konsekvenser av nybygg er oppdatert etter mange nyttige innspill.

Det er i realiteten mellom 54 og 61 meter mellom Postterminalen og Tollbygningen. Notat om anleggsgjennomføring er oppdatert for å imøtekomme merknader om anleggsfasen.

#### Plan- og bygningsetatens kommentarer

PBE mener økt utnyttelse i kollektivknutepunktet Oslo S må avveies opp mot andre hensyn, og at et vellykket kollektivknutepunkt fordrer at det også sikres nok arealer til park, tilpasning til omgivelsene samt muligheten for en fremtidig omlegging av Nylandsbroen. Dette påvirker hvilken utnyttelse det er mulig å oppnå på dette konkrete planområdet.

PBE bemerker at foreslåtte bestemmelser om avtaler for gjennomføring og godkjenning av andre myndigheter, ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven, men at etaten ikke har foreslått endringer på disse ettersom SVV og BaneNor har satt disse som vilkår for å trekke sine innsigelser til saken.

PBE forutsetter at støyforskriften følges i anleggsfasen.

PBE mener at planforslaget er i strid med KPA om byggefritt belte på 20 meter fra vannkant, og at det i tillegg må være plass til vegetasjon, soner for ferdsel og opphold på begge sider av elva. Flere høyhus som gir flere folk i området, gir behov for gode byrom. PBE mener elverommet må få en bredde på ca. 85 meter, i tråd med Områdeprogram for Oslo S.

### **Endringer etter offentlig ettersyn**

- Høyden på kontorbygget (felt A3) er senket med en høyde tilsvarende 2-3 etasjer.
- Høyden på hotellet (felt A4) er senket med en høyde tilsvarende 1 etasje.
- Sidevingen til kontorbygget i felt A3 er redusert i høyde med 28,5 meter.
- Høyden på basen/taklandskapet er senket med 1 etasje.
- Fotavtrykket til høyhuset og hotellet er redusert, slik at volumene fremstår som slankere i bybildet.
- Utnyttelsen er redusert fra ca. 85 000 kvm til ca. 78 000 kvm BRA.
- Høyhuset (felt A3) er plassert lenger vest, slik at avstand til Akerselva blir ca. 23 meter.
- Det tilrettelegges ikke for bilparkering til næring. Kun til drift, varelevering og mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- Plassering av trapp til taklandskapet er flyttet til øst-siden.
- Det er gjort justeringer i bestemmelsene og plankartet for å sikre plangrepene som illustrert i planbeskrivelsen,
- Det er gjort justeringer i bestemmelsene knyttet til jernbanen og Nylandsbroen for å løse innsigelsene fra BaneNor og SVV.
- Flere av fagrapportene er oppdatert for å samsvare med det reviderte planforslaget og ytterligere dokumentasjon.

### **Begrenset høring**

Ved begrenset høring fra 11.07.2024 til 28.08.2024 kom det inn 13 merknader.

På bakgrunn av Plan- og bygningsetatens vurderinger og anbefalinger samt innkomne bemerkninger, foreslår forslagsstiller nå endringer i planforslaget. Endret planforslag sendes derfor på begrenset høring til de som berøres direkte av endringene.

Bydelsutvalget i bydel Gamle Oslo stiller seg i hovedsak bak PBEs overordnede vurderinger av planforslaget og mener at klimagevinsten ikke kan gå på bekostning av alle andre hensyn. Bydel St. Hanshaugen viser til PBEs vurderinger og anbefalinger i saken og registrerer at høyhusene fortsatt er i strid med overordnede mål og føringer om tilpasning til omgivelsene og bylandskapet. De mener utnyttelsen blir for høy, at parker bør være på bakkeplan slik at de er tilgjengelig for alle, og påpeker at det er behov for idrettsflater.

Byantikvaren (BYA) støtter PBEs vurdering av endringene i forslaget og anbefaler at det utarbeides et alternativ basert på dette. BYA mener høyhuset bør trappes ned mot området rundt, at volumoppbyggingen bør bearbeides, og at høyhuset bør reduseres til maks k+80. BYA anbefaler at høyhuset plasseres lenger bort fra Akerselva og at basen avkortes mot Akerselva. Bymiljøetaten (BYM) mener at planarbeidet må settes på vent til vi vet mer om gatenes og byrommenes fremtidige plassering og utforming, informerer om plantekniske utfordringer med eldre reguleringsplaner, og mener at de foreslåtte 50 meterne mellom BG14B og Tollbygningen ikke er nok. BYM mener et vedtak av planen er i strid med målsetninger for Oslo S-området i Hammersborgerklæringen.

Eiendom- og byfornyelsesetaten (EBY) opplyser om at planforslaget utløser et behov for etablering av offentlig infrastruktur og dermed kan bli aktuelt med utbyggingsavtale. EBY minner om at det er viktig at BYMs innspill hensyntas i det videre arbeidet, av hensyn til

behovet for å koordinere herværende plan med BYM sine planer for området. EBY mener planforslaget begrenser muligheten for å få til ønsket byplangrep ved Akerselvallmenningen og tilgrensende gate- og byromsstruktur.

Oslo Politidistrikt mener generelt at endringene har lite påvirkning på prosjektets potensiale til å forebygge kriminalitet i området. En stor takterrasse bør ikke gå på bekostning av en enda viktigere aktivisering av gatenivået. Takhagen løfter folk opp og bort fra gatenivå, og svekker muligheten for den viktige uformelle sosiale kontrollen på gateplan. Adkomsten til takhagen bør anlegges på innsiden av bygget, hvor man har kontroll med hvem som bruker den, åpningen av Akerselva bør skrinlegges og vannspeilet fjernes. Området under Nylandsbroa bør enten bygges inn, og sperres av, eller bygges inn som en del av øvrig bygningsmasse til prosjektet, med næringslokaler og aktivitet innendørs. Den nye inngangen til Oslo S bør være lys, bred og oversiktlig med næringsareal med utgang på hver ende av passasjen, slik at det vil være en form for aktivitet gjennom store deler av døgnet. Politiet mener at forslaget ikke tar nok kriminalitetsforebyggende hensyn i utviklingen av området.

BaneNor bemerker at endringene ivaretar jernbanens behov og at innsigelsen faller bort når planen vedtas med endringene.

Riksantikvaren bemerker at planforslaget som nå fremmes ikke er i vesentlig konflikt med nasjonale, vesentlige regionale kulturminneinteresser og at innsigelsen faller bort når planen vedtas med endringene.

Statens vegvesen (SVV) krever at enkelte bestemmelser presiseres for at innsigelsen skal trekkes.

Statsforvalteren i Oslo og Viken har ingen konkrete merknader.

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas venner mener det kun er gjort marginale endringer fra offentlig ettersyn, og at tidligere innspill ikke er fulgt opp i det reviderte planforslaget.

Galleri Oslo Utvikling viser til sin høringsuttalelse ved offentlig ettersyn der de vektla at området mangler avklaringer av overordnede forhold, og konstaterer at følgende avklaringer fortsatt mangler. De mener avklaringer knyttet til veisystemet er det viktigste for området, og anbefaler en løsning der Nylandsbroen rampes ned til Schweigaards gate. Galleri Oslo Utvikling ser frem til at denne plansaken kan avsluttes med et fremtidig bebyggelseskonsept og program som gir området det løftet området fortjener.

Entra ASA viser til sin høringsuttalelse ved offentlig ettersyn, men savner dokumentasjon på at planforslaget ikke forringer den fremtidige situasjonen i området ytterligere, med en stor forventet økning i personstrømmer. Entra ønsker at det synliggjøres hvordan møtet med Postplassen blir i en fremtidig situasjon, at mikroklimaanalysen oppdateres, og stiller spørsmål ved taklandskapets oppholdskvaliteter sett i lys av det mikroklimaanalysen viser.

#### Tilsvaret fra forslagsstiller

Forslagsstiller bekrefter at SVVs krav er innfridd.

Det sikres i bestemmelsene at øverste etasje (kronen) på høyhuset i felt A3 skal benyttes til undervisning, kultur- og kulturrelaterte formål. Det er ikke mulig å legge inn rekkefølgekrav knyttet til privatrettslige avtaler. Forslagsstiller vil avtale videre prosess for Allemannsrettens hus med Norsk Friluftsliv når reguleringsplanen er vedtatt.

Etablering av et nytt taklandskap på basen erstatter ikke byrom eller parkareal på bygulvsnivået. Taklandskapet er den beste løsningen for å gjøre det meste ut av mulighetsrommet som ligger i transformasjonsprosjektet, og gir et supplement.

Forslagsstiller mener taklandskapet innfrir kravene for å regulere til grønnstruktur. Eventuell nattestenging av taklandskapet vil ikke være ulik f.eks. Botanisk hage eller Dronningparken, som er parker med åpningstid av ulike årsaker.

Prosjektet vil bidra til en bedring av dagens situasjon. Så lenge prosjektet har tilstøtende arealer som oppleves som til overs og uprogrammert, vil det også være potensial for kriminalitet knyttet til disse. Forslaget kan ikke designe seg ut av konteksten bygningen står i eller fremtidens uavklarte løsning for trafikksystemet, men sikrer fleksibilitet i forhold til fremtidig situasjon. Forslaget tilrettelegger for å aktivisere og gi liv til tilliggende gater og byrom. Bestemmelsene sikrer at publikumsrettet areal blir etablert ut mot Postplassen, Schweigaards gate og Akerselva. Heisen beholdes som foreslått ettersom funksjonen privatiseres og begrenses til byggets åpningstid dersom den legges inn i bygget. Utforming og driftsrutiner tas i senere fase. Utforming av trappen skal videreutvikles senere. Selve lokaliseringen av inngang til parkeringskjeller er gitt av eksisterende konstruksjon, men forslagsstiller imøteser dialog med politiet om hvordan utforming av inngangen kan forbedres. De konkrete innspillene fra politiet tas med i videre detaljprosjektering.

Mikroklimaanalysen er oppdatert og konsekvenser for solforhold i Vaterlandsparken og Grønland torg/delbydel Grønland er utredet.

#### Plan- og bygningsetatens kommentarer

Oslo kommune holder på med forberedende planarbeider i samarbeid med SVV for å komme frem til en helhetlig løsning for området. Det hadde vært fordelaktig om dette hadde vært avklart først, men PBE har ikke funnet grunn til å holde tilbake utviklingen av planområdet. PBE støtter ikke BYMs merknad om at planarbeidet skal settes på vent til det finnes mer informasjon om gater og byroms fremtidige plassering og utforming. PBE støtter forslag om å regulere taklandskapet til grønnstruktur. PBE støtter ikke at høyden på det høyeste tårnet reduseres til maksimal høyde k+80 for å oppnå en tydelig nedtrapping mot den omkringliggende byen, men mener at området tåler ett høyhus på 110 meter. PBE mener videre at høyhuset nå har fått en grunnflate som gjør at det framstår som et slankt tårn, i tråd med høyhusstrategien.

#### **Plan- og bygningsetatens anbefaling**

PBE er positive til transformasjon av lavblokken, og mener at utvikling av planområdet vil bidra til å innfri bystyrets visjon for området og kollektivknutepunktet Oslo S. PBE mener at planområdet er egnet for høyhus, men kan ikke anbefale høyder eller plassering av ny bebyggelse som foreslått. PBE mener at planforslaget må bidra til at Akerselva kan gjenåpnes frem til sporområdet og gi fleksibilitet for eventuell fremtidig nedramping av Nylandsbroen til Schweigaards gate. PBE har fremmet et eget alternativ som ivaretar dette.

PBE mener det bør etterstrebases en komposisjon som gir rom rundt høyhusene i området, og at det derfor kun bør plasseres ett høyhus på eiendommen Biskop Gunnerus' gate 14B. PBE mener at plassering av to høyhus vil gi negative visuelle virkninger, ettersom de to foreslåtte høyhusene til sammen vil bidra til at høyhusene i Oslo S-området visuelt gror sammen, noe som vil gi en veggvirkning i bylandskapet. PBE støtter derfor ikke det foreståtte lavere høyhuset på 72 meter mot Postgirobygget. PBE mener videre at det høyhuset bør fremstå som likeverdig eller avtrappet sett i forhold til Oslo Plaza, og anbefaler derfor en maks høyde på 110 meter av hensyn til de bakenforliggende historiske byområdene, åslandskapet samt komposisjonen av høyhusklyngen. PBE mener at det foreslåtte høyhuset vil fremstå mer dominerende enn likeverdig eller avtrappet, sett i forhold til Oslo Plaza og Postgirobygget.

Områdeprogram Oslo S har som delmål at utviklingen i området skal tilrettelegge for et godt lokalklima og gode oppholds- og boforhold. PBE legger til grunn vindrapportens konklusjon om at den foreslåtte bebyggelsen ikke vil gi betydelige utfordringer, men mener det er uheldig at offentlige byrom som Teaterplassen, nedre del av Akerselva (ved Vaterlandsparken), Olafiagangen og boligene i Smalgangen vil få slagskygge fra høyhuset.

PBE mener at den eksisterende lavblokken samt det foreslåtte høyhuset mot øst er foreslått plassert for nær Akerselva-kulverten, og at forslaget derfor ikke avsetter tilstrekkelig plass til realisering av Akerselvallmenningen med et grønt byrom langs vestsiden av elven, slik det er forutsatt i områdeprogrammet for Oslo S, og videre reduserer fleksibiliteten for fremtidige løsninger knyttet til Nylandsbroen. For å sikre ca. 85 meter bred Akerselvallmenning, med minimum 20 meter byggefritt belte fra gjenåpnet elv i tråd med § 13.3 i KP2015, bør høyhuset plasseres minimum 20 meter lenger vest for å ikke beslaglegge de deler av lavblokk som ligger nærmere Akerselva. Dette grepet vil sikre gode vilkår for opparbeidelse av Akerselvallmenningen og gjenåpning av elva. Dette vil også redusere skyggeeffekten. En sekundær fordel ved å flytte høyhuset vestover, er at dette gir noe mer fleksibilitet til eventuell fremtidig plassering av Nylandsveien.

Hensikten med alternativ 2 er å tilrettelegge for realisering av Akerselvallmenningen, som forutsatt i områdeprogram Oslo S og sikre opparbeidelse av offentlig park langs vestsiden av elven. Alternativet hensyntar i større grad omgivelsene og føringene i høyhusstrategien. Større avstand til eksisterende bebyggelse og et redusert fotavtrykk for basen gir en skala bedre tilpasset områdets byromsstruktur. PBE mener en reduksjon av lavblokkas fotavtrykk er et riktig grep for å tilpasse seg områdets byromsstruktur og arkitektur. Alternativet har også til hensikt å sikre større fleksibilitet med hensyn til en mulig riving eller nedramping av Nylandsbroen til Schweigaards gate.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2.

### **Byrådets vurdering**

Oslo S er Norges viktigste kollektivknutepunkt, og det er viktig at området utvikles til å bli et velfungerende, attraktivt, bærekraftig, trygt og levende byområde. Biskop Gunnerus gate 14B er utvilsomt en viktig brikke for en vellykket utvikling av Oslo S-området, og del av en svært kompleks situasjon.

Byrådet erkjenner PBEs vurderinger og utarbeidelse av alternativ 2, som illustrerer hvordan planforslaget må justeres (herunder riving av deler av eksisterende brevsenter) for å følge opp visjonene for gjenåpning av Akerselva ned til sporområdene med en åpen elvepark i områdeprogrammet for Oslo S, samt konkrete føringar for plassering og utforming av høyhus i høyhusstrategien.

Etter oversendelse til politisk behandling har KLP (forslagsstiller) sendt byrådet et tilsvaer til alternativ 2. De bemerker at alternativ 2, som forutsetter riving av 45-50 meter av eksisterende bygning, ikke er tilstrekkelig opplyst eller realitetsvurdert. De opplyser at delvis riving av brevsenteret vil kreve nye stabiliserende konstruksjoner og bidra til lokal forurensning som følge av transport av store mengder betong ut av Oslo sentrum. De opplyser videre at rivearbeidene som forutsatt i alternativ 2 vil gi økt risiko for setninger og stenging av togtrafikken. Betydelige arbeider med riving/stabiliserende konstruksjoner gjør at klima- og ombruksgevinsten forsvinner, økonomien i prosjektet sprekker og KLP i praksis må begynne på et helt nytt prosjekt. KLP vurderer alternativ 2 som urealistisk, både av miljømessige og



økonomiske årsaker, og vil ikke igangsette et prosjekt som innebærer delvis riving, ettersom dette i praksis vil medføre riving av hele bygningen. Postens gamle brevsenter har allerede stått tom i over 15 år. KLP opplyser at utviklingen av denne sentrale tomten vil stoppe opp dersom alternativ 2 vedtas, men at de kan starte opp umiddelbart dersom alternativ 1 vedtas.

Byrådet viser til Bane NOR sitt brev til PBE av 22.09.2025, hvor de gjør oppmerksom på at eksisterende konstruksjoner er antatt å ha en setningshindrende effekt, at riving av deler av eksisterende bebyggelse kan medføre risiko for setningsskader på jernbanen, og at endringene gjort i planforslagets alternativ 2 kan ha betydning for Bane NOR sin holdning til planforslaget. PBE har i sitt svar til Bane Nor av 22.10.2025 kommentert at gjeldende plangrunnlag ikke er til hinder for at hele eller deler av eksisterende konstruksjon kan rives, og at forholdene Bane NOR peker på i sitt brev, vil kunne ivaretas i byggesak. Bane NOR vil i den forbindelse få anledning til å uttale seg ved behandling av byggesaken etter jernbaneloven.

Det fremkommer av den bygningstekniske vurderingen til Sweco at konsekvenser eller kostnader knyttet til delvis riving av eksisterende bebyggelse, som foreslått i alternativ 2, ikke er tilstrekkelig utredet. Byrådet viser også til KLP sine innvendinger mot alternativ 2, og vurderer det samlet sett som risikabelt å vedta et alternativ som ikke er tilstrekkelig avklart, og som i verste fall er urealistisk å få gjennomført. Området trenger oppgradering og utvikling, og byrådet ønsker ikke å risikere at den eksisterende bygningen blir stående som i dag i mange tiår fremover.

Å gjenåpne Akerselva og videreføre elveparken ned til sporområdet har lenge vært vurdert som et viktig grep, både for å forsterke elvens tilstedeværelse i bybildet og for å tilrettelegge for økt biologisk mangfold. Byrådet stiller derimot spørsmål om en park på vestsiden av kulverten (mellom Schweigaards gate og sporområdet), som foreslått i alternativ 2, vil gi de kvalitetene man ønsker at en elvepark skal ha, og viser i den forbindelse til politiets merknader og bekymringer. Det er knyttet stor usikkerhet til Nylandsbruas fremtid, men den delen av broen som går over sporområdet vil bli stående på ubestemt tid, blant annet som følge av broens funksjon som viktig hovedutrykningstrasé for byen. Elveparken, som foreslått i alternativ 2, vil derfor bli liggende inneklemt og skyggelagt mellom bebyggelsen, broen, sporområdet og veien, og byrådet mener det er sannsynlig at den som følge av mangel på kvaliteter vil oppleves som uattraktiv og utrygg for folk flest.

Byrådet registrerer at PBE ikke støtter det foreståtte lave høyhuset på 72 meter mot Postgirobygget, og at etaten mener at det høye høyhuset bør fremstå som likeverdig eller avtrappet sett i forhold til Oslo Plaza, med maks høyde på 110 meter, også av hensyn til de bakenforliggende historiske byområdene, åslandskapet og komposisjonen av høyhusklyngen. Byrådet mener det i dette konkrete området er viktig å bygge og utnytte plassen i høyden, ettersom området er vurdert til å tåle dette. Høyhusene som foreslått, vil gi flere arbeidsplasser i Oslo S-området, og med det bidra til positive synergieffekter for omgivelsene i form av økt byliv og et tryggere bymiljø med mer menneskelig aktivitet. Til tross for at alternativ 2 vil gi noe mindre fjernvirkning og skyggeeffekt for omgivelsene enn alternativ 1, kan ikke byrådet se at opplevelsen av området eller å være på bakken, vil bli nevneverdig forskjellig.

Hammersborgerklæringen fastslår at klima- og naturkrisen er den største oppgaven vi som samfunn står overfor, og at vi som hovedstad har et selvstendig ansvar for å kutte klimautslipp. Byrådet mener at KLP har fremmet et gjennomarbeidet, realistisk og robust transformasjonsprosjekt som følger opp byrådets ambisjoner i Hammersborgerklæringen om utvikling og høy utnyttelse på Oslo S som kollektivknutepunkt, miljøvennlig byutvikling med

mer gjenbruk og mindre riving, samt økt byliv og trygghet gjennom døgnet i et område som for mange oppleves som folketomt og utrygt i dag.

Det presenteres i saken at planforslagets alternativ 1 ikke hindrer en fremtidig løsning for Nylandsbroen eller Schweigaards gate, og byrådet ser frem til ferdigstilling av BYMs planarbeid for å ivareta en helhetlig løsning for gater og byrom i området.

Byrådet anbefaler alternativ 1.

Dersom bystyret likevel skulle ønske å vedta planforslagets alternativ 2, bør det vurderes om det er nødvendig å utarbeide utredninger knyttet til fundamentering og setningsrisiko, for å være sikker på at alternativet er realistisk å gjennomføre.

Byrådet er av den oppfatning at nedramping av Nylandsbrua til Schweigaardsgate er et godt byutviklingsgrep for området, og vil både i framtidig kommunal planlegging og i kontakt med Statens vegvesen jobbe for en slik løsning.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser*

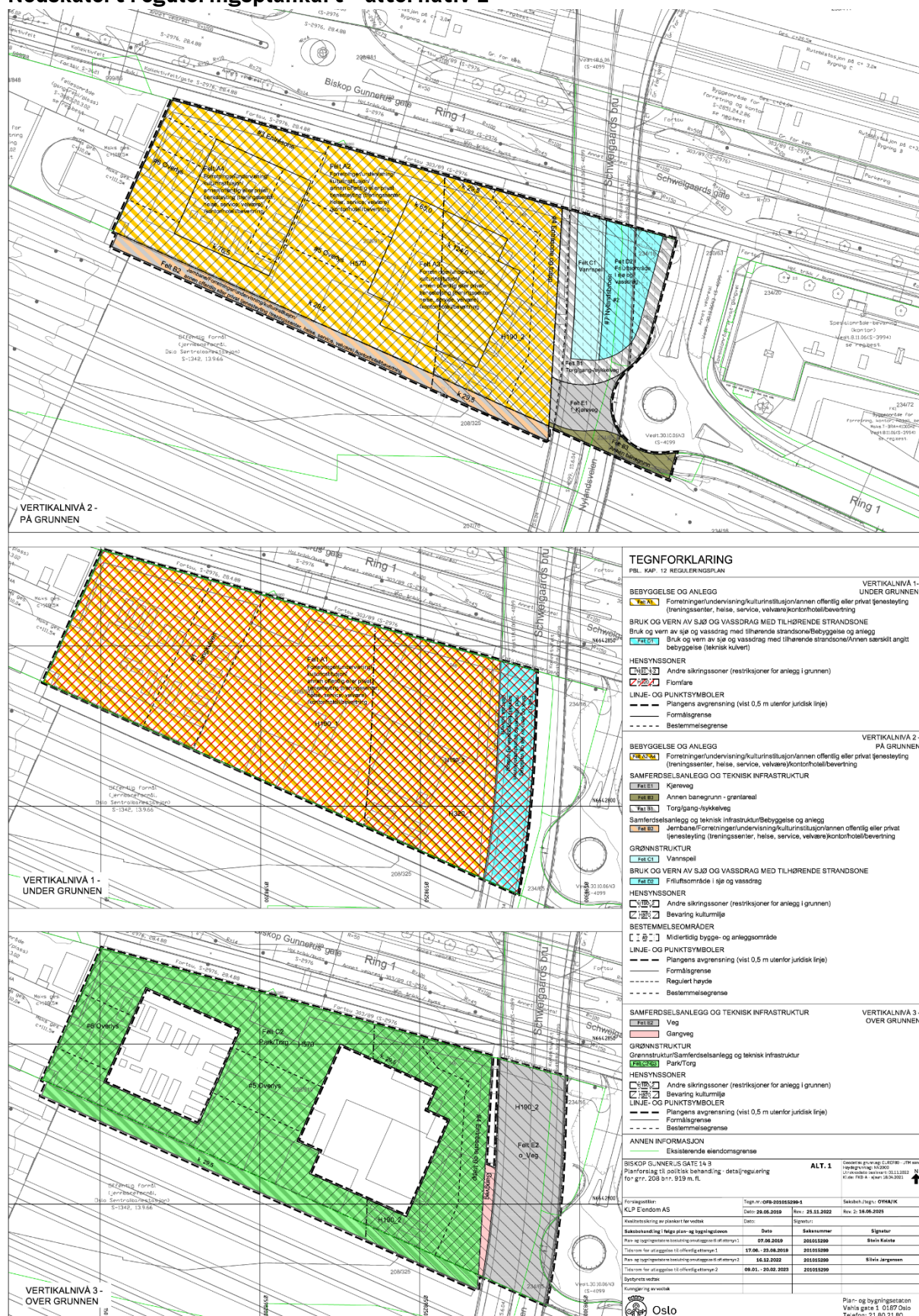
De økonomiske konsekvensene i saken følger av rekkefølgekrav om opparbeidelse av Akerselvallmenningen, Schweigaards gate og Nylandsbroen.

Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser gjøres ved at det inngås en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger, hvor det avtales hvem som skal finansiere og hvem som skal bygge de offentlige tiltakene.

Det er stor usikkerhet rundt kostnadene for de store offentlige tiltakene i Oslo S-området. Det er risiko for at tiltak blir dyrere enn først antatt og sannsynlig at de offentlige tiltakene i stor grad må bekostes av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at rekkefølgebestemmelsen knyttet til Akerselva-allmenningen er stilt til sporområdet i alternativ 1, og over sporområdet i alternativ 2. For øvrig er rekkefølgebestemmelsene (under pkt. 10.1) likelydende i begge alternativene.

## Nedskalert reguleringsplankart – alternativ 1



## Reguleringsbestemmelser – alternativ 1

# Reguleringsplan for Biskop Gunnerus gate 14B

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr. 208/919 mfl.

Kartnummer OFB-201015299-1, 29.05.2019 og revidert 16.05.2025

## Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å styrke Oslo S-området som byens viktigste knutepunkt gjennom transformasjon av det som tidligere var Postens brevsenter. Transformasjonen skal skje som en ombygging av eksisterende bygg og oppføring av to nye høyhus med areal for arbeidsplasser, hotell, forretninger, serveringssteder og kulturvirksomhet i umiddelbar nærhet til knutepunktet. Utviklingen skal bidra til å skape et attraktivt, grønt og levende byområde ved Oslo S.

Detaljreguleringsplanen sikrer nye allmenne kvaliteter med blant annet gjenåpning av Akerselva mellom Schweigaards gate og sporområdet ved Oslo S og bedrer adkomstforhold for fotgjengere til kollektivknutepunktet med forlengelse av gangpassasje/ kulvert under dagens sporområde, bygulv og plassrom mot Schweigaards gate, vannspeil, sykkelparkeringsplasser ved knutepunktet og et stort parkmessig taklandskap.

Utforming og materialbruk av plassrommet foran kollektivknutepunktets hovedinnganger skal underbygge forståelsen av disse stedene som viktige målpunkter i byen. Det skal legges vekt på å etablere intuitive og direkte bevegelseslinjer mellom inngangene og de interne adkomstpunktene for de ulike reisemidlene.

## Fellesbestemmelser

### 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 1.1 Bymiljø

Det skal etableres en tydelig entré til knutepunktet Oslo S fra Schweigaards gate. Det skal sikres god visuell kontakt og etableres forbindelser mellom Schweigaards gate, Oslo S og Nylandsbroen, samt mellom bygulvet og taklandskapet.

Oppholdsarealer skal skjermes mot støy- og luftforurensning og sterk vind.

Lokaler for forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning skal lokaliseres, avgrenses og utformes slik at de ikke svekker orienterbarhet og effektiv avvikling av personstrømmer. Det skal innpasses vegetasjon, belysning og sitteplasser som vist i landskapsplan (Dokumentasjonskrav §2.2).

#### 1.2 Arkitektur

Ny bebyggelse skal utformes som to høyhus på toppen av eksisterende bygg (tidligere Postens brevsenter) som fungerer som en felles base. Det skal i utformingen legges vekt på å etablere et tydelig slektskap mellom disse, slik at bebyggelsen og landskapet innenfor planområdet

fremstår som et helhetlig formet anlegg. I fjernvirkning skal de to bygningskroppene framstå som to tydelige volumer med slanke silhuetter.

Bebyggelsen skal ha et formspråk, og en material- og fargebruk som gir en høy opplevelsese- og bruksverdi, lav miljøbelastning og holdbarhet over tid. Materialpaletten skal holdes i varme nyanser.

### **1.3 Blågrønne kvaliteter**

Det skal etableres vegetasjon som ivaretar utvikling av en sammenhengende overordnet grønnstruktur i Oslo S-området, herunder vegetasjon som understøtter den blågrønne akse langs Akerselva.

### **1.4 Belysning**

Det skal sikres en helhetlig løsning for belysning av planområdet, i tråd med Belysningsplan for Oslo sentrum. Ny belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og gi tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattestid.

### **1.5 Parkering**

#### *Bil*

Det tillates inntil 57 plasser for bilparkering for drift, varelevering og HC.

Minimum antall bilparkeringsplasser tilrettelagt for forflytningshemmede skal være den høyeste verdien av enten 10 % av alle bilparkeringsplasser eller 2 bilparkeringsplasser pluss 1 bilparkeringsplass per 3 000 m<sup>2</sup> BRA.

Minimum 50% av plassene skal ha lademulighet for ladbare biler. Alle biloppstillingsplasser skal tilrettelegges for mulig fremtidig lademulighet.

#### *Sykkel*

Antall parkeringsplasser for sykkel skal beregnes etter følgende norm:

Minst 2,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA kontor

Minst 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA handel og service

Minst 1 plass per 100 m<sup>2</sup> BRA hotell/overnatting

Minst 3,5 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA undervisning

Det skal i tillegg til etableres minimum 1250 allment tilgjengelige plasser i form av et sykkelhotell for Oslo S.

Det tillates en sambruksfaktor på 30% for sykkelparkeringsplasser etter norm ved etablering av sykkelhotell.

Det kan velges fleksible løsninger for familie/lastesykler, der plassene også kan brukes til 2 ordinære sykler.

Sykkelparkering skal i hovedsak lokaliseres i felles parkeringsanlegg under terreng.

I tilknytning til dette anlegget skal det etableres arealer til service for sykkel, garderobes og dusj.

## 1.6 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av f.eks. grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker, og lignende.

Trinn 2: Ved intenst regn og større nedbørsmengder der overvannsanleggenes kapasitet overskrides, kan overskytende overvann slippes ut i Akerselva uten fordrøying, i henhold til Oslo kommunes «Overvannsveileder - Retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering i Oslo kommune». Utslipet vil gjøres delvis gjennom eksisterende overvannsledning, og delvis på overflaten. Utforming av nye utslippspunkt på overflaten skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Trinn 1 og 2 skal som hovedregel løses innenfor det enkelte felt. Det tillates at deler av overvannet ledes til løsninger på andre felt i planområdet, dersom dette samlet sett bidrar til økt bruk av åpne og lokale løsninger og økt brukbarhet på uteoppholdsarealer.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer gjennom eller langs planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunale arealer, skal løsningen være godkjent av Bymiljøetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

## 1.7 Nettstasjon

En nettstasjon skal integreres i bebyggelsen i vertikalnivå 1.

## 1.8 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m<sup>2</sup> innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

## 1.9 Renovasjon

Renovasjonsanlegg skal integreres i bebyggelsen.

## 1.10 Kulturminner, krav om undersøkelser ved gjennomføring av planen

Tiltak i henhold til planen kan ikke iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jf. kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Det innebærer at automatisk

fredete og vernet kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til formål og/ eller bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetenes avgjørelse, jf. kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

### **1.11 Anleggsfasen**

Anleggsgjennomføringen skal planlegges med sikte på å minimere ulemper for infrastrukturereiere og for gående på fortau langs eiendommen. Nødvendige stengninger i anleggsfasen skal søkes koordinert med andre planlagte trafikkbrudd og i størst mulig grad legges til perioder med liten trafikk for å minimere ulempene for togtrafikk og bil/ buss.

Det skal sikres fremkommelighet og tilgjengelighet for gående og syklende i anleggsperioden.

### **1.12 Sikkerhet**

Integrert sikkerhetsdesign skal være et gjeldende prinsipp for utforming og videre planlegging. Persontrafikkstrømmer skal utvikles på en sikker måte, og både innvendige og utvendige publikumsarealer skal utformes med mest mulig åpenhet og god oversikt. Det skal tilstrebes god sosial kontroll i alle deler som holdes åpne for publikum, f.eks. ved å tilrettelegge for overlappende funksjoner dag/ natt/ uke/ år.

Sikkerhet for fotgjengere og syklistene under Nylandsbrua må ivaretas.

### **1.13 Fossilfri byggeplass**

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

### **1.14 Luftforurensing**

Statlig retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn for utbyggingen og avbøtende tiltak. Det må derfor legges vekt på at bebyggelsen og spesielt uteoppholdsarealene får så god luftkvalitet som mulig innen sonen, spesielt grunnet samspillseffekter mellom luftforurensning og støy. Det må videre legges vekt på et godt innneklima for å redusere den totale eksponeringen, og til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en luftfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Avbøtende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

### **1.15 Blågrønn faktor**

Areal regulert til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal tilfredsstillende kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for tett by.



## 2 Dokumentasjonskrav

### 2.1 Kvalitetsprogram for miljø og energi (jf. Pbl. §11-9, nr. 8)

Byggearbeidene skal følges opp i henhold til Kvalitetsprogram for miljø og energi.

### 2.2 Landskapsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en landskapsplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Landskapsplanen skal vise:

- Utforming av elveløp og byrom med kotehøyder
- Utforming av taklandskap og takterrasser
- Utforming av bygulv, inkludert inngang til Oslo S
- Kjøre- og gangarealer inkludert adkomster
- Overflater og materialvalg
- Beplantning
- Belysning og eventuell kunst
- Byromsmøbler og -utstyr
- Solceller
- Vannelement og soner for overvannshåndtering
- Utearealets overgang til tiliggende fortau-, torg- og gatearealer og innganger til tiliggende bebyggelse
- Sykkelparkering
- Eksisterende og nytt terreng
- Oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy
- Renovasjonsløsning
- Varelevering
- Plassering av snøopplag

Sammen med landskapsplanen skal det lages en skjøtselsplan for all beplantning i prosjektet.

### 2.3 Detaljert vindanalyse

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en detaljert vindanalyse som redegjør for vindpåvirkning på uteområder og takterrasser. Innenfor områder med høy vindbelastning skal det illustreres og beskrives konkrete avbøtende tiltak for å redusere vind.

Vindanalyser skal underbygge valg av vegetasjon ved plassering av oppholdssoner.

### 2.4 Tiltaksplaner

#### 2.4.1 Tiltaksplaner og sikkerhet for jernbanen

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det utarbeides en tiltaksplan for å unngå skader på jernbanen i anleggsfasen. Tiltaksplanen skal inneholde:

- Detaljert plan for anleggsgjennomføring
- Måleprogram for jernbanen i anleggsfasen
- Geoteknisk vurdering av forholdet til de nærmeste jernbanesporene
- Redegjørelse for eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak og sikringstiltak for jernbaneinfrastrukturen.
- Vurdere behov for å forbedre fundamenteringen til nærliggende bygningskonstruksjoner innenfor planområdet (refundamentering).
- Vise konsekvensene av de forventede setningene for bygg og infrastruktur i influenssonen til tiltaket.

- Valg av fasademateriale på fasadene mot jernbanen, for å minimere behov for vedlikehold

Bane Nor skal uttale seg til- og kommunen skal godkjenne tiltaksplanen, før rammetillatelse kan gis, og uttalelsen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Tiltakshaver skal gjennomføre de eventuelle risikoreduserende tiltak og sikringstiltak som tiltaksplanen angir som nødvendige.

#### 2.4.2 Tiltaksplan og risikoanalyse for Nylandsveien bru og kulvert

Sammen med rammesøknad skal det sendes en plan for fundamentering/peling av bygget. Tiltaksplan og risikoanalyse for fundamentering/peling av bygget inn mot bru/kulvert skal forelegges Statens vegvesen til godkjenning før innsending av rammesøknad. Tiltaksplanen skal omfatte følgende:

- Planen skal vise bygningskroppens plassering og avstand til brua, samt avstand mellom pelefundamentering og Nylandsbrua/kulvert Akerselva. Deformasjon av grunnen som påvirker bru/kulvert negativt skal ikke forekomme.
- Tiltakets samlede påvirkning på Nylandsbrua/kulvert for Akerselva og på massene rundt bru/kulvert herunder påvirkning av poretrykk og setninger.
- Beskrivelse av metoder og prosedyrer for endringer på konstruksjonene, pelearbeider, og eventuelt andre nødvendige aktiviteter, som minimerer konsekvenser for bru/kulvert.
- Redegjørelse for risiko for setningsskader som følge av fundamentering av nye bygg.
- Risikoen skal vurderes, herunder vurdering av sannsynlighet og konsekvens for skader på Ring 1, samt forslag til avbøtende tiltak.
- Som et resultat av en tilfredsstillende tiltaksplan og risikoanalyse skal Statens vegvesen, Transport og samfunn gi aksept for konstruktive tiltak og fundamenteringsmetoder som kan benyttes, samt metoder og prosedyrer ved gjennomføringen av fundamenteringsarbeidene. Som en del av godkjenningen gis det rammer for akseptabel endring av poretrykket og setninger.
- Dokumentasjonen skal beskrive prosedyrer for kontroll, måleprogram for kontinuerlig overvåking og tiltak ved avvik.
- Ved ombygging og endringer av kulvert for Akerselva og Nylandsbrua skal det gjennomføres teknisk kontroll av brukonseptet i Statens vegvesen Vegdirektoratet.

Før det gis igangsettelsestillatelse for ev. bygningsmessige tiltak på Nylandsbrua og kulvert skal det:

- For alle konstruktive endringer gjennomføres kontroll og godkjenning i Vegdirektoratet iht. N400. For geotekniske beregninger som ikke blir omfattet av kontroll og godkjenning skal det gjennomføres uavhengig 3. parts kontroll av den geotekniske prosjekteringen. Statens vegvesen skal ha kopi av 3. parts kontrollen, og dokumentasjon på valgt fundamenteringsløsning skal godkjennes av Statens vegvesen.
- Dokumenteres at alle krav til utførelse og overvåking som ligger til grunn for rammetillatelsen er overført til entreprenør, og at entreprenør har innarbeidet kravene i sine prosedyrer for utførelse.
- Dokumentasjon på at poretrykksituasjonen er kartlagt og innarbeidet i prosedyrer, samt at systemer for løpende overvåking av poretrykk og setninger er etablert og fungerer.
- Det tillates ikke at dagens lastklassifisering av Nylandsbrua reduseres.
- Alle endringer av Nylandsbrua og Akerselvakulvert skal godkjennes av Statens vegvesen, Transport og samfunn.

## 2.5 Plan for trafikkavvikling i bygge- og anleggsfasen

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Plan for trafikkavvikling, inkludert for gående og syklende, i anleggsperioden med redegjørelse for avbøtende tiltak.

## 2.6 Plan for fellesberedskap

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Felles beredskapsstrategi for evt. hendelser i kollektivknutepunktet.

# Bestemmelser til arealformål

## 3 Kombinerte hovedformål (pbl. §12-5)

### 3.1 Grønnstruktur/Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 3.1.1 Park/torg, felt C2, Vertikalnivå 3

Innenfor de øverste 3,5 meter av felt C2 tillates kun takoppbygg for heis/teknisk rom, rekkverk, overlys og enklere strukturer/paviljonger på taket for aktivisering, drift eller beskyttelse av takarealet.

Mot sporene skal rekkverk utformes for å hindre nedfall på sporene. Rekkverk skal bestå av parapet med glassfelt. Rekkverket skal være minimum totalt 2 meter høyt. Nedre del skal være minimum 1,4 meter høy og minimum 1,5 m dyp. Over tillates glassfelt, plassert innerst på parapet. Mot vest, øst og nord tillates tilsvarende rekkverk, men uten dybdekrav.

Felt C2 skal opparbeides som et allment tilgjengelig taklandskap. Landskapsutformingen skal være variert, naturlig og bidra til et større naturmangfold i nærområdet.

Felt C2 skal ha et variert uttrykk med flater og forbindelser som sikrer en universell tilgjengelighet. Flater for opphold og sti kan heves over terreng for å verne om vegetasjonen.

Det tillates etablert enklere strukturer/paviljonger på taket for aktivisering, drift eller beskyttelse av takarealet (vær og vind) med en maks høyde på 3,5 meter og et maks fotavtrykk på 30 m<sup>2</sup>, unntatt en på maks 50m<sup>2</sup>. Disse skal trekkes minimum 5 meter tilbake fra basens fasade. Det samlede arealet for slike strukturer skal være maks 200m<sup>2</sup>.

Det tillates etablert solceller på inntil 15% av C2.

Det skal sikres stedegen og flersjiktet vegetasjon med planter og trær som er tilpasset de klimatiske forholdene på stedet. Det skal sikres vekstmedie/ oppbygning av vekstsoner på 15 m<sup>3</sup> rundt hvert tre med jorddybde som gir gode levevilkår for plantene over tid. Vekstsonene kan overlappe. Valgte tresorter skal gi et rikt artsmangfold og formspråk. De skal ha variasjon i høyde, form og krone-volum, samt inneholde variasjon ift. i stamme-/ greinverket.

Innenfor feltet skal det etableres minst 50 stk. trær med minimum stammeomkrets ved planting på 16 cm.

Minimum 10 % av trærne ved planting skal minimum ha en stammeomkrets på 20 cm. Store busker til frittstående planting skal minimum ha en høyde på 125 cm.

Trærne skal bevisst plasseres ut ifra høyde, slik at hele treet kan falle innenfor takflaten. Alle trærne skal sikres med jordnetting eller tilsvarende sikring.

I en sone på 5 meter fra gesimsen mot sporene skal det ikke plasseres trær, kun busker. I sonen skal all møblering fastmonteres i bakken.

### **3.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone/bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 6)**

#### **3.2.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag/annen særskilt bebyggelse og anlegg (teknisk kulvert), Vertikalnivå 1, felt D1**

Tiltak innenfor feltet skal ikke være til hinder for en senere etablering av en fotgjengerforbindelse gjennom elvekulverten under Oslo S.

### **3.3 Jernbane/forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, helse, service og velvære)/kontor/hotell/bevertning, felt B2, vertikalnivå 2**

Felt B2 gjelder eksisterende bebyggelse som krager ut over spor 1. Lokk over spor 1, midlertidig eller permanent, skal ikke benyttes til opphold. Det tillates utført vedlikehold og bygningsmessige arbeider på utkragingen og fasaden utenfor eiendomsgrensen. Arbeid skjer etter den til enhver tid gjeldende søknadsprosess overfor Bane NOR.

*Disse formålene gjelder for de ulike høydene i felt B2:*

- k +16 til k+30, og innenfor bebyggelsen: formålene forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, helse, service og velvære)/kontor/hotell/bevertning
- Under k +16: Fra sporene opp til 80cm i underkant av bebyggelse gjelder formålet jernbane eksklusivt. Lokk over spor 1 tillates videreført.

## **4 Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)**

### **4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg med forretning/undervisning/kulturinstitusjoner/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, helse, service, velvære)/kontor /hotell/bevertning, felt A1, A2, A3 og A4, vertikalnivå 1-2**

#### **4.1.1 Utnyttelse**

Maks tillat bruksareal (BRA) er 78.000 m<sup>2</sup>. Minimum 12.000 m<sup>2</sup> av arealet innenfor felt A4 skal være hotellvirksomhet. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningenes bruksareal. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

#### 4.1.2 Bruk

Innenfor felt A2, med areal til nedkjøringsrampe til parkering fratrasket, skal minimum 50% av arealene i første etasje benyttes til publikumsrettet virksomhet. Minimum 1200 m<sup>2</sup> skal benyttes til forretning/bevertning. Disse arealene skal vende ut mot nord, vest og mot nordre del av felt B1. Maksimum 8000 m<sup>2</sup> BRA skal benyttes til forretning/bevertning.

Øverste etasje (kronen) innenfor felt A3 skal benyttes til undervisning, kultur- og kulturelle formål (herunder formidling, kommunikasjon og kunst), servering, samlingslokale. Det tillates å ha kontorarbeidsplasser tilknyttet formålene på inntil 40% av det samlede arealet i øverste etasje.

##### 4.1.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte høyder som er angitt på plankartet. Gulvnivået i bebyggelsen skal tilpasses nivået i tilstøtende gater/ fortau og byrom.

Innenfor de øverste 5 meter av felt A3 tillates kun en tilbaketrukket toppetasje og rekkverk i form av parapet med glassfelt. Rekkverk skal maksimalt ha en total høyde på 2 m, hvor rekkverk i form av parapet tillates inntil 1,5 m, med glassfelt over. Toppetasjen skal trekkes inn med minimum 2,6 meter mot alle sider.

Innenfor de øverste 2,5 meter av felt A4 tillates kun takoppbygg for heis/teknisk rom og rekkverk i form av parapet med glassfelt. Rekkverk kan maksimalt ha en total høyde på 2 m, hvor rekkverk i form av parapet tillates inntil 1,5 m, med glassfelt over. Heisoppbygg/teknisk rom tillates å dekke inntil 20% av underliggende takflate.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er formålsgrense lik byggegrense. Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrensen. Bygningselementer for fasadespill og montering av solceller tillates å krage ut med inntil 20 cm utover feltgrenser og formålsgrenser. Skilt for ny inngang til Oslo Sentralstasjon tillates å krage ut over feltgrenser og formålsgrenser.

#### 4.1.2 Utforming – funksjons og kvalitetskrav

##### *Fasader*

Fasadene på gateplan og i 2. etasje mot nord, vest og mot nordre del av felt B1 skal være åpne/ transparente, slik at virksomhetene innenfor henvender seg ut mot, og er synlige fra gatene.

Innenfor felt A2 skal det etableres hovedinnganger mot Schweigaards gate, en mot øst og en mot vest. Innenfor felt A2 skal det i tillegg etableres bi-innganger til næringsarealene ut mot gate slik at det blir maksimalt 20 meter mellom hver inngang.

På gateplan innenfor felt A2 skal minimum 50 % av arealet ha minimum 5 m fri høyde og henvende seg mot Schweigaards gate eller felt B1.

Høyhusene skal ha et fasadeuttrykk bestående av vertikale og horisontale bånd som sammen skaper et rektangulært grid med relieff.

Innenfor felt A4 skal bebyggelsen ha en fasade med 4-7 horisontale bånd. Innenfor felt A3 skal bebyggelsen ha en fasade med 8-12 horisontale bånd.

Vindskjermer tillates å krage inntil 1,2 meter fra hovedfasade på høyhusene. Vindskjermene skal være perforerte. Vindskjerm over felt C2 tillates ikke understøttet med søyler. Fri høyde under utkragede bygningselement skal være minimum 5 meter.

#### *Terrasser*

Det skal etableres terrasser som gir høyhusene variasjon i uttrykk oppover i etasjene.

Bebyggelsen innenfor felt A3 skal ha minimum 3 inntrukne terrasser fordelt mellom kote +40 og +110, der den øverste skal være sørvendt. Bebyggelsen innenfor felt A4 skal ha minimum 1 inntrukken terrasse mellom kote +40 og +60.

Terrassene skal ha et tydelig grønt preg som gir oppholdskvaliteter med ly, lys og en god visuell kontakt mellom inne og ute. På hver av terrassene skal plantekar utgjøre minimum 20% av den samlede flaten. Innenfor plantekarene skal jordarealet ha en jorddybde på minimum 0,5 m. Utformingen av plantekar skal være integrert i det arkitektoniske uttrykket. Beplantning på terrasser skal bestå av sesongvarierte og eviggrønn vegetasjon.

## 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

### **5.1 Torg/gang-sykkelveg, felt B1, vertikalnivå 2**

Felt B1 skal utformes som et sammenhengende bygulv med trillevennlige traseer for rullestolbrukere. Utforming skal minimere behov for sikringstiltak langs elvebredden. Innenfor feltet skal det etableres en trafiksikker ferdselsone for syklende rundt østsiden av Akerselva (Felt D2) til byggets sykkelanlegg.

### **5.2 F\_Kjøreveg, felles, felt E1, vertikalnivå 2**

Planområdet skal ha adkomst fra Østre tangent øst for planområdet via felles kjøreveg felt E1. Deler av arealet kan brukes som adkomst for gående og syklende til sykkelparkeringsanlegg under terreng.

Kjøreveg skal være felles for gnr 208/bnr 919 (Biskop Gunnerus gate 14b) og Gnr 208/ bnr 848 (Biskop Gunnerus gate 14).

### **5.3 O\_Veg, Nylandsveien, felt E2, Vertikalnivå 3**

Kjørevegen er offentlig.

### **5.4 Gangvei, vertikalnivå 3**

Mellom Nylandsbroen og repos på høyde med Nylandsbroen tillates etablert påkoblingspunkt mot Nylandsbroen på gangvei med bredde på minimum 8 m.

## 6 Grøntstruktur (pbl. §12-5, nr. 3), vertikalnivå 2

### **6.1 Vannspeil, felt C1**

Innenfor felt C1 skal det etableres et vannspeil som er tilrettelagt for sykkelparkeringsanlegg. Tilgang til vannet skal sikres gjennom steinsatte kantsoner. Det tillates etablert sykkelparkeringsplasser innenfor vannspeilets utstrekning. Det tillates etablert gangbart areal i forlengelsen av nedtrappende element i D2. Bratte kanter skal unngås mot oppholdsarealer.

Arealet skal opparbeides for å oppnå jevn sirkulering og utskifting av vann for å unngå forsøpling og lav vannkvalitet. Vannspeilet skal ha overløp til Akerselva. Det skal fortrinnsvis brukes vann fra Akerselva. Andre alternativer kan benyttes ved behov. Pumpe og pumpehus skal etableres som skjult anlegg under terreng eller i brokar. Bassenget for vannspeil skal ha en dybde på maks. 20 cm.

## 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. §12-5, nr. 6), vertikalnivå 2

### 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (Akerselva), felt D2

Eksisterende elveløp mot øst skal åpnes og utvides ved å fjerne tak og vegg på eksisterende kulvert mot øst. Langs elvekanten mot Schweigaards gate skal det etableres et nedtrappende element mellom 5-8 meter som inviterer til opphold og gir tilgang til vannet. Langs elvebredden mot øst skal det etableres en naturlig overgang mellom vann og land. Elvebredden skal anlegges slik at den kan oversvømmes ved flom og høyvann.

Arealet skal ha belegg og overflater bestående av en kombinasjon av naturstein, tre og vegetasjon tilsvarende utforming og designuttrykket til Akerselvallmenningen sør for sporområdet. Alle traseer skal være trillevennlige for rullestolbrukere. Utforming skal minimere behov for sikringstiltak langs elvebredden. Bunnforhold og kant/ elvebredd må utformes slik at tilfredsstillende strømningsforhold og levevilkår for vannlevende dyr- og planteliv opprettholdes i Akerselva. Dette gjelder også i anleggsperioden.

Dersom Akerselva ikke skal åpnes helt eller delvis, skal arealet under Nylandsbrua opparbeides som et permanent allment tilgjengelig rom. Fra området er ferdig som riggplass til elva skal åpnes tillates det etablert midlertidig møblering og sykkelparkering.

## Bestemmelser til hensynssoner

### 8 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §16-6, 12-7 og 11-8)

#### 8.1 Flomfare H320\_1, vertikalnivå 1

Alle tiltak innenfor hensynssonen (som angitt i plankart vertikalnivå 1) skal utformes for å hindre flomfare. All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 3,3 skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote + 3,3 ved varsel om flom.

#### 8.2 Andre sikringssoner i grunnen H190\_1, vertikalnivå 1

Innenfor sikringssonen (som angitt i plankart vertikalnivå 1) tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegget/ jernbaneanlegget.

#### 8.3 Andre sikringssoner H190\_2, vertikalnivå 1-3

Det etableres en sikringssone på 50m fra senter Nylandsbrua/Ring 1 av hensyn til sikkerhet for veikonstruksjonen og trafiksikkerhet på riksveinettet. Nye bygg eller anlegg innenfor sikringssonen skal fundamenteres uavhengig av Nylandsbrua og kulvert for Akerselva. Statens



vegvesen, Transport og samfunn, skal godkjenne fundamenteringsmetode. Alle tiltak utenfor eksisterende bygningskropp på BG14B innenfor sikringssonen krever godkjenning av Statens vegvesen.

#### **8.4 Hensynssone H570, vertikalnivå 2-3**

Hovedkonstruksjonen til eksisterende bygg (tidligere Postens brevsenter) skal være et synlig arkitektonisk element i byggets interiør og i byggets møte med bakkeplan.

Mellom bakkeplan og takhagen skal det tillates nødvendige tilpasninger av eksisterende hovedkonstruksjon mot nye konstruksjoner. Med hovedkonstruksjon menes byggets primære plasstøpte betongsøyler og primære plasstøpte betongdragere.

Øvrige konstruksjoner til eksisterende bygg skal søkes bevart, men det tillates fjerning eller hulltagning for etablering av nye forbindelser (nye innganger, tilgang til takplanet, trappeløsning mellom Schweigaards gate og Nylandsbrua, nye heiser/trapper, etc), intern logistikk, dagslysinnslipp og fysiske eller visuelle forbindelser mellom plan (atrier, trapper, heiser m.v.), forbedring av brukbarhet/effektivisering av arealer, samt nødvendig teknisk infrastruktur.

## **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### **9 Bestemmelsesområder**

#### **9.1 #1 Gangkulvert (Oslo S), vertikalnivå 1**

Innenfor bestemmelsesområdet (som angitt i plankart vertikalnivå 1) skal det etableres en passasje for å knytte Schweigaards gate til eksisterende gangpassasje under sporområdet. Passasjen skal ha minimum bredde på 6 meter og høyde på 3,5 meter og gis en utforming som tydelig signaliserer at den er allment tilgjengelig. Møbler, armaturer og materialer skal være slitesterke og ha en høy estetisk kvalitet som er tilpasset designuttrykket til Oslo S. Belysning skal gjøre at passasjen oppleves trygg, og skal framheve og definere forbindelsen mellom gateplan og sporområdet.

#### **9.2 #2 Midlertidig bygge- og anleggsområde, vertikalnivå 2**

I anleggsperioden kan områdene innenfor bestemmelsesområdet benyttes til riggplass, mellomlagring av masser, og parkering av anleggsmaskiner. Etter avsluttet anlegg, senest innen ett år, skal området være ryddet.

#### **9.3 #3 Entrésone, vertikalnivå 2**

Innenfor bestemmelsesområdene skal det etableres en entrésone med fri høyde på minimum 6 meter. Areal innenfor bestemmelsesområde #3 skal fungere som entrésone til Oslo S, kontor, hotell og publikumsrettede funksjoner på gateplan. Utenfor inngangen til Oslo S skal det være en fri høyde på minimum 6m.

#### **9.4 #4 Entrésone og trapp, vertikalnivå 2 og 3**

Areal på vertikalnivå 2 innenfor bestemmelsesområde #4 skal fungere som entrésone for både kontor og publikumsrettede funksjoner på gateplan og som forbindelse mellom Schweigaards gate og Nylandsbroen.

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en trapp og en allment tilgjengelig heis fra Schweigaards gate til Nylandsbroen og taklandskapet. Mellom gaten og repos på høyde med Nylandsbroen skal det være en gjennomsnittlig bredde på minimum 5,5 m. Trappen skal være minimum 2,3 meter bred mellom repos på høyde med Nylandsbroen og taklandskapet. Rekkverk skal være åpent og transparent utformet.

Uteoppholdsarealer i bestemmelsesområde #4 skal beplantes slik at området får et parkmessig og grønt preg og at det etableres en visuell og grønn forbindelse mellom Akerselvallmenningen og taklandskapet. På repos som er på høyde med Nylandsbroen tillates påkoblingspunkt mot Nylandsbroen og det skal det etableres soner for beplantning og opphold. Mot sporområdet skal det være rekkverk i glass med minimum høyde på 2 meter. Det tillates hulltaking i vertikalnivå 3 innenfor bestemmelsesområde #4 for å sikre overlys til trappelandskapet.

### **9.5 #5 Regulering overlys, vertikalnivå 3**

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres et overlys for underliggende funksjoner. Høyden på overlyset skal ikke bygges over 1,5 meter slik at det ikke hindrer sikt over til andre siden av taklandskapet.

Det skal sikres en universelt tilgjengelig gangbro (eller lignende struktur) over overlyset som forbinder de to sidene av taket. Innenfor sonen skal det etableres en allment tilgjengelig heisforbindelse og trappeløsning fra vertikalnivå 2 til taklandskapet på vertikalnivå 3.

### **9.6 #6 Regulering overlys, vertikalnivå 3**

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etableres et overlys for underliggende funksjoner. Høyden på overlyset skal ikke bygges over 1,5 meter slik at det ikke hindrer sikt over til andre siden av taklandskapet..

### **9.7 #7 Nylandsbroens konstruksjon, vertikalnivå 2**

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det at Nylandsbroens søyler og nødvendige brokonstruksjoner videreføres/gjenetableres med dagens utstrekning.

## **Rekkefølgebestemmelser**

### **10 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

#### **10.1 Før rammetillatelse**

##### **10.1.1 Opparbeidelse av Akerselvallmenningen**

Før det kan gis rammetillatelse for nye bygge- og anleggstiltak på felt A2, A3 og A4, skal Akerselvallmenningen fra Vaterlandsparken til sporområdet Oslo S være sikret opparbeidet.

##### **10.1.2 Opparbeidelse av Schweigaards gate og Nylandsbroen**

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak over terreng innenfor planområdet, skal Schweigaards gate fra Oslo gate til Lybekkergata, nedramping av Nylandsbrua over sporområdet til/over Schweigaards gate være sikret opparbeidet.

Før det kan gis rammetillatelse for tiltak over terreng innenfor planområdet, skal eget sykkelanlegg i Schweigaards gate fra Oslo gate via Biskop Gunnerus' gate til Skippergata og

fra Lakkegata gjennom planområdet og over Nylandsbroen til Bjørvika, samt kollektivfelt langs Ring 1 både i Schweigaards gate og på Nylandsbroen være sikret opparbeidet.

## **10.2 Før midlertidig brukstillatelse**

### **10.2.1 Gangkulvert til Oslo S, vertikalnivå 1**

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor felt A2, A3 og A4, skal gangkulvert innenfor #1 Gangkulvert være opparbeidet.

### **10.2.2 Taklandskap, park og samferdselsanlegg, vertikalnivå 1-3**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor felt A2, A3 og A4, skal felles taklandskap (felt C2) samt heis og trapp i lysgård ved inngangen til Oslo S være opparbeidet.

### **10.2.3 Fortau mot Schweigaards gate**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor felt A2, A3 og A4, skal felt B1 og byrommet ved entreen til Oslo S (bestemmelsesområde #3) være opparbeidet og fortau mot Schweigaards gate være reetablert.

### **10.2.4 Sykkelhotell**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor felt A2, A3 og A4, skal sykkelhotell være opparbeidet.

### **10.2.5 Forbindelse til Nylandsbroen**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor felt A2, A3 og A4, bestemmelsesområde #4, skal gang- og heisforbindelse mellom Schweigaards gate og Nylandsbroen, samt gang- og heisforbindelse opp til taklandskapet mot øst være opparbeidet.

**Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

1. Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering for Biskop Gunnerus gate 14B, som omreguleres fra *tomt for offentlig bygning (postgiro- og jernbaneposthus)* til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Forretning, undervisning, kulturinstitusjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningscenter, helse, service, velvære)/kontor/hotell/bevertning.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg
  - Annen banegrunn – grøntareal
  - Torg/gang-/sykkelveg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur/Bebyggelse og anlegg
  - Jernbane/forretninger/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privattjenesteyting (treningscenter, helse, service, velvære) kontor/hotell/bevertning
- Grønnstruktur
  - Vannspeil
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - friluftsområde i sjø og vassdrag
- Hensynssoner
  - H190\_2 - andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
  - H570\_1 - bevaring kulturmiljø

som vist på kart merket OFB-201015299-1, datert 29.05.2019 og revidert 16.05.2025.

2. Bystyret ber byrådet legge til grunn en løsning der Nylandsbroen rampes ned til Schweigaardsgate, som Oslos foretrukne alternativ i videre kommunal planlegging og arbeid opp mot statlige myndigheter.

Byrådet, den

Eirik Lae Solberg

James Stove Lorentzen

## Vedlegg:

1. PBEs saksfremstilling
2. Forslagsstillers planbeskrivelse
3. Beskrivelse - alternativ 2
4. Plankart - alternativ 1
5. Plankart - alternativ 2
6. Planbestemmelser - alternativ 1
7. Planbestemmelser - alternativ 2
8. Illustrasjonshefte - alternativ 1
9. Illustrasjonshefte - alternativ 2
10. Merknader - offentlig ettersyn 2023
11. Merknader - begrenset høring 2024
12. SVV - bekreftelse på trukket innsigelse
13. Merknadshåndtering 2024
14. KLP 11.08.2025
15. Bane NOR sine kommentarer til endringer i planforslaget 22.09.2025
16. PBE sine kommentarer til Bane NOR 22.10.2025
17. Beskrivelse av kvalitetene i planforslaget
18. ROS-analyse
19. Sol- og skygge
20. Blågrønn faktor
21. Sosiokulturell stedsanalyse
22. Medvirkningsrapport
23. Enova-rapport
24. Kvalitetsprogram FutureBuilt
25. Kvalitetsprogram for miljø og energi
26. Eksempelsamling høyhus
27. Notat - byggeteknisk vurdering - riving av deler av bygningen
28. Notat - dimensjonering for personstrømmer
29. Notat - Økologi (Breem-Nor og FutureBuilt)
30. Notat - trafikale konsekvenser av nybygg
31. Notat - luftkvalitet
32. Notat - geoteknikk (NGI)
33. Notat - fjernvirkning
34. Notat - trafikk
35. Notat - områdestabilitet
36. Notat - overvann
37. Notat - VA-anlegg
38. Notat - åpning av Akerselva
39. Notat - støy
40. Notat - vindforhold
41. Notat - klimagassberegning
42. Notat - anleggsgjennomføring
43. Tinglyst erklæring - gangkulvert
44. Tinglyst erklæring - park/torg
45. Tinglyst erklæring - sykkelhotell
46. AcoSvarInn.xml