

Sweco Norge AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202552746 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Jonas Emil Guttormsen Tveter	Dato: 01.07.2025
Adresse:	DRAMMENSVEIEN 157	Eiendom:	5/3/0/0
Tiltakshaver:	Bane Nor Sf	Søker:	Sweco Norge AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Ukjent tiltaksart

Referat fra forhåndskonferanse – Drammensveien 157

Dato for forhåndskonferanse

27.05.2025

Møtedeltakere

Tiltakshaver: BaneNOR SF v/Vilde Moltu Haaby, Vilde Naja Moi og Tom-Erik Rørheim
Ansvarlig søker og prosjekterende: Sweco v/Gudmund Røgeberg og Endre Lønne Hatlem
Fra Plan- og bygningsetaten: Jonas E. G. Tveter (saksbehandler)

Søkers beskrivelse av tiltaket

Tiltakene omfatter oppgradering av Skøyen stasjon og Oslo S ved etablering av snøsmelteanlegg og heving av plattformer for å gjøre plattformene universelt utformet. For Oslo S skal det etableres heiser til personundergang for plattform 1-12. Det skal også gjøres justeringer av sporgeometri og innlegging av nye sporvekslere. Ved Skøyen stasjon skal det etableres heiser til gatenivå, på østsiden av Drammensveien.

Det blir for begge delprosjektene behov for brakkerigger, anleggsveger og riggområder som ikke er i direkte tilknytning til anleggstomten.



Plangrunnlaget for eiendommene

Sweco har i følgebrevet til bestillingen av forhåndskonferanse listet opp plangrunnlaget for tiltaksområdene. Saksbehandler har sett igjennom plangrunnlaget, og kan bekrefte at planene og underformålene listet opp i følgebrevet virker å være korrekt gjengitt. Utklipp av plangrunnlaget fra søkers følgebrev følger derfor videre:

«[...] Oslo S.

Tiltaksområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til kollektivknutepunkt - fremtidig, bebyggelse og anlegg - fremtidig (utviklingsområde sentrum), bebyggelse og anlegg – nåværende, samt bane eksisterende.

Videre omfattes tiltaksområdet av følgende planer:

- *Kommunedelplan 17 – torg og møteplasser, sentrumsområde.*
- *Reguleringsplan S-2289, reguleringsplan for Oslo sentralstasjon med tilhørende anlegg, vedtatt 28.02.1978. Arealene er regulert til jernbaneformål.*
- *Reguleringsplan S-1342, reguleringsplan for område begrenset av Jernbanetorget – regul. Gunnerusgt. – Rødfyllgt. – Jernbanegt., vedtatt 13.09.1966. Tiltaksområdene er avsatt til jernbaneformål.*
- *Reguleringsplan S-830, Oslo indre område, vedtatt 11.05.1960, området er avsatt til jernbaneformål. Planen er delvis opphevet, se kommuneplanbestemmelsene punkt 20.2, men med unntak for enkelte formål med bestemmelser som offentlige trafikkområder, jf. punkt 15.3.*
- *Reguleringsplan S-4099, Bjørvika – Bispevika – Lohavn, vedtatt 15.06.2004, arealene er regulert til fortau, areal avsatt til kommunalteknisk anlegg, kollektivfelt/kollektivgate, offentlig kjørebane/veigrunn og annet veiformål. Etter bestemmelsene punkt 6.3 opprettholdes formålet offentlig trafikkområde jernbane for arealene under de nye brukonstruksjonene.*
- *Reguleringsplan S-2255, reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, vedtatt 28.07.1977 hvor arealene er avsatt til jernbaneformål. Planen er delvis opphevet, se kommuneplanbestemmelsene punkt 20.2, formålet har ikke bestemmelser og kan derfor antas å være opphevet, jf. punkt 15.3.*
- *Reguleringsplan S-1106 for hovedtrafikkere vest-øst fra Tollbukaia til Kanslergata, vedtatt 29.01.1964. Den delen som omfattes av tiltaksområdet er avsatt til offentlig kjørebane/veigrunn. Formålet antas å være opphevet da det ikke har noen bestemmelser, se kommuneplanbestemmelsene punkt 20.2, og punkt 15.3.*
- *Reguleringsplan S-4398, Stasjonsinngang Øst – Bjørvika, vedtatt 11.09.2008, hvor arealet er regulert til fortau. Det kommer frem av punkt 3.1 at eksisterende reguleringsformål offentlig trafikkområde, jernbane forutsettes å gå uavbrutt under gangbroen».*

[...] Skøyen stasjon

Tiltaksområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til baneformål eksisterende. Videre omfattes det av hensynssone H810 – krav om felles planlegging, områderegulering. Det er imidlertid et unntak for tiltak som ikke vanskeliggjør påfølgende regulering og utbygging, og som ellers er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Tiltaksområdet omfattes videre av følgende planer:

- Kommunedelplan 1 og 9 – Skøyen.
- Kommunedelplan 17 – torg og møteplasser.
- Detaljreguleringsplan S-5170, Fornebubanen (Skøyen) - Strekningen Madserud til Bestum, vedtatt 22.03.2023. Arealet er regulert til trase for jernbane.
- Reguleringsplan S-3514, Skøyen stasjon – Drammensbanen (gnr.5 bnr.3), vedtatt 24.04.1996. Arealet er regulert til jernbaneformål.
- Detaljregulering S-4986 for Fornebubanen, Lysaker – Majorstuen, Vedtatt 31.01.2018. Arealet er regulert til stasjons/terminalbygg og trase for jernbane».

For Oslo S har det tidligere vært fremmet et privat planforslag som ble avslått av plan- og bygningsetaten den 27.02.2025. For Skøyen pågår det planprosess, Områderegulering for Skøyen.

Kort referat

Søker redegjorde for tiltakene

Bane NOR presenterte tiltakene, som omfatter ulike tilpasninger og tiltak for å oppgradere eksisterende plattformer til universelt utformede plattformer. Heving av plattformene skjer ved en kombinasjon av løsninger, heving og utskifting av selve plattformdekket, samt endring av høydeplasseringen til sporgeometrien. Endringene vil også rette opp i setninger langs sporene ved Oslo S.

Plattform skal ha 76 cm høyde over skinnetopp. Dette medfører opptil ca. 40 cm heving av plattform på Oslo S, og noe mindre justering av høyder ved Skøyen (opptil ca. 30 cm).

Tentativ byggestart Oslo S: Q2/Q3 2027.

Tentativ ferdigstillelse Oslo S: Q3 20230.

Tentativ byggestart Skøyen stasjon: Q4 2027.

Tentativ ferdigstillelse Skøyen stasjon: Q2/Q3 2028.

Det ble presisert at takhøyden på overbygg skal forbli som eksisterende. Saksbehandler påpekte at heving av overbygg, i seg selv vil medføre søknadsplikt.

Det skal etableres nye heishus på Skøyen stasjon og Oslo. De nye heisene vil gi direktegang fra perrongene til kulvert mellom perrongene på Oslo S, i tillegg til passasjen frem til t-banen.

Det vil for arbeidene være behov for midlertidig rigg- og anleggsareal med et betydelig areal. Plassering er ikke avklart, og det er forventet at deler av midlertidig anleggsområde ikke vil plasseres i umiddelbar nærhet til tiltaket. Anleggsområdene vil derfor ikke nødvendigvis kunne unntas med hjemmel i SAK10 § 4-2 første ledd bokstav a.

Spørsmål til unntak fra søknadsplikt

Hovedspørsmålet i møtet handlet om hvorvidt tiltaket eller deler av tiltaket kan unntas søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-6 og SAK10 § 4-3 andre ledd bokstav b. Unntaket fra søknadsplikt gjelder for tiltak som er «detaljert avklart i plan».

Saksbehandler viste videre til at der tiltak ikke er detaljert avklart i plan vil vi ved vurdering av hvorvidt tiltaket eller deler av tiltaket kan unntas fra søknadsplikt, vil se hen til H-1/2005 – *Jernbaneanlegg og byggesak (Temarettleiing)* fra Statens Bygningstekniske etat. Kapittel 5 i veilederen ramser opp tiltak som ikke trenger være detaljert avklart i plan. Videre vises det i veilederen til tiltak som er «mindre» etter loven slik definert i byggesaksforskriften. I dagens byggesaksforskrift inngår mindre terrenginngrep, med begrensninger i avvik til opprinnelig terrengnivå. Saksbehandler konkluderte ikke i møtet, men antydte at det potensielt kan være mulig at terrengendringene som skal gjøres – på bakgrunn av unntaket i SAK10 § 4-1 – kan åpne for at disse arbeidene unntas etter pbl. § 20-6 og SAK10 § 4-3. Det ble kommunisert at saksbehandler vil avklare dette i etterkant av møtet, i forbindelse med oversendelse av referat.

Saksbehandler poengterte at etablering av heisene og heisbyggene ikke kan unntas søknadsplikt iht. pbl. § 20-6 / SAK10 § 4-3.

Det ble også redegjort for at det skal etableres snøsmelteanlegg, som ønskes avklart med hensyn til søknadsplikt.

Om dokumentasjonskrav

Tiltakshaver redegjorde for at overvannshåndtering løses i prosjektet uavhengig av søknadsplikt. Saksbehandler presiserte at det ved søknadsplikt, allerede søknad om rammetillatelse må redegjøres for håndtering av overvann.

Saksbehandler poengterte kravet om å dokumentere tilstrekkelig byggegrunn, jf. § 28-1.

Tiltakshaver nevnte at områdestabilitet og sikkerhet mot fare fra naturpåkjenninger er dekket gjennom jernbaneloverket. Dette vil dokumenteres i prosjektet og vil kunne sendes inn i eventuell byggesak.

Midlertidig rigg og anleggsområder

Tiltakshaver redegjorde for at det blir behov for flere midlertidige rigg- og anleggsområder tilknyttet byggeprosjektet. Det er foreløpig identifisert tomter som ikke nødvendigvis er i direkte tilknytning til tiltaksområdet. I møtet ble vi enige om en senere dialog om de midlertidige rigg- og

anleggsområdene ved behov for avklaring av søknadsplikt. Vi viste for øvrig til § 4-2 og vilkår om «direkte tilknytning» for at riggområdet skal unntas fra søknadsplikt.

Svar på spørsmål fra forhåndskonferansen

Ønsker å avklare hvorvidt tiltaket kan unntas søknadsplikt

Heving av plattform/senking av spor

Bane NOR og ansvarlig søker argumenterte i møtet for at tiltaket kan unntas søknadsplikt etter pbl. § 20-6, ettersom tiltaket utgjør del av jernbaneanlegg som bygges iht. jernbaneloven. Det ble blant annet redegjort for at endringene av plattformene i hovedsak gjelder endring av høyder/terrengendringer som utgjør mindre enn grensene i SAK10 § 4-1 bokstav f nr. 7.

Saksbehandler har i etterkant av møtet sett nærmere på vilkår for unntak fra søknadsplikt, opp mot tiltaket. Plattform er en del av jernbaneformålet, men eksisterende reguleringsplaner for Skøyen og Oslo S har ikke detaljert plassering av plattform eller definerte høyder for plattformene. Vi finner altså ikke at plattformene er detaljert avklart i reguleringsplan. Videre, dersom vi ser på kap. 5 i HO-1/2005 over tiltak som ikke trenger å være detaljert avklart i plan, men likevel skal kunne unntas søknadsplikt, er ikke plattform nevnt i listen.

Etter en gjennomgang internt, har vi landet på at endring av høydene til plattformene, som utgjør konstruksjoner og som har et vesentlig omfang både i utstrekning og antall, ikke kan anses som et «mindre terrenginngrep». Sett hen til «innledning til veiledning» § 4-1 i SAK10, hvor det spesifiseres at bruk av flere unntak samtidig, der tiltaket utgjør en større helhet, må ses samlet og vil kunne være søknadspliktig.

Høydeendringene vil også antagelig påvirke inngangene fra plattformene og til ankomsthallen. Vi kom ikke inn på dette i møtet, men endringer i fasadene og tilpasninger av inngangene vil sett i sammenheng med øvrige endringer medføre søknadsplikt.

Konklusjon:

Plattformhøydene og justering av sporhøydene både på Oslo S og Skøyen stasjon kan ikke unntas søknadsplikt etter pbl. § 20-6. Likevel gjelder unntak i dokumentasjonskrav til søknaden, jf. SAK10 § 4-3 andre ledd bokstav b. Vi viser her spesifikt til følgende unntak:

«[...] Selv om tiltaket ikke omfattes av unntaket i første punktum, kommer reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn) ikke til anvendelse for jernbaneanlegg som godkjennes av Statens jernbanetilsyn etter jernbaneloven».

Tiltaket slik beskrevet fremstår i tråd med reguleringsbestemmelsene og regulerte arealformål. Tiltaket vil derfor ikke kreve dispensasjon.

Eablering av heiser

Heiser inngår ikke i begrepet «jernbaneanlegg», jf. veiledning til SAK10 § 4-3 andre ledd bokstav b. Slik vi leser unntaket, vil derfor ikke heiser kunne unntas søknadsplikt, eller unntas kravene i kapittel 22, 23, 24 og 25 i plan- og bygningsloven. Heisene – uavhengig av antall – vil være søknadspliktige med krav til ansvarlige foretak, jf. pbl. § 20-3.

Heisene på Skøyen er inntegnet over regulert *offentlig annen veggrunn – teknisk anlegg* (o_SVT) og *offentlig gang-/sykkelveg* (o_SGS) i tillegg til *offentlig trafikkområde - jernbane*. Vi viser til reguleringsplan S-4986. Tiltaket vil følgelig være avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålene o_SVT og o_SGS. Av 4.2.6 går det frem at annen veigrunn – teknisk anlegg utgjør midtrabatter/trafikkøyer.

Tiltakshaver anbefales i forkant av søknad å gå i dialog og avklare plassering av heisene med Bymiljøetaten som kommunal vegmyndighet. Dersom dere ikke avklarer med Bymiljøetaten på forhånd vil vi sende over søknaden til de etter samordningsplikten. Dette vil kunne forsinke søknadsprosessen, og dere risikerer et avslag dersom Bymiljøetaten ikke kan akseptere løsningen.

Snøsmelteanlegg

Vi anser etablering av snøsmelteanlegg som et søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav f, oppføring av bygningstekniske installasjoner. Alternativt som vesentlig endring av plattformene/konstruksjonene, jf. pbl. § 20-1 bokstav b. Vi legger til grunn at snøsmelteanlegget utgjør del av plattform, og at tiltaket derfor kan gå inn under unntaket fra kravene i pbl. kapittel 22, 23, 24 og 25, jf. SAK10 § 4-3 andre ledd bokstav b.

Søknadsplikt for trafokiosk

Tiltakshaver spurte i møtet om trafokiosk er søknadspliktig. Trafokiosk er i mange tilfeller søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Unntak gjelder for trafoer som har vært underlagt konsesjonsbehandling etter energiloven, jf. pbl. § 20-6 og SAK10 § 4-3 første ledd bokstav c eller detaljert avklart i plan som del av jernbaneanlegg, jf. SAK10 § 4-3 andre ledd bokstav b. Merk at plasseringen kan være avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense eller integrerte byggegrense mot veg.

Trafokiosk er dekket av «jernbaneanlegg», og unntak fra pbl. kapittel 22, 23, 24 og 25 gjelder.

Tiltakets plassering og visuelle kvaliteter

Dere må kort redegjøre for tiltakets visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Naturfarer og tekniske krav

Naturfarer er ikke avklart i gjeldende reguleringsplaner, og dere må innhente dokumentasjon på at det for tiltaksområdene er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av

natur- eller miljøforhold før dere kan sette i gang med ikke-søknadspliktige tiltak, jf. pbl. § 28-1 første ledd.

I møtet bekreftet tiltakshaver at områdestabilitet og sikkerhet er dekket gjennom jernbanelovverket. Strengere kontroll enn det kommunen har.

Se våre nettsider for mer informasjon. Se særskilt underkapittelet «*Hvordan skal reell fare og tilstrekkelig sikkerhet dokumenteres?*» <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/naturfarer-i-bygge-og-eiendomssaker/>

Overvannshåndtering

På bakgrunn av lovendringen 01.07.2017 må prosjektering av overvannshåndtering være gjennomført før førstegangsvedtak. Sammen med søknaden må det foreligge en beskrivelse og tegninger/kartgrunnlag som viser hvordan overvannet håndteres. Ved endringer i påslipp til kommunens VA-nett, må det innhentes forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten. Ansvarsrett for prosjektering er ikke nødvendig, jf. SAK10 4-3 andre ledd bokstav b.

For tiltakene som er unntatt søknadsplikt, gjelder fortsatt plan- og bygningslovens § 1-6, som sier at:

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6».

Tekniske krav til overvannshåndtering følger av TEK17 (kap 15 og 7), og skal være tilstrekkelig oppfylt, uavhengig om tiltaket er unntatt søknadsplikt eller ikke. I praksis betyr dette at dere må gjøre nødvendig prosjektering for å håndtere overvannet. Tiltakshaver bekreftet i møtet at dette blir håndtert i prosjektet.

Uttalelse/tillatelse fra andre myndigheter

Byantikvaren vil være myndighet etter kulturminneloven i forbindelse med eventuelle kulturverdier i grunnen.

Forurensningsmyndighet – forurenset grunn og støy

Tiltaket kan være avhengig av godkjent tiltaksplan for forurenset grunn. Tiltaksplan må være avklart og godkjent før tillatelse i ett trinn eller igangsettingstillatelse.

Det er tiltakshavers plikt å sørge for tilstrekkelig undersøkelse av hvorvidt grunnen er forurenset før terrenginngrep utføres, og evt. sende inn og få godkjent tiltaksplan fra forurensningsmyndighet.

Bydelsoverlegen behandler eventuelle dispensasjoner fra kommunens støyforskrift.

Jernbanemyndighet

Det skal foreligge tillatelse fra jernbanemyndighet for tiltaket før vi kan gi tillatelse i ett trinn eller igangsettingstillatelse.

Vegmyndighet - Bymiljøetaten og Statens vegvesen

Tiltaket utløser kommunens samordningsplikt opp mot vegmyndighet. Dere kan selv gå i dialog med Bymiljøetaten og Statens vegvesen i forbindelse med tiltaket for å avklare eventuelle tillatelser dere er avhengig fra de som vegmyndighet kommunal og regional/statlig veg. Det blir også viktig å avklare plassering av heiser på Skøyen, dersom de skal plasseres delvis over i vegformål.

Andre myndigheter

I forbindelse med plassering av midlertidig rigg- og anleggsområde – som ikke er diskutert nærmere i forhåndskonferansen – vil det kunne være andre sektormyndigheter som skal uttale seg eller som skal gi tillatelse innenfor sitt myndighetsområde ut over listen over.

Søknad, gebyr og saksbehandlingstid

Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Som hovedregel er behandlingsfristen vår 3 uker for byggetiltak som er i tråd med regelverket, og 12 uker for mer omfattende saker. Dere kan lese mer om saksbehandlingsfristene i pbl. § 21-7.

Trenger dere mer informasjon?

På våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/> finner dere blant annet veiledninger, skjemaer og ytterligere opplysninger om saksbehandlingstid, gebyr og rabatter.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen er en gjensidig orientering. Den gir ingen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter og politiske vedtak vil for eksempel kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Dersom dere senere sender inn en søknad om tiltak må dere legge ved dette referatet.

Etter avtale med møtedeltagerne er referatet ferdig utarbeidet i etterkant av møtet. Har dere eventuelle tilbakemeldinger til referatet ber vi dere om å sende de inn skriftlig senest én uke etter at dere mottar referatet.

Vennlig hilsen

Jonas Emil Tveter - saksbehandler

Vida Juul Oftebro - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Kopi til:

Bane Nor Sf, Postboks 4350, 2308 HAMAR