



Oslo kommune  
**Bydel Søndre Nordstrand**  
Bydelsadministrasjonen

**SAKSFRAMLEGG**

**Sakstittel:**

**Bjørnerudveien 16, Søndre Nordstrand - Invitasjon til innspill fra bydelen - Område- og prosessavklaring**

---

Saken behandles i:  
Bydelsutvalget

Møtedato:  
21.03.2013

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen

Arkivkode: 555

Saksmappe: 2005/1439

---

## Utredning

### 1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg. Høringsfristen er 03.04.2013. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetaten føringer for området.

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Tidligere vedtak

Saken er ikke behandlet tidligere.

#### 2.2 Faktaopplysninger

Bjørnerudveien 16 benyttes i dag som hovedlagerområde for H C Thauglands Trælastforretning AS til egen leveranse til byggeplasser og egne utsalgssteder. Eksisterende anlegg består i dag av midlertidige byggverk bestående av tre større og mindre plathaller, samt en brakkerigg som fungerer som administrasjonsbygg. I tillegg benyttes deler av tomta til utendørs lager. Tillatelsen til de midlertidige byggverkene/plathallene går ut i 2015, og H C Thauglands Trælastforretning AS har planer om oppføring av permanent lagerbygg og administrasjonsbygg. I forbindelse med innsendt byggesøknad om oppføring av nytt administrasjonsbygg var tilbakemeldingen fra Plan- og bygningsetaten at plasseringen var i strid med bebyggelsesplanen og må legges innenfor avsatte byggelinjer, da dispensasjon ikke kan påregnes. Forslagstiller ønsker gjennom omregulering av tomta å utvikle næringseiendommen i forhold til nåværende og fremtidige behov.

Hovedpunktene i planforslaget er:

- Mer fleksibel regulering hva gjelder byggegrenser som sikrer etappevis utbygging
- Området opprettholdes ved omreguleringen som kombinert område for industri/kontor
- Tilrettelegge for oppføring av lagerbygg med byggehøyder fra 8-13 meter samt administrasjonsbygg/servicebygg
- Ønsket arealbruk og byggehøyder er i samsvar med gjeldende regulering

- Det vil bli tatt hensyn til eksisterende VA anlegg over eiendommen ved fastlegging av byggegrenser
- Eksisterende atkomst til området vil ikke bli endret
- Regulert utnyttelse på eiendommen  $U=1.0$  er forutsatt opprettholdt, men angitt i %BYA og maksimale gesimshøyder

Planer:

Planområdet størrelse er på 12,3 dekar.

Gjeldende reguleringsplan for området er S-2786 av 11.07.85. For området gjelder også bebyggelsesplan 11089 av 07.03.89, vedtatt som mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2786 av 11.07.85, gjeldende for N3. Bydelsadministrasjonen har lagt disse ved.

For tilgrensende Næringsområde N3 og N2 gjelder S-2786 av 11.07.85, samt bebyggelsesplan 11089 av 07.03.89 med mindre vesentlig endring av næringstomt N3 – Bjørndal, industri/kontor. S-2482 av 11.07.85 for tilliggende friområde langs Ljabruveien i nord. S-3271 av 02.10.91 for tilliggende byggeformål for allmenntilgjort formål (kirke) i syd. Gjeldende kommuneplaner i området oppgis i det mottatte materialet å være KDP 7 og KDP 6

### 2.3 Vedlegg

1. Bjørnerudveien 16, Søndre Nordstrand – Invitasjon til innspill fra bydelen – Område og prosessavklaring. Brev fra Plan- og bygningsetaten av 13.03.2013.
2. Reguleringsplan S-2786 av 11.07.85 og bebyggelsesplan 11089 av 07.03.89.

### 3 Vurderinger

Bjørnerud er et av de områdene i bydelen som peker seg ut med sosioøkonomiske utfordringer. Bygeområdene for industri/kontor må bygge opp under en positiv stedsutvikling hva angår god estetisk utforming av bygningsmassen og god opparbeidelse av utomhusområdene med beplantning/vern av vegetasjon. Videre vises det til bebyggelsesplan 11089 hvor det fremgår at bygningsrådet kan forby i anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for det næringsanliggende boligområdet. Bydelsdirektøren er på generelt grunnlag positiv til at man rydder opp i midlertidigheter, og utvikler tomter i tråd med det formålet de er avsatt til. Videre at tilgangen på arbeidsplasser i bydelen ivaretas gjennom næringsutvikling. Bydelsdirektøren stiller imidlertid spørsmål ved om detaljregulering av en enkeltstående tomt innenfor et område som er avsatt til industri/kontor ivaretar en helhetlig utvikling av området. Dette bes avklart i forbindelse med område- og prosessavklaringen.

Bydelsdirektøren forutsetter at det ikke åpnes for justering av grense for bebyggelse mot tilliggende friområder eller områder avsatt til andre formål.

Bydelsdirektøren mener bygging av barnehage i et område avsatt til industri/kontor er lite forenelig.

### 4 Oppsummering/konklusjon

Se vurdering.

### Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget har følgende bemerkning:

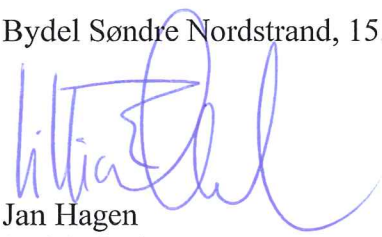
Bjørnerud er et av de områdene i bydelen som peker seg ut med sosioøkonomiske utfordringer. Bygeområdene for industri/kontor må bygge opp under en positiv stedsutvikling hva angår god estetisk utforming av bygningsmassen og god opparbeidelse av utomhusområdene med beplantning/vern av vegetasjon. Videre vises det til bebyggelsesplan 11089 hvor det fremgår at bygningsrådet kan forby i anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for det

næringsanliggende boligområdet. Bydelsutvalget er på generelt grunnlag positiv til at man rydder opp i midlertidigheter, og utvikler tomter i tråd med det formålet de er avsatt til. Videre at tilgangen på arbeidsplasser i bydelen ivaretas gjennom næringsutvikling. Bydelsutvalget stiller imidlertid spørsmål ved om detaljregulering av en enkeltstående tomt innenfor et område som er avsatt til industri/kontor ivaretar en helhetlig utvikling av området. Dette bes avklart i forbindelse med område- og prosessavklaringen.

Bydelsutvalget forutsetter at det ikke åpnes for justering av grense for bebyggelse mot tilliggende friområder eller områder avsatt til andre formål.

Bydelsutvalget mener bygging av barnehage i et område avsatt til industri/kontor er lite forenelig, jf. spørsmål om tomtas egnethet til barnehage.

Bydel Søndre Nordstrand, 15.03.2013

  
for Jan Hagen  
bydelsdirektør



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

vedlegg 1.

2013/1489  
VEJ 2 SA 835  
VEJ

Bydel Søndre Nordstrand  
Postboks 180 Holmlia  
1203 OSLO

Dato: 13.03.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201302290-6  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marianne Birkeland

Arkivkode: 512.1

---

**BJØRNERUDVEIEN 16, SØNDRE NORDSTRAND**  
**INVITASJON TIL INNSPILL FRA BYDELEN**  
**– OMRÅDE OG PROSESSAVKLARING**

---

Plan- og bygningsetaten har mottatt et planinitiativ for ovennevnte eiendom. Planinitiativ for saker fra og med 2008 er i sin helhet tilgjengelig gjennom Plan- og bygningsetatens Saksinnsyn på intranett eller internett (valgfritt).

- <http://terra.pbe.oslo.kommune.no:8080/saksinnsyn/main.asp> (intranett)
- <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/> (internett)

Planinitiativet har saks- og dokumentnummer 201302290-1

Planinitiativet vil få en område- og prosessavklaring i Plan- og bygningsetatens Planforum. Område- og prosessavklaringen skal avdekke eventuelle problemstillinger i området, fastsette utredningsbehov og gi Plan- og bygningsetatens føringer for området.

Vi ber bydelen spesielt om å kommentere tomtas egnethet til barnehage.

Som svar på denne e-posten ber vi om tilbakemelding – 2 alternativer:

- **"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"**
- **"Har følgende bemerkning"**: Dersom planinitiativet kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse av forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, forhold som bør utredes osv. Dersom planinitiativet ikke kan anbefales videreført gis en kort redegjørelse for hvordan planinitiativet vurderes i forhold til overordnede planer (kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områderegulering) og eventuelt andre relevante bystyrevedtak.

Tilbakemelding sendes innen 03.04.2013. Plan- og bygningsetaten kan ikke avvente uttalelser som ikke overholder fristen. Sene uttalelser vil derfor ikke være del av beslutningsgrunnlaget ved område- og prosessavklaringen, men vil bli overlevert forslagsstiller i oppstartsmøtet.

Ved tilbakemelding må saksnummer oppgis i emnefeltet. Svaret må sendes per e-post til: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no).



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentraltbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.03.2013 av:*

*Marianne Birkeland - Saksbehandler*

## Detaljregulering

### Detaljregulering Bjørnerudveien 16

Bjørnerudveien 16/ Bjørnholt Søndre Nordstrand

Forslagsstiller: Enerhaugen Arkitektkontor AS for H C Thauglands Trælastforretning AS

#### 1. BAKGRUNN

##### 1.1 Hva utløser planbehov

Planbehovet for Bjørnerudveien 16 skyldes at ønsket utbygging av eiendommen vil avvike fra gjeldende eldre bebyggelsesplan og at PBE er skeptisk til å dispensere fra planen.

I gjeldende bebyggelsesplan (11089), vedtatt som mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-2286 11.07.85, er det angitt grense for fremtidig bebyggelse på felt F gjeldende for Bjørnerudveien 16.

Sett i forhold til at tillatelse for midlertidig byggverk/plasthaller på tomte går ut i 2015, har H C Thauglands Trælastforretning AS planer for oppføring av permanente bygg hva gjelder lager og administrasjonsbygg. I forbindelse med innsendt søknad om oppføring av nytt administrasjonsbygg (saksnr 20121364) var tilbakemeldingen fra PBE at omsøkt plassering var i strid med bebyggelsesplanen. Plassering av bebyggelsen må legges innenfor avsatte byggelinjer, da tillatelse til dispensasjon ikke kan påregnes.

Da regulerte byggelinjer begrenser fremtidig utnyttelsen av eiendommen og PBE ikke åpner dispensasjon fra gjeldende plan har H C Thauglands Trælastforretning AS besluttet at omregulering ihht. ønsket disponering vil gi nødvendig forutsigbarhet i forhold til fremtidige utviklingsbehov.

##### 1.2 Intensjon med planforslaget

Formålet med utarbeidelse av detaljregulering for Bjørnerudveien 16 er å tilrettelegge for at H C Thauglands Trælastforretning AS kan utvikle egen nærings eiendom i forhold nåværende og fremtidige behov hva gjelder oppføring av lagerhaller, administrasjonsbygg og areal til utelager.

##### 1.3 Hovedpunkter i planforslaget

Det ønskes lagt opp til en regulering som er mer fleksibel hva gjelder byggegrenser og sikrer mulighetene for en etappevis utbygging.

Ved omregulering vil området bli opprettholdt som kombinert område for industri/kontor.

På eiendommen er det ønskelig å tilrettelegge for oppføring av lagerbygg med byggehøyder fra 8-13m samt administrasjons-/servicebygg.

Ønsket arealbruk og byggehøyder er i samsvar med gjeldende regulering.

Ved fastlagging av byggegrenser vil det bli tatt hensyn til eksisterende VA-anlegg over eiendommen.

Eksisterende atkomst til området vil ikke bli endret.

Regulert utnyttelse på eiendommen  $U=1,0$  er forutsatt opprettholdt med angitt i forhold til %BYA og maksimale gesimshøyder.

#### 2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

##### 2.1 Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Planforslaget berøres av statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser.

Følgende rikspolitiske retningslinjer er ivarettatt i forhold til gjeldende bruk.

- T-5/93 Samordnet areal- og transportplanlegging
- T-2/08 Barn og unges interesser i planleggingen
- T-1442 Støy i arealplanlegging

##### 2.2 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) og bestemmelser (RPB)

Planforslaget berøres ikke av rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser.

##### 2.3 Regionale føringer

Regionale føringer berører ikke planforslaget.

##### 2.4 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel:

## PLANINITIATIV

---

Bjørnerudveien 16 er i gjeldende kommuneplan avsatt som del av et større næringsområde på Bjørnholt. Området ligger sentralt i forhold til Ljabruveien og E6, og virksomhet på området vil i liten grad være sjenerende for tiliggende områder.

### 2.5 Gjeldende reguleringsplaner

#### Gjeldende områderegulering for foreslått planområde:

Det foreligger ingen gjeldende områderegulering for området.

Reguleringsplan for næringsområde N3 og N2 på Bjørnholt, S-2786 11.07.85, er på mange måter en overordnet plan for utvikling av næringsområdet.

Planen tilrettelegger i hovedsak for næringsutvikling i forhold til industri/kontor.

#### Gjeldende regulering for foreslått planområde:

Reguleringsplan for næringsområde N3 og N2 på Bjørnholt S-2786 11.07.85 med tilhørende bestemmelser er gjeldende for planområdet.

Bjørnerudveien 16 er regulert til byggeområde for industri/kontor felt F, hvor bebyggelsen tillates oppført med inntil 5 etg, U=1,0 og maksimal areal = lik 10.792 m<sup>2</sup>

Ihht. reguleringsbestemmelsene tillates det i tillegg til bebyggelse for industri/kontor innpasset nødvendige lagerlokaler

Bygningsrådet kan dessuten tillate innpassing av vanlige lagerlokaler.

For området gjelder også bebyggelsesplan 11089 av 07.03.89, vedtatt som mindre vesentlig endring reguleringsplan S-2786 11.07.85. gjeldende for N3

I bebyggelsesplanen er grense for bebyggelse felt F vist sentralt beliggende på tomta. Tilliggende areal er vist som kjøre- og parkeringsareal.

#### Gjeldende regulering for tilgrensende planområde:

For tiliggende områder gjelder følgende regulering.

- Reguleringsplan for næringsområde N3 og N2 på Bjørnholt S-2786 11.07.85 samt bebyggelsesplan 11089 07.03.89 med mindre vesentlig endring av reguleringsplan for næringsomt N3 - Bjørndal, industri/kontor.

- S-2482, 11.7.85 gjeldende for tiliggende friområde langs Ljabruveien i nord

- S-3271, 02.10.91, gjeldende for tiliggende byggeområde for allmennyttige formål (kirke) i syd.

#### Tidligere planvedtak/andre politiske vedtak har betydning for planforslaget:

Området er i dag regulert til industri/kontor og forutsettes videreført. Ønsket utvikling vil heller ikke avvike fra næværende grad av utnytting.

### 2.6 Konsekvensutredning

Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning § 2, Vedlegg1.

Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning §§ 3 og 4.

### 3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

**Stedangivelse:** Bjørnerudveien 16/ Bjørnholt Søndre Nordstrand.

**Planområdets størrelse:** 12,3 dekar.

**Dagens bruk av området:** Bjørnerudveien 16 benyttes i dag som hovedlagerområde for H C Thauglands Trælastforretning

AS i forhold til egen leveranse til byggeplasser og egne utsalgssteder.

Eksisterende anlegg består i dag av midlertidige byggverk bestående av tre større og mindre plasthaller samt en brakkerigg som har funksjonsom administrasjonsbygg. I tillegg deler av tomta benyttet til utendørs lager..

### 3.2 Planfaglige tema i relasjon til eksisterende forhold

Følgende planfaglige tema vil påvirke forslaget:

Risiko og sårbarhet

## 4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Det foreligger ikke interessenemotsetninger innen planområdet.

# PLANFORSLAG FAKTAARK

---

Detaljregulering Bjørnerudveien 16  
Bjørnerudveien 16/ Bjørnholt Søndre Nordstrand

## FAKTAARK

Detaljregulering

### **Forslagsstiller:**

#### Oppdragsgiver:

H C Thauglands Trælastforretning AS  
916693036

Vitaminveien 5

0485 OSLO

ved: Christian H. Bakke

tlf: 23 39 36 21

mobil: 91344163

epost: christian@thaugland.no

#### Fagkyndig:

Enerhaugen Arkitektkontor AS

9370009984

Pb 6645 Rodeløkka

0502 OSLO

ved: Rune Slaastad

tlf: 22806381

mobil: 91519632

epost: r.slaastad@enerhaugen.com

### **Eieropplysninger:**

Gnr: 187 Bnr: 174 Eier: H C Thauglands Trælastforretning AS

### **Planområde:**

Planområdet totalt: 12,3 dekar.



# Plan- og bygningsetaten

Målestokk  
1:1000  
Bruker: KRO

Dato  
06.09.2012

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Originalformat A3  
Adresse:  
Bymerudveien 16

Gnr/Bnr: 187/174

Kartet er sammenstilt for:

Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalinivå:  
(Hvis blank: Ingen øvrige.)

Best.nr. / PlottID:  
/ 53199

Deres ref.

Kommentar:

Gjeldende kommunedeplaner:  
KDP-7, KDP-6

Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

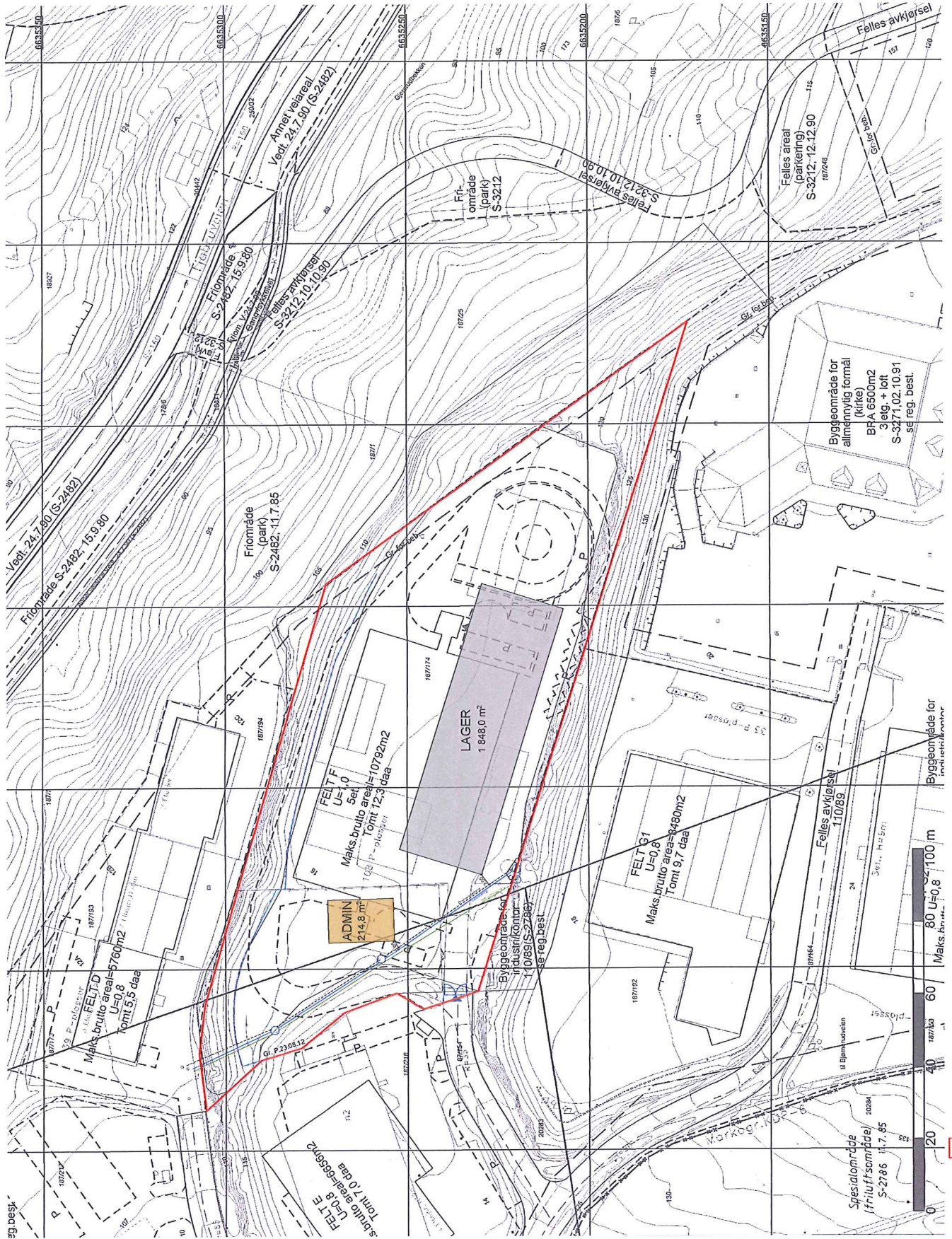
Se tegnforklaring på eget ark.





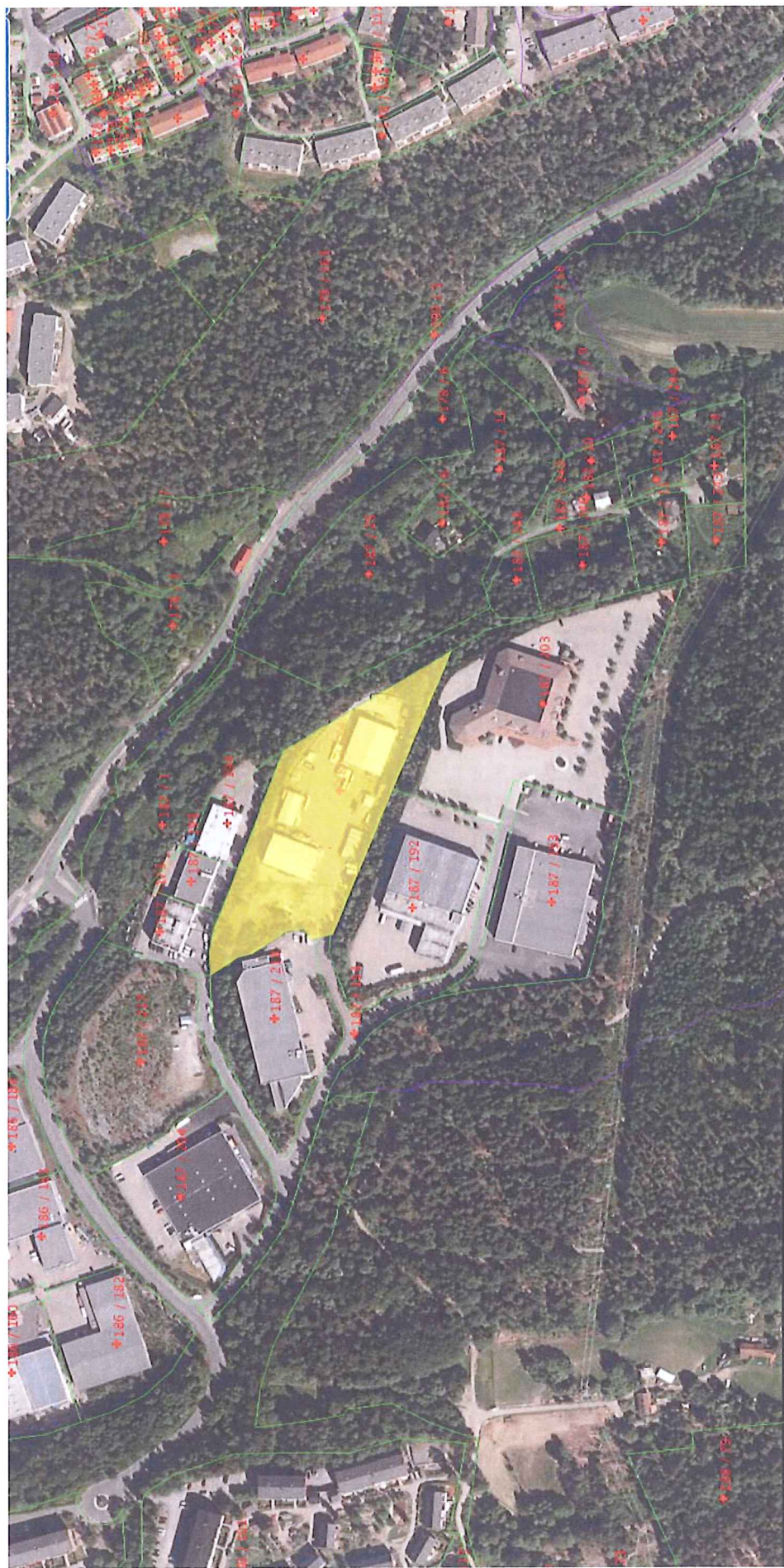








Oversiktsbilder - planområdet sett i forhold til tilliggende næringsseidommer/friområder, Ljabruveien og nærliggende boligområder











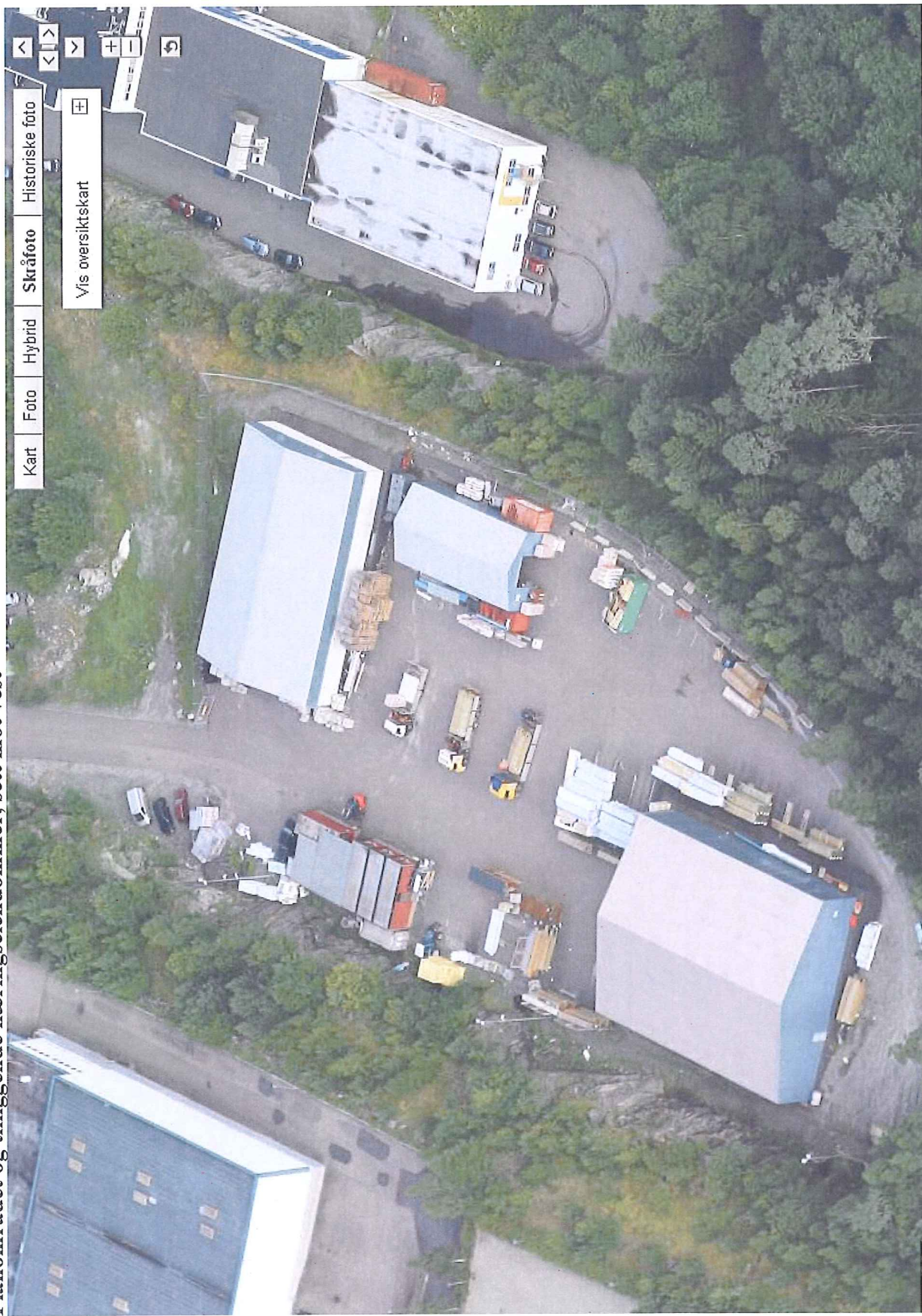


Planområdet og tilliggende næringsseiendommer, sett mot syd





Planområdet og tilliggende næringsseiendommer, sett mot vest

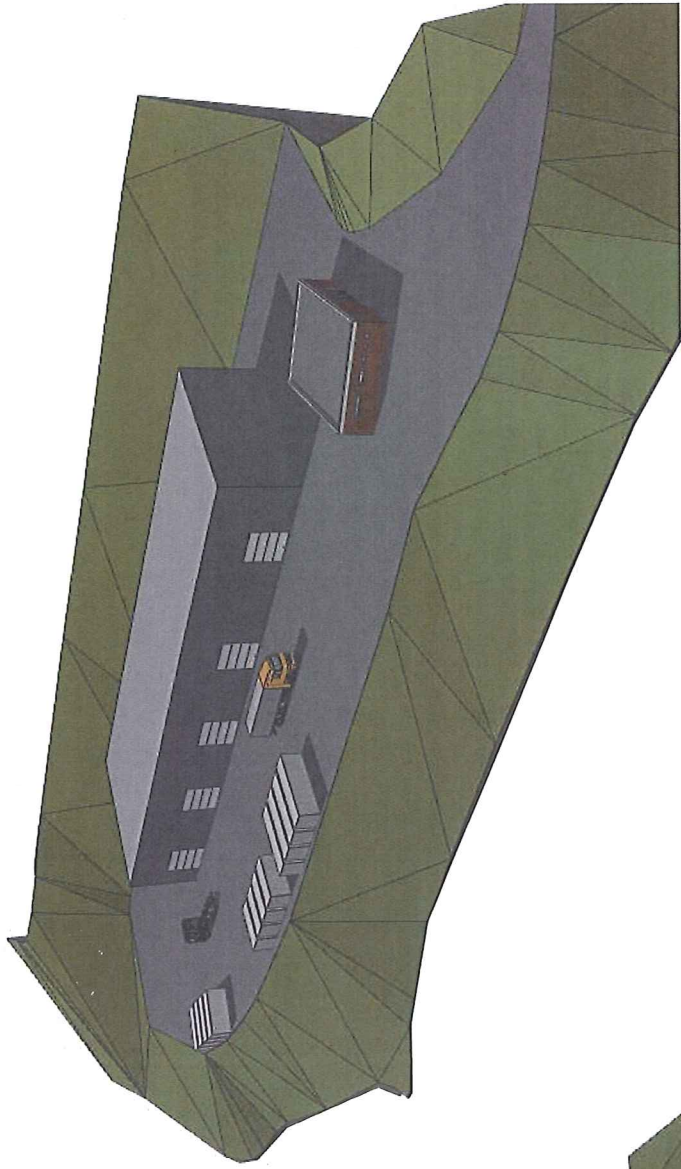




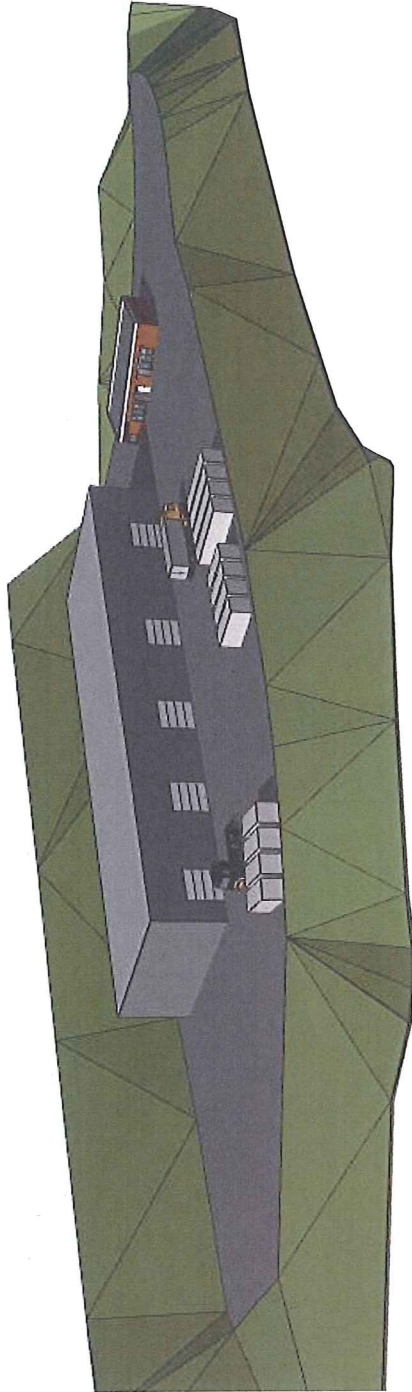
Planområdet og tilliggende næringsseiendommer, sett mot øst



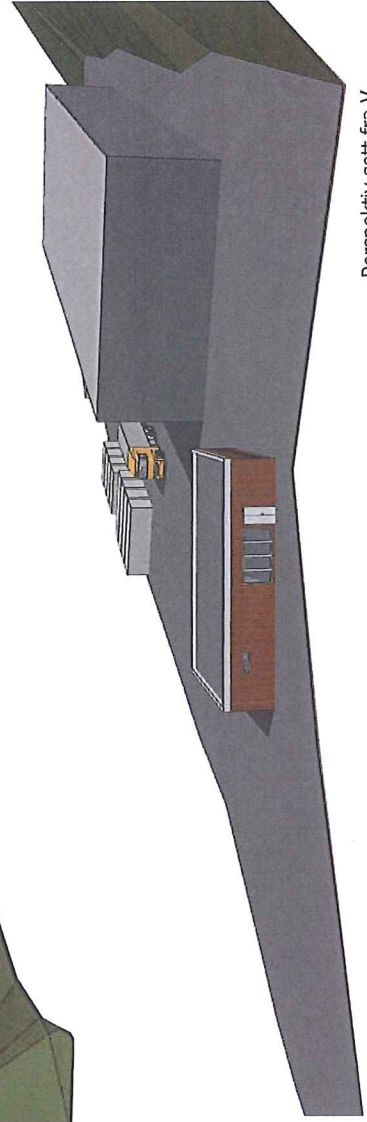




Perspektiv sett fra NV



Perspektiv sett fra NØ



Perspektiv sett fra V



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

*Uddlegg 2.*

## S-2786

**Vedtaksdato:** 11.07.1985

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Saken gjelder:** Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 186 bnr.1 m.fl. og del av gnr.187 bnr.1 m.fl. næringsareal nr 2 og 3 BJØRNDAL. Området reguleres til Industri, kontor, bevaring, friluft sområde, fareområde (høyspenninganlegg), friområde (turvei)

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

11089      53188

Saken består av 2 sider inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NÆRINGSAREAL NR. 2 OG 3 BJØRNDAL I OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til:

- byggeområde for industri/kontor
- friområde (turvei, park)
- fareområde (høyspenningsanlegg)
- spesialområde/bevaring (oldtidsvei)
- spesialområde (friluftsområde)

§ 3. Byggeområde for industri/kontor, felt 2 + 3.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 normaletasjer a` 3 m inklusive underetasje. Maksimal brutto utnyttelsesgrad  $U=0,8$  regnes i forhold til samme etasjehøyde. Lagerlokaler som nødvendig del av industrivirksomheten tillates innpasset. Dessuten kan bygningsrådet tillate innpasset vanlige lagerlokaler.
- b) Innenfor industri/kontorområde kan tillates forretningsvirksomhet. Bygningsrådet kan forby plassering av større varehus og annen sterkt trafikkskapende forretningsvirksomhet i området.
- c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for det nærliggende boligområdet.
- d) Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 4. Fellesbestemmelser.

Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg, skal byplansjefen ha godkjent bebyggelsesplan for vedkommende eiendom.

Planen skal bl.a. vise parkeringsplasser, planering og beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

# 11089

**Vedtaksdato:** 07.03.1989

**Vedtatt av:** Bygningsrådet

**Saken gjelder:** Forslag til bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av gnr. 186 bnr. 1 og gnr. 187 bnr. 3 m.fl., næringstomt N3 – BJØRNDAL, industri/kontor

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**  
S-2786

Saken består av 2 sider inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

## NÆRINGSOMRÅDE N3 PÅ BJØRNDAL.

Forslag til bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av reguleringsplan for del av gnr. 186, bnr.1 og gnr. 187 bnr.3 m.fl., næringstomt N3 BJØRNDAL, industri/kontor.

-----

### ENSTEMMIG VEDTATT

Anmodning fra Arbeiderpartiet som fikk bygningsrådets enstemmige tilslutning følger saken:

"Bygningsrådet vil anmode om at bebyggelsen gis god estetisk utforming og at det benyttes et mest mulig ensartet materialvalg i fasadene. I tillegg forutsettes det at utomhusområdene opparbeides og beplantes".

Vedtaket påklaget til fylkesmannen.  
Klagen har ikke ført frem.

### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NÆRINGSAREAL NR2 OG 3 BJØRNDAL I OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til:

- byggeområde for industri/kontor
- friområde (turvei, park)
- fareområde (høyspenningsanlegg)
- spesialområde/bevaring (oldstidsvei)
- spesialområde/(friluftsområde).

§ 3. Byggeområde for industri/kontor, felt 2 + 3.

- a) Tomt D, E, G1, G2, G3 og G4 på felt 3 og alle tomtene på felt 2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 normaletasjer à 3 m inklusive underetasje. Maksimal brutto utnyttelsesgrad  $U = 0,8$  regnes i forhold til samme etasjehøyde.  
Tomt C (felt 3)  
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 normaletasjer à 3 m inklusive underetasje. Maksimal brutto utnyttelsesgrad  $U = 1,0$  regnes i forhold til samme etasjehøyde.  
Tomt F (felt 3)  
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 5 normaletasjer à 3 m inklusiv underetasje. Maksimal brutto utnyttelsesgrad  $U = 1,0$  regnes i forhold til samme etasjehøyde.  
Tomt C, D, E, F, G1, G2, G3 og G4 på felt 3 og alle tomtene på felt 2. Lagerlokaler som nødvendig del av industrivirksomheten tillates innpasset. Dessuten kan bygningsrådet tillate innpasset vanlige lagerlokaler.
- b) Innenfor industri/kontorområde kan tillates forretningsvirksomhet. Bygningsrådet kan forby plassering av større varehus og annen strekt trafikkskapende forretningsvirksomhet i området.
- c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for det næringsanliggende boligområdet.
- d) Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 4. Fellesbestemmelser.

Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/-anlegg, skal byplansjefen ha godkjent bebyggelsesplan for vedkommende eiendom.

Planen skal bl.a. vise parkeringsplasser, planering og beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden, jfr. § 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.