



# Orkidehøgda, felt 2N, vedtak om midlertidig forbud mot tiltak (Utvalgssak 5/23)

Bakgrunn og status 23.11.2023





# Gjennomgang

- 1. Forutsetningene/utgangspunktet**
  - kommuneplanens arealdel
  - reguleringsplan for Mileområdet
  - områdereguleringsplanen for Nerkollen-Ryggkollen-Mile
- 2. Områdereguleringsplanen**
  - hva skal den løse og sikre?
- 3. Søknaden om tillatelse til tiltak og det foreslåtte midlertidige forbudet mot tiltak**
  - hva må vi sikre for ivareta gjennomføringen av områdereguleringsplanen?



# 1. Bakgrunn/forutsetningene

## Sammenhengen mellom planer som berører byggeprosjektet

### Vedtatte planer:

- Kommuneplanens arealdel (KP-A) (tidl. NEK)
  - Vedtatt 07.10.2015 med reviderte bestemmelser vedtatt 28.06.2019
- Reguleringsplan:
  - MJ 02, Mjøndalen industriområde, gbnr 10/142, vedtatt, 13.05.1998.

I den nyeste planen er det lagt inn nye elementer som krever tilpassing og endring av reguleringsplanen fra 1998

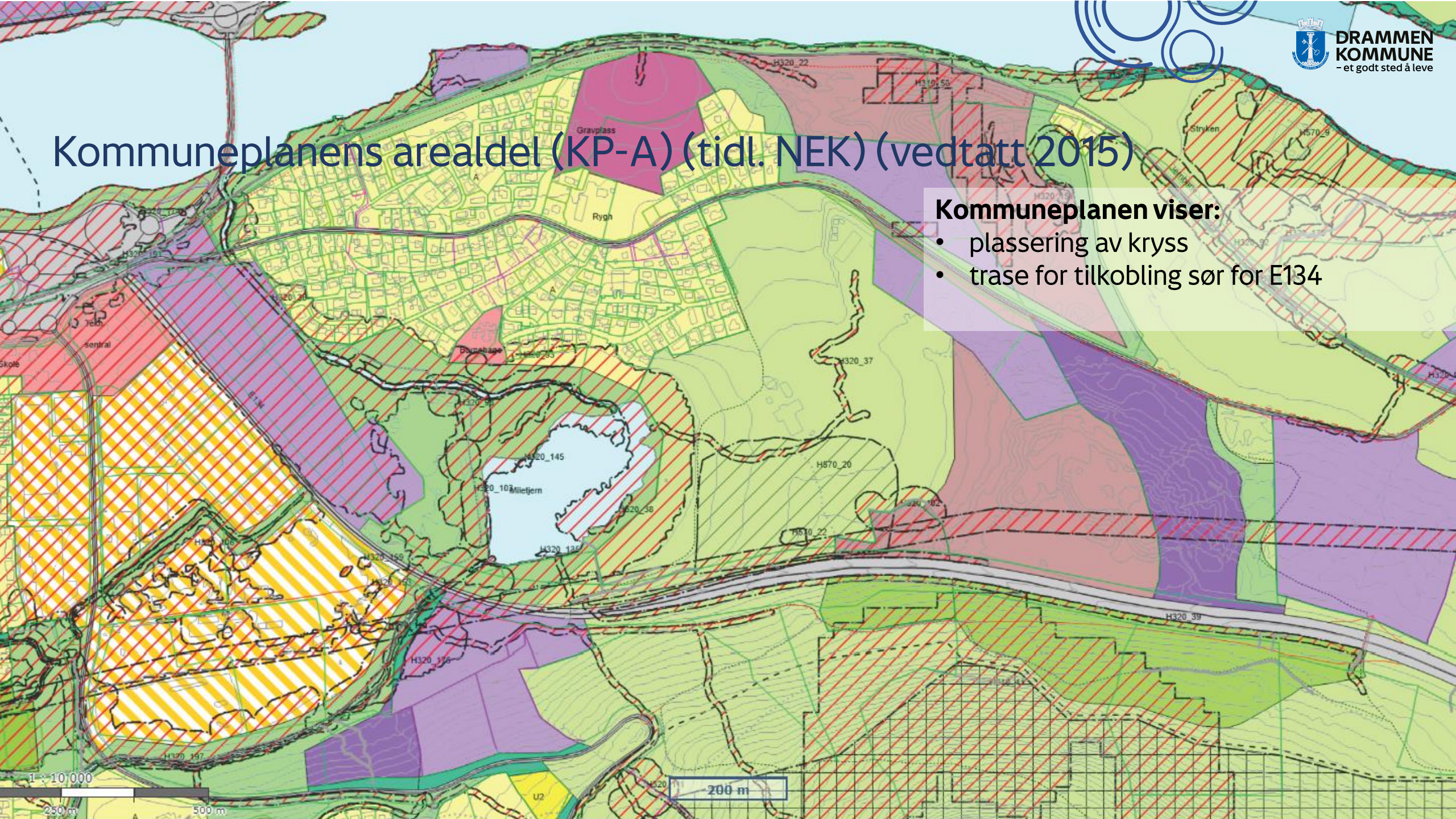
Ny områdereguleringsplan skal samordne de to ovennevnte planene:

- Områderegulering for Nerkollen-Ryggkollen-Mile med varslet oppstart 26.02.22

# Kommuneplanens arealdel (KP-A) (tidl. NEK) (vedtatt 2015)

## Kommuneplanen viser:

- plassering av kryss
- trase for tilkobling sør for E134

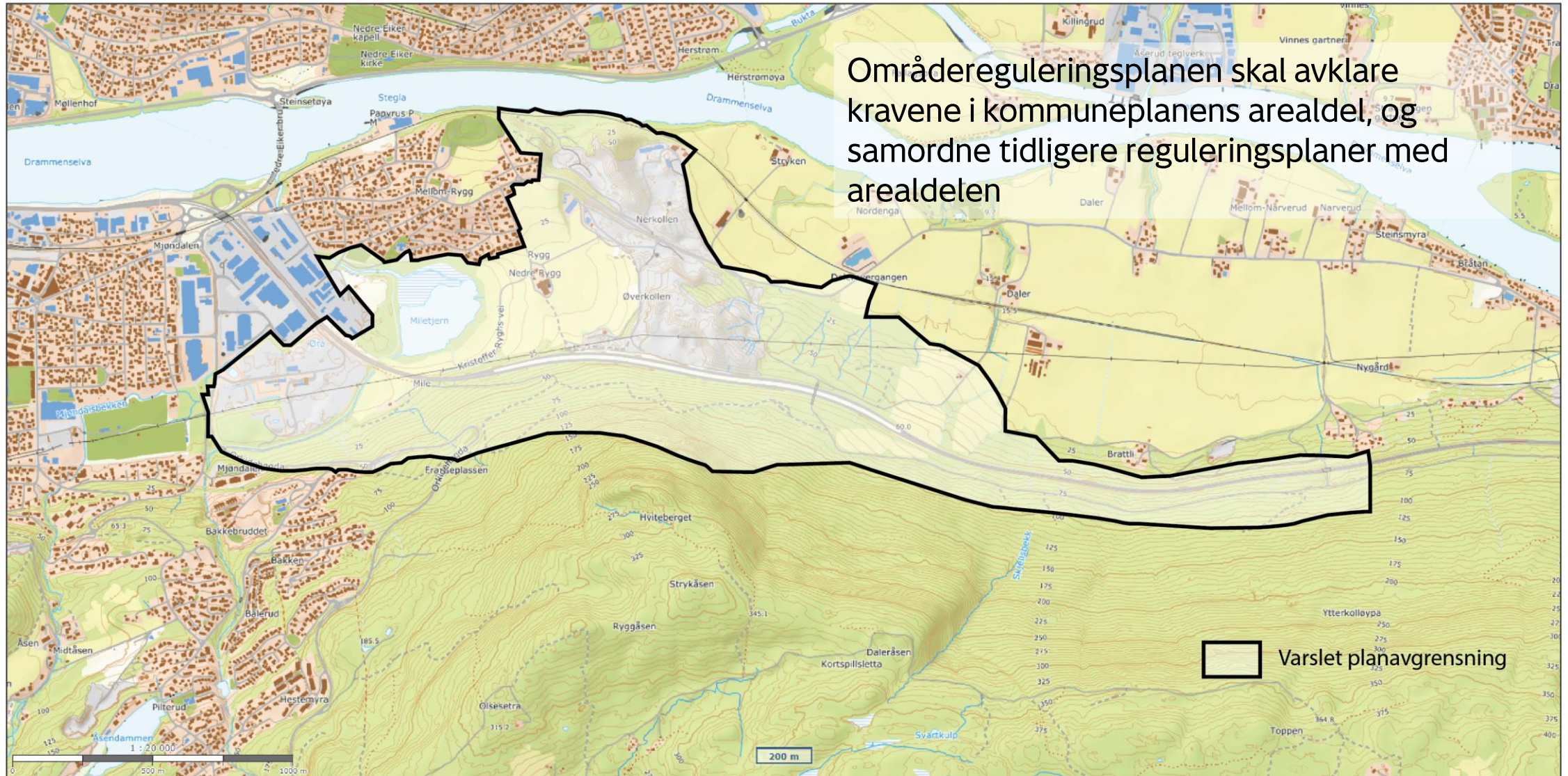




# Gjeldende reguleringsplan for området: MJ 02, Mjøndalen industriområde, GBNr 10/142. Vedtatt, 13.05.1998



# 2. Områdereguleringsplanen



## 2. Områdereguleringsplanen - hva skal den løse/sikre



Detaljere infrastrukturentiltak slik som

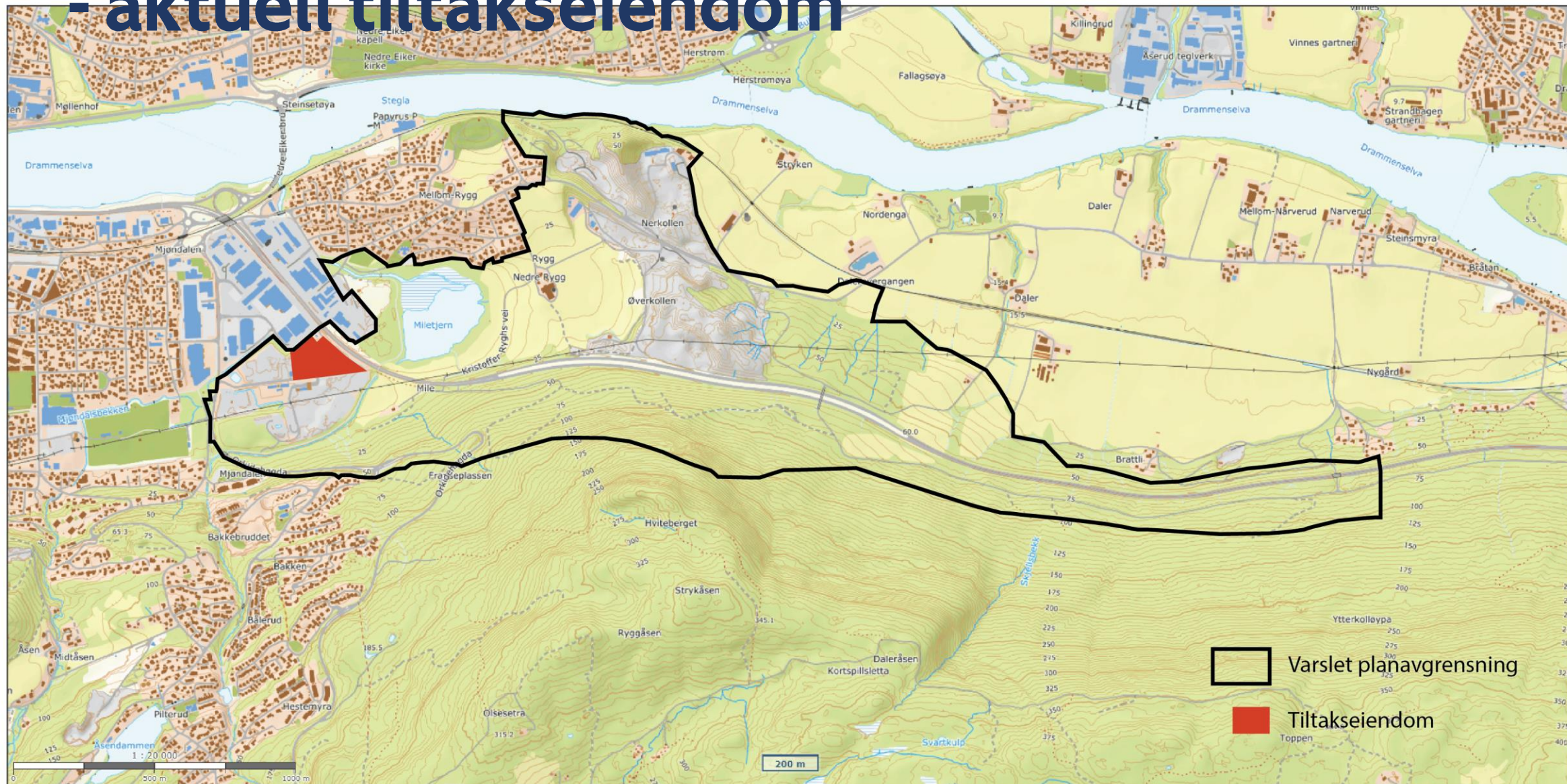
- Kryssløsningen med E134
- Traseene for tilførselsveier

Stille rekkefølgekrav til infrastruktur som skal ligge til grunn for utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtalene skal sikre at alle utbyggingsområdene bidrar med et forholdsmessig bidrag til den nødvendige infrastrukturen

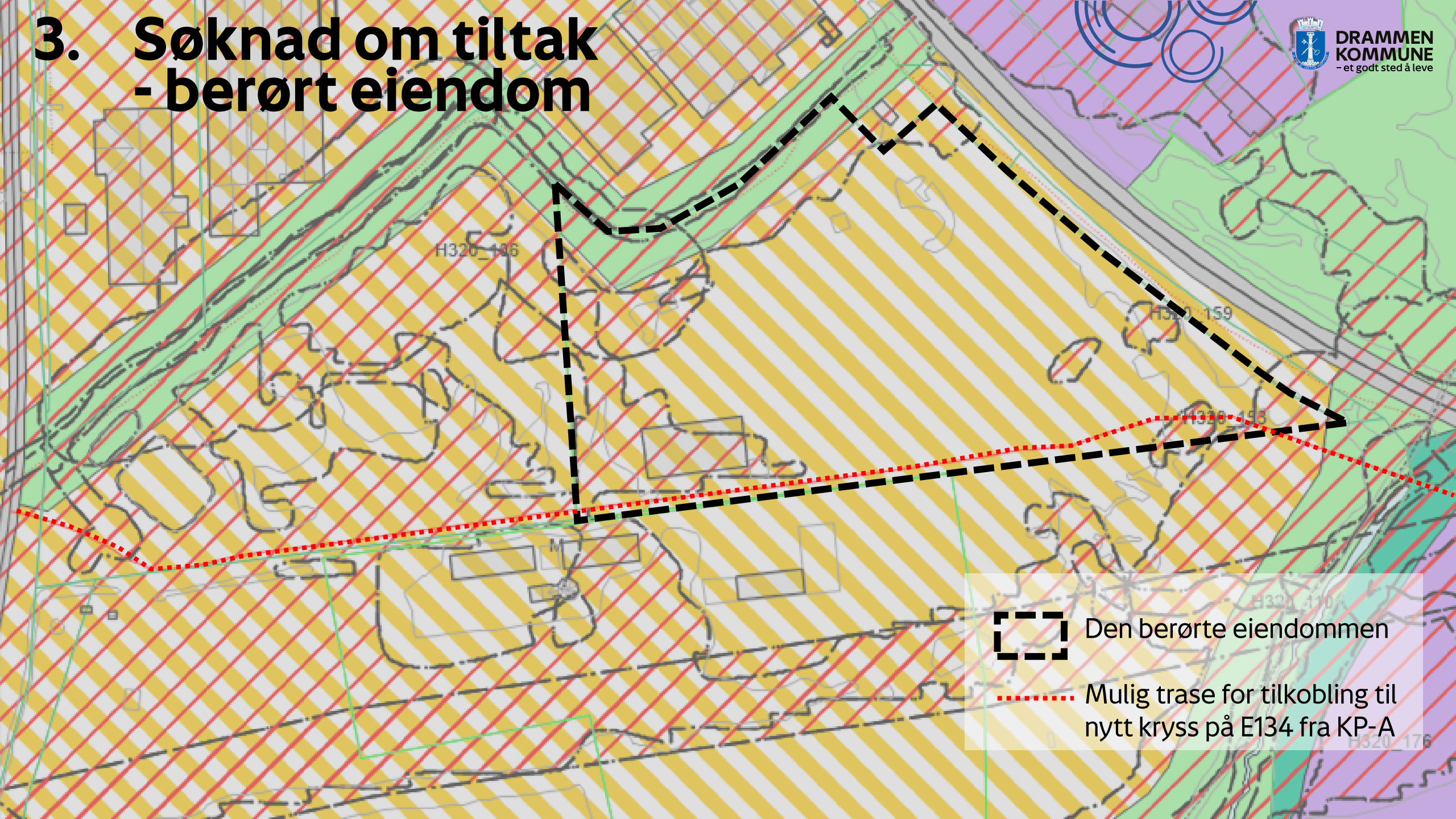
# 3. Søknad om tiltak

## - aktuell tiltakseiendom





# 3. Søknad om tiltak - berørt eiendom



Den berørte eiendommen



Mulig trase for tilkobling til  
nytt kryss på E134 fra KP-A

# 3. Søknad om tiltak



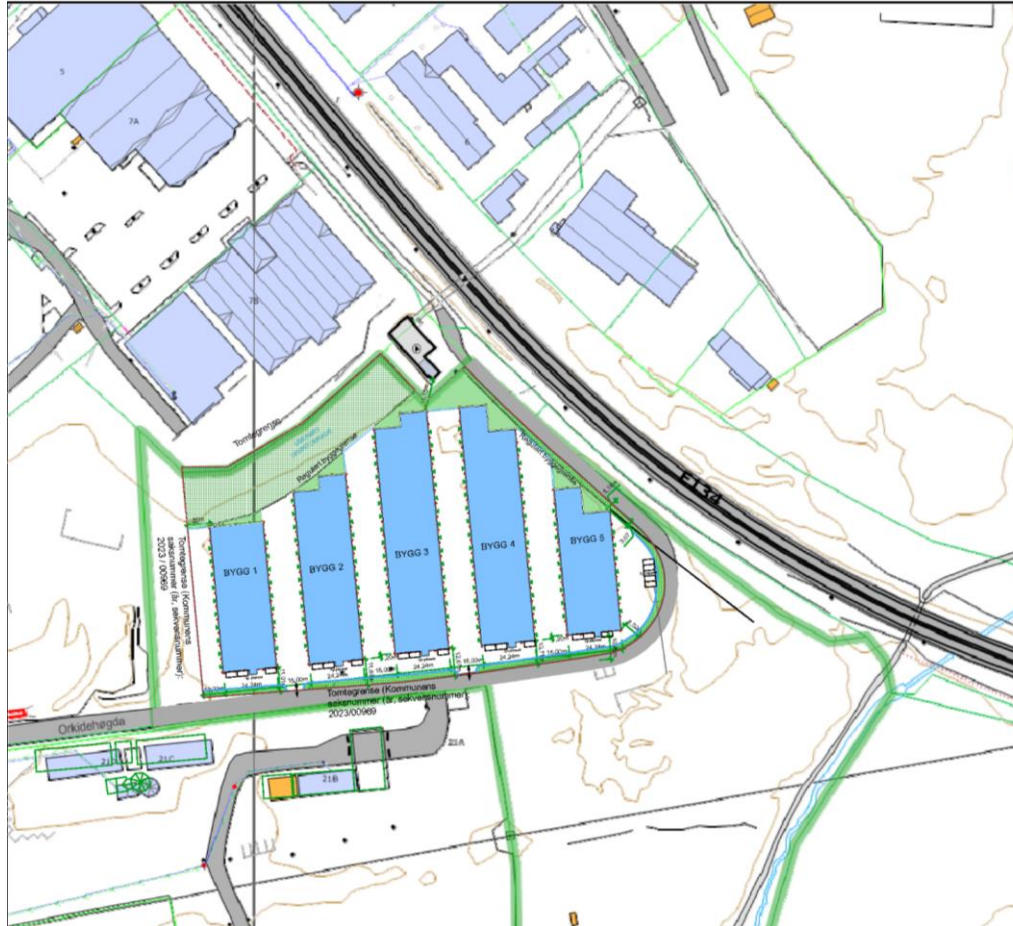
Variant av tilkobling til nytt kryss som følger traseen i KP-A og som berører eiendommen:



Variant «Mile»

Andre varianter som ikke berører aktuell tomt utredes også i områdereguleringsplanen

# 3. Søknad om tiltak - opprinnelig søknad



*Utsnitt situasjonsplan opprinnelig søknad  
som lå til grunn for varsel om midlertidig  
forbud mot tiltak*

# 3. Søknad om tiltak - revidert søknad



*Situasjonsplan revidert søknad*



### 3. Søknad om tiltak

## - behov for bygge og deleforbud

- Byggeprosjektet som foreligger gir risiko for utfordringer som vanskeliggjør områdereguleringen når det gjelder:
  - Fysisk arealarrondering (veg, gs-system, adkomstløsninger)
  - Kommende rekkefølgebestemmelser
  - Gjennomføring av planen (utbyggingsavtale)



### 3. Søknad om tiltak

#### **- hvis utbygger ønsker å bygge nå**

- Kommunedirektør er innstilt på å fortsette en prosess med tanke å finne løsninger som gjør at byggeprosjektet kan starte før områdeplanen er vedtatt.
- Følgende avklaringer må i så fall på plass:
  - At det som bygges er i minst mulig grad fysisk hindrer gjennomføring av kommende områderegulering (risikovurdering)
  - Ta høyde for forventede rekkefølgekrav
  - Sikre avtaler som gjør planen gjennomførbar



**DRAMMEN**  
**KOMMUNE**  
- et godt sted å leve