



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Steen Jacobsen

L.nr.: 1838/2008 Arkivnr.: 20070013/L12 Saksnr.:
2008/101

Utvalgssak

Nedre Eiker stadion: - Konsekvensutredning

<i>Uvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssaksnr.</i>
Planutvalget	12.02.2008	6/08
Kommunestyret	27.02.2008	26/08

GRUNNLAG

- Sentrumsplan for Mjøndalen og Krokstadelva, vedtatt 28.03.07
- Sak 75/07 'Nedre Eiker stadion - eventuell overdragelse til Mjøndalen Idrettsforening'

VEDLEGG

- 1. Idéskisse fra MIF for ny utvikling av stadionområdet.
- 2. Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan MJ22 og Sentrumsplan over planområdet.

SAMMENDRAG

Mjøndalen Idrettsforening (MIF) ønsker å videreutvikle områdene ved Nedre Eiker stadion i Mjøndalen. Dette medfører en utvidelse/flytting av dagens stadion, samt bygging av ny idrettshall, utvikling av næring- og kontorlokaler og muligens et hotell. Etter rådmannens oppfatning og vurdering, vil planlagte tiltak utløse konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 33-1. Rådmannen anbefaler konsekvensutredning basert på et grundig planprogram som belyser de faktorene tiltaket vil berøre og hvilke avbøtende tiltak som må settes i verk.

OPPLYSNINGER

I møte 26.09.2007 vedtok kommunestyret i sak 75/07 angående 'Nedre Eiker stadion – eventuell overdragelse til Mjøndalen Idrettsforening' at:

1. *Nedre Eiker kommune skal overdra Nedre Eiker stadion og tiliggende arealer, i alt 29.200 m², tilnærmet vederlagsfritt til Mjøndalen Idrettsforening (MIF).*
2. *Forutsetningene for eiendomsoverdragelsen er at MIF forplikter seg til å utvikle de aktuelle arealene i samsvar med utkast til gavedisposisjon.*

Utkastet til gavedisposisjonen nevner blant annet at MIF innen en gitt dato skal ferdigstille ny stadion og ny idrettshall.

MIF ønsker nå å regulere og utvikle området i tråd med betingelsene i gavedisposisjonen. Dette medfører en utvidelse/flytting av dagens stadion, samt bygging av ny idrettshall, utvikling av næring- og kontorlokaler og muligens et hotell.

Forventet/ønskelig byggestart er i løpet av 1-2 år. Målet til MIF er å kunne åpne nytt kunstgressanlegg til hjemmekamp i august 2010. Dette vil være med å markere 100-årsfeiringen av MIFs stiftelse 22. august 1910.

Forholdet til Sentrumsplanen

Området ligger innenfor grensen til Sentrumsplanen i område avsatt til "Bybebyggelse".

Innenfor byggeområdet bybebyggelse tillates

- a) boliger med tilhørende anlegg
- b) erverv begrenset til:
 - forretning
 - kontor
 - service
- c) allmennyttige bebyggelse
- d) offentlig bebyggelse

Arealformålene i tiltaket til MIF er i tråd med Sentrumsplanen. Skisserte byggehøyder avviker noe fra bestemmelsene i Sentrumsplanen. Dette spørsmålet vil bli tatt opp til behandling i egen §30-sak.

Hensikt med konsekvensutredning (KU)

Hensikt med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak. Det skal gjennom utredningene tas stilling til om en plan eller et tiltak skal gjennomføres og på eventuelle vilkår en plan eller et tiltak kan gjennomføres.

Plan- og bygningslovens § 33-1 viser til § 16-2, hvor det er angitt krav om konsekvensutredning for planen med vesentlige virkninger. Forskriften til konsekvensutredning ramser opp hvilke tiltak som alltid skal konsekvensutredes (forskriftens § 2), og hvilke tiltak som skal vurderes om de skal konsekvensutredes (forskriftens § 3).

Utbyggingen av Nedre Eiker stadion faller inn under forskriftens § 2 d):

"reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak nevnt i vedlegg I."

Tiltaket faller videre inn under vedlegg I, nr. 1: *industri, andre bygg og anlegg*

"1. Industri-, nærings-, lager- og kontorbygg samt offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller et bruksareal på mer enn 15.000 m²".

Det er avholdt to møter mellom MIF og kommunen (som planmyndighet) for å drøfte fremdrift, saksbehandling og aktuelle problemstillinger. Foreløpige investeringskostnader og antall kvadratmeter vil overskride grensen som utløser KU etter forskrift til konsekvensutredning. Dette er tiltakshaver innforstått med.

Prosessen i en konsekvensutredning (KU)

En konsekvensutredning skal være et viktig grunnlag for de vedtak tiltaket krever, og det kan ikke gis tillatelse eller fattes planvedtak før utredningsplikten for tiltaket er oppfylt.

	Aktivitet	Ansvar	Hjemmel
1	Tiltakshaver skal tidligst mulig legge frem de opplysninger som er nødvendig for at myndigheten kan ta stilling til om tiltaket skal konsekvensutredes.	Tiltakshaver Kommunen	Forskriftens § 5 Plan- og bygningslovens § 16-2
2	Når det foreligger en avklaring om at tiltaket skal konsekvensutredes, vil tiltakshaver utarbeide et planprogram som skal sendes berørte/overordnede myndigheter samtidig med kunngjøring av planoppstart. Frist for uttalelse er minimum 6 uker.	Tiltakshaver	Forskriftens § 6
3	Før planprogrammet endelig fastsettes, skal det sendes Miljøverndepartementet dersom berørte myndigheter har vurdert at planen/tiltaket kommer i konflikt med regionale/nasjonale hensyn. Miljøverndepartementet skal innen 2 uker gi beskjed om det vil bli gitt merknader til programmet.	Kommunen	Forskriftens § 7
4	Deretter oppsummeres høringsuttalelsene, inkludert vurderinger og begrunnelser. Her skal det også tas stilling til om det trengs tilleggsutredninger.	Kommunen	Forskriftens § 6, 10
5	Planprogrammet/utredningsprogrammet fastsettes så av ansvarlig myndighet innen 10 uker etter offentlig høring.	Kommunen	Forskriftens § 6, 4. og 5.ledd.
6	Selve konsekvensutredningen beskriver tiltaket med aktuelle alternativer, konsekvenser for miljø/samfunn og naturressurser, samt avbøtende tiltak. Forskriftens vedlegg II setter rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen.	Tiltakshaver	Forskriftens § 8, vedlegg II
7	Konsekvensutredningen sendes ansvarlig myndighet. Så sende saken ut på offentlig høring sammen med forslag til reguleringsplan . Fristen bør være minimum 8 uker. Dokumenter, saksfremlegg m. m bør gjøres tilgjengelig på internett.	Kommunen	Forskriftens § 9
8	Etter offentlig ettersyn gjøres merknader kjent for tiltakshaver. Ansvarlig myndighet avgjør om kravet til konsekvensutredning er oppfylt, og vurderer om det trengs tilleggsutredninger ut i fra nye forhold som er avdekket. Programmet skal fastsettes innen 10 uker etter offentlig høring.	Kommunen	Forskriftens § 6, 10
9	Kunngjøring av vedtak i regulerings-saken. Det skal utarbeides sluttdokument som skal følge regulerings-saken.	Kommunen	Forskriftens § 8

Tidsperspektivet for en KU-prosess

I en ideell prosess hvor alle problemstillinger er kjent og det ikke dukker opp noen uforutsette momenter, vil hele KU-prosessen kunne gjøres i løpet av 9-10 mnd. Som regel regnes hele prosessen å ta ca. 1- 1,5 år. Det er viktig å huske på at reguleringsplanprosessen også kjøres parallelt med dette. Kostnadene for utredningen bæres av tiltakshaver/forslagstiller (jfr. Plan- og bygningsloven § 33-4). I følge tabellen ovenfor er saken angående Nedre Eiker stadion på stadium nr. 1.

Klagerett

Vedtaket om det skal være KU eller ikke, oppfattes ikke som et enkeltvedtak etter forvaltningslovens §28. Avgjørelsen betraktes som prosessledende avgjørelser til det fattes planvedtak etter særlov (her: plan- og bygningsloven). Manglende eller mangelfull konsekvensutredning vil kunne anføres som saksbehandlingsfeil.

VURDERING

Det er både tiltakshaver og rådmannens oppfatning at utbyggingen som MIF ønsker faller inn under kravet til konsekvensutredning. I slike store utbygginger er det viktig å se hvordan tiltaket kan ha vesentlig virkninger for omliggende miljø, og hvordan dette tas hensyn til. Gjennom en konsekvensutredning blir det tatt stilling om en plan er mulig å gjennomføre og eventuelle hvilke vilkår og avbøtende tiltak som skal knyttes til gjennomføringen.

Rådmannen ønsker i tillegg til denne KU-saken å gjennomføre en §30-behandling med hensikt å få råd for den videre planprosess og for spørsmål om eventuelle avvik fra bestemmelser om byggehøyder. Dette kommer rådmannen tilbake til i egen sak.

KONKLUSJON

Rådmannen konkluderer med at utviklingen av Nedre Eiker stadion faller inn under Plan- og bygningslovens §33-1 (formål med konsekvensutredning) og §33-2 (plikt til å foreta konsekvensutredning), samt forskrift til konsekvensutredning, vedlegg I.

Rådmannen anbefaler planutvalget å vedta følgende innstilling til kommunestyret:

”Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1, samt § 16-2, vedtar Kommunestyret at utviklingen av områdene ved Nedre Eiker stadion skal konsekvensutredes.”

Begrunnelsen for vedtaket er at tiltaket i følge lovverket faller inn under forskriften til konsekvensutredning vedlegg I som utløser plikten til å konsekvensutrede. Det forutsettes at tiltakshaver lager et grundig planprogram for de faktorene tiltaket berører, samt eventuelle avbøtende tiltak.

Rådmannens innstilling:

”Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1, samt § 16-2 , vedtar Kommunestyret at utviklingen av områdene ved Nedre Eiker stadion skal konsekvensutredes.”

Begrunnelsen for vedtaket er at tiltaket, i følge lovverket faller inn under forskriften til konsekvensutredning vedlegg I som utløser plikten til å konsekvensutrede. Det forutsettes at tiltakshaver lager et grundig planprogram for de faktorene tiltaket berører, samt eventuelle avbøtende tiltak.

Behandling i Planutvalget - 12.02.2008:

Det fremkom ingen forslag i møtet.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Innstilling fra Planutvalget - 12.02.2008:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1, samt § 16-2 , vedtar Kommunestyret at utviklingen av områdene ved Nedre Eiker stadion skal konsekvensutredes."

Begrunnelsen for vedtaket er at tiltaket, i følge lovverket faller inn under forskriften til konsekvensutredning vedlegg I som utløser plikten til å konsekvensutrede. Det forutsettes at tiltakshaver lager et grundig planprogram for de faktorene tiltaket berører, samt eventuelle avbøtende tiltak.

Behandling i Kommunestyret - 27.02.2008:

Det ble ikke reist forslag til saken.

Votering:

Planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 27.02.2008:

"Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1, samt § 16-2 , vedtar Kommunestyret at utviklingen av områdene ved Nedre Eiker stadion skal konsekvensutredes."

Begrunnelsen for vedtaket er at tiltaket, i følge lovverket faller inn under forskriften til konsekvensutredning vedlegg I som utløser plikten til å konsekvensutrede. Det forutsettes at tiltakshaver lager et grundig planprogram for de faktorene tiltaket berører, samt eventuelle avbøtende tiltak.