



## *Saksframlegg*

### **Rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel - oppstart av planarbeid og høring av planprogram**

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
114/16	Formannskapet	16.11.2016

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Søgne kommune varsler oppstart av planarbeid for rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, jf. pbl § 11-12.

Planprogrammet for kommuneplan for Søgne 2016 – 2030, datert 07.11.16 legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl § 11-13.

#### **Bakgrunn for saken:**

Igangsettingen av arbeidet med rullering av kommuneplanen er en oppfølging av Søgne kommune sin planstrategi, vedtatt 28.04.16, hvor det står at kommuneplanens samfunnsdel og arealdel skal revideres, med oppstart høsten 2016.

Samfunnsdelen av kommuneplanen ble vedtatt i 2011. Det legges opp til en revisjon og oppdatering av samfunnsdelen, i tråd med dagens utfordringsbilde. Arealdelen av kommuneplanen ble vedtatt i 2012. Med bakgrunn i at det ved forrige rullering av arealdelen ble gjort en grundig vurdering av arealbruken, vurderes det ikke som nødvendig med en full gjennomgang av planen, men det er behov for justeringer.

#### **Saksutredning:**

I tråd med plan- og bygningsloven § 11-13 skal det utarbeides et planprogram som grunnlag for arbeidet med kommuneplanen. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart.

Det er i utarbeidingen av forslag til planprogram tatt opp med formannskapet og diskutert administrativt hvordan samfunnsdelen skal bygges opp. Det er enighet om at kommuneplanen skal være et strategisk dokument og at detaljene skal følges opp i relevante sektor- og temaplaner. Endelig strukturering av samfunnsdelen er per nå ikke avklart, og det vil være en

del av planarbeidet å finne en god struktur på dokumentet. Det vurderes å ta utgangspunkt i strukturen i Agder 2020, om en finner en hensiktsmessig måte å tilpasse satsingsområdene til kommunenivå.

I tråd med planstrategien og prioriteringer i gjeldende økonomiplan skal det fortsatt satses på forebygging og tidlig innsats. Med bakgrunn i forventet økning i de eldste aldersgruppene, vil det i planarbeidet fokuseres spesielt på omsorgssektoren, i tillegg til videre satsing på Søgne som en god kommune å vokse opp i.

Det skal jobbes med å formulere satsingsområdene, målene og strategiene slik at det er tydelig hvordan disse skal følges opp i enhetene, og eventuelt konkretiseres i sektor-/ temaplaner, økonomiplan, budsjett og arealdelen, der det er aktuelt.

Det framgår av planstrategien at følgende tema skal vurderes spesielt i arbeidet med arealdelen; bestemmelser, innlemmelse av kommunedelplaner og reguleringsplaner og vurdere nye næringsområder. I tillegg framgår det i vedtak i formannskapet den 15.06.16, at framtidig disponering av Høllen og Åros skal vurderes i arbeidet med kommuneplanen. Videre er det spilt inn fra administrasjonen at det er behov for å vurdere arealer til kommunale tjenester som f.eks. barnehage og omsorgsboliger.

For mer detaljer vises det til vedlagte forslag til planprogram.

#### **Konklusjon:**

Det anbefales at det meldes oppstart av planarbeidet for rullering av kommuneplanen og at planprogrammet sendes på høring samtidig, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-12 og 11-13.

#### **Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ikke ytterligere kommentarer til saken.

Vedlegg

1 Planprogram - kommuneplanens samfunnsdel og arealdel



Søgne kommune

---

PLANPROGRAM  
KOMMUNEPLAN FOR SØGNE 2017 – 2030  
Samfunnsdel og arealdel

Dato: 07.11.16.

**Handling og utvikling gjennom nærhet og trivsel**

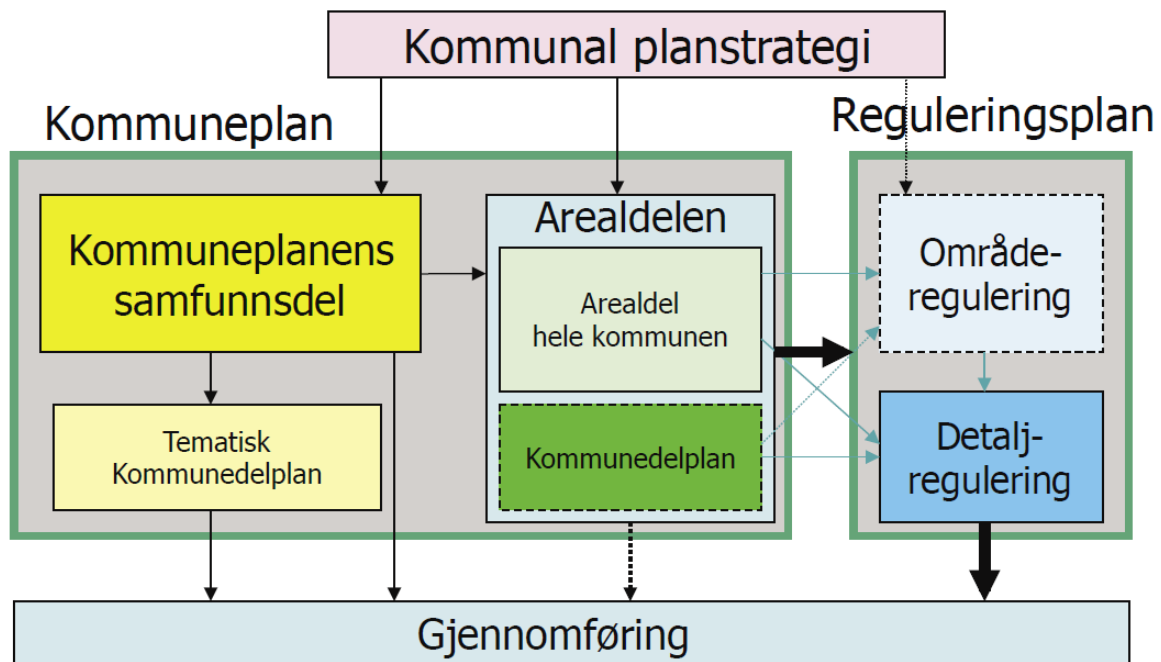
## Innhold

1	Innledning.....	2
1.1	Bakgrunn og forankring.....	2
1.2	Krav om planprogram.....	2
1.3	Mål for planarbeidet.....	3
2	Forutsetninger for planarbeidet.....	3
2.1	Nasjonale føringer.....	3
2.2	Regionale føringer.....	3
2.3	Status i Søgne.....	4
2.3.1	Befolkningsutvikling.....	4
2.3.2	Økonomi.....	4
2.3.3	Næringsliv og arbeidsmarked.....	5
3	Sentrale tema og utredningsbehov.....	5
3.1	Gjeldende kommuneplan.....	5
3.2	Kunnskapsgrunnlag.....	5
3.3	Samfunnsdelen.....	6
3.4	Arealdelen.....	6
3.4.1	Konsekvensutredning av utbyggingsforslag.....	7
4	Planprosessen.....	7
4.1	Organisering.....	7
4.1.1	Politisk organisering.....	7
4.1.2	Administrativ organisering.....	8
4.2	Framdriftsplan.....	8
5	Medvirkning.....	8
5.1	Innspill fra befolkningen.....	9

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn og forankring

Kommuneplanen er Søgne kommune sitt overordnede styringsdokument og består av en samfunnsdel og en arealdel. Planen skal legge føringer for videre utvikling av kommunen. Minst en gang i hver kommunestyreperiode skal kommunestyret gjennom arbeidet med planstrategien vurdere om det er behov for revisjon for hele eller deler av kommuneplanen. Oppbygningen av det kommunale plansystemet framgår av illustrasjonen under.



Figur 1 Illustrasjon av kommunens plansystem etter plan- og bygningsloven (Kilde: Veileder om Kommuneplanens arealdel).

Kommunestyret vedtok i planstrategien den 28.04.16, at både samfunnsdelen og arealdelen skal revideres, med oppstart av planarbeidet i 2016. Samfunnsdelen av kommuneplanen ble vedtatt i 2011. Det legges opp til en revisjon og oppdatering av samfunnsdelen, i tråd med dagens utfordringsbilde.

Arealdelen av kommuneplanen ble vedtatt i 2012. Det ble ved rulleringen gjennomført en grundig vurdering av arealbehov, det vurderes derfor ikke som nødvendig med en full gjennomgang av planen, men en ser at det er behov for justeringer. Det framgår av planstrategien at følgende tema skal vurderes spesielt i planarbeidet; bestemmelser, innlemmelse av kommunedelplaner og reguleringsplaner og vurdere nye næringsområder tilknyttet E 39. I tillegg framgår det i vedtak i formannskapet den 15.06.16, at framtidig disponering av Høllen og Åros skal vurderes i arbeidet med kommuneplanen.

## 1.2 Krav om planprogram

I tråd med plan- og bygningsloven § 11-13 skal det utarbeides et planprogram som grunnlag for arbeidet med kommuneplanen. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram

skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsling av planoppstart.

### 1.3 Mål for planarbeidet

#### Resultatmål

- Kommuneplanen gir tydelige føringer for videre utvikling av Søgne kommune som samfunn og organisasjon.
- Det er god sammenheng mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

#### Prosessmål

- Planarbeidet er godt forankret i kommunen, både politisk og administrativt. Politikere er involvert også i tidlig planfase.
- Det har vært aktiv medvirkning fra innbyggerne, næringsliv og organisasjoner; både i drøftings- og høringsfasen.

## 2 Forutsetninger for planarbeidet

### 2.1 Nasjonale føringer

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging utarbeides hvert fjerde år. Regjeringens *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* (2015) beskriver forventninger knyttet til:

- gode og effektive planprosesser
- bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- attraktive og klimavennlige by- og tettstedesregioner

Sammen med statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer danner dette grunnlag for nasjonale føringer for kommunens planlegging. Nærmere informasjon om styringsdokumentene er gitt på [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no).

### 2.2 Regionale føringer

Det er utarbeidet en rekke regionale planer og strategier, som er førende for kommunens planlegging og satsing innenfor de ulike sektorene. Oversikt over gjeldende planer og strategier finnes på [www.vaf.no/planer](http://www.vaf.no/planer).

Regionplan Agder 2020 er det viktigste overordnede plandokumentet for regional utvikling og det er forventet at satsingsområdene i planen følges opp i kommunene. Følgende fem satsingsområder satt opp for Agder fram mot 2020:

- Klima: Høye mål – lave utslipp
- Det gode liv: Ager for alle
- Utdanning: Verdiskapning bygd på kunnskap
- Kommunikasjon: De viktige veivalgene
- Kultur: Opplevelser for livet

Konkrete retningslinjer for kommunens arealdisponeringer ligger i *Regional plan for Kristiansandsregionen 2011 – 2050*. I planen ligger det føringer om at Søgne bør ta høyde for å vokse med ca. 5000 innbyggere fram mot 2050 og at Tangvall bygges ut

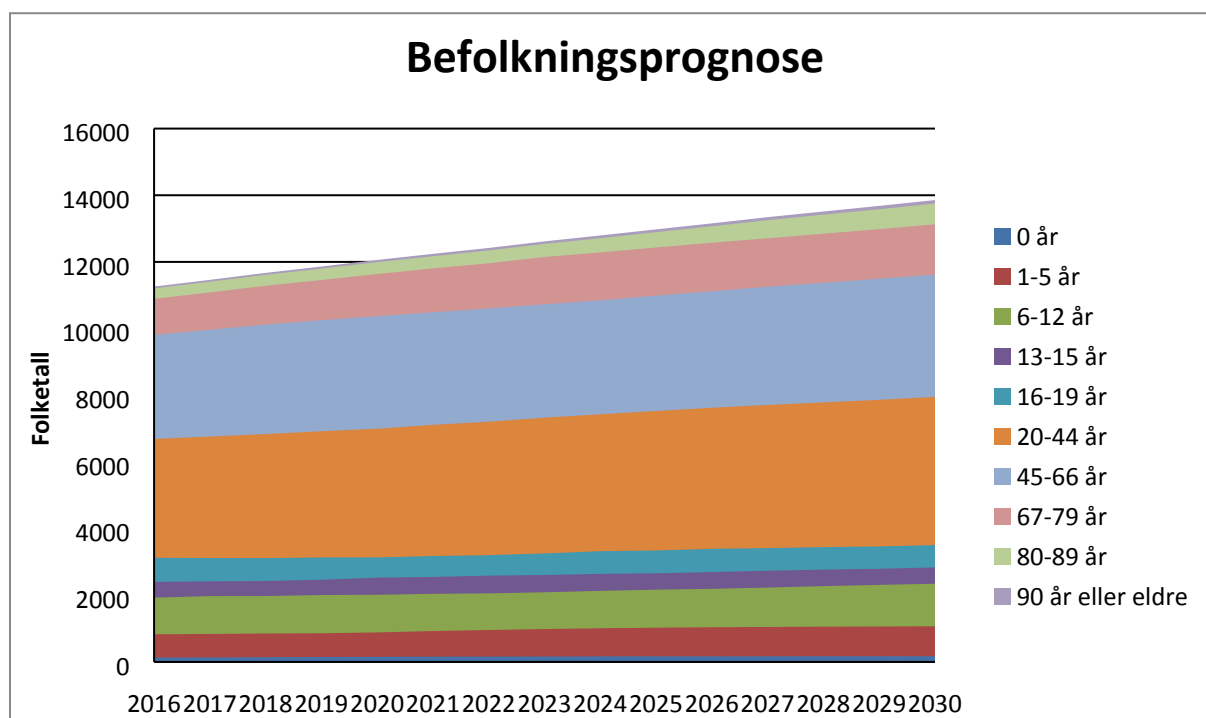
ytterligere med boliger, handel og næring i øst-vestlig retning. Videre anbefales det videre boligbygging langs aksene Tangvall-Høllen-Årosskogen-Langenes og Tangvall-Lunde-Kjellandsheia. For å redusere pendlerbehovet anbefales det at det legges til rette for næringsarealer med utvidelse av Lohnelier, kontorarbeidsplasser på Tangvall og på sikt nye næringsarealer på Toftelandslier.

## 2.3 Status i Søgne

### 2.3.1 Befolkningsutvikling

Søgne kommune har hatt en befolkningsvekst omtrent på landsgjennomsnittet, med ca. 1 % i snitt over de siste fem årene. De siste 10 årene har variasjonene vært relativt store fra år til år. I årene 2008 og 2009 hadde kommunen en befolkningsvekst på over 3 %, mens fra 2009 til 2010 var veksten på under 1 %.

Ved en middels fruktbarhet, levealder, innenlandsk flytting og innvandring (MMMM), viser befolkningsprognosene til SSB at Søgne's befolkning vil stige fra ca. 11200 i 2016 til ca. 13850 innbyggere i 2030, dette tilsvarer en årlig vekst på ca. 2 %. Dette er en noe sterkere vekst i befolkningen enn vi har sett de foregående år.



Figur 2 Befolkningsprognose for Søgne fram mot 2030 ved middels nasjonal vekst (kilde: SSB).

Ser en på endringene i de ulike aldersgruppene, vil endringene i de yngste aldersgruppene være små, mens det meste av veksten kommer i de eldre aldersgruppene.

### 2.3.2 Økonomi

Søgne kommune har en stabil økonomi og har hatt gode økonomiske resultater de siste årene. Gjeldsnivået er lavere enn for gjennomsnittskommunen og det er bygd opp noen fondsreserver. Det er planlagt større investeringer i årene framover, som vil føre til økt gjeldsgrad og økte rente- og avdragskostnader. Ut i fra befolkningsframskrivingene, som viser en relativt sterk vekst i de eldste aldersgruppene, forventes det en utgiftsvekst innenfor pleie og omsorgssektoren.

Det forventes endringer i kommunenes inntektssystem i forbindelse med kommunereformen, hvor Søgne trolig vil få lavere overføringer per innbygger, dersom Søgne forblir en selvstendig kommune. Proposisjon om ny kommunestruktur vil bli lagt fram for Stortinget til våren 2017.

### 2.3.3 Næringsliv og arbeidsmarked

Blant annet på grunn av nedgangstider i oljesektoren er arbeidsmarkedet noe mer ustabil enn det har vært de siste årene. Fra å ligge på en arbeidsledighet på under 3 %, ligger arbeidsledigheten i Søgne nå på mellom 3,5 % til over 4 % (SSB). Tallene varierer relativt mye fra måned til måned. Arbeidsledigheten er høyest for aldersgruppen under 30 år.

Søgne kommune har høy utpendling, hvor ca. 60 % av de sysselsatte som bor i Søgne kommune, jobber i andre kommuner. Den største utpendlingen er til Kristiansand. Innpendlingen til kommunen er relativt lav.

## 3 Sentrale tema og utredningsbehov

### 3.1 Gjeldende kommuneplan

Den gjeldende samfunnsdelen til kommuneplanen er delt inn i følgende fokusområder:

- Oppvekst
- Omsorg
- Folkehelse
- Næringsutvikling
- Beredskap
- Kultur
- Miljø- og klimaplan
- Kommunal økonomi
- Organisasjon

Arealforvaltningen har et eget avsnitt i kommuneplanen med tilhørende arealdel.

Til hvert av fokusområdene er det utarbeidet mål og delmål / strategier. Det skal i arbeidet med kommuneplanen vurderes hvordan satsingsområder, mål og strategier er fulgt opp. Videre skal det gjøres en faktabasert vurdering av om det er behov for justering av satsingsområdene, målene og strategiene ut i fra hva som er dagens utfordringsbilde.

### 3.2 Kunnskapsgrunnlag

I tråd med forskrift om kommunal beredskapsplikt § 2 skal kommunen gjennomføre en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Denne skal oppdateres i takt med revisjon av kommuneplaner jf. § 6. Oppdatering av Søgnes helhetlige ROS gjøres som en del av det innledende arbeidet med revisjonen av kommuneplanen.

I tråd med folkehelseloven § 6 skal kommunens folkehelseoversikt legges til grunn for kommunens planarbeid og følges opp med mål og strategier for



folkehelsearbeidet. Søgnes oversiktsdokument er i dag en del av kommunens folkehelseplan. I tråd med råd fra Fylkesmannen vil oversiktsdokumentet oppdateres som et selvstendig dokument i forbindelse med det innledende arbeidet med kommuneplanen. Arbeidet med ROS-analysen og folkehelseoversikten skal sees i sammenheng.

### 3.3 Samfunnsdelen

Kommunens visjon er *Handling og utvikling gjennom nærhet og trivsel*. Visjonen beskriver hvordan kommunen ønsker å jobbe sammen videre, både internt og ut mot innbyggerne i kommunen. Det er i arbeidet med samfunnsdelen behov for å se på hvordan visjonen kan innlemmes i føringene som legges for videre utvikling av Søgne som samfunn og organisasjon.

Det er ulike måter å gruppere satsingsområdene eller temaene i kommuneplanen på. Det er i utarbeidingen av forslag til planprogram tatt opp med formannskapet og diskutert administrativt hvordan samfunnsdelen skal bygges opp. Det er enighet om at kommuneplanen skal være et strategisk dokument og at detaljene skal følges opp i relevante sektor- og temaplaner. Endelig strukturering av samfunnsdelen er per nå ikke avklart, og det vil være en del av planarbeidet å finne en god struktur på dokumentet. Det vurderes å ta utgangspunkt i strukturen i Agder 2020, om vi finner en hensiktsmessig måte å tilpasse satsingsområdene til kommunenivå.

Det er foreløpig avklart gjennom arbeidet med planstrategien at det fortsatt skal satses på forebygging og tidlig innsats, i tråd med prioriteringer i gjeldende økonomiplan. Med bakgrunn i forventet økning i de eldste aldersgruppene, vil det i planarbeidet fokuseres spesielt på omsorgssektoren, i tillegg til videre satsing på Søgne som en god kommune å vokse opp i.

Det skal jobbes med å formulere satsingsområdene, målene og strategiene slik at det er tydelig hvordan disse skal følges opp i enhetene, og eventuelt konkretiseres i sektor-/ temaplaner, økonomiplan, budsjett og arealdelen, der det er aktuelt.

### 3.4 Arealdelen

Det er et overordnet mål for arbeidet med arealdelen, at kommuneplanen skal være enkel å forstå. Relevante data i form av statistikk og framskrivninger, skal legges til grunn for vurderingene av behovet for framtidig arealdisponeringer i kommuneplanen. Videre skal det gjøres en vurdering av dagens plangrunnlag og hvordan dette fungerer. Eksempelvis er det i Søgne kommune mange byggesaker som krever dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan eller kommuneplan. Hva er årsaken til det? Kan det gjøres endringer i arealdelen til kommuneplanen som gjør at antall dispensasjonssaker kan reduseres?

I arbeidet med arealdelen skal føringene som ligger i vedtatt planstrategi og øvrige politiske vedtak som legger føringer for arbeidet med arealdelen følges opp. Søgne kommune skal ved våre arealdisponeringer bidra til en balansert vekst rundt Kristiansand. Arealbehov som er relevante å vurdere:

- Offentlige behov, eks. barnehage og omsorgsboliger.

- Næringsområder
- Boligbygging i knutepunkt og langs kollektivakser jf. regionalplan for Kristiansandsregionen
- Overordna infrastruktur for veg

### 3.4.1 Konsekvensutredning av utbyggingsforslag

For arealdelen av kommuneplanen er det krav om konsekvensutredning. Utredningskravet gjelder de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging, og som omfatter endringer i forhold til gjeldende plan.

Konsekvensutredningen skal utføres etter bestemmelser i plan- og bygningsloven og Forskrift om konsekvensutredninger, samt veiledere fra Miljødepartementet. KU-forskriften forutsetter at planprogrammet, så langt som mulig, avklarer hvilke forhold som vil bli utredet og belyst i planforslaget med konsekvensutredning. Utredningen må tilpasses plannivået og formålene som legges inn i planen. Dersom det er behov for ytterligere utredninger ved senere detaljregulering må det framgå av konsekvensutredningen, og innarbeides i planen. Det skal i planbeskrivelsen gis en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn.

Konsekvensutredningen vil baseres på eksisterende kunnskap, med oppdatering av dataene der en ser at det er nødvendig. Konsekvensene skal vurderes i forhold til:

- Forholdet til kommunens mål og strategier
- Økonomiske konsekvenser for kommunen (infrastruktur og tjenester)
- Klima (energi og transport)
- Naturmangfold
- Kulturminner og kulturmiljø
- Forurensning og støy
- Landbruk og jordvern
- Landskap
- Folkehelse
- Barn og unge
- Grønnstruktur og friluftsliv
- Beredskap og ulykkesrisiko

Det er krav om at konsekvensutredningen skal omfatte både en vurdering av hvert enkelt område og en samlet vurdering av konsekvensene av de forslåtte arealbruksendringene.

## 4 Planprosessen

### 4.1 Organisering

#### 4.1.1 Politisk organisering

Kommuneplanen vedtas av kommunestyret. Formannskapet er politisk styringsgruppe for planarbeidet. Formannskapet orienteres om sentrale problemstillinger underveis, behandler planprogrammet før høring, fastsetter

planprogrammet, førstegangsbehandler planen før høring og innstiller til kommunestyret.

For å sikre en bred politisk forankring skal det gjennomføres arbeidsmøter med tjenesteutvalget om kommuneplanens samfunnsdel, og med plan- og miljøutvalget om kommuneplanens arealdel under utarbeidingen av planene.

#### 4.1.2 Administrativ organisering

Rådmannens ledergruppe er administrativ styringsgruppe. Styringsgruppa har ansvaret for sentrale overordnede beslutninger i planprosessen.

Kommuneplanen gjelder for kommunen som helhet og skal legge til rette for at kommunen tverrfaglig jobber mot et felles mål. For å sikre bred forankring skal det legges til rette for gode interne prosesser i sektorene, der sektorene selv er ansvarlige for innspill til de delene av planen som berører deres områder.

## 4.2 Framdriftsplan

Det utarbeides et felles planprogram og meldes oppstart av planarbeidet for samfunnsdelen og arealdelen av kommuneplanen samlet. Arealdelen skal bygge på samfunnsdelen, det legges derfor opp til å ferdigstille og vedta samfunnsdelen før arealdelen.

AKTIVITET	TIDSPUNKT
<b>PLANPROGRAM</b>	
Utarbeidelse av forslag til planprogram	September – oktober 2016
Arbeidsmøte med formannskapet	19.10.16. Formannskapet
Vedtak om oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram	16.11.16. Formannskapet
Høring av planprogram	Desember 2016 - januar 2017
Vedtak av planprogram	Første kvartal 2017. Formannskapet
<b>KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL</b>	
Utarbeidelse av planforslag	Januar - september 2017
Vedtak om utleggelse av samfunnsdelen til offentlig ettersyn	September 2017
Offentlig ettersyn og høring av samfunnsdelen	Oktober - november 2017
Behandling og vedtak av samfunnsdelen etter høring	Desember 2017
<b>KOMMUNEPLANENS AREALDEL</b>	
Utredninger og utarbeidelse av planforslag	Januar 2017 – mai 2018
Vedtak om utleggelse av arealdelen til offentlig ettersyn	Juni 2018
Offentlig ettersyn og høring av arealdelen	Juni – august 2018
Bearbeiding av planforslaget	September – november 2018
Behandling av og vedtak av arealdelen etter høring	Desember 2018.

## 5 Medvirkning

Plan og bygningsloven stiller krav til medvirkning i arbeidet med kommuneplanen. I tråd med lovkrav skal planprogrammet og planforslagene legges ut på høring. Høringsfristen settes til minimum seks uker i tråd med plan- og bygningsloven §§ 11-13 og 11-14. Det er viktig med en bred medvirkning både for at alle skal høres, men også for at kommunen skal kunne få best mulige planer for utviklingen av Søgne. Kommunen sin hjemmeside skal være en sentral informasjonskanal. For å nå ut til de

som ikke bruker digitale media, vil også lokalpresse bli brukt til kunngjøringer og informasjon om viktige tema i planarbeidet. Sentrale plandokumenter vil bli lagt ut digitalt på kommunens hjemmeside og vil være tilgjengelig i papirformat i servicetorget på rådhuset.

Grupper som krever spesiell tilrettelegging eller ikke er i stand til å delta direkte i planarbeidet, skal i følge loven sikres aktiv medvirkning. Kommunen vil tilrettelegge for medvirkning ved gjennom dialog med de kommunale rådene; barne- og ungdomsrådet, eldrerådet og rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Søgne kommune har jevnlig innbyggerundersøkelser. Den siste er fra 2016. Denne vil bli brukt som en del av grunnlagsmaterialet ved kommuneplanrevideringen.

Også den interne medvirkningen er svært viktig for å forankre planene i administrasjonen og på den måten legge til rette for eierskap til planene. For å sikre en helhetlig kommuneplan, skal arbeidet med kommuneplanen være tema på ledersamlingene i kommunen.

Når det gjelder medvirkning og samarbeid med fylkeskommunen, Fylkesmannen og andre relevante statlige og regionale aktører vil kommunen bruke regionalt planforum som møtearena. Kommunen vil søke avklaringer på et tidlig tidspunkt i planprosessen, og ha drøftinger med aktuelle aktører underveis.

## 5.1 Innspill fra befolkningen

Det ønskes innspill fra befolkningen til strategier og mål for arbeidet med både samfunnsdelen og arealdelen. I tillegg ønskes det innspill og forslag til endret arealbruk i kommuneplanens arealdel. Innspill og kommentarer kan sendes på e-post til [postmottak@sogne.kommune](mailto:postmottak@sogne.kommune) eller per post til Søgne kommune, postboks 1051, 4682 Søgne.

### Krav til arealinnspill

Det er laget en mal for innspill til forslag til nye utbyggingsområder og andre forslag til endret arealbruk, hvor det er satt krav om dokumentasjon knyttet til følgende tema ved innlevering av innspill til endret arealbruk:

- Beliggenhet: Kartutsnitt med avgrensning og foreslått atkomst og informasjon om berørte eiendommer/adresse, samt beskrivelse av ønsket endring med begrunnelse.
- Eksisterende arealformål: Formål i gjeldende kommuneplan og/eller reguleringsplan.
- Eksisterende dokumentasjon for området når det gjelder (bruks- og verneverdier): Kulturminner, jord- og skogbruk, biologisk mangfold, friluftsliv, støy og forurensning, risikofaktorer som flom- og skredfare.
- Liste over mulige konsekvenser av forslaget når det gjelder; miljøverdier, påvirkning av eksisterende bruk av området, transport, annen infrastruktur som skole, barnehage, vann- og avløp m.m.