

Oppdragsgiver
Spydebergveien 143 AS

Plankonsulent
SH Prosjekt AS

Dokument (type)
Planprogram

Dato
4. juni 2024

PLANPROGRAM

Detaljreguleringsplan etter PBL. § 12-3

**Reguleringsplan av Spydeberg Næringspark
Gbnr. 408/6 & 834/6 Indre Østfold kommune**

Plan-ID: 3118-20240003

Planprogrammet er datert: 04.06.2024
Sist revidert: 26.06.2024

Plannavn	Spydeberg Næringspark
Saksnummer arkiv	24/1544
Plan-ID	3118-20240003
Hensikt med planen	Hensikten med planen er å detaljregulere Spydebergveien 143 til næringsområde og lett industri.
Planavgrensning	Planområdet omfatter eiendommene gbnr 408/6 og gbnr 834/6, samt mindre deler av gbnr 532/20 og 918/32 (Spydebergveien) og gnr 834 bnr 4, 6 og 11 (tilgrensende gårdsbruk).
Sammendrag	
Framdriftsplan	Fastsettelse av planprogram: Høst 2024 Utarbeidelse av planforslag: Høst 2024 Innsending av planforslag til kommunen: Høst 2024 Høring av planforslag: Vår 2025 Høringsperiode: Sommer 2025 Egengodkjenning av plan: Høst 2025
Tiltakshaver	Spydebergveien 143 AS Kontaktperson: Atle Andresen +47 916 99 086 / atle@xpanorama.no
Plankonsulent	SH Prosjekt AS, Morstongveien 60, 1859 Slitu Kontaktperson: Arealplanlegger Martin Ferdinand Andresen +47 45 69 09 86 / martin@shprosjekt.no
Planmyndighet	Indre Østfold kommune, Postboks 34, 1861 Trøgstad Kontaktperson: Eva Karina Johansen Riiser (IØK planenheten) eva.riiser@io.kommune.no

Innledning

1. Bakgrunn

Planområdet omfatter eiendommen Spydebergveien 143, g/bnr.: 408/6 & 834/6, i sin helhet. Plangrensen sammenfaller med eiendomsgrensene. Planområdet dekker et areal på 100 daa og ligger ca. 700 meter sør-øst for Knapstad stasjon langs Østfoldbanens østre linje.



Figur 1 Oversiktsbilde viser planområde i relasjon til nærområde

I dag finnes det flere nærings- og lagerbygg (totalt cirka 9.400 m²) innenfor planområdet. Disse er fordelt på haller, overbygde arealer og administrasjonsbygg, hovedsakelig fra den tidligere tømmer- og trevareindustrien. Administrasjonskontoret er delvis i bruk av Moelven Are, mens andre bygninger er utleid til Scanfreight Brødrene Åsvestad, Elvia og Tribunemannen. Verkstedet er utleid til Hagen Transport. Planområdet har i dag svært lav utnyttelse, og det finnes flere åpne gruslagte/asfalterte arealer som tidligere ble brukt til utendørs lagring.

Tomtens historikk

Eiendommen ble kjøpt av Moelven Are (tidligere Borg Trelast AS) fra Spydeberg kommune april 1971. Opprinnelig bestod eiendommen av cirka 100 dekar, hvor halvparten var skog og den andre halvparten dyrket jord. Området øst for eiendommen ble karakterisert som myr og ble fylt ut ved oppstart.

Flere av bygningene i planområdet er av eldre karakter og ble oppført da Borg Trelast etablerte seg på tomten på 1970-tallet. Produksjonen til Borg Trelast besto hovedsakelig av høvleri, sagbruk og treimpregnering. På 1980-tallet overtok Moelven Are AS driften i området, før de i 2018 avviklet og flyttet all produksjon til Brumunddal. Eiendommen bestod på det meste av 18 bygninger, men etter nedleggelsen er flere av disse fjernet. I dag er det åtte bygg igjen på tomten.



Figur 2 Bilder fra befaring januar 2023

2. Formål med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere tomten til lager/logistikk og industriformål.

Planområdet er en del av "industribeltet" som strekker seg fra Knapstad til Spydeberg. Det grenser til Østfoldbanens østre linje i nord og Spydebergveien i sør. Sør for planområdet ligger Myrer skog næringsområde. I øst og vest grenser planområdet til landbrukseiendommer. Spydebergveien er den siste gjenværende uregulerte tomten av en viss størrelse langs Spydebergveien. Med sin strategiske beliggenhet innenfor et etablert industriområde og enkel adkomst og nærhet til E18, er tomten særdeles attraktiv for ulike typer utviklingsprosjekter. Planen skal sikre tomtens fremtidige utviklingspotensial, skape forutsigbarhet for involverte parter og tilrettelegge for nye aktører/virksomheter som ønsker å etablere seg i Indre Østfold.

3. Krav om konsekvensutredning

Detaljregulering for Spydeberg Næringspark omfattes av forskrift om konsekvensutredning jf. § 6 b, vedlegg I - 24. Vedlegg I inneholder en rekke forhold, deriblant «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging med et bruksareal på mer enn 15 000 m².» jf. § 6 b, vedlegg I - 24. Da planen har potensiale til å overskride

utnyttelsesrammen som følger av Vedlegg I - 24, er planforslaget underlagt kravet om konsekvensutredning og et tilhørende planprogram eller melding.

Formålet med konsekvensutredning etter KU-forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak. I konsekvensutredningen vil det bli vurdert hvilke virkninger planforslaget og fremtidig næringsutbygging kan få for området og omgivelsene ift. miljø og samfunn. Utredningen vil avdekke hvilke tiltak som må integreres i utformingen av planforslaget og bestemmelsene.

4. Hensikten med planprogrammet

Hensikten med planprogrammet er å redegjøre for formål, premisser, rammer, opplegg for medvirkning og framdrift i planprosessen. Videre skal planprogrammet fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planforslag med konsekvensutredning.

Etter at planprogrammet har vært til offentlig ettersyn og innkomne merknader er vurdert, kan planprogrammet fastsettes av Indre Østfold kommune. Deretter utarbeides selve planforslaget, bestående av plankart, planbeskrivelse, planbestemmelser og konsekvensutredning. I arbeidet med planforslaget skal utredningene som er definert i planprogrammet gjennomføres dersom dette ikke allerede er gjort.

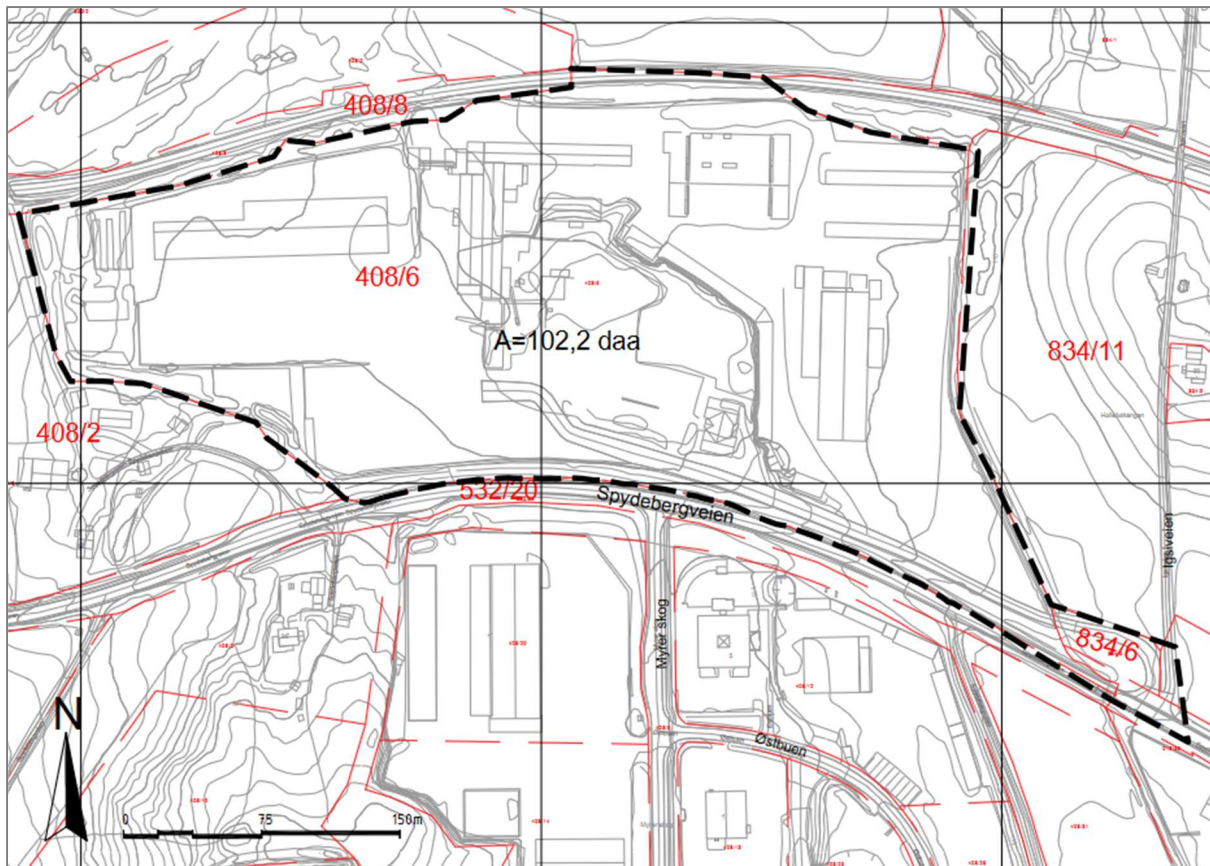
Når planforslaget er klart, behandler kommunen forslaget og avgjør om det skal legges på høring. Planforslaget vil da bli sendt til offentlige myndigheter, grunneiere, lag/foreninger og andre interessenter. Innkomne merknader til planforslaget skal vurderes i planarbeidet før planen endelig vedtas av planmyndigheten i kommunen.

For å sikre at miljø- og samfunnshensyn ivaretas i utarbeidelsen av planforslaget, er temaene og forholdene som skal utredes i konsekvensutredningen eller beskrives nærmere i planbeskrivelsen, spesifisert i kapittel 7. Skissert fremdrift for forestående planprosess med konsekvensutredning fremgår av kapittel 8.

5. Avgrensning av planområdet

Planområdet grenser til et eksisterende industriområde i sør, jernbanetrase i nord og et åpent kultur-/jordbrukslandskap i øst og vest.

Krysset Igsiveien x Spydebergveien er tatt med i planområdet. Det kan bli behov for justeringer i krysset sammenlignet med allerede regulerte løsninger.



Figur 3 Foreløpig plangrense

Eierforhold

Tabellen og kartet nedenfor gir en oversikt over eiendommen planområdet berører, slik det fremkommer i kommunens eiendomsregister.

GNR/BNR	EIER
408/6	Spydebergveien 143 AS
834/6	Spydebergveien 143 AS
834/4	Igsi Eiendom AS
834/11	Igsi Eiendom AS
532/20	Østfold fylkeskommune
918/32	Østfold fylkeskommune

6. Tilstøtende arealbruk

Det finnes flere industri-, lager og handelsbygg i området, noe i form av spredt industribebyggelse og noe samlet i et større næringsområde sør for planområdet.

Øvrig landskap rundt planområdet er typisk for regionen, med relativt lave skogklede åser og jordbruksarealer.



Figur 4 Flyfoto av planområdet og tilstøtende arealer (planområdets grense er noe justert i sørøst)

7. Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

7.1 Statlige planer og føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser.

Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2015-2019)

Universell utforming er å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming. Handlingsplan for universell utforming følges opp av byggteknisk forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17).

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet med planretningslinjene er blant annet å sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene og sikre at planleggingen bidrar til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Klimatilpasningsmeldingen (Meld. St. 33 (2012-2013)) og statlig retningslinje for klimatilpasning legges til grunn for utarbeidelsen av overvannsplanleggingen i reguleringsaker.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Retningslinjen har ikke status som en statlig planretningslinje etter plan- og

bygningslovens § 6-2. Anbefalingene i retningslinjen er veiledende. Hensikten med retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Retningslinjen skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommunene og i berørte statlige etater. Retningslinjene kommer til anvendelse ved etablering av nye boliger eller annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål dersom de etableres i nærheten av eksisterende eller planlagt støykilde. I planarbeidet vil det avdekkes om støy fra eksterne kilder vil gjøre at det må eller bør planlegges støytiltak.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995) og rundskriv T-2/08 om barn og unge.

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling og gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Rundskrivet presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø.

Miljødirektoratets veileder om forurenset grunn i arealplaner

I detaljregulering kan kommunen fastsette tilpasninger og tiltak for eventuell intern håndtering av forurenset masse innenfor tiltaksområdet. Forurensningsforskriften har regler om hvordan de skal håndteres. Planbeskrivelsen bør få med om planen berører forurenset grunn og hvordan dette i så fall skal håndteres i det videre arbeidet.

7.2 Regionale planer

Fylkesplan for Østfold, «Østfold mot 2050» (2018)

Hovedtrekkene i fylkesplanen for Østfold inkluderer god arealutnyttelse, å realisere kompakte og attraktive byer, redusere byspredning og nedbygging av dyrka mark og tilrettelegge samfunnet slik at forurensende biltrafikk reduseres.

Utbygging og fortetting i eksisterende næringsområder med god tilknytting til kollektivtransport skal prioriteres før nye områder tas i bruk. I arealkartet som følger fylkesplanen ligger planområde innfor grense fra «Langsiktig grense for framtidig tettbebyggelse».

7.3 Kommuneplan

Kommuneplan for Indre Østfold kommune 2024-2035

I *Kommuneplanens arealdel for Indre Østfold Kommune 2024 – 2035* er tomten avsatt til næringsvirksomhet.

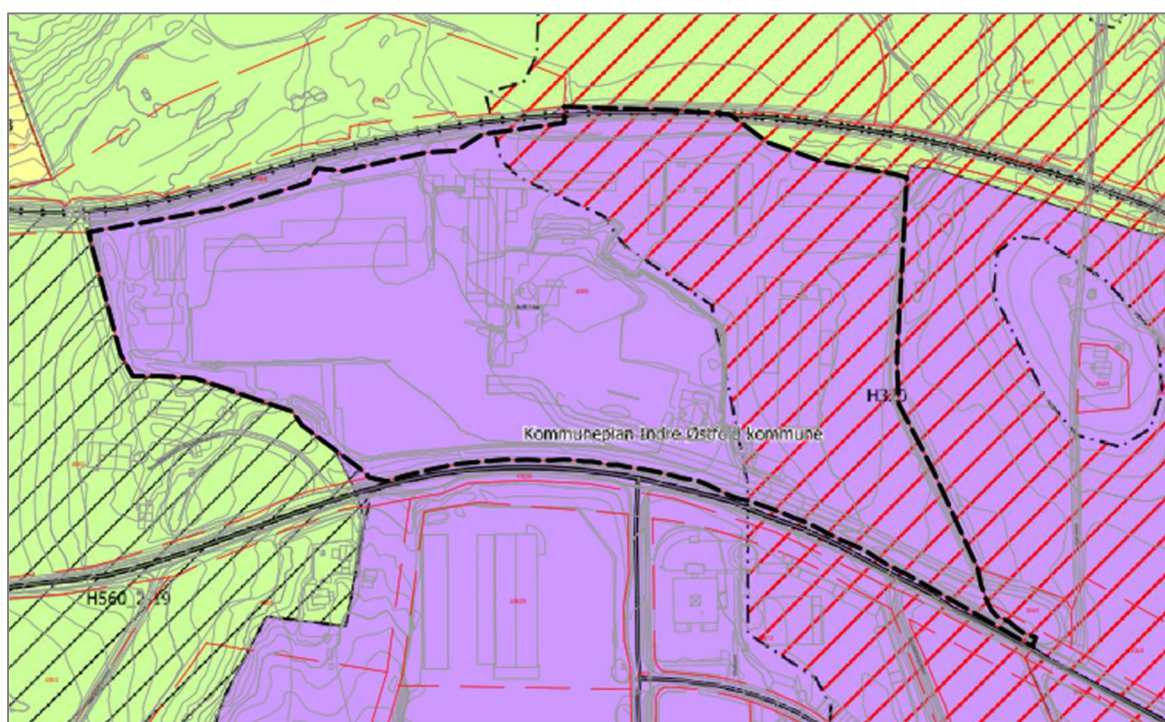
Kommuneplanens bestemmelser om næringsbebyggelse sier følgende:

§ 5.5 Bestemmelser til næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

a) Ved regulering av næringsområder skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted legges til grunn (ABC-prinsippet).

Type lokalitet	Tilgjengelighet til kollektivtransport	Type virksomhet
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (f.eks. kontorer, utdannings-, og helseinstitusjoner)
B	Middels	Middels avhengig av bil (f.eks. lettere industri, salg og service)
C	Ingen tilknytning til kollektivtransport	Avhengig av bilbruk, relativt få ansatte (f.eks. lager-, engros- og transportfirmaer)

Bestemmelse 5.5.1 og 5.5.2 omhandler handel og handel med plasskrevende varer og er ikke således relevant for dette reguleringsarbeidet.



Figur 5 Utsnitt av kommuneplan for Indre Østfold kommune (2024-2035)

Deler av planområdet faller innunder faresone H320 – flomfare. Flomfaren vil bli utredet i planprosessen og eventuelle avbøtende tiltak vil følge planforslaget.

7.4 Eksisterende reguleringsplaner

Som det fremgår av figur 6 er området i hovedsak uregulert. Overlappende planer og planer som grense til planområdet er listet opp under.

Plan ID 012320170007 - Detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad – Løvestad

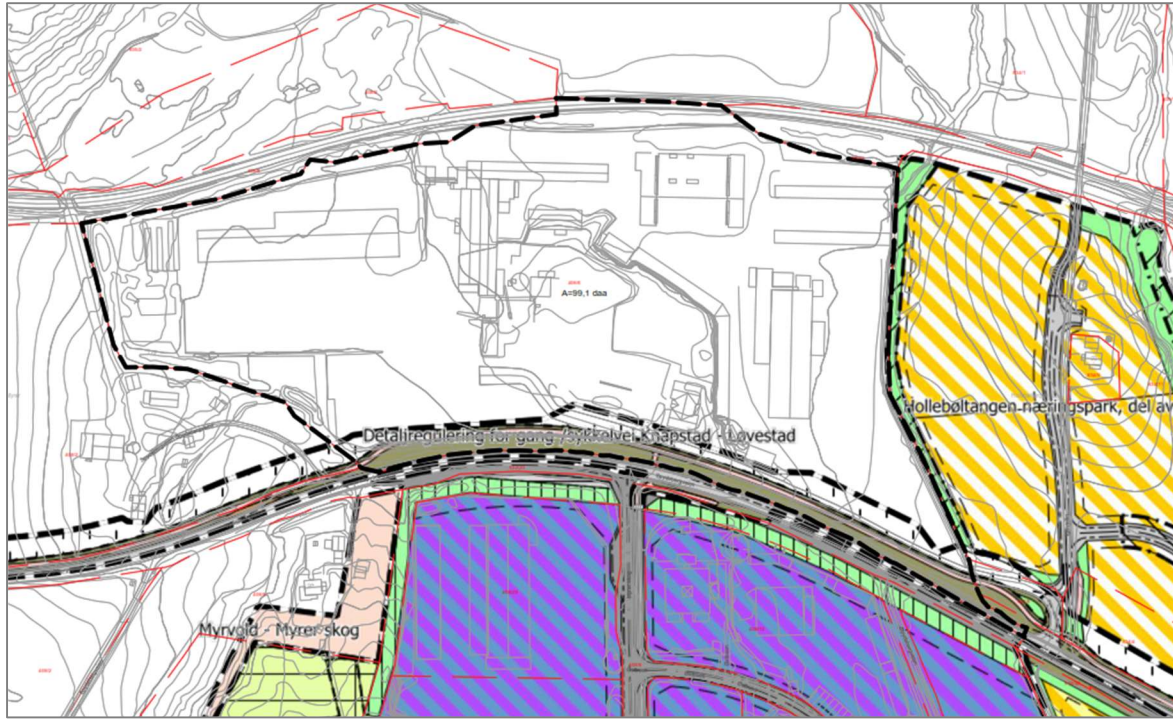
I sør overlapper planområdet delvis med detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad – Løvestad. Planen er fra 2021 og sikrer sammenhengende gang-/sykkelvei langs Spydebergveien.

Plan Id 013820110001 - Hollebøltangen næringspark, del av 34/1

I øst grenser planområdet mot detaljregulering for Hollebøltangen næringspark. Planen er fra 2011 og området er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Plan Id 0123200402 - Myrer skog

Område øst for Spydebergveien omfattes av detaljregulering Myrer skog. Planen er fra 2004 og området er regulert til kontor/industri.



Figur 6 Forhold til eksisterende reguleringsplaner

Gitt at det har vært bedrevet industri på tomten siden 70-tallet, legges det opp til at område reguleres til blandet formål; industri/lager/logistikk. At muligheten til å bedrive industri på tomten videreføres, vil være i tråd med området karakter. Gitt områdets størrelse er det hensiktsmessig å tilrettelegge for en variert bruk, ikke bare næringsvirksomhet.

Nytt kryss mellom Spydebergveien/Igsveien blir tilrettelagt for ny G/S vei detaljert i *detaljregulering for gang-/sykkelvei Knapstad – Løvestad*. Planen viderefører og sikrer tilstrekkelig med arealer sånn at utbyggingen av Spydebergveien 143 ikke skjer i konflikt med regulert G/S vei.

8. Alternativer og tema som skal utredes/beskrives

Formålet med konsekvensutredning (KU) er å utrede og belyse problemstillinger som er viktige for miljø og samfunn. Konsekvensutredninger skal vise konsekvensene av planen, vurdere om og på hvilke vilkår planen kan eller bør realiseres, og identifisere hvilke tiltak som skal iverksettes for å redusere eventuelle negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Planarbeidet omfattes av KU-forskriften ved at fremtidig bebyggelse i planområdet kan overstige 15 000 m² BRA. Tomten er en del av et større næringsområde. Gitt at det har vært bedrevet nærings og industrivirksomhet i på tomten siden starten av 70-tallet, er det omforent med kommunens planavdeling konsekvensutredning begrenses til relevante tema knyttet til planområdet:

- Nær og fjernvirkninger

- Lokalklima: Støy, luftkvalitet, forurensning og vann
- Trafikkforhold og transportbehov

Virkinger av planforslaget på andre temaer og forhold vil bli belyst og vurdert som en del av planarbeidet og planbeskrivelsen. Tabellen gir oversikt over planfaglige tema som skal undersøkes og konsekvensutredes i tilknytning til planforslaget:

Problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn:

Planfaglige temaer	Temaer som skal beskrives	Temaer som skal konsekvensutredes
Førende planer og lovverk	X	
Naturmangfold og grøntstruktur	X	
Kulturminner og kulturmiljø	X	
Nær og fjernvirkninger		X
Lokalklima: Støy, luftkvalitet, forurensning og vann		X
Grunnforhold	X	
Trafikkforhold og transportbehov		X
Risiko og sårbarhet	X	
Barn og unges oppvekstvilkår	X	
Folkehelse	X	
Energi og miljø	X	
Estetikk og utforming	X	
Teknisk infrastruktur	X	
Sosial infrastruktur	X	

Tabell 1 Oppsummering av planfaglige tema som skal undersøkes og/eller konsekvensutredes.

Påkrevde utredninger og undersøkelser som geoteknikk og VAO-rammeplan vil bli utarbeidet etter statlige og lokale normer/veiledere. Påkrevde utredninger og undersøkelser vil følge planforslaget og oppsummert i planbeskrivelsen og avveid mot funnene i konsekvensutredningen. Utfyllende tabell for hva som skal utredes finnes i planprogrammets vedlegg 1.

Metode

Hovedformålet med utredningen er å kartlegge og vurdere den samlede virkingen av en høyere utnyttelsesgrad og ny næringsvirksomhet.

Konsekvensutredningen for de ulike temaene vil, så langt det er mulig, baseres på eksisterende kunnskap, data fra kommunale registre, tellinger, erfaringstall, grunnundersøkelser og andre faginstanser. Dette inkluderer oppdateringer av tidligere registreringer, egne og eksterne vurderinger basert på befaringer og kartlegging.

I konsekvensutredningen vil det bli presentert relevante alternativer for utnyttelsen av området. Disse alternativene vil bli vurdert oppimot de ulike temaene i tabell 1.

Ved offentlig høring av planprogrammet oppfordres offentlige myndigheter og andre interessenter til å komme med konkrete innspill. Dette inkluderer å fremlegge informasjon om kjente registreringer eller forhold som kan ha betydning for det videre arbeidet.

Konsekvensutredningen vil redegjøre for datagrunnlaget og metodene som er brukt for å beskrive virkingen av de ulike temaene. Eventuelle faglige eller tekniske problemer ved

innsamling og bruk av dataene vil også bli løftet. Konsekvensvurderingene vil bli klassifisert med hensyn til verdi, påvirkning og konsekvens/konfliktgrad ved gjennomføring av planen, sett i forhold til miljø og samfunn.

9. Fremdrift og medvirkning

9.1 Fremdrift

Planarbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon, medvirkning og politisk behandling. Planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn samtidig som det varsles om planoppstart. Når planprogrammet har vært ute til offentlig høring i minimum 6 uker vil innkomne høringsuttalelser blir gjennomgått og eventuelle endringer innarbeidet.

Forslag til reguleringsplan vil bli lagt opp til politisk behandling, der utvalget avgjør om forslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Deretter følger politisk sluttbehandling etter en høringsperiode på minimum seks uker.

Planarbeidet skal resultere i en detaljreguleringsplan som består av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning, risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) og illustrasjonsplaner. Se nærmere beskrivelse med estimert tidsramme i tabellen nedenfor.

Planprosess	Faser i planarbeidet	Ansvar	Tidsramme
Oppstart av planarbeid	2024		
	Planinitiativ sendes til IØK	SH Prosjekt AS	Februar 2024
	Oppstartsmøte avholdes	IØK	Mai 2024
	Varsel om oppstart av planarbeid, utlegging av planprogram til offentlig ettersyn og høring	SH Prosjekt AS	Sommer 2024 6 uker frist+juli måned
	Oppsummering/kommentering av høringsuttalelser og ev. justeringer av planprogram	SH Prosjekt AS	September 2024
	Fastsetting av planprogram	IØK	Høst 2024
	Vedtatt planprogram sendes til høringsinstanser	IØK	Høst 2024
Utarbeiding av planforslag	Arbeid med planforslag, planbeskrivelse, bestemmelser, utredninger, KU, ev. dialogmøter.	SH Prosjekt AS	Høst/vinter 2024
	Arbeid med planforslag, planbeskrivelse, bestemmelser, utredninger og KU ferdigstilles	SH Prosjekt	Høst/vinter 2024
	Oversendelse av forslag for detaljregulering med KU	SH Prosjekt	Vinter/vår 2024
	2025		
Politisk behandling og høring/offentlig ettersyn av planforslag og KU (1. gangsbehandling)	Kommunen gjennomgår planforslaget	IØK	Vår 2025
	1. gangsbehandling av planforslaget	IØK	Vår2025
	Offentlig ettersyn	IØK	Vår/sommer 2025 6 uker frist
	Vurdere innkomne høringsuttalelser, samt bearbeide/ferdigstille planforslaget	SH Prosjekt AS	Høst 2025
	2. gangsbehandling av planforslaget	IØK	Høst 2025

Politisk behandling etter høring (2. gangsbehandling) Vedtak	Endelig vedtak av planen i kommunestyret	IØK	Høst 2025
--	--	-----	-----------

9.2 Medvirkning

Fagmyndigheter, offentlige organer, grunneiere, festere, naboer og andre berørte varsles om igangsetting av planarbeid jf. pbl §§ 12-8 og 12-9.

Vurdering av medvirkningstiltak for å oppfylle krav om god medvirkning jf. Pbl § 5-1.

Innbyggermøte/medvirkningsmøte

Det er i utgangspunktet ikke ansett nødvendig med avholdelse av innbyggermøte i forbindelse med varsel om oppstart. Det er avholdt grenseoppgang. I den forbindelse har det vært kontakt med de nærmeste naboer, med informasjon om planlagt planprosess.

Dersom det underveis i planarbeidet dukker opp uforutsette problemstillinger som involverer naboer og berørte, kan det bli aktuelt å holde medvirkningsmøter/informasjonsmøter.

For øvrig er vår vurdering at varsling etter §§ 12-8 og 12-9, samt høring og offentlig ettersyn av planforslaget etter § 12-10, vil være tilstrekkelig for å sikre muligheter for medvirkning fra allmennheten, naboer og andre berørte.

Enhver kan utover disse fastsatte aktivitetene, ta kontakt med plankonsulent ved spørsmål om planarbeidet.

Vedlegg 1

UNDERTEMA	HVA?	Presentasjonsform
1. FØRENDE PLANER OG LOVVERK		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Statlige planretningslinjer og relevant lovverk	Samsvar og/eller avvik jf. gjeldende lovverk, og på hvordan planen følger opp statlige føringer og retningslinjer.	Beskrivelse/analyse
Forholdet til kommunal og regional plan	Samsvar og/eller avvik jf. kommunal og regional plan/føringer og eventuelt forhold til disse der kommunale og regionale føringer og anbefalinger ikke samsvarer.	Beskrivelse/analyse & kart
2. NATURMANGFOLD OG GRØNNSTRUKTUR		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Grønnstruktur	Hvordan grønnstruktur og aktivitet tilknyttet grønnstruktur innad området påvirkes. Tiltakets innvirkning på omkringliggende grønnstruktur.	Beskrivelser, illustrasjoner, kart.
Naturmangfold	Konsekvenser for naturmangfold og arter i og i tilknytning til området. Behov for eventuelle avbøtende tiltak.	Ekstern kartlegging med feltarbeid. Rapport følger planforslaget og oppsummeres i planbeskrivelsen.
3. KULTURMINNER OG KULTURMILJØ		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes/konsekvensutredes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Kulturminner	Tiltakets påvirkning på kulturminner og kulturmiljø i området.	Beskrivelser, illustrasjoner og kart og nødvendig.
4. NÆR- OG FJERNVIRKNING		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Nær- og fjernvirkning, herunder landskapsvirkning	Hvordan tiltaket påvirker landskapsbildet.	Konsekvensutredes
Jordvern	Hvordan tiltaket påvirker dyrket/dyrkbar mark.	Beskrives i planbeskrivelsen.
Bomiljø og stedsutvikling	Hvordan tiltaket påvirker stedsutviklingen i kommunen	Beskrives i planbeskrivelsen
5. LOKALKLIMA		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes, eventuelt konsekvensutredes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Sol/skygge	Hvordan tiltaket påvirker sol- og skyggeforhold for området.	Konsekvensutredes

Luftkvalitet	Hvorvidt området blir påvirket av luftforurensning.	Konsekvensutredes
Støy	Hvorvidt området er påvirket av støy fra omkringliggende infrastruktur.	Konsekvensutredes
Vann	Vannforsyning og vannkvalitet. Avløp, renseanlegg og påvirkninger lokalt	Konsekvensutredes
6. GRUNNFORHOLD		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes/konsekvensutredes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Geotekniske forhold	Egnethet for planlagt utbygging og nødvendige tiltak. Konsekvenser av ny bebyggelse.	Ekstern kartlegging med feltarbeid; sondering, prøvetaking og grunnundersøkelser. Rapport følger planforslaget og oppsummeres i planbeskrivelsen.
Forurenset grunn/radon	Omfang og utstrekning av forurenset grunn. Undersøke omfang av radon.	Ekstern kartlegging med feltarbeid; sondering, prøvetaking og grunnundersøkelser. Rapport følger planforslaget og oppsummeres i planbeskrivelsen.
7. TRAFIKKFORHOLD		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal konsekvensutredes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Trafikale konsekvenser	Endringer i trafikkmønster og trafikkmengde som følge av tiltaket. Trafikale konsekvenser av tiltaket, mulige avbøtingstiltak.	Konsekvensutredes
Myke trafikanter	Gang- og sykkelforbindelser innad i planområdet og i omlandet.	Beskrivelser, illustrasjoner, kart
Kollektivtransport	Hvordan området knyttes til eksisterende kollektivsystem. Holdeplasser og avganger. Behov etter utbygging.	Beskrives og vises i planbeskrivelsen.
Trygg skolevei	Kartlegging skoleskys – eksisterende tilbud og fremtidig behov. Hvordan sikre trygg skolevei for beboere i planområdet.	Beskrives og vises i planbeskrivelsen.
Anleggstrafikk	Anleggstrafikk for tiltak; omfang og strategier for å avbøte risiko tilknyttet anleggsfase(r).	Beskrivelse
Trygg skolevei for barn og unge	Hvordan ivaretas sikre forbindelser mellom hjem og skole for barn og unge.	Beskrivelse
8. RISIKO OG SÅRBARHET		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes</i>	<i>Presentasjonsform</i>

ROS-analyse	Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.	Rapport
9. BARN OG UNGES OPPVEKSTVILKÅR		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Areal og aktivitet for barn og unge	Beslaglegger tiltaket arealer som i dag er brukt av barn og unge? Hvordan tilrettelegger tiltaket for barn og unge?	-
10. FOLKEHELSE		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Aktivitet i transport	Oppfordrer tiltaket til bilbruk eller sykling/gange?	Beskrivelse
Aktivitet i fritid	Legger tiltaket beslag på områder som i dag er allment tilgjengelige? Tilrettelegger tiltaket for mer tilgjengelighet eller mer aktivitet i naturområder/områder egnet for fritidsbruk?	Beskrivelse
11. ENERGI OG MILJØ		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Miljøtiltak	Beskrivelse av miljøløsninger, herunder avfallshåndtering og transportalternativer.	Beskrivelse
Energi	Tilgjengelige energikilder, tilrettelegging for miljøvennlig energi- og varmetilførsel.	Beskrivelse
12. ESTETIKK OG UTFORMING		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Arkitektonisk utforming, estetiske kvaliteter	Hvordan planforslaget ivaretar arkitektonisk og estetisk kvalitet.	Beskrivelser, illustrasjoner
Universell utforming	Hvordan universell utforming er sikret i bygg og utearealer.	Beskrivelse/redegjørelse
13. TEKNISK INFRASTRUKTUR		
<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Overvannshåndtering	Areal for fordrøyning, plan for lokal overvannshåndtering og avrenning.	Ekstern kartlegging med beregninger. Rapport følger planforslaget og oppsummeres i planbeskrivelsen
Vann og avløp	Sikring av vannleveranser og hvilke føringer dette gir for infrastrukturen for vann og avløp. Løsning for avløp.	Ekstern kartlegging med feltarbeid. Rapport følger planforslaget og oppsummeres i planbeskrivelsen
Slokkevann	Hvor skaffes slokkevann fra? Er det tilstrekkelige mengder?	Beskrivelse, beregninger.
14. SOSIAL INFRASTRUKTUR		

<i>Undertema</i>	<i>Hva skal undersøkes</i>	<i>Presentasjonsform</i>
Barnehagekapasitet	Barnehagedekning og kapasitet.	-
Skolekapasitet	Avstand til skoler, skolekapasitet.	-
Annen sosial infrastruktur	Idrettsanlegg/-tilbud, kulturinstitusjoner, eldresentra, andre samlingspunkter	-