Forenklet planbeskrivelse med ROS-analyse

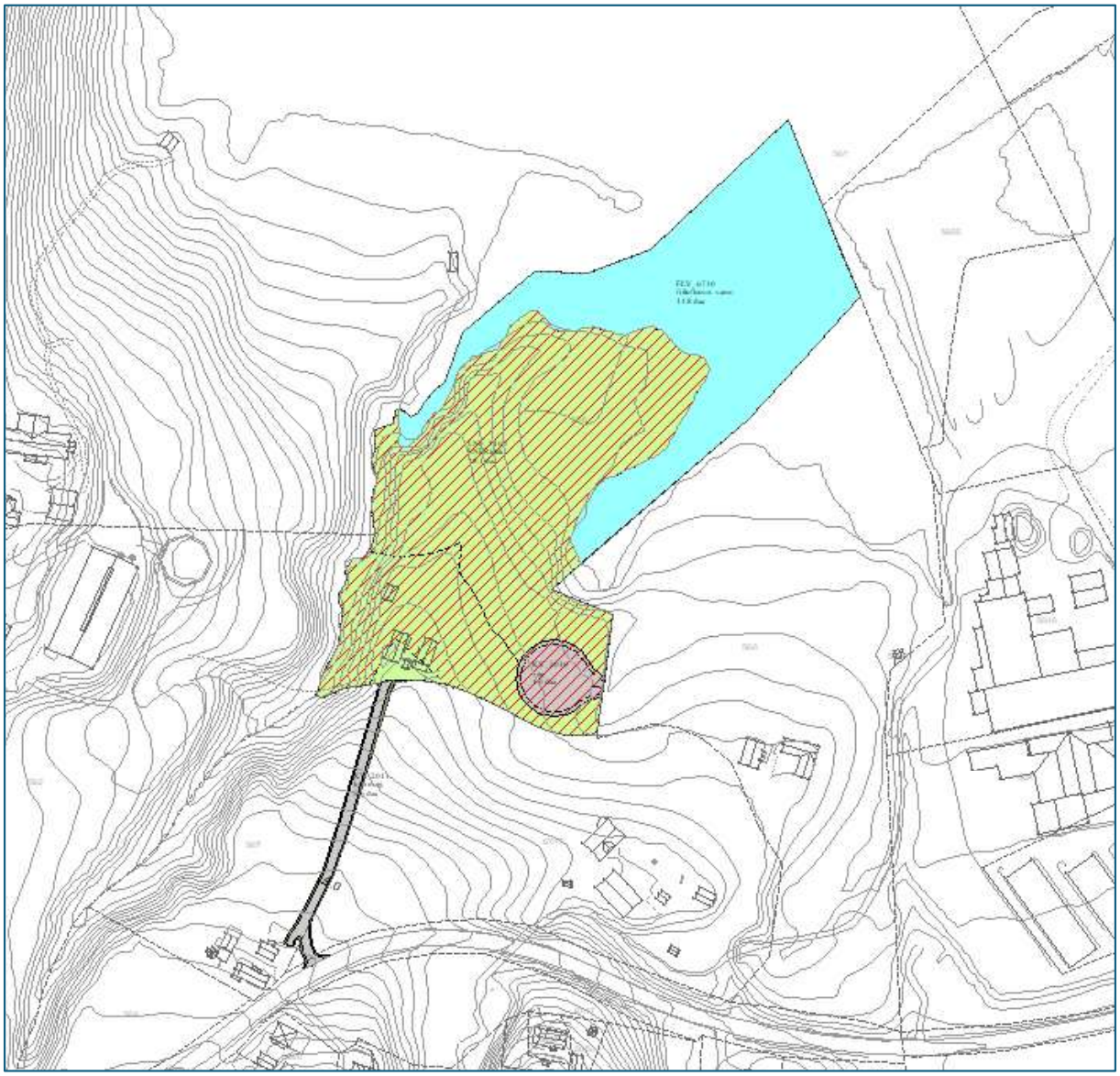
Endring reguleringsplan Kjeldstad III – eiendommen gnr 56 bnr 8 m.fl
Selbu kommune

Planident: 2006-000-5_a
Ikrafttredelsesdato: 09.02.2009

Forslagstiller: Asle Garberg AS

Plankonsulent: GeoTydal AS

Planforslag dato: 20.05.2026
Sist revidert: 15.08.2026



1. Bakgrunn for forslaget til endring

Reguleringsplanen Kjeldstad III trådte i kraft i 2009, der hovedformålet var regulering for industrivirksomheten til trelastforedlingsbedriften Kjeldstad Sagbruk (nå Inntre Kjelstad AS).

Videre var det regulert ny avkjøring fra FV705 med ny adkomstveg til eiendommene 56/3, 56/8 og 67/17. Avkjøringen og adkomstveg er ikke realisert, og ut fra dagens kjennskap til bruk av området samt dagens strenge jordvernbestemmelser er det ikke realistisk at reguleringsplanen blir realisert slik den foreligger.

Det samme gjelder reguleringsplanenes formål for eiendommen 56/3 og 56/8 – reguleringsplanen er ikke i lenger i samsvar med behov for utbygging/utnyttelse eller dagens bruk.

Dagens eier av 56/8 overtok eiendommen i 2022, og planlegger nå å rive eksisterende bygninger og oppføre ny bebyggelse for selv å tilflytte eiendommen.

Dette betinger at formålene for 56/8 i gjeldende reguleringsplan må endres. Det har i forkant av prosessen vært dialog med Inntre Kjeldstad AS som ikke har motforestillinger mot forslagene til endring.

Videre har det vært avholdt møter og dialog med kommunen under prosessen. Kommunen anbefaler at forslaget utarbeides som et forslag til reguleringsendring, men at ny avkjørsel og dagens adkomstveg tas inn i planforslaget.

Ut fra disse avklaringene og hensikten med planendringen foreslås det nå å regulere arealene på 56/8 tilbake til LNFR, slik at eiendommen kan videreføres som et småbruk og arealene kan driftes som tidligere. I tillegg er det lagt inn ny avkjøring fra FV705 og adkomstveg til eiendommen.

1.1 Begrunnelse for at forslaget kan behandles som forenklet prosess:

Plan- og bygningslovens §12-14 2. og 3. ledd har bestemmelser om endringer av vedtatte reguleringsplaner – ordlyd fra lovteksten:

«Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.»

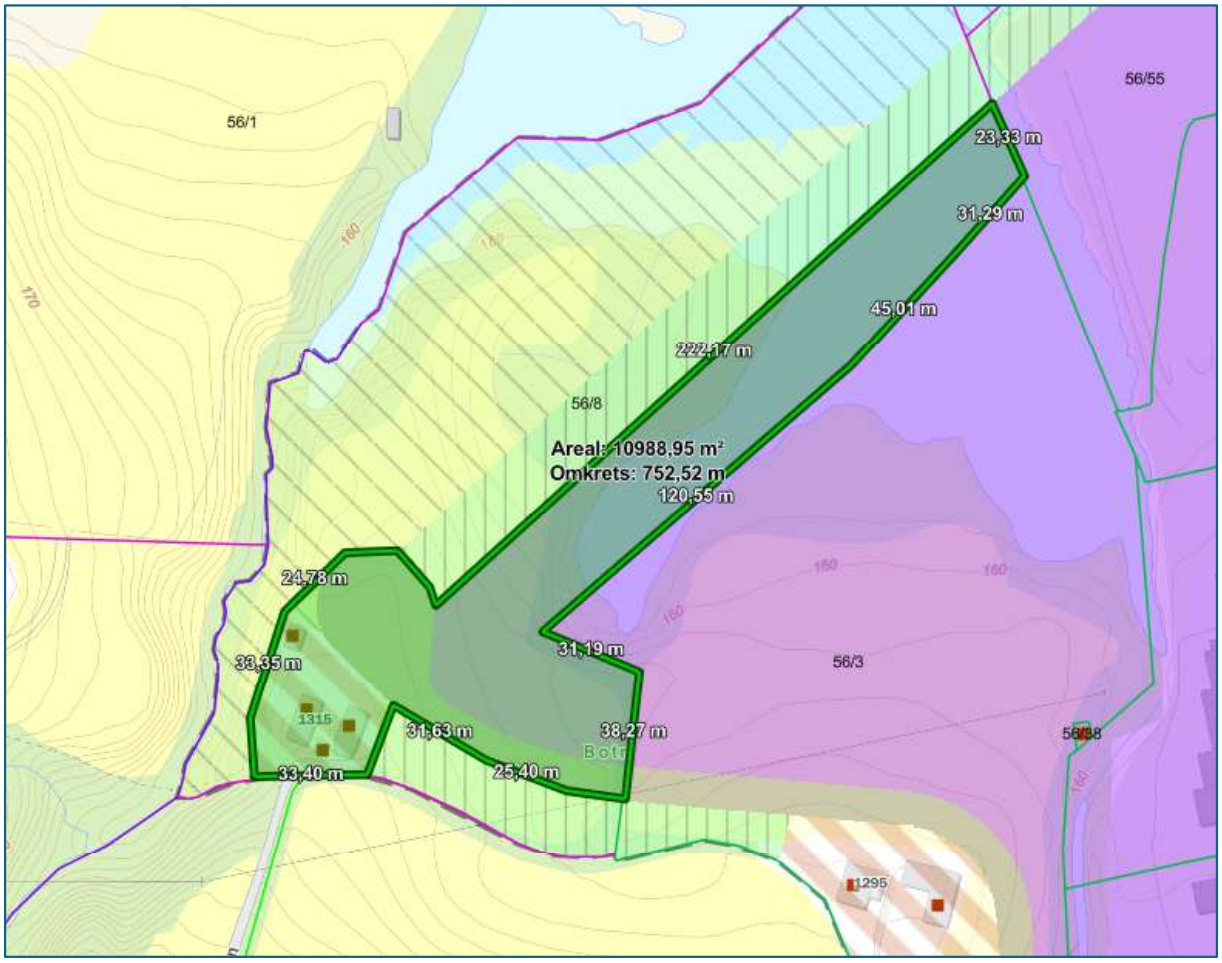
Den foreslåtte reguleringsendringen er av lite omfang og endrer ikke hovedgrepene i planen.

Redegjørelse for at planendringen kan behandles etter forenklet prosess:

1.1.1 Endringen er liten og går ikke utover hovedtrekkene i planen:

Gjeldende plan fra 2006 omfatter et område på ca 245 daa, hovedsakelig avsatt til industriformål.

Planendringen medfører at et areal på ca 11 daa på eiendommen 56/8 som i dag er avsatt til industri/kombinert formål og veg endres til LNFR og offentlig veg.



I vestre del (eiendommen 56/8) og arealer i sjø vest for dagens industriområde er det ikke realisert utbygging iht planens intensjoner.

Inntre Kjeldstad bekrefter at disse arealene ikke er aktuelle for utbygging. Med tanke på at planen er eldre enn 10 år, endret fokus på naturverdier og at planen som sådan må vurderes på nytt ved utbygging av arealer i sjø som medfører beslaglegging av naturmangfold er det lite sannsynlig at det aktuelle området tillates utbygd slik det ble regulert i 2006.

I tillegg er bestemmelsene omkring jordvern betydelig innskjerpet siden reguleringsplanen ble vedtatt.

Formålsendringene fremstår som en justering av formål i et lite område av aktuell plan, og da i et område der dagens bruk og planens reguleringsformål ikke er i samsvar med dagens situasjon eller reelle utbyggingsmuligheter.

Adkomstveg fra FV705 og ned til eiendommen 56/8 ligger utenfor gjeldende planavgrensing. Vegen er likevel tatt inn i forslaget til endring, da det etter avklaringer med kommunen ble stilt krav om at avkjøring og adkomstveg burde inngå i forslag til endring.

Samlet sett vurderes ikke endringene å gå ut over hovedtrekkene i planen.

1.1.2 Endringen er ikke i strid med overordnede eller nasjonale/regionale interesser.
Endringen medfører positive effekter i forhold til flere interesser på eiendommen 56/8:

- Område regulert til industri i sjø og sjønære områder er fjernet og erstattet med grønne formål.
- Strandsonen bevares slik den foreligger i dag.
- Forslaget til endring ivaretar dagens bruk av dyrket mark.
- Ny avkjøring bedrer trafikksikkerheten.

Reguleringsformål «friluftsområde på land» og «friluftsområde i sjø og vassdrag» samsvarer ikke med bruken av området.

Aktsomhetsområder for flom berører området, men har ikke reell betydning for området der bebyggelsen ligger (nærmere redegjort for under pkt 2.3).

Endringen styrker samlet sett ivaretagelsen av vesentlige nasjonale retningslinjer for dyrket mark og naturmangfold.

1.1.3 Endringen får ikke vesentlige konsekvenser for naboer eller andre berørte.

Direkte berørte parter:

- Naboer på eiendommene 56/7 og 67/17 berøres av planendringen ved at adkomstvegen til 56/8 nå legges inn i nytt planforslag. Begge eiendommer har deltatt i utarbeidelsen av forslaget ny avkjøring og trase for adkomst.
- Inntre Kjelstad får redusert regulert areal for industri, men har akseptert endringen og anser ikke arealet som frafalles som aktuelt for utbygging.
- Trøndelag Fylkeskommune har gitt tillatelse til etablering av ny avkjørsel.

Øvrige parter:

Øvrige tilliggende eiendommer vil i praksis ikke få vesentlige konsekvenser av endringen.

Dagens bruk av eiendommen samsvarer med planforslaget.

Bebyggelsen på eiendommen er ikke bebodd, men oppføring av ny bebyggelse på samme sted vurderes ikke som en vesentlig konsekvens.

- Ny bebyggelse vil ikke få vesentlig endret høyde.
- Sol- og skyggeforhold for omgivelsene vil ikke bli endret.
- Endringen vil ikke medføre økt støy fra bebyggelsen.
- Trase for adkomstveg er endret slik at den kommer lenger bort fra bebyggelsen på 56/7.

Videre vil alle parter gis anledning til å komme med innspill til planforslaget når dette sendes ut på høring.

1.1.4 Endringen utløser ikke behov for full medvirkning og ordinær planbehandling.

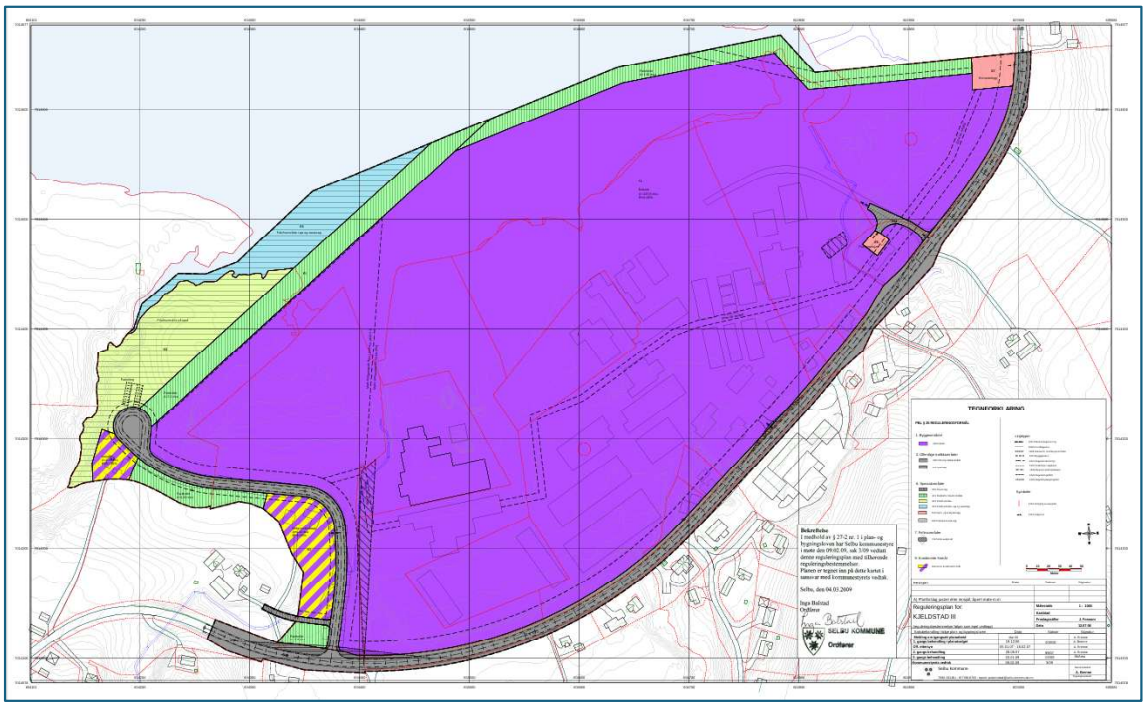
Realitetene i planforslaget reiser ikke nye eller prinsipielle spørsmål i forhold til naturmanfold, hensyn til sjø-/vassdrag eller vesentlige forutsetninger i overordnede retningslinjer/planverk.

I dette tilfellet bør hensynet til forholdsmessig saksbehandling og ressursbruk tale for at saken kan gis forenklet behandling:

- Endringen er mindre.
- Den er ikke av prinsipiell betydning.
- Den går ikke utover hovedrammene i planen.
- Den berører ikke viktige natur- og friluftsinteresser, jordvern, samfunnssikkerhet eller andre allmenne hensyn på en måte som tilsier ordinær prosess.
- Den får ikke vesentlige virkninger for berørte parter.

2. Planstatus:

2.1 Gjeldende plankart fra 2009:



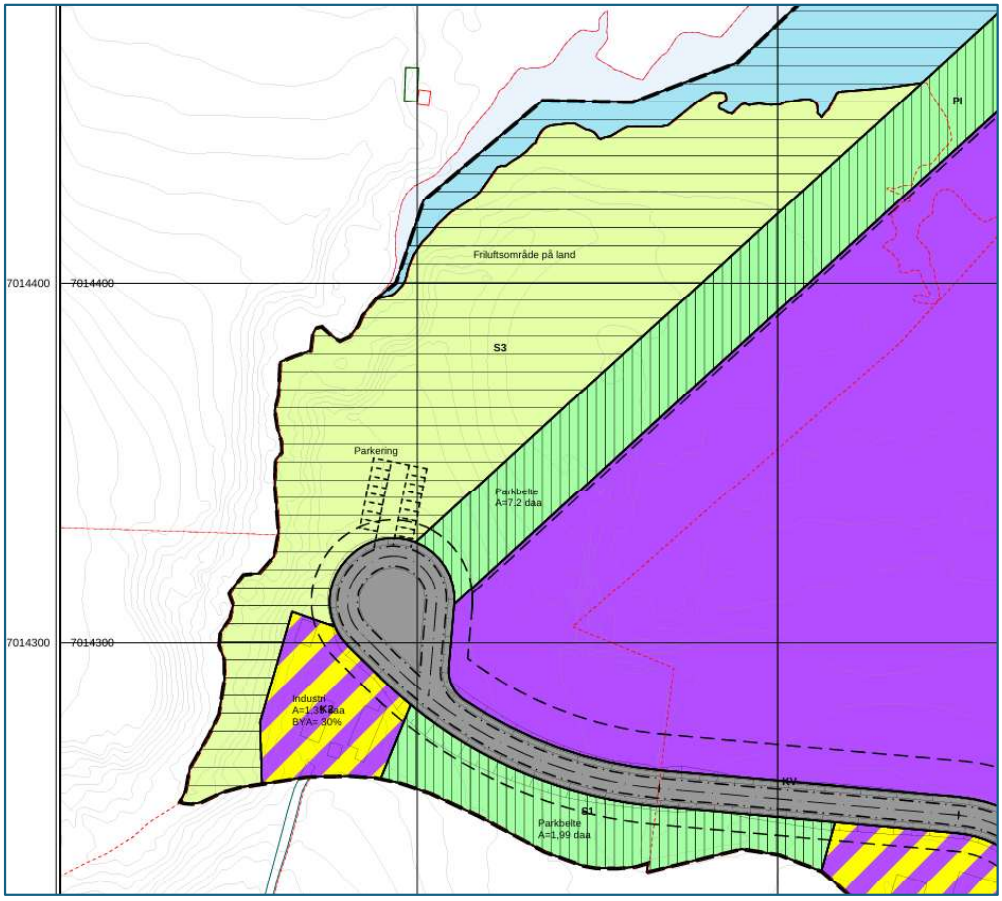
2.2 Kort om reguleringsplanen fra 2009:

I vestre del av planen er eiendommen 56/8 berørt av reguleringen, der areal på eiendommene er regulert til:

- Offentlig vegareal.
- Industri.
- Kombinert formål Industri (tilsvarer bebyggelsen på eiendommen).
- Parkbelte.
- Parkering.
- Friluftsområde i sjø.
- Friluftsområde på land.

2.3 Utsnitt av reguleringskartet for eiendommen 56/8 med de aktuelle reguleringsformålene:

(Eiendomsgrenser er vist med rød stiplet strek. Det bemerkes at eiendomsgrensene i dag er noe justert i forhold til 2009-situasjonen.)

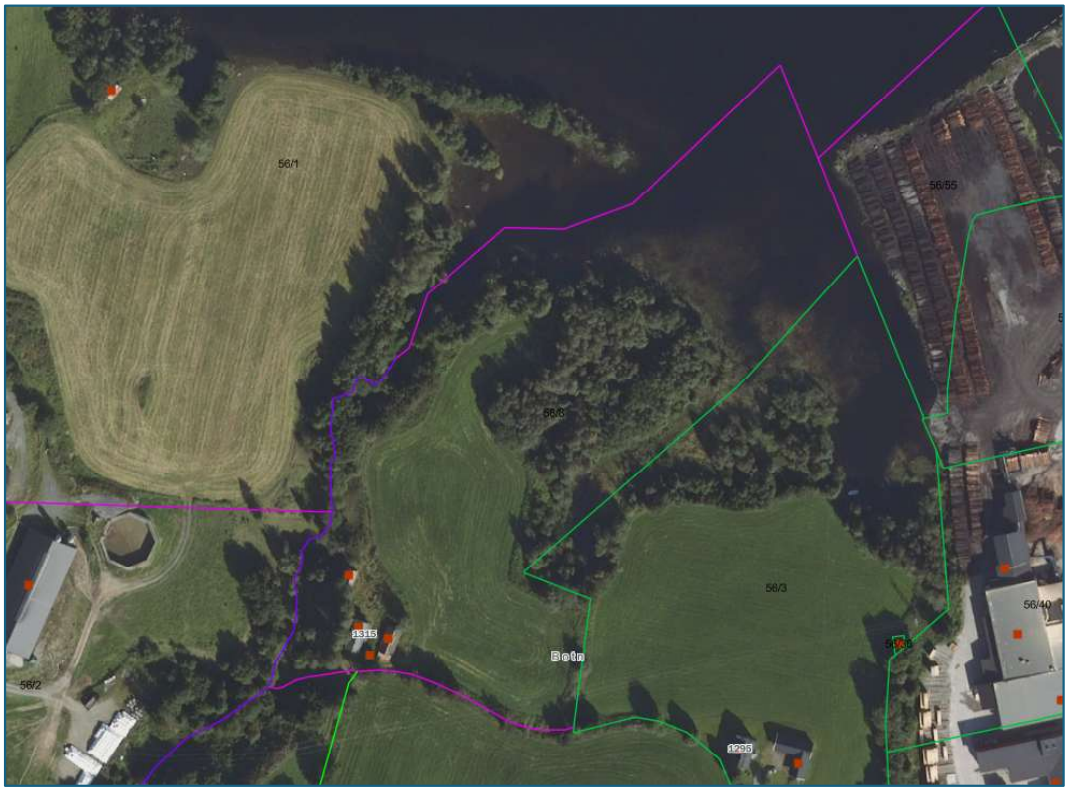


2.4 Planformålene er for eiendommen 56/8 ikke i samsvar med dagens situasjon:

- Den innregulerte nye adkomstvegen vegen er ikke bygd og kommer sannsynligvis aldri til å være aktuell.
- Inntre Kjeldstad AS bekrefter at utvidelse av industriområdet inn på 56/8 ikke er aktuelt.
- Arealet på 56/8 som ligger over vann-nivået utenom der bebyggelsen står, benyttes til grasproduksjon samt at noe areal er skogbevokst.

Totalarealet for eiendommen utgjør ca 31 daa.

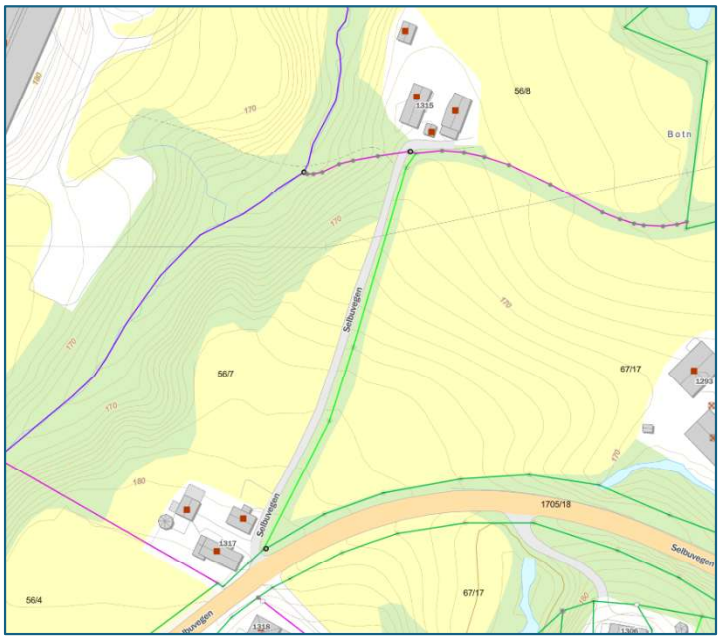
2.5 Situasjon/dagens bruk av eiendommen 56/8:



Bygningene på eiendommen står, men er ikke bebodd. Dyrkamarka utnyttes til grasproduksjon. Øvrig landareal er bevokst med løvskog.

2.6 Adkomstforhold:

56/8 har i alle år hatt adkomst fra FV705 over eiendommen 56/7:



Ny avkjørsel godkjent i 2025:

I dialog med naboene 56/7 og 67/17 ble det i 2025 utarbeidet et forslag til ny plassering av felles avkjørsel til 56/7 og 56/87.

Etter søknad ga Trøndelag fylkeskommune 14.04.2025 tillatelse til å etablere ny avkjørsel som omsøkt.

Denne avkjørselen er lagt inn i det reviderte planforslaget.

3. Planforslaget.

3.1 Behov for omregulering:

Eier av 56/8 planlegger nå å rive bestående bygninger, oppføre ny bebyggelse og tilflytte eiendommen for å drive den som en landbrukseiendom.

Dette medfører et behov for å endre reguleringsformålene for eiendommen.

3.2 Avklaringer med kommunen:

Planene for ny bebyggelse krever avklaringer med kommunen, og det er derfor gjennomført en prosess med kommunens plan- og byggesaksavdeling.

Etter møter og gjennomganger av saken ble det fra kommunens side i juli 2025 konkludert slik:

- Saken kan gjennomføres som en reguleringsendring.
- Reguleringsendringen må inkludere areal på eiendommen 56/7 som berøres av adkomstveg slik at eksisterende adkomst til 56/8 blir formalisert.
- Avkjøringen fra FV705 bør omlegges til en mer trafikksikker løsning og hensiktsmessig løsning, da dagens avkjøring ligger helt inn til bebyggelsen på 56/7.
- Det må utarbeides ROS-analyse.
- Geoteknisk vurdering av området må gjennomføres.
- Regulert offentlig veg fra gjeldende plan som avsluttes med rundkjøring inne på 56/8 må ivaretas, slik at regulert veg ikke avsluttes direkte mot eiendomsgrense men har en naturlig avslutning inne på 56/8.

3.3 Avklaringer med Inntre Kjeldstad AS:

Forut for prosessen ble det tatt kontakt med Inntre Kjeldstad AS som har bekreftet at areal regulert til industri på 56/8 ikke lenger er relevant for bedriften.

Bekreftelsen følger som vedlegg til planforslaget.

3.4 Avgrensing av forslaget til reguleringsendring:

Forslaget til reguleringsendring omfatter kun eiendommen 56/8 samt areal til adkomstveg på eiendommene 56/7 og 67/17.

Selv om det også er andre forhold i gjeldende reguleringsplan som ikke lenger har relevans, finner vi det riktig at disse forholdene avklares i egen prosess i regi av Selbu kommune og at endringsforslaget derfor kun omfatter de aktuelle/konkrete forholdene omkring 56/8.

3.5 Geoteknisk vurdering:

Området ligger under marin grense, og kan potensielt være utsatt for risiko for kvikkleireskred.

Firmaet Dr.Ing Olav Olsen AS har på oppdrag fra grunneier gjennomført en geoteknisk vurdering av området.

Sammendrag fra rapporten – sitat:

«Det planlegges for en ny enebolig med to etasjer på terreng i Selbuvegen 1315, gnr./bnr. 56/8 i Selbu kommune.
Tomta ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dr.techn. Olav Olsen AS (heretter OO) er engasjert for å utarbeide en geoteknisk vurdering som dokumenterer at presenterte planer kan gjennomføres i tråd med NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.
Terrenget hvor boligen er planlagt oppført ligger rundt kote 168. Mot vest faller terrenget mot en bekk på kote 160.
Generelt faller terrenget i området slakt fra rundt kote 180 ved Selbuvegen og ned mot Selbusjøen på kote 158.
Tomta ligger under marin grense, og ifølge NGUs kvartærgeologiske kart består løsmassene i området av hav- og fjordavsetninger elve- og bekkeavsetninger.
Det skal kun utføres enkle grave- og fundamenteringsarbeider for eneboligen, og det begrensede tiltaket kan ikke påvirke spenningstilstanden og dermed stabiliteten av skråningen.
Tiltaket kan følgelig ikke utløse et kvikkleireskred.
Sikkerhet mot kvikkleireskred iht. NVEs veileder 1/2019 er ivaretatt for fremlagte planer for Selbuvegen 1315, gnr./bnr. 56/8 i Selbu kommune.»

Rapporten følger planforslaget som vedlegg.

3.6 Aktsomhetskart flom:

Tilsvarende mye av eksisterende bebyggelse i området er også Botn 56/8 berørt av aktsomhetsområder for flom.



Aktsomhetsområdet berører dagens bebyggelse på eiendommen.

Dagens bebyggelse ligger på ca kote 168, noe som tilsvarer 7-8 høydemeter over nivået for bekken i vest og 9-10 høydemeter over Selbusjøen som er regulert.

HRV for Selbusjøen tilsvarer kote 158,29 i NN2000.

Nivået for 200-årsflom i Selbusjøen er beregnet til kote 163,26 det vil si ca 7 høydemeter under dagens bebyggelse.

For øvrig bemerkes det at hele industriområdet samt betydelige deler av eksisterende bebyggelse ligger innenfor aktsomhetssonene.

Ved bruk av NVE's kartdatabase for aktsomhetssoner for flom er det viktig å være klar over samt ta hensyn til og vurdere flere potensielle feilkilder som f.eks:

- Kartene er basert på modellering og tilgjengelige data, noe som innebærer at detaljerte lokale forhold som små bekker, dreneringssystemer eller nylige terrengendringer ikke alltid fanges opp.
- Videre kan datagrunnlaget variere i kvalitet fra område til område, spesielt der det er begrenset historisk flomdata eller mangelfull topografisk kartlegging.
- Endringer i arealbruk, som utbygging og fortetting, kan også påvirke flomrisikoen uten å være reflektert i kartdatabasen.
- Vegetasjon kan ha betydelig innvirkning på aktsomhetssoner for flom.

- Tett vegetasjon, som skog eller busker, bidrar til å bremse vannstrømmen, forbedre infiltrasjon og redusere erosjon, noe som kan dempe flomtoppene og begrense omfanget av flomutsatte områder.
  Derfor bør oppdatert informasjon om vegetasjon alltid vurderes når man bruker kartene til lokal planlegging eller risikovurdering.

Omvendt kan mangel på vegetasjon, for eksempel i områder med nedbygd terreng eller nylig avskoging, øke risikoen for rask avrenning og forsterke flomfare. Fordi kartdatabasen ofte bygger på statiske eller generelle modeller, kan endringer i vegetasjonsdekke – enten naturlige eller menneskeskapte – føre til feilkilder ved vurdering av flomrisiko.

For øvrig bemerkes det at hele industriområdet samt betydelige deler av eksisterende bebyggelse ligger innenfor aktsomhetssonene.

Ut fra disse forutsetningene og lokale forhold på stedet vurderes ikke flomfaren innenfor området som er aktuelt for bebyggelse som reell.

4. Konsekvenser av endringene samt VA-forhold

4.1 Positive konsekvenser:

- Fjerning av parkbelte og friluftsområde på land medfører at arealet formaliseres til det formål det faktisk benyttes til – nemlig landbruk (LNFR).
- Parkbeltet var delvis regulert i sjø og manglet relevans.
- Friluftsområdet har aldri vært benyttet til formålet, og reguleres nå til relevant formål. For øvrig er det store tilgjengelige områder for friluftsliv i nærområdene.
- Innregulert veg er ikke lenger relevant, og arealet reguleres til relevant formål landbruk.
- Ny avkjøring fra FV705 har bedre geometri og økt trafikksikkerhet i forhold til dagens løsning, noe som gjelder både 56/7 og 56/8.
- Naturmangfold/miljøkvaliteter: Betydelige arealer fra gjeldende plan omreguleres fra utbyggingsformål til grønne formål (LNFR). Adkomstveg følger med unntak av ny avkjøring dagens trase.

4.2 Konsekvenser som kan oppfattes som negative:

- Enkelte kan muligens oppfatte ny bosetning i nærheten til Selbusjøen som en negativ faktor. Ny bebyggelse plasseres imidlertid på samme område som dagens bebyggelse, beliggenheten er utenfor byggegrense mot Selbusjøen og er i dag regulert til industri.
- Eiendommen 56/7 får noe lenger adkomstveg fra FV705.
- Eiendommen 67/17 får beslaglagt et areal på ca 100 m2 til ny avkjøring. Noe av dette arealet benyttes til grasproduksjon, men i og med at arealet ligger i en spiss på eiendommen mot FV705 er det kun snakk om en reell reduksjon på noen få m2.

4.3 Vann- og avløp for ny bebyggelse:

Dagens bebyggelse på eiendommen har vært tilknyttet offentlig vannforsyning, men har hatt privat avløpsanlegg.

Pr i dag foreligger det ikke konkrete planer for å føre offentlige avløpsledninger fram til området for bebyggelsen.

Det er teknisk mulig å knytte bebyggelsen til offentlig avløpsanlegg, men det må gjøres en nærmere vurdering i forhold til om det er mer hensiktsmessig med private løsninger i form av minirenseanlegg.

I alle tilfelle må det etableres ordninger som ivaretar krav til rensing av avløp.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til at bebyggelsen skal tilknyttes offentlig vannforsyning.

5. ROS-analyse

ROS-analysen er gjennomført med utgangspunkt i en sjekkliste tilpasset relevante forhold i planforslaget (med basis i DSB's veileder «Samfunnsikkerhet i kommunenes arealplanlegging 2017», NS 5814 og vurderinger ut fra lokal kjennskap til området).

I analysen er mulige hendelser/påvirkninger på tiltaket/planområdet og omgivelsene vurdert.

Klassifisering og vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er gjort slik:

1	Lite sannsynlig:	Hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner eller forhold, kan teoretisk inntreffe - men meget sjeldent.
2	Mindre sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe, men sjelden.
3	Sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe sporadisk an skje av og til - mulig periodisk hendelse.
4	Svært sannsynlig:	Hendelsen kan inntreffe regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede.

Vurdering av uønskede hendelsers alvorlighetsgrad er klassifisert som:

1	Ubetydelig	Ingen fare for person- eller miljøskader, konsekvenser av systembrudd er uvesentlig.
2	Mindre alvorlig	Få/små skader eller mindre miljøskade.
3	Alvorlig	Alvorlige, behandlingskrevende person- eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid.
4	Svært alvorlig	Katastrofer (mange døde eller alvorlig skadde), langvarige/uopprettelige miljøskader, system settes varig ut av drift.

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** av uønskede hendelser og karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens:

Konsekvens: / Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlige	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra en kost/nytte-vurdering.
- Hendelser i grønne felt: Akseptabel konsekvens, begrensede/rimelige tiltak gjennomføres.
- Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak.
Vurderinger og eventuelle forslag til tiltak er beskrevet i høyre kolonne eller i egne avsnitt under.

Vurderinger av aktuelle forhold:

Naturbasert risiko					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Erosjon	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser fra NVE, og vurdert som en ikke aktuell risiko ut fra befaringer av terrengforhold/grunnforhold og vassdrag nært planområdet.
Steinskred/steinsprang	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser fra NVE.
Snø-/isskred	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser fra NVE.
Løsmasseskred	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser fra NVE.

Kvikkleire/ustabile grunnforhold	Potensielt	Lite sannsynlig	Potensielt alvorlig		Området ligger under marin grense. Det er derfor gjennomført en geoteknisk vurdering, som konkluderer med at sikkerhet mot kvikkleireskred iht. NVEs veileder 1/2019 er ivaretatt.
Flomfare fra elv/bekk	Ja	Lite sannsynlig	Liten		Planområdet berøres av aktsomhetsområde for flom langs bekk og Selbusjøen. Planlagt bebyggelse vil ha en høydebeliggenhet 7-8 meter over nærliggende bekk, ca 10 meter over HRV for Selbusjøen og ca 7 meter over beregnet 200-årsflom. Det konkluderes ut fra dette med at planlagt bebyggelse ikke vil har reell fare for påvirkning fra flom.
Isgang i elv	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser.
Havnivåstigning/ tidevann/stormflo	Nei				Ikke relevant.
Overvannsflom	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser. Lokal vurdering samt tiltak i planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser anses å ivareta eventuelle utfordringer.
Påvirkning fra klimaendring	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser.
Radon	Ja	Sannsynlig	Mindre alvorlig		I følge NGU's aktsomhetskart for radon er området vurdert å ha moderat

					til lav forekomst av radon. Bruk av radonsperre ved bygging for permanent opphold eliminerer fare for skadelig radonpåvirkning.
Vindpåvirkning	Nei				Området er ikke spesielt utsatt for sterk vind.
Nedbørspåvirkning	Nei				Området er ikke spesielt utsatt for sterk nedbør.
Drikkevann evt andre biologiske ressurser					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Kan planen gi uønsket påvirkning på forhold som: Drikkevannskilder, nedbørsfelt grunnvann, landbruksareal, andre anlegg, evt behov for båndlegging?	Nei				
Sårbare naturområder og kulturmiljøer					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Kan planforslaget medføre uheldig påvirkning på:					
Sårbar flora/fauna	Nei				Ingen identifiserte risikoer i tilgjengelige databaser eller i konsekvensutredning.
Naturvernområder	Nei				
Vassdragsområder	Nei				
Automatisk fredede kulturminner	Nei				
Viktige landbruksområder	Nei				
Friluftsområder	Ja (kun i sjø)	Liten	Ubetydelig	Ubetydelig	Området berøres av kartlagt friluftsområde i Selbusjøen (kun den

					delen av planområdet som ligger i vann). I planforslaget videreføres regulert friluftsområde i vann fra gjeldende plan. Konsekvensene for etablert friluftsliv er vurdert som ubetydelige.
Virksomhetsbasert sårbarhet					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Brann/eksplosjon ifm industri	Nei				
Kjemikalieutslipp, annen forurensing	Nei				
Olje/gassanlegg	Nei				
Lagringsplass for farlige stoffer (industri/havn/drivstoff anlegg/radioaktivitet)	Nei				
Høyspentledninger/høy spentanlegg	Nei				
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei				
Strålingsfare	Nei				Planforslaget inneholder ikke tiltak/formål som kan gi skadelig strålepåvirkning.
Gamle fyllplasser	Nei				
Forurenset grunn og sjøsedimenter, evt endret bruk av gamle industritomter	Nei				
Militære eller sivile skytefelt	Nei				
Dumpeområder i sjø	Nei				
Infrastruktur/trafikksikkerhet					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering

Utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende infrastruktur og eventuelt utgjøre en risiko for planområdet: Hendelser på veg/jernbane/lufttrafikk/sjø	Nei				Utover ekstreme hendelser som det ikke kan planlegges for, kan man ikke se fare/risiko som er relevante for innholdet i planforslaget. Adkomst til planområdet skjer via avkjørsel som nylig er godkjent av fylkeskommunen.
Veger med transport av farlig gods	Nei				
Ulykkesbelastede veger	Nei				Ingen identifiserte risikoer på vegnett tilknyttet planforslaget.
Støysoner ved infrastruktur	Nei				
Støy i anleggsfasen	Nei				Planforslaget vil ikke medføre utbyggingsmetoder utover det som er normalt og akseptabelt for utbygging av denne type bebyggelse og tilhørende infrastruktur.
Strategiske/sårbare objekter (Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør underlegges en grundig vurdering)					
Hendelse	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei				
Skole/barnehage	Nei				
Flyplass	Nei				
Viktig veg	Nei				
Jernbane/jernbanestasjon	Nei				
Bussterminal/annet kollektivknutepunkt	Nei				
Havn	Nei				

Vannverk/drikkevannsanlegg	Nei				
Kraftverk/anlegg for energioverføring	Nei				
Bru/demning	Nei				