



Rædergård Entreprenør AS
Industrigata 7
7130 BREKSTAD

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tor Sæther, 73 19 92 82

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering Langnesodden Camping - Åfjord kommune

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt melding om igangsatt arbeid med ovennevnte reguleringsplan, og har følgende foreløpige vurdering av planen:

Landbruk

Det varsles oppstart av detaljregulering av Langnesodden camping. Det foreslåtte planområdet består delvis av eksisterende campingplass, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsvirksomhet og LNFR-formål.

I arealene avsatt til LNFR inngår det fulldyrka jord av ulik jordkvalitet, og dyrkbar jord. Gjennom Nasjonal jordvernstrategi er jordvernet betydelig innskjerpet de siste årene. Fylkesmannens som landbruksmyndighet vil derfor poengtere at vi er kritiske til omdisponeringsforslaget, og understreker at det skal ligge viktige samfunnsinteresser og dokumenterte behov til grunn for å omdisponere dyrka mark. Det er også viktig at alternative plasseringer som ikke berører dyrka mark skal være vurdert. I det videre planarbeidet må eventuelle konsekvenser for landbruksinteressene i området kommer tydelig fram, herunder arealomfang, kvalitet på berørt dyrka mark og beiteinteresser.

Dersom planen som sendes på høring fører til omdisponering av dyrka mark, er det viktig å få fram hvordan matjorda skal håndteres. Matjord som fjernes ved utbygging, skal tas vare på og brukes til jordbruksformål i nærområdet. Dette må sikres gjennom bestemmelsene.

Klima og miljø

Campingplassen ligger i hovedsak innenfor areal avsatt til næringsformål i KPA 2019 – 2030. Deler av planområde innbefatter LNFR- områder i strandsonen langs Stordalsvatnet og på dyrket mark. Strandlinja langs campingplassen ut mot Langnesodden har kvaliteter knyttet til friluftsliv og naturmangfold. Planforslaget bør ivareta kvalitetene på odden og tilrettelegge for allmenn ferdsel langs vannet. Eventuelle inngrep i Stordalsvatnet bør unngås.

Samfunnssikkerhet

Oppstartsvarselet er noe mangelfullt hva gjelder opplysninger om planlagte tiltak. Ved planer for



utbygging må det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3, og det vises til DSBs Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) for veiledning. Et viktig moment i analysen vil være å vurdere hvordan fremtidige klimaendringer kan påvirke tiltaket. Herunder ekstremvær, havnivåstigning, flom og skredfare. Analysen skal i tillegg til å se på det spesifikke området, også vurdere eventuell påvirkning på nærliggende områder.

ROS-analysen legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan. Avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.

Fylkesmannen vil påpeke at kommunen er planmyndighet og dermed har ansvar for å godkjenne ROS-analysen i henhold til PBL § 4-3. Vi oppfordrer kommunen til å informere utbyggere og private konsulentfirma om oppdatert regelverk og veiledere som skal benyttes, samt hvilke krav og forventninger kommunen har til en ROS-analyse.

Videre arbeid

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.

- Fylkesmannen ønsker å oppnå best mulig dialog og tidlig avklaring av nasjonale og viktige regionale interesser. Fylkesmannen oppfordrer kommunene til å benytte seg av regionalt planforum som en arena for dette. Saker meldes inn til Trøndelag fylkeskommune på postmottak@trondelagfylke.no.
- Ønsker kommunen avklaringer under utarbeidelse av planforslaget er det mulig å ta kontakt med Fylkesmannens fagavdelinger eller saksbehandler på kommunal- og justisavdelingen. Se kontaktliste.
- Kartverket tilbyr kvalitetssikring av arealplaner etter plan- og bygningsloven og vi minner om at det ved høring sendes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil til Kartverket Trøndelag på e-post: plantrondelag@kartverket.no

Med hilsen

Mari Mogstad (e.f.)
direktør
Kommunal- og justisavdelingen

Tor Sæther
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandlere:
Klima og miljø: John Haugen – 74 16 81 95



Landbruk: Johanna Marie Lien – 73 19 92 70
Samfunnssikkerhet: Ingrid Wedø – 74 16 81 76

Kopi til:

Trøndelag fylkeskommune	Fylkets hus, Postboks 2560	7735	STEINKJER
Åfjord kommune	Øvre Årnes 7	7170	ÅFJORD