

Fitjar kommune

Detaljregulering for Midtfjellet

Plan ID:201401

Føresegner

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankartet datert 01.09.2015

§ 1.2 Arealet innanfor plangrensa er regulert til følgjande formål:

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 2.ledd nr. 1)

- Bustader
- Energianlegg
- Vindkraftanlegg
- Vassforsyningsanlegg
- Andre særskilt angitt bygningar og anlegg: servicebygg/lager
- Kombinert byggje- og anleggsformål: Vindkraftanlegg og badeanlegg
- Angitt byggje og anleggsføremål kombinert med andre gitte hovudføremål: Bygningar og anlegg og LNF (vindkraftanlegg - landbruk)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Veg
- Køyreveg
- Parkeringsplassar

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- LNF
- Landbruksføremål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Drikkevatn

OMSYNSSONE (PBL. § 12-6, 1. ledd)

- Nedslagsfelt drikkevatn, H110
- Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar), H370
- Bandlegging etter lov om kulturminne, H730
- Bandlegging etter andre lover, H740

§ 2 GENERELLE FØRESEGNER

§ 2.1 Det kan vera uregistrerte fornminne i planområdet. Dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare granskning på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

§ 2.2 Tiltak skal prosjekterast og utførast slik at byggverk, byggegrunn og tilstøytande terreng ikkje vert utsett for fare, skade eller vesentleg ulempe som følgje av tiltak.

§ 2.3 Det skal leggest vekt på god landskapstilpassing og god byggeskikk ved oppføring av nye bygg og anlegg. Omsyn til landskap, jordvern, naturmangfold, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretaast.

Bygningar skal ha ei god terrengtilpassing, og det skal nyttast best mogleg naturtilpassa materiale og fargeval.

§ 2.4 Utbygging av Midtfjellet Vindpark er basert på anleggskonsesjon frå NVE datert 19. februar 2007. Det kan berre gjennomførast tiltak i området som er i samsvar med konsesjonen.

§ 2.5 Eksisterande vegnett innanfor vindkraftparken skal fungere som anleggs- og driftsveg for vindkraftanlegget. Dette vegnettet er ikkje ope for motorisert ferdsel med unntak for nødvendig transport i samband med anlegg og drift av vindparken, og grunneigar sin næringstrafikk. Vegnettet kan også nyttast av allmenta i friluftssamheng. Bruken av området og vegnettet må ikkje vera til hinder for drift av vindkraftanlegget. Eksisterande kjøreveg til Svartavatnet skal oppretthaldast.

§ 2.6 Innanfor planområdet kan det gjerast/setjast opp enkle tiltak/installasjonar for friluft- og idrettsformål. Eventuelle slike tiltak må ikkje vere til hinder for drift av vindkraftanlegget.

§ 3.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

§ 3.1 BUSTADER

Formålet gjeld for eigedom gnr. 62/49 bestående av eksisterande bygning og uteareal, samt utvida areal gnr. 62/10.

I området kan det tillatast einbustadar med tilhøyrande anlegg. Tillate bygd areal BYA skal ikkje overstige 35% for tomtestorleik opp til 1 da. Ved større tomter skal 1 da tomteareal leggjast til grunn for utrekning av BYA. Mønehøgda målt frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overstige 7,0 m.

Det skal på eigen eigedom vere plass for minst 2 biloppstillingsplassar.

§ 3.2 ENERGIANLEGG

Rimbareid Minikraftverk i Fitjarvassdraget er utbygd med bygningar, installasjonar og inngrep i Fitjarelva. Dette området er regulert som energianlegg.

Bygging og drift av denne kraftstasjonen er basert på løyve frå NVE, datert 08.12.1999. Drift, vedlikehald av minikraftverket, samt sikring av anlegg og installasjonar er tillate innanfor formålet.

§ 3.3 VASSFORSYNINGSANLEGG

I området har Fitjar Vassverk bygningar, anlegg og installasjonar for hovudvassforsyning til Fitjar kommune. Dette området er regulert som vassforsyningsanlegg med offentleg eigarstatus.

Drift, vedlikehald av vassforsyningsanlegget, samt sikring av anlegg og installasjonar er tillate innanfor formålet.

§ 3.4 VINDKRAFTANLEGG

Arealet innanfor formålsgrensene skal nyttast til vindkraftproduksjon. Området skal byggjast ut som ein vindmøllepark, med vindmøller med tilhøyrande trafo, vegar, oppstillingsplassar, masseuttak, og andre tilhøyrande anlegg, bygningar og installasjonar.

Anleggskonsesjon frå NVE 19.02.2007 etter energilova legg føringane for bruk og aktivitet i området, jf. § 740 omsynssone bandlegging etter anna lovverk.

I området for vindkraftanlegg kan det ikkje gjennomførast tiltak som kan vera til hinder eller ulempe for vindkraftproduksjonen. Dette er likevel ikkje til hinder for bruk, drift og vedlikehald av eksisterande bygningar og anlegg innanfor området. Landbruksdrift og friluftsliv skal også kunne utøvast innanfor området. Andre tiltak og utbyggingar som ikkje har samheng med vindkraftproduksjon og landbruk, skal i utgangspunktet ikkje tillatast. Fitjar kommune kan likevel gi løyve til slike tiltak dersom det føreligg særlege grunnar.

Innanfor føremålet kan skogsbilveg frå Levåg knyta seg til det interne vegnettet i vindparken. Skogbilvegen skal etablerast med bom for å hindre uønska motorisert ferdsle inne i parkområdet.

Innanfor vindkraftanlegget kan Fitjarseter attreisast. Maksimalt tillat BYA er 50 m² for kvar av bygga. Maksimal mønehøgde på bygg er 5,5 m målt frå gjennomsnittleg terrengnivå. Ei eventuell attreisning av Fitjarseter vil krevja godkjenning av fylkeskonservatoren, og arbeidet må skje i nært samarbeid med fylkeskonservatoren.

§ 3.5 ANNA SÆRSKILT ANGITT BYGNINGAR OG ANLEGG: SERVICEBYGG/LAGER

Innanfor området kan det etablerast servicebygg og/eller lagerbygg. Bygga kan ha infrastruktur knytt til vatn og avløp. Maksimalt tillate BYA totalt for bygga er 600 m². Maksimal gesimshøgde på bygga skal vera 6 meter, og maksimal mønehøgde skal vera 8 meter målt frå gjennomsnittleg terrengnivå. Bygga skal tilpassast terreng og ha estetisk god utforming. Det skal vera allmenn tilkomst og tilgang på området. All utbygging skal skje iht. situasjonsplan, jf. § 8.3.

§ 3.6 KOMBINERT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL: VINDKRAFTANLEGG OG BADEANLEGG

Det er tillat å etablere badebasseng med tilhøyrande bygg for fasilitetar knytt til bassenget innanfor formålet. Bygget må ha infrastruktur knytt til vatn og avløp. Maksimalt tillat BYA er 60 m² for bygget og 175 m² for bassenget. Maksimal mønehøgde på bygg er 5 m målt frå gjennomsnittleg terrengnivå. Badeanlegget må på ein god og tilfredstillande måte dempa dei visuelle silhuettverknadane eit slikt anlegg kan få, jf. § 2.3. Dette skal dokumenterast i byggesøknad. Tiltaket må plasserast minimum 300 meter frå vindmølle.

Området kan gjerdast inne med omsyn til at det går beitande dyr i området.

All utbygging skal skje iht. situasjonsplan, jf. § 8.4, og bandleggingszone for anna lovverk § 7.4.

§ 3.7 ANGITT BYGGJE- OG ANLEGGSFØREMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVUDFØREMÅL: BYGNINGER OG ANLEGG OG LNF

Formålet er kombinert hovudføremål bygningar og anlegg og LNF, med underformål vindkraftanlegg og landbruk.

Innanfor området kan det etablerast eit bygg som eit utsiktspunkt. Bygget bør ha infrastruktur knytt til vatn og avløp. Maksimalt tillate BYA er 250 m² for bygget. Maksimal mønehøgde er 10 m målt frå gjennomsnittleg terrengnivå. Bygget skal tilpassast terreng og ha estetisk god utforming. Utsiktspunkt med eventuelt tilhøyrande bygg må plasserast minimum 300 meter frå vindmølle. Det skal vera allmenn tilkomst/tilgang på området. All utbygging skal skje iht. situasjonsplan, jf. § 8.3.

Innanfor areala kan det etablerast tiltak knytt til vindkraftanlegg og landbruk. Tiltak knytt til vindkraftanlegget er regulert i anleggskonsesjon. Tiltak knytt til landbruk kan etablerast i samsvar med jordlova og relevante forskrifter. Nydyrkingsareal skal handsamast etter jordlova og nydyrkingsforskrifta. Søknad om nydyrking med areal over 50 da skal konsekvensutgreiast som del av søknad. Minimum avstand til vassdrag med årsikker vassføring er 6 m.

Område som vert nytta til beite av storfe kan gjerdast inne. Ansvar for gjerdehaldet på nydyrka areal ligg på grunneigar/-ane.

Det kan etablerast turveg innanfor formålet ved Olstjørna. Turvegen skal vera universell utforma, og den kan lyssettast. Turvegen skal ha ei breidde på maksimalt fire meter, og fast dekke. Turvegen skal stengast for allmenn ferdsel med motoriserte køyretøy, men det kan vera høve for nødvendig vedlikehaldsutstyr og til dømes løypemaskinar å køyra på vege.

All utbygging skal skje iht. situasjonsplan, jf. § 8.3, og bandleggingszone for anna lovverk § 7.4.

§ 4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 VEG

Eksisterande veg frå Fv545 til Olstjørna er regulert til offentleg veg (o_veg).

§ 4.2 KJØREVEG

Eksisterande veg til bustad gnr. 62/49, og vegen forbi kraftverket og vassverket på Rimareid er regulert til kjøreveg. Frå Olstjørna mot Svartavatnet er eksisterande veg regulert til kjøreveg (kv). Kjørevegane er vidareført slik dei er i dag.

Dagens bom på kjøreveg ved Olstjørna mot Svartavatnet skal flyttast i samband med plassering av ny driftsbygning.

§ 4.3 PARKERINGSPLASSAR

Eit areal ved Olstjørna er regulert til offentleg parkering. Det er krav til etablering av minimum 3 HC-parkeringar innanfor formålet.

§ 5.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

§ 5.1 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

Formålet er landbruks-, natur- og friluftsområde der tiltak i samband med stadbunden næring er tillate.

Landbruksdrift, som beite og hogst, og friluftsliv skal kunna utøvast innanfor området.

I området er det fleire ferdselsstiar. Ferdselsstiar skal så langt det er mogeleg oppretthaldast.

Det kan etablerast nye skogsveggar innanfor LNF-formålet ved behov i samband med landbruksdrift. Tiltak må godkjennast av Fitjar kommune.

Det kan etablerast turveg innanfor formålet ved Olstjørna. Turvegen skal vera universell utforma, og den kan lyssettast. Turvegen skal ha ei breidde på maksimalt fire meter, og fast dekke. Turvegen skal stengast for allmenn ferdsel med motoriserte køyretøy, men det kan vera høve for nødvendig vedlikehaldsutstyr og til dømes løypemaskinar å køyra på vegen.

§ 5.2 LANDBRUKSFØREMÅL

Arealet omfattar areal der det kan etablerast tiltak og aktivitetar knytt til landbruksdrift.

Det er tillat å etablere driftsbygning med tilhøyrande installasjonar og konstruksjonar innanfor landbruksområde. Bygget må ha infrastruktur knytt til vatn og avløp. Maksimalt tillate BYA er 300 m² for bygget. Maksimal mønehøgde er 8 m målt frå gjennomsnittleg terrengnivå. Bygget skal tilpassast terreng og ha estetisk god utforming.

Nydyrkingsareal skal handsamast etter jordlova og nydyrkingsforskrifta. Søknad om nydyrking med areal over 50 da skal konsekvensutgreiast som del av søknad.

For alle nye tiltak er det ein minimum avstand til vassdrag med årsikker vassføring på 6 meter.

Område som vert nytta til beite av storfe skal gjerdast inne. Ansvar for gjerdehaldet på nydyrka areal ligg på grunneigar/-ane.

Innanfor formålet er det høve til å etablere tiltak som fremjar friluftslivet, og det kan utøvast friluftslivsaktivitetar i området. Bruken av området i friluftssamanheng må ikkje vera til hinder for landbruksdrifta.

Det kan etablerast turveg innanfor formålet ved Olstjørna. Turvegen skal vera universell utforma, og den kan lyssettast. Turvegen skal ha ei breidde på maksimalt fire meter, og fast dekke. Turvegen skal stengast for allmenn ferdsel med motoriserte køyretøy, men det kan vera høve for nødvendig vedlikehaldsutstyr og til dømes løypemaskinar å køyra på vegen.

Eksisterande reinseanlegg ligg innanfor føremålet. Vanleg drift og vedlikehald er tillate.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Formålet er synt for alle vatn og vassdrag, med unntak av Svartavatnet. Områda skal vere tilgjengelig for allmenn bruk og aktivitet. Vatna skal ikkje opparbeidast, og i størst mulig grad bevarast slik dei er i dag. Vedlikehald av eksisterande tiltak er tillate.

Årskogsvassdraget er regulert med privatrettslege avtalar mellom Fitjar Kraftlag og grunneigarane. Rimbareidvassdraget er regulert. Aktivitetar i samband med drift, vedlikehald og sikring av anlegg og installasjonar i området er tillate.

§ 6.2 DRIKKEVATN

Svartavatnet er i dag klausulert og regulert til drikkevassmagasin for Fitjar Vassverk, samt vassmagasin for Rimbareid Minikraftverk i Fitjarvassdraget.

Det skal ikkje tillatast aktivitetar i, eller bruk av Svartavatnet som vil medføre fare for forureining av drikkevatnet.

Regulering av vassdraget er regulert etter vassressurslova. Aktivitetar i samband med drift, vedlikehald og sikring av anlegg og installasjonar for vassforsyning til Fitjar Vassverk og Rimbareid Minikraftverk er tillate, og skal gjennomførast i samsvar i løyve etter vassressurslova.

§ 7.0 OMSYNSSONER

§ 7.1 NEDSLAGSFELT FOR DRIKKEVATN (H110)

Det naturlege nedslagsfeltet for drikkevassmagasinet er uendra og vist i planen.

Tiltak i randsona kan tillatast, men skal sikrast slik at dei ikkje gir tilrenning til Svartavatnet. Tiltaka skal kvalitetssikrast av hydrologifagleg kompetanse.

I og nær det omdefinerte nedslagsfeltet skal det ikkje tillatast aktivitetar eller bruk som medfører forureining av drikkevatnet. Dersom tiltak i randsona medfører krav til ekstra reinsing av drikkevatnet, skal kostnadane med reinsing dekkast av tiltakshavar.

§ 7.3 HØGSPENNINGSANLEGG (INKL. HØGSPENTKABLAR) (H370)

Områder for høgspenningsanlegg omfattar eksisterande 66 kV og 22 kV høgspenlinjer i planområdet.

Det er ikkje tillate med tiltak for varig opphald innanfor omsynssona.

§ 7.3 BANDLEGGINGSSONE ETTER LOV OM KULTURMINNE (H730)

Automatisk freda kulturminne ved Levågsetra er bandlagt etter lov om kulturminne.

§ 7.4 BANDLEGGINGSSONE ETTER ANNA LOVVERK (H740)

Drift og vidare utvikling av Midtfjellet vindpark er underlagt anleggskonsesjon etter energilova (19.02.2007). Det skal utarbeidast Miljø-, Transport- og Anleggsplan (MTA) før tiltak vert sett i verk. Planane skal godkjennast av NVE.

Alle tiltak innanfor omsynssona skal høyrast av Midtfjellet Vindkraft AS.

§ 8.0 REKKEFØLGEKRAV

§ 8.1 Ved utløpet av driftsperioden skal vindkraftanlegget rivast og området istandsetjast. NVE kan stille krav om nedlegging, riving og istandsetjing av området før utgangen av konsesjonsperioden.

Oppryddingsarbeidet skal gjerast snarast etter avslutning av drifta, og seinast innan 3 år etter nedlegging av vindkraftanlegget.

Ved nedlegging av vindkraftanlegget skal det gjennomførast ei omregulering som omfattar det området som no er regulert til vindkraftanlegg. Føremålet skal i hovudsak vera LNF. Reguleringsformål og bruk av området til permanente anlegg- og installasjonar for straumforsyning må avklarast i omreguleringa. Omfang og detaljar når det gjeld istandsetjing av området etter nedlegging av vindkraftanlegget skal også fastsetjast i omreguleringa.

§ 8.2 Som del av byggesøknad for nye tiltak ved Olstjørna skal det utarbeidast situasjonsplan som m.a. syner opparbeiding av området med plassering av parkering, servicebygg, lagerbygg og driftsbygning med tilhøyrande installasjonar.

§ 8.3 Som del av byggesøknad for nye tiltak knytt til utsiktspunkt innanfor formålet kombinert formål vindkraftanlegg-landbruk skal det utarbeidast situasjonsplan som m.a. syner opparbeiding av området med plassering av bygg.

§ 8.4 Som del av byggesøknad for nytt badeanlegg innanfor formålet kombinert formål vindkraftanlegg-anna særleg angitt bygningar og anlegg, skal det utarbeidast situasjonsplan som m.a. syner opparbeiding av området med plassering av basseng med tilhøyrande konstruksjonar og leidningsnett, «servicebygg», og tilkomst.

§ 8.5 Bom/stengsel for vegnettet inn til vindkraftparken ved Olstjørna skal etablerast før offentleg veg og offentleg parkering vert allmenn tilgjengeleg for motorisert ferdsel.

Stord, 03.09.2015