

Tiltakshaver: Børge Ousland AS

# Detaljplan for Manshausen, Steigen kommune

## Planbeskrivelse

Plan-ID: 18482011003

2011-10-12 Oppdragsnr.: 5110953



	23.10.11	Detaljplan for Manshausen	IJR	MALUN	IJR
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Innhold

<b>1</b>	<b>Sammendrag</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planens formål</b>	<b>6</b>
2.1	HENSIKT MED PLANARBEIDET	6
2.2	TILTAKSHAVER, PLANKONSULENT OG EIERFORHOLD	7
2.3	TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN	7
2.4	UTBYGNINGSAVTALER	7
2.5	KRAV OM KONSEKVENSTREDNINGER	7
<b>3</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>8</b>
3.1	OVERORDNEDE PLANER	8
3.2	GJELDENDE REGULERINGSPLANER	8
3.3	TILGRENSEDE PLANER	9
3.4	TEMAPLANER	9
3.5	STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER	9
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b>	<b>10</b>
4.1	BELIGGENHET	10
4.2	AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	10
4.3	LANDSKAP	11
4.4	NATURVERDIER	14
4.5	KLIMA	15
4.6	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	15
4.7	BEBYGGELSE	15
4.8	NÆRING	15
4.9	SOSIAL INFRASTRUKTUR	15
4.10	LANDBRUK	15
4.11	REKREASJONSVERDI/UTEOPPHOLDSAREAL	15
4.12	GRUNNFORHOLD	15
4.13	TRAFIKK	16
4.14	(UNIVERSELL UTFORMING)	16
4.15	TEKNISK INFRASTRUKTUR	16
4.16	STØY 16	
4.17	FORURENSNING	16
4.18	ANALYSER/ UTREDNINGER	16
<b>5</b>	<b>Planprosessen</b>	<b>17</b>
5.1	MEDVIRKNINGSPROSESS	17
5.2	MØTER OG ANDRE DELTAKERE	17
5.3	(PLANPROGRAM/KONSEKVENSTREDNING)	17
5.4	INNSPILL TIL PLAN	17
5.5	ANNET	19

<b>6</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>20</b>
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	20
6.2	LANDSKAP	21
6.3	NATURVERDI	21
6.4	KLIMA	21
6.5	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	21
6.6	BEBYGGELSE	21
6.7	NÆRING	22
6.8	SOSIAL INFRASTRUKTUR	22
6.9	(LANDBRUK)	22
6.10	REKREASJONSVERDI/UTEOPPHOLDSAREAL	22
6.11	GRUNNFORHOLD	22
6.12	TRAFIKK	22
6.13	UNIVERSELL UTFORMING	22
6.14	TEKNISK INFRASTRUKTUR	22
6.15	AVFALL 23	
6.16	STØY 23	
6.17	FORURENSNING/MILJØOPPFØLGING	23
6.18	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	23
<b>7</b>	<b>Virkning/konsekvenser av planforslaget</b>	<b>24</b>
7.1	OVERORDNEDE PLANER	24
7.2	KONSEKVENSER FOR TILGRESENDE OMRÅDER	24
7.3	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	24
7.4	INTERESSEMOTSETNINGER	24
7.5	AVVEINING AV VIRKNINGER	24

### Vedlegg

1. Reguleringsbestemmelser
2. Plankart
3. ROS- analyse
4. Referat fra oppstartsmøte
5. Planvarsel og annonse
6. Kopi av innspill i sin helhet
7. Illustrasjonsplan
8. Temakart
9. Kommuneplan, kopi av plankart
10. Vindmølle

# 1 Sammendrag

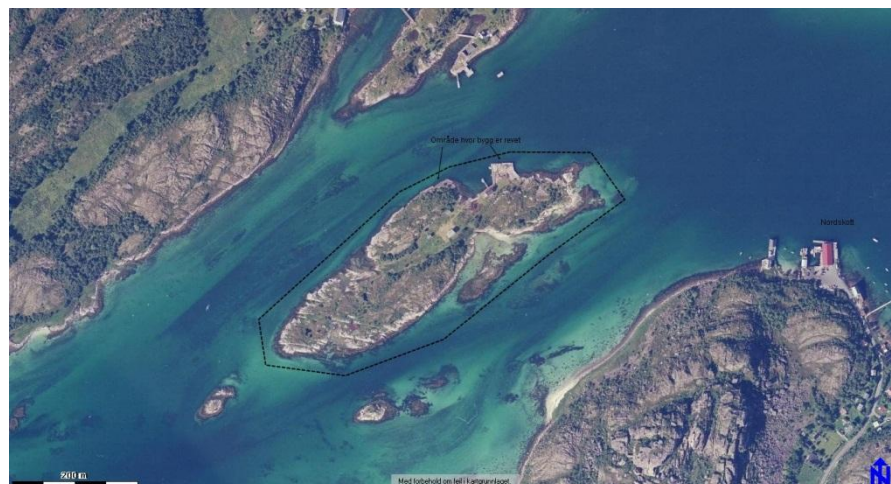
Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for kurs/opplevelsesturisme, også rettet mot konferansemarkedet. Eksisterende bygg vil bli søkt bevart i den utstrekning dette er mulig. Ny bebyggelse vil bli planlagt mest mulig klimanøytralt. Det vil også bli lagt opp til at en skal benytte mest mulig av de lokale matressurser ved servering til kursdeltakere.

Oppført hytte som ligger innenfor bolig-/næringsbebyggelse vil inntil videre bli benyttet som fritidsbolig.

Planlagt aktivitet er i tråd med overordnet plan.

I telefonsamtale med Kystverket ble det opplyst at de vurderer utbedring eventuelt omlegging av farled forbi Manshausen. Vedtak er ikke fattet.

*Nedenforstående ortofoto er hentet fra hjemmesiden til Steigen kommune. Ortofoto viser beliggenheten til Manshausen i forhold til Nordskot og tiliggende øyer.*



# 2

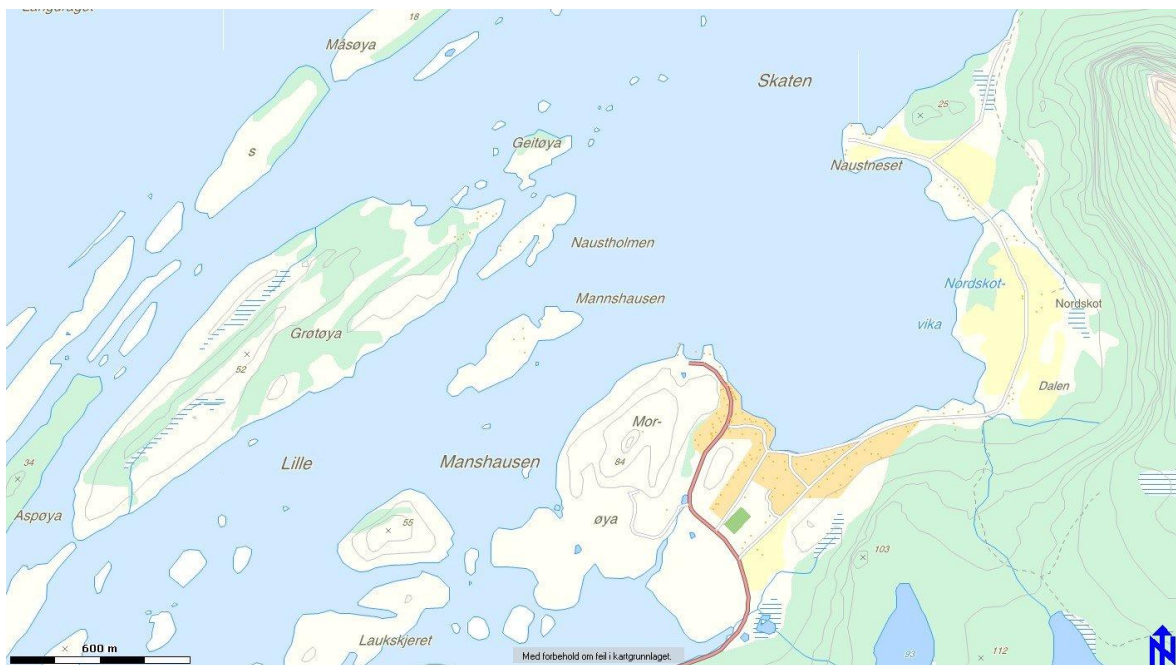
## Planens formål

### 2.1 HENSIKT MED PLANARBEIDET

Planforslaget har til hensikt å legge til rette for at området kan tas i bruk til overnatting og opplevelsessenter for turisme. Det er også ønskelig at det blir gitt mulighet for at det kan avholdes konferanser tilpasset de fasiliteter som ønskes plassert på øya. Det er også medtatt at det kan oppføres boliger/leiligheter. Noen av boligene/leilighetene vil bli benyttet av de som skal drive anlegget.

Bebyggelsen i området planlegges med delvis ombygging og renovering av eksisterende bebyggelse og nybygg. Det henvises generelt til historisk bebyggelsesmasse

Det er også nødvendig å foreta en vurdering med hensyn til dagens havneforhold samt mulighet til utlegging av flytebrygge som kan tjene til ilandstigning ut over den som forefinnes i dag.



Oversiktskart viser plassering av øya Manshausen i forhold til tilstøtende områder. Oppmerket skipslei går på sørsiden av Manshausen. Kart er hentet fra hjemmesiden til Steigen kommune.

## **2.2 TILTAKSHAVER, PLANKONSULENT OG EIERFORHOLD**

Tiltakshaver: Børge Ousland AS v/Børge Ousland

Industrigata 3B

0259 Oslo

Plankonsulent: Norconsult AS v/Inge Jakob Risjord

Notveien 17

8013 Bodø

Eierforhold:

Børge Ousland AS og Børge Ousland privat står som eier av Manshausen med noen tilliggende øyer. Tilliggende øyer er ikke medtatt i detaljplan. Eiendommen har Gnr 28 og Bnr 9, 32 og 33. Dette etter opplysninger gitt av Steigen kommune og tiltakshaver.

## **2.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN**

Tidligere eier, Ann Hilde Karlsen solgte området til Børge Ousland AS i 2010. Planlegger er ikke kjent med at det er fattet andre vedtak som vil berøre plansaken.

## **2.4 UTBYGNINGSAVTALER**

Det er i oppstartsmøte med Steigen kommune ikke stilt krav om utbyggingsavtale.

## **2.5 KRAV OM KONSEKVENsutREDNINGER**

Det er i oppstartsmøte med Steigen kommune ikke stilt krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning.



# 3 Planstatus og rammebetingelser

## 3.1 OVERORDNEDE PLANER

I referat fra oppstartsmøte er det opplyst at planlagt formål ikke strider mot Kommuneplanens arealdel. Gjeldende kommuneplan er justert i henhold til endret lov ved at det er satt krav om utarbeidelse av detaljplan før bygg og anleggsarbeider kan starte. Planlagt formål er i tråd med de formål som er satt i kommuneplan.



Kart er hentet fra hjemmesiden til Steigen kommune.

I kommuneplan er området gitt benevnelse B5. Det vises her til ovenstående kartutsnitt fra kommuneplan. Det er ikke utarbeidet kommunedelplan for angjeldende område.

## 3.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Etter opplysninger som er gitt planlegger, er det ikke utarbeidet reguleringsplan for området.



### **3.3 TILGRENSEDE PLANER**

Tiltaket kommer ikke i konflikt med eksisterende temaplaner. Av plan for tilliggende områder viser en til kommuneplan for Steigen kommune.

### **3.4 TEMAPLANER**

I følge temaplaner over området kommer ikke tiltaket i konflikt med noen av temaplanene. Det er utarbeidet følgende temaplaner i tilknytning til kommuneplan.

- Marin sektor
- Naturområder

Kopi av temakart er vedlagt. Se vedlegg 8.

### **3.5 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER**

Ved utarbeidelse av planforslaget legges følgende til grunn:

- Gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende vedtekter.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (grovanalyse)
- Havne- og farvannsloven
- Kulturminneloven
- Krav om digital planfremstilling av plankart i i henhold til gjeldende retningslinjer

# 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

## 4.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger mellom fastland (Nordskott) og Grøtøya i Steigen kommune. Begge områdene er bebodd.



Kart er hentet fra hjemmesiden til Steigen kommune.

Beliggenhet av planområdet i forhold til tilstøtende landareal er vist på ovenstående kartutsnitt. Avgrensninger er vist med stiplet linje. Planområdets størrelse er på ca 58 dekar.

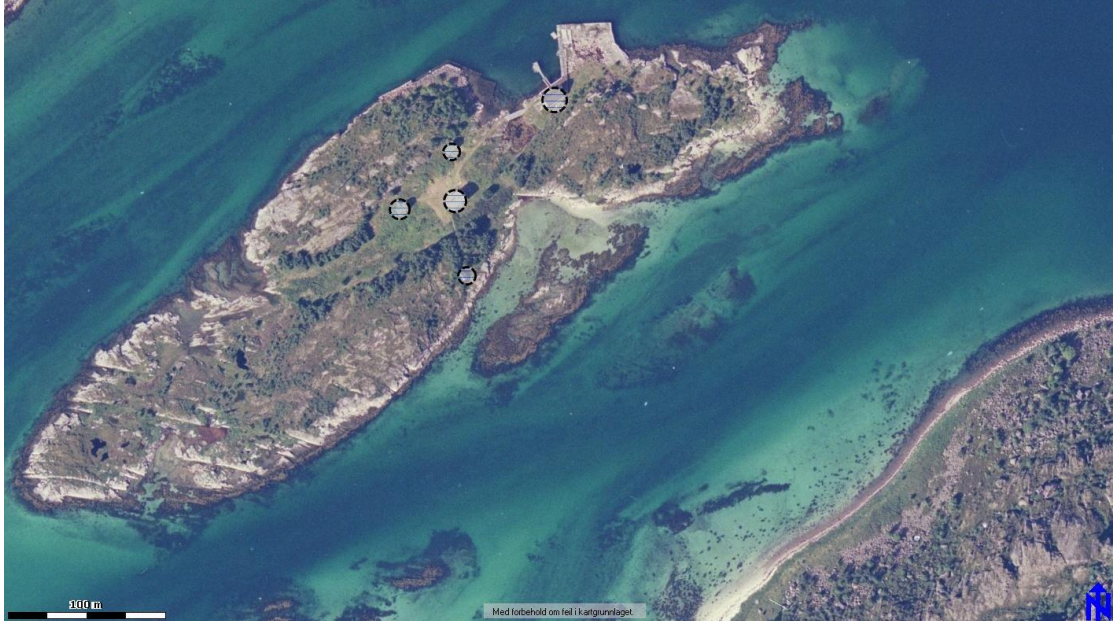
## 4.2 AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Område og bebyggelse er i dag i liten bruk. Dagens eier har påstartet opprydding av tidligere bygningsavfall og bygninger som må sikres for å stoppe videre forfall.

Øya Manshausen ble fram til midten av forrige århundre benyttet som landingsplass for fisk. Fortøyningsbolter i berg bevitner dette. Øya ligger godt skjermet for de fremherskende

vindretninger og sjø. Tidligere fiskefelter ligger like utenfor skjærgården. På naboøya Grøtøya er det også rester etter tidligere kaianlegg.

Eksisterende bebyggelse som er registrert, er av varierende kvalitet og alder. Det er oppført en hytte som er av nyere dato. Øvrig bebyggelse trenger totalrenovering, før disse kan brukes til beboelse. Eksisterende steinkaier, hvor det har stått bebyggelse, er planlagt bevart



Kartutsnitt er hentet fra Steigen kommunes hjemmeside.

Registrert bebyggelse, hvor det er noe igjen, er markert med sirkel på ovenstående kartutsnitt.

### 4.3 LANDSKAP

Øya Manshausen er småkupert med noen skjermede partier. På den sørvestre delen er det for det meste fjell i dagen med noe mose og lyng, der landskapet ligger over flomål. På den midtre og sørlige delen av Manshausen er det en del lauvskog av varierende størrelse. Det er også plantet noen grantrær. Disse tilhører ikke den opprinnelige vegetasjonen. Det har også vært et mindre gårdsbruk, men den dyrkbare jorden er delvis tilgrodd med lauvskog og annen botnvegetasjon. Langs strandsonen er det for det meste berg i dagen med noe gras og lyng, der sjøen ikke har vasket bort jordsmonnet.





*Bilde er tatt mot sør. Bilde er tatt av planlegger.*

Solforhold må kunne karakteriseres som gode.

Området er utsatt for kystklima og de vindretninger som er fremherskende for denne delen av kysten. Vind og nedbør fra sør og vest i høst- og vårmåneder, i vinterhalvåret vind fra nord og øst.

*Estetisk og kulturell verdi.* Som tidligere nevnt hadde plassen sin storhetstid på 1500- og 1600-tallet med rik tilgang på fisk i Vestfjorden. Stedet har en naturlig og god havn. Fortøyningsbolter i berg bevitner om at større seilbåter har kunnet ankre opp. Vest for Manshausen ligger Grøtøya, hvor det også er gode havneforhold.



*Bilde over er tatt fra Manshausen mot Grøtøya. Bilder viser rester etter kaianlegg på Naustholmen. Bilde er tatt av planlegger.*



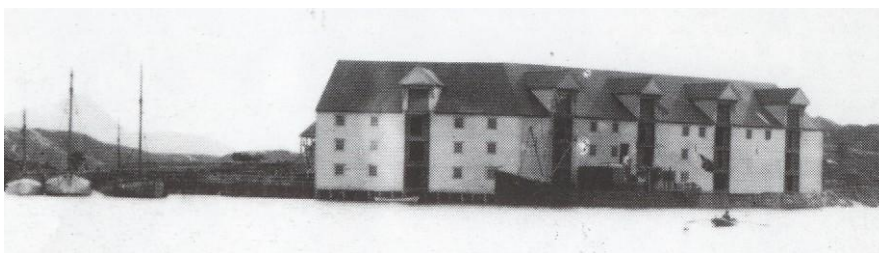
*Bilde over viser tilhogg stein som dannet fundament for bygg og kai på Manshausen. Bilde er tatt av planlegger.*



*Bilde over er tatt fra sjøen mot samme område og viser tidligere bebyggelse. Bilde utlevert av tiltakshaver*



*Bilde over er tatt mot samme område fra en annen vinkel. Bilde er utlevert av tiltakshaver.*



*Bilde over viser Manshausenbrygga. Bilde utlevert av tiltakshaver*

#### **4.4 NATURVERDIER**

Det er ikke registrert eller mottatt innspill som berører naturverdier som skal ivaretas.

#### **4.5 KLIMA**

Området er utsatt for kystklima med vind og nedbør fra sørvest/vest og nord.

Solforholdene må kunne karakteriseres som gode

#### **4.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ**

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Ved tiltak i sjø bør det avklares om det skal foretas en kartlegging. Slik vi ser det, bør en søke å bevare tidligere fundament for bygg og kai, der dette er mulig.

#### **4.7 BEBYGGELSE**

Dagens bebyggelse med unntak av oppført fritidsbolig må totalrenoveres/saneres. Det er ingen fastboende.

#### **4.8 NÆRING**

Det er dagligvarehandel på Nordskot. Annen varehandel ligger i Leinesfjord.

#### **4.9 SOSIAL INFRASTRUKTUR**

Nærmeste skole ligger i Leinesfjord. Det samme gjør barnehage. Kapasitet på skole og barnehage er ikke kjent.

#### **4.10 LANDBRUK**

Tidligere oppdyrket areal er av en slik beskaffenhet og størrelse at det ikke er drivverdig. Det er gode muligheter for anleggelse av en større «kjøkkenhage». Dette betinger kultivering av tidligere areal.

#### **4.11 REKREASJONSVERDI/UTEOPPHOLDSAREAL**

Området er ikke i bruk til rekreasjon av lokalbefolkningen. Tidligere uteområder er i dag igjengrodd med skog.

#### **4.12 GRUNNFORHOLD**

På land er grunnforholdene gode, da det er fjell i dagen på store deler av området. Ved anleggelse av anlegg i sjø bør det foretas grunnundersøkelser.



Overvann har direkte avrenning til sjø. Område er ikke utsatt for ras.

#### **4.13 TRAFIKK**

For å komme til området kan en kjøre til Nordskot for deretter å ta en mindre båt ut til Manshausen. Det er også daglig avgang med hurtigbåt fra Bodø og Svolvær som har stopp på Nordskot. Det er i dag landingsplass for to båter på Manshausen. Dybdeforholdene der brygge ligger er ca 1,5 meter.

#### **4.14 (UNIVERSELL UTFORMING)**

#### **4.15 TEKNISK INFRASTRUKTUR**

##### *Vann og avløp*

Dagens bygg som er i bruk har godkjent vann- og avløpsledninger. Vannanlegget er privat. Kapasitet på ledningsanlegget er ikke kjent.

##### *Tele og el*

Det er plassert flere høyspentmaster på Manshausen. Luftspenn går videre over til Grøtøya. Det er ført fram strøm til Manshausen. Kapasitet på el nett er ikke kjent.

Det er i dag ikke tilgang på annen energi en el. Området ligger slik til at det er mulighet for etablering av varmpumpe som benytter sjøvann til oppvarming.

Teleanleggets beskaffenhet er ikke kjent. Dette forutsettes løst ved at tiltakshaver kontakter leverandør

#### **4.16 STØY**

Område er ikke utsatt for støy.

#### **4.17 FORURENSNING**

Område er ikke utsatt for forurensning.

#### **4.18 ANALYSER/ UTREDNINGER**

Det er ikke avtalt at det er behov for utfyllende analyser eller utredninger for planlagt tiltak.

# 5 Planprosessen

## 5.1 MEDVIRKNINGSPROSESS

Det ble avholdt oppstartsmøte med Steigen kommune 11. april 2011. Følgende deltok i dette møte:

Gunnar Svalbjørg, Steigen kommune

Børge Ousland, tiltakshaver

Snorre Stinessen, Arkitekt

Oppstartsannonse ble tatt inn i avisa 14. mai 2011. Liste over berørte naboer som skal varsles ved planoppstart ble utlevert av Steigen kommune. I tillegg ble det fattet vedtak om hvilke regionale myndigheter som skal tilskrives i forbindelse med oppstart. Se vedlegg 5.

## 5.2 MØTER OG ANDRE DELTAKERE

Det er avholdt møte med Steigen kommune og tiltakshaver. I tillegg har planlegger foretatt befarings- og registrering av planområdet.

## 5.3 (PLANPROGRAM/KONSEKVENsutredning)

## 5.4 INNSPILL TIL PLAN

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentar
Tromsø museum	6. juni 2011	De har ingen innvendinger på det nåværende tidspunkt. Hvis det planlegges tiltak i sjø, ønsker de tilsendt opplysninger over plassering og	Innspill tas med i beskrivelse og bestemmelser.

		utstrekning.	
Helse- og miljøtilsyn Salten IKS	31.mai. 2011	De minner om at tiltaket er meldepliktig etter forskrift nr 486 om miljørettet helsevern av 25. april 2003.	Innspill tas med i planbeskrivelsen.
Nordland Fylkeskommune	7. juni 2011	De ber om at planforslaget må være i tråd med overordnede planer. Planforslaget må legges til rette slik at alle bruker grupper gis mulig tilgang. Dette gjelder også planlagte bygg.  De har foreløpig ingen kulturfaglige innspill.	Det vises her til kommuneplan for Steigen kommune.  Planforslaget vil legges til rette for alle brukergrupper i den grad dette er mulig.
Sametinget	1. juni 2011	De har ingen registrerte kulturminner innenfor området.  De minner om at skulle det komme fram gjenstander under arbeidet som kan ha kulturhistorisk verdi, ber de om å bli varslet.	Innspill om kulturminneloven medtas i bestemmelser.
Fylkesmannen i Nordland	1. juni 2011	De henstiller om at en må vise aktsomhet med hensyn til nedbygging av strandsonen. De viser her til gjeldende Plan- og bygningslov §1-8. De minner også om at det må foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse.	Det vises til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. For ROS analyse vises til vedlegg 3.  For tilgang til strandsone viser en til bestemmelser.
Kystverket i Nordland	27.mai 2011	De har ut fra havne- og farvannsmessige synspunkt i denne anledning ingen spesielle merknader.	Ved anleggelse av installasjoner i sjø er det medtatt i beskrivelse og bestemmelser, at det må foretas

		Dersom det blir behov for installasjoner eller anlegg i sjø, ber de om at det foretas grunnundersøkelser. De vil komme tilbake når planforslaget legges ut på høring.	grunnundersøkelse.  Nye installasjoner skal også meldes til kystverket. Dette er medtatt i reguleringsbestemmelser.
Norges vassdrags- og energidirektorat	28.juni 2011	De har ingen spesielle merknader, men minner om at det går en høyspentledning over området. Denne må ivaretas på plankart.	Innspill medtas på plankart og i bestemmelser.

## 5.5 ANNET

Planlegger er blitt opplyst av Kystverket at det er planlagt utbedring/ending av farled ved Manshausen. Dette er også medtatt i sammendraget.

# 6 Beskrivelse av planforslaget

## 6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Området er planlagt brukt til overnatting/opplevelsesturisme. Det vil bli lagt til rette for å kunne avholde konferanser. Det er stisystem fra kai og fram til påstående bygg. I tillegg vil det bli anlagt egne stier/turstier til ny bebyggelse og mindre opparbeidede plasser på Manshausen. Dette for å unngå for stor slitasje på botnvegetasjon. Det vises her til plankart, bestemmelser og illustrasjonsplan.

Formål	Kode	Areal (dekar)
Bolig/Næring	B/N1	36,3 dekar
Kai (KAI1)	KAI 1	0,7 dekar
Friområde (FRI1)	FRI 1	14,8 dekar
Havneområde i sjø (HA1)	HA1	5,8 dekar

### 1. Bebyggelse og anlegg (B/N1)

*Bolig/Næring:* Her kan det oppføres bygg for overnatting med konferanserom med tilhørende fasiliteter. I første omgang vil bolig/leiligheter bli for dem som har sitt daglige virke på Manshausen. Utnyttelse er påført plankart. Byggegrense er sammenfallende med formålsgrense. For byggehøyder viser en til reguleringsbestemmelser. Planlagte bygg må utformes i henhold til gjeldende lov og forskrifter. Eksisterende og planlagt bygg vil bli planlagt, slik at de skal bli mest mulig klimanøytral. Det kan opparbeides sti/gangveier mellom bebyggelse for å skåne botnvegetasjon. I område faresone høyspenningsanlegg er det ikke tillat å føre opp bebyggelse.

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

*Kai (KAI1):* Kai er avsatt i samme område hvor det tidligere har vært kaianlegg. Bebyggelse kan plasseres på kai formål slik den var i den gamle bebyggelsen. I første omgang er det ikke planlagt utdyping for tilkomst av større båter. Ved utdyping må Kystverket og Tromsø museum varsles.

### 3. Grønnstruktur

*Friområde (FRI1):* I friområde kan det utplasseres bord, benker, gapahuk og lignende. Det bør anlegges stier for å skåne vegetasjon. I tillegg kan det oppsettes fiskehjeller.

### 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

*Havneområde i sjø:* Her kan det anlegges flytebrygge med utligger. Forankring av flytebrygge forutsetts utført med utlegging av anker. Flytebrygge festes i tillegg til landkar.

## 6.2 LANDSKAP

Det er ikke planlagt landskapsinngrep ut over det som er foretatt.

## 6.3 NATURVERDI

Forhold til krav i kap II i naturvernloven. Planlagt formål kommer ikke i konflikt med loven.

## 6.4 KLIMA

Området er utsatt for kystklima med vind og nedbør fra sørvest/vest og nord.

Solforholdene må kunne karakteriseres som gode

## 6.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Løsning i forhold til kulturminner og verneverdige bygg

## 6.6 BEBYGGELSE

Bebyggelsen søkes løst i hovedsak planlagt til områder for tidligere bebyggelse og/eller tilpasset terreng. Det vil også bli behov for å ta i bruk andre områder til bebyggelse. Tidligere fundament av tilhøgd stein er rast ut eller blitt borte. Dette søkes reetablert, der dette er mulig. For utforming av planlagte bygg viser en til illustrasjoner utarbeidet av arkitekt Snorre Stinessen. Se vedlegg 7.

Høyden på bebyggelsen må tilpasses stedets karakter og landskapsformasjoner, slik at de ikke virker for dominerende. Det vises her til bestemmelser, hvor en har gitt en maksimumshøyde.

%BYA=20 som og er påført plankart

Planlagt bygd boliger/leiligheter innenfor planområdet vil i første omgang bli til de som har sitt daglige virke på Manshausen.

## **6.7 NÆRING**

Ved realisering av planen må en forvente at det vil bli etablert noen arbeidsplasser. Antall vil avhenge av hvordan marked reagerer på tilbudet.

## **6.8 SOSIAL INFRASTRUKTUR**

Skole og barnehage ligger i Leinesfjord. I første omgang ser en ikke for seg etterspørsel etter skole og barnehageplass.

## **6.9 (LANDBRUK)**

## **6.10 REKREASJONSVERDI/UTEOPPHOLDSAREAL**

Tiltaket vil legge til rette for organisert rekreasjon for de som ønsker dette. Det være seg på land og sjø.

## **6.11 GRUNNFORHOLD**

Grunnforholdene er gode, der det er planlagt bebyggelse.

## **6.12 TRAFIKK**

Kjøreatkomst vil bli fra E6 mot Nordskot, hvor en må parkere for så å ta båt over til Manshausen. Parkeringsplass ligger like ved flytebrygger som er utlagt ved Nordskot.

## **6.13 UNIVERSELL UTFORMING**

Ny bebyggelse bør ha universell utforming. Eksisterende bygg som planlegges brukt bør tilpasses, der dette er mulig. Tilkomst fra sjø bør også ha universell utforming, hvis dette er gjennomførbart. Gangveier og stier bør ha universell utforming, der dette er mulig.

## **6.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Vann til eksisterende fritidsbolig hentes fra privat vannanlegg. Kapasitet på vannledning og utslippsledninger er ikke kjent. Dette forutsettes avklart ved melding av ny bebyggelse.



## 6.15 AVFALL

Avfall må transporteres inn til Nordskot og legges i container. Dette gjelder avfall som ikke kan komposteres. Organisering må avtales med avfallsselskap. Plan for håndtering av avfall under utførelse og ved bruk klargjøres i forhåndskonferanse.

## 6.16 STØY

Planlagt tiltak vil ikke medføre støy til omgivelse.

## 6.17 FORURENSNING/MILJØOPPFØLGING

Planlagte tiltak vil ikke medføre forurensning til grunn.

## 6.18 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

ROS-analyse. Se vedlegg nr 3.

*Springflo:* Ved høydefastsetting av bygg og andre installasjoner som kan bli utsatt for springflo, må en ta høyde for høyeste observerte vannstand for området pluss forventet havnivåstigning. Anbefaler at ingen bygg plasseres lavere en NGO 3,5. Annen høyde må avtales i forhåndskonferanse. Det vises og til teknisk forskrift § 7-2

*Radon i grunn:* Planlegger kjenner ikke til om det er radon i grunn. Viser her til teknisk forskrift § 23-5.

*Kraftlinjer:* På plankart er det avmerket trase for kraftlinjer. Det er ikke tillatt å oppføre bygg/installasjoner som kan komme i konflikt med kraftlinjer.

*Brannbil/slokking:* Forhold som gjelder brannsikkerhet avklares i forhåndskonferansen.

# 7 Virkning/konsekvenser av planforslaget

## 7.1 OVERORDNEDE PLANER

Planforslaget bygger på gjeldende kommuneplan.

## 7.2 KONSEKVENSER FOR TILGRESENDE OMRÅDER

Tiltaket vil ikke medføre konsekvenser for tilgrensede områder.

Bruk av området og planlagt aktivitet må vise aktsomhet for å unngå skade på naturmangfoldet. Her nevnes spesielt, at en viser aktsomhet i hekkeperioden for sjøfugl, slik at den ikke blir unødig forstyrret.

## 7.3 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planforslaget har ingen kjente økonomiske konsekvenser for Steigen kommune.

## 7.4 INTERESSEMOTSETNINGER

Planlegger har ikke mottatt innspill om interessenmotsetninger. Det er heller ikke avdekket forhold under utarbeidelse av planforslaget som skulle medføre interessenmotsetninger.

## 7.5 AVVEINING AV VIRKNINGER

Slik planforslaget foreligger, vil det ikke få kommunale konsekvenser med hensyn til økonomiske utlegg. Planforslaget vil legge til rette for organisert opplevelsesturisme. Det vil også bli mulighet for lokalbefolkningen å ta del i den planlagte aktiviteten.

# Detaljplan for Manshausen

**Steigen kommune**

Plan-ID 18482011003

Vedlegg

2011-10-14 Oppdragsnr.: 5110953

