



Evenes kommune
Evenášši suohkan
Midt i opplevelsen

Detaljregulering Høgtun boligfelt

PLANBESTEMMELSER – planforslag

PlanID: 1853-2021503

Oppdragsnr.: 52109025 Dokumentnr.: PLAN-02 Versjon: J01 Dato: 2026-09-03



Oppdragsgiver: Evenes kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Stein-Even Fjellaksel, Leder Plan- og utviklingsavdelingen
Rådgiver: Atle-Åge Pettersen, Prosjektleder/ingeniør Plan- og utviklingsavdelingen
Oppdragsleder: Norconsult Norge AS, Hvedings gate 1, NO-9405 Harstad
Fagansvarlig: Lars A. Uttakleiv
Andre nøkkelpersoner: Lars A. Uttakleiv
Anne C. Schistad, Marit Berntzen, Ana Capetillo,
Eli Guneriussen, Joakim Kvelland Berntsen og Edvard Falch

J01	2026-09-03	Mindre endringer etter føringer fra Evenes kommune. Til offentlig ettersyn.	HERARN BOEWEL		
Utkast	2025-03-05	Forslag til offentlig ettersyn.	ACS	LAU	LAU
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. 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.



Detaljregulering Høgtun boligfelt

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan ID: 1853 - 2021503

Dato for siste revisjon: 03.09.2026

Dato for vedtak:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene innenfor planområdet.

§ 1 PLANOMRÅDET

1.1 Plantype

Planen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

1.2 Planens hensikt

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for utbygging og utvikling av Høgtun boligfelt som er i tråd med dagens behov og markedssituasjon. Dette innebærer å tilrettelegge for et mer variert bo- og leilighetstilbud gjennom småhusbebyggelse. Oppføring av rekkehus, leilighetsbygg og flerfamilieboliger i tillegg til eneboliger, gir høyere utnyttelse av feltet enn opprinnelig boligplan.

1.3 Planens avgrensning

Planområdet er vist med plangrense på plankartet, datert 03.09.2026 i målestokk 1:1000 i A1. Planid 012 Høgtun boligfelt, vedtatt 16.02.1981 erstattes av ny plan og utvides noe mot øst.

1.4 Generelt

Reguleringsplanen består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er vist i plankartet med plangrensen og reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse
Næringsbebyggelse
Energianlegg
Lekeplass

(PBL § 12-5, nr. 1)

B1-12
NÆ
EA
LEK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei
Fortau
Annen veigrunn - tekniske anlegg
Holdeplass/plattform
Parkering

(PBL § 12-5, nr. 2)

KV 1-7
FO 1-3
AVT1-19
KH
P

Landbruks, natur og friluftsmål samt reindrift
Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift

(PBL § 12-6, nr 5)
LNFR1-3

Hensynssoner
Frisikt
Høyspenningsanlegg

(PBL § 12-6)
H140_1-6
H370

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet, dersom ikke annet er spesifisert.

3.2 Terrenginngrep og massehåndtering

Grøfter, veiskjæringer og skråninger skal revegeteres og beplantes på en tiltalende måte.

Ved tilførsel av eksterne masser skal det sikres at disse ikke inneholder fremmede og skadelige arter.

3.3 Tilgjengelighet og universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn etter krav i plan- og bygningsloven, og teknisk forskrift (TEK).

Det skal være tilrettelagt for adkomst med utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste helt fram til hovedinngang/-angrepsvei i byggverk.

3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det sendes inn detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal inneholde og avklare følgende:

- Bebyggelsens plassering, form, høyde, dimensjoner, materialer og fargebruk. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det skapes en god arkitektonisk helhetsvirkning i form og uttrykk, samt i sammenheng med omgivelsene og terrenget.
- Terrengbehandling og eventuelle gjerd/murer.
- Adkomstvei/utkjøring fra tomt.
- Parkering iht. krav i § 4.2.3.
- Anlegg/kabler for strømforsyning og VA-ledninger.
- Ivaretagelse av prinsippene om universell utforming for utearealer, med nivåforskjeller for kjøre- og gangarealer etter behov/krav.
- Arealer for lek og opphold ved inngang.
- Renovasjonsordning, - privat eller fellesløsning.
- Plassering av snødeponi.

3.5 VAO-plan

Det skal ved søknad om rammetillatelse for nybygg framlegges en helhetlig plan for VAO-anlegg (vann, avløp og overvann) for utbyggingen.

VAO-planen skal vise:

- Nytt og eksisterende ledningsnett.
- Tilkobling til vannforsyning og avløpsnett.
- Håndtering av overvann.

3.6 Tekniske anlegg

Teknisk infrastruktur som vann- og avløpsledninger, kabler og fiber tillates etablert innenfor alle byggeformål innenfor planområdet. Dette gjelder også for oppføring av nye trafoer/nettstasjoner.

3.7 Renovasjon

Renovasjonsordning kan etableres som privat eller fellesløsning på byggeområdene. Fellesløsning/-er etablert på ett felt, kan ivareta flere felt. Løsninger kan være nedgravde beholdere. Løsning avklares med kommunen og/eller selskapet som ivaretar renovasjon og være avklart ved søknad om rammetillatelse.

3.8 Gjerder og sikringer

Ved sikring av skrenter, fyllinger/skjæringer, støttemurer og oppføring av gjerder, store kantsteiner eller lignende skal det legges vekt på sikkerhet, estetikk og tilpasning til omgivelsene, herunder materialvalg og farge. Gjerder og støttemurer tillates etablert utenfor byggegrenser.

3.9 Kulturmiljø og kulturminner

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk freda kulturminner, skal arbeidet stanses. Kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget skal varsles i henholdt til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Generelt

4.1.1 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Mellom boligformålene/tomtene gjelder plan- og bygningslovens bestemmelser.

Utenfor byggegrenser tillates:

- Støttemurer.
- Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m sikret med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende.
- VAO-ledninger, el-kabler og fiberkabler.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Tillatt utnyttelsesgrad for de ulike feltene er oppgitt i % BYA og er avsatt i plankartet.

4.2 Boligbebyggelse B1-12

4.2.1 Generelle fellesbestemmelser

Innenfor feltene tillates oppført småhusbebyggelse i form av eneboliger, flermannsboliger, rekkehus, kjedehus og leilighetsbygg i inntil 2 etasjer.

4.2.2 Takform, byggehøyde og utforming

a) Takform

Det er ingen spesifikke krav til takform. Utformingen av ny bebyggelse skal vurderes og godkjennes i byggesak.

b) Byggehøyder

Tillatt byggehøyde er to fulle etasjer. Tillatt maksimal mønehøyde 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates etablert mindre tekniske anlegg som pipe for ildsted og ventilasjon inntil 1,2 meter over angitte maksimumshøyder.

c) Utforming

Fasader skal ha en enhetlig karakter når det gjelder fargebruk, form, skala og materialer. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming i seg selv og tilknyttes omgivelsene, samt gi god fjernvirkning.

4.2.3 Parkering

Areal til parkering inngår i % BYA, skal etableres innenfor eget formål, og omfatter gjesteparkering.

Biloppstillingsplasser – i garasje, carport og/eller utomhus

- Det skal etableres minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet for eneboliger. Eventuell sekundæroleilighet/hybel skal ha minimum 1 biloppstillingsplass.
- Det skal etableres minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet for boliger større enn 60 m².
- Det skal etableres maksimum 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet for bolig mindre enn 60 m².

Sykkelparkering

- Eneboliger og tomannsboliger står fritt til å løse sykkelparkering på egen tomt.
- Rekkehus/leiligheter større enn 60 m², skal ha 2 sykkelparkeringer per boenhet ved hovedinngang. Øvrig behov for sykkelparkering håndteres i den enkelte boenhets carport, garasje og/eller bod.
- Boenheter mindre enn 60 m², skal ha 1 sykkelparkering per boenhet ved hovedinngang.

4.3 Næringsanlegg NÆ

Innenfor feltet tillates oppført næringsbebyggelse i form av lett industri, håndverk- og lagervirksomhet, gartneri og lignende med tilhørende administrativ funksjon og parkering. Det skal ikke etableres trafikkgenererende virksomhet eller tiltak som tilfører omgivelsene ulemper med støy og støv.

a) Takform

Det er ingen spesifikke krav til takform. Utformingen av ny bebyggelse skal vurderes og godkjennes i byggesak.

b) Bygge høyder

Maksimal tillatt mønehøyde er 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre tekniske anlegg for ventilasjon og lignende inntil 1,2 meter over angitte maksimumshøyde.

c) Utforming

Fasader skal ha en enhetlig karakter når det gjelder fargebruk, form, skala og materialer. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming i seg selv og tilknyttes omgivelsene, samt gi god fjernvirkning.

d) Belysning

Belysning av området og enkeltanlegg, samt bygg innenfor feltet, skal føres opp slik at den ikke blander omgivelsene. Lysmaster skal være så lave som mulig og være rettet mot objekter og areal som trenger å være belyst grunnet produksjon og sikkerhet innenfor virksomheten.

4.4 Energianlegg, EA

Innenfor formålet tillates energianlegg for strømforsyning.

4.5 Lekeplass, f_LEK

Areal til felles nærlekeplass for boligene i planområdet. Lekearealet skal utstyres slik at det fremmer fysisk aktivitet og samhandling for barn opptil 12 år. Området skal tilrettelegges for bl.a. aking og skilek, huske-/klatrestativ og lignende og skjermet lek for mindre barn. Noen bord og benker kan oppsettes for opphold og tilsyn med mindre barn. Lekeplassen skal sikres med gjerde i sør mot grøft og parkeringsareal P.

Lekeapparater og -utstyr skal ikke oppføres nærmere B7 enn 6 meter. I et belte med 6 meters bredde langs B7 skal eksisterende vegetasjon bevares.

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Generelt

- a) Opparbeiding av offentlige samferdselsanlegg med teknisk infrastruktur skal skje med grunnlag i detaljprosjekterte løsninger, som godkjennes av relevant offentlig veimyndighet.
- b) Mindre justeringer innenfor areal avsatt til «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», kan tillates ved prosjektering. Det forutsettes at transportfunksjoner og trafikkssikkerhet ivaretas. Justeringer kan også omfatte juridiske linjer. Justeringer skal dokumenteres, og varsel sendes kommunen. Alle samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal utformes etter Statens vegvesens vegnormaler.

5.2 Kjørevei, KV1-7

Areal til kjøreveier. Arealene utgjør veiens kjørebane, veiskulder og eventuelle rekkverksrom. Skal opparbeides iht. Statens vegvesens veinormal (Håndbok N100).

- Offentlige veier:
 - o_KV1 – utgjør del av Evenesmarkveien
 - o_KV2 – utgjør hovedvei inn i planområdet, del av Finnhaugveien
 - o_KV3, KV5 og KV6 – utgjør Finnhaugveien som internveier
- Felles vei
 - f_KV7 – utgjør felles adkomst til gbnr 5/143 og 5/4.
- Private veier:
 - KV4 – utgjør adkomstvei til B3, del av B5 og B6.

5.3 Fortau, o_FO1-3

Utgjør areal til offentlig fortau med 3 meters bredde langs kjørevei. Skal opparbeides iht. Statens vegvesens veinormal (Håndbok N100).

5.4 Annen veigrunn - tekniske anlegg, AVT1-19

- a) Omfatter grøfter, skjæringer og skråningsutslag.
 - Offentlige arealer:
 - o_ATV1, 4 - 8, 12 - 19 langs offentlige veier
 - Felles arealer
 - f_AVT2 og f_AVT3 langs f_KV7
 - Private arealer:
 - ATV9, AVT10 og AVT11– langs privat vei KV4 og privat parkering P.
- b) Innenfor formålet tillates skjæringer, fyllinger, støttemurer, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt/ rekkverk og lignende.
- c) Terreng og vegetasjon skal bevares og/eller revegeteres etter anleggsarbeid.

5.5 Kollektivholdeplass, o_KH

- Kollektivholdeplassen skal være offentlig busstopp utformet som busslomme.
- Kollektivholdeplassen skal ha fast dekke, tilfredsstillende belysning, merking og skilting.

5.6 Parkering, P

Utgjør areal til biloppstilling/parkering for beboere og besøkende til B3.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

6.1 LNFR-areal, LNFR1-3

Areal for natur og friluftsmål, samt nødvendige tiltak for landbruk og reindrift. Skal ikke bebygges.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt, H140_1-6

Frisiktsoner i veikryss og avkjørsel. I frisiktsone tillates det ikke etablert sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over veibanen.

7.2 Flomfare, H320_1-3

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal det foreligge dokumentasjon som viser at reell flomfare er vurdert og at overvannshåndtering er ivarettatt.

7.3 Høyspenningsanlegg, H370

Sikringssone utgjør areal med 20 meters bredde langs høyspentlinje og trafostasjon. I området tillates det ikke utført arbeid og/eller oppført bygninger uten nærmere avtale med netteier.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Oppføring av ny bebyggelse, herunder terreng og tomtearbeider

8.1 Før rammetillatelse

- Utomhusplan skal fremlegges i henhold til § 3.4.
- Renovasjonsløsning og plassering av anlegg skal fremlegges i henhold til § 3.4.
- Det skal framlegges VAO-plan (rammeplan) for utbyggingen i henhold til § 3.5.
- Dokumentasjon for massebalanse og håndtering av masser skal foreligge.

8.2 Før igangsettelsestillatelse

- Det skal framlegges detaljert VAO-plan for utbygging i henhold til § 3.5. Det må dokumenteres at det er tilstrekkelig vannforsyning, og at avløpsanlegg har kapasitet til mottak av spillvann.
- Mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi skal være utredet.

8.3 Før brukstillatelse

Rekkefølgebestemmelsene gjelder også ved eventuell midlertidig brukstillatelse.

- Lekeplass f_LEK skal være opparbeidet og ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for det første nye boligtiltaket innenfor felt B5, B8, B9, B10 eller B12.
- Kjørevei o_KV5 skal være opparbeidet ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for det første nye boligtiltaket innenfor felt B5, B8, B9 eller B10.
- Kjørevei o_KV6 skal være opparbeidet ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for det første nye boligtiltaket innenfor B10 eller B12.
- Fortau o_FO1-3 skal være opparbeidet ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for det første nye boligtiltaket innenfor felt B5, B8, B9, B10 eller B12.
- Kollektivholdeplass o_KH skal være opparbeidet ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for det første nye boligtiltaket innenfor felt B5, B8, B9, B10 eller B12.
- VAO-anlegg med tilstrekkelig dimensjonering for utbygd tomt skal være etablert.
- Nivåforskjeller i terreng og skjæringer skal være tilstrekkelig sikret mot fallulykker, iht. TEK17.