



BERGEN KOMMUNE

Hvordan kan du finne, lese og forstå planer

27.04.2026


Innhold

- Hvordan finne arealplaner
- Hva består en arealplan av
- Plankart
- Bestemmelser
- Planhierarki



Hvordan finne plan:

Arealplaner.no

Arealplaner  Bergen kommune Logg inn


Finn arealplaner for Bergen kommune


Søk på adressen eller navnet til planen for å se hvordan kommunen vil bruke området du er interessert i.

Eiendom/Adresse Plan-navn/id

Søk adresse eller gnr/bnr..

Filter


Planer for min posisjon
Vi finner eiendommen som er nærmest din posisjon og viser deg planer for eiendommen.


Kommuneplan
Se kommuneplan/kommunedelplaner, kommunens overordnede strategiske styringsdokument.



BERGEN
KOMMUNE

Hvordan finne plan:

Hente planinformasjon fra Bergenskart

Bergenskart

Plankart → Planregisteret → Offentlig saksinnsyn

Skriv inn søketekst

Planområde 4 of 4

297 701,435 6 685 616,568 Meter

Arealplaner Bergen kommune

Tilbake til søk Gå til flere kartfunksjoner

FANA, GNR 96 BNR 78, JONSOKHAUGEN BOLIGOMRÅDE

Endelig vedtatt arealplan

Nasjonal arealplanid: 4601_61790000
Opprinnelig nasjonal arealplanid: 1201_61790000
Planstype: Detalregulering

Planbestemmelser: Planbestemmelser både på kart og som egen tekst
Lovreferanse: Plan- og bygningsloven av 2008
Vertikalitet: På grunnvernsveriflaten
Forslagsstiltstype: Privat

Saksnummer: 2010/12606 2016/29392 2022/20505
Ikkrafttredelse dato: 25.04.2017

Gjeldende planbestemmelser

Planbehandlinger Planforhold

En planbehandling representerer en tilføstet behandling av en arealplan. En planbehandling kan inngå i planprosessen før en plan blir vedtatt og trer i kraft, og etter ikrafttredelse gjennom eventuelle klager, endringer og/eller opphevelse.

Les mer

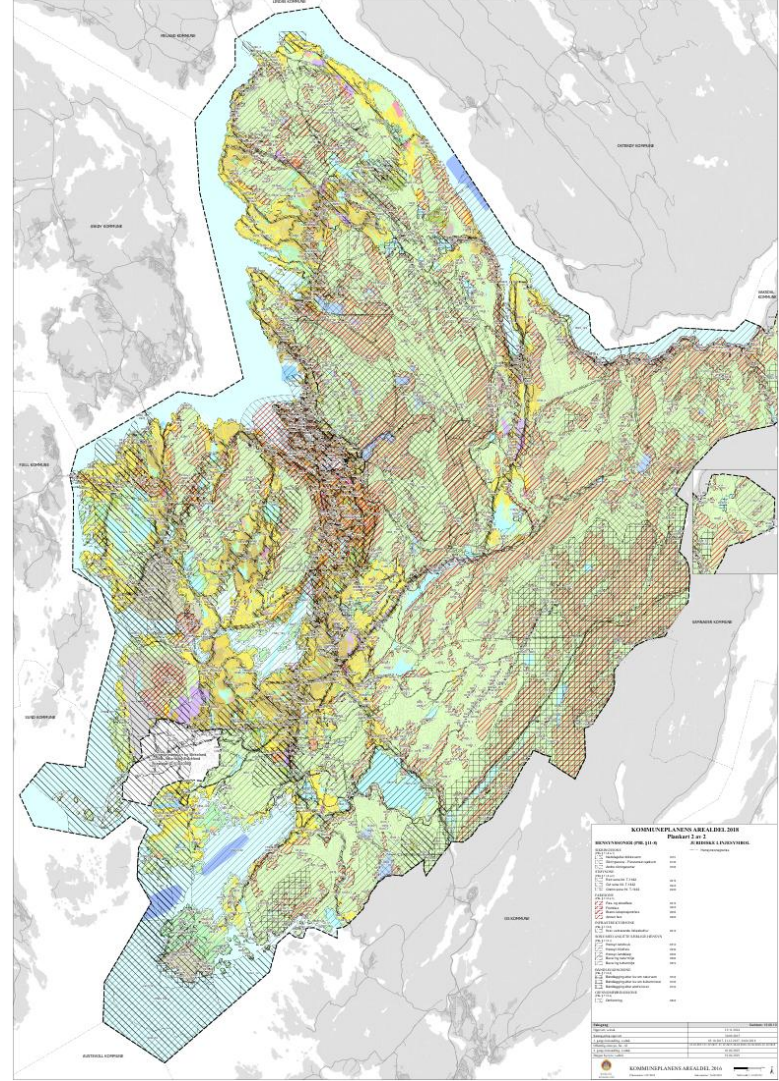
Søk etter behandling

Dato	Behandlingstype	Beskrivelse	Dokumenter	Saksnummer	Posisjon
04.06.2020	Registrert kommentar	Utvalg for miljø og bruksvikling fattet 04.06.20 vedtak om å oppheve endringen som Byrådet vedtok 09.01.20.	1 dokumenter	2016/29392	
29.01.2020	Mottatt klage			2016/29392	
24.01.2020	Kunngjøring endelig vedtatt plan		4 dokumenter	2016/29392	
09.01.2020	Vedtatt mindre endring		1 dokumenter	2016/29392	
23.09.2019 - 23.10.2019	Begrenset høring	Forslag om reguleringsendring ut på begrenset høring	1 dokumenter	2016/29392	
10.07.2019	Vedtatt opphevelse	Byråd for utvikling har opphevet vedtaket om mindre reguleringsendring av 20.11.2017.	1 dokumenter	2016/29392	
03.04.2019	Mottatt klage	Mottatt klage på vedtak av Mindre endring	1 dokumenter	2016/29392	
17.01.2018	Registrert kommentar	Vedr. mindre endring, samt trukket klage. Det ble den 20.11.2017 vedtatt en mindre endring i forbindelse med klagebehandling. Resterende klage er oversendt fylkesmannen for endelig avgjørelse. Den 17.01.2018 blester fylkesmannen at denne klagen har blitt trukket, da partene har kommet til en løsning. Klagesaken anses som avsluttet.			

Hva består en arealplan av

Plankart

- Arealformål
- Hensynsoner
- Juridiske tekster, flate, linje og punktsymboler





BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

Fana, gnr 96 bnr 78 m.fl. Jonsokhaugen boligområde. Arealplan-ID 61790000

Saksnr 201017606 / 20162937
Vedtatt 26.04.17

Det regulerte området er vist med stiptet reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000, datert 26.04.17.

§ 1

FELLES BESTEMMELSER

- 1.1 Arkitektur, estetikk og kvalitet**
 - 1.1.1 Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet, god terrengtilpassning og utformes i et moderne formspråk.
 - 1.1.2 Garasjene utføres i 1 etasje og utformes som frittsående bygninger eller som tilbygg til boligen.
 - 1.1.3 Rekkverk på tak utføres i transparent materiale og trekkes min. 1 meter inn fra gesims.
 - 1.1.4 Rekkverk på balkonger utføres av transparent materiale eller liggende trespiler.
- 1.2 Terrengbehandling**

Alle terrengingrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 1.3 Rekkfølgekrav**

Detaljerte tekniske planer for offentlige vegområder innenfor planavgrensning skal være godkjent av rette vegmyndighet før byggetillatelse til nye tiltak kan gis.

§2 UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

- 2.1 Utfyllende planer**
 - 2.1.1 Illustrasjonsplan**

Illustrasjonsplan datert 26.04.2017 er retningsgivende for disponering av planområdet
 - 2.1.2 Utomhusplan**

Sammen med søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det innleveres utomhusplan som viser plassering av bygninger, fysiske anlegg samt opparbeiding av terreng. Utomhusareal skal utformes etter prinsipper om universell utforming.
- 2.2 Detaljplaner og dokumentasjon ved søknad om tiltak**

I søknad om tiltak etter pbl 20-1 skal det gjøres rede for aktuelle forhold som viser at reguleringsplanens intensjon, plankart og bestemmelser blir oppfylt.

 - 2.2.1 Detaljplan for veg**

For offentlige trafikkområder skal det for søknad om igangsettingstillatelse være innsendt detaljplan til godkjemning hos rette vegmyndighet.

Offentlig trafikkareal skal overføres Bergen kommune vederlagsfritt når tilhørende rekkefølgekrav og krav i kommunens vegnormer er innfridd.
 - 2.2.2 VA-rammeplan**

I planområdet kan tiltak etter pbl § 20-1 ikke godkjennes før det foreligger en godkjent rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannsystemet, samt uttak for brannsløkking. Konkrete løsninger for overvannshåndtering skal fremgå av detaljprosjekteringen.
 - 2.2.3 ROS-tiltaksplaner**

Avbotende tiltak i forhold til risiko og sårbarhet vurderes og utføres, iht. kommuneplan og annet lovverk.
- 2.2.3.1 Radonfare**

Måling av radon i grunnen og i tilkjørte masser skal dokumenteres senest ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse av grunnarbeid. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides og sendes inn sammen med dokumentasjon.

Hva består en arealplan av

Planbestemmelser



Hva består en arealplan av

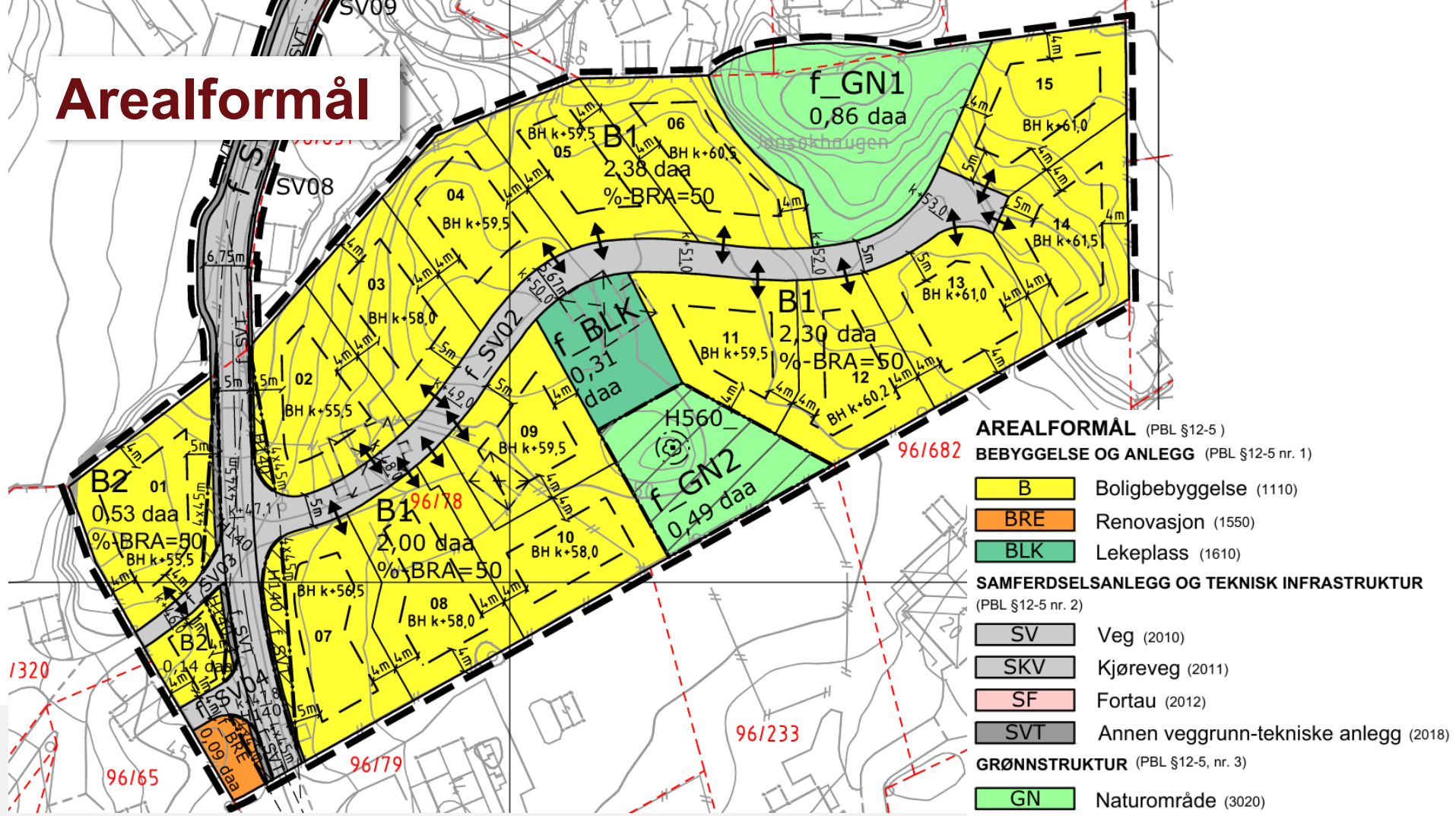
Andre dokumenter

blant annet planbeskrivelse

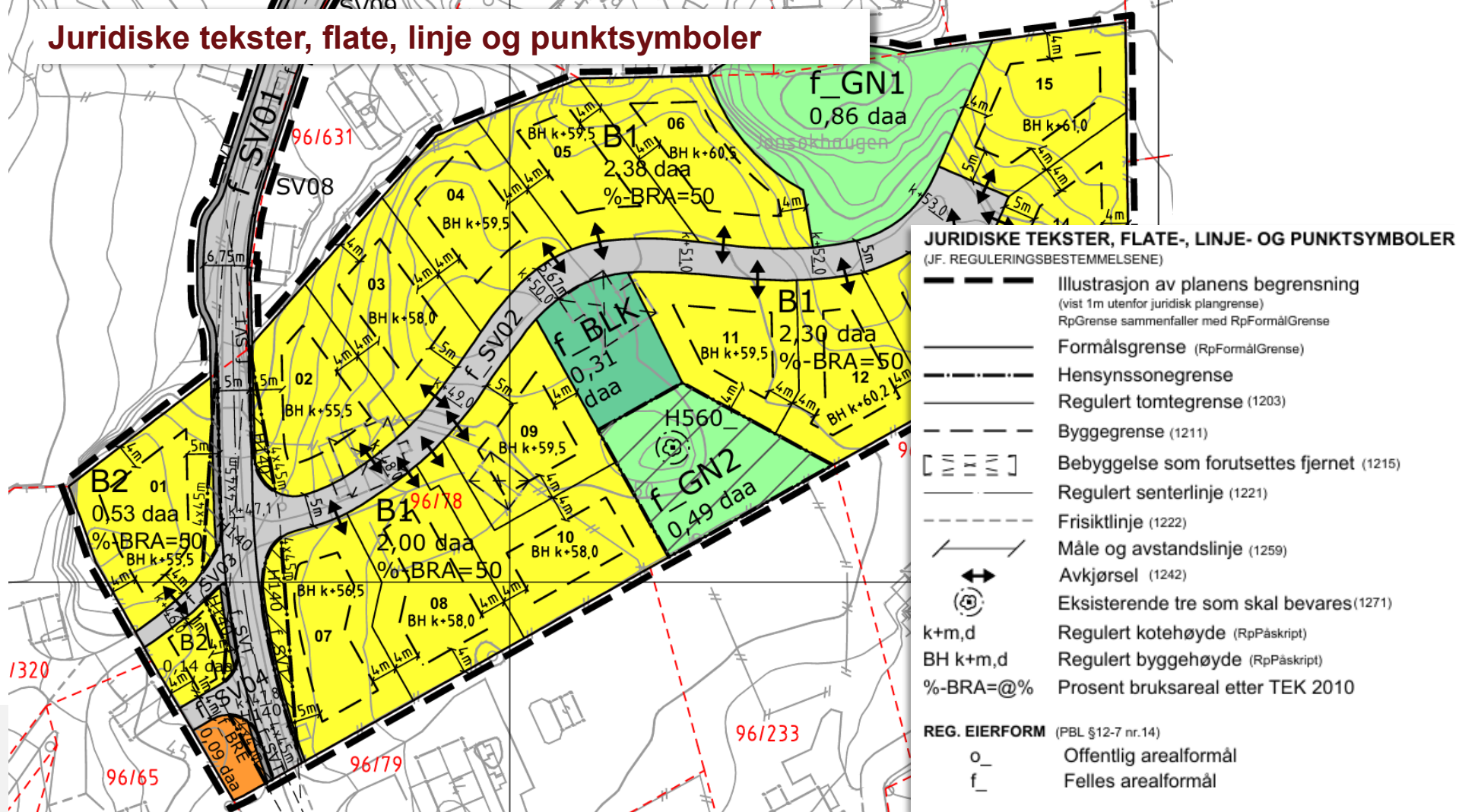
Dokumenttype	Dokumentnavn
Kuningjering	Kuningjering, Paradis sentrum B81.pdf
Vedtak	Vedtak Bystyret.PDF
Innstilling (saksfremlegg)	Byrådsak.PDF
Innstilling (saksfremlegg)	Fagnotat. 2gangsbehandling.pdf
Planbeskrivelse	Planbeskrivelse.pdf
Arealplankart	Plankart.pdf
Bestemmelser	Reguleringsbestemmelse.pdf
Diverse	Marknadsskjema.pdf
Illustrasjon	Illustrasjonsplan.pdf
Illustrasjon	Illustrasjonsplan påført uteareal.pdf
Illustrasjon	Illustrasjoner.pdf
Illustrasjon	Snitt.pdf
Diverse	Areal.pdf
Illustrasjon	Fasadet.pdf
Illustrasjon	Solstudier.pdf
Illustrasjon	Underetasje.pdf
Rapport	VA-rammeplan.pdf
Rapport	Renovasjons teknisk plan.pdf
Rapport	Renovasjonsløsning.pdf
Diverse	Uttale fra BIR.pdf
Diverse	Avtale om veirett.pdf
Rapport	Kulturminnedokumentasjon.pdf
Diverse	Uttale fra byantikvaren.pdf
Rapport	Naturmangfoldsrapport.pdf

















Arealformål





Juridiske tekster, flate, linje og punktsymboler



JURIDISKE TEKSTER, FLATE-, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER (JF. REGULERINGSBESTEMMELSENE)

-  Illustrasjon av planens begrensning
(vist 1m utenfor juridisk plangrense)
RpGrense sammenfaller med RpFormålGrense
-  Formålsgrense (RpFormålGrense)
-  Hensynssonegrense
-  Regulert tomtegrense (1203)
-  Byggegrense (1211)
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
-  Regulert senterlinje (1221)
-  Frisiktlinje (1222)
-  Måle og avstandslinje (1259)
-  Avkjørsel (1242)
-  Eksisterende tre som skal bevares (1271)
-  Regulert kotehøyde (RpPåskript)
-  Regulert byggehøyde (RpPåskript)
-  Prosent bruksareal etter TEK 2010

- REG. EIERFORM** (PBL §12-7 nr.14)
-  Offentlig arealformål
 -  Felles arealformål

Bestemmelser



§ 1

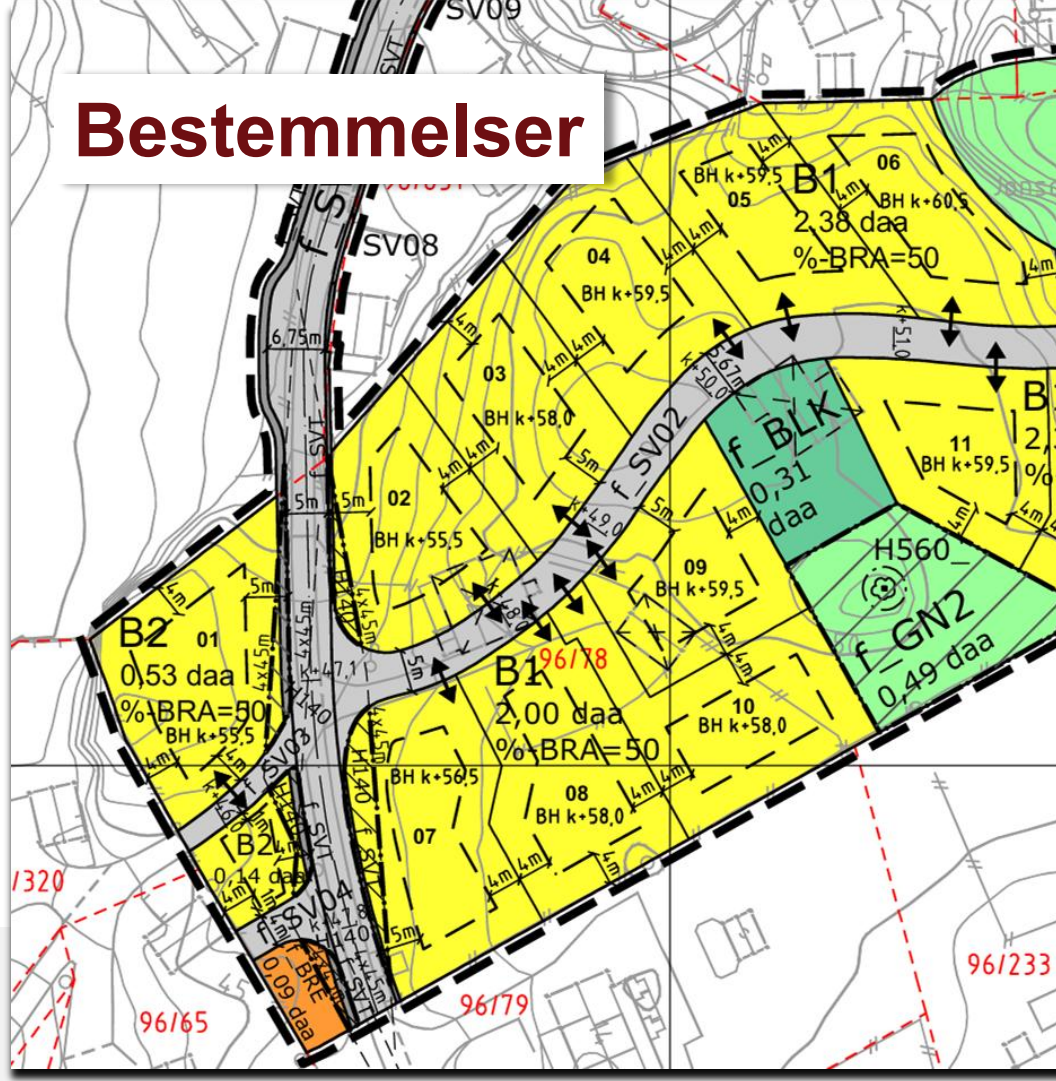
FELLES BESTEMMELSER

- 1.1 **Arkitektur, estetikk og kvalitet**
 - 1.1.1 Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet, god terrengtilpassning og utformes i et moderne formspråk.
 - 1.1.2 **Garasjene utføres i 1 etasje** og utformes som frittstående bygninger eller som tilbygg til boligene.
 - 1.1.3 Rekkverk på tak utføres i transparent materiale og trekkes min. 1 meter inn fra gesims.
 - 1.1.4 **Rekkverk på balkonger utføres av transparent materiale eller liggende trespiler.**
- 1.2 **Terrengbehandling**

Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt, herunder skal større trær og annen verdifull vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

Bestemmelser



5.4 Uteoppholdsarealer

5.4.1 Uteoppholdsarealene skal ha følgende kvaliteter:

- skjermet mot forurensning og strålefare
- hensiktsmessig utformet og ligge godt tilgjengelig fra boligen
- gode solforhold og klimatisk skjermet
- ikke brattere enn 1:3
- støynivå må ikke overstige 55 dBA

5.4.2 Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.

5.4.3 Det skal tilrettelegges for **minst 150 m² privat** uteoppholdsareal og **50 m² felles** uteoppholdsareal per boligenhet.

5.4.4 f_BLK skal være felles for hele planområdet.

5.4.5 f_BRE skal være felles for hele planområdet.

Planhierarki



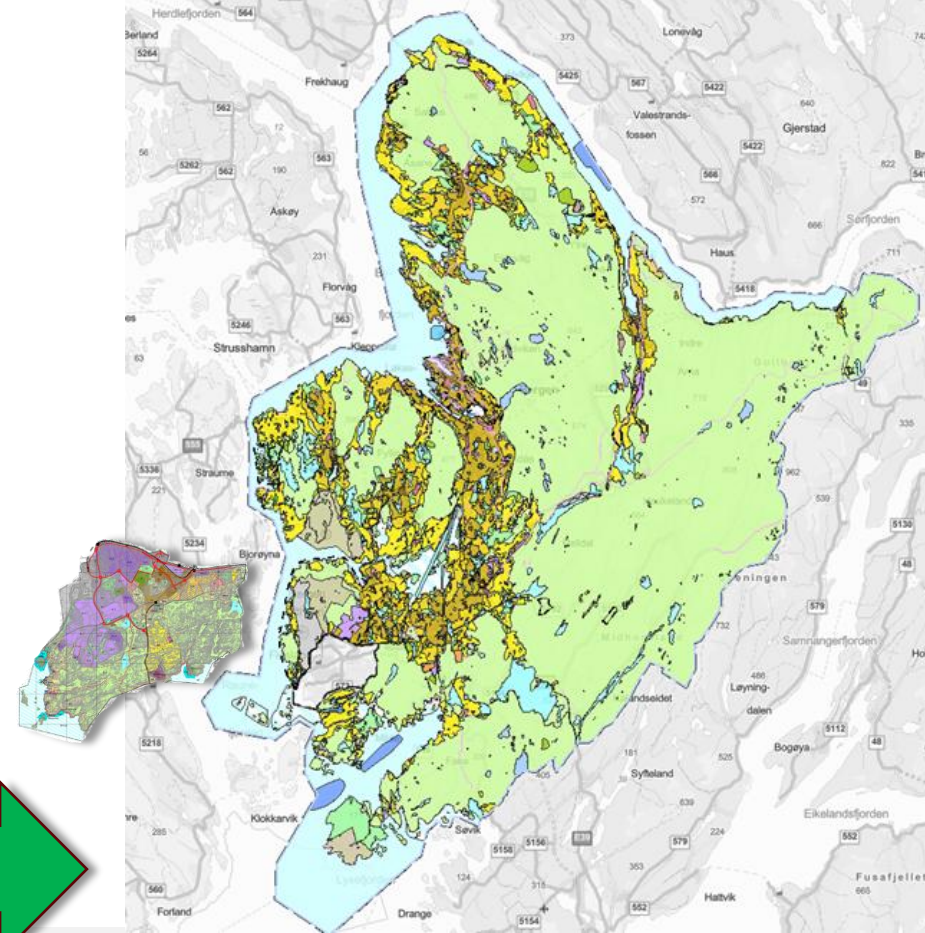
BERGEN
KOMMUNE

Planhierarki

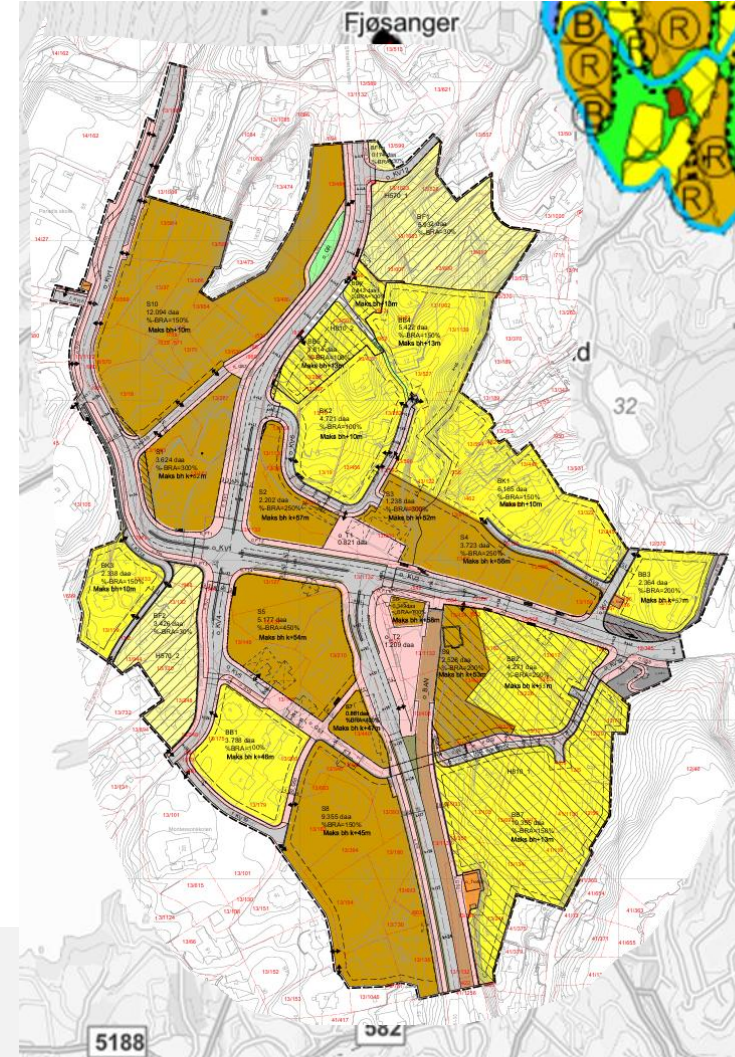
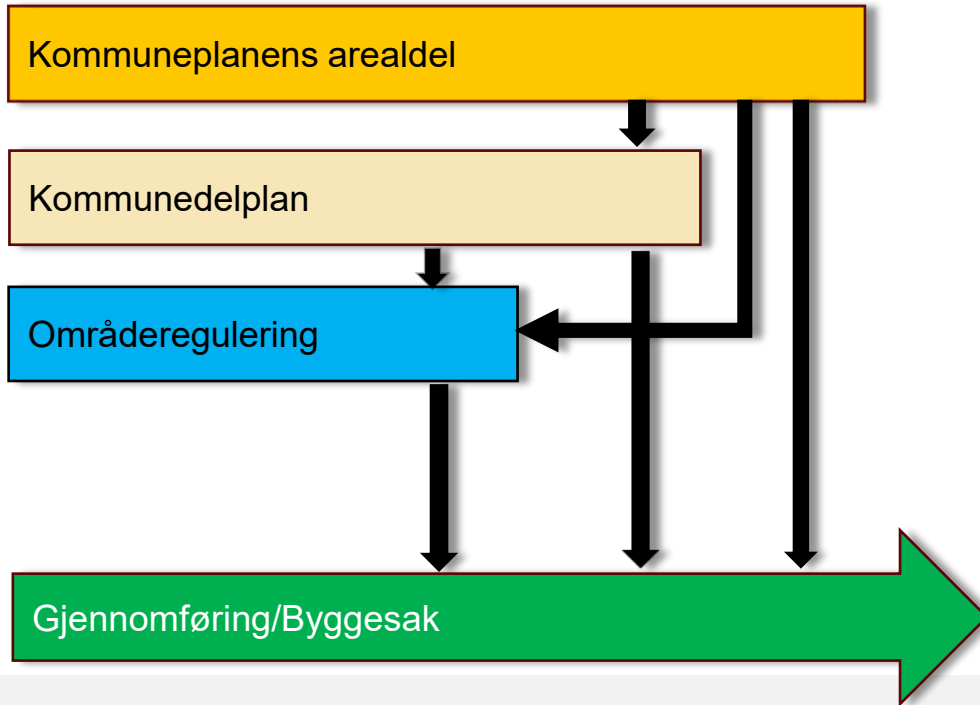
Kommuneplanens arealdel



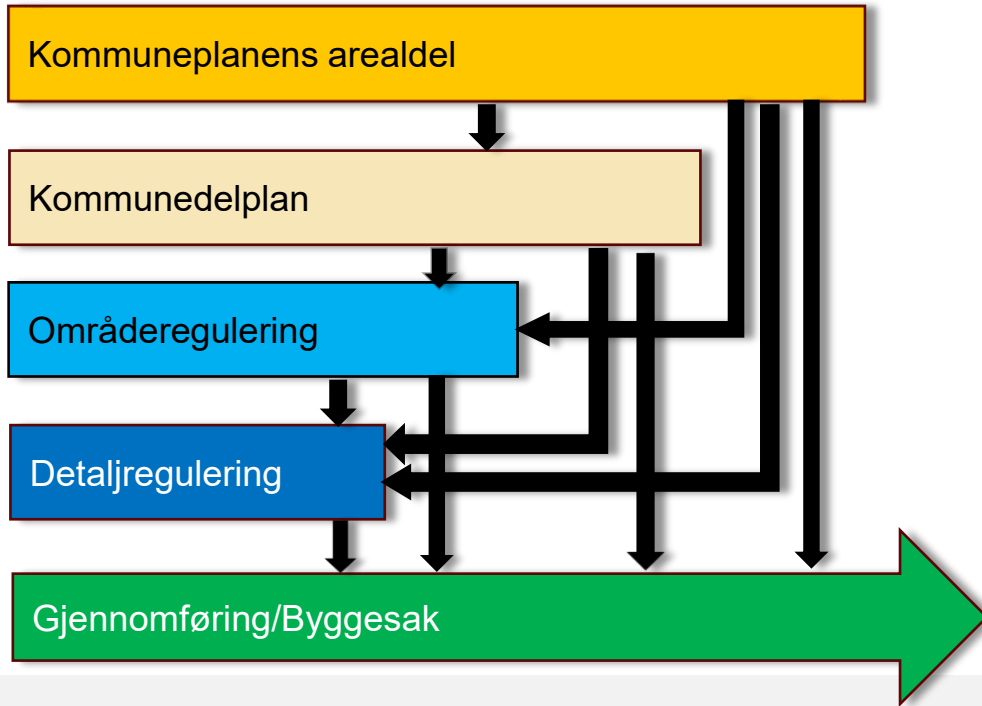
Gjennomføring/Byggesak



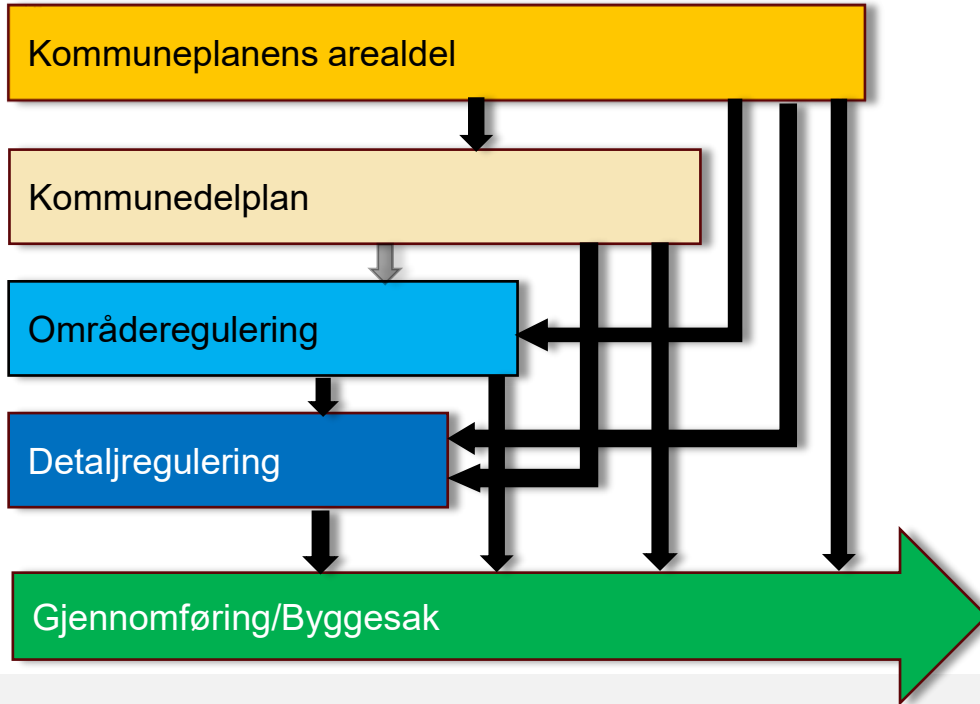
Planhierarki



Planhierarki

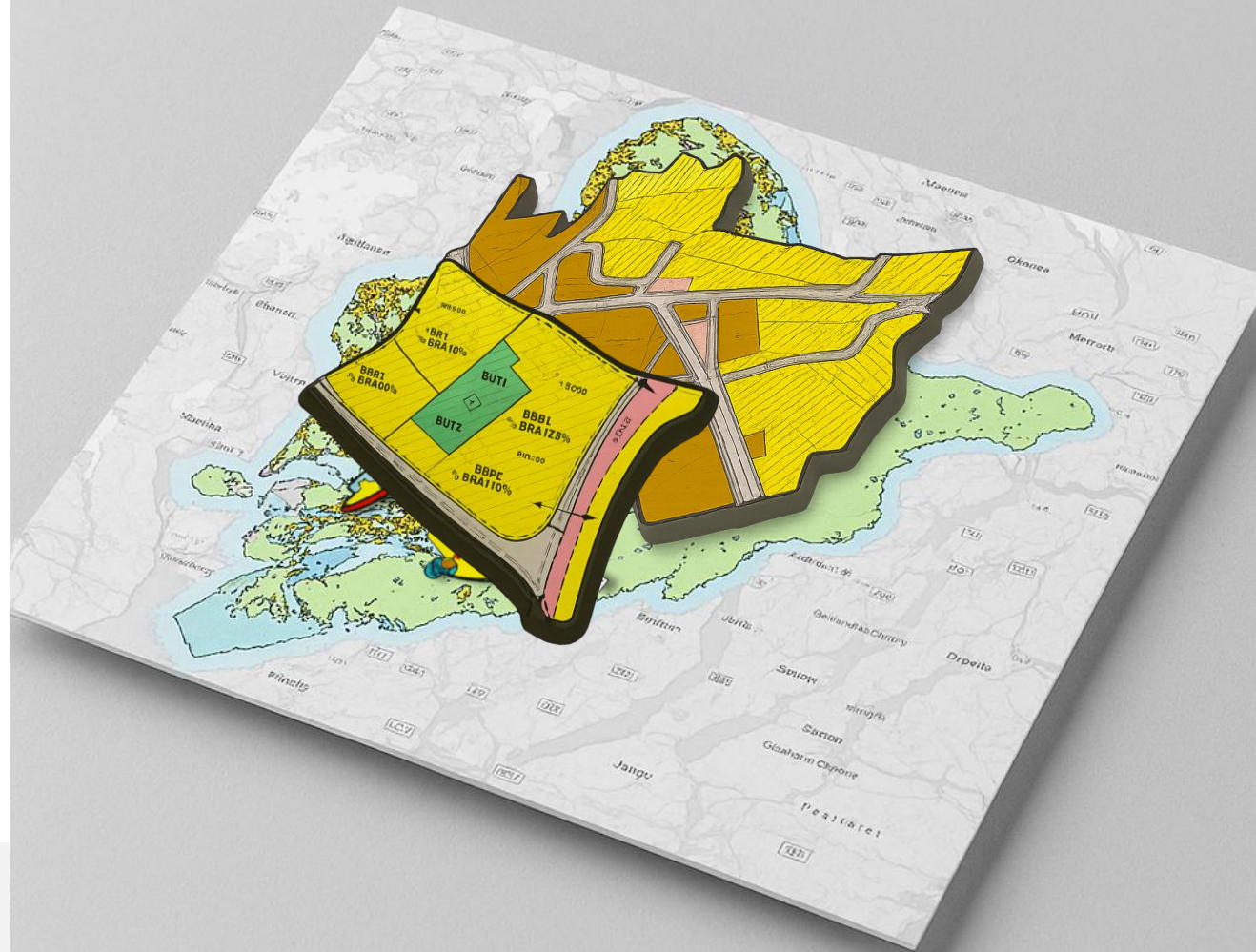


Planhierarki



En ideell planverden

Men slik er det ikke



Realiteten

KPA 2027



BERGEN
KOMMUNE

Hvordan vurdere om hvilken plan som gjelder?

- Ny reguleringsplan, vedtatt etter KPA2018 (19.06.2019)
- Gammel reguleringsplan gjelder, der den ikke er i motstrid med overordnet plan...
- Bestemmelser i nyere planer angir ofte hvilke bestemmelser som gjelder i de eldre planene



§ 2 Virkninger av planen (pbl § 11-6, jf. § 1-5 andre ledd)

2.1. Plankart 1 med arealformål og bestemmelsesområder og plankart 2 med hensynssoner gir juridiske rammer for planlegging, forvaltning og utbygging.

2.2. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.

2.3. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner.

2.4. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013.

2.4.1. Følgende av kommuneplanens bestemmelser gjelder foran alle eldre reguleringsplaner:

- §§ 6.1 og 6.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag
- § 21 Handel
- § 22 Støy

2.4.2. Arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3. Dette gjelder ikke dersom lav utnyttelse i reguleringsplan ivaretar allmenne verneinteresser.

2.4.3. Unntak:

- a. Reguleringsplaner med bestemmelser eller formål knyttet til bevaring av kulturminner/kulturmiljø og blågrønn struktur gjelder foran kommuneplanens arealdel, avgrenset til det aktuelle formålet.
- b. For plan ID 61140000 Mindemyren gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering for

bolig (del av § 17) foran reguleringsplanen. For plan ID 61140000 Mindemyren gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering for bolig (del av § 17) foran reguleringsplanen.

Arealformål i KPA er ikke i motstrid til mer detaljert underformål til samme arealkategori i kommunedelplan eller reguleringsplan.

Eldre arealformål som ikke lenger er i bruk gir ikke motstrid basert på bruk av arealkode alene. Eksempler er fellesområde/offentlig formål som nå angis ved eierform og spesialområder.

Reguleringsplaner med hjemmel i pbl 1985 eller eldre lover bør ikke endres, men erstattes av ny plan.

Grensejustering innenfor rammene i matrikkelforskriften § 34 er fritatt for saksbehandling etter pbl dersom følgende arealformål etter KPA eller reguleringsplan ikke berøres: uteoppholdsareal, grønnstruktur, landbruks-, natur- og friluftformål, sjø og vassdrag.

Mulige endringer i arealbruk som følge av pågående reguleringsplansarbeid er ikke innarbeidet i KPA

