

Sjekk hvilke planer som foreligger på din eiendom:

Kommuneplanens arealdel (KPA) er en overordnet plan som gjelder for hele kommunen. KPA inneholder en rekke krav som må være innfridd for å få tillatelse til å bygge. I noen områder i kommunen foreligger det i tillegg kommunedelplaner (KDP). Kommunedelplanene er ofte mer detaljert enn KPA. Disse gjelder parallelt med KPA, men overprøves av KPA for noen tema (se pkt 2 i bestemmelsene). En rekke områder er i tillegg regulert. Reguleringsplaner er detaljert med byggegrenser, eieforhold til veier etc. Reguleringsplanene kan gjelde helt eller delvis dersom det ikke er motstrid med kommuneplanens arealdel.

Alle eiendommer omfattes av kommuneplanens arealdel i tillegg kan eiendommer helt eller delvis omfattes av kommunedelplaner og reguleringsplaner.


Hva må du vurdere:

1. Er eiendommen berørt av reguleringsplan?
Hva sier denne?
2. Er eiendommen berørt av kommunedelplan?
Hva sier denne?
3. Hva er formålet i KPA? Er dette i tråd eller i strid med regulerings- og kommunedelplan? Dersom det er motstrid mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplan gjelder som en hovedregel kommuneplanen foran reguleringsplanen. (Se illustrasjon til høyre)
4. Dersom eiendommen inngår i LNF (landbruk, natur og friluftsområder) i KPA er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg som ikke er nødvendig for gårdsdrift.
5. Ligger eiendommen innenfor 100-meters beltet langs sjø eller vassdrag? Sjekk gjeldende byggegrenser langs sjø og vassdrag i kommuneplanbestemmelsene pkt 4.
6. Dersom tiltaket er i strid med KPA, KDP eller reguleringsplan må det evt søkes om dispensasjon fra plan eller bestemmelser.

Det foreligger i tillegg en rekke hensynssoner i KPA som kan ha betydning for tiltaket. Sjekk www.bergenskart.no:

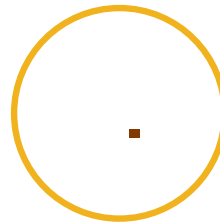
- Drikkevannrestriksjoner, pkt 27.1.3
- Sikringssone militær virksomhet, pkt 27.1.1
- Fareområde brann- og eksplosjonsfare, pkt 27.1.5
- Brannsmitteområde, pkt 27.1.6
- Funksjonell strandsone langs sjø, pkt 27.3.3
- Bevaring kulturmiljø, pkt 27.3.5

Kort veiledning for å finne formål og hensynssoner i kommuneplanens arealdel på www.bergenskart.no:

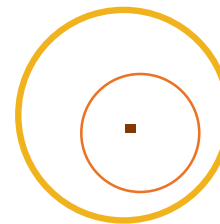
1. Velg karttype: **Kommuneplan** i arkfanen over kartet.
2. Kommuneplanens arealdel kan leses i målestokk 1:1000 og oppover.
3. For informasjon om formål og hensynssoner i kommuneplanens arealdel. Velg  knappen i verktøylinjen til høyre.
4. Velg **Karttema** i arkfanen til venstre for kartet. Hensynssoner kan slås på og av ved å hake av V-tegnet til venstre for **KPA, hensynssoner**. Klikkes det på +-tegnet får man en oversikt over alle hensynssonene som finnes.

Eksempler:

- Eiendom
- KPA - Kommuneplanens arealdel
- KDP - Kommunedelplan
- ⬡ Reguleringsplan

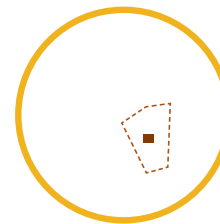


Ligger eiendommen din i et område hvor kun KPA foreligger er det formålet og bestemmelsene i KPA som gjelder.



Ligger eiendommen din i et område hvor det foreligger en Kommunedelplan (KDP) gjelder:

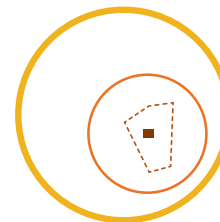
KDP, i tillegg vil hensynssoner og bestemmelsen om byggegrense langs sjø og vassdrag fra KPA alltid gjelde.



Ligger eiendommen din i et område hvor det foreligger en reguleringsplan gjelder:

Reguleringsplanen, om den er vedtatt **etter** 01. 01. 2006.

Kommuneplanens arealdel (KPA) om reguleringsplanen er vedtatt **før** 01. 01. 2006



Ligger eiendommen din i et område hvor det foreligger en reguleringsplan og kommunedelplan (KDP) gjelder:

Reguleringsplanen, om den er vedtatt **etter** 01. 01. 2006.

Kommunedelplan (KDP) om den er vedtatt **etter** reguleringsplanen.

Ligger eiendommen din i et område hvor det er 2 eller 3 planer med forskjellig formål og bestemmelser, kan det være vanskelig å stille disse opp mot hverandre og tolke hvilke som er gjeldende for din eiendom. I en slik situasjon kan det være nyttig å få hjelp fra fagfolk. Dette gjelder også om eiendommen din er berørt av en eller flere av de nevnte hensynssonene.