

NABOVARSEL – INNHALD OG VARSLINGSMÅTAR

Skal du byggje/gjere noko som er nemnt i plan- og bygningsloven § 20-1, som til dømes nybygg, garasje, bruksendring eller riving? Eller er du nabo til ein eigedom der noko skal byggjast eller gjerast? Lurer du på kva slags reglar som gjeld for nabovarsling? Her finn du nyttig informasjon om dette. Reglane for nabovarsling finn du i § 21-3 i plan- og bygningsloven og i forskrift om byggesak (SAK10) § 5-2.



Kvifor varsle naboar?

Føremålet med eit nabovarsel er at naboar og gjenbuarar skal få informasjon på eit tidleg tidspunkt og få moglegheit til å ta vare på sine egne interesser. (Nabo er ein som eig eller festar ein eigedom som har felles grense med eigedomen der du skal byggje. Det er nok med eitt felles grensepunkt. Gjenbuar er ein som eig eller festar ein eigedom som ligg på andre sida av eit ope areal sett frå eigedomen der du skal byggje. Døme på slike opne areal er veg, lite vassdrag, parkeringsplass, leikeplass, friareal og liknande.)

Kven skal bli varsla?

Eigarar og festarar av naboeigedomar og gjenbuareigedomar. Det har ingenting å seie om eigedomane er utbygde eller ikkje. Eigarar og festarar er i denne sammenhengen dei som står oppført som dette i matrikkelen. (Matrikkelen er det offisielle eigedomsregisteret i Noreg.)

- Er det fleire eigarar / festarar av same eigedom skal alle bli varsla.
- Dersom eigedomen er eigd av eit burettslag eller eit eigarseksjonssameige er det nok å varsle styret.
- Dersom adressa til grunneigaren ikkje er kjent og ikkje finst i matrikkelen, kan ein la vere å varsle.
- Gjeld søknaden riving skal også dei som har pengehefte i eigedomen bli varsla.
- Kommunen kan krevje varsling av andre eigarar og festarar dersom dei vurderer at det vedkjem dei.

Når er det krav om nabovarsling?

Når du skal byggje/gjere noko som er søknadspliktig etter §20-2 i plan- og bygningsloven, skal du varsle naboane og gi dei moglegheit til å uttale seg før du sender søknaden til kommunen. Sender du inn delt søknad skal du berre varsle om rammesøknaden, ikkje igangsetjingssøknadane. Det er også krav om nabovarsling når du skal søkje om dispensasjon. Nabovarslinga er gyldig i eitt år. Dersom søknaden ikkje er send kommunen innan eitt år etter varslinga, må du varsle på nytt.

Når er det ikkje krav om nabovarsling?

Det er ikkje krav om nabovarsling om det du skal byggje/gjere er:

- Slik at det ikkje, eller i liten grad, får følgjer for interessene til naboar eller gjenbuarar.
- Døme på slike arbeid er innvendige fysiske endringar og små utvendige arbeid som ein nabo/gjenbuar ikkje vil kunne sjå frå eigedomen sin.
- I samsvar med reguleringsplan som etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd er så detaljert at naboar og gjenbuarar i samband med handsaminga av planen kunne vurdere konsekvensane av tiltaket opp mot sine interesser. Føresetnaden er at naboar og gjenbuarar vart varsla om at planen kunne bli så detaljert at dei ikkje ville få nytt nabovarsel i byggesaka. Varsel om dette skal vere gitt i samband med at planen vart lagt ut til offentlig ettersyn. Fritak frå krav om nabovarsling i byggesaka gjeld berre dei 5 første åra etter at dei vart varsla i samband med handsaminga av planen.
- Ikkje søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-5 og SAK10 § 4-1. Vi tilrår likevel at du tar kontakt og snakkar med naboane før du begynner å gjere noko.

NABOVARSEL – INNHALD OG VARSLINGSMÅTAR

Ver merksam på at kommunen likevel kan krevje nabovarsling dersom dei ser at vilkåra for å unnlate varsling ikkje er oppfylte.

Kva skal eit nabovarsel innehalde?

Det skal ifølgje SAK10 § 5-2 innehalde

- Dei opplysningar etter SAK10 § 5-4 som du gir i søknaden, i den grad opplysningane kan få følgjer for interessene til naboar eller gjenbuarar. Om du fyller ut og brukar nabovarslingsblankettane som ligg tilgjengeleg på Direktoratet for byggkvalitet sine sider vil kravet til opplysningar vanlegvis vere oppfylt.
- Målsett situasjonsplan, snitt- og fasadeteikningar.
- Opplysningar om tidlegare bruk når det du skal gjere medfører annan bruk enn tidlegare.
- Opplysningar om kva føresegn i loven du søker dispensasjon frå om du søker om dispensasjon.
- Grunngeving for eventuell søknad om dispensasjon, dersom det du søker dispensasjon frå kan få følgjer for interessene til naboar eller gjenbuarar.

Korleis nabovarslar du?

Nabovarslinga blir gjort av søkjar. Det vil seie at varslinga anten kan bli gjort av tiltakshavar (tiltakshavar = byggherren / du som skal byggje) eller av ansvarleg søkjar. Tiltakshavar kan vere søkjar og varsle sjølv for dei tiltaka (tiltak = det du skal byggje / gjere) som er nemnt i plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK10 kapittel 3. Det vil mellom anna seie for tilbygg inntil 50 m², uthus på inntil 70 m² på utbygd eigedom, landbruksbygning inntil 1000 m² og enkelte skilt avhengig av størrelse.

Du skal varsle naboar og gjenbuarar slik at dei får moglegheit til å kome med sine merknader før innsending av søknaden. Brukar du nabovarslingsblankettane som ligg tilgjengeleg på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider skal du fyller ut blanketten Nabovarsel i eitt eksemplar til kvar nabo/gjenbuar. I tillegg skal du leggje ved ein kopi av alle relevante vedlegg, som nemnt i avsnittet over. Du kan alternativt gjere vedlegga tilgjengeleg på internett og oppgi adressa til nettsida i nabovarselet. Dersom du vel denne løysinga må du i tillegg vere budd på å yte ekstra service til dei som ikkje brukar internett, slik at desse på ein enkel måte kan få tilgang til å sjå vedlegga på papir. Før du gir nabovarsel vidare til kvar enkelt nabo/gjenbuar, fyller du ut blankettane Opplysningar gjeve i nabovarsel og Kvittering for nabovarsel. Desse brukar du for å dokumentere overfor kommunen kven som er nabovarsla, når dei er varsla og kva dei har fått varsel om.

Du kan gi nabovarsel ved å:

- Overlevere det personleg
- Sende registrert postsending (rekommandert sending)
- Sende det elektronisk

Vel du å overlevere personleg skal nabo/gjenbuar krysse av, datere og skrive under på Kvittering for nabovarsel at varselet er mottatt. Krysset skal vere i feltet for *Varsel er mottatt*. Dersom nabo / gjenbuar i tillegg kryssar av i feltet for *Samtykk til tiltaket* betyr det at nabo/gjenbuar allereie no seier at dei ikkje har noko å utsetje på det du skal gjere.

Vel du å sende varsel som registrert postsending til ein eller fleire naboar/gjenbuarar, skal kvittering frå posten for at dette er gjort, følgje med og gå fram av Kvittering for nabovarsel

Vel du å sende varselet elektronisk, kan du gjere dette til dømes som epost, dersom du kjenner epostadressa til nabo/gjenbuar. For at varslinga skal vere gyldig må nabo/gjenbuar svare at eposten er mottatt. (Automatisk generert svar er ikkje nok.) Du må leggje utskrift av svaret frå nabo ved Kvittering for nabovarsel.

NABOVARSEL – INNHALD OG VARSLINGSMÅTAR

Kva når nabovarsel er levert?

Naboar og gjenbuarar skal ha minst 2 vekers frist til å kome med eventuelle merknader. Fristen gjeld frå varselet er send og grunnlagsmaterialet er gjort tilgjengeleg, til søkjar mottar eventuelle merknader. Om naboar og gjenbuarar har merknader skal dei sende desse skriftleg til søkjar. Om du som søkjar mottar merknader skal du sørge for at desse blir vurdert før du sender søknaden til kommunen. Som søkjar skal du gjere greie for eventuelle merknader og vurderinga av desse når du sender søknaden til kommunen. Ver merksam på at eventuelle endringar av prosjektet som følgje av nabomerknader kan føre til at det er nødvendig med ny nabovarsling. Søknaden kan uavhengig av merknader eller ikkje, først sendast kommunen etter at fristen for å kome med merknader har gått ut.