

NABOVARSEL – INNHALD OG VARSLINGSMÅTAR

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



Kvifor skal naboar varslast?

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

Kven skal varslast?

Eigarar og festarar av naboeigedomar og tverrbuareigedomar. Det spelar ingen rolle om dei er bygd ut eller ikkje. Eigarar og festarar er i denne samanhengen dei som står oppført som dette i matrikkelen. (Matrikkelen er dei offisielle eigedomsregisteret i landet.)

- Er det fleire eigarar / festarar av same eigedom skal alle varslast.
- Er eigedomen eigd av eit burettslag eller eit eigarseksjonssameige held det å varsle styret.
- Dersom adressa til grunneigar ikkje er kjent og ikkje finst i matrikkelen kan varsling utelatast.
- Gjeld søknaden riving skal også dei som har pengehefte i eigedomen varslast.
- Kommunen kan krevja varsling av andre eigarar og festarar dersom kommunen finn at tiltaket kan medføra konsekvensar eller rører ved deira interesser.

Når er det krav om nabovarsling?

Når du skal bygga/gjera noko som er søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-2, skal du varsle naboane og gje dei høve til å uttala seg før søknaden vert sendt kommunen.

Sender du inn delt søknad er det berre rammesøknaden som skal varslast, ikkje igangsetjingssøknadane.

Det er også krav om nabovarsling når du skal søkje om dispensasjon.

Nabovarslinga er gyldig i eit år. Dersom søknaden ikkje er sendt kommunen innan eit 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 bygga/gjera er:

- Slik at det ikkje, eller i liten grad, rører ved naboane og tverrbuarane sine interesser. Eksempel på slike arbeider er innvendige fysiske endringar og små utvendige arbeider som ein nabo/tverrbuar ikkje vil kunne sjå frå sin eigedom.
- I samsvar med reguleringsplan som etter plan- og bygningslova § 12-10 tredje ledd er så detaljert at naboar og tverrbuarar kunne vurdere konsekvensane av tiltaket opp mot sine interesser ved planhandsaminga. Føresett at naboar og tverrbuarar vart varsle om at planen kunne bli så detaljert at dei ikkje ville få nytt nabovarsel i byggesaka. Varsel om dette skal være gjeve ved utlegging av planen til offentlig ettersyn. Fritak frå krav om nabovarsling i byggesaka gjelder berre dei 5 første åra etter at dei blei varsle i samband med planhandsaminga.
- Friteke frå søknadsplikt etter plan- og bygningslova § 20-5 og SAK10 § 4-1. Vi tilrår likevel at du tek kontakt og snakkar med naboane før du byrgjar å gjera noko.

Vær merksam på at kommunen likevel kan krevje nabovarsling dersom dei ser at vilkåra for å unngå varsling ikkje er oppfylt.

NABOVARSEL – INNHALD OG VARSLINGSMÅTAR

Kva skal eit nabovarsel innehalde?

Det skal i følge SAK10 § 5-2 innehalde:

- Dei opplysningar etter SAK10 § 5-4 som du gjev i søknaden, i den grad opplysningane kan røre ved naboar eller tverrbuarar sine interesser. Om du fyller ut og bruker nabovarslingsblankettane som ligg tilgjengeleg på Direktoratet for byggkvalitet sine sider vil kravet til opplysningar vanlegvis være oppfylt.
- Målsett situasjonsplan, snitt- og fasadeteikningar.
- Opplysningar om tidlegare bruk når det du skal gjera medfører anna bruk enn tidlegare.
- Opplysningar om kva for reglar du søker dispensasjon frå om du søker om dispensasjon.
- Grunngeving for eventuell søknad om dispensasjon, dersom det det du søker dispensasjon frå kan røre ved naboar eller tverrbuarar sine interesser.

Korleis nabovarslar du?

Nabovarslinga vert gjort av søker. Det vil si at varslinga anten kan gjerast av tiltakshavar (tiltakshavar = byggherren / du som skal bygga) eller av ansvarleg søker. Tiltakshavar kan være søker og varslar sjølv for dei tiltaka (tiltak = det som skal byggast / gjerast) som er nemnt i plan- og bygningslova § 20-4 og SAK10 kapittel 3. Det vil blant anna sei for tilbygg inntil 50 m², uthus på inntil 70 m² på bebygg eigedom, landbruksbygning inntil 1000 m² og enkelte skilt avhengig av størrelse.

Naboar og tverrbuarar skal varslast slik at dei får høve til å koma med sine merknader før innsending av søknaden. Brukar du nabovarslingsblankettane som ligg tilgjengeleg på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider skal du fylla ut blankettane Nabovarsel i eit eksemplar til kvar nabo/tverrbuar. I tillegg skal du leggja ved ein kopi av alle relevante vedlegg, som nemnt i avsnittet ovanfor. Du kan alternativt gjera vedlegga tilgjengeleg på internett og opplysa om adressa til nettsida i nabovarselet. Dersom du vel denne løysninga må du i tillegg være førebudd 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/tverrbuar, fyller du ut blankettane Opplysninger gitt i nabovarsel og Kvittering for nabovarsel. Desse brukar du for å dokumentera ovanfor kommunen kven som er nabovarsla, når dei er varsla og kva dei har fått varsel om.

Nabovarsel kan gis ved at du:

- Overleverer det personleg
- Sender registrert postsending (rekommandert sending)
- Sender det elektronisk

Vel du å overlevera personleg skal nabo/tverrbuar kryssa av, datera og signera på Kvittering for nabovarsel for at varselet er motteke. Krysset skal være i feltet for Varsel er motteke. Dersom nabo / tverrbuar i tillegg kryssar av i feltet for Samtykkjer til tiltaket betyr det at nabo/tverrbuar alt no seier at vedkomande ikkje har merknader til det du skal gjera.

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

Vel du å sende varselet elektronisk, kan dette gjerast for eksempel som e-post om du kjenner nabo/tverrbuar sin e-postadresse. For at varslinga skal være gyldig må nabo/tverrbuar svare at e-posten er motteke. (Automatisk generert svar held ikkje.) Utskrift av svarmailen frå nabo/ tverrbuar må leggast ved Kvittering for nabovarsel.

Kva når nabovarsel er levert?

Naboar og tverrbuarar skal ha minst 2 veker frist til å kome med eventuelle merknader. Fristen gjeld frå varselet er sendt og grunnlagsmaterialet er gjort tilgjengeleg, til søker får tilbake eventuelle merknader. Om naboar og tverrbuarar har merknader skal dei senda desse skriftleg til søker. Om du som søker får tilbake merknader skal du sørgja for at desse blir vurdert før søknaden vert sendt kommunen. Som søker skal du gjere greie for eventuelle merknader og vurdering av desse når du sender søknaden til kommunen. Vær merksam på at eventuelle endringar av prosjektet som følgje av nabomerknader kan føra til at det er nødvendig med ny nabovarsling. Søknaden kan uavhengig av merknader eller ikkje, først sendast kommunen etter at fristen for å koma med merknader har gått ut.