Nabovarsel – innhold og varslingsmåter

Skal du bygge/gjøre noe som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, som for eksempel nybygg, garasje, bruksendring eller riving? Eller er du nabo til en eiendom der det skal bygges/gjøres noe? Lurer du på hvilke regler som gjelder for nabovarsling? Her finner du nyttig informasjon om dette. Reglene for nabovarsling finner du i plan- og bygningslovens § 21-3 og byggesaksforskriftens (SAK10) § 5-2.

Hvorfor skal naboer varsles?

Hensikten med et nabovarsel er at naboer og gjenboere skal få informasjon på et tidlig tidspunkt og gis mulighet til å ivareta sine interesser. (Nabo er en som eier eller fester en eiendom som har felles grense med eiendommen der du skal bygge. Det er nok med ett felles grensepunkt. Gjenboer er en som eier eller fester en eiendom som ligger på andre siden av et åpent areal sett fra eiendommen der du skal bygges. Eksempler på slike åpne areal er; vei, lite vassdrag, parkeringsplass, lekeplass, friareal og lignende.)

Hvem skal varsles?

Eiere og festere av naboeiendommer og gjenboereiendommer. Det spiller ingen rolle om de er bebygd eller ikke. Eiere og festere er i denne sammenheng de som står oppført som dette i matrikkelen. (Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister.)

- Er det flere eiere / festere av samme eiendom skal alle varsles.
- Eies eiendommen av et borettslag eller et eierseksjonssameie holder det å varsle styret.
- Dersom grunneiers adresse ikke er kjent og ikke finnes i matrikkelen kan varsling unnlates.
- Gjelder søknaden riving skal også de som har pengeheftelser i eiendommen varsles.
- Kommunen kan kreve varsling av andre eiere og festere dersom den finner at de kan bli berørt.

Når er det krav om nabovarsling?

Når du skal bygge/gjøre noe som er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens §20-2, skal du varsle naboene og gi de mulighet til å uttale seg før søknaden sendes kommunen.

Sender du inn delt søknad er det kun rammesøknaden som skal varsles, ikke igangsettingssøknadene.

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

Nabovarslingen er gyldig i ett år. Dersom søknaden ikke er sendt kommunen innen ett år etter varslingen, må du varsle på nytt.

Når er det ikke krav om nabovarsling?

Det er ikke krav om nabovarsling om det du skal bygge/gjøre er:

- Slik at det ikke, eller i liten grad, berører naboers og gjenboeres interesser. Eksempel på slike arbeider er innvendige fysiske endringer og små utvendige arbeider som en nabo/gjenboer ikke vil kunne se fra sin eiendom.
- I samsvar med reguleringsplan som etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp min sine interesser ved planbehandlingen. Forutsetningen er at naboer og gjenboere ble varslet om at planen kunne bli så detaljert at de ikke ville få nytt nabovarsel i byggesaken. Varsel om dette skal være gitt ved utleggelse av planen til offentlig ettersyn. Fritak fra krav om nabovarsling i byggesaken gjelder kun de 5 første årene etter at de ble varslet i forbindelse med planbehandlingen.
- Unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5 og SAK10 § 4-1. Vi anbefaler likevel at du tar kontakt og snakker med naboene før du begynner å gjøre noe.

Vær oppmerksom på at kommunen likevel kan kreve nabovarsling dersom den ser at vilkårene for å unnlate varsling ikke er oppfylt.

Hva skal et nabovarsel inneholde?

Det skal i følge SAK10 § 5-2 inneholde

- De opplysninger etter SAK10 § 5-4 som du gir i søknaden, i den grad opplysningene kan berøre naboers eller gjenboeres interesser. Om du fyller ut og bruker nabovarslingsblankettene som ligger tilgjengelig på Direktoratet for byggkvalitet sine sider vil kravet til opplysninger vanligvis være oppfylt.
- Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger.
- Opplysninger om tidligere bruk når det du skal gjøre medfører annen bruk enn tidligere.
- Opplysninger om hvilken bestemmelse du søker dispensasjon fra om du søker om dispensasjon.
- Begrunnelsen for eventuell søknad om dispensasjon, dersom det det du søker dispensasjon fra kan berøre naboer eller gjenboeres interesser.

Hvordan nabovarsler du?

Nabovarslingen gjøres av søker. Det vil si at varslingen enten kan gjøres av tiltakshaver (tiltakshaver = byggherren/du som skal bygge) eller av ansvarlig søker. Tiltakshaver kan være søker og varsle selv for de tiltakene (tiltak = det som skal bygges/gjøres) som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK10 kapittel 3. Det vil bl.a. si for tilbygg inntil 50 m2, uthus på inntil 70 m2 på bebygd eiendom, landbruksbygning inntil 1000 m2 og enkelte skilt avhengig av størrelse.

Naboer og gjenboere skal varsles slik at de gis mulighet til å komme med sine merknader før innsending av søknaden. Bruker du nabovarslingsblankettene som ligger tilgjengelig på Direktoratet for Byggkvalitet sine sider skal du fylle ut blankettene Nabovarsel i ett eksemplar til hver nabo/gjenboer.
I tillegg skal du legge ved en kopi av alle relevante vedlegg, som nevnt i avsnittet ovenfor. Du kan alternativt gjøre vedleggene tilgjengelig på internett og oppgi adressen til nettsiden i nabovarselet. Dersom du velger denne løsningen må du i tillegg være forberedt på å yte ekstra service til de som ikke bruker internett, slik at disse på en enkel måte kan få tilgang til å se vedleggene på papir. Før du gir nabovarsel videre til hver enkelt nabo/-gjenboer, fyller du ut blankettene Opplysninger gitt i nabovarsel og Kvittering for nabovarsel. Disse bruker du for å dokumentere overfor kommunen hvem som er nabovarslet, når de er varslet og hva de har fått varsel om.

Nabovarsel kan gis ved at du:

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

Velger du å overlevere personlig skal nabo/gjenboer krysse av, datere og signere på Kvittering for nabovarsel for at varselet er mottatt. Krysset skal være i feltet for Varsel er mottatt. Dersom nabo / gjenboer i tillegg krysser av i feltet for Samtykker i tiltaket betyr det at nabo/gjenboer allerede nå sier at vedkommende ikke har noe å bemerke til det du skal gjøre.

Velger du å sende varsel som registrert postsending til en eller flere naboer/gjenboere, skal kvittering fra posten for at dette er gjort, følge med og framgå av Kvittering for nabovarsel

Velger du å sende varselet elektronisk, kan dette gjøres for eksempel som e-post om du kjenner nabo/gjenboers e-postadresse. For at varslingen skal være gyldig må nabo/gjenboer svare at e-posten er mottatt. (Automatisk generert svar holder ikke.) Utskrift av svarmailen fra nabo må vedlegges Kvittering for nabovarsel.

Hva når nabovarsel er levert?

Naboer og gjenboere skal ha minst 2 ukers frist til å komme med eventuelle merknader. Fristen gjelder fra varselet er sendt og grunnlagsmaterialet er gjort tilgjengelig, til søker mottar eventuelle merknader. Om naboer og gjenboere har merknader skal de sende disse skriftlig til søker. Om du som søker mottar merknader skal du sørge for at disse blir vurdert før søknaden sendes kommunen. Som søker skal du redegjøre for eventuelle merknader og vurderingen av disse når du sender søknaden til kommunen. Vær oppmerksom på at eventuelle endringer av prosjektet som følge av nabomerknader kan føre til at det er nødvendig med ny nabovarsling. Søknaden kan uavhengig av merknader eller ikke, først sendes kommunen etter at fristen for å komme med merknader har gått ut.