

NABOVARSEL – INNHALD OG VARSLINGSMÅTAR

Skal du byggje/gjere noko som er nemnt i § 20-1 i plan- og bygningsloven, som til dømes nybygg, garasje, bruksendring eller riving? Eller er du nabo til ein eigedom der noko skal bli bygd eller gjort? Lurer du på kva 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 høve 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 samanhengen 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 gje dei høve til å uttale seg før du sender søknaden til kommunen.

Sender du inn delt søknad skal du berre varsle om rammesøknaden, ikkje igangsetjingsøknadane.

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 § 12-10 tredje ledd i plan- og bygningsloven er så detaljert at naboar og gjenbuarar i samband med handsaminga av planen kunna vurdere konsekvensane av tiltaket opp mot sine interesser. Føresetnaden er at naboar og gjenbuarar vart varsle om at planen kunne bli så detaljert at dei ikkje ville få nytt nabovarsel i byggjesaka. Varsel om dette skal vere gjeve i samband med at planen vart lagt ut til offentleg ettersyn. Fritak frå krav om nabovarsling i byggjesaka gjeld berre dei 5 første åra etter at dei vart varsle i samband med handsaminga av planen.
- Ikkje søknadspliktig etter § 20-5 i plan- og bygningsloven og SAK10 § 4-1. Vi tilrår likevel at du tek kontakt og snakkar med naboane før du byrjar å gjere noko.

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

NABOVARSEL – INNHALD OG VARSLINGSMÅTAR

Kva skal eit nabovarsel innehalde?

Det skal ifølgje [SAK10 § 5-2](#) innehalde

- Dei opplysningane etter [SAK10 § 5-4](#) som du gjev 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 opplysingar vanlegvis vere oppfylt.
- Målsett situasjonsplan, snitt- og fasadeteikningar.
- Opplysingar om tidlegare bruk når det du skal gjere medfører annan bruk enn tidlegare.
- Opplysingar 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 søker. Det vil seie at varslinga anten kan bli gjort av [tiltakshavar](#) (tiltakshavar = byggherren/du som skal byggje) eller av [ansvarleg søker](#). Tiltakshavar kan vere søker og varsle sjølv for dei tiltaka (tiltak = det du skal byggje/gjere) som er nemnde i [§ 20-4](#) i plan- og bygningsloven 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 einskilde skilt avhengig av storleiken.

Du skal varsle naboar og gjenbuarar slik at dei får høve til å kome med sine merknader før innsending av søknaden. Brukar du nabovarslingsblankettane som ligg tilgjengeleg på [Direktoratet for Byggkvalitet](#) sine sider skal du fylle 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 tilgjengelege på internett og oppgje 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 gjev nabovarsel vidare til kvar einskild 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 gje nabovarsel ved å:

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

Det finst løysingar for å varsle naboane digitalt. Gå inn på [dibk.no](#) og sjå oversyn over løysingar du kan nytte. Du ordnar alt via Altinn, så du sparar tid og ofte også pengar ved å bruke digitalt nabovarsel. Har du naboar som ikkje er digitale så får dei varselet i posten.

Vel du å overlevere personleg skal nabo/gjenbuar krysse av, datere og skrive under på [Kvittering for nabovarsel](#) at dei har fått varselet. Krysset skal vere i feltet for *Varsel er mottatt*. Dersom nabo / gjenbuar i tillegg kryssar av i feltet for *Samtykke 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](#).

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 sendt og grunnlagsmaterialet er gjort tilgjengeleg, til søker får eventuelle merknader. Om naboar og gjenbuarar har merknader skal dei sende desse skriftleg til søker. Om du som søker får merknader skal du sørge for at desse blir vurderte før du sender søknaden til kommunen. Som søker 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 naudsynt med ny nabovarsling. Søknaden kan uavhengig av merknader eller ikkje, først bli send kommunen etter at fristen for å kome med merknader har gått ut.