



Nabovarsel etter plan- og bygningsloven (pbl), jf §§20-2 og 21-3

Nabovarsel er et varsel (melding) til naboer og gjenboere om et planlagt tiltak (bygging eller deling). Nabovarsel skal alltid utsendes før søknad etter pbl § 20-1 og 20-2 sendes til kommunen. Nabovarsel skal også utsendes før søknad om dispensasjon etter § 19 i pbl og søknad om utslippstillatelse for kloakk sendes til kommunen.

Det kreves ikke nabovarsel for tiltak som er unntatt søknadsplikt etter SAK 10, § 4-1 og § 4-2. Men ofte kan det være en fordel å ha snakket med naboer og gjenboere som kan tenkes å bli berørt av tiltaket. (få gjerne en kvittering som viser at varsel er mottatt av nabo/gjenboer)

Hvem skal ha nabovarsel?

Nabo og gjenboer til den eiendommen det planlagte tiltaket bygges på eller tomt søkes fradelt fra, skal ha nabovarsel. Ved søknad om riving skal også de som har pengeheftelser i eiendommen varsles. Jf pbl § 21-3.

Nabo er eier og fester av eiendom som har felles grense eller grensepunkt med tiltakshaver eller søker's eiendom.

Gjenboer er eier og fester av eiendom på den andre siden av for eksempel veien, gate, elv ol. (og som ville ha vært nabo dersom veien, gate, elv ol ikke var der.)

Det må avmerkes på kartet (skrevet med navn eller gnr/bnr) hvem som er varslet.

Når naboeiendom utgjør en festetomt, skal både eier og fester varsles. Jf SAK 10§ 5-2

Det er tilstrekkelig å varsle eiere/festere som er registrert i GAB.

Spesielle problemstillinger om hvem som skal ha nabovarsel:

Er det flere hjemmelshavere (sameie eller seksjonert eiendom) skal alle varsles (Dersom det er vanskelig å finne alle skal likevel minst 50% av eierne varsles). I et sameie som har et valgt styre, er det nok at styret får varsel. (Men dersom formann eller et annet medlem av styret kvitterer for "ingen merknader", må han/hun ha fullmakt.)

Hvis det søkes om et tiltak i en del av et sameie, er det ikke krav om at de andre internt i sameiet skal varsles etter pbl. (men sameievedtekter oa kan likevel kreve intern varsling) Kommunen kan likevel kreve at alle eller de nærmeste varsles etter pbl § 21-3 andre ledd siste punktum.

Er hjemmelshaver død, kan skifteretten (Haugaland tingrett) eller folkeregisteret gi opplysninger om hvem som bestyrer dødsboet. Nabovarsel sendes bestyrer eller den som er gitt fullmakt.

Dersom vi får opplyst at hjemmelshaver er "senil, på aldersheim, ikke vet hva han/hun gjør, ikke kan skrive.." er vedkommende like fullt hjemmelshaver og kan sendes rekommandert nabovarsel. Det vil være de pårørende (og ikke kommunen) som har ansvar for å ta nødvendige tiltak for fullmakt/umyndiggjøre.

Det må alltid vurderes om "gjenboer" på andre siden av fjorden eller viken skal ha varsel. Her er det ikke noen absolutt grense for avstand, men er fjorden mindre enn 50 meter bred bør "gjenboer" få varsel.

Som nevnt i pbl § 21-3 andre ledd kan kommunen frita varsling og kreve utvidet varsling. En bør her bruke sunn fornuft. Og det er som regel bedre å sende ut ett for mye enn ett for lite nabovarsel.

Hvordan skal naboene og gjenboerne varsles?

Nabovarselet skal være skriftlig.

Nabo eller gjenboer er forpliktet til å kvittere for mottaket av nabovarselet. (for eksempel når tiltakshaver eller ansvarlig søker leverer nabovarselet på døra). Dersom nabo eller gjenboer ikke har merknader til tiltaket kan han krysse av for dette på skjemaet.

Naboene og gjenboerne kan også varsles ved rekommandert brev.



Gjenpart av nabovarsel med personlig kvittering og kvittering for den rekommanderte sendingen skal sendes kommunen.

Dersom nabo eller gjenboer har merknader til tiltaket må merknadene redgjøres for og sendes skriftlig til ansvarlig søker (eller til kommunen hvis det gjelder en melding).

Dersom ikke alle blir varslet?

Ansvarlig søker (tiltakshaver for melding) har ansvar for at alle naboer og gjenboere blir varslet.

Kommunen (teknisk sjef) kan frita søkeren for å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf pbl §21-3 andre ledd. Det må opplyses i søknaden at ikke alle er varslet og at det søkes om fritak fra å sende varsel til alle. Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.

Hva skal nabovarselet inneholde?

Nabovarselblankett eller annet skriv som beskriver tiltaket, tegninger som gir en dekkende og korrekt beskrivelse av tiltaket (fasadetegninger og situasjonsplan) jf SAK 10 § 5-2.

Trenger tiltaket dispensasjon - skal dette oppgis i nabovarselet. Søknaden skal da inneholde særskilt søknad om dispensasjon og skal være begrunnet.

NB ! Gjenpart sendes kommunen sammen med søknaden

Frister:

I pbl §21-3 står det: "...I varselet skal gis melding om at mulige merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig..."

Her fremgår det at fristen gjelder fra varselet er avsendt, ikke fra mottak av det rekommanderte brevet. Det må også bemerkes at mulige merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker. Det er ikke tidsnok å få merknaden avsendt (poststemplett) innen fristen.

Frist utsettelse

For nabovarsel som sendes ut av ansvarlig søker (og der eventuelle merknader skal sendes ansvarlig søker) er det bare ansvarlig søker som eventuelt kan gi fristutsettelse. Kommunen kan ikke og skal ikke ta stilling til et ønske om utsatt frist. Fristen for naboer til å komme med merknad er absolutt og avvisning av anmodning om utsatt frist, kan ikke påklages til kommunen eller andre.

Når blir et nabovarsel for gammelt?

Når det er gått mer enn 1 år mellom utsending av nabovarsel og søknad kan ikke lenger nabovarselet benyttes. Da må det sendes nytt varsel til alle naboer og gjenboere. Nye eiere får dermed muligheten til å gi merknader. Innenfor den nevnte ettårsfristen kan det også være aktuelt å kreve nytt nabovarsel. Kommunen har hjemmel til å kreve nytt nabovarsel dersom den mener det er påkrevet, jf. § 21-4 andre ledd. Se SAK 10 §5-2 ledd 3 for utdyping av dette.

Når Karmøy kommune er nabo

Karmøy kommune som grunneier skal ha nabovarsel tilsvarende alle andre naboer og gjenboere. Varselet sendes eller leveres til Teknisk etat v/eiendomssjefen.

Veg som "nabo"

Statens vegvesen, Karmøy kommune eller privat vegmyndighet skal ikke ha nabovarsel. Dette gjelder alltid for offentlig eller privat veg, uansett hvem som er grunneier og uavhengig av om veggrunnen er matrikkulert eller ikke.

KG 03.05.05 Revidert 10.09.07

Revidert:2010-04-30 mah

Revidert 19.07.2010 tea01/hme