

1. Nabovarsel (pbl. § 21-3)

Før søknad sendes inn, skal naboer* og gjenboere** varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker, etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

*Nabo er eier eller fester av eiendom som grenser direkte til den eiendom søknaden gjelder.

**Gjenboer er eier eller fester av eiendom på den annen side av tilstøtende mindre arealer som t.eks. vei eller plass.

Skjemaet "Nabovarsel" (blankett 5154) sendes naboer (med nødvendige vedlegg).

Skjemaet "Opplysninger gitt i nabovarsel" (blankett 5155) og "Kvittering for nabovarsel" (blankett 5156) sendes kommunen sammen med øvrig søknadsdokumentasjon etter at fristen for nabomerknader (2 uker) er løpt ut.

Varsel til nabo kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad berører naboenes/gjenboers interesser. Kommunen kan likevel kreve at nabovarsling gjennomføres dersom kommunen finner at vilkårene for å unnlate varsling ikke er oppfylt. frita søkeren fra å varsle naboer og gjenboere når deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet. Kommunen kan kreve at også andre eiere eller festere enn de som er nevnt i foregående ledd, skal varsles.

Ved delt søknad (rammesøknad og igangsettingssøknad) skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse. Ved endringer av tiltaket og eventuelt nye tiltak/tillegg som ikke er avklart i rammesøknad, må det gjennomføres ny nabovarsling for endringene i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Når nabo- eller gjenboereieendom er en festetomt (matrikulert festeenhet), skal både eier og fester varsles.

2. Gjennomføring av nabovarsling gjennomføres på følgende måte:

1. Ved personlig overlevering av varsel (m/nødv. vedlegg) der eier(e) av naboeiendom skriftlig kvitterer på blankett 5156 at varsel er mottatt eller
2. Ved rekommandert sending der postverket har kvittert for antall sendinger på blankett 5156

3. Innholdet i nabovarsel:

Nabovarsel skal inneholde nødvendige opplysninger etter byggesaksforskriftens § 5-4 (se side 2), i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. **Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet som sendes/leveres nabo** (med mindre det ikke er relevant)

Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk. Dersom tiltaket det søkes om er avhengig av **dispensasjon** fra gjeldende plangrunnlag (reguleringsplan/kommuneplan) skal begrunnet søknad om dispensasjon vedlegges varselet i den grad dispensasjonen berører naboers eller gjenboeres interesser.

Dersom søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.



Byggesaksforskriftens § 5-4 - Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak:

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal inneholde opplysninger som nevnt nedenfor i tredje ledd bokstav a til q i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling.

Nabovarsel skal inneholde opplysningene som er relevant for naboene.

Opplysninger som er relevante ved søknad er:

- a) tiltakshaver
- b) eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket
- c) beskrivelse av tiltakets art
- d) tiltakets størrelse og grad av utnytting
- e) forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven § 1-8
- f) ivaretagelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter
- g) tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak
- h) konsekvensanalyse som framgår av byggteknisk forskrift § 9-4
- i) minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger
- j) atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning
- k) eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon
- l) om det er avholdt forhåndskonferanse
- m) tegninger og målsatt situasjonsplan
- n) redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader
- o) forholdet til andre myndigheter
- p) gjennomføringsplan
- q) søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon.

Ved søknad om rammetillatelse, jf. Byggesaksforskriftens § 6-4, må alle opplysninger nevnt over følge søknaden i den utstrekning de er relevante for tiltaket, med følgende unntak:

- a) universell utforming og arkitektonisk utforming (iht bokstav f) over), skal bare dokumenteres i den utstrekning forholdet avklares i rammetillatelsen
- b) for forhold som gjelder sikring mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold (iht bokstav g) over) er det tilstrekkelig at faren er identifisert og muligheten for sikring er utredet
- c) for forhold som atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning (iht bokstav j) over) er det tilstrekkelig at det er dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret
- d) det er tilstrekkelig å dokumentere hvilke myndigheter tiltaket er avklart i forhold til (iht. bokstav o) over)
- e) erklæringer om ansvarsrett (iht. bokstav q) over) kreves for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende for forhold som avklares i rammetillatelsen.



