

Hamarøy kommune  
Oppeid  
8294 Hamarøy

Saksb.: Ole Christian Skogstad  
e-post: [fmnoosk@fylkesmannen.no](mailto:fmnoosk@fylkesmannen.no)

Tlf:

Vår ref: 2016/8882

Deres ref: 16/793

Vår dato: 19.01.2017

Deres dato: 09.12.2016

Arkivkode: 421.3

## Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av fritidsbolig - 114/30 - Hamarøy

Fylkesmannen viser til oversendelse datert 09.12.16.

Saken gjelder oppføring av fritidsbolig på eiendom 114/30. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt som LNF(R)-område med åpning for spredt bebyggelse, og da nærmere bestemt tre boliger, to fritidsboliger og to ervervsbygg. Av lokaliseringsbestemmelsene framgår det blant annet at bebyggelse ikke skal plasseres nærmere strandlinje enn 100 meter. Etersom hele parsellen ligger innenfor 50 meter fra strandlinjen vil omsøkte byggetiltak betinge dispensasjon fra forannevnte lokaliseringskriterium og pbl. § 1-8.

Kommunen påpeker i sitt oversendelsesbrev at eier har en forventning om å få bygge på en allerede fradelt tomt. Til dette bemerker Fylkesmannen at en varig rett som følge av fradeling ikke innebærer at eier/rettighetshaver har en varig rett til å be bygge tomten i henhold til sine opprinnelige planer. Det vises her til daværende Miljøverndepartementets redegjørelse i Planjuss 1- januar 2007. Søker vil imidlertid, som følge av at innvilget fradeling er gitt til et bestemt formål, ha en berettiget forventning om å få tillatelse til å utnytte tomten i samsvar med formålet for delingen. Dette gjelder spesielt i den nærmeste tida etter at delingstillatelsen ble gitt. Det kan være rimelig å legge til grunn at denne interessen er beskyttet i tre år etter at tillatelse til fradeling er gitt, jfr. rammetillatelse for tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 21-9 første ledd. Denne bestemmelsen gjelder tilsvarende for dispensasjon.

At søknaden gjelder en tidligere fradelt tomt kan, på et generelt grunnlag, være relevant for den rettslige vurderingen av om lovens krav til dispensasjon er oppfylt. Dess lengre tid som går fra tidspunktet for fradelingstillatelsen, dess mindre vil søkers forventning om å få kunne be bygge tomten være beskyttet. Nytt lovverk, arealdel av kommuneplanen, planhensyn og faktiske forhold vil måtte legges til grunn ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon for byggetillatelse. Det er ikke oppgitt når tomten ble fradelt. Opplysninger i Infoland tilsier at fradelingen ble gjort så tidlig som i 1984. Fylkesmannen legger dermed til grunn at den berettigede forventningen ikke kan sies å være spesielt stor. Dette hensynet vil ikke kunne tillegges særlig vekt i vurderingen etter pbl § 19-2 andre ledd.

Det omsøkte arealet ligger på en ubebygget del av Tømmerneset, og har god tilgjengelighet. Neset ligger i forlengelse av det viktige utfartsområdet Sagfossen/Hopen. Etter vår vurdering innehar neset betydelig verdier for allmennheten og må sees i sammenheng med

---

forannevnte registrerte friluftslivsområde. Det er avgjørende for allmennhetens mulighet for ferdsel og opphold på denne siden av osen at byggegrensen på hundre meter mot sjø overholdes. Utbygging som omsøkt vil privatisere en attraktiv del av neset, og medføre at Tømmernesets strandsone «punkteres».

Fylkesmannen har vanskelig for å se at hensynene som ligger til grunn for LNF(R)-formålet og bevaringen av hundremetersbeltet langs sjøen ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis tillatelse til oppføring av fritidsbolig her. Vi fraråder innvilgelse av dispensasjon i dette tilfellet, og ber om underretting av vedtak i saken.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)  
seksjonsleder

Ole Christian Skogstad  
seniorrådgiver

*Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.*