



Saksfremlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalget for næring, miljø og utvikling	

Klage på vedtak - Fjordbotnveien 9 - Vedtak - Avslag på søknad om dispensasjon fra arealformål

Saken gjelder:

Saken gjelder klage på Hammerfest kommunes vedtak datert 17.09.2025, ref. 25/3844-19, hvor søknad om dispensasjon fra regulert arealformål friluftsområde for etablering av parkering og oppføring av garasjeanlegg ved Fjordbotnveien 9 ble avslått.

Garasjeanlegget er omsøkt med fire parkeringsplasser og et bebygd areal på om lag 120 m². Anlegget skal benyttes av brukere av fritidsboliger i Sommerfryd hyttefelt. Den omsøkte plasseringen ligger delvis innenfor areal avsatt til friluftsområde i reguleringsplan for Repparfjord Golf.

Dag Blix påklaget vedtaket i brev datert 07.10.2025. Det ble gitt tilleggsopplysninger til klagen i brev datert 18.11.2025. Klageren mener den omsøkte plasseringen har liten verdi som friluftsområde, mens området som er regulert til parkering har større verdi for friluftsliv, dyreliv og landskap. Han mener derfor at en flytting av parkeringsarealet vil være en bedre løsning for allmennheten. Klageren opplyser også at området er undersøkt av Skred AS, og at det ikke foreligger fare for snøskred eller kvikkleireskred.

Kommunedirektøren har på bakgrunn av klagen vurdert saken på nytt, men finner ikke at opplysningene i klagen gir grunnlag for å endre vedtaket. Tiltaket innebærer permanent privat bebyggelse og parkeringsbruk innenfor regulert friluftsområde. Den foreslåtte bevaringen av det regulerte parkeringsarealet er ikke rettslig sikret gjennom den omsøkte dispensasjonen, og dispensasjonen vil ikke endre arealformålene i gjeldende reguleringsplaner.

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak friluftsmålet blir vesentlig tilsidesatt. Det vurderes subsidiært at fordelene ved dispensasjonen heller ikke er klart større enn ulempene.

I henhold til gjeldende delegeringsreglement skal klagen behandles politisk av Hovedutvalget for næring, miljø og utvikling. Kommunedirektøren innstiller på at klagen ikke tas til følge.

Sakens bakgrunn og fakta:

Dag Blix har søkt om dispensasjon for etablering av parkering og oppføring av et garasjeanlegg ved Fjordbotnveien 9.

Garasjeanlegget er oppgitt å være 20 meter langt og 6 meter bredt, med et bebygd areal på om lag 120 m² og maksimal gesimshøyde på 3,2 meter. Bygget skal inneholde fire parkeringsplasser og er illustrert med pulttak. Garasjeanlegget er planlagt plassert delvis på gbnr. 123/177, 123/160 og 123/104.

Parkeringsplassene skal benyttes av brukere av fritidsboliger i Sommerfryd hyttefelt.

Plangrunnlag

Tiltaket berører reguleringsplan for Repparfjord Golf, plan-ID 2005002, vedtatt 15.03.2005. Det aktuelle arealet er i planen avsatt til friluftsområde.

Det følger av reguleringsbestemmelse § 6.2 at det ikke er tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Innenfor området tillates kun tiltak som tilrettelegger for friluftslivet, blant annet turstier, bålplasser, gapahuk og skilting.

Garasje- og parkeringsanlegget er ikke i samsvar med regulert arealformål og er derfor avhengig av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Søkers opprinnelige begrunnelse

Søker begrunnet søknaden med utfordringer knyttet til vinterdrift av eksisterende vei og parkeringsløsning.

Det ble vist til at den omsøkte plasseringen ligger i skrånende terreng med tett kratt, nær eksisterende fritidsbebyggelse, og at området etter søkers vurdering benyttes i liten grad til friluftsmål.

Søker opplyste videre at området som allerede er regulert til parkering ikke skal opparbeides. Dette området skal i stedet kunne stå åpent og være tilgjengelig for allmennheten. Søker mener det regulerte parkeringsarealet har bedre kvaliteter for rekreasjon, dyreliv, sopp- og bærplukking enn den omsøkte plasseringen.

Etter søkers vurdering vil den omsøkte plasseringen også være mindre synlig og gi et bedre visuelt inntrykk.

Nabovarsel og høringsuttalelser

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke registrert merknader fra naboer.

Søknaden ble sendt til Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Finnmark fylkeskommune, Sametinget, Norges vassdrags- og energidirektorat og reinbeitedistrikt 21 for uttalelse.

Statsforvalteren frarådet dispensasjon. Det ble vist til at garasjeanlegget vil innebære nedbygging, privatisering og fragmentering av friluftsområdet, og at tiltaket vil svekke reguleringsplanens intensjon og langsiktighet. Statsforvalteren viste også til at det allerede er avsatt parkeringsareal i planen.

Finnmark fylkeskommune anbefalte at dispensasjon ikke gis. Fylkeskommunen viste blant annet til at det allerede finnes et regulert parkeringsområde, og at omsøkt plassering ligger innenfor aktsomhetsområder for snøskred og kvikkleireskred.

Sametinget gjennomførte befarings med bakgrunn i kulturminneinteressene i området. Det ble ikke registrert automatisk fredete samiske kulturminner på den omsøkte plasseringen, og Sametinget hadde derfor ingen kulturminnefaglige merknader.

NVE hadde ikke merknader til dispensasjonen fra arealformålet, men understreket at skredfare og sikker byggegrunn måtte dokumenteres før eventuell tillatelse til tiltak kunne gis.

Kommunens vedtak

Hammerfest kommune avslo søknaden i vedtak datert 17.09.2025, delegasjonsnummer 162/25.

Kommunen vurderte at tiltaket ville medføre en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak det regulerte friluftsmålet. Det ble særlig lagt vekt på at tiltaket gjelder et privat garasjeanlegg som vil innebære permanent nedbygging og privatisering av areal avsatt til friluftsliv.

Kommunen vurderte videre at den foreslåtte løsningen med å benytte friluftssarealet til garasje og samtidig unnlate å opparbeide det regulerte parkeringsarealet, ikke innebærer et rettslig bindende

bytte av arealformål. En dispensasjon for garasjeanlegget vil ikke endre arealformålet for det eksisterende parkeringsarealet.

Ettersom det første vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke ble vurdert som oppfylt, foretok kommunen ikke en nærmere vurdering av om fordelene ved dispensasjonen var klart større enn ulempene.

En nærmere redegjørelse for søknaden, plangrunnlaget, høringsuttalelsene og kommunens vurdering fremgår av vedtaket datert 17.09.2025. Vedtaket er vedlagt saken.

Klagers anførsler

Dag Blix påklaget vedtaket i brev datert 07.10.2025. Klagen er fremsatt innen klagefristen.

Klagerens anførsler kan oppsummeres slik:

1. Tiltaket påvirker ikke begge reguleringsplanene
 - a. Klageren mener tiltaket ligger utenfor arealet til både Repparfjord Golf og Sommerfryd hyttefelt, og at tiltaket derfor ikke påvirker de to reguleringsplanene slik kommunen har lagt til grunn.
2. Det regulerte parkeringsarealet er uheldig plassert
 - a. Klageren mener parkeringsplassen i reguleringsplanen er plassert midt på en åpen slette og er dårlig tilpasset området.
 - b. Han anfører at det vil være bedre for landskapet og allmennheten å bevare dette arealet som et åpent natur- og friluftsområde og flytte parkeringen til den omsøkte plasseringen.
3. Den omsøkte plasseringen har liten friluftsverdi
 - a. Klageren viser til at den omsøkte plasseringen er bevokst med kratt, hundekjeks og geitrams og etter hans vurdering ikke er attraktiv eller særlig benyttet som friluftsområde.
 - b. Det regulerte parkeringsarealet har etter klagerens vurdering større verdi fordi det benyttes av mennesker og dyr, og fordi det finnes sopp og bær der.
4. Fordelene er klart større enn ulempene
 - a. Klageren mener begge vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.
 - b. Han anfører at hensynene bak friluftsformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt fordi den omsøkte plasseringen har liten friluftsverdi. Videre mener han at fordelene er klart større enn ulempene fordi et mer attraktivt og åpent naturområde kan bevares.
5. Skredfaren er undersøkt
 - a. Klageren opplyser at området er undersøkt av Skred AS, og at undersøkelsen viser at det ikke foreligger fare for snøskred eller kvikkleireskred.
6. Kommunens tidligere veiledning
 - a. Klageren viser til at han før innsending av søknaden var i møte med byggesaksavdelingen og ble anbefalt å søke om dispensasjon fordi dette ble ansett som en enklere prosess enn å søke om endring av reguleringsplanen.
7. Anmodning om befarings
 - a. Klageren har bedt kommunen gjennomføre befarings for å vurdere områdenes faktiske kvaliteter, synlighet og egnethet.
8. I tilleggssopplysninger datert 18.11.2025 utdyper klageren vurderingen av de to vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2.
 - a. Tilleggssopplysningene inngår i kommunens behandling av klagen

Kommunedirektørens vurdering:

Formelle forhold

Dag Blix er tiltakshaver og part i saken og har klagerett etter forvaltningsloven § 28.

Vedtaket ble fattet 17.09.2025, og klagen ble fremsatt 07.10.2025. Klagen er fremsatt innen treukersfristen i forvaltningsloven § 29 og tas til realitetsbehandling.

Tilleggsopplysningene datert 18.11.2025 behandles som en utdyping av den rettidige klagen.

Etter forvaltningsloven § 33 skal kommunen som underinstans foreta de undersøkelserne klagen gir grunn til. Kommunen kan oppheve eller endre vedtaket dersom klagen finnes begrunnet. Dersom vedtaket opprettholdes, skal saken oversendes Statsforvalteren som klageinstans.

Rettslig utgangspunkt

De rettslige vilkårene for dispensasjon følger av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Vilkårene er kumulative. Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen skal ha adgang til å gi dispensasjon.

Dersom vilkårene i andre ledd er oppfylt, følger det av første ledd at kommunen «kan» gi dispensasjon. Kommunen har dermed en adgang, men ingen plikt, til å innvilge søknaden.

Dispensasjon fra en reguleringsplan skal være et unntak. Reguleringsplaner er vedtatt gjennom en prosess med faglige utredninger, offentlighet, medvirkning og politisk behandling. Endringer av betydning i arealbruken bør derfor som hovedregel skje gjennom endring av reguleringsplan og ikke gjennom enkeltstående dispensasjoner.

Hvilken reguleringsplan berøres?

Klageren anfører at tiltaket ligger utenfor både Repparfjord Golf og Sommerfryd hyttefelt og derfor ikke påvirker de to reguleringsplanene.

Det fremgår av reguleringsplankartet som lå til grunn for kommunens vedtak at den omsøkte plasseringen ligger delvis innenfor areal avsatt til friluftsområde og delvis innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i reguleringsplanen for Repparfjord Golf.

Kommunedirektøren kan derfor ikke slutte seg til klagerens anførsel om at tiltaket ikke berører reguleringsplanen for Repparfjord Golf.

Det avgjørende i denne saken er at deler av garasjeanlegget, parkeringsarealet eller nødvendige terrenginngrep er plassert innenfor regulert friluftsområde. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra dette arealformålet.

Henvisningen til reguleringsplanen for Sommerfryd hyttefelt er relevant fordi garasjeanlegget skal betjene fritidsboliger i dette hyttefeltet, og fordi det i planene allerede er avsatt parkeringsarealer. Det er likevel ikke avgjørende for resultatet om selve garasjen fysisk ligger innenfor reguleringsplanen for Sommerfryd. Den direkte konflikten med friluftformålet i reguleringsplanen for Repparfjord Golf er i seg selv tilstrekkelig til at dispensasjonsspørsmålet må vurderes.

Hensynene bak friluftformålet

Formålet med å regulere et område til friluftsområde er blant annet å sikre ubebygde arealer for rekreasjon, naturopplevelse, ferdsel og opphold, ivareta landskapets karakter og hindre nedbygging og privatisering av arealer avsatt til felles bruk.

Reguleringsbestemmelse § 6.2 er tydelig på at det ikke er tillatt å oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Bestemmelsen åpner bare for tiltak som tilrettelegger for friluftslivet.

Det omsøkte tiltaket er et privat garasjeanlegg med fire parkeringsplasser. Tiltaket skal ikke tilrettelegge for allmennhetens friluftsliv, men betjene private fritidsboliger.

Garasjeanlegget vil medføre at arealet som bebygges og opparbeides permanent går over fra ubebygd friluftareal til privat garasje-, parkerings- og adkomstareal. Tiltaket vil også kunne medføre terrenginngrep, fyllinger, skjæringer og økt kjøretrafikk.

Klageren viser til at området i dag består av kratt, hundekjeks og geitrams, og at det benyttes lite til friluftsliv. Kommunedirektøren vurderer dette som en relevant faktisk opplysning. Et areals vegetasjon og dagens bruk kan ha betydning for hvor sterkt hensynene bak reguleringen gjør seg gjeldende.

Det er likevel ikke avgjørende om området i dag fremstår som spesielt attraktivt eller er mye brukt. Friluftsmålet skal også sikre området mot fremtidig nedbygging og privatisering og bevare sammenhengende ubebygde arealer. Området er fortsatt ubebygget, og det er fortsatt mulig å ivareta hensynene bak planen.

At reguleringsplanen ble vedtatt i 2005, innebærer heller ikke i seg selv at planen eller friluftsmålet har mistet sin betydning. Planen gjelder frem til den blir endret eller opphevet.

Statsforvalteren har frarådet dispensasjon og vist til nedbygging, privatisering og fragmentering av friluftsområdet. Finnmark fylkeskommune har også anbefalt at dispensasjon ikke gis.

Etter en konkret vurdering finner kommunedirektøren at hensynene bak det regulerte friluftsmålet fortsatt gjør seg gjeldende med betydelig styrke. En permanent privat garasje med tilhørende parkering og terrenginngrep vil innebære en vesentlig tilsidesettelse av disse hensynene.

Det første vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er derfor ikke oppfylt.

Foreslått bytte mellom parkeringsareal og friluftsområde

Klagerens sentrale argument er at det eksisterende regulerte parkeringsarealet har større verdi for friluftsliv og landskap enn den omsøkte plasseringen.

Kommunedirektøren er enig i at det kan være en relevant offentlig fordel dersom et åpent og attraktivt naturareal kan bevares ved at parkeringen flyttes til et mindre synlig og mindre verdifullt område.

Den omsøkte dispensasjonen innebærer imidlertid ikke en rettslig endring av det eksisterende parkeringsarealet til friluftsområde. En dispensasjon for oppføring av garasjen vil heller ikke i seg selv oppheve retten til senere å opparbeide det arealet som fortsatt er regulert til parkering.

Det foreligger dermed ikke et rettslig sikret arealbytte. Resultatet av en dispensasjon kan bli at garasjeanlegget oppføres i friluftsområdet samtidig som det eksisterende parkeringsarealet fortsatt kan opparbeides i samsvar med reguleringsplanen.

Dersom gjeldende plassering av parkeringsarealet ikke lenger anses ønskelig, og kommunen ønsker en permanent flytting mellom parkerings- og friluftsområdene, bør dette behandles som en reguleringsendring. En planprosess vil kunne avklare samlet parkeringsbehov, eiendomsforhold, landskapsvirkning, friluftsinnteresser, adkomst, terrenginngrep og forholdet mellom de aktuelle arealformålene.

Klagerens syn om at den opprinnelige planleggingen eller konsulentens arbeid var mangelfullt, medfører ikke at gjeldende reguleringsplan kan settes til side. Planen er rettslig bindende frem til den blir endret eller opphevet av kompetent planmyndighet.

Fordeler og ulemper

Ettersom kommunedirektøren har kommet til at det første vilkåret ikke er oppfylt, kan dispensasjon ikke gis. For å sikre en fullstendig klagebehandling vurderes likevel også vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene.

Følgende fordeler er anført:

- enklere vinterdrift og parkering,
- mindre synlig plassering av garasjeanlegget,
- bevaring av et åpent område med sopp, bær og rekreasjonsverdi,
- redusert terrenginngrep i det regulerte parkeringsarealet,
- bedre visuell og landskapsmessig tilpasning.

Enklere vinterdrift og bedre tilgjengelighet til private fritidsboliger er relevante fordeler for brukerne, men er i hovedsak private interesser. Slike interesser kan tillegges vekt, men har normalt begrenset vekt sammenlignet med de langsiktige areal- og friluftsinnteressene reguleringsplanen skal ivareta.

Bevaring av et mer attraktivt friluftsareal kan være en objektiv og allmenn fordel. Denne fordel er imidlertid ikke tilstrekkelig sikret gjennom den omsøkte dispensasjonen, fordi det eksisterende parkeringsarealet fortsatt vil være regulert til parkering.

Ulempene ved dispensasjonen er særlig:

- permanent privat bebyggelse i regulert friluftsområde,
- nedbygging og privatisering av ubebygd areal,
- fragmentering av det sammenhengende friluftsområdet,
- terrenginngrep og kjøretrafikk,
- svekkelse av reguleringsplanen som styrings- og informasjonsgrunnlag,
- manglende rettslig sikkerhet for at eksisterende parkeringsareal bevares,
- risiko for at både det nye garasjearealet og det regulerte parkeringsarealet på sikt blir tatt i bruk.

Kommunedirektøren finner etter en samlet vurdering at det ikke foreligger en klar overvekt av relevante fordeler. Fordelene ved å gi dispensasjon er derfor ikke klart større enn ulempene.

Det andre vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er dermed heller ikke oppfylt.

Skredfare og rapport fra Skred AS

Kommunedirektøren finner ikke grunn til å gå nærmere inn på skredforholdene, ettersom avslaget er begrunnet i manglende oppfyllelse av vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Opplysningene om skredfare har derfor ikke betydning for utfallet av klagesaken.

Befaring

Klageren har bedt kommunen gjennomføre befaring for å vurdere de faktiske forholdene på stedet.

Kommunedirektøren vurderer at saken er tilstrekkelig opplyst gjennom søknadsmateriale, kartgrunnlag, fotografier og partenes beskrivelser. Befaring anses derfor ikke nødvendig for å ta stilling til de rettslige spørsmålene saken reiser.

Tidligere dispensasjon

Søker har vist til at kommunen tidligere skal ha gitt dispensasjon for et lignende tiltak innenfor planområdet.

Tidligere dispensasjoner gir ikke automatisk rett til dispensasjon i en ny sak. Hver søknad skal vurderes konkret ut fra tiltakets plassering, størrelse, arealformål, virkninger og de hensynene som gjør seg gjeldende.

Kommunens tidligere veiledning

Klageren viser til at byggesaksavdelingen anbefalte at han søkte om dispensasjon fremfor reguleringsendring.

Kommunedirektøren legger til grunn at kommunen har veiledet om hvilken søknadsform som kunne benyttes for å få tiltaket vurdert. At kommunen opplyser at det er adgang til å søke om dispensasjon, innebærer ikke et forhåndstilsagn om at dispensasjonen vil bli innvilget.

Søknaden må uansett vurderes etter de materielle vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2. Kommunens veiledning kan ikke medføre at dispensasjon gis dersom lovens vilkår ikke er oppfylt.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren har vurdert klagen, tilleggsopplysningene og de nye anførselene som er fremsatt.

Det er lagt vekt på klagerens opplysninger om vegetasjon, faktisk bruk, landskapsvirkning og muligheten for å bevare det regulerte parkeringsarealet. Disse opplysningene gir likevel ikke grunnlag for å endre konklusjonen.

Det omsøkte tiltaket innebærer permanent privat garasje- og parkeringsbruk innenfor regulert friluftsområde. Den foreslåtte bevaringen av det regulerte parkeringsarealet er ikke tilstrekkelig sikret gjennom dispensasjonssøknaden. Dersom kommunen ønsker å flytte parkeringsarealet permanent, bør dette behandles gjennom endring av reguleringsplanen.

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak friluftformålet blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er heller ikke klart større enn ulempene.

Det legges også til grunn at Statsforvalteren og Finnmark fylkeskommune har frarådet dispensasjon. Selv om kommunen må foreta en selvstendig vurdering av dispensasjonsspørsmålet, finner kommunedirektøren at uttalelsene fra fagmyndighetene gir støtte til kommunens vurdering av at hensynene bak friluftformålet fortsatt gjør seg gjeldende med betydelig styrke, og at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er ikke oppfylt. Klagen tas derfor ikke til følge.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

- Hovedutvalget for næring, miljø og utvikling tar ikke klagen fra Dag Blix datert 07.10.2025, med tilleggsopplysninger datert 18.11.2025, til følge.
- Hovedutvalget for næring, miljø og utvikling opprettholder Hammerfest kommunes vedtak datert 17.09.2025, delegasjonsnummer 162/25, ref. 25/3844-19, om avslag på søknad om dispensasjon fra regulert arealformål friluftsområde for etablering av parkering og oppføring av garasjeanlegg ved Fjordbotnveien 9.
- Saken oversendes Statsforvalteren i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 33 fjerde ledd

Vedlegg

Klage på vedtak, tilleggsopplysninger. Sak 25/3844-5

Oversending av dokument - Hammerfest Golfklubb

25_218489-9SV Grunnarbeider 123183 - Ariselvveien - Repparfjord - Hammerfest Golfklubb

Eiendom 123/83 - pågående tiltak

Klage på avslag vedrørende søknad om dispensasjon

Klage på avslag vedrørende søknad om dispensasjon

Fjordbotnveien 9 - Vedtak - Avslag på søknad om dispensasjon fra arealformål

Etterspurte tilleggsopplysninger

Søknad om dispensasjon 19.08.25

Utredning av skred 24469-01-1

Oversender høringsuttalelser til søknad om dispensasjon - Repparfjord golf

Ny uttalelse - Oppføring av garasjeanlegg - Repparfjord golf

Innspill etter befarings - Garasje

Statsforvalteruttalelse til søknad om dispensasjon for 123/177 og 123/160 - oppføring av garasjeanlegg

NVEs uttalelse til søknad om dispensasjon fra regulert formål for friluftsområde

Uttalelse til høring av søknad om dispensasjon fra regulert formål friluftsområde - Oppføring av garasjeanlegg - Repparfjord golf

Anmodning om høringsuttalelse - søknad om dispensasjon fra regulert formål friluftsområde - Repparfjord golf

Søknad om dispensasjon til behandling

SV Søknad om dispensasjon til behandling - sak 253844.docx

Situasjonskart av garasjer med mål

20250430_115151

Vedrørende søknad om dispensasjon - Fjordbotnvegen 9

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan

Søknad om dispensasjon fra Repparfjord Golf Reguleringsplan.