

Oslo, 27. mars 2026

30/95 Raggsteindalsvegen

LNF-SF6

Sak 2024/6980

Dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel § 1.1

Bestemmelse:

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 1.1 for oppføring av ny fritidsbolig med ett tilhørende anneks på eiendom i LNF-område for spredt fritidsbebyggelse (SF6), i område uten reguleringsplan.

Formål:

Formålet med bestemmelsen er å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig arealutvikling som ivaretar samfunnsmessige, miljømessige og estetiske hensyn. Reguleringsplanen fungerer som et juridisk bindende dokument som fastsetter hva et område kan brukes til, og hvordan utbygging og bruk skal foregå. Den sikrer forutsigbarhet for offentlige myndigheter, private aktører og innbyggere i utviklingen av et område.

Argument for at dispensasjonen skal innvilges:

Tiltaket er av svært begrenset omfang og innebærer kun etablering av en ny fritidsboligenhet med ett anneks på eksisterende eiendom. Tiltaket er prosjektert og plassert slik at det i størst mulig grad følger relevante rammer i kommuneplanens arealdel for spredt fritidsbebyggelse (SF6), og vurderes derfor ikke å komme i konflikt med hensynene plankravet er ment å ivareta.

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel er utfyllende og presise, og vurderes for denne eiendommen å dekke mange av de avklaringene en reguleringsplan normalt skal sikre. For område SF6 vurderes kommuneplanbestemmelsene å gi tilstrekkelig styring til å ivareta de sentrale hensynene en reguleringsplan normalt skal avklare i en sak av dette omfanget. Tiltaket er videre prosjektert i tråd med sentrale kriterier for utbygging på fradelte og ubebygde enkelteiendommer ved at det ikke skjer på dyrka mark eller stølsvoll, ikke utløser ny avkjøring til riks- eller fylkesveg (adkomst skjer via eksisterende avkjørsel, med innhentet tillatelse til utvidet bruk), ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer, er plassert slik at det ikke kommer nærmere vassdrag enn byggegrensen etter punkt 1.7, og har tilfredsstillende løsninger for vann/avløp og parkering.

Tiltaket er planlagt med tydelig vekt på miljø- og naturhensyn ved at terrenginngrep holdes på et minimum, med tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon og uten behov for større skjæringer eller fyllinger. Det etableres heller ikke gjerde, slik at vilt kan ferdes fritt og det ikke skapes barrierer i terrenget. Prosjektet er i tillegg justert for å redusere påvirkning på omgivelsene og naturmangfold, gjennom å unngå unødige inngrep og bevare landskapets preg.

Tiltaket gir kun en svært begrenset fortetting i et område som allerede er spredt bebygd. Tiltaket bidrar også med en ny årsavgift til Raggsteindalsvegen Veglag, og styrker dermed grunnlaget for drift og vedlikehold av den private veien.

Det presiseres at det ikke søkes dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om antall nye fritidsboliger i SF6 (KPA punkt 3.3), da tiltakshaver legger til grunn at SF6-området ikke har flere enn 20 nye etablerte fritidsboliger innenfor planperiodens rammer.

Fordeler og ulemper:

Fordeler:

- Tiltaket kan gjennomføres som en enkel og avgrenset etablering i et område som allerede er avsatt til spredt fritidsbebyggelse.
- Krav om reguleringsplan vurderes som uforholdsmessig for et tiltak av dette omfanget, når kommuneplanens bestemmelser og dokumentasjon i byggesaken kan ivareta de sentrale hensynene.
- Tiltaket gir et lite positivt bidrag for lokalmiljøet, herunder ved å styrke grunnlaget for drift og vedlikehold av privat veg gjennom veglaget.

Ulemper:

- Dersom kommunen vurderer at det er behov for å avklare rammer og samlet belastning i SF6-området før videre utbygging, kan en planprosess gi større forutsigbarhet for kommune, naboer og tiltakshaver enn dispensasjon i enkeltsak.

Samlet vurderes ulempene som begrensede, gitt tiltakets omfang og de avbøtende grepene som er lagt til grunn.

Konklusjon:

Det søkes dispensasjon fra KPA punkt 1.1 (plankrav) for oppføring av ny fritidsbolig med ett anneks. Tiltaket er av begrenset omfang, prosjektert i tråd med kommuneplanens rammer for spredt fritidsbebyggelse og med tydelige miljø- og naturhensyn (minimale terrenginngrep og ingen inngjerding). Tiltaket gir kun en svært begrenset fortetting i et spredt bebygd område, og vurderes samlet å ikke vesentlig tilsidesette formålet bak plankravet. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vurderes som større enn ulempene, og det anmodes på denne bakgrunn om at dispensasjon innvilges.