Vedlegg B1

Tiltak: Bruksendring næring
Tiltakshaver: Nessetgården AS
Tiltaksadresse: Nessetveien 75, 1407 Vinterbro
Gbnr.: 113/31/0/0

SØK: Konsepthus AS | Tegnebua
Adresse: Gamle Hellvikvei 11, 1459
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 09.06.2026

DISPENSASJON

Bruksendring næring

Det søkes om følgende dispensasjon i forbindelse med tiltaket:

- Dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*

Etter plan- og bygningsloven § 19-2:
«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.»

Dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 i forbindelse med bruksendring av eksisterende næringsbygg til restaurant på eiendommen. Bygningen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ingen ny bebyggelse, utvidelse av eksisterende bygningsmasse eller andre fysiske inngrep som endrer bygningens volum, plassering eller forholdet til sjøen. Bygningen er ikke synlig fra sjøen og er allerede etablert. Området rundt er opparbeidet og benyttet til næringsformål.

Siden tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen krever bruksendringen dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8.

<u>Hensynene bak bestemmelsen</u>
Formålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet er å ivareta natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og allmennhetens interesser langs sjøen. Bestemmelsen skal også begrense privatisering og ytterligere nedbygging av strandsonen.

Bruksendringen omfatter kun eksisterende bebyggelse og medfører ingen ny bebyggelse, utvidelse av bygningsmassen eller ytterligere nedbygging av strandsonen. Bygningens plassering, størrelse og utforming opprettholdes som i dag, og tiltaket påvirker derfor ikke landskapsbildet eller opplevelsen av strandsonen. Bygningen er heller ikke synlig fra sjøen. Tiltaket medfører ingen nye fysiske barrierer eller privatisering av arealer, og allmennhetens tilgang til sjøen opprettholdes uendret. Dagens bruk av bygningen er i liten grad tilgjengelig for allmennheten, mens den omsøkte bruksendringen til restaurant vil gjøre både bygningen og eiendommen mer tilgjengelig for publikum og bidra til økt allmenn bruk av området. Eiendommen ligger i et etablert næringsområde langs Nessetveien, hvor bebyggelse, trafikkarealer og øvrig infrastruktur allerede er etablert, og tiltaket innebærer derfor en videreutvikling av eksistererende bruk uten nye inngrep i strandsonen.

Fordeler

- Etablerer aktivitet og øker allmenn bruk:
  Bruksendringen gir nytt liv til en eksisterende bygning og bidrar til aktiv bruk av eiendommen. Dagens virksomhet er i liten grad tilgjengelig for allmennheten, mens restaurantvirksomheten vil gjøre både bygningen og eiendommen mer tilgjengelig for publikum. Tiltaket bidrar dermed til økt aktivitet og mindre privatisering innenfor et allerede etablert næringsområde.
- Vedlikehold og ivaretakelse av eksisterende bebyggelse:
  Tiltaket legger til rette for fortsatt bruk, drift og vedlikehold av den eksisterende bygningsmassen, noe som bidrar til å bevare bygningen og redusere risikoen for forfall.
- Styrker det lokale servicetilbudet:
  Restaurantvirksomheten vil gi et nytt tilbud til både lokalbefolkning og besøkende, og bidra til å styrke områdets funksjon som møteplass og servicetilbud.
- Naturlig videreutvikling av eksisterende bruk:
  Eiendommen er allerede regulert til og benyttet til næringsformål. Bruksendringen representerer derfor en naturlig videreutvikling av eksisterende bruk og områdets etablerte funksjon.
- Ingen ytterligere nedbygging av strandsonen:
  Tiltaket medfører ingen ny bebyggelse, utvidelse av eksisterende bygningsmasse eller ytterligere nedbygging av arealer innenfor 100-metersbeltet.
- Utnytter eksisterende bygningsressurser:
  Bruksendringen tar i bruk eksisterende bebyggelse fremfor å utløse behov for etablering av nye bygg andre steder. Dette er en arealeffektiv og bærekraftig løsning som utnytter allerede opparbeidet infrastruktur og bebyggelse.
- I tråd med reguleringsplanen:
  Bruksendringen er i samsvar med reguleringsplanens formål for eiendommen og representerer en naturlig utnyttelse av eksisterende næringsbebyggelse. Tiltaket bidrar til å realisere planens intensjon.

Ulemper

- Endret bruk innenfor 100-metersbeltet:
  Tiltaket innebærer en endret bruk av eksisterende bebyggelse innenfor strandsonen. Bruksendringen medfører imidlertid ingen ny bebyggelse, utvidelse av eksisterende bygningsmasse eller andre fysiske inngrep i strandsonen. Hensynene bak byggeforbudet berøres derfor i begrenset grad.
- Økt aktivitet på eiendommen:
  Restaurantvirksomhet kan medføre økt bruk av eiendommen sammenlignet med dagens situasjon. Den økte aktiviteten vil imidlertid foregå innenfor eksisterende bygning og opparbeidede arealer. Tiltaket medfører ingen privatisering av strandsonen eller reduksjon av allmennhetens tilgang til sjøområdene. Tvert imot vil bruksendringen gjøre eiendommen og bygningen mer tilgjengelig for publikum enn dagens bruk.

Samlet vurdering

Hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 vurderes ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ingen ny bebyggelse, utvidelse av eksisterende bygningsmasse eller andre inngrep som påvirker strandsonen.

Fordelene ved tiltaket er etter en samlet vurdering klart større enn ulempene. Bruksendringen bidrar til aktiv bruk, vedlikehold og videreføring av eksisterende næringsvirksomhet i et allerede utbygd område, uten at natur-, landskaps-, frilufts- eller allmennhetsinteresser blir vesentlig berørt. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 vurderes derfor å være oppfylt, og det bes om at dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 innvilges.