**Vedlegg F1**

**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:** 19.06.2026

# FØLGEBREV FOR TILTAKET

Bruksendring næring

## Bakgrunn

Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bygg på eiendom gnr./bnr. 113/31, Nessetveien 75 i Vinterbro.

## Kommune- og reguleringsplan

Eiendommen omfattes av Reguleringsbestemmelser for Nesset og Ås kommune sin kommuneplan 2022–2034.

## Planstatus

Eiendommen er regulert til næringsformål. Tiltaket omfatter etablering av forretning i et av byggene på eiendommen og vurderes å være i samsvar med gjeldende arealformål for området.

## Beskrivelse av tiltaket

Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bygg på eiendom gnr./bnr. 113/31, Nessetveien 75 i Vinterbro. Bygget er regulert til næringsformål, og bruksendringen innebærer etablering av restaurantvirksomhet. Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ingen nye bygningsdeler eller utvidelser av byggets volum.

Hovedinngangen er plassert i byggets front og leder inn til første etasje. Her etableres kjøkken med tilhørende kjøle- og fryserom, salgsareal samt tilgjengelig HC-toalett. I andre etasje etableres bar, serveringsareal med sitteplasser, ordinære toaletter og eget kontor. Andre etasje er tilgjengelig både via intern trapp fra første etasje og direkte fra terreng på baksiden av bygget.

## Dagens situasjon av området og vei

Eiendommen ligger langs Nessetveien på Vinterbro, i et område med trafikk og gjennomstrømning av mennesker. Veien fungerer som en viktig ferdselsåre i området og benyttes daglig av både lokale, pendlere og besøkende. Det drives i dag en godt kjent kioskvirksomhet på stedet som besøkes jevnlig av både nærområdets beboere og forbipasserende. Virksomheten bidrar til aktivitet langs veien og fungerer som et naturlig møtepunkt i lokalmiljøet.

Området fremstår som et etablert næringsområde med god tilgjengelighet og nærhet til eksisterende infrastruktur. Eiendommens plassering langs en trafikkert vei gjør den godt egnet for publikumsrettede virksomheter og bidrar til at stedet allerede har en tydelig funksjon som service- og møtepunkt i området.

## Estetisk redegjørelse - PBL §29 – Utforming av tiltak, visuelle kvaliteter

Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bygning og medfører ingen fasadeendringer eller utvendige tiltak. Bygningens eksisterende uttrykk opprettholdes derfor som i dag. Den landlige karakteren med hvit pusset mur i underetasjen og rød trekledning i overetasjen videreføres, og byggets form, materialbruk og proporsjoner beholdes. Tiltaket vil derfor ikke påvirke områdets visuelle karakter. Bygningen vil fortsatt fremstå som et naturlig element i omgivelsene og opprettholde sitt uttrykk.

Bruksendringen vil samtidig bidra til å aktivisere en bygning som i dag i liten grad er i bruk. Ny virksomhet vil legge til rette for jevnlig drift, vedlikehold og oppfølging av eiendommen. Dette vil bidra til å ivareta bygningens estetiske kvaliteter over tid og redusere risikoen for forfall.

## Dispensasjoner

Det søkes om følgende dispensasjon i forbindelse med tiltaket:

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

Se vedlegg B1-Dispensasjon.

## Fravik TEK17

Det søkes om fravik fra krav til romhøyde i TEK17 i forbindelse med etablering av oppholdsrom i andre etasje i eksisterende bygning oppført før 2011. Andre etasje har i eksisterende situasjon en takhøyde på 2,25 meter, noe som er lavere enn dagens krav til romhøyde for oppholdsrom.

Se vedlegg Q3-Fravik TEK17.

## Høyder og avstander

Tiltaket innebærer ingen endringer i byggets utvendige høyder. Eksisterende gesims- og mønehøyder på boligen videreføres uendret. Det søkes om fravik fra krav til romhøyde i TEK17 i forbindelse med etablering av oppholdsrom i andre etasje i eksisterende bygning oppført før 2011. Se vedlegg Q3-Fravik TEK17.

Eksisterende plassering av bygget opprettholdes uendret, og tiltaket påvirker derfor ikke avstander til nabogrenser, vei eller andre byggverk.

## Parkering, veirett, frisikt og avkjøring

Eiendommen har eksisterende adkomst fra Nessetveien. I forbindelse med bruksendringen søkes det om utvidet bruk av eksisterende avkjøring for å betjene restaurantvirksomheten. Tiltaket medfører ingen etablering av ny avkjøring.

I henhold til reguleringsplanen er det avsatt én parkeringsplass per 20 m² salgsareal. Salgsarealet på eiendommen er beregnet til 99,1 m², noe som utløser krav om 5 parkeringsplasser. Det er derfor behov for 5 parkeringsplasser med tilfredsstillende snuareal på egen eiendom.

Parkeringsarealene er plassert etter regulerte parkeringsplasser i regulert plankart «058_plankart».

Frisiktforhold ved avkjøringen opprettholdes, og tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige ulemper for trafikkavviklingen eller trafikksikkerheten i området.

## Utnyttelsesgrad
Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ingen endringer i bebygd areal. Utnyttelsesgraden for eiendommen forblir derfor uendret i ny situasjon.

I sist godkjente byggesak for eiendommen, jf. vedlegget «Saksutredning» fra Ås kommune datert 21.09.2006, er eksisterende bebyggelse oppgitt med et bebygd areal (BYA) på 320 m². Den omsøkte bruksendringen medfører ingen utvidelse av eksisterende bygningsmasse eller etablering av ny bebyggelse, og bebygd areal opprettholdes derfor uendret.

Gjeldende reguleringsplan tillater et maksimalt bebygd areal (BYA) på 800 m². Med et eksisterende bebygd areal på 320 m² ligger eiendommen godt innenfor reguleringsplanens tillatte rammer, og tiltaket medfører ingen endring av dette forholdet.

## Bruksareal
Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ingen endringer i bruksareal. Se vedlegg E2 og E3 for nærmere redegjørelse.

## Kulturminner og SEFRAK
Bygningen er registrert i SEFRAK og er meldepliktig etter kulturminneloven § 25. Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ingen vesentlige endringer av bygningens eksteriør eller kulturhistoriske karakter. Tiltaket vurderes å bidra til fortsatt bruk, vedlikehold og ivaretakelse av den eksisterende bygningsmassen.

Se vedlegg Q4-SEFRAK.

## Landskap/grunnforhold og kvikkleire/jordskred
Deler av eiendommen, herunder området hvor den omsøkte bygningen er plassert, ligger innenfor et kartlagt aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Eiendommen ligger imidlertid innenfor et etablert næringsområde langs Nessetveien, hvor bebyggelse, trafikkarealer og øvrig infrastruktur allerede er etablert.

Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ingen utvidelse av bygningsmassen eller endringer av eiendommens eksisterende arealbruk. Bruksendringen vurderes derfor ikke å påvirke forhold knyttet til områdestabilitet eller skredfare.

## Naturmangfold og vegetasjon
Det er registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Eiendommen ligger imidlertid innenfor et etablert næringsområde langs Nessetveien, hvor bebyggelse, trafikkarealer og øvrig infrastruktur allerede er etablert.

Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ingen utvidelse av bygningsmassen eller endringer av eiendommens eksisterende arealbruk. Bruksendringen vurderes derfor ikke å påvirke registrerte naturverdier, vegetasjon eller leveområder for registrerte arter. Tiltaket vurderes på denne bakgrunn ikke å komme i konflikt med hensynene bak naturmangfoldloven eller registrerte naturinteresser i området.

## Støy
Eiendommen ligger innenfor rød støysone som følge av trafikkstøy fra Nessetveien. Området er imidlertid regulert til næringsformål, og den omsøkte bruken som restaurant er i tråd med gjeldende arealformål for eiendommen.

Tiltaket omfatter bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ingen utvidelse av bygningsmassen. For å forbedre lydforholdene innendørs vil det etableres ekstra støydempende glass på innsiden av eksisterende vinduer. Dette vil bidra til å redusere innvendig støybelastning og sikre gode lydforhold for ansatte og besøkende.

## Overvann og flom

Deler av eiendommen ligger innenfor kartlagt aktsomhetsområde for flom. Eiendommen er imidlertid en etablert næringseiendom hvor bebyggelse, trafikkarealer og øvrig infrastruktur allerede er opparbeidet.

Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ingen utvidelse av bygningsmassen eller endringer av eiendommens eksisterende arealbruk. Tiltaket vil derfor ikke påvirke avrenningsforhold, håndtering av overvann eller flomforholdene i området.

## Vann og avløp

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett, leveres i egen søknad.
Tiltakshaver har informert oss om at det allerede ligger trekkerør/rør etablert i grunnen, slik at det ikke er behov for omfattende gravearbeider.

## Brannvern, tilrettelegging og risikoklasse

Tiltaket omfatter bruksendring av eksisterende bebyggelse til restaurant. Nødvendige brannteknikske tiltak vil bli prosjektert og dokumentert i samsvar med gjeldende krav i plan- og bygningsloven og TEK17.

Bygningen har rømningsmuligheter direkte til terreng fra begge etasjer. Første etasje har utgang via hovedinngangen og garasjeport, mens andre etasje har rømningsmulighet både via interntrapp til første etasje og direkte utgang til terreng på baksiden av bygget. Loftet har rømningsmuligheter gjennom intern stige og vinduer. Bygget vil utformes med tilfredsstillende rømningsforhold, brannsikkerhet og sikkerhet for personer som oppholder seg i bygningen.

## Radon

Tiltaket omfatter bruksendring av eksisterende bebyggelse. Eventuelle krav til radonsikring og radonnivåer i bygningen vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende regelverk.

## Renovasjon

Renovasjonsløsning etableres på fremsiden av bygningen i tilknytning til garasjeporten. Plasseringen gir enkel tilgang for ansatte og ligger samtidig hensiktsmessig til i forbindelse med varelevering. Renovasjon vil utføres og håndteres i henhold til kommunens gjeldende krav og retningslinjer.

## Avfallsplan

Tiltaket utløser ikke krav om avfallsplan.

## Nabovarsel

Tiltaket skal nabovarsles i henhold til plan- og bygningsloven.

## Egnethetsanalyse

DOK-analyse for tiltaket finnes i vedlegg Q2-DOK-analyse.