Vedlegg F11

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 Nesodden
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 22.06.2026

REDEGJØRELSE FOR TILTAKETS OG EIENDOMMENS HISTORIKK

Bruksendring næring

Bakgrunn

Denne redegjørelsen beskriver eiendommens og bebyggelsens historikk og danner grunnlag for vurderingen av omsøkt bruksendring. Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bygg på eiendom gnr./bnr. 113/31, Nessetveien 75 i Vinterbro, fra tidligere nærings-/forretningsvirksomhet til serverings-/restaurantvirksomhet. Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse og medfører ingen nye bygningsdeler eller utvidelser av byggets volum.

Historikken er dokumentert gjennom kommunens byggesaksarkiv, fremskaffet ved innsyn. Ås kommune (Plan, bygg og geodata) oversendte ved brev datert 19.01.2026 (ref. 26/00230-3, saksbehandler/arkitekt Helga Steen-Johnsen) samtlige arkiverte byggesaksdokumenter for gnr. 113 bnr. 31. Gjennomgangen nedenfor bygger på disse dokumentene.

Eiendommen og dens beliggenhet

Eiendommen ligger langs Nessetveien på Vinterbro i Ås kommune (matrikkelkommune 3218), ned mot Bunnefjorden. Tomten er på om lag 2 498 m². Området fremstår som et etablert næringsområde med nær tilknytning til hovedvegnettet (E6/Mossevegen) og lokalvegnettet (Nessetveien og Breivollveien, kommunal veg). Eiendommen har lang tradisjon som service- og handelssted langs vegen og har gjennom mange tiår vært et naturlig møtepunkt i lokalmiljøet. På eiendommen står flere bygninger, hovedbygning (forretningsbygning), verksted-/lagerbygning, lagerhall og garasje-/uthus-/anneksbebyggelse.

Hovedbygningens opprinnelse

Hovedbygningen er en eldre trebygning. I kommunens behandling av byggesak i 1984 beskrives bygningen slik: «Bygningens opprinnelige alder er ukjent, men hovedinntrykket er sveitserstil fra slutten av forrige århundre.» Bygningen har altså trolig sin opprinnelse i siste del av 1800-tallet og er oppført

i sveitserstil. Den var opprinnelig i to etasjer, med **forretning i 1. etasje og bolig i 2. etasje**, en grunnflate på om lag 225 m² og et bruttoareal på om lag 430 m². Bygningen er registrert i SEFRAK og er meldepliktig etter kulturminneloven § 25 (se vedlegg F12). Den har over tid gjennomgått en rekke tilbygg og fasadeendringer.

Virksomhet på eiendommen

Eiendommen har gjennom store deler av etterkrigstiden vært drevet som dagligvare-/kolonialforretning, kjent som «Witzøes Kolonial» / «Nesset Landhandel», drevet av familien Witzøe. Senere har bebyggelsen vært benyttet til kontor- og lagerformål. Eiendommen har dermed en lang og sammenhengende historie som nærings- og handelssted langs Nessetveien.

Byggesakshistorikk (kronologi)

Kommunens arkiv viser følgende hovedpunkter i eiendommens byggesakshistorikk:

- **1983 – Tilbygg/utvidelse av dagligvareforretningen.** Bygningsrådssak 204/83 (behandlet 15.12.1983). Witzøe søkte om utvidelse av dagligvareforretningen «Witzøes Kolonial» med et tilbygg (nybygg med grunnflate ca. 300 m² i én etasje), med dispensasjon fra branntekniske krav i byggeforskriftenes kap. 55. Arkitekt var Ole A. Krogness, Arkitekthuset. (Sakene 1983_40205 og 1983_40385 – søknad/tegning/tillatelse for tilbygg.) Dette ble aldri bygget.
- **1984 – Reguleringsplan for Nesset stadfestet.** Reguleringsplan R-58 (R-58-V) ble stadfestet 04.06.1984 og regulerte eiendommen til byggeområde for forretninger, kontor mv.
- **1984 – Fasadeendring.** Bygningsrådssak 146/84 (04.10.1984). Sigurd Witzøe fikk godkjent fasadeendring av forretnings-/boligbygget (tegninger datert 04.10.1984), med bl.a. stående dobbeltfalset panel og «falske» sprosser. (Sak 1984_40256.)
- **1985 – Fasadeendring.** Approbasjon datert 05.06.1985 for fasadeendring (tegninger datert 22.08.1985). (Sak 1985_40109.)
- **1992 – Garasje-/uthus-/anneksbygg.** Nybygg av garasje/uthus/anneks tilknyttet bolig (sak 1992_40176, tegning/tillatelse).
- **1992–1993 – Bruksendring til kontor/lager.** Bygningsrådssak 3/93 (28.01.1993). Scandinavian Invest A/S fikk godkjent **bruksendring av «Nesset Landhandel» fra forretning/bolig til kontor/lager**, samt tilbygg/ombygging. Arkitekt var Knut H. Knudtsen, Arkitekthuset (tegninger datert 09.10.1992, korrigert 19.10.1992 med bl.a. senket gulvnivå i lager og kontor). Fylkesmannen ga fritak fra krav om tilfluktsrom mot frikjøp. Lokalene ble benyttet til engrossalg av medisinsk utstyr. (Bruksendrings-vedtak registrert som sak 1992_40287, datert 08.10.1992.)

- **2006 – Ny lagerbygning.** Søknad innlevert 16.08.2006, tillatelse gitt i sak D 325/06 datert 21.09.2006 (bygningsnr. 21899364). Det ble oppført en ny lagerbygning (varelager) på eksisterende grunnmur etter en tidligere revet, SEFRAK-registrert bygning, tilpasset gjenværende verkstedbygning i høyde og utseende. Tiltakshaver var Bjarne Elleby, ansvarlig søker arkitekt Ronald Knustad. Tilhørende tegninger (prosjekt benevnt «Teatern, Nesset») er stemplet godkjent 21.09.2006. Midlertidig brukstillatelse for 1. etasje ble gitt 17.08.2007. (Sak 2006_31895.)

Utnyttelse

Reguleringsplanen tillater at eiendommen bebygges med inntil 800 m² i to etasjer. Bebyggelsen er gjennom årene utviklet innenfor denne rammen. Den eksisterende bebyggelsen som omfattes av dagens bruksendring er dermed et resultat av en gradvis utvikling av eiendommen over mer enn hundre år, der eldre, SEFRAK-registrert bebyggelse er supplert med senere godkjente tilbygg og nybygg.

Oppsummering

Eiendommen har en lang og veldokumentert historie som nærings- og handelssted langs Nessetveien, med en eldre hovedbygning i sveitserstil fra slutten av 1800-tallet og en sammenhengende kjede av byggesaker fra 1983 og fram til i dag. Bygningsmassen har gjennom tiden vært benyttet til dagligvareforretning, bolig, kontor, lager og kiosk. Den omsøkte bruksendringen til serveringsvirksomhet viderefører eiendommens nærings- og publikumsrettede funksjon og medfører ingen endringer av bygningens eksteriør, plassering eller volum. Tiltaket vurderes å bidra til fortsatt bruk, vedlikehold og ivaretakelse av den eldre bygningsmassen, og dermed til å sikre eiendommens kulturhistoriske kvaliteter over tid.