Vedlegg F3

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: 20.06.2026

REDEGJØRELSE FOR VEI, ADKOMST, AVKJØRING, PARKERING, SNUSITUASJON OG TRAFIKALE FORHOLD

Bruksendring næring – serveringsvirksomhet

1. Bakgrunn

Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bygg på eiendom gnr./bnr. 113/31, Nessetveien 75 i Vinterbro, til serverings-/restaurantvirksomhet. Denne redegjørelsen gjør rede for adkomst, avkjørsel, parkering, snusituasjon og trafikale forhold for tiltaket.

2. Rettslig utgangspunkt

Etter plan- og bygningsloven § 27-4 skal byggverk ha sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel, enten direkte eller gjennom tinglyst rettighet. Avkjørsel fra og forhold til offentlig veg vurderes i tillegg etter veglova, herunder § 29 om byggegrenser og avkjørsel. De trafikksikkerhetsmessige hensynene bak bestemmelsene skal ivaretas gjennom tiltakets faktiske utforming. Bruksendring er søknadspliktig blant annet når den nye bruken påvirker hensyn som parkering og trafikk, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

Som det fremgår nedenfor, betjenes tiltaket av eksisterende avkjørsel og parkering på egen grunn, og det medfører ikke vesentlig økt trafikkbelastning som tilsier nye vegtiltak.

3. Eksisterende adkomst og avkjørsel

Eiendommen har eksisterende adkomst fra Nessetveien via en etablert avkjørsel. Avkjørselen er av eldre dato og er dokumentert på historiske flyfoto (bl.a. 1956, 1978, 1988 og 2008), og det er tidligere gitt avkjøringstillatelse for eiendommen. Tiltaket medfører **ingen etablering av ny avkjørsel**. I forbindelse med bruksendringen omsøkes utvidet bruk av eksisterende avkjørsel for å betjene serveringsvirksomheten.

4. Frisikt og trafikksikkerhet

Frisiktforholdene ved avkjørselen opprettholdes, og nødvendige siktlinjer mot Nessetveien skal holdes fri for sikthindrende vegetasjon og innretninger. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige ulemper for trafikkavviklingen eller trafikksikkerheten i området. Den interne trafikkløsningen er oversiktlig, med lav kjørehastighet på egen grunn.

5. Parkering

I henhold til reguleringsplanen skal det opparbeides **én parkeringsplass per 20 m² salgsareal**. Salgsarealet for virksomheten er beregnet til 99,1 m², noe som utløser krav om **5 parkeringsplasser**. Det etableres 5 parkeringsplasser med tilhørende snuareal på egen grunn. Det tilrettelegges for forflytningshemmede med minst én tilgjengelig (HC) parkeringsplass, utformet og plassert nær hovedinngangen i samsvar med kravene til universell utforming, jf. TEK17 § 8-8.
For reguleringsplaner vedtatt i perioden 1979–1985 legges NS 848 til grunn ved beregning av utnyttelsesgrad. Parkeringsarealer inngår ikke i beregningen etter denne standarden og er derfor ikke medregnet i eiendommens utnyttelsesgrad.

6. Snusituasjon og intern trafikk

Parkerings- og manøvreringsarealet er utformet slik at kjøretøy kan kjøre inn på eiendommen, parkere eller laste/losse, snu på egen grunn og kjøre ut forlengs. Dette unngår rygging ut i vei og bidrar til økt trafikksikkerhet. Intern trafikk utformes slik at den ikke blokkerer atkomst for rednings- og slokkemannskap, jf. vedlegg F9.

7. Varelevering og renovasjon

Varelevering og renovasjon håndteres på egen grunn i tilknytning til garasjeporten på byggets fremside. Varelevering skjer normalt på dagtid og med lav frekvens, og er innrettet slik at den ikke er til hinder for trafikkavviklingen langs Nessetveien. Driftsmessige forhold er nærmere omtalt i vedlegg F8.

8. Konklusjon

Eiendommen har sikret lovlig adkomst fra Nessetveien via eksisterende avkjørsel, jf. pbl § 27-4. Tiltaket medfører ingen ny avkjørsel, opprettholder frisiktforholdene, dekker parkeringskravet med 5 plasser med tilhørende snuareal på egen grunn, og er innrettet slik at snuing og varelevering skjer på egen grunn. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige ulemper for trafikksikkerheten eller trafikkavviklingen i området.