Vedlegg F4

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 PLANSTATUS OG REGULERINGSFORHOLD

Reguleringsplan, plankart, reguleringsbestemmelser og kommuneplan

Bakgrunn

Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bygg på eiendom gnr./bnr. 113/31, Nessetveien 75 i Vinterbro, fra tidligere nærings-/lagervirksomhet til serverings-/restaurantvirksomhet. Denne redegjørelsen gjør rede for gjeldende plangrunnlag for eiendommen og vurderer tiltaket opp mot dette.

Reguleringsplan

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nesset (plan R-58), stadfestet 04.06.1984. Planen regulerer området til følgende formål:

- Byggeområde for forretninger
- Friområde – park
- Trafikkområder – kjøreveg, gangveg, parkeringsplass og privat småbåthavn

Eiendommen ligger innenfor byggeområde for forretninger. Reguleringsplanen legger dermed til rette for nærings- og forretningsvirksomhet på eiendommen.

Plankart (reguleringskart)

Av plankartet fremgår planavgrensning, formålsgrenser og de enkelte delområdene. Eiendommen 113/31 ligger innenfor det området som er avsatt til forretningsformål (felt F1/F2 i planen), med tilstøtende trafikkområder (kjøreveg, parkering og småbåthavn) og friområde/park. Avkjørsel og intern atkomst er vist i planen, og eiendommens eksisterende avkjørsel fra Nessetveien er i samsvar med plankartets forutsetninger. Det vises til vedlagte utsnitt av plankartet samt situasjonskart.

Reguleringsbestemmelser

De viktigste bestemmelsene for byggeområde for forretninger er:

- **Byggeområde for forretninger (§ 3):** Område F1 tillates bebygd som vist på reguleringsplanen, og det tillates innredet leilighet i bygningens 2. etasje. Parkering og vareleveranse skal skje som vist på planen. Det skal opparbeides parkeringsplasser etter normen **1 plass pr. 20 m² salgsareal**, i tillegg til 2 plasser for leiligheten, på egen grunn eller på offentlig parkeringsareal. For område F2 reguleres eksisterende kiosk; det skal opparbeides 5 parkeringsplasser for kiosken.
- **Utforming (§ 5):** Bebyggelsen skal ha **saltak med takvinkel mellom 22° og 40°**. Ved behandling av byggesøknader for nybygg og endring av eldre bebyggelse skal det legges vekt på at bebyggelsen får en harmonisk utforming og materialbehandling.
- **Unntak (§ 7):** Mindre vesentlige unntak fra bestemmelsene kan tillates der særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven.

Samsvarsvurdering parkering: Salgsarealet for restaurantvirksomheten er beregnet til 99,1 m², noe som etter normen (1 plass pr. 20 m²) utløser krav om 5 parkeringsplasser. Det etableres 5 parkeringsplasser med tilhørende snuareal på egen grunn. Tiltaket er dermed i samsvar med reguleringsbestemmelsenes parkeringskrav.

Samsvarsvurdering utforming: Tiltaket omfatter kun bruksendring og medfører ingen fasadeendringer. Eksisterende saltak, form og materialbruk videreføres uendret, og tiltaket er i samsvar med bestemmelsene om takform og utforming.

Kommuneplan

Eiendommen omfattes i tillegg av kommuneplanens arealdel for Ås kommune 2022–2034, vedtatt 08.02.2023.

Kommuneplanens bestemmelser supplerer og delvis erstatter eldre reguleringsbestemmelser. Av betydning for dette tiltaket:

- Kommuneplanens arealdel § 1.3 fastsetter at bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner om brutto utnyttelsesgrad erstattes av kommuneplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad. Kommuneplanen inneholder imidlertid ikke egne bestemmelser om utnyttelsesgrad for eiendommer avsatt til forretning eller næringsbebyggelse. Det legges derfor til grunn at reguleringsplanens fastsatte arealramme fortsatt er gjeldende for eiendommen.
- Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø/vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Det er derfor søkt om nødvendig dispensasjon, se vedlegg B1.

Utnyttelsesgrad og arealberegning

Tiltaket omfatter kun bruksendring og medfører ingen endring i bebygd areal eller bruksareal; utnyttelsesgraden forblir uendret. Det vises til vedlegg F2-Arealberegninger.

Planstatus – konklusjon

Eiendommen er regulert til forretnings-/næringsformål. Den omsøkte bruken som serverings-/restaurantvirksomhet er en publikumsrettet næringsvirksomhet som vurderes å være i samsvar med gjeldende arealformål for området. Tiltaket er i samsvar med reguleringsbestemmelsenes krav til parkering og utforming, og medfører ingen endring av utnyttelsesgrad. Med unntak av dispensasjon fra pbl. § 1-8 (100-metersbeltet) anses tiltaket å være i tråd med gjeldende plangrunnlag.