Vedlegg F5

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 GEOTEKNIKK OG GRUNNFORHOLD

Bruksendring næring

Bakgrunn

Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bygg på eiendom gnr./bnr. 113/31, Nessetveien 75 i Vinterbro. Denne redegjørelsen gjør rede for grunnforhold og områdestabilitet, herunder marin leire og aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og vurderer tiltakets betydning for disse forholdene.

Grunnforhold

Eiendommen ligger ned mot Bunnefjorden, under marin grense. Berørte datasett i DOK-analysen viser at løsmassene i området består av hav- og fjordavsetning (sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet) samt hav-, fjord- og strandavsetning med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Områdene under marin grense er klassifisert som arealer der det svært ofte kan finnes marin leire. Infiltrasjonsevnen i løsmassene er angitt som uegnet/lite egnet, og det er ikke grunnvannspotensial i løsmassene.

Eldre geotekniske grunnundersøkelser fra området (Statens vegvesen, Veglaboratoriet, oppdrag C-605A, rapport nr. 1 datert 1977 og rapport nr. 2 datert 1978, utført i forbindelse med gangveg langs E6/Bunnefjorden ved Nesset) bekrefter dette bildet: nær strandkanten er det relativt fast grunn (siltig sand) og antatt fast grunn/fjell under eksisterende vegfylling, mens det lenger ut mot og i sjøen er påvist bløt til meget bløt leire med betydelig mektighet. Berggrunn er påvist relativt nær overflaten i skråningen ned mot sjøen på landsiden. Undersøkelsene gjelder vegtraséen i nærområdet, men gir et representativt bilde av de generelle grunnforholdene langs fjorden.

Aktsomhetsområde for kvikkleireskred

DOK-analysen viser at deler av eiendommen, herunder området der den omsøkte bygningen står, ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som markerer områder med marin leire og terreng som potensielt kan være utsatt for områdeskred. At eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområdet betyr ikke at det er påvist kvikkleire eller fare, men at temaet må vurderes dersom det planlegges tiltak som kan påvirke områdestabiliteten, jf. NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Hjemmelsgrunnlag

Vurderingen av byggegrunn og sikkerhet mot skred er forankret i plan- og bygningsloven § 28-1, som slår fast at grunn bare kan bebygges dersom det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Krav til sikkerhet mot skred følger av byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7, særlig § 7-1 og § 7-3, og utredning av områdestabilitet i kvikkleire følger prosedyren i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Kravet til sikker byggegrunn skal vurderes konkret ut fra tiltakets art, konsekvens og risikoprofil.

Vurdering av tiltaket (pbl § 28-1 / TEK17 § 7-3)

Eiendommen ligger innenfor et etablert næringsområde langs Nessetveien, der bebyggelse, trafikkarealer og øvrig infrastruktur allerede er opparbeidet. Det avgjørende for vurderingen er at:

- Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse.
- Det skal ikke oppføres ny bebyggelse, og det gjøres ingen utvidelse av bygningsmassen.
- Tiltakshaver oppgir at det ikke skal utføre terrenginngrep, masseutskifting, oppfylling eller graving som kan endre belastningen på grunnen eller påvirke stabiliteten i området.

Ettersom bruksendringen ikke endrer belastninger på grunnen eller terrengets utforming, medfører tiltaket ingen forverring av områdestabiliteten og utløser ikke krav om ny geoteknisk områdestabilitetsvurdering etter prosedyren i NVE veileder 1/2019. Tiltaket vurderes derfor ikke å påvirke forhold knyttet til områdestabilitet eller skredfare.

Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt med fysiske tiltak som innebærer terrenginngrep, fundamentering eller endring av belastning på grunnen, burde det uansett gjennomføres geotekniske undersøkelser og en områdestabilitetsvurdering av fagkyndig i samsvar med gjeldende regelverk før slike tiltak settes i verk.

Radon

Området er klassifisert med moderat til lav aktsomhet for radon. Eventuelle krav til radonsikring ivaretas etter gjeldende regelverk i forbindelse med ny bruk.

Konklusjon

Grunnen i området består av marine avsetninger under marin grense, og deler av eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Tiltaket omfatter imidlertid kun bruksendring av eksisterende bebyggelse, uten nybygg, terrenginngrep eller masseforflytning, og medfører dermed ingen endring av belastning på grunnen eller områdets stabilitet. Tiltaket vurderes på denne bakgrunn å være forsvarlig med hensyn til grunnforhold og skredfare.