Vedlegg F7

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: 21.06.2026

REDEGJØRELSE FOR TILTAKETS UTFORMING OG VISUELLE KVALITETER

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 tiltakets utforming og visuelle kvaliteter.

2. Rettslig utgangspunkt

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, bygde omgivelser og naturlige miljø. Vurderingen må tilpasses tiltakets funksjon, reguleringsmessige kontekst og faktiske påvirkning på omgivelsene.

3. Tiltakets karakter

Tiltaket omfatter **kun bruksendring av eksisterende bygning** og medfører ingen fasadeendringer eller utvendige tiltak. Bygningens form, volum, plassering, materialbruk og proporsjoner videreføres uendret. Tiltaket påvirker dermed ikke områdets visuelle karakter.

4. Eksisterende uttrykk og tilpasning

Bygningen er en eldre trebygning i sveitserstil fra slutten av 1800-tallet, med hvitpusset mur i underetasjen og rød trekledning i overetasjen, og saltak. Dette landlige uttrykket videreføres uendret. Bygningen er registrert i SEFRAK, og videreføring av eksisterende uttrykk er i tråd med at endringer i eldre, verneverdig bebyggelse skal skje med varsomhet (jf. statlig retningslinje T-1443 om bl.a. å opprettholde liv og bruk i eldre bebyggelse). Tiltaket viderefører byggets karakter og tilpasser seg det etablerte nærings- og bebyggelsesmiljøet langs Nessetveien. Det vises til vedlegg F12 for den kulturhistoriske vurderingen.

5. Materialbruk og farger

Eksisterende materialbruk og fargesetting beholdes, slik at bygningen fortsatt fremstår som et naturlig element i omgivelsene. Det er ikke lagt opp til endringer i kledning, takform eller fargeholdning.

6. Skilt og belysning

Eventuell skilting og belysning knyttet til serveringsvirksomheten holdes innenfor et nøkternt nivå tilpasset bygningens karakter og det omkringliggende miljøet. Belysningen utformes slik at den ikke medfører unødig lysforurensning eller urimelig sjenanse for omkringliggende eiendommer. Skilt tilpasses fasaden og bygningens verneverdige uttrykk, og avklares med kommunen der det er søknadspliktig.

7. Forhold til omgivelsene

Ettersom tiltaket ikke endrer bygningens eksteriør, volum eller plassering, påvirkes ikke naboers utsyn, sol/skygge eller områdets visuelle karakter. Bruksendringen vil samtidig bidra til å aktivisere en bygning som i dag i begrenset grad er i bruk og ikke benyttes etter arealformålene, og legge til rette for jevnlig drift, vedlikehold og oppfølging. Dette bidrar til å ivareta bygningens estetiske kvaliteter over tid og redusere risikoen for forfall.

8. Konklusjon

Tiltaket viderefører bygningens eksisterende form, materialbruk og uttrykk uten utvendige endringer, og tilpasser seg det verneverdige bygnings- og næringsmiljøet på stedet. Tiltaket vurderes å oppfylle kravene til gode visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven § 29-2.