Vedlegg F8

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 FLOM OG OVERVANN

Bruksendring næring

Bakgrunn

Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende bygg på eiendom gnr./bnr. 113/31, Nessetveien 75 i Vinterbro. Denne redegjørelsen gjør rede for flom- og overvannsforhold, herunder aktsomhetsområde for flom og forhold knyttet til stormflo/havnivå, og vurderer tiltakets betydning for disse forholdene.

Hjemmelsgrunnlag

Sikkerhet mot flom og stormflo er regulert i plan- og bygningsloven § 28-1 og byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2. For byggverk der konsekvensen av en flom er at menneskeliv eller vesentlige materielle verdier kan gå tapt, gjelder sikkerhetsklasse F2, som tilsvarer en flom med 200 års gjentaksintervall (0,5 % årlig sannsynlighet). En serveringsvirksomhet med personopphold legges til grunn i sikkerhetsklasse F2.

Flom (aktsomhetsområde)

DOK-analysen viser at deler av eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom. Aktsomhetskartet for flom er et nasjonalt datasett på oversiktsnivå som viser arealer som potensielt kan være flomutsatte, men det angir ikke årlig sannsynlighet for flom. Det potensielle flomområdet følger i hovedsak lavbrekket/dreneringsveien gjennom området ned mot fjorden.

Stormflo og havnivå

Eiendommen ligger ned mot Bunnefjorden og berøres av Kartverkets datasett for stormflo og havnivå. Lavtliggende arealer nær sjøen kan bli berørt av høye vannstander (stormflo) ved gjentaksintervaller som benyttes i TEK17 (20-, 200- og 1000-årshendelser), med klimapåslag mot år 2100/2150. Den omsøkte bygningen ligger imidlertid på et høyereliggende parti på eiendommen, tilbaketrukket fra strandlinjen.

Tiltakets virkning

Det avgjørende for vurderingen er at:

- Tiltaket omfatter kun bruksendring av eksisterende bebyggelse.
- Det gjøres ingen utvidelse av bygningsmassen og ingen endring av eiendommens eksisterende arealbruk eller terreng.
- Det etableres ingen nye tette flater, og eksisterende avrenningsforhold opprettholdes uendret.

Ettersom tiltaket ikke endrer andelen tette flater eller terrengets utforming, påvirker det verken avrenningsforhold, håndtering av overvann eller flomforholdene i området. Eiendommen er en etablert næringseiendom hvor bebyggelse, trafikkarealer og øvrig infrastruktur allerede er opparbeidet, og overvann håndteres som i dagens situasjon.

Den omsøkte bygningen ligger på et høyereliggende, tilbaketrukket parti av eiendommen, og gulvnivået videreføres uendret. For å dokumentere at sikkerhetsklasse F2 er oppfylt, kan kommunen kreve at det verifiseres at gulvnivået i bygningen ligger over beregnet 200-årsflom/stormflo med nødvendig sikkerhetsmargin. Ettersom tiltaket ikke endrer gulvnivå eller bygningens plassering, endres ikke flomsikkerheten sammenlignet med dagens situasjon.

Overvannshåndtering

Eksisterende overvannshåndtering videreføres. Overvann fra tak og tette flater håndteres som i dag, fortrinnsvis lokalt på egen grunn, og ledes bort fra bygningen. Dersom det i forbindelse med ny bruk gjøres mindre utvendige arbeider, vil overvann fortsatt håndteres etter prinsippet om at vann ledes bort fra bygningen og ikke gir ulempe for naboeiendommer eller offentlig veg. Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett; dette leveres i egen søknad.

Konklusjon

Deler av eiendommen ligger innenfor kartlagt aktsomhetsområde for flom, og lavtliggende arealer nær sjøen kan berøres av stormflo. Den omsøkte bygningen ligger tilbaketrukket og høyereliggende, og tiltaket omfatter kun bruksendring uten utvidelse av bygningsmassen, nye tette flater eller endring av terreng/arealbruk. Tiltaket vurderes derfor ikke å påvirke avrenningsforhold, overvannshåndtering eller flomforholdene i området.