Vedlegg Q3

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
Kontaktperson: Jakob Bjøndal
Dato: 09.06.2026

FRAVIK TEK 17

Bruksendring næring

Bakgrunn

Tiltaket gjelder bruksendring av eksisterende næringsbygg på eiendom gnr./bnr. 113/31, Nessetveien 75 i Ås kommune. Som en del av tiltaket etableres restaurant i eksisterende bebyggelse, med serveringsarealer og sitteplasser i bygningens andre etasje.

Bygningen er av betydelig alder, og det foreligger ikke opprinnelige byggetegninger eller annen dokumentasjon. Bygningen er registrert i SEFRAK-registeret og antas å være oppført på 1800-tallet. Byggets konstruksjoner, etasjehøyder og romutforming er dermed etablert etter datidens byggeskikk og krav.

Ved bruksendring til restaurant kommer dagens krav i TEK17 til bruk. Det søkes derfor om fravik fra krav til romhøyde i oppholdsrom i bygningens andre etasje.

Gjeldende krav

I henhold til TEK17 § 12-7 skal rom for varig opphold ha en romhøyde på minimum 2,4 m.

Beskrivelse av forholdet

I bygningens andre etasje etableres serveringsarealer og bar med sitteplasser for restaurantens gjester, samt kontor for personalet. Den eksisterende romhøyden i etasjen er målt til 2,25 m. Romhøyden er dermed 15 cm lavere enn kravet i TEK17.

Begrunnelse for fravik

Tiltaket gjelder bruksendring av en eksisterende bygning med høy alder, hvor etasjehøyder og bærende konstruksjoner har vært uendret gjennom lang tid. Den reduserte romhøyden er en iboende del av bygningens opprinnelige konstruksjon og karakter. For å oppnå en romhøyde på 2,4 m vil det være nødvendig å foreta omfattende bygningsmessige inngrep. Dette kan innebære heving av tak, ombygging av takkonstruksjonen eller senking av gulvnivået med tilhørende endringer i bærende konstruksjoner. Slike tiltak ville være teknisk krevende, kostbare og kunne medføre vesentlige inngrep i bygningens opprinnelige konstruksjon og kulturhistoriske verdi.

Etter ansvarlig søkers vurdering vil en romhøyde på 2,25 m fortsatt gi tilfredsstillende brukskvalitet for den omsøkte bruken. Andre etasje har god tilgang på dagslys gjennom flere vinduer og en åpen planløsning som bidrar til gode romlige kvaliteter. Romhøyden oppleves som naturlig for bygningstypen og er i tråd med det som ofte finnes i eldre bygninger fra samme periode.

Det må også legges vekt på at bruksendringen ikke medfører noe reduksjon av eksisterende romhøyde, men kun innebærer at eksisterende lokaler tas i bruk til restaurantformål. Bygningen har stått i langvarig bruk med dagens konstruksjoner, og romhøyden vurderes ikke å være til hinder for forsvarlig bruk av lokalene.

Fraviksvurdering
I henhold til plan- og bygningsloven § 31-2 kan kommunen ved tiltak på eksisterende byggverk tillate løsninger som fraviker tekniske krav dersom det ikke er mulig eller uforholdsmessig krevende å oppfylle kravene fullt ut, og tiltaket likevel gir tilfredsstillende sikkerhet, helse og brukskvalitet.
På bakgrunn av dette søkes det om fravik fra TEK17 § 12-7 for romhøyde i bygningens andre etasje.

Etter ansvarlig søkers vurdering gir romhøyden på 2,25 m tilfredsstillende brukskvalitet for den omsøkte bruken, og det vil være uforholdsmessig krevende å oppfylle kravet om 2,4 m romhøyde, sett opp mot den begrensede gevinsten en økning på 15 cm vil gi. Lokalene fremstår som funksjonelle og godt egnet til restaurantvirksomhet. Avviket vurderes å ha begrenset betydning for sikkerhet, helse og brukskvalitet, og vilkårene for å tillate fravik etter plan- og bygningsloven § 31-2 vurderes derfor å være oppfylt.