



VINJE

MOMRAK MESTERBYGG AS
Tøddekroken 6A
3870 FYRESDAL

Dato: 21.11.2025
Vår referanse: 2025/1902-11
Sakshandsamar: Erland Tveiti

77/41 - Løyve til Endring av bygg - fasade, Endring av bruk - bruksendring

Tiltak: Endring av bygg - fasade, Endring av bruk – bruksendring av seksjon 2
Tiltakets adresse: Vinjevegen 2424, 3893 Vinjesvingen
Eigedom: 77/41
Tiltakshavar: GIOVANNI FILIPPO COZZI
Ansvarleg søkjar: Momrak Mesterbygg AS
Bruksareal: Eksist. Seksjon 1. 1.etg 99 m² – 2.etg 99 m² = 198 m²
Eksist. Seksjon 2. U.etg 55 m² – 1.etg 114 m² – 2.etg 114 m² = 228 m²

Bebygd areal: Eksist. 233,5 m² + **tilbygg 15 m² = 248,5 m²**

Bruttoareal: Eksist. Seksjon 1. 1.etg 105,5 m² – 2.etg
105,5 m² = 211 m²
Eksist. Seksjon 2. U.etg 65 m² – 1.etg
122 m² – 2.etg 122 m² = 244 m²

Delegert vedtak: 224/25

Vedtak

Søknaden vert godkjent med vilkår

Saksutgreiing

Referanse:

- Reguleringsplan med reguleringsføresegner, planident 20030003 – Kommuneplanens arealdel

Grunnlag for handsaminga:

- Søknad om løyve til tiltak etter pbl § 20-3 registrert 10.06 og 14.10.2025. Søknaden er dokumentert i samsvar med søknadsskjema datert 10.6 og 14.10.2025, jf. saksmappenr. (jnr.) 2025/1902-1 med vedlegg.
- Tiltaket gjeld bruksendring av seksjon 2 i bygninga frå herberge/gjestehus til bustadeining. Fasadeendring med vindauge på tak og overbygg inngangsparti. Her er òg eit tilbygg knytt til overbygget. Nærare utgreiing av tiltaket er gjeve i søknadsskjema med vedlegg.

Det vart gjeve dispensasjon for bruksendringa i møte for plan- og miljøutvalet 27.08.2025. Det er òg søkt om dispensasjon frå delar i teknisk forskrift som: Energinivå, ventilasjonsanlegg og romhøgde. Det vert gjeve dispensasjon administrativt for desse områda med vilkår som nemnt i særskilde vilkår. Dispensasjonsgodkjenninga er heimla i plan- og bygningsloven § 31-4

1.5 Naboar er varsla 16.05.2025.

Det har kome inn merknad frå Arne Olav Allum Svalastog i brev datert 03.07.2025.

Merknadene handlar om skredfareutgreiinga frå nokre år attende, om den framleis er oppdatert. Dispensasjonssøknad frå ulike tekniske krav er òg nemnt som merknad, samt eksisterande avlaupsanlegg om det er tilfredsstillande nok for å godkjenne bruksendringa.

- Det er utført ei oppdatert skredutgreiing av geotekniske fagfolk som har friskmeldt området.
- Fråvik frå ulike tekniske krav har kommunen godkjent med vilkår.
- Avlaupsanlegget har ingen mangel per i dag som kommunen er kjent med, men dette anlegget vert halde auge med som andre spreidde anlegg i kommunen. Renovest som tømmer annakvart år melder frå til kommunen om utslepp ikkje er som det skal etter forureiningslova.

Dei innkomne merknadane er vurdert. Tiltaket er funne å vera tilfredsstillande i samsvar med føresegnene gjeve etter reguleringsplan for området. Dei merknadane som er framsett synest å vera ivaretekne i reguleringsplanen og i plan- og bygningsloven. Merknadane vert såleis ikkje teke til fylgje i byggesaka.

Tiltaket er vurdert til å vera i samsvar med reguleringsplan og intensjonane i denne. Dokumentasjonen ser ut til å vera tilfredsstillande jf. pbl § 21-2.

Særskilde vilkår

- **Unnatak frå tekniske krav som ventilasjonsanlegg, avgjer at utskifting av luft i opphaldsrom vert ivareteke etter minstekrav i forskrift**
- **Unnatak frå minstekrava i høve energinivå avgjer at dei ytterveggane som skal forast inn får tilfredsstillande isolasjonstykkelse, og at andre endringar som vert gjort i ulike rom vert utført med tilleggisolering der det let seg gjere.**
- **Rømmingsvegar med krav til opningar etter teknisk forskrift frå opphaldsrom skal ivaretakast.**
- **Branncelleinndeling med brannveggar skal vere ivareteke etter forskrift der det vert gjeldande.**

Vilkår elles

Tiltaket må oppfylle tekniske rammevilkår som gjeve i pbl og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17).

- Bygge- og riveavfall skal leverast godkjend avfallsdeponi.
Krav til handsaming av avfall er gjeve i TEK 17, kapittel 9 og i forskrift om gjenvinning og handsaming av avfall (Avfallsforskrifta).
- Før tiltaket vert teke i bruk må det søkast om ferdigattest eller mellombels bruksløyve jf. pbl § 21-10, SAK 10 §§ 8-1 og 8-2.
- Om tiltaket ikkje er påbyrja innan 3 år eller vert innstilt for lengre enn 2 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort jf. pbl § 21-9.

Konklusjon

Vilkåra etter pbl § 20-3 med dokumentasjonskrav etter pbl § 21-2 ser ut til å vere i orden, slik at ein kan gjeve løyve til tiltaket i samsvar med pbl § 21-4.

Ansvarsrettar

	Ansvarsbelagde område innafor prosjektering og ansvarleg søker	Tilt .kl.	Føretak m/organisasjonsnummer	
SØK	Ansvarleg søker	1	Momrak Mesterbygg as	913590847
PRO	Overordna ansvar for prosjektering	1	Momrak Mesterbygg as	913590847
PRO	Arkitektur	1	Momrak Mesterbygg as	913590847
PRO	Konstruksjonssikkerheit	1	Momrak Mesterbygg as	913590847
PRO	Bygningsfysikk	1	Momrak Mesterbygg as	913590847
PRO	Ventilasjon	1	Momrak Mesterbygg as	913590847

	Ansvarsbelagde område innafor utføring av tiltaket	Tilt .kl.	Føretak m/organisasjonsnummer	
UTF	Overordna ansvar for utføring	1	Momrak Mesterbygg as	913590847
UTF	Tømrararbeid og montering av trekonstruksjonar	1	Momrak Mesterbygg as	913590847
UTF	Murarbeid	1	Momrak Mesterbygg as	913590847
UTF	Takarbeid	1	Momrak Mesterbygg as	913590847
UTF	Ventilasjon	1	Momrak Mesterbygg as	913590847

Gebyr

Gebyrkode	Antal	Beløp
Bruksendring - fasadeendring	1	3920,-

Klagerett

Ein kan klage på vedtaket innan 3 veker i samsvar med § 1-9 i PBL. Klaga skal sendast til Vinje kommune. Sakshandsamar kan gje nærare opplysningar om klageretten.

Med helsing

Erland Tveiti

rådgjevar byggesak

Brevet er sendt elektronisk og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

MOMRAK MESTERBYGG AS

Kopi til:

GIOVANNI FILIPPO COZZI

NILS JOHAN SVALASTOG GARNES

TONE SVALASTOG GARNES

OSCAR JOHAN GARNES

LARVIKADVOKATENE AS

ARNE OLAV ALLUM SVALASTOG