

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
079/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.10.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
	14/1281	14/10381

### **Dispensasjonssak gbnr 68/35 Askeland - tilbygg til anneks - dispensasjon frå LNF føremål og byggeforbod i strandsone - klagehandsaming**

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge. Vedtak i sak 044/2014 vert stadfesta.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33(2).

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

#### **Saksopplysingar:**

##### **Heimelshavar**

Klager er Straume Byggkompetanse AS på vegne av tidlegare eigar sitt forsikringsselskap. Noverande heimelshavar til eigedomen, Espen Gjeldsvik, har signert søknaden og kommunen legg til grunn at Straume Byggkompetanse AS gjennom dette også har klagefullmakt.

Advokatfirmaet Raftevoll AS v/adv.fm. Halldor Havsgård representerar heimelshavar.

##### **Klage**

Straume byggkompetanse har den 10.08.14 klaga på hovudutval for plan, landbruk og teknisk sitt vedtak av 18.06.14 i sak 044/2014.

Det er samstundes klaga på vedtak i sak 043/2014 (kai og trapp) og 042/2014 (markterrasse, terrengtrapp og sikringsgjerde). Desse klagenes vert handsama i eiga klagesak.

##### **Vedtak PLT- 044/2014**

*“Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av tilbygg til anneks.*

*Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.*

*Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8.*

### **Klagegrunnar**

Klagar har vis til følgjande generelle klagegrunnar:

- *”Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen”:*  
  
*”For områder i kategori tre er det ikke uttrykt noe om at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Utgangspunktet her er at kommunen skal gi tillatelse til bygging etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. Det er i denne kategorien åpnet for en mer nyansert vurdering av verdien av de konkrete hensyn som måtte gjøre seg gjeldende.”*
- *Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.4 nr. 5 :*  
  
*”Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus/våningshus når tiltaket er i samsvar med arealføremålet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet”.*
- *”Det foreligger dermed ikke føringer på bakgrunn av strandsoneretningslinjene med hensyn til hvor strengt byggeforbudet skal praktiseres i denne saken.”*
- *”Dei vilkår som stilles for godkjenning av tiltaka er for strenge”.*

Når det gjeld **dei faktiske tilhøva kring eksisterande anneks** har klager vist til følgjande:

*«Etter det opplyste er annekset oppført i 1964. Fra denne side fastholdes at i og med at annekset er oppført før 1965, kan man ikke se at det er oppført ulovlig. Dette fordi annekset er oppført før både Lov om planlegging i strandområder og fjellområder av 10. desember 1971 og den første landsdekkende Bygningsloven av 1965. Det henvises til i saksframstillingen fra kommunen, at det foreligger en oppstilling av hvordan annekset er oppført og da med stenderverk kledning osv. Sett ut fra dette er annekset ikke innredet, og derfor kan man fatte slutning at dette ikke er et anneks med skur.*

*Da bygningen er oppført før henholdsvis nasjonal bygningslov og strandplanloven ble innført i 1965, var det på oppføringstidspunktet (1964) ikke noe krav til hvordan man skulle oppføre en bygning, og heller ikke noe krav til søknad. Byggherre/tiltakshaver kunne dermed benytte bygningen etter egne ønsker, og kunne følgelig fritt benytte bygningen som anneks til overnatting, uten at det ble stilt noen nærmere krav etter dagjeldende regler.*

*Den faktiske bruken som anneks er dermed det avgjørende for hvorvidt bygningen må anses som anneks eller et skur.*

*I tillegg til dette vil vi også presisere at etter slik vi forstår, var annekset den første bygningen på eiendommen slik den framstår i dag, og dermed er det grunn til å forstå at man benyttet denne som*

*et anneks før hytten ble oppført.*

*Slik undertegnede ser det, vil det ikke være riktig fra kommunen sin side å legge til grunn at annekset er ulovlig oppbygget og må søkes legalisert. Kommunen har tidligere begrunnet sitt standpunkt om ulovlighet med hensyn til oppføringen, med at det ikke foreligger dispensasjon fra "dågjeldande strandplanlov". Kommunens vurdering er uriktig.*

*Det er ikkje haldepunkt i saka for å leggje til grunn at lovleg bruk som anneks var etablert då bygningslova og strandplanlova tredde i kraft i 1965. Bygningen var oppført som 'skur', med ein enkel, uisolert konstruksjon, og rådmannen legg til grunn at bruken i 1965 var uthus/bod. Heimelshavar har opplyst at bruken av bygningen også per i dag er uthus/bod. Det er ikkje dokumentert i saka at skuret på noka tidspunkt har vore nytta som anneks.*

*Det er ikke riktig å legge til grunn at bruken av annekset i 1965 var uthus/bod. Tidligere eier Frode Rokne har fått opplyst fra salgsleddet før ham at annekset ble benyttet som hytte og var eneste overnattingssted og oppholdsrom på eiendommen frem til hytten ble bygget i 1974. Etter at hytten var oppført, ble annekset fortsatt benyttet til overnatting og opphold.*

*Bruken av annekset fra 1999 til og med 2012 kan dokumenteres med dokumentasjon utarbeidet i forbindelse med salg av eiendommen i 2006 og 2012. I vedlagte utdrag fra salgsoppgaven av 2006, fremkommer at "[a]nneks inneholder: soverom, badrom med dusj og WC". I vedlagt takstrappreport utarbeidet av Takstmann Hugo Vedaa i 2006, beskrives bygningen som anneks, med anvendelse som oppholdsrom og rom med enkel dusj og servant, se blant annet rapportens side 1 og 4. Ved denne beskrivelsen fremstår det som klart at eier benyttet bygningen til anneks og ikke uthus.*

*På side 4 fremkommer videre at annekset ble pusset opp i 1999/2002. Dette forstås som at bruken allerede var etablert før oppussing ble gjennomført, og at arbeidet gjelder en ren modernisering fremfor etablering av ny bruk. En slik forståelse underbygges av det forhold at det i Finn-annonsen utarbeidet i forbindelse med salget av eiendommen i 2006, fremkommer at annekset er [m]odernisert i 1999/2003".*

*Det fremkommer videre av side 2 i takstrappporten at bygningen har vært brukt som anneks siden før hytten ble ført opp i 1974, "[f]ritidsbolig oppført i 1974. I tillegg er det eldre anneks med soverom og bad".*

*Tidligere eier Frode Rokne fortsatte å benytte bygningen som anneks. Dette fremkommer også av takstrappreport utarbeidet av Heine Skage i 2011, hvor bygningen beskrives som anneks, og at annekset består av soverom og bad. I forbindelse med salget, ble bygningen markedsført som anneks, med soverom og bad.*

*På bakgrunn av overnevnte opplysninger, vurderer undertegnede det slik at annekset har blitt benyttet som anneks helt siden oppføringen, helt fram til nåværende hjemmelshaver overtok eiendommen.*

*Dette må også kommunen legge til grunn i sin vurdering. Hvorvidt nåværende hjemmelshaver benytter annekset som bod, er uten betydning i denne sammenheng»*

Når det gjelder **søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til anneks** har klager vist til følgende:

*“ Som følge av at rådmannen i sin saksfremstilling konkluderte med at annekset ikke er lovlig oppført, og heller ikke er byggesøkt, er det ikke gitt dispensasjon for tilbygg til annekset. (...)*

*Tilbygget ble oppført i 2002. Tilbygget på annekset er oppført ulovlig, da det ikke er byggesøkt. (...)*

*Undertegnede kan ikke se at tilbygget vil ha noen negativ innvirkning på allmenne interesser. Tiltaket er godt tilpasset i omgivelsene, og alternative plasseringer er ikke aktuelt/mulig. Eiendommen vurderes å ha liten tilgjengelighet for allmennheten, samtidig som tiltaket ikke vil påvirke allerede etablerte stier i området. Tiltaket vurderes å ha liten eller ingen innvirkning på reiselivet i området.*

*Videre ligger fritidseiendommen relativt langt borte fra annen bebyggelse, og at omkringliggende landskap og terreng gjør allmennhetens ferdsel til strandsonen på gjeldende eiendom vanskelig og usannsynlig. Dette som følge av at fjellet mot sjøen her er bratt og lite egnet/umulig å gå på.*

*Det vises i denne sammenheng til rådmannens saksinnstilling, hvor det fremheves at det vurderes som at allmennheten ferdes i liten grad*

*Påbygg av bad vurderes som et nødvendig tiltak i en fornuftig samfunnsutvikling. Det vises særlig hen til at dusj av de aller fleste vil vurderes som et obligatorisk og helt nødvendig element i både boliger og fritidsboliger. Som tidligere nevnt, er det ikke plass til dusj i hytten, og det har derfor vært nødvendig å innta dusjfasilitetene i tilbygget på annekset. Det påpekes videre at tilbygget er av beskjedne størrelse.*

*På denne bakgrunn ber vi at man i klagevurderingen revurderer kommunens standpunkt, og at det gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens byggeforbud i strandsonen til legalisering av tilbygget, samt ovennevnte statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, da dette området ikke kan anses å ligge innunder pressområde.”*

## **RETTSLEG GRUNNLAG**

Rettsleg grunnlag i saka er plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8 om byggeforbud i strandsone, pbl. § 11-6 om rettsverknad av kommuneplan og pbl. § 19-2 om dispensasjon.

Følgjande rettsleg utgangspunktet gjelder:

- Det gjeld byggeforbud i strandsone.
- Det gjeld byggeforbud for tiltak med fritidsbustadføre mål i område med arealføre mål landbruk, natur og friluftsliv.
- Kommunen *kan* gje dispensasjon frå byggeforbudet med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, når dei to kumulative vilkåra i føresegna er oppfylt. Vurderinga av kor vidt vilkåra er oppfylt er lovbunden skjønn, medan kommunen har fritt skjønn i vurderinga av om ein skal gje dispensasjon eller ikkje når vilkåra først er oppfylt .
- Søknaden og klagen skal handsamast som om tiltaka ikkje allereie er oppført. Det skal ikkje liggje noko straffelement i dispensasjonsvurderinga, men det at tiltaka allereie er oppført skal heller ikkje tilleggjast vekt i retning av å tillate dispensasjon.

## **Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen**

Klager har vist til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og

anført at:

*“For områder i kategori tre er det ikke uttrykt noe om at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Utgangspunktet her er at kommunen skal gi tillatelse til bygging etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold.”*

Det er innleiingsvis på side 1 og 3 i rettleiaren presiser at

*“I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn” og at “Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder for hele landet.”*

Vidare er det på side 4 vist til at

*“Kommunene skal i kommuneplanen vurdere behovet for utvikling av eksisterende arealbruk, og behovet for tilpasning av eventuell ny utbygging. (...) I denne vurderingen skal lovens skjerpede krav og disse retningslinjene legges til grunn.”*

Radøy kommune ligg i sone 3 der det i følgje rettleiaren vil

*“være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet.”*

Differensieringa gjeld såleis i første rekke utnytting av strandsona gjennom arealplan.

Nokre av prinsippa i retningslina vil likevel kunne nyttast tilsvarende i dispensasjonssaker:

- *“Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert.*
- *Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser.*
- *Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.*
- *I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling.*
- *Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.*
- *Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.*
- *Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.”*

Det skal tungtvegande omsyn til for å setje til side det generelle byggeforbodet i strandsona. Dei omsyna som kan leggjast vekt på er som vist i punkta ovanfor først og fremst knytt til ålmenne interesser, til dømes arbeidsplasser, næringsutvikling, fellesanlegg ol., og der det ikkje finnast alternative areal for å ivareta naudsynt utbygging. Rettleiaren kan ikkje takast til inntekt for at det i sone 3 skal vere kurrant å få dispensasjon for utbygging av ein private fritidseigedomar i strandsona.

**Kommuneplan for Radøy kommune**

Klager har på nytt vist til kommuneplan for Radøy kommune pkt 3.4, fjerde ledd, nr. 5:

Rådmannen viser til saksframlegget i dispensasjonssaka der rådmannen presiserte at føresegna i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.4 nr. 5 etter pkt. 3.4, tredje ledd bare får verknad for "bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring." Føresegna gjeld vidare etter ordlyda bare der tiltaket er "i samsvar med arealføremålet". Fritidsbustad i LNF område er ikkje i samsvar med arealføremålet og er ikkje stadbunden primærnæring, og kommuneplanen pkt 3.4, fjerde ledd, nr. 5 får difor ikkje verknad.

## VURDERING

Rådmannen sitt utgangspunktet for vurderinga i sak 044/2014 er at eksisterande bygning (skur) ikkje er lovleg oppført/tatt i bruk som anneks, og at det difor ikkje vil være grunnlag for å gje løyve til å føre opp tilbygg til anneks. Rådmannen presiserer at det er søkt dispensasjon *kun* for tilbygget og at søkjar ikkje har ønska å søke dispensasjon for heile annekset. Om det kan gjevast dispensasjon for heile annekset er difor ikkje vurdert i saka.

Klager står fast ved sitt standpunkt om at opphavleg bygning er lovleg, og klaga rettar seg difor i hovudsak mot vurdering av byggesaksstatus for opphavleg bygning.

Rådmannen har lagt til grunn i saka at opphavleg bygning er oppført i 1964, før bygningslova av 1965 tredde i kraft.

Rådmannen har vidare lagt til grunn at bygningen har gjennomgått ein søknadspliktig endring, både i bruk og fysisk utforming, og at bygningen difor i dag er å sjå som ulovleg, jf. saksframstillinga i sak 044/2014:

*«Rådmannen legg til grunn at uthus/bod i sin tid kan vere lovleg etablert, men at det er utført omfattande rehabilitering/endring. Det er ikkje tilstrekkelege opplysningar i saka om dei endringar som er gjort til å kunne vurdere om rehabilitering/endring er av ein sånn karakter og omfang at dei i seg sjølv er søknadspliktige.*

*Uansett legg rådmannen til grunn at endring av bruk som anneks er søknadspliktig og at bruk som anneks er ulovleg.»*

## Takstrapper

Klager har i klagesaka lagt fram takstrappreport utført av takstmann Hugo Vedaa i 2006 der følgjande fremgår når det gjeld annekset:

*«Annekset/boden forutsettes fundamentert på faste masser/fjell. Gråstein, bjelkelag med tregulv. Bjelkelag, nytt golv og beleg i 2002. Yttervegger av bindingsverk, kledt med ukantet liggende trekledning, panel innvendig. Pulttak av sperr, sutaksbord og tekket med papp. Annekset ble pusset opp i 1999/2002. Den ene ytterveggen er isolert, kledning er skiftet. Synflige merker på innvendig panel etter tidligere lekkasje. Tak er ujevnt/har setninger, vurdert dårlig lufting i takkonstruksjonen. Innkledning av vindu og dører er ikke fagmessige. Hyttedusj med enkel punpe, vippep-spyles med vann fra bømte.»*

Bygningen er opplyst å ha eit aral på 15 kvm BRA og 19 kvm BTA, og er vurdert til en teknisk verdi på

kr 80 000,-.

Klager har vidare lagt fram takstrappport utført av takstmann Heine Skage i 2011 der følgjande fremgår når det gjeld annekset:

*«Bygningen er oppført i trekonstruksjon med liggende kledning. Pulttak bygget opp med sperrer og tekket med plater. Innvendig er det belegg på gulvet og overflater med malt panel. Malt dør med to-lags glass. Vinduer av varierende type. Enkel bygningsmessig standard. Godt vedlikeholdt.»*

*«Badet har belegg på gulvet. Malt panel på veggene. Sanitærutstyr består av toalett, servant og dusjkabinett. Vannforyning fra utvendig tank med takvann. Pumpe og varmtvannsbereder er montert på veggen. (...)*

*«Denne bygningen har eget avløp med spredegrøfter.»*

Bygningen er opplyst å ha eit areal på 16 kvm BRA og 18 kvm BTA, og er vurdert til en teknisk verdi på kr 270 000,-.

Begge takstene opplyser at oppgradering av bygningen har skjedd i perioden 1999-2002.

Dei to takstene viser at bygningen har hatt ein teknisk verdistigning frå kr 80 000,- i 2006 til kr 270 000,- i 2011. Dette gir en verdistigning på kr 190 000,- eller 237 %. Verdistigning i same periode er for fritidsbustaden vurdert til 21,5 % og for naustet til 29 %.

I takst utført av i Schinnes Byggentreprenør AS i 2012 på vegne av Norwegian Claims Link AS fremgår følgjande når det gjeld annekset:

*«Annekset er oppført med enkel fundamentering på gråstein og dels på søyler. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig liggende kledning, bygningen har svakt skrående pulttak tekket med metallplater/bølgeblekk.»*

*«Slik undertegnede forstår saken er annekset bygget på i mai 2002. (...) Videre fremstår det som om innredningen på badet i annekset er fornyet/oppgradert siden 2006, ut fra hva som er beskrevet ifde forskjellige verdi- og lånetakstene.»*

### **Matrikelopplysningar**

Bygningen er ikkje registrert i matrikkelen (eigedomsregisteret). Eigedomen er registrert med to bygningar – hytte og naust.

### **Eigedomsskatt**

I samband med kommunal eigedomsskattetaksering i 2008 er bygningen ikkje funnet takstverdig.

### **Synfaringar**

I samband med synfaring på eigedomen 18.06. 2010 var dei omfattande arbeida på eigedomen ikkje starta.

Den aktuelle bygningen fremstod på dette tidspunkt som to mindre uthus under felles tak, med ope, overbygd areal i mellom. Rådmannen legg etter dette til grunn at den siste endringa av bygningen har skjedd i 2011.

#### Foto



Foto: Radøy kommune 11.06.2002



Foto: Schinnes Byggentreprenør AS 2012





*Foto: Schinnes Byggentrepreneur AS 2012*



Foto: Schinnes Byggentrepenør AS 2012



Ortofoto 2006



Ortofoto 2011

## Oppsummering

Rådmannen legg til grunn at endringane på bygningen har skjedd i perioden 2002- 2011.

Rådmannen har vurdert opplysningar ein har om eigedomen i dag opp i mot opplysningar frå sakspapira i frå 1973-74:

*«Jeg satte opp skruet i 1964. Det er stenderverk, asfalhuntonitt, kister med forhundningspapp og eternittplater på veggene.»*

*«Skur 4m x 3 m. Flatt tak – kledd med eternitt. Oppsatt 1964.»*

Rådmannen vil etter dette oppsummere faktum i saka som følger:

- Bygningen vart oppført som eit skur i 1964. Bygningen kan ha vore nytta overnatting frem til hytten vart oppført i 1974.
- Kva bruk som har vore av bygningen frå 1974 og fram til 2000-tallet er ikkje dokumentert.
- Det er dokumentert at heimelshavar *har oppfatta* bygningen som eit anneks i perioden ca. 2002-2012.
- Dagens heimelshavar har nytta bygningen som bod frå 2012.
- Foto, samanhalde med opplysningar i byggesaken frå 1974, dokumenterar at bygningen har vore gjennom ein omfattande rehabilitering/ombygging både innvendig og uvendig. Det som opphavleg har vore eit enkelt skur med eit rom, fremstår i dag som eit innreidd anneks med soverom og bad.
- Takstrapportane frå 2006 og 2012 dokumenterar at bygningen har hatt ein auke i teknisk verdi på kr 190 000 (237 %) i perioden.

Rehabilitering/hovudombygging og bruksendring har skjedd på eit tidspunkt det både var søknadsplikt for tiltaka og det gjaldt byggeforbod i strandsone.

Rådmannen finn det ikkje avgjerande for saka å fastslå kva bruk som har vore av den opphavlege bygningen til ein kvar tid. Rådmannen finn det tilstrekkeleg dokumentert at bygningen har vore gjennom ein omfattande rehabilitering/hovudombygging. Ombygginga i kombinasjon med oppføring av tilbygg har ført til at bygningen fremstår som noko anna enn det opphavlege skuret, og endringa har lagt grunnlag for ein anna og utvida bruk.

Det er rådmannen sin vurdering at det ikkje har komen fram opplysningar i klagesaka som endrar den tidlegare vurderinga av at det ligg føre eit søknadspliktig tiltak, og at bygningen slik den står i dag i sin heilskap er å sjå som eit ulovleg tiltak.

## **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 079/2014**

### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

### **PLT - vedtak:**

**Klagen vert ikkje teke til følge. Vedtak i sak 044/2014 vert stadfesta.**

**Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.**

**Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33(2).**

**Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.**

**Vedlegg:**

Klage, delklage på avgjørelse i sak Askelandsneset (L)(18126)

Takstrappport H. Skage 2012 (L)(18128)

Takstrappport Hugo Vedaa 2006 (L)(18129)

Utdrag Finn-annonse og salgsoppgave 2006 (L)(18130)

CIMG9228 (L)(18131)

CIMG9227 (L)(18132)

CIMG9230 (L)(18133)

Skjerm bilde (L)(18134)

CIMG9218 (L)(18135)

Dispensasjonssak Gbnr 68/35 Askeland - fritidsbustad - tilbygg til anneks - søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone