

**Fra:** "Niels Kaastrup Thorbjørnsen" <post@pollenbygg.no>  
**Sendt:** fredag 20. februar 2026 12:37:18  
**Til:** "Li, Lin" <Lin.Li@grimstad.kommune.no>; "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>  
**Kopi:** "bm.bjarne.tveit@gmail.com" <bm.bjarne.tveit@gmail.com>  
**Emne:** SV: Angående dispensasjon fra plankrav - 48/24 - Strandtoppen - Deling og opprettelse av 2 boligtomter  
**Vedlegg:** Distribusjon nabovarsel (9).pdf, SvarPåNabovarsel\_48\_13\_0.pdf, KvitteringNabovarsel (10).pdf, 48-24-disp-plankrav.pdf  
**Categories:** HKA

Hei igjen. Vedlagt følger søknad om dispensasjon fra plankrav som etterspurt. Dispensasjon er varslet aktuelle naboer uten noen merknader. Det kom kun inn en kommentar fra Strand Hotel om eventuelle ulemper i anleggsfasen. Til dette vil vi kun bemerke at anleggsdrift vil finne sted fra Strandtoppen og ikke fra nedsiden (Lillevei).

Da håper vi saken er tilstrekkelig belyst for endelig behandling. Bare å si fra om det skulle være flere spørsmål.

Vennlig hilsen

*Niels R. Kaastrup Thorbjørnsen*  
Siv.ing. bygg / arealplan / infrastruktur  
Mobil: +47 48079999

# Pollen

**Bygg & Eiendom AS**  
**Org. Nr. 932 830 531 MVA**  
**Kirkebakken 13**  
**4836 Arendal**

---

**Fra:** Li, Lin [mailto:Lin.Li@grimstad.kommune.no]  
**Sendt:** tirsdag 3. februar 2026 08.48  
**Til:** Niels Kaastrup Thorbjørnsen <post@pollenbygg.no>  
**Emne:** SV: Angående dispensasjon fra plankrav - 48/24 - Strandtoppen - Deling og opprettelse av 2 boligtomter

Hei,

Vi er enig i deres vurdering om at dispensasjon fra plankrav for deling kan varsles til berørte fysisk naboer.

Vennlig hilsen  
**Lin Li**  
Saksbehandler - Byggesaksenheten

[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)



---

**Fra:** Niels Kaastrup Thorbjørnsen <[post@pollenbygg.no](mailto:post@pollenbygg.no)>  
**Sendt:** torsdag 29. januar 2026 12:03  
**Til:** Li, Lin <[Lin.Li@grimstad.kommune.no](mailto:Lin.Li@grimstad.kommune.no)>  
**Kopi:** 'Bjarne Tveit' <[bm.bjarne.tveit@gmail.com](mailto:bm.bjarne.tveit@gmail.com)>  
**Emne:** SV: Angående dispensasjon fra plankrav - 48/24 - Strandtoppen - Deling og opprettelse av 2 boligtomter

Hei igjen og takk for svar. Vi forstår denne tolkningen av bestemmelsene og vil søke om dispensasjon slik du ber om.

Jeg vurderer det som unødvendig å varsle naboene i dette tilfellet, jeg er redd det kun vil forvirre dem ytterligere, og ber om din vurdering av varslingsbehovet. Hvis jeg skal varsle, bør det holde med direkte naboer til byggetomten, og ikke veien.

Setter stor pris på en rask vurdering og tilbakemelding her før vi eventuelt varsler naboer på nytt.

Vennlig hilsen

*Niels R. Kaastrup Thorbjørnsen*  
Siv.ing. bygg / arealplan / infrastruktur  
Mobil: +47 48079999

# Pollen

**Bygg & Eiendom AS**  
Org. Nr. 932 830 531 MVA  
Kirkebakken 13  
4836 Arendal

---

**Fra:** Li, Lin [<mailto:Lin.Li@grimstad.kommune.no>]  
**Sendt:** onsdag 28. januar 2026 15.39

**Til:** Niels Kaastrup Thorbjørnsen <post@pollenbygg.no>

**Kopi:** 'Bjarne Tveit' <bm.bjarne.tveit@gmail.com>

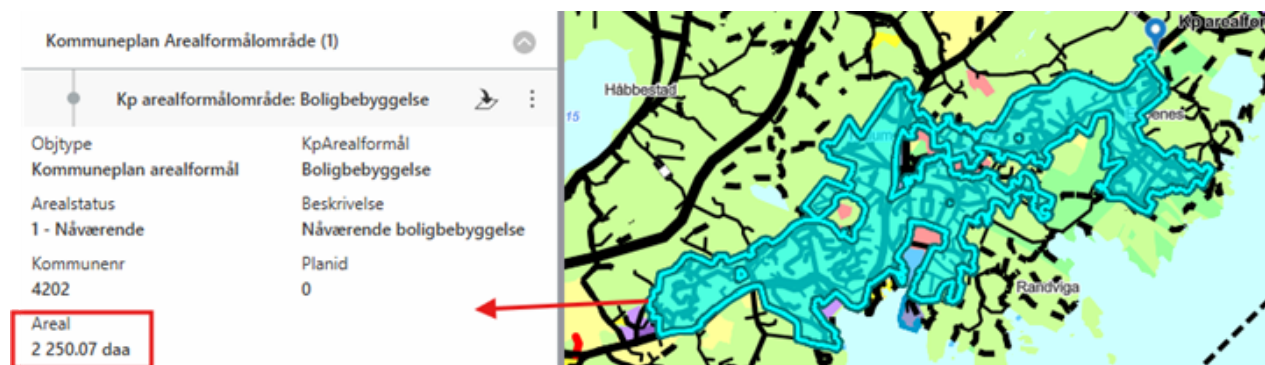
**Emne:** Angående dispensasjon fra plankrav - 48/24 - Strandtoppen - Deling og opprettelse av 2 boligtomter

Hei,

Takk for oversendelse av supplerende dokument i forbindelse med søknad om dispensasjon fra boligformål for omsøkte adkomstvei. Dokumentasjonen knyttet til adkomstvei er vurdert som komplett.

For å redegjøre for plankrav, oversendes uttalelse fra planenheten.

Planbestemmelsen gir i § 2.1 bokstav c) nr. 4 unntak fra plankrav for 1-2 boenheter innenfor tilsvarende nåværende boligområde. Med «området» mener det arealet markert nedenfor, med et areal på ca. 2250 dekar, og ikke enkelte eiendom. Området er av betydelig størrelse og omfatter flere regulerte boligstrøk. Økningen på 1-2 boenheter som har vært mulig siden 2020 anses allerede å være benyttet. Det må derfor søkes om dispensasjon fra plankrav med egen vurdering av om vilkårene i kommunebestemmelsen § 2.13 fra a) til w) er oppfylt, før delingssaken kan anses som komplett.



På bakgrunn av de ovennevnte, bes det om at saken suppleres med søknad om dispensasjon fra plankrav, slik at delingssaken kan tas til videre behandling.

Vennlig hilsen

**Lin Li**

Saksbehandler – Byggesaksenheten

[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)



---

**Fra:** Tønnesen, Christine Bjørndal <[Christine.Bjorndal.Tonnesen@grimstad.kommune.no](mailto:Christine.Bjorndal.Tonnesen@grimstad.kommune.no)>

**Sendt:** tirsdag 16. desember 2025 09:18

**Til:** Li, Lin <[Lin.Li@grimstad.kommune.no](mailto:Lin.Li@grimstad.kommune.no)>

**Emne:** SV: Fortetting og plankrav - 48/24 - Strandtoppen - Deling og opprettelse av 2 boligtomter

Hei Lin

For å kunne anvende unntaksbestemmelsen i kommuneplanens 2.1 c) nr. 4, er det flere forutsetninger som må være oppfylt. Det første kriteriet er at området er avsatt til nåværende boligbebyggelse, som det er i dette tilfellet. **Unntaket gjelder imidlertid 1-2 boenheter pr. område (ikke pr. eiendom)**, så det må evt. tas en utsjekk på om det allerede er gitt andre tillatelser innenfor det uregulerte området som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Videre oppgir unntaksbestemmelsen følgende forutsetninger som må innfris for å kunne unnta fra plankravet:

- Det er en forutsetning for unntaket at byggesøknaden belyser og ivaretar forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan jf. kommuneplanbestemmelse §2.13, bokstav a-w.
- Annet lovverk må belyses og ivaretas i byggesøknaden, eksempelvis kulturminnelova.
- Utnyttelsesgraden på fortettingstiltaket kan ikke overstige 30% BYA eller 225 m<sup>2</sup> BRA.
- Byggesøknaden skal alltid inneholde:
  - Tiltakets utnyttelsesgrad og arkitektur tilpasses eksisterende bebyggelse og stedets identitet.
  - Forholdet til teknisk infrastruktur som transport, vann, avløp og renovasjon må sikres.
  - Sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal.

Utifra at dette er en søknad om fradeling, anses forutsetningene over for ikke å være oppfylt med tanke på nødvendig dokumentasjon/vurderinger.

Vennlig hilsen  
**Christine B Tønnesen**  
Seniorrådgiver  
Plan og landbruk

37 25 23 58  
[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)

---

**Fra:** Li, Lin <[Lin.Li@grimstad.kommune.no](mailto:Lin.Li@grimstad.kommune.no)>

**Sendt:** mandag 15. desember 2025 12:10

**Til:** Tønnesen, Christine Bjørndal <[Christine.Bjorndal.Tonnesen@grimstad.kommune.no](mailto:Christine.Bjorndal.Tonnesen@grimstad.kommune.no)>

**Emne:** VS: Fortetting og plankrav - 48/24 - Strandtoppen - Deling og opprettelse av 2 boligtomter

Hei,

Oversend e-posten under og be om uttalelse om plankrav. Takk på forhånd!

Vennlig hilsen

**Lin Li**

Saksbehandler - Byggesaksenheten

[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)



Grimstad

---

**Fra:** Li, Lin

**Sendt:** mandag 8. desember 2025 12:34

**Til:** Jonsson, Stefan Sven Berne <[Stefan.Sven.Berne.Jonsson@grimstad.kommune.no](mailto:Stefan.Sven.Berne.Jonsson@grimstad.kommune.no)>

**Emne:** Fortetting og plankrav - 48/24 - Strandtoppen - Deling og opprettelse av 2 boligtomter

Hei,

Tusen takk for hjelpen av vurdering av planforhold.

Det gjeler en søknad om fradeling og opprettelse av 2 boligtomt fra eiendom 48/24 i Strandtoppen. Området er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen § 2.1 bokstav c) punktet 4 gir unntak fra plankrav ved fortetting i områder avsatt til nåværende bebyggelse, eller i områder til fremtidig boligbebyggelse under 2000 m2. Søker mener at tiltaket ikke krever dispensasjon på bakgrunn av dette.

Jeg har funnet en definisjon av begrepet fortetting, og antar at fradeling er innenfor dette:  
«*Fortetting* innebærer at eksisterende bebygde områder, for eksempel et boligområde, får høyere utnyttning ved at et betydelig antall nye bygninger oppføres innimellom eksisterende bygninger. I de aller fleste tilfeller kan fortettingen bruke eksisterende veier, barnehager, parker og så videre. Eksempler på fortetting kan være store tomter som fradeles og bebygges (for eksempel «eplehager»), eller der to–tre eksisterende bygg rives og erstattes med nye bygg med høyere utnyttning. Også fornyelse innenfor et kvartal i et etablert sentrumsområde kan gå under betegnelsen fortetting.»

Kilden: [https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting\\_transformasjon\\_knutepunktutvikling/id2898349/?expand=factbox2898373](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting_transformasjon_knutepunktutvikling/id2898349/?expand=factbox2898373)

Kan du vurdere om dette er tilstrekkelig grunnlag for å si at omsøkte deling kan unntas plankrav etter § 2.1 c) 4?

Vennlig hilsen

**Lin Li**

Saksbehandler – Byggesaksenheten

[www.grimstad.kommune.no](http://www.grimstad.kommune.no)



Grimstad