

**Fra:** "Niels Kaastrup Thorbjørnsen" <post@pollenbygg.no>  
**Sendt:** tirsdag 12. mai 2026 10:53:29  
**Til:** "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>  
**Kopi:** "'Per Olav Pettersen'" <peolpet@gmail.com>  
**Emne:** BYGG-26/00355  
**Categories:** HKA

### ***Kommentar til Statsforvalterens uttalelse – Sandumveien 59, gnr./bnr. 31/30***

Vi viser til Statsforvalterens uttalelse av 07.05.2026, hvor kommunen frarådes å gi dispensasjon for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig på eiendommen.

Vi har forståelse for at tiltak i 100-metersbeltet og LNF-område skal vurderes strengt. Samtidig mener vi at den foreliggende saken skiller seg vesentlig fra typiske nye tiltak i strandsonen. Dette gjelder ikke ny fritidsbebyggelse, ikke etablering av ny boenhet, ikke fortetting mot sjøen og ikke privatisering av nytt areal. Tiltaket gjelder utskifting av en eksisterende, eldre og kondemnabel helårsbolig på en allerede bebygd boligeiendom.

Statsforvalteren peker særlig på at boligen ligger «relativt eksponert», samt at maksimal mønehøyde og fasade mot sjø øker. Dette er tatt på største alvor. Prosjektet er nå redusert ytterligere, nettopp for å svare på de innvendingene som tidligere er reist. Det er gjort en reell og omfattende bearbeiding av prosjektet, hvor hensynet til landskap, fjernvirkning og eksponering har vært styrende.

Boligen er lagt på samme etablerte tomt og i hovedsak i tilknytning til eksisterende boligplassering. Situasjonskartet viser at eiendommen allerede er bebygd, og at det ligger vei og flere boliger mellom tiltaket og sjøen. Eiendommen fremstår derfor ikke som et urørt strandareal, men som en del av et eksisterende boligmiljø i randsonen mot sjøen.

Videre må landskapsvirkningen vurderes konkret. Bak boligen ligger en høy åsrygg/terrengformasjon som danner en naturlig bakvegg. Dette reduserer silhuettvirkningen betydelig. Den nye boligen vil ikke stå fritt eksponert mot åpent landskap, men plasseres inn mot eksisterende terreng og vegetasjon. Illustrasjonen med eksisterende og nytt viser nettopp at ny bolig leses sammen med terreng, eksisterende bygninger og vegetasjon, og ikke som et selvstendig, dominerende inngrep i strandsonen.

Det er også viktig at avstanden til sjøen er nær yttergrensen av 100-metersbeltet, ca. 90–100 meter. Mellom boligen og sjøen ligger Sandumveien og annen bebyggelse. Tiltaket ligger dermed ikke i den mest sårbare delen av strandsonen, og det berører ikke allmennhetens ferdsel eller tilgang til sjøen. Kyststien/Sandumveien ligger fortsatt åpen og tilgjengelig, og tiltaket innebærer ingen ny privatisering av strandareal.

Tidligere avslag har særlig pekt på volum, terrenginngrep og eksponering. Vi har derfor gjort det som med rimelighet kan gjøres uten at prosjektet mister sin funksjon som moderne helårsbolig. Garasje/tilleggsvolum er tidligere tatt ut, og prosjektet er ytterligere strammet inn. Det har vært vurdert om høyde, fasade, plassering og terrengtilpasning kan reduseres mer, men det er en

praktisk grense for hvor langt tiltaket kan nedskaleres før det ikke lenger gir en reell erstatning for boligen som må rives.

Etter vårt syn vil hensynene bak pbl. § 1-8 og LNF-formålet ikke bli vesentlig tilsidesatt. Det etableres ikke ny bruk av eiendommen, det åpnes ikke nye strandarealer for utbygging, og allmennhetens interesser svekkes ikke. Fordelene er derimot klare: en kondemnabel og lite fremtidsrettet bolig erstattes med en moderne, energieffektiv og varig helårsbolig på en allerede bebygd tomt.

Vi ber kommunen legge vekt på at tiltakshaver og ansvarlig søker har arbeidet lojalt med å redusere prosjektet etter tidligere innvendinger. Etter to tidligere avslag er tiltaket ikke opprettholdt uendret, men bearbeidet med sikte på å redusere eksponering og landskapsvirkning så langt det er mulig. Statsforvalterens uttalelse er generell og kortfattet, og synes i liten grad å vurdere de konkrete avbøtende forholdene i saken: avstand til sjø, eksisterende bebyggelse mellom tiltaket og sjøen, eksisterende boligbruk, høy åsrygg i bakkant, samt at prosjektet nå er ytterligere redusert. Vi presiserer også at boligen skal benyttes til helårbeboelse.

På denne bakgrunn ber vi kommunen vurdere at dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Saken gjelder en begrenset og stedstilpasset utskifting av eksisterende bolig, ikke en utvidelse av strandsonens privatisering. Tiltaket er etter vårt syn redusert så langt det lar seg gjøre uten å ødelegge prosjektets formål, og bør kunne tillates med eventuelle vilkår om materialbruk, fargevalg, terrengtilpasning og vegetasjonsskjerming.

Om dere har flere spørsmål til saken er det bare å ta kontakt. Fint om dere gir beskjed om saken skal politisk behandles eller vil bli behandlet administrativt. Hvis det blir politisk behandling er det fint med informasjon om når innstilling blir gjort tilgjengelig. Vi håper i så fall det blir ved neste møte. Denne saken har tatt veldig lang tid for tiltakshaver.

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