



PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Siri Tveitan, 33371086

Uttalelse - høring - reguleringsplan - Porsgrunn 121/1798 - Vestheimvegen - planID 2019

Viser til oversendelse fra Porsgrunn kommune datert 17.10.2025.

Saken gjelder

Saken gjelder høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Vestheimveien i Porsgrunn kommune, gbnr. 121/1798, planID 2019. Formålet med planarbeidet å tilrettelegge for boligbebyggelse på østre del av eiendommen.

Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til idrettsanlegg med faresone for kvikkleire, og regulert til anlegg for idrett og sport. Omregulering av området til boligformål ble løftet og støttet oppunder i formannskapsmøte 25.01.2025.

Rollen til Statsforvalterens avdelinger

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og gravplasser.

For ordens skyld minner vi om at det er Statsforvalterens justis- og vergemålsavdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13.01.2021, som videreføres med Telemark fylkeskommune inntil ny avtale foreligger. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke vår adgang til å fremme innsigelse til planforslag som er i strid med barn og unges interesser.



Miljøavdelingens vurderinger

Vi viser til våre innspill i uttalelsen ved varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan, datert 01.08.2024, samt vår supplerende uttalelse, datert 09.10.2025. I etterkant av disse uttalelsene har det kommet flere nye føringer som må legges til grunn ved arealplanlegging. Dette gjelder blant annet nylig revidert rundskriv T-2/16 *Miljøforvaltningens innsigelsespraksis* av 26.05.2025, og nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR-AM, 2025) og klima og energi (SPR-klima, 2024).

Forurenset grunn

Det skal bygges boliger på arealet markert «BK». På arealet markert «ID» skal det legges opp til videreføring av idrettsanlegg, i forlengelse av nærliggende kunstgressbane. Planområdet kan antas å inneholde spor av gummigranulat i grunnen. Vi vurderer det positivt at det er satt reguleringsbestemmelse pkt 2.1.6 som sikrer forskriftsmessig opprydding av gummigranulat, men vi ønsker likevel å gjøre oppmerksom på at utbygging med idrettsanlegg og bebyggelse vil føre til økt avrenning, og videre eventuell mulig avrenning av gummigranulat. Vi viser til nye regler for utforming og drift av kunstgressbaner og andre idrettsbaner hvor det brukes gummigranulat eller annet plastholdig løst fyllmateriale, jf. forurensingsforskriften kap. 23 A.

Støy

Retningslinje T-1442/2021 angir ikke egne grenseverdier for støy fra idrettsanlegg, men viser til at både grenseverdier for nærmiljøanlegg og industri kan være relevante, avhengig av anleggets karakter og bruk. Vi ser av støyrapporten at det er tatt utgangspunkt i grenseverdier for nærmiljøanlegg. Idrettsanlegg skiller seg fra nærmiljøanlegg ved at de ofte legger til rette for organisert aktivitet, faste treningstider og arrangementer med høyere bruksintensitet og publikumsaktivitet. Dette kan medføre betydelig og gjentakende støybelastning, særlig ved bruk av høytaleranlegg, kveldsaktiviteter og økt trafikkstrømming. Vi viser også til *Veileder for behandling av støy i arealplanlegging*, hvor grenseverdier for vurdering av støy fra idrettsanlegg er omtalt, se kap. [5.4 Nærmiljøanlegg](#).

Vi minner også om at støy fra bygge- og anleggsvirksomhet kan være til stor sjenanse for beboere i nærheten, og minner om at planen må ivareta de føringer som ligger i *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, T-1442/2021, kap. 6 *Bygge- og anleggsstøy*. Det bør innarbeides i reguleringsbestemmelse pkt. 2.1.5 at støyretningslinje T- 1442/2021 også skal gjelde i bygge- og anleggsfasen, for å sikre at omkringliggende bebyggelse ikke blir utsatt for støy som overskrider grenseverdier gitt i støyretningslinjen.

Luftkvalitet

I forslag til reguleringsbestemmelser finner vi ingen bestemmelser knyttet til luftkvalitet, særlig i bygge- og anleggsperioden. Det vises til kapittel 6 i *retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging* - T-1520, hvor det fremgår at kommunene bør stille krav til vurdering og håndtering av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet gjennom reguleringsbestemmelser og rammetillatelser. Tiltakshaver bør i planfasen vurdere omfanget av støvgenererende aktiviteter, lokalisering av byggeplass og transportveier i forhold til støy- og luftfølsom bebyggelse, samt bruk av kjøretøy og maskiner.

Lysforurensning

Vi kan ikke se av planforslaget at påvirkning av lys fra nærliggende idrettsanlegg på boligene er utredet. Det er heller ikke satt bestemmelser for den delen av planforslaget som gjelder idrettsanlegg (ID). Vi anbefaler at kommunen vurderer å vise til relevante faglige anbefalinger, som Miljødirektoratets veileder [T-1512](#) om lysforurensning, og at reguleringsbestemmelsene suppleres



med krav som ivaretar hensyn til blant annet lysnivå, retning og spredning, skjerming og avskjerming, driftstid og styring, samt unngåelse av blending og lysinnfall mot boligfasader. Det kan også være aktuelt å stille krav om lysberegninger og dokumentasjon ved etablering eller oppgradering av lysanlegg, og sikre at anleggene tilpasses omgivelsene og ikke overstiger anbefalte grenseverdier.

Barn og unge

Vi viser til vår tidligere tilbakemelding i saken, der vi oppfordret kommunen til å gjøre en vurdering av hensynet til barn og unge opp mot [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#), og særlig pkt. 5 d). Vi kan ikke se at dette konkret er vurdert, og oppfordrer til at dette gjøres før sluttbehandling av saken. Vi viser også her til oppdatert veileder om [Barn og unge i plan og byggesak](#).

Med hilsen

Lene Ottersen (e.f.)
fungerende plansjef

Siri Tveitan
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat
Telemark fylkeskommune
Statens vegvesen - Transport og samfunn

Postboks 5091 Majorstua
Postboks 2844
Postboks 1010 Nordre Ål

0301 OSLO
3702 SKIEN
2605 LILLEHAMMER



PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Seksjon Samfunn og plan

Vår dato: 20.11.2025
Deres dato: 17.10.2025
Vår referanse: 24/19212-7
Deres referanse: 24/2297 - 33
Vår saksbehandler: Kristine Gisholt

Uttalelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Vestheimvegen - planID 2019 - Porsgrunn kommune

Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 17. oktober 2025 vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplan for Vestheimvegen i Porsgrunn kommune. Uttalelsesfristen er satt til 30. november 2025.

Planarbeidets hensikt og bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fire eneboliger og én tomannsbolig (totalt seks boenheter) i småhusbebyggelse på østre del av eiendommen. Den vestlige delen av planområdet videreføres til idrettsformål og omfatter dagens treningsbane, tilhørende IF Pors.

Gjeldende kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner åpner ikke for boligbygging på gbnr. 121/1798. På bakgrunn av anmodning fra grunneier ble spørsmålet om boligbygging på eiendommen behandlet i formannskapsmøte 25.01.2024, sak 06/24, der det ble fattet følgende prinsippvedtak:

«For å utvikle og styrke Porsgrunn som en attraktiv kommune å bo i er det positivt at det reguleres for nye boliger sentralt i byen. Det støttes derfor at reguleringsplanarbeid som innebærer at idrettsformålet på del av gbnr. 121/1798 mot Vestheimvegen i kommuneplanens arealdel 2018-2030 reguleres til boligformål.»

Fylkeskommunen har tidligere uttalt seg til varselet om oppstart av planarbeid, jf. vårt brev av 19. september 2025, hvor vi spesielt hadde kommentarer til regional plan for ATP Grenland, barn og unge og kulturarv.

Fylkeskommunens roller og ansvar

Telemark fylkeskommune har mottatt planforslaget til uttalelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 5-2.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og planfaglig veileder. Fylkeskommunens uttalelse gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13. januar 2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner, også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke Statsforvalterens adgang til å fremme innsigelse. Denne samarbeidsavtalen videreføres inntil videre mellom Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Telemark fylkeskommune.

Fylkeskommunens vurdering

Telemark fylkeskommune har ut ifra nasjonale og regionale interesser ingen kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Med hilsen

Tor Arne Hellkås
seksjonsleder
Samfunn og plan

Kristine Gisholt
rådgiver
kristine.gisholt@telemarkfylke.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
STATENS VEGVESEN

Saksbehandler
Kristine Gisholt - hovedsaksbehandler

tlf. 92 81 20 52

e-post: kristine.gisholt@telemarkfylke.no

PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Vår dato: 20.11.2025

Vår ref.: 202416159-6 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 24/2297

Saksbehandler: Astrid Flatøy/

22959768/asfl@nve.no

NVEs uttalelse - Høring – Reguleringsplan for Vestheimvegen - Porsgrunn kommune

Vi viser til brev datert 17.10.2025. Saken gjelder offentlig ettersyn av reguleringsplan for Vestheimvegen. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av fire eneboliger og én tomannsbolig (totalt seks boenheter) i småhusbebyggelse, på den østre delen av planområdet. NVE ga innspill til varsel om oppstart i brev datert 02.10.2024.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl.).

NVEs uttalelse

Kvikkleire

NVEs Temakart for Kvikkleiresoner (nve.no) viser at planområdet er omfattet av kvikkleiresone Tollnes, og er utredet for kvikkleireskredfare i 2023.

Grunnteknikk AS har utarbeidet vurdering av områdestabilitet, jf. Teknisk notat, datert 11.04.2025. Det er redegjort for områdestabilitet i pkt. 5.5 i ROS-analysen og 7.18 i planbeskrivelsen. I planbestemmelsene 2.2 er det vist til notatet, og at dette skal legges til grunn for videre arbeid og prosjektering.

Grunnteknikk AS skriver i sammendraget at områdestabiliteten for planområdet er vurdert som tilfredsstillende og at tiltak innenfor planområdet må utføres slik at stabiliteten mot elva ikke forverres under noen faser av arbeidene.



NVE har ikke merknader til dette. Det er ikke NVEs rolle å godkjenne eller underkjenne konklusjonen i farevurderinger, og Grunnteknikk AS har tatt på seg ansvaret for å avklare sikkerheten i det planlagte området.

Det er lagt inn hensynssone skred i plankartet. Det er gitt bestemmelse til sonen i 4.1.2. NVEs vurdering er at det ikke er nødvendig med hensynssone skred når områdestabiliteten er tilfredsstillende.

Overvann

Det er utarbeidet VA-rammeplan av Sweco AS datert 08.04.2025. Flomveger og dimensjonerende nedbør er beregnet. I rekkefølgebestemmelse 5.1 er løsninger for overvannshåndtering utsatt til byggesaksnivået.

Ved håndtering av overvann er det viktig å være tilstrekkelig detaljert allerede på detaljreguleringsnivået, og ikke utsette disse problemstillingene til byggesak og illustrasjonsplaner.

NVE gir et **faglig råd** om å beskrive dimensjoneringsgrunnlaget for nedbør (gjentakintervall og dimensjonerende klimafaktor) i bestemmelsene og lokalisere og stedfeste flomveger i plankartet.

Vi viser til NVEs overvannsveileder, [NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar: korleis ta omsyn til vassmengder?](#) og tabell 4-6 i veilederen som foreslår lovhjemler for ulike arealformål.

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

**Kommunens ansvar**

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Astrid Flatøy
seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

PORSGRUNN KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMAR

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Kopi: Porsgrunn kommune

03.11.2025

Uttalelse til Høring / offentlig ettersyn – Reguleringsplan for Vestheimvegen i Porsgrunn - PlanID 2019

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om høring / offentlig ettersyn – Reguleringsplan for Vestheimvegen i Porsgrunn - PlanID 2019 i Porsgrunn kommune. Høringsfristen er 21.11.2025 og uttalelsen er dermed innen fristen.

1. Bemerkninger

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid 16.08.2024.

Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet våre innspill og vi har ingen ytterligere bemerkninger til planen

Vennligst ta kontakt på firmapost@lede.no dersom det skulle være noen spørsmål eller uklarheter.

Med vennlig hilsen
Lede AS

Fredrik Iversen

Dokumentet er elektronisk signert

Emne: Svar på høring / offentlig ettersyn – Reguleringsplan for Vestheimvegen (deres ref. 24/2297)

Til: Porsgrunn Postmottak <postmottak@porsgrunn.kommune.no>

Sendt: 20.10.2025 09:00:33

Fra: Espen Nordstrand <espen.nordstrand@skien.kommune.no>

Til

Porsgrunn kommune

Svar på høring / offentlig ettersyn – Reguleringsplan for Vestheimvegen (deres ref. 24/2297)

Grenland landbrukskontor viser til høringsbrev datert 17.10.2025. Planområdet ligger ved Pors stadion, og grenser mot Vestheimvegen i øst, eksisterende småhusbebyggelse i nord og sør, og idrettsanlegget til Pors i vest. Planen legger til rette for boligbebyggelse. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til idrett.

Planforslaget berører ikke landbruksinteresser eller areal som er klassifisert som dyrka/dyrkbar jord i arealressurskartet AR5. Grenland landbrukskontor har derfor ingen merknader til planarbeidet.

Med vennlig hilsen

Espen Nordstrand

Enhetsleder

Landbruk og geodata

T: 41 50 94 27



**Grenland
landbrukskontor**
Skien | Porsgrunn | Siljan

Fra: Christian Valand <christian@porsfotball.no>
Sendt: 30.11.2025 14:58:32
Til: Porsgrunn Postmottak <postmottak@porsgrunn.kommune.no>
Emne: Innspill til ny reguleringsplan for Vestheimvegen

Hei

Pors ønsker med dette å komme med innspill til reguleringsplan som beskrevet over. To punkter ønskes belyst, dette dreier seg om støy og lysforhold.

Viser til vedlegg 12 - Støyvurdering:

Det er flere gress-fotballbaner vest for planområdet. Ifølge planarkitekten i Børve Borchsenius AS er det barn og unge som benytter banen like vest for planområdet. A-laget og seniorer benytter «Pors stadion» som ligger over 100 m lenger vest. Fordi avstanden til «Pors stadion» er stor, er det kun vurdert støy fra den nærmeste fotballbanen, som i hovedsak benyttes av barn og unge.

Banen rett vest for planområdet er en kunstgressbane og brukes hele året. På vinterstid må det påregnes lik bruk fordelt mellom voksne og barn.

Lysforhold

Pors fotball kan ikke se at det er beskrevet konsekvenser for vår bruk av flomlys. I den mørke årstid vil disse tidvis være påslått inntil klokken 2200. Lysmastene ligger tett inntil planlagte boliger.

Christian Valand
Styreleder
Pors fotball

Fra: Porshageby borettslag <porshageby.borettslag@mittpbbl.no>

Sendt: 30.11.2025 23:13:19

Til: Porsgrunn Postmottak <postmottak@porsgrunn.kommune.no>

Kopi: Anne Marie Eliassen <amari-el@online.no>, Svein Meyer-Lund <sveimey@gmail.com>, Kenneth Johansen <kenjoh12@hotmail.com>, Kristian Hansen <kristianmelteighansen@outlook.com>

Emne: Innsigelse til reguleringsplan for vestheimvegen

Vedlegger innsigelse til reguleringsplan for vestheimvegen.

Med vennlig hilsen

Georg Fillingsnes

Leder

Pors Hageby Borettslag

INNSIGELSE TIL PLAN ID-2019

HØRING / REGULERINGSPLAN FOR VESTHEIMVEIEN

Beboere i PORSKROKEN 12-14 og 16 fremmer innsigelser mot planlagt bebyggelse på tomten som angitt i planforslag.

Våre innsigelser er som følger;

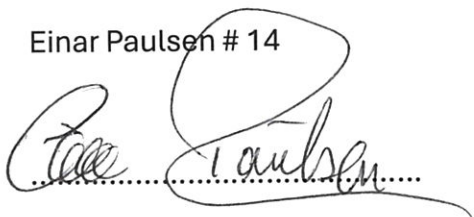
- 1) Anliggende tomt er uforholdsmessig dimensjonert i forhold til størrelse på planlagt prosjekt.
- 2) Prosjektets dimensjoner vil frata oss utsikt mot NØ samt medføre sjenerende innsyn til PORSKROKEN 12, 14 og 16.
- 3) Tomten benyttes i dag av Idrettsforeningen Pors til parkering for foreldre som er ledsagere og tilskuere til barns fotballkamper. Tomten bør i sin helhet dedikeres dette formålet som en permanent løsning.

Porsgrunn 20.11.25

Gro Vrålid # 12


.....

Einar Paulsen # 14


.....

Merethe Halvorsen # 16


.....

Avsender:
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN
NORWAY

Pors Hageby Borettslag
Jernbanegata 25
3916 Porsgrunn
Norge



2707

2707 - 112 -



Høring / offentlig ettersyn – Reguleringsplan for Vestheimvegen

011433



Porsgrunn kommune

Plan og miljø

Pors Hageby Borettslag
Jernbanegata 25
3916 Porsgrunn

Deres ref.

Vår ref.
24/2297 - 33

Dato
17.10.2025

Høring / offentlig ettersyn – Reguleringsplan for Vestheimvegen

Forslag reguleringsplan for Vestheimvegen planID 2019, legges ut til høring og offentlig ettersyn, iht pbl §§ 12-8, 12-9 og 12-10.

Den 23.09.2025 i sak 77/25 bestemte Utvalg for miljø- og byutvikling at forslag til reguleringsplan for Vestheimvegen skal sendes ut på høring og offentlig ettersyn. Det betyr at du har mulighet til å komme med synspunkter om planforslaget fram til **fristen den 30.11.2025**.



Kartutsnitt med forslag til plankart

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 71470508005
Org.nr.: 939991034



Beskrivelse av planarbeidet

Planområdet ligger ved Pors stadion, og grenser mot Vestheimvegen i øst, eksisterende småhusbebyggelse i nord og sør, og idrettsanlegget til Pors i vest.

Planforslaget legger til rette for fire eneboliger og én tomannsbolig (totalt seks boenheter) i småhusbebyggelse på østre del av eiendommen. Den vestlige delen av planområdet videreføres til idrettsformål og omfatter dagens treningsbane, tilhørende IF Pors. Eksisterende regulerte formål som berøres er boligformål, idrettsformål og vegformål

Du kan se planforslaget i sin helhet

på kommunens nettside (under Høringer):

- <https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer/>
- eller på Servicesenteret i Storgata 153.

Har du innspill?

Eventuelle synspunkter sendes kommunen v/ Byutvikling på e-post til

postmottak@porsgrunn.kommune.no eller pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Frist 30.11.2025

Har du spørsmål?

Har du spørsmål, ta kontakt med saksbehandler:

Heidi M. Østby - heidi.ostby@porsgrunn.kommune.no

Med hilsen

Heidi Marczynski Østby
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Porsgrunn Kommune
Plan og miljø
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Advokat Geirr Frønes
Advokat Stein Martin Helland
i kontorfellesskap

Advokatfullmektig Alexander Salvesen
Advokatmedhjelper Trine Gullhaug Nilsen

Vår ref: 14425/ /163332

Porsgrunn, 10. juni 2025

DERES REF. 24/2297-23: VESTHEIMVEGEN

Jeg viser til Porsgrunn kommune sitt svarbrev av 31.03.2025.

Jeg viser til UMB sak 6/25 av 21.januar 2025. Dette gjelder fastsetting av planprogram for detaljregulering av et område, Vestheimvegen ved Pors stadion.

Jeg registrerer at vedtaket ikke kan påklages, men jeg vil be om å få opplyst om når man kan forvente at reguleringsplanen foreligger, slik at man kan gjennomføre klagebehandling til Statsforvalteren, blant annet om lovens krav til utredning er tilstrekkelig ivare tatt eller om det foreligger saksbehandlingsfeil.

Idrettsforeningen Pors, ønsker å være i forkant i forbindelse med vedtagelse av reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen



Geirr Frønes
Advokat

Besøksadresse: Sverresgt. 13
Postadresse: Postboks 23
3901 Porsgrunn
E-post: gf@skomvar.no

Telefon: 35 93 31 00
Telefaks: 35 93 31 01

Advokatfirma Geirr Frønes AS
Org nr: 913871618
Driftskonto: 84751018249
Klientkonto: 84751021177



Porsgrunn Kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Advokat Geirr Frønes
Advokat Stein Martin Helland
Advokat Alexander Salvesen

i kontorfellesskap

Advokatmedhjelper Trine Gullhaug Nilsen

Vår ref: 14425/ /165091

Porsgrunn, 4. november 2025

AD FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTHEIMVEGEN (PLAN ID2019). DERES REF.24/2297

Det vises til reguleringsplan og førstegangsbehandling.

Jeg vil sende et eget skriv når det gjelder kravet til konsekvensutredning, men det er viktig for Idrettsforeningen Pors at også mitt tidligere brev med vedlegg av 6.august 2024 legges frem på nytt.

Jeg kan ikke se at jeg har fått noe svar på mitt innspill i forhold til gnr.121 bnr.1798.

Jeg gjør oppmerksom på at 3 jurister i Porsgrunn kommune, Anders Aamodt i brev av 05.01.20218, juridisk rådgiver Kristin Asphaug Hansen i brev av 30.09.2019 og tilslutt brevet fra Porsgrunn kommune datert 12.07.2022 fra kommuneadvokat Randi Gro Thuland. Randi Gro Thuland har til og med som siste setning i sitt brev av 12.07.2022 jf. bilag 10, opplyst at Porsgrunn kommune nå gjentatte ganger har bedt om at Trygve Eklund tilbakefører eiendommen til kommunen og det varsles om at det vil bli tatt ut søksmål etter tvistelovens § 5-2.

Alle de 3 juristene har vært enige om at Trygve Eklund har plikt til å hjemmelføre eiendommen tilbake igjen til Porsgrunn kommune.

Jeg finner det derfor helt underlig at man isteden legger ut forslag til reguleringsplan, når kommunen selv vet at Trygve Eklund uberettiget i dag sitter som eier av den aktuelle tomten.

Besøksadresse: Sverresgt. 13
Postadresse: Postboks 23
3901 Porsgrunn
E-post: gf@skomvar.no

Telefon: 35 93 31 00
Telefaks: 35 93 31 01

Advokatfirma Geirr Frønes AS
Org nr: 913871618
Driftskonto: 84751018249
Klientkonto: 84751021177

Det er en total feil behandling, når politikerne ikke forstår at Trygve Eklund ikke er berettiget til å forvalte over den aktuelle eiendommen, noe kommunen gjentatte ganger har påpekt overfor Trygve Eklund.

Dette må kommunen selv ta tak i og på ny foreta en juridisk vurdering av om søker er berettiget i det hele tatt til å søke om reguleringsendring av den aktuelle tomten.

Jeg forventer at Porsgrunn kommune tar stilling til mitt brev av 6.august 2024 med vedlegg.

Samtidig varsler undertegnede på vegne av Idrettsforeningen Pors at det vil bli tatt ut søksmål og det vises til tvistelovens § 5-2.

Med vennlig hilsen



Geirr Frønes
Advokat



Porsgrunn Kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Advokat Geirr Frønes
Advokat Stein Martin Helland
i kontorfellesskap

Advokatfullmektig Alexander Salvesen

Vår ref: 14425/ /159340

Porsgrunn, 6. august 2024

INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.121 BNR.1798, VESTHEIMVEGEN

På vegne av Idrettsforeningen Pors fremmes det krav om at gnr.121 bnr.1798 i Porsgrunn forblir regulert til idrettsformål.

Idrettsforeningen Pors har en tinglyst rettighet til å kunne leie det aktuelle arealet til idrettsformål for barn og unge.

Det har siden 1974 vært en bindende avtale mellom I.F.Pors og Porsgrunn kommune at leie av dette areal til idrettsformål.

Det fremgår av avtalen at avtalen kan prolongeres etter avtale med kommunen så lenge I.F.Pors har behov for å benytte arealet til idrettsanlegg.

Det er ikke adgang for Porsgrunn kommune til ikke å forlenge denne avtale, uten at I.F.Pors ønsker å utnytte eiendommen på en annen måte.

Kort om gjennomgang av saksgangen

I.F.Pors inngikk leiekontrakt med Porsgrunn kommune den 27.09.1974 om å leie et areal for 1 krone, gnr.21 bnr.1432 i Porsgrunn, **bilag 1**.

Leietiden var 45 år. Det fremgår av punkt 3 at ved utløpet av festetiden, kan leieforholdet prolongeres etter nærmere avtale med kommunen.

Det ble inngått en forliksavtale mellom Porsgrunn kommune og nabogrunneier Trygve Ekelund den 7.januar 1988 hvor Porsgrunn kommune overskjørtet gnr.121 bnr.1798 (ca. 3,5 dekar), **bilag 2**.

Besøksadresse: Sverresgt. 13
Postadresse: Postboks 23
3901 Porsgrunn
E-post: gf@skomvar.no

Telefon: 35 93 31 00
Telefaks: 35 93 31 01

Org nr: 913871618
Driftskonto: 84751018249
Klientkonto: 84751021177

Det ble i forbindelse med forlikavtalen påpekt at gnr.121 bnr.1798 skulle tilbake skjøtes vederlagsfritt til Porsgrunn kommune, dersom arealet skal benyttes til idrettsformål etter at festeavtalen med Idrettsforeningen Pors er utløpt eller dersom arealet skal benyttes til jernbaneformål. Denne klausulen bortfaller dersom arealet blir omregulert til andre formål enn idrettsformål eller jernbaneformål.

Opprinnelig festet kommunen bort gnr.21 bnr.1432. Jeg legger til grunn at bnr.1798 er en del av bnr.1432 da det siste gårdsnummeret var på 16,6 mål, mens bnr.1798 er på ca. 3,8 mål. Hoved foreningen i Pors sendte brev til Porsgrunn kommune den 06.12.1999, hvor de påpekte at de måtte ha en skriftlig bekreftelse på sin tinglyste rettighet, **bilag 3**.

Det ble også inngått en avtale med Idrettsforeningen Pors med Trygve Ekelund den 21.06.2010 hvor idrettsforeningen aksepterte den aktuelle avtale ved å trekke banen noe lenger mot Pors stadion. Den opprinnelige leiekontrakten er tinglyst. Denne skaper rettigheter for idrettsforeningen til å forlenge den aktuelle avtalen som er inngått i 1974 med kommunen, **bilag 4**.

Det ble sendt brev fra Porsgrunn kommune den 23.01.2015, hvor det ble fattet administrativt vedtak om opparbeidelse av sportsanlegg og parkering, **bilag 5**.

Det ble også sendt brev til Porsgrunn kommune fra I.F.Pors den 16.01.2017 der det ble bedt om at tilbakeskjøtningen ble gjennomført, **bilag 6**.

Dette er også bakgrunnen for at Porsgrunn kommune i brev til idrettsforeningen datert 05.01.2018 skriver at under forutsetning at arealbruken ikke blir endret til andre formål, vil Porsgrunn kommune fremsette krav om tilbake skjøting ved utløpet av leieavtalen den 30.09.2019, **bilag 7**.

Nytt brev fra I.F.Pors av 20.05.2019, hvor det blir bedt om at kommunen tar et initiativ for tilbakeskjøtningen, **bilag 8**.

Man ventet med andre ord på at leieavtalen gikk ut og kommunen hadde da forpliktet seg til å kreve tilbake skjøting av eiendommen fra Trygve Ekelund for videre leie til I.F.Pors.

En slik begjæring ble også fremsatt av Porsgrunn kommune mot Trygve Ekelund den 30.09.2019 hvor det i fjerde avsnitt fremmes krav om at Porsgrunn kommune får tilbakeskjøtet gnr.121 bnr.1798 i samsvar med forlikavtalen punkt 2b, **bilag 9 og 9.1**.

Den er undertegnet av juridisk rådgiver Kristine Asphaug-Hansen.

Av det jeg kan se holdt da Trygve Ekelund seg helt passiv frem til nytt brev fra Porsgrunn kommune den 12.07.2022, **bilag 10**.

Da ble det sendt et prosessvarsel til Trygve Ekelund sin advokat hvor de varslet om at dersom eiendommen ikke ble over skjøtet, ville det bli tatt ut søksmål etter tvistelovens 5-2. Det skjedde ikke.

Saken vedrørende den aktuelle eiendommen var oppe i formannskapsmøte den 20.04.23. Saken ble da utsatt. Ved brev til formannskapet fra Porsgrunn kommune den 20.04.23 ble det fremmet en prinsippavklaring om formålsendring fra idrettsanlegg til boliger. Konklusjonen til

administrasjonen var at gnr.121 bnr.1798 mot Vestheimvegen egnet seg godt til boligformål og at det ble innstilt på at det kan igangsettes et planarbeid etter plan og bygningsloven. Dog i forbindelse med formannskapsbehandling den 25.01.2024 innstilte rådmannen på at idrettsformålet i Vesterheimvegen skulle videreføres. Som sagt støttet ikke formannskapet dette med unntak av 2 stemmer fra Arbeiderpartiet, **bilag 11, 12 og 13.**

Hvilke rettigheter sitter Idrettsforeningen Pors med

Det er ingen tvil om at utgangspunktet er leiekontrakten fra 27.09.1974 hvor det særskilt er presisert at leiekontrakten kan forlenges (prolongeres) etter nærmere avtale med kommunen når denne går ut.

Avtalen er tinglyst og utløp i 2019.

I.F.Pors hadde krav på en ny leiekontrakt så lenge området skulle benyttes til idrettsanlegg.

Vel og merke inngikk kommunen en forliksavtale den 7.januar 1989 i forbindelse med overskjøting til Trygve Ekelund at i henhold til punkt a har idrettsforeningen Pors sin tinglyste leierett i behold.

Det er åpenbart at kommunen har hele tiden vært av den formening at Trygve Ekelund hadde plikt til å tilbake skjøte den aktuelle eiendommen til kommunen, slik at de kunne inngå ny avtale med I.F.Pors.

Dette viser både brev fra Porsgrunn kommune av 5.01.2018 undertegnet av Anders Aamodt, brev fra juridisk rådgiver Kristin Asphaug-Hansen i Porsgrunn kommune av 30.09.2019 og tilslutt brevet fra Porsgrunn kommune datert 12.07.2022 fra kommuneadvokat Randi Gro Thuland.

Trygve Ekelund har ved sin bevisste passivitet nektet å tilbakeføre den aktuelle eiendommen til Porsgrunn kommune selv om kommunen gjentatte ganger har påpekt at det hadde han plikt til.

Helt frem til behandlingen nå i januar, var administrasjonen fortsatt innstilt på at arealet skulle beholdes til idrettsaktiviteter, slik det er regulert til.

Spørsmålet er om de tinglyste rettighetene til I.F.Pors står seg mot en politisk omgjøring av kommuneplanens arealdel. Porsgrunn kommune har en eksklusivitet til å bestemme hvilke arealer og hvilken regulering som skal benyttes til de forskjellige formål. At man for eksempel tidligere har regulert et område til boligformål, kan ved vedtak av en ny kommuneplan bli endret til et annet formål. Dette vil i utgangspunktet være adgang til, men kommunen risikerer ansvar ved å se bort ifra tinglyste rettigheter på eiendommen. Tinglyste rettigheter bortfaller ikke, dersom ikke den som har rettigheten frafaller denne.

Det er vel og merke tatt et forbehold i den aktuelle leiekontrakten fra 1974, men dette går primært på at I.F.Pors skulle i fremtiden ønsker å benytte det aktuelle areal til et annet formål.

Problemet er egentlig den inngåtte forliksavtalen av 7.januar 1998 som i realiteten ikke I.F.Pors var en del av. Klausulen til I.F.Pors skulle falle bort dersom det aktuelle arealet ble omregulert til andre formål enn idrettsformål eller jernbaneformål.

I det aktuelle forliket fikk til og med Trygve Ekelund kr.500.000,- i erstatning for tap av sin utbyggingsrett.

Slik denne behandlingen nå er blitt gjennomført i formannskapet den 25.01.2024, har jo nettopp Trygve Ekelund fått støtte om å få endret kommuneplanens arealdel til boligformål. Det var da i realiteten ikke grunnlag for at han skulle få erstatning for et tap av en utbyggingsrett i henhold til det inngåtte forlik.

Det er i realiteten I.F.Pors som nå lider et tap ved at det ikke lenger kan benytte arealet til idrettsformål, som de har en tinglyst rett til.

Etter min mening har Trygve Ekelund både fått erstatning og en mulig omregulering, mens I.F.Pors står som taper av et areal de hadde krav på å få leie forlenget med Porsgrunn kommune.

Dette vil medføre at kommunen stikk i strid med hva de selv har ment, fjernes muligheten for I.F.Pors til å utvikle idrettsaktiviteter for barn og unge.

Kommunen må fastholde at den aktuelle eiendom forblir regulert til idrettsformål og at I.F.Pors har krav på å få en festekontrakt til arealet.

Med vennlig hilsen



Geirr Frønes
Advokat

Vedlegg 1

*Oppgjør av utgifter
17/2-80 s.k.*

*7. " 774
Arbe: 442 -
831 3/4 Post*

Leiekontrakt.

Mellom Porsgrunn kommune og Idrettsforeningen Pors er det inngått slik avtale:

1. Pors leier arealet gnr. 21 bnr. 1432 i Porsgrunn av kommunen. Arealets størrelse er 16.674,7 m².
2. Leien settes til kr. 1,- pr. år.
3. Leietiden settes til 45 år. Leieforholdet kan prolongeres etter den tid etter nærmere avtale med kommunen.
4. Eiendommen skal nyttes til idrettsanlegg for Pors. Annen utnyttelse må forelegges kommunen til godkjenning.
5. Pors plikter å holde arealet ordentlig vedlike og ryddig. Rundt arealet skal Pors sørge for hensiktsmessig inngjerding.
6. Misligholder foreningen kontrakten, er kommunen løst fra kontrakten og kan nytte arealet til andre formål. Eventuelle bygninger på området må da fjernes omkostningsfritt for kommunen. Pors skal få dekning for det som er betalt ned på lån.
7. Denne kontrakt kan tinglyses. Leieren betaler omkostningene ved det.
8. Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplar. Hver av partene beholder 1.

Porsgrunn, den 27.9.74.
Porsgrunn kommune

Porsgrunn, den 30.9.74
Idrettsforeningen Pors

[Signature]

Ordfører

[Signature]

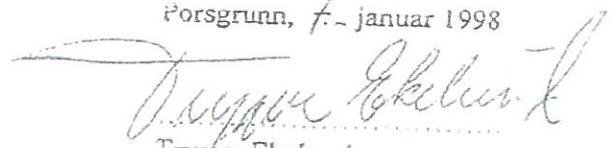
Formann

FORLIKSAVTALE

Mellom Porsgrunn kommune på den ene siden og Trygve Ekelund på den andre siden er inngått følgende forliksavtale vedr. ankesak nr. 312/1997 for Norges Høyesterett:

1. Porsgrunn kommune betaler til Trygve Ekelund kr 500.000,-.
2. Porsgrunn kommune overskjøter til Trygve Ekelund gar. 121 bnr. 1798 (ca. 3,5 da) **fri for heftelser med følgende unntak:**
 - a) **Idrettsforeningen Pors sin tinglyste leierett.**
 - b) Eiendommen gnr. 121 bnr. 1798 tilbakeskjøtes vederlagsfritt til Porsgrunn kommune dersom arealet skal benyttes til idrettsformål etter at festeavtalen med Idrettsforeningen Pors er utløpt eller dersom arealet skal benyttes til jernbaneformål. **Denne klausul (under pkt. 2 b her) bortfaller dersom arealet blir omregulert til andre formål enn idrettsformål eller jernbaneformål.**
3. Avtalens pkt. 2 b skal tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 121 bnr. 1798. Trygve Ekelund undertegner erklæring med det innhold som følger av pkt. 2 b samtidig med undertegning av nærværende avtale. Erklæringen tinglyses samtidig med tinglysing av skjøtet på eiendommen. Alle kostnadene med tinglysing av skjøte og erklæringen bæres av Trygve Ekelund.
4. Etter at nærværende avtale er oppfylt er ethvert mellomværende mellom partene opp og avgjort.
5. Avtalen er betinget av politisk godkjenning i Porsgrunn kommune. Saken behandles så snart råd er. Oppfyllelse skjer innen 14 dager etter endelig politisk godkjenning.
6. Sak nr. 312/1997 for Norges Høyesterett **begjæres** hevet som forlikt. Hver av partene bærer sine saksomkostninger for alle retter.
7. Nærværende avtale er utferdiget i 2 - to - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Porsgrunn, 7. januar 1998


 Trygve Ekelund

Porsgrunn, 7. januar 1998


 Elisabeth Nilsen
 ordfører



B.3.

IDRETTSFORENINGEN PORS
HOVEDFORENINGEN
STADIONVN. 4 - 3919 PORSGRUNN

Kommuneadvokat Karl Otto Auk
Porsgrunn Kommune
Floodsgate 6

3915 PORSGRUNN

Porsgrunn 06.12.1999

BRUKSRETT TIL AREAL VED PORS STADION

Vi viser til tidligere korrespondanse vedrørende området g.nr. / br.nr. 121/1798 på Pors Stadion og til samtale medio november 1999.

Området ble av Porsgrunn Kommune festet bort til I.F. Pors for 45 år i 1973. I 1984 ble det samme området ved en feil tildelt Trygve Ekelund ved et makeskifte.

Etter det vi forstår er denne feilen rettet opp gjennom et rettslig oppgjør mellom Porsgrunn Kommune og Ekelund slik at Pors nå har disposisjonsretten til eiendommen. Vi har imidlertid ikke etter det vi kan se fått noen skriftlig bekreftelse på dette.

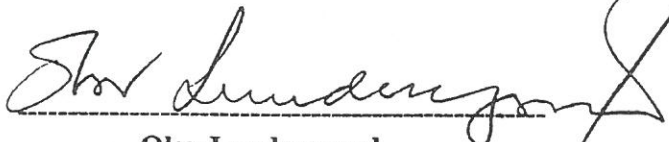
Ekelund har hver vår sådd området med korn, og han har truet medlemmer av Pors som har tatt initiativ til å opparbeide området med rettssak om dette blir gjennomført.

Klubben har behov for å opparbeide området for å mer treningsareal til de minste fotballrekruttene. Vi vil sende nabovarsel om at dette arbeidet settes i gang i løpet av våren 2000. Før dette gjøres ber vi om et orienterende skriv om status for eiendommen og en bekreftelse på at vi kan starte arbeidene med kommunens godkjenning.

Med vennlig hilsen



Ole Kåre Wagenius
Leder Idrettsforeningen Pors



Olav Lundesgaard
Planleggingsgruppa for Stadionutvidelse

AVTALE

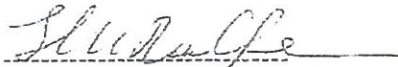
I anledning anlegg av ny kunstgressbane på gnr 121 bnr 1432 i Porsgrunn.

Mellom utbygger Pors Idrettsforening og naboene Trygve Ekelund (gnr 121 bnr 37, 1798 og 1754), Gunnar Blomhaugen (gnr 121, bnr 903) Sigurd Heibø (gnr 121, bnr 664) alle i Porsgrunn er det i dag inngått følgende avtale i anledning anlegg av ny kunstgressbane ved Pors stadion.

1. Idrettsforeningen Pors har fått igangsettingstillatelse fra Porsgrunn kommune til anlegg av ny kunstgressbane som medfører en utvidelse av banen inn på gnr ~~121 bnr 1432~~ ¹⁷⁹⁸ på 22 meter. Det ble holdt befaring på eiendommen den 13. april 2010 hvor den planlagte utvidelsen ble påvist i terrenget.
2. Porsgrunn kommunes igangsettelsestillatelse av 1. mars 2010 ble påklaget den 14. april 2010. Klagen ligger nå til behandling hos Fylkesmannen i Telemark.
3. Idrettsforeningen Pors aksepterer med denne avtale å trekke banen noe lenger mot Pors stadion slik at forlengelsen av eksisterende bane blir 11 meter mot planlagte 22 meter.
4. Så snart nærværende avtale er signert av samtlige parter trekkes klagen.

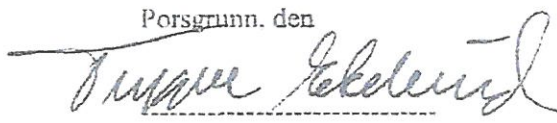
Nærværende avtale i 4 – fire – eksemplarer, ett til hver av partene .

Porsgrunn, den 21.06.2010

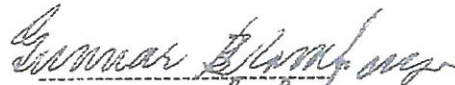


Idrettsforeningen Pors

Porsgrunn, den



Trygve Ekelund



Gunnar Blomhaugen



Sigurd Heibø



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Lundesgaard og Christiansen

Vestregate 5
3919 PORSGRUNN
Olav Lundesgaard <olav@lundesgaardogchristiansen.no>

Deres ref.

Vår ref.
14/07210-5

Dato
23.01.2015

Gbnr. 121/1798, Vestheimvegen - Sportsanlegg - Tillatelse

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 57/15

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 23-1, jf. pbl. § 22-3, godkjennes søknad om ansvarsrett for Lundesgaard og Christiansen as og Rolf Grohs as i samsvar med søknad mottatt 25.11.2014
2. I medhold av pbl. § 19-2, andre ledd, gis det ikke dispensasjon fra krav til geoteknisk dokumentasjon som satt i reguleringsbestemmelse pkt. 2.2.2
3. I medhold av pbl. § 20-1 gis det tillatelse for opparbeidelse av sportsanlegg med tilhørende parkeringsplass i samsvar med søknad mottatt 25.11.2014
4. I medhold av vegloven § 40 gis det tillatelse til ny avkjørsel fra Vestheimvegen til eiendommen gbnr. 121/1798 i samsvar med søknad mottatt 25.11.2014

Vilkår:

- A. Før tiltaket igangsettes skal det foreligge geoteknisk vurdering/dokumentasjon som beskrevet i reg.best. 2.2.2, pbl. § 12-4

Det gjøres spesielt oppmerksom på at:

- Adkomst skal tilkobles den offentlige vegen etter Porsgrunn kommune v/kommunalteknikk sine anvisninger.

Isak Sølie

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Storgate 153
3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00
Telefaks: 35 55 01 50
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034



IF Pors
Hovedforeningen

Tilsluttet: Norges Fotballforbund, Norges Håndballforbund
Norges Gymnastikk og Turnforbund, Norges Skiforbund
Norges Bokseforbund, Norges Bandyforbund
Norwegian Cheerleading&Dance Committee

Stiftet 1905

Porsgrunn kommune.

Arkiv: 14,013

Eiendomsforvaltningen v/Anders Aamot

PORS IF. FORTSATT DISPONERING AV GNR. 121 BNR. 1798.

Det vises til samtaler med Deres Anders Aamot om dette.

Pors IF v/Duddi Kjellevold Rød og Porsgrunn kommune v/Harald Moen inngikk i 1974 en avtale om leie av gnr. 121 bnr. 1432. Arealet er på ca 16,7 mål og er forutsatt brukt til idrettsformål. Leietiden ble satt til 45 år. Leietiden løper altså ut i 2019. Kopi av leiekontrakten, datert 27. og 30. 9. 1974, ligger vedlagt.

I 1984 ble det inngått en avtale med sameiepartnerene Halvor Eklund og Trygve Eklund og Porsgrunn kommune i forbindelse med Vestheimsvegens forlengelse. Som en del av oppgjøret overdro Porsgrunn kommune «den del av sin eiendom gnr. 121, bnr. 1432 ca 3,3 da. som ikke opptas av ny planlagt veg og som ligger mellom denne og nåværende flettverksgjerde mot Pors bane». Dette arealet var en del av det store arealet på 16,7 da., gnr. 121 bnr. 1432, som Pors IF leier ved avtale fra 1974. Den fraskilte delen på ca 3,5 da. fikk senere betegnelsen gnr. 121 bnr. 1798 og ble overskjøtet til Trygve Eklund i forbindelse med en forliksavtale mellom Trygve Eklund og Porsgrunn kommune i 1998. Avtalen ligger vedlagt og er datert i januar samme år.

Av forliksavtalen fremgår det i punkt 2:

«Porsgrunn kommune overskjøter til Trygve Eklund gnr. 121 bnr. 1798 (ca 3,5 da.) fri for heftelser med følgende unntak:

- a. Idrettsforeningen Pors sin tinglyste leierett.*
- b. Eiendommen gnr. 121 bnr. 1798 tilbakeskjøtes vederlagsfritt til Porsgrunn kommune dersom arealet skal benyttes til idrettsformål etter at festeavtalen med Idrettsforeningen Pors er utløpt eller dersom arealet skal benyttes til jernbaneformål. Denne klausul (under punkt 2b her) bortfaller dersom arealet blir omregulert til andre formål enn idrettsformål eller jernbaneformål».*

Leieforholdet på den resterende del av gnr. 121 bnr. 1432 ble forlenget i 40 år i forbindelse med opparbeiding av kunstgressbane i 2010, jfr. formannskapsvedtak 59/10.

Postadresse:
Stadionveien 4
3919 Porsgrunn

Tlf:
95165791

e-post:
hreal@online.no

Bankkonto
2670.40.29062

Org.nr.
975589919



IF Pors
Hovedforeningen

Tilsluttet: Norges Fotballforbund, Norges Håndballforbund
Norges Gymnastikk og Turnforbund, Norges Skiforbund
Norges Bokseforbund, Norges Bandyforbund
Norwegian Cheerleading&Dance Committee

Stiftet 1905

Leieforholdet på den delen av gnr. 121 bnr. 1432 som etter forliksavtale i 1998 ble overført til Trygve Eklund og som nå heter gnr. 121 bnr. 1798, utløper i 2019 i tråd med opprinnelig leieavtale fra 1974.

Pors IF ber med dette om at Porsgrunn kommune bruker følgende formulering i forliksavtalen fra 1998, punkt 2b, for å tilbakeføre bnr. 1798 til kommunen:

«Eiendommen gnr. 121 bnr. 1798 tilbakeskjøtes vederlagsfritt til Porsgrunn kommune dersom arealet skal benyttes til idrettsformål etter at festeavtalen med Idrettsforeningen Pors er utløpt».

Pors IF vil påberope at vilkårene for tilbakeskjøting er tilfredsstillt, av flere grunner:

- Nåværende kunstgressbane ligger 10-12 meter inn på aktuelle eiendom.
- Pors IF har søkt og fått tillatelse etter plan- og bygningsloven til å anlegge bl.a. sandvolleyballbane med tilhørende parkering på resten av gnr. 121 bnr. 1798.
- I gjeldende reguleringsplan, vedtatt av bystyret den 5.10. 2006, er eiendommen vist som anlegg for idrett og sport, helt i tråd både med faktiske forhold og planlagt videreutvikling.

Pors IF vil be kommunen om å **effektuerer avtalte tilbakeskjøting av gnr. 121 bnr 1798 til kommunen for deretter å etablere en ny avtale med Pors IF om disponering av arealet i 40 år.**

Det bes også vurdert om det er hensiktsmessig å slå eiendommene gnr. 121 bnr. 1432 og 1798 sammen igjen og etablere en ny leieavtale mellom Porsgrunn kommune og IF Pors for hele arealet.

Med hilsen Pors IF.

Hans Morgan Realfsen

Leder av hovedforeningen.

Vedlegg: Leiekontrakt 30.09.1974
Forliksavtale 07.01.1998



Porsgrunn kommune

Bygg- og eiendomsdrift

Pors IF Hovedforeningen
Stadionvegen 4
3919 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.
17/00915-4

Dato
05.01.2018

Gbnr 121/1798 - Pors IF - fortsatt disponering av eiendom

Det vises til brev fra IF Pors mottatt her den 16.1.2017 samt telefonsamtale Morten Næss i sakens anledning.

Henvendelsen gjelder tilbakeskjøting av eiendom gbnr. 121/1798 i henhold til forliksavtale datert 7. jan. 1998 mellom Porsgrunn kommune og Trygve Ekelund, samt etablering av ny avtale med mellom IF Pors og Porsgrunn kommune for nevnt eiendom.

I henhold til forliksavtalen pkt. 2 b) skal "Eiendommen gnr. 121 bnr. 1798 tilbakeskjøtes vederlagsfritt til Porsgrunn kommune dersom arealet skal benyttes til idrettsformål etter at festeavtalen med Idrettsforeningen Pors er utløpt eller dersom arealet skal benyttes til jernbaneformål. Denne klausul (under pkt. 2 b her) bortfaller dersom arealet blir omregulert til andre formål enn idrettsformål eller jernbaneformål».

IF Pors sin leieavtale/festeavtalen for gbnr. 121/1798 løper i 45 år. Leieavtalens signaturodato (30.9.1974) legges til grunn for beregning av avtalens løpetid da det ikke er avtalt et særskilt virkningstidspunkt. Det innebærer at leieavtalen for eiendommen gbnr. 121/1798 utløper den 30.9.2019.

Dagens faktiske bruk og eiendommens reguleringsmessige status til idrettsformål, slik som påpekt i brev fra IF Pors, gir Porsgrunn kommune rett til å kreve eiendommen tilbakeskjøtet vederlagsfritt, men vår forståelse av forliksavtalen er at krav om tilbakeskjøting først kan fremsettes og kreves utført når dagens leieavtale for IF Pors er utløpt. Under forutsetning av at arealbruken ikke blir endret til andre formål vil Porsgrunn kommune fremsette krav om tilbakeskjøting ved utløp av leieavtalen den 30.9.2019.

Med hilsen

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

Org.nr.: 939991034

Anders Aamot

35547457

Brevet er godkjent elektronisk.



IF Pors
Hovedforeningen

Stiftet 1905

Tilsluttet: Norges Fotballforbund, Norges Håndballforbund
Norges Gymnastikk og Turnforbund, Norges Skiforbund
Norges Bokseforbund, Norges Bandyforbund
Norwegian Cheerleading&Dance Committee

B 8

Porsgrunn kommune
Bygge og eiendomsdrift.

Arkiv:14,013
Pors den 20.5. 2019.

IF PORS. FORTSATT DISPONERING AV GNR.121 BNR 1798.

Bakgrunn.

I henhold til forliksavtale datert 7.1. 1998 mellom Porsgrunn kommune og Trygve Eklund, samt etablering av ny avtale mellom IF Pors og Porsgrunn kommune for samme eiendom datert 21.6. 2010, skal eiendommen gnr 121 bnr 1798, tilbakeskjøtes til Porsgrunn kommune «dersom arealet skal benyttes til idrettsformål etter at festeavtalen med idrettsforeningen Pors er utløpt». Festeavtalen utløper 30.9. 2019 og denne henvendelse gjelder effektivering av tilbakeskjøtingen.

Tidligere korrespondanse.

IF Pors tok denne saken opp med Porsgrunn kommune allerede i brev mottatt i kommunen den 16.1. 2017. I dette brevet er saken beskrevet mer i detalj og vedlagt kopi av forliksavtale fra 1998 og festeavtale/leiekontrakt fra 1974.

Kommunen svarer på idrettsforeningens brev den 5.1. 2018. Her fremgår det bl.a.:

«Dagens faktiske bruk og reguleringsmessige status til idrettsformål, slikt som påpekt i brev fra IF Pors, gir Porsgrunn kommune rett til å kreve eiendommen tilbakeskjøtet vederlagsfritt, men vår forståelse av forliksavtalen er at krav om tilbakeskjøting først kan fremsettes og kreves effektuert når dagens leieavtale for IF Pors er utløpt. Under forutsetning av at arealbruken ikke blir endret til andre formål vil Porsgrunn kommune fremsette krav om tilbakeskjøting ved utløp av leieavtalen den 30.9. 2019».

Videre framdrift.

Den siste setningen i kommunens brev over, er understreket av oss og indikerer at kommunen selv vil ta initiativ til tilbakeskjøtingen.

Med dette brev vil vi bare minne om saken og bekrefte at arealet fremdeles benyttes til idrettsformål slik det også er regulert til.

Med hilsen IF Pors

Hans Morgan Realfsen
Leder av hovedforeningen.

Postadresse:	Tlf:	e-post:	Bankkonto	Org.nr.
Stadionveien 4 3919 Porsgrunn	95165791	hreal@online.no	2670.40.29062	975589919

B9



Porsgrunn kommune

Bygg- og eiendomsdrift

Trygve Ekelund
Vestheimvegen 71
3919 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	17/00915-7	30.09.2019

Gbnr 121/1798 - Effektivering av inngått avtale

Viser til forliksavtale inngått mellom Porsgrunn kommune og Trygve Ekelund 07.01.1998.

I henhold til forliksavtalens pkt. 2 b) skal gbnr. 121/1798 tilbakeskjøtes vederlagsfritt til Porsgrunn kommune hvis arealer skal benyttes til idrettsformål når festeavtalen med Idrettsforeningen Pors er utløpt. Den aktuelle festeavtalen utløper 30.09.2019.

Arealbruken til idrettsformål er avklart gjennom både gjeldende kommune- og reguleringsplan. Benyttelse av arealet til idrettsformål er videre stadfestet gjennom faktisk bruk til idrettsformål, da IF Pors blant annet har opparbeidet kunstgressbane som strekker seg inn på gbnr 121/1798. Det fremstår derfor som åpenbart at denne arealbruken vil fortsette når festeavtalens utløper 30.09.2019.

Med bakgrunn i dette krever Porsgrunn kommune gbnr 121/1798 tilbakeskjøtet vederlagsfritt i samsvar med forliksavtalens pkt. 2 b).

Vedlagt følger utfylt skjøte i to eksemplarer. Ber om at disse signeres og returneres til Porsgrunn kommune.

Med hilsen

Kristine Asphaug-Hansen
Juridisk rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
Forliksavtale, datert 07.01.1998
Festeavtale
Skjøte

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034



B.9.1

BAKGRUNNSINFORMASJON GBNR 121/1798

I 1974 festet Porsgrunn kommune bort det arealet som i dag har benevnelsen gbnr 121/1798 til IF Pors med 45 års varighet. Da Vestheimvegen skulle utvides i 1984 ble det samme arealet ved en feil tildelt Trygve Eklund som et deloppgjør ved et makeskifte. Dette var bakgrunnen for et rettsoppgjør som resulterte i at Porsgrunn kommune og Trygve Eklund i 1998 inngikk en forliksavtale før saken skulle behandles av Høyesterett.

I henhold til forliksavtalen skulle Porsgrunn kommune betale Trygve Eklund kr 500.000,- samt at gbnr 121/1798 skulle skjøtes over til Eklund. Eiendommen skulle skjøtes over med heftelse om at leieavtalen til Pors skulle bestå samt at gbnr. 121/1798 skulle tilbakeskjøtes vederlagsfritt til Porsgrunn kommune hvis arealet skulle benyttes til idretts- eller jernbaneformål når festeavtalen med IF Pors utløp. Det ble videre avtalt at klausulen om tilbakeskjøting skulle bortfalle dersom arealet ble omregulert til andre formål enn idrett eller jernbane.

Porsgrunn kommune holdt sin del av avtalen. Pengene ble utbetalt, og eiendommen skjøtet over til Trygve Eklund.

Festeavtalen med Pors utløp 30.09.19, og arealet var da regulert til idrettsformål i både kommune- og reguleringsplan. I tillegg strekker deler av kunstgressbanen til IF Pors seg inn på gbnr 121/1798. IF Pors ønsker også å benytte resttomten til ballek for barna i idrettslaget og nærområdet. Porsgrunn kommune som grunneier og avtalepart mente derfor det var åpenbart at arealet skulle benyttes til idrettsformål, og at klausulen i forliksavtalen om vederlagsfri tilbakeskjøting var gjeldende. Trygve Eklund skulle derfor skjøte gbnr 121/1798 tilbake til Porsgrunn kommune vederlagsfritt. Så lenge Eklund er registrert som grunneier er ikke Porsgrunn kommune i posisjon til å inngå ny leieavtale med IF Pors hverken på arealet som allerede er i bruk som kunstgressbane eller arealet som ønskes videreutviklet.

Som ledd i prosessen med å oppfylle avtalen sendte Porsgrunn kommune et rekommandert brev til Trygve Eklund 30.09.19 med anmodning om at arealet skulle skjøtes over til Porsgrunn kommune. Kommunen mottok ikke svar eller annen respons på sin henvendelse. 24.06.21 ble et likelydende brev på ny sendt rekommandert til Trygve Eklund. I etterkant av dette tok Eklund kontakt via advokat – og det er avholdt møter i saken hvor budskapet fra Eklund og hans advokat er at det ikke er aktuelt fra hans side å imøtekomme Porsgrunn kommunes krav om vederlagsfri tilbakeskjøting av gbnr. 121/1798. Kommuneadvokaten har derfor sendt prosessvarsel med krav om at eiendommen blir skjøtet tilbake til Porsgrunn kommune.



Porsgrunn kommune

Kommuneadvokaten

Wexels 1/8-22
BILAG 10

Advokatfirmaet Wexels DA
Postboks 3084
3707 SKIEN

Att : Advokat Morten Wexels

Deres ref.

Vår ref.
17/00915-15

Dato
12.07.2022

FORLIKSAVTALE AV 07.01.1998 – PROSESSVARSEL

Det vises til tidligere korrespondanse og møter i saken. Jeg beklager at det har tatt en tid før vi kom tilbake til saken.

Bakgrunn for saken

Som kjent inngikk Porsgrunn kommune på den ene side og Halvor Eklund og sønnen Trygve Eklund på den andre side en overenskomst i 1984 om makeskifte av arealer i forbindelse med kommunens arbeid med å fremføre/utvide Vestheimvegen i Porsgrunn.

I overenskomsten var det også inntatt en bestemmelse om at formannskapet ovenfor bygningsrådet anbefaler at et areal på ca. 3.3. da reguleres om fra friområde til byggeområde. Bygningsrådet vedtok som kjent å ikke følge anbefalingen fra formannskapet og nektet å omregulere området. På bakgrunn av dette gikk Trygve Eklund til sak mot Porsgrunn kommune og krevde erstatning for tap av sin utbyggingsrett med kr 1.456.800

Saken ble behandlet i Skien og Porsgrunn byrett og Agder lagmannsrett. Trygve Eklund ble tilkjent erstatning med kr 78,077,50 med tillegg av lovlig morarente. Trygve Eklund påanket dommen til Høyesterett. Høyesteretts kjæremålsutvalg henviste saken til behandling. Saken ble forlikt ved forliksavtale av 7.januar 1998 og hevet for Høyesterett. Forliksavtalen punkt 2 har følgende ordlyd:

Porsgrunn kommune overskjoeter til Trygve Eklund gnr. 121 bnr.798 (ca 3,5 da) fri for heftelser med følgende unntak:

- a) *Idrettsforeningen Pors sin leierett.*
- b) *Eiendommen gnr 121 bnr 1798 tilbakeskjoetes vederlagsfritt til Porsgrunn kommune dersom arealet skal benyttes til idrettsformål etter at festeavtalen med Idrettsforeningen Pors er utløpt eller dersom arealet skal benyttes til jernbaneformål. Denne klausul (under pkt 2b her) bortfaller dersom arealet blir omregulert til andre formål enn idrettsformål eller jernbaneformål.*

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

AVTALE

I anledning anlegg av ny kunstgressbane på gnr 121 bnr 1432 i Porsgrunn.

Mellom utbygger Pors Idrettsforening og naboene Trygve Ekelund (gnr 121 bnr 37, 1798 og 1754), Gunnar Blomhaugen (gnr 121, bnr 903) Sigurd Heibø (gnr 121, bnr 664) alle i Porsgrunn er det i dag inngått følgende avtale i anledning anlegg av ny kunstgressbane ved Pors stadion.

1. Idrettsforeningen Pors har fått igangsetningstillatelse fra Porsgrunn kommune til anlegg av ny kunstgressbane som medfører en utvidelse av banen inn på gnr ~~121 bnr 1432~~ ¹⁷⁹⁸ på 22 meter. Det ble holdt befaring på eiendommen den 13. april 2010 hvor den planlagte utvidelsen ble påvist i terrenget.
2. Porsgrunn kommunes igangsettelsestillatelse av 1. mars 2010 ble påklaget den 14. april 2010. Klagen ligger nå til behandling hos Fylkesmannen i Telemark.
3. Idrettsforeningen Pors aksepterer med denne avtale å trekke banen noe lenger mot Pors stadion slik at forlengelsen av eksisterende bane blir 11 meter mot planlagte 22 meter.
4. Så snart nærværende avtale er signert av samtlige parter trekkes klagen.

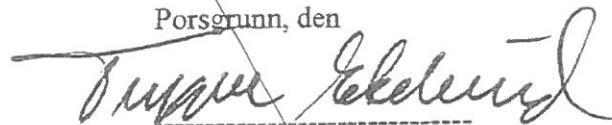
Nærværende avtale i 4 – fire – eksemplarer, ett til hver av partene .

Porsgrunn, den 21.06.2010

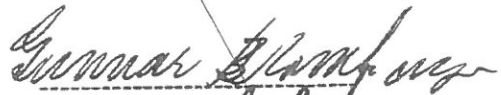


Idrettsforeningen Pors

Porsgrunn, den



Trygve Ekelund



Gunnar Blomhaugen



Sigurd Heibø

Krav om at eiendommen blir skjøtet tilbake til Porsgrunn kommune - prosessvarsel

Leieavtalen med Idrettsforeningen Pors utløp den 30.09.2019. I henhold til gjeldende kommuneplan og reguleringsplan er området regulert til idrettsformål. Som tidligere nevnt er kunstgressbanen til Idrettsforeningen Pors anlagt på deler av gbnr 1211/1798.

Ovennevnte forhold viser at vilkårene i forliksavtalens pkt .2 b er oppfylt.

Porsgrunn kommune har tidligere bedt om at eiendommen tilbakeskjøtes uten at dette er blitt gjennomført. Dette brevet må derfor anses som et varsel etter tvisteloven § 5-2.

Med hilsen



Randi Gro Thuland
Kommuneadvokat
97196171

BILAG 4

ADVOKATFIRMAET

WEXELS

Porsgrunn kommune
Kommuneadvokaten
Postboks 128

3901 Porsgrunn



Advokatfirmaet Wexels DA
Postboks 3084 Handelstorget,
N-3707 Skien

Besøksadresse:
Langbrygga 4, Skien

Tlf: +47 35 90 58 90
firmapost@wexels.no
Org.nr: 991 141 030

Att: Kommuneadvokat Randi Gro Thuland

Skien, den 10. august 2022
Vår ref.: 6957/195966/MNW

DERES REF. 17/00915-15- TRYGVE EKElund

Jeg viser til prosessvarsel av 12.7.22.


På bakgrunn av de møtene som ble avholdt den 24.8.21 og 6.10.21 kom dette prosessvarselet overraskende. Trygve Ekelunds standpunkt er det redegjort for tidligere gjennom møtene og i korrespondanse.

Jeg imøteser fortsatt referat fra møtet den 6.10.21. Jeg etterlyste dette i mitt brev av 27.10.21.

Videre imøteser jeg resultat av de undersøkelser dere skulle gjøre ved henvendelse til kommunens planavdeling.

Så snart jeg mottar det etterspurte vil jeg komme tilbake til saken.

Med vennlig hilsen


Morten N. Wexels
advokat

I KONTORFELLESKAP:

Morten N. Wexels
wexels@wexels.no
Org.nr: 971 138 742

Frank Gajic Tveit
tveit@wexels.no
Org.nr: 915 996 639

Øystein Malmgren
malmgren@wexels.no
Org.nr: 982 591 694

Hilde Jorunn Skei Kostveit
kostveit@wexels.no
Org.nr: 929 341 600

Bjørn Dyrland
dyrland@wexels.no
Org.nr: 929 343 565

Sindre G. Marqvardsen
marqvardsen@wexels.no
Org.nr: 929 341 708

Marius Haugstoga
haugstoga@wexels.no
Org.nr: 915 056 776

Medlemmer av
Den Norske Advokatforening

Vedlegg - 11

Saksprotokoll

Gbnr. 121/1798 Vestheimvegen - prinsippavklaring om formålsendring fra idrettsanlegg til bolig

Arkivsak-dok.	23/03739
Saksbehandler	Marius Lid

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	20.04.2023	26/23

Rådmannens innstilling:

For å utvikle og styrke Porsgrunn som en attraktiv kommune å bo i er det positivt at det reguleres for nye boliger sentralt i byen. Det støttes derfor at det kan iverksettes et reguleringsplanarbeid som innebærer at idrettsformålet på del av gbnr. 121/1798 mot Vestheimvegen i kommuneplanens arealdel 2018-2030 reguleres til boligformål.

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.04.2023 sak 26/23

Møtebehandling

Forslag fra Trond Ingebretsen, Ap:

Saken utsettes i påvente av avklaringer mellom Porsgrunn kommune, grunneier og Pors Idrettsforening.

Votering

Saken utsettes. Vedtatt mot 5 stemmer fra (FrP, R, SV, MDG, KrF)

Formannskapetets vedtak/innstilling

Saken utsettes i påvente av avklaringer mellom Porsgrunn kommune, grunneier og Pors Idrettsforening.

Vedlegg/2



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Arkivsak-dok. 23/03739-2
Saksbehandler Marius Lid

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
20.04.2023

Gbnr. 121/1798 Vestheimvegen - prinsippavklaring om formålsendring fra idrettsanlegg til bolig

Rådmannens innstilling:

For å utvikle og styrke Porsgrunn som en attraktiv kommune å bo i er det positivt at det reguleres for nye boliger sentralt i byen. Det støttes derfor at det kan iverksettes et reguleringsplanarbeid som innebærer at idrettsformålet på del av gbnr. 121/1798 mot Vestheimvegen i kommuneplanens arealdel 2018-2030 reguleres til boligformål.

Vedlegg:

1. Forespørsel om arealbruksavklaring
2. Kommuneplanens arealdel 2000-2020, forslagsstiller oppsummering
3. Prinsippskisse boligutvikling Vestheimvegen

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Reguleringsplan for Eikelund området, planID 134

Tiltakshaver/forslagsstiller: Trygve Ekelund

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Bakgrunn

Eier av gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen ønsker en arealbruksavklaring for østre del av eiendommen, fra idrettsformål i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan til boligformål. Ønsket formålsendring utløser krav om ordinær reguleringsplanprosess.



Saksfremstilling

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er gbnr. 121/1798 Vestheimvegen satt av til idrettsformål (se vedlegg). Eiendommen er i sin helhet regulert til anlegg for idrett og sport i reguleringsplan 134 for Eikelund, vedtatt 2006. Idrettsformål åpner ikke for boligutvikling, slik grunneier nå har ønsket om å gjøre. Siden ønsket arealbruk er i strid med kommuneplanens arealdel er det behov for en politisk prinsipiell avklaring, hvor fremtidig arealbruk avklares.

Rådmannens vurdering

Etter at reguleringsplanen for Eikelundområdet ble vedtatt, er arealer ved idrettsanleggene til Pors i flere omganger blitt omdisponert fra idrettsanlegg til boligformål gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel, og gjennom vedtak av nyere reguleringsplaner. Idrettsklubbens arealbehov er definert i reguleringsplan for et område med Pors stadion (planID 145), vedtatt i

2017. Denne reguleringsplanen fastsatte idrettens arealbehov, samtidig som den åpnet for boligbygging nordøst for fotballbanene. Dette boligområdet er ferdig utbygd. Det er også lagt til rette for nye boliger sørvest for fotballbanene i reguleringsplan for Fredbovegen (planID 158), vedtatt i 2020, som nå nærmer seg ferdig utbygd. I 2022 ble også vestre del av området mot Porsgrunnsvegen regulert (planID 159, vedtatt i 2022), hvor det ble lagt til rette for boligutvikling og dagligvare. Del av gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen skal jf. nevnte planavklaringer over derfor ikke lenger benyttes til idrettsanlegg, og kan etter rådmannens vurdering egne seg svært godt som område for nye boliger (se vedlegg 1 og 3).

I vedlegg 3 fremkommer et skisseutkast til hvordan ny bebyggelse kan tenkes oppført. Rådmannen støtter forslaget om småskala boligbebyggelse tilpasset omkringliggende bolig- og bygningsmiljø, og at snarvei fra Vestheimvegen til idrettsanlegget sikres i plan. Videre planarbeid må også avklare områdestabiliteten da kommuneplanen viser at eiendommen ligger innenfor en hensynssone for ras- og skredfare. Hensynet til idrettsanlegget må også ivaretas i planforslaget, særlig med tanke på støy og lys. For øvrig vises det til kommuneplanens bestemmelser om uterom, lek og parkering, som må følges opp i planarbeidet.

Ved behandling av «Detaljregulering for et område ved Pors stadion» ble området på nordsiden av gbnr. 121/1798 omregulert fra idrettsformål til bolig. I forbindelse med dette planarbeidet ble det vurdert å inkludere gbnr. 121/1798 i planarbeidet, for å omregulere eiendommen til boligformål. Ved behandling av reguleringsplanen henviste rådmannen til leieavtale mellom IF Pors og Porsgrunn kommune, hvor gjeldende avtale for gbnr. 121/1798 forhindret mulig omregulering fra idrett til boligformål. Mulig regulering av gbnr. 121/1798 kunne skje etter at gjeldende avtale utløp. Denne avtalen utløp 30.09.2019, og IF Pors har ikke lenger rett til å benytte den østre delen av eiendommen som nå ønskes utviklet til boligformål. Idrettsanlegget som er etablert vest på eiendommen er tenkt videreført som i dag (se vedlagte skisser).

Formål i strid med kommuneplanens arealdel må vurderes etter krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning (KU) § 6 bokstav b, jf. vedlegg I nr. 25. Rådmannens foreløpige vurdering er at en eventuell regulering ikke utløser krav til KU, basert på skissert arealbruk og at planområdet forblir under 15 daa.

Konklusjon

Etter rådmannens foreløpige vurdering kan østre del av gbnr. 121/1798 mot Vestheimvegen egne seg godt til boligformål, og innstiller derfor på at det kan igangsettes et planarbeid etter plan- og bygningsloven.

B. 13



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/89 - 1
Saksbehandler Marius B. Lid
Dato 03.01.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
06/24	Formannskapet	25.01.2024

Gbnr. 121/1798 Vestheimvegen - prinsippavklaring om arealbruk

Bakgrunn for saken

Rådmannens innstilling

Idrettsformålet på gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen videreføres. Porsgrunn er en kommune som satser på barn og unge, og det er derfor viktig å beholde arealet til idrettsaktiviteter slik det er regulert i dag.

Formannskapet 25.01.2024

Behandling

Stine Stamland fremmet følgende forslag til vedtak på vegne av FRP og INP. For å utvikle og styrke Porsgrunn som en attraktiv kommune å bo i er det positivt at det reguleres for nye boliger sentralt i byen. Det støttes derfor at reguleringsplanarbeid som innebærer at idrettsformålet på del av gbnr. 121/1798 mot Vestheimvegen i kommuneplanens arealdel 2018-2030 reguleres til boligformål.

Votering

Forslag fra FRP og INP vedtatt mot 2 stemmer fra Ap.

Kort historikk om eiendommen

I 1974 festet Porsgrunn kommune bort det arealet som i dag har benevnelsen gbnr 121/1798 til IF Pors med 45 års varighet. Da Vestheimvegen skulle utvides i 1984 ble det samme arealet ved en feil tildelt Trygve Eklund som et deloppgjør ved et makeskifte. Dette var bakgrunnen for et rettsoppgjør som resulterte i at Porsgrunn kommune og Ekelund i 1998 inngikk en forliksavtale før saken skulle behandles av Høyesterett.

I henhold til forliksavtalen skulle Porsgrunn kommune betale Ekelund kr 500.000,- samt at gbnr 121/1798 skulle skjøtes over til Ekelund. Eiendommen skulle skjøtes over med heftelse om at leieavtalen til Pors skulle bestå, samt at gbnr. 121/1798 skulle tilbakeskjøtes vederlagsfritt til Porsgrunn kommune hvis arealet skulle benyttes til idretts- eller jernbaneformål når festeavtalen med IF Pors utløp. Det ble videre avtalt at klausulen om tilbakeskjøting skulle bortfalle dersom arealet ble omregulert til andre formål enn idrett eller jernbane. Porsgrunn kommune holdt sin del av avtalen. Pengene ble utbetalt, og eiendommen skjøtet over til Trygve Eklund.

Festeavtalen med Pors utløp 30.09.19, og arealet var på det tidspunktet (og er fortsatt) regulert til idrettsformål i både kommune- og reguleringsplan. I tillegg strekker deler av kunstgressbanen til IF Pors seg inn på gbnr 121/1798. IF Pors ønsker også å benytte den østre delen av gbnr. 121/1798 til ballek for barna i idrettslaget og nærområdet. Porsgrunn kommune som grunneier og avtalepart mente derfor det var åpenbart at arealet skulle benyttes til idrettsformål, og at klausulen i forliksavtalen om vederlagsfri tilbakeskjøting var gjeldende. I tråd med forliksavtalen fra 1998 skulle Ekelund derfor skjøte gbnr 121/1798 tilbake til Porsgrunn kommune vederlagsfritt.

Så lenge Ekelund er registrert som grunneier er ikke Porsgrunn kommune i posisjon til å inngå ny leieavtale med IF Pors verken på arealet som allerede er i bruk som kunstgressbane eller arealet som ønskes videreutviklet. Som ledd i prosessen med å oppfylle avtalen sendte Porsgrunn kommune et rekommandert brev til Trygve Eklund 30.09.19 med anmodning om at arealet skulle skjøtes over til Porsgrunn kommune. Kommunen mottok ikke svar eller annen respons på sin henvendelse. Den 24.06.21 ble et likelydende brev på ny sendt rekommandert til Trygve Eklund. I etterkant av dette tok Eklund kontakt via advokat – og det er avholdt møter i saken hvor budskapet fra Ekelund og hans advokat er at det ikke er aktuelt fra hans side å imøtekomme Porsgrunn kommunes krav om vederlagsfri tilbakeskjøting av gbnr. 121/1798. Kommuneadvokaten har derfor sendt prosessvarsel med krav om at eiendommen blir skjøtet tilbake til Porsgrunn kommune.

Rådmannens vurdering

Etter at reguleringsplanen for Eikelundområdet ble vedtatt i 2006, er store arealer ved idrettsanleggene til Pors blitt omdisponert fra idrettsanlegg til boligformål gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel, og gjennom vedtak av nyere reguleringsplaner. Ved behandling av reguleringsplan for et område ved Pors stadion i juni 2017 ble et større område nord for gbnr. 121/1798 omregulert fra idrettsformål til bolig. I forbindelse med dette planarbeidet ble det vurdert å inkludere gbnr. 121/1798, men daværende leieavtale hindret annen arealbruk enn idrett. Mulig regulering av gbnr. 121/1798 kunne først skje etter avtalens utløpsdato den 30.09.19. I februar 2023 mottok kommunens planavdelingen en anmodning fra Ekelund om formålsendring fra idrett til bolig på østre del av eiendom

Anmodning om prinsippavklaring av arealbruk på gbnr. 121/1798

17.02.2023



Ønske om arealbruksavklaring

På vegne av grunneier Trygve Ekelund bes med dette om arealbruksavklaring for østre del av eiendommen gbnr. 121/1798, som ligger inntil Vestheimvegen og Pors idrettsanlegg. Det ønskes en politisk avklaring på mulighetene for omdisponering fra idrettsformål til boligformål, slik at dette arealet - gjennom en ordinær reguleringsprosess – kan tilrettelegges for boligbygging.



Kartutsnitt som viser gbnr. 121/1798



Utsnitt av reguleringsplan for Eikelundområdet, vedtatt 2006

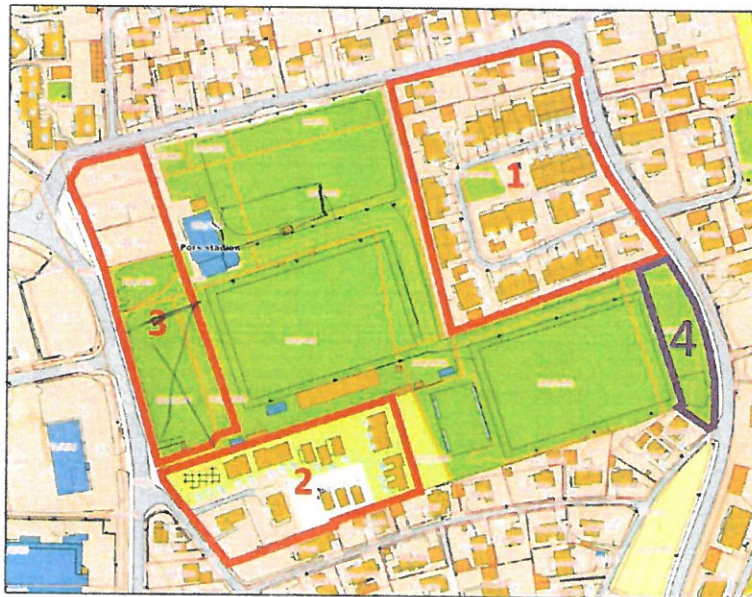
Planstatus

Området er regulert til idrettsformål i «Reguleringsplan for Eikelundområdet, Vestsiden», vedtatt 12.10.2006, se utsnitt av reguleringsplanen ovenfor. Eiendommen gbnr. 121/1798 er vist med rød stiplet linje.

Etter at reguleringsplanen for Eikelundområdet ble vedtatt, er arealer ved idrettsanleggene til Pors i flere omganger blitt omdisponert fra idrettsanlegg til boligformål gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel, og gjennom vedtak av nyere reguleringsplaner:

1. Detaljregulering for et område ved Pors stadion, vedtatt 15.06.2017 – planID 145
2. Detaljregulering for Fredbovegen, vedtatt 06.02.2020 – planID 158
3. Detaljregulering for Pors, vedtatt 17.03.2022 – planID 159

Utviklingen av kommuneplanens arealdel i perioden 2000 fram til 2020 er vist i Vedlegg 1. Figuren nedenfor viser de arealene som er omdisponert fra idrettsformål til boligformål og kombinert bolig- og næringsformål. Numrene korresponderer med listen ovenfor. Det aktuelle området er vist med lilla omriss. Disse illustrasjonene viser at arealene til idrettsanleggene for IF Pors er blitt redusert betydelig til fordel for utvikling av boligbebyggelse, samt innslag av næringsvirksomhet.



Illustrasjonen viser arealer som er blitt omdisponert fra idrettsformål til bolig og næring i perioden 2000-2020:

1. Sælandjordet (bolig)
2. Fredbovegen (bolig)
3. Porstomta (bolig/næring)
4. Arealet som denne prinsippavklaringen gjelder for

Ved behandling av «Detaljregulering for et område ved Pors stadion» (jfr. område 1 i figuren ovenfor) ble området på nordsiden av gbnr. 121/1798 omregulert fra idrettsformål til bolig. I forbindelse med dette planarbeidet ble det vurdert å inkludere gbnr. 121/1798 i planarbeidet, for å omregulere eiendommen til boligformål.

Ved behandling av reguleringsplanen henviste rådmannen til leieavtale mellom IF Pors og Porsgrunn kommune: «**Rådmannen mener gjeldende avtale for gbnr. 121/1798 forhindrer mulig omregulering fra idrett til boligformål. Mulig regulering av gbnr. 121/1798 kan kun skje etter at gjeldende avtale utløper.**»

Denne avtalen utløp 30.09.2019. IF Pors har fått anledning til å etablere treningsbane som strekker seg litt inn på eiendommen, men har ikke lenger rett til å benytte den østre delen av eiendommen.

Skisse til boligutvikling

Vedlagt følger et skisseutkast som viser at den østre delen av gbnr. 121/1798 er egnet til oppføring av småskala boligbebyggelse, med utforming tilpasset til omkringliggende bygningsmiljø / bebyggelsesstruktur. Skissen viser en mulig utnyttelse av eiendommen til 6 boenheter i form av eneboliger/tomannsboliger i to etasjer, med tomtestørrelse ca. 0,5 daa. Det tenkes anlagt skjerming mellom boliger og treningsbane med en ca. 1,5m høy terrengvoll, supplert med vegetasjon og evt. ballnett på toppen. Kommuneplanens krav til uteoppholdsarealer vil ivaretas. Det tenkes en snarveg/smett mellom Vestheimvegen og treningsbanen som en gang/sykkelforbindelse. Skisserte løsninger vil forbedres/optimaliseres gjennom videre arbeid/reguleringsprosess.

Anmodning om aksept for regulering til boligformål

Siden området er avsatt til idrettsformål i kommuneplanens arealdel, legger ikke overordnet plan til rette for regulering til boligformål. På denne bakgrunn, og med ovennevnte argumentasjon, anmodes det om politisk aksept for at det settes i gang arbeid med reguleringsplan - med sikte på boligbygging i det aktuelle området.

Det bemerkes avslutningsvis at Ekelund tidligere har avstått betydelige arealer til utvidelse av idrettsanlegget til IF Pors. «Alle» med tilstøtende arealer har fått bygge boliger på arealer som før var avsatt til idrettsformål. Ekelund ber derfor om likebehandling.

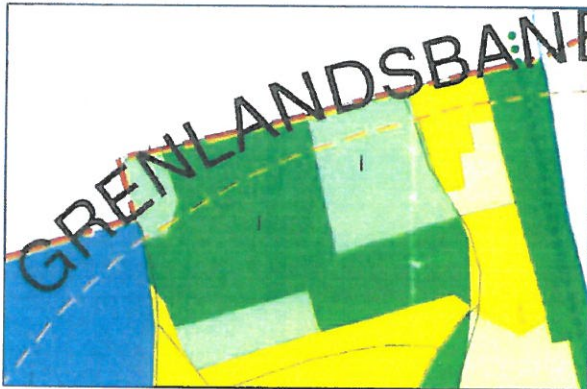
Børve Borchsenius Arkitekter AS, 17.02.2023.

Torstein Synnes

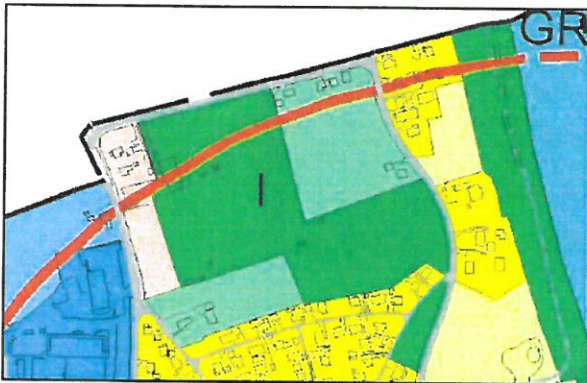
Vedlegg:

1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, Porsgrunn, endringer i perioden 2000 – 2020
2. Prinsippskisse, boligutvikling på gbnr. 121/1798, 14.09.2022.

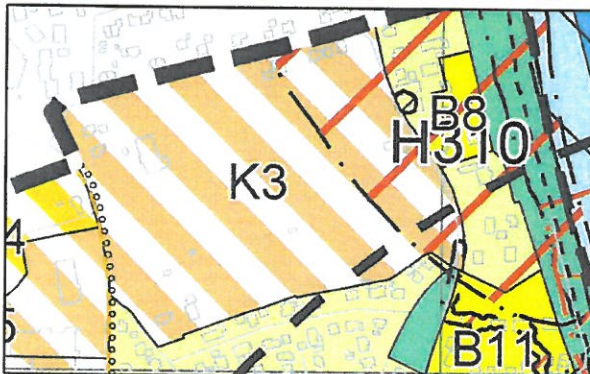
VEDLEGG 1 – KOMMUNEPLANENS AREALDEL, ENDRINGER 2000 – 2020



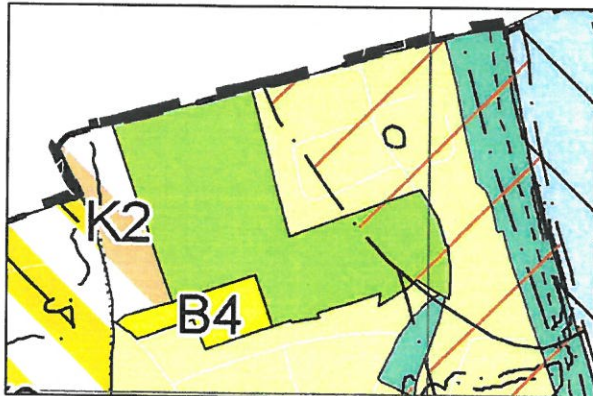
Kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.06.2000:
Arealene ved Porsbanen er vist som eksisterende og framtidig idrettsanlegg (mørke- og lysegrønn farge på kartet). Grenlandsbanen er vist med linje som viktig ledd i kommunikasjonssystemet, framtidig.



Kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.11.2008:
Arealene ved Porsbanen er vist som eksisterende og framtidig idrettsanlegg. En stripe langs Porsgrunnsvegen er vist som område for offentlig bebyggelse (rosa farge på kartet). Grenlandsbanen er vist med linje som viktig ledd i kommunikasjonssystemet, framtidig.



Kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.03.2015:
Arealene ved Porsbanen er vist som kombinert arealbruk idrett / bolig / næring. I bestemmelsene for dette området heter det:
«For område ved Pors stadion i plankartet vil detaljert avgrensning mellom bebyggelses- og anleggsformålene idrett, bolig og nærings bli avklart gjennom den varslede igangsatte reguleringsplanprosessen for «Porsbanen» (planID 145). Hovedformålet i reguleringsplanen skal være idrett, og næringsbebyggelse skal avgrenses til arealene mot Porsgrunnsvegen.»



Kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.06.2020:
Porsbanen er vist i tråd med gjeldende og pågående reguleringsplaner. Mulig utbygging på uregulert del av eiendommen 121/1798 er ikke vurdert.

Gbnr. 121/1798 ved Vestheimvegen

Arealet

Ca. 2,4 daa. tilgjengelig mellom Treningsbanen og Vestheimvegen.
Beliggenhet i rolig, etablert boligstrøk, solrikt og med gløtt til elva.
Nærhet til skole, bysenter, turområder og kollektivtilbud.
Må skjermes mot idrettsanlegget, men er likevel egnet for bolig.

121/1432

Utbyggingskonsept

Stedstilpasset, smaskala boligbebyggelse, til sammen 6 boenheter (ca. 2,5 enheter/daa.)
Tomtestørrelse ca. 0,5daa. Boliger ca. 100-135m² BRA ved bygging i 2 etg. høyde
Adkomst fra Vestheimvegen. 1 garasje plass m. bod + 1 oppstillingsplass pr. bolig.
Utendørs oppholdsareal i samsvar med kommuneplanens krav.
Bebyggelse har forskriftsmessige avstander - innbyrdes, mot naboeiendommer og mot vei.

Skjerming mot ballbane / Adkomst til ballbane

Terrengvoll med ca. 1,5m høyde inntil gjerde mot Treningsbane.
Støyskjerm, beplantning med trær/busker og ballnett oppå voll.
3m bredt "smett" i sør gir gang-/sykkelforbindelse mellom Vestheimveien og ballbanen.

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 14.09.2022.

< Høringer

Hva mener du om forslaget til ny reguleringsplan for Vestheimvegen?

 Sist oppdatert: 16.10.2025

 Innhold  Del

Den 23.09.2025 i sak 77/25 bestemte Utvalg for miljø- og byutvikling at forslag til reguleringsplan for Vestheimvegen, planID 2019, skal sendes ut på høring og offentlig ettersyn.



Illustrasjon av foreslått plan

Det betyr at du har mulighet til å komme med synspunkter om planforslaget fram til fristen den 30.11.2025. Mer om høring og offentlig ettersyn finner du i plan- og bygningslovens § 12-10.

Beskrivelse av planarbeidet

Planområdet ligger ved Pors stadion, og grenser mot Vestheimvegen i øst, eksisterende småhusbebyggelse i nord og sør, og idrettsanlegget til Pors i vest.

Planforslaget legger til rette for fire eneboliger og én tomannsbolig (totalt seks boenheter) i småhusbebyggelse på østre del av eiendommen. Den vestlige delen av planområdet videreføres til idrettsformål og omfatter dagens treningsbane, tilhørende IF Pors. Eksisterende regulerte formål som berøres er boligformål, idrettsformål og vegformål.

Har du innspill til forslaget?



Send eventuelle synspunkter til Byutvikling på epost til postmottak@porsgrunn.kommune.no. Innspillene kan også sendes pr. post til Byutvikling, Postboks 128, 3901 Porsgrunn.













Reguleringsplanforslaget kan også ses på Servicesenteret i Porsgrunn kommune, Storgata 153.

Har du spørsmål?

Kontakte gjerne Heidi M. Østby -
heidi.ostby@porsgrunn.kommune.no

Vedlegg

-  01 1.Gangsbehandling, Høring Og Offentlig Ettersyn
-  02 Forslag Til Plankart 24.06.2025
-  03 Forslag Til Bestemmelser, Datert 24.06.2025
-  04 Forslag Til Planbeskrivelse, Datert 24.06.2025
-  05 Illustrasjonsplan, Datert 24.06.2025
-  06 ROS Analyse, Datert 24.06.2025
-  07 Terrengsnitt, Datert 24.06.2025
-  08 Geoteknisk Datarapport, Datert 03.04.2025

-  09 Geoteknisk Vurdering, Datert 11.04.2025
-  10 Uavhengig Kvalitetssikring Av Geoteknisk Vurdering, Datert 29.04.2025
-  11 Vestheimvegen Solstudier, Datert 16.04.2025
-  12 Vestheimvegen Støyvurdering, Datert 02.04.2025
-  13 Vestheimvegen Notat Naturmangfold, 26.03.2025
-  14 Vestheimvegen VA Rammeplan Med Kart Over Ledninger Og Overvann
-  15 Prinsippavklaring Formannskapet Sak 06 24, Datert 03.01.2024
-  16 Vestheimvegen Fastsatt Planprogram, Datert 01.08.2024
-  17 Vestheimvegen Referat Fra Oppstartmøte
-  18 Varsel Om Oppstart Av Planarbeid Og Høring Av Planprogram
-  19 Mottatte Uttalelser Til Varsel Oppstart Og Planprogram, Samlet
-  20 Vestheimvegenbrev Fra Advokatfirmaet Wexels, Datert 28.10.2024

Kontakt oss

Servicesenteret
35 54 70 00

E-post
[Send e-post >](#)

Vakttelefoner

Legevakt
116 117

Veterinærvakt
35 50 19 90

Besøksadresse
Storgt 153

Barnevernvakten
900 53 304

Postadresse
Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Nyttige lenker

[Informasjonskapsler >](#)

[Personvernerklæring >](#)

[Tilgjengelighetserklæring >](#)

[For ansatte >](#)

[Send sikker digitalpost her >](#)

[Send e-post til webansvarlig >](#)

Følg oss i sosiale medier





Porsgrunn Kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Advokat Geirr Frønes
Advokat Stein Martin Helland
Advokat Alexander Salvesen

i kontorfellesskap

Advokatmedhjelper Trine Gullhaug Nilsen

Vår ref: 14425/ /164753

Porsgrunn, 4.november 2025

INNSIGELSER TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTHEIMVEGEN (PLAN ID 2019)

Det vises til forslag til reguleringsplan for Vestheimvegen, med frist til 30.11.2025. På vegne av Idrettsforeningen Pors vil jeg hevde at behandlingen krever en konsekvensutredning.

En risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) og et planprogram kan ikke erstatte en konsekvensutredning. Disse er derimot elementer som inngår i, eller definerer rammene for, arbeidet med konsekvensutredning.

En konsekvensutredning er en systematisk kartlegging av et tiltaks virkninger for miljø og samfunn, *jf. plan og bygningslovens § 4-2* og artikkelen *karnov-2022-16 kapittel 11-8*. Den skal gi en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, *jf. plan og bygningslovens § 4-2*.

Et planprogram er et dokument som skal utarbeides som grunnlag for planarbeidet for alle regionale planer og kommuneplaner, samt for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, *jf. plan og bygningslovens § 4-1*.

Planprogrammet skal blant annet gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen, opplegget for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger, *jf. plan og bygningslovens § 4-1*.

Dersom det skal gjennomføres en konsekvensutredning av planen, må planprogrammet redegjøre for behovet og opplegget for denne utredningen, *jf. otprp-32-200708 kapittel 6.4*. Planprogrammet definerer altså hva konsekvensutredningen skal omfatte, *jf. forskrift om konsekvensutredninger § 14*.

En risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) er en vurdering som planmyndigheten skal påse blir gjennomført for planområdet ved utarbeidelse av planer for utbygging, *jf. plan og*

Besøksadresse: Sverresgt. 13
Postadresse: Postboks 23
3901 Porsgrunn
E-post: gf@skomvar.no

Telefon: 35 93 31 00
Telefaks: 35 93 31 01

Advokatfirma Geirr Frønes AS
Org nr: 913871618
Driftskonto: 84751018249
Klientkonto: 84751021177

bygningslovens § 4-3. Analysen skal vise alle risiko og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, jf. *plan og bygningslovens § 4-3*. Når det er krav om konsekvensutredning, vil ROS-analysen som hovedregel inngå som en del av de utredninger som skal gjennomføres i denne sammenhengen, jf. *Ot.prp.nr.32(2007-2008) s.188* og *karnov-2022-16* kapittel 11-9. *Karnov kommentar til plan og bygningslovens § 4-3 note 1* påpeker at ROS-analyser kan innordnes i konsekvensutredningen eller skilles ut i et eget dokument.

Samlet sett er planprogrammet og ROS-analysen altså viktige bidrag til konsekvensutredningen, men de er ikke erstatninger for selve konsekvensutredningen.

Det vises også til statsforvalterens tidligere uttalelse, at tiltaket faller inn under vedlegg i punkt 25 i konsekvensutredningens forskrifter, som krever konsekvensutredning for tiltak som alltid skal utredes.

Det kan ikke gis unntak fra dette. At det ikke foretas konsekvensutredning, er i strid med KU-forskriften § 6 og veileder M-1941.

Konklusjon/sammendrag

Vi mener at vedtaket om utlegging av planen til offentlig ettersyn baserer seg på manglende kunnskap om konsekvensene for barn og unge, jf. kommunedirektørens tidligere vurdering av at planlagte tiltak faller inn under KU forskriften. Aktuell eiendom er ikke tidligere konsekvens utredet og unntaksregelen i KU forskriften gjør seg derved ikke gjeldende. Før videre behandling av planen må den konsekvens utredes, og spesielt med hensyn til barn og unge, støy og forurensning.

Med vennlig hilsen



Geirr Frønes
Advokat

Dette brev er sendt i kopi til Statsforvalteren, samt mitt brev av 6.august med vedlegg, da jeg ikke kan se at dette er vedlagt saken.



Porsgrunn Kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Advokat Geirr Frønes
Advokat Stein Martin Helland
i kontorfellesskap

Advokatfullmektig Alexander Salvesen

Vår ref: 14425/ /159340

Porsgrunn, 6. august 2024

INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.121 BNR.1798, VESTHEIMVEGEN

På vegne av Idrettsforeningen Pors fremmes det krav om at gnr.121 bnr.1798 i Porsgrunn forblir regulert til idrettsformål.

Idrettsforeningen Pors har en tinglyst rettighet til å kunne leie det aktuelle arealet til idrettsformål for barn og unge.

Det har siden 1974 vært en bindende avtale mellom I.F.Pors og Porsgrunn kommune at leie av dette areal til idrettsformål.

Det fremgår av avtalen at avtalen kan prolongeres etter avtale med kommunen så lenge I.F.Pors har behov for å benytte arealet til idrettsanlegg. Det er ikke adgang for Porsgrunn kommune til ikke å forlenge denne avtale, uten at I.F.Pors ønsker å utnytte eiendommen på en annen måte.

Kort om gjennomgang av saksgangen

I.F.Pors inngikk leiekontrakt med Porsgrunn kommune den 27.09.1974 om å leie et areal for 1 krone, gnr.21 bnr.1432 i Porsgrunn, **bilag 1**.

Leietiden var 45 år. Det fremgår av punkt 3 at ved utløpet av festetiden, kan leieforholdet prolongeres etter nærmere avtale med kommunen.

Det ble inngått en forliksavtale mellom Porsgrunn kommune og nabogrunneier Trygve Ekelund den 7.januar 1988 hvor Porsgrunn kommune overskjøttet gnr.121 bnr.1798 (ca. 3,5 dekar), **bilag 2**.

Besøksadresse: Sverresgt. 13
Postadresse: Postboks 23
3901 Porsgrunn
E-post: gf@skomvar.no

Telefon: 35 93 31 00
Telefaks: 35 93 31 01

Org nr: 913871618
Driftskonto: 84751018249
Klientkonto: 84751021177

Det ble i forbindelse med forliksavtalen påpekt at gnr.121 bnr.1798 skulle tilbake skjøtes vederlagsfritt til Porsgrunn kommune, dersom arealet skal benyttes til idrettsformål etter at festeavtalen med Idrettsforeningen Pors er utløpt eller dersom arealet skal benyttes til jernbaneformål. Denne klausulen bortfaller dersom arealet blir omregulert til andre formål enn idrettsformål eller jernbaneformål.

Opprinnelig festet kommunen bort gnr.21 bnr.1432. Jeg legger til grunn at bnr.1798 er en del av bnr.1432 da det siste gårdsnummeret var på 16,6 mål, mens bnr.1798 er på ca. 3,8 mål. Hoved foreningen i Pors sendte brev til Porsgrunn kommune den 06.12.1999, hvor de påpekte at de måtte ha en skriftlig bekreftelse på sin tinglyste rettighet, **bilag 3**.

Det ble også inngått en avtale med Idrettsforeningen Pors med Trygve Ekelund den 21.06.2010 hvor idrettsforeningen aksepterte den aktuelle avtale ved å trekke banen noe lenger mot Pors stadion. Den opprinnelige leiekontrakten er tinglyst. Denne skaper rettigheter for idrettsforeningen til å forlenge den aktuelle avtalen som er inngått i 1974 med kommunen, **bilag 4**.

Det ble sendt brev fra Porsgrunn kommune den 23.01.2015, hvor det ble fattet administrativt vedtak om opparbeidelse av sportsanlegg og parkering, **bilag 5**.

Det ble også sendt brev til Porsgrunn kommune fra I.F.Pors den 16.01.2017 der det ble bedt om at tilbakeskjøtningen ble gjennomført, **bilag 6**.

Dette er også bakgrunnen for at Porsgrunn kommune i brev til idrettsforeningen datert 05.01.2018 skriver at under forutsetning at arealbruken ikke blir endret til andre formål, vil Porsgrunn kommune fremsette krav om tilbake skjøting ved utløpet av leieavtalen den 30.09.2019, **bilag 7**.

Nytt brev fra I.F.Pors av 20.05.2019, hvor det blir bedt om at kommunen tar et initiativ for tilbakeskjøtningen, **bilag 8**.

Man ventet med andre ord på at leieavtalen gikk ut og kommunen hadde da forpliktet seg til å kreve tilbake skjøting av eiendommen fra Trygve Ekelund for videre leie til I.F.Pors.

En slik begjæring ble også fremsatt av Porsgrunn kommune mot Trygve Ekelund den 30.09.2019 hvor det i fjerde avsnitt fremmes krav om at Porsgrunn kommune får tilbakeskjøtet gnr.121 bnr.1798 i samsvar med forliksavtalen punkt 2b, **bilag 9 og 9.1**.

Den er undertegnet av juridisk rådgiver Kristine Asphaug-Hansen.

Av det jeg kan se holdt da Trygve Ekelund seg helt passiv frem til nytt brev fra Porsgrunn kommune den 12.07.2022, **bilag 10**.

Da ble det sendt et prosessvarsel til Trygve Ekelund sin advokat hvor de varslet om at dersom eiendommen ikke ble over skjøtet, ville det bli tatt ut søksmål etter tvistelovens 5-2. Det skjedde ikke.

Saken vedrørende den aktuelle eiendommen var oppe i formannskapsmøte den 20.04.23. Saken ble da utsatt. Ved brev til formannskapet fra Porsgrunn kommune den 20.04.23 ble det fremmet en prinsippavklaring om formålsendring fra idrettsanlegg til boliger. Konklusjonen til

administrasjonen var at gnr.121 bnr.1798 mot Vestheimvegen egnet seg godt til boligformål og at det ble innstilt på at det kan igangsettes et planarbeid etter plan og bygningsloven. Dog i forbindelse med formannskapsbehandling den 25.01.2024 innstilte rådmannen på at idrettsformålet i Vesterheimvegen skulle videreføres. Som sagt støttet ikke formannskapet dette med unntak av 2 stemmer fra Arbeiderpartiet, **bilag 11, 12 og 13.**

Hvilke rettigheter sitter Idrettsforeningen Pors med

Det er ingen tvil om at utgangspunktet er leiekontrakten fra 27.09.1974 hvor det særskilt er presisert at leiekontrakten kan forlenges (prolongeres) etter nærmere avtale med kommunen når denne går ut.

Avtalen er tinglyst og utløp i 2019.

I.F.Pors hadde krav på en ny leiekontrakt så lenge området skulle benyttes til idrettsanlegg.

Vel og merke inngikk kommunen en forliksavtale den 7.januar 1989 i forbindelse med overskjøting til Trygve Ekelund at i henhold til punkt a har idrettsforeningen Pors sin tinglyste leierett i behold.

Det er åpenbart at kommunen har hele tiden vært av den formening at Trygve Ekelund hadde plikt til å tilbake skjøte den aktuelle eiendommen til kommunen, slik at de kunne inngå ny avtale med I.F.Pors.

Dette viser både brev fra Porsgrunn kommune av 5.01.2018 undertegnet av Anders Aamodt, brev fra juridisk rådgiver Kristin Aspauug-Hansen i Porsgrunn kommune av 30.09.2019 og tilslutt brevet fra Porsgrunn kommune datert 12.07.2022 fra kommuneadvokat Randi Gro Thuland.

Trygve Ekelund har ved sin bevisste passivitet nektet å tilbakeføre den aktuelle eiendommen til Porsgrunn kommune selv om kommunen gjentatte ganger har påpekt at det hadde han plikt til.

Helt frem til behandlingen nå i januar, var administrasjonen fortsatt innstilt på at arealet skulle beholdes til idrettsaktiviteter, slik det er regulert til.

Spørsmålet er om de tinglyste rettighetene til I.F.Pors står seg mot en politisk omgjøring av kommuneplanens arealdel. Porsgrunn kommune har en eksklusivitet til å bestemme hvilke arealer og hvilken regulering som skal benyttes til de forskjellige formål. At man for eksempel tidligere har regulert et område til boligformål, kan ved vedtak av en ny kommuneplan bli endret til et annet formål. Dette vil i utgangspunktet være adgang til, men kommunen risikerer ansvar ved å se bort ifra tinglyste rettigheter på eiendommen. Tinglyste rettigheter bortfaller ikke, dersom ikke den som har rettigheten frafaller denne.

Det er vel og merke tatt et forbehold i den aktuelle leiekontrakten fra 1974, men dette går primært på at I.F.Pors skulle i fremtiden ønske å benytte det aktuelle areal til et annet formål.

Problemet er egentlig den inngåtte forliksavtalen av 7.januar 1998 som i realiteten ikke I.F.Pors var en del av. Klausulen til I.F.Pors skulle falle bort dersom det aktuelle arealet ble omregulert til andre formål enn idrettsformål eller jernbaneformål.

I det aktuelle forliket fikk til og med Trygve Ekelund kr.500.000,- i erstatning for tap av sin utbyggingsrett.

Slik denne behandlingen nå er blitt gjennomført i formannskapet den 25.01.2024, har jo nettopp Trygve Ekelund fått støtte om å få endret kommuneplanens arealdel til boligformål. Det var da i realiteten ikke grunnlag for at han skulle få erstatning for et tap av en utbyggingsrett i henhold til det inngåtte forlik.

Det er i realiteten I.F.Pors som nå lider et tap ved at det ikke lenger kan benytte arealet til idrettsformål, som de har en tinglyst rett til.

Etter min mening har Trygve Ekelund både fått erstatning og en mulig omregulering, mens I.F.Pors står som taper av et areal de hadde krav på å få leie forlenget med Porsgrunn kommune.

Dette vil medføre at kommunen stikk i strid med hva de selv har ment, fjernes muligheten for I.F.Pors til å utvikle idrettsaktiviteter for barn og unge.

Kommunen må fastholde at den aktuelle eiendom forblir regulert til idrettsformål og at I.F.Pors har krav på å få en festekontrakt til arealet.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Geirr Frønes', is written over a horizontal line. The signature is fluid and cursive.

Geirr Frønes
Advokat