



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/ /167000

Porsgrunn, 13. mars 2026

AD REGULERINGSPLANEN FOR VESTHEIMVEGEN, PLAN ID2019 - SLUTTBEHANDLING. DERES REF.24/2297-44

Jeg viser til saksfremlegg datert 23.02.2026, hvor reguleringsplanen skal sluttbehandles i UMB den 17.03.2026.

Jeg har sendt inn den 4.november 2025 innsigelse til forslag til reguleringsplanen, *bilag 1*. Jeg har sendt inn forslag til reguleringsplan datert 4.november 2025, *bilag 2* og jeg har sendt innspill til reguleringsplanen datert 6.august 2024, hvor det også lå omfattende vedlegg vedrørende eiendomsrett til tomt, gnr.121 bnr.1798 i Porsgrunn, *bilag 3*.

Jeg vedlegger kun disse brevene, uten vedlegg, da disse også ligger som vedlegg allerede i saken.

Under saken til UMB er det vedlagt et sammendrag av innspill i høringsperioden. Det er dette jeg nå kommenterer.

Viser særskilt til punkt 8 i dette sammendraget, hvor undertegnede har påpekt det åpenbare, nemlig at det er Porsgrunn kommune som i realiteten er eier av denne tomten og for det andre er det et absolutt krav til konsekvensutredning, når man omregulerer fra barn, unge og lek til boligformål.

Når det gjelder eiendomsretten til tomt, har kommunen selv gjentatte ganger ved 3 forskjellige jurister (advokater) i kommunen påpekt at Trygve Eklund som i dag er registrert som hjemmelshaver til tomten, har plikt til å tilbakeføre den aktuelle tomten til Porsgrunn kommune. Det seneste brevet fra kommuneadvokat Randi Gro Thuland, varsler om søksmål i henhold til tvistelovens § 5-2, dersom han ikke over skjøter denne tilbake igjen til kommunen.

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

Dette var en forutsetning i et inngått forlik mellom Eklund og Porsgrunn kommune, da Porsgrunn kommune betalte Trygve Eklund kr.500.000,- for å få skjøttet tomten tilbake.

Dette er med andre ord ikke noen privat rettslig forhold, men et kommunalt ansvar for å få overført tomten til kommunen.

Dette er ingen tvist mellom Trygve Eklund og IF Pors, da Pors kun har betalt festeavgift i 40 år for å disponere denne tomten tilhørende Porsgrunn kommune. Samtidig har de en rett til å fornye denne festeavtalen, men fordi Porsgrunn kommune ikke har gjennomført det som var forutsetningene, er hjemmelen blitt stående på Trygve Eklund.

Det at kommunen ikke har gjort det de skal, kan ikke kommunen som hovedargumentasjon si at så lenge Trygve Eklund fortsatt står som hjemmelsinnehaver, legger de bare dette til grunn ved behandlingen av reguleringsplanen.

Porsgrunn kommune vet jo jf. tidligere korrespondanse fra kommunen, at denne tomten tilhører de og at grunnboken er feil.

Som plan myndighet er kommunen forpliktet til å rydde opp i hjemmels feil og både Trygve Eklund og Porsgrunn kommune, er åpenbart klar over at tomten tilhører kommunen.

Tinglysning i seg selv har i så måte absolutt ingen betydning. Tinglysningen har kun betydning i forhold til om en tredje person kjøper tomten i den tro at det er registrert hjemmelshaver, som faktisk er eier av tomten. Dette gjelder ikke for dette tilfelle.

Det Porsgrunn kommune skulle gjort for flere år siden, var å gjennomføre et krav om hjemmelsovergang, som de selv mente det var åpenbart grunnlag for. Jeg viser spesielt til mitt vedlegg 3 av 6.august 2024 med vedlegg.

Det eneste Idrettsforeningen Pors kan kreve, er at kommunen, som i realiteten er eier av tomten, inngår en ny festeavtale med IF Pors, som forutsatt i den festeavtalen som foreligger mellom de aktuelle partene.

Jeg skjønner selvfølgelig at bystyret er arbeidsgiver for administrasjonen.

Porsgrunn kommune v/administrasjonen har da ikke noe valg og må innstille på at det ikke er krav til konsekvensutredning, så lenge politikerne vedtar at reguleringen kan skje uten denne utredningen.

Administrasjonen må da finne noen argumenter for at det ikke skal foreligge ytterligere krav om konsekvensutredning. Kommunens administrasjon har vært helt klare på at plan og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning skal foreligge i et slikt tilfelle som dette.

Kommunedirektørens vurdering bruker da som argument for å ikke konsekvens utrede, at verken Statsforvalteren eller Fylkeskommunen har i høringen påpekt behov for ytterligere konsekvensutredning.

Det er faktisk dog slik at kommunen har jo tatt kontakt med Statsforvalteren i forbindelse med spørsmål om konsekvensutredning og hadde allerede avklart dette med Statsforvalter, at denne reguleringen krevde konsekvensutredning. Derfor var også administrasjonen helt klare i sin forrige innstilling, at dette krevde konsekvensutredning og at Ros-analyse og tematiske

utredninger var kun elementer som inngår i, eller definerer rammene for, arbeid med konsekvensutredningen.

Jeg viser her særskilt til mitt brev av 4.november2024, bilag 1.

At det ikke foretas konsekvensutredning er i strid med KU forskriften § 6 og veileder M-1941.

At Statsforvalteren i forbindelse med høringen ikke sier noe om dette, betyr åpenbart ikke at de ikke fastholder sin tidligere uttalelse om konsekvensutredning. Statsforvalteren trenger ikke å si noe ytterligere om dette, så lenge Statsforvalteren tidligere har gitt uttalelse om at tiltaket faller inn under vedlegg punkt 25 i konsekvensutredningsforskriften. Konsekvensutredning på vedtak som dette skal alltid utredes.

Det finnes ikke saklig grunnlag for ikke å gjennomføre dette.

Med vennlig hilsen



Geirr Frønes
Advokat



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

bygningens § 4-3. Analysen skal vise alle risiko og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, jf. *plan og bygningens* § 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 bygningens § 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.

Sendt på mail
4/11-25



ADVOKATFIRMA
SKOMVÆR

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

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 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 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