

# NOTAT

*Vedlegg til saksframstilling – Reguleringsplan for Vestheimvegen (planID 2019)  
Utarbeidet av Ole Henrik Lia – Bygg- og eiendomsdrift 27.03.2026*

## 1. Tidslinje

- **1974:** Porsgrunn kommune festet bort gbnr 121/1798 til IF Pors med 45 års varighet.
- **1984:** Det samme arealet ble tildelt Trygve Ekelund som deloppgjør i et makeskifte i forbindelse med utvidelse av Vestheimvegen. Dette dannet grunnlaget for senere rettstvist.
- **1998:** Porsgrunn kommune og Trygve Ekelund inngikk forlik. Som del av avtalen betalte kommunen kr 500.000 i kompensasjon til Ekelund, og gbnr 121/1798 ble skjøtet over til ham. Samtidig ble det avtalt at eiendommen skulle tilbakeskjøtes vederlagsfritt til kommunen dersom arealet skulle benyttes til idretts- eller jernbaneformål etter at festeavtalen med Pors utløp. Klausulen skulle bortfalle dersom arealet ble omregulert til andre formål enn idrett eller jernbane.
- **30.09.2019:** Festeavtalen med IF Pors utløp. Kommunen la deretter til grunn at klausulen om vederlagsfri tilbakeskjøting gjorde seg gjeldende.
- **2019 og 2021:** Kommunen fremsatte krav om tilbakeføring. Kravet ble ikke imøtekommet, og kommuneadvokaten sendte prosessvarsel.
- **25.02.2024:** Formannskapet behandlet i sak 06/24 en prinsippavklaring for den østre delen av gbnr 121/1798. Det var ønsket en vurdering av om denne delen av eiendommen kunne endres fra idrettsformål til boligformål. Formannskapet vedtok deretter å støtte reguleringsplanarbeid som åpner for boligformål på den østre delen av eiendommen mot Vestheimvegen, mens den vestre delen skulle forbli idrettsareal.
- **23.09.2025:** Reguleringsplanen ble lagt fram for 1. gangs behandling i UMB) i sak 77/25. UMB vedtok enstemmig å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn.
- **17.03.2026:** UMB utsatte sluttbehandlingen av reguleringsplanen til spørsmålet om hvem som eier tomten er avgjort.

## 2. Bakgrunn

Dette notatet redegjør for betydningen av Formannskapets vedtak i sak 06/24 for forståelsen av forliksavtalen fra 1998. Saken gjelder ikke bare arealbruk, men også hvilken betydning et eventuelt reguleringsvedtak til boligformål vil ha for kommunens krav om tilbakeføring etter forliket.

## 3. Hva saken i Formannskapet gjaldt

Saken i Formannskapet gjaldt en henvendelse fra Trygve Ekelund, som ba om en prinsippavklaring av arealbruken for østre del av gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen. Ekelund ønsket å få vurdert om denne delen av eiendommen, som i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan var avsatt til idrettsformål, kunne endres til boligformål. Samtidig var forutsetningen at den vestre delen av eiendommen, som allerede inngår i idrettsanlegget og hvor deler av kunstgressbanen ligger, skulle videreføres til idrettsformål.

Formannskapet vedtok 25.01.2024 å støtte reguleringsplanarbeid som innebærer at idrettsformålet på del av gnr./bnr. 121/1798 mot Vestheimvegen reguleres til boligformål. Dette er den politiske prinsippavklaringen som ligger til grunn for det videre planarbeidet.

#### **4. Betydningen for forlikavtalen**

Forlikavtalen fra 1998 må forstås på bakgrunn av at Porsgrunn kommune allerede oppfylte sin del av avtalen. Kommunen betalte Trygve Ekelund kr 500.000 i kompensasjon, og gbnr 121/1798 ble deretter skjøttet over til ham. Som del av den samme avtaleløsningen ble det tatt inn en klausul om at eiendommen skulle tilbakeskjøtes vederlagsfritt til kommunen dersom arealet etter festets utløp skulle benyttes til idrett eller jernbane. Det ble samtidig uttrykkelig avtalt at denne klausulen bortfaller dersom arealet omreguleres til andre formål enn idrett eller jernbane

Formannskapetets vedtak i sak 06/24 er derfor av direkte betydning for eierspørsmålet. Vedtaket åpner for reguleringsplanarbeid med boligformål på den østre delen av eiendommen. Dersom reguleringsprosessen ender med boligformål, vil grunnlaget for kommunens krav om vederlagsfri tilbakeskjøting falle bort for denne delen av arealet.

#### **5. Betydning for videre behandling**

UMB utsatte sluttbehandlingen av reguleringsplanen til spørsmålet om hvem som eier tomten er avgjort. Etter kommunedirektørens vurdering kan eierspørsmålet likevel ikke vurderes isolert, fordi det henger direkte sammen med hva arealet til slutt skal brukes til. Forlikavtalen fra 1998 knytter spørsmålet om tilbakeføring til om arealet skal brukes til idrett eller om det omreguleres til andre formål. Det betyr at det først er når arealformålet er endelig avklart, at det også er mulig å ta et reelt standpunkt til eierspørsmålet.

For IF Pors innebærer dagens situasjon at klubben ikke kan sikres videre bruk av arealet gjennom ny leieavtale med kommunen så lenge eiendommen ikke er tilbakeført. Dersom arealet til slutt reguleres til bolig, vil det samtidig redusere muligheten for å utvikle området som en del av et sammenhengende idrettstilbud.

#### **6. Oppsummering**

Formannskapetets vedtak i sak 06/24 innebærer at det er gitt politisk støtte til reguleringsplanarbeid for bolig på den østre delen av gbnr 121/1798, mens den vestre delen skulle videreføres til idrettsformål. Forlikavtalen fra 1998 bygger på at kommunen allerede har oppfylt sin del av oppgjøret ved å betale kompensasjon til Trygve Ekelund og skjøte eiendommen over til ham. Spørsmålet i dag er derfor ikke om forliket er oppfylt fra kommunens side, men om vilkårene for tilbakeskjøtingsklausulen er til stede eller bortfalt som følge av arealformålet. Etter ordlyden i avtalen bortfaller klausulen dersom arealet omreguleres til andre formål enn idrett eller jernbane. Dersom reguleringsprosessen ender med boligformål, vil kommunen derfor ikke kunne bygge et krav om tilbakeføring på at arealet fortsatt skal være idrett, samtidig som Pors mister muligheten til å få arealet sikret som en del av idrettstilbudet for barn og unge.