



ADVOKATFIRMA
SKOMVÆR

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Porsgrunn Kommune Byutvikling
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Advokat Geirr Frønes
Advokat Stein Martin Helland
Advokat Alexander Salvesen

i kontorfellesskap

Advokatfullmektig Anders Bjerva
Advokatmedhjelper Trine Gullhaug Nilsen

Vår ref: 14425/ /168408

Porsgrunn, 1. juni 2026

KLAGE I SAK 24/2297-47. REGULERINGSPLAN FOR VESTHEIM VEGEN

Det vises til vedtak i bystyret den 23.04.2026 vedrørende reguleringsplan for Vestheim vegen, plan ID2019.

Undertegnede har fått vedtaket i brev av 13.05.2026 med klagefrist til den 05.06.2026. Klagen er derfor rettidig.

Klagen gjelder to forhold:

1.

I henhold til leiekontrakt mellom Porsgrunn kommune og Idrettsforeningen Pors skulle kommunen ved utløpet av leiekontrakten datert den 27.09.1974 for gnr.21 bnr.1432 tilbakeføre til Porsgrunn kommune. Leieforholdet skulle kunne prolongeres etter den tid etter nærmere avtale med kommunen. Porsgrunn kommune hadde rett og plikt til å kreve at den aktuelle eiendommen ble tilbakeskjøttet fra Trygve Eklund til Porsgrunn kommune når leiekontrakten med Idrettsforeningen Pors gikk ut. Dette ble påpekt av 3 kommuneadvokater overfor Trygve Eklund som da satt på hjemmelen. Det var en forutsetning for å forhandle at Idrettsforeningen Pors skulle kunne forhandle med Porsgrunn kommune om en ny leiekontrakt, så lenge kommunen hadde bestemt at eiendommen fortsatt skulle benyttes til idrettsanlegg for Pors. Ettersom Porsgrunn kommune ikke fikk rådighet over den aktuelle tomten, ble det heller ikke forhandlet med Pors om en forlengelse av kontrakten, basert på at tomten var regulert til barn og fritid.

Jeg viser her til mitt brev av 24.mars 2026 til Porsgrunn kommune hvor jeg gjennomgår de rettslige forhold med vedlegg. Jeg har også lagt ved mitt brev av 13.mars 2026, samt mitt brev av 4.november 2025 og 6.august 2024.

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

Jeg ser derfor ikke nødvendigheten av å gjenta meg selv. Som sagt fikk aldri Idrettsforeningen Pors muligheten til noen avtale med kommunen, slik som forutsatt i opprinnelig kontrakt. Det var heller ikke Porsgrunn kommune som søkte om omregulering, men Trygve Eklund. Dette var ingen privatrettslig avtale, men en bindende forpliktelse som kommunen hadde påtatt seg.

2. Kravet til konsekvensutredning

Allerede den 20.11.2024, i forbindelse med administrasjonens innstilling til UMB, påpekte kommunen at det måtte gjennomføres en konsekvensutredning.

Statsforvalteren hadde da også uttalt seg, og konklusjonen var at den reguleringsplanen krevde konsekvensutredning jf. brev av 21.10.24. På bakgrunn av at UMB fattet vedtak om at det ikke krevde konsekvensutredning, måtte administrasjonen endre sin innstilling og argumentere for at det ikke var krav til dette, da man hadde foretatt en risiko og sårbarhets analyse (ROS-analyse).

Som påpekt i brev av 4. november 2025 er en risiko og sårbar analyse kun innordnet i konsekvensutredningen eller skilles ut i et eget dokument.

ROS analysen erstatter ikke for selve konsekvensutredningen.

Det foreligger også en saksbehandlingsfeil. Som medfører at vedtaket i bystyret må oppheves. Jeg gjør oppmerksom på at stemmegivningen var 25 for en omregulering, mens 24 stemte mot. Feilen kan med andre ord ha påvirket stemmegivningen.

Jeg ber derfor Statsforvalteren, om at vedtaket oppheves.

Med vennlig hilsen



Geirr Frønes
Advokat



ADVOKATFIRMA
SKOMVÆR

M E D L E M M E R A V D E N N O R S K E A D V O K A T F O R E N I N G

Porsgrunn Kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Advokat Geirr Frønes
Advokat Stein Martin Helland
Advokat Alexander Salvesen

i kontorfellesskap

Advokatfullmektig Anders Bjerva
Advokatmedhjelper Trine Gullhaug Nilsen

Vår ref: 14425/ /167182

Porsgrunn, 24. mars 2026

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

Det vises til behandling i UMB, hvor saken ble utsatt.

Jeg skal lage et kort sammendrag av underlaget for saken.

Leiekontrakt mellom Porsgrunn kommune og Idrettsforeningen Pors av 27.09.1974

Jeg viser til vedlegg 1. Leietiden mellom Porsgrunn kommune og Idrettsforeningen Pors er 45 år.

Kontrakten utløp derfor den 30.09.2019. Det skal presiseres at leieforholdet kan prolongeres etter den tid, etter nærmere avtale med kommunen.

Dette gir ikke Idrettsforeningen Pors en absolutt rett til forlengelse, men man skal inn i forhandlinger med Idrettsforeningen Pors om vilkårene for å få leiekontrakten forlenget.

Jeg kan ikke se at det er avholdt slike forhandlinger.

Derimot registrerer jeg at Porsgrunn kommune har tillatt at noe av arealet benyttes til parkering og at rest arealet har fått tilskudd fra Sparebankstiftelsen for etablert ballbane. Tomten er fortsatt regulert til barn, lek og idrettsformål.

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

Forliksavtale mellom Porsgrunn kommune og Trygve Eklund for gnr.121 bnr.1798 datert 7.januar 1998, bilag 2.

Den undertegnede forliksavtalen er datert 21 år før leieavtalen med Pors utløp.

Derfor har Porsgrunn kommune i forliksavtalen punkt 2 forutsatt at Idrettsforeningen Pors får tinglyst leierett og at overskjøtingen i forbindelse med betalingen av de aktuelle kr.500.000,-, skulle medføre tilbake skjøting vederlagsfritt til Porsgrunn kommune. Dette arealet skal benyttes til idrettsformål etter at festeavtalen med Idrettsforeningen Pors er utløpt eller dersom arealet skal benyttes til jernbaneformål.

Denne klausulen (under punkt 2b) bortfaller dersom arealet blir omregulert til andre formål enn idrettsformål eller jernbaneformål.

Etter utløpet av leieavtalen

Som sagt utløp den aktuelle leiekontrakt den 30.09.2019. Kommunen hadde da etter leieavtalen plikt til å forhandle med Idrettsforeningen Pors om en forlengelse av leieavtalen, muligens basert på nye vilkår.

Allerede 4 år før kontrakten løp ut, fikk Idrettsforeningen Pors ved administrativt vedtak av 23.01.2015 gitt tillatelse til opparbeidelse av sportsanlegg med tilhørende parkeringsplass i samsvar med søknad fra Idrettsforeningen Pors, bilag 3 og 4.

Dette administrative vedtaket er basert på at Idrettsforeningen Pors ba kommunen om å effektivere den avtalte tilbake skjøtingen av gnr.121 bnr.1798 til kommunen, for deretter å etablere en ny avtale med Pors om disponering av arealet i nye 40 år jf. bilag 4.

Ca. 1 ½ år før leieavtalen gikk ut sendte derfor Porsgrunn kommune brev av 05.01.2012 til Pors Idrettsforening, hvor kommunen selv påpekte dagens faktiske bruk og eiendommens reguleringsmessige status til idrettsformål, gir Porsgrunn kommune rett til å kreve eiendommen tilbake skjøtet vederlagsfritt. Dette under forutsetning av at arealet ikke blir endret til andre formål, vil Porsgrunn kommune fremsette krav om tilbake skjøting ved utløpet av leieavtalen den 30.09.20219. Dette er undertegnet av kommunens advokat, Anders Aamodt, bilag 5.

Ca. 4 måneder før avtalekontrakten utløper, tillot Idrettsforeningen Pors hoved forening å minne om saken og bekrefte at arealet fremdeles skulle benyttes til idrettsformål, slik det også var regulert til. Dette ved brev av 20.05.2019, bilag 6.

Den dagen hvor kontrakten utløp, den 30.09.2019 ble det skrevet brev til Trygve Eklund fra Porsgrunn kommune hvor det står følgende:

Det fremstår derfor som åpenbart at denne arealbruken vil fortsette når festeavtalen utløper 30.09.2019.

Med bakgrunn i dette krever Porsgrunn kommune gnr.121 bnr.1798 tilbake skjøtet vederlagsfritt i samsvar med forliksavtalens punkt 2b.

Vedlagt følger utfylt skjøte i 2 eksemplarer. Vi ber om at disse signeres og returneres til Porsgrunn kommune. Undertegnede har juridisk rådgiver Kristine Asphaug-Hansen, bilag 7.

Porsgrunn kommune, bygg og eiendomsdrift sendte så ut bakgrunns informasjon vedrørende gnr.121 bnr.1798, bilag 8, udatert.

I annet avsnitt står det at i henhold til forliksavtalen skulle Porsgrunn kommune betale til Trygve Eklund kr.500.000,-, samt over skjøte til Trygve Eklund gnr.121 bnr.1798. Eiendommen skulle skjøtes over med heftelse om at leieavtalen til Pors skulle bestå, samt at gnr.121 bnr.1798 skulle tilbake skjøtes vederlagsfritt til Porsgrunn kommune, hvis arealet skulle benyttes til idrett eller jernbaneformål når avtalen med Idrettsforeningen Pors utløp.

I fjerde avsnitt påpekes det at nå har festeavtalen utløpt og arealet er regulert til idrettsformål både i kommune- og reguleringsplan.

Videre heter det i avsnitt fire at Porsgrunn kommune som grunneier og avtalepart mener derfor det er åpenbart at arealet skulle benyttes til idrettsformål og at klausulen i forliksavtalen om vederlagsfri tilbake skjøting var gjeldende.

Trygve Eklund skulle derfor skjøte gnr.121 bnr.1798 tilbake til Porsgrunn kommune vederlagsfritt.

I avsnitt fem står det som følger:

Som ledd i prosessen med å oppfylle avtalen sendte Porsgrunn kommune et rekommandert brev til Trygve Eklund den 30.09.2019 med anmodning om at arealet skulle skjøtes over til Porsgrunn kommune. Kommunen mottok ikke svar eller annen respons på sin henvendelse.

I samme avsnitt står det også at Porsgrunn kommune sitt krav om vederlagsfri tilbake skjøting av det aktuelle gårds og bruksnummeret medfører at kommuneadvokaten har sendt prosessvarsel med krav om at eiendommen blir skjøtet tilbake igjen til Porsgrunn kommune. Det vedlegges prosessvarselet, hvor kommuneadvokat Randi Gro Thuland krever tilbake skjøting og varsler etter tvistelovens § 5-2 om at det vil bli foretatt rettslige skritt dersom ikke tilbake skjøtingen skjer.

Det vises også til brev fra Porsgrunn kommune fra Advokatfirma Wexels av 12.07.2022, hvor prosessvarselet er vedlagt, bilag 9 og 10.

Konklusjon

Slik jeg oppfatter korrespondansen, hadde Trygve Eklund i henhold til forliksavtalen, plikt til å tilbake skjøte gnr.121 bnr.1798. Dette har kommunen bedt om, både før kontrakten med Idrettsforeningen Pors gikk ut og to ganger etter at leiekontrakten var utløpt.

Varsalet er sendt og undertegnet av 3 forskjellige jurister i kommunen.

Jeg kan ikke se at kommunen har forhandlet om en ny leiekontrakt med Idrettsforeningen Pors, men påpekt i brev av 30.09.2019 fra Porsgrunn kommune at det fremstår som åpenbart at arealbruken vil fortsette når festeavtalen utløper.

Det er viktig å påpeke at ved å nekte overskjøting tilbake igjen til kommunen, oppnår Trygve Eklund den fordel at han som hjemmelshaver kan søke kommunen om formålsendring fra idrettsanlegg til boliger.

Hadde kommunen, som de har bedt om i flere år, fått tilbake skjøtet den aktuelle eiendommen, ville det vært kommunen selv som endelig kunne bestemme om de ville inngå en ny leieavtale med Idrettsforeningen Pors etter forhandlinger.

Det er nok korrekt, at det er Porsgrunn kommune som bestemmer hva arealet endelig skal reguleres til. Da skulle de overtatt hjemmelen til området og forhandlet med Pors og så eventuelt fremmet administrativt og politisk vedtak at avtalen med Pors ikke skulle reforhandles og at arealet ikke lenger skulle benyttes til barn, unge og idrett.

Idrettsforeningen Pors måtte for så vidt akseptert, at administrasjonen og politikerne bestemte fremtiden for arealet, men senest i 2022, var Porsgrunn kommune helt klare på at avtalen skulle bli forlenget.

Da må man stille seg spørsmål om Porsgrunn kommune ville omregulert området, når de hadde en forpliktelse overfor Idrettsforeningen Pors å forhandle frem en ny leieavtale i henhold til den opprinnelige avtalen.

Det var i hvert fall en forutsetning at kommunen fikk hånd om den aktuelle tomten og så kunne bestemme seg om hva de ville gjøre med området etter forhandlinger med Idrettsforeningen Pors. Det var den grunnleggende forutsetning, basert på den opprinnelige leiekontrakten.

Med vennlig hilsen



Geirr Frønes
Advokat

Vedlegg 1

17/2-80 d.k.

7. 774
Ark: 442 -
831² Pors

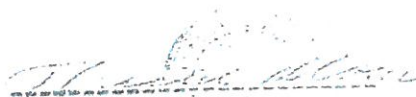
Leiekontrakt.

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.

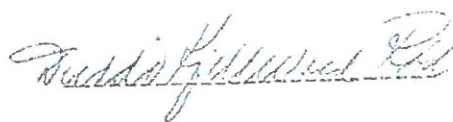
Porsgrunn kommune



Ordfører

Porsgrunn, den 30.9.74

Idrettsforeningen Pors



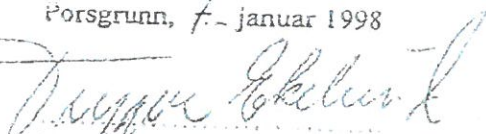
Formann

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



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.: 93999103



IF Pors
Hovedforeningen

16/1-2017 4.
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 Kjellebold 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 overskjøttet 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 overskjoeter 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 **effektuere 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

Postadresse:
Stadionveien 4
3919 Porsgrunn

Tlf:
95165791

e-post:
hreal@online.no

Bankkonto
2670.40.29062

Org.nr.
975589919



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 effektivt 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

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 effektivisering 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 effektivisert 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:
Stadionveien 4
3919 Porsgrunn

Tlf:
95165791

e-post:
hreal@online.no

Bankkonto
2670.40.29062

Org.nr.
975589919



Porsgrunn kommune

Bygg- og eiendomsdrift

Trygve Ekelund
Vestheimvegen 71
3919 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.
17/00915-7

Dato
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



8.

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

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 overskjoer 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 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 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

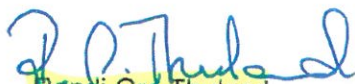
Krav om at eiendommen blir skjøtet tilbake til Porsgrunn kommune - prosessvarsel

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



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/ /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.novemner 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 skjøtet 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.

Tinglysing 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

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 hjemmelsføre 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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal line.

Geirr Frønes
Advokat



ADVOKATFIRMA
SKOMVÆR

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

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 tilbakeskjøttet 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 skjøttet, 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 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



Geirr Frønes
Advokat



PORSGRUNN KOMMUNE

Konsultasjon
utredning

Detaljregulering av Vestheimvegen, planID 2019 – oppsummering av hovedinnhold i mottatte merknader med kommunedirektørens kommentarer

Innspill/merknader ved varsel om oppstart

Det ble mottatt totalt 7 merknader ved varsel om oppstart av planarbeidet. Disse følger i sin helhet av vedlegg 2. Merknadene er kommentert av planforslagsstiller i vedlegg 4.

Administrasjonens kommentar til mottatte merknader:

1. Telemark fylkeskommune datert 19.09.2024

Regionale planer og bystrategi Grenland (ATP Grenland 17. juni 2014):

Et av hovedmålene i samarbeidet Bystrategi Grenland, er å styre veksten i persontransport i Grenland slik at kollektivtransport, sykkel og gange prioriteres. Videre må nye utbygginger vurderes med hensyn til trafiksikkerhet, universell utforming, bymiljø og klima. ATP Grenland oppfordrer til å bygge på allerede utviklede områder og sørge for attraktive utearealer for nye beboere. Det må legges vekt på å unngå høy parkeringsdekning for privatbiler, da erfaringene viser at høy tetthet ikke nødvendigvis fører til redusert bilbruk.

I henhold til ATP Grenland skal 80 % av boligbyggingene per 4. år skje innenfor bybåndet. Planområdet ligger innenfor bybåndet, og boligutviklingen her vil følge retningslinjene om minimum 70 % boligbygging innenfor bybåndet i Grenland. Samtidig vektlegges det å fremme miljøvennlig transport og sikre at utviklingsplanene gir et attraktivt bymiljø som motiverer til gåing, sykling og opphold.

Barn og unges interesser:

Hensynet til barn og unge er forankret i lovverk og nasjonale retningslinjer, blant annet plan- og bygningsloven og forvaltningsloven. Det er viktig at barn og unges arealinteresser vurderes i saksutredninger og planbeskrivelser. Lekearealer må være tydelig avmerket på plankartet, og reguleringsbestemmelser skal inkludere krav til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Sol- og skyggediagrammer for lekeområdenes belysning mellom kl. 10 og 17 ved jevndøgn skal legges ved. Kommunens barnerepresentant må involveres i planprosessen, og dette samarbeidet må dokumenteres i planmaterialet.

Kulturarv:

Det ligger bevaringsverdige kulturmiljøer i nærheten som må tas hensyn til. Fylkeskommunen mener at den foreslåtte småskala boligbebyggelsen ikke vil ha negativ innvirkning på den bevaringsverdige bebyggelsen. Telemark fylkeskommune har ingen ytterligere innvendinger mot planarbeidet basert på regionale og nasjonale interesser.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren mener at planlagt tiltak er i samsvar med føringer i den regionale planen

for areal- og transportplanlegging i Grenlands (ATP Grenland) og kommuneplanens arealdel sine retningslinjer. Barn og unge skal ivaretas i det videre planarbeidet, i samarbeid med barnerepresentanten i kommunen. Øvrige merknader tas til orientering

2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (SFVT), datert 20.09.2024, samt mailkorrespondanse 26.04.2024 og supplerende uttalelse 21.10.2024

Merknad datert 20.09.2024

Grunnet stor sakspågang har Statsforvalteren ikke hatt kapasitet til å gjøre konkrete vurderinger av planen, men peker på nasjonale og viktige regionale interesser som kommunen må ivareta.

Uttalelsen fremhever følgende hovedområder:

1. *Landbruk*: Omdisponering av dyrket jord og dyrkbar mark bør unngås.
2. *Naturmangfold*: Bevaring av naturtyper og arter av nasjonal og vesentlig regional interesse, inkludert gjennom kartlegging av naturverdier i området.
3. *Klimatilpasning og samfunnssikkerhet*: Planleggingen må ivareta hensyn til fremtidige klimaendringer, overvann, og risikoanalyser (ROS).
4. *Støy og forurensning*: Støyutredninger og håndtering av forurenset grunn må inkluderes.
5. *Vassdrag og vannmiljø*: Beskyttelse av vassdrag og tilstøtende områder, samt sikring av kantvegetasjon.
6. *Friluftsliv*: Planen må sikre allmennhetens tilgang til friluftsområder.
7. *Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*: Fremme kompakte byer med gode kollektivtilbud og høy arealutnyttelse.

Mailkorrespondanse datert 26.04.2024

I mailkorrespondansen viser Statsforvalteren til forskrift om konsekvensutredninger og veileder. Videre kommer Statsforvalteren med foreløpig innspill til aktuelle temaer som bør vurderes å konsekvensutredes i denne saken: skredfare (jf. § 10 i KU-forskriften), støy, barn og unge, grunnforurensning.

Supplerende uttalelse datert 21.10.2024

Statsforvalteren har etter henvendelse fra administrasjonen sendt en supplerende uttalelse til varslet og planprogrammet.

Statsforvalteren viser til standardiserte uttalelse datert 20.09.2024 og tidligere tilbakemelding til kommunen (mailkorrespondanse) datert 26.04.2024, samt temaer som bør konsekvensutredes:

Skred

Planområdet ligger innenfor faresone for kvikkleireskred og det er særlig viktig at dette blir tilstrekkelig utredet og ivaretatt, jf. § 10. punkt h i KU-forskriften. De viser også til uttalelse fra NVE av 2.10.2024.

Støy

Planforslaget innebærer etablering av boliger, støyfølsom bebyggelse tett inntil et idrettsanlegg. Dette må vurderes og utredes. Statsforvalteren viser til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021). Ved utredning av støy fra idrettsanlegg kan grenseverdier for nærmiljøanlegg eller støyende virksomhet (industri) benyttes. Se også veileder om behandling av støy i arealplanlegging T-1442 kap. 5.4. Statsforvalteren mener at

både temaene støy og luftforurensning må også inngå i ROS-analysen. I tillegg må lysforurensning vurderes, da det kan være sterk belysning i bruk på idrettsanlegget.

Barn og unge

Statsforvalteren viser til RPR barn og planlegging pkt. 5 d) hvor det står: «ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.» Da hele området er opprinnelig avsatt til idrettsanlegg, og den delen som ligger utenfor selve banen, ser ut som det er egnet for lek kan pkt. 5d være gjeldende her. Barn og unge bør derfor KU-utredes, dette er også i tråd med KU-forskriften § 10 da planen kan være i konflikt med rikspolitiske retningslinjer.

Grunnforurensning

Statsforvalteren viser også til at det er registret grunnforurensning på andre siden av veien for planområdet, ref. databasen Grunnforurensning. I tillegg er det nevnt at planområdet kan være noe forurensset med gummigranulat fra Idrettsanlegget. Det er derfor et tema som også bør KU-utredes jf. kap 2.8 i M-1941. De minner også om at terrenginngrep i forurensset grunn, eller ved mistanke om dette, skal håndteres etter forurensningsforskriften kapittel 2.

Statsforvalteren minner også om at området har dyrkbar jord, noe som må vurderes og omtales i plandokumentene, men ikke nødvendigvis skal konsekvensutredes.

KU-forskrift § 6, bokstav b, jf. vedlegg I pkt. 25

Statsforvalteren viser til at det i KU-forskriften (vedlegg I, pkt. 25) kreves KU for «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Statsforvalteren vurderer dermed at konklusjonen i foreliggende planprogram er i strid med forskriften og veileder M-1941

Forslagstiller konkluderer med at det ikke er temaer som må eller bør konsekvensutredes i forbindelse med planarbeidet, **men dette er i strid med KU-forskriftens § 6 bokstav b.**

Tiltaket faller under vedlegg I pkt. 25, som krever konsekvensutredning for tiltak som alltid skal utredes. Unntak kan kun gis dersom tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen samsvarer med denne, noe som ikke er tilfelle her. Det vil si at forslagstillers konklusjon om at det ikke finnes tema som må eller bør konsekvensutredes ifm. planarbeidet, i utgangspunktet er i strid med KU-forskriftens § 6 og veileder M-1941.

Foruten de aktuelle KU-temaer minner Statsforvalteren også om krav til ROS-analyse og vurdering av andre temaer som f. eks friluftsliv, landskap, klimatilpasning, overvann, avløp etc. også må omtales i planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren er enig med Statsforvalteren om at tiltaket faller inn under vedlegg I pkt. 25 i konsekvensutredningsforskriften, som krever konsekvensutredning for tiltak som alltid skal utredes. Tiltaket er ikke konsekvensutredet tidligere, så unntak kan ikke gis. Forslagstillers konklusjon, om at det ikke finnes tema som må eller bør konsekvensutredes ifm. planarbeidet, er dermed i strid med KU-forskriften § 6 og veileder M-1941. Hvilke temaer som må konsekvensutredes jf. KU-forskriften er nærmere beskrevet i saksframlegget.

3. NVE, datert 02.10.2024

Dokumentet fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er en uttalelse om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram for reguleringsplan for gnr. 121 bnr. 1798, Vestheimvegen, i Porsgrunn kommune. NVE har kompetanse innen saksområder som flom, erosjons- og

skredfare, samt håndtering av overvann og energianlegg

Kvikkleirefare

Planområdet ligger i en kvikkleiresone (Tollnes), og NVE påpeker at nye tiltak ikke må forverre stabiliteten. De anbefaler at det benyttes relevante bestemmelser fra en detaljreguleringsplan for Elvegata Elvesiden.

Overvannshåndtering

NVE understreker viktigheten av å inkludere detaljer om overvannshåndtering allerede i reguleringsplanen. De anbefaler åpne løsninger, som regnbed og flomveger, og viser til relevante veiledere for videre planlegging.

Generelle råd

NVE anbefaler bruk av deres kartbaserte veileder og andre ressursverktøy som kan hjelpe i arealplanleggingen.

NVE minner om at alle fagutredninger og plandokumenter må sendes inn ved offentlig ettersyn, og de prioriterer å gi innspill til planer som berører deres saksområder.

Dette er en formell respons til Porsgrunn kommune for å sikre at nasjonale og regionale interesser blir tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsarbeidet.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

4. Miljørettet helsevern i Grenland, datert 26.08.2024

Miljørettet helsevern kommenterer flere helse- og miljøaspekter ved planen:

Støy

Miljørettet helsevern anbefaler at støyforhold fra den nærliggende treningsbanen vurderes nøye i planleggingen, og at retningslinjene i T-1442/2021 legges til grunn. De foreslår også at boenheter utformes slik at støyfølsomme rom, som soverom og stue, vender bort fra fotballbanene. De ønsker at kravene til støy tydeliggjøres og spesifiseres i reguleringsbestemmelsene i videre planlegging, og har forslag til bestemmelse: *Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planområdet». For innendørs støy gjelder grenseverdiene i NS 8175.*

Lysforurensning

Planområdets nærhet til idrettsbaner gjør at boligene kan utsettes for lysforurensning fra lyskastere ved idrettsanlegget, som kan forringe bokvaliteten. Miljørettet helsevern anbefaler tiltak for å begrense lysforurensning, særlig for soverom og stuer.

Støy og støv i anleggsperioden

Miljørettet helsevern foreslår at det inkluderes krav i reguleringsbestemmelsene for å minimere støy og støv under byggeperioden. Ved å sette krav til støy og luftkvalitet i anleggsperioden. I anleggsperioden skal grenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T- 1442:2016 – tabell 4 og 5 gjøres gjeldende. Når det gjelder støv, henviser Miljørettet helsevern i Grenland til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6.

Kommunedirektørens kommentar:

Temaene støv, støy og lysforurensning må ivaretas i planforslaget, og kommunedirektøren innstiller på at disse temaene må konsekvensutredes.

5. Mattilsynet, datert 19.09.2024

Mattilsynet vurderer at det ikke vil være noen forskjell på dagens situasjon og planlagt tiltak, mht. vannforurensning/vannmiljø – og det er ikke behov for konsekvensutredning av temaet, jf. figur 6, 7 og 8. Tema vannforurensning skal omtales i planbeskrivelse og ROS-analyse.

Drikkevann og leveringssikkerhet

Vi forutsetter at ledningsnettet oppgraderes/utbedres slik at eksisterende og ny bebyggelse får tilfredsstillende trykk, leveringssikkerhet og vannkvalitet, uten at det går ut over det samme for allerede eksisterende abonnenter. Mattilsynet anbefaler rekkefølgebestemmelser som sikrer dette. De mener at det alltid skal foreligge en plan for VAO ved første gangs høring av planen.

Planteskadegjørere

Matloven stiller krav om at enhver skal utvise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere.

Mattilsynet forventer at planen inneholder bestemmelsene som sier at tiltakshaver må klargjøre status for ulike skadegjørere, inkl. floghavre, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes.

Smitte kan spres både med jordmasser som flyttes og med maskiner med jord, frø og andre planterester.

Kommunedirektørens kommentar:

Vann og avløp skal utføres i henhold til Porsgrunn kommunes gjeldende VA-norm i dialog med kommunalteknikk, og dette sikres i bestemmelsene. Forslagsstiller må vurdere behov for bestemmelser som sikrer tilfredsstillende trykk, leveringssikkerhet og vannkvalitet. Forslagsstiller/tiltakshaver må vise aktsomhet under anleggsarbeid i tillegg til å vurdere behov for bestemmelser om som spredning av planteskadegjørere.

6. Lede, dater 16.08.2024

Uttalelsen omhandler Lede AS sitt ansvar som strømnetselskap og spesifikke hensyn som må tas ved planlegging og utvikling innenfor planområdet. Hovedpunktene er:

Eksisterende elektriske anlegg

Lede AS påpeker viktigheten av å ta hensyn til eksisterende elektriske anlegg og sikre at adkomst til anleggene ikke blir hindret.

Nye nettstasjoner

Lede AS nevner muligheten for å etablere nye nettstasjoner avhengig av effektbehovet i planområdet. De beskriver kravene til plassering, størrelse, og avstand for å sikre sikkerhet og tilgjengelighet.

Kostnadsansvar

Kostnader ved flytting eller oppgradering av strømforsyningsnettet som følge av nye tiltak må dekkes av utbygger.

Andre hensyn

Dokumentet nevner også elektromagnetisk stråling og støy som må tas hensyn til ved utbygging i nærheten av elektriske anlegg, og påpeker at Lede AS ikke er ansvarlig for avbøtende tiltak relatert til dette.

Lede AS ber om at utbygger tar kontakt for å sikre tilstrekkelig strømforsyning og nødvendig planlegging av nye elektriske anlegg.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagsstiller må gå i dialog med Lede og ivareta deres merknader i det videre planarbeidet.

7. Advokatfirma Skomvær på vegne av Idrettsforeningen Pors, datert 06.08.2024

Dokumentet fra Advokatfirmaet Skomvær på vegne av Idrettsforeningen Pors gir en uttalelse om eiendommen gnr. 121 bnr. 1798 i Porsgrunn. Hovedpunktene er:

Historisk avtale og rettigheter

Idrettsforeningen Pors har hatt en leiekontrakt siden 1974 med Porsgrunn kommune for å bruke området til idrettsformål. I en senere forliksavtale med grunneier i 1998, ble det avtalt at eiendommen skulle tilbakeskjøtes til kommunen vederlagsfritt hvis den skulle brukes til idrettsformål etter leieavtalens utløp, med en klausul om bortfall dersom området ble omregulert til andre formål.

Kommunens forpliktelser

Gjennom ulike brev og avtaler har kommunen bekreftet intensjonen om å beholde eiendommen for idrettsformål. Porsgrunn kommune har flere ganger forsøkt å få eiendommen tilbake uten suksess. Saken har også vært opp i formannskapet, hvor det i 2024 ble foreslått en formålsendring til boligformål.

Juridiske utfordringer og krav fra Idrettsforeningen Pors

Advokatfirmaet argumenterer for at Pors IF har tinglyste rettigheter til videre bruk av eiendommen til idrettsformål. Videre mener de at en eventuell omregulering til boligformål kan være i strid med forliksavtalen fra 1998 og kommunens tidligere forpliktelser. Pors IF krever derfor at området fortsatt reguleres til idrettsformål og at de får forlenget festekontrakten. Dokumentet avsluttes med en påstand om at en endring av eiendommens reguleringsformål vil hindre Idrettsforeningen Pors i å utvikle idrettsaktiviteter for barn og unge

Kommunedirektørens kommentar:

Dette er et innspill av privatrettslig karakter. Innspillet tas til orientering og kommunaldirektøren henviser til prinsippavklaring om arealendring av planområdet til boligformål, vedtak i Formannskapet i sak 06/24 den 25.01.2024.



BØRVE BORCHSENIUS ARKITEKTER AS
Storgata 159
3915 PORSGRUNN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Lene Ottersen, 33 37 11 91

Supplerende uttalelse - oppstart - KU og planprogram - reguleringsplan - Porsgrunn 121/1798 - Vestheimvegen - planID 2019

Vi viser til oversendelse av 01.08.2024 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid, planID 2019, samt henvendelse fra Porsgrunn kommune av 09.10.2024.

Saken gjelder

Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Vestheimvegen. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av småskala boligbebyggelse på den østre delen av gbnr. 121/1798. Del av IF Pors sin treningsbane, som ligger vest i planområdet, skal opprettholdes.

Statsforvalteren har tidligere i denne saken gitt en tilbakemelding på e-post, datert 26.04.2024, på henvendelse fra kommunen av 18.04.2024 med spørsmål om KU og planprogram. Ved varsel om oppstart ble det grunnet begrenset kapasitet sendt ut en standardisert uttalelse fra oss, datert 20.09.2024, med nasjonale interesser som vi forventer at blir ivaretatt i det videre planarbeidet.

Etter henvendelse fra Porsgrunn kommune av 09.10.2024 sender vi her en supplerende uttalelse til varselet og planprogrammet.

Rollen til Statsforvalterens fagavdelinger

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 inntil videre videreføres med Telemark fylkeskommune. 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.



Fagavdelingenes vurderinger

Generelt

Vi viser til vår standardiserte uttalelse av 20.09.2024 som fortsatt er gjeldende, men vil i tillegg supplere vår uttalelse basert på tidligere tilbakemelding til kommunen av 26.04.2024 og henvendelse fra Porsgrunn kommune av 09.10.2024.

KU og planprogram

Vi viser til forskrift om konsekvensutredninger og forskriftens § 6 bokstav b. § 6 tar for seg planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, og etter bokstav b inkluderer dette «reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I». I vedlegg I, pkt. 25, heter det: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

I vår tilbakemelding til kommunen av 26.04.2024 spilte vi inn følgende temaer vi vurderte at burde konsekvensutredes:

- Skred - da planområdet ligger innenfor en faresone for kvikkleireskred.
- Støy - da planforslaget innebærer etablering av boliger (støyfølsom bebyggelse) tett inntil et idrettsanlegg
- Barn og unge - da hele området opprinnelig er avsatt til idrettsanlegg, og den delen som ligger utenfor selve banen, ser ut som den kan være egnet for lek, jf. pkt. 5d i RPR barn og planlegging
- Grunnforurensning – da det er registrert grunnforurensning på andre siden av veien for planområdet, samt at planområdet kan være forurenset med gummigranulat.

I tillegg minnet vi om at jordvern må vurderes/omtales, da området er dyrkbar jord. Videre minnet vi om krav til ROS-analyse og vurdering av andre temaer som f.eks. friluftsliv, landskap, klimatilpasning, overvann, avløp etc. som må omtales i planbeskrivelsen. Vi viser her til vår standardiserte uttalelse av 20.09.2024.

Det ble også vist til veileder fra Miljødirektoratet M-1941 *Konsekvensutredning av klima og miljø*.

Ut fra oversendt varsel av 01.08.2024 ser vi at alle de nevnte temaene er forhold som skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen. Etter en gjennomgang av temaene som er beslutningsrelevante i saken og gjeldende veileder M-1941, er det imidlertid konkludert med at det ikke finnes tema som må eller bør konsekvensutredes ifm. planarbeidet, jf. planprogrammets pkt. 4 og 5.

Vi har gjennomgått det som står i planprogrammet pkt. 4 og 5, og vi ser at det er gjort vurderinger basert på om planlagte tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8. Samtidig er dette mindre relevant, da planlagte tiltak omfattes av KU-forskriften § 6 bokstav b, jf. vedlegg I pkt. 25, om tiltak som **alltid skal konsekvensutredes**. Unntaket er eventuelt ifølge § 6 bokstav b for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Dette kan vi ikke se er tilfellet her.

I og med at planlagt tiltak faller innunder KU-forskriften § 6 bokstav b, vedlegg I pkt. 25, er det krav om konsekvensutredning og planprogram eller melding. Det vil si at forslagstillers konklusjon om at det ikke finnes tema som må eller bør konsekvensutredes ifm. planarbeidet, i utgangspunktet er i strid med KU-forskriftens § 6 og veileder M-1941.

Imidlertid står det i *Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven* pkt. 7.1.3 at det kan gis et unntak for nye boligområder som ikke er i tråd med overordnet plan, dersom



planområdet er under en viss størrelse (ca. 15 daa), men det må vurderes om det er spesielle forhold som likevel tilsier konsekvensutredning. En utbygging under 15 dekar kan likevel falle innunder bestemmelsen hvis nasjonale eller vesentlige regionale verdier blir berørt. I dette tilfellet vises det til særskilte temaer som kan bli berørt, som skred (kvikkleire), barn og unge, forurensning (særlig støy) og grunnforurensning. Disse er videre beskrevet under. Kommunen må selv foreta en konkret vurdering av om konsekvensutredning er nødvendig, eller om det er anledning for unntak etter pkt. 7.1.3 i veilederen. Uansett må disse temaene bli tilstrekkelig utredet og ivaretatt videre i planarbeidet. Dette gjelder også øvrige relevante temaer som er spilt inn i vår standardiserte uttalelse av 20.09.2024.

Når det gjelder en eventuell konsekvensutrednings innhold og omfang, skal den tilpasses den aktuelle planen eller tiltaket, og være relevant for de beslutninger som tas, jf. KU-forskriftens § 17. Det er ansvarlig myndighet, her kommunen, som skal fastsette plan- eller utredningsprogrammet med utgangspunkt i forslaget utarbeidet av forslagsstilleren og kravene til konsekvensutredningen i kapittel 5, jf. KU-forskriften § 16.

Skred

Da planområdet ligger innenfor en faresone for kvikkleireskred, er det særlig viktig at dette blir tilstrekkelig utredet og ivaretatt. I faktaarket for kvikkleiresonen står det at «sikkerheten for eksisterende bebyggelse er dermed tilfredsstillende. Inngrep (terreng-/ eller belastningsendringer) kan medføre stabilitetsforverringer og derved økt fare for skred.» Nye tiltak i planområdet må derfor ikke forverre stabiliteten, og sikkerheten for planlagt og omkringliggende bebyggelse må ivaretas. Vi viser her også til uttalelse fra NVE av 02.10.2024.

Støy og luftforurensning

Det følger av vurderingen om luftforurensning at planområdet for NO₂ ligger i gul sone, dvs. over «luftkvalitetskriteriet» og for PM_{2,5} i oransje sone, det vil si over vurderingsterskel. Med tanke på eventuelle samspillseffekter av støy og luftforurensning, understreker vi viktigheten av at støy fra idrettsanlegget blir tilstrekkelig utredet, og videre at samspillseffekter av støy og luftforurensning blir utredet iht. [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#) pkt. 3.1.2 og [Retningslinje for behandling av luft i arealplanleggingen](#) pkt. 1.2 og 5.2.1. Ved utredning av støy fra idrettsanlegg kan grenseverdier for nærmiljøanlegg eller støyende virksomhet (industri) benyttes. Se også [Veileder om behandling av støy i arealplanlegging - miljodirektoratet.no](#) kap. 5.4. Både temaene støy og luftforurensning må også inngå i ROS-analysen. I tillegg må lysforurensning vurderes, da det kan være sterk belysning i bruk på idrettsanlegget.

Barn og unge

Vi viser til RPR barn og planlegging pkt. 5 d) hvor det står: «Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.» Da hele området er opprinnelig avsatt til idrettsanlegg, og den delen som ligger utenfor selve banen, ser ut som det er egnet for lek, kan pkt. 5d være gjeldende her. Vi forventer derfor at hensynet til barn og unges interesser utredes og ivaretas.

Grunnforurensning

Da det er registret grunnforurensning på andre siden av veien for planområdet, ref. Grunnforurensningsdatabasen, samt at planområdet kan være forurenset med gummigranulat, er



dette også et viktig tema som må utredes. Vi minner også om at terrenginngrep i forurensset grunn, eller ved mistanke om dette, skal håndteres etter forurensningsforskriften kapittel 2.

Med hilsen

Astrid Lie Olsen (e.f.)
plansjef

Lene Ottersen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

PORSGRUNN KOMMUNE

Postboks 128

3901 PORSGRUNN

Porsgrunn kommune

TELEMARK FYLKESKOMMUNE

Postboks 2844

3702 SKIEN

Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 5091 Majorstua

0301 OSLO

Statens vegvesen - Transport og samfunn

Postboks 1010 Nordre Ål

2605 LILLEHAMMER

Mattilsynet

Postboks 383

2381 BRUMUNDDAL



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/2297 - 20

Saksbehandler Heidi Marczynski Østby

Dato 20.12.2024

Til: 5402 16/22

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for miljø og byutvikling	

Reguleringsplan for Vestheimvegen PlanID 2019 - fastsetting av planprogram

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd fastsettes planprogram for detaljregulering av Vestheimvegen, sist datert 01.08.2024, med følgende endring: temaene skred (kvikkleire), støy, barn og unge, og forurensning (grunn- og lysforurensning) skal konsekvensutredes. Fastsatt planprogram legges til grunn for utarbeidelse av et privat reguleringsplanforslag med konsekvensutredning for Vestheimvegen, planID 2019.

Tiltakshaver: Trygve Ekelund (grunneier)

Forslagsstiller/ plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Viktige punkter i saken

- Grunneier ønsker å bygge småhusbebyggelse på eiendommen gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen ved Pors stadion, som er på ca. 3.5 daa.
- I sak 06/24, den 25.01.24, vedtok Formannskapet at det kunne igangsettes detaljregulering, med mål om å legge til rette for ny boligbebyggelse på eiendommen. Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt den 12.08.2024. Oppstart av planarbeidet ble varslet den 01.08.2024, og forslag til planprogram ble sendt på høring. Frist for å komme med merknader ble satt til 21.09.2024. Det ble mottatt 7 høringsuttalelser/innspill.
- Eiendommen er i dag regulert til idrettsformål i både reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Da formålsendring til bolig ikke er utredet på overordnet

nivå, må det fastsettes et planprogram før planforslaget kan utarbeides og legges frem for behandling og høring. Kommunedirektøren vurderer at tiltaket får konsekvenser for miljø og samfunn, og setter krav om at det også må utarbeides en konsekvensutredning som grunnlag for kommende planforslag. Forslagsstiller er ikke enig i dette kravet.

BAKGRUNN

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan for Eikelundområdet, Vestsiden (planID 134, vedtatt i 2006), regulert til anlegg for idrett og sport (AIS1). I kommuneplanens arealdel (KPA) er arealet avsatt til Idrettsanlegg **samt hensynssone ras- og skredfare**. For å avklare om det skal legges til rette for etablering av bolig innenfor gbnr. 121/1798, ble det lagt fram en prinsipp sak i Formannskapet den 25.01.2024 i sak 06/24, som fattet følgende vedtak:

«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.»

Da formålsendringen ikke er utredet på overordnet nivå, ble det i oppstartsmøtet vurdert at et slikt planarbeid utløste utredningsplikt, dvs. krav til konsekvensutredning med planprogram jf. Kapittel 2 § 6 bokstav b og punkt 25 i vedlegg 1, forskrift om konsekvensutredninger (2017):

KU-forskriften § 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

b. «reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen»

Formålet med planprogrammet er å avklare hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger, samt beskrive planprosessen med frister og deltakere med opplegg for medvirkning.

Forskrift om konsekvensutredninger omhandler en rekke aktuelle utredningstemaer som skal belyses i det videre planarbeidet.

For dette planarbeidet har en spesielt sett behov for å utrede følgende hovedtema:

- Beredskap og ulykkesrisiko (ROS)
- Forurensning
- Støy
- Barn og unges oppvekstvilkår

Varsel om oppstart av planarbeid og planprogram på høring

Oppstart av planarbeidet ble varslet samtidig med at forslag til planprogram ble sendt på høring den 01.08.2024. Frist for å komme med merknader ble satt til 21.09.2024.

Det ble mottatt totalt 7 uttalelser. Mottatte innspill/høringsuttalelser følger i sin helhet av vedlegg 2 til saken. Forslagsstillerens kommentarer til mottatte merknader følger av vedlegg 4. Hovedinnholdet i uttalelsene er oppsummert og vurdert av kommunedirektøren i vedlegg 3.

Kommunedirektørens vurdering av mottatte merknader og behovet for konsekvensutredning

Hovedpunktene i mottatte høringsuttalelser omhandler temaer som arealbruk, barn og unges interesser, kulturarv, helse- og miljøaspekter og juridiske rettigheter knyttet til eiendommen.

Forslagsstiller har utarbeidet et planprogram som angir at temaene skred, støy, barn og unge samt forurensning skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen. Ved gjennomgang av planprogrammets punkt 4 og 5 (vedlegg 1), samt Miljødirektoratets veileder M-1941, har forslagsstiller konkludert med at det ikke foreligger temaer som må eller bør konsekvensutredes.

Kommunedirektøren er imidlertid uenig i denne vurderingen, og vurderer planlagt tiltak til å falle inn under KU-forskriften § 6 bokstav b, jf. vedlegg 1 pkt. 25, om tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Unntak fra dette gjelder kun dersom området allerede er konsekvensutredet i tidligere planer, og reguleringsplanen er i samsvar med disse. Aktuell eiendom er ikke tidligere konsekvensutredet, og unntaksregelen i KU-forskriften gjør seg dermed ikke gjeldende.

Kommunedirektøren mener at følgende temaer må utredes nærmere:

Områdestabilitet og skred

Planområdet ligger innenfor en faresone for kvikkleireskred «52 Tollnes», og det er avgjørende at områdestabiliteten blir tilstrekkelig utredet i forbindelse med planarbeidet.

Forslagstiller har hatt dialog med Grunnteknikk AS som har kommentert at områdestabilitet kan utredes gjennom et geoteknisk notat, uten behov for konsekvensutredning, jf. vedlegg 8 (punkt 3.1).

Statsforvalteren har imidlertid påpekt at skred bør konsekvensutredes, da planområdet ligger innenfor en faresone for kvikkleireskred, og at tiltak i kvikkleiresoner kan føre til stabilitetsforverring og økt skredfare. Videre påpeker Statsforvalteren at unntaket til KU-forskriften § 6 bokstav b ikke gjelder i denne saken, og det er derfor behov for konsekvensutredning. I tillegg har NVE i uttalelsen til saken, datert 02.10.2024, understreket viktigheten av å ivareta stabiliteten for planlagt og omkringliggende bebyggelse. Se vedlegg 2 og 3.

Kommunedirektøren vurderer at temaet må inkluderes i en konsekvensutredning, jf. KU-forskriften § 10 bokstav h. Utredningen skal inkludere:

- beskrivelse av faktorer som kan bli påvirket og vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- beredskap og ulykkesrisiko.
- virkninger av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred.

Barn og unges interesser

Området er i gjeldende planer avsatt til idrettsanlegg, og treningsbane er etablert delvis innenfor eiendom gbnr. 121/1798. Da hele området opprinnelig er avsatt til idrettsanlegg, bør den delen som ligger utenfor selve den etablerte banen vurderes som egnet for lek/rekreasjon. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til barn og unges interesser derfor må utredes, og viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 5d, som krever fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet for lek.

Kommunedirektøren vurderer at temaet barn og unge må inkluderes i en konsekvensutredning, for å sikre at deres behov blir ivaretatt. Hensynet til barn og unges interesser utredes i henhold til pkt. 5d i RPR for barn og planlegging.

Forurensning

Støy: Planforslaget innebærer etablering av støyfølsom bebyggelse (boligbebyggelse) tett inntil et idrettsanlegg. Støy skal utredes dersom det planlegges blant annet boliger i områder der det er sannsynlig at støy overstiger grenseverdiene i støyretningslinje T-1442, og der støyforholdene ikke allerede er kartlagt. Kommunedirektøren vurderer at støy fra idrettsanlegget må utredes, inkludert eventuelle samspillseffekter av støy og luftforurensning, jf. Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging.

Grunnforurensning: Det er registrert grunnforurensning på den andre siden av veien (Vestheimvegen) for planområdet. I tillegg kan området være forurenset med gummigranulat fra idrettsbanen. Dette må utredes for å sikre at grunnforholdene er trygge.

Lysforurensning: Idrettsanleggets belysning kan medføre lysforurensning for ny boligbebyggelse. Dette temaet må derfor også vurderes i konsekvensutredningen og inkluderes i ROS-analysen.

Kommunedirektøren vurderer at følgende temaer; «områdestabilitet og skred», «barn og unges interesser» og «forurensning» må konsekvensutredes. Dette betyr at planprogrammet må oppdateres for å imøtekomme kravene i KU-forskriften § 6 og Miljødirektoratets veileder, slik det følger av kommunedirektørens innstilling.

Konklusjon

Et fastsatt planprogram skal gi gode føringer for hvordan stedsspesifikke tema skal håndteres i det videre planarbeidet. Med krav om konsekvensutredning av temaene skred (kvikkleire), støy, barn og unge, og forurensning (grunn- og lysforurensning) innstiller kommunedirektøren på at forslag til planprogram fastsettes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9.

Vedlegg

- 01 Forslag planprogram Vestheimvegen.pdf
- 02 Mottatte høringsuttalelser_samlet.pdf
- 03 Oppsummering av innspill med kommentarer.docx
- 04 Oppsummering av innspill med forslagsstillers kommentarer.pdf
- 05 Saksframlegg og protokoll prinsippavklaring januar 2024.pdf
- 06 Referat fra oppstartsmoete.pdf
- 07 Kart planavgrensning.pdf
- 08 Krav om behandling av planprogram for Vestheimvegen.pdf



Porsgrunn kommune

Vår ref. 24/2297 - Ugyldig flettefelt
Saksbehandler Heidi Marczynski Østby
Dato 29.08.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
77/25	Utvalg for miljø og byutvikling	23.09.2025

Forslag til reguleringsplan for Vestheimvegen (planID 2019) - 1.gangsbehandling, høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges «Forslag til reguleringsplan for Vestheimvegen», sist datert 24.06.2025 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ved godkjenning av ny plan oppheves deler av gjeldende reguleringsplan for Eikelund området (planID 134), vedtatt 12.10.2006. Opphevingen omfatter også senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalg for miljø og byutvikling 23.09.2025

Behandling

Ingen merknad til Kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 77/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10 legges «Forslag til reguleringsplan for Vestheimvegen», sist datert 24.06.2025 med tilhørende plandokumenter, ut til offentlig ettersyn.

Ved godkjenning av ny plan oppheves deler av gjeldende reguleringsplan for Eikelund området (planID 134), vedtatt 12.10.2006. Opphevingen omfatter også senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Bakgrunn for saken

Tiltakshaver Trygve Ekelund, med plankonsulent Børve Borchsenius Arkitekter AS, har fremmet forslag om detaljregulering av gbnr. 121/1798 ved Vestheimvegen til konsentrert boligbebyggelse og idrettsformål.

Beskrivelse av planforslaget

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.

Bebyggelsen organiseres rundt felles utearealer og småbarnslekeplass. Adkomst skjer fra Vestheimvegen, og det er lagt vekt på trafikk sikker løsning. Illustrasjonsplanen viser at krav til minimum uteoppholdsareal (7x9 m for eneboliger, 5x7 m for tomannsboliger) er ivarettatt. Det er vurdert gode solforhold. Støytiltak inkluderer støyskjerming mot Vestheimvegen og treningsbanen, samt krav til stille side og innendørs støygrenser i tråd med retningslinje for støy (T-1442).

Planprosess

Før oppstart av reguleringsarbeidet fattet formannskapet 25. januar 2024 (sak 06/24) et prinsippvedtak (vedlegg 14) om å åpne for boligformål på østre del av eiendommen. Planarbeidet ble deretter varslet 1. august 2024, samtidig som forslag til planprogram ble sendt på høring med frist 15. september 2024.

Planprogrammet ble vedtatt av Utvalget for miljø og byutvikling (UMB) 21. januar 2025 (sak 05/25). Vedtaket i UMB satte ikke krav om egen konsekvensutredning, men forutsatte at relevante temaer ble utredet gjennom ROS-analyse og fagnotater.

I høringsperioden kom det inn sju uttalelser. Disse tok opp behov for vurdering etter KU-forskriften, naturmangfold, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet, skredfare, overvann, kulturminner, støy og trafikk sikkerhet. Innspillene er fulgt opp med fagrapporter, og relevante tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget er vurdert opp mot nasjonale, regionale og kommunale målsettinger, samt mottatte innspill og de faglige utredningene som følger saken. Kommunedirektøren legger vekt på at planen skal bidra til en helhetlig og bærekraftig utvikling, der hensyn til bokvalitet, samfunnssikkerhet, miljø og barn og unges interesser står sentralt.

Planprogram og KU-forskriften

Kommunedirektøren hadde i sin tilråding anbefalt at planarbeidet skulle konsekvensutredes, og innstilte også på dette i sak ved fastsetting av planprogrammet. Krav til konsekvensutredning (KU) for planområdet ble vurdert til å være i tråd med konsekvensforskriften, som også Statsforvalteren har pekt på i sin uttalelse. Utvalg for miljø og byutvikling fastsatte planprogrammet uten krav til konsekvensutredning, men satte som forutsetning at ROS-analysen skulle belyse samfunnssikkerhet og miljøforhold tilstrekkelig.

Med utgangspunkt i vedtaket fattet i UMB vurderer Kommunedirektøren at planprogrammet, supplert med ROS-analyse og fagrapporter, gir et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for behandling av planforslaget.

Boligstruktur og bokvalitet

Planen legger til rette for småhusbebyggelse i en skala som harmonerer med nærliggende boligområder. Det etableres felles uteareal og lekeplass som gir sosiale møteplasser. Krav til uteoppholdsareal (7x9 m for eneboliger, 5x7 m for tomannsboliger), støyskjerming og stille side er ivaretatt i bestemmelsene, og sikrer god bokvalitet. Sol- og skyggediagram viser også gode solforhold. Kommunedirektøren vurderer at boligstruktur og bokvalitet er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Uteoppholdsarealer, lekeplass og infrastruktur

Planen sikrer felles utearealer og småbarnslekeplass, plassert nært boligene, men tett på Vestheimvegen, hvilket utløser krav til støyskjerming. Bestemmelsene stiller krav om skjerm mot vei og treningsbane. Det er planlagt trafiksikker adkomst, interne gangforbindelser og opprettholdelse av snarvei til idrettsanlegget. Kommunedirektøren vurderer at planen gir gode og funksjonelle uteoppholdsarealer med tilfredsstillende løsninger for lekeplass og infrastruktur.

Barn og unges interesser

Planforslaget legger samlet sett godt til rette for barn og unge. Videreføring av idrettsbanen sikrer et etablert aktivitetstilbud i nærmiljøet, boligene suppleres med lekeplass og uteoppholdsarealer, og snarveien gir trygg tilgang til idrettsanlegget. Kommunedirektøren vurderer at barn og unges interesser er godt ivaretatt i planen.

Områdestabilitet og samfunnssikkerhet

Planområdet ligger i en kartlagt kvikkleiresone (sone 52, Tollnes). Geoteknisk vurdering (vedlegg 8) og uavhengig kvalitetssikring (vedlegg 9) dokumenterer at området er stabilt for planlagt bebyggelse, forutsatt at anbefalte tiltak gjennomføres. Selv om bygge- og anleggsarbeid alltid innebærer en viss risiko for midlertidig svekket stabilitet dersom kravene ikke etterleves, danner vurderingen og den uavhengige kvalitetssikringen et godt grunnlag for å sende planforslaget på høring. Statsforvalteren og NVE har fremhevet betydningen av å følge NVEs kvikkleireveileder, og dette er sikret i bestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer at samfunnssikkerhet og områdestabilitet er ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget vurderes ikke å utløse økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er per i dag ikke behov for utbyggingsavtale.

Miljømessige konsekvenser for kommunen

Planområdet består av gress og lav vegetasjon på sterkt endret fastmark. Det er ikke registrert verdifulle naturtyper, og naturmangfoldnotatet (vedlegg 12) vurderer at området har begrenset økologisk verdi og at planforslaget vil medføre ubetydelige konsekvenser for naturmangfoldet.

Kommunen har foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7, og vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utredet og begrunnet i tråd med naturmangfoldloven. Det foreligger en naturmangfoldkartlegging, hvor det er dokumentert forekomst av fremmede arter med høy spredningsrisiko. Forslag til reguleringsbestemmelser stiller krav om kartlegging og forskriftsmessig håndtering (se bestemmelse 2.1.8). Kommunen vurderer at kartleggingen gir tilstrekkelig kunnskap om

planområdet betydning for naturmangfold, jf. naturmangfoldloven § 8. Videre har kommunen vurdert at planforslaget ivaretar de andre prinsippene jf. naturmangfoldloven §§ 9-12 på en tilfredsstillende måte.

Planen stiller i tillegg krav til støyskjerming, overvannshåndtering, universell utforming og fjerning av gummigranulat.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utredet, og oppfyller kravene til behandling etter plan- og bygningsloven. Planen legger til rette for en helhetlig utvikling av området med boliger, lekeplass og idrettsanlegg, og hensyn til samfunnssikkerhet, naturmangfold og barn og unges interesser er ivaretatt. På denne bakgrunn anbefales det at forslag til reguleringsplan for Vestheimvegen legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

01. Forslag til plankart 24.06.2025
02. Forslag til bestemmelser, datert 24.06.2025
03. Forslag til planbeskrivelse, datert 24.06.2025
04. Illustrasjonsplan, datert 24.06.2025
05. ROS-analyse, datert 24.06.2025
06. Terrengsnitt, datert 24.06.2025
07. Geoteknisk datarapport, datert 03.04.2025
08. Geoteknisk vurdering, datert 11.04.2025
09. Uavhengig kvalitetssikring av geoteknisk vurdering, datert 29.04.2025
10. Vestheimvegen solstudier, datert 16.04.2025
11. Vestheimvegen støyyvurdering, datert 02.04.2025
12. Vestheimvegen notat naturmangfold, 26.03.2025
13. Vestheimvegen VA rammeplan med kart over ledninger og overvann
14. Prinsippavklaring formannskapet sak 06-24, datert 03.01.2024
15. Vestheimvegen fastsatt planprogram, datert 01.08.2024
16. Vestheimvegen referat fra oppstartmøte
17. Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram
18. Mottatte uttalelser til varsel oppstart og planprogram, samlet
19. Vestheimvegebrev fra Advokatfirmaet Wexels, datert 28.10.2024

Porsgrunn Kommune
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Advokat Geirr Frønes
Advokat Stein Martin Helland
Advokat Alexander Salvesen

i kontorfellesskap

Advokatmedhjelper Trine Gullhaug Nielsen

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.