



Børve Borchsenius Arkitekter AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Astrid Lie Olsen, 33372321

Standardisert uttalelse - oppstart - reguleringsplan - Porsgrunn 121/1798 - Vestheimvegen - planID 2019

Vi viser til oversendelse av varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan.

Om Statsforvalterens standardiserte uttalelse

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har for tiden stor pågang av saker. På grunn av begrenset kapasitet har vi dessverre ikke kunnet gjøre konkrete vurderinger av dette reguleringsvarselet. Vi oversender derfor en standardisert uttalelse med nasjonale interesser som vi forventer at blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Kommunen har et selvstendig ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen. Dersom det er konkrete forhold ved en plan som kommunen ønsker at Statsforvalteren skal ta stilling til, ber vi om at dere kontakter oss, så skal vi selvsagt være behjelpelige.

Vi ber om å få planforslaget oversendt til offentlig ettersyn.

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 viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og gravplasser.

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.

Nasjonale interesser som må ivaretas i planleggingen

Under følger en forenklet oversikt over nasjonale interesser som vi forventer at blir ivaretatt i planleggingen. Ikke alle hensynene vil være relevante i den enkelte sak.



Landbruk

Jordvern som nasjonal interesse har flere ganger blitt styrket de siste årene. Omdisponering av dyrka mark må unngås. Dette gjelder fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Jordvernet inkluderer dyrkbar jord, som også må ivaretas. Det må videre sikres tilstrekkelig buffersone mot dyrka og dyrkbare arealer.

Naturmangfold

Planen må ivareta naturtyper og arter av nasjonal og vesentlig regional interesse. Hva dette omfatter, oppgis i punkt 3.6 i rundskriv T-2/16 *Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*. Eksisterende registreringer av arter og naturtyper ligger bl.a. i Miljødirektoratets Naturbase. Planen må også ivareta hensynet til verneområder, sammenhengende naturområder med urørt preg og geologisk naturmangfold. Det må sikres tilstrekkelige buffersoner mot viktige naturforekomster. Mot naturtyper i skog bør det sikres en buffersone som minst tilsvarer høyden på utvokste trær i området.

Dersom det ikke foreligger naturtypekartlegging innenfor planområdet, bør dette gjennomføres i forbindelse med planprosessen. Vi forventer at det gjennomføres kartlegging dersom planområdet har potensiale for naturverdier av nasjonal interesse. Dette kan f.eks. være hvis det er eldre skog der, forekomster av edelløvskog, eller kalkgrunn, eller hvis det er registrert viktige naturverdier i nærliggende områder. Ny kartlegging må gjennomføres etter NiN-metoden. Manglende kartlegging kan gi grunnlag for innsigelse fra miljødirektøren. Resultatene fra kartleggingen må legges til grunn for planforslaget, og naturverdier av nasjonal og vesentlig regional interesse må ivaretas.

Eventuelle hule eiker (etter forskrift om utvalgte naturtyper) må ivaretas og sikres i planen med en hensynssone med radius 15 meter fra senter av stammen. Innenfor hensynssonen må det unngås bygge- og gravetiltak, påfylling av masser, kjøring med tunge maskiner og annet som kan skade eika.

Klimagassutslipp og karbonrike arealer

I nye *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027* har regjeringen følgende forventninger i punkt 48: "Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes." Dette må følges opp i den kommunale planleggingen.

Samfunnssikkerhet

Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Resultatene fra ROS-analysen skal legges til grunn for planforslaget. Område med risiko og sårbarhet skal avmerkes i planen som hensynssone. Utredning av farer og tiltak mot farer kan ikke skyves til byggesak.

Klimatilpasning

Det må i planleggingen tas hensyn til forventede framtidige klimaendringer, som blant annet kan gi økte utfordringer knyttet til overvann, flom, erosjon og skred. Betydningen av grønne områder og intakt natur for klimatilpasning må vektlegges, og naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes, jf. *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* (2018).



Støy

Vi forutsetter at *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet og at hensynet til støy blir tilfredsstillende utredet og ivarettatt i henhold til retningslinjen. Dette gjelder både ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse, og ved tilrettelegging for ny støyende virksomhet. Støy i anleggsfasen må også ivaretas.

Forurenset grunn

Planen må ta hensyn til kunnskap om forurenset grunn (grunnforurensningsdatabasen) eller mistanke om dette, og hvilken type forurensning det er. Områder med forurenset grunn skal vises med hensynssone. Ved ny arealbruk i områder med forurenset grunn må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og risikovurdering. Vi viser til forurensningsforskriften kapittel 2.

Strandsone langs sjø

I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd. I § 1-8 andre ledd oppstilles et forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø. Vi viser også til *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*, som må følges opp i planen.

Vassdrag og vannmiljø

Også i 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vi minner også om ivaretagelse av kantvegetasjon langs vassdrag, jf. vannressursloven § 11.

Vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at de skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Vi viser til miljømålene i vannforskriften §§ 4 og 5, samt § 12. Vi viser også til regional vannforvaltningsplan.

For verna vassdrag må *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag* legges til grunn i planleggingen. Hensynene i punkt 3 i de rikspolitiske retningslinjene må legges til grunn innenfor område for verna vassdrag, og gjelder for hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse, jf. punkt 1.

Avløp

Avløpsvann fra planområdet må gis tilfredsstillende rensning, slik at det ikke fører til forurensning eller forringer vannforekomster. Avløpsrenseanlegg det er aktuelt å koble seg til, må overholde krav til rensing og andre krav etter forurensningsregelverket, og ha nok kapasitet til planlagt utbygging.

Friluftsliv

Planen må ivareta områder klassifisert som viktige eller svært viktige friluftsområder, jf. Miljødirektoratets Naturbase, samt andre områder som er vurdert å ha nasjonal eller viktig regional betydning som friluftsområder. Planen må sikre allmennhetens tilgang til viktige friluftsområder, områder langs sjø og vassdrag og stier/løyper.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vi viser til *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*.

Utbyggingsmønstre og transportsystemer bør fremme kompakte byer og tettsteder som styrker



gange, sykkel og kollektiv som transportformer. I byer og tettstedsområder bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

Andre nasjonale interesser

I planarbeidet må det også tas hensyn til:

- Landskap, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b, Europarådets landskapskonvensjon og punkt 3.9 i rundskriv T-2/16
- Lokal luftkvalitet, jf. *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*, T-1520/2012
- Universell utforming, jf. plan- og bygningsloven § 1-1
- Storulykkebedrifter, jf. avsnittet om samfunnssikkerhet og punkt 3.13 i rundskriv T-2/16
- Gravplasser, jf. gravplassloven, gravplassforskriften, rundskriv Q-06/2020 og veilederen *Gravplassrådgivningen*
- Barn og unges interesser, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* og rundskriv T-2/08 *Om barn og planlegging*

Med hilsen

Astrid Lie Olsen (e.f.)
plansjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Porsgrunn kommune	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
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



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 ivare tatt 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 forurensset 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-forskriftens § 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 stabilitetsforverring 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

Porsgrunn kommune

TELEMARK FYLKESKOMMUNE

Norges vassdrags- og energidirektorat

Statens vegvesen - Transport og samfunn

Mattilsynet

Postboks 128

Postboks 2844

Postboks 5091 Majorstua

Postboks 1010 Nordre Ål

Postboks 383

3901 PORSGRUNN

3702 SKIEN

0301 OSLO

2605 LILLEHAMMER

2381 BRUMUNDDAL



BØRVE BORCHSENIUS ARKITEKTER AS
Storgata 159
3915 PORSGRUNN

Seksjon Samfunn og plan

Vår dato: 19.09.2024
Deres dato: 01.08.2024
Vår referanse: 24/19212-3
Deres referanse:
Vår saksbehandler: Kristine Gisholt

Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplan for Vestheimvegen - planID 2019 - Porsgrunn kommune

Telemark fylkeskommune viser til oversendelse datert 01. august 2024 med varsel om oppstart av reguleringsplan for Vestheimvegen i Porsgrunn kommune. Frist for innspill til varselet er satt til 21. september 2024.

Varselets bakgrunn

Grunneier av gbnr. 121/1798, ønsker å legge til rette for bygging av 5-6 boenheter i småskala boligbebyggelse på østre del av sin eiendom. Gbnr. 121/1798 har utstrekning ca. 3.5daa, og ligger på Vestsida/Nedre Tollnes i Porsgrunn, inntil treningsbanen til IF Pors.

I forbindelse med planarbeid for boligbygging på tilstøtende areal i nord ble det (i 2017) vurdert å inkludere gbnr. 121/1798 i planarbeidet, for å omregulere eiendommen til boligformål. Ved behandling av reguleringsplanen henviste rådmannen til leieavtale mellom IF Pors og Porsgrunn kommune:

«Rådmannen mener gjeldende avtale for gbnr. 121/1798 forhindrer mulig omregulering fra idrett til boligformål. Mulig regulering av gbnr. 121/1798 kan kun skje etter at gjeldende avtale utløper.»

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

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

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

Fylkeskommunens roller og ansvar

Telemark fylkeskommune har mottatt varsel til detaljregulering i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8.

Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi har en rolle som regional utviklingsaktør, planmyndighet og planfaglig veileder.

Fylkeskommunens innspill gis med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger, slik de er nedfelt i overordnede nasjonale og regionale styringsdokumenter.

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

Fylkeskommunens innspill til varselet

Fylkeskommunen vil i punkta nedenfor kommentere på de delene av planarbeidet som gjelder våre ansvarsområder:

Regionale planer

Regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP Grenland 17.juni 2014)

Bystrategi Grenland er det regionale samarbeidet om areal, transport og klima mellom kommunene Siljan, Skien, Porsgrunn og Bamble, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Statens vegvesen, Jernbanedirektoratet og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Siden 2008 har det gjennom dette samarbeidet blitt arbeidet for å oppfylle de nasjonale klimamålene, og skape en attraktiv og bæredyktig byregion. Det felles styringsdokumentet Regional plan for samordna areal- og transport i Grenland, to perioder med belønningsavtaler, og siden 2015 gjennomføring av Bypakke Grenland, er alle resultater av dette samarbeidet. Ved felles forpliktelse gjennom ATP Grenland samordnes ansvaret for å styre areal- og transportutviklingen i riktig retning.

Ett av hovedmålene i bystrategisamarbeidet er at veksten i persontransport i byområdet skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, og at nye etableringer må vurderes opp mot målsettinger om bedre trafiksikkerhet, gode løsninger for universell utforming, bedre bymiljø og bedre klima. Retningslinjene i ATP Grenland oppfordrer til å prioritere utbygging på områder som allerede er tatt i bruk til utbygging, samtidig som at nye beboere skal sikres attraktive og brukbare utearealer. I lys av dette ber vi om at det ikke tilrettelegges for høy parkeringsdekning for privatbiler, da vår erfaring er at redusert bilbruk i mindre grad blir en effekt av tett utbygging.

Retningslinjene i ATP Grenland forutsetter at 80 % av utbygging av boliger per 4. år skal skje innenfor bybåndet. Planområdet ligger i bybåndet, og nye boliger vil omfattes av retningslinjen i ATP Grenland om å legge til rette for en tetthet på minimum 2 boliger per dekar.

Planområdet ligger innenfor bybåndet, og boligbygging her vil da omfattes av retningslinjen i ATP Grenland om at minimum 70 % av Skien kommunes utbygging av boliger per 4. år skal skje

innenfor bybåndsavgrensingen. Samtidig vektlegger retningslinjene å legge til rette for miljøvennlig transport, og at det skal stilles kvalitetskrav i planer for utbygging som sikrer en attraktiv menneskelig skala og motiverer til gåing, sykling og opphold.

Interessene til barn og unge

Hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverket og nasjonale retningslinjer, jf. Plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR barn og planlegging pkt. 4 og 5, samt forvaltningsloven § 17.

Vi vektlegger at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer må vises på plankartet, og reguleringsbestemmelsene må inneholder krav til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan punkt 1.8 og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

Fylkeskommunen legger til grunn at kommunens barnerepresentant blir involvert i planprosessen, og at samarbeidet går tydelig fram av planmaterialet.

Kulturarv

Nyere tids kulturminner

Det ligger bevaringsverdige kulturmiljø i nærheten av planområdet som bør tas hensyn til ved utarbeidelse av eventuelt ny bebyggelse. Utbyggingsalternativet som er skissert som alternativ, legger opp til 5-6 nye boenheter i småskala boligbebyggelse. Kulturarv kan ikke se at dette vil ha negativ innvirkning på den omkringliggende bevaringsverdige bebyggelsen. Ved eventuell endring på utbyggingsalternativene ber vi at det fortsatt vektlegges ny bebyggelse som harmonerer med de bevaringsverdige byggene i området, men også med området som en helhet.

Telemark fylkeskommune har ut fra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varselet om oppstart av planarbeid.

Med hilsen

Tor Arne Hellkås
seksjonsleder
Samfunn og plan

Kristine Gisholt
rådgiver
kristine.gisholt@telemarkfylke.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK
STATENS VEGVESEN
PORSGRUNN KOMMUNE

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Kopi: Porsgrunn kommune

16.08.2024

Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for reguleringsplan for gnr121 bnr1798 Vestheimvegen, Porsgrunn

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for reguleringsplan for gnr121 bnr1798 Vestheimvegen i Porsgrunn kommune. Høringsfristen er 21.09.2024 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Porsgrunn kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg eier og drifter nettselskapet regionalnettet i kommunen.

1. Elektriske anlegg i planområdet

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

2.1. Eksisterende høyspenningskabler

Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablens plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.

2.2. Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende frittliggende nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer vanligvis at det er behov for et areal på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 kvm. For nettstasjoner over 12 kvm må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er dirkete knyttet til bygget. Av hensyn til trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum 3 meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Misligholdelse av avstandskravene skaper ofte unødige utfordringer for grunneierne og nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, rommet må være på bakkeplan. Størrelsen på rommet må være minst 16 kvm hvorav ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Videre stilles det særskilte krav til utforming av rommet, adkomst og ventilasjon mv.

Arealer som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.3. Kostnader knyttet til strømforsyning

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket jf. forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariffier. Kostnadene inkluderer eventuelle

kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

3. Andre forhold

3.1. Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Skal slettes etter bruk da nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke offentliggjøres da det er unntatt offentligheten jf. offentleglova § 13 og kraftberedskapsforskriften § 6-2
- Må ikke anses som kabelpåvisning

3.2. Inntegning på plankartet

Nettselskapet informerer om at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres planen, herunder plankartet. Høyspentkabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Lede viser til beredskapsforskriften § 6-2 og NVEs veiledning til beredskapsforskriften pkt. 6.2.9.

3.3. Elektromagnetisk stråling og støy

Ved bygging i nærheten av elektrisk anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende avstandskrav til bygninger. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar.

3.4. Kapasitet

Basert på effektbehov fra utbygger avklares det om Lede har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet frem til planområdet. Dersom dette ikke er tilfelle kan det bli behov for en mer omfattende planleggingsprosess fra vår side. Erfaringsmessig vet vi at en slik prosess kan ta lang tid.

4. Annet

Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

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

5. Vedlegg:

- Kart

Med vennlig hilsen

Lede AS



Fredrik Iversen

Dokumentet er elektronisk signert



P 1085
Vestheimveg

71

P 1085 -3

P 126 -4

P 126 -3

-  Frittstående innvendig betjent
-  Kabeltrase_HS_digitalisert
-  LS Kabelskap
-  LS Trase Innmålt
-  Luftnett LS trase
-  TFXP_1x4x240_AI 1_kV_Element
-  TSLE_3x1x240_AI 12_kV_Element
-  Trase kondemnert

Lede AS

Kartet brukes kun som skisse for planlegging, og må ikke benyttes som arbeidstegning for graving eller plassering av anlegg.

Kartet må ikke distribueres til personer uten tjenstlig behov, jfr. kraftberedskapsforskriften § 6-2.

Sted:
Kommune: Porsgrunn

Sign: Frlv
Utskr.dato: 16.08.2024
Målestokk: 1:600

Miljørettet helsevern i Grenland



Bamble



Drangedal



Kragerø



Porsgrunn



Siljan



Skien

Børve og Borchsenius Arkitekter AS
Torstein Synnes

Deres ref.

Vår ref.
24/9945 - 3

Dato
26.08.2024

VS: Varsel om oppstart av planarbeid for Vestheimvegen, Porsgrunn - uttalelse fra Miljørettet helsevern i Grenland

Miljørettet helsevern i Grenland har mottatt varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram for reguleringsplan for gbnr. 121/1798 Vestheimvegen, Porsgrunn kommune til uttalelse.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette 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

Planlagt arealbruk avviker fra føringene som er gitt i kommuneplanens arealdel. Formannskapet tok stilling til dette avviket i sak 06/24, der det ble 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.»

Miljørettet helsevern i Grenland har følgende kommentarer til planforslaget:

Støy

Støy er det miljøproblemet som rammer flest mennesker i Norge. Nesten 2,1 millioner er utsatt for støy over 55 dBA utenfor huset sitt. Forskning viser at støy kan gi psykisk stress, og helseplager som muskelspenninger og muskelsmerter. Støy kan også være en medvirkende årsak til høyt blodtrykk og utvikling av hjertesykdom. Det er ikke bare støynivået målt i desibel som avgjør om støy er skadelig eller ikke. Hvor lenge støyen varer og hvor ofte man blir utsatt for den, er også viktig.

Planområdet grenser til treningsbanen til Pors og vil derfor utsettes for støy fra aktiviteter ved banen. Det opplyses at støy ikke skal utredes i planprogrammet, men at det skal omtales. Miljørettet helsevern i Grenland viser til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Vi anbefaler at retningslinjen legges til grunn, slik at støyforhold blir premissgivende for planlegging av

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3901 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 71470508005
Org.nr.: 939991034

bebyggelsen og at tilfredsstillende bokvalitet mht. støy ivaretas og at alle boenheter har soverom og evt. stue som vender bort fra fotballbanene.

Vi anbefaler at kravene til støy tydeliggjøres og spesifiseres i reguleringsbestemmelsene. I reguleringsbestemmelsene kan det f.eks. stå:

«Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planområdet». For innendørs støy gjelder grenseverdiene i NS 8175.

Lysforurensing

Planområdets nærhet til idrettsbaner gjør at det kan utsettes for lysforurensning fra lyskastere ved idrettsanlegget. Lysforurensning skal omtales i planprogrammet. Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det utredes tiltak som vil bidra til at de planlagte boligene ikke utsettes for lysforurensing som forringer bokvaliteten. Rom som er spesielt sårbare for støy- og lysforurensning er soverom og stue.

Støy og støv i anleggsperioden

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det i reguleringsbestemmelsene inntas et nytt punkt som setter krav til forebyggende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støy og støv i anleggsperioden.

Erfaringsmessig vil store og langvarige arbeider medføre ulemper for befolkningen i form av støy og luftforurensning. For å forebygge disse helseulempene anbefaler Miljørettet helsevern i Grenland at det settes 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.

Bygg- og anleggsvirksomhet bør ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4. Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. For lengre driftstid skjerpes grenseverdiene for dag og kveld som vist i tabell 5.

Tabell 4: Anbefalte basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsom bruksformål. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se Tabell 5.

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn- /helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjon	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Dersom anleggsperioden overstiger 6 uker skjerpes støygrensen med 3 dB for arbeidsvarighet 7 uker – 6 måneder og med 5 dB ved arbeid mer enn 6 måneder.

Støv:

Miljørettet helsevern i Grenland viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6. For å fastslå om tiltaket vil berøre følsom arealbruk i anleggsperioden bør tiltakshaver vurdere følgende aktiviteter og forhold:

- omfanget av støvgenererende aktiviteter
- lokalisering av byggeplass og transportveier - nærhet til følsom arealbruk
- omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra og på byggeplass)
- omfanget på rivearbeider
- behovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen
- potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen
- lokalklimatiske forhold

Denne vurderingen bør dekke alle faser av byggearbeidene og inkluderer alle leverandører og underleverandører.

Med hilsen

Marit Røsvik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Porsgrunn kommune

Børve Borchsenius Arkitekter AS v/ Torstein Synnes

Deres ref: Plan id 2019
Vår ref: 2024/243688
Dato: 19.09.2024

Mattilsynet sine innspill til oppstart av planarbeid og høring av planprogram - Vestheimvegen i Porsgrunn

Mattilsynet viser til oversendte dokumenter med varsel om oppstart av reguleringsarbeid, Plan ID 2019.

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans til arealplaner har Mattilsynet i oppgave å bidra til at arealplanen ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor disse områdene.

Saksopplysninger:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette 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.

Planprogrammet gir følgende opplysninger:

4.9 Vann, avløp, overvann, flomveier

Nye bygg i planområdet vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett. Løsninger skal avklares i samråd med kommunalteknisk avd. i kommunen. Eksisterende teknisk infrastruktur skal hensyntas. Dersom kommunen krever det, skal det utarbeides VA-rammeplan med prinsippløsninger og med føringer/krav som må innarbeides i reguleringsplanen. Løsninger for vann, avløp, overvannshåndtering og flomveier skal omtales og oppsummeres i planbeskrivelsen

Vannmiljø

Det vurderes ellers ikke å være noen forskjell på dagens situasjon og planlagt tiltak, mht. vannforurensing/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.

Mattilsynet sine innspill

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. Vi anbefaler rekkefølgebestemmelser som sikrer dette. Vi 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.

Med hilsen

Ingrid Flatland
spesialinspektør

Pia Beate Paulsen
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
PORSGRUNN KOMMUNE
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK

Emne: Brev

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

Sendt: 06.08.2024 15:34:34

Fra: Gerd Aaltvedt <gaa@skomvar.no>

Vedlagt oversendes brev med vedlegg

Med vennlig hilsen

Gerd Aaltvedt

Advokatfirma Geirr Frønes AS

Fra: Skanner skomvar <skanner@skomvar.no>

Sendt: tirsdag 6. august 2024 16:55

Til: Gerd Aaltvedt <gaa@skomvar.no>

Emne: Message from KM_C308



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
i kontorfellesskap

Advokatfullmektig Alexander Salvesen

Vår ref: 14425/ /159340

Porsgrunn, 6. august 2024

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

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

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

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

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

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

Kort om gjennomgang av saksgangen

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

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

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

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

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

Org nr: 913871618
Driftskonto: 84751018249
Klientkonto: 84751021177

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

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

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

Det ble sendt brev fra Porsgrunn kommune den 23.01.2015, hvor det ble fattet administrativt vedtak om opparbeidelse av sportsanlegg og parkering, **bilag 5**. Det ble også sendt brev til Porsgrunn kommune fra I.F.Pors den 16.01.2017 der det ble bedt om at tilbakeskjøtningen ble gjennomført, **bilag 6**.

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

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

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

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

Den er undertegnet av juridisk rådgiver Kristine Asphaug-Hansen.

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

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

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

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

Hvilke rettigheter sitter Idrettsforeningen Pors med

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

Avtalen er tinglyst og utløp i 2019.

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

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

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

Dette viser både brev fra Porsgrunn kommune av 5.01.2018 undertegnet av Anders Aamodt, brev fra juridisk rådgiver Kristin Asphaug-Hansen i Porsgrunn kommune av 30.09.2019 og tilslutt brevet fra Porsgrunn kommune datert 121.07.2022 fra kommuneadvokat Randi Gro Thuland.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Geirr Frønes', is written over a horizontal line.

Geirr Frønes
Advokat

B. 1.

Vedlegg 1

Oppgjør
17/2-80 d.k.

7. 774
Arbeid: 442 -
831 3 P. 102

Leiekontrakt.

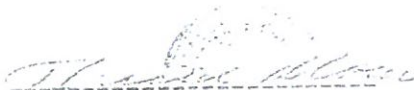
Mellom Porsgrunn kommune og Idrettsforeningen Pors er det inngått slik avtale:

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

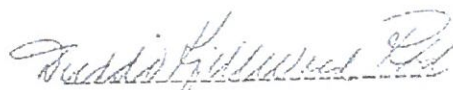


Ordfører

Porsgrunn, den 30.9.74

Idrettsforeningen Pors

Formann



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 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 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
Trygve Ekelund

Porsgrunn, 7. januar 1998

Elisabeth Nilsen
Elisabeth Nilsen
ordfører

B.3.

IDRETTSFORENINGEN PORS
HOVEDFORENINGEN
STADIONVN. 4 - 3919 PORSGRUNN

Kommuneadvokat Karl Otto Auk
Porsgrunn Kommune
Floodsgate 6

3915 PORSGRUNN

Porsgrunn 06.12.1999

BRUKSRETT TIL AREAL VED PORS STADION

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen



Ole Kåre Wagenius
Leder Idrettsforeningen Pors



Olav Lundesgaard
Planleggingsgruppa for Stadionutvidelse

B4

AVTALE

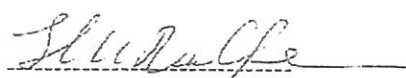
I anledning anlegg av ny kunstgressbane på gnr 121 bnr 1432 i Porsgrunn.

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

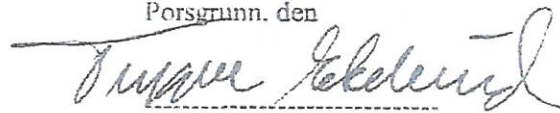
1. Idrettsforeningen Pors har fått igangsettingstillatelse fra Porsgrunn kommune til anlegg av ny kunstgressbane som medfører en utvidelse av banen inn på gnr 1798 121 bnr ~~1432~~ på 22 meter. Det ble holdt befarings på eiendommen den 13. april 2010 hvor den planlagte utvidelsen ble påvist i terrenget.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

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

Porsgrunn, den 21.06.2010


Idrettsforeningen Pors

Porsgrunn, den


Trygve Ekelund


Gunnar Blomhaugen


Sigurd Heibo



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Lundesgaard og Christiansen

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

Deres ref.

Vår ref.
14/07210-5

Dato
23.01.2015

Gbnr. 121/1798, Vestheimvegen - Sportsanlegg - Tillatelse

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

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

Vilkår:

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at:

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

Isak Sølie

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

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

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

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034



IF Pors
Hovedforeningen

Tilsluttet: Norges Fotballforbund, Norges Håndballforbund

Norges Gymnastikk og Turnforbund, Norges Skiforbund

Norges Bokseforbund, Norges Bandyforbund

Norwegian Cheerleading & Dance Committee

Stiftet 1905

Porsgrunn kommune.

Arkiv: 14,013

Eiendomsforvaltningen v/Anders Aamot

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

Det vises til samtaler med Deres Anders Aamot om dette.

Pors IF v/Duddi 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 overskjøtet til Trygve Eklund i forbindelse med en forliksavtale mellom Trygve Eklund og Porsgrunn kommune i 1998. Avtalen ligger vedlagt og er datert i januar samme år.

Av forliksavtalen fremgår det i punkt 2:

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

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

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

Postadresse:
Stadionveien 4
3919 Porsgrunn

Tlf:
95165791

e-post:
hreal@online.no

Bankkonto
2670.40.29062

Org.nr.
975589919



IF Pors
Hovedforeningen

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

Stiftet 1905

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

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

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

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

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

Pors IF vil be kommunen om å **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



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

B 8

Porsgrunn kommune
Bygge og eiendomsdrift.

Arkiv: 14,013

Pors den 20.5. 2019.

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

Bakgrunn.

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



B.9.1

BAKGRUNNSINFORMASJON GBNR 121/1798

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

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

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

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

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



Porsgrunn kommune

Kommuneadvokaten

høp. Wexel 1/8-22
BILAG 10

Advokatfirmaet Wexels DA
Postboks 3084
3707 SKIEN

Att : Advokat Morten Wexels

Deres ref.

Vår ref.
17/00915-15

Dato
12.07.2022

FORLIKSAVTALE AV 07.01.1998 – PROSESSVARSEL

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

Bakgrunn for saken

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

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

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

Porsgrunn kommune overskjoeter til Trygve Eklund gnr. 121 bmr.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

Vedlegg - 11

Saksprotokoll

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

Arkivsak-dok.	23/03739
Saksbehandler	Marius Lid

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	20.04.2023	26/23

Rådmannens innstilling:

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

Formannskapet har behandlet saken i møte 20.04.2023 sak 26/23

Møtebehandling

Forslag fra Trond Ingebretsen, Ap:

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

Votering

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

Formannskapets vedtak/innstilling

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



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Vedlegg 2

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

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
20.04.2023

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

Rådmannens innstilling:

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

Vedlegg:

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

Referanser i saken

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

Tiltakshaver/forslagsstiller: Trygve Ekelund

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Bakgrunn

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



Saksfremstilling

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

Rådmannens vurdering

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

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

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

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

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

Konklusjon

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



Porsgrunn kommune

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

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
06/24	Formannskapet	25.01.2024

Gbnr. 121/1798 Vestheimvegen - prinsippavklaring om arealbruk

Bakgrunn for saken

Rådmannens innstilling

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

Formannskapet 25.01.2024

Behandling

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

Votering

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

Kort historikk om eiendommen

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

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

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

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

Rådmannens vurdering

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

Anmodning om prinsippavklaring av arealbruk på gbnr. 121/1798

17.02.2023



Ønske om arealbruksavklaring

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



Kartutsnitt som viser gbnr. 121/1798



Utsnitt av reguleringsplan for Eikelundområdet, vedtatt 2006

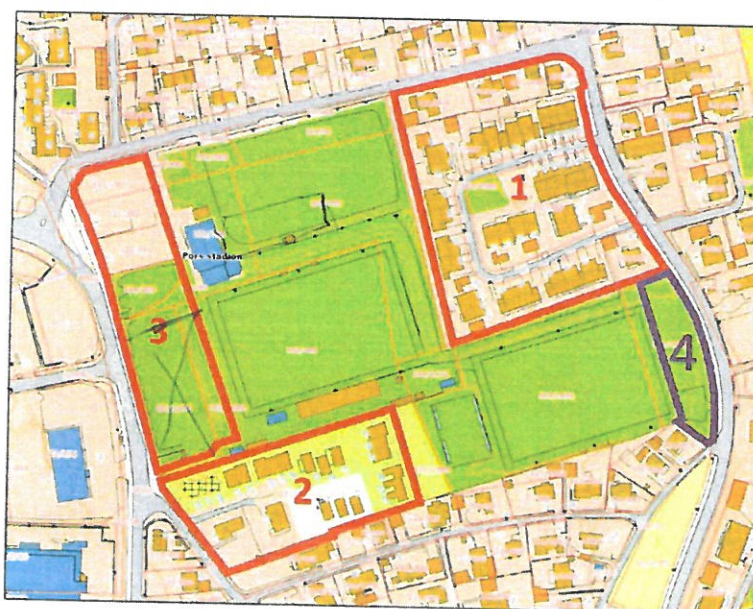
Planstatus

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Skisse til boligutvikling

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

Anmodning om aksept for regulering til boligformål

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

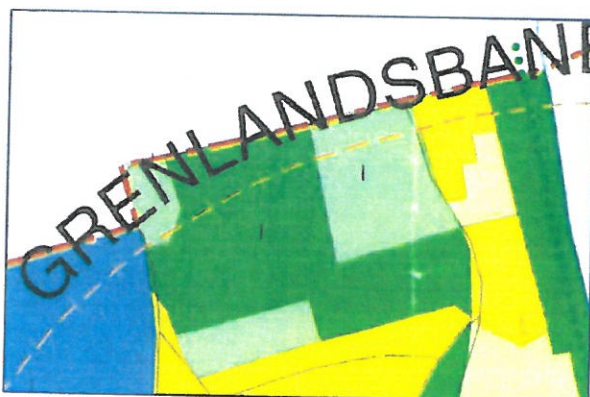
Det bemerkes avslutningsvis at Ekelund tidligere har avstått betydelige arealer til utvidelse av idrettsanlegget til IF Pors. «Alle» med tilstøtende arealer har fått bygge boliger på arealer som før var avsatt til idrettsformål. Ekelund ber derfor om likebehandling.

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 17.02.2023.
Torstein Synnes

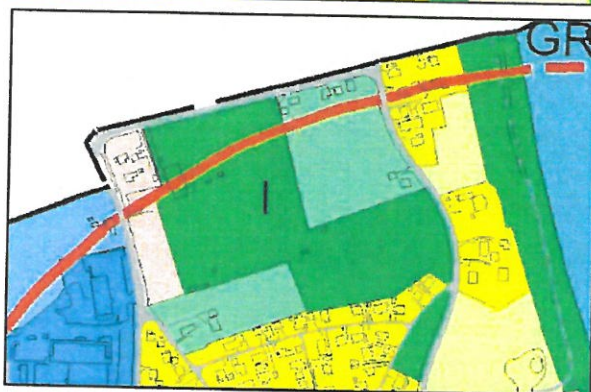
Vedlegg:

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

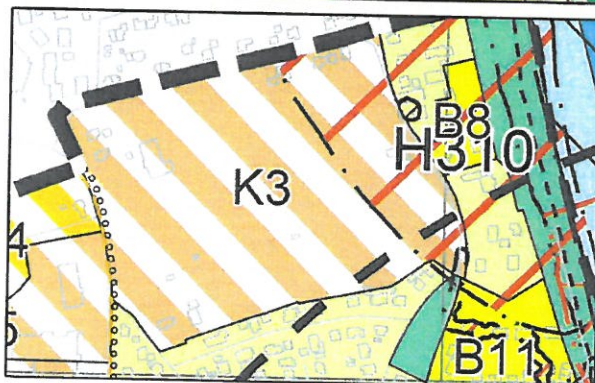
VEDLEGG 1 – KOMMUNEPLANENS AREALDEL, ENDRINGER 2000 – 2020



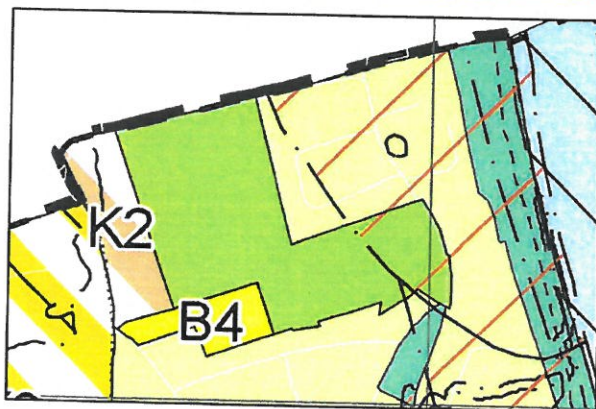
Kommuneplanens arealdel, vedtatt 15.06.2000:
Arealene ved Porsbanen er vist som eksisterende og framtidig idrettsanlegg (mørke- og lysegrønn farge på kartet). Grenlandsbanen er vist med linje som viktig ledd i kommunikasjonssystemet, framtidig.



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



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



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

Gbnr. 121/1798 ved Vestheimvegen

Arealet

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

121/1432

Utbyggingskonsept

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

Skjerming mot ballbane / Adkomst til ballbane

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

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 14.09.2022.

06/24 Gbnr. 121/1798 Vestheimvegen - prinsippavklaring om arealbruk

Formannskapet 25.01.2024

Behandling

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

Votering

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

FORM - 06/24 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.

Rådmannens innstilling

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

PORSGRUNN KOMMUNE
Postboks 128
3901 PORSGRUNN

Vår dato: 02.10.2024

Vår ref.: 202416159-3 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: planID 134

Saksbehandler: Astrid Flatøy/

22959768/asfl@nve.no

NVEs innspill - Varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram - Reguleringsplan for gnr. 121 bnr. 1798, Vestheimvegen - Planid 2019 - Porsgrunn kommune

Vi viser til brev datert 01.08.2024. 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, vest i planområdet, skal opprettholdes.

Om NVE

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

NVE Veileder 2/2017 [«Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging»](#) gjør greie for hva som skal til for at NVEs sektorinteresser skal være tilstrekkelig ivaretatt i arealplaner etter plan- og bygningsloven.

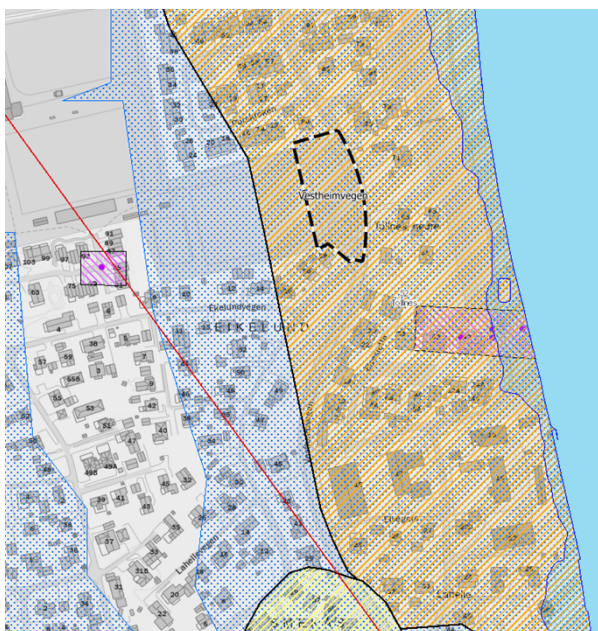
NVEs innspill

Vi viser til NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.



Kvikkleire

NVEs Temakart for [Kvikkleiresoner \(nve.no\)](https://nve.no) viser at planområdet er omfattet av kvikkleiresone Tollnes, og er utredet for kvikkleireskredfare i 2023. Rapporter fra sonen finner dere på [Kvikkleirerapporter for Skien kommune - NVE](#).



Kvikkleiresone Tollnes er markert med oransje skravur.

Nye tiltak i planområdet må ikke forverre stabiliteten. Vi viser til [NVE veileder 1/2019](#), kap. 6.3 Byggetiltak i faresoner som er utredet og ev. sikret.

Vi anbefaler at dere bruker relevante bestemmelser fra detaljreguleringsplan for Elvegata Elvesiden, gnr. 121 bnr. 1744, 1903 og 1743, planID 163 - Porsgrunn kommune.

Overvann

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

Som et minimum må en beskrive dimensjoneringsgrunnlaget for nedbør (gjentakintervall og dimensjonerende klimafaktor) og lokalisere og stedfeste eventuelle flomveger i plankartet.

Forhold som behovet for, og valget av for eksempel åpne eller lukkede magasin, regnbed, infiltrasjonsgrøfter og flomveger, bør avklares tidlig og benyttes som et grunnlag for det videre planarbeidet.

For å sikre og etablere gode løsninger for overvann, viser vi til at det skal velges åpne løsninger. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte



løsninger velges bort, se [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning – Lovdata](#), de to siste avsnittene i kap. 4.

Ev. konsekvenser utenfor planområdet som følge av tiltaket bør drøftes og ev. avbøtende tiltak må beskrives. Vi viser til NVEs overvannsveileder som kan være til hjelp i dette arbeidet. https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_04.pdf. Tabell 4-6 i veilederen foreslår lovhemler for ulike arealformål.

[NVE Veileder 2/2023: Kartlegging av fare fra overvann](#) foreslår hva bestillinger av kartlegging av fare fra overvann bør inneholde. Veilederen inneholder også tekniske anbefalinger til hvordan faren fra overvann kan kartlegges med metodene GIS-verktøy og hydrauliske overflatemodeller.

Veileder 2/2023 anbefaler at en i forbindelse med overvannsvurderingene tar utgangspunkt i et klimajustert nedbørsintervall (gjentakintervall) på 100 år. Fra og med 01.01.2024 gjelder endringer i TEK17 § 15-8 i tråd med disse anbefalingene. Gjelder tomtten, avløpsanlegg.

Vi viser også til NVEs [kartbaserte veiledning for reguleringsplan punkt 3 og 4](#) for flere råd og mer informasjon.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.



Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Astrid Flatøy
seniorrådgiver

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

Mottakere:

PORSGRUNN KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG TELEMARK