



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.

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.

Saksfremstilling

Referanser i saken:

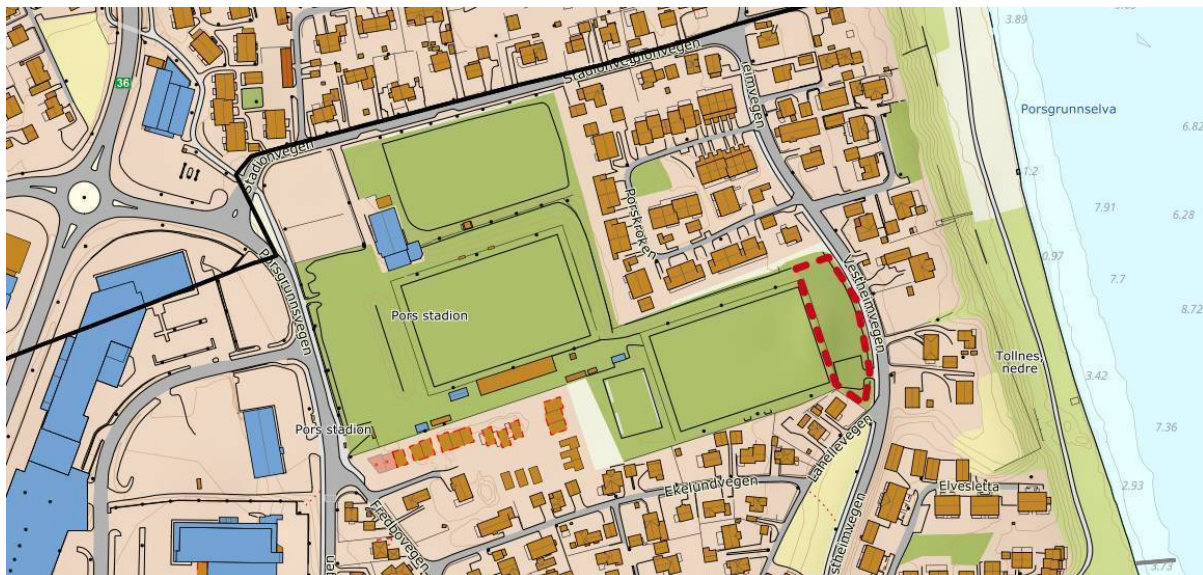
- Plan- og bygningsloven
- Kommuneplanens arealdel 2018-2030
- Reguleringsplan for Eikelund, planID 134

Tiltakshaver/forslagsstiller: Trygve Ekelund

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Bakgrunn

Trygve Ekelund ønsker en arealbruksavklaring for østre del av eiendom av gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen, fra idrettsformål i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan til boligformål. Området er vist på kartutsnittet under. En ev. formålsendring utløser krav om ordinær reguleringsplanprosess.



I kommuneplanens arealdel 2018-2030 er gbnr. 121/1798 ved Vestheimvegen satt av til idrettsformål (se vedlegg 2). 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 Ekelund ønsker. Siden forespørsel om endret arealbruk er i strid med kommuneplanens arealdel er det behov for en politisk prinsipiell avklaring hvor fremtidig arealbruk på eiendommen avklares.

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 Ekelund 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

gbnr. 121/1798. Dette var bakgrunnen for at saken ble lagt frem for formannskapet for avklaring april 2023.

Planavdelingen var ikke godt nok kjent med vilkårene i forliksavtalen fra 1998 (se vedlegg 6) og pågående tvist mellom kommune som grunneier og Trygve Ekelund når sak om arealbruk for gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen ble lagt frem for formannskapet i april 2023 (se vedlegg 4). Rådmannens vurdering og konklusjon ble derfor tatt på mangelfullt grunnlag. Status i saken er nærmere redegjort for i saksframstillingen over (se også vedlegg 7), og det kommer klart frem for rådmannen at idrettslaget ønsker å benytte gbnr. 121/1798 i sin helhet til idrettsformål. Rådmannen mener derfor at klausulen om tilbakeskjøting av arealet til Porsgrunn kommune dermed gjør seg gjeldende. Trygve Ekelund motsetter seg dette, og ønsker fortsatt å være grunneier. Kommunen har derfor krevd at eiendommen blir skjøtet tilbake til Porsgrunn kommune gjennom et prosessvarsel, slik at kommunen på ny kan inngå leieavtale om dette arealet med idrettslaget.

Rådmannen endrer derfor innstillingen fra april 2023, og vurderer nå på bakgrunn av ny informasjon at idrettsformålet i kommuneplanens arealdel videreføres. Porsgrunn er en kommune som satser på barn og unge, og når idrettslaget har planer om å innlemme dette arealet i idrettsanlegget, og benytte det til ballek og annen idrettsaktivitet for barn og unge, bør det ikke omdisponeres til bolig. De senere årene har det vært lagt til rette for flere nye boliger og en dagligvare på deler av arealet som tidligere var et større idrettsområde. En ytterligere omdisponering av det regulerede idrettsformålet vil være uheldig for det helhetlige idrettstilbudet i bydelen generelt og idrettsanlegget til Pors spesielt.

For å lande den pågående tvisten mellom Trygve Ekelund og Porsgrunn kommune vurderer rådmannen det som viktig å løfte formålsbruken politisk for endelig avklaring. Ved vedtak om å videreføre idrettsformålet må kommunens krav, om at eiendommen blir skjøtet tilbake til Porsgrunn kommune i tråd med heftelsen i forliksavtalen, løses rettslig. Om det blir vedtak om å omdisponere arealet kan Ekelund igangsette en reguleringsplanprosess som legger til rette for nye boliger på østre del av gbnr. 121/1798, slik det går frem av prinsippskisse i vedlegg 3.

Konklusjon

Da saken ble lagt frem til behandling i mars 2023 var ikke saken fullt ut opplyst, og konklusjonen ble tatt på mangelfullt grunnlag. Rådmannen endrer derfor sin innstilling, og innstiller på at idrettsformålet skal videreføres på gbnr. 121/1798 i Vestheimvegen, i tråd med kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for området.

Vedlegg:

1. Forespørsel om arealbruksavklaring
2. Kommuneplanens arealdel 2000-2020, forslagsstiller oppsummering
3. Prinsippskisse boligutvikling Vestheimvegen
4. Saksframlegg med rådmannens innstilling_20.04.23
5. Protokoll med formannskapets vedtak_20.04.23
6. Forliksavtale mellom Porsgrunn kommune og Trygve Ekelund_1998
7. Bakgrunnsinformasjon om gbnr. 121/1798

