

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2026/2755-2

Saksbehandler: Alf-Petter Tenfjord

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

Formannskapet

Planbehandling - prinsipiell beslutning - detaljregulering "Støren Betong" - gbnr 45/281 og 45/354

Kommunedirektørens innstilling

1. Det private planarbeidet for detaljregulering av Støren betong (gbnr. 45/281 og 45/354) kan igangsettes.
2. Formannskapet legger til grunn en planprosess som inkluderer planprogram og konsekvensutredning.

Vedlegg:

- 1 Anmodning om oppstartsmøte for detaljregulering av Støren betong AS
- 2 26224-RIG01 Geoteknisk vurderingsrapport områdestabilitet.pdf
- 3 Notat - Flomsikring tilbygg hall - Støren Betong.pdf
- 4 Støren Betong.pdf
- 5 Kartutsnitt Støren betong.jpg
- 6 Oppstartsmøte Støren Betong- skjema.pdf

Sammendrag

Saken gjelder et privat planinitiativ fra Støren Betong om å omregulere eiendommene på Prestteigen fra dagens sentrumsformål (SE2) til nærings- og industriformål. Bedriften har vært lokalisert på området siden 1950-tallet og ønsker større forutsigbarhet og mulighet for videre utvikling av virksomheten på dagens lokalisering.

Området ble i kommunedelplanen for Støren i 2014 omregulert fra industriformål til sentrumsformål som ledd i kommunens langsiktige strategi for fortetting, transformasjon og sentrumsutvikling. Flere søknader om utvidelser gjennom dispensasjon har tidligere blitt avslått fordi tiltakene er i strid med gjeldende arealformål.

Saken reiser et prinsipielt spørsmål om balansen mellom hensynet til næringsutvikling og hensynet til kommunens vedtatte mål om sentrumsutvikling. Støren Betong er en etablert virksomhet med vekstpotensial og betydning for lokalt næringsliv, samtidig som en omregulering kan bidra til å videreføre industriell virksomhet på et område som kommunen over tid har ønsket utviklet til sentrumsformål.

Plan- og bygningsloven gir kommunen adgang til å stanse private planinitiativ på et tidlig stadium, men kommunen kan også åpne for videre planarbeid. De folkevalgte må derfor ta stilling til om planinitiativet skal stoppes, stoppes midlertidig i påvente av ytterligere utredninger, eller tillates videreført.

Kommunedirektøren vurderer at saken inneholder flere legitime hensyn uten at én løsning framstår som klart bedre enn de øvrige. På bakgrunn av bedriftens behov for forutsigbarhet, kommunens mål om å være en næringsaktiv kommune og behovet for et bedre beslutningsgrunnlag, anbefales det at planinitiativet tillates igangsatt gjennom en reguleringsplanprosess med krav om planprogram og konsekvensutredning. Dette vil sikre at konsekvenser for naboer, miljø, trafikksikkerhet, sentrumsutvikling og næringsliv blir grundig utredet før det tas stilling til framtidig arealbruk. Det utelukker heller ikke at området senere kan være aktuelt til sentrumsformål.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Området har vært benyttet til betongstasjon siden 1950-tallet, og var tidligere avsatt til industriformål. I kommunedelplanen for Støren (planid: 2012009) av 2014 ble området avsatt til sentrumsformål. Tiltakshaver har ved flere anledninger søkt om byggetiltak via dispensasjon uten å få aksept for dette. Årsaken til at dispensasjoner ikke har blitt innvilget skyldes at dispensasjonsadgangen har et begrenset handlingsrom og at gjeldende arealplan har en annen arealdisponering en eksisterende virksomhet ved Støren betong.

Sist behandling var i formannskapet 10.6.2026 i sak 38/26, der vedtaket var:

Formannskapet vedtar at:

1. Midtre Gauldal kommune avslår søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Støren for riving og oppføring av nytt produksjonsbygg på eiendommen gbnr 45/281.

Vedtaket begrunnes med at hensynet det dispenseres fra blir vesentlig satt til side og at fordelene ikke er klart større enn ulemene. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

2. For å realisere tiltaket, vil tiltakshavers handlingsrom for å få forutsigbarhet bl.a. være å starte en reguleringsplanprosess eller alternativt se på annen lokalisering for hele eller deler av virksomheten.

Norconsult som plankonsulent har på denne bakgrunn sendt inn anmodning om oppstartsmøte i et forsøk på å omregulere arealene til industriformål iht dagens bruk av arealet.

Faktiske opplysninger

Det har vært vurdert alternative lokaliseringer tidligere. Kommunen kjenner til at både Støren sør, Shelltomta i Liøya og «Kroken tomta» har vært vurdert, der det av ulike grunner ikke ble aktuelt med flytting.

- **Planområdet:** Ligger på Prestteigen mellom E6 og Follstadveien på Støren. Det grenser til et boligfelt i sørvest.
- **Foreslått formål:** Nærings- og industriformål, samt en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende boliger.
- **Gjeldende overordnet plan:** Kommunedelplan Støren, sentrumsformål (SE2). Formålet åpner for forretninger, kontor, tjenesteyting og bolig, men forbyr areal- og transportkrevende handel eller plasskrevende industri. ABC-prinsippet (høy besøksintensivitet, lav bil-/godsavhengighet) ligger til grunn.
- **Risiko- og miljøforhold:** Området ligger i flomsone for 200-årsflom for elvene Sokna og Gaula. Det ligger også innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, samt gul og rød støysone fra E6.
- **Mottatte fagrapporter:** Det er utarbeidet en geoteknisk områdestabilitetsrapport (ERA Geo, 21.05.2026), samt et flomsikringsnotat (Asplan Viak, 08.05.2026).

Vurdering

Forutsetning

Kommunedirektøren mener at denne saken krever en prinsipiell beslutning om man skal gå videre eller ikke. Det gjøres oppmerksom på at de ulike faglige aspektene ved plankonsulentens anmodning, derfor ikke er gått gjennom så langt og derfor ikke omtales i saken.

Beslutter planutvalget å gå videre med dette planarbeidet, vil dette innebære at alle tema må drøftes faglig internt i administrasjonen før oppstartsmøte gjennomføres med forslagsstiller/tiltakshaver.

Generelt om handlingsrommet ift private planinitiativ

Følgende fremgår av plan- og bygningslovens § 12-8, andre ledd:

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Rent prinsipielt kan derfor planutvalget i den konkrete saken, vurdere

- At planinitiativet stoppes
- At planinitiativet stoppes midlertidig i påvente av kunnskapsgrunnlag
- At planinitiativet kan igangsettes
- At planinitiativet kan igangsettes, forutsatt en planprosess som inkluderer planprogram og konsekvensutredning.

Så må det også ses hen i dette til at næringslivet nok ikke har et rettskrav på forutsigbarhet, men at det er sentrale prinsipper i forvaltningsretten å skulle ivareta forutberegnelighet, likebehandling, saklighet og proporsjonalitet.

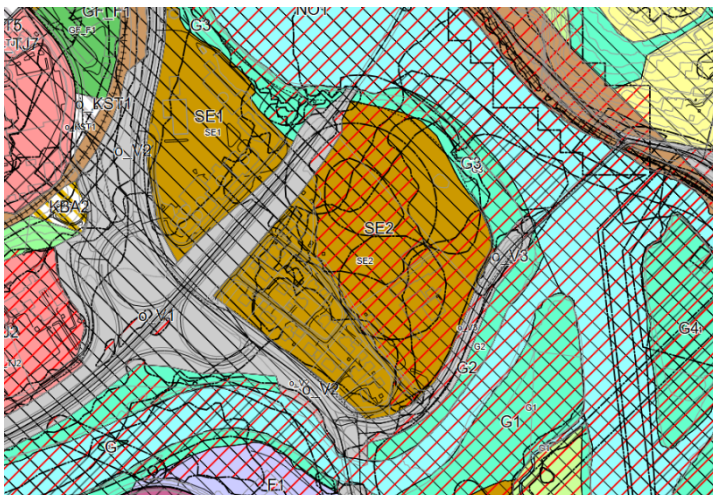
Under omtales de momenter som kan tale for og imot de ulike alternativene.

Forholdet til overordnet plan og valgene som er tatt om planlegging av Støren

Basert på politiske beslutninger, tok Midtre Gauldal kommunes et plangrep i 2014 som bestod i å omregulere arealer på Prestteigen, fra industriformål til sentrumsformål. Bakgrunnen for dette var et ønske om å legge til rette for en aktiv sentrumsutvikling som følge av ny E6. Det var da viktig å ha et strategisk nytt plangrunnlag for å faktisk oppnå ny virksomhet og aktivitet som understøttet en positiv samfunnsutvikling. Den bærende ideen bak slik kommunedirektøren ser det, har vært et ønske om:

- Såkalt transformasjon (dvs at bruker av arealer i byer/tettsteder endres, gjerne ved at industriarealer mv omdannes til moderne og tettere områder med nytt innhold, som kontorbygg, handel og boliger) – som skulle kombineres med:
- Knutepunktutvikling (dvs at man binder sammen transportsystemet bedre og sikrer mer sømløse overganger mellom ulike transportmidler).
- Fortetting.

Plangrepet fra 2014 ble fulgt opp gjennom kommunedelplanen for Støren. Vedtaket fra 2023 om å avsette Prestteigen til sentrumsformål (SE2) var et aktivt og langsiktig grep for å transformere og fortette Støren sentrum.



Slik transformasjon og knutepunktutvikling tar tid. Slik det står i dag, har det skjedd faktisk få endringer som underbygger plangrepene. En stor grunn til dette er det som skjedde ved at E6 trase først ble flyttet og så at all planlegging av ny E6 ble skrinlagt. Men – det ligger til rette for utvikling gjennom plan – på hele Prestteigen - når markedet/private aktører ønsker utvikling. Som vi ser i bynære strøk, går denne typen transformasjon raskere der det kommersielle grunnlaget er sterkere.

Hensynet til virksomheten

Midtre Gauldal kommunes plangrep i 2014, har uten tvil medført ulempe for Støren betong AS i form av begrenset mulighet til å utvikle virksomheten med dagens lokalisering. Flere alternative plasseringer har vært drøftet som «Shelltomta», Kroken, Støren sør m.fl. Det har også vært konkrete prosesser og muligheter, men de har av ulike grunner ikke ført fram. Det vil også finnes andre alternative lokaliseringer, men virksomheten må selvsagt ønske dette selv. Så langt har virksomheten holdt på at de vil utvikle seg der de er.

For muligheter fram over i tid, kan det pekes på at kommunen ved hjelp av SPIR, akkurat nå har Rambøll inne til å utrede eksisterende næringsarealer som er regulert, samt mulige nye arealer som ikke er regulert pt. Her ligger muligheter som Støren betong også kan utnytte seg av, dersom de ønsker det.

Ved innføring av dagens ordning med kommunedelplaner ble det lagt til grunn et ABC-prinsipp for plassering av ulike typer næring. Soneprinsippet for næring fremgår av rammen under. Iht prinsippet tilhører Støren betong sone C som iht kommunedelplan Støren skal plasseres på Støren sør eller på Nerøyen.

Framtidig næringsvirksomhet skal utvikles utfra ABC-prinsipper. Tyngre og arealkrevende industri/næring legges mest mulig til utenfor sentrum og utenfor boligområdene. Nerøyen og Støren sør bør fortrinnsvis avsettes for plasskrevende og store virksomheter. Liøya og Engan bør utvikles til middels arealkrevende og besøksintensiv næring. Sentrumsområdene samt Moøya bør utvikles med høy fortetting, besøks- og arbeidskraftintensiv næringsvirksomhet.

Besøksintensiv virksomhet skal i hovedsak etableres i sentrumsformål.

Avveininger

Kommunedirektøren mener det må være et mål å beholde virksomheten i kommunen, og at det må finnes løsninger som både ivaretar bedriftens behov og utvikling av Støren sentrum.

Rammen som formannskapet satte i sitt vedtak i juni, og dermed sendte signal om til aktøren er at : «For å realisere tiltaket, vil tiltakshavers handlingsrom for å få forutsigbarhet bl.a. være å starte en reguleringsplanprosess eller alternativt se på annen lokalisering for hele eller deler av virksomheten.

Støren betong har da svart på den måten at de ønsker via plankonsulent å starte en reguleringsplanprosess.

Utfordringen og dilemmaene som reises er følgende, og de henger sammen:

- Bedriften ligger der den er, og kan vanskelig tvinges til å flytte. Samtidig opplever de et trangt handlingsrom for utvikling der de er. En planprosess vil gi en åpen prosess som gir alle aktører lokalt og regionale myndigheter til å få fram sine hensyn, og det kan gis et kunnskapsgrunnlag og drøftes tilpasninger for i nødvendig grad å ivareta hensyn til naboer, natur, miljø osv.
- Overordnet sett er det sagt politisk at området Prestteigen skal kunne utvikles til sentrumsformål. Dette vil skje over tid og det må være aktører som ønsker å finansiere en

slik utvikling. Det må også finnes ordninger med bedriften selv om deres areal skal kunne utvikles, og bedriften må ha alternativer som er attraktive sammenlignet med det de har.

Hva er da «rett» beslutning? Satt på spissen kan vi enten bli sittende med et areal som er sentrumsformål som ikke blir realisert til det på lang tid, og samtidig ha en næringsvirksomhet som faktisk er lokalisert der, men har begrensede vekstmuligheter. Vi kan også omregulere og få en bedrift som kan vokse og samtidig ha et industriareal som er utfordrende for omgivelsene og en gang i framtiden er et «hinder» for en sentrumsutvikling på samme arealer.

I en slik situasjon vil kommunedirektøren vektlegge følgende:

- Det har vært mye uro i lang tid rundt lokalisering og utvikling av Støren betong. De har voksemuligheter, har ny eier og har voksepotensiale som bør utnyttes. Samtidig må vekstmulighetene avstemmes med hensynet til naboer mv.
- Ønsker aktøren å flytte, så finnes alternative lokaliseringer. SPIR er ett sted der aktøren også kunne få bistand til å utrede alternativer. En flytteprosess for en bedrift tar tid og koster penger.
- Kommunen som samfunnsutvikler må legge til rette for sentrumsutvikling.
 - På den ene siden kan omregulering ses på som å sementere industriell virksomhet på arealet, dvs en støy- og transportintensiv virksomhet i uoverskuelig fremtid. Sentrumsutvikling ser da mer krevende ut. Støren betong kan også selge til annen aktør og dermed at arealet brukes av annen industrivirksomhet innenfor handlingsrommet i samme detaljregulering. For å legge begrensninger her, bør formålet i en av omregulering begrenses så langt som mulig til Støren betong eller tilsvarende virksomhet.
 - På den annen side vil det være fullt mulig å få til sentrumsformål og transformasjon senere. Det vil selvsagt kreve en planprosess. Samtidig skjer ikke utvikling reelt kun gjennom å ha en plan, det må også være aktører som finansierer endringer. Den dagen en stor nok aktør (eller flere) er inne i bildet er forutsetningene kanskje til stede. Støren betong har en attraktiv tomt da, akkurat som de har de nå.
 - Virksomheten Støren betong vil være lokalisert der helt til de selv ønsker å flytte, mulig ekspropriasjon skulle skje eller til at markedsaktører kjøper de ut og/eller at det på annen måte gis betingelser for flytting av virksomheten.
- Kommunestyret ønsker at kommunen er en næringsaktiv kommune, som vektlegger å legge til rette for næringslivet der det er mulig.

Vurdering av utredningskrav ved en eventuell positiv beslutning

Dersom planutvalget velger å gå videre med planprosessen, om å omregulere det aktuelle arealer fra sentrumsformål til industriformål, bør planutvalget ta eksplisitt stilling til om det skal stilles krav om planprogram og konsekvensutredning (KU):

1. Plankonsulentens vurdering: Norconsult argumenterer for at tiltaket ikke utløser KU-plikt fordi utvidelsen skjer innenfor et etablert næringsområde og ikke rammes av forskriftens vedlegg I eller II, eller kriteriene i § 8 og § 10.
2. Skjønnsvurdering iht. KU-forskriften § 8: Siden reguleringsplanen er i strid med gjeldende kommunedelplan, utløses KU-forskriften § 8 bokstav a. Spørsmålet blir om formålsendringen fra sentrum tilbake til tyngre industri «kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn».
3. Kommunedirektørens faglige råd om utredningskrav: Betongstasjonen medfører samfunnsmessige virkninger i form av sumstøy, støv, trafiksikkerhet, nærhet til

drikkevannskilde, nærhet til vernet vassdrag, nærhet til eksisterende boliger, samt nærhet til eksisterende og fremtidige sentrumsarealer. Videre har kommunen ikke kjennskap til at det er foretatt konsekvensutredning av virksomheten slik den drives i dag. Om utredninger skulle foreligge er disse i såfall ikke utarbeidet etter dagens krav.

Dersom planarbeidet tillates oppstartet, mener Kommunedirektøren det må kreves planprogram og konsekvensutredning. Dette sikrer en åpen og lovpålagt høringsprosess der naboers interesser og øvrige konsekvenser for Støren-samfunnet blir formelt utredet og belyst.

Alternative beslutninger

Som kommunedirektøren har beskrevet er det flere dilemmaer i denne saken, og flere konklusjoner er mulig. Da er det rimelig å vise til hvilket handlingsrom de folkevalgte har.

Følgende fremgår av plan- og bygningslovens § 12-8, andre ledd:

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Følgende prinsipielle alternativer foreligger i beslutningen om planinitiativet skal fortsette:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd stoppes det private planarbeidet for detaljregulering av Støren Betong (gbnr. 45/281 og 45/354).

Begrunnelsen for stansingen er at planinitiativet er i strid med gjeldende kommunedelplan for Støren, der området er avsatt til sentrumsformål (SE2) for å sikre langsiktig fortetting og sentrumsutvikling.

2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd stoppes det private planarbeidet for detaljregulering av Støren Betong (gbnr. 45/281 og 45/354) midlertidig.

Begrunnelsen for stansingen er at planinitiativet er i strid med gjeldende kommunedelplan for Støren, der området er avsatt til sentrumsformål (SE2) for å sikre langsiktig fortetting og sentrumsutvikling.

Det settes følgende vilkår:

- Før planarbeidet kan tas opp igjen må det fremsendes kunnskapsgrunnlag som utreder alternativ plassering av Støren betong.
3. Det private planarbeidet for detaljregulering av Støren betong (gbnr. 45/281 og 45/354) kan igangsettes. Formannskapet legger til grunn en planprosess som inkluderer planprogram og konsekvensutredning.
 4. Det private planarbeidet for detaljregulering av Støren betong (gbnr. 45/281 og 45/354) kan igangsettes.

Kommunedirektørens oppsummering og konklusjon

Det er mange dilemmaer i saken, i grenseland mellom hensynet til at bedriften kan vokse, hva som er rett virksomhet på rett plass og muligheter for sentrumsutvikling over tid.

Ingen løsning synes å være vesentlig bedre enn de andre slik kommunedirektøren ser det. Etter en helhetsvurdering mener kommunedirektøren likevel at det beste alternativet er en reguleringsplanprosess. Denne bør inkludere planprogram og konsekvensutredning. På den måten kan alle hensyn i saken og alle berørte aktørers interesser, komme til uttrykk. Som næringsaktiv kommune tar vi da også på alvor hva bedriften ønsker seg.

Risikoen for aktøren er at de ikke vet helt hva en reguleringsplanprosess vil føre med seg. Det er en risiko som er lik i alle slike prosesser. Samtidig kan de måtte leve med at en dag vil området kunne komme til å stå overfor en transformasjon. I begge tilfeller vil de ha hendene på rattet.

For å sikre en sentrumsutvikling vil kommunen som plan- og bygningsmyndighet senere kunne regulere området til sentrumsformål. Dette blir parallellt til tenkningen i Liøya. Kommunestyret har nå vedtatt ny reguleringsplan for Liøya, til tross for usikkerheten som ligger i at mulig framtidig E6 kan komme til å komme og endre betingelsene for utvikling. Men, har man en oppdatert regulering gir det forutsigbarhet for hva som skal skje dersom endring må til.