



Saksframlegg

Vår ref.: 26/76 - 15	Dato: 31.08.2026	Saksbehandler: Frode Fossbakken
Behandling av saken:		
Saksnr. 45/26	Utvalg Kommunestyret	Møtedato 08.09.2026

Næringsarealer Kåsdalen

Erverv av eiendom

Kortversjon av saken:

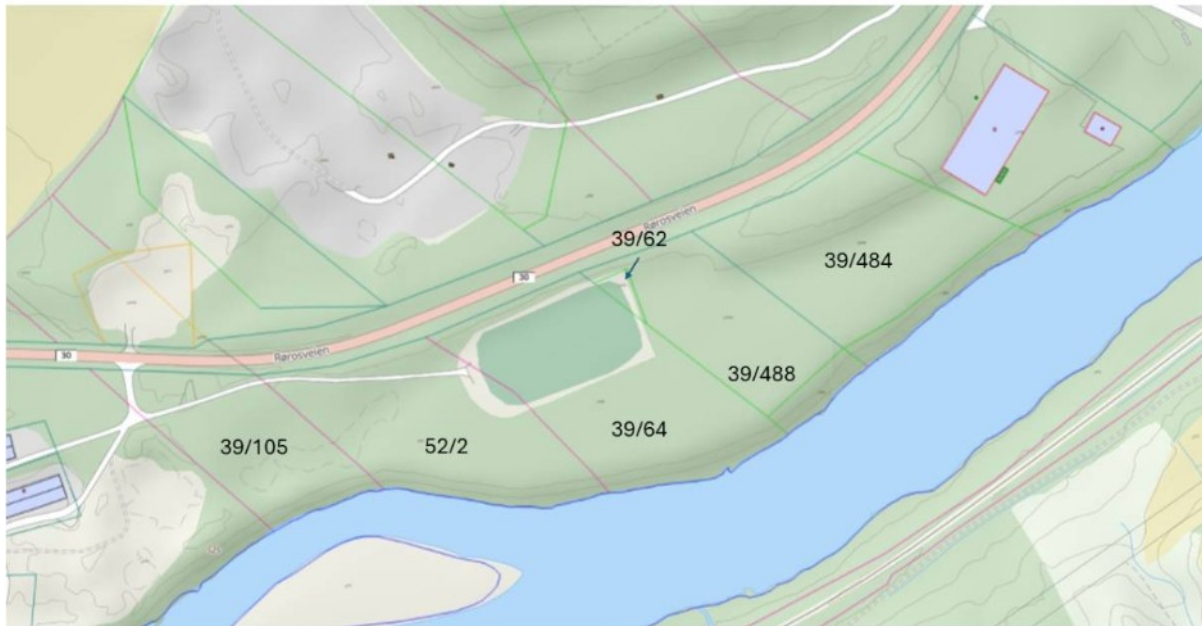
Kommunedirektøren legger fram sak til behandling hvor det vedtas varsel om ekspropriasjon av GBNR 39/484, 39/62, 39/64, 52/2 og 39/105. Bakgrunnen for behovet for ekspropriasjon er å få tilgang til næringsareal i Kåsdalen for å sikre nærings- og samfunnsutvikling til gode for Tolga kommune. Dialogen så langt med grunneierne har ikke gitt resultater.

Saksopplysninger:

Tolga kommune mottok i januar 2026 en henvendelse fra Staur Fjellbakeri AS om behov for nytt næringsareal i forbindelse med planlagt utvidelse av fabrikk i Kåsdalen. Utvidelsen berører i første omgang GBNR 39/484, og GBNR 39/488 og 39/62 vil være av interesse i en byggefase samt for videre utvidelse.

Kommunestyret vedtok i sak 09/26 (vedtaksdato 29.1.2026) oppstart av prosess med erverv av eiendom i Kåsdalen for utvikling av næringsarealet. Bakgrunnen for vedtaket er vedtatt reguleringsplan for Kåsdalen næringsområder (PlanID 202401) med vedtaksdato 30.10.2025.

Etter kommunestyrevedtaket i januar sendte administrasjonen ut informasjon til aktuelle grunneiere (datert 2.2.2026) med ønske om erverv av 5 eiendommer, GBNR 39/484, 39/62, 39/64, 52/2 og 39/105. Tolga kommune eier selv GBNR 39/488 i det aktuelle området.



Oversiktsbilde Kåsdalen med GBNR hentet fra Kommunekart

Tolga kommune engasjerte videre Rørosregionen næringshage som et nøytralt bindeledd mellom kommunen og grunneierne i den videre dialogen.

Tolga kommune inviterte alle berørte grunneiere til dialogmøte 7.4.2026. Til møtet stilte 3 av grunneierne, og 1 grunneier hadde sendt skriftlig tilbakemelding på ting som var ønsket tatt opp i møtet. Den siste grunneieren har siden bekreftet at han stiller seg positiv til salg av eiendom. 2 av grunneierne var del av prosessen med erverv som ble gjennomført i 2020, og det ble brukt noe tid på å avklare forhold fra den tid. Det poengteres fra Tolga kommune sin side at den tidligere prosessen er avsluttet, og at nåværende prosess skal starte med blanke ark. Det er enighet fra alle grunneiere og kommunen om at det skal engasjeres en advokat som skal forhandle på vegne av alle grunneierne. Tolga kommune dekker utgiften til denne.

Som grunnlag for erverv har Tolga kommune hentet inn takst på næringsarealet fra 2 uavhengige takstmenn. Basert på takst sender Tolga kommune tilbud til grunneierne via deres advokat den 22.6.2026. Frist for svar settes til 3.8.2026. Kommunen erkjenner at en slik frist midt på sommeren er utfordrende, og i et dialogmøte med grunneiernes advokat den 5.8.2026 forlenges fristen til 10.8.2026. Tolga kommune har ikke mottatt svar på tidludet innen denne fristen.

Staur Fjellbakeri AS har gjentatte ganger i denne perioden kontaktet Tolga kommune vedrørende status og framdrift. Fjellbakeriet har akutte og konkrete behov for utvidelse, som krever tilleggsareal utover den eiendommen de i dag besitter.

På grunnlag av prosessen så langt ser ikke Tolga kommune annen løsning på spørsmålet om erverv enn å ta saken opp til behandling med intensjon om ekspropriasjon av omtalte grunneiendommer, hvor varsel om ekspropriasjon sendes grunneierne.

Saksvurdering:

Begrunnelsen for å erverve eiendommer i Kåsdalen næringsområde er at kommunen ønsker å ha hånden på rattet når det gjelder næringsutvikling i Tolga. Tolga kommune anser utviklingen av Staur Fjellbakeri AS som så viktig for nærings- og samfunnsutviklingen i Tolga at bruk av muligheten til å ekspropriere grunn til utvidelse er innenfor nødvendig handlingsrom. På sikt kan utvidelse av Staur Fjellbakeri AS dreie seg om inntil 40-50 nye arbeidsplasser - et betydelig løft for Tolga kommune og regionen. Tidsaspektet blir derfor vektlagt i kommunens saksforberedelse, da forsinkelser i arbeidet med utvidelse av Staur Fjellbakeri kan være avgjørende for realisering. Det er eiendommene 39/484 og 39/62 som det er mest presserende å få tilgang til (eiendommen 39/488 er allerede i kommunens

ei). Det anbefales likevel at eiendommene 39/64, 52/2 og 39/105 inngår i varsel om ekspropriasjon, slik at kontroll over næringsarealene sikres samlet.

Proessen beskrevet i saksopplysningene oppfyller kravene i plan- og bygningsloven og oreigningsloven for hvordan Tolga kommune kan fatte et vedtak om ekspropriasjon av eiendom for realisering av en vedtatt reguleringsplan. Ved et vedtak om ekspropriasjon etter plan- og bygningslovens § 16-2, oreigningslova §§ 2, 12 og 30 nr. 24, vil Tolga kommune snarest overføre eiendommene 39/484, 39/488 og 39/62 til Staur Fjellbakeri AS.

Tolga kommune vil også benyttes seg av muligheten til forhåndstiltredelse til eiendommene 39/484 og 39/62 etter oreigningslovas § 25. Et slikt vedtak krever samtykke fra Statsforvalteren som overordnet myndighet. Ved samtykke fra Statsforvalteren i Innlandet i denne saken, vil retten til forhåndstiltredelse gi Staur Fjellbakeri tilgang til arealene for oppstart av arbeidet med utvidelse.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 16-2, 4. ledd og oreigningslova §§ 2, 12 og 30 nr. 24, vedtar Tolga kommune å sende varsel om ekspropriasjon til grunneiere av GBNR 39/484, 39/62, 39/64, 52/2 og 39/105. Oreigningslova § 12, 2. ledd omtaler varsling og svarfrist, med fokus på om det har medført vansker med å nå alle berørte. Dette er ikke tilfelle i denne saken. Lovteksten angir en 6 ukers frist for varsling og svar som kommunen mener ikke kommer til anvendelse her da alle berørte er godt opplyst gjennom prosessen. Svarfrist på varselet settes til 3 uker.

Ved varsel om ekspropriasjon trer oreigningslova § 28 i kraft, og det settes begrensninger på tiltak på de ovennevnte eiendommene uten samtykke fra ekspropriatør.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø:

Ingen

Fondsbehandling:

Ingen

Råd og utvalg:

Ingen

Kommunedirektørens innstilling:

Tolga kommune sender herved varsel til grunneierne om ekspropriasjon av GBNR 39/484, 39/62, 39/64, 52/2 og 39/105. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 16-2, 4. ledd og oreigningslova §§ 2, 12 og 30 nr. 24.

Grunneierne gis en svarfrist på varselet på 3 uker, da saken er godt kjent og opplyst for alle berørte.