



Saksframlegg

Saksnr.: 2024/1532 - 21

Dato: 11.02.2025
Saksbehandler: Inger Helene Morland

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
7/25	Utvalg for næring og natur	19.02.2025

Klagebehandling på vedtak 88/24 av 05.12.2024 - Toriham AS - søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak for bruksendring av pelsdyrfarm, tilbygg samt oppføring av industrihall - 14/83

Vedlegg

- 14/83 - Torstein Dekkerhus - Klage på vedtak i sak 88/24 mot Toriham AS - gnr 14 bnr 83
- Edgaras Vanavicius - Ang. vedtak 72/24 av 02.10.2024 - Toriham AS - 14/83
- Bilde av tiltak
- Video av tiltak
- Video 2 av tiltak
- Video 3 av tiltak
- Video 4 av tiltak
- Melding om vedtak - Klagebehandling på vedtak 72/24 av 02.10.2024 - Toriham AS - 14/83
- Saksframlegg med vedtak 72-2024

Relevante dokumenter i saken som ikke er vedlagt

Dokumenter ifbm. behandling av sak 72/24 og sak 88/24, dokumentene finnes på postjournalen her: [Utvalgsmøte](#) (PS 72/24), og her: [Utvalgsmøte](#) (PS 88/24)

Utvalg for næring og naturs behandling av sak 7/2025 i møte den 19.02.2025:

Behandling

Orientering v/ enhetsleder Eli Egge. Fire videoer som av tekniske årsaker ikke var med i innkallingen ble vist i møtet.

Forslag fremmet av Terje Settenøy (Frp)

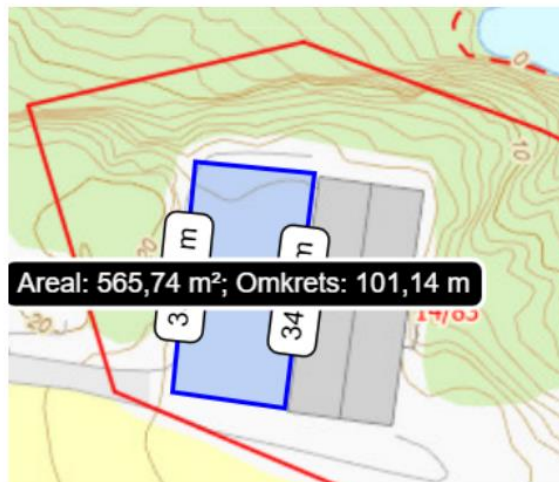
Klager fra naboer datert 05.01.2025 og 07.01.2025 på vedtak i sak nr. 88/24 tas delvis til følge.

Vilkårene for dispensasjon fattet av Nærøysund kommune ved Utvalg for næring og natur i sak nr. 88/24 endres i henhold til forvaltningsloven §35.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra tiltaksforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8, for å tillate bruksendring av eksisterende driftsbygning fra tidligere pelsdyrfarm til næringsbygg.

Vilkår for dispensasjonen:

- o Tiltaket omfatter kun innendørs i eksisterende bygningsmasse og innebærer ingen utvidelse av bygningsareal.
- o Eventuelle utendørs aktivitet skal begrenses til lagring av utstyr i tilknytning til innendørs drift.
- o Utendørs lagring av eller mottak av metaller o.l./andre varer tillates ikke. Det tillates heller ikke omlasting av varer før videretransport.
- o Utendørs lagring er tillatt innenfor grensene til gnr. 14/83, i området vest for næringsbygget, avgrenset i sør og nord ved gavlveggene, ca. 560 m², merket med blått i kartutsnittet:



- o Drift og nødvendig transport skal tilpasses for å minimere støy og skal kun skje i tidsrommet fra kl. 07.00 – 19.00 på hverdager.
- o Grenseverdier for støy i Retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2021) tabell 2 skal overholdes.

Nærøysund kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-3, tillatelse til tiltak for bruksendring av bygning fra pelsdyrfarm til næringsbygg, på følgende vilkår:

- o Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
 - o Før tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett skal søknad om tilknytning leveres kommunen og godkjennes, og faktura for tilknytningsavgift skal være betalt.
 - o Når tiltaket er ferdig, må det sendes inn sluttdokumentasjon og søknad om ferdigattest jf. pbl. § 21-10.
 - o Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år, eller dersom arbeidet innstilles i mer enn 2 år etter at det er igangsatt, jf. pbl. § 21-9.
- Framlagte ansvarserklæringer tas til etterretning.

Votering

Det ble votert alternativt mellom kommunedirektørens forslag til vedtak og forslag fremmet av Terje Settenøy.

Forslag fremmet av Terje Settenøy vedtatt med 6 mot 3 stemmer.

Vedtak

Klager fra naboer datert 05.01.2025 og 07.01.2025 på vedtak i sak nr. 88/24 tas delvis til følge.

Vilkårene for dispensasjon fattet av Nærøysund kommune ved Utvalg for næring og natur i sak nr. 88/24 endres i henhold til forvaltningsloven §35.

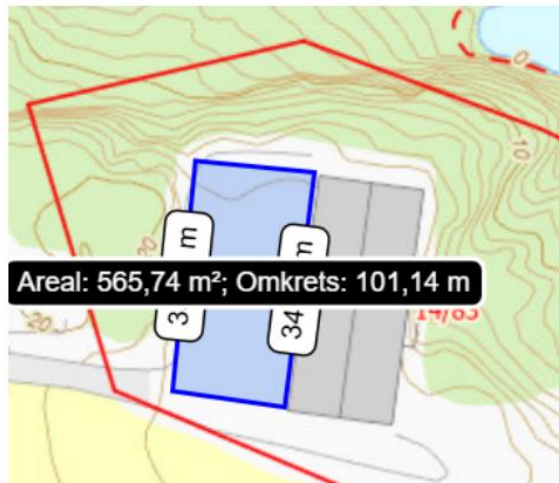
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra tiltaksforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8, for å tillate bruksendring av eksisterende driftsbygning fra tidligere pelsdyrfarm til næringsbygg.

Vilkår for dispensasjonen:

- o Tiltaket omfatter kun innendørs i eksisterende bygningsmasse og innebærer ingen utvidelse av bygningsareal.**
- o Eventuelle utendørs aktivitet skal begrenses til lagring av utstyr i tilknytning til innendørs drift.**

o Utendørs lagring av eller mottak av metaller o.l./andre varer tillates ikke. Det tillates heller ikke omlasting av varer før videretransport.

o Utendørs lagring er tillatt innenfor grensene til gnr. 14/83, i området vest for næringsbygget, avgrenset i sør og nord ved gavlveggene, ca. 560 m², merket med blått i kartutsnittet:



o Drift og nødvendig transport skal tilpasses for å minimere støy og skal kun skje i tidsrommet fra kl. 07.00 – 19.00 på hverdager.

o Grenseverdier for støy i Retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2021) tabell 2 skal overholdes.

Nærøysund kommune gir med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-3, tillatelse til tiltak for bruksendring av bygning fra pelsdyrfarm til næringsbygg, på følgende vilkår:

o Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

o Før tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett skal søknad om tilknytning leveres kommunen og godkjennes, og faktura for tilknytningsavgift skal være betalt.

○ Når tiltaket er ferdig, må det sendes inn sluttdokumentasjon og søknad om ferdigattest jf. pbl. § 21-10.

o Tillatelsen faller bort dersom tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år, eller dersom arbeidet innstilles i mer enn 2 år etter at det er igangsatt, jf. pbl. § 21-9.

Framlagte ansvarserklæringer tas til etterretning.

Kommunedirektørens innstilling

Klager fra naboer datert 05.01.2025 og 07.01.2025 på vedtak i sak nr. 88/24 tas til følge.

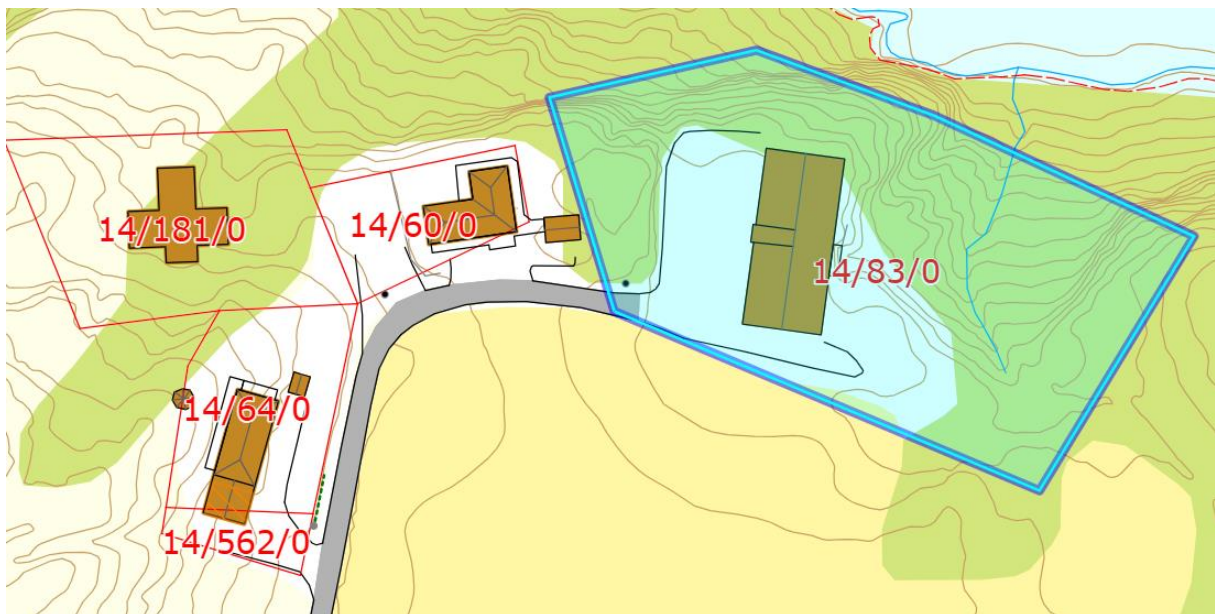
Vedtak fattet av Nærøysund kommune ved Utvalg for næring og natur i sak nr. 88/24 oppheves.

Nærøysund kommune avslår med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt fra tiltaksforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8. På bakgrunn av at dispensasjon ikke gis, kan søknad om tillatelse til tiltak for bruksendring av bygning, tilbygg samt oppføring av industrihall som omsøkt ikke godkjennes, jf. pbl. §§ 20-2 jf. 20-1.

Bakgrunn for saken

I sak nr. 72/24 av 02.10.2024 fattet Utvalg for næring og natur vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak for bruksendring av pelsdyrfarm, tilbygg samt oppføring av industrihall på eiendommen gnr. 14 bnr. 83. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver, jf. klage av 25.10.2024. Ved behandling i møte den 05.12.2024 i sak nr. 88/24, hvor kommunedirektørens innstilling var å ikke ta klagen til følge, vedtok Utvalget at tidligere vedtak i saken, nr. 72/24, omgjøres. Nytt vedtak innebærer at avslag på søknad om oppføring av tilbygg og industrihall opprettholdes, men at bruksendring av pelsdyrfarm til næringsbygg godkjennes på visse vilkår. Vilkårene fremgår av vedtaket (vedlegg nr. 9).

Vedtaket ble sendt til ansvarlig søker, tiltakshaver, grunneier, berørte naboer, Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og reinbeitedistriktene den 17.12.2024. Nærøysund kommune har den 05.01.2025 og den 07.01.2025 mottatt klage fra naboer på kommunens vedtak, se vedlegg nr. 1-7. Klage datert 07.01.2025 er fra eier av gnr. 14/64. Klage datert 05.01.2025 er fra eier av gnr. 14/181.



Figur 1: Omsøkt tiltak på eiendommen 14/83. Naboklager fra eierne av gnr. 14/64 og 14/181.

Med bakgrunn i mottatt klage tas saken opp til klagebehandling etter forvaltningsloven. Administrasjonen anser det som hensiktsmessig å foreta en samlet vurdering av klagene, da tilsvarende momenter er nevnt i begge. I tilfellet at ett eller flere momenter kun er nevnt i én av klagene, vil dette spesifiseres.

Saksvurdering

Vilkår for klagebehandling etter forvaltningsloven

Det skal tas stilling til om vilkårene for å behandle klagen foreligger, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34. Vilkår for behandling av klager etter forvaltningsloven følger av bestemmelsene i §§ 28, 29 og 30. Det første vilkåret er at vedtaket det er klaget over er å anse som et «enkeltvedtak», jf. fvl. § 28. Videre må klagen være rettidig framsatt innenfor klagefristen på 3 uker, jf. fvl. §§ 29 og 30. Endelig kreves det at den som klager er å anse som «part» i saken eller at klager kan anses å ha «rettslig klageinteresse», jf. fvl. § 28.

Vedtaket det klages over er et enkeltvedtak som det er klagerett på. Naboer er part i saken. Med bakgrunn i dette har vedkommende klageadgang på vedtaket. Klagen er innkommet innenfor fristen. Vilåårene for å ta klagen opp til behandling foreligger.

Klagebehandling

Ved klagebehandling skal kommunen foreta de undersøkelser som klagen gir grunn til. Kommunen kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet, jf. fvl. § 33. Der klager tar opp nye forhold eller anførsler som ikke har vært behandlet i det opprinnelige vedtaket må kommunen ta stilling til disse. Utover dette har ikke kommunen en plikt til å foreta en ny vurdering.

Administrasjonens vurdering av klagen

Type virksomhet/aktivitet som tillates på eiendommen

I klage av 07.01.2025 skriver klager at vilåårene oppstilt i dispensasjonsvedtaket bør tydeliggjøres ift. hvilken aktivitet og drift som tillates i området. En av klagerne er enig i at det kan gis tillatelse til bruksendring av bygning, men at tillatelsen bør begrenses til å gjelde innendørs drift. Klager ønsker derimot ikke at det gis tillatelse til drift i form av sortering/omlastning av metaller og containere, demontering av båter, traktorer mv., og at dette bør tydeliggjøres i vilåårene for dispensasjonen. Driften de klager på er håndtering av metall/skrot, ved bruk av utstyr som gravemaskin med klo, hjullaster, truck, containere og lastebiler.

I klage av 05.01.2025 anføres det at opplysninger som Toriham fremmet gjennom sin klage, ikke stemmer. Toriham har tidligere opplyst at metaller som tas imot fra kunder kjøres direkte til Trondheim. Det er lagt ved foto og videofilmer ved klagen den 05.01.2025 som viser aktivitet (i etterkant av dispensasjonsvedtaket i UNN den 05.12.2024) i form av omlastning til containere ved hjelp av gravemaskin med klo. Det er også opplyst at etter at Utvalget var på eiendommen på befaring, ble alle containerne flyttet tilbake på plass, og at det hver eneste dag kjører traktorer og andre maskiner akkurat som før (inkl. søndager).

Kommentar: I sak nr. 88/24 ga Utvalg for næring og natur dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt fra tiltaksforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8, for bruksendring av bygning til næringsbygg. I dispensasjonsvedtaket er det ikke spesifisert hvilken type næring som tillates. I vedtaket er det imidlertid skrevet at tillatelsen er begrenset til å gjelde innendørs næringsaktiviteter og utendørs lagring av tilhørende driftsutstyr. Slik vedtaket er formulert, vil utendørs næringsaktivitet som *ikke* innebærer lagring av driftsutstyr være i strid med dispensasjonen. Dersom Utvalget ønsker å i større grad tydeliggjøre hvilken næringsvirksomhet og aktivitet som tillates på eiendommen, eller foreta øvrige endringer av vedtaket, må endringene forankres med hjemmel i fvl. § 35 om omgjøring av vedtak. Administrasjonen anbefaler på generelt grunnlag at dispensasjonsvedtak formuleres på en slik måte at det ikke oppstår tvil om innholdet i og omfanget av dispensasjonen, og at eventuelle vilkår tydeliggjøres i en slik grad at de er mulig å oppfylle og håndheve. Er omfang av vedtak uklart, bør det også spesifiseres i kartvedlegg, f.eks. hvilket areal hvor det er tillatt med «lagring».

Ved klagen datert 05.01.2025 er det vedlagt videofilmer som viser at det er aktivitet på eiendommen – med bl.a. gravemaskiner som laster metallavfall i containere. Utvalget gav dispensasjon på visse vilkår, men mottatte bilder og videoer tyder på at aktiviteten som nå

foregår ikke er iht. vilkårene i dispensasjonen. Aktiviteten er i alle tilfeller pr.d.d. ulovlig da det ikke er gitt tillatelse til tiltak (igangsettingstillatelse) etter pbl. (dette skjer normalt enten samtidig med at det gis dispensasjon, eller i etterkant av at dispensasjonen er avklart). I foreliggende sak er ikke dispensasjonen endelig avklart og tillatelse til tiltak er ikke gitt. I tillegg mangler avklaring opp mot forurensningsmyndigheten vedr. utslippstillatelse, og det er heller ikke omsøkt utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg.

Bruk og vedlikehold av adkomstveg til Kumlan

I klagen er det opplyst om at adkomstvegen til Kumlan er i dårlig tilstand og ikke egnet for tungtransport. Klager skriver at vegen blir skrappt og fikset ved jevne mellomrom, men i senere tid har dette ikke blitt ordnet.

Kommentar: Adkomstvegen til området har avkjørsel fra fylkesveg 770, og adkomst til eiendommen videre via privat veg. Gjennom regulering av områder blir det ofte stilt rekkefølgekrav om at veger og infrastruktur skal etableres/oppgraderes før områdene kan tas i bruk. Når det gis dispensasjon/tillatelser som ikke er i tråd med plan, kan konsekvensen bli at infrastruktur, som f.eks. veger, overbelastes. Administrasjonen gjør videre oppmerksom på at tiltakshaver må avklare med vegmyndigheten Trøndelag fylkeskommune om det er krav om søknad om utvidet bruk av avkjørsel i foreliggende sak.

Problemer med strømmettet

Klager anfører at drift og aktiviteter som foregår på eiendommen medfører økt belastning og ustabiliteter i strømmettet. Pga. hard belastning på strømmettet plages de med at lys blinker, hyppig utskifting av lyspærer.

Kommentar: Ved etablering av næring og industri utenfor regulerte områder kan en av følgene være at strømmettet overbelastes, fordi det ikke er dimensjonert for den typen virksomhet.

Økonomiske konsekvenser for klager

Klager uttrykker bekymring ift. redusert boligverdi ved eventuelt salg, som følge av industrivirksomhet i direkte nærhet til deres eiendommer.

Kommentar: I utgangspunktet skal ikke økonomiske konsekvenser legges avgjørende vekt på ved vurdering av om dispensasjon skal gis. Dette er utgangspunktet i de tilfellene der det f.eks. er spørsmål om byggesøkers økonomiske tap kan vektlegges, ved avslag på dispensasjon. I saker om ettergodkjenning, der tiltakshaver allerede har gjennomført tiltak, skal det altså ikke vektlegges om avslag på dispensasjon i ettertid får økonomiske konsekvenser for tiltakshaver fordi vedkommende f.eks. må rive bygninger/anlegg.

I administrasjonens vurdering i sak nr. 72/24 den 02.10.2024, ble følgende vektlagt ifbm. dispensasjonsvurderingen:

Etablering av industrivirksomhet i direkte nærhet til boligbebyggelse kan medføre interessekonflikter, blant annet ift. støy, støv og annen forurensning som følge av virksomheten. I kommunens samfunnsplan (2021-2033) er det fastsatt en arealstrategi hvor det deriblant er påpekt at blandingsformål industri- og bolig skal unngås. Etablering av industriområde som omsøkt vil være i strid med vedtatt

arealstrategi og de føringer planen gir for hvordan Nærøysund kommune skal utvikle seg i tiden fremover.

Det er ikke utenkelig at en av konsekvensene med å åpne opp for industri i et område hvor det fra før er etablert boliger, er at dette også kan påvirke boligenes verdi negativt.

Samlet vurdering

I sak nr. 72/24 var Kommunedirektørens innstilling at søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak for bruksendring av bygning, tilbygg samt oppføring av industrihall avslås. Innstillingen var blant annet begrunnet i at eiendommen ligger innenfor et område hvor reguleringsmyndighetene har vurdert at utbygging som ikke kan karakteriseres som stedbunden næring ikke skal tillates. I kommunen er det i overordnet arealplan avsatt egne områder for industri, og etablering og videreutvikling av industrivirksomhet bør i utgangspunktet beholdes disse områdene. Etablering av industrivirksomhet i direkte nærhet til boligbebyggelse kan medføre interessekonflikter, blant annet ift. støy, støv og annen forurensing som følge av virksomheten. Administrasjonen er fortsatt av det synspunkt at tillatelse til bruksendring ikke bør tillates.

I sak nr. 88/24 vedtok Utvalget, på bakgrunn av klage fra tiltakshaver, å omgjøre tidligere vedtak i sak nr. 72/24. Nytt vedtak innebærer at avslag på søknad om oppføring av tilbygg og industrihall opprettholdes, men at det på visse vilkår gis dispensasjon for bruksendring av pelsdyrfarm til næringsbygg. Administrasjonen vil knytte et par bemerkninger til oppstilte vilkår i vedtaket. Vilkårene har gode intensjoner, men enkelte av vilkårene har en delvis uklar formulering som kan by på tvil ift. innholdet. Eksempelvis kan vilkåret om at tillatelsen er begrenset til å gjelde innendørs næringsaktiviteter og utendørs *lagring* av tilhørende driftsutstyr gi tolkningstvil – omfattes frakt av avfall mellom de ulike containerne på eiendommen av begrepet «lagring», og tillates lagring av driftsutstyr på hele eller deler av utendørsarealet? Som påpekt over, bør dispensasjonsvedtak formuleres på en slik måte at det ikke oppstår tvil om innholdet i og omfanget av dispensasjonen, og at eventuelle vilkår tydeliggjøres i en slik grad at de er mulig å oppfylle og håndheve.

I foreliggende sak er det tale om behandling av mottatt klage. Klagene tar opp enkelte forhold som ikke har vært belyst i tidligere behandlinger av saken, og det er opplyst hvilken aktivitet som har foregått på eiendommen i etterkant av forrige behandling. Aktiviteten synes ikke å være i samsvar med intensjonene bak vilkårene som ble stilt i dispensasjonsvedtaket fra Utvalget. Administrasjonen fastholder tidligere vurderinger av saken, og tilrår at naboenes klager datert 05.01.2025 og 07.01.2025 tas til følge, og at vedtak i sak nr. 88/24 oppheves.

Kommunedirektørens vurdering

Klage fra naboer datert 05.01.2025 og 07.01.2025 på vedtak i sak nr. 88/24 tas til følge. Vedtak fattet av Nærøysund kommune ved Utvalg for næring og natur i sak nr. 88/24 oppheves.

Konklusjon/ Tilråding

I samsvar med forslag til vedtak.

Nærøysund kommune, 11.02.2025

Karl-Anton Swensen
kommunedirektør