



TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

SELBERG ARKITEKTUR AS
Postboks 6094 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Inger Anne Ryen

Vår ref.
2024/29771
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
09.05.2026

Offentlig ettersyn. Detaljregulering av Furuhaugen, del av gnr/bnr 537/1,2 og 3 m. fl

Byplansjefen har etter delegering fattet følgende vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering av Furuhaugen, del av gnr/bnr 537/1, 2, 3 m.fl. ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:2000, merket Selberg Arkitekter AS, datert 26.02.2026, sist endret 10.04.2026, i bestemmelser sist endret 14.04.2026 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 10.04.2026.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 og etter Trondheim kommunes delegeringsreglement.

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering og utvidelse av eksisterende masseuttak og massemttak (deponi). Det er kun rene masser som skal deponeres. De største utfordringene i planarbeidet har vært hensynet til viktige nærliggende naturtyper (blant annet myrområder som Litjvollmyra og Fuglmyra), håndtering av avrenning til sårbare vassdrag Vulubekken/Litjelva, samt ivaretagelse av friluftslivet i området.

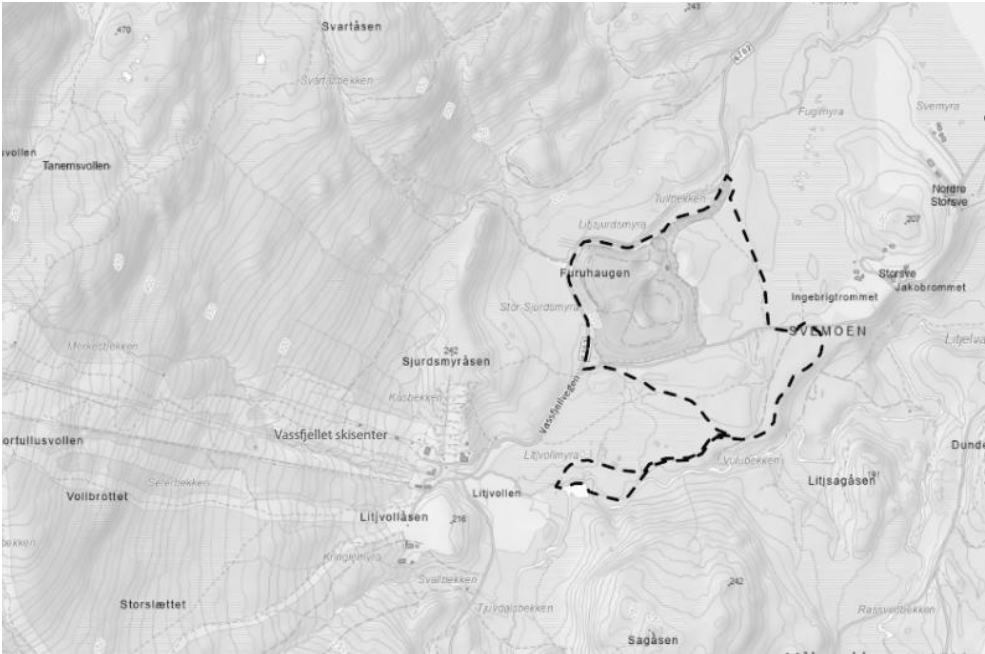
Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no



Kartet viser tiltakets plassering like øst for Vassfjellet skisenter og vest for Fv 704 i Klæbu.

Byplankontoret anbefaler at planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen med flere vedlegg.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Selberg Arkitekter AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Søbstad AS.

Komplett planforslag forelå 06.03.2026, med senere suppleringer til og med 17.04.2026.

Tidligere planprosesser

Deler av arealet er i drift og inngår i reguleringsplan, K2014010, vedtatt i Klæbu kommune 25.01.2019. En planprosess med utvidelse av reguleringsplanen var til sluttbehandling i Bystyret 20.10.2022, sak 201/22. Vedtaket sier som følger:

«Bystyret vedtar ikke forslag til detaljregulering av Furuhaugen, del av gnr/bnr 537/1, 2 og 3 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Selberg Arkitekter AS senest datert 24.6.2022 med bestemmelser senest datert 11.7.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 11.7.2022.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Bystyret viser til at planforslaget grenser til og har nedslagsfelt til Vulubekken/Litjelva. Innlandsørreten i Nidelva er truet, og et massedeponi utgjør en risiko for redusert produksjonsevne

for nidelvørreten i Litjelva. Dette kan på sikt true overlevelse og opprettholdelse av en bærekraftig bestand. Bystyret mener buffersonen som er avsatt ikke er tilstrekkelig for å sikre Litjelva mot avrenning fra deponiet. Risikoen for tilslamming av Litjelva/Vulubekken som er beskrevet i planen, er reell.

Bystyret er videre uenig i at planforslaget ikke kan forventes å få vesentlig negative virkninger på natur og miljø i eller utenfor planområdet. Det planlagte deponiområdet vil komme nær naboer og landbruksdrift, og vil påvirke med støv, støy og potensielle endringer knyttet til påvirkning av myrområder.

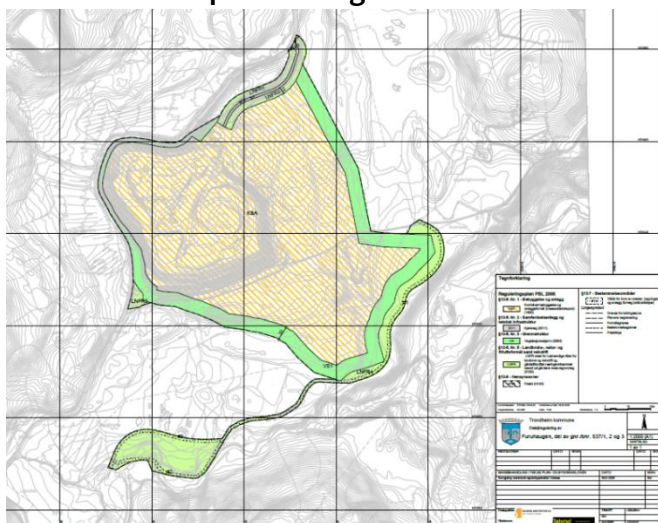
Flertallsmerknad - H, Ap, SV, MDG, Sp, V, R, PP, KrF, Uavh Vorkinnslien:

Bystyret viser til at det er betydelig avrenning fra dagens deponi til tiliggende naturområder. Grunnvannsprøver viser at det er avvik fra naturtilstand når det gjelder innhold av nikkel og kadmium. Det er ikke dokumentert at deponiet drives i tråd med lover og reguleringer, og Trondheim kommune har påpekt brudd på plan- og bygningsloven. Bystyret er bekymret for at dette, og ytterligere utvidelse av deponikapasiteten, kan skade naturverdiene i området.»

Endringer som er gjort siden forrige planforslag er at arealet for massedeponi er trukket noe lengre inn/nordvestover fra Litjbekken, og det er i tillegg til buffersonen satt av et areal til LNFR mot Litjbekken. Det som likevel er av viktigst betydning for ivaretagelsen av vannmiljøet er at tiltaket opparbeides som forutsatt med avskjærende grøfter, sedimentasjonsbasseng og håndtering av overvann. Dette er bedre sikret i bestemmelsene.

Det er ikke gjort andre vesentlig endringer i planforslaget, men planforslaget forholder seg til avgrensningen av deponiformål i ny KPA og byplankontoret vurderer derfor at planen, med endringene som er gjort, er god nok til å sendes på høring.

Beskrivelse av planforslaget



Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2034.

Planområdet er på ca. 310 dekar og ligger i Klæbu, ved fv. 6702, øst for Vassfjellet vinterpark.

Planen legger til rette for uttak av om lag 255 000 m³ grus, samt etablering av et deponi for rene masser med totalkapasitet på opptil 3,8 millioner m³. Driftsperioden er anslått til maksimalt 30 år.

Forslaget til plankart i figuren til venstre viser

at området i hovedsak reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål (masseuttak og deponi), med tilhørende vegetasjonsskjerm på 30 meters bredde, infrastruktur og LNFR-arealer. I tillegg reguleres en turveg-/skiløypetrasé sørvestover mot vinterparken.

Gjennomføring av planen vil skje med en etappevis utvikling, slik at hele arealet ikke blir en stor åpen anleggsplass. Planforslaget omfatter også ferdigstilling av eksisterende deponi som ligger vest i planområdet. Etter endt driftsperiode skal området tilbakeføres til LNFR-formål og klargjøres for skogsdrift.

For å ivareta naturmangfoldet og myrområdene rundt planområdet, skal det etableres avskjærende grøfter, fangdammer og sedimentasjonsbasseng for å rense overvann, og hindre forurensning av blant annet Vulubekken/Litjelva i sørøst. Avsatt areal til vegetasjonsskjerm vil fungere som en buffer til tilliggende områder.

Friluftslivet ivaretas gjennom etablering av erstatningstraséer for tursti, turveg og skiløype i sør, utenfor selve anleggsområdet og mot Vassfjellet vinterpark. Traséen er erstatning for dagens turveg/skiløype som går langs Svevegen, sør for eksisterende deponi. Turvegen, og deler av skiløypa, etableres langs en eksisterende skogsbilveg i sør. Skogsbilvegen kan imidlertid brøytes hvis grunneiere har behov for dette i forbindelse med skogsdrift.

Trafikkbelastning på naboomgivelser vil være som i dag, men utvidelse av planområdet medfører at anleggsperioden vil være vesentlig lenger enn den drifta som følger av dagens gjeldende reguleringsplan.

Vurdering

Argumenter for planforslaget:

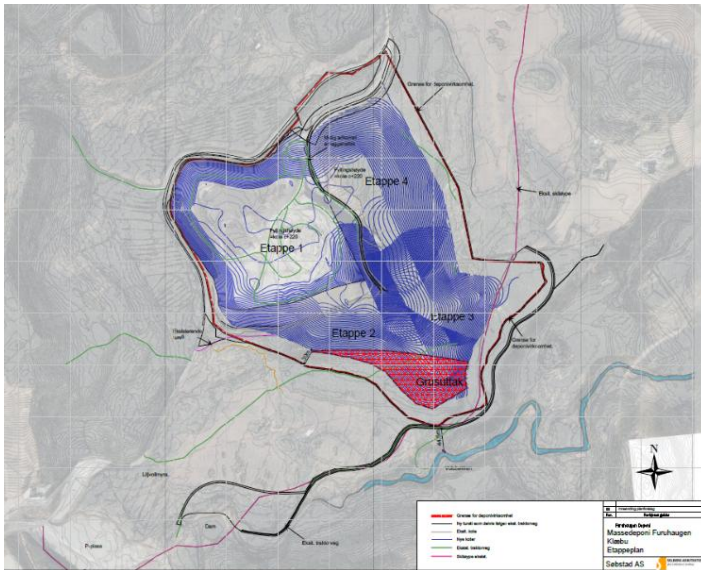
- Øker regionens deponikapasitet for rene masser.
- Stiller krav om overvåking av grunnvannskvalitet, rensing av overvann, skjerming mot omgivelsene, og revegetering etter endt tiltak.
- Stiller krav om sanntidsovervåking av eventuell forurensning av Litjelva.
- Opprettholder friluftslivstilbudet ved å etablere og sikre nye traséer for turvei og skiløype.

Argumenter mot planforslaget:

- Fører til forringelse av leveområder for fugl og hjortevilt.
- Grenser til, og har nedslagsfelt, til Vulubekken/Litjelva som er det eneste større sidevassdraget til Nidelva som har tilfredsstillende miljøforhold og har god funksjon som gyte- og oppvekstområde for Nidelvørreten.
- Gir et beregnet klimagassutslipp på 8800 tonn CO₂-ekvivalenter som følge av arealbruksendring og avskoging.
- Vil medføre periodevis støy- og støvulemper i anleggs- og driftsfasen, samt visuell påvirkning for nærliggende

turområder, i en opptil 30 års tidshorisont.

Det skal utarbeides en driftsplan for masseuttaket, og en driftsplan for deponiet. Driftsplanen



for masseuttaket godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning. Driftsplanen for deponiet skal inneholde en etappeplan (se figur til venstre) og en avslutningsplan. Kommunen er godkjenningmyndighet for denne. Driftsplanen er retningsgivende for deponivirksomheten.

Planen innebærer store terrenginngrep, men det er lagt inn krav om blant annet avskjærende grøfter, sedimentasjonsbasseng og trinnvis utvikling for å redusere ulempene på natur- og nærmiljøet. Det vil være viktig at

sedimentasjonsbassengene /fangdammene anlegges slik at de ikke drenerer myrene.

De ferdigetablerte skråningene, som ikke berøres av neste etappe, skal tilsåes senest innen to år etter de er ferdig utfylt. Deponiet skal fylles opp slik at nytt terreng skal ha variasjon i høyde. Dette er sikret i bestemmelsene.

Reguleringsbestemmelsene krever at området etter endt drift skal tilbakeføres og revegeteres med stedeegne treslag og vegetasjon, og bruddkanter og fyllingsfot skal avrundes for å gli naturlig inn i landskapet. Vegetasjonssonen rundt deponiet skal skjerme mot innsyn, støv og støy.

Tiltaket fører til negative konsekvenser for fugl og hjortevilt ved at det beslaglegger leveområder for disse artene. Tiltaket kommer også tett mot Vulubekken/Litjelva i de siste fasene av drifta. Det er beskrevet mer om dette i punktene under. For å unngå negativ virkning på naturtypene, og at tiltakshaver skal følge med på, og ha kontroll på eventuelle påvirkninger på vassdraget; sikrer bestemmelsene avbøtende tiltak som etablering av avskjærende grøfter, overvåking av grunnvannsstand og -kvalitet, etablering av sanntidsovervåking av Vulubekken/Litjelva og miljøoppfølgingsprogram for vassdraget. Programmet skal godkjennes av naturforvaltningsmyndigheten i Trondheim kommune.

Et massedeponi og masseuttak genererer mye tungtrafikk. Trafikkmengden vil ikke øke i antall turer per døgn (ÅDT), da framtidig drift vil ligge på dagens nivå. Varigheten av trafikken vil imidlertid gå over en mye lengre periode, enn om driften foregår og avsluttes i henhold til gjeldende reguleringsplan. I den regionale utredningen om massedeponi som ble utarbeidet i forbindelse med IKAP 2, ble det konkludert med at Furuhaugen har god lokalisering både med hensyn til adkomst, og påvirkning på nærmiljø og natur. FV 704 er, i tillegg til E6 og E39, anbefalt som prioritert adkomst til deponier. Nærhet til råstoffutvinningsområder gir i tillegg muligheter

for inn/ut-transport av området i samme lastebil og dermed redusert trafikk.

Planforslaget er i tråd med KPA, men Byplankontoret ser at her er det ulike interesser som må avveies; masseuttak og deponi, kontra ivaretagelse av viktige naturverdier. Merknader fra offentlig ettersyn og høring vil, sammen med planmaterialet, være med og vurdere om blant annet naturverdiene er godt nok ivaretatt i planforslaget som fremmes.

Konsekvenser for sosial bærekraft

I eksisterende detaljplan for Furuhaugen er det åpnet for drift kl. 0700-2200 mandag-fredag. Begrensninger i driftstider kunne eventuelt ha vært et relevant tiltak for å bidra til å redusere eventuelle støy- og støvplager for nærmiljøet. Dette er ikke diskutert videre, da forslaget legger opp til samme driftstider som i dag, og det er satt bestemmelser som skal ivareta støyforholdene for naboer. I tørre perioder skal det gjennomføres støvdempende tiltak for å hindre ulemper for omgivelser og offentlig vegnett.

Konsekvenser for klima og ytre miljø

Etablering av deponiet medfører fjerning av skog som gir et samlet utslipp på 8800 tonn CO₂-ekvivalenter fordelt over 75 år. Prosjektet har som klimamål ikke å overstige dette. For å bøte på dette er det stilt krav i bestemmelsene om bevaring av vegetasjon der det er mulig, og revegetering i etterkant for å binde karbon.

Det er transport som vil generere størst klimagassutslipp, men dette er det vanskelig å beregne konkret da det er usikkert hvor transporten kommer fra (transportdistanse), hvilke typer kjøretøy som benyttes (el/fossil) o.a. Dette er forhold som ikke kan reguleres i en detaljplan.

Tiltaket vil beslaglegge leveområder for fugl og hjortevilt. Et vilttrekk for elg passerer planområdet. Trekket er en viktig viltforbindelse mellom Nidelva i øst og Vassfjellområdet/Melhus i vest. Konsekvensutredningen vurderer det som lite sannsynlig at etablering av deponi vil stoppe trekket, men at trekket vil forflyttes lenger sørover forbi planområdet. Det er da viktig at det ikke etableres nye barrierer for viltet i ny trekkroute. Med hensyn til fugl, skal avskoging ikke utføres i hekkesesongen 15. april til 30. juni. Dette for å unngå skade på reir og avkom. Dette er sikret i bestemmelsene.

Vulubekken/Litjelva er det eneste større sidevassdraget til Nidelva som har tilfredsstillende miljøforhold og har god funksjon som gyte- og oppvekstområde for Nidelvørreten. Deponering av masser kan medføre sedimentering/tilslamming av vassdraget. Konsekvensutredningen for naturmangfold og vannmiljø sier at det er foreløpig lagt opp til et areal på sedimenteringsbassengene som gir en forventet renseeffekt på 45-75 % for jordpartikler. Det forutsettes at de får en slik kapasitet at avrenning og tilslamming av Vulubekken unngås. Dette er spesielt viktig for deponiets siste etapper som ligger tettere opp mot Vulubekken, og kan føre til at en større andel av avrenningen fra deponiet går til Vulubekken. I tillegg stiller bestemmelsene krav om at det skal etableres et miljøoppfølgingsprogram for vassdraget og sanntidsovervåking av eventuell forurensing av Litjelva/ Vulubekken med henhold til turbiditet,

samt etableres grunnvannsbrønn for overvåkning av grunnvannsnivå og grunnvannskvalitet. Utsikta hendelser kan imidlertid skje, og det er viktig at sanntidsovervåkingen, som skal ha alarm til de som til enhver tid er ansvarlig, fungerer. Disse overstående tiltakene er også viktig for å unngå negativ påvirkning på de svært verdifulle myrene (Litjvollmyra og Fuglmyra).

Planforslaget bidrar til å ivareta nærmiljøets mulighet for friluftsliv ved at det stilles rekkefølgekrav om at ny turveg, tursti og skiløype skal være ferdigstilt før Svevegen stenges og tas i bruk som deponiområde. Dette sikrer fortsatt mulighet for rekreasjon og friluftsliv i nærområdet.

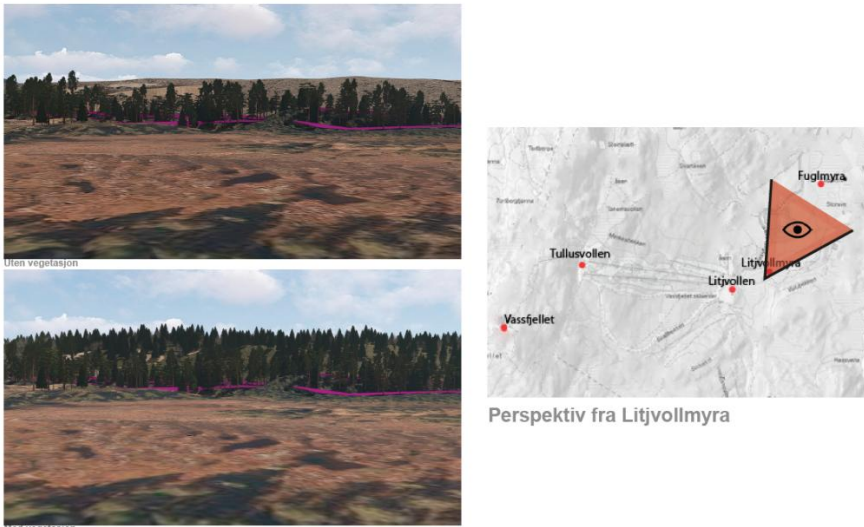
Klima- og miljøenheten og Enhet for idrett- og friluftsliv har bidratt med vurderinger om hvor traséen for skiløype, tursti og turveg skal ligge. Traséene er vist med bestemmelsesområder i plankartet slik at det er mulighet for justeringer i prosjekteringsfasen. Det er en pågående konsesjonssak om vannuttak til Vassfjellet vinterpark som må ses i sammenheng med en eventuell etablering av tursti/skitrasé som krysser Vulubekken. En planlegging av en langsiktig løsning for dette må derfor avvete til det foreligger et vedtak fra Norges vassdrags- og energidirektorat.

Klima- og miljøenheten er noe bekymret for sti- og løypetraséen. Det er av hensynet til Vulubekken/Litjelva og påvirkning for Nidelvørreten, og da særlig kryssingen ved dammen som er anlagt for vannuttak (til snøproduksjon i vinterparken) i bekken/elva. Byplankontoret viser til at foreslåtte løyper er ikke helt nye tiltak, men i hovedsak en omlegging og videreføring av tiltak som ligger i dag. Opparbeidelse av turveg, tursti og skiløype er sikret med rekkefølgekrav.

Naturmangfoldloven og vannforskriften

Vurderinger etter naturmangfoldloven og vannforskriften er redegjort for i konsekvensutredningen for naturmangfold og vannmiljø (KU). Utredningen viser at tiltaket øker samla belastning for flere fuglearter og hjortevilt, men at føre-var-prinsippet ikke legges til grunn. Utover dette viser utredningen at tiltaket i hovedsak ikke vil ha stor negativ innvirkning på naturmangfoldet utenfor selve planområdet, men det er store naturverdier der i form av myrer og vassdrag. Kunnskapsgrunnlaget anses som godt og Byplankontoret tiltrer vurderingen etter naturmangfoldloven gjort av Sweco i utredningen.

Utredningen viser at planen med avbøtende tiltak (måling og oppfølging, sedimenteringsbasseng) ikke vil forringe vannforekomsten og ikke være i strid med vannforskriften.



Figuren viser nærvirkning fra Litjvollmyra, uten vegetasjon øverst, skogbevokst etter drift underst.

Konsekvenser for næring

Planen gir forutsigbarhet for framtidig drift for forslagsstiller, og vil sikre 2-3 direkte arbeidsplasser ved anlegget. Tiltaket vil ha regional betydning, da det tilbyr nødvendig infrastruktur (mottak for overskuddsmasser) for bygge- og anleggsnæringen i Trondheimsregionen.

Dagens landbruksveg (Svevegen) gjennom området blir ikke reetablert, men det er mulighet for å bruke en eksisterende landbruksveg sør for deponiet. I denne skal også traséen for turveg og skiløype gå. Det er derfor satt i bestemmelsene at traséen kan brøytes for å ivareta behov ved eventuell skogsdrift.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil ikke ha noen økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune. Trondheim kommune skal godkjenne driftsplanen for massemtaket, traséene for skiløype og turveg, samt miljøoppfølgingsprogram for vassdraget. Tiltak som ligger i planen er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 13.12.2024. Varsel om oppstart ble sendt berørte parter og annonsert 30.01.2025. I prosessen har grunneiere medvirket for å sikre at ny turtrasé samkjøres med fremtidige behov for skogsbilvei. Merknader som ble innsendt ved varsel om oppstart omhandler blant annet behov for tiltak for å hindre forurensning av drikkevannskilder, avrenning og støv og støy utenfor plangrensen, spredning av planteskadegjørere ved transport, konsekvenser for landbruksdrift, påvirkning på naturverdier, muligheter for friluftsliv, avstand til Vulubekken/ Litjelva, etablering av miljøoppfølgingsprogram, tap av beiteområder og bekymringer omkring dagens drift av deponiet. Merknadene er oppsummert og svart ut i eget vedlegg som vedlegges saken.

Konklusjon

Byplansjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Med hilsen
Trondheim kommune

Ragna Fagerli
byplansjef

Inger Anne Ryen
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Reguleringsbestemmelser
- 4 «Notat om avrenning og rensing fra deponi», Vianova, datert 14.01.2026
- 5 Etappeplan
- 6 Avslutningsplan
- 7 ROS-analyse
- 8 Støyfaglig utredning
- 9 Geoteknisk vurdering
- 10 Konsekvensutredning for naturmangfold og vannmiljø
- 11 Klimagassutslipp fra arealbruksendring
- 12 Konsekvensutredning landskap
- 13 Illustrasjonsplan
- 14 Illustrasjonshefte
- 15 Merknadsmatrise varsel om oppstart
- 16 Kommentert matrise fra internt samråd

Kopi til:

Dag Søbstad
Leif Søbstad