



HUS ARKITEKTER AS
Nordre gate 10
7011 TRONDHEIM

Att.Mari Fasting

Dato
10.02.2026

Deres ref.

Vår ref. / Arkivkode
2026/547-6/ 92/36

Saksbehandler
Ida Nesset

Saksnr: 48/26 D

Delegert vedtak - Tillatelse til igangsetting av planarbeid for Fillan sentrum øst ved Hitra Helsetun

Kommunedirektøren gir tillatelse til igangsetting til utarbeiding av detaljreguleringsplan for Fillan sentrum øst på følgende vilkår:

1. Planens navn settes til «Detaljregulering for Fillan sentrum øst ved Hitra helsetun» og har fått PlanID: 202601.
2. Det er gjennomført oppstartsmøte 13.01.2026 og innspill i møtet skal hensyntas i planprosessen.
3. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved utarbeiding av planforslaget.
4. Vedtak av ny detaljregulering vil i dette tilfellet forutsette en opphevelse av de delene av Detaljregulering - Fillan sentrum med PlanID 201912 og Fillan sentrum med PlanID R0028 som overlappes. Slik opphevelse må inngå som en del av planprosessen.
5. Det settes følgende krav for levering av planforslag:
 - Forslag til reguleringsbestemmelser i PDF- og word-format
 - Et fullstendig plankart med tegnforklaring mv i PDF-format
 - Plankart med tegnforklaring mv i papirform: 2 eksemplarer, nedfotografert til A3-format
 - Plandata i gjeldende SOSI-format
 - Basiskart i gjeldende SOSI-format i den grad det er gjort tilleggsmålinger
 - Rapportfil fra SOSI-kontroll som dokumenterer at alle innleverte data er feilfrie
 - Alle reguleringsplaner til behandling skal fremstilles etter reglene i «*nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister*».
 - Som en del av en leveranse skal det følge dokumentasjon på at innholdet i planforslaget er i samsvar med den nasjonale produktspesifikasjonen:
En rapportfil for at utført kontroll viser at SOSI-filen er feilfri.

- Kvittering for innkjøp av kartgrunnlag som benyttes i planprosessen skal vedlegges ved innlevering av planmateriale, og det skal identifiseres hvilket kartgrunnlag som er benyttet.
 - Kartet skal ha høydekoter på 1 m. Hvis det ikke eksisterer, må det bestilles gjennom kommunen. Kommunen og tiltakshaver bærer kostnadene med en halvpart hver hvis kartgrunnlag må opparbeides.
 - Kartgrunnlag skal være oppdatert, for eksempel i forhold til skylddelinger/tomtegrenser, veier, stier, bygninger osv.
 - Plankartet skal ha opprinnelsesdato, ekvidistanse, rutenett m/koordinatverdier, samt opplysning om benyttet koordinatsystem.
 - Planen skal støttes opp med illustrasjoner i form av perspektivskisser og/eller fotomontasjer av hele eller deler av planen.
 - Det skal innleveres to representative terrengsnitt gjennom planområdet i passende målestokk som visualiserer bestemmelsene for bygningers volum, herunder maksimal høyde og takvinkel. Snittets lengde må være tilstrekkelig til at det dokumenterer forholdet til terrenget og bebyggelsen omkring.
6. Det settes følgende krav for utarbeiding av planforslaget:
- Ved utarbeidelse av planen skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap, jf. § 4-3 samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.
 - For områder som skal utbygges med vann- og avløpsordning, skal det utarbeides en vann- og avløpsplan med bestemmelser i henhold til krav i forskriftene. Grunnlaget for planen skal være utarbeidet av en fagperson innen VAR-feltet, og skal tilfredsstille kravene i kart- og planforskriften. VA-planen skal gjøres juridisk bindende gjennom bestemmelsene. Evt separat behandling av vann- og avløpsplan vil utløse ny sak med full offentlig høring.
 - Det settes krav til at alle berørte parter i området blir tatt inn i planprosessen ved utarbeidelse av plan og bestemmelser. Samtidig med annonsering av igangsetting sendes brev til berørte parter. Kopi av brev til berørte parter og vurdering av evt. merknader leveres sammen med planforslaget.
 - Tiltakshaver pålegges å oversende forslag til reguleringsplan til Trøndelag Fylkeskommune som forhåndsvurderer planforslaget med hensyn på blant annet kulturminner. Kommunen vil tidligst kunne ta planforslaget opp til behandling og utlegging til offentlig ettersyn etter at det foreligger en uttalelse fra Fylkeskommunen og evt fra Vitenskapsmuseet i forhold til krav om undersøkelser for marin arkeologi. Kopi av følgebrev og innsendt kart sendes til kommunen samtidig.
 - Planforslag skal vedlegges trafikkanalyse som viser virkningene av planforslaget for biltrafikk og myke trafikanter både innenfor planområdet og for Fillen sentrum som helhet.
7. Planforslag som ikke fullt ut tilfredsstiller kravene over, vil bli avvist. Ved mindre avvik kan det bli gitt en frist på å utbedre manglene.
8. Igangsettingsvedtakets gyldighet settes til 3 år fra vedtaksdato. Komplette planforslag skal da være levert kommunen for utlegging til offentlig ettersyn.

9. Det presiseres at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-3 og 12-8, samt kart- og planforskriften.

Solvor Sundet
Kommunalsjef Samfunn

Ida Nasset
Saksbehandler PLM VAR

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke underskrift

Saken er behandlet administrativt etter fullmakt i h t delegert myndighet. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven §29. Frist for klage er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage stiles til Hitra kommune.

Bakgrunn for vedtaket

Hus Arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver Hitra kommune om tillatelse til igangsetting av reguleringsarbeid på eiendommen gnr 92 bnr 34 mfl.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av nye demensboliger i tilknytning til Hitra helsetun, og endre adkomst til boligområdet Vikantoppen ved å flytte Vikatoppveien.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunedirektøren 13.01.2026, og det vises til referat fra oppstartsmøtet datert 19.01.2026.

Saksopplysninger

Området

Eiendommen gnr 92 bnr 34 ligger i Fillan sentrum.



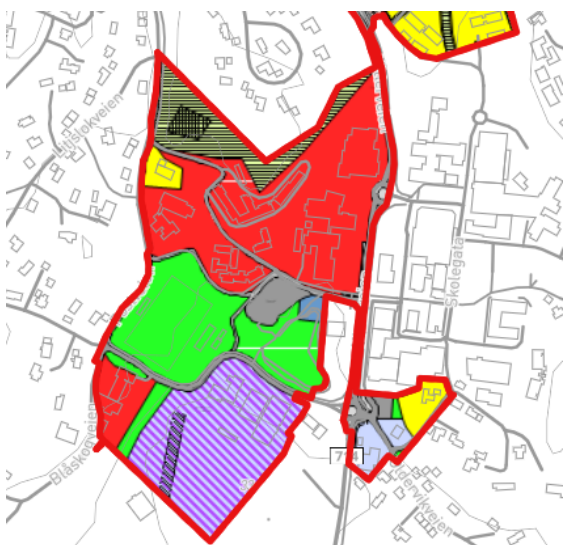
Figur 1: Oversiktskart hvor eiendommens plassering er vist med markør i kartet

Skisse for planavgrensning viser at planinitiativet omfatter eiendommene 90/12, 90/36, 92/1, 92/16, 92/36, 92/37, 92/44, 92/73, 92/74, 93/135 og 142/22.

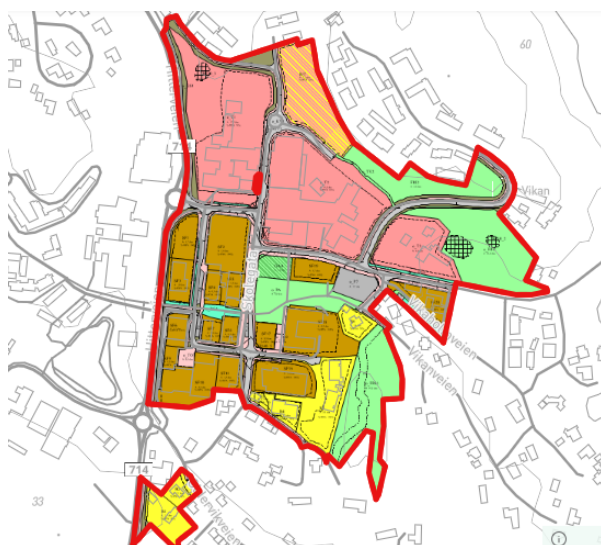


Figur 2: Skisse til planavgrensning

Området er per i dag omfattet av reguleringsplanene «Detaljregulering - Fillan sentrum» med PlanID 201912 og «Fillan sentrum» med PlanID R0028



Figur 3: Plankart Fillan sentrum



Figur 4: Plankart Detaljregulering – Fillan sentrum

Hensikten med reguleringsarbeidet

Planarbeidet skal legge til rette for utvidelse av Hitra helsetun med en avdeling for demens lokalisert like øst for dagens Hitra helsetun og hvor dagens veitrasé Vikatoppveien er opparbeidet. Dette innebærer at arealer som i dag er regulert til samferdselsformål må omreguleres til offentlig og privat tjenesteyting. Samtidig må deler av arealene som er regulert til offentlig og privat tjenesteyting, omdisponeres til samferdselsformål for å etablere en ny adkomstvei til boligområde Vikantoppen.

Arealer rundt Vikan gård som tidligere omfattet offentlig og privat tjenesteyting tilbakeføres til LNF(R)-areal.

Prosess for behandling av reguleringsplan

I denne saken skal det fattes beslutning om planoppstart.



Oppstart med regulering i dette området er en oppfølging av søknad om endring av reguleringsplan Detaljregulering Fillan sentrum etter forenklet prosess for å flytte trase til Vikantoppen nord for Hitra helsetun. Endringsforslaget ble sendt på begrenset høring og høringsinnspillene fra Statens vegvesen og Trøndelag fylkeskommune hadde karakter av innsigelse med bakgrunn i at virkninger for trafikksikkerheten ikke var godt nok utredet i søknaden om reguleringsendring.

Tiltakshaver og plankonsulent har dermed gått videre med ordinær planprosess hvor omlegging av adkomstvei til Vikantoppen og virkningene for trafikksikkerheten i og utenfor planområdet skal utredes gjennom en trafikkanalyse som synliggjør virkningene av denne omleggingen av adkomstvei til Vikantoppen, for biltrafikk og myke trafikanter både innenfor planområdet og for Fillan sentrum som helhet.

Hitra kommunestyre vedtok den 30. mai 2024 plassering av ny demensavdeling ved helsetunet. Det ble samtidig bedt om at det påstartes en prosess med flytting av veien til Vikantoppen for å frigjøre areal til demensomsorgen. Med bakgrunn i dette velger komunedirektøren å gi tillatelse til oppstart med reguleringsarbeidet som et delegert vedtak.

Vurdering

Det vises til referat fra oppstartsmøte 13.01.2026 og vurdering av sentrale tema på nåværende tidspunkt. Planområdet omfattes i dag hovedsakelig av offentlige formål, fylkes- kommunal- og privat vei og friluftsområde over to reguleringsplaner.

Planinitiativet beskriver at det har vært utredet flere alternativer for plassering av en ny demensavdeling. Å plassere den nye avdelingen i tilknytning til dagens helsetun har vært avgjørende for planarbeidet som nå ønskes igangsatt. Det er viktig å finne gode løsninger for trafikksituasjonen generelt og særlig for de myke trafikantene i planarbeidet.

Utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal skje i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter. Det skal i den videre planleggingen innhentes forhåndsuttalelser fra sektormyndigheter og naboer/berørte parter, og tas hensyn til disse.

Ifølge pbl. § 4-3 fastsettes det et krav om risiko- og sårbarhetsanalyse. Formålet med bestemmelsen er å forebygge skade og tap, særlig ved at det gjennom disponering til utbygging med videre i en plan skapes en særlig risiko. Oppgaven består i å ha sikkerhet som et perspektiv og en oppgave både i den sektorovergripende samfunnsplanleggingen, og i arealplanleggingen. Det er også en viktig sammenheng mellom samfunnsplanlegging og arealplanlegging på dette feltet.

Planmyndigheten har en plikt til å påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for et planområde. Risiko og sårbarhet kan på den ene siden knytte seg til arealet slik det er fra naturens side, som f.eks. at det er utsatt for flom, ras eller radonstråling. Det kan også oppstå som en følge av arealbruken, f.eks. ved måten viktige anlegg plasseres i forhold til hverandre, eller hvordan arealene brukes. Innspill til arealplanleggingen om slike forhold må komme fra de relevante planmyndigheter og tilsynsmyndigheter. Analysen vil inngå som et viktig grunnlag for planarbeidet. Risiko- og sårbarhetsanalyse er et generelt krav, som også gjelder når det gjøres endringer i arealplaner. Det settes krav til at forslagsstiller skal få utført en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsarbeidet, og at denne skal vedlegges forslaget som en del av beskrivelsen, jf. § 4-3.

Kommunedirektøren vil sette krav til reguleringsarbeidet for å sikre en ryddig/rasjonell planprosess og for å få riktig kvalitet på planforslag og bestemmelser. Planen må utarbeides av fagkyndig person som er kjent med reguleringsplanprosesser og framstilling av kart og bestemmelser.

Fagkyndig/konsulent er ansvarlig for at berørte parter blir underrettet per brev og at merknader blir vurdert og hensyntatt ved utforming av forslag til plan. I tillegg til å åpne for merknader, må et slikt brev søke å skaffe kjennskap til eiendomsmessige forhold og komplettering av naboliste m.m. Kopi av brev til naboer/berørte parter skal vedlegges ved innsending av materiale.

Forslag til plan må utarbeides digitalt på SOSI-format, på SOSI-standard.

Det skal innleveres to representative terrengsnitt gjennom planområdet i målestokk 1:500 med bygninger volummessig inntegnet med maks høyde og takvinkel jf. reguleringsbestemmelsene. Dette for å kunne visualisere tiltakenes påvirkning på terreng og omkringliggende bebyggelse.

Før kommunen tar et innsendt planforslag opp til 1. gangs behandling og utlegging til offentlig ettersyn, må tiltakshaver ha forelagt planforslaget for Trøndelag fylkeskommune som forhåndsvurderer det, blant annet med henblikk på kulturminner. Kommunen vil tidligst kunne ta et planforslag opp til vurdering etter at det foreligger forhåndsuttalelse fra fylkeskommunen.

En vil minne om at et planforslag i sin helhet kan bli avvist så sent som i kommunestyrets behandling av planforslaget selv om dette hører til sjeldenhetene. Det presiseres derfor at tilrådingen til igangsetting av planarbeid ikke må oppfattes som noen form for forhåndsgodkjenning av planforslaget og dets innhold.

Alle arealplaner til behandling i Hitra kommune skal fremstilles etter reglene i nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt

planregister: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/plankart_planregister/plankart/id2836126/

Hitra kommune forvalter alle sine arealplaner i digitalt format. Private forslag til detaljregulering jf. plan- og bygningsloven § 12-3, skal leveres etter gjeldende standard. Regelverket i SOSI er eneste tillatte metode. Det er gjeldende versjon på tidspunktet planen tas til behandling, som til enhver tid gjelder. SOSI finnes her: http://intranett.statkart.no/SOSI.b7C_wlnG1s.ips.

Som en del av en leveranse skal det følge dokumentasjon på at innholdet i planforslaget er i samsvar med den nasjonale produktspesifikasjonen: en rapportfil for at utført kontroll viser at filen er feilfri. Kontroll kan utføres v.h.a Statens Kartverks SOSI-kontroll:

<http://www.statkart.no/Ny+versjon+av+SOSI-vis+-+SOSI-kontroll.d25-SwtHS5a.ips>

Leveranser som ikke tilfredsstiller kravene, vil bli returnert forslagsstiller. Fristen på 12 uker, jf. plan- og bygningsloven § 12-11, løper ikke før det er levert et datasett som tilfredsstiller kravene fullt ut.

Plankonsulenten skal identifisere hvilket kartgrunnlag som er benyttet i arealplanprosessen. Dette kan, jf.

Kart- og planforskriften § 9, sjette ledd, gjøres på to måter:

- Ved å opplyse om hvilket kartgrunnlag som er benyttet som basiskart (Dette er aktuelt når det er kommunens kartgrunnlag som benyttes).
- Ved å la basiskartet følge leveransen, korrekt kodet etter reglene i SOSI (Dette er aktuelt dersom det er samlet inn tilleggsdata.)

Dersom planen grenser opp mot en eksisterende plan, skal planutkastet ha en avgrensning som faller sammen med dennes dersom det ikke kan påvises at den er feil. Hitra kommune vil stille nødvendige data om tilgrensende planer til rådighet.

Matrikkeldata inngår i det kommunale kartgrunnlaget. I en detaljregulering skal grenser mv. som skal videreføres i planen, være identisk med dem i matrikkelen.

Alle objekt som inngår i detaljplanen skal ha en geometrisk presisjon på samme nivå som basiskartet.

Alle plandata skal leveres i UTM-Euref89 sone 32 (koordinatsystem 22 i SOSI).

Avvik fra leveransene må avtales spesielt.

Med bakgrunn i ovennevnte momenter gir kommunedirektøren tillatelse til at planarbeid for utarbeiding av detaljreguleringsplan for Fillan sentrum øst igangsettes på de vilkår som blir gitt i vedtaket.