

Høringsuttalelse til "Områdeplan for Innbygda - Trysil sentrum (sentrumsplanen) 3. gangs offentlig ettersyn.

Vi legger til grunn "Mål med områdeplanen", slik de ble presentert av kommunen i det åpne orienteringsmøtet i kommunestyresalen den 21.11.23:

1. Legge til rette for utbyggere og de som ønsker å utvikle sentrumsarealer, slik de gis mulighet til å realisere sine planer innenfor gitte rammer.
2. Definere og avgrense sentrumskerneområdet som handels -og forretningssenter og for tettere boligbebyggelse.
3. Styrke og videreutvikle Innbygdas identitet gjennom å ivareta viktige deler av den eldre bebyggelsen, samtidig som en åpner for fortetting og fornying.

Skal disse målene nås, er utbyggere, næringsdrivende og boligkjøpere helt avhengig av både forutsigbare og økonomisk bærekraft i utbyggingsprosjekter og eiendomsinvesteringer.

Kort oppsummert mener vi at de viktigste punktene planen må legge til rette for:

1. Forutsigbarhet for investeringer
2. God og smidig trafikkavvikling
3. Hyggelige omgivelser
4. Aktiviteter og mer folk..

Planen er lagt ut med alternative retningslinjer, først og fremst for utnyttelsesgrader og byggehøyder, jf. Planbestemmelser s. 18-20. Generelt er det de "Alternative retningslinjer, i henhold til vedtak i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift 14.06.2023" som vi mener best bygger opp under både kommunens og våre målsetninger med planen, og som skaper bedre muligheter for nye investeringer og utvikling i sentrum.

Det er foreslått krav om detaljregulering for veldig mange byggeområder. Vi mener primært at dette kravet må fjernes fra bestemmelsene med følgende begrunnelse:

- Krav om detaljregulering gjør at prosessene blir for lange og uforutsigbare. En detaljregulering er en tidkrevende prosess, og erfaringsmessig ser vi allerede nå at kommunen har for liten kapasitet til å behandle plansaker på en rask, effektiv og forutsigbar måte.
- Kommunen hevder selv at *"Det er et overordnet ønske om å disponere arealer og ressurser i Trysil sentrum slik at private investorer så raskt som mulig finner det interessant å delta i utvikling og bygging i sentrum for å skape mer aktivitet og næring"*. Ved å kreve detaljregulering for byggeområder i sentrum, frykter vi at det motsatte vil skje.

- Vi mener at det må være mulig å fastsette rammene for de ulike byggeområdene i områdeplanen. Dersom byggegrenser, u-gradsbestemmelser og byggehøyder er klart og tydelig definert, vil det være mulig å gå rett på byggesak uten å detaljregulere.
- Krav om detaljregulering kan bli utfordrende dersom kravet innebærer at hvert område skal ses i sammenheng og inngå i den samme detaljreguleringsplanen. Det er ulike hjemmelshavere innenfor hvert område, og det kan være svært ulike interesser og ønsker for utvikling av eiendommene. Krav om detaljregulering må derfor avgrenses til den enkelte hjemmel, slik at hjemmelshaver har mulighet for å regulere egen tomt på områder med flere eiere.
- For områder i sentrum som foreslås regulert til kombinerte byggeområder BAA, mener vi at kravet om detaljregulering er et riktig grep. Sekundært mener vi at dersom kravet om detaljreguleringsplan likevel beholdes, må det være under forutsetning om en vesentlig forenkling, effektivisering og rasjonalisering av behandlingstid i kommunen.

I høringsdokumentene anbefales det at bebyggelsen trappes ned mot elva. Samtidig framkommer et ønske om at elva skal transformeres fra bakside til forside. Vi har ingen tro på at en lavere bebyggelse mot elva vil gjøre at flere ser eller opplever mer av elva.

"Etasje"-betegnelsen bør fjernes, den gir for lite forutsigbarhet og mulighet for fortolkninger. Mønehøydeangivelse for saltak/gesimshøyde for flate tak er mer presist.

Utnyttelsegraden BYA% bør ikke være et intervall med stort tolkningsrom, men fastsettes som et maksimumstall.

Uteopphold bør kunne tillates på tak og terrasser, vi er ikke enige i at de må være på bakkeplan. Administrasjonen argumenterer med at opphold på tak ikke er mulig der hvor det er krav om saltak eller pulttak. Vi mener dette er mulig ved å "skjære inn" i takflaten og samtidig beholde hovedtakformen. Kommunen argumenterer også med at arealer på tak i Trysil ikke er egnet for opphold fordi det kommer snø. Dette argumentet faller på egen urimelighet da det kommer snø på bakken også. Grønne tak og takflater som sosial arena er et viktig miljøaspekt som byer og tettsteder nå ser verdien av; dette bør også gjelde for Trysil.

Både i planbeskrivelsen og på kommunens kommunikasjon i forbindelse med nytt offentlig ettersyn, blir det brukt fotomontasjer av et hypotetisk bygg på felt BS10. Dette skal være ment å illustrere virkningen av alternativet som hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift foreslo 14. juni 2023. Vi stiller oss undrende til at disse bildene blir publisert – de provoserer alle og er eksempel på hvordan man ikke skal bygge i sentrum selv om det åpnes opp for flate tak og større byggehøyde. Bildene fremstår som et politisk partsinnlegg fra administrasjonen, noe som er svært uheldig.

Innenfor felt BS4, BS5, BS6, BS7, BS10, BS11, BS13, BS14, BS15, BS16, BS17, BS18, BS19, BS20 er det krav om at del av bygninger som grenser mot Storvegen og Løkjavegen, offentlige torg og plasser skal ha aktiv og pen fasade. Del av første etasje med krav om aktiv og åpen fasade skal og benyttes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet i første etasje. Disse byggene skal plasseres helt inn til formålsgrænse mot fortau, torg eller åpne plasser og ha inngang direkte fra gateplan. Det må konkretiseres hva som

menes med "del av første etasje" og ikke minst hva øvrig del da kan benyttes til. Kan man f.eks. fordele mellom forretning og parkering? Hvor stor andel må forretningsdelen ha for at kravet skal være oppfylt?

I planen er det lagt opp til flere parkeringshus. Hvordan er det tenkt at disse skal realiseres og finansieres? Det er ikke særlig realistisk at det skal bygges parkeringshus på foreslåtte tomter i overskuelig fremtid. I praksis må derfor parkeringskravene i stor grad løses på egen tomt. Utfordringen er da at parkering regnes inn i BYA og vil begrense mulighetene til å bygge nærings- og boligarealer på tomten. Alternativet er P-garasje under bygget, men dette øker byggekostnadene vesentlig, i tillegg til fremtidig klimarisiko ved overflatevann på avveie evt. større flomsituasjoner.

Administrasjonen hevder de har tatt hensyn til planlagte prosjekter når de har utarbeidet dokumentene. Av de prosjektene vi kjenner til som også har blitt presentert planavdelingen i høringsrundene, kan vi ikke se at noen av dem er hensyntatt.

Byggeskikkveilederen er utgått og det må lages et dokument som gir retningslinjer for fargebruk, overflater, skilting, belysning osv. for sentrum. Områdeplanen må henvise til dette dokumentet og retningslinjene må være et krav for utbyggere, leietakere og kommunen – ikke en anbefaling. Må gjelde for nybygg, oppgradering/ oppussing/tilbygg/ rehabilitering og nyetablering og opprusting av veier, gater, parker osv.

Vi mener det er feil å fjerne gondoltraséen basert på antagelser om at det ikke er økonomisk realiserbart. Det er flere investorer som har vært på banen, men ingen av dem ønsker å planlegge og/eller bruke midler på dette før områdeplan sentrum er vedtatt og man vet hvilket potensiale sentrum får med tanke på utvikling. Vi tror fortsatt at et av de viktigste tiltakene for å få til en attraktiv utvikling av Trysil sentrum vil være å forbedre tilgjengeligheten mellom Trysilfjellet og sentrum. Både næringslivet og Trysil kommune må jobbe sammen om å få til en ski- og sykkeløyne mellom Turistsenteret og sentrum, og ny fremtidsrettede mobilitetsløsninger for innbyggere og gjester fra sentrum til Turistsenteret.

Med vennlig hilsen:

Marte Vikheim: LAB 4 Prosjektering AS

Anders Nyhuus: Storvegen 18 AS

Håkan Stengrundet: Trysil Entreprenør AS/Vestsiden Matsenter AS, Løkjavegen 12-14 AS

Remi Bakke: Arneborg Eiendom AS

Kent Bakke: Arneborg Eiendom AS

Pontus Åkesson: Fageråsen Fritid AS/Torgalnup AS/Alfa Eiendom AS

Vedlegg: Virksomheter som støtter arbeidsgruppens innspill til sentrumsplanen.

Virksomheter som støtter arbeidsgruppen inspel till sentrumsplanen 8.12.2024

Virksomhet:

Bolivar AS
Trysil Elektroservice AS
Tystad Eiendom AS
Alfa Eiendom AS
Fageråsen Fritid AS
Trysil Industrihus AS
Trysilentreprenør AS
Trysilbryggeri AS
Sentrum Sport Trysil AS
Villa Sole
Advokat Morønning
Glunot AS
Elessar Eiendom AS
Hagebæk AS
Trysil Outlet AS
Opsis AS
Br Bakkes Bilverksted AS
Arneborg Eiendom AS
Trysiløkonomisenter AS
Boligbyggern AS
Sønsthagen Nedre AS
Løkjavegen 12 og 14 AS
Vestsiden Matsenter AS/Kiwi Trysilfjellet AS
Trybo AS
Trysil 860 AS
Fundus AS
Locus Eiendom AS
Stranda Panorama AS
Galleri Vågå
Lab 4 Prosjektering AS
Trysil Elektro
Higbury Holding AS
Parken Restaurang
Trysil Hotel
Storvegen 18 AS
Løkja Restaurant & Gastropub

Fra: Pontus Åkesson[pontus@fageraasen.no]
Sendt: 18.12.2023 10:45:19
Til: Postmottak Trysil[Postmottak@trysil.kommune.no]
Tittel: VS: Høringsuttalelsen Områdeplan for Innbygda - Trysil sentrum ref 2023/1643

Hej!

Sänder detta igjen då jag inte ser att det är registrerat på er sida med alla inspill.
[Sentrumsplanen - Trysil kommune](#)
Bekräftar ni att det är motatt?.

Med vennlig hilsen

Pontus Åkesson
Daglig Leder
Fageråsen Fritid AS &
Fageråsen Hytteområde AS
Mobil: +47 99280009
Web: <https://fageraasen.no/>

Fra: Pontus Åkesson
Sendt: fredag 8. desember 2023 15:33
Til: postmottak@trysil.kommune.no
Emne: Høringsuttalelsen Områdeplan for Innbygda - Trysil sentrum ref 2023/1643

Hej!

Vedlagt finner ni vårt innspill til sentrumsplanen. Innspillet kommer fra arbeidsgruppen for sentrum med vedlegg fra virksomheter i Trysil som støtter innspillet.

Med vennlig hilsen

Marte Vikheim: LAB 4 Prosjektering AS
Anders Nyhuus: Storvegen 18 AS
Håkan Stengrundet: Trysil Entreprenør AS/Vestsiden Matsenter AS, Løkjavegen 12-14 AS
Remi Bakke: Arneborg Eiendom AS
Kent Bakke: Arneborg Eiendom AS
Pontus Åkesson: Fageråsen Fritid AS/Alfa Eiendom AS