

Trysil kommune

2424 Trysil

Trysil. 13.09.2021

## **OMRÅDEPLAN FOR INNBYGDA – TRYSIL SENTRUM – HØRINGSUTTALELSE FRA BRDR BAKKES BILVERKSTED AS**

Innledningsvis vil vi gi uttrykk for at Brdr Bakkes Bilverksted – som forhåpentligvis de fleste andre næringsdrivende i Trysil – er positive til at det lages en områdeplan for Trysil sentrum – Innbygda. Det er positivt at kommunen tar det aktive grep som en områdeplan er for å bidra til å skape attraktivt sentrum i turistkommunen Trysil kommune. Vi er av den oppfatning at kommunes potensiale som turistkommune vil bli videreutviklet og styrket ved en god områdeplan for Trysil sentrum.

Vårt generelle synspunkt ut over ovennevnte, er at områdeplanen må være fleksibel nok. Den må gi rom for utvikling av eiendommer uten å måtte starte på bar bakke eller i verste fall bli hindret som følge av områdeplanen. Stikkordet er fleksibilitet.

Det er også et ønske fra vår side – om det er mulig – å tilrettelegge for at man i noen tilfeller kan gå direkte fra områdeplan til byggesak uten å måtte gå veien om detaljreguleringsplan.

Så til vår eiendom Storvegen 45, gnr26/476,26/301 og 26/302

Som kjent har vi drevet bilverksted fra denne eiendommen fra tidlig 90-tall. Slik eiendommen er nå, må den enten utvikles med tanke på fortsatt bilverksteddrift, eller vi må flytte til et annet sted.

Vi har også bensinstasjonsdrift på vår eiendom. Der er vi i dialog med (UNO X) som ønsker å flytte ut av sentrum i utgangspunktet, men som vi vil beholde om vi må utvikle eiendommen til et bilsenter.

Vi ønsker i utgangspunktet å flytte vår virksomhet til annet mer egnet sted på vestsiden av elven. Dette forutsetter imidlertid at vår nåværende eiendom kan utvikles av andre slik at vi får økonomi til å etablere oss på et annet sted. Her klemmer skoen.

På vestsiden av Storvegen har vi et område (26/452 og 26/278) som vi bruker hovedsakelig som parkeringsplass særlig for biler som er reparert ferdig av oss og venter på å bli hentet av kunden. Denne delen av vår eiendom er i forslaget til områdeplan avsatt til parkeringsformål, nærmere bestemt for oppføring av et eget parkeringsanlegg.

Vi er ikke avvisende til at denne delen av eiendommen i framtiden også brukes til parkering, men vi er overbevist om at det i overskuelig fremtid ikke vil være økonomi i å bygge et parkeringshus her. Ingen av de mulige investorer vi har vært i kontakt med har vist noen interesse i å være med på å bygge et parkeringsbygg. Grunnen er åpenbar; den økonomiske risikoen er for stor. Det skal betydelige mengde parkerende biler til for å forsvare et parkeringshus, ikke minst på dette stedet i sentrum.

I planen er vår eksisterende eiendom på østsiden av Storvegen avsatt til boligformål. Det er vi fornøyd med. Vi mener imidlertid at tidens utvikling har medført en helt annen etterspørsel etter leiligheter i bygdesentra slik som Innbygda i Trysil, og at eiendommer som skal utvikles til boligformål, må gjenspeile dette ved tilstrekkelig utnyttelsesgrad for eiendommer som er tiltenkt bebyggelse med blokkbebyggelse slik som planen legger opp til for denne delen av vår eiendom. Vi mener at utnyttelsesgraden må økes, og at det må være åpenhet for større høyde enn det planen legger opp til. Det hensyn som har vært avgjørende for å begrense høyden, at utsikten til Trysilelva ikke må sperres, har vi den største forståelse for, men dette hensyn vil ikke få innvirkning på utvikling av vår eiendom av naturlige grunner. Bygninger lenger opp i skråningen vil sperre utsikten til elva uansett. Fra Liavegen og Skredderbakken, som ligger bak oss, så er alt eneste sone for å se elven, er veien ned til Sørhusjordet (innkjøring til Kiwi og leiligheter på Sørhusjordet.) Kiwi og leilighetsbygg hindrer allerede utsikt til elven. Etter det vi har sjekket, vil ikke et leilighetskompleks på vestsiden av veien hindre sperring av utsikt mer enn det som er i dag.

Når det gjelder vestsiden av Storvegen mener vi at områdeplanen for å få den nødvendige fleksibilitet, bør regulere denne delen av vår eiendom til parkering og boligformål. Vi tror at det kan bygges attraktive boliger på denne delen av eiendommen samtidig som vi har parkering på det som i dag er gateplan og eventuelt lage en underetasje med parkering.

Antall etasjer bør ikke reguleres inn i arealplan, men på detaljregulering på hvert område, da dette er ønsket av kommunen. Arealplan kan si noe om høyder, men ikke etasjer. På vår tomt på vestsiden av storvegen, så er det mulig med to etg parkering, en på nivå til Kiwi, og en på gateplan til storvegen. Dette vil kunne gi ved stor utnyttelsesgrad av tomta, opptil 70-75 parkeringsplasser. Hvis det da i tillegg reguleres inn som leiligheter, så vil vi kunne klare å bygge mange leiligheter. Antallet kan være vanskelig å anslå, for det har noe med både utnyttelsesgrad og størrelse på leiligheter å gjøre. Med dette mener vi, hvis det i arealplan legger begrensninger på utnyttelsesgrad, eller antall etasjer generelt, er det vanskelig å anslå noe.

Dersom forslaget til områdeplan blir vedtatt slik det nå ligger, vil vår eiendom etter vårt syn være utviklingsmessig død. Den vil bare kunne brukes til det den brukes til i dag, parkeringsplass for våre kunder. Dette vil selvsagt begrense våre muligheter til å få investorer til å interessere seg for eiendommen. Det eneste alternativet som da er tilbake for oss, er å utvikle Storvegen 45 som et bilsenter. I en slik situasjon vil vi vurdere å beholde dagens bensinstasjon og se på mulighetene for å videreutvikle eiendommen slik at vi kan drive med mer bilrelatert virksomhet enn vi gjør i dag.

Oppsummerings vis ønsker vi at områdeplanen skal gi mer rom for utvikling av vår eiendom på østsiden av Storvegen til boligformål, og at vår eiendom på vestsiden av Storvegen skal ha

som reguleringsformål boligformål og parkering. Vi mener også at en slik endring ikke på noen måte er i strid med de overordnede prinsipper i forslaget til områdeplan, utvikling av et aktivt sentrum samtidig som *det blir fortetting*.

-----  
Kent Bakke  
Daglig leder