

Innspill høringsutkast på ny reguleringsplan.

Denne innsigelse er gjeldene for alle eiere av næringseiendommer i område BBB4 og BS4 i forslaget til den nye sentrumsplan, og følgende grn/brnr.

Storvegen 37 gnr: 26/98 og 26/101 (Watt Eiendom AS)

Storvegen 41 gnr: 26/73 og 26/275 (Br Bakes Bilverksted AS)

Storvegen 43 grn: 26/176 (Br Bakkes Bilverksted AS)

Storvegen 45 gnr: 26/301 og 26/302 + Parkering 26/452 og 26/278 (Br Bakkes Bilverksted AS)

Storvegen 47 gnr: 26/223 (Trysil Rørleggerbedrift AS)

Storvegen 49 gnr: 26/110,26/876,26/293 (Kai Haugen)

Etter å gått gjennom forslaget til ny planbestemmelse for Trysil sentrum har vi en del innsigelser å komme med og forslag til endring i den nye planen.

Noen punkter vi vil nevne er::

- For liten utnyttelsesgrad på mange områder i forslaget. Både når det gjelder arealutnyttelse og byggehøyder.
- Alle områdene BBB og BS bør ha en felles utnyttelsesgrad, basert på fortetning på 80-100%
- Etter det som står i innledning til ny sentrumsplan, er ett av målene fortetting av sentrum, da kan en ikke operere med 30 % utnyttelsesgrad på sentrumstomter. Dette vanskeligjør investorer til å gå inn i prosjekter da det vil bli dårlig økonomi i disse, og vil ikke fremme investeringslyst, men stoppe utvikling av sentrum.
- Områder som reguleres, må reguleres nå og ikke kreve at hvert område skal detaljreguleres i hvert tilfelle. Dette vil gjøre at prosjekter vil ta lengere tid og blir mer kostbare, mindre investeringsvilje hos investorer.
- Byggegrenser
- Minsteuteplassoppholdsareal
- Vann, avløp og overvann
- Boplikt

Vårt innspill på høringsutkastet er:

4.1.4 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse BBB1 -BBB5

Reguleringsområde **BS2/BS3** (sentrumsformål) reguleres som BBB4(bolig/blokkbebyggelse). **BS2** grenser heller ikke inn til storvegen. Dette er samme som er foreslått i mulighetsstudie.

Storvegen 37 og 39 bør ha kombiformål forretning/bolig, men uten krav til forretning på bakkeplan ved eventuell transformasjon/ombygging av dagens bygningsmasse.

Som grunneiere på eiendommer i Storvegen 41,43 og 45 så ser vi av planbestemmelser at dette er delt opp på en merkelig måte i forslag til ny plan, noe som gjør at vi ikke kan utnytte potensiale på eiendommene til «fortetting av sentrum» som vi trodde var ett ønske i en ny plan?

Vi håper dette kan endes i planen slik at vi på sikt kan få utnyttet potensialet i våre eiendommer når transformasjon er aktuelt.

Storvegen 41,43 og 45 må reguleres av samme planbestemmelse. Det er også regulert inn en gang/sykkelveg gjennom eiendommen (gnr 26/301), det er gang/sykkelveg 150 meter nord og gangveg 150 sør for bygningene. Denne bør fjernes for å kunne utnytte tomteområde mest mulig.

Vi ser Storvegen 41,43,45,47 som et meget aktuelt transformasjonsområde og ny utbygging.

Når det gjelder arealutnyttelse som, på felt **BBB4** er satt til 30 % bør justeres opp til mellom 90 – 100%.

Etasjebetegnelse reguleres kun av høyde og som foreslått 15 meter.

Parkeringsareal bør ligge på bakkeplan eller under bakkeplan med leiligheter over.

Det bør også senkes krav om antall parkeringsplasser for biler pr leilighet.

Er ikke alle som har behov for parkering når de bor i sentrum, og p.g.a miljøhensyn og ønske om mindre biler og trafikk i sentrum.

4.1.6 Sentrumsformål

BS18 og **BS1/BS4** bør være nordre felter for sentrumsformål.

Dette vil før til en mer naturlig avslutning på forretningsdelen i Trysil sentrum, som da blir der Løkjavegen kommer ut på Storvegen i sør og nordover til rundkjøringen.

Det er ingen forrentninger på vestsiden av storvegen fra Løkjavegen og sørover, bortsett fra Trysil Kontor og Data, men denne eiendommen hører naturlig til mot Løkjavegen.

Kun en privatbolig som ligger før en kommer til Sørshusjordet hvor det er en Kiwi butikk og leiligheter. Derfor vil det være mere naturlig å legge til rettet for blokkbebyggelse på østsiden av Storvegen 37 og sørover.

Dette er skissert i mulighets studie.

Arealutnyttelse og byggehøyde samme som foreslått for **BBB4** .

4.3.13 Parkeringshus/anlegg (SPH1,SPH2 og SPH3)

Vi (Br. Bakkes Bilverksted AS) er også grunneiere på Gnr 26/452 og 26/278 som pr i dag er en parkering for vår bedrift Br Bakkes Bilverksted AS.

I planen er det regulert inn ett parkeringshus (**SPH3**) inntil to etasjer.

Vi ønsker å utnytte denne sentrumstomta til noe mer enn bare parkering. Her ser vi for oss mulighet for to til tre plan med parkering med leiligheter over .

Parkeringsplan en kan legges ned i grunn.

Område SP3 bør regulert som kombiformål parkering og blokkbebyggelse.

Arealutnyttelse 100 % og byggehøyde samme som foreslått for **BBB4** .

Alle leiligheter i Trysil Sentrum bør kunne benyttes til bo eller utleie. Jo mere folk vi kan få i sentrum jo mer liv og bedre handel vil det bli. Ser for oss at områder kan deles noe inn på områder for bolig/utleie og kommersielle senger for utleie. Kommersielle senger mer mot område rundt Trysil Hotell.

1.2 Funksjons- og kvalitetskrav

b) Dersom ikke annet fremgår av plankart eller bestemmelser gitt under det konkrete arealformål, skal byggverk ha en avstand fra kommunal veg på minimum 15 meter, jf vegloven § 29

Dette punktet må omskrives til å være som vanlig bygg 4 meter.

c) Dersom ikke annet framgår av plankart eller bestemmelser gitt under det konkrete arealformål, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggets halve høyde og ikke under 4 meter.

Dette punktet må omskrives til å være som vanlig bygg 4 meter.

1.2.8.2 Minsteuteoppholdsareal MUA for felles og private leke- og uteoppholdsareaer.

Der bør både b) og c) fjernes, og det bør stå igjen kun

d) Dersom krav til minsteuteoppholdsareal (MUA) for felles leke- og uteoppholdsarealer ikke kan løses på egen grunn, kan kravene fravikes mot egen avtale om frikjøp til nærliggende eksisterende eller fremtidig offentlig park/uterom/lekeplass. Terrasse/balkong/tak bør kunne regnes som MUA

1.7.3 Vann- avløp og overvann VAO- rammeplan

c)VAO-rammeplan skal inneholde en rengjørelse for hvordan overvann skal håndteres både i forhold til dagens situasjon, fremtidige areal endringer og klimaendringer.

Hvordan kan en utbygger spå fremtiden, både hva som eventuelt blir benyttet av areal i området, eller hvordan klimaendringene påvirker oss. Denne bør justeres til:

VAO-rammeplan skal inneholde en rengjørelse for hvordan overvann skal håndteres både i forhold til dagens situasjon.

Boplikt

Vi mener det ikke kan pålegges boplikt i sentrum. Dette vil ødelegge for investeringsvilje for utbygger og vanskelig å fortette og utvikle sentrum som er ett overordnet mål får å kunne skape liv i sentrum og bærekraft for næringsdrivende i Trysil. Bør erstattes med «bolyst»

Gondol

Vi mener det bør fortsatt bør ligge en til rette for å bygge gondolbane i sentrumsplanen, mulig endestasjonen bør flyttes fra nåværende plassering. Vårt forslag er flathagen parken kan være en god plassering.

Veiløsning vest for brua.

Ser for oss at beste løsningen her er en firearmet rundkjøring. Dette med tanke på fortetting av sentrum og kommersielle senger i sentrum. Dette vil føre til større trafikkbelastning i framtiden.

Trysil 15.09.2020


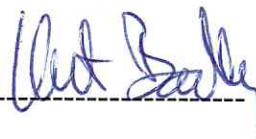
Signatur

Watt Eiendom



Vidar Lerbak

Br Bakkes Bilverksted AS

Remi Bakke

Kent Bakke

Trysil Rørleggerbedrift



Øystein Kristiansen

Kai Haugen

 Økonomidekk AS
Sjorvegen 49 • NO-2420 Trysil
Tlf. 92 45 24 20 • F.reg. nr. 935 524 718 111A


Kai Haugen