

NOTAT

OPPDRAAG	Detaljregulering for Coop i Bossekop, Alta kommune	DOKUMENTKODE	10249737-01-PLAN-NOT-01
EMNE	Planinitiativ	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Coop Finnmark AS	OPPDRAAGSLEDER	Tom Langeid
KONTAKTPERSON	Anders Henriksen	SAKSBEHANDLER	Tom Langeid
KOPI	Jan-Ivar Alsén	ANSVARLIG ENHET	5032 Arealplan, Byggesak og Landskap, Nord

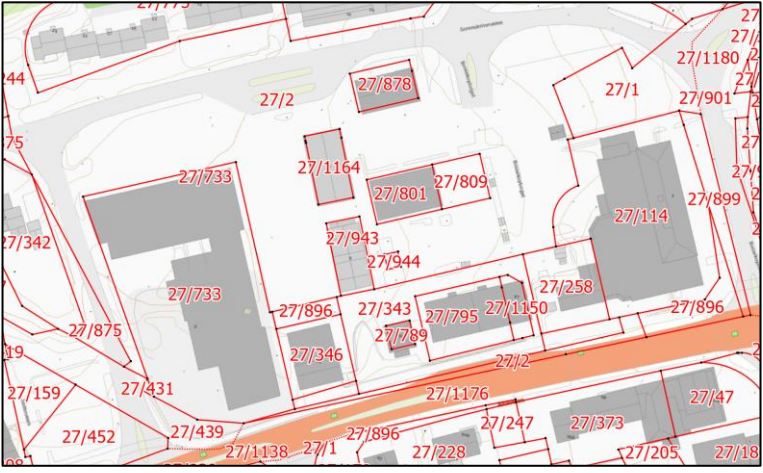
I forbindelse med anmodning av oppstartsmøte oversendes planinitiativ iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Adresse: Bossekop, Alta kommune
 Gnr./bnr.: 27/114, 27/1, 27/2, m.fl.
 Tiltakshaver: Coop Finnmark AS

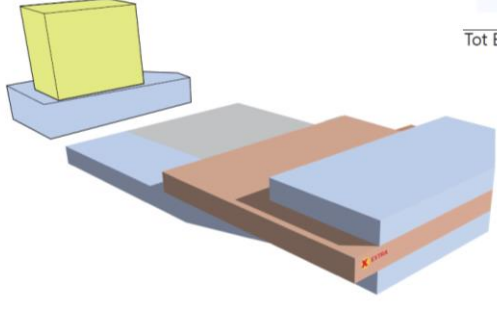
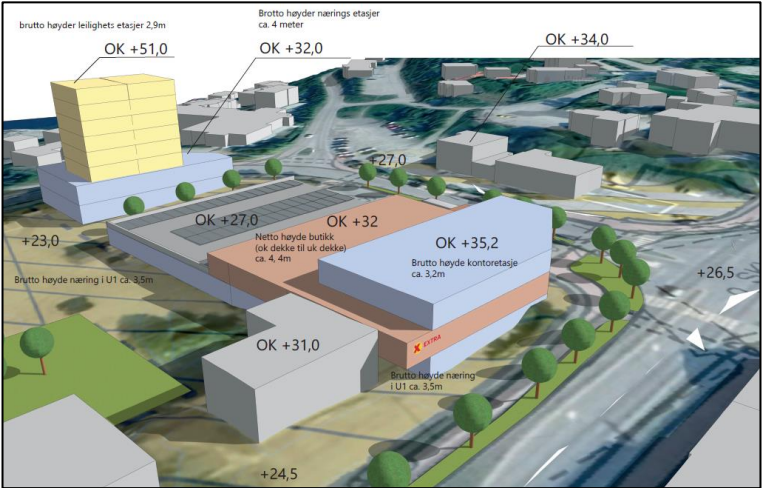
Punkt	Redegjørelse
Bakgrunn	<p>Coop Extra i Bossekop er ikke en tidsriktig butikk.</p> <p>Bygget er gammelt og lite egnet for butikkdrift, sett ut fra dagens standard. Blant annet må alle varer som selges tas opp med heis fra kjeller til første etasje.</p> <p>Videre er det behov for en større parkeringsplass.</p> <p>Etter at Coop Byggmix butikken ble nedlagt for 1,5 år siden i har en forsøkt å leie ut lokalene. Slik det ser ut nå er det svært få, om noen, som ønsker å drive butikk i Bossekop.</p> <p>Coop har fått en del forespørsler om kontorlokaler, men dagens kjellerlokaler er ikke tilrettelagt for dette. Å skulle bygge om til kontorlokaler er relativt kostbart, og utnyttelsesgraden blir veldig lav.</p> <p>Med utgangspunkt i dette er det utviklet et foreliggende konsept som illustrerer ønsket utviklingspotensiale per i dag.</p> <p>Gjennom videre konseptutvikling vil det kunne gjøres endringer, eksempelvis knyttet til plassering av bebyggelsen, utbredelse av plan 2 i næringsbygget, og høyden på høyhuset.</p>
a) formålet med planen	<p>Det er ønskelig å utarbeide en detaljregulering som legger til rette for en hensiktsmessig utvikling og ønsket oppgradering, som svarer opp forslagsstillers behov og samfunnets forventninger.</p>

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
02	07.02.2024	Justert etter innspill			Tom Langeid
01	30.01.2024	Justert etter innspill			Tom Langeid
00	26.01.2024	Utkast til gjennomsyn	Tom Langeid	Ivar Bjørnstad	Tom Langeid


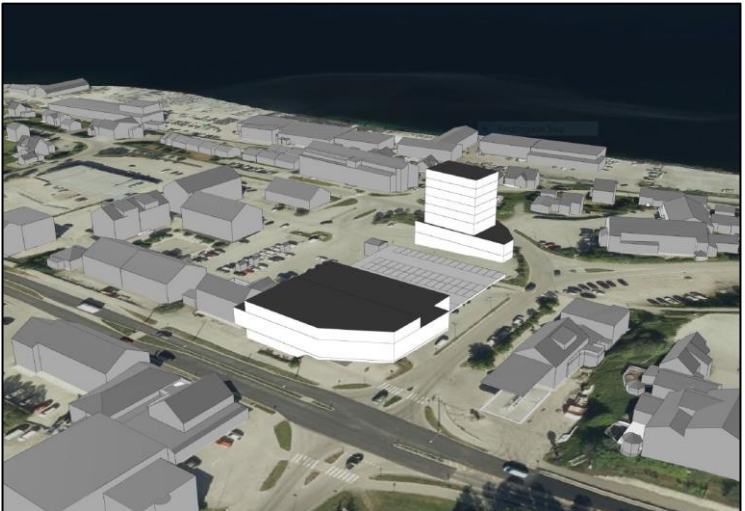
Planinitiativ

<p>b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet</p>	<p>Foreliggende konsept legger opp til sanering og utvikling av eksisterende forretningseiendom, 27/114 (Coop Finnmark), samt øg utvikling av eiendommene nord for denne, 27/1 (Finnmarkseiendommen) og 27/2 (Alta kommune).</p> <p>På denne måten legges det opp til å se sonen langs Bossekopveien i sammenheng, som i utgangspunktet vurderes som ønskelig.</p> <p>Coop har imidlertid ikke vært i dialog med de øvrige grunneierne. Bl.a. gjennom videre dialog med disse vil det avklares nærmere om dette er en hensiktsmessig tilnærming eller en i større grad ønsker å begrense planarbeidet til å gjelde nytt Coop bygg.</p>  <p>Oversikt over eiendommer i området</p> <p>Tiltaket vurderes som en viktig driver i forbindelse med videre utvikling av sentrumsfeltet i Bossekop og vil i den forbindelse samvirke med feltene vest for området.</p> <p>Virkninger for disse utover dette vurderes som begrensede.</p> <p>Se også pkt f).</p>
<p>c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>I foreliggende konsept er avsatt arealer til en Coop Extra butikk, annen næring og bolig, inkl parkering.</p> <p>Ønsket størrelse på Extra-butikken er i stor grad knyttet til demografi og kundegrunnlag. Denne er igjen styrende vedr omfang og løsninger for parkering.</p>

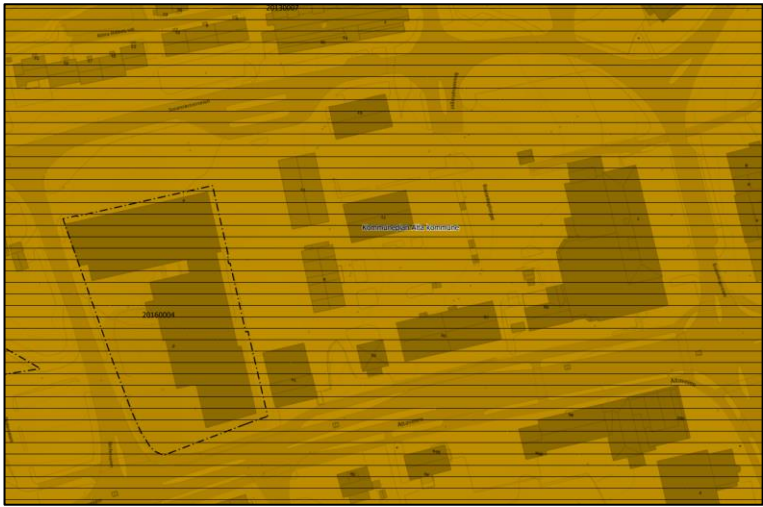
Planinitiativ

	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">6.-8. etasje</td> <td style="width: 50%;">1570 m² bolig</td> <td style="width: 50%;">2. etasje</td> <td style="width: 50%;">790 m² næring</td> </tr> <tr> <td>1.-2. etasje</td> <td>1250 m² næring</td> <td>1. etasje</td> <td>1800 m² Coop Extra</td> </tr> <tr> <td>Tot BTA</td> <td>2820 m²</td> <td>underetasje</td> <td>40 m² varemottak</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1200 m² næring</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1800 m² parkering</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>190 m² teknisk rom</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Tot BTA</td> <td>5820 m²</td> </tr> </table>  <p><i>Foreløpig konsept.</i></p> <p>Dagens bebyggelse på Coops eiendom omfatter ca 4000 m² forretning og ca 1100 m² kontor.</p> <p>I foreliggende konsept er avsatt ca 2000 m² forretning og ca 2000 m² næring, altså noe mindre omfang.</p> <p>I tillegg er det lagt opp til en mer hensiktsmessig løsning mtp adkomst, parkering og varemottak.</p>	6.-8. etasje	1570 m ² bolig	2. etasje	790 m ² næring	1.-2. etasje	1250 m ² næring	1. etasje	1800 m ² Coop Extra	Tot BTA	2820 m²	underetasje	40 m ² varemottak				1200 m ² næring				1800 m ² parkering				190 m ² teknisk rom			Tot BTA	5820 m²
6.-8. etasje	1570 m ² bolig	2. etasje	790 m ² næring																										
1.-2. etasje	1250 m ² næring	1. etasje	1800 m ² Coop Extra																										
Tot BTA	2820 m²	underetasje	40 m ² varemottak																										
			1200 m ² næring																										
			1800 m ² parkering																										
			190 m ² teknisk rom																										
		Tot BTA	5820 m²																										
<p>d) utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>I foreliggende konsept er det lagt opp til inngangspartier fra Bossekoppveien (plan 1) og Bossekoptorget (plan 0).</p> <p>Og varemottak ved Bossekoppveien.</p> <p>Høyden på inngangspartier, parkeringsarealer og takflater framgår av skissen under:</p>  <p><i>Foreløpig konsept.</i></p> <p>I foreliggende konsept er avsatt 56 p-plasser i kjeller, og 62 p-plasser på tak.</p> <p>Det vil være naturlig å vurdere om det er hensiktsmessig å overbygge den viste uteparkeringen, i forlengelsen av forretningsvolumet.</p>																												

Planinitiativ

<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Eksisterende bebyggelse svarer ikke opp Coops framtidsplaner i området.</p> <p>Det anses som gunstig at Coop legger opp til utvikling og oppgradering som bidrar til aktivitet i området. Og som følger opp ambisjoner i områdeplanen.</p>
<p>f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Både når det gjelder bebyggelse, mobilitetsløsninger, og uteromskvaliteter forholder foreliggende konsept seg i utgangspunktet til områdeplanen.</p> <p>Foreliggende konsept forholder seg til omliggende bebyggelse og områdeplanen hva gjelder byggehøyder.</p>  <p><i>3D-modell av eksisterende og planlagt bebyggelse (sett mot NØ).</i></p> <p>Å skulle bevare tak og fasader på det gamle samvirkelaget framstår imidlertid som utfordrende og lite hensiktsmessig.</p> <p>Ut fra plasseringen vurderes tårnbyggets påvirkning på omliggende boliger som begrenset. Forholdet vil bli dokumentert i planen.</p>  <p><i>3D-modell av eksisterende og planlagt bebyggelse (sett mot NV).</i></p>

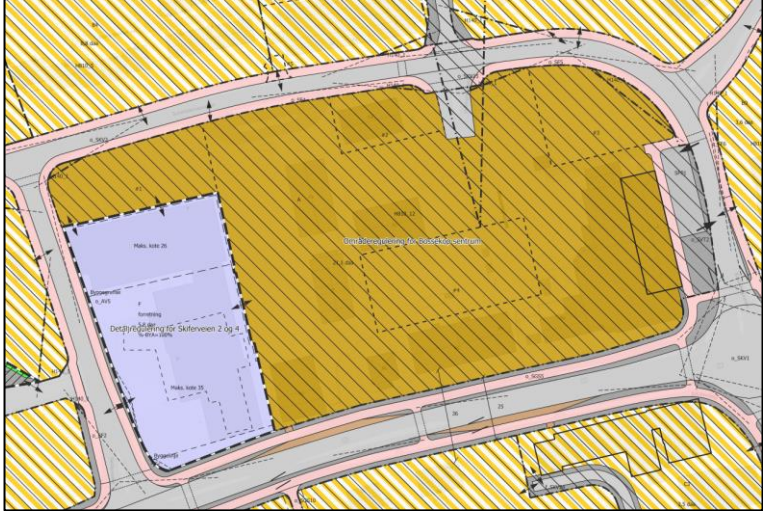
Planinitiativ

<p>g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Kommuneplanens arealdel (20170001)</p> <p>Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsatt til Sentrumsformål.</p> <p>Det framgår av kommunens planportal at området omfattes av en parkeringssone, en sone knyttet til luftfart (H190), og en detaljeringsone som angir hvilke planer som fortsatt gjelder etter rullering av KPA (H910).</p> <p>Planlagt utbygging anses å være i samsvar med gjeldende KPA.</p>  <p><i>Utsnitt av kommuneplanens arealdel</i></p> <p>Områderegulering for Bossekop (20130007)</p> <p>Det aktuelle området er i områdereguleringsplanen avsatt til Sentrumsformål.</p> <p>Foreliggende konsept vurderes å være i tråd med arealformålet i områdeplanen.</p> <p>Foreliggende konsept berører felt A, bestemmelsesområde #3 (høyhusområde), samt deler av felt SGS5, SVT2 og SPP1.</p> <p>Ellers framgår på side 27 i planbeskrivelsen at fasade og tak på det gamle samvirkelaget ønskes videreført som tidstypisk og godt bevart arkitektur fra gjenreisningstiden. I plankartet er dette fulgt opp ved bruk av juridisk linje «Bygningen skal videreføres». Forholdet synes uklart behandlet i planen, og må avklares nærmere. Spørsmålet tas opp i oppstartsmøtet.</p> <p>Området ligger innenfor sonen H810_12, som er omfattet av følgende bestemmelser:</p> <table border="1" data-bbox="660 1861 1422 2033"> <tr> <td data-bbox="660 1861 1206 2033"> <p>1. For felt A skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan, inkludert SPP1 og mellomliggende gang- og sykkelveg. Det vurderes nærmere i plansaken hvorvidt andre tilstøtende formål skal inkluderes i planen.</p> </td> <td data-bbox="1206 1861 1422 2033"> <p>Unntak for plankrav krever avklaring, f.eks. gjennom dispensasjon.</p> </td> </tr> </table>	<p>1. For felt A skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan, inkludert SPP1 og mellomliggende gang- og sykkelveg. Det vurderes nærmere i plansaken hvorvidt andre tilstøtende formål skal inkluderes i planen.</p>	<p>Unntak for plankrav krever avklaring, f.eks. gjennom dispensasjon.</p>
<p>1. For felt A skal det utarbeides en felles detaljreguleringsplan, inkludert SPP1 og mellomliggende gang- og sykkelveg. Det vurderes nærmere i plansaken hvorvidt andre tilstøtende formål skal inkluderes i planen.</p>	<p>Unntak for plankrav krever avklaring, f.eks. gjennom dispensasjon.</p>		

Planinitiativ

	Se også bestemmelser til områdene #1-3. Adkomstpunkt og kjøreretning på SPP1 avklares i planen.	Blir fulgt opp. Blir fulgt opp.
	2. Bebyggelse og anlegg skal ha bymessig preg og tilpasses kvartalsstrukturen i overordnet veinett. Arealbruk i etasjer på gateplan skal være publikumsrettet.	Blir fulgt opp. Utover et inngangsparti er det ikke direkte kontakt med fasadene.
	3. Ny bebyggelse skal ha parkeringskjeller.	Blir fulgt opp.
	4. Feltet skal minimum ha ett større, offentlig torg jf. bestemmelsesområde #4. Torget, eller annet parkareal i feltet, skal sikre leke- og uteoppholdsareal for boligbebyggelse og publikum i feltet. Grendelekeplass-funksjoner skal inngå. Torg/park kan bygges med p-anlegg under terreng.	Ikke aktuelt.
	5. Detaljregulering skal sikre gode offentlige forbindelser for myke trafikanter mot Bossekop fjæra (felt G12) og Skiferkaia (felt D3), herunder gjennom B4. Se prinsipper i planbeskrivelsens kapittel 2.3.4 og figurer som omhandler B4.	Ikke aktuelt.
	6. Det skal sikres god forbindelse for g/s-trafikk langs nordsiden av eksisterende COOP-bygning, mellom Fogdebakken og Bossekop torg.	Blir fulgt opp. Trasé avklares i planarbeidet.
	7. Bekker i rør i feltet skal vurderes gjenåpnet eller reetablert som bekkeløp på terreng. Eventuelle gjenåpnede bekkeløp skal også fungere som opplevelsesmessig og estetisk element.	Ikke aktuelt.
	8. Løsninger, materialvalg, belysning, beplantning mm. skal utformes med tanke på bruk både sommer og vinter.	Blir fulgt opp.
<p>Foreliggende konsept forholder seg i hovedsak til høydebegrensningene i planen, dvs 17,5 meter over terreng innenfor delområde A. Det viste høyhuset er imidlertid 1 etasje høyere enn tillatt innenfor sone #3.</p> <p>Det vil være aktuelt å se nærmere på løsninger langs Bossekoppveien, bl.a. i lys av valgt parkeringskonsept. Dette kan medføre endringer på både delområde SVK2, SPP1, SVT2 og SF5.</p>		

Planinitiativ

	 <p><i>Utsnitt av områdereguleringsplanen</i></p>
<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Ifølge Askeladden er det ikke registrert bygninger, kulturminner eller kulturminner i eller nær området.</p> <p>Ifølge Naturbase er det ikke registrert utvalgte eller viktige naturtyper innenfor eller nær området.</p> <p>En er heller ikke kjent med andre vesentlige interesser som berøres av tiltaket.</p>
<p>i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>Det skal utarbeides en ROS-analyse i tråd med krav i plan- og bygningslovens § 4-3.</p>
<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Avklares med Alta kommune i tråd med gjeldende praksis.</p>
<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Det legges opp til medvirkning i tråd med krav i plan- og bygningsloven med varsel om oppstart og plandokumenter på høring.</p> <p>Møter med berørte myndigheter avholdes ved behov.</p>
<p>l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p>	<p>Planområdet er avsatt til sentrumsformål i områdeplan for Bossekop.</p> <p>Ev utredningsplikt iht forskrift om konsekvensutredninger vurderes som oppfylt i den forbindelse.</p>