

NOTAT

OPPDRAAG	Detaljregulering for Coop Gakori, Alta	DOKUMENTKODE	10261388-01-PLAN-NOT-002
EMNE	Planinitiativ	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Coop Finnmark AS	OPPDRAAGSLEDER	Tom Langeid
KONTAKTPERSON	Anders Henriksen	SAKSBEHANDLER	Helga Hole
KOPI		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: Gakori, Alta kommune
 Gnr./bnr.: 26/301, 26/261, 26/165 og 26/70.
 Tiltakshaver: Coop Finnmark AS


Punkt	Redegjørelse
Bakgrunn	<p>Alta er en by i vekst og bydelen Gakori utvikles i takt med tiden.</p> <p>Coop Gakori har i over 40 år fungert som en av bydelens dagligvareforretninger og en ser at det er nødvendig med oppgradering og utvikling av dagens butikk.</p> <p>Det er planlagt utvidelse av Gakori skole samt nye boligtomter ved Gakorimyra sør og ved Lille Skoddevarre. Dette forventes å føre til et godt kundegrunnlag for fremtiden.</p> <p>Dagens tomt er liten, og det er vanskelig å få en helhetlig utnyttelse av området slik dagens bygg er plassert.</p> <p>På grunn av størrelsen får man heller ikke utnyttet parkeringsarealet på en hensiktsmessig måte. I tillegg står det postbokser langs bygget og varelevering foregår direkte mot avkjøring i nordøst, noe som kompliserer trafikkbildet rundt butikken.</p> <p>Coop Finnmark SA er i dialog om erverv av naboeiendommene 26/156, 26/261 og 26/70, samt del av 26/144, for å øke tilgjengelig areal.</p> <p>Det er ønskelig med en større bygningsmasse.</p> <p>Butikken er for liten og fremstår i dag som trang og uoversiktlig. Kunder må ofte flytte seg bakover, for å slippe andre forbi. Man får heller ikke utnyttet konseptet Extra på et så lite areal.</p> <p>Butikkens lager har lite areal og man får ikke jobbet og plassert varene på en hensiktsmessig måte.</p>

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	28.09.2024	Justert utkast	Helga Hole	Tom Langeid	Tom Langeid
00	25.09.2024	Utkast til gjennomsyn	Helga Hole	Tom Langeid	Tom Langeid

Planinitiativ

	<p>Det vil videre være behov for større spiserom, garderober, butikkareal og parkeringsplass.</p> <p>Ønsket om mer areal for parkering har vært der lenge, men tomtens størrelse har begrenset mulighetene.</p> <p>I tillegg kan varelevering være noe utfordrende til tider.</p> <p>Med utgangspunkt i dette er det utviklet et foreløpig konsept som illustrerer utviklingsbehovet per i dag.</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>
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Foreliggende konsept legger opp til sanering og utvikling av eksisterende forretningseiendom, 26/301 (Coop Gakori), eiendommene sør for denne, 26/261, 26/165 og 26/70, samt del av 26/144.</p> <p>Bydelen Gakori og omkringliggende områder er i utvikling og en oppgradering av butikken vil være fordelaktig. Med større lokale og mer parkering kan en forvente økt trafikk til området.</p> <p>Forretningen får kort adkomst fra E6 via eksisterende kanalisert kryss.</p> <p>Eiendom 26/70 har idag avkjørsel direkte fra E6. Ved etablering av ny bebyggelse vil denne avkjørselen stenges. Det samme gjelder flere boligavkjørsler til Alkeveien.</p> <p>Coop Finnmark er i dialog med berørte grunneiere med tanke på erverv.</p>

	 <p>Oversikt over eiendommer i området.</p> <p>Tiltaket vurderes som positivt med tanke på bydelsutvikling i Alta og vil være med på å skape et godt lokalsamfunn i Gakori.</p> <p>I utgangspunktet vurderes eksisterende vegløsninger som robuste mtp framtidig trafikk.</p> <p>Tiltakets virkninger utover plangrensen vurderes som begrensede.</p>
<p>c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</p>	<p>I foreliggende konsept er det avsatt arealer til en forretning og parkering, med varemottak mot Alkeveien.</p> <p>Ønsket størrelse på butikken er i stor grad knyttet til demografi og kundegrunnlag. Denne er igjen styrende vedr omfang og løsninger for parkering.</p> <p>Mens dagens forretning har en grunnflate på ca 900 m² og en tomtestørrelse på ca 2600 m², opererer foreliggende konsept med en forretning med grunnflate på ca 1500 m² og en tomtestørrelse på ca 6000 m².</p> <p>Reguleringsplanen vil danne grunnlag for ev framtidige eiendomsendringer.</p> <p>I tillegg til en større forretning er det lagt opp til en mer hensiktsmessig løsning mtp parkering og varemottak.</p>

	<p>Det blir lagt opp til å holde nåværende butikk i drift mens utbygging av ny forretning pågår.</p> <p>Riving av dagens bygg og etablering av ny parkeringsplass vil skje i siste fase av prosjektet.</p>
<p>d) utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>I foreliggende konsept er det lagt opp til inngangsparti og parkeringsplass mot Svaneveien, og varemottak på sørsiden av bygget.</p> <p>Konseptet legger opp til et en-etasjes bygg med gesimshøyde på 7,5 meter, som muliggjør en mesaninetasje. Varemottak og ventilasjonsrom vil muligens etableres med skrått tak.</p> <p>Skissen under viser at foreslått plassering av den nye forretningen forholder seg til avstandskrav i Vegloven.</p>  <p><i>Plassering i forhold til byggegrenser.</i></p> <p>I foreliggende konsept er vist 51 parkeringsplasser samt overbygget sykkelparkering ved inngangspartiet.</p> <p>Etter nærmere vurdering ser en for seg ca. 65 parkeringsplasser. Dette antallet kan virke noe høyt, men mange kommer innom butikken med tilhenger for å handle på tur til hytte eller fjellet.</p>
<p>e) funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Eksisterende bebyggelse svarer ikke opp Coops framtidplaner i området.</p> <p>Det anses som gunstig at Coop legger opp til utvikling og oppgradering som bidrar til å styrke bydelen.</p>
<p>f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser</p>	<p>Planområdet ligger langs E6, med restaurant, boliger og Gakori skole i nærområdet.</p> <p>Foreliggende konsept legger opp til en helhetlig løsning med tanke på byggets plassering og utforming. Material- og fargevalg vil følge Coop Extra sin palett med treverk som komplimenterende element.</p>

Byggehøyden er foreløpig satt til 7,5 meter (kote +55). På denne måten vil man bl.a. kunne plassere ventilasjonsanlegget på mesaninetasjen istedenfor å utvide anlegget mot sør med et eget ventilasjonsbygg.



3D-modell av eksisterende og planlagt bebyggelse (sett mot sør).




3D-modell av eksisterende og planlagt bebyggelse (sett mot vest).

g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer,

Kommuneplanens arealdel (20170001)

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsatt til næring og boligbebyggelse.

<p>og pågående planarbeid</p>	 <p><i>Utsnitt av kommuneplanens arealdel</i></p> <p>Reguleringsplaner</p> <p>Det foreligger ingen reguleringsplan for området.</p> <p>I planarbeidet vil det bli tatt stilling til byggehøyder, byggegrenser og utnyttelse.</p>
<p>h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Ifølge Askeladden er det hverken registrert fredede bygninger, kulturminner eller kulturmiljøer 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 samfunns-sikkerhet 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>I den forbindelse framlegges nødvendig dokumentasjon vedr områdestabilitet iht TEK.</p>
<p>j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Avklares med Alta kommune og gjennomføres i tråd med etablert praksis.</p>
<p>k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra 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>

Planinitiativ

<p>fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	
<p>l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p>	<p>Tiltaket er vurdert iht. Forskrift om konsekvensvurdering av 2017, og anses ikke å utløse krav om KU. Se eget notat.</p>
<p>m) annet</p>	<p>Av hensyn til ønsket framdrift ser Coop for seg en felles behandling av plan- og byggesak, ref PBL § 1-7: «Søknad om rammetillatelse kan følge reguleringsplanforslaget og behandles sammen med planforslaget, jf. §§ 12-15 og 21-4.»</p>