



Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2024/12563-4

Saksbehandler: Madeleine Eriksen

Planlagt behandling

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Planutvalget

Foreleggning av reguleringsplanspørsmål - Coop Gakori

Administrasjonens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8 anbefaler planutvalget at det igangsettes prosess for detaljregulering av Coop Gakori. Det forutsettes at forslagsstiller gjennom planprosessen følger opp:

- *Krav til estetikk: Ny Coop Gakori må harmonere med den eksisterende bebyggelsen i området, og det bør spesielt tas hensyn til at det bygges i et område med eneboliger.*
- *Snødeponi: Gnr./Bnr. 26/144 må beholde sin funksjon som snødeponi.*
- *Trafikksikkerhet: Ivareta trafikksikkerheten til gående og syklende både i og rundt parkeringsplassen.*
- *Grønnstruktur: Det må ses på hvordan eksisterende grønnstruktur kan tas vare på, og tilrettelegging for nye grønne elementer innenfor området.*

Saksutredning

Vedlegg

- 1 Detaljregulering Coop Gakori, Alta - Planinitiativ 28.09.2024 (1).pdf
- 2 10261388-01 Forholdet til KU-bestemmelser i PBL 25.09.2024.pdf

Bakgrunn for saken

Multiconsult har på vegne av forslagsstiller, Coop Finnmark SA, utarbeidet et planinitiativ for utvikling av Coop Gakori. Forslagsstiller er i dialog om erverv av naboeiendommene 26/156, 26/261 og 26/70, samt del av 26/144, for å øke tilgjengelig areal. Forslagsstiller har fremmet et planinitiativ for å utvikle dagens Coopbutikk i Gakori da det er ønskelig med større bygningsmasse og parkering, bedre varelevering og utvikling av Coops konsept.

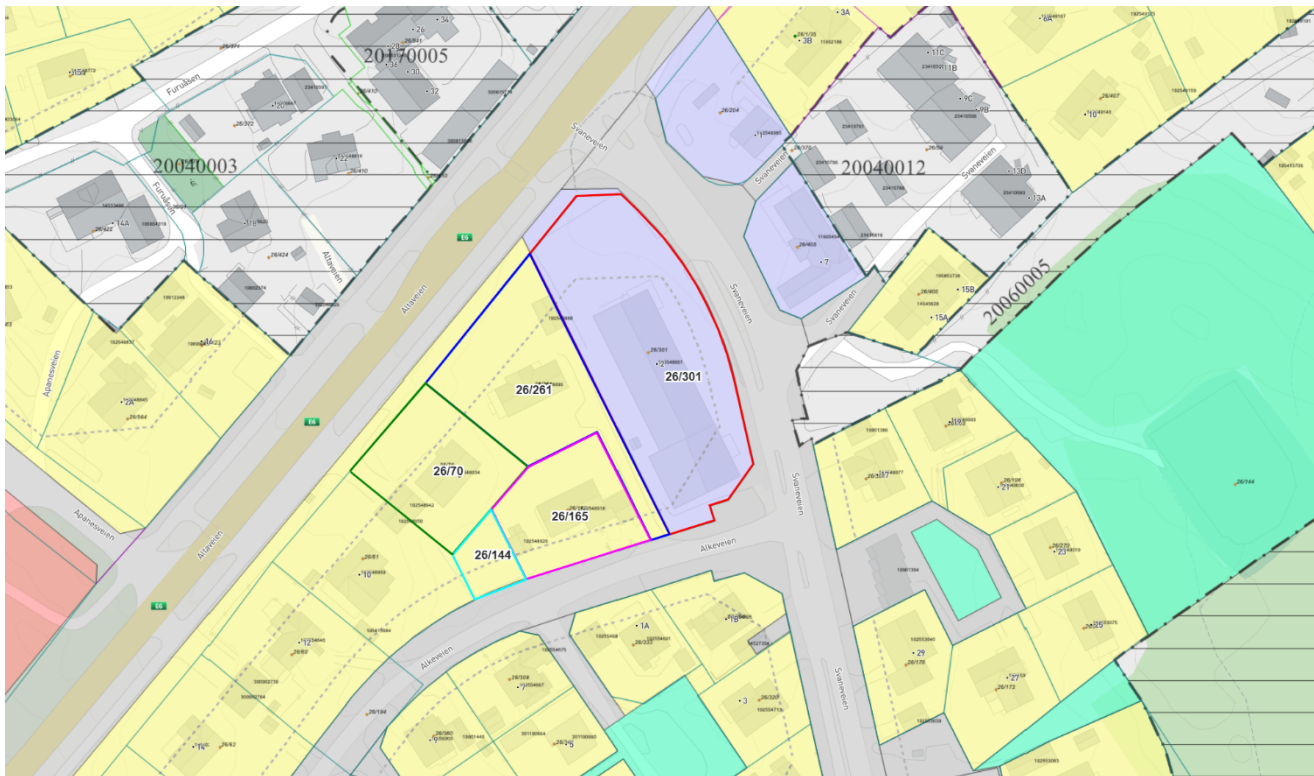
Planstatus

Dagens Coop, Gnr./Bnr. 26/301, er i kommuneplanens arealdel for Alta kommune (vedtatt 15.02.2021) avsatt til «forretninger». Jf. bestemmelse 2.8 Forretninger (BF) i kommuneplanens arealdel:

- Innenfor arealer avsatt til forretning tillates etablering av dagligvareforretninger og annen detaljhandel, inntil 1500 m² BRA ekskl. areal til parkering.
- For nye tiltak og vesentlige endringer av eksisterende virksomheter gjelder parkeringsbestemmelser i vedlegg 3.

Eiendommene som Coop har ervervet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse. Jf. bestemmelse 2.5 (B), jf. PBL § 11-10. I følge retningslinjer til bestemmelsen for boligbebyggelse:

«I områder avsatt til boligbebyggelse forutsettes det etablert boliger med tilhørende funksjoner som veg, vann og avløp, kraftforsyning, grønnstruktur, ev. offentlig og privat tjenesteyting som skole, barnehage med mer. Fordeling mellom de ulike funksjonene gjøres på reguleringsplannivå».



Figur 1: Oversikt over gjeldende kommuneplan arealdel og eiendommer tilknyttet planinitiativet. Rødt omriss viser dagens Coop-butikk. Resterende planavgrensninger viser naboeiendommer som forslagsstiller er i dialog med om erverv.

Økonomiske konsekvenser

Igangsettelse av planprosess gir ingen direkte økonomiske konsekvenser for Alta kommune.

Vurdering

Om planinitiativet

Formålet med planen er å utarbeide en detaljregulering som legger til rette for en hensiktsmessig utvikling og ønsket oppgradering av Coop Gakori, som svarer opp til forslagsstillerens behov og samfunnets forventninger. Alta er en by i vekst og bydelen Gakori utvikles i takt med tiden. 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. 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. Dagens tomt er liten, og det er vanskelig å få en helhetlig utnyttelse av området slik dagens bygg er plassert. 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.

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. Forslagsstiller mener det er ønskelig med en større bygningsmasse i området. 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. Butikken er for liten og fremstår i dag som trang og uoversiktlig. Kunder må ofte flytte seg bakover, for å slippe andre forbi. Butikkens lager har lite areal og man får ikke jobbet og plassert varene på hensiktsmessig måte. Det vil videre være behov for

større spiserom, garderober, butikkareal og parkeringsplass. Ønsket om mer areal for parkering har vært der lenge, men tomtens størrelse har begrenset mulighetene. I tillegg kan varelevering være noe utfordrende til tider, og gi dårlig trafikksikkerhet for mange trafikanter.

Planadministrasjonen er positive til en utvikling av dagens Coopbutikk. Kommunen jobber blant annet med reguleringsplan for Skoddavarre, som legger til rette for utvikling av 500 nye boenheter på sikt. Dagens butikk er for liten, og for å kunne møte etterspørselen og plassbehovet som senere kommer med nytt boligfelt, er planadministrasjonen positive til at Coop ligger foran i dette arbeidet. Samtidig som butikken blir større og man legger til grunn for høyere besøkstall er det viktig å sikre gode løsninger for trafikken. Både de som kommer med bil, og de som ferdes til fots eller på sykkel.

Planavgrensning

I planinitiativet kommer ikke planavgrensningen frem, men det er lagt ved en illustrasjon av plassering av bygget i forhold til byggegrenser. Skissen under viser at foreslått plassering av den nye forretningen forholder seg til avstandskrav i Vegloven. Planadministrasjonen anbefaler at man lager en planavgrensning som inkluderer vegformålet mot Altaveien, Svaneveien og Alkeveien, for å ha rom for tiltak knyttet til trafikksikkerhet. Konkret avgrensning må diskuteres i oppstartsmøte for planarbeidet.



Figur 2: Illustrasjon fra planinitiativet over byggegrenser.

Estetikk

I planinitiativet vises det til at material- og fargevalg vil følge Coop Extra sin palett med treverk som komplimenterende element. 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. I en artikkel fra iFinmark publisert 24.09.24 ble det uttrykt at Coop Gakori skal bli lik Coop Extra i Kautokeino.



Figur 3: Coop Extra Kautokeino.

Planadministrasjonen mener at utformingen av Coop Extra Kautokeino ikke vil harmonere med den eksisterende bebyggelsen i Gakori. Forslagsstiller må derfor etterstrebe at dagligvarebutikken ikke bryter med den eksisterende bebyggelsen. Planadministrasjonen viser til kommunens byggeskikksveileder, der en bygning blant annet må forholde seg bevisst til stedet og den spesifikke tomten som den skal plasseres på. Nybygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø med hensyn til bebyggelsesstruktur og utbyggingsmønster. Når man går inn i et eksisterende boligområde, og erstatter eksisterende eneboligbebyggelse med et nytt forretningsbygg, er det svært viktig at man lager gode estetiske løsninger for å tilpasse det nye forretningsbygget til de omgivelsene man bygger i.

Planadministrasjonen legger ved eksempler på dagligvarebutikker i Alta som forholder seg godt til eksisterende bygningsmiljø. Ett eksempel er fra Coop Extra Kronstad. Bygningshøyde og materialbruk harmonerer med omkringliggende og eksisterende bebyggelse, og passer godt inn i det bygde miljøet.



Figur 4: Eksempel på dagligvarebutikk som harmonerer med omkringliggende bebyggelse, Coop Extra Kronstad.

Det andre eksemplet er fra Rema 1000 Elvebakken, der både bygningshøyden, takform og skifertak er tatt i bruk for å harmonere med eksisterende bebyggelse.



Figur 4: Eksempel på dagligvarebutikk som harmonerer godt med eksisterende bebyggelse i området, Rema 1000 Elvebakken.

Snødeponi

Gnr./Bnr. 26/144 (vist i utklippet under i rødt omriss) eies av Alta kommune og brukes i dag som snødeponi for kommunal drift tilknyttet området. I følge innspill mottatt via grunnforvalter i Alta kommune, er dette arealet svært viktig for vinterdrift av tilgrensende veiareal. Forslagsstiller må sikre en god løsning for at området fortsatt kan brukes som snødeponi.



Figur 6: Rødt omriss viser dagens snødeponi, blått omriss viser dagens Coop Gakori.

Trafikksikkerhet

Dagens inn- og utkjøring oppleves som uoversiktlig og farlig for de myke trafikantene i området. Avkjørlene er brede og uten tydelige markeringer som sikrer trafikksikkerheten for de gående i området.



Figur 7: Inn- og utkjøring sett fra Svaneveien.

Forslagsstiller må derfor sikre at trafikksikkerheten for de myke trafikantene blir ivaretatt gjennom planprosessen. Særlig med tanke på barn- og unge, da butikkens nærhet til Gakori skole genererer mye trafikk fra denne gruppen i området. Trafikksikkerheten for de myke trafikantene må også sikres inne på parkeringsplassen.

Varemottaket er planlagt mot Alkeveien. Planadministrasjonen ser på plasseringen av varemottaket som positivt, da det er viktig at varemottak ikke skaper trafikkfarlige situasjoner mellom de besøkende og varelevering.

Parkering

I planinitiativet legges det opp til inngangsparti og parkeringsplass mot Svaneveien, og varemottak på sørsiden av bygget. 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. I tidligere konsept for planinitiativet ble det utformet 51 parkeringsplasser med overbygget sykkelparkering ved inngangspartiet. I planinitiativet ser man nå for seg ca. 65 parkeringsplasser. Økningen i antallet begrunnes i at mange kunder kommer innom med tilhenger for å handle på tur til hytte og/eller fjell.

Jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel finnes det krav til parkering for bil og sykkel:

2.2.1 Krav til parkering

Krav til parkering, både for sykkel og bil, finnes i vedlegg 3 til disse bestemmelsene.

- a) Sone 1: Områdene Komsaflata, Bukta, Elvebakken, Bossekop nord for ny E6.*
- b) Sone 2: Øvrige deler innenfor Alta by.*
- c) Sone 3: Resten av kommunen.*

Coop Gakori inngår i Sone 2. I vedlegg 3 fremgår bestemmelsene for parkering til bil og sykkel nedenfor.

Bygningskategorier	Bilparkering			Sykkelparkering
	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 1-3
	Antall p-plasser	Antall p-plasser	Antall p-plasser	Antall plasser
m) Forretninger ⁴ sak.	1,5 per 100 m ² BRA + lasteareal	2 per 100 m ² BRA + lasteareal		0,8 per årsverk

⁴**Forretninger:** For møbelforretninger og andre forretninger med store utstillingsareal legges skjønnsmessige vurderinger til grunn. Varelevering skal lokaliseres separat fra kundeparkering og inngangsparti⁵.

For kjøpesentre⁶ tillates ikke parkering for kunder og ansatte etablert som bakkeparkering. Det er ikke definert noen minimumsgrense for antall p-plasser, dette skal vurderes skjønnsmessig i den enkelte

⁵**Varelevering:** Kravet til separasjon stilles av trafikksikkerhetsmessige årsaker

Kravet til bilparkering er derfor 2 per 100m² BRA + lasteareal, og for sykkelparkering 0,8 per årsverk. Videre er det viktig å ivareta parkering for forflytningshemmede, størrelsen på p-plasser og sykkelparkering. Forslagsstiller må følge bestemmelser tilknyttet dette, jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel punkt 2.2.2, 2.2.3 og 2.2.4.

Parkeringskravene er et minimumskrav. Planinitiativet legger opp til en ny dagligvare på 1500 m². Ut fra beregninger vil dette bety: $1500 \text{ m}^2 / 100 * 2 = 30$ parkeringsplasser. Dette betyr at minimumskravet for parkeringsplasser for Coop Gakori er på 30 parkeringsplasser. I planinitiativet er det lagt opp til 61, noe som er dobbelt så mange parkeringsplasser. Planinitiativets parkeringsløsning dekker med dette minstekravet for parkeringsplasser i sone 2. Det vil i løpet av planprosessen sees nærmere inn på parkeringsløsninger. Antall sykkelparkeringer er basert på antall årsverk, men ettersom man enda ikke vet dette antallet er det vanskelig å gjøre en nøyaktig beregning. I planinitiativet beskrives det at sykkelparkeringen skal plasseres ved inngangspartiet, med overbygg. Planadministrasjonen legger vekt på at det er viktig å legge til rette for gode løsninger på sykkelparkering i tilknytning til butikken. Særlig er dette sentralt da dagligvarebutikken er i nærhet til Gakori barneskole, med mange barn både gående og syklende.

Utformingen av parkeringsplassen må følges opp gjennom planprosessen, slik at parkeringskravene til både syklende og kjørende ivaretas. Samtidig som utformingen av parkeringsarealene ivaretar trafikksikkerheten for de gående på parkeringsplassen.

Grønnstruktur

Dagens parkering har innslag av grønt, både i form av vegetasjon og trær. I tillegg er det en del større trær på boligeiendommene. Planadministrasjonen vil framheve viktigheten av at grønnstruktur og trær ivaretas, og at det tilrettelegges for innslag av grønt blir etablert på den nye parkeringsplassen. Grønnstruktur kan også fungere som funksjonelle skiller mellom trafikkarealer for biler og myke trafikanter, og som elementer for overvannshåndtering.

Konklusjon

Planinitiativet fraviker føringene i kommuneplanens arealdel for Alta kommune, ved at det blant annet planlegges bygging av forretning på arealer avsatt til boligbebyggelse. Planadministrasjonen er imidlertid positiv til at dagens dagligvarebutikk oppgraderes, da dagens butikk er liten og det parallelt reguleres flere boliger i området som gir økt kundegrunnlag og et økende antall besøkende. Planadministrasjonen legger vekt på at dagens butikk har flere utfordringer, særlig med tanke på trafikksikkerheten. En ny reguleringsplan må derfor legge til rette for bedre løsninger for trafikksikkerheten spesielt for myke trafikanter og parkeringsmuligheter for syklende og bilister.

Planadministrasjonen anbefaler at det kan igangsettes prosess for detaljregulering for Coop Gakori, men med noen vilkår som må ivaretas i løpet av planprosessen. Spesielt gjelder dette estetikk, trafikksikkerhet, deponering av snø og grønnstruktur.

Alta 12.11.2024

Silje Ingebrigtsen
kommunalleder
Samfunnsutvikling

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten underskrift