
Oppdragsgiver: COOP Høyland og Jæren BA
Oppdrag: 523940 – Coop Mega Randaberg
Del:
Dato: 20.10.2011
Skrevet av: Thorir Helgason
Kvalitetskontroll: Jostein Korsnes

COOP MEGAS SKISSEPROSJEKT I RANDABERG SENTRUM

INNLEDNING

Randaberg kommune har nå førstegangsbehandlet områdereguleringsplanen for Randaberg sentrum – sentrumsplanen. Før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn har kommunen ved brev datert 02.09.2011 anmodet Coop Høyland og Jæren BA v/ Asplan Viak AS om å vise hvordan Coops skisseprosjekt «forholder seg til reguleringsbestemmelsene/ planbeskrivelsen og forutsetninger som ligger til grunn for kommunedelplanen for sentrum, og om det eventuelt foreligger avvik og hvordan disse er tenkt løst i samsvar med rådmannens vurdering.»

Rådmannen anbefaler at behandlingsalternativ 1 legges til grunn for Coops skisseprosjekt. Det forstås slik at Coops framlagte prosjekt kan inngå i områdereguleringsplanen uten etterfølgende detaljregulering, men at det ønskes en nærmere redegjørelse for hvordan prosjektet forholder seg til en rekke bestemmelser i områdereguleringsplanen, slik at dokumentasjonen blir tilstrekkelig som beslutningsgrunnlag.

Før vi går konkret inn på redegjørelsen, ser vi det som nødvendig å belyse prosessen i en kort historikk.

KORT HISTORIKK

Kommunestyret vedtok Sentrumsplan for Randaberg 2007-2020 den 13.03.2008. Siden har det pågått et planarbeid med sikte på å konkretisere sentrumsplanen med en områdereguleringsplan for sentrum med tilhørende reguleringsbestemmelser.

På grunn av det pågående arbeidet med områdereguleringsplanen, og fordi Coop har planer om å utvide dagens butikk i overskuelig framtid, valgte Coop å utarbeide et skisseprosjekt for å tydeliggjøre sine ønsker og preferanser. Intensjonen var om mulig innarbeide og tilpasse prosjektet til den kommende reguleringsplanen og planen til prosjektet.

På grunn av prosjektets betydning for utviklingen av Randaberg sentrum blir Coops planer for utvidelse av butikken i sentrum på mange måter prøvestein for den nye sentrumsplanens robusthet.

Kommunen har sett positivt på denne prosessen og det har vært gjennomført en konstruktiv dialog. Blant annet har det vært tre møter med kommunens planmyndigheter. Disse møtene

har vært fulgt opp med referater og det foreligger en uttalelse fra sentrumsplanens plankonsulenter.

Det er vår oppfatning at «partene» - Coop og kommunen – har nærmet seg hverandre om et omforent prosjekt. Prosjektet har gjennomgått flere endringer underveis for å imøtekomme kommunens ønsker. Etter det siste møtet den 04.07.2011 har vi oppfattet situasjonen slik at det var stor grad av enighet om konseptet. To gjenstående utfordringer var parkeringsproblematikken og Coop-prosjektets lukkede karakter.

Intensjonen om at Coops prosjekt også skulle påvirke områdereguleringsplanen er imidlertid ikke innfridd. Vi kan ikke se at det er foretatt konkrete endringer verken i reguleringsplanen eller bestemmelsene som følge av Coops engasjement. Derfor gjenstår en del konkret uenighet.

FORHOLDET TIL OMRÅDEREGULERINGSPLANEN

Coops fremlagte prosjekt kan på de aller fleste punkter tilpasses områdereguleringsplanen og bestemmelsene. Imidlertid er viktig å påpeke at hvis utviklingsprosjektet begrenses for mye reguleringsplanens bestemmelser og må tilpasse seg for mange ytre faktorer, må Coop Høyland og Jæren SA ha rom for en begrenset utvikling i Randaberg sentrum.

Vi vil her gjøre rede for prosjektets forhold til sentrumsplanen, men ønsker først å fremme et forslag til endringer i planen og bestemmelsene.

Forslag til planendring. Først vil vi peke på et sentralt grep i planen som vi gjerne hadde sett endret, det gjelder omlegging av Jon Torbergssons vei som hovedtrafikkåre for bil, i stedet for Vistnesveien som i dag. Slik vi forstår sentrum og intensjonene i sentrumsplanen, er det en grønn akse og en forretningsgate/gågate som skal dyrkes. Det overordnede grøntdraget har sitt midtpunkt i og rundt kirken og torget. Fra torget går det to grønne akser – en rett mot vest som krysser framtidig handlegate og en annen akse på skrå gjennom Sito-passasjen mot det gamle bakeriet og kommunehuset. Det ønske om å forsterke Jon Torbergssons vei som fotgjengerbasert handlegate. Den er godt etablert vest for torget, men den fortsetter jo etter å ha krysset Vistnesveien til den nyere bebyggelsen i Jon T's gate 21-23 og Coop landbruk i nr 25. Ny foreslått hovedinngang for Coop vil bli endepunktet på et slikt fotgjengerstrøk, samtidig som hovedinngangen også knytter seg til grøntaksen og torget. Slik sluttes ringen av grøntdrag og fotgjengersone. Da blir det mest naturlig å la biltrafikken få lov til å bli i Vistnesveien.

Områdereguleringsplanens detaljeringsnivå. Bestemmelsene i områdereguleringsplanen har et høyt detaljeringsnivå, ofte så høyt at vi tror det kan være til hinder for gode, kreative løsninger og spennende prosjekter. Etter vår mening burde bestemmelsene være av mer overordnet, generell karakter.

Fasader, reguleringsbestemmelsenes §3-1. Vårt prosjekt foreslår en hovedinngang mot sørøst. Det vil også bli laget en inngang mot torget slik at en fra begge innganger fører butikken til området foran kassene. Det legges stor vekt på at Situ-passasjen blir oppgradert,

den blir aktivisert, kanskje i forbindelse med at den gamle teglbyggingen blir omgjort til et bakeriutsalg med uteservering. Området vil bli tilrettelagt og aktivisert for barns lek.

Resten av byggets førsteetasje blir ganske lukket, men nåværende fasade mot torget vil forbli uendret, bortsett fra en synligere inngangssituasjon. Det vil også bli etablert to trapperom med heis opp til boligene i 2 etasje. For øvrig er det viktig at også de tette fasadene får et tiltalende arkitektonisk uttrykk i materialbruk og farger.

Parkering på bakkenivå, reguleringsbestemmelsenes § 3-2. Det er absolutt nødvendig for Coop å ha et minimum av parkeringsplasser lette tilgjengelig for den daglige trafikken til butikken. For en butikk av denne størrelsen har Coop satt som et minimum at det anlegges 60 slike plasser, hvorav en andel blir HK-plasser. Likeledes vil det bli anlagt et antall sykkelparkeringsplasser i henhold til norm.

Det ligger i Coops planer at parkeringsanlegget i underetasjen utvides under nybygget. Dette er i tråd med sentrumsplanens forslag om et bedre offentlig parkeringstilbud i sentrum. Til sammen ser en for seg tre parkeringsanlegg under bakken, ett av disse er i forbindelse med Coops eiendom. Det foreslås at parkeringsproblematikken med offentlig tilgjengelige plasser og bakkeparkering til Coops butikk blir gjenstand for en egen avtale mellom Randaberg kommune og Coop Høyland og Jæren BA.

MUA utendørs lekeområder §3-5. Med 20 boliger vil det komme et krav på 450m² uteoppholdsareal på bakkenivå, i tillegg til arealer på takterrasse. Dette kan innarbeides i foreliggende planer.

Byggehøyder og arkitektur § 3-3. Områdereguleringsplanens bestemmelser foreslår en gesimshøyde på 8,5 meter over gatenivå. I tillegg kan det bygges en loftsetasje med skråtak eller tilbaketrukket med en maks mønehøyde på 13 meter. Coops prosjekt kan tilpasses disse reglene. Imidlertid ønsker vi å peke på at saltak eller tilbaketrukket etasje gir dårlige bruksarealer (saltak) eller kostnadsdrivende løsninger (tilbaketrukket etasje). For å kunne lage moderne, funksjonelle boliger kunne en ønske seg noe romsligere bestemmelser.

Som en stor aktør i handelsbransjen står Coop for en rekke utbyggingsprosjekter rundt omkring i landet. Det er naturlig at Coop ønsker at sine bygg skal framstå som moderne og funksjonelle med et tiltalende arkitektonisk uttrykk. I bestemmelsene står det at ny bebyggelse skal «*utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form*». Konkretisert i hvert enkelt prosjekt kan det beskrives i forhold til høyde og takform, fasaderytme, materialbruk og farger. Bestemmelsens svært generelle form, gir umiddelbart et inntrykk av et konserverende syn på omgivelsene. Men det kan nettopp være nyskapende arkitektur som er med på å øke et steds attraktivitet. Det er derfor ønskelig at sentrumsplanen kunne ta opp i seg et noe mer dristig arkitektursyn.

1 ET LEVENDE SENTRUM

Sentrumsplanen fra 2008 har mange gode intensjoner og legger retningslinjene for den grønne landsbyen. Coops tilstedeværelse er en viktig brikke for å oppnå den fremste målsettingen: **Et levende sentrum**.

Det er viktig at en suksessbedrift i Randaberg sentrum får plass og rom til å videreutvikle seg i et levende sentrum. Rammene må legges til rette for at handelspunkter i Randaberg sentrum kan stimuleres til videre vekst samt at attraktiviteten for nye handelsaktører ivaretas. For dagligvarer er det viktig å ha fokus på tilgjengelighet for kundene med tanke på bilister, syklende og gående, i samhandling med resten av sentrum. Kommersielle interesser må ivaretas slik at handelspunktet fortsetter å være en suksess.