

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Reguleringsplan for Scandic Hotel Narvik,

Gnr/bnr 40/1340, 825, 1258, 1090 og 3

Reguleringsbestemmelser - Detaljregulering

PlanID 2023004

Arkivsak: 23/360

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for utvidelse av Scandic Hotel Narvik med ny hotellromsfløy og konferansesal med tilhørende fasiliteter.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Bygningenes plassering

Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene.

2.2 Universell utforming

Angitte Utomhusanlegg og bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere med ulike funksjonshemninger.

2.3 Støy og lokal luftkvalitet

Krav til støynivå skal tilfredsstille Klima- og miljøverndepartementets skriv, T-1442/2021 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Det er ikke gitt krav til maksimalt lydtryknivå $L_{pA,max}$ fra veitrafikkstøy på nattetid for hotell/overnattingssteder. Det anbefales at maksimalnivået ikke overstiger $L_{pA,max}$ 45 dB på nattetid for god komfort. Det stilles ikke krav til støy på uteoppholdsarealer i tilknytning til overnattingssteder.

Støyforhold i forbindelse med bygge og anleggsfase skal som hovedregel følge føringene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

2.4 Vedrørende potensial for funn av automatisk fredet kulturminne og arkeologiske undersøkelser

Alt arbeid nær kulturminner skal skje i samråd med kulturvernmyndigheter.

Skulle det under anleggsarbeid komme frem spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket stanses umiddelbart. Melding sendes Såmeddiggi – Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jmf kulturminnelovens § 8 annet ledd. Det forutsettes at pålegget videreformidles dem som skal utføre arbeidet.

2.5 Overvannshåndtering

Overvannshåndtering må ivaretas ved etablering av nye bygg i planområdet.

Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innen planområdet. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Prinsipp for plassering av evt. fordrøyningsbasseng skal vises i landskapsplanen.

2.6 Adkomst og parkering

2.6.1 [Adkomst](#)

Kjøreadkomst skal skje via Sleggesvingen/Kommuneveien.

2.6.2 [Parkering](#)

Sykkelparkering:

- Hotell – Det skal etableres 2 sykkelplasser pr. 100 m² BRA.

Bilparkering:

- Hotell – Det skal etableres minimum 0,5 parkeringsplass og maksimum 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m² BRA. Hotellets parkeringsbehov skal løses ved å benytte eksisterende parkering i sokkeletasjen i Parkhallen.

Utforming av parkeringsplasser:

- Sykkelplasser og HC-plasser bør anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering. Det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkering til hotellinngang.
- 5 % av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg bør anlegges som HC-plasser.
- Det bør i størst mulig grad etableres stativ og takoverbygg for sykkelparkeringsplasser.

2.7 Energianlegg

Nettstasjon(er) i planområdet tillates integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner skal ha adkomst for vedlikehold. Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser. Omfang og plassering av nettstasjoner skal avklares med netteier. Eksisterende nettstasjon i og utenfor Parkhallen skal hensyntas i anleggsperioden.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Krav i forbindelse med søknad om tiltak

4.1.1.1 Overordnet landskapsplan

Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det følge en overordnet og kotesatt landskapsplan for hele planområdet.

4.1.1.2 Teknisk plan for renovasjon, veg, vann og avløp

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges overordnet VAO-plan for VA-tekniske anlegg samt redegjørelse for håndtering av overvann. Planen skal godkjennes av Narvik Vann før det gis rammetillatelse.

4.1.1.3 Geotekniske forhold

Ved søknad om tiltak skal rapport fra geoteknisk prosjektering dokumentere tiltakets gjennomførbarhet. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

4.1.1.4 Energiløsning

Ved søknad om tiltak skal det lages en energiplan som beskriver:

- a) Hvor stort behovet for energi kan bli, og hvordan dette skal dekkes
- b) Tiltak for å redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi og utveksling/sambruk av energi i området
- c) Potensialet for bruk av solenergi, geoenergi eller bioenergi
- d) Vurdering av nullutslippsløsninger for energi
- e) Tilrettelegging for framtidig tilkobling til fjernvarme eller annen bærekraftig energikilde

4.1.1.5 Klimagassberegning

Det skal utarbeides en klimagassberegning for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA.

4.1.2 Krav i forbindelse med igangsettingstillatelse

4.1.2.1 Detaljert landskapsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert og kotesatt landskapsplan for det omsøkte tiltaket. Landskapsplanen skal, i den utstrekning det er relevant, vise:

- Omsøkt tiltak og eksisterende bebyggelse og anlegg innenfor planområdet.
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengetilpasning til nabotomter
- Kantsoner mot bebyggelse, kjøreveger, gangareal, sykkel- og bilparkering, oppstillingsplasser for buss, utrykningskjøretøy og annen disponering av ubebygde arealer
- Eksisterende trær som skal bevares, ny vegetasjon og trær som fjernes
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Oppholdssoner, møblering, belysning, forstøtningsmurer, overdekte arealer og eventuelt andre konstruksjoner; herunder utescene.
- Type dekker og materialvalg
- Ivaretagelse av universell utforming, herunder framkommelighet og orienterbarhet.

- Ivaretagelse av varelevering og renovasjon
- Håndtering av overvann og snø

4.1.2.2 Teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp

Før igangsettingstillatelse gis skal:

- Plan for renovasjon være teknisk plangodkjent av Narvik kommune.
- Detaljert VAO-plan være godkjent av Narvik Vann.
- Godkjent søknad sanitær foreligge.

4.1.2.3 Plan for anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, framkommelighet for utrykningskjøretøy, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring (overvann), renhold og støvdemping og støyforhold samt stabilitet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før øvrig bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Plan for bygge- og anleggsfasen skal gjøre rede for hvordan og hvor deponering av masser skal skje. Dersom det skal deponeres masser innenfor planområdet, skal det være rene masser tilsvarende tilstandsklasse 1 i TA-2553. Planen skal også redegjøre for transport av masser.

4.1.2.4 Adkomst

Mens bygge- og anleggsarbeider pågår, skal det sikres atkomst til berørte eiendommer.

4.1.3 Krav i forbindelse med midlertidig brukstillatelse

4.1.3.1 Teknisk plan renovasjon, veg, vann og avløp

Ferdigattest/bekreftelse fra Narvik kommune for utvendige VA-anlegg skal foreligge før midlertidig brukstillatelse gis.

4.1.4 Hotell/overnatting (HO)

4.1.4.1 Tillatte funksjoner og plassering

Areal avsatt til Hotell/overnatting (HO) skal benyttes til hotell/overnatting med tilhørende virksomhet. Tilhørende virksomhet kan være konferansesal, restaurant, uteservering ol. Fasadene skal ha tydelige inngangssoner.

Uteområder skal opparbeides med tilstrekkelig plass for opphold, atkomst og parkering av sykkel. Det skal etableres plassdannelse foran hovedinngang til hotellet som håndterer folkemengder fra bla busser og arrangementer i konferansesal.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Mindre overbygg, mindre trapper og ramper og overvannsanlegg tillates plassert utenfor byggegrenser.

4.1.4.2 Maksimal utnyttelse og høyder

Maksimal tillatt utnyttelse bebyggelse innenfor formålet er 13000 m² BRA. Areal under terreng og tenkte plan skal ikke medregnes i bruksarealet.

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale byggehøyder som angitt på plankartet.

Det tillates at rekkverk, takoppbygg for heis, trapper og luftinntak/utkast overstiger maksimal byggehøyde med inntil 1,3 meter. Takoppbygg kan dekke maksimalt 10 % av takflaten.

4.1.4.3 Utforming

Hotell: Ny bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at det har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha helhetlig form, farge og volumoppbygging, og fremme gode uterom.

Støy: Grøntareal på tak over konferansesal skal ha rekkverk minimum h=1,2m med støytett konstruksjon mot Kongensgate.

4.1.4.4 Bygning som rives.

Haikjeften; eksisterende musikkpaviljong tillates rives. Funksjonen offentlig utescene skal erstattes innenfor formålet PA2 Park.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (o_KV), fortau (o_FO) og annen veggrunn (o_AVG)

Kjøreveg (o_KV), fortau (o_FO) og annen veggrunn (o_AVG) er offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet.

o_KV1 - areal for Kjøreveg er atkomstveg til hotellet og arealer i Parkhallen. Kjøreveg skal opparbeides med asfaltdekke.

o_FO1 - areal for Fortau er del av overordnet fortausstruktur og skal opparbeides i tråd med denne. Fortau opparbeides med asfaltdekke. Fortau skal ha tydelig avgrensning mot kjøreveg o_KV1 og byggeområde HO med planfri kantsteinsmarkering. Areal som krysses med atkomsttrafikk skal markeres i dekke.

o_FO2 - areal for fortau er del av overordnet fortausstruktur og skal opparbeides i tråd med denne. Fortau skal ha tydelig avgrensning mot o_KV1.

o_AVG1 - areal for Annen veggrunn skal opparbeides med grøntstruktur.

o_AVG2 og o_AVG3 – areal for Annen veggrunn skal opparbeides med hensyn til tilliggende areal.

4.2.2 Utforming kjøreveg

Offentlig kjøreveg skal opparbeides i henhold til tekniske planer, basert på N100 Veg- og gateutforming, tilpasset lokale behov og eventuelle krav fra vegeier. Planene skal godkjennes av vegmyndigheten.

4.2.3 Utforming fortau

Offentlig fortau skal opparbeides i henhold til tekniske planer, basert på N100 Veg- og gateutforming. Planene skal godkjennes av vegmyndigheten.

4.2.4 Trase for jernbane (o_JB)

Området skal benyttes til offentlig jernbaneformål med tilhørende infrastruktur. Det tillates drift, vedlikehold og fornyelse av jernbaneinfrastrukturen. Det kan innenfor området etableres enkeltspor eller dobbeltspor for jernbane med de sikkerhetsavstander som er påkrevd. Det skal sikres at trafikksikkerheten ved traseen er utredet og ivaretatt.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Bestemmelser for områder regulert til Park (o_PA)

o_PA1 - Areal for Park. Området skal opparbeides som offentlig bypark. Det skal være grønnstruktur innenfor området som plen, busker, blomster og trær.

o_PA2 - Areal for Park.

Utforming: Området skal opparbeides som offentlig bypark med lekeplass, utescene og amfi. Parken skal ha utendørs belysning. Det skal være grønnstruktur innenfor området som plen, busker, blomster og trær. Eksisterende Ormefuru skal bevares der det er mulig eller flyttes/erstattes. Det tillates fordrøyningsarealer/regnbed for overvann innenfor området såfremt det ikke hindrer bruk av parken som park og lekeplass. Evt. fordrøyningsarealer/regnbed skal integreres som en naturlig del av utomhusanlegget. Det tillates gangsti med hard belegning gjennom parken.

Støy: Paviljong/utescene i areal for park skal utformes som støyskjerm mot Kongensgate. Rekkverk i parken mot jernbanen skal være minimum 1,0m høyt og utføres som støytett konstruksjon.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Hensynssone bevaring kulturmiljø videreføres fra KPA. Området tilhører de «Brente steds regulering» og har nasjonal kulturhistorisk interesse.

Innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570) skal siktlinjer kartlegges og hensyntas. Den historiske konteksten skal vurderes i videre utvikling.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområde #1 – Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger_anlegg og utearealer.

Bestemmelsesområde #1 er område for grønne tak. Takflater skal være tilgjengelige iht. TEK17 kap.8 Opparbeidet uteareal § 8-7 Gangatkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming. Takflater skal være offentlig tilgjengelig. Takflater skal ha stedsegnet grønne områder som sedum, busker el.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Gangfelt

Før det gis ferdigattest til nybygg innenfor felt HO Hotell/overnatting skal nytt gangfelt i Kongensgate være ferdig opparbeidet. Gangfeltet skal opparbeides der det er regulert gangfelt i

gjeldende regulering o_SGG12, sør for Mimerbakken. Gangfeltet skal være uten lysregulering og utformes i forhold til dagens Kongensgate.

7.2 Utomhusanlegg

Før det gis ferdigattest til nybygg innenfor felt HO Hotell/overnatting skal byparken med utescene i område PA Park være ferdig opparbeidet.

7.3 Grønne takflater

Bestemmelser knyttet til #1 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest til tiltak innenfor felt HO Hotell/overnatting.

7.4 Håndtering av overvann

Håndtering av overvannet skal være løst før det kan gis ferdigattest for bebyggelse i område HO Hotell/overnatting. Det må dokumenteres at overvann innenfor tomta blir håndtert og ledet ut til sikre naturlige flomløp nedstrøms med tilstrekkelig kapasitet.