

**Areal og samfunnsutvikling  
NIV4****Saksframlegg**

Arkivsak: 23/360  
Dokumentnr: 8  
Arkivkode: PLANID-2023004, PLANNAVN-Scandic Hotel Narvik - Utvidelse, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-40/1340, GBNR-40/1825, GBNR-40/1340  
Saksbeh: Shayesteh Shahand

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
025/23	Hovedutvalg for plan og utvikling	29.08.2023
075/23	Narvik kommunestyre	14.09.2023

**Prinsipputtalelse - oppstart av Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik  
Utvidelse**

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

**Innstilling**

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav om at erstatningsareal for grøntområde/park som reduseres ved eventuelt nybygg avklares i planprosessen. Beslutning om antall etasjer og utforming av hotellutvidelsen utredes og grunngis videre i planprosessen. Ved riving av Haikjeften skal det sikres erstatning i form av attraktive offentlige møteplasser. Det skal gjennomføres en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven.

**Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 29.08.2023****PLAN - behandling:**

**Votering:** Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

**PLAN- 025/23 Innstilling:**

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav om at erstatningsareal for grøntområde/park som reduseres ved eventuelt nybygg avklares i planprosessen. Beslutning om antall etasjer og utforming av

hotellutvidelsen utredes og grunngis videre i planprosessen. Ved riving av Haikjeften skal det sikres erstatning i form av attraktive offentlige møteplasser. Det skal gjennomføres en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven.

### **Møtebehandling fra Narvik kommunestyre 14.09.2023**

#### **KST - behandling:**

tileggforslag, foreslått av Ragne Johnsen Megård, Sosialistisk venstreparti  
...Ved riving av haikjeften skal det sikres erstatning i form av attraktive offentlige møteplasser... Prosjektet skal erstatte Haikjeftens funksjon som samlingssted for arrangementer for allmennheten.

Paul Larsen, MDG fremmet følgende forslag:

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav om at erstatningsareal for grøntområde/park som reduseres ved eventuelt nybygg avklares i planprosessen. Beslutning om antall etasjer og utforming av hotellutvidelsen utredes og grunngis videre i planprosessen. Det skal legges til rette for å bevare Haikjeften som en del av utvidelsen av hotell og en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven.

#### **Votering:**

Paul Larsens forslag - fikk 2 stemmer og falt (MDG)

Hovedutvalg for plan og utviklings innstilling - vedtatt mot 2 stemmer (MDG)

Ragne Megårds forslag - enstemmig vedtatt

#### **KST- 075/23 Vedtak:**

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav om at erstatningsareal for grøntområde/park som reduseres ved eventuelt nybygg avklares i planprosessen. Beslutning om antall etasjer og utforming av hotellutvidelsen utredes og grunngis videre i planprosessen. Ved riving av Haikjeften skal det sikres erstatning i form av attraktive offentlige møteplasser. Det skal gjennomføres en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven.

Prosjektet skal erstatte Haikjeftens funksjon som samlingssted for arrangementer for allmennheten.

Rådmannen i Narvik,

Lars Skjønnås

Saken oversendes ..... for behandling.

Ordføreren i Narvik,

Rune Edvardsen

## **Saksutredning:**

### **Innledning:**

Arkitektene Vis-à-Vis har på vegne av tiltakshaver Scandic Eiendom AS sendt inn et planinitiativ for Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik på gnr/bnr. 40/1340, 40/825 og 40/1258 med formål om utvidelse av eksisterende Scandic hotell.

Tiltakshaver ønsker med dette å fremlegge saken til politisk behandling i den hensikt å få politisk aksept for oppstart av planarbeid ut fra planinitiativet slik det foreligger. Prinsipputtalelsen behandles i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 og Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 4.

### Faktadel

Arkitektene Vis-à-Vis har på vegne av tiltakshaver Scandic Eiendom AS, sendt inn et planinitiativ for regulering av gnr/bnr 40/1340, 40/825 og 40/1258. Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Scandic Hotel Narvik med inntil 120 nye hotellrom, konferansefasiliteter med konferansesal/kultursal, for ca. 900 personer samt restaurant og fellesarealer. Eksisterende hotellbebyggelse planlegges utvidet mot nord. Eksisterende park, grøntområde på nordsiden av hotellet er deler av området hvor det er planlagt tilbygg.

Planområdet ligger midt i sentrum av Narvik. Hotellutvidelsen ligger i størrelsesorden ca. 5000 m<sup>2</sup> BTA.

Det gir mulighet for videre vekst som svar på økende etterspørsel for flere hotell og konferanselokaler. Det planlegges for og åpnes muligheter for at de nye arealene med konferansesal/flerbrukssal kan bli Narviks nye storstue med beliggenhet sentralt i Narvik mot Parkhallen og med et tilordnet uteamfi og scene.

Planlagt utvidelse vil være lavere i høyden, men tilpasset eksisterende hotell i formspråk. Over planlagt konferansesal, er det tenkt opparbeidet grønne tak som skal være offentlig tilgjengelig slik at de blir en del av eksisterende park. Skissene i planinitiativet viser et nytt bygg på omtrent 8 etasjer.

Det ble gjennomført oppstartsmøte i saken, og det ble tidlig i prosessen tydelig for planadministrasjonen at de ikke kunne anbefale oppstart av planarbeidet av flere grunner. Hovedgrunnen er likevel at planene ikke er i henhold til overordnet planverk. Ved uenigheter mellom forslagsstiller og planadministrasjonen, kan forslagsstiller kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven § 4.

### Planstatus

Planområdet er i gjeldende kommuneplan arealdel 2017-2028 avsatt til park og næringsbebyggelse og inngår i hensynssone for bevaring kulturmiljø. Området tilhører «Brente steders regulering» og har nasjonal kulturhistorisk verneinteresse.

Planområdet omfattes av og er tilgrensende til følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser:

- E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik (plan 2013010), vedtatt 15.12.2016
- Rica Hotell Narvik (plan N-1.160), vedtatt 25.06.2009
- Narvik Torv (plan 2012005), vedtatt 20.06.2013

Tiltaket vurderes å kreve konsekvensutredning etter forskriftens kapittel II § 8. Det er ikke krav om planprogram eller melding jf. § 8.

### Lovhjemmel og myndighet

Plan- og bygningsloven § 12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid - 1. og 2. ledd:

*“Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.*

*Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.”*

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 4. Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter:

*“Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet. Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt.”*

### **Rådmannens vurdering**

Innledningsvis finner rådmannen det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt planinitiativ skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Rådmannen ønsker å henvise til referat fra oppstartsmøtet hvor det er gjennomført flere vurderinger til mottatt planinitiativ og informasjon gitt fra forslagsstiller og tiltakshaver i oppstartsmøtet.

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til utviklingen av hotell i Narvik sentrum. Utviklingen av hotellet gir potensialer for å styrke sentrum og bylivet, blant annet gjennom etablering av sosiale møteplasser i byrommet. Gode møteplasser er grunnlaget for byutvikling. Foreslått tiltak fører også til et bedre hotelltilbud for tilreisende til Narvik. Dette kan gi positive ringvirkninger til øvrig virksomhet i Narvik sentrum slik som restauranter, kafeer og butikker. Plassering av Scandic Hotel ved siden av Parkhalltaket og bibliotek/museum gir muligheter for å gjøre området mer attraktivt. Tiltaket tilrettelegger for flere ulike typer aktiviteter og økt bruk av område. Rådmannen påpeker at det er svært viktig hvordan forholdet mellom

Parkhalltaket og det utvidede hotellet styres for å sikre et trivelig tyngdepunkt i sentrum.

Det er flere forhold som må hensyntas i planarbeidet slik som vernet kulturmiljø, siktlinje, grøntareal og Haikjeften/musikkpaviljong. Planområdet inngår i hensynssone for bevaring kulturmiljø. Det foreslåtte tiltaket vil få konsekvenser for landskapsbildet og siktlinjer i sentrumssonen, noe som vil kunne påvirke kulturmiljøet. Det står i temaplan for kulturminner 2017-2028 at:

*“En viktig del av byens sjel var utsikten fra byens hovedgate mot fjellene i syd og vest, mot havna, Framnesodden og LKAB-området. Dette er i dag i ferd med å endres.”*

Rådmannen mener at det er svært viktig at siktlinjer bevares i den grad det er mulig. Scandic Narvik Hotel fremstår som et fremtredende bygg i sentrum av Narvik på kote +90. I planinitiativet presenteres foreslått utvidelse med lavere høyde enn eksisterende hotell på omtrent 8 etasjer. Rådmannen mener at selv om tiltaket nedjusteres for å redusere konsekvenser, påvirker det fortsatt området med tanke på utsikt og siktlinjer. Rådmannen påpeker derfor at høyde på foreslått bebyggelse må avklares med regional og nasjonal kulturmyndighet før et eventuelt planforslag leveres.

Det foreslås i planinitiativet å rive eller flytte musikkpaviljongen, Haikjeften, som ligger i Parkhalltaket for å få plass til ny bebyggelse. Tidligere plan for Parkhalltaket ble utarbeidet av arkitekt Inge Hovig, som i tillegg foreslo å legge festplass med musikkpaviljong i parkens sørvestre hjørne. Haikjeften er registrert som bevaringsverdig bygning. På den ene siden legges det vekt på bevaring av kulturminner og kulturmiljø i sentrumsutvikling og bevaring av Haikjeften er i tråd med dette oppdraget. På den andre siden er det i dag begrenset hvor mye Haikjeften brukes i dagens situasjon, og utviklingen av hotellet har potensial til å skape et mer attraktivt område og øke kvaliteten på Parkhalltaket. Rådmannen mener at beslutning om bevaring, flytting eller rivning av Haikjeften må vurderes av de folkevalgte politikerne og gjennom planprosessen. Ved eventuell riving av Haikjeften mener rådmannen at det vil være viktig at prosjektet erstatter Haikjeftens funksjon som samlingssted for arrangementer for allmennheten, selv om Haikjeften ikke er like ofte i bruk som tilgrensende parkareal.

Planinitiativet legger til rette for utbygging i et området avsatt til park i gjeldende kommuneplan. I Narvik kommune legges til rette for fortetting og utvikling av eksisterende boligområder etter kommunens visjon om å øke innbyggertallet i fremtiden. Det er derfor ekstra viktig å bevare de gjenværende grøntområdene i nærheten til sentrum samt utvikle nye grønne områder. Tiltaket vil derfor kunne påvirke og beslaglegge svært verdifull grønnstruktur i Narvik sentrum. Det er opplyst i planinitiativet at takflater på ny bebyggelse skal reguleres til grønne tak som skal skape en naturlig utvidelse av parkområdet. Rådmannen påpeker at grønnstruktur spille en viktig rolle for å håndtere overvann og skape et godt bomiljø. Rådmannen er av den oppfatning at grønne tak kan bidra til drenering og overvannsfordrøyning. Samtidig mener rådmannen at grønne tak ikke vurderes som en tilstrekkelig erstatning for park arealer hvis de ikke er offentlig tilgjengelig. Rådmannen mener at det gjennom en planprosess må sikres tilstrekkelig offentlig erstatningsareal for eventuelt tapt grønnstruktur.

Foreslått tiltak berører også trafikkforhold i området. Kryssing over E6 Kongens gate har vært en utfordring i årene etter at Scandic og det fjerde hjørne ble bygget. Tiltaket vil forsterke den eksisterende utfordringen. I tillegg fører hotellutvikling til økende konflikter blant overføring av gjester, besøkende og transportører. Selv om kommunen legger til rette for flytting av E6 i tunnel utenfor sentrum, mener rådmannen det er viktig at det blir tilstrekkelig belyst i en eventuell planprosess hvordan de myke trafikantene ivaretas.

Tiltakshaver har informert at det skal utføres konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet. Rådmannen anser derfor at temaene vil bli belyst i et eventuelt planforslag.

### Presedens

Rådmannen har i denne prinsipputtalelsen vurdert planinitiativ særskilt og mener at saken ikke kan gi presedens for lignende saker. Rådmannen viser for øvrig til flere pågående planprosesser på motsatt side av Kongens gate der hensikten blant annet er etablering av hotell med høy utnyttelse og byggehøyde.

### Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering er rådmannen av den oppfatning at prosjektet har både positive og negative konsekvenser for bymiljøet. Rådmannen vil likevel anbefale oppstart av planarbeidet av hensyn til at det gjennom en planprosess vil kartlegges behov for hotell- og konferansekapasitet og muligheten for å skape et attraktivt offentlig areal i sentrum. Rådmannen mener dette må vektlegges mer enn at prosjektet verner kulturmiljø og siktlinje og bevarer eksisterende grøntareal/park. Rådmannen er av den formening at det gjennom planprosessen må avklares hvordan grønne tak, som gjøres tilgjengelig for allmennheten, i tilstrekkelig grad er en god erstatning for grøntareal/park som vil bli redusert ved realisering av tiltaket. Rådmannen påpeker at bevaring, erstatning eller riving av Haikjeften må vurderes i behandling av saken, det legges derfor frem ulike alternativer til innstilling. Ved eventuell riving av Haikjeften må det gjennom planprosessen sikres en erstatning for Haikjeften som felles samlingspunkt ved arrangementer for allmennheten. Rådmannen mener for øvrig at vurderingene i oppstartsmøtet bør følges så langt det er mulig.

### **Innstilling**

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav om at erstatningsareal for grøntområde/park som reduseres ved eventuelt nybygg avklares i planprosessen. Beslutning om antall etasjer og utforming av hotellutvidelsen utredes og grunngis videre i planprosessen. Ved riving av Haikjeften skal det sikres erstatning i form av attraktive offentlige møteplasser. Det skal gjennomføres en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven.

### **Alternativ innstilling 1**

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres med krav om at erstatningsareal for grøntområde/park som reduseres ved eventuelt nybygg avklares i planprosessen. Beslutning om antall etasjer og utforming av hotellutvidelsen utredes og grunngis videre i planprosessen. Det skal legges til rette for å bevare Haikjeften som en del av utvidelsen av hotell og en bredere medvirkningsprosess enn minstekravet i plan- og bygningsloven.

### **Alternativ innstilling 2**

Narvik kommunestyre er positiv til at det settes i gang detaljregulering for Scandic Hotel Narvik til næringsformål. Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, at planinitiativet kan videreføres slik det foreligger med tanke på utvidelse utover parkhalltaket vestover hvor Haikjeften ligger i dag, høyde som vist i illustrasjoner og nedbygging av grøntområde som erstattes med grønne tak.

### **Alternativ innstilling 3**

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger siden det er i strid med kommuneplanens arealdel. Planinitiativet sendes tilbake til rådmannen og vurderes på overordnet nivå i utarbeidelse av ny kommuneplanens

arealdel.

**Dokumentliste:**

**Vedlegg:**

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik  
Planinitiativ Detaljregulering Scandic Hotel Narvik