

Planbeskrivelse.

DETALJREGULERING FOR SCANDIC HOTEL NARVIK, NARVIK KOMMUNE

Gnr./Bnr. 40/1340,825,1258, 1090 og 3

Plan ID: 2023004

Tiltakshaver: Rica Eiendom AS

Plankonsulent: Arkitektene Vis-À-Vis AS

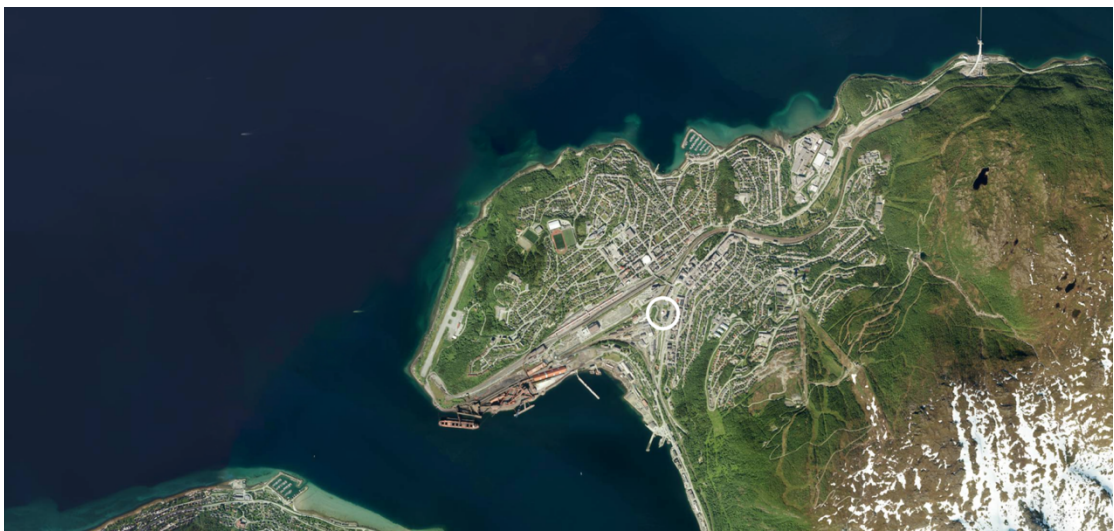
Dato: 11.03.2024

Rev.01: 03.05.24

Rev.02: 21.10.24

Vedtatt dato: 19.12.2024

Saksnummer: 158/24



INNHOLDSFORTEGNELSE

1 **Bakgrunn**

- 1.1 Hensikten med planen
- 1.2 Kunngjøring om igangsatt regulering

2 **Planstatus**

- 2.1 Statlige planretningslinjer/rammer /føringer
- 2.2 Overordnede planer
- 2.3 Gjeldende reguleringsplaner

3 **Beskrivelse av planområdet**

- 3.1 Oversikt over berørte grunneiere
- 3.2 Lokalisering - oversiktskart
- 3.3 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk
- 3.4 Stedets karakter
- 3.5 Topografi og landskap
- 3.6 Arkitektur
- 3.7 Grunnforhold
- 3.8 Naturmiljø – og verdi
- 3.9 Rekreasjonsverdier
- 3.10 Kulturminner
- 3.11 Barn og unges bruk av området
- 3.12 Trafikkforhold
- 3.13 Servicedekning
- 3.14 Miljøforhold
- 3.15 Teknisk infrastruktur

3.16 Naturfare

4 **Beskrivelse av planforslaget**

4.1 Plangrepet

4.2 Planlagt arealbruk

4.3 FN bærekraftsmål

4.4 Bebyggelsen

4.5 Uteoppholdsareal og grønnstruktur

4.6 Trafikkforhold

4.7 Universell utforming

4.8 Avfallshåndtering

4.9 Teknisk infrastruktur

4.10 Anleggsfasen

4.11 Rekkefølgebestemmelser

5 **Konsekvenser av planforslaget**

5.1 Bybilde

5.2 Kulturminner og kulturmiljø

5.3 Grønnstruktur

5.4 Naturmiljø og naturverdi

5.5 Grunnforhold

5.6 Miljøforhold

5.7 Trafikkforhold

5.8 Teknisk infrastruktur

5.9 Universell utforming

5.10 Rekreasjonsinteresser og Barn og unges interesser

5.11 Konsekvenser i anleggsfasen

5.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

6 Samråd- og medvirkningsprosess

6.1 Kommunal medvirkning

6.2 Høringsparter

6.3 Nabomedvirkning

6.4 Innspill

6.5 Samråd

7 Vedlegg

7.1 Planinitiativ

7.2 Referat oppstartmøte

7.3 Ros-analyse

7.4 Konsekvensutredning

7.5 Illustrasjonshefte

7.6 Innspill varsel om oppstart mm

7.7 Geoteknisk rapport

7.8 Støyvurdering

7.9 VAO-rammeplan

7.10 Vurdering av vindanalyser

7.11 Forenklet miljøsaneringsplan, riving Statoil Narvik

7.12 Reguleringsbestemmelser

7.13 Plankart

7.14

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Scandic Hotel Narvik med inntil 120 nye hotellrom, konferansesal/kultursal, for ca 700-800 personer samt restaurant og fellesarealer.

Scandic Narvik Hotel åpnet for drift i mars 2012 og har vært i drift i snart 11 år. Det har fremstått som et flott signalbygg i byen. Hotellet har vært tatt godt imot i markedet. Etterspørselen har utviklet seg godt og idag fremstår hotellet som ledende i regionen.

Økende etterspørsel har gitt muligheter for videre vekst og det er i den forbindelse utført en mulighetsstudie for utvidelse av hotellet i 2022. Utvidelsen skal romme flere gjesterom, utvidet restaurant, møterom samt konferanse-, eventsal med tilhørende fellesarealer og bar.

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 uteamfi og utescene. Det ligger godt til rette for sambruksmuligheter med flere aktører. Hotellutvidelsen ligger i størrelsesorden ca. 5000 m² BRA. Eksisterende hotell er ca. 6220 m² BRA.

1.2 Kunngjøring om igangsatt regulering

Kunngjøringen er datert 17.10.2023:

Varsel om oppstart av reguleringsplan for Scandic Hotel Narvik i Narvik kommune.

I henhold til plan- og bygningslovens §12-3 og 12-8 varsles det om igangsatt detaljreguleringsplan for Scandic Hotel Narvik, deler av gnr./bnr. 40/1340, 825, 1258, 1090 og 3, i Narvik kommune. Planforslaget utarbeides for Rica Narvik Eiendom AS. Varsel om planoppstart annonseres også i avisa Fremover og legges på Narvik Kommune sine hjemmesider.

Gjeldene overordnet plan er Kommuneplanens arealdel 2017-2028, planID 2015007.

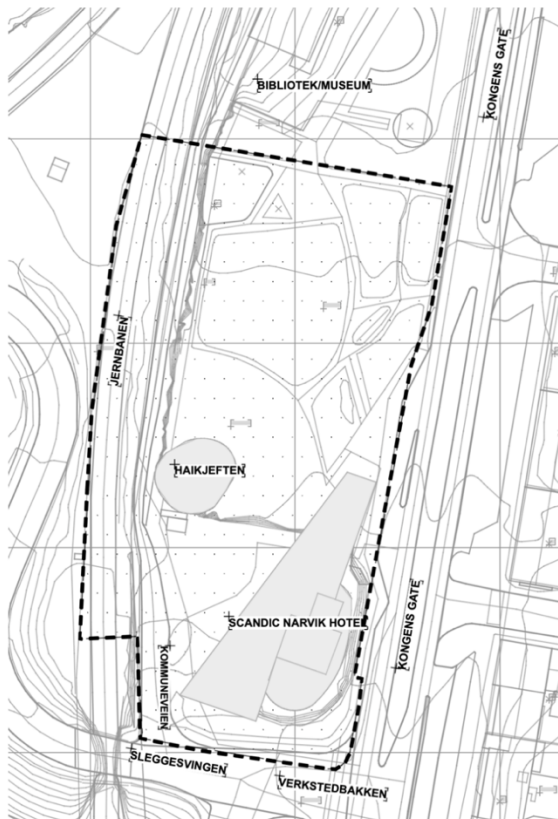
Planområdet omfattes av og er tilgrensende til følgende planer med tilhørende bestemmelser:

Plan N-1.160 Rica Hotell Narvik, vedtatt 25.06.2009,

Plan 2013010 E& Narviktunnelen, vedtatt 15.12.2016

Plan 2012005 Narvik torv, vedtatt 20.06.2013

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av Scandic Narvik Hotel med inntil 120 nye hotellrom, konferansesal med konferansesal/kultursal, for ca 900 personer samt restaurant og fellesarealer. Det planlegges 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 utescene. Økende etterspørsel har gitt muligheter for videre vekst og tilrettelegging for utvidelse av hotellet er derfor ønskelig.



Figur 1. Forslag til Planavgrensning i forbindelse med varslingen.

Krav om konsekvensutredning iht. Pbl. § 14-1 og Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det gjøres en konsekvensutredning iht. pbl. §14-1 og iht. forskriftens kapittel II §8. Det er ikke krav om planprogram eller melding jmf. §8.

Forskriftens §10 pkt b) blir gjeldende. *Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv.*

Planområdet berører hensynsone bevaring av kulturmiljø i overordnet KPA/NB – registrert bymiljø i Narvik sentrum. Området tilhører de «*Brente steders regulering*» og har nasjonal kulturhistorisk verneinteresse. Plantiltakets konsekvenser for kulturmiljøet i Narvik sentrum må utredes og vurderes i forbindelse med planen. Det må vurderes om planforslaget gir negative konsekvenser for parkdraget og hensynsonen som strekker seg østover og nordover. Forholdet til siktlinjier og akser må vurderes. Areal til park som reduseres og erstattes med grønne tak samt musikkpaviljongen som rives og erstattes med utescene og amfi må utredes videre og vurderes i plansaken.

Planprosess – informasjon, medvirkning og fremdrift

Iht. pbl. § 5-1 skal enhver som fremmer planforslag legge til rette for medvirkning. Minstekravet til medvirkning ivaretas gjennom pbl. nedfelte krav til varsling om planoppstart og høring. Plandokumenter er tilgjengelig på Narvik kommune sine nettsider.

Vider fremdrift for planprosessen er planlagt innsending av plan til 1.gangs høring medio januar 2024. Planforslaget sendes på høring til offentlige myndigheter og naboer, grunneiere, lag/foreninger og andre interessenter. Da er det mulig å komme med nye innspill til planen. Innkomne merknader til planforslaget skal vurderes i planarbeidet før endelig plan vedtas.

Kontaktinfo og viktige datoer:

Innspill til planarbeidet sende innen 14.11.2023 til Arkitektene Vis-à-Vis AS, Nordregt 6, 7067 Trondheim eller på epost: anne.cathrine.nessmo@vav.no med kopi til postmottak@narvik.kommune.no . Spørsmål om planarbeidet rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen

Anne Cathrine Nessmo
Sivilarkitekt

ARKITEKTENE
VIS-à-VIS

Tlf mob.: 47 27 13 27
Sentralbord: 73 80 87 80

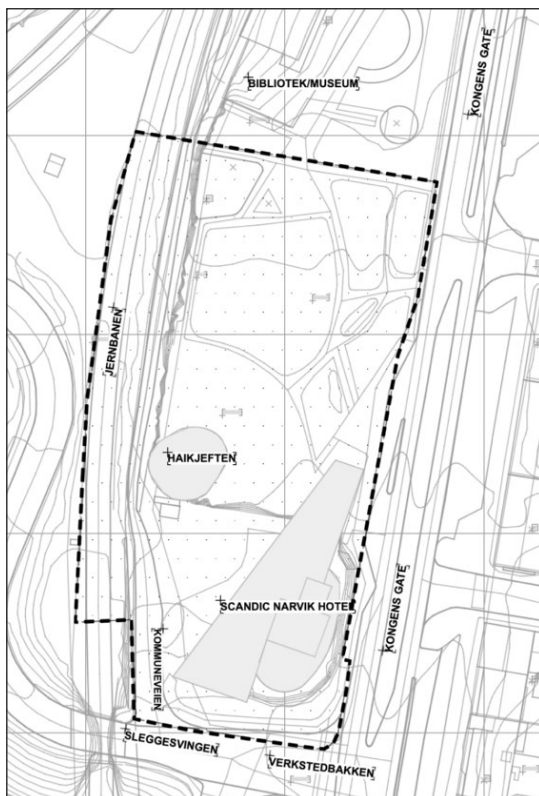
Vedlegg: Referat fra oppstartmøte 07.06.23

Varsel om oppstart planarbeid

I henhold til plan- og bygningslovens §12-3 og 12-8 varsles det om igangsatt detaljreguleringsplan for Scandic Hotel Narvik, deler av gnr./bnr. 40/1340, 825, 1258, 1090 og 3 i Narvik kommune. Planforslaget utarbeides for Rica Narvik Eiendom AS. Dokumenter i saken er tilgjengelige på Narvik Kommune sine hjemmesider.

Gjeldene overordnet plan er Kommuneplanens arealdel 2017-2028, planID 2015007. Planområdet omfattes av og er tilgrensende til følgende planer med tilhørende bestemmelser: Plan N-1.160 Rica Hotell Narvik, Plan 2013010 E6 Narviktunnelen, Plan 2012005 Narvik torv

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av Scandic Narvik Hotel med nye hotellrom, konferansefasiliteter samt restaurant og fellesarealer. Det planlegges for at de nye arealene kan bli Narviks nye storstue med beliggenhet sentralt i Narvik mot Parkhallen og med uteamfi og utescene.



Forslagstiller har i samarbeid med Narvik kommune avgjort at saken faller inn under forskrift om konsekvensutredning. Det er ikke krav om planprogram eller melding jmf. §8. Forskriftens §10 pkt b) blir gjeldende. Planområdet berører hensynsone bevaring av kulturmiljø i overordnet KPA/NB - registrert bymiljø i Narvik sentrum.

Spørsmål om planarbeidet rettes til Arkitektene Vis-à-Vis AS v/ Anne Cathrine Nessmo tlf: 472 71 327. Innspill til planarbeidet sendes til Arkitektene Vis-à-Vis AS, Nordregt.6, 7067 Trondheim eller på epost: anne.cathrine.nessmo@vav.no med kopi til postmottak@narvik.kommune.no **innen 14.11.23.**

2 PLANSTATUS

2.1 Statlige planretningslinjer/rammer /føringer

Aktuelle statlige føringer:

- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, M-1941*
- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*
- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*
- *Retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1442*
- *Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T-1520*

2.2 Overordnede planer

Fylkesplan for Nordland 2023-2025

KPA 2017-2028. Det er en pågående planprosess for kommuneplanens arealdel. Den politiske behandlingen av arealplanen er utsatt. Planområdet er i gjeldende KPA avsatt til park og næringsbebyggelse og inngår i hensynsone for bevaring kulturmiljø. Rådmannens forslag som lå til politisk behandling våren 2023 videreførte gjeldende arealformål.

2.3 Gjeldende reguleringsplaner

- E6 Narviktunnelen og Kongensgate 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

I tillegg er det planinitiativ og pågående planprosesser i nærliggende områder.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Oversikt over berørte grunneiere

Kvittering for varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Navn på plan: Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Forslagsstiller: ARKITEKTENE VIS-A-VIS AS

Varsel om planoppstart sendt via: Fellestjenester Bygg

Altinnreferanse: AR574221515

Følgende vedlegg er sendt med varselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Varselbrev	Varselbrev.pdf
Planavgrensing/område	2_2023-10-09 Plangrense - scandic hotel narvik.pdf
Detaljert kart	3_Alle data_UTM33_NN2000.jpg
Referat fra oppstartsmøte	1_Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik.pdf
Annet	0_Varsel om oppstart reguleringsplan Scandic Hotel Narvik.pdf

Følgende mottakere er varslet:

Berørt part: RICA NARVIK EIENDOM AS (993020419)

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Postboks 1684 Vika, 0120 OSLO				
Kongens gate 33, 8514 NARVIK	40	1340	0	0

Berørt part: NARVIKGÅRDEN AS (983387381)

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Postboks 540, 8507 NARVIK				
Kongens gate 33, 8514 NARVIK	40	1340	0	0
	40	1322	0	0
	40	1258	0	0
Kongens gate 43, 8514 NARVIK	40	1215	0	5
Kongens gate 39, 8514 NARVIK	40	1215	0	4
Kongens gate 41, 8514 NARVIK	40	1215	0	3
Kongens gate 39, 8514 NARVIK	40	1215	0	2
Kongens gate 39, 8514 NARVIK	40	1215	0	1
	40	1090	0	0
Kongens gate 37, 8514 NARVIK	40	825	0	0

Berørt part: FORTE NARVIK INVEST 3 AS (997460634)

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Postboks 102, 8502 NARVIK				
Kongens gate 43, 8514 NARVIK	40	1215	0	5
Kongens gate 39, 8514 NARVIK	40	1215	0	4

Berørt part: NARVIKSENTERET NORDNORSK STIFTELSE (994617834)

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Postboks 513, 8507 NARVIK				
Kongens gate 39, 8514 NARVIK	40	1215	0	1

Berørt part: NARVIK KOMMUNE (959469059)

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Postboks 64, 8501 NARVIK				
Kongens gate 39, 8514 NARVIK	40	1215	0	2

Berørt part: KONGENSGT 41 AS (916654243)

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
v/Sparebanken Narvik, Postboks 102, 8502 NARVIK Kongens gate 41, 8514 NARVIK	40	1215	0	3

Berørt part: TREKANTEN EIENDOM NARVIK AS (925595985)

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
c/o Narvikgården AS, Postboks 540, 8507 NARVIK	40	1207	0	0

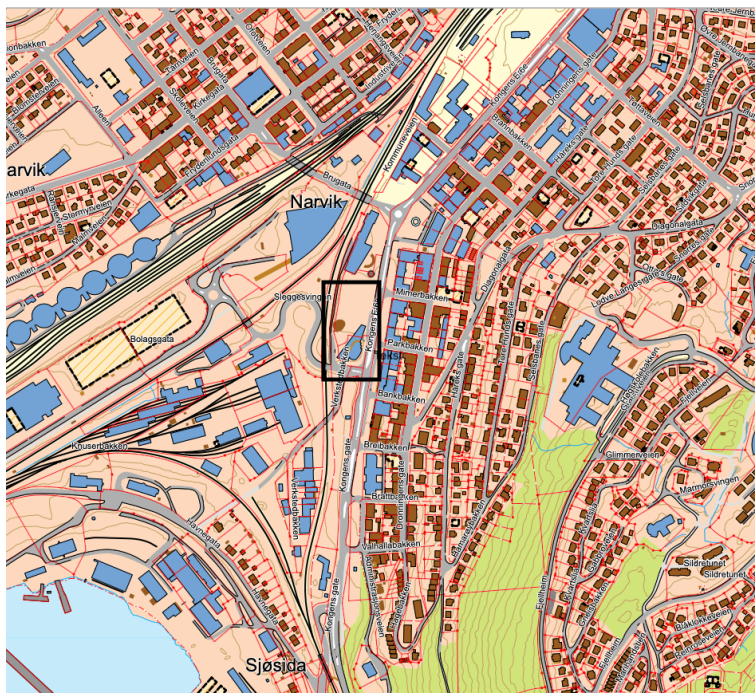
Berørt part: NARVIKGÅRDEN UTLEIEBYGG AS (992843012)

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
c/o Narvikgården, Postboks 540, 8507 NARVIK Kongens gate 37, 8514 NARVIK	40	825	0	0

Berørt part: BANE NOR SF (917082308)

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Postboks 4350, 2308 HAMAR Stasjonsveien 1, 8514 NARVIK	40	3	0	0

3.2 Lokalisering – oversiktskart





3.3 Dagens arealbruk og tilgrensende arealbruk

Tomten ligger i et område vest for Kongensgate som er hovedgaten og E6 gjennom Narvik sentrum i nord-sør retning. Det er regulert for å legge E6 i tunnel under Narvik sentrum, men dette prosjektet er foreløpig ikke gjennomført. Området avgrenses av Kongensgate i øst og jernbanen i vest. I nord ligger «Det fjerde hjørnet» med bibliotek og museum. I sør ligger eksisterende Scandic Hotel Narvik med sine 17 etasjer. Mellom Det fjerde hjørnet og hotellet er det grøntområde park med lekeplass og gangveger. I etasjen under parken ligger Parkhallen med lagerarealer og parkering. Fasaden mot jernbanen har dagslys da kommunevegen som har atkomst fra sør går ned til dette nivået. Området hvor det planlegges utvidelse for hotellet er delvis regulert til hotellformål og delvis regulert til parkformål. Det ligger en hensynsone for bevaring kulturmiljø over tomten.



3.4 Stedets karakter

Tomta har en urban karakter der den ligger i sørenden av Narvik sentrum. Det er kvartalsstruktur fra «Brente steders regulering» i øst. Fra området er det utsikt mot sjøen og fjellene. Området er omkranset av veger, trafikk og jernbane.



3.5 Topografi og landskap

Landskapet er flatt på tomten og østover gjennom kvartalsstrukturen før det stiger opp Oscarsborg og videre opp Fagernesfjellet. Landskapet på vestsiden ligger en etasjehøyde lavere med jernbanen som avgrensning av tomten. Mot sør ligger Narvikbukta og Beisfjorden og på andre siden stiger «den Sovende dronning» og de andre fjellene. Landskapsrommet er åpent og vidt med utsikt i flere retninger.



3.6 Arkitektur

Bebyggelsen i kvartalsstrukturen på østsiden av Kongensgate er i hovedsak 3 etasjes bygninger med saltak. Området vest for Kongensgate består av en bebyggelse med punkthus av variert karakter med grøntdrag mellom. Videre vestover, på andre siden av jernbanen, ligger en amorf bygningsmasse med kjøpesenter og næringsbygg. Mot nord ligger en variert sentrumsbebyggelse med innslag av større offentlige bygninger og sentrumsbygg orientert langs Kongens gate.

3.7 Grunnforhold

Det er utført en geoteknisk rapport i området i 2008 av Multiconsult AS, før bygging av Rica Narvik Hotell (nå Scandic Narvik). Eksisterende bygg er pelefundamentert med peler på 7-10 meter antatt fundamentert til fjell. Grunnforholdene er homogene over det området som er undersøkt. Løsmassene er litt til meget telefarlige. I den geotekniske rapporten er det konkludert med at grunnen er meget fast. Alle borepunkt er ført til fjell.

Deler av ny bebyggelse krager ut over terreng på laveste ct+ 32-33. Størsteparten av ny bebyggelse vil ligge over eksisterende bebyggelse i nord. Parkhallen utgjør den eksisterende bebyggelsen som er i en etasje med parkering og lagerareal. Like viktig som grunnundersøkelser er derfor vurdering av eksisterende bebyggelse og hvordan ny bebyggelse over fundamenteres i forhold til eksisterende byggs planløsninger og konstruksjoner. Dette er vurderinger som må gjøres i detalj i byggeprosjektet.

Det er gjort en supplerende geoteknisk vurdering som del av regulerings-saken med bakgrunn i den rapporten som foreligger for eksisterende hotellbygning. Geoteknisk notat følger plansaken og er utført av HRP datert 19.01.24, versjon 02.

Der eksisterende hotellbygning ligger lå det tidligere en Statoilstasjon. Denne ble revet før byggingen av hotellet, og i den forbindelse ble det gjort miljøundersøkelser av grunnen mht forurensing. På øvre deler av tomten ble masser skiftet ut og kjørt til godkjent deponi. På nedre del av tomten ble det ikke funnet forurensing.

3.8 Naturmiljø – og verdi

Det finnes ingen kartlagte naturverdier innenfor planområdet. Tomtens bruk og utvikling er preget av menneskelig aktivitet og bearbeiding. Det grønne arealet er opparbeidet park og øvrige ubebygde arealer er asfaltert eller har hard belegning.

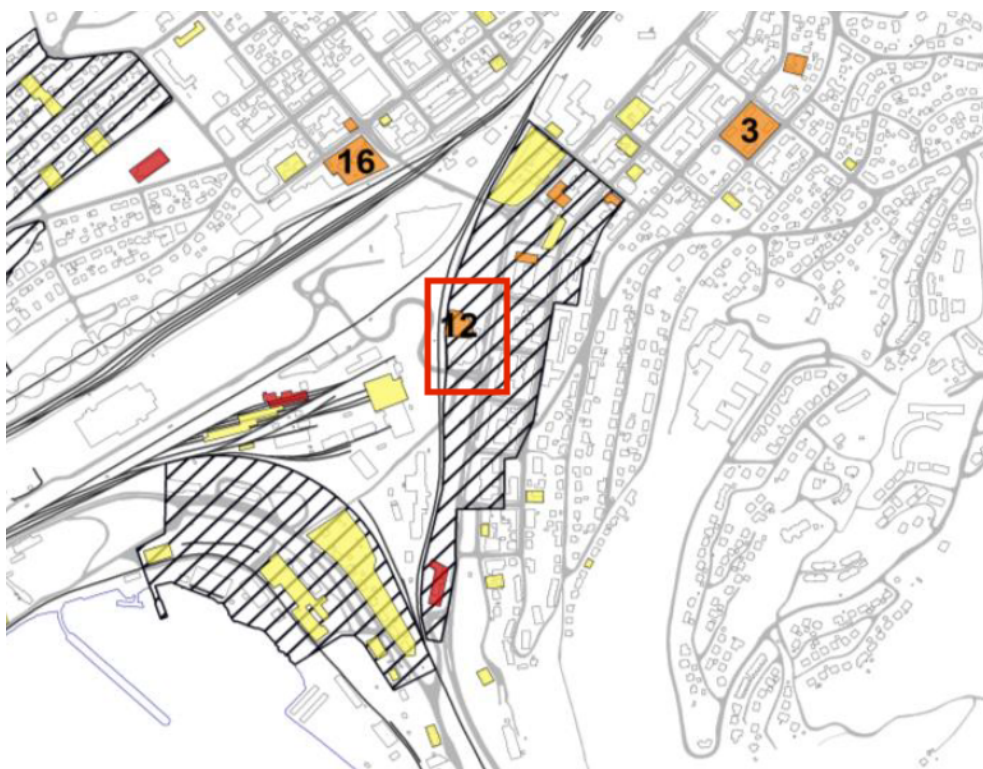
Det er flere store trær inne i parkområdet. Noen av disse er Ormefuru og av botanisk interesse. Der disse kommer i konflikt med utvikling av området må de erstattes eller flyttes.

3.9 Rekreasjonsverdier

Tomten har verdi som sentrumsnær og lett-tilgjengelig grøntareal. Parken er opparbeidet med lekeplass, utescene (Haikjeften), Trinigon og gangstier samt plen og enkelte vekster og trær. Området er støyuetsatt fra veg og jernbane.

3.10 Kulturminner

Planområdet berører hensynssone bevaring av kulturmiljø i KPA / NB-registrert bymiljø i Narviksentrum. Området tilhører de «Brente steders regulering» og har nasjonal kulturhistorisk verneinteresse.



Utsnitt av kart fra temaplan for kulturminner 2017-2028, Narvik kommune. Planområdet markert med rødt omriss.

Temaplan for kulturminner 2017-2028 diskuterer viktige punkt som berører planområdet;

Siktlinjer og akser i sentrum er viktige historiske trekk som ligger langt tilbake i byplanene.

Haikjeften; musikkpaviljongen er registrert som bevaringsverdig bygning.

Det er ingen fredede bygninger innenfor det aktuelle planområdet.

3.11 Barn og unges bruk av området

Grøntområde – Park har opparbeidet lekeplass. Bibliotek og museum som ligger nord for planområdet og som er en del av parken er mulig attraktive aktiviteter for barn og unge. Dette gjør området viktig for barn og unge. *Se også pkt. 3.9.*

3.12 Trafikkforhold

Planområdet ligger mellom jernbanen (Ofotbanen) og Kongensgate/E6. E6 har høy trafikkbelastning. Området er tilrettelagt med fortau og gangveger, men uheldig kryssing av E6 skjer ved områder som ikke har fotgjengerovergang, spesielt ved hotellets hovedinngang. Atkomst til hotellet ved hovedinngang er tilrettelagt med avkjøringslomme for rutebuss. Turistbusser skal ankomme fra Kommuneveien. Atkomst til hotellets nedre inngang fra Kommuneveien fungerer er også hotellets vareinngang, ansatteinngang og parkering i Parkhallen.

3.13 Servicedekning

Planområdet ligger i sentrum av Narvik og har kort avstand til sentrumstjenester.

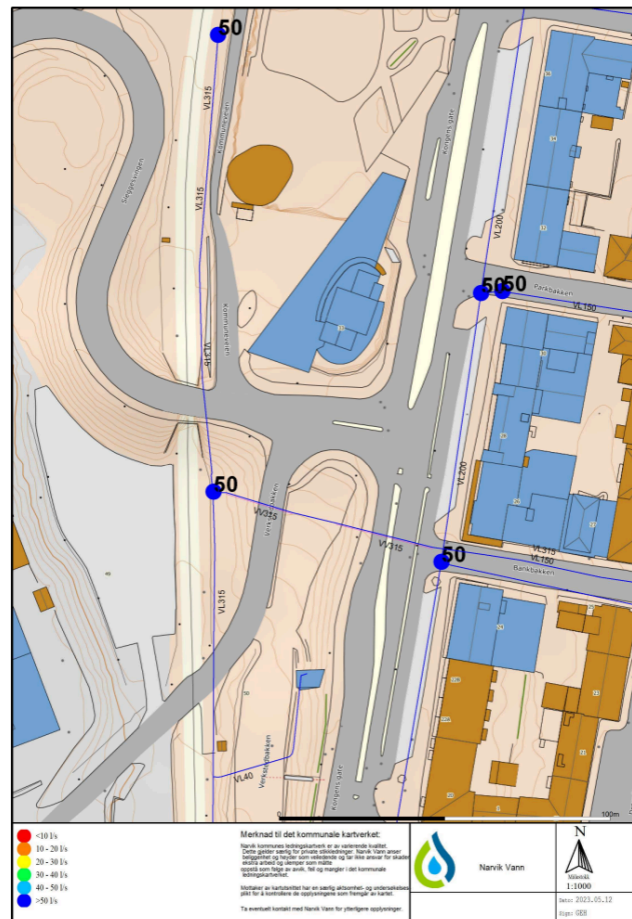
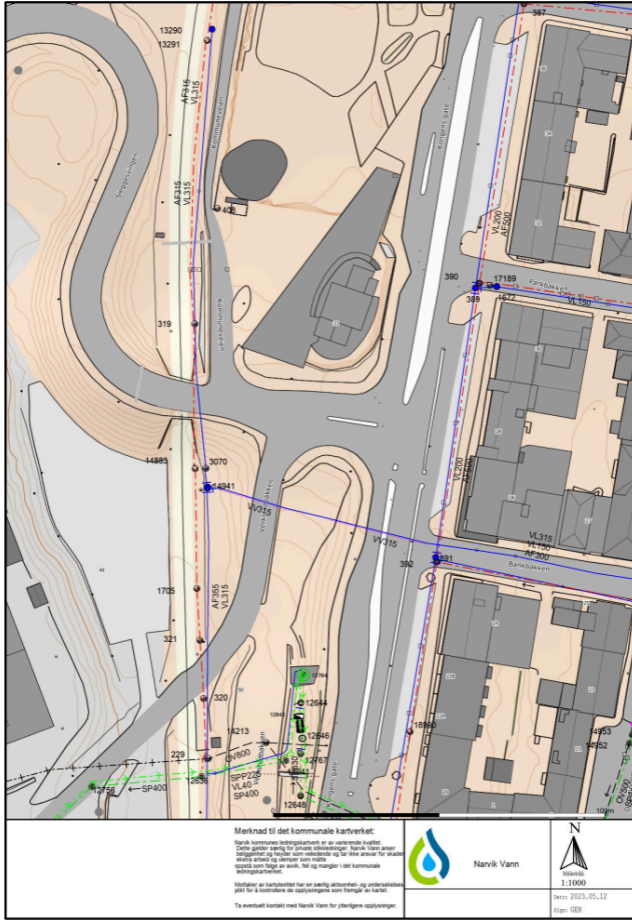
3.14 Miljøforhold

Støyrapport er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplan for Rica Narvik i 2008. Utover dette er planområdet i et område med stor trafikk i Kongensgate. Trafikken gir støy og støvutfordringer. Støyrapport er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet. Det har ligget en Statoilstasjon der eksisterende hotell ligger. I forbindelse med denne byggesaken ble stasjonen revet og masser ble undersøkt for miljøforurensning. Det ble tatt flere prøvepunkt og der det ble funnet forurensning ble massene kjørt til deponi. Det er ikke gjenværende forurensning i området iht. tidligere undersøkelser. Se vedlagt; **Forenklet Miljøsaneringsplan** utarbeidet av Rambøll 18.06.2010.

3.15 Teknisk infrastruktur

Arkitektene VIS-A-VIS har mottatt eksisterende VA-kart samt brannvannskart for Kongensgate.

Overordnet VAO-plan for planområdet leveres som vedlegg til komplett planforslag.



3.16 Naturfare

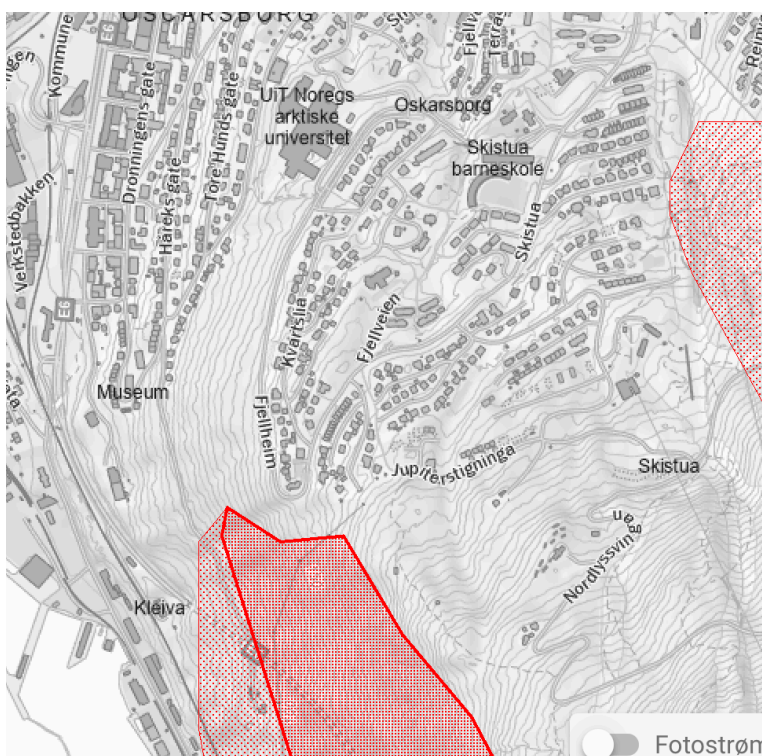
Området ligger under marin grense og har potensielt risiko for kvikkleire. I tillegg skal flom og skredfare vurderes.

Planområdet ligger ikke innenfor NVE kart med kvikkleiresoner eller innenfor NVE's kart for snøskredområde.

NVE's kart kvikkleiresoner: (Viser to punkt SVV_kvikkleirepunkt):

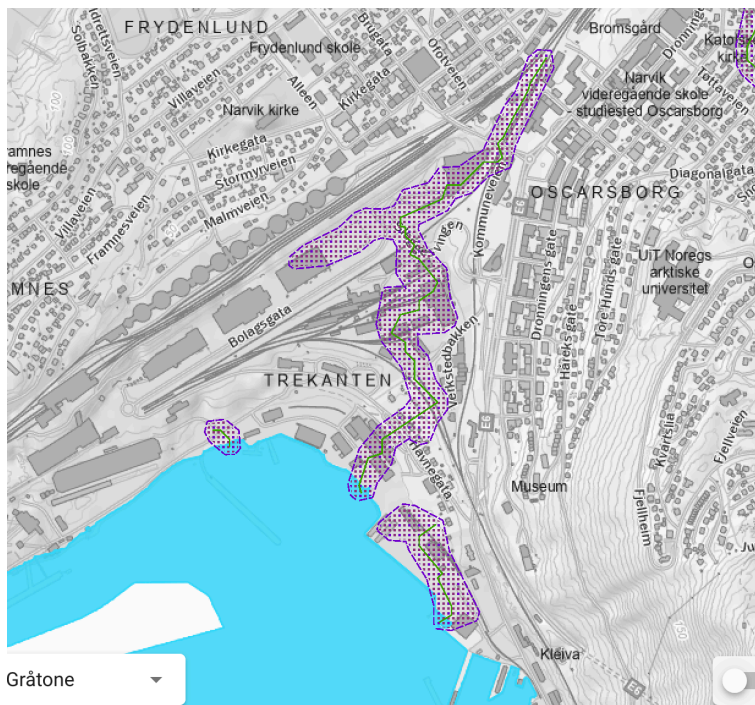


NVE forsvarets's kart for snøskredområde:



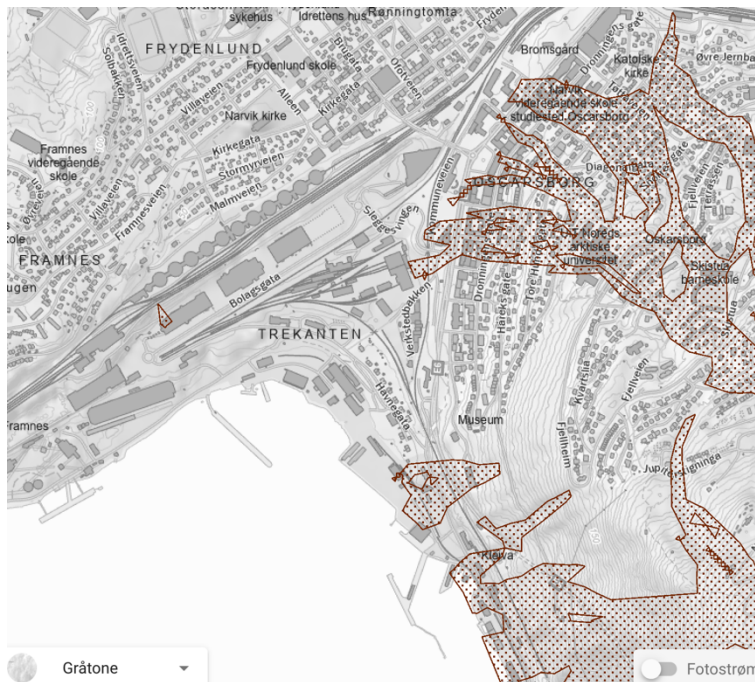
Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområdet for flom.

NVE's aktsomhetskart for flom:



Planområdet ligger innenfor område med mulig Jord-Flomskredfare, og er innenfor aktsomhetsområde.

NVE's aktsomhetskart for Jord- og Flomskred:



Planområdet ligger vest for tett bebyggelse i 3. etg. med kvartalsstruktur imellom. Veger er asfaltert og det er lite sjanse for løsmasseskred. Overvann skal håndteres med lokal overvannshåndtering. Kartunderlaget er iht. NVE teoretisk. Se geoteknisk rapport for vurdering av skredfare. **Overordnede premisser for Geoteknisk prosjektering** utarbeidet av HRP, versjon 02 datert 19.01.2024.

Alle kartutsnitt er hentet fra NVE.no/temakart

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Plangrepet

Planen er en utvidelse av eksisterende formål hotell. Tiltaket vil føre til et bedre hotelltilbud for tilreisende til Narvik. Det vil gi et bredere tilbud for avholdelse av konferanser og kulturbegivenheter og kunne bli en regionmessig flerbrukssal og arena for større sportsbegivenheter. Dette vil kunne gi positive ringvirkninger til øvrige deler av Narvik sentrum som restauranter, cafeer og andre-regionale selskap bl.a. innenfor transport, underholdning mm.

Kulturminne: Planen skal ivareta gode løsninger for grøntdraget/parken samt for hensynsone kulturminne som ligger på området. Hensynsonen skal ivareta føringer fra byplanen "Brente steders regulering"; bla siktlinjer mot fjord og fjell, hvor naturen skulle innlemmes i byrommet gjennom akser og utsiktlinjer. En viktig del av byens sjel var utsikten fra byens hovedgate mot fjellene i syd og vest mot havna, Framnesodden og LKAB-området. Dette har endret seg opp igjennom med utviklingen av Narvik. «Det fjerde hjørnet» hindrer siktlinjene mot Ankenes og den Sovende dronning sett fra Frihetsmonumentet på torget. Her er det imidlertid etablert et nytt utsiktspunkt slik at man kan se ut over Ankenes mot sørvest. Det vil fortsatt være viktig å vurdere siktlinjer og utsikt i forbindelse med hotellutbyggingen i lys av byutviklingen som har vært i årene etter "Brente steders regulering".

Hotellet: Plassering av nybygget ved eksisterende hotell gir høyere utnyttelse av fellesarealer i hotellet. Nybygget bygges over Parkhallen. Det gir nært tilknyttede servicefunksjoner; parkeringsarealer, atkomst og varelevering er etablert, dvs. vi trenger ikke opparbeide nytt areal til veg. Vi bygger ikke ned nytt, uberørt, areal da det allerede ligger bebyggelse under. Miljø- og klimamessig er det mange fordeler ved å fortette dette området i byen. Det betinger at vi klarer å erstatte eller forbedre arealet som offentlig byrom og grønn park.

Parkrommet: Ved å trekke nybygget som møter parken inn i parkarealet og tilgjengeliggjøre det med grønne tak og ramper, gir man et attraktivt og annerledes parkrom i flere nivåer tilbake til byen og byens befolkning. Utsiktspunktene kan bli flere og mer varierte. De kan etableres både utendørs og innendørs. Den store naturen rundt vil fortsatt være en viktig del av parkdraget som blir et nytt offentlig rom med utescene, amfier og vandring til toppen av parktaket over konferansesalen. Det kan etableres servering på toppen. Iscenesettelsen av utsiktspunkt og tilstedeværelse av natur i de offentlige rommene er viktig i en by i utvikling. Vi

mener dette ivaretas på en ny og bedre måte med opparbeidelsen av de grønne takene. Takflater, park og scene vil sammen med kvartalstrukturen i øst og Narvikgården skape et helt egenartet byrom, en ramme for en rekke ulike opplevelser. Bygningene har åpne fasader som inviterer til å gløtte inn og som sprer lys ut i vintermørket. Nybygget vil kunne aktiviserer området i større grad enn i dag, og slik være med å skape trivsel for alle.

Parken har iht. kommunen flere eksemplar av arten Ormeskinnsfuru. Dette er et eviggrønt, sentvoksende nåletré med en tett, kjegleformet krone, gråhvite greiner helt ned til bakken, mørkegrønne stive nåler i knipper på to og to og lyse gulbrune kongler. Dette er et kysttré som tilrås plantet i klimasone H6 ved kysten eller klimasone H4 i innlandet. Det er et nøysomt tre som vokser godt i en relativ tørr, sandholdig moldjord på en solrik plass. Treet er lite plantet i Norge og trærne ønskes bevart, evt. flyttet eller erstattet. Treet er en allergivennlig slekt. Bevaring etc sikres i bestemmelsene.

Drift og skjøtsel av parken og det grønne taket må sikres i en utbyggingsavtale.

Musikkpaviljong: Haikjeften, musikkpaviljongen er registrert som bevaringsverdig bygning. Det foreslås å rive Haikjeften til fordel for en ny utescene tilpasset dagens bruk. Haikjeften er plassert på kanten av betongtaket over parkhallen og ligger litt på baksiden. Den nye utescenen er tenkt plassert i enden av Mimerbakken som ligger i kvartalsstrukturen. Utescenen får da en funksjon, en synlighet, i siktlinjene i byveven. Den nye utescenen legges i grøntdraget henvendt mot nytt amfi ved konferansesalens fasade og videre opp på taket av den store salen.

Støy: Den offentlige parken er utsatt for støy og støv slik den ligger idag. Plangrepet med å heve deler av de grønne arealene gir rom for å oppgradere arealet. De hevede grønne flatene kommer bedre ut støymessig i forhold til jernbane og E6. Med rekkverk på konferansesalens fasade vil vi få uterom som overholder Miljødirektoratets anbefalte støygrenser i byparker.

Parken på bakkeplan er svært støyutsatt fra trafikk i Kongensgate. Parken er ikke så stor og ligger mellom jernbanen og vegen. Hvis man lager gjerde eller støyvoll mot vegen og gjerde mot jernbanen blir parken veldig innestengt og mister kontakten mot byen rundt. Jernbanen ligger langt nedenfor parkarealet og opplevelsen av støy fra jernbane i parkarealet er iht. lokale brukere liten. Vi mener en oppgradering av gjerde mot jernbanen til lydtett konstruksjon, men med dagens høyde kan være tilstrekkelig. Mot vegen er støybelastningen større, det er likevel ikke ønskelig fra kommunen at det etableres gjerde eller støyvoll. Det planlegges derfor med ny plassering av utescene som kan benyttes også som en støyskjerming av parkareal. Utforming og materialbruk i utescenen kan gi bedre oppholdsarealer i parken enn det er pr. idag.

Støyproblematikken vil bli betydelig endret når og om en opparbeidelse av Kongensgate iht. vedtatt reguleringsplan finner sted.

Gangveien: Den eksisterende hellegangen mellom hotellet og det fjerde hjørnet skal opprettholdes som en universelt utformet gangforbindelse. Denne gangforbindelsen er hovedåren for fotgjengere på denne siden av E6. Hellegangen kobles sammen

med fortau i nord og sør og skal gi gangatkomst til alle allment tilgjengelige områder på Parkhalltaket. Den skal ha snøsmelteanlegg slik at man unngår brøyting og strøing. Hellegangen skal fremgå på endelige utomhusplaner.

4.2 Planlagt arealbruk

Planområdet dekker utvidelse av Scandic Narvik hotell og tilstøtende areal. Det reguleres til følgende formål:

§12-5. Nr.1 - Bebyggelse og anlegg

HO Hotell/overnatting (1320)

§12-5. Nr.2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

V Veg (2010)

KV Kjøreveg (2011)

FO Fortau (2012)

AVG Annen veggrunn – grøntareal (2019)

JB Trasè for jernbane (2021)

§12-5. Nr.3 - Grønnstruktur

PA Park (3050)

Planen viderefører hensynsone fra gjeldende KPA;

§12-6 - Hensynssoner

H570 Bevaring kulturmiljø (570)

Planen inneholder bestemmelsesområde:

§12-7 - Bestemmelsesområder

#1 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger_anlegg og utearealer(4)

Avgrensingen av planen følger tilstøtende reguleringsplaner der det er mulig.

4.3 FN's bærekraftsmål



Bærekraftsmål 3 God helse og livskvalitet:

Det opparbeides grønne områder for aktivitet, rekreasjon og samvær. Parken som er mye i bruk idag har for høyt støynivå fra trafikk iht. Miljødirektoratets retningslinjer. Bearbeiding av arealene iht. Planforslaget gir bedre støyforhold i de grønne arealene. Konferansesalen vil kunne huse arrangementer for Narviks befolkning.

Bærekraftsmål 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Plassering av tilbygget ved eksisterende hotell gir høyere utnyttelse av fellesarealer i hotellet. Tilbygget bygges over Parkhallen. Det gir nært tilknyttede parkeringsarealer, atkomst og varelevering er etablert, dvs. vi trenger ikke opparbeide nytt areal til veg eller parkering. Vi bygger ikke ned nytt areal da det allerede ligger bebyggelse under. Miljø- og klimamessig er det mange fordeler ved å fortette byen i dette arealet. For lokale innbyggere i Narvik er det korte avstander mellom øvrig sentrumsaktivitet og hotellet. Det grønne arealet opparbeides og erstattes med tilgjengelige grønne tak der parken bygges ned. De grønne takene gjøres til en vandringsattraksjon med oppholdssoner for alle. Dette kan gjøre parken mer attraktiv for flere brukere enn den har idag.

Bærekraftsmål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon. / 13 Stoppe klimaendringene.

Det kan stilles betingelser i bestemmelsene vedr. byggeplass, materialbruk kvalitet, energiløsninger og overvannshåndtering mv.

4.4 Bebyggelsen

Det reguleres for et tilbygg til hotellet med en romfløy på 6 etasjer opp til maks ct+65,5. I tillegg planlegges det en konferansesal med innvendig romhøyde i ca. 2 etasjer, opptil maks ct+46. Dagens park ligger ca. på ct+39,0. Mulighetsstudien som er utført viser en utvidelse utover parkhalltaket vestover hvor Haikjeften ligger idag. Grepet muliggjør en god avslutning av parkdraget over Parkhallen fra museum, bibliotek og kommunehuset i nord. Det kan bli et flott grep som gjør området til et større tyngdepunkt i sentrum hvor ny konferansesal kan bli Narviks nye storstue.

Hotellet er et signalbygg pr. i dag. Utvidelsen vil være lavere i høyde, men tilpasser seg eksisterende hotell i formspråk. Utvidelsen vil gi volumer som underbygger den bygningsmassen som allerede står der. Utvidelsen utgjør ca. 5000 m² BRA og skal inneholde flere gjesterom, utvidelse av restauranten, møterom, konferanse-/eventsal med tilhørende vringle-, lobbyareal.

Tilbygget er ett bygg, men fremstår som to volumer som henger sammen. Hotellromsfløyen blir en lavere vertikal fløy som står opp mot eksisterende hotelltårn. Mellomrommet mellom dem gir dagslys til arealene og sikt mot sjø og fjell fra området rundt. Den lavere delen med konferansesal legger seg ned mot grøntdraget/parken. Her skal publikum sikres tilgang til grønne, aktiviserte takflater. Det planlegges en vandring langs byggets fasade med ramper. Dette sikrer tilgjengelighet for alle.-Rampen leder deg fra parken via takflatene og opp til en cafe/restaurant på toppen av de grønne takene. På vegen opp planlegges det forskjellige utkikkspunkt. Utsikt mot fjell, sjø og midnattssol og nordlys. Vandringen blir en aktivitet med mål og delmål. Takene skal være grønne, ha benker, lekeapparater, skulpturer, belysning og evt. overlys hvor man kan kikke ned i rommet under og som slipper lyset ut og dagslys inn. Byggene skal ha mye glass i fasaden slik eksisterende hotell har.

Etter utbygging vil anlegget se helhetlig ut. Med god planlegging vil denne utvidelsen komplettere og ferdigstille dette området i sentrum som et tyngdepunkt for kulturelle aktiviteter og en innbydende park.

Byggegrenser fremgår av plankartet.

4.5 Uteoppholdsareal og grønnstruktur

Se beskrivelse av parkdraget og de grønne takene i pkt. 4.1.

4.6 Trafikkforhold

KV9920 Sleggesvingen er en offentlig kommunal veg med status som samleveg og en overordnet funksjon. Atkomst til parkering og varelevering for hotellet vil være fra Kommuneveien. Hellegangen over Parkhalltaket har snøsmelteanlegg og er bar hele året. Det er en av de mest brukte gangforbindelsene i sentrum. Hellegangen langs nordsiden av E6 Kongensgate er en mye brukt gangforbindelse som fylles med

brøytesnø om vinteren. Dette gjør at fortauet på motsatt side av Kongensgate benyttes og farlige kryssinger ved inngangen til hotellet skjer. Dagens fotgjengerfelt er lengre nord og lengre sør.

I ny reguleringsplan for E6/Kongensgate er E6 lagt i tunell og Kongensgate er transformert til bygate med andre fortausløsninger og krysningspunkt som løser problematikken. Vår planavgrensning ligger inntil denne plangrensen og vi finner det naturlig at vår regulering bygger opp under løsning for ny E6 og Kongensgate. Vi er også bedt om at planen følger opp denne reguleringen i politisk prinsippavklaring vedr. planinitiativet. Vi regulerer området vest for Kongensgate til grøntområde/park. Gangforbindelsen gjennom parken blir opprettholdt og ytterligere opparbeidet med varme. Den tas inn i ny plan for området. Denne vil være en god forbindelse for gangtrafikken til hotellet og gjøres attraktiv, lett synlig og tilgjengelig fra begge retninger, slik at kryssing fra andre siden blir unødvendig. Forslag for å hindre uønsket kryssing av E6 inntil ny løsning er opparbeidet, er å plante lav vegetasjon i midtrabattene for å gjøre det vanskeligere å krysse over. I tillegg etableres det en ny fotgjengerovergang ved hotellets hovedinngang, der det ligger inne i ny reguleringsplan for Kongensgate.

Hovedinngangen til hotellet blir fra samme siden som tidligere, fra Kongensgate. Her er det også en busslomme for rutebusser. Denne lommen og fortauet innenfor benyttes ofte til biloppstilling og parkering av gjester, besøkende og transportører. Feilparkeringen må løses ved at skiltingen må utbedres og kontroller må gjennomføres. Hyppigere avganger/stopp med buss evt. utvidelse av hvilke busser som skal benytte lommen krever god struktur på trafikken her. Ved opparbeidelse av planforslaget for Kongensgate vil denne lommen flyttes noe nordover. Prinsippet i løsningen er den samme. Turistbusser har atkomst fra Kommuneveien.

Sykkelparkering og plass for publikum i forkant og etterkant av større arrangementer blir ved inngangen med et større trappearrangement og uterom. Uterommet er delvis overdekket og følger opp retningen på kvartalsstrukturen. Dette underbygger byrommet Kongensgate.

Parkering for bil skal være under Parkhalltaket som tidligere. Atkomsten til parkeringskjeller blir som i dag fra sør (Kommuneveien). Det skal etableres parkering iht. norm i kommunedelplanens arealdel. Bygget ligger i sone A. Det skal være minimum 0,5 plass og maksimum 1 plass pr. 100 m² BRA. Eksisterende bygg er ca. 6250 m² BRA, nytt bygg planlegges med ca. 5000 m² BRA. Det reguleres for inntil 13 000m² BRA. Det må etableres 65 parkeringsplasser for bil. Disse skal ligge i Parkhallen som har kapasitet for 120 plasser. Det skal etableres 2 sykkelplasser pr. 100 m² BRA. Dvs. 120 sykkelplasser. Det er ingen sykkelplasser ved hotellet fra før. Det settes av tilgjengelig areal for sykkel både på plan 1 ved hovedinngangen samt ved nedre inngang.

For øvrig har parken og hotellet sentrumsnær beliggenhet og er tilgjengelig med kollektivtrafikk, sykkel og gangtrafikk så bærekraftig mobilitet er ivaretatt. Planen endrer ikke mobilitetskartet i sentrum.

4.7 Universell utforming

Føringer fra Plan- og bygningslovens §1-1 vedrørende prinsippet om universell utforming og bestemmelser i Byggeteknisk forskrift (TEK 17) er lagt til grunn og ivaretatt i planforslaget gjennom planens bestemmelser.

4.8 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering ved hotellet skal videreføres slik det er pr. idag. Avfallssortering og -håndtering skal følge kommunens gjeldende retningslinjer. Avfallshenting skjer på nedre nivå med atkomst fra Kommuneveien.

4.9 Teknisk infrastruktur

Narvik Vann KF har vann- og spillvannsledninger i nærheten av tomte, men ikke overvannsledninger. De grønne takene skal benyttes til overvannsfordrøyning. Parkarealet tilrettelegges for lokal overvannshåndtering.

Dimensjonerende vannforsyning er forutsatt at har tilstrekkelig kapasitet i eksisterende bygg og nybygg. Dette må verifiseres i detaljprosjektet.

Det er gjort en simulering av vanntrykket av Narvik Vann på det kommunale ledningsnett for uttak til slokkevann. Det er iht. simuleringen tilstrekkelig trykk for uttak til slokkevann.

Avløpsledninger forutsettes at har tilstrekkelig kapasitet for eksisterende bygg og nybygg. Dette må verifiseres i detaljprosjektet. Da må også eksisterende ledningsnett tilstandsvurderes mht setningsskader.

Dagens overvannshåndtering er i hovedsak lukkede systemer. Det legges tilrette for etablering av lokal, åpent overvannshåndtering der det er mulig i prosjektet. Dette må jobbes videre med i detaljprosjektet. Flomveger bør bestå slik de er pr. idag.

Se forøvrig vedlagt VAO-rammeplan av 08.03.24 utarbeidet av HRP.

4.10 Anleggsfasen

Ved byggesøknad skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport,

driftstider, trafikkisikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering av støy som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 punkt 6.1 (utendørsstøy) og punkt 6.1.3 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1.

4.11 Rekkfølgebestemmelser

Planen krever at *PA Park* blir opparbeidet med ny utescene før ferdigattest gis for bebyggelsen i felt HO Hotell/Overnatting.

Planen krever at bestemmelser for #1 *Bestemmelsesområde* for grønne tak er oppfylt før ferdigattest gis for bebyggelsen i felt HO Hotell/Overnatting.

Planen krever at ny planovergang i Kongensgate iht. gjeldende reguleringsplan o_SGG12 skal opparbeides før det gis ferdigattest for bebyggelsen i felt HO Hotell/Overnatting.

Planen krever at håndtering av overvannet skal være løst før det gis ferdigattest for bebyggelsen i felt HO Hotell/Overnatting.

5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Det er utarbeidet Konsekvensanalyse, KU, for planforslaget.

5.1 Bybilde

Silhuetten fra Narvik sentrum og Narvik Torv blir annerledes. Det blir to vertikale bygninger i stedet for én som reiser seg i utsynet sørover. Likevel er utsikten sikret i nye utsiktspunkt i bebyggelsen. Bybildet endrer seg som en naturlig utvikling av byen. Se også pkt. 4.1 og 4.4 vedr. Plangrep og Bebyggelsen, samt KU.



Fra KU:

Ny bebyggelse vil være godt synlig fra sentrum og andre omkringliggende steder. Den nye hotellromsfløyen i 8 etasjer vil synes godt. Konferansesalen med grønne tak og rampeløsninger er ikke veldig synlig fra sentrum/Narvik Torv. Den glir inn i det eksisterende grønne.

I tillegg er det flere bygningselementer ved Det fjerde hjørnet som ligger i siktlinjen, bl.a. trapperom til Parkhallen. Ny bebyggelse vil vises langs Kongensgate og fra jernbanen. Den lukker det grønne rommet/parken i sørenden.

Hotellet er allerede idag godt synlig i landskapet og en fortetting med en lavere fløy er en videre utvikling av byrommet uten at vidsynet forstyrres i for stor grad. De opprinnelige siktlinjene i byplanen er allerede forstyrret av ny utvikling i planområdet, les: Scandic Hotel og Det fjerde hjørnet. Ny planlagt bebyggelse ivaretar fortsatt siktlinjer mellom og på sidene av fløyene. Når du kommer opp på

taket på Det fjerde hjørnet vil du fortsatt ha utsikten mot landskapet rundt, men foreslått hotellromsfløy vil stenge for noe av utsynet. I denne løsningen har hotellfløyene en avstand mellom seg som åpner for gløtt og som opprettholder utsikten sørover. Byens mellomrom og kvaliteter i mellomrommene gir en annen opplevelse av landskapet enn der du har hele landskapsrommet tilgjengelig.

En lavere hotellromsfløy vil ikke gi mer vidsyn i landskapet. Det vurderes at høyden, slik forslaget ligger, er med på å visuelt senke den eksisterende hotellbygningens høyde og samtidig spille godt opp imot den i en helhetlig komposisjon.

Materialbruk, farge og god kvalitet på bygg vil i stor grad være med å påvirke de visuelle effektene av bygningen. Bruk av glass og lys vil også gi positive effekter på dagtid og nattetid/mørketid. Bygningen vil aldri bli transparent, men den vil gi mer tilbake til bybildet hvis den gir lys tilbake i mørket.

5.2 Kulturminner og kulturmiljø

Se vedlegg; Konsekvensutredning samt beskrivelse av planforslag under pkt 4.1 og 4.4

Fra KU:

Kulturmiljø - Haikjeften

Haikjeften er vurdert til å være et bevaringsverdig kulturminne og inngår i hensynsone H570 i gjeldende arealdel for Narvik kommune. Den tilhører etterkrigsarkitekturen og er tegnet av tidligere byarkitekt Jan Inge Hovig.

Riving av Haikjeften vil innebære en konflikt med ønske om å bevare den som en bevaringsverdig bygning i historisk kontekst. Byggets egenverdi er diskutabel i forhold til dårlige akustiske egenskaper som utescene. Den ikoniske formen er imidlertid et aspekt som taler for bevaring. Plasseringen er ikke optimal slik parken og omkringliggende bebyggelse har utviklet seg. Haikjeften ligger på kanten mot vegarealet, som ligger på det lavere nivået, og på kanten mot jernbanen, hvor BaneNor ønsker videre utvikling. Den ligger også noe i skyggen av hotellet i forhold til opprustning av Kongensgate og henvendelse mot sentrum.

En ny utescene med tilpasset akustikk plassert nærmere Kongensgate og med mer avstand til jernbanen kan være gunstig. Den blir liggende mer i det grønne og det kan tilrettelegges med sitteamfi. Den kan legges som fondmotiv fra kvartalsstrukturen og fungere som støyskjerm for parken mot Kongensgate.

Kulturmiljø - Narvik sentrum (Brente steders regulering):

Forholdet til byens bebyggelse spesielt nord og øst for området skal sees på i forhold til kvartalsstruktur, høyder og utforming. Planområdet ligger i enden av kvartalsstrukturen. Eksisterende bebyggelse, hotell og Det fjerde hjørnet, er egne selvstendige bygg som ikke nevneverdig forholder seg til kvartalsstrukturen. Det er naturlig at planforslaget som ligger vest for eksisterende hotellbygning forholder seg til dette mer enn bebyggelsen i kvartalstrukturen. Høyden tas ned, men forholder seg til eksisterende høyhus. Konferansesalen som ligger langs

Kongensgate har 2 etasjes høyde. Vegglivet følger opp retningen til kvartalsstrukturen og danner et offentlig rom, en forplass til hotellet. Dette uterommet har overdekning og skal håndtere forholdene før og etter arrangementer i salen. Utescenen i parken legges som fondmotiv fra tverrgaten Mimerbakken i kvartalsstrukturen. Opparbeidelse av ny Kongensgate vil forsterke sammenhengen mellom øst-og vestsiden av Kongensgate ytterligere, da den i dag er en trafikkmessig barriere.

Kulturmiljø akser og siktlinjer:

Fortetting av planområdet er i utgangspunktet ikke i tråd med opprinnelig byplan som snakker om åpne siktlinjer og akser mot landskapet. Denne intensjonen for området er allerede svekket ved den bebyggelsen som er etablert. Ny bebyggelse kan ses på som en videre utvikling av byen. Planforslaget er derfor en videreutvikling i tråd med det som allerede er påbegynt. De opprinnelige aksene og vidsynet mot landskapet er berørt, og erstattet med en fortetting. Fortettingen gir andre siktlinjer og mindre vidsyn, men landskapet er fortsatt tilstedeværende i byrommet og vil variere med hvor man oppholder seg

5.3 Grønnstruktur

Parken oppgraderes og takene tilgjengeliggjøres for publikum som får et utvidet anlegg for rekreasjon og opplevelse midt i byen. Den grønne lungen i bysentrum opprettholdes.

Fra KU:

Planforslaget viser en løsning med ny hotellromsfløy, ny konferansesal mot parken og utvidet inngang til hotellet fra nord. Atkomstsituasjonen tilpasses eksisterende reguleringsplan for Kongensgate /E6.

Atkomst for varelevering og bil med parkering skal fortsatt skje på nedre nivå med parkering inne i Parkhallen. Busser og taxi kan avlevere gjester i stopplomme utenfor hotellet. Sykkelparkering er på nedre nivå for ansatte og på øvre nivå ved inngang for gjester. Dette må innarbeides i utomhusplanen.

Gangtrafikk til hotellet skal skje langs Kongensgate iht. reguleringsplan eller gjennom parken.

Parkarealet blir redusert, men konferansesalen anlegges med grønne tak. Høyden på bygningen tas ned i front mot parken og det legges til rette med ramper opp langs fasaden mot parken. Det anlegges en vandringsrute fra parken og opp på de grønne takene. De grønne takene skal romme vandringsvegen, overlys med gløtt ned i salen, vegetasjon, sitteplasser, utsiktspunkt og på toppen skal det være en pop-up servering på fine dager, eller når noe skjer i parken. Dette aktiviserer parkområdet. I tillegg skal det anlegges en ny utescene i det grønne rommet med tilhørende sitteamfi som knytter seg til bygningen. Utescenen blir liggende i enden av Mimerbakken fra kvartalsstrukturen i øst. Lekeplassen i parken opprettholdes der den er idag. Skjerming mot jernbanen og Kongensgate vurderes i forhold til Støyrapport. Utescenen kan vurderes benyttes som del av støyskjerm mot Kongensgate.

Arealet parken reduseres med får erstatning i form av bygget park på tak som er allment tilgjengelig. Dette kan også bli en ny attraksjon som gir fine utkikkspunkt, fjell, sjø og nordlys. Det gir også flere nivå i parken, noe Det fjerde hjørnet også har lagt opp til. Støyrapport viser at uteareal som er løftet opp på takene har en mindre støybelastning enn parkareal for øvrig. Skjerming av disse arealene skjer ved bruk av rekkverk.

Parkarealet er ikke grøntareal som er ubebygd, men bebygd areal som har grønne overflater. Dette videreføres, men med flere nivå. Skyggen fra hotellromsfløyen blir mindre når grøntarealene heves.



5.4 Naturmiljø og naturverdi

Ingen områder med kartlagte naturverdier berøres, da hele planområdet er enten bebygd eller kultivert.

5.5 Grunnforhold

Geoteknisk rapport viser borepunkter til fjell og peling som aktuell fundamenteringsmetode. Det fundamenteres uavhengig av underliggende konstruksjon. Ytterligere vurdering av fundamenteringsmetode gjennom eksisterende bebyggelse og øvrig grunn gjøres i byggesaken. Krav til geotekniske undersøkelser i byggesaken sikres i bestemmelsene.

5.6 Miljøforhold

Støyrapporten viser at ny bebyggelse ligger i støysone fra vegtrafikk og jernbane. Det er behov for tiltak på vindu i fasade på bebyggelsen for å sikre innvendig støynivå.

Uteareal park har behov for støyskjerming i form av støyvoll eller støygjerder. Løfting av grøntområde på tak bedrer støysituasjonen noe.

Støvproblematikk fra vegtrafikk er aktuelt i parkområdet. En gjennomføring av reguleringsplan for Kongensgate vil bedre denne situasjonen. Noe forbedring kan utføres med høyere bruk av vegetasjon (som forbedrer støvsituasjonen) enn det er i parken idag.

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred fra NVE-Atlas. Skredfaren er vurdert i geoteknisk notat som er vedlagt og området vurderes som ikke utsatt for skredfare.

Forurensing etter tidligere Statoilstasjon i området er ryddet opp i ved forrige byggesak hvor denne ble revet. Det ble ikke funnet forurensing på nedre nivå.

5.7 Trafikkforhold

Det er sannsynlig at det blir mer busstrafikk som frakter hotellgjester til hotellet. Busslømmen langs Kongensgate er for rutebusser som tidligere. Turistbusser skal benytte atkomst på nedre plan fra Kommuneveien. Busslømmen benyttes idag også tildels som parkeringslomme. Dette er uønskelig og hindrer busstrafikken og er tildels trafikkfarlig. Det legges opp til bedre skilting for å få god og trafikksikker gjennomstrømming av busstrafikk. Det er også sannsynlig med større biltrafikk fra gjester til hotellet som trenger parkering. Dette skal løses i Parkhallen, og må gås igjennom i detalj i byggesaken. Gjeldende parkeringsnormer er lagt til grunn.

Trafikk ved store arrangement i konferansesalen, feks teater, konferanser eller konserter vil være på maks behov før og etter arrangementer. Parkering må løses i Parkhallen og i Narvik sentrum. Det er gode gang- og sykkelforbindelser til hotellet langs Kongensgate og gjennom parken. Se også KU.

Atkomst for utrykningskjøretøy skal ivaretas. Utrykningskjøretøy ved brann har atkomst fra nedre plan ved innkjøringen til Parkhallen, Kongensgate og ved tilrettelagte kjørbare gangveger i Parken. Tilrettelegging av kjørbare gangveger og nok plass for lift etc. må sikres i byggesaken.

5.8 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger må kvalitetssikres i detaljprosjektet. Nye tiltak eller oppdimensjonering må gjøres ved behov.

Det er iht. simuleringen fra Narvik Vann tilstrekkelig trykk for uttak til slokkevann.

Detaljprosjektering av overvannsløsninger må gjøres. Tiltak med åpne overvannsløsninger kan bli et positivt tilskudd til det grønne området.

Se forøvrig vedlagt VAO-rammeplan av 08.03.24 utarbeidet av HRP.

5.9 Universell utforming

Alle fortau, GS-veier, park, leke og uteoppholdsareal som inngår i planområdet skal være universelt utformet. Atkomst til hotellet skal være universelt utformet. Arealer i bygningsmassen skal være universelt utformet iht. TEK 17.

5.10 Rekreasjonsinteresser og Barn og unges interesser

Opparbeidelse av grøntområde park og offentlige tilgjengelige grønne tak sikres i bestemmelsene.

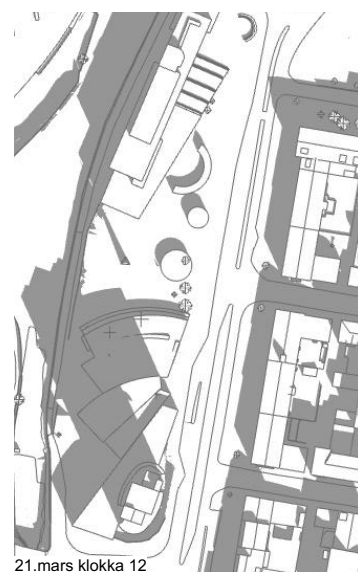
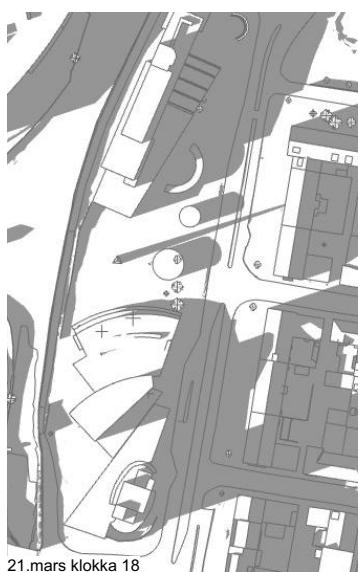
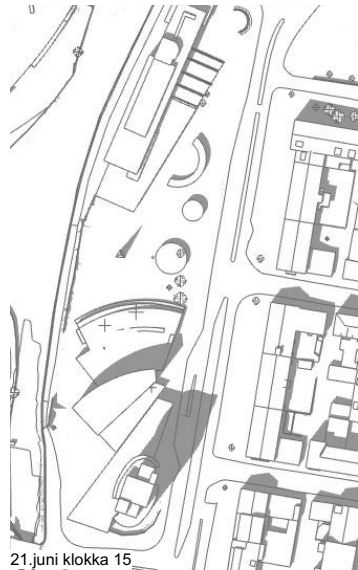
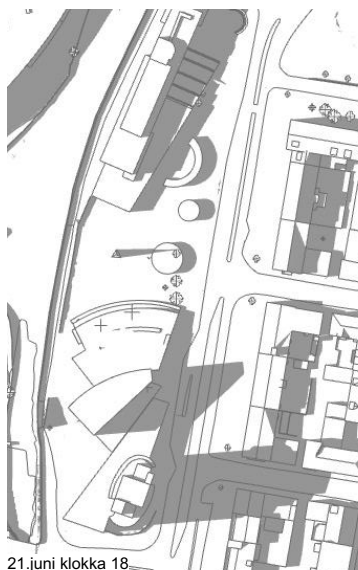
Opparbeidelse av parkområde med lekeplass sikres i bestemmelsene. Trafikksikre gangveger gjennom grøntområdet opparbeides som en del av parkområdet.

Parkområdet vil bli oppgradert og få flere aktiviteter. Lekeplassen blir bevart, og utescenen blir erstattet med en ny. Området vil fortsatt bli en grønn lunge i Narvik sentrum som vil være attraktiv for barn og unge, samt øvrig befolkning. Parken blir mer tilrettelagt og med bedre støyforhold.

Fra KU vedr. sol- og skygge:

Det er skygge på det nye parktaket fra morgenen av midt på sommeren, men utover dagen er taket i sol. Resten av parken har sol hele dagen. Skyggen fra den nye hotellromsfløyen legger seg på parktaket.

Ved vår – og høstjvindøgn er det mer skygge på taket, men ikke hele taket er skyggelagt. Parken er i sol. På sen ettermiddag /kveld rekker skyggen fra den nye hotellromsfløyen bort til fasaden over Kongensgate.



5.11 Konsekvenser i anleggsfasen

Plan for anleggsfasen skal følge byggesøknad, og er sikret i planens bestemmelser.

5.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen.

Drift av parken/de grønne områdene må avklares mht. grensesnitt. Oppgradering av belysning langs gangveger og opparbeiding av evt. ny fotgjengerovergang i Kongensgate er mulige investeringer.

6 SAMRÅD- OG MEDVIRKNINGSPROSESS

6.1 Kommunal medvirkning

Det er innsendt planinitiativ 19.04.23 til Narvik kommune.

Fysisk oppstartmøte er avholdt i Rådhuset i Narvik 07.06.23. Representanter fra Narvik kommune, tiltakshaver og plankonsulent var til stede. Saken ble sendt til politisk prinsippavklaring.

Politisk prinsippavklaring behandlet i kommunestyret 14.09.23.

6.2 Høringsparter

Varsel om oppstart sendt høringsparter 17.10.23 med frist for innspill 14.11.23.

Høringsparter iht. liste fra Narvik kommune:

Statsforvalteren i Nordland

Nordland fylkeskommune

Statens Vegvesen

Sametinget

Bane NOR

Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap

Mattilsynet Region Nord

Statsbygg v/Planseksjonen

Avinor AS

Riksantikvaren

UiT Norges arktiske universitetsmuseum

Nordland Politidistrikt

Museum Nord – Narvik

Hålogaland Kraft Nett AS

Ofoten interkommunale brann- og redningsvesen IKS

Narvik Vann KF

Narvik kommune: Veg og Park,

Barnas Talsperson

Ungdomsrådet i Narvik

Eldrerådet i Narvik

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse i Narvik

Kommuneoverlegen i Narvik

Miljørettet helsevern i Narvik

Futurum

Narvikregionens næringsforening

Grunneiere rettighetshavere, samt andre berørte parter/naboer/gjenboere

D: Adresseliste

Lista gir oversikt over aktuelle høringsinstanser. Ved elektronisk oversending, brukes oppgitte e-postadresser.

Dersom saken berører andre fagmyndigheter, skal også disse ha saken tilsendt. Oversikt over myndigheter med innsigelseskompetanse i plansaker finnes i [brev](#) fra Miljøverndepartementet av 15.12.2009 (www.planlegging.no).

Kommunes kode	1 Myndigheter med innsigelseskompetanse (jf. brev av 15.12.2009 fra MD)
X	Statsforvalteren i Nordland, Pb. 1405, 8002 Bodø, sfnopost@statsforvalteren.no
	Statsforvalteren i Troms og Finnmark, Statens hus, 9815 Vadsø, sffpost@statsforvalteren.no
X	Nordland fylkeskommune, Fylkeshuset, 8084 Bodø, post@nlfk.no
	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Kongensgt. 14-18, 8514 Narvik, m@nve.no
X	Statens vegvesen, Pb. 1010 Nordre Ål, 2605 Lillehammer, firmapost@vegvesen.no
X	Sametinget, Åvjørvegeaidnu 50, 9730 Karasjok, samediggi@samediggi.no
X	Bane NOR, Pb. 4350, 2308 Hamar, postmottak@banenor.no
	Direktoratet for mineralforvaltning, Pb. 3021 Lade, 7441 Trondheim, mail@dirmin.no
X	Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap, Pb. 2014, 3103 Tønsberg, postmottak@dsb.no
	Forsvarsbygg, Pb. 405 Sentrum, 0103 Oslo, post@forsvarsbygg.no
X	Mattilsynet Region Nord, Pb. 383, 2381 Brumunddal, postmottak@mattilsynet.no
	Luftfartstilsynet, Pb. 243, 8001 Bodø, postmottak@caa.no
	Kystverket Nordland, Pb. 1502, 6025 Ålesund, post@kystverket.no
	Fiskeridirektoratet, region Nordland, Pb. 185 Sentrum, 5804 Bergen, postmottak@fiskeridir.no
X	Statsbygg w/planseksjonen, Pb. 8106 Dep, 0032 Oslo, postmottak@statsbygg.no
X	Avinor AS, Pb. 150, 2061 Gardermoen, post@avinor.no
	Oljedirektoratet, Pb. 600, 4003 Stavanger, postboks@ngd.no
X	Riksantikvaren, Pb. 8196 Dep, 0034 Oslo, postmottak@ra.no
X	UIT Norges arktiske universitetsmuseum, Pb. 6050 Langnes, 9037 Tromsø, postmottak@umak.uit.no

Kommunes kode	2 Berørte kommuner
	Hamarøy kommune, Marie Hamsuns vei 3, 8294 Hamarøy, postmottak@hamaroy.kommune.no
	Lødingen kommune, Pb.83, 8411 Lødingen, postmottak@lodingen.kommune.no
	Tjeldsund kommune, Pb. 240, 9439 Evenskjer, post@tjeldsund.kommune.no
	Evenes kommune, Pb. 43, 8539 Bogen i Ofoten, postmottak@evenes.kommune.no
	Gratangen kommune, 9470 Gratangen, postmottak@gratangen.kommune.no
	Lavangen kommune, Nesseveien 7, 9257 Tennevoll, post@lavangen.kommune.no
	Bardu kommune, Pb.401, 9365 Bardu, postmottak@bardu.kommune.no
	Kiruna kommun, 981 85 Kiruna, kommun@kiruna.se
	Gällivare kommun, 982 81 Gällivare, post@gallivare.se

Kommunes kode	3 Aktuelle instanser
	UIT Narvik, Pb. 385, 8505 Narvik, postmottak@ivl.uit.no
X	Nordland politidistrikt, Pb. 1023, 8001 Bodø, post.nordland@politiet.no
	Miljødirektoratet, p.b. 5672 Sluppen, 7485 Trondheim post@miljodir.no
	Nordlandsatlas, Kartverket Bodø, plannordland@kartverket.no
	Husbanken Nordland, Pb. 1404, 8002 Bodø, post@husbanken.no
X	Museum Nord – Narvik, Administrasjonsveien 3, 8514 Narvik, narvik@museumnord.no
	Sametinget Sverige, Box 90, 981 22 Giron /Kiruna, kansli@sametinget.se
	Statnett SF, PB 4904 Nydalen, 0423 Oslo, firmapost@statnett.no
X	Hålogaland Kraft Nett AS, Postboks 1057, 9480 Harstad, hk@hk.no
	Kystnett AS, Strandveien 2, 8276 Ulsvåg, firmapost@kystnett.no
	Nord-Salten Kraft AS, Strandveien 2, 8276 Ulsvåg, firmapost@nordsaltenkraft.no

Kommunes kode	4 Kommunale enheter, utvalg og råd
X	Ofoten interkommunale brann og redningsvesen IKS, Brannbakken 1, 8514 Narvik, post@ofoten-brann.no
X	Narvik Vann KF, Pb. 64, 8501 Narvik, postmottak@narvikvann.no
X	Narvik kommune - Veg og park, Pb. 64, 8501 Narvik, postmottak@narvik.kommune.no
	Narvik Havn KF, Pb. 627, 8505 Narvik, post@narvikhavn.no
X	Barnas talsperson, Pb. 64, 8501 Narvik, gro.kiljengberg@narvik.kommune.no
X	Ungdomsrådet i Narvik, Pb. 64, 8501 Narvik, postmottak@narvik.kommune.no
X	Eldrerådet i Narvik, Pb. 64, 8501 Narvik, postmottak@narvik.kommune.no
X	Rådet for personer med funksjonsnedsettelse i Narvik, Pb. 64, 8501 Narvik, postmottak@narvik.kommune.no
X	Kommuneoverlegen i Narvik, Pb. 64, 8501 Narvik, per.hulstedt@narvik.kommune.no
X	Miljørettet helsevern i Narvik, Pb. 64, 8501 Narvik kajja.bergsrud@narvik.kommune.no
	Midtre Hålogaland friluftsråd, Pb. 64, 8501 Narvik, emil.bjorne@narvik.kommune.no
Kommunes kode	5 Reinbeitedistrikt
	Gjelas reinbeitedistrikt, Ole Johan Eira, Hesjobakken 40, 9357 Tennevoll, ojeira@gmail.com
	Grovfjord reinbeitedistrikt, Britta Olsen, Blåfjellveien 644, 9445 Tovik, bolsen458@gmail.com
	Skjomen reinbeitedistrikt, Lars-Erik Njå, c/o Lars-Erik Njå Neset 15, 8522 Beisfjord, njaaeriklars@gmail.com
	Frostisen reinbeitedistrikt, 8540 Ballangen, larsmikkel@gmail.com og perosara@gmail.com
Kommunes kode	6 Interesseorganisasjoner, næringsutvikling mv.
	Naturvernforbundet i Narvik (NIN), c/o Baard Mikalsen Ørnveien 15, 8516 Narvik, narvik@naturvernforbundet.no
	Forum for natur og friluftsliv i Nordland, Ejaveien 5, 8208 Fauske, nordland@fnf-nett.no
X	Futurum, Pb. 609, 8507 Narvik, futurum@futurum.no
	Narvik Idrettsråd c/o Mikael Falch Hope, Villaveien 17 A, 8516 Narvik
X	Narvikregionens næringsforening, Pb. 75, 8501 Narvik, post@nrmf.no
	Forskningsparken i Narvik, Teknologiveien 17, 8517 Narvik, post@fjn.no
	Narvik kirkelige fellesråd, Alleen 10, 8516 Narvik post.narvik@kirken.no
	Sintef Narvik, Pb. 250, 8504 Narvik, post@tek.norut.no
Kommunes kode	7 Berørte parter
X	Grunneiere og rettighetshavere, samt andre berørte parter/naboer/gjenboere (egen liste)

6.3 Nabomedvirkning

Varsel om oppstart sendt naboer 17.10.23 med frist for innspill 14.11.23. samt annonse i avisa Fremover.

6.4 Innspill

Oppsummering innspill til varsel om oppstart innkommet ved fristens utløp den 14.11.23. Vedlagt innspill.

Samedigge 17.10.23:

Lite sannsynlig at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Ingen kulturmiljø- faglige merknader til planene. Generell aktsomhets- og meldeplikt bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget pkt. Alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet. Se også egen uttalelse fra fylkeskommunen.

Kommentar: Vi tar tekst inn i reguleringsbestemmelsene.

«Skulle det under anleggsarbeid komme frem spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket stanses umiddelbart. Melding sendes Sámediggi- Sametinget omgående, jf. Kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre arbeidet.»

Statens Vegvesen 31.10.23:

Ref. Referat fra oppstartmøtet med kommunen:

Kryssing over E6 Kongensgate har vært en utfordring i årene etter at Scandic og Det fjerde hjørnet ble bygget. Nærmeste kryssingssteder ligger ved hhv Sleggesvingen og Torgsvingen. De myke trafikantene krysser E6 der det passer dem. En økning av kapasiteten på Parkhalltaket vil forsterke problemet og det må derfor adresseres og søkes løst i reguleringsarbeidet.

De ønsker fremlagt en løsning som de kan slutte seg til tidlig i planprosessen. De ønsker at vi ber om et møte slik at omforent løsning kan foreligge før planforslaget legges ut på offentlig høring. De mener utbygger skal gjøre en fagmessig trafikkanalyse og vise en løsning som faglig sett er forsvarlig og i tråd med våre retningslinjer.

Kommentar: Vi ser på mulige forbedringer for gangtrafikk innenfor planområdet. E6 er ikke del av planområdet. Vi tar initiativ til møte med Statens Vegvesen når situasjonsplan er tegnet ut.

Bane Nor 07.11.23:

Det pågår prosjekter for kapasitetsøkning på både Ofotbanen og Narvik godsterminal, som legger til rette for økt trafikk på banen i fremtiden.

De ber om at det fastsettes en byggegrense i plankartet mot jernbanen som ivaretar jernbanens interesser. Det er ikke ønskelig med ny bebyggelse nær jernbanesporet. Det er av hensyn til Bane Nors behov for areal nær banen for å kunne drive drift, vedlikehold og utvikling, samt hensyn til sikkerhet, støy mm. De ønsker å sikre mulighetene for videre utvikling.

Del av planavgrensningen som omfatter en strekning av jernbanesporet vil ikke tillates omregulert til annet formål. Må evt. tas ut av planområdet.

Bygge og anleggsarbeid må sikres at det ikke reduserer jernbanens stabilitet, påfører ulemper på infrastruktur eller togtrafikk. Planmaterialet må redegjøre for at gjennomføringen av tiltaket ikke skjer på en måte som fører til skade eller ulempe for jernbanen. Tiltak nærmere enn 30 meter fra nærmeste jernbanespors midtlinje forutsetter tillatelse fra Bane Nor gjennom egen søknad. Forslagsstiller må gå igjennom Bane Nors veileder for nasjonale interesser i arealplanleggingen samt deres tekniske regelverk.

Det må sikres at utvidelsen av hotellvirksomheten ikke fører til økt ferdsel nær jernbanesporet, økt fare for ulovlig kryssing av jernbanen eller over planoverganger. Dersom planforslaget kan ha konsekvenser for sikkerhet ved sporet, må risikoreducerende tiltak vurderes.

Kommentar: Vi jobber med å trekke bebyggelsen tilstrekkelig vekk fra jernbanen. Byggegrense vil bli foreslått mot vest. Evt. behov for egen søknad om tillatelse fra Bane Nor ved søknad om tiltak følges opp. ROS- analyse skal gjennomføres.

VEPA – Veg og park Narvik kommune 27.10.23:

Vegnormaler skal legges til grunn ved planlegging av veg og trafikkarealer. Det skal utarbeides tekniske planer for veganlegg, sidearealer og avkjørsler som omfattes av planområdet. Planene skal godkjennes av Veg og Park og det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til gjennomføring.

Plangrenser bør i utgangspunktet følge vegenes senterlinjer. Vegformål skal videreføres. Parkeringsbehov skal løses i tråd med KPA. Evt. avkjørsler skal ivareta siktforhold. Renovasjon skal løses i plankartet. Annen veggrunn; formål er forbeholdt vegeier, kun vegeier kan utføre tiltak i annen veggrunn og øvrig vegareal, dette skal fremgå av planbestemmelser og øvrige dokumenter.

Vann; overvannshåndtering skal håndteres lokalt og i tråd med overordnede planer, det skal settes byggegrenser eller opprettes hensynsoner langs overvannsanlegg.

Hellegangen over parkhalltaket har vannbåren varme og er bar hele året. Fortau langs nordsiden av E6 blir ikke vedlikeholdt om vinteren. Busslomme og fortau innenfor brukes til biloppstilling og parkering, dette må løses i planprosessen. Grønne tak er en god løsning, men vil ikke fullverdig erstatte parkareal. De forventer en kompensasjon som gjenspeiler nedbygget parkareal. Fortausareal er basert på vegvesenets håndbøker. Utforming og materialvalg skal være i tråd med estetisk veileder i kommunen og i dialog med Veg og Park

Kommentar: Kommunevegen, fortausareal på nordsiden av Kongensgate, fortau foran hotellet og gangareal gjennom parken er vegareal som omfattes av planavgrensningen. Kommunevegen endres i utgangspunktet ikke, fortausarealet på nordsiden av Kongensgate endres ikke i utforming, men må vurderes brøytet for å hindre kryssing av vegen foran hotellet. Fortau foran hotellet endres ikke, skilting av busslomme må vurderes for å hindre feilparkering. Gangareal gjennom parken som har varme må beholdes og integreres i ny parkløsning. Utomhusplan utarbeides.

DSB -direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – 30.10.23:

Statsforvalteren følger opp hensynet til samfunnssikkerhet i plansaker. De har også ansvar for samordning av statens innsigelser til kommunale planer.

Kommentar: Planen omfatter ikke anlegg som krever direkte involvering av DSB. Vi forholder oss til Statsforvalteren.

Noranett - 01.11.23

Innvendig nettstasjon i parkhallen må hensyntas i anleggsperioden.

Kommentar: Følges opp i planbeskrivelse evt. -bestemmelser.

Mattilsynet – 02.11.23

Det skal utarbeides en helhetlig plan for VAO. Vannledninger innenfor området må kartlegges, aktuelle sårbarheter ved distribusjonssystemet må beskrives og vurderes.

Kommentar: Det utarbeides en VAO – plan og en beskrivelse som omhandler det etterspurte.

Forte Narvik Invest 3 AS – 25.10.23

De har ingen innspill, men ber om at det i det videre planarbeidet tas hensyn til planene de har om gondolbane fra sentrum til Skistua. De har lagt ved alternativsvurderinger og anbefalt trase ligger over vårt planområde.

Kommentar: Alternativsvurderingen viser tre alternativ. I et alternativ har de traseen over grøntområde/park. I utgangspunktet ingen direkte konflikt, men tiltaket vil ha betydning for opplevelsen av parken og evt. siktlinjer.

Narvikgården – 14.11.23:

De er grunneier for gnr/bnr 40/1340, 825, 1258, og 1090. De ønsker å delta i planprosessen.

Kommentar: Vi avtaler et møte med de for å legge frem planer.

Nordland fylkeskommune – 14.11.23

De viser til regional arealpolitikk og forhold til regionale interesser, spesielt kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling, 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap og 8.6 Klima og klimatilpasning.

- By- og tettstedsutvikling:

De er skeptiske til et plangrep som reduserer de grønne offentlige områdene. Bebyggelsen må vurderes opp imot eksisterende bebyggelse spesielt mot etterkrigsarkitekturen øst for området. Samlet virkning av planforslaget må vurderes. Samfunnsdelen i kommuneplanen for Narvik har delmål om at Narvik kommune skal bevare sin historie sine kulturminner og sine kulturmiljøer. Dette må tas hensyn til i planarbeidet. Det bør utredes alternative plangrep.

- Barn og unge:

Lekeklassen bør bevares, den er mye brukt og arealpolitisk retningslinje for barn og unge bes hensyntatt i planarbeidet.

- Medvirkning:

Det må ivareta medvirkning fra grupper som trenger særlig tilrettelegging, herunder barn og ung. Haikjefstens betydning bør være gjenstand for en bredere offentlig diskusjon.

- Kulturminner og kulturmiljø:

De er negative til at Haikjefsten vurderes revet. Ønsker at den bevares som en del av landskapet i Narvik sentrum. Konsekvensutredningen bør fokusere på virkningene av å fjerne dette landemerket, generelle landskapspåvirkning og siktlinjer.

Byggehøyde og utforming bør tilpasses eksisterende bebyggelse. Arealpolitisk retningslinje om Naturressurser, kulturminner og landskap bes hensyntatt i planarbeidet.

- Friluftsliv og folkehelse:

Tiltaket vil kunne ha negative effekter på folkehelse siden det berører park og grøntområde. Lekeplassen er mye brukt. Følgende arealpolitisk retningslinje Naturressurser, kulturminner og landskap forutsettes ivaretatt.

- Landskap:

Landskapsbildet blir påvirket betydelig bla siktilinjer. Illustrasjoner fra ulike ståsteder vil være viktig informasjon for å kartlegge virkningene av planforslaget.

- Klima og klimatilpasning:

De er tilfreds med at mulige kvikkleireforekomster utredes og ber om at lokalklimatiske påvirkninger av tiltaket vurderes. Arealpolitiske retningslinjer for Klima og klimatilpasning og FN bærekraftsmål legges til grunn for planarbeidet.

Kommentar: Det jobbes med KU og de forskjellige realpolitiske retningslinjene for å vise konsekvenser av planforslaget. Alternativsvurderinger diskuteres. Vi tar initiativ til et diskusjons- /arbeidsmøte.

Statsforvalteren i Nordland – 09.11.23

De er kritiske til at deler av parkarealet bygges ned, de må vurdere innsigelse hvis planen ikke ivaretar rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Eksisterende tilgrensende reguleringsplaner bør få en viktig rolle i planarbeidet.

De gjør oppmerksom på at Miljødirektoratets veileder M-1941 skal benyttes for konsekvensutredninger for klima og miljø.

Med bakgrunn i at området tidligere har vært benyttet til bensinstasjon kan det finnes forurenset grunn i området. Det anbefales gjennomført en utredning på dette i planprosessen.

Støy må vurderes også behov for støyskjerming langs uteoppholdsarealer, som parken i området.

De er kritiske til å flytte grøntarealet på tak, det blir mer privatisert. Ønsker at nedbyggingen av grøntarealet begrenses. Støy og støv fra vegen, samt trafiksikkerhet må utredes. Hvis ikke løsninger for trafiksikkerhet er tilstrekkelig, kan det medføre innsigelse.

Konsekvenser for barn og unge vurderes.

Universell utforming bør brukes tidlig i planarbeidet.

Klimatilpasning mht fremtidig temperatur, nedbør, havnivåstigning skal hensyntas. Grunnleggende tallmateriale skal legges til grunn.

Kommentar: Det jobbes med utforming av grøntarealet og tilgjengeliggjøring av takflater. Reguleringsplan for Kongensgate er viktig mht. trafikk-løsninger i Kongensgate. Planforslaget er tilgrensende til denne og må tilpasses løsninger i denne

planen. Konsekvensutredning gjennomføres. Støyutredning gjennomføres. Utredning vedr. grunnforhold gjennomføres.

6.5 Samråd

Samrådsmøter er avholdt med Nordland Fylkeskommune og Statens Vegvesen 17. januar 2024 og med Narvikgården og Narvik kommune; Park og Veg 18.januar 2024.

Reguleringsplan Scandic Hotel Narvik - Samråd:

Oppsummering møte med Nordland Fylkeskommune 17.01.24.

Deltagere:

Nordland fylkeskommune: Grethe Kvam Vorvik, Freddy Pedersen, Lill-Anita Horn, Ruth Tove Trang-Liljar

Narvik kommune: Shayesteh Shahand, Lars Norman Andersen

Forslagstiller: Jan Kåre Gundegjerde

Plankonsulent: Anne Cathrine Nessmo

Plankonsulent orienterte om planforslaget.

Tilbakemeldinger fra Nordland Fylkeskommune:

Kulturminne: Det er beklagelig at Haikjeften forsvinner. De ønsker at det vedlegges plansaken en rapport som sier noe om tilstanden til Haikjeften, samt mulighetene for å flytte den til en annen plassering.

Det stilles spørsmål til Narvik kommune om hvordan Haikjeften fungerer som samlingspunkt i Narvik sentrum. Den er et ikonisk byggverk som har stått i mange år. Hvordan vil reaksjonene i Narvik bli ved forslag om riving?

Assisterende rådmann Lars Norman Andersen svarte på vegne av Narvik kommune: Haikjeften har liten funksjon utover å være et ikonisk byggverk, og den har dårlige akustiske egenskaper. Haikjeftfestivalen har tilhold annen plass i byen pga at paviljongen ikke fungerer.

Det er forøvrig ingen ytterligere kommentarer fra kulturminne.

Arealplan: Parken er et viktig friluftsområde i Narvik sentrum. Det er ikke mange lekeplasser i Narvik og denne er mye brukt. Det er viktig at det som gjøres med grønne tak blir varige konstruksjoner som står seg over tid og som kan vedlikeholdes og driftes for hyppig bruk av publikum. Forslagstiller svarer ut at lekeplassen skal bevares og det nye grønne arealet skal være tilgjengelig for publikum og må bli et generelt løft for det grønne arealet/parken. I tillegg er dette et areal som allerede er bebyggt. Vi bygger ikke ned grøntareal i natur til fordel for bygg. Bebyggt grøntareal løftes i flere nivå.

Folkehelse: Det er viktig at de grønne takene er universelt utformet. Det ble diskutert vedr tilgjengelighet i vinterhalvåret. Det må vurderes å ha varme i rampe til tak samt gangveg frem til rampeløsning. Det er ikke fjernvarme eller grunnvarme i området pr. idag. Bestemmelsene ver. De grønne takene må være spesifikke.

Fylkeskommunen informerer om at saken kan fremmes i regionalt planforum. Fylkeskommunen er arrangør og det foregår digitalt. Der kan flere høringsparter orienteres om plansaken før 1.gangs høring. Aktuelt møte er 13 mars. Da må saken sendes inn før 20 februar.

Tekst vedr. Haikjeften i konsekvensanalysen må justeres. Det står at Haikjeften ikke er verne-/bevaringsverdig. Den er ikke verne- bevaringsverdig som enkeltobjekt, men den er verne-/bevaringsverdig som del av bevaringsområde. Dette justeres.

Ref. Anne C Nessmo 18.01.24

Rev. 19.01.24

Reguleringsplan Scandic Hotel Narvik - Samråd:

Oppsummering møte med Statens vegvesen 17.01.24.

Deltagere:

Statens vegvesen: Helge Mosand Haakonsen, Pål Jørund Digernes

Forslagstiller: Jan Kåre Gundegjerde

Plankonsulent: Anne Cathrine Nessmo

Plankonsulent orienterte om planforslaget.

Umiddelbare tilbakemeldinger fra Statens Vegvesen:

E6/Kongensgate er regulert til miljøgate, gjennomføringen er langt frem i tid. Det er ikke ressurser for gjennomføringen i et 10 års perspektiv. Det er ambisiøse planer for hotellet og det bør sjekkes om reguleringsplanen for E6/Kongensgate holder i forhold til ny situasjon mht veg. Hvis man må gjøre noe med vegen må det lages en gjennomføringsplan og noe må evt. inn i rekkefølgebestemmelser. Muligens må tiltak utføres som midlertid tiltak før tunnelen er på plass, siden dette ligger så langt frem i tid.

Det ble diskutert muligheter for en plankryssing til i nærheten av hotellet for å hindre uønsket kryssing der det ikke er fotgjengerfelt. Bør dette være lysregulert? Og hvor bør det ligge? Signalregulering styres av antall fotgjengere og ÅDT på vegen. Midtrabatten er belagt med brostein og blir brukt som venteareal når man krysser begge kjørefelt. Mulige løsninger er ny planovergang ved kryss sør for hotellet. Denne kan lysreguleres sammen med den overgangen som er der fra før. Alternativ kan det etableres planovergang ved hotellets hovedinngang som ikke er lysregulert, eller det kan gjøres tiltak på midtrabatten med beplantning som hindre uønsket kryssing.

Det ønskes at forslagsstiller forslår tiltak for hvordan problemstillingen løses.

Turistbusser skal i hovedsak kjøre på nedre nivå for avslipp av passasjerer, via Sleggesvingen. Parkeringslommen ved hotellets hovedinngang er for rutebuss og flybuss. Bedre skilting og håndhevelse av skilting kan hindre unødig parkering i denne lommen. Teksten i konsekvensanalysen vedr. parkering er noe uklart, dette går over.

Ref. Anne C Nessmo 18.01.24

Reguleringsplan Scandic Hotel Narvik - Samråd:

Oppsummering møte med Narvikgården 18.01.24.

Deltagere:

Narvikgården: *Bjørnar Evenrud, Rune Pettersen, Eirik Djupvik*

Forslagstiller: *Jan Kåre Gundegjerde*

Plankonsulent: *Anne Cathrine Nessmo*

Plankonsulent orienterte om planforslaget.

Tilbakemeldinger fra Narvikgården:

De er interessert i løsninger for fundamentering av nytt bygg ifb hvor mange p-plasser som blir berørt. Det er mulig å endre planløsning i Parkhallen. Parkeringsdekningen for hotellet er justert iht. Kommunale normer i nytt planforslag, dvs. 0,5 p-plass pr. 100m² BRA. 65 p-plasser totalt.

Det er pr.idag problemer på nedre nivå at turistbusser stiller seg opp foran innkjøringen til Parkhallen.

Dekkeløsninger ifb. hovedinngangen på hotellet er ikke optimal. Det er fuktproblemer inne i Parkhallen der inngangspartiet ligger over. Løsning for dekkekonstruksjoner i de nye byggene må vurderes mht eksisterende dekke når man kommer til detaljprosjektering. Parkhallen er bygget i 1957/58.

Det ble diskutert om det er behov for ny plan for nedre nivå som inkluderer Parkhallen. Dette vurderes av plankonsulent sammen med Narvik kommune.

De ønsker ikke etablering av støygjerde eller støyvoll mot jernbane og Kongensgate. Dette lukker byrommet med parken mot omgivelsene. Forslagstiller lanserte løsning med utescene/ny paviljong som del av støyskjerming av parken.

Det skal finnes tegninger av Haikjeften hos Noteby som er kjøpt opp av Multiconsult.

Etterskrift 250124: Tegninger er utarbeidet av Hjellnes, Multiconsult skal kunne fremskaffe tegninger, men de krever kompensasjon for å scanne de. Det er mulig

tegningene er digitalisert etter hvert. Ved evt. riving må det sikres at tegninger av bygningen er dokumentert.

Innstillingen er at det rettslige mellom aktørene ordner seg, men at prosjektet må være praktisk gjennomførbart.

Ref. Anne C Nessmo 18.01.24

Reguleringsplan Scandic Hotel Narvik - Samråd:

Oppsummering møte med Narvik kommune, Park og veg og Arealplan 18.01.24.

Deltagere:

Narvik kommune: Kristoffer Berg Vik, Sigbjørn Olav Normann, Shayesteh Shahand, Lars Norman Andersen (deltok i første del av møte med Park og veg og delvis med Arealplan), Anne Elisabeth H. Evensen (deltok i siste del av møte med Arealplan)

Forslagstiller: Jan Kåre Gundegjerde

Plankonsulent: Anne Cathrine Nessmo

Plankonsulent orienterte om planforslaget.

Tilbakemeldinger fra Park og veg:

Universell utforming i parkarealet med grønne tak er veldig viktig. Man skal planlegge for gode arealer som er tilgjengelige for alle og nye arealer bør bli bedre enn eksisterende. De påpeker at rampen må være tilgjengelig via sti og ikke rett fra plenareal og den må være hovedatkomsten til taket. Rampen og atkomsten må være brukbar og driftbar over tid. Det er Park og veg som drifter dagens gangveg med varme gjennom parken. De mener at støygjerde mot jernbanen eller støygjerde/jordvoll mot E6 ikke burde være nødvendig. Innspill fra forslagstiller om at ny utescene/paviljong kan være støyskjermende.

De foreslår et gjerde mot vegen i parkområdet. Enkelt gjerde feks som det ved Narvik torv, kun for avgrensing.

Det står forskjellig type trær i parken idag. Noen er Ormefuru, disse bør bevares. Hvis ikke de kan bevares må de flyttes eller erstattes. De er av botanisk interesse. Trærne bør måles inn når man kommer til detaljprosjektering slik at de kan registreres og tas inn i planleggingen.

Atkomstlommen fra Kongensgate ved hotellets hovedinngang brukes til parkering. Det parkeres tildels på fortauet til hinder for myke trafikanter. Forslagsstiller er klar over problemstillingen og den drøftes i plansaken. Bedre skilting og bedre håndheving av skilting kan bidra til bedre forhold.

De viser til flere vellykkede prosjekt som har aktive tak over feks parkeringskjeller; ved Fylkeshuset i Bodø, Thon Hotellet i Harstad sentrum. Arealene har skøytebane, treningsapparater og sitteplasser. Det er viktig at arealet har aktivitetssoner. I tillegg

er det viktig at det skapes uterom som er skjermet for vær og vind. Dominerende vindretning er sør-vesten. Når det er fint vær, er det vind fra øst. Kommunen har også en estetisk veileder som del av kommunedelplanen.

Arealplan:

Plankartet ble diskutert. Formål trase for jernbane; arealplan ønsker at dette arealet er med i planforslaget. Dette er tilstøtende til området og har delvis overlappende planer med forskjellig formål fra før. Det rydder opp formåls grensene. Plankonsulent tar kontakt med jernbaneverket for føringer for reguleringsbestemmelser for dette formålet.

Det tas sikte på en fremdrift der vi sender planforslaget til 1.gangs behandling i møte 14.mai. Da må plankontoret ha alt materiale oversendt innen 22 mars. De har leveringsfrist 29.april. Alternativt tar vi sikte på møte 4 juni. Da må alt planmaterialet sendes plankontoret innen 11 april.

Ref. Anne C Nessmo 18.01.24

Samråd med Barnas Talsperson Narvik kommune, pr.telefon og e-post.

man. 26. feb. 2024 kl. 09:20 skrev Anne Cathrine Nessmo <anne.cathrine.nessmo@vav.no>:

Hei

Vedlegger foreløpige illustrasjoner for detaljreguleringen ved Hotel Scandic Narvik. Dette illustrerer mye av det vi snakket om på telefon. Som sagt ønsker vi å aktivisere parken og åpne konferansesalen og taket over for offentligheten, Narviks befolkning. Vi har god tro på at prosjektet kan utvikle parken til en bedre oppholdssone for barn og unge enn den er pr idag. Ikke minst med hensyn til støy. I utgangspunktet berører vi ikke lekeplassen, men noen endringer kan det bli. Dette må man jobbe videre med i prosjektfasen.

Vi ber om at dere ser på oversendt materiale og gir oss en tilbakemelding innen 5 mars. Da kan vi få implementert evt. justeringer etter innspill før planen sendes inn til 1.g.behandling.

Med vennlig hilsen

Anne Cathrine Nessmo

Sivilarkitekt

ARKITEKTENE
VISAVIS

Tlf mob.: 47 27 13 27

Sentralbord: 73 80 87 80

Denne meldingen er flagget for oppfølging.

Marker som fullført

Vi har nå fått sett nærmere på prosjektet og de illustrasjonene som du oversendte. Vi ser positivt på utbyggingen som skal skje, og vi har også tro på at prosjektet kan utvide parken til en bedre oppholdssone for barn og unge enn den er pr. i dag. At det settes fokus på barn og unge i prosjektet, og at Barnas talsperson i Narvik kommune får komme med tilbakemelding på dette tidspunktet, setter vi stor pris på.

Vi har noen bemerkninger som vi ønsker tas med i det videre planarbeidet. Jeg forsøker å gjøre oppstillingen oversiktlig med overskrifter, i tillegg til at jeg kanskje kommer med noen spørsmål, uten at jeg egentlig forventer noe svar, men som en ekstra oppfordring til at det sees nærmere på hva som rent faktisk er gjennomførbart.

Paviljong

Det er svært positivt at det etableres en paviljong for konsert eller andre opptrædere. Gjennom de oversendte illustrasjonene klarte vi desverre ikke å få et helhetlig inntrykk av paviljongen. På illustrasjonen oppleves den som lukket med paller i front, og flatt tak/hv takhøyde. Et innspill herfra er at det sees nærmere på utformingen av paviljongen som en scene, med god takhøyde og minimalt med paller eller annet som begrenser sikt.

Videre ønsker vi å bemerke at 17. mai toget i Narvik tradisjonelt sett har sitt naturlige endepunkt på festplassen foran Hølløffen, med bla. taler, musikk og sang. Slik prosjektet er presentert, så vil paviljongen kunne bli en slik festplass, som verdsettes stort av barn og unge. Et stort ønske er at paviljongen vil bli en slik scene hvor 17. mai toget kan ende, der gløden med å samles på 17. mai med taler, musikk og sang igjen kan skje. Store kunststeiner ved E6, i dag, gjør det ikke mulig for verken barnevogn eller personer i rullestol å komme seg til festplassen. I den forbindelse har Barnas talsperson et stort ønske om at de etableres en naturlig inngang/passasje fra E6 og til paviljongen, kanskje mellom amfi og paviljong, ref. utomhusplan.

Dam

Foran paviljongen er det tegnet inn en dam. Vi ser at dammen vil legge store begrensninger for små barn sin lek. Dette vil kunne forhindre noe ved at dammen sikres, uten at dette vil være optimalt. Derimot så vil dammen i svært stor grad begrense paviljongen som scene, noe som er svært ubøydig. Vår mening er at paviljongen ikke vil kunne benyttes som en optimal festplass dersom dammen etableres.

Lekkeplass om området rundt; endring av eksisterende

Som du nevner, så berører dere i utgangspunktet ikke lekkeplassen, men noen endringer kan det bli. Til dette ønsker vi å bemerke at for enhver endring som går ut over lekkeplassen, så ber vi om at endringer må være til det bedre for barna. Lekkeplassen ved Det fjerde hjørnet i Narvik er svært mye brukt av barselamiler og unge i Narvik, og et viktig samlingssted for disse. Vi har tro på at dere vil ivareta barn og unges interesser ved endringer dere ser som nødvendig.

Videre vil vi bemerke at stoler og bord som i dag er på steinhellene ved lekkeplassen, benyttes av familier og andre til å drikke og spise medbrakt. Vi forstår det slik at disse vil forsvinne med endringen (der paviljong er tenkt) og vi håper at det kan finnes andre steder på bakkeplan ved lekkeplassen til disse.

Konferansesal-tak

Det er svært positivt at det etableres rampe fra bakkenivå og helt opp til konferansesal-taket. Jeg skjønner det slik at dere ser på muligheten for en oppvarmet passasje på rampen, det ønsker vi at etableres. Da gjerne mot veggene. Det vil være til stor fordel for barnevogner, og også bla. for personer i rullestol. Da konferansesal-taket går slik at bortimot alt grøntareal som ligger i tilknytning til lekkeplassen i dag forsvinner, så er det svært ønskelig at det etableres et teleminimum med minimum et par lekeapparater for de minste barna på taket her. De nevnte forhold vil gjøre slik at taket vil kunne benyttes på vinterstid, noe som er viktig da vi har forholdsvis lang periode med snø og frost i Narvik.

Amfi

Barnas talsperson synes det er svært spennende at det skal etableres et amfi i tilknytning til paviljongen. Det var ikke lett å få forståelsen av hvor amfi'et skal etableres. På noen illustrasjoner kan det se ut til at det skal være i forkant av rampen opp til konferansesal-taket, mens på andre illustrasjoner så er det tegnet inn et amfi også rundt Tringon. Densom tanken er å etablere et amfi rundt Tringon, så er vi litt undrende til hvordan dette skal skje. Skal området med Tringon senkes, eller skal området med lekkeplassen forhøyes? Videre så er det svært kort avstand fra Tringon, med steinheller rundt, til gummimatteunderlag som en del av lekkeplassen. Det er derfor ufordrøende å både praktisk og faktisk se for seg hvordan det skal kunne etableres et amfi rundt Tringon, og videre da ikke komme i en planlagt konflikt med lekkeplassen.

Jeg ønsker dere lykke til med det videre arbeidet, også ser Barnas talsperson i Narvik kommune frem til prosjektets fortsettelse.

Med vennlig hilsen

Nina Eriksson
tlf. 41694502
på vegne av

Barnas talsperson i Narvik kommune

Som Barnas talsperson i Narvik kommune mottar Gro Helene Kløngenberg kopi, hvor jeg som vara kommer med innspill på hennes vegne.

Kommentarer til innspill fra Barnas talsperson:

Paviljong: Det er viktig å presisere her at paviljongen kun er en illustrasjon for plassering og mulig utforming. Denne må prosjekteres med tanke på åpenhet, høyde, akustikk, sikt og orientering slik at den fungerer best mulig i forhold til funksjon. Dette må bearbeides i prosjektfasen. Det er et stort ønske for prosjektet at den kan bli den nye samlingsplassen for feks. 17.mai toget. Atkomst til paviljong og park vil bli i forlengelsen av det nye gangfeltet over E6. Der samles fortau og forplass foran hotellet.

Dam: Dette er en del av overvannsløsningen for parkområdet. Det er en flate med veldig grunt vann. Endelig plassering og størrelse på denne må løses i senere prosjektfase.

Lekeplass: Vi tar med oss at det er behov for stoler og bord knyttet til lekeplassen. Det skal lages en detaljert utomhusplan i prosjektfasen og det er naturlig at dette ivaretas da.

Konferansesal-tak: Ønske om lekeapparater på taket, tas med inn i prosjektfasen.

Amfi: Plassering av amfi er i utgangspunktet knyttet mot endeveggen til konferansesalen og rampeløsninger. Det er diskutert i forhold til overvannsproblematikken at man kanskje må senke terrenget rundt lekeplassen noe. Dette er terrengbearbeiding som må detaljplanlegges i prosjektfasen og vil også inngå som del av detaljert utomhusplan.

8 VEDLEGG

7.1 Planinitiativ 19.04.2023

7.2 Referat oppstartmøte 07.06.2023

7.3 ROS-analyse 01.12.2023

7.4 Konsekvensutredning 26.01.2024

7.5 Illustrasjonshefte 19.02.2024

7.6 Innspill varsel om oppstart mm

7.7 Geoteknisk rapport 19.01.2024 versjon 02 utarbeidet av HRP

7.8 Støyvurdering 14.12.2023 rev.1. Utarbeidet av Cowi

7.9 VAO-rammeplan 08.03.24 utarbeidet av HRP rev. 11.10.24

7.10 Vurdering av eksisterende vindanalyser 05.03.24 . Utarb. av HRP

7.11 Forenklet miljøsaneringsplan, riving Statoil Narvik. 18.06.10 utarb. av Rambøll

7.12 Rapport Haikjeften. Utarbeidet av HRP 09.04.24.

7.13 Merknader ved 1.gangs behandling

7.14 Merknadsbehandling 1.g Hotel Scandic Narvik

7.15 Planbestemmelser 11.03.24 rev. 02.05.24 rev. 23.10.24

7.16 Plankart 11.03.2024 rev.