

## Saksframlegg

Arkivsak: 23/360 - 50

Saksbehandler Shayesteh Shahand

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
020/24	Hovedutvalg for plan og utvikling	04.06.2024

### Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik Utvidelse

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

#### Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik, planID 2023004, siste revisjonsdato 03.05.2024, ut til offentlig ettersyn i ni - 9 - uker fra utlysingsdato.

Rådmannen i Narvik,  
Lars Skjønnås

#### Hovedutvalg for plan og utvikling 04.06.2024

#### Behandling:

#### Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Rådmannens innstilling**

**For:** 10 stemmer (100%) - A 3, FRP 2, H 2, INP 1, SP 1, SV 1

**Mot:** 0 stemmer (0%)

#### PLAN - 020/24 Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik, planID 2023004, siste revisjonsdato 03.05.2024, ut til offentlig ettersyn i ni - 9 - uker fra utlysingsdato.

#### Saksutredning:

## Innledning

Arkitektene Vis-À-Vis AS, som planfaglig konsulent, søker på vegne av Rica Eiendom AS, som forslagsstiller, om at Narvik kommune behandler planforslag for Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik med konsekvensutredning. Saken gjelder vedtak om høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Scandic Hotel Narvik.

Narvik kommunestyre vedtok 14.09.2023, sak [KST-075/23](#) følgende:

*"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."*

## Rettsgrunnlag

- Plan- og bygningsloven
- Forskrift om konsekvensutredning
- Naturmangfoldloven

## Faktadel

Planforslaget omfatter eiendommene gbnr. 40/1340, 40/1258, 40/825, 40/1322, 40/3 og 40/1090. Planområdet ligger sentralt i Narvik, vest for Kongensgate (E6), som er hovedgaten gjennom Narvik sentrum. Eksisterende hotell er ca. 6220 m<sup>2</sup> BRA og hotellutvidelsen ligger i størrelsesorden ca. 5000 m<sup>2</sup> BRA.

Forslagsstiller skal legge til rette for inntil 120 nye hotellrom, konferansefasiliteter med konferansesal/kultursal, for ca 700-800 personer samt restaurant, fellesarealer og utscene.

## Planstatus

Planområdet er i hovedsak regulert til hotell og park. Planområdet omfattes av følgende gjeldende reguleringsplaner:

- Rica Hotell Narvik, planID N-1.160, vedtatt 08.10.2009
- Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik, planID 2013010, vedtatt 15.12.2016
- Narvik torv, planID 2012005, vedtatt 20.06.2013
- Reguleringsplan Trekanten, Narvikgården AS, planID N-1.135, vedtatt 18.12.2003

I kommuneplanens arealdel (KPA gjeldende) er planområdet avsatt til park og næringsbebyggelse og inngår i hensynssone for bevaring kulturmiljø.

## Planprosess

Planprosess hittil:

- Oppstartsmøte 07.06.2023
- Politisk prinsipputtalelse 14.09.2023
- Brev til direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter datert 17.10.2023
- Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram i avisen Fremover 17.10.2023

- Høringsperiode 17.10.2023 - 14.11.2023
- Samrådsmøte med Nordland Fylkeskommune 17.01.2024
- Samrådsmøte med Statens vegvesen 17.01.2024
- Samrådsmøte med Narvikgården 18.01.2024
- Samrådsmøte med Narvik kommune, Areal og byggesak, Veg og park 18.01.2024

Det kom totalt 11 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Planforslaget ble sendt til kommunen 11.03.2024 for førstegangsbehandling. Etter dialog og avklaringer av endringer, ble siste reviderte plandokumenter mottatt 03.05.2024.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og andre vedlegg til planforslaget.

### **Økonomi og inndekning**

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

### **Naturinngrep**

Planforslaget legger til rette for utbygging i et område som allerede er bebygd. Det er ikke registrert viktige eller truede naturverdier innenfor planområdet. Det er heller ikke fremkommet opplysninger om at det kan finnes seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er registrert. Nedbygging av grøntområdet erstattes med grønne tak.

### **Samfunnsutvikling**

Realisering av planen vil kunne påvirke lokalsamfunnet positivt. Planforslaget innbefatter delvis Parkhallen og det ligger tett inntil det 4. hjørnet med bibliotek og museum. Bedre plassering av utescenen med compatible materiale, samt utforming av utescenen som en støyskjerm, vil kunne øke kvaliteten på parkområdet. Planen vil kunne gi muligheter til å tilføre sentrumsområdet mer attraktive møteplasser for ulike aldersgrupper enn i dag, noe som bidrar til trivelige omgivelser og til at flere ønsker å bruke tid i sentrum. Grønne områder har positive effekter på folkehelsen. I planen er det forsøkt å bevare grøntområdene mest mulig, og det som blir tapt vil erstattes med grønne tak tilgjengelig for allmennheten. Utescene, park og konferansesal vil kunne skape bedre miljøforhold for både fastboende og tilreisende i forhold til dagens situasjon.

### **Samfunnsøkonomisk effekt**

Planforslaget legger til rette for bedre tilbud for overnatting samt kultur- og sportsbegivenheter, noe som vil kunne tiltrekke seg flere tilreisende til Narvik. Dette vil kunne bidra til positive ringvirkninger for restauranter, kafeer og butikker i Narvik sentrum.

### **Medvirkning**

Medvirkning i planprosessen følger plan- og bygningslovens krav, jf. pbl kapittel 5 og 12. Videre medvirkning vil være høring og offentlig ettersyn av planforslaget, som denne saken gjelder. Høringsparter er alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget. Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt

naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig.

### **Rådmannens vurdering**

Rådmannen er positiv til at hotellutvikling vil kunne tilby bedre tilbud for avholdelse av konferanser og lignende. Flerbrukssal og utescene kan benyttes for ulike arrangementer. Rådmannen mener parken med nytt offentlig byrom samt offentlige ramper som avsluttes i grønne tak vil kunne bidra til attraktiv og positiv opplevelse av sentrum. Flere utsiktspunkter og ulike typer aktiviteter vil kunne gi et attraktivt område og øke bruk av sentrum.

Følgende tema er konsekvensutredet med KU-rapporter: Landskap og visuelle virkninger, Sol- og skyggeeffekter, kulturminner, naturmangfold, landbruk, utearealenes attraktivitet og kvalitet, trafiksikkerhet, støy, barn og unges oppvekstvilkår, folkehelse, friluftsliv.

Følgende forhold er utredet med egne fagrapporter: Geoteknisk prosjektering, støvvurdering, ROS-analyse, vurdering om eksisterende vindanalyser og vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan).

### **Landskap**

Rådmannen vurderer at planforslaget vil påvirke landskapsbildet betydelig. Samtidig mener rådmannen at utvidelsen av hotellet vil være en videreutvikling av eksisterende virksomhet. Hotellet er godt synlig fra store deler i byen. Ny planlagt bebyggelse skal være lavere i høyde og ivareta fortsatt siktlinjer mellom og på sidene av fløyene. Det ble kartlagt virkninger på siktlinje i KU-rapporten gjennom illustrasjoner fra ulike ståsteder.

### **Byggehøyde og utnyttelsesgrad**

Det er utredet tre alternativer. Plassering av hotellromsfløy, etablering av konferansesal og riving eller bevaring av Haikjeften ble vurdert.

- Alternativ 1 - hotellromsfløy og konferansesal på ca. 5000 m<sup>2</sup> BRA, Haikjeften rives, ny utescene.
- Alternativ 2 - hotellromsfløy uten konferansesal, Haikjeften rives, ny utescene..
- Alternativ 3 - hotellromsfløy uten konferansesal og med færre fellesarealer, annen plassering av hotellromsfløy. Haikjeften rives ikke.

Ut fra helhetsvurderinger og evalueringer ble alternativ 1 foreslått for planprosessen. Det er planlagt å etablere 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. Utvidelsen vil være lavere i høyde i forhold til eksisterende hotell og utgjør ca. 5000 m<sup>2</sup> BRA. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med eksisterende bebyggelse. Det planlegges en vandring langs byggets fasade med ramper som fører til det grønne taket. Rådmannen påpeker at selv om eksisterende bygg fortsatt vil være dominerende og ha størst påvirkning på vindforhold, skal vindanalyse utføres med hensyn til eksisterende og ny bebyggelse samlet videre i planprosessen.

### **Barn og unge**

Grøntområdet og lekeplassen, sammen med museum og bibliotek, som ligger nord for planområdet, vil kunne tiltrekke seg barn og unge til ulike aktiviteter. Rådmannen mener at planen vil kunne forbedre dagens situasjon ved å gi muligheter for flere aktiviteter for barn og unge med tanke på utescene og et annerledes parkrom som tilbyr mer aktivitet enn i dag.

### **Støy**

I fagrapporten for støy er det konkludert med at det anbefales støyskjermer i parkarealer både på bakkenivå og på takplan mot Kongens gate og jernbanen. Med dagens situasjon er eksisterende park støyutsatt fra jernbane og veitrafikk i Kongensgate. Støvvurdering viser at grønne tak kommer bedre ut støymessig enn parker på bakkeplan på grunn av av

høydeforskjeller. Rådmannen vurderer det som positivt at utescene i areal for park skal utformes som støyskjerm mot Kongens gate. Rådmannen påpeker at utforming, material- og fargevalg av rekkverk-/støyskjerm må godkjennes av kommunen videre i planprosessen. Rådmannen påpeker at rekkverk-/ støyskjerm må tilpasses kulturmiljøet og ikke oppleves som en skillevegg mellom parkareal og området rundt.

Beregningene viser at krav til innendørs støynivå kan oppfylles med lydisolasjon i vinduer. Rådmannen påpeker at dette skal avklares videre i planprosessen etter flere detaljer, der blant annet størrelsen på vinduer er avklart. Beregningene viser at tiltaket vil medføre en svært begrenset økning i støy for nærliggende boliger.

### **Parkering**

Rådmannen viser til at krav til parkering ikke er i henhold til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Narvik kommune. Parkeringsdekningen for hotellet er justert i henhold til Kommunale normer i nytt planforslag som er under behandling. Det legges til rette for 0,5 p-plass pr. 100m<sup>2</sup> BRA. som blir 65 parkeringsplasser totalt. Parkering for bil skal være under Parkhalltaket som tidligere. Det skal etableres 2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. Dvs. 120 sykkelplasser. Rådmannen vurderer parkeringskrav nærmere før endelig planvedtak.

### **Overvann**

Rådmannen viser til VAO-plan som viser prinsipper for vann, avløp og overvann innenfor planområdet. Foreslåtte planbestemmelser sikrer at overvannshåndtering utredes og dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

### **Trafikkforhold**

Planen vil kunne bidra til økning i busstrafikk som frakter hotellgjester til og fra hotellet ved for eksempel store arrangement. Rådmannen vurderer det som positivt at etablering av nytt gangfelt i Kongensgate sikres gjennom bestemmelsene. Dette hjelper myke trafikanter å krysse gaten på en sikker måte. Gangforbindelsen gjennom parken blir opprettholdt og ytterligere opparbeidet med varme. Rådmannen mener at parken og hotellet med sin sentrumsnære beliggenhet gjør det tilgjengelig med kollektivtrafikk, sykkel og gange, så det oppfyller bærekraftig mobilitet.

### **Kulturminner, kulturmiljø og hensynssone**

Rådmannen viser til at planområdet berører hensynssone bevaring kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (gjeldende). Rådmannen mener at det er uheldig at Haikjeften skal rives. Haikjeften ble foreslått av arkitekt Jan Inge Hovig da den tidligere planen for Parkhalltaket ble utarbeidet av ham. Haikjeften ble bygget for å legge til et festplass med musikkpaviljong i parkens sørvestre hjørne. Haikjeften er foreslått vernet (fasadevern) i kommunens temaplan for kulturminner fra 2017. Samtidig vurderer rådmannen at ny utescene er bedre tilpasset dagens bruk med bedre plassering og bedre akustiske forhold vil kunne være med å gi økt aktivitet i sentrum, utover dagens situasjon.

### **ROS-analyse**

ROS-analysen er utført i henhold til DSB sin veileder, og rådmannen anser dermed dette som ivaretatt. Ulike farer har blitt utredet. Det er registrert noen uønskede hendelser innenfor planområdet eller som følge av tiltaket. Uønskede hendelser som vurdert nødvendig for å redusere risiko til akseptabelt nivåer er i hovedsak knyttet til flomras, kulturminner, kollektivtrafikk, støy og støv fra trafikk og jernbane, ulykke med farlig gods og ulykker med gående - syklende. Med foreslåtte risikoreducerende tiltak vurderes risikoen redusert til akseptabelt nivå.

### **Grunnforhold og geoteknisk vurdering**

Før dagens hotellbygning ble satt opp var det en bensinstasjon som måtte rives på samme område. Det ble gjennomført miljøundersøkelser av grunnen med hensyn til forurensing i forbindelse med riving av bensinstasjonen. Masser ble skiftet ut og kjørt til godkjent deponi. Rådmannen mener at grunnforhold er ivaretatt og at krav til geotekniske undersøkelser i byggesaken sikres i bestemmelsene.



## Universell utforming

Rådmannen er fornøyd med at universell utforming skal legges til grunn ved utforming av utomhusanlegg og bygninger, spesielt utforming og tilgjengelighet av område for grønne tak.

## Konsekvensutredning



Rådmannen anser at konsekvensutredningen er ivaretatt i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og har ingen ytterligere kommentarer på dette punktet.

## Andre forhold

Rådmannen vurderer at medvirkning og innspill til oppstart av planarbeidet i hovedsak er ivaretatt i planforslaget.

## Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med intensjonene i disse målsetningene. Følgende bærekraftsmål trekkes frem:

 <p>3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET</p>	Planen legges til rette for grønne områder for aktivitet, rekreasjon og samvær samt bedre tilbud for avholdelse av konferanser og kulturbegivenheter. Det er lagt til rette for forbedring av støyforhold i grøntområdet.
 <p>11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN</p>	Planen legger til rette for utvidelse av eksisterende hotell, noe som fører til høyere utnyttelse av fellesarealer i hotellet som allerede er bebygd, som parkeringsarealer, adkomst og varelevering. Fortetting av sentrum vil kunne redusere påvirkning på miljøet med å redusere bilbruk, blant annet korte avstander mellom øvrig sentrum aktivitet og hotellet. Prinsippene om universell utforming er lagt til grunn for utforming av planen.

## Konklusjon

Slik rådmannen vurderer planforslaget, er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer. Rådmannen vurderer at de viktigste vurderingene i denne saken gjelder riving eller bevaring av Haikjeften, og om foreslåtte løsning vil bli en tilstrekkelig erstatning for Haikjeftens funksjon som samlingssted for arrangementer for allmennheten, dersom Haikjeften rives.

Ut ifra en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 9 uker. Dersom hovedutvalget ikke vil legge ut planforslaget til offentlig ettersyn og sende det på høring, må dette begrunnes og saken sendes tilbake til rådmannen for eventuelle endringer.

## Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik, planID 2023004, siste revisjonsdato 03.05.2024, ut til offentlig ettersyn i ni - 9 - uker fra utlysingsdato.

## Alternativt forslag til vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, avvises forslag til Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik, planID 2023004, siste revisjonsdato 03.05.2024. Planforslaget legges ikke ut til offentlig ettersyn eller sendes på høring.

Begrunnelse:

.....

## Vedlegg

Planbeskrivelse - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Planbestemmelser - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Plankart - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 1 - Konsekvensutredning - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 2 - ROS-analyse - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 3 - VAO-Rammeplan - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 4 - Overordnet VAO-plan\_ GH001 - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 5 - Overordnet VAO-plan\_ GH002 - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 6 - Støyvurdering - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 7 - Forenklet miljøsaneringsplan\_Riving Statoil - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 8 - Områdestabilitet og grunnforhold - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 9 - Vurdering om eksisterende vindanalyser - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 10 - Illustrasjonshefte - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 11 - Utomhusplan - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 12 - Bunnledningsplan - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 13 - Samlet innspill - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 14 - Planinitiativ - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 15 - Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Vedlegg 16 - Prinsipputtalelse - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik Utvidelse