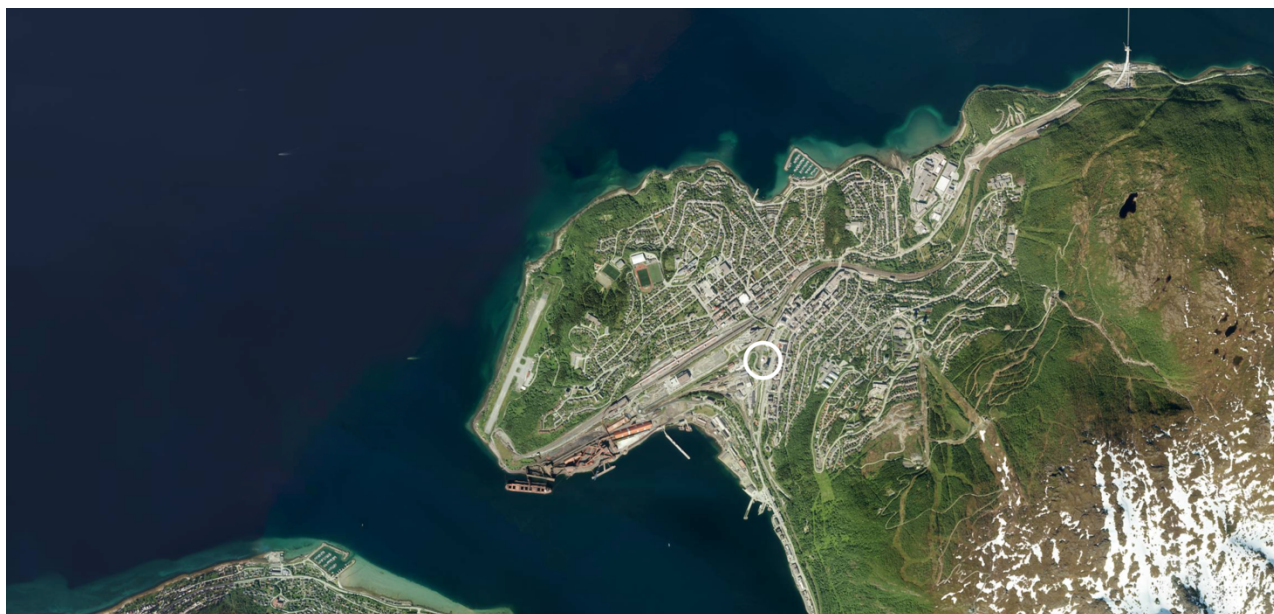


Oppdragsnavn: Regulering Scandic Hotel Narvik
Oppdragsnummer:
Dato: 19.04.2023

Planinitiativ detaljregulering Scandic Hotel Narvik

Narvik kommune

Gnr./bnr: 40/1340, 825, 1258



Tiltakshaver: Scandic Eiendom AS

Rådgiver: Arkitektene Vis-à-Vis

Innhold:

1.	Bakgrunn for planinitiativet	2
2.	Planområdet	2
2.1.	Mulighetsstudie	
2.2.	Planområdet	4
2.3.	Bebyggelse, anlegg og friområder	4
2.4.	Samferdsel	
3.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
4.	Funksjonell og miljømessig kvalitet	9
5.	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	9
6.	Forhold til øvrige planer	9
7.		
7.1.	Kulturminner	11
7.2.	Reindrift	12
7.3.	Naturmangfold	12
7.4.	Jordbruk	12
7.5.	Friluftsliv	12
8.	Samfunnsikkerhet og ROS	12
8.1.	Sikkerhet taubaneanlegget	12
8.2.	Brann	12
8.3.	Støy	13
8.4.	Løsmasser	13
8.5.	Flom og skred	13
9.	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	14
10.	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	14
11.	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (KU), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	15
11.1.	Vurdering av kapitel II, Planer og tiltak som omfattes av forskriften	15
11.2.	Kapitel III, Vurdering av om planer eller tiltak etter §8 krever konsekvensutredning	15

1. Bakgrunn for planinitiativet

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Scandic Hotel Narvik med inntil 120 nye hotellrom, konferansefasiliteter med konferansesal/kultursal, for ca 900 personer samt restaurant og fellesarealer.

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 tilordnet uteamfi og scene. Det ligger godt til rette for sambruksmuligheter med flere aktører. Hotellutvidelsen ligger i størrelsesorden ca.5000 m² BTA.

2. PLANOMRÅDET

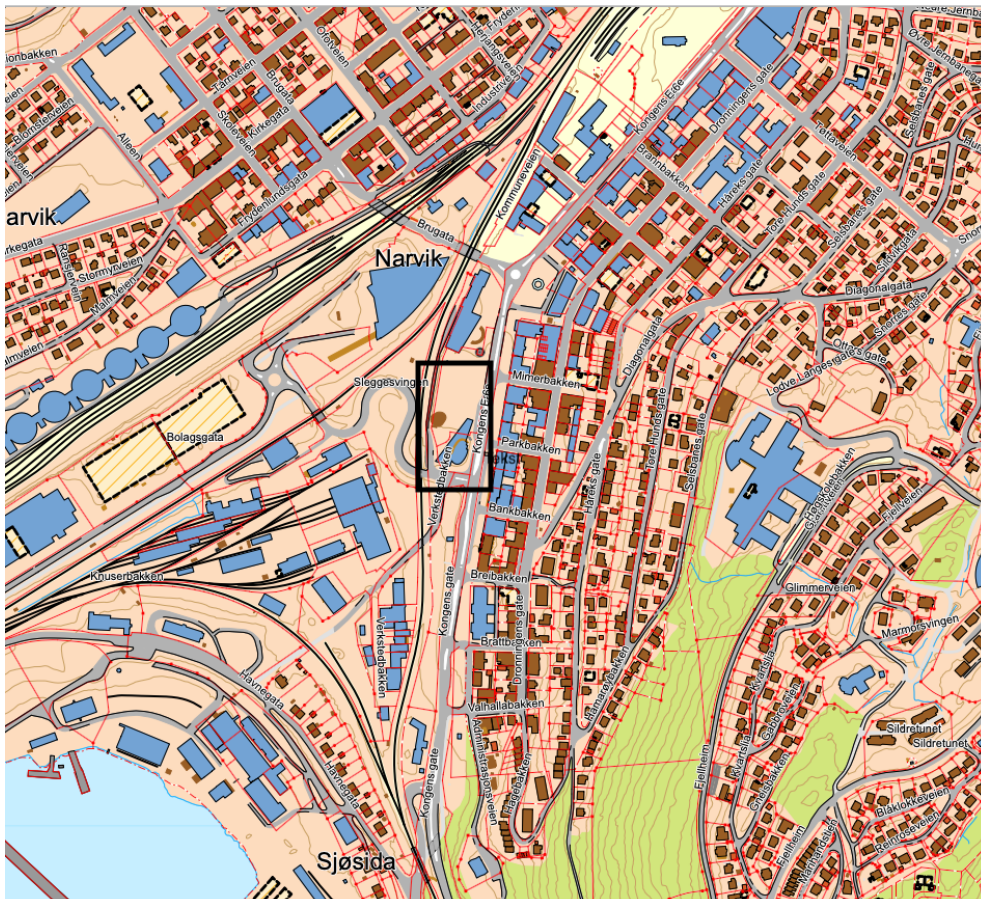
2.1. Mulighetsstudie

Utvidelsen er synliggjort i en mulighetsstudie fra februar 2022.



2.2. Planområdet

Kartutsnittet viser planlagt ca planområdet. Avgrensingen må vurderes om kan følge tidligere vedtatte reguleringsplan for utbygging av hotellet; *Rica Hotell Narvik (plan N-1.160)*, vedtatt 25.06.2009.



Planområde

Planområdet omfatter deler av: gnr. 40 bnr. 1340, 825 og 1258.

2.3. Bebyggelse , anlegg og friområder.

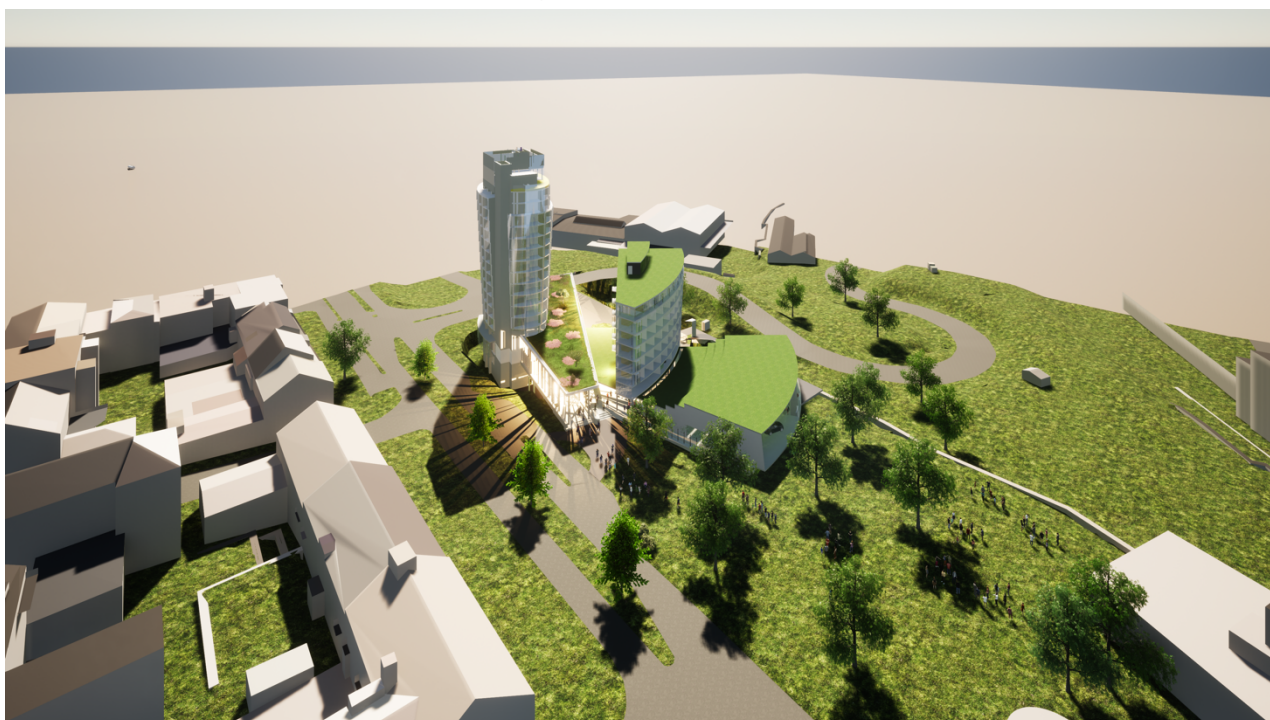
Eksisterende hotell inngår i planens avgrensning. Formål for hotellbebyggelse planlegges utvidet mot nord.

Park, grøntområde på nordsiden av hotellet er deler av tomteareale for planlagt tilbygg. Formål friområde, park vil reduseres i nytt planforslag. Det er likevel tenkt at takflater på ny bebyggelse skal reguleres til grønne tak som utvidelse av parkområdet.

2.4. Samferdsel

Offentlige trafikkområder som omkranser tomten i øst og sør må vurderes i forbindelse med planavgrensningen, men i utgangspunktet endres ikke avkjørsel til tomten eller annet formål tilgrensende trafikkområder.

3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

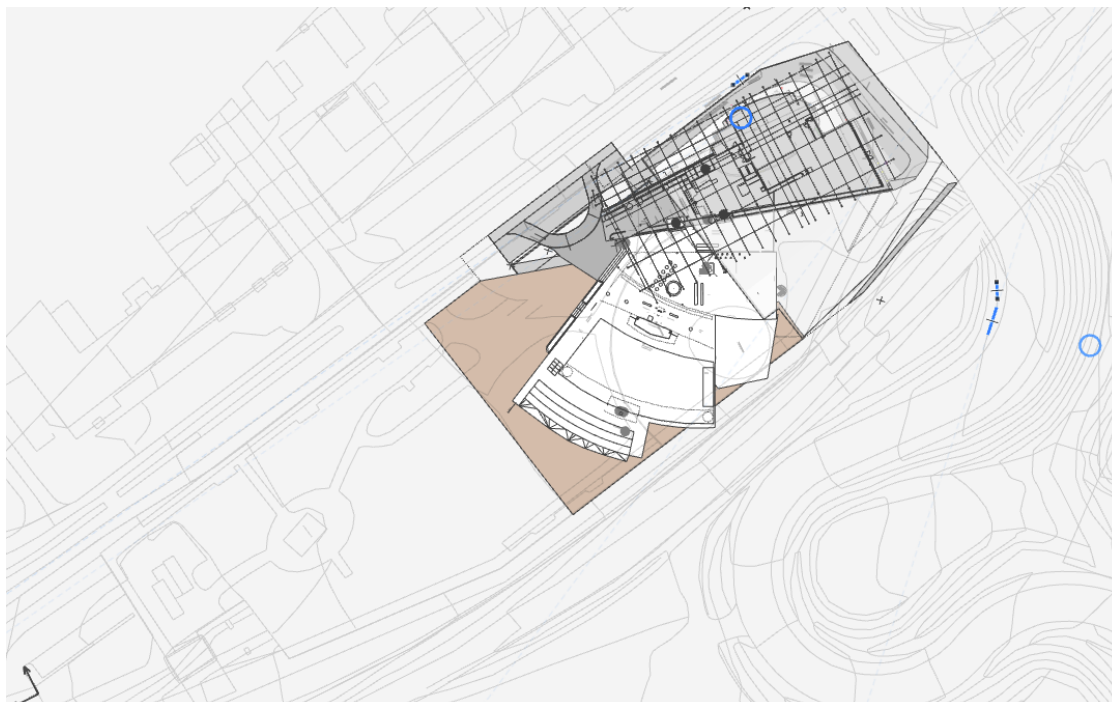


Planlagt anlegg vist i 3D-modell.

Beskrivelse av utbyggingen:

Utvidelsen utgjør ca 5000 m² BTA og skal inneholde flere gjesterom, utvidelse av restauranten, møterom, konferanse-, eventsal med tilhørende vrimle-, lobbyareal. Mulighetsstudien viser en utvidelse utover parkhalltaket vestover hvor Haikjeften ligger idag. Grepet muliggjør en flott 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 storesal kan bli Narviks nye storstue.

Atkomsten til hotellet blir fra samme siden som tidligere, fra Kongensgate. Sykkelparkering og plass for publikum i forkant og etterkant av større arrangementer blir også her med et større trappearrangement og uterom. Parkering for bil skal være under parkhalltaket som tidligere, kapasiteten må utredes. Atkomsten til parkeringskjeller blir som idag fra sør.



Utsnitt av ny situasjon

FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

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 store sportsbegivenheter. Dette vil kunne gi ringvirkninger til øvrige deler av Narvik sentrum som restauranter, cafeer og andre regionvise selskap innenfor transport, underholdning mm.

4. TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

Hotellet er et signalbygg pr. idag. 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.

Etter utbygging vil anlegget se helhetlig ut. Takene planlegges grønne og med tilgang for aktivitet. Slik vil tak på de lavere delene av ny bebyggelse kunne bli en del av og en avslutning av parkdraget som hotellet står i. Med god planlegging vil denne utvidelsen komplettere og ferdigstille dette området i sentrum som et tyngdepunkt for kulturelle aktiviteter og generelt park friluftsliv.



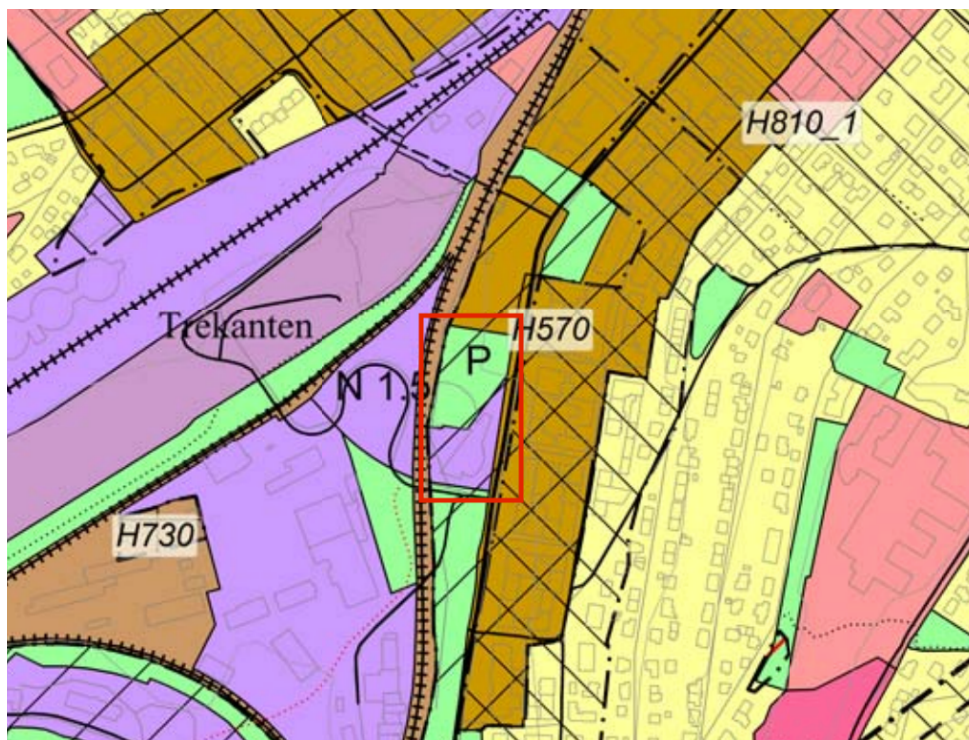
5. FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER OG RETN.LINJER

5.1. Kommuneplanens arealdel

Gjeldende plan er Kommuneplanens arealdel 2017-2028, planID 2015007. Planområdet berører områder avsatt til park og næringsbebyggelse. Planen berører hensynssone for bevaring kulturmiljø H570. Endring av formål park må diskuteres i planforslaget. Hensynssone for bevaring kulturmiljø må diskuteres i planforslaget i forhold til akser og siktlinjer som er viktige i overordnet byplangrep og ønske om riving av Paviljongen(Haikjeften) for å få plass til ny bebyggelse. Denne tematikken er også oppe i Kommuneplanens estetiske veileder. Vurderinger må gjøres i planforslaget i forhold til ønske om aktivitet i område kontra bevaring av paviljongen. Utklipp fra estetisk veileder:

5. Parkhalltaket og Utsiktspunkt

Parkområde sentralt i Oscarsborg bydel. Det bør være en målsetting å gjøre dette til et attraktivt og mye brukt punkt i byen. Opparbeidelse bør sees i sammenheng med kommende nyetableringer inn mot parken. Parken bør ha rom for temporære aktiviteter som aktiviserer, og bygger opp om paviljongen. Tverrforbindelser inn mot parken for fotgjengere etableres og tydeliggjøres. Vegetasjonsskjerm/membran mot Kongens gate som veksler mellom åpent og lukket mot fortau, med belyst beplantning langs gaten. Rasjonell møblering, kunst og effektbelysning av paviljongen og monument.



Utsnitt kommuneplanens arealdel 2017-2028 med planområdet markert med rødt.

5.2. Gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer

Gjeldende reguleringsplaner:

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

E6 Narviktunnelen (plan 2013010), vedtatt 15.12.2016

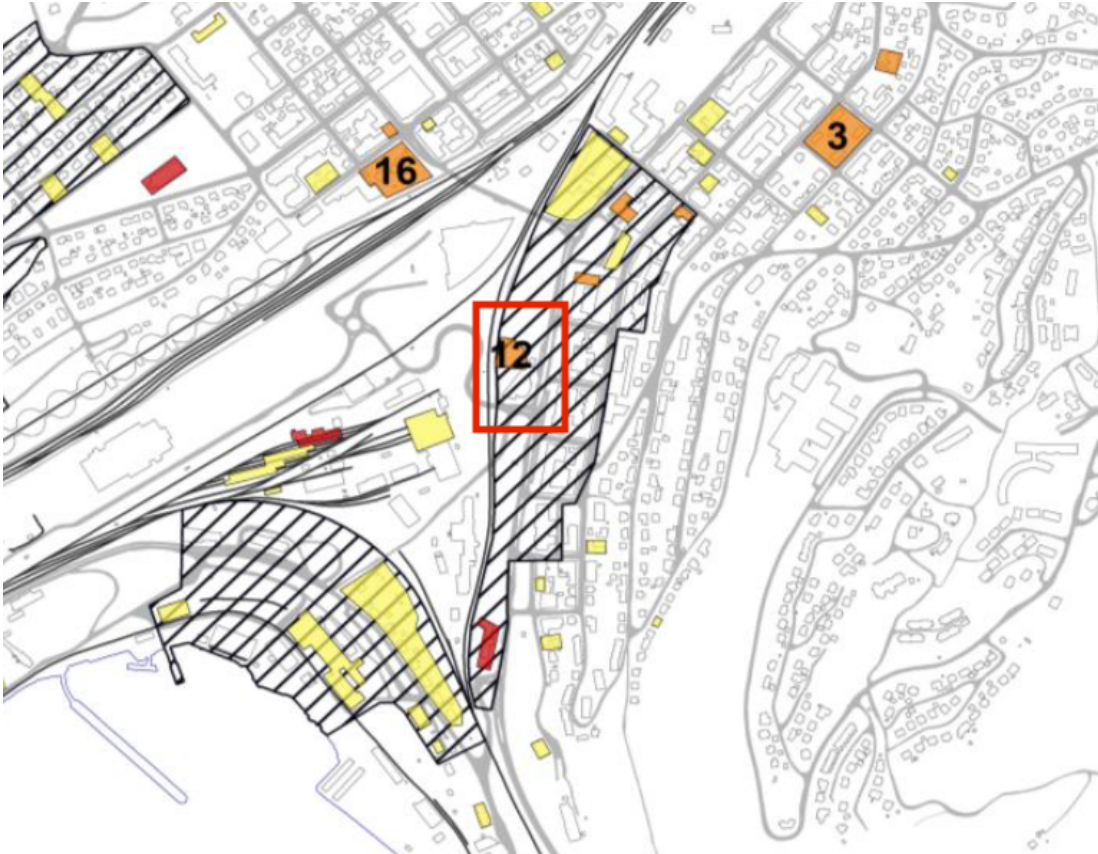
Rica Hotell Narvik (plan N-1.160), vedtatt 25.06.2009

Narvik Torv (plan 2012005), vedtatt 20.06.2013

6. INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

6.1. Kulturminner

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



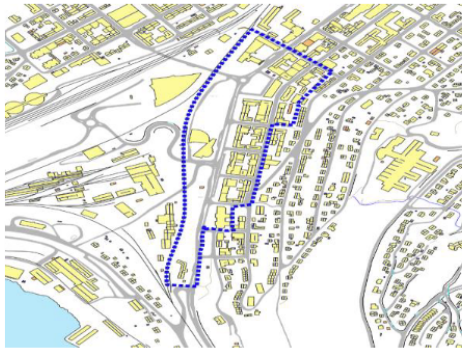
Utsnitt av kart fra temaplan for kulturminner 2017-2028, Narvik kommune. Planområdet markert med rødt omriss.

Utsnitt fra temaplan kulturminner;

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

består av 7 like vertikaldelte tomannsboliger som ligger på rekke langs Havnegata. Disse ble bygget rundt 1920, og er godt bevarte og representative funksjonærboliger i tidstypisk nyklassisistisk stil.

2. Sentrum



Figur 6: Gjenreisningsbebyggelse

Gjenreisningsbebyggelsen i sentrum er i hovedsak konsentrert i de tre kvartalene som omkranser Torvet, samt fire tilstøtende kvartaler langs Kongens gate syd for Brugata. Forretningsbyggene til Kongens gate og Dronningens gate er reist etter BSR retningslinjer utarbeidet under krigen. Bygningene ble oppført i tre etasjer med saltak og med sidefløyer til tverrgatene mellom Kongens gate og Dronningens gate. I første etasje hadde forretningene store glassflater mot gate, de to øvrige etasjene har pussede murflater med enkeltstående vinduer. Byens hovedgate, Kongens gate, var ensidig bebygd sør for Torvet. Dette var en arv fra

Widerøes plan, som ble videreført av Sv. Pedersen og var helt i tråd med hans ideer om å integrere naturen i byrommet gjennom akser og siktlinjer. Flere planer om bebyggelse har opp gjennom årene ikke ført frem. En viktig del av byens sjel var utsikten fra byens hovedgate mot fjellene i syd og vest, mot havna, Framnesodden og LKAB-området.

Dette er i dag i ferd med å endres. Spesielt siktlinjen mot Ankenes og den Sovende dronning sett fra Frihetsmonumentet på torget. Det gamle parkhalltaket og tidligere taxibua har blitt regulert til bebyggelse av et nytt bygg «det fjerde hjørnet», som skal inneholde bank, turistkontor, museum og bibliotek. Dette bygget vil likevel tilføre sentrum et nytt utsiktspunkt hvor man vil kunne se ut over Ankenes mot sørvest.



Figur 7: Det fjerde hjørnet

8

Haikjeften; musikkpaviljongen er registrert som bevaringsverdig bygning. Utklipp temaplan for kulturminner 2017-2028. Det er ingen fredede bygninger innenfor det aktuelle planområdet.

12. Musikkpaviljongen ("Haikjeften") – Parkhalltaket	1963	Plan for Parkhalltaket er utarbeidet av arkitekt Inge Hovig, som i tillegg foreslo å legge festplass med musikkpaviljong i parkens sørvestre hjørne.	Regulert «Narvik torv»	Reguleres til bevaring av fasade.	Kommuneplanens arealdel og vedtatte bestemmelser i reguleringsplan
13. Vassvikveien 10. Betania	1930	Bygd for Indremisjonen i 1930, senere ombygd til bolig.	Uregulert	Reguleres til spesialområde.	Kommuneplanens

6.2. Reindrift

Ingen reindrift innenfor området. Ikke aktuelt.

6.3. Naturmangfold

Planområdet ligger innenfor byområdet og omfatter ikke uberørte naturområder. Ikke aktuelt.

6.4. Jordbruk

Ingen jordbruksområder innenfor området. Ikke aktuelt.

6.5. Friluftsliv

Tiltaket vil berøre område regulert til grøntområde - Park. Utredning vedr. parkområdet må følge reguleringsaken. Utklipp fra kommunedelplanens arealdel:

5.1 Grønnstruktur, jf. pbl § 11-9 nr. 6, 7 og 8, jf 11-7- nr 3

Forslag om bruk av grønnstrukturarealer til andre formål krever utarbeidelse av reguleringsplan, og at utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Korridorer mellom bebyggelse og grøntområder skal opprettholdes.

Siktlinjer skal holdes åpne, fri for sikthindrende møblering, installasjoner og lignende.

Kommuneplanens arealdel 2017-2028 vedtatt i Narvik bystyre 2.februar 2017

16

Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet dersom det i nærheten er lagt til rette for allment friluftsliv i form av tursti, fortløyningsbrygge, toalett og badeplasser innenfor det offentlige sikrede friluftsområder eller i områder avsatt til grønnstrukturformål.

Retningslinje:

I grøntområder inngår alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Begrepet grøntområder/ grønnstruktur omfatter også skolegårder, parker og hager/parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til offentlig og privat tjenesteyting. Grøntareal er en kvalitet som må ivaretas og sikres som fellesgoder for byens innbyggere. Grøntareal av betydning for allmennheten skal derfor ikke avhendes, også siden de er en viktig del av kommunens folkehelsesatsning. Områdene skal som utgangspunkt ikke nedbygges, med mindre avbøtende tiltak er eller vil bli iverksatt. Sikring av arealer til allmennheten skal alltid vurderes.

7. SAMFUNNSSIKKERHET OG RISIKO

7.1. Brann

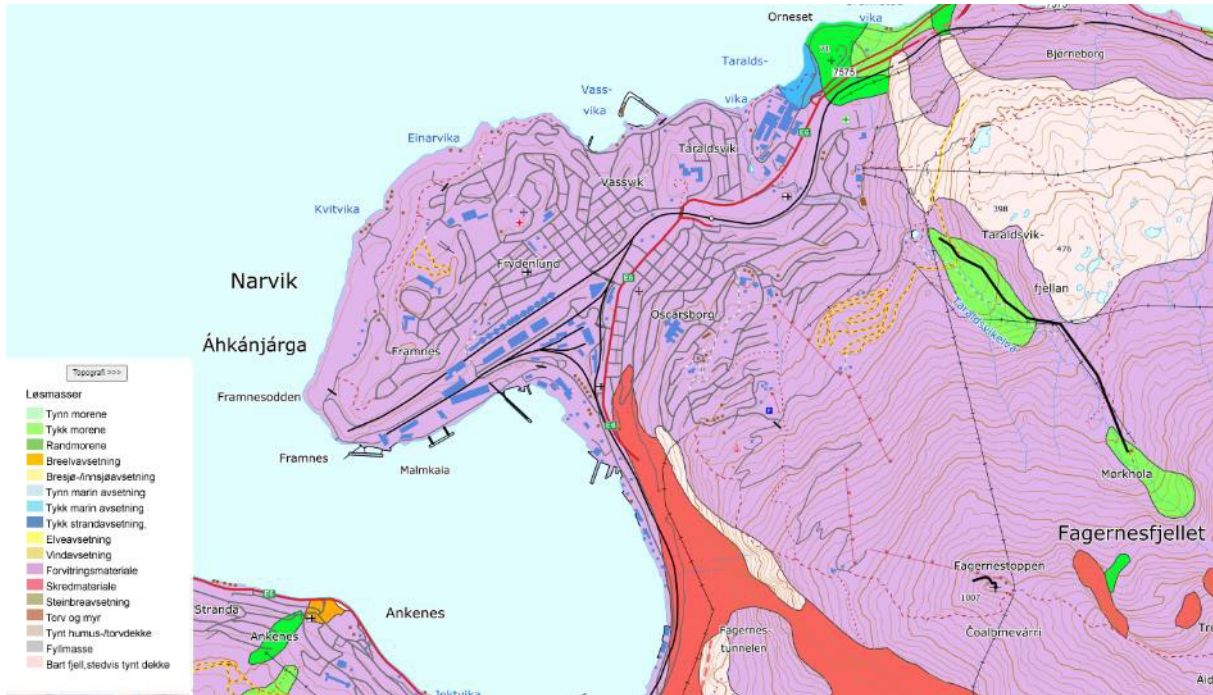
Brannteknisk rapport utarbeides sammen med videre prosjektering. Ivaretas i prosjektet.

7.2. Støy

Støy utredes i forbindelse med reguleringsplanen. Prosjektet har støyfølsomme arealer; hotellrom og konferansearealer. Det er støy fra nærliggende veg og jernbane. Støyrapport/-utredning må utføres.

7.3. Løsmasser

Området består av forvittringsmateriale som store deler av området rundt. Grunnforhold må utredes i forbindelse med planarbeidet, dersom dette ikke er utredet tidligere.



Løsmasser – Nasjonal løsmassedatabase (kilde: NGU)

7.4. Flom og skred

Området ligger delvis under marin grense.

Hele sentrumsområdet fra UIT (ca. kote 100) er under marin grense og har dermed risiko for kvikkleire. Grunnforhold må utredes i forbindelse med planarbeidet, dersom dette ikke er utredet tidligere. Det må samtidig vurderes om området er skredutsatt mht snøskred evt. stabilitetsskred.



Aktsomhetsområder for skred, flom og stormflo samt marin grense/risiko for kvikkleire (kilde: NVE Atlas).

8. BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

- Nordland fylkeskommune
- Bane Nor og jernbanelinjen
- Statens vegvesen
- Statsforvalteren i Nordland
- NVE
- UiT
- Grunneiere og naboer
- Evt. flere etter innspill fra Narvik kommune

9. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, NABOER OG ANDRE BERØRTE.

Jf. plan- og bygningsloven § 5-1 skal det tilrettelegges for aktiv medvirking i planleggingen. Dette er et prosjekt som har en sentral beliggenhet i Narvik sentrum. Prosjektet vil derfor ha offentlig interesse og det legges opp til god informasjon om prosjektet.

- Oppstartsmøte og underveis møter med planmyndighet, Narvik kommune
- Varsel om oppstart og behandling av innspill til planarbeidet.
- Offentlig ettersyn av planforslaget og behandling av innkomne merknader til planforslaget (planmyndighet).
- Evt. åpent møte eller åpen kontordag hvis behov og ønskelig.

10. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER (KU),

Det er i Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) beskrevet hvilke tiltak som skal konsekvensutredes.

10.1. Vurdering av kapittel II, Planer og tiltak som omfattes av forskriften

§ 6, Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

I henhold til forskriftens § 6 b) skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Det konkrete tiltaket inngår ikke i, og er ikke utredet i, tidligere plan.

Aktuelt punkt jf. vedlegg I, punkt 24:

Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j)

Tiltaket omfatter tilbygg til eksisterende hotell med ca 5000 m² BTA. Bruksareal er på under 15 000 m². Vi mener derfor det ikke kreves konsekvensutredning i medhold av vedtektens § 6.

§ 7, Planer og tiltak etter loven som alltid skal ha konsekvensutredning, men ikke ha melding

Punktet omfatter tiltak som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsloven (§7 punkt a) eller etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av departementet (§7 punkt b)

Reguleringsplanen skal behandles i medhold av plan- og bygningsloven. Narvik kommune er myndighet for reguleringsplanen.

Det vurderes derfor at det ikke vil være krav om konsekvensutredning i medhold av vedtektens § 7.

§ 8, Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn

Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding.

§10 pkt. b. 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

Tiltaket berører grøntområde park og hensynsone bevaring. Tiltaket er en utvidelse av samme byggeformål, nedbygging av grøntområde park søkes erstattet med grønne tilgjengelige tak. Forslag om riving av musikkpaviljongen er en konsekvens av utvidelsen. Det må vurderes om tiltaket ansees som utløsende for konsekvensutredning.

§ 9, opplysninger som skal legges fram av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12

For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysninger etter denne paragrafen foreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

Forslagsstiller skal selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

- a) *planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider.*
Vurdering: Tilbygget vil ligge inntil eksisterende bebyggelse og kan sees på som en fortetting. Det plasseres i hovedsak vest og nord for eksisterende hotell. Atkomsten vil bli den samme, parkering søkes løst i p-kjeller. Friområde til park blir redusert som følge av tiltaket. Tiltaket får grønne tak tilgjengelig for publikum. Det foreslås å rive eller å flytte musikkpaviljongen.
- b) *miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn.*
Vurdering: Ingen vesentlige virkninger. Støy som følge av tiltaket vil bli utredet i forbindelse med planarbeidet og tiltaket forutsettes å være i tråd med anbefalte grenseverdier for støy fra Departementet.
- c) *planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall.*
Vurdering: ingen vesentlige virkninger
- d) *forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser.*
Vurdering: ingen vesentlige virkninger

§ 10, vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med: Punkt a-h.

Av disse punkter er punkt b) aktuelt pga. at planområdet omfatter områder med verdifulle kulturminner og kulturmiljøer samt grøntområde park. Ingen av de øvrige punkter er aktuelle i denne planen.

- b) 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*

Vurdering av punkt b) vedr. kulturminner og kulturmiljøer og grøntområde park:

Planområdet berører hensynssone 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. Tiltaket er likevel i tråd med allerede tillatt bebyggelse og etableres på vestsiden av Kongensgate hvor bebyggelsen idag er næring, museum mv. Utbyggingen er et tillegg til eksisterende hotell. Tilbygget griper imidlertid inn i grøntområdet park. Det må vurderes om planforslaget gir negative konsekvenser for parkdraget og på hensynsonen som strekker seg østover og nordover. Tilbygget ligger i hovedsak mot vest samt mot nord og atkomsten forblir den samme. Forholdet til akser og siktlinjer må vurderes. Arealet regulert til park vil bli redusert med byggets fotavtrykk. Det kompenseres med grønne tak som gjøres tilgjengelig for publikum, hvor nye utsiktspunkt mot fjorden, malmskip, parken og sentrum mot nord kan gjøres attraktive. Riving eller flytting av musikkpaviljongen frigjør plass til bygging av kultursal som vil gjøre hele området mer attraktivt og tilgjengelig for publikum.

Konklusjon:

Plantiltaket vurderes å kreve konsekvensutredning etter forskriftens kapittel II § 8. Det er ikke krav om planprogram eller melding jf. § 8. Punktet må endelig avklares med Narvik kommune i oppstartmøte.