

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn: Detaljregulering for Scandic Hotel Narvik	Formål: Utvidelse av eksisterende hotell
Gårds- og bruksnummer: 40/1340, 825, 1258	PlanID: 2023004
Arkivsak: 23/360	Møtested og dato: Rådhuset i Narvik, 07.06.2023
Referent: Jul Johan Riddervold	Ref.dato: 07.06.2023
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Jan Kåre Gundegjerde v/Rica Eiendom AS <u>Planfaglig konsulent:</u> Anne Cathrine Nessmo v/Arkitektene Vis-à-Vis <u>Narvik kommune:</u> Anne Elisabeth H. Evensen, fagleder plan Jul Johan Riddervold, arealplanlegger	Fravær:

1. Informasjon fra forslagsstiller

Forslagsstiller tok en gjennomgang av planinitiativet som en innledning til møtet.

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. Planområdet omfatter deler av: gnr. 40 bnr. 1340, 825 og 1258 og ligger midt i sentrum av Narvik. Eksisterende hotellbebyggelse planlegges utvidet mot nord. Eksisterende park, grøntområde på nordsiden av hotellet er deler av området hvor det er planlagt tilbygg.

Scandic Narvik Hotel åpnet for drift i mars 2012, 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. Hotellutvidelsen ligger i størrelsesorden ca.5000 m2 BTA.

2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

2.1. Aktuelle statlige føringer

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
[Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)
[Retningslinje for støy i arealplanlegging T - 1442](#)
[Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520](#)

2.2. Planområdets status

Planområdet er i gjeldende kommuneplan arealdel 2017-2028 avsatt til park og næringsbebyggelse og inngår i hensynssone for bevaring kulturmiljø. Narvik kommune informerte om pågående planprosess for kommuneplanens arealdel. Det ble informert at rådmannens forslag som lå til politisk behandling våren 2023 videreførte gjeldende arealformål. Den politiske behandlingen av arealplanen er utsatt.

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

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

Det ble i tillegg orientert om pågående planprosesser og innsendte planinitiativ i nærliggende områder.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

Det er vurdert i planinitiativ at tiltaket vil utløse krav om konsekvensutredning etter forskriftens kapittel II § 8 og at det ikke er krav om planprogram eller melding jf. § 8.

I oppstartsmøtet ble det tatt en gjennomgang av vurderingene og diskutert rundt kravene om konsekvensutredning. Narvik kommune er enig i de vurderingene som fremkommer i planinitiativet. Det er en forutsetning at konsekvensutredningen identifiserer og beskriver de faktorer som kan bli påvirket. Som en del av konsekvensutredning av kulturmiljø ønsker planadministrasjonen at påvirkningen på grøntområdene, landskapet, og arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet utredes tilstrekkelig.

2.4. Vann - og avløp, overvann

Narvik Vann KF har vann- og spillvannsledninger i nærheten til tomten, men ikke overvannsledninger. Vedlagt referatet følger va-kart og kart med brannvannskapasitet for området.

Narvik kommune forutsetter at overvann håndteres lokalt og i tråd med overordnede planer.



Vedlagt referatet fra oppstartsmøtet vil Ofoten Brann IKS sin veileder for tilrettelegging for brannvesenet følge. Ofoten Brann IKS ønsker å følge planprosessen og ber om å være en høringspart.

2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Veg og park har følgende tilbakemeldinger på planinitiativet:

1. *KV9920 Sleggesvingen er en offentlig kommunal veg med status som samleveg og er overordnet funksjon.*
2. *KV9360 Kommuneveien er en offentlig kommunal veg med status som atkomstveg.*
3. *Hellegangen over Parkhalltaket mellom Scandic og D4H har snøsmelteanlegg og er bar hele året. Det er en av de mest brukte gangforbindelsene i sentrum.*
4. *Hellegangen langs nordsiden av E6 Kongens gate er en mye brukt gangforbindelse, men den fylles med brøytesnø og blir ikke vedlikeholdt om vinteren.*
5. *EV6 er en offentlig statlig veg med ÅDT på cirka 15 000 kjøretøy/døgn*
6. *Det forutsettes på generelt grunnlag at Statens vegvesen sine håndbøker blir lagt til grunn ved planlegging som omfatter veg- og trafikkarealer. Vi gjør samtidig oppmerksom på at Narvik kommune, når det gjelder offentlig kommunale vegger, kan kreve lokale tilpasninger som fraviker håndbøkene.*
7. *Veg og park skal forelegges og godkjenne tekniske planer for offentlige vegarealer inkl. sideanlegg, offentlige parker og plasser inkl. installasjoner, møblering og belysning.*
8. *Kryssing over E6 Kongens gate har vært en utfordring i årene etter at Scandic og Det fjerde hjørne ble bygget. Årsaken er at nærmeste kryssingssteder ligger ved hhv. Sleggesvingen og Torgsvingen. De myke trafikantene tar minste motstands vei og krysser E6 (med sine om lag 15 000 kjøretøy i døgnet) der det passer dem. Det er på ingen måte tilrettelagt for kryssing mellom de nevnte stedene. En økning av kapasiteten på Parkhalltaket vil forsterke problemet og det må derfor adresseres og søkes løst i reguleringsarbeidet.*
9. *Dagens hotellresepsjon ligger ved en bussholdeplass der blant annet flybussen stopper. Både busslomma og fortauet innenfor blir hyppig brukt til biloppstilling og parkering, både av gjester, besøkende og transportører. Det er såpass mye feilparkering at det er en belastning både for kollektivtransporten, våre mannskaper og øvrige trafikanter. Dette må vi anta vil forverre seg ved en hotellutvidelse dersom det ikke løses i planarbeidet.*
10. *En utvidelse av bygningsmassen på Parkhalltaket vil nødvendigvis gå på bekostning av parkmessig opparbeidede arealer i sentrum av Narvik. Grønne tak er en meget god ide som blant annet bidrar til overvannsfordrøyning. Men slike grønne arealer vil være -og ikke minst oppleves- private og de kan aldri erstatte sentrale og allment tilgjengelige parkarealer på gateplan. Veg og park forutsetter at det ytes en form for kompensasjon som gjenspeiler dette.*
11. *Haikjeften med Festplassen fyller funksjoner som ikke enkelt lar seg erstatte i dagens Narvik sentrum. Veg og park forutsetter at erstatningsarealer og/eller avbøtende tiltak blir tema for reguleringsarbeidet.*



12. Kommunen har ikke formelt vedtatte kommunaltekniske normer for veg- og fortausarealer. Våre normer er basert på vegvesenets håndbøker (vegnormalene) men med lokale tilpasninger.
13. Vi stiller følgende generelle forutsetninger til fortausarealer:
 - a) Fri bredde på fortau skal være minimum 3,0 meter
 - b) Fri høyde over fortau skal være minimum 3,5 meter
 - c) Øvrig utforming og materialvalg skal skje i tråd med prinsippene for universell utforming og i nær dialog med Veg og park.
14. Veg og park forutsetter at parkering blir ivaretatt på egen eiendom.
15. Vi stiller følgende generelle forutsetninger til overvannshåndtering:
 - a) overvann skal håndteres lokalt og i tråd med overordnede planer.
 - b) Vassdrag skal ikke lukkes, men holdes åpne i den grad det er mulig, slik at vannet føres på en god måte frem til resipient.
 - c) Det skal settes byggegrens (eller opprettes hensynssoner) langs overvannsanlegg.

Forslagsstiller påpekte under oppstartsmøtet at de ønsker å sikre utvikling av gode offentlige arealer og at det er en hensikt å forskjønne det offentlige uteområdet/parken. Planadministrasjonen forventer at dette følges opp i et planforslag.

2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Det blir i planinitiativet trukket frem at eksisterende bygg er et "signalbygg". Planlagt utvidelse vil være lavere i høyden men tilpasset eksisterende hotell i formspråk. Det skal være grønne tak som skal være offentlig tilgjengelig slik at de blir en del av eksisterende park. Skissene i planinitiativet viser et nytt bygg på omtrent 8 etasjer.

Høyde må avklares i reguleringsplanen, det påpekes spesifikt at foreslått bebyggelse inngår i eksisterende kulturmiljø i Narvik sentrum og det er en forventning at dette ivaretas til den grad det er mulig. Det må opprettes dialog med nasjonal kulturmyndighet, les fylkeskommunen. Narvik kommune forventer at det er gjennomført dialog og avklaringer med kulturmyndigheten før et eventuelt planforslag forelegges kommunen.

Det er gjennomført vindanalyser i forbindelse med gjeldende reguleringsplan for Scandic. Vindforhold må også vurderes i denne planprosessen.

Området er under marin grense er det muligheter for forekomst av kvikkleire. Dette må utredes iht. NVEs veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter ønsker kommunen at disse lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).



2.7. Grønnstruktur, park, og lekeplass

Miljørettet helsevern og folkehelse har følgende tilbakemeldinger på planforslaget:

Tiltaket vil berøre park og grøntområde, dette vil kunne ha negative konsekvenser for folkehelsen

- *Parken ved det fjerde hjørnet er et av veldig få grønt- og lekeområder i Narvik sentrum, og er aktivt brukt i sommersesongen. Området burde derfor vernes.*
- *Grønne tak vil ikke være en god erstatning da det ikke vurderes til å være allment tilgjengelig*
- *I kombinasjon med den planlagte byheisen vil parkområdet forringes og bli lite tilgjengelig for allmennheten.*

Storsalen som omtales som "Narviks nye storstue" vil ikke være et godt alternativ til Haikjeften da man må regne med utgifter for å leie lokalet

- *Haikjeften har et potensial som et sosialt og kulturelt møtepunkt som er allment tilgjengelig, og burde renoveres fremfor at hotellet skal utvides i dette området.*

Grøntareal er en kvalitet som må ivaretas og sikres i den videre planleggingen. Det forventes at eksisterende lekeplass i området ivaretas og forbedres gjennom planarbeidet. Planlagt bebyggelse vil kunne skyggelegge deler av lekeplassen, avbøtende tiltak bør vurderes. Etablering av grønne tak for å sikre "parkareal" må ha en slik utforming at det føles som en naturlig utvidelse av eksisterende park.

2.8. Universell utforming

Det henvises til KPA 4.2 universell utforming og framkommelighet.

2.9. Grunneier

Narvikgården AS er hjemmelshaver på eiendom 40/1340, 40/825 og 40/1258. Rica Narvik Eiendom AS er fester på eiendom 40/1340. Narvik kommune forutsetter at det er god dialog med grunneier innenfor planområdet.

2.10. Støy, støv og forurensning

Området vurderes allerede som støyutsatt, det vil derfor være av stor viktighet at tiltaket vurderes ut fra den totale støybelastningen.

Retningslinjer for behandling av støy (T - 1442) og luftkvalitet (T - 1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Forurensningsforskriftens kap. 2 krever at tiltakshaver kartlegger eventuell forurensning av grunnen før terrenginngrep settes i gang hvis det har vært aktiviteter som kan ha forurenset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurenset.

2.11. Landskap

Slik planinitiativet fremstår vil tiltaket påvirke landskapsbildet betydelig og det forutsettes at temaet konsekvensutredes i den videre planprosessen. Avbøtende tiltak må vurderes.

2.12. Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen.

2.13. Utbyggingsavtale

Mulighet/behov for utbyggingsavtale vil vurderes nærmere i henhold til oppgradering og eventuell utbygging av kommunal vei, gangfelt og veikryss.

2.14. Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet berører hensynssone bevaring av kulturmiljø i Narvik sentrum. Området tilhører «Brente steders regulering» og har nasjonal kulturhistorisk verneinteresse. Det er ingen fredede bygninger innenfor det aktuelle planområdet ut fra nasjonal database for kulturminner- Askeladden. Narvik kommune forutsetter at kulturmiljøet blir hensyntatt og at det opprettes dialog med aktuell kulturmyndighet.

Minner også om generell aktsomhetsplikt jfr. kulturminneloven.

2.15. Annet

Krav til fagkyndighet: Kommunen vurderer at krav til fagkyndighet jf. § 3 i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, er oppfylt med Arkitektene Vis-à-Vis v/ som planfaglig konsulent.

Det er ikke vurdert som aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.

3. ROS - analyse

ROS - analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

4. Konklusjon

Foreslått tiltak er ikke i samsvar med kommunens overordnede plan og innenfor hensynssone for bevaring kulturmiljø. Utvidelse av eksisterende hotell vil kunne gi positive ringvirkninger til øvrige deler av Narvik kommune, samtidig er det et faktum at tiltaket er innenfor en hensynssone for kulturmiljø. En viktig del av kulturmiljøet i Narvik er siktlinjer, noe som kan bli sterkt påvirket av tiltaket.

Ut fra en samlet vurdering av planinitiativet kan derfor ikke kommunens planadministrasjon anbefale oppstart av planarbeidet slik det foreligger.

Forslagsstiller informerer i møtet at de ønsker en politisk prinsippavklaring av planinitiativet.

5. Krav til videre planarbeid

5.1. Krav til medvirkning

Narvik kommune minner om at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge tas særlig ansvar for.

Forslagsstiller varsler ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og med avisannonse i Fremover. **Forslagsstiller oversender tekst, pdf og sosi-fil av planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside. Planavgrensning avklares nærmere med kommunen før eventuell oppstart.** Referat fra oppstartsmøtet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.

5.2. Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. I planbeskrivelsen må forslagsstiller vurdere hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle intensjonene i bærekraftsmålene. Det bes om at de mest relevante bærekraftsmålene trekkes frem, med en beskrivelse av hvordan planen bidrar til disse.

5.3. Komplett planforslag

Gebyr i hht. Narvik kommunes gebyrregulativ. Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett, med følgende dokumenter:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlig kommentar fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format. Mal for bestemmelser oversendes.
- Plankart i PDF (A3) og SOSI (i gjeldende standard). Dersom planen inneholder flere vertikalnivå må det utarbeides SOSI-filer per vertikalnivå. Plankart skal godkjennes av kommunens GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- Planskjema for Nordland. Mal for planskjema oversendes.
- ROS-analyse.
- VAO-plan, prinsipiell.
- Situasjonsplan/terrengsnitt.
- 3D-modeller av planlagt tiltak med sol/skyggediagram.
- Nødvendige utredninger.

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for. Kommunen ønsker 3D-modeller (IFC eller FBX) for å kunne visualisere tiltak i kommunens 3D-verktøy.

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- Kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.



- Kommunens VA-norm.
- Statens vegvesens vegnorm.
- Kommunens gebyrregulativ.
- HRS sine retningslinjer for renovasjon/ annen tilbyder for renovasjon/næringsavfall.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520
- Veileder fra Ofoten Brann IKS.

Ved leveranse av store/mange filer kan disse leveres gjennom filopplastningstjenesten til Narvik kommune:

<https://www.narvik.kommune.no/for-leverandor-til-narvik-kommune/filopplasting-til-narvik-kommune/>

6. Fremdrift

I møtet ble det lagt opp til følgende ønsket fremdrift:

- Politisk prinsippavklaring september 2023.
- Fremdrift fortløpende etter dette, avhengig av vedtaket av prinsippavklaringen.
- Ved positivt vedtak er det ønskelig å sende komplett planforslag i starten av 2024.
- Ønsker sluttbehandling sommer/høst 2024.

Referatet og Narvik kommunes merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møtereferatet gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

Med vennlig hilsen

Jul Johan Riddervold
Arealplanlegger

Anne Elisabeth H. Evensen
Fagleder plan