

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



► Detaljregulering for hotell i Kvartal 14, planID 2026003

Sammenstilling av og kommentarer til innspill etter planvarsel.

05.12.2025	Planinitiativet oversendt kommunen
05.02.2026	Behandling av planinitiativet i kommunestyret
19.02.2026	Oppstartsmøte avholdt med kommunens administrasjon
03.03.2026	Planvarsel - sendt ut til berørte parter og myndigheter via planprosessen.no/Altinn - publisert på kommunen og Norconsults hjemmesider - annonsert i avisen Fremover
10.04.2026	Frist for innspill (ca. 5 uker)

Det er mottatt 9 innspill, hvorav 2 fra berørte parter og de øvrige fra myndigheter. Nedenfor følger en sammenstilling av innspillene og kommentar hvordan disse er fulgt opp i planforslaget. Alle innspillene i sin helhet følger som eget vedlegg til reguleringsplanen.

Melding om oppstart av reguleringsarbeid og forhandling av utbyggingsavtale

Norconsult Norge AS, gir på vegne av Thon Kjøpesenter Nord AS varsel om at følgende reguleringsarbeid startes opp i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8:

Detaljregulering for Thon hotell Narvik, planID 2026003.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nytt Thon hotell på gnr./bnr. 40/897, 40/956 og 40/920 i Narvik kommune, samt vurdere påbygg av eksisterende kjøpesenter, Thon Senter Narvik. Hensikten er å integrere hotellfunksjonen med eksisterende kjøpesenter og nytt næringsareal til kontoret eller private helsefunksjoner, slik at det oppnås en helhetlig og funksjonell sammenheng mellom ny bebyggelse og dagens senterstruktur. Samlet sett skal tiltaket bidra til en variert, fremtidsrettet og effektiv arealbruk som styrker Narvik sentrum som et attraktivt knutepunkt for handel, service og arbeidsplasser.

Fullstendig varsel finnes elektronisk på Narvik kommune sin hjemmeside: www.narvik.kommune.no/kunngjoringer og på Norconsult sin hjemmeside: www.norconsult.no/kunngjoringer

Avgrænsningen for planarbeidet er vist med sort stiptet linje under.



Kjente grunneiere og rettighetshavere vil få egen skriftlig melding. Eventuelle innspill rettes skriftlig til Norconsult Norge AS v/Jul Johan Riddervold (jul.johan.riddervold@norconsult.com) med kopi til Narvik kommune (postmottak@narvik.kommune.no), innen **10. april 2026**. Innspill merkes med planID: **2026003**.

I forbindelse med varsel om oppstart inviteres det til et åpent informasjonsmøte hvor hensikten er å informere om den påbegynte planprosessen og det planlagte tiltaket. Møtet vil avholdes i konferanselokalene på **Quality Hotel Grand Royal, Kongensgate 64, 8514 Narvik**, tirsdag 24. mars kl. 18:00 – 19:30.



www.norconsult.no - Teknologiveien 10, 8512 Narvik

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



Oppsummert fra innspillene er de følgende punktene viktigst:

Innspillene peker i hovedsak på behov for tydelig dokumentasjon og avklaringer før planforslaget sendes til 1. gangsbehandling og legges ut til høring og offentlig ettersyn. Hovedtemaene kan oppsummeres slik:

- **Trafikk, mobilitet og parkering:** Narvik kommune (Veg og park), Statens vegvesen og naboer ber om trafikkanalyse/mobilitetsutredning som belyser trafikkstrømmer, trafiksikkerhet (særlig for myke trafikanter), fremkommelighet og parkering. Det etterlyses tiltak som forebygger uheldige situasjoner ved av-/påstigning, tydelige atkomstløsninger, samt vurdering av konsekvenser av økt aktivitet i området.
- **Myke trafikanter og universell utforming:** Det stilles krav til sammenhengende og attraktive gang-/sykkelforbindelser, universell utforming, og at løsninger sikres gjennom rekkefølgebestemmelser og tekniske planer for offentlige arealer.
- **Grønnstruktur og uteområder (Jernbaneparken/Bromsgårdparken):** Det understrekes at grøntarealer må ivaretas. Det bes om sol-/skyggeanalyser og vurdering av påvirkning på leke- og rekreasjonsområder, samt at eventuelle endringer må kompenseres med likeverdige eller bedre kvaliteter.
- **Vann, avløp og overvann:** Narvik Vann gir føringer for tilknytning, kapasitet for brannvann og krav til separering av spillvann/overvann. Overvann skal håndteres i tråd med overordnede planer, og blågrønne løsninger (f.eks. grønne tak) bør vurderes der det er mulig.
- **Naturfare og samfunnssikkerhet:** NVE og Bane NOR minner om krav til håndtering av flom/skred/erosjon og dokumentasjon av stabilitet (bl.a. aktsomhetsområde for kvikkleire), samt krav om ROS-analyse. Naturfareutredninger/grunnundersøkelser skal meldes inn i henhold til gjeldende regelverk.
- **Støy, forurensning og miljø:** Statsforvalteren peker på behov for støyvurderinger (inkl. anleggsfase), og at mulig forurensset grunn (tidligere bensinstasjon) bør utredes. Klima- og miljøhensyn skal beskrives, og tiltakets påvirkning på lokalklima (vind) bør vurderes.
- **Landskap, bybilde, kulturmiljø og estetikk:** Statsforvalteren og Nordland fylkeskommune fremhever at høyde/volum kan gi betydelige visuelle virkninger og mulig konflikt med regionale interesser, kulturmiljø og landskap. Det etterspørres realistiske visualiseringer og at kvaliteter/krav til utforming forankres tydelig i planbestemmelser.
- **Planstatus, rekkefølgekrav og medvirkning:** Det bes om at planforslaget samordnes mot omkringliggende reguleringsplaner (bl.a. for Kongens gate/E6) og at nødvendige tiltak sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Fylkeskommune og statsforvalter vektlegger aktiv medvirkning og dialog, eventuelt via regionalt planforum ved behov.

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



Avsender	Innspill/merknader	Kommentarer
1. Narvik kommune Veg og park 20.03.2026	- Forbindelser for myke trafikanter bør ha en minimumsbredde på 3,0 meter og skal ha fri høyde på minimum 3,5 meter. - Gang- og sykkelveger og fortau langs offentlig kommunale veger i planområdet, skal etableres/rehabiliteres i tråd med prinsippene for universell utforming, og på en slik måte at vi oppnår et attraktivt og sammenhengende system av vegforbindelser tiltenkt -og forbeholdt- myke trafikanter. Det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til dette systemet. - Formålet (annen veggrunn) er forbeholdt vegeier med hensyn til effektiv drift og vedlikehold, midlertidig snølagring, overvannshåndtering og vegtekniske installasjoner. - Det er kun vegeier som kan utføre tiltak i annen veggrunn og øvrig vegareal, både på og under bakken. Dette skal fremgå av planbestemmelser og øvrige dokumenter. - Kjøreatkomster skal utformes på en slik måte at siktforholdene blir ivaretatt, særlig overfor myke trafikanter. Alle kjøreatkomster skal fremgå av plankartet og ha sikt trekant. - Vi presiserer at det er kun planmyndigheten og vegmyndigheten som kan gi avkjørselstillatelse fra offentlig kommunal veg, og den kan ikke justeres i byggesaken. - Eksisterende offentlig kommunalt park- og/eller grøntareal skal i utgangspunktet ha samme formål også i nye planer. - Dersom parkmessig opparbeidede områder skal gis et annet formål i nye planer, så skal det fremlegges realistiske alternativer som gir tilsvarende eller bedre muligheter for lek, rekreasjon og naturopplevelse. - For offentlig kommunale parkarealer omfattet av planen, inkludert utstyr, møblering og belysning, skal det utarbeides tekniske planer i samråd med Veg og park. Det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til gjennomføringen. - Det som er offentlig veg i henhold til veglovens definisjon, skal i sin helhet være offentlig vegareal også i nye planer. - Veg og park stiller krav til regulert bredde for vegstrekninger i planområdet som skal være offentlig kommunal veg i fremtiden. Det forutsettes at veien med sideanlegg ligger på en parsell med tilsvarende bredde som kan overføres til kommunen ved overtakelse. - For offentlig kommunale vegarealer omfattet av planen, inkludert sideanlegg og avkjørsler, skal det utarbeides tekniske planer. De tekniske planene skal forelegges Veg og park for godkjenning og det skal knyttes rekkefølgebestemmelser til gjennomføringen. - Veg og park forutsetter at parkeringsbehovet løses i tråd med KPA. - Tekniske planer for offentlig kommunalt veg- og/eller parkareal skal utformes i tråd med de overordnede merknadene. Statens vegvesens Håndbok R700 Tegningsgrunnlag skal legges til grunn ved utarbeidelse av tekniske tegninger, og de skal være godkjent av Veg og park før det kan gis rammetillatelse. - Offentlig kommunale park-, veg- og trafikkarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det kan gis brukstillatelse.	- Tas til orientering. Fri høyde er fulgt opp i bestemmelsene. - Tas til orientering. - Tas til følge. Fulgt opp i planbestemmelsene. - Tas til følge. Fulgt opp i planbestemmelsene. - Tas til orientering. Det er ikke benyttet sikt trekant på kjøreatkomster dersom de kun berører vegareal. - Tas til orientering. - Tas til følge. Eksisterende park- og grøntareal er ivaretatt i planforslaget. - Tas til orientering. - Tas til orientering. Det er ikke lagt til grunn endring av eksisterende parker i forslaget. - Tas til følge. - Tas til orientering. Eksisterende veistruktur i området er videreført i planforslaget. - Tas til følge. Fulgt opp i planbestemmelsene. - Tas til følge. Parkering er fulgt opp iht. gjeldende KPA. - Tas til orientering.

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



16. Bolig- og næringsrenovasjon skal i sin helhet løses utenfor det offentlig kommunale vegarealet.	15. Tas til følge. Fulgt opp i planbestemmelsene.
17. Overvann skal håndteres lokalt og i tråd med overordnede planer.	
18. Vassdrag og bekker skal ikke lukkes.	16. Tas til orientering. Det legges ikke opp til renovasjonsløsning i kommunalt vegareal.
19. Vassdrag og bekker skal gjenåpnes der det er mulig	17. Tas til orientering
20. Det skal være byggegrenser/hensynssoner som sikrer både åpne og lukkede vannveier og overvannsanlegg, i tråd med KPA.	18. Tas til orientering.
21. Vi forutsetter at kantvegetasjon blir ivaretatt i tråd med NVE sine veiledere, og Kommuneplanens arealdel	19. Tas til orientering.
Planbestemmelser og retningslinjer punkt 5.10 Flom.	20. Tas til orientering.
22. VEPA forutsetter at Statens vegvesen sine håndbøker blir lagt til grunn ved planlegging som omfatter veg- og trafikkarer. Vi gjør samtidig oppmerksom på at Narvik kommune, når det gjelder offentlig kommunale vegger, kan stille krav som fraviker håndbøkene.	21. Tas til orientering.
23. Regulert atkomst til parkeringshuset er fra Kongens gate og regulert utkjøring fra parkeringshuset er til Dronningens gate. Atkomstløsning var et viktig tema i planprosessen da kjøpesenteret ble etablert. På grunn av fortetting og økning i biltrafikken, hevder Veg og park at atkomst, parkering og trafikale løsninger må bli et viktig tema også i denne planen.	22. Tas til orientering.
24. I planinitiativet heter det "Det legges opp til å benytte eksisterende parkeringsplasser tilknyttet storsenteret, slik at tiltaket vil ikke legge til rette for økt biltrafikk." Veg og park er uenig i at biltrafikken ikke vil øke som følge av denne etableringen, og vi argumenterer på følgende måte:	23. Tas til orientering. Forholdet er utredet i konsekvensutredning for trafikk og mobilitet.
a) Det er allerede press på parkeringsplassene i Narvik sentrum og et nytt hotell vil sannsynligvis tiltrekke seg gjester som disponerer kjøretøy.	24. Tas til orientering
b) Atkomsten til parkeringshuset har en høydebegrensning på 2,05 meter. Det er ikke tilrettelagt for innkjøring fra Dronningens gate og kjøretøyer som er høyere enn 2,05 må således finne parkering utenfor senteret.	Etablering av hotellet vil medføre at eksisterende bensinstasjon på området fjernes, noe som vil medføre at trafikken til bensinstasjonen også opphører. Det er utarbeidet en egen konsekvensutredning for trafikk og mobilitet i planprosessen. I utredning er det gjort beregninger på eksisterende parkeringsdekning, hvor det er vurdert at det er tilstrekkelig restkapasitet. Det er planlagt to innganger til hotellet, det etableres en «kiss & ride» sone ved inngangen i Dronningens gate. Det er i planprosessen lagt til rette for å forebygge trafikale utfordringer og bedre fremkommelighet for fotgjengere som benytter området, dette er sikret i reguleringsplanen. Behov for eventuelle tiltak for å tilrettelegge bedre for utnyttelse av parkeringshuset er ikke forhold som reguleres gjennom planprosessen.
c) Resepsjonen er foreslått plassert med hovedinngang fra Stasjonsveien, altså nesten 200 meter fra parkeringshuset. Så vidt vi kan se er det ikke tilrettelagt for parkering eller av-/påstigning ved resepsjonen, ut over de offentlige parkerings plassene på nordsiden av Stasjonsveien. Erfaring fra tilsvarende virksomheter i Narvik tilsier at dette kan føre til uheldig manøvrering, biloppstilling i strid med vegtrafikkloven samt kryssing av Stasjonsveien utenfor gangfelt. Veg og park mener at den videre planleggingen må søke å forebygge trafikale utfordringer, blant annet ved å etablere av- og påstigningslomme(r) og bedre fremkommeligheten for fotgjengere. Vi er også av den oppfatning at dersom parkering for hotellets gjester skal løses i parkeringshuset, så må det tilrettelegges i større grad enn i dag, blant annet med tanke på ankomst etter kjøpesenterets åpningstider og informasjon om tilgjengelighet.	
25. Det fremgår av planinitiativet at Bromsgårdparken er offentlig. Dette stemmer ikke, all den tid parken er et privat hageanlegg. Grunneier LKAB er riktig nok imøtekommende med tanke på festivaler og lignende, men det nærmeste offentlige parkanlegget er Jernbaneparken vest for planområdet.	25. Tas til orientering.

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503

	26. Det heter videre at det er flere offentlige parkeringsplasser i nærliggende gater. Etter flere år med fortetting er det allerede stort press på de offentlige parkeringsplassene og vi må forutsette at et nytt hotell i sentrum ikke baserer seg på gateparkering i nærliggende bolig-gater. 27. Veg og park krever at det blir gjennomført en analyse av trafikkstrømmer, mobilitet og trafikksikkerhet i området. Analysen skal minimum omfatte området markert på kartutsnittet nedenfor: 	26. Tas til orientering. Planforslaget legger ikke til grunn at hotellgjester skal benytte nærliggende bolig-gater til parkering. Det er vurdert at det er tilstrekkelig kapasitet i parkeringshuset. 27. Tas til følge. Det markerte kartutsnittet er lagt til grunn i konsekvensutredning for trafikk og mobilitet.
2. NVE 03.04.2026	1. Vi viser til varsel om oppstart av Detaljregulering for Thon hotell Narvik, datert 03.03.2026. NVE er nasjonal sektormyndighet for flom, erosjon, skred, overvann, vassdrag, grunnvann, energianlegg og energibruk. Som høringsinstans skal vi bidra til at nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor våre saksområder blir ivaretatt. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner 2. For å få en fullstendig oversikt over våre saksområder viser vi til: • Kartbasert veileder for kommuneplanens arealdel som leder dere gjennom alle våre saksområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i kommuneplanen.	1. Tas til orientering 2. Tas til orientering

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



	- NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging som viser hvordan dere ivaretar våre saksområder og unngår innsigelse fra NVE. - Våre nettsider om arealplanlegging 3. Naturfareutredninger skal meldes inn til NVE og grunnundersøkelser meldes til NGU via NADAG, se pbl. § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Her finner dere mer informasjon: Meld inn naturfareutredninger. 4. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal vi ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.	3. Tas til orientering 4. Tas til orientering
3. Statsforvalteren i Nordland 08.04.2026	Planstatus 1. Reguleringsplaner som ligger rundt planområdet og som gjelder Kongens gate (E6) og Verkstedbakken er ikke i tråd med faktisk situasjon i området. Disse reguleringsplanene vil påvirke planens utforming og bør få en viktig rolle i det videre planarbeidet for hotellet. For å sikre ivaretagelse av barnas interesser, bymiljøet og trafikksikkerhet for innbyggere og hotellgjester er det viktig å ta hensyn til gjeldende situasjon, og gjeldende reguleringsplaner rundt hotellet som medfører endringer i fremtiden. Det er viktig å se på utvikling av E6 i fremtiden, og at det tas inn rekkefølgebestemmelser for å sikre etablering av viktige trafikkløsninger, som fotgjengerfelt, fortau og gang- sykkelveier. Konsekvensutredning 2. Det kommer frem av varslingsbrevet at etablering av et nytt hotell med inntil 17 etasjer i Narvik sentrum vil kunne medføre visuelle konsekvenser for et større område enn selve planområdet. På denne bakgrunn er det vurdert at tiltakets påvirkning på landskap bør konsekvensutredes etter § 8, jf. § 10 andre ledd bokstav a i forskrift om konsekvensutredninger. Statsforvalteren registrerer at området med 17 etasjer er av en størrelse som kan overstige 15000 m2 BRA. I planinitiativet kommer det imidlertid frem at det er snakk om et BRA på 14900 m2. Vi gjør oppmerksom på at hvis planens bestemmelser legger opp til 15000m2, faller den automatisk inn under Vedlegg I, pkt 24 i forskrift om konsekvensutredning, og skal ha planprogram. 3. Det nevnes ulike tema som skal utredes gjennom planbeskrivelse eller fagutredning, og at landskap og trafikk utredes som delutredninger. Det er vanskelig å tolke hva forslagsstiller mener er forskjellen mellom fagutredning eller delutredning. Det som er viktig i disse utredninger er at støy utredes etter	1. Tas til følge. Planforslaget er både tilpasset gjeldende reguleringsplan for Kongens gate (E6) og dagens situasjon. Det er i planforslaget utarbeidet to situasjonsplaner som illustrerer dette. Rekkefølgekrav er fulgt opp i planbestemmelsene. 2. Tas til følge. Planforslaget legger ikke til rette for ny bebyggelse over 15000 m2. 3. Tas til orientering. I planprosessen er det utarbeidet konsekvensutredning for tema landskap og trafikk/mobilitet. I tillegg er det utarbeidet egne fagutredninger for risiko- og sårbarhet, VAO-rammeplan, støy områdestabilitetsvurdering og

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



	kravene i planretningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, samt miljødirektoratets veileder om behandling av støy M-2061. Videre forutsetter vi at miljødirektoratets håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø brukes for klima- og miljøtema som utredes i planarbeidet, herunder landskap, støy og klimagassutslipp. Vi registrerer at dette er nevnt i planinitiativet for temaet landskapspåvirkning, og det er positivt. Statlige føringer og forventninger 4. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 skal fremme en bærekraftig utvikling i hele landet, og skal følges opp i kommunal planlegging. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og for klima og energi skal legges til grunn ved kommunal planlegging. 5. Dersom nasjonale eller vesentlige regionale interesser ikke er tilstrekkelig ivare tatt i planforslaget, kan berørt statlig organ fremme innsigelse i samsvar med plan- og bygningsloven § 5-4 første ledd. Statsforvalteren har med virkning fra 01.01.2018 myndighet til å avskjære og samordne innsigelser fra regionale statsetater. Klima og miljø 6. Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16 klargjør hva som er spørsmål av nasjonal eller vesentlig regional betydning eller som av andre grunner er av vesentlig betydning på klima- og miljøområdet. Vi legger rundskrivet til grunn for vår innsigelsespraksis. Ved vurderingen av om innsigelse skal fremmes, skal vi bl.a. gjøre en avveining mot andre samfunnsinteresser som planforslaget fremmer, og vi forutsetter at kommunen sikrer at de ulike hensynene er godt beskrevet, konkretisert og dokumentert i det fremtidige planforslaget. Naturmangfold 7. Vurderingen av miljørettsprinsippene i §§ 8-12 skal komme frem av kommunens beslutning i saken. Planbeskrivelse, og eventuelt konsekvensutredning, skal gi et tilfredsstillende grunnlag for denne vurderingen og vektleggingen av prinsippene. Vi viser til veiledning fra Kommunal- og distriktsdepartementet om naturmangfold som fagtema i planlegging og Miljødirektoratets veileder om klima- og miljøhensyn i arealplanlegging med oversikt over relevante klima- og miljøinteresser som arter og naturtyper Klima 8. Statlige planretningslinjer for klima og energi tydeliggjør statens forventninger når det gjelder kommunens vektlegging av klima og energi i planleggingen. Klima omfatter bl.a. reduksjon av klimagassutslipp og	miljøundersøkelser (forurensning). Arkitektonisk kvalitet og uttrykk/estetikk, arealbruk og formål, samt overordnede planer og føringer er temaer som er redegjort for i planbeskrivelsen. 4. Tas til orientering. 5. Tas til orientering. 6. Tas til orientering. 7. Tas til orientering. 8. Tas til orientering.
--	---	--

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



	karbonopptak- og lagring. Kapittel 4.3 gir retningslinjer for hvordan energi, opptak og utslipp av klimagasser skal ivaretas i arealplanlegging. Forurensing 9. Med bakgrunn i at området tidligere har vært brukt til bensinstasjon, kan det finnes forurenset grunn i planområdet. Det bør tas hensyn til dette i planarbeidet. Forurensning her, og evt. i andre deler av planområdet dersom det er mistanke om forurenset grunn, må utredes nærmere. Målet med undersøkelsen er å avgrense forurensningens utbredelse og finne ut hvilke konsentrasjoner og stoffer det gjelder. Eventuelle konflikter dette skaper med planlagt arealbruk og andre berørte arealer og resipienter skal komme tydelig frem. En slik utredning anbefales gjennomført i planprosessen. Det vises til miljødirektoratets veileder om forurenset grunn i arealplaner. Støy 10. Planområdet grenser til Kongens gate/E6, og deler av planområdet ligger innenfor gul eller rød støysone. Kommunen har i oppstartsmøtet angitt at trafikk har vært en utfordring rundt planområdet, som gjør at dette er viktig å finne løsninger for i planarbeidet. I tillegg til trafiksikkerhet, bør også støy vurderes i denne sammenheng. Statsforvalteren mener at selv om hotellvirksomhet ikke regnes som støyfølsom bebyggelse og dermed ikke har samme krav som f.eks. boliger og hytter, kan bygget påvirke støysituasjonen for boliger i direkte nærhet av hotellet. Det er i tillegg gitt grenseverdier for innendørs nivå for flere bygningskategorier i byggtknisk forskrift (TEK) med tilhørende standard NS 8175. I tillegg bør det vurderes om det er behov for støyskjerming langs uteoppholdsarealer, som parken i området. Støyutredningen bør vise forslag til bestemmelser og eventuelt plassering av tiltak i kart for å sikre at evt. støyskjermingstiltak faktisk er gjennomførbare. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T- 1442/2021) skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker etter plan- og bygningsloven. For å redusere støy for støyfølsom bebyggelse i nærheten av planområdet, bør det tas inn bestemmelser om støygrenser i bygge- og anleggsfasen. Dersom utbygging av anlegg eller virksomhet kan gi vibrasjoner og strukturlyd, skal det utredes særskilt. Det vises her til Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging pkt. 1.1.2. Nærmiljø / Barn og unge 11. Barnas og lokalbefolkningens interesser blir negativt berørt når trafiksikkerhet ikke er tilfredsstillende for området. Kongens gate er som E6 en vei med til tider mye trafikk. I reguleringsplanen for ny E6 med tunnel i Narvik, vedtatt i 2016, har Statens vegvesen beskrevet dagens og fremtidige utfordringer med trafiksikkerhet. Veiene rundt hotellet har påvirkning på planområdet for hotellet i dagens situasjon, samt fremtidig situasjon dersom hotellet utvides som varslet i planoppstart. Det er ukjent når Kongens gate/E6,	9. Tas til følge Det er gjennomført miljøundersøkelser og det er utarbeidet en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. 10. Tas til følge Det er gjennomført en konsekvensutredning av temaet trafikk og mobilitet. Det er også utarbeidet en egen fagutredning for tema støy. Beregningene viser at omkringliggende bebyggelse vil få en mindre økning i vegtrafikkstøy for enkelte boliger i Dronningens gate, med inntil 1 dB. Økningen vurderes som knapt merkbar, og i henhold til veileder M-2061 er det derfor ikke behov for støyreduserende tiltak som følge av tiltaket. Det er også vurdert at støynivåer fra vegtrafikk og jernbane ved hotellfasadene ligger på et nivå der krav til innendørs lydforhold etter TEK17 vurderes å kunne ivaretas ved bruk av ordinære lydisolerende tiltak i fasade. Det er sikret i bestemmelsene krav om utarbeidelse av ulempeplan som blant annet skal redegjøre for støy i anleggsfasen. 11. Tas til følge Det er utarbeidet en egen konsekvensutredning for trafikk og mobilitet. Det er regulert inn fortau langs Nedre Jernbanegate, og ved etablering av fortauet vil det forbedre trafiksikkerheten for myke
--	---	--

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



	og Stasjonsveien vil bli endret i tråd med detaljreguleringsplaner for E6 Narviktunnelen og Kongens gate. Dette er faktorer som kan medføre utfordringer for fremtidig bruk av hotellets område og trafikksikkerhet i og rundt planområdet. Det er viktig at disse utfordringer blir utredet på en tilstrekkelig måte. Dersom det viser seg i planforslaget at løsningene for å oppnå trafikksikkerhet ikke er tilstrekkelig, kan det medføre innsigelse.	trafikanter. Planforslaget er samordnet med gjeldende reguleringsplan for Kongens gate/E6 der det er nødvendig.
12.	Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 fjerde ledd bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde, noe som også omfatter barnekonvensjonen. Artikkel 3 i barnekonvensjonen sier at barnets beste skal være et grunnleggende hensyn ved alle handlinger som berører barn.	12. Tas til orientering.
13.	Statsforvalteren forutsetter at planens konsekvenser for barn og unge vurderes. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging sier i pkt. 4 bl.a. at kommunen skal vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene inneholder i 5a og 5b krav til fysisk utforming. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, noe som bl.a. forutsetter at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold.	13. Tas til følge. Planens virkninger for barn og unge er omtalt i planbeskrivelsen
14.	Det følger av Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor svært viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer. Vi anbefaler at Kommunal- og distriktsdepartementets sider om barn og unge som fagtema i planlegging benyttes i arbeidet.	14. Tas til orientering
15.	Vi minner spesielt om at kommunen i henhold til plan- og bygningsloven § 5-1 andre ledd har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Krav om medvirkning for barn og unge følger også av barnekonvensjonen artikkel 12 og de rikspolitiske retningslinjene.	15. Tas til orientering
	Universell utforming	
16.	Universell utforming er en langsiktig nasjonal strategi for å bidra til å gjøre samfunnet tilgjengelig for alle og forhindre diskriminering. Prinsippet om universell utforming, jf. plan- og bygningslov § 1-1, skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Vi anbefaler at Kommunal og distriktsdepartementets veileder i universell utforming og det som er sagt om universell utforming som fagtema på planlegging.no brukes tidlig i arbeidet med planforslaget.	16. Tas til orientering.

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



	Friluftsliv 17. Det er innenfor planområdet registrert et viktig friluftslivsområde, som er et leke- og rekreasjonsområde i Jernbaneparken. Parken er registrert å ha stor brukerfrekvens, og er ganske god tilrettelagt. Det bør tas hensyn til dette i planarbeidet.	17. Tas til følge. Jernbaneparken er hensyntatt i planforslaget og det legges til rette for en mindre utvidelse av eksisterende parkareal.
	Klimatilpasning 18. Statlige planretningslinjer for klima og energi gir i kapittel 5 føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning. Veiledning til retningslinjenes del om klimatilpasning er gitt i Miljødirektoratets veileder Hvordan ta hensyn til klimaendringer i plan? Veilederen inneholder henvisninger til lovkrav og lenker til en rekke eksempler. Veilederen tar for seg klimatilpasning for både planstrategi, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, temaplan og reguleringsplaner. Veilederen viser også til hvilket ansvar ulike offentlige aktører har i klimatilpasningsarbeidet.	18. Tas til orientering
	Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) 19. For å ivareta samfunnssikkerhet i kommunale planer er ROS-analyse et sentralt verktøy, og det er krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyser både i plan- og bygningsloven og i sivilbeskyttelsesloven med forskrift. Det er stor forskjell i omfang og detaljering på de ulike ROS-analysene, men begge vil kunne bidra til et bredere kunnskapsgrunnlag for å vurdere risiko og sårbarhet.	19. Tas til orientering. Det er utarbeidet en ROS-analyse i henhold til PBL § 4-3.
	20. Plan- og bygningsloven § 4-3 stiller krav om ROS-analyse for alle planer som åpner for utbygging. Reguleringsplaner omfatter ulike plansituasjoner og utbyggingstiltak med ulike konsekvenser for samfunnssikkerhet. Det sentrale med ROS-analyse til reguleringsplaner er en systematisk gjennomgang for å beskrive risiko og hvordan dette er håndtert i planen. I veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» legges det frem en metode for ROS-analyse i planleggingen. Veilederen tar utgangspunkt i at den samme metoden brukes både ved ROS-analyser i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner, da ROS-analyser for reguleringsplaner skal følge opp ROS-analysen fra kommuneplanens arealdel. I en detaljregulering innenfor et område med områderegulering, må ROS-analysen bygge på analysen fra områdereguleringen.	20. Tas til orientering
	21. Kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) etter sivilbeskyttelsesloven er et viktig verktøy for å se de tversektorielle utfordringene og samle tverrfaglig kunnskap om konsekvenser av naturfare og klimaendringer. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal etter sivilbeskyttelsesloven legges til grunn for kommunens arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap - også i utarbeiding av planer. Kommunens helhetlige ROS er dermed en viktig kilde til kunnskap om samfunnssikkerhet i planarbeidet og bør involveres i planprosesser.	21. Tas til orientering
	Digitaliserte plankart 22. Kommuner som tidligere har hatt geosynkronisering av plandata med Kartverket, må etter 1. januar 2026 fortsatt sørge for at også høringsutkast blir gjort tilgjengelige for synkronisering med NAP. Se DIBKs	22. Tas til orientering

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



	nyhetssak om dette. Vi anmoder om at kommuner som pr. i dag ikke har geosynkronisering, søker å få på plass en slik løsning. Dialog 23. Vi ber om at det i planprosessen settes av tilstrekkelig tid til dialog med berørte statlige myndigheter i forbindelse med utarbeiding av planforslaget, og det vises til den enkelte sektormyndighets innspill om dette. Regjeringen forventer i henhold til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 at regionalt planforum brukes aktivt som grunnlag for å avklare og samordne statlige, regionale og kommunale interesser i aktuelle plansaker. Vi oppfordrer til bruk av planforum, og forutsetter at dette gjøres før høring og offentlig ettersyn.	23. Tas til orientering. Det er gjennom planprosessen gjennomført dialogmøter med Narvik kommune, Statens vegvesen og Nordland fylkeskommune.
4. Bane NOR 08.04.2026	- Ofofbanen med Narvik stasjon ligger rett nord for planområdet. Ofofbanen er av stor betydning for godstransport, også i europeisk sammenheng, samt av stor og økende betydning for beredskap og forsvar - Planområdet omfatter litt av Bane NORs eiendom ved brua i Kongens gate. Tilsynelatende ligger et spor samt skråning ned mot sporene innenfor planavgrensningen. Bane NORs eiendom må reguleres til baneformål dersom det skal inngå i planområdet. Planen må ikke tilrettelegge for tiltak som påfører ulemper for jernbanens sikkerhet eller handlingsrom. - Tiltak må ikke føre til økt fare for flom, skred, erosjon eller setninger på jernbanen. Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire, jf. NVE-kart. Det må kunne dokumenteres at jernbanens stabilitet ivaretas ved gjennomføring av tiltak. - Når togtrafikken ikke kan kjøre som normalt grunnet planlagte arbeider som betinger toginnstillinger, eller det inntreffer operative hendelser, må det settes inn alternativ transport for å erstatte tog. Alternativ transport betjener Narvik stasjon fra bussholdeplass foran stasjonsbygget. E6, Kongens gate og Stasjonsveien, som inngår i planområdet, benyttes for fremføring av alternativ transport. Det er avgjørende at det sikres fremkommelighet på nevnte vegsystem for store kjøretøy (busser) både i anleggsfasen og i permanent situasjon.	- Tas til orientering. - Tas til orientering. Planforslaget regulerer ikke Bane NORs eiendom. - Tas til følge. Innspillet er fulgt opp i VAO-rammeplan og geoteknisk vurdering. - Tas til orientering. Innspillet er fulgt opp i utforming av vegformål innenfor planområdet.
5. SVV 09.04.2026	- Planforslaget og de ambisjoner som fremgår vil ikke føre til noen hindring for en fremtidig realisering av planforslaget «E6 Narviktunellen og Kongens gate» - Når det gjelder planrådets nærhet og forbindelser til E6 så minner vi om at det må gjøres en god og dekkende trafikkanalyse (mobilitetsanalyse). Det er å foretrekke at Statens vegvesen om mulig får oversendt en trafikkanalyse til vurdering før et planforslag blir lagt ut på offentlig ettersyn.	- Tas til orientering - Tas til følge. Det er utarbeidet konsekvensutredning for trafikk og mobilitet til planforslaget. Det er lagt til rette for og gjennomført en dialog med Statens vegvesen i planprosessen.

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



6. Narvik vann 10.04.2026	1. Kommunalt vannledningsnett i Dronningens gate kan tilknyttes til forbruks- og sprinklervann. Kapasitet til brannvann ligger mellom 40-50 l/s for kummer i området rundt kvartalet. 2. Tilknytning kan foretas øst for kvartalet, i Dronningens gate, alternativt ned mot Narvik Stasjon for å unngå å måtte pumpe spillvannet fra nedre etasjer av bygget. Utbygger må ta høyde for at eksisterende tilknytning til kjøpesenteret også må etableres mot øst da kommunal ledning langs Kongens gate er aktuell for nedleggelse i nærmeste fremtid. 3. Et saneringsprosjekt for kommunalt ledningsnett i Dronningens gt/Håreks gt er under planlegging, og vil medføre etablering av separat anlegg for spill- og overvann som kan tilknyttes i krysset Dronningens gt./Håreks gt. Det vil bli stilt krav om full separering av eksisterende og ny bygningsmasse i kvartalet, slik at alt overvann fra nytt hotell, eksisterende kjøpesenter og tilhørende parkeringshus ledes til overvannsnett i Dronningens gate.	1. Tas til orientering 2. Tas til orientering. Innspillet er fulgt opp i VAO-rammeplan. 3. Tas til orientering. Innspillet er fulgt opp i VAO-rammeplan.
7. Nordland fylkeskommune 10.04.2026	1. Planinitiativet legger opp til bebyggelse som vil være i strid med rammer for byggehøyde fastsatt i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er vurdert å utløse konsekvensutredning i henhold til KU-forskriften § 8 jf. § 10. Tema som skal konsekvensutredes er landskap og bybilde (nær og fjernvirkninger) og trafikk/mobilitet. I tillegg skal flere tema utredes gjennom planbeskrivelse eller fagutredning, herunder områdestabilitet, miljøundersøkelser, støy, arkitektonisk kvalitet og uttrykk/estetikk. Nordland fylkeskommune vil allerede nå varsle om at planarbeidet kan komme i strid med regionale interesser som gjelder kulturmiljø og landskap. Regional arealpolitikk 2. Gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025 inneholder klare mål for arealpolitikk i Nordland. Dette inkluderer arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling, naturressurser, kulturminner og landskap, næringsutvikling, kystsonen, og klima og klimatilpasning. Disse retningslinjene er uttrykk for vesentlige regionale interesser i arealforvaltningen i Nordland. Nordland fylkeskommune ber om at disse retningslinjene legges til grunn for planarbeidet, og viser til nettsiden www.nfk.no/arealpolitikk for mer detaljert informasjon. By- og tettstedsutvikling 3. Planområdet ligger nord i Kongens gate, i utkanten av bydelen Oscarsborg. Oscarsborg er en av tre bydeler som er viet særskilt oppmerksomhet i kommunens «Estetisk veileder» med hensyn til kulturmiljø og estetisk utforming av omgivelsene. Plankonsulenten bes benytte veilederen som verktøy og kunnskapsgrunnlag for planarbeidet. Fylkeskommunen viser også til det pågående planarbeidet for ny og samlet kommuneplanens arealdel	1. Tas til orientering 2. Tas til orientering Retningslinjene er lagt til grunn for planarbeidet. 3. Tas til orientering. Det har vært tiltakshavers intensjon å legge til rette for ny bebyggelse som er tilpasset Narvik sentrum og Oscarsborg, med hensyn til kulturmiljø og estetisk utforming. Estetisk veileder er lagt til grunn i konsekvensutredning for landskap.

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



	for nye Narvik etter kommunesammenslåingen i 2020, der flere av plandokumentene tar for seg Narvik sentrum og byens kulturmiljøverdier. Disse kan benyttes som kunnskapsgrunnlag i planarbeidet. Fylkeskommunen gjør videre oppmerksom på nylig vedtatt nasjonal arkitekturstrategi Rom for kvalitet – Nasjonal arkitekturstrategi - regjeringen.no. Her poengteres at ved fortetting må by- og stedsutvikling, planlegging og arkitektur ses i sammenheng. Stikkord er varierte nabolag, varsom ressursbruk, vakre omgivelser og varige kvaliteter. Strategiens ambisjoner om å utvikle bygninger, nabolag og byer som er vakre og berikende for mennesker og miljø for økt livskvalitet, samt tilføre arkitektonisk kvalitet gjennom blant annet holdbare materialer for attraktive og funksjonelle områder og bygg for framtidige generasjoner, vil være relevante hensyn i forbindelse med planarbeidet. I planinitiativet refereres til «Strategi for høyhus i Narvik» som Narvik kommune har fått utarbeidet, og at det aktuelle planområdet der er registrert som område med «Mulighet for høyhus med restriksjoner for bebyggelse». Fylkeskommunen kan ikke se at strategien er vedlagt oppstartsvarselet eller er tilgjengelig på kommunens hjemmesider. Dersom strategien skal benyttes inn i planarbeidet, bes det om at denne gjøres tilgjengelig og følger saken. Fylkeskommunen viser særskilt til følgende arealpolitiske retningslinjer i gjeldende fylkesplan, som bes hensyntatt i arbeidet med å utarbeide forslag til utforming av bygg og uteareal. Fra kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling: <i>b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.</i> <i>c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.</i> <i>d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.</i> <i>e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak. f) Sentrumsområdene skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.</i> <i>i) Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transportmidler.</i> <i>o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.</i> Og fra 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap: <i>a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.</i>	Strategi for høyhus er ikke lagt til grunn eller henvist til i det videre arbeidet. Fylkeskommunens arealpolitiske retningslinjer er lagt til grunn i planprosessen..
--	---	---

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503

	Medvirkning 4. Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen. Nordland fylkeskommune viser til nettstedet Medvirkning - regjeringen.no, som en kilde til inspirasjon for aktiviteter. Barn og unges oppvekstsvilkår 5. I oppstartsmøtereferatet påpekes fra kommunen at planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Bromsgårdsparken, som er et offentlig grøntområde på 15 dekar. Fylkeskommunen støtter kommunens anmodning om å dokumentere sol-/skyggeforhold for parken. Det samme gjelder for Jernbaneparken nordøst i planområdet, som er registrert som et viktig leke- og rekreasjonsområde. Fylkeskommunen forventer at barn og unges interesser ivaretas tilfredsstillende i et planforslag, og ber om at rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen legges til grunn for planarbeidet. Kulturminner og kulturmiljø 6. Planområdet ligger godt synlig fra flere viktige kulturmiljø i Narvik. De nærmeste er kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse K104 Narvik Sentrum BSR og bygningsmiljøet rundt den katolske kirke (Kristus kong-kirke) på Oscarsborg. Bygningsmiljøet rundt den Katolske kirke er i hovedsak trehusbebyggelse antatt oppført i første og andre kvartal av 1900-tallet. Den katolske kirke er nevnt i temaplan for kulturminner 2017-2028 og er via kommuneplanens arealdel vernet gjennom planbestemmelse § 6. Kulturminner: <i>Temaplan for kulturminner gir en oversikt over aktuelle områder, bygninger, installasjoner og anlegg som kommer innenfor disse bestemmelsene. I tillegg kommer SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved nye bygninger og anlegg i kulturminnenes nærhet skal det tilstrebes en tilpassing.</i> Her er det i hovedsak kulturminners sammenheng med omgivelsene som er relevant for foreslåtte plan, da både kirke og et større antall SEFRAK-registrerte bygg ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. To SEFRAK-registrerte bygninger er en direkte del av planområdet. Dette omfatter to bolighus med SEFRAK-id 18050501010, oppført i 1902, og 18050501004, oppført i 1928. Det er positivt at forslagsstiller foreslår å gjennomføre konsekvensutredning for landskap og bybilde, samt arkitektonisk kvalitet og uttrykk/estetikk. Fylkeskommunen ber om at det i konsekvensutredningene redegjøres for de nevnte kulturmiljøene slik at en kan gjøre eventuelle avbøtende tiltak i forhold til landskap, bymiljø og	4. Tas til orientering Det er lagt til rette for bred medvirkning i planprosessen, og ut over krav i plan- og bygningsloven. Det er gjennomført et folkemøte med direkte invitasjon til berørte naboer i planprosessen. 5. Tas til orientering Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyse for ny bebyggelse, hvor påvirkning på nevnte parkareal er belyst. Barn og unges interesser er omtalt i planbeskrivelsen. 6. Tas til orientering Det er utarbeidet en konsekvensutredning for temaet landskap i planprosessen. Tema knyttet til kulturmiljøer og eksisterende bebyggelse er omtalt i utredningen og i planforslaget. Visualiseringer fra de nevnte ståsteder er ivaretatt i utredningen.
--	--	--

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503

	kulturmiljø. På generelt grunnlag er fylkeskommunen kritisk til 17 etasjer så nært kulturmiljøene. Fylkeskommunen stiller seg bak kommunens vurderinger hva gjelder krav til estetikk og utforming, og at alle illustrasjoner bør være så nært opp til virkeligheten som mulig for å kunne ta et informert valg om volum og åpninger i fasaden. Fylkeskommunen oppfordrer videre til at alle estetiske og arkitektoniske grep som gjøres for å «forskjønne» høyhuset, om dette er tilpasning, material eller fargebruk, bør fastsettes tydelig i bestemmelsene for å unngå uheldige endringer fra skisseprosjekt i reguleringsplan til faktisk utført prosjekt. Videre vil fylkeskommunen anbefale å velge visualiseringsvinkler fra Narvik Sentrum BSR kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, da spesielt ved torget og ved inngangen til området fra sør. En visualisering fra toppen av Sykehusveien og en når en kjører inn mot Narvik sentrum fra nord er også ønskelig. Fylkeskommunen viser til Riksantikvarens eksempelsamling for bestemmelser til arealplaner og retningslinjer for Narvik Sentrum BSR kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Disse dokumentene er gode veiledere og retningsgivere for hva som er ønskelig i Narvik Sentrum BSR randsoneområde og for kulturmiljø generelt. 7. <i>Automatisk fredete kulturminner</i> Det er ingen kjente, automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det er lavt potensial for funn av hittil ukjente, automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen minner om varslingsplikten jf. kulturminneloven § 8, annet ledd, dersom det allikevel gjøres funn av kulturminner. Varslingsplikten bør tas inn i planens fellesbestemmelser. Fylkeskommunen har foreløpig ingen ytterligere merknader hva angår automatisk fredete kulturminner, og vil gi endelig uttalelse når planforslaget foreligger. 8. Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner. Sametinget er vedkommende myndighet for samiske kulturminner. Naturmangfold og friluftsliv 9. Planområdet er utvidet mot øst med areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til grønnstruktur – naturområde. Dette er Jernbaneparken, som i henhold til kartleggingen av friluftslivsområder gjennomført av Narvik kommune, er registrert som viktig leke- og rekreasjonsområde (FK00004479). Det oppgis at parken har stor brukerfrekvens. Fylkeskommunen oppfatter at området er tatt med for å kunne ivareta frisiktsoner og frisiktlinjer innenfor planområdet, og ber om at Jernbaneparken ivaretas som viktig grønnstruktur i planarbeidet.	
		7. Tas til orientering
		8. Tas til orientering
		9. Tas til orientering Jernbaneparken er ivaretatt som parkareal i planforslaget.

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503

	Vannforvaltning 10. Planområdet ligger innenfor Nordland og Jan Mayen vannregion og omfattes av Regional plan for vannforvaltning 2022–2027. Vannforskriftens §§ 4–7 stiller krav om at miljøtilstanden i vannforekomster ikke skal forringes, og at fastsatte miljømål skal oppnås. Regional vannforvaltningsplan inneholder retningslinjer for å unngå forringelse av vannmiljø og skal legges til grunn for videre planarbeid, jf. plan- og bygningsloven § 8-2 og vannforskriften § 29. 11. Planområdet ligger innenfor området der det er mulig å koble seg på kommunalt vann- og avløp. Oppstartsdokumentene viser at tilknytning skal skje i krysset Dronningens gate og Håreks gate, og at dette skal koordineres med planlagt oppgradering av vann- og avløpsnett. Tiltaket gir ikke mer tette flater, og det er positivt. Overvann skal separeres og ledes til samme kryss, slik Narvik Vann anbefaler. 12. Blågrønne løsninger bør vurderes der det er plass. Særlig kan det vurderes å etablere grønne tak på hotellbygget. Det store takarealet gir muligheter for slike løsninger, som kan forsinke avrenning og bidra til lokal håndtering av overvann. Et grønt tak kan gi fordøyning, avlaste det kommunale vann- og avløpsnett og gi en mer klimavennlig løsning i et område der infiltrasjon i grunnen er vanskelig på grunn av tett bebyggelse og harde flater. Mobilitet 13. Nordland fylkeskommune har ansvar for kollektivtrafikken i området. Linje 2 mellom Framnes og Universitetet har blant annet sin trasé Dronningens - og Håreks gate forbi planområdet. I denne forbindelse påpeker fylkeskommunen viktigheten av at området får en kollektivvennlig utforming for å sikre bussen god fremkommelighet. Klimahensyn 14. Fylkeskommunen er tilfreds med at virkninger på klima og miljø er behandlet i planinitiativet. Etablering av et så høyt bygg som det legges opp til, vil kunne påvirke lokalklimaet i form av økt vind ved og mot bakken. Fylkeskommunen ber om at forhold som kan påvirke lokalklimaet utredes som del av planarbeidet, da det kan ha stor betydning også for omgivelsene etter at planen er gjennomført. Det bør også søkes å finne avbøtende tiltak for eventuelle negative lokalklimatiske effekter av utbyggingen. Regionalt planforum 15. Av oppstartsmøtereferatet går det fram at det ikke er vurdert som aktuelt å legge et planforslag fram for planforum. Dersom det skulle være behov for avklaring fra ulike myndigheter underveis i planarbeidet, kan planforum være en egnet arena. Deltakelse i planforum bør fortrinnsvis skje før et planforslag legges	10. Tas til orientering Innspillet er fulgt opp i VAO-rammeplan. 11. Tas til orientering Innspillet er fulgt opp i VAO-rammeplan. 12. Tas til orientering Det tillates etablering av grønne tak planforslaget . 13. Tas til orientering Innspillet er ivarettatt i utforming av veiformålene. 14. Tas til følge Det er gjennomført vindmodelleringer for tiltaket som viser at det ikke vil være endringer på utearealene for de nærliggende boligene. Endringene vurderes å være mest merkbare i direkte nærhet til tiltaket, mens store deler av nærområdet fortsatt vil være godt egnet for vanlig ferdsel og kortvarig opphold. 15. Tas til orientering Det er avklart med Narvik kommune at det ikke er behov for gjennomføring av planforum i planprosessen.
--	--	--

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



	på høring. Det er satt opp møter annen hver uke. For mer informasjon om møteplan og påmelding, vises til fylkeskommunens nettside Regionalt planforum i Nordland - Nordland fylkeskommune. Digital plandialog 16. Fylkeskommunen er tilfreds med at planavgrensningen er publisert i Nordlandsatlas. Det letter høringspartenes saksbehandling og bidrar til bedre oversikt i arealforvaltningen. Planfaglig veiledning 17. Nordland fylkeskommune viser til planveiledning på nettsiden Veiledning, råd og bistand i plansaker - Nordland fylkeskommune (nfk.no). Fylkeskommunen oppfordrer konsulent og kommunen til å ta kontakt med våre saksbehandlere ved behov for å diskutere tema underveis i planarbeidet.	16. Tas til orientering 17. Tas til orientering Det er gjennomført et dialogmøte med Nordland fylkeskommune underveis i planarbeidet
8. M. Framnes C. Amundsen 10.04.2026	1. Det fremgår av saksgrunnlaget at planinitiativet er i strid med gjeldende kommuneplanens arealdel, både når det gjelder arealformål og byggehøyde. Dette er et grunnleggende forhold som etter plan- og bygningsloven krever en særskilt og streng vurdering. Det må dokumenteres at fordelene ved tiltaket klart overstiger ulempene. Vi kan ikke se at dette er dokumentert eller sannsynliggjort i foreliggende materiale. 2. Planinitiativet er på et tidlig stadium, og sentrale forhold er ikke avklart: • endelig byggehøyde og volum er ikke fastsatt • konsekvenser for naboer er ikke tilstrekkelig utredet • sol-, skygge- og innsynsforhold er ikke dokumentert • trafikale konsekvenser er ikke analysert Samtidig fremgår det av planinitiativet at det legges opp til en utnyttelsesgrad på 80–100 %, noe som tilsier maksimal belastning på området. Vi registrerer samtidig at det pågår grunnundersøkelser i regi av konsulenter på tomten. Dette understreker at prosjektet er av et omfang og modenhetsnivå som tilsier at konsekvenser for omkringliggende eiendommer må utredes grundig og på et tidlig tidspunkt. Etter vårt syn foreligger det ikke et tilstrekkelig opplyst grunnlag til å vurdere tiltakets konsekvenser. 3. Vår eiendom ligger direkte overfor planområdet og vil bli særlig hardt rammet av tiltaket, både med hensyn til avstand og eksponering. Et bygg på inntil 17 etasjer i så nær tilknytning til eksisterende boligbebyggelse reiser etter vår vurdering klare spørsmål knyttet til hensynene bak plan- og bygningsloven § 29-4, herunder krav til tilstrekkelig lys, luft og avstand.	1. Tas til orientering. Det er til planforslaget utarbeidet nødvendige utredninger i tråd med innspill fra myndigheter og Narvik kommune. Planforslaget vil legges ut til høring og offentlig ettersyn, før eventuelt vedtak av planen i kommunestyret. 2. Tas til orientering. Endelig byggehøyde og volum var ikke fastsatt ved varsel om oppstart. I planforslaget er byggehøyde fastsatt i plankart og planbestemmelsene. Konsekvensene for naboene fremkommer av planbeskrivelsen, hvor det også er redegjort for sol- og skygge virkning av tiltaket. Det er også utarbeidet konsekvensutredning for trafikk- og mobilitet til planforslaget. . 3. Tas til orientering Byggehøyde, plassering av bygningen og volum er fastsatt i plankartet. Det gjøres oppmerksom på at plan- og bygningsloven § 29-4 stiller krav til avstand mellom byggverk, blant annet av hensyn til lys, luft og

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



	Selv om konkrete avstandskrav kan fravikes gjennom reguleringsplan, skal de underliggende hensynene fortsatt ivaretas. Etter vår vurdering er dette ikke tilfellet i foreliggende planinitiativ. Tiltaket vil i tillegg være i strid med kravene til visuelle kvaliteter og tilpasning til omgivelsene, jf. § 29-2, samt hensynet til gode bomiljø og bokvalitet, jf. § 3-1. Planinitiativet erkjenner selv at bakenforliggende bebyggelse vil få endret utsikt. For vår eiendom vil tiltaket medføre • betydelig og varig tap av utsikt • vesentlig økt innsyn og redusert privatliv • merkbar forringelse av bokvalitet • påregnelig og betydelig verdireduksjon Samlet sett vurderes dette som klare og uforholdsmessige ulemper. 4. Et bygg på inntil 17 etasjer vil ha betydelig påvirkning på lysforhold, skygge og visuelle kvaliteter i området. Det er per i dag ikke dokumentert hvordan dette påvirker omkringliggende boliger. Vi krever at dette utredes grundig før planforslaget eventuelt videreføres. 5. Det fremgår av oppstartsmøtet at tiltaket vil påvirke trafikkmønsteret og krever omfattende utredninger. Vi er særlig bekymret for: • økt trafikkbelastning • svekket trafikksikkerhet i nærliggende kryss • økt støy og belastning for boligområdet 6. Det fremgår av planinitiativet at det legges opp til å benytte eksisterende parkeringskapasitet tilknyttet kjøpesenteret for både hotell og utvidet næringsvirksomhet. Samtidig planlegges det en betydelig økning i aktivitet gjennom: • etablering av hotell • utvidelse av kjøpesenteret • etablering av nye næringsarealer Vi stiller spørsmål ved om eksisterende parkeringskapasitet er tilstrekkelig til å dekke det samlede behovet Det er i gjeldende kommuneplan fastsatt krav til parkeringsdekning for ulike formål, og det må dokumenteres at tiltaket oppfyller disse kravene. Slik dokumentasjon foreligger ikke på nåværende tidspunkt. Som naboer registrerer vi allerede i dag at parkeringshuset ofte er fullt. Det fremstår derfor som lite sannsynlig at dagens kapasitet vil være tilstrekkelig når belastningen øker ytterligere.	brannsikkerhet. Kravene etter § 29-4 gjelder imidlertid for byggesak, og kan fravikes gjennom reguleringsplan. Vurdering av verdireduksjon vurderes ikke i reguleringsplansammenheng da eventuelle økonomiske konsekvenser for naboeiendommer faller utenfor det planfaglige vurderingstemaet. Det er i planforslaget redegjort for konsekvensene for nærliggende bebyggelse i planbeskrivelsen. 4. Tas til orientering. Det er utarbeidet en konsekvensutredning for temaet landskap. Sol- og skyggepåvirkning er omtalt i planbeskrivelsen. 5. Tas til orientering. Det er utarbeidet en konsekvensutredning for temaet trafikk og mobilitet i planforslaget. Utredningen redegjør for trafikkforhold ved etablering av tiltaket. 6. Tas til orientering. Temaet er redegjort for i konsekvensutredning for trafikk og mobilitet. Planen legger til rette for at eksisterende bensinstasjon fjernes, noe som også medfører en reduksjon av trafikk i området.
--	--	---

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS

Oppdragsnr.: 52508503



	Manglende parkeringsdekning vil kunne medføre: • økt trafikk i nærområdet som følge av leting etter parkeringsplasser • økt press på gateparkering i tilgrensende boligområder • redusert trafiksikkerhet og fremkommelighet Vi viser i denne sammenheng også til kommunens egne innspill i planprosessen, hvor det er uttrykt bekymring for parkeringssituasjonen i området. Vi ber om at parkeringsbehov og kapasitet utredes grundig og dokumenteres i tråd med gjeldende krav før planforslaget eventuelt videreføres. 7. Tiltaket representerer et markant brudd med eksisterende bebyggelsesstruktur. Et hotellbygg på inntil 17 etasjer fremstår ikke som tilpasset omkringliggende boligbebyggelse, og vil etter vår vurdering være i strid med krav til visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Tiltaket vil også kunne svekke hensynet til gode bomiljø, jf. § 3-1. 8. På bakgrunn av ovennevnte ber vi om at: • planforslaget ikke videreføres i nåværende form • byggehøyde og volum reduseres vesentlig • konsekvenser for naboer utredes grundig før videre behandling • det utarbeides sol-/skyggeanalyser, innsynsvurderinger og visuelle analyser • trafikale forhold dokumenteres fullt ut • parkeringskapasitet og behov utredes grundig • tiltakets avvik fra overordnet plan vurderes særskilt og kritisk Etter vårt syn foreligger det per i dag ikke et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag til å kunne fremme planen for videre behandling. Vi ber om at våre merknader tillegges betydelig vekt i det videre planarbeidet.	7. Tas til orientering Prosjektet er utviklet gjennom avveieringer mellom byggehøyde, volum og tilpasning til omgivelsene, med mål om å forene behovet for et funksjonelt og økonomisk bærekraftig hotell med hensynet til bystruktur, terreng og omkringliggende bebyggelse. Valgt løsning balanserer ønsket kapasitet, begrenset tomteareal og stedets karakter. 8. Tas til orientering Innspillet var til varsel om oppstart, og det er i planforslaget redegjort for punktene som etterspørres i dette innspillet. Planforslaget vil videre behandles av planmyndigheten (Narvik kommune) og legges ut til høring og offentlig ettersyn før eventuelt vedtak.
9. E. Ravlo 10.04.2026	1. Jeg er eier av gnr./bnr. 40/14, og er nabo til planområdet. Jeg er innforstått med at det som foreligger er et varsel om oppstart av planarbeid, og at det endelige planforslaget vil inneholde detaljert beskrivelse av den planlagte utbyggingen og tilhørende konsekvenser. Jeg finner det imidlertid nødvendig allerede på dette tidspunkt i prosessen å peke på forhold og konsekvenser som vil være særdeles negative for min eiendom. 2. <i>Byggehøyde på 17 etasjer</i> Dette er et dramatisk avvik fra den generelle byggehøyden i Narvik. Dette er et forhold ved den framtidige reguleringsplanen som krever en generell vurdering av konsekvenser for Narvik som bysamfunn, men også en detaljert beskrivelse og illustrasjon av de konkrete konsekvensene for tilliggende eiendommer. Disse er først og fremst i et veletablert boligstrøk med klare bokvaliteter.	1. Tas til orientering 2. Tas til orientering. Planforslaget inneholder en detaljert beskrivelse og illustrasjon av planlagt bebyggelse. 3. Tas til orientering. Det er utarbeidet en konsekvensutredning for trafikk og mobilitet i planforslaget. Nødvendige trafiksikkerhetstiltak er

Innspillsbehandling – Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Oppdragsgiver: Thon kjøpesenter nord AS
Oppdragsnr.: 52508503



	3. <i>Trafikk og parkering</i> Etablering av det planlagte hotellet vil generelt føre med seg økt trafikk og økt behov for parkering. Dette må utredes detaljert i tilknytning til det kommende planforslaget. Spesielt må konsekvensene for de tilliggende boligene beskrives. I denne forbindelse må en legge særlig vekt på å utrede tiltak for å ivareta trafiksikkerhet og framkommelighet, og å redusere støybelastningen for boligområdet. 4. Det er fra utbyggers side gitt inntrykk av at en har håp om å kunne gjennomføre en rasjonell reguleringsprosess. Et bidrag til dette vil være at Narvik kommune som planmyndighet sørger for at det framtidige planforslaget inneholder en vurdering og beskrivelse av alle konsekvenser for de tilliggende boligeiendommene. Dette for at den endelig beslutning om en eventuell regulering kan fattes på et best mulig opplyst grunnlag.	ivaretatt i planbestemmelsene. 4. Tas til orientering. Det gjennomføres en planprosess i henhold til plan og bygningsloven. Det er utarbeidet er planforslag med tilhørende utredninger som skal behandles av Narvik kommune og legges ut til offentlig ettersyn før et eventuelt vedtak av reguleringsplanen i kommunestyret.
--	---	--

J01	2026-06-19	For bruk	JULRID	TRJOHN	JULRID
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.