

Saksframlegg

Arkivsak: 25/4583 - 6

Saksbehandler Runar Kvalvik

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
005/26	Hovedutvalg for plan og utvikling	27.01.2026
011/26	Narvik kommunestyre	05.02.2026

Politisk prinsippavklaring - detaljregulering for Thon hotell Narvik

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

Innstilling:

Narvik kommunestyre stiller seg positiv til at det settes i gang detaljregulering for Thon hotell Narvik.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 vedtar kommunestyret at planinitiativet kan videreføres. Det forutsettes at planområdets endelige avgrensning vurderes nærmere i oppstartsmøte, her skal kommunedirektørens faglige vurdering av behovet for utvidelse av planområdet legges til grunn, særlig med hensyn til trafiksikkerhet og utbedring av siktforhold i krysset Dronningens gate/Stasjonsveien.

Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning

Alternativ innstilling

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger.

Begrunnelse:

Lars Norman Andersen
konstituert kommunedirektør

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling, 27.01.2026 - 005/26

Innstilling:

Narvik kommunestyre stiller seg positiv til at det settes i gang detaljregulering for Thon hotell Narvik.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 vedtar kommunestyret at planinitiativet kan videreføres. Det forutsettes at planområdets endelige avgrensning vurderes nærmere i oppstartsmøte, her skal kommunedirektørens faglige vurdering av behovet for utvidelse av planområdet legges til grunn, særlig med hensyn til trafiksikkerhet og utbedring av siktforhold i krysset Dronningens gate/Stasjonsveien.

Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning

Narvik kommunestyre 05.02.2026

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Innstilling fra Hovedutvalg for plan og utvikling - 27.01.2026**

For: 31 stemmer (100%) - A 8, FRP 4, H 7, INP 2, KRF 1, R 1, SP 3, SV 3

Mot: 0 stemmer (0%)

KST - 011/26 Vedtak:

Narvik kommunestyre stiller seg positiv til at det settes i gang detaljregulering for Thon hotell Narvik.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 vedtar kommunestyret at planinitiativet kan videreføres. Det forutsettes at planområdets endelige avgrensning vurderes nærmere i oppstartsmøte, her skal kommunedirektørens faglige vurdering av behovet for utvidelse av planområdet legges til grunn, særlig med hensyn til trafiksikkerhet og utbedring av siktforhold i krysset Dronningens gate/Stasjonsveien.

Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning

Hovedutvalg for plan og utvikling 27.01.2026

Behandling:

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 11 stemmer (100%) - A 3, FRP 2, H 2, SP 1, SV 1

Mot: 0 stemmer (0%)

PLAN - 005/26 Vedtak:

Innstilling:

Narvik kommunestyre stiller seg positiv til at det settes i gang detaljregulering for Thon hotell Narvik.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 vedtar kommunestyret at planinitiativet kan videreføres. Det forutsettes at planområdets endelige avgrensning vurderes nærmere i oppstartsmøte, her skal kommunedirektørens faglige vurdering av behovet for utvidelse av planområdet legges til grunn, særlig med hensyn til trafiksikkerhet og utbedring av siktforhold i krysset Dronningens gate/Stasjonsveien.

Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning

Saksutredning:

Innledning

Norconsult har på vegne av Thon Kjøpesenter Nord AS anmodet om oppstartsmøte for detaljregulering av planområdet for Amfi Narvik Storsenter og eksisterende bensinstasjon (ST1). Hensikten med oppstartsmøtet er å få kommunens vurdering av planinitiativet, samt føringer for det videre planarbeidet. Målet med initiativet er å etablere et nytt hotell på inntil 17 etasjer der dagens bensinstasjon er lokalisert, samt et påbygg på eksisterende kjøpesenter tilrettelagt for næring, kontor og private helsetjenester.

Planadministrasjonen har vurdert planinitiativet og kommet til at planforslaget er i strid med overordnede planer på vesentlige punkter. Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til kjøpesenterformål. Etablering av hotell vurderes å være i strid med dette arealformålet. Videre åpner ikke gjeldende KPA for den foreslåtte byggehøyden på 17 etasjer.

Siden planinitiativet innebærer betydelige avvik fra overordnet plan, er det behov for en politisk prinsippavklaring før et eventuelt planarbeid igangsettes. Narvik kommune har vært i kontakt med tiltakshavers konsulent og avklart at de ønsker en slik prinsippavklaring for å få vurdert rammene for prosjektet før de går videre. Et formelt oppstartsmøte vil derfor først bli avholdt etter at det foreligger en politisk uttalelse.

Kommunedirektøren fremlegger med dette saken til politisk behandling for å avklare om det er politisk aksept for planinitiativet slik det foreligger. Prinsipputtalelsen behandles i tråd med plan- og bygningsloven § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 4.

Rettsgrunnlag

Plan- og bygningsloven

Forskrift om konsekvensutredning

Naturmangfoldloven

Faktadel

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nytt Thon-hotell i Narvik sentrum, samt en utvidelse og påbygging av AMFI Narvik Storsenter. Prosjektet tar sikte på å styrke sentrum som et attraktivt knutepunkt for handel, service og arbeidsplasser. Ved å integrere hotell, moderne konferansefasiliteter, kontorer og helsetjenester, ønskes det å skape en helhetlig og funksjonell sammenheng mellom eiendommene.

Faktiske opplysninger:

- Eiendommer: Planområdet omfatter gnr./bnr. 40/897, 40/956, 40/920 og 40/898.
- Hotellplaner: Etablering av Thon-hotell med høy standard, rettet mot overnatting, kurs og konferanser.
- Kjøpesenter: Utvidelse og påbygging av AMFI Narvik Storsenter.
- Nye funksjoner: Planforslaget inkluderer nytt næringsareal tilrettelagt for kontorvirksomhet og private helsefunksjoner.

Det planlagte tiltak er på nåværende tidspunkt ikke detaljprosjektert, men det legges opp til en utnyttelsesgrad på 80–100 %. I et foreløpig konsept og skisseprosjekt er det lagt til grunn et hotellbygg over 17 etasjer, samt et påbygg i én etasje på eksisterende kjøpesenter. Dette gir et foreløpig bruksareal (BRA) på totalt ca. 14 900 m².

Det presiseres at endelig byggehøyde og volum vil bli nærmere avklart og fastsatt gjennom den videre planprosessen.

Planarbeidet faller inn under planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger, jf. §6 første ledd, punkt a.

Planstatus

Det foreslåtte planområdet er omtrent 12 dekar og er avsatt til kjøpesenter i kommuneplanens arealdel 2017-2028 (heretter KPA) for gamle Narvik kommune, vedtatt 02.02.2017.

Planområdet omfattes av følgende reguleringsplan:

- Reguleringsendring for kvartalet Konge gt/Tøttaveien/Dronningens gt/Stasjonsveien, planID 1806N-1.124A. Planen ble vedtatt 15.02.2001.

Tiltaket vurderes å kreve konsekvensutredning etter forskriftens kapittel II § 8. Det er ikkekrav om planprogram eller melding jf. § 8

Lovhjemmel og myndighet

Plan og bygningsloven §12-8. Oppstart av reguleringsplanarbeid - 1. og 2. ledd:

“Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varslings og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.”

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 4. Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter:

“Dersom det i oppstartsmøtet er uenighet om vesentlige punkter i det videre planarbeidet eller om planinitiativet skal stoppes, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret eller et politisk utvalg som kommunestyret har delegert oppgaven til, til vurdering eller avgjørelse, jf. § 12-8 første og andre ledd. Vedtaket fra behandlingen vedlegges referatet fra oppstartsmøtet. Kommunen skal sørge for at foreleggelse etter første ledd skjer innen rimelig tid etter at kravet er fremsatt.”

Kommunedirektørens vurdering

Innledningsvis finner kommunedirektøren det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hvert enkelt planinitiativ skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Dersom kommunestyret gir sin tilslutning til oppstart av planarbeidet ut fra foreliggende planinitiativet vil det bli avholdt et formelt oppstartsmøte. I dette møtet vil planinitiativet bli gjenstand for grundigere vurderinger basert på utfyllende informasjon fra tiltakshaver.

Det er et grunnleggende prinsipp i planleggingen at hoveddrammene for fortetting og byutvikling i Narvik sentrum skal styres gjennom kommuneplanens arealdel (KPA), og ikke gjennom enkeltvis detaljreguleringer. Kommunedirektøren ser det derfor som en ulempe at revisjonen av ny KPA ikke har kommet lenger enn den har i dag. Ved å avvente denne prosessen kunne man sikret at et tiltak av dette omfanget ble vurdert i en helhetlig sammenheng med byens øvrige utviklingsbehov og infrastruktur.

Når kommunedirektøren likevel anbefaler å gå videre med saken nå, skyldes det prosjektets betydning for næringsutvikling og styrking av sentrumskjernen. Hensynet til fremdrift i et så sentralt og verdiskapende prosjekt vurderes i dette tilfellet å veie tyngre enn behovet for å avvente den overordnede planrevisjonen. En politisk prinsippavklaring på nåværende tidspunkt vil gi den nødvendige forutsigbarheten for den videre utviklingen

Kommunedirektøren er positiv til planene om et nytt hotell og utvidelse av eksisterende kjøpesenter. Tiltaket har et stort potensial for å vitalisere sentrum og gi et nødvendig løft i byens overnattingstilbud. Dette vil kunne gi betydelige ringvirkninger for turistnæringen, handelen og øvrig servicevirksomhet. Planområdets svært sentrale plassering med direkte tilknytning til E6, bussforbindelser og nærhet til togstasjonen gjør prosjektet svært tilgjengelig og regionalt attraktivt.

Planarbeidet må hensynta flere komplekse forhold. Etablering av et høyhus vil medføre betydelig påvirkning på omgivelsene, det eksisterende landskapsbildet og sentrale siktlinjer i byen. Da bygget vil fungere som et signalbygg, stilles det særlige krav til arkitektonisk kvalitet og visuell utforming. Kommunedirektøren understreker viktigheten av at det utarbeides presise planbestemmelser som sikrer at disse kvalitetene ivaretas gjennom hele prosjekteringen og utførelsen av hotellet. For å sikre et forsvarlig beslutningsgrunnlag, vil det bli stilt krav om at det ved 1. gangsbehandling leveres detaljerte og realistiske tegninger av prosjektet, slik at tiltakets faktiske virkninger kan vurderes fullt ut.

Planlagt utbygging med et bruksareal på 14 900 m² vil påvirke mobilitet og trafikkmønster i området direkte. For å kartlegge konsekvensene av økt trafikk, er det nødvendig med særskilte trafikkvurderinger i forbindelse med planarbeidet. Det må spesielt vurderes om trafikkøkningen krever tiltak i de uoversiktlige kryssene Dronningens gate/Håreks gate og Dronningens gate/Nedre Jernbanegate. Kommunen vil derfor be om en analyse av trafikkstrømmer, mobilitet og trafiksikkerhet for både planområdet og et større influensområde. I oppstartsmøtet vil administrasjonen vurdere om temaet skal inngå i en konsekvensutredning, eller om det er tilstrekkelig at forholdet belyses i en egen fagrapport.

I forbindelse med planoppstart vil Narvik kommune vurdere behovet for å utvide planområdet til også å omfatte krysset Dronningens gate/Stasjonsveien, da dette krysset i dag har kjente siktutfordringer. Selv om enkelte forhold langs Stasjonsveien er berørt i gjeldende regulering for Kongens gate, må tiltakshaver vurdere ytterligere tiltak her i påvente av utbyggingen av Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate. Det kan være aktuelt å gjennomføre utbedringer innenfor eksisterende trafikkarealer. Dette må utredes nærmere i det videre planarbeidet for å ivareta overordnede hensyn til trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikantergrupper.

Kommunedirektøren ser svært positivt på tiltakshavers ambisjoner om en høy miljøstandard for prosjektet. Dette vil støtte opp under målet om å styrke Narviks profil som en bærekraftig turistdestinasjon og bidra til reduksjon av klimagassutslipp i tråd med lovens formål. Miljøambisjonene må sees i sammenheng med kommunens overordnede strategier for klima og energiplanlegging.

Konklusjon

Selv om planinitiativet avviker fra overordnet plan, anbefaler kommunedirektøren at planarbeidet får starte opp. Etter en samlet vurdering er det kommunedirektørens oppfatning at prosjektet vil medføre både positive og negative konsekvenser for bymiljøet. Kommunedirektøren lander likevel på en positiv anbefaling, da tiltaket vurderes å ha et betydelig potensial for å vitalisere sentrumskjernen og styrke byens overnattingstilbud. En

slik utvikling vil kunne gi verdifulle ringvirkninger for både turistnæringen, handelen og øvrig servicevirksomhet i Narvik sentrum

Bygget vil få en svært sentral beliggenhet og vil betraktes som et signalbygg i bybildet. Det er derfor essensielt at det legges avgjørende vekt på god arkitektur og høy kvalitet i prosjekteringen. I det videre planarbeidet blir det viktig å gjennomføre en grundig landskapsanalyse som beskriver tiltakets plassering i landskapet, samt redegjør for eventuelle negative konsekvenser for omgivelsene og siktlinjer. Siden utbyggingen er av et betydelig omfang, vil det også være nødvendig å finne gode og trafikksikre løsninger for både kjørende og gående ved og rundt bygget

*Deler av teksten er bearbeidet ved hjelp av godkjent KI-assistent (Gemini Workspace Enterprise) og kvalitetssikret av saksbehandler.

Innstilling

Narvik kommunestyre stiller seg positiv til at det settes i gang detaljregulering for Thon hotell Narvik.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 vedtar kommunestyret at planinitiativet kan videreføres. Det forutsettes at planområdets endelige avgrensning vurderes nærmere i oppstartsmøte, her skal kommunedirektørens faglige vurdering av behovet for utvidelse av planområdet legges til grunn, særlig med hensyn til trafikksikkerhet og utbedring av siktforhold i krysset Dronningens gate/Stasjonsveien.

Referat fra oppstartsmøtet skal sammen med dette vedtaket danne grunnlag for den videre planprosessen med konsekvensutredning

Alternativ innstilling

Narvik kommunestyre vedtar, jf. plan- og bygningsloven §12-8, at planinitiativet stoppes slik det foreligger.

Begrunnelse: