

Saksframlegg

Arkivsak: 25/4583 - 37
Saksbehandler Nora Sønstlien

Saksnr. **Utvalg**
 Narvik kommunestyre

Møtedato

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Jeg viser til sakens utredning og vil foreslå følgende:

Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til detaljregulering for hotell i Kvartal 14, planID 2026003, siste revisjonsdato 03.09.2026, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysningdato.

Lars Norman Andersen
kommunedirektør

Saksutredning:

Innledning

Det vises til forslag til detaljregulering for hotell i Kvartal 14, planID 2026003, siste revisjonsdato 03.09.2026. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, med Norconsult Norge som planfaglig konsulent på vegne av Thon Kjøpesenter Nord som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nytt hotell på eiendommene 40/897, 40/920 og 40/956, samt mindre påbygg på Thon senter Narvik til kontor og tjenesteyting.

Rettsgrunnlag

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Forskrift om konsekvensutredning

Faktadel

Planforslaget omfatter eiendommene gnr./bnr. 40/897, 40/898, 40/920 og 40/956, m. fl. i Narvik sentrum. Planen legger til rette for å rive eksisterende bensinstasjon i Dronningens gate 79 for å gi plass til nytt hotell på 18 etasjer. Ny bebyggelse skal ha varierte høyder med maksimal byggehøyde opp til kote 130. Hovedinngangen til hotellet planlegges fra Dronningens gate. Eksisterende kjøpesenter videreføres i hovedsak som i dag, samtidig som planen åpner opp for et mindre påbygg til kontor og tjenesteyting.

Planstatus

Planområdet er avsatt til kjøpesenter, boligbebyggelse og naturområde - grønnstruktur i gjeldende kommuneplan for Narvik 2017-2028.

Planområdet omfatter følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsendring for kvartalet Kongens gt/Tøttavegen/Dronningens gt/Stasjonsvegen, Narvik kommune, planID N-1.124A
- Kv 84 og 85 Oscarsborg, planID N-1.83
- Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik, planID 2013010

Andre forhold

Det ble vedtatt en politisk prinsippavklaring 05.02.26. Oppstartsmøte ble avholdt 19.02.2026. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Fremover 03.03.2026, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 03.03.2026 med svarfrist 10.04.2026. Det ble avholdt et åpent informasjonsmøte om planen den 24.03.26. Planarbeidet vurderes ikke å berøre samiske interesser, det er derfor ikke krav til konsultasjon i henhold til Sameloven kapittel 4. Invitasjon til medvirkning i planarbeidet er overholdt.

Det kom totalt 9 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i et vedlegg til planforslaget. Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 19.06.2026 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 03.09.2026, jf. etterspurte suppleringer.

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

Økonomi og inndekning

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

Naturmangfold

Planforslaget vil gripe inn i naturen og vil kunne påvirke naturmangfoldet i området. Vurderingene i henhold til naturmangfoldplanen §§ 8-12 fremkommer i kommunedirektørens vurdering under.

Samfunnsutvikling

Planforslaget vil kunne ha både positive og negative effekter på lokalsamfunnet. Det er behov for flere overnattingstilbud i Narvik, og planen vil bidra til å dekke dette behovet. Planområdet ligger sentralt i byen, med kort vei til E6, tog og buss, noe som gjør prosjektet lett tilgjengelig for besøkende. Samtidig støtter det opp under mål om å styrke sentrum som regionalt knutepunkt for handel, service og reiseliv. På den andre siden vil et nybygg på 18 etasjer ha tydelig påvirkning på landskapet og omgivelsene. Med krav til god arkitektonisk utforming og visuell tilpasning vurderes planen som en god løsning for videre utvikling av området.

Samfunnsøkonomisk effekt

Planforslaget legger til rette for nytt hotell som vil styrke turistnæringen og gi positive ringvirkninger for handel, service og øvrig næringsliv. Dette legger grunnlag for økt sysselsetting og bosetting i kommunen.

Medvirkning

Medvirkning i planprosessen følger plan- og bygningslovens krav, jf. pbl kapittel 5 og 12. Invitasjon til medvirkning hittil i planarbeidet er overholdt. Videre medvirkning vil være høring og offentlig ettersyn, som denne saken gjelder. Høringsparter er alle statlige, regionale og kommunale myndigheter, og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget. Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig. I tillegg skal planforslaget ha medvirkning fra rådene for eldre, ungdom og personer med funksjonsnedsettelse.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren er positiv til tiltaket og mener planen vil styrke byens overnattingstilbud og kan bidra til å vitalisere sentrum.

Det er krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning § 8 jf. § 10, andre ledd bokstav a.

Følgende forhold er utredet med KU-rapporter: Landskap og trafikk og mobilitet.

Følgende forhold er utredet med egne fagrapporter: Miljøteknisk datarapport og tiltaksplan, datarapport grunnundersøkelser, geoteknisk vurdering, støy, ROS-analyse og vann, avløp og overvann (VAO-rammeplan).

Etter kommunedirektørens vurdering er det tilstrekkelig redegjort for de ulike temaene. Dette viser at konsekvenser av planforslaget sammen med foreslåtte skadereduserende tiltak vurderes som akseptable. Kommunedirektøren vil kommentere enkelte tema nedenfor.

Landskap, byggehøyde og utnyttelsesgrad

Det bebygde arealet i planen er avsatt til to sentrumsformål, SF1 (eksisterende kjøpesenter) og SF2 (nytt hotell). Det legges opp til en utnyttelsesgrad på 100% innenfor sentrumsformålene. Maksimal BRA innenfor SF2 er 14500 m². Det tillates påbygg på taket til eksisterende kjøpesenter i SF1 med maksimal BRA på 499 m².

Sentrumsformålene er delt inn i ulike regulerte høyder. I SF2 er det fastsatt maksimal byggehøyde opp til kote 130. I sør og mot øst er det fastsatt lavere maksimal byggehøyde på kote 71,4 og 75,2. Dette er for å sikre en volumoppdeling og nedtrapping av bebyggelsen.

SF1 er regulert med byggehøyder i henhold til eksisterende kjøpesenter, med unntak av den nordøstlige delen hvor det er planlagt et påbygg på taket, her er bygghøyden regulert til kote 71,4.

Planforslaget vil ha påvirkning på landskapsbildet da det legges til rette for et nytt hotell på 18 etasjer, som er betydelig høyere enn eksisterende bebyggelse i området. Planområdet ligger i utkanten av sentrum og det viktige kulturmiljøet Brente steders regulering. Kommunedirektøren viser til konsekvensutredning for temaet landskap hvor det er vurdert at tiltaket vil ha *noe negativ konsekvens* på landskapet. Det er foreslått avbøtende tiltak i konsekvensutredningen, og flere av disse er sikret i forslag til planbestemmelser. Kommunedirektøren er fornøyd med at det er lagt vekt på god arkitektonisk utforming med avtrappende volumer, farge- og materialbruk, fasadebearbeiding osv. for å tilpasse bygningen til landskapet og omgivelsene. Dette er sikret i planbestemmelsene pkt. 3.1.3 c, d, e og f.

Trafikkforhold og parkering

Kommunedirektøren viser til konsekvensutredning for trafikk og mobilitet. Tiltaket gir en beregnet økning på 83 bilturer per døgn og trafikkavviklingen forventes ikke å bli merkbart påvirket. Den samlede konsekvensen av tiltaket vurderes som *noe positiv*.

Planen omfatter bl.a. ny sone for varelevering, sykkelparkering, etablering av oppvarmet fortau foran hovedinngangen til hotellet, og en oppstramming av krysset Stasjonsveien x Dronningens gate. Det skal etableres nytt gangfelt over Dronningens gate, som er sikret i planbestemmelsene pkt. 6.3 a. Dette sikrer at gående kan ferdes trygt fra togstasjonen til hotellet. Det er også regulert inn et nytt fortau i Nedre Jernbanegate. Det er ikke stilt rekkefølgekrav til dette fortauet, og det er derfor noe usikkert om eller når fortauet vil bli opparbeidet. Kommunedirektøren er likevel positiv til at forhold for gående forbedres gjennom etablering av nytt krysningspunkt.

Parkering skal løses i det eksisterende parkeringshuset i kjøpesenteret. Beregninger viser at hotell og nye næringsarealer samlet kan gi et gjennomsnittlig behov på ca. 104 samtidig parkerte biler, noe som samsvarer med beregnet restkapasitet i parkeringshuset. Det kan i visse perioder med høy aktivitet mangle tilstrekkelig parkeringsdekning, men fra et bærekraftsperspektiv er det positivt at det ikke etableres nye p-plasser og at restkapasiteten i parkeringshuset utnyttes mer effektivt.

Kommunedirektøren vurderer at forhold knyttet til trafikk og parkering er tilstrekkelig ivarettatt i planforslaget.

Barn og unge

Planområdet ligger i et område hvor barn og unge ferdes daglig mellom skole, barnehage og nærliggende uteområder. Planforslaget legger til rette for en mer trafiksikker situasjon med oppstramming av kryss og forbedrede løsninger for myke trafikanter. Eksisterende parkareal innenfor planområdet videreføres som grøntområde. Kommunedirektøren vurderer at planen forbedrer dagens situasjon i forhold til trafiksikkerhet, noe som også gagnar barn og unge.

Naturmangfold

Planforslaget legger til rette for utbygging i et område som allerede er bebyggt. Det er ikke registrert noen arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller viktige naturtyper i planområdet i henhold til Miljødirektoratets database. På bakgrunn av denne informasjonen er det ikke gjort videre undersøkelser for å øke kunnskapsgrunnlaget for planområdet, eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. naturmangfoldloven §§ 8 og 9. Planen vil ikke påvirke økologiske funksjoner eller områder som er vernet etter naturmangfoldloven. Vurderinger i

henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er det av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til. Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget ikke vil ha særlig negativ påvirkning på naturmangfoldet.

Støy og støv

Kommunedirektøren viser til støyutredning for tiltaket. E6 og jernbanen er de dominerende støykildene i området. Tiltaket fører til en liten økning i støynivå (maks 1 dB) fra veitrafikk for noen boliger i Dronningens gate. Økningen er knapt merkbar, og i henhold til veileder M-2061 vil det ikke være behov for støyreducerende tiltak som følge av utbyggingen.

Siden trafikkøkningen som følge av planen vurderes som begrenset, forventes ikke trafikkmengder som kan gi merkbare negative virkninger for lokal luftkvalitet. Det kan derimot oppstå midlertidige ulemper i form av støv og partikkelspredning i bygge- og anleggsfasen. Kommunedirektøren viser til forslag til planbestemmelser pkt. 6.1f, hvor det stilles krav om utarbeidelse av ulempeplan før rammetillatelse. Planen skal bl. a. redegjøre for tidsbegrensinger for støyende arbeid og renhold/støvdemping. Kommunedirektøren vurderer at forhold knyttet til støy og støv er tilstrekkelig ivaretatt.

Grunnforhold og geoteknisk vurdering

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er utført en utredning av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019. Utredningen viser at grunnforholdene er gode og at planområdet ikke er utsatt for områdeskred.

Det er utført miljøtekniske grunnundersøkelser i planområdet for å avklare om grunnen er forurenset. Det er påvist forurensing over normverdi i deler av tiltaksområdet. Det er derfor utarbeidet en tiltaksplan for kommende gravearbeider som skal behandles av Narvik kommune. Kommunedirektøren vurderer at områdestabilitet og grunnforhold er tilstrekkelig ivaretatt i planen.

Vann, avløp og overvann

Kommunedirektøren viser til VAO-rammeplan som viser prinsipper for vann, avløp og overvann innenfor planområdet. Overvann skal håndteres lokalt i samsvar med kommunal norm for overvannshåndtering. Foreslåtte planbestemmelser sikrer at detaljplaner for VAO skal være godkjent ved søknad om rammetillatelse.

Flom

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Det er lagt inn en hensynssone med tilhørende bestemmelse i plankartet. Bestemmelsen sikrer at dersom det etableres nytt fortau i Nedre Jernbanegate, må dette utformes slik at dagens avrenningsmønster opprettholdes og flomforholdene nedstrøms ikke forverres. Kommunedirektøren vurderer at hensyn knyttet til flom er tilstrekkelig ivaretatt i planen.

Klima og energi

Planen legger til rette for fortetting og kompakt utbygging i et etablert byområde, hvor eksisterende veisystem, parkeringsanlegg og teknisk infrastruktur videreutnyttes. Dette reduserer behovet for nye inngrep sammenliknet med utbygging på ubebygde arealer. Videre er det lagt til rette for lokal overvannshåndtering, videreføring av parkarealer og etablering av grønne og blågrønne tak. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget

ivaretar viktige klima- og energihensyn gjennom mer effektiv ressurs- og arealbruk, utnyttelse av eksisterende infrastruktur og klimatilpasning.

ROS-analyse

ROS-analysen er utført i henhold til DSBs veileder og kommunedirektøren anser dermed dette som ivaretatt. Det er gjennomført en fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av følgende farer som fremstod relevante: ustabil grunn, flom, ekstremnedbør og overvann, transport av farlig gods og sårbare bygg. Med foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes planområdet som *lite til moderat sårbart*.

Konsekvensutredninger

Kommunedirektøren anser at konsekvensutredningene er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og har ingen ytterligere kommentarer på dette punktet.

Andre forhold

Kommunedirektøren vurderer at innspill til oppstart av planarbeidet i hovedsak er ivaretatt i planforslaget.

Forhold til FNs bærekraftsmål

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

Mål 7 - Ren energi til alle	Planen legger til rette for transformasjon av et utbygd sentrumsområde. Eldre bygningsmasse erstattes med ny bebyggelse med begrenset fotavtrykk og lavere energibelastning i drift.
Mål 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn	Planforslaget legger til rette for fortetting i et etablert sentrumsområde med eksisterende infrastruktur. Planen forbedrer i tillegg vilkår for myke trafikanter og benytter eksisterende parkeringsanlegg.

Konklusjon

Slik kommunedirektøren vurderer planforslaget, er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk og kommunens overordnede planer.

Ut ifra en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 6 uker.

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

Vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til detaljregulering for hotell i Kvartal 14, planID 2026003, siste revisjonsdato 03.09.2026, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.

Alternativt vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, avvises forslag til detaljregulering for hotell i Kvartal 14, planID 2026003, siste revisjonsdato 03.09.2026.

Begrunnelse: ...

Vedlegg

- 01 - Planbeskrivelse - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 02 - Planbestemmelser - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 03 - Plankart - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14_A1-L
- 04 - Konsekvensutredning landskap - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 05 - Konsekvensutredning Trafikk og mobilitet - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 06 - VAO-rammeplan med vedlegg - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 07 - Risiko og sårbarhetsanalyse - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 08 - Miljøteknisk datarapport og tiltaksplan - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 09 - Datarapport grunnundersøkelser - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 10 - Geoteknisk vurdering - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 11 - Støyutgreiing - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 12 - ARK 001 Situasjonsplan - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 13 - ARK 002 Situasjonsplan tilpasset dagens situasjon - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 14 - Terrengsnitt - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 15 - Politisk prinsippavklaring - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 16 - Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 17 - Varsel om oppstart - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 18 - Alle mottatte innspill - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14
- 19 - Innspillsbehandling - Detaljregulering for hotell i Kvartal 14

Hovedutvalg for Plan og Utviklings behandling av sak 32/2026 i møte den 13.10.2026:

Behandling

Votering

Innstilling ble vedtatt med 10 stemmer (AP, FRP, H, SP, SV, den uavhengige representanten Øyvind Elias Johnsen).

Vedtak

Hovedutvalg for Plan og Utviklings flertallsvedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. § 12-10, legges forslag til detaljregulering for hotell i Kvartal 14, planID 2026003, siste revisjonsdato 03.09.2026, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysingsdato.