

Norconsult Norge As
Postboks 626
1303 Sandvika

Deres ref.:

Vår ref.:

26/882 - 2 - SON 26/7784

Saksbehandler:

Sigbjørn Normann

Dato:

20.03.2026

Merknader fra Veg og park til varsel om planoppstart: Detaljregulering for Thon hotell Narvik

Vi viser til varsel om planoppstart med frist 10.4.2026. Veg og park har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av offentlig kommunale veger og parker i Narvik kommune. Vi har følgende merknader til planoppstart:

KV2650 Håreks gate er en offentlig kommunal veg
KV4200 Nedre Jernbanegate er en offentlig kommunal veg
KV8460 Dronningens gate er en offentlig kommunal veg

EV6 K S164D20 Stasjonsveien er en offentlig statlig veg
EV6 K S164D1 Kongens gate er en offentlig statlig veg

Veg og park forutsetter at alle våre merknader, inkludert de overordnede, omtales punktvis i merknadsbehandlingen.

1. OVERORDNEDE MERKNADER (i alfabetisk rekkefølge)

1.1. Anlegg for myke trafikanter

- 1.1.1. Forbindelser for myke trafikanter bør ha en minimumsbredde på 3,0 meter og skal ha fri høyde på minimum 3,5 meter.
- 1.1.2. 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.

1.2. Annen veggrunn

- 1.2.1. Formålet er forbeholdt vegeier med hensyn til effektiv drift og vedlikehold, midlertidig snølagring, overvannshåndtering og vegtekniske installasjoner.
- 1.2.2. 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.

1.3. Avkjørsler

- 1.3.1. Kjøreatkomster skal utformes på en slik måte at siktforholdene blir ivaretatt, særlig overfor myke trafikanter. Alle kjøreatkomster skal fremgå av plankartet og ha sikttrekant.
- 1.3.2. Vi presiserer at det er kun planmyndigheten og vegmyndigheten som kan gi avkjørselstillatelse fra offentlig kommunal veg, og den kan ikke justeres i byggesaken.

1.4. Offentlig kommunalt parkareal

- 1.4.1. Eksisterende offentlig kommunalt park- og/eller grøntareal skal i utgangspunktet ha samme formål også i nye planer.
- 1.4.2. 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.
- 1.4.3. 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.

1.5. Offentlig kommunalt vegareal

- 1.5.1. Det som er offentlig veg i henhold til veglovens definisjon, skal i sin helhet være offentlig vegareal også i nye planer.
- 1.5.2. Veg og park stiller krav til regulert bredde for vegstrekninger i planområdet som skal være offentlig kommunal veg i fremtiden. Det forutsettes at vegen med sideanlegg ligger på en parsell med tilsvarende bredde som kan overføres til kommunen ved overtakelse.
- 1.5.3. 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.

1.6. Parkering. Veg og park forutsetter at parkeringsbehovet løses i tråd med KPA.

1.7. Rekkefølgebestemmelser.

- 1.7.1. 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.
- 1.7.2. Offentlig kommunale park-, veg- og trafikkarealer skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det kan gis brukstillatelse.

1.8. Renovasjon. Bolig- og næringsrenovasjon skal i sin helhet løses utenfor det offentlig kommunale vegarealet.

1.9. Vann. Vi stiller følgende generelle forutsetninger til håndtering av vann:

- 1.9.1. Overvann skal håndteres lokalt og i tråd med overordnede planer.
- 1.9.2. Vassdrag og bekker skal ikke lukkes.
- 1.9.3. Vassdrag og bekker skal gjenåpnes der det er mulig.
- 1.9.4. Det skal være byggegrenser/hensynssoner som sikrer både åpne og lukkede vannveier og overvannsanlegg, i tråd med KPA.
- 1.9.5. Vi forutsetter at kantvegetasjon blir ivaretatt i tråd med NVE sine veiledere, og Kommuneplanens arealdel *Planbestemmelser og retningslinjer* punkt 5.10 Flom.

1.10. Vegnormaler. VEPA forutsetter at Statens vegvesen sine håndbøker blir lagt til grunn ved planlegging som omfatter veg- og trafikkarealer. Vi gjør samtidig oppmerksom på at Narvik kommune, når det gjelder offentlig kommunale veger, kan stille krav som fraviker håndbøkene.

2. MERKNADER TIL PLANINITIATIV FOR THON HOTELL NARVIK

2.1. Atkomst og parkering

- 2.1.1. 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.
- 2.1.2. 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:
 - a) Det er allerede press på parkeringsplassene i Narvik sentrum og et nytt hotell vil sannsynligvis tiltrekke seg gjester som disponerer kjøretøy.
 - 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.
 - 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 parkeringsplassene 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.

2.2. Offentlige arealer/infrastruktur

- 2.2.1. Det fremgår av planinitiativet at Bromsgårdparken er offentlig. Dette stemmer ikke, all den tid parken er et privat hageanlegg. Grunneier LKAB er riktignok imøtekomende med tanke på festivaler og lignende, men det nærmeste offentlige parkanlegget er *Jernbaneparken* vest for planområdet.

- 2.2.2. 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.
- 2.2.3. 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:



Med hilsen Veg og park

Trond Solberg
Enhetsleder

Sigbjørn Normann
senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Anne Elisabeth Evensen Areal og byggesak
Narvik Vann Kf Postboks 64

8501 Narvik

NORCONSULT NORGE AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår dato: 03.04.2026

Vår ref.: 202606210-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 2026

Saksbehandler: Anita Andreassen/

22959612/anan@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Thon hotell Narvik - Planid 2026003 - Narvik kommune

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.

NVEs generelle veiledning

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.
- [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](#).

Husk å melde inn fareutredninger og grunnundersøkelser

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](#).



NVE sin oppfølging av planarbeidet

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.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Anita Andreassen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

NORCONSULT NORGE AS

Kopimottakere:

Narvik kommune



NORCONSULT NORGE AS

Postboks 626

1303 SANDVIKA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Renée Susanne Fossum, 75531550

Innspill - Oppstart - Reguleringsplan - Narvik - detaljregulering - Thon Hotell

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, oversendt ved brev fra dere av 03.03.2026.

Det går fram at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nytt Thon-hotell, samt å vurdere muligheten for påbygg og videreutvikling av eksisterende kjøpesenter, Thon Senter Narvik. Utvidelsen av kjøpesenteret vil omfatte etablering av nytt næringsareal med kontorer og private helsefunksjoner.

Planfaglige forhold

Planstatus

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.

Krav om konsekvensutredning

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.



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 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

[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.

Dersom nasjonale eller vesentlige regionale interesser ikke er tilstrekkelig ivaretatt 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

[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

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

[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 karbonopptak- og lagring. Kapittel 4.3 gir retningslinjer for hvordan energi, opptak og utslipp av klimagasser skal ivaretas i arealplanlegging.

Forurensing

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

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 byggt teknisk 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 gjennomførbar.

[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

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, 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 trafiksikkerhet 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 trafiksikkerhet ikke er tilstrekkelig, kan det medføre innsigelse.

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.

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.



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.

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.

Universell utforming

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.

Friluftsliv

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.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Klimatilpasning

[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.

Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS)

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.

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.

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.

Digitaliserte plankart

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 nyhetssak](#) om dette. Vi anmoder om at kommuner som pr. i dag ikke har geosynkronisering, søker å få på plass en slik løsning.

Dialog

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.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Renée Susanne Fossum
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Narvik kommune

Nordland fylkeskommune

Postboks 64

Postmottak Fylkeshuset

8501

8048

NARVIK

Bodø

NORCONSULT NORGE AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Dato: 08.04.2026
Saksref: 202603353-2
Deres ref.: 2026003
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Britt Jorid Børset Foss
Telefon:
Mobil: +4790579461
E-post: britt.jorid.borset.foss@banenor.no

Narvik kommune - Varsel om planoppstart for detaljregulering Thon hotell Narvik - Bane NORs uttalelse

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, datert 03.03.2026.

Oftotbanen med Narvik stasjon ligger rett nord for planområdet. Oftotbanen 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.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Britt Jorid Børset Foss
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Mottakere:
NORCONSULT NORGE AS
Kopi:
NARVIK KOMMUNE



Statens vegvesen

NORCONSULT NORGE AS
Postboks 626

1303 SANDVIKA

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Helge Mosand Haakonsen /
48863360

Vår referanse:
26/64253-2

Deres referanse:
2026

Vår dato:
09.04.2026

Våre merknader til varsel om oppstart av planarbeid – Detaljregulering for Thon hotell Narvik – PlanID 2026003 – Narvik kommune

Vi viser til varslingsbrev 7.3.26.

Plansaken gjelder etablering av nytt hotell, samt utvidelse / påbygg av eksisterende kjøpesenter (AMFI Narvik Storsenter).

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 planområdets 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.

Med hilsen

Jan-Åge Karlsen
seksjonsleder

Helge Mosand Haakonsen
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dronningens gate 18
8006 BODØ

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Norconsult Asa
Vestfjordgaten 4
1338 Sandvika

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
PlanID 2026003	25/4606 - 5 - GEHA 26/11837	Geir Richard Hansen	10.04.2026

Merknader fra Narvik Vann til varsel om planoppstart - Detaljregulering for Thon hotell Narvik

Viser til varsel om planoppstart – Detaljregulering for Thon hotell Narvik, PlanID 2026003.

Narvik Vann har følgende merknader til planoppstart:

1. Vann

Kommunalt vannledningsnett i Dronningens gate kan tilknyttes til forbruks- og sprinkervann. Kapasitet til brannvann ligger mellom 40-50 l/s for kummer i området rundt kvartalet.

2. Spillvann

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. Overvann

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.

Med hilsen

Trude Bertnes
Daglig leder

Geir Richard Hansen
leder Plan og utvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Narvik kommune	Postboks 64	8501	NARVIK
Narvik kommune v/Narvik kommune v/Veg og park	Postboks 64	8501	NARVIK

Norconsult Norge As
Jul Johan Riddervold
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:
52508503

Deres dato:

Vår ref.:
26/26777-6
26/65148

Vår dato:
13.04.2026

Fylkeskommunens rettelse av innspill til planoppstart - Detaljregulering for Thon hotell Narvik - Narvik kommune

Fylkeskommunen viser til vårt innspill datert 10.4.2026 med vår ref. 26/26777-3, 26/51885, og ber mottakere erstatte det med dette brev. Dette på grunn av blant annet feil under overskriften «barn og unges oppvekstsvilkår». Tekst er rettet opp i, og dette brev bes derfor lagt til grunn for det videre planarbeidet.

Nordland fylkeskommune har mottatt oppstartsvarsel for detaljregulering for Thon Hotel Narvik, fra Norconsult AC på vegne av Thon Kjøpesenter Nord AS. Frist for merknader og innspill til planarbeidet er 10.4.2026.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nytt Thon hotell integrert med eksisterende Thon Senter Narvik, på eiendommene 40/897, 40/956 og 40/920. Det skal også vurderes utvidelse med nytt næringsareal til kontor eller private helsefunksjoner for mer effektiv arealbruk. Det varsles mulig byggehøyde for hotellet med 17 etasjer, samt at utvidelsen vil utgjøre ca. 14.900 m² BRA.

Planområdet omfatter arealer som i kommuneplanens arealdel vedtatt 2017, er avsatt til kjøpesenter, boligformål og naturområde, samt sentrumsformål, park og jernbane i randsonene. Planområdet grenser inntil tre reguleringsplaner.

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.

Adresse:
Postmottak
Fylkeshuset
8048 Bodø

Besøksadresse:
Prinsensgate 100
Org.nr.:
964 982 953

Telefon:
E-post:
post@nfk.no

Samfunnsutvikling
Plan og analyse
Lill-Anita Horn
Tlf.: 75650575

Med bakgrunn i kulturminneloven, vegloven, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen, rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill til planarbeidet:

Merknader

Regional arealpolitikk

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

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 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*:

- b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafikksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.*
- 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.*
- d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.*
- 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) Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transportmidler.*
- o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.*

Og fra 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap:

- 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.*

Medvirkning

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](https://medvirkning-regjeringen.no), som en kilde til inspirasjon for aktiviteter.

Barn og unges oppvekstvilkår

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

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:

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.

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 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.

Automatisk fredete kulturminner

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.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner. Sametinget er vedkommende myndighet for samiske kulturminner.

Naturmangfold og friluftsliv

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.

Vannforvaltning

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.

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.

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

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

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

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 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

Fylkeskommunen er tilfreds med at planavgrensningen er publisert i Nordlandsatlas. Det letter høringspartenes saksbehandling og bidrar til bedre oversikt i arealforvaltningen.

Planfaglig veiledning

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.

Kontaktinformasjon

Tema	Navn	E-post
Kulturmiljø og kulturminner	Ane Sofie Kjelland	anekje@nfk.no
Arkeologiske kulturminner	Stine Grøvdal Melsæther	stigro@nfk.no
Vannforvaltning	Linnea Maria Lona Richter	linric@nfk.no
Mobilitet	Bjørnar Klausen	bjokla@nfk.no
Øvrig	Lill-Anita Horn	lilhor@nfk.no

Med vennlig hilsen

Heidi Ramsvik

konstituert faggruppelider plan og analyse

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Narvik Kommune

Samediggi Sametinget

STATSFORVALTEREN I

NORDLAND

Postboks 64

Ávjovárgeaidnu 50

Postboks 1405

8501

9730

8002

Narvik

Karasjok

BODØ

MERKNAD TIL VARSEL OM OPPSTART – DETALJREGULERING FOR THON HOTELL NARVIK

Viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Thon hotell Narvik (PlanID 2026003).

Vi er eiere av eiendommen gnr./bnr. 40/15/0/0, som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet og direkte eksponert mot det foreslåtte utbyggingsområdet.

1. Vesentlig avvik fra overordnet plan

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. Mangelfullt beslutningsgrunnlag

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. Uforholdsmessige konsekvenser for vår eiendom (40/15/0/0)

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.

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. Lys-, skygge- og visuelle virkninger

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. Trafikk og belastning på nærområdet

Det fremgår av oppstartsmøtet at tiltaket vil påvirke trafikkmønsteret og krever omfattende utredninger.

Vi er særlig bekymret for:

- økt trafikkbelastning
 - svekket trafiksikkerhet i nærliggende kryss
 - økt støy og belastning for boligområdet
-

6. Parkering og kapasitet

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.

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. Manglende tilpasning til eksisterende bebyggelse

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. Anmodning

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.

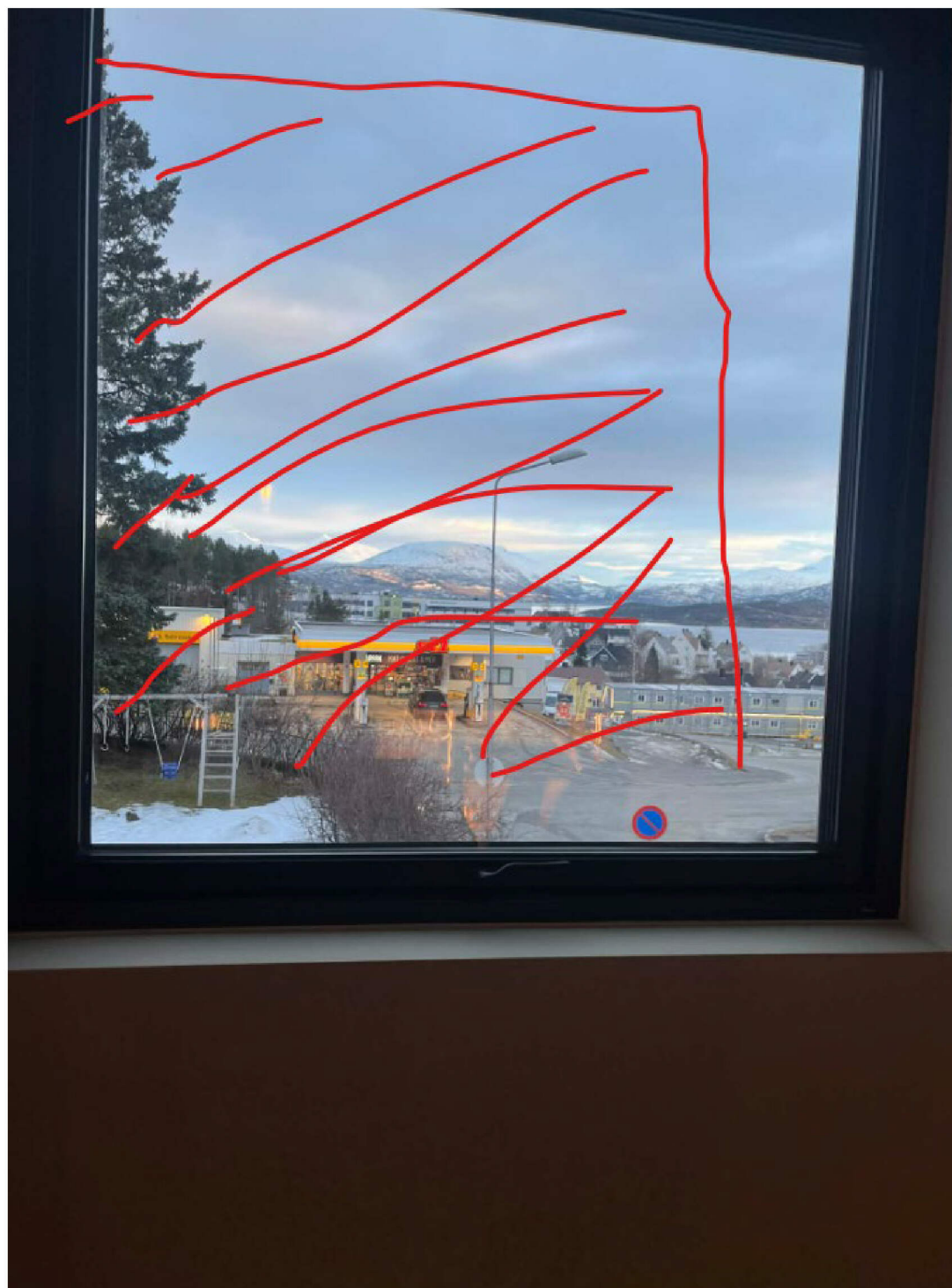
Vi ber om at våre merknader tillegges betydelig vekt i det videre planarbeidet.

Med vennlig hilsen
Mathias Framnes og Caroline Amundsen
Håreksgate 85

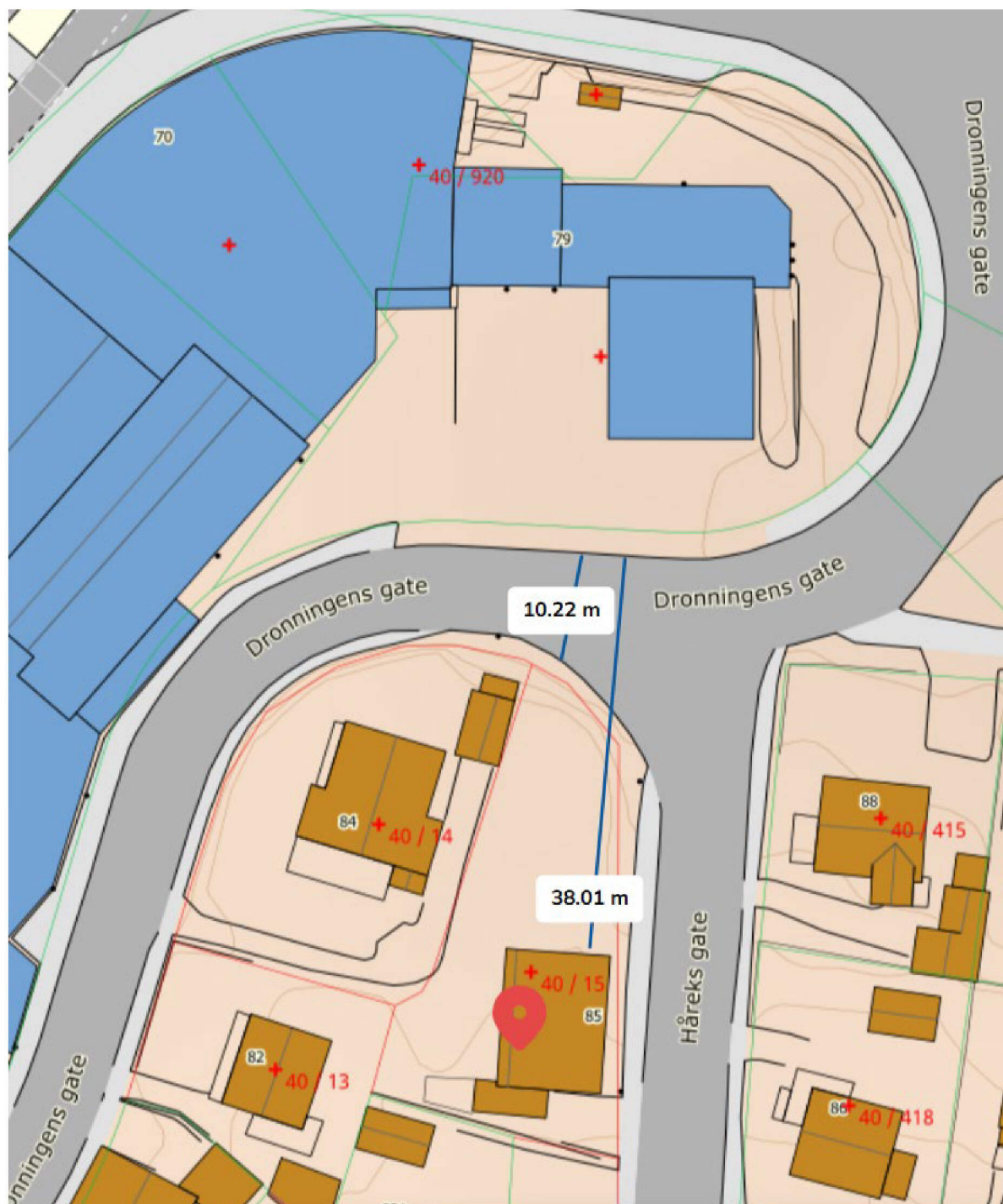
Vedlegg 1- tap av utsikt veranda



Vedlegg 2- tap av utsikt kjøkken



Vedlegg 3 -Avstand til eiendom



MERKNAD TIL VARSEL OM OPPSTART – DETALJREGULERING FOR THON HOTELL NARVIK

Viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Thon hotell (PlanID 2026003).

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.

- Byggehøyde på 17 etasjer
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 tiliggende eiendommer. Disse er først og fremst i et veletablert boligstrøk med klare bokvaliteter.
- Trafikk og parkering
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 tiliggende 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.

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 tiliggende boligeiendommene. Dette for at den endelige beslutning om en eventuell regulering kan fattes på et best mulig opplyst grunnlag.

Hilsen Eli Ravlo.