

Narvik kommune

► Planinitiativ

Detaljregulering for Thon hotell Narvik

Underlag for oppstartsmøte

Oppdragsgiver: Thon Kjøpesenter Nord AS

PlanID:

Vår ref.: **52508503**

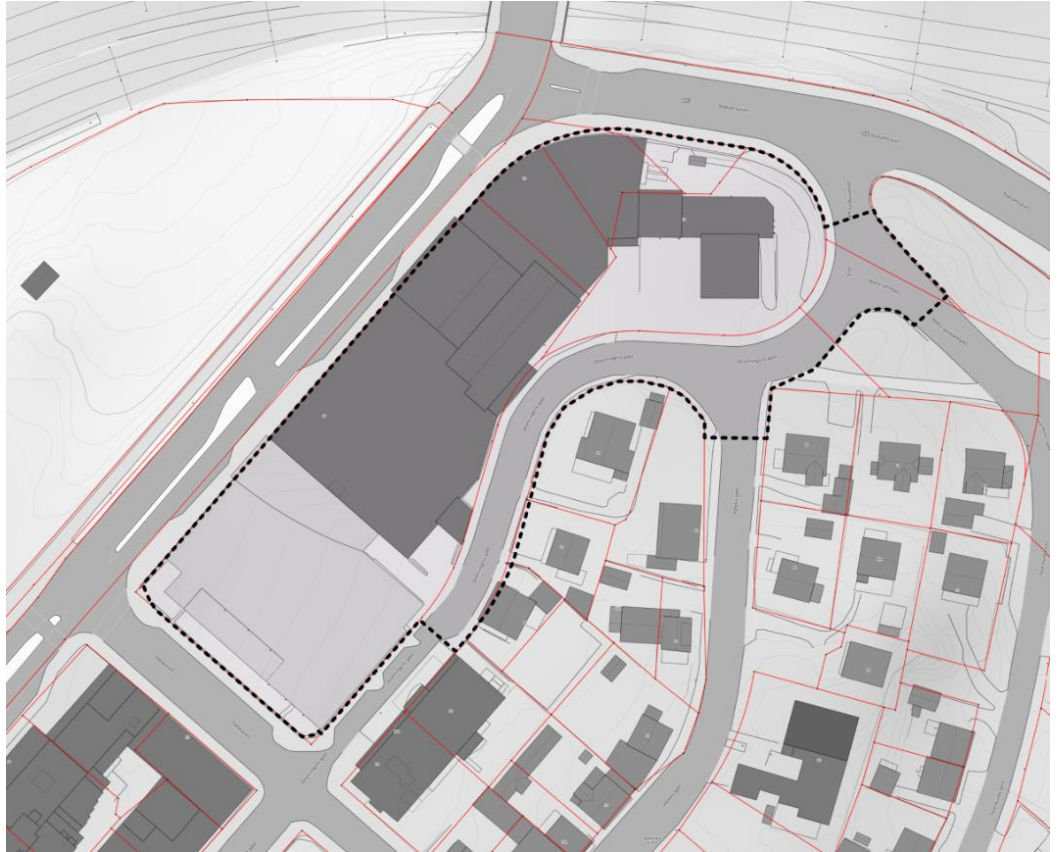
Dato: 05.12.2025



Navn på planen/plantype	Detaljregulering for Thon hotell Narvik
Oppdragsgiver/	Thon Kjøpesenter Nord AS
	Kristin Stålerød Ødegård
	Mobil: 920 43 175
	E-post: kristin.stalerod.odegard@thon.no
Forslagstiller	Norconsult Norge AS
	962392687
	Jul Johan Riddervold
	Teknologiveien 10, 8512 Narvik
	Mobil: 948 20 794
	E-post: jul.johan.riddervold@norconsult.com
Formålet med planen	Narvik kommune og regionen står foran en betydelig vekst i årene som kommer. For å møte økende behov for sentrumsnære næringslokaler – herunder kontor, kjøpesenter, overnatting og boliger – ønsker forslagstiller å utvikle sine eksisterende eiendommer i Narvik. Det er ønskelig med fortetting i Narvik sentrum, noe som i stor grad må skje ved å tillate bygging i høyden. Dette er i tråd med kommunens uttalte mål om utvikling av sentrum. Antallet turistovernattinger i Nord-Norge øker, og for Vesterålen/Narvik var øningen på 23 prosent fra 2023 til 2024. Visit Narvik melder at man ser en generell økning i turismen i Narvik, og ikke bare økning i antall cruiseskip. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nytt Thon-hotell på eiendommene gnr./bnr. 40/897, 40/956 og 40/920, samt vurdere muligheten for utvidelse og påbygging av eksisterende kjøpesenter, AMFI Narvik Storsenter på eiendommene gnr./bnr. 40/920, 40/898 og deler av 40/956. Tiltaket skal bidra til økt verdiskaping i Narvik ved å tilby overnatting med høy standard for besøkende og skape et profesjonelt møtested for konferanser, kurs og forretningsreisende. Det er videre et mål å integrere hotellfunksjonen med eksisterende kjøpesenter og nytt næringsareal for å oppnå en helhetlig og funksjonell sammenheng mellom eiendommene. Utvidelsen av kjøpesenteret vil omfatte etablering av nytt næringsareal med kontorer og private helsefunksjoner, slik at området får en variert og fremtidsrettet bruk som styrker sentrum som et attraktivt knutepunkt for handel, service og arbeidsplasser.

**Forslag til
planområde**

Foreslått avgrensningen følger i hovedsak avgrensning til gjeldende reguleringsplan for kvartalet Kongens gt/Tøttavegen/Dronningens gt/Stasjonsvegen, og er justert i forhold til eiendomsgrenser i området. Krysset Dronningens gate/Håreksgate og Dronningens gate/Nedre Jernbanegate er tatt med for å sikre gode trafikale løsninger rundt ny planlagt bebyggelse.



Figur 1: Forslag til planområde. Kart hentet fra narvik.kommune.no

Det foreslåtte planområdet er omtrent 12 dekar.

Oversikt over alle berørte eiendommer innen planområdet	Foreslått planområdet berører eiendommene:	
	40/897	Nytt hotell og næringsbebyggelse
	40/956	Nytt hotell og næringsbebyggelse
	40/920	Eksisterende kjøpesenter/Nytt hotell og næringsareal
	40/956	Eksisterende kjøpesenter
	40/898	Eksisterende kjøpesenter

Figur 2: Oversiktsbilde over aktuelle eiendommer innenfor planområde. Kart hentet fra narvik.kommune.no

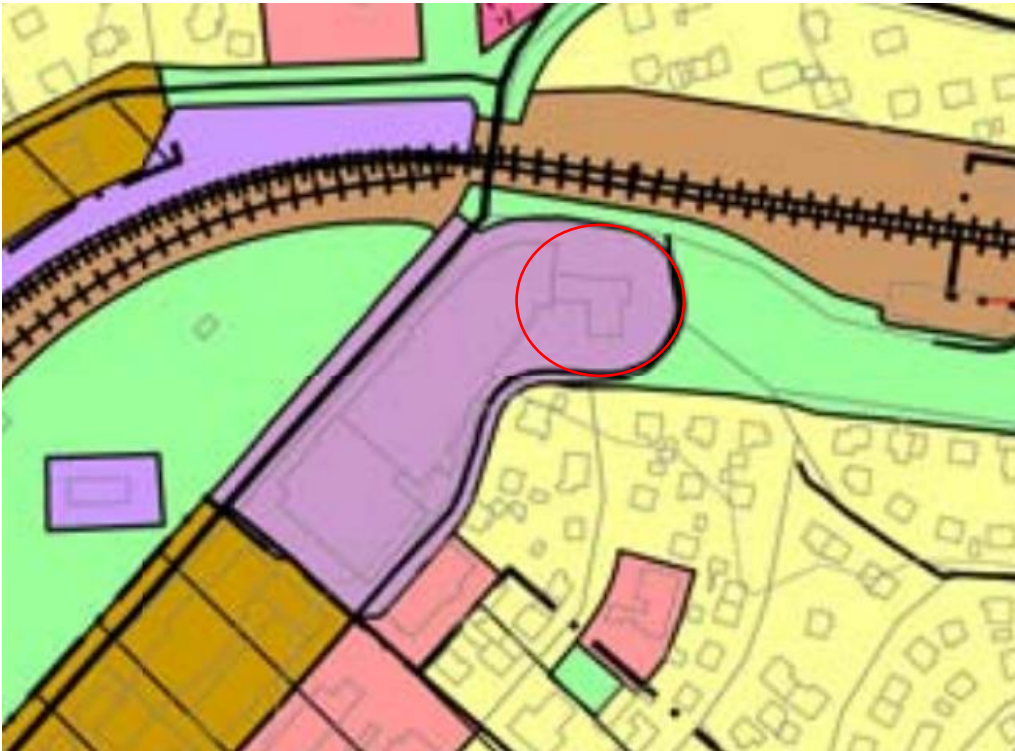
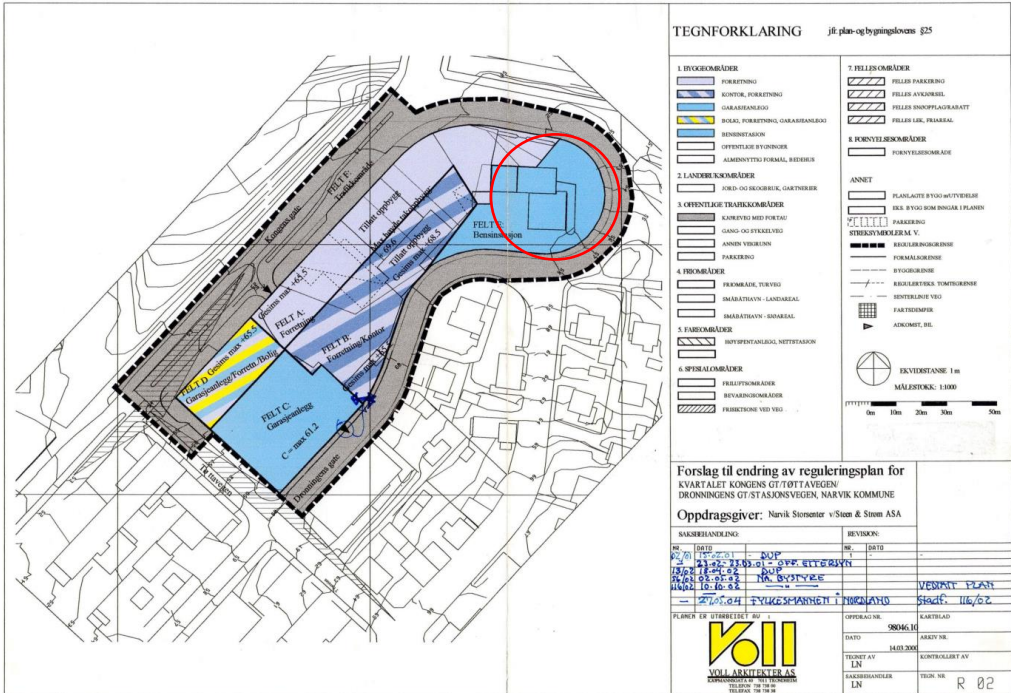
Berører planen annen manns private grunn? Hvis ja, er det inngått avtale om erverv eller ny/endret bruk?	For å ivareta eksisterende reguleringsplan og planforhold omfatter deler av planområdet annen manns private grunn. Reguleringsplanen forutsetter regulering av eksisterende forhold og legger ikke opp til nye tiltak på annen manns private grunn.
---	---

Beskrivelse av planinitiativet

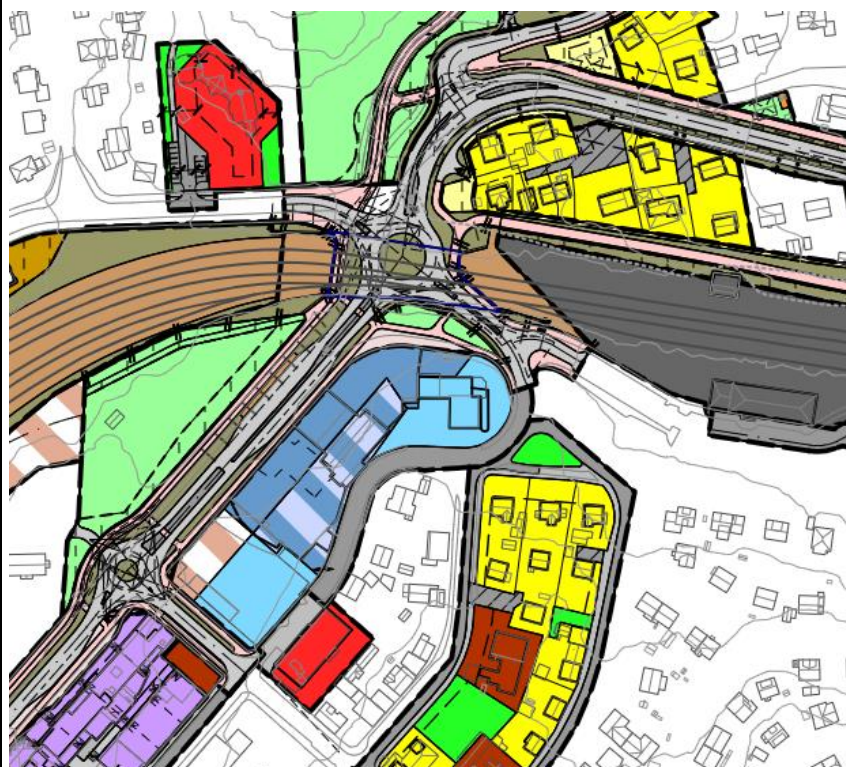
Aktuelle reguleringsformål	Følgende reguleringsformål (sosi-kode) er aktuelt for reguleringsplanen: • Sentrumsformål (1130) • Renovasjonsanlegg (1550) • Veg (2010) • Fortau (2012) • Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018) Behov for ytterligere arealformål vurderes gjennom planprosessen.
-----------------------------------	--

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlegges etablering av et nytt hotell på inntil 17 etasjer der dagens bensinstasjon er lokalisert, samt et påbygg i én etasje på deler av eksisterende kjøpesenter. Påbygget skal legge til rette for næringsareal, kontorlokaler og private helsetjenester, eksempelvis legekontor, for å skape et variert og fremtidsrettet tilbud i sentrum.  <i>Figur 3: Illustrasjon med mulig utnyttelse av området. Det gjøres oppmerksom på at dette er tidligfase vurdering. Endelig plassering og utforming av tiltak vil avklares gjennom planprosessen.</i>  <i>Figur 4: Mulig utforming av nytt hotell. Det gjøres oppmerksom på at dette er tidlig fase skisse. Endelig plassering og utforming av tiltaket vil avklares gjennom planprosessen.</i>
Utbyggingsvolum, BRA (m²) og byggehøyder	Planlagte tiltak er ikke detaljprosjektert på dette tidspunktet. Det vil legges til rette for en utnyttelsesgrad på 80-100%. I foreløpig konsept/skisseprosjekt er det lagt til grunn 17 etasjer hotell og et påbygg i én etasje på eksisterende kjøpesenter med et foreløpig bruksareal på omtrent 14 900 m². Endelig byggehøyde vil avklares gjennom planprosessen.

Hvilke virkninger planarbeidet vil få utenfor planområdet	Et nytt hotell på tomten der ST1-stasjonen ligger i dag vil ha flere strategiske fordeler. Beliggenheten er svært sentral, ved innkjøringen til byen og med umiddelbar nærhet til jernbanestasjonen, noe som gir enkel tilgang for både tog- og bilreisende. Hotellet planlegges i tilknytning til AMFI Narvik Storsenter, noe som skaper en sterk kobling mellom overnatting, handel og servicefunksjoner, og vil gi gjestene et komplett tilbud midt i sentrum. Med tanke på at Narvik skal arrangere verdenscup i alpint i 2029, vil et nytt hotell kunne dekke et økende behov for overnatting og skape gode rammer for tilreisende gjester. Prosjektet kan dermed gi positive ringvirkninger for handel, servering og byliv, samtidig som det vil kunne gi en oppgradering av byens innfartsområde. Det legges opp til å benytte eksisterende parkeringsplasser tilknyttet storsenteret, slik at tiltaket vil ikke legge til rette for økt biltrafikk.
Friområder	Tiltaket berører ingen friområder.
Offentlige arealer/infrastruktur	Planområdet grenser til Kongens gate/E6 som er hovedfartsåren gjennom sentrum. Kongens gate har dobbeltsidige, brede fortau langsmed planområdet som gir god tilgjengelighet for fotgjengere. Nærmeste grøntområde er Bromsgårdparken som ligger vis a vis planområdet. Bromsgård er LKABs representasjonsbolig og er omgitt av den 15 dekar store offentlige Bromsgårdparken. Det er busstopp for flybuss, regionale og lokale ruter utenfor kjøpesenteret for nordgående trafikk, og på andre siden av E6 før sørgående trafikk. Narvik stasjon ligger i kort avstand fra planområdet, noe som gir god regional tilknytning. Det er tidsbegrenset gratis parkering under tak ved senteret, samt flere offentlige parkeringsplasser i nærliggende gater. Det er noe begrenset sykkelparkering i området. Det vil utarbeides VAO-plan for å avklare forhold til vann, avløp og brannvann. Forsyningssikkerhet på strømnettet avklares med netteier. Det kan bli behov for etablering av trafo.
Funksjonell og miljømessig kvalitet	Når det gjelder funksjonell kvalitet vil det legges vekt på at bygget utformes med gode løsninger for logistikk, tilgjengelighet og brukervennlighet – både for gjester, ansatte og tilknyttede funksjoner i kjøpesenteret. Dette inkluderer effektive planløsninger, universell utforming og gode forbindelser til kollektivtransport og parkering. I forhold til miljømessig kvalitet vil byggets klimaavtrykk kunne reduseres gjennom energieffektive løsninger, materialvalg med lav miljøbelastning og integrering av grønne tiltak som for eksempel grønne tak. Et hotell med høy miljøstandard kan styrke Narviks profil som en bærekraftig destinasjon, noe som er særlig viktig i lys av økende krav fra både gjester og myndigheter.
Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Utvikling av et hotell på inntil 17 etasjer vil medføre en visuell endring i landskapet. Byggets høyde og volum vil være avgjørende faktorer som definerer byggets visuelle utstrekning. Etableringen av et høyhus kan bli et symbol for byens vekst og attraktivitet, og vil bidra til å markere sentrum som et knutepunkt. Narvik kommune har tidligere fått utarbeidet «Strategi for høyhus i Narvik». I dette dokumentet er det blant annet vurdert landskapshensyn, fjernvirkninger, sol og skyggeforhold. Det aktuelle planområdet er registret med «Mulighet for høyhus med restriksjoner for bebyggelse» i rapporten.

	I planprosessen vil det gjennomføres konsekvensutredning knyttet til landskapspåvirkning i henhold til Miljødirektoratet sin veileder M-1941.
Forholdet til kommuneplan	Planområdet er avsatt til Kjøpesenter i gjeldende kommuneplan arealdel for Narvik kommune.  Figur 5: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Området for etablering av nytt Thon hotell er vist med rød ring. Kilde: Narvik kommune.
Forholdet til eventuelle gjeldende reguleringsplaner	Området er i dag regulert gjennom <i>Reguleringsendring for kvartalet Konge gt/Tøttaveien/Dronningens gt/Stasjonsveien, planID 1806N-1.124A. Planen ble vedtatt 15.02.2001.</i>  Figur 6: Gjeldende reguleringsplaner. Området for etablering av nytt hotell er vist med rød ring. Kilde: Narvik kommune.

	Eiendommen hvor nytt hotell planlegges oppført er regulert til Bensinstasjon (felt E, blå farge) og forretning (felt A, lilla farge) Til arealformålene er det knyttet følgende planbestemmelser: <u>Felt A. Byggeområde for forretning.</u> Det tillates oppført nybygg/riving av eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen kan inneholde 3 hovedetasjer over gatenivå i Kongens gt. Hovedgesimsens maksimale høyde er angitt på reguleringskartet. Oppbygg på begrenset del av fasaden kan godkjennes av bygningsmyndighetene. Max gesims-/takhøyde er angitt på reg.kartet. Byggelinje mot Kongensgt. følger områdegrense. <u>Felt E. Område for bensinstasjon.</u> Området reguleres til bensinstasjon som i gjeldende plan for Narvik. Ved eventuell utvidelse/ ombygging av stasjonen må denne tilpasses evt. integreres i bebyggelsen på de tilliggende felter. Før øvrig del av kjøpesenteret gjelder følgende bestemmelser: <u>Felt B. Byggeområde for forretning, kontor.</u> Det tillates oppført nybygg. Bebyggelsen kan inneholde 1 hovedetasje over gatenivå i Dronningens gt. Oppbygg på begrenset del av fasaden godkjennes. Maksimale gesims- og takhøyder er angitt på reguleringskartet. Byggelinje følger områdegrense. Vareleveranse til forretninger i felt A og B skal skje via avkjøring fra Dronningens gt. <u>Felt C. Byggeområde for garasjeanlegg.</u> Det tillates bygd garasjeanlegg/parkeringsdekker mot Dronningens gt. Max cotehøyde på øverste parkeringsdekke er angitt på reguleringskartet. Byggelinje følger områdegrense. <u>Felt D. Byggeområde for garasjeanlegg, forretning, bolig.</u> Det tillates oppført nybygg i 3 hovedetasjer over gatenivå i Kongens gt. Garasjeanlegg skal ferdigstilles samtidig med forretningsarealer i felt A og B. Maks. gesimshøyde er angitt på reguleringskartet. Byggelinjer følger områdegrense.
Forholdet til pågående planarbeid i/ved området	Plankonsulent er ikke kjent med at det det pågår annet planarbeid i umiddelbar nærhet til planområdet. E6 er regulert gjennom Detaljregulering for E6 Narviktunellen og Kongens gate, planID 2013010. Pågående plan og gjeldende plan for Narviktunellen har ingen krysspunkter.



Figur 7: Gjeldende reguleringsplaner i området. Kilde: Narvik kommune.

Forholdet til gjeldende retningslinjer

- lokale

- regionale

- nasjonale

Lokale retningslinjer

I kommuneplanens samfunnsdel 2022-2040 står følgende:

[...Bærekraftig utvikling kan ikke oppnås uten at det gjøres endringer i måten vi bygger og håndterer byrommene våre på, og i fremtidens Narvik kommune skal det tilrettelegges for fortetting og sentrumsutvikling i Narvik by, og i lokalsentrene Bjerkvik, Ballangen og Kjølpsvik...]

[Narvik kommune skal styrke sine lokalsenter. For å gjøre dette er det viktig med en tydelig areal- og transportstrategi som setter fokus på fortetting, mobilitet og knutepunktutvikling...]

Ett av delmålene er som følger:

«Narvik kommune legger til rette for fortetting, og for å skape spennende byrom og gode områder for fritidsbebyggelse.»

Angitt strategi for å følge opp delmålet er som følger: «Fortetting i sentrale strøk muliggjøres gjennom høyere tillatt byggehøyde. 100 metersbeltet differensieres på utvalgte plasser for å åpne opp for spennende nye byrom, boligbebyggelse og fritidsbebyggelse. Det fokuseres på å etablere større interessante møte- og lekeplasser fremfor mange små plasser ved hver bebyggelse.».

Regionale retningslinjer

Arealpolitiske retningslinjer er gitt i kapittel 8 i Fylkesplanen for Nordland 2013-2025 og danner grunnlaget for fylkeskommunens politikk for arealforvaltning. Hovedmålet for arealforvaltningen i Nordland er som følger:

Arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen. Forvaltningen skal skje på grunnlag av kunnskap og oppdaterte kommuneplaner.

Kapittel 8 By- og tettstedsutvikling, inneholder følgende mål for arealpolitikken i perioden:

	b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafikksikkerhet 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. Rikspolitiske retningslinjer Følgende rikspolitiske retningslinjer vurderes som relevant: • Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. • Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Deler av bakenforliggende bebyggelse vil kunne oppleve endret utsikt. Det vil bli redegjort for utsikt, samt sol/skygge i planforslaget. Eksisterende ST1 bensinstasjon vil måtte etableres et annet sted. Utbygger er i dialog med ST1. Det er på nåværende tidspunkt ikke identifisert andre interesser som berøres av planinitiativet.
FNs bærekraftsmål: Hvilke mål er relevante, og hvordan bidrar planen til å nå målene. (https://www.fn.no/o-m-fn/fns-baerekraftsmaal)	 6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD Delmål 6.4: Innen 2030 betydelig bedre utnyttelsen av vann i alle sektorer og sikre bærekraftig uttak av og tilgang til ferskvann for å avhjelpe vannmangel og i vesentlig grad redusere antall personer som rammes av vannmangel. • <i>Hoteller har relativt stort vannforbruk. Thon Hotels gjennomfører tiltak som er vannbesparende, og dermed viktige for å redusere belastningen på lokale vannressurser.</i>  7 REN ENERGI TIL ALLE Delmål 7.1: Innen 2030 sikre allmenn tilgang til pålitelige og moderne energitjenester til en overkommelig pris. • <i>Thon Hotels kjøper opprinnelsesgarantier for det elektriske forbruket på Thon Hotels sine egneide hoteller i Norge. En opprinnelsesgaranti er en garanti for at det blir produsert like mye klimanøytral elektrisitet som man forbruker.</i> • <i>Thon Gruppen arbeider systematisk med energireduksjon, og vi har et mål om at energiforhold skal inngå i relevante beslutninger med betydning for energiforbruket. Man setter seg årlige energimål, og ved hjelp av aktiv energioppfølging dokumenterer og rapporteres oppnådd energireultat.</i> • <i>Gjennom energiledelse har Thon Gruppen fokus på energiforbruk, effektforbruk og CO₂. Gjennom god planlegging ønsker man å minimalisere fremtidige energikostnader.</i> • <i>Systematisk energioppfølging er et godt eksempel på at det ikke er motstrid mellom bærekraft og økonomi. Spart energi er også spart CO₂.</i>

	8 ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST  Delmål 8.1: Opprettholde en økonomisk vekst per innbygger som er i samsvar med forholdene i de respektive landene, og spesielt en vekst i bruttonasjonalproduktet på minst 7 prosent per år i de minst utviklede landene. • <i>Prosjektet legger til rette for arbeidsplasser og en bredere mulighet for næringslivet til å etablere seg og utvikle seg i sentrum. Flere arbeidsplasser og et varierende næringsliv gir lokal økonomi. Prosjektet følger opp kommuneplanens samfunnsdel hvor det er presisert at det skal tilrettelegges for nye arbeidsplasser i privat og offentlig sektor.</i> • <i>Hotellnæringen er en viktig arbeidsgiver i Narvik. Ved å satse på lokal arbeidskraft, samarbeid med lokale leverandører og tilbud, styrkes både økonomien og lokalsamfunnet.</i> • <i>En sammenkobling med eksisterende kjøpesenter vil gi økt kundestrøm til butikkene i kjøpesenteret, noe som kan øke omsetningen. Flere besøkende gjør senteret mer attraktivt for nye leietakere, spesielt restauranter og velværekonsepter. Det åpner for felles markedsføring og pakkeløsninger som kombinerer overnatting og shoppingrabatter.</i>
	11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN  Delmål 11.3: Innen 2030 styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning i alle land. • <i>Et hotell i sentrum fremmer en kompakt bystruktur, god tilgjengelighet til kollektivtransport og sentrumsnære funksjoner. Dette reduserer transportbehov og utslipp, og styrker Narvik som attraktivt og bærekraftig reisemål.</i> Delmål 11.6: Innen 2030 redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet (målt per innbygger), med særlig vekt på luftkvalitet og avfallshåndtering i offentlig eller privat regi. • <i>Mulighet til å implementere løsninger for avfallsreduksjon, kildesortering og energieffektiv drift. Dette er viktig i et sentrum med begrenset areal og høy aktivitet.</i> • <i>Det legges opp til å benytte eksisterende parkeringsplasser i dagens kjøpesenter, noe som kan være med på å oppfordre ansatte til bruk av kollektivtransport, gå eller sykle til jobb.</i>
	12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON  Delmål 12.3: Innen 2030 halvere matsvinn per innbygger på verdensbasis, både i detaljhandelen og blant forbrukere, og redusere svinn i produksjons- og forsyningskjeden, inkludert svinn etter innhøsting. • <i>Thon Hotels jobber systematisk for å redusere matsvinn på alle våre hoteller. Vi samarbeider blant annet med «Too Good To Go» hvor overskuddsmat selges.</i> Delmål 12.4: Innen 2020 oppnå en mer miljøvennlig forvaltning av kjemikalier og alle former for avfall gjennom hele livssyklusen, i samsvar med internasjonalt vedtatte rammeverk, og betydelig redusere utslipp av kjemikalier og avfall til luft, vann og jord for mest mulig å begrense skadevirkningene for folkehelsen og for miljøet. • <i>Thon Hotels miljøsertifiserer alle sine hoteller som innebærer konkrete tiltak og målbare parametre.</i> Delmål 12.5: Innen 2030 redusere avfallsmengden betydelig gjennom forebygging, reduksjon, materialgjenvinning og ombruk.

	• <i>Thon Gruppen er Kontrollmedlem i Grønt Punkt Norge, og stiller dermed krav til våre norske vareleverandører om medlemskap i returordning for emballasje. Vi stiller også strenge etiske krav til våre leverandører.</i> • <i>Alle Thon sine hoteller i Norge – både franchise og egneide – er Miljøfyrtårnsertifisert, noe som betyr at man har fokus på avfallsreduksjon og miljøvennlig avfallshåndtering, energisparende tiltak, innkjøp av miljøvennlige produkter, tiltak for bedre arbeidsmiljø og økologisk mat.</i>
Virkninger på klima og miljø Hvordan tiltaket kan påvirke klima- og miljøinteresser i og utenfor planområdet. Klimagassutslipp og klimatilpasning skal alltid beskrives.	Klimagassutslipp • Byggefase: Det vil genereres utslipp fra materialproduksjon (betong, stål), transport og anleggsdrift. Tiltak som fossilfri byggeplass, bruk av lavkarbonbetong og resirkulerte materialer kan redusere utslipp. • Driftsfase: Energiforbruk til oppvarming, kjøling og belysning gir utslipp over tid. Energieffektive løsninger (passivhusstandard, LED, styringssystemer) og bruk av fjernvarme eller fornybar energi kan minimere dette. • Transport: Sentral beliggenhet gir kortere reisevei for gjester og ansatte, og kan redusere bilbruk. Tilrettelegging for sykkelparkering og elbil-lading er viktige klimatiltak. Klimatilpasning • Overvannshåndtering: Med unntak av en liten skråning mot veg er eiendommen 100% bebygd/asfaltert i dagens situasjon. Tiltaket vil dermed ikke gi mer tette flater. Etablering av grønne tak, regnbed og permeable dekker ivaretar infiltrasjon og kan redusere flomrisiko. • Ekstremvær: Bygget dimensjoneres for økt nedbør og vindbelastning. Det redegjøres for områdestabilitet i reguleringsplanen. Miljøinteresser i og utenfor planområdet • Naturmangfold: Begrenset i sentrum, men tiltak som grønne tak og pollinatorvennlige planter på tak kan styrke biologisk mangfold. • Lokal luftkvalitet: Byggeaktivitet og økt trafikk kan gi midlertidig forurensning. Tiltak kan være støvreduserende metoder, elektriske maskiner. • Avfall: Både bygge- og driftsfase genererer avfall. Etablering av gode systemer for kildesortering og gjenbruk er nødvendig. Det vurderes i det videre planarbeidet hvilke forhold som kan være relevant å følge opp gjennom reguleringsplanen.
Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Gjennom planprosessen vil det utarbeides ROS analyse i henhold til plan- og bygningsloven med metodikk i henhold til Direktoratet for samfunnssikkerhet.
Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Berørte og naboeiendommer, samt aktuelle offentlige organer, vil varsles om oppstart av planarbeidet. Varslingsliste mottas fra kommunen i oppstartsmøtet.
Prosser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det vil legges til rette for samarbeid og medvirkning fra ønskede berørte parter og fagmyndigheter gjennom planprosessen gjennom varsling av planarbeid, annonsering i avis og brev til berørte parter, kunngjøring på kommunens nettside, samt offentlig ettersyn av planforslaget. Gjennom planprosessen tas det sikte på å gjennomføre informasjonsmøte for berørte naboer.

Felles behandling av plan og byggesak	For å sikre ønsket fremdrift med en snarlig ferdigstillelse, kan det bli aktuelt å gjennomføre parallell behandling av plan og byggesak. Dette innebærer at søknaden om rammetillatelse oversendes kommunen når plansaken er på offentlig ettersyn.														
Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.	Etter § 4 i Forskrift for konsekvensutredninger skal den som fremmer et forslag vurdere om planen eller tiltaket omfattes av §6, §7 eller §8 i forskriften. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Etter forskriften § 6 b) skal planer og tiltak i vedlegg I konsekvensutredes. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan, og der reguleringen er i samsvar med denne tidligere planen. I vedlegg I til forskriften er næringsbygg omtalt: VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning <table border="1"> <thead> <tr> <th>A. Planer og tiltak</th><th>B. Ansvarlig myndighet og lov(er) behandlingen knyttes opp til</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).</td><td>Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.</td></tr> </tbody> </table> Planlagt ny bebyggelse er under 15 000 m², og tiltaket omfattes derfor ikke av KU-forskriftens vedlegg I pkt. 24. Etter forskriften § 7 skal planer og tiltak etter andre lover alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding. Tiltaket fanges ikke opp av §7, og utløser dermed ikke automatisk KU-plikt. Etter forskriften § 8 skal planer og tiltak konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkninger etter §10, men ikke ha planprogram eller melding. Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter §10, men ikke ha planprogram eller melding: a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen b) tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven. I vedlegg II til forskriften er følgende planer og tiltak aktuelle: VEDLEGG II. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere <table border="1"> <thead> <tr> <th>A. Planer og tiltak</th><th>B. Ansvarlig myndighet og lov(er) behandlingen er knyttet opp til</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">11. ANDRE PROSJEKTER</td></tr> <tr> <td>j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.</td><td>Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.</td></tr> <tr> <td colspan="2">13. UTVIDELSER ELLER ENDRINGER</td></tr> <tr> <td>Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.</td><td>Jf. ovenfor</td></tr> </tbody> </table> Det er vurdert av forslagsstiller at tiltaket fanges opp i vedlegg II, punkt 11. j). Det konkrete tiltaket er ikke tidligere konsekvensutredet i en tidligere plan. Det er derfor behov for å vurdere om tiltaket kan få vesentlig virkning etter § 10.	A. Planer og tiltak	B. Ansvarlig myndighet og lov(er) behandlingen knyttes opp til	24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).	Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.	A. Planer og tiltak	B. Ansvarlig myndighet og lov(er) behandlingen er knyttet opp til	11. ANDRE PROSJEKTER		j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.	Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.	13. UTVIDELSER ELLER ENDRINGER		Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.	Jf. ovenfor
A. Planer og tiltak	B. Ansvarlig myndighet og lov(er) behandlingen knyttes opp til														
24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m ² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).	Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.														
A. Planer og tiltak	B. Ansvarlig myndighet og lov(er) behandlingen er knyttet opp til														
11. ANDRE PROSJEKTER															
j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.	Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.														
13. UTVIDELSER ELLER ENDRINGER															
Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.	Jf. ovenfor														

Etter forskriften § 9 skal følgende opplysninger legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter §§ 11 og 12. Forslagsstiller skal gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:

- a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
 - Planen skal legge til rette for riving av eksisterende bensinstasjon og tilhørende bebyggelse og legge til rette for etablering av nytt hotell på opptil 17 etasjer, samt et påbygg på én etasje på deler av eksisterende kjøpesenter. Tiltakets fysiske egenskaper vil bli ytterligere beskrevet i reguleringsplanen.
- b) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn
 - Det er ingen miljøverdier som blir negativt berørt av tiltaket
- c) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall
 - Bebyggelsen vil bli oppført iht. krav i TEK17. Løsning for renovasjon vil bli avklart i samråd med renovasjonsselskap. For øvrig er tiltaket ikke relevant i forhold til utslipp.
- d) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser
 - Materialer til oppføring av bebyggelse vil kreve bruk av naturressurser, men ikke utover det normale for oppføring av ny bygg.

Etter forskriften § 10 i forskrift om konsekvensutredning er det satt opp kriterier for vurdering av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Etter en vurdering av §10 i KU-forskriften er det en innledende vurdering av om arealbruken kan komme i konflikt med andre ledd bokstav a): «*størrelse, planområde og utforming*».

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Konklusjon:

Planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt.

Planlagt tiltak fanges opp av § 8, og det er derfor gjennomført en vurdering om tiltaket krever konsekvensutredning jf. forskriften § 10. Det er planlagt etablert et nytt hotell på inntil 17 etasjer i Narvik sentrum, og tiltaket vil dermed få en visuell konsekvens for et større område enn planområdet. Det er derfor vurdert at tiltaket bør konsekvensutredes etter §8 jf. § 10, andre ledd bokstav a.

Vi foreslår at det gjennomføres en landskapsanalyse som vurderer konsekvensene for landskaps- og bybilde og byggehøyde.

Planfaglige temaer som skal undersøkes og utredes	Det vurderes at følgende tema kan være relevant å konsekvensutrede i egen fagrapport: • Landskap og bybilde (nær og fjernvirkninger) Det vurderes at følgende tema redegjøres for i egne fagrapporter: • VAO-plan • Risiko- og sårbarhet (ROS) • Områdestabilitet (planområdet ligger under marin grense) Det vurderes at følgende tema kan være relevant å redegjøre særskilt for i planbeskrivelsen: • Arkitektonisk kvalitet og uttrykk/estetikk Fagtema som skal konsekvensutredes avklares endelig i oppstartsmøtet.
--	---