

Referat fra oppstartsmøte - detaljregulering for Thon hotell Narvik

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Detaljregulering for Thon hotell Narvik	Formål: Hotell, næring
Gårds- og bruksnummer: 40/879, 40/956, 40/920, 40/898	Planidentitet: 2026003
Arkivsak: 25/4583	Møtested og dato: Narvik rådhus, 19.02.2026
Referent: Nora Sønstlien	Ref.dato: 19.02.2026
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Kristin Stålerød Ødegård v/ Thon Eiendomsprosjekt AS Kristin Nordli v/ Thon Eiendomsprosjekt AS Trond Aase v/ Thon Kjøpesenter Nord AS <u>Planfaglig konsulent:</u> Jul Johan Riddervold v/ Norconsult Norge AS Trude Johnsen v/ Norconsult Norge AS <u>Narvik kommune - plan:</u> Runar Kvalvik, Enhetsleder areal og byggesak Nora Sønstlien, Arealplanlegger	Fravær: Mia Therese R. Iversen, Arealplanlegger

1. Informasjon fra forslagsstiller

Planområdet ligger sentralt i Narvik og omfatter gnr/bnr: 40/879, 40/956, 40/920, 40/898.

Foreslått planområde er ca. 12 dekar. Planområdet grenser til tre reguleringsplaner:

- Detaljregulering E6 Narviktunnelen og Kongens gate Narvik, PlanID N-1.138
- Dronningensgate 76-78, PlanID N-1.138 (eldre reguleringsplan)
- Kv 84 og 85 Oscarsborg, PlanID N-1.83 (eldre reguleringsplan)

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av nytt hotell, og vurdere muligheten for utvidelse og påbygg av eksisterende kjøpesenter AMFI Narvik Storsenter. Bensinstasjonen i planområdet skal rives, for å få plass til å etablere et nytt hotell. Utvidelsen av kjøpesenteret innebærer etablering av nytt næringsareal med kontor og private helsefunksjoner. Det planlegges å integrere hotellfunksjonen med kjøpesenteret og nytt næringsareal for å få en helhetlig sammenheng mellom eiendommene.

Forslagstiller forteller i møtet at de vil legge til rette for et åpent informasjonsmøte under varslingsperioden ved varsel om oppstart.

2. Informasjon fra kommunen - Føringer for tiltaket

2.1. Aktuelle statlige føringer

[Statlige planretningslinjer for klima og energi](#)

[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#)

[Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)

[Retningslinje for støy i arealplanlegging T - 1442](#)

[Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520](#)

2.2. Planområdets status

Planområdet er avsatt til kjøpesenter i gjeldende KPA for Narvik kommune. Området er regulert gjennom en eldre reguleringsplan: *Reguleringsendring for kvartalet Kongens gt/Tøttavegen/Dronningens gt/Stasjonsvegen, Narvik kommune, PlanID N-1.124A*. Eiendommen hvor nytt hotell planlegges oppført er regulert til bensinstasjon og forretning.

Plangrense

Planadministrasjonen ønsker en utvidelse av planområdet for å inkludere krysset Dronningens gate/Stasjonsveien med hensyn til trafiksikkerhet og utbedring av siktforhold i krysset. Det bør også vurderes om fortauet langs Kongens gate skal tas med i planavgrensingen. Forslagstiller sender over nytt forslag til plangrense før varslingsperiode om oppstart.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

I mottatt planinitiativ er det vurdert at: *“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 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.”*

Planadministrasjonen er enig i denne vurderingen, og mener at temaene landskap og trafikk må konsekvensutredes. Planlagt utbygging kan påvirke mobilitet og trafikkmønster i så stor grad at det er nødvendig med en konsekvensutredning for trafikk.

2.4. Vann - og avløp, overvann

Narvik Vann har følgende innspill:

- *Tilknytning til kommunalt vao-ledningsnett kan foretas i krysset Dronningens gate/Håreks gate.*
- *Narvik Vann planlegger fornyelse av VA-infrastrukturen i blant annet Håreks gate sør for ST1-stasjonen. For å sikre optimal teknisk løsning og fremdrift, er det avgjørende med et tett samarbeid mellom utbygger og Narvik Vann fra en tidlig fase i planarbeidet.*

- *Overvann fra det nye hotellet og eksisterende kjøpesenter må separeres og ledes til krysset Dronningens gate/Håreks gate.*

2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Planområdet grenser til Kongens gate (E6), som er hovedfartsåren gjennom sentrum. Det er brede fortau på hver side av gata som gir god tilgjengelighet for fotgjengere. I tillegg er det busstopp for regionale og lokale ruter utenfor kjøpesenteret.

Planadministrasjonen vurderer at tiltaket vil påvirke mobilitet og trafikkmønster i området. For å kartlegge konsekvensene av eventuell trafikkøkning, er det nødvendig med særskilte trafikkvurderinger i forbindelse med planarbeidet. Det må spesielt vurderes om eventuell trafikkøkning krever tiltak i de uoversiktlige kryssene Dronningens gate/Håreks gate og Dronningens gate/Nedre Jernbanegate. Det skal utarbeides en konsekvensutredning for trafikk. Det må gjøres rede for adkomst og trafikk som vil genereres av tiltaket.

Utdrag fra innspill fra Veg og Park:

Veg og park krever at det blir gjennomført en analyse av trafikkstrømmer, mobilitet og trafiksikkerhet i området. Analysen skal minimum omfatte området markert på kartutsnittet nedenfor:



2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Planen legger til rette for nytt hotell på inntil 17 etasjer hvor det i dag er en bensinstasjon. I tillegg legges det til rette for et påbygg i etasje på deler av eksisterende kjøpesenter. Planen

legger opp til en utnyttelsesgrad på 80-100 %. Foreløpig skisseprosjekt har et bruksareal på ca 14 900 m².

Planadministrasjonen vil legge vekt på god arkitektonisk utforming og estetikk i prosjektet. Det er stilt krav i den politiske prinsippavklaringen om at det ved 1. gangsbehandling skal leveres detaljerte og realistiske illustrasjoner av prosjektet, for å sikre et forsvarlig beslutningsgrunnlag. Forslagstiller ønsker at kommunen sender over standpunkt de vil se bebyggelsen fra, hvis kommunen har spesifikke ønsker.

Planområdet ligger under marin grense og det kreves derfor en utredning av grunnforhold og muligheter for forekomst av kvikkleire iht. NVEs veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter ønsker planadministrasjonen at disse lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

2.7. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen har følgende innspill om barn og unges interesser og uteoppholdsareal:

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Bromsgårdparken, som er et offentlig grøntområde på 15 dekar.

- *Sol- og skyggeforhold: Etableringen av et høyhus på inntil 17 etasjer vil medføre en visuell endring og påvirke sol- og skyggeforholdene i området. Det må dokumenteres i det videre planarbeidet hvordan skyggevirksomheter påvirker Bromsgårdparken og andre nærliggende uteoppholdsarealer for barn.*
- *Trygg ferdsel: Det er planlagt å inkludere krysset Dronningens gate/Håreks gate for å sikre gode trafikale løsninger. Myke trafikanter sikkerhet må prioriteres her for å sikre trygge forbindelseslinjer for barn og unge i sentrum.*

Kommunen viser til gjeldende KPA hvor det er sollys kl 15 ved jevndøgn som skal dokumenteres i forhold til lekeplasser. I forslag til ny KPA er tidspunktet endret til den 20. april kl 15. Kommunen ønsker at begge disse tidspunktene skal redegjøres for i planen.

2.7.1. Parkering

Det opplyses i planinitiativet at tiltaket legger opp til å bruke eksisterende p-plasser tilknyttet kjøpesenteret. Veg og Park har i sitt innspill sterke innvendinger mot dette (se vedlegg), pga at det allerede er press på parkeringsarealene i sentrum, og økt aktivitet i området vil øke trafikken av kjøretøy som leter etter parkeringsplasser. Dersom parkering for hotellets gjester skal løses i parkeringshuset, så må det tilrettelegges i langt større grad enn i dag, blant annet med tanke på ankomst etter kjøpesenterets åpningstider. Veg og Park mener også at det bør tilrettelegges for en av- og påstigningslomme i nærheten av inngangen/resepsjonen til hotellet.

I KPA er krav til antall p-plasser for bil og sykkel for kontor og arbeidsintensiv næring (se tabell):

				Sone A	Sone B			Resten av kommunen		
Virksomhet / formål	Enhet	Bil		Sykkkel	Bil		Sykkkel	Bil		Sykkkel
		min	max		min	max		min	max	
Boenhet under 50 kvm ²	Pr boenhet	0,4	-	1	0,5	-	1	1	-	1
Boenhet over 50 kvm	Pr boenhet	0,8	-	2	1	-	2	1,75	-	2
Fritidsbolig	Pr boenhet	-	-	-	-	-	-	1,20	-	-
Handel	100m ² BRA	0,8	1	2	1	1,25	1,5	1,25	1,5	2
Kontor og arbeidsintensiv næring	100m ² BRA	0,5	1	2	0,8	1,25	2	1,25	1,5	2
Industri og lager	100m ² BRA	0,5	1	1	0,5	1	1	1	1,25	2

Planområdet ligger innenfor sone A.

Forslagstiller forteller i møtet at det skal legges til rette for en av- og påstigningslomme ved den ene inngangen til hotellet fra Dronningens gate. Det blir også informert om at parkeringshuset har døgnåpent og er tilgjengelig utenfor kjøpesenterets åpningstider.

2.8. Universell utforming

Planadministrasjonen forutsetter at universell utforming blir ivaretatt i alle reguleringsplaner.

2.9. Grunneier

Thon Kjøpesenter Nord AS.

2.10. Grøntstruktur

Planområdet er et allerede bebygd område uten grønnstruktur. Nærmeste grøntområde er Bromsgårdparken på andre siden av E6/Kongens gate.

2.11. Støy, støv og forurensning

Retningslinjer for behandling av støy (T - 1442) og luftkvalitet (T - 1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Hotell og næring er ikke støvfølsom bebyggelse, men kommunen presiserer at en økning av trafikk i området kan føre til økt støy for boligene som

ligger i nærheten av planområdet. Det er eventuell påvirkning på disse boligene som følge av tiltaket som må dokumenteres.

Forurensningsforskriftens kap. 2 krever at tiltakshaver kartlegger eventuell forurensning av grunnen før terrenginngrep settes i gang hvis det har vært aktiviteter som kan ha forurenset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurenset.

Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen har følgende innspill om støy, støv og luftkvalitet: *Eiendommen grenser direkte til Kongens gate (E6), som er hovedfartsåren gjennom sentrum.*

- **Støybelastning:** *Det må utarbeides en støyfaglig utredning som vurderer trafikkstøy fra E6 for hotellets brukere, samt støy fra tekniske anlegg og varemottak mot eksisterende nabobebyggelse.*
- **Anleggsfasen:** *Byggeaktivitet kan gi midlertidig forurensning i form av støv og støy. Det forventes at det benyttes støvreduserende metoder og elektriske maskiner der det er mulig for å begrense belastningen på naboer og brukere av kjøpesenteret.*

2.12. Landskap

Planinitiativet legger til rette for et bygg på 17 etasjer. Dette vil ha en betydelig påvirkning på omgivelsene, det eksisterende landskapsbildet og sentrale siktlinjer i byen. Det skal utarbeides en konsekvensutredning for temaet landskap, som skal redegjøre for både nær og fjernvirkninger.

2.13. Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen. Det kreves tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å forutse eventuelle negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Dersom eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes som utilstrekkelig, kreves supplerende undersøkelser.

Miljøhensyn i planlegging (rundskriv T-2/16)

Klima- og miljørådgiver har følgende innspill til planinitiativet:

Tiltaket fremstår som i tråd med føringer i Narvik kommunes kommuneplan om fortetting i Narvik by som en del i en bærekraftig utvikling. Undertegnede ser det som positivt at det blir større utnyttelse av allerede nedbygde arealer fremfor å bygge ned naturområder. Interessant også at det i planforslaget blir foreslått fossilfri byggeplass og elektriske maskiner på anleggsplassen. Dette ønsker kommunen og vil gjøre alt det vi kan for å legge til rette for dette.

I planinitiativet er det på mange måter belyst bærekraftsarbeidet til Thon gruppen og det forutsettes at dette vil bli implementert også i dette nye tiltaket og lagt til rette for de riktige løsningene allerede fra start. Det er store gevinster å gjøre på god planlegging, spesielt for å

redusere klimagassutslipp. Det forutsettes at flertallet av tiltakene som foreslås under kategorien "Virkninger på klima og miljø" blir gjennomført. Det forventes for eksempel at det blir valgt mest mulig energieffektive løsninger i byggene, gjort gjennomtenkte materialvalg, laget en massehåndteringsplan for å minimere transporter og det anbefales en om- og gjenbrukskartlegging av de byggene eller deler av byggene som skal rives. Selv om området er bebygd til nesten 100% idag, er det verdt å etterstrebe mer vegetasjon på området. Det blir foreslått grønne tak som et tiltak for å håndtere overvann, men det er også et tiltak for å regulere temperaturen ved varmebølger og kan redusere behovet for kjøling i byggene. Det forutsettes også at det blir lagt til rette for ansatte å kunne bruke sykkel til jobb, med lettilgjengelig sykkelparkering under tak. De statlige planretningslinjene det vises til i kategorien "Forholdet til gjeldende retningslinjer" er opphevet og erstattet med Statlige planretningslinjer for klima og energi og Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. I den første av de to er det et punkt som omhandler lokal energiproduksjon. Det retter seg mot større utbygginger, men kan være relevant å se på også i dette prosjektet.

Det anbefales å ha gode rutiner for vasking av kjøretøy og utstyr som skal ut av anleggsområdet. Anleggsområdet ligger midt i sentrum og tilgrising av veier kan føre til økte støvplager i anleggsperioden.

2.14. Friluftsliv/folkehelse

Miljørettet helsevern og kommuneoverlegen har følgende innspill om folkehelse og universell utforming:

- *Helsefunksjoner: Planen legger til rette for private helsefunksjoner, som for eksempel legekontor, i det nye næringsarealet. Dette vurderes som et positivt bidrag til sentrumsutviklingen og tilgjengeligheten av helsetjenester.*
- *Universell utforming: Det skal legges vekt på gode løsninger for tilgjengelighet og universell utforming for både gjester, ansatte og brukere av kjøpesenteret.*
- *Psykososialt miljø: Bakenforliggende bebyggelse vil kunne oppleve endret utsikt og endrede dagslysforhold. Dette er faktorer som påvirker trivsel og bokvalitet, og det må redegjøres for disse virkningene i planforslaget.*

2.15. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Forslagsstiller vil vurdere å varsle utbyggingsavtale samtidig med varsling av oppstart, i tilfelle det er behov for en utbyggingsavtale senere i prosessen.

2.16. Terrenginngrep

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

2.17. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Minner om generell aktsomhetsplikt jfr. kulturminneloven.

2.18. Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning etter HRS sine retningslinjer for renovasjon. Kommunen anbefaler at tiltakshaver tar direkte kontakt med HRS tidlig i prosessen for å få avklart forholdene for renovasjon.

2.19. Annet

Felles behandling av plan og byggesak: Forslagstiller har vurdert at det kan bli aktuelt med parallell behandling av plan og byggesak for å sikre ønsket fremdrift. Dette vil bli avklart senere i planprosessen. For nærmere veiledning om parallell behandling, se KMDs Reguleringsplanveileder pkt 2.9.

Krav til fagkyndighet: Kommunen må vurdere at krav til fagkyndighet jf. § 3 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, er oppfylt. På tidspunktet oppstartsmøtet fant sted er krav til fagkyndighet oppfylt med Norconsult Norge AS som planfaglig konsulent.

Regionalt planforum: Det er ikke vurdert som aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum.

3. ROS - analyse

ROS - analyse skal utarbeides i henhold til DSB sin veileder for ROS i arealplanlegging.

4. Konklusjon

Planadministrasjonen har vurdert av innsendt planinitiativ at foreslått tiltak ikke er i tråd med gjeldende KPA for Narvik kommune, og at tiltaket derfor ville kreve en politisk prinsippavklaring. Forslagstiller ønsket å få en politisk prinsippavklaring før oppstartsmøtet ble avholdt. Prinsippavklaringen ble behandlet av kommunestyret 05.02.26, hvor det ble gitt aksept for at planarbeidet kan starte opp med krav om konsekvensutredning.

5. Krav til videre planarbeid

5.1. Krav til medvirkning

Narvik kommune anbefaler å bruke ny veileder fra Oslo kommune "Medvirkning i innsendte reguleringsplaner" i tillegg til det som er angitt i PBL kap.5. Minner om at aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge tas særlig ansvar for.

Forslagsstiller varsler ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og med avisannonse i Fremover. **Forslagsstiller sender tekst, pdf og sosi-fil av planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside.** Referat fra oppstartsmøtet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.

5.2. Forhold til FNs bærekraftsmål

Narvik kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. I planbeskrivelsen må forslagsstiller vurdere hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle intensjonene i bærekraftsmålene. Det bes om at de mest relevante bærekraftsmålene trekkes frem, med en beskrivelse av hvordan planen bidrar til disse.

5.3. Komplett planforslag

Gebyr i hht. Narvik kommunes gebyrregulativ. Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett, med følgende dokumenter:

Planforslaget skal inneholde:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart med skriftlige kommentarer fra forslagsstiller skal inngå i planbeskrivelsen.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format. Mal for bestemmelser oversendes.
- Plankart i PDF (A3) og SOSI (i gjeldende standard). Dersom planen inneholder flere vertikalnivå må det utarbeides SOSI-filer per vertikalnivå. Plankart skal godkjennes av kommunens GIS-ansvarlig før planen tas opp til behandling.
- ROS-analyse
- VAO-plan, prinsipiell.
- Situasjonsplan/terrengsnitt
- Sol/skyggediagram med 3D-visualisering av planlagt tiltak
- Nødvendige utredninger

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner opp for.

Kommunen ønsker 3D-modeller av planlagt tiltak i format IFC (georeferert) for å kunne visualisere tiltak i kommunens 3D-verktøy.

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- Kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- Kommunens VA-norm.
- Statens vegvesens vegnorm.
- Kommunens gebyrregulativ.
- HRS sine retningslinjer for renovasjon/ annen tilbyder for renovasjon/næringsavfall.
- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520
- Veileder fra Ofoten Brann IKS.

Ved leveranse av store/mange filer kan disse leveres gjennom filopplastningstjenesten til Narvik kommune: <https://www.narvik.kommune.no/filopplasting/>

6. Framdrift

Narvik kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker.

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

- Planlagt dato for varsel om oppstart: Neste uke (uke 9), hvis det er mulig
- Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: Midten av mai

Behov for møter underveis vurderes fortløpende, f.eks. mellom varsel om oppstart og innsending av planforslag.

Referatet og Narvik kommunes merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møtereferatet gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

Med vennlig hilsen

Nora Sønstlien
Arealplanlegger