



PLANPROGRAM FOR SENTRUM NORD

Tvedestrand kommune, 2025

Innholdsfortegnelse

1	BAKGRUNN.....	3
1.1	TILTAKSHAVER OG KONSULENT.....	3
1.2	HENSIKTEN MED PLANARBEIDET.....	3
1.3	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING.....	4
1.4	PLANPROGRAM.....	5
2	BESKRIVELSE AV TILTAKSOMRÅDET.....	6
2.1	BELIGGENHET.....	6
2.2	AVGRENSNING AV PLAN- ELLER TILTAKSOMRÅDET.....	7
2.3	PLANEN/PLANFORSLAGET.....	7
2.4	INFLUENSOMRÅDET.....	9
2.5	ALTERNATIVER.....	11
2.5.1	NULL-ALTERNATIVET.....	11
2.5.2	ØNSKET ALTERNATIV.....	12
3	<i>GJELDENDE PLANER, RETNINGSLINJER OG FØRINGER.....</i>	13
3.1	STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER.....	13
3.2	REGIONALE PLANER.....	14
3.3	KOMMUNALE PLANER.....	14
4	OVERSIKT OVER TEMA SOM SKAL BESKRIVES ELLER KONSEKVENsutREDES.....	15
4.1	MEDVIRKNING.....	15
4.2	KRAV OM KONSEKVENsutREDNING.....	16
4.3	OPPSUMMERING AV TEMA SOM SKAL BESKRIVES ELLER KONSEKVENsutREDES.....	16
4.4	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE.....	18
4.4.1	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I FORHOLD TIL ROS-VURDERING.....	18
5	PLAN- ELLER SØKNADSPROSESS, MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT.....	21
5.1	INFORMASJON OG MEDVIRKNING.....	21
5.2	FRAMDRIFTSPLAN.....	21

1 Bakgrunn

1.1 Tiltakshaver og konsulent

I Tvedestrand kommune sin planstrategi er det vedtatt at det skal utarbeides en Reguleringsplan for sentrum nord.

Tvedestrand kommune er tiltakshaver og har utarbeidet planprogrammet. Det er planlagt at administrasjonen utarbeider hele planforslaget.

Administrasjonen har etablert en arbeidsgruppe med

- sektorleder for samfunn og infrastruktur
- miljø-, plan og prosjektrådgiver
- planrådgiver
- kulturrådgiver
- næringssjef
- ingeniør, eiendomsforvaltning

Det er denne arbeidsgruppen i fellesskap som jobber frem kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for planprogrammet.

I tillegg er det etablert dialog med 2 representanter for sektor for helse, familie og rehabilitering, som vil bistå med å kartlegge sine behov, som de ønsker at planarbeidet skal tilrettelegge for.

Bildene i planprogrammet er hentet fra kulturstien.no

Planprogrammet er utarbeidet i tråd med mal for plan og utredningsprogram.

1.2 Hensikten med planarbeidet

Planarbeidet skal legge til rette for en fremtidsrettet utvikling av en viktig del av sentrumsområdet i Tvedestrand. Området vurderes å ha et stort potensial for fortetting med leiligheter, blant annet i forbindelse med at barneskolen er flyttet ut av sentrum. Planområdet omfatter en blanding av private og offentlige eiendommer, hvor mye av arealet har et potensiale for fortetting og transformering. For kommunen er det viktig at bygningsmassen som ikke er i bruk i dag blir tatt i bruk til nye formål

Planen vil ta hensyn til eldre verneverdige bygg, og prøve å fremme kvalitetene ved denne typen bebyggelse, samtidig som vi ønsker å ha en høy utnyttelse av arealene.

Området ligger i tilknytning til Tjenna som er et regionalt viktig friluftsområde for barn og unge. Om sommeren er det en badepark som trekker til seg barn og unge fra hele

regionen. Gjennom planen vil man se på muligheter for å styrke dette området ved å prioritere disse områdene for barn og unge ytterligere.

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en områdeplan som avklarer bruken av hele området. Planarbeidet vil avklare om planen blir så detaljert at man kan gå rett på byggesak, eller om planen blir overordnet med plankrav før nye tiltak gjennomføres for deler av planområdene.

1.3 Krav om konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger §6 skal områder konsekvensutredes og ha planprogram når områder som skal brukes til bolig/fritidsbolig ikke er avsatt til dette formålet i kommuneplanen. Nærmere beskrivelse av hvilke vurderinger som gjøres i forbindelse med konsekvensvurderinger blir gjort i planprogrammets kapittel 4.

Området er ikke tidligere konsekvensutredet siden området i lang tid har vært en del av den sentrumsnære bebyggelesen.

Endring i formål fra offentlig formål (barneskolen) og næring (Frøja-eiendommen) til boligformål er det som utløser kravet til planprogram og konsekvensutredning. Øvrige aktuelle tiltak i planområdet vil være i tråd med formålet.

1.4 Planprogram

Planprogrammet skal legge rammene for utredningsprosessen og derigjennom legge grunnlag for planarbeidet og utredninger som belyser konsekvensene for planarbeidet.

Planprogrammet skal også beskrive hvordan arbeidet skal gjennomføres.

Etter forskrift om konsekvensutredning kap 4 skal planprogrammet

- Klargjøre formålet med planarbeidet
- Redegjøre for rammer og premisser avklart gjennom overordnet plan
- Beskrive hvilke utbyggingsstrategier og alternativer som blir belyst
- Beskrive antatte problemstillinger som blir belyst, herunder valg av metode
- Være tilpasset omfanget av, og nivået på planarbeidet og de problemstillinger planarbeidet er ment å omfatte
- Beskrive opplegg for informasjon og medvirkning

Planprogrammet er utarbeidet på bakgrunn av mal for planprogram hentet fra veileder M-1941.

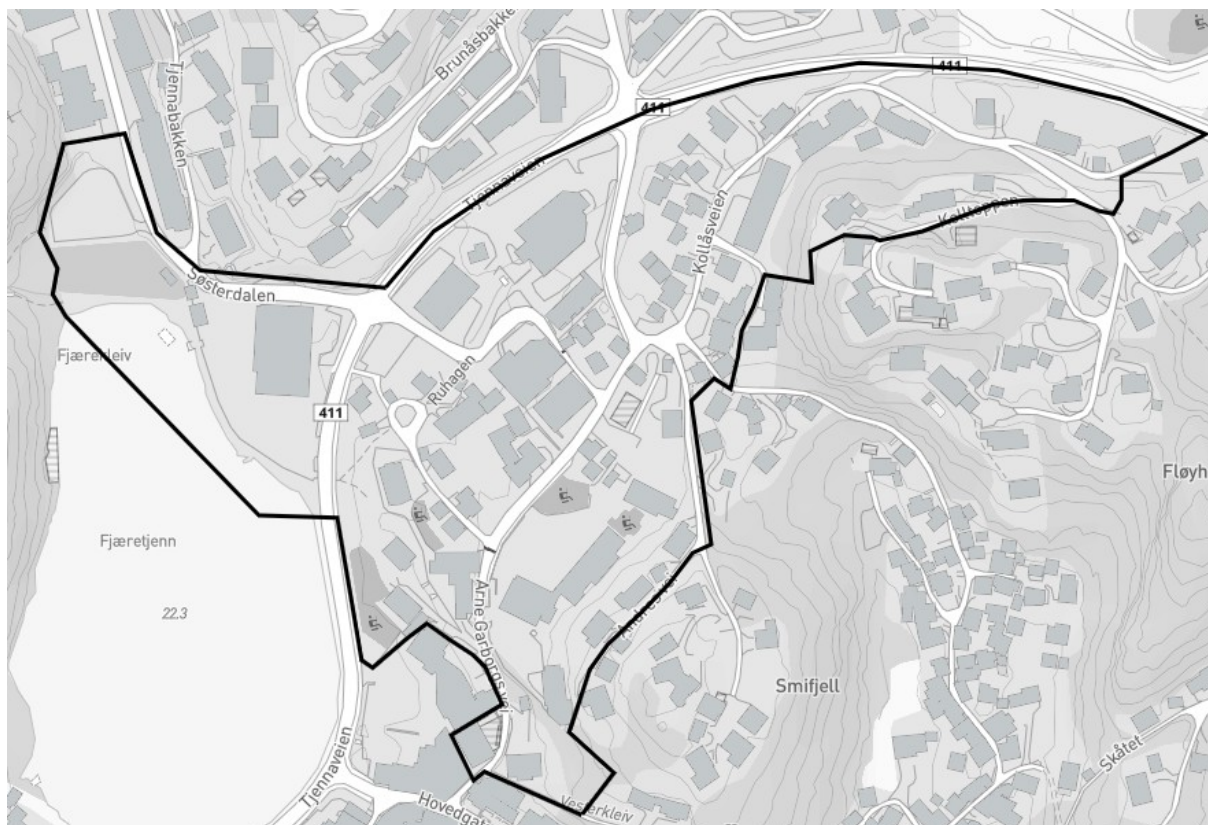


Den gamle barneskolen er et staselig bygg, men er preget av manglende vedlikehold.

2 Beskrivelse av tiltaksområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet er en del av sentrumsbebyggelsen som ligger nord for det gamle bysentrum/gågata i Tvedestrand.



Kartskissen viser en avgrensning av området som blir vurdert i forbindelse med reguleringsplanen. Planforslaget vil sannsynligvis bli noe mindre omfattende enn arealet som det meldes oppstart på.

Området er på ca 70 daa. Kommunen er den største grunneieren blant annet med eiendom i tilknytning til den gamle barneskolen, Skriverstua, biblioteket og kommunehuset. Vatnebygget, Dønnestadgården og Frøja-bygget er eksempler på viktige næringseiendommer i sentrum med potensiale for utvikling. Utover dette er det en blanding av næring, eneboliger og leilighetsbygg.

I området er det ca 20 eiendommer med SEFRAC-registrerte bygninger. Dette er bygninger som er mer enn 100 år gamle, og som derfor har et potensiale for å være verneverdige. Det finnes også nyere bygninger med verneverdi, slik som det gamle biblioteket som ble bygd i 1929.

2.2 Avgrensning av plan- eller tiltaksområdet

Planen grenser mot Tjenna og Tjennaveien FV 411 i vest. Mot sør går planområdet ned til Arne Garborgsvei 6 hvor blant annet Joker holder til i dag. Mot øst grenser området mot Smifjellveien og følger videre bebyggelsen videre mot Kollåsveien frem til Kolltoppen. Mot nord følger man FV 411.

En viktig del av planarbeidet vil være å finne en endelig avgrensning av planområdet. Ved oppstart av reguleringsplaner meldes det ofte oppstart av et større område enn det som blir omfattet av planforslaget. Gjennom planarbeidet vil vi komme frem til et endelig planforslag. Det legges opp til at planen kan bli noe mindre enn det som blir meldt oppstart for.



Kartet viser samme avgrensning som i pkt 2.1, men med stedsnavn knyttet til viktige områder. Gule bygninger er registrert i matrikkelen som boliger, turkise er næringsbygg eller uthus mens lilla er registrert som offentlige bygninger.

2.3 Planen/planforslaget

Planforslaget vil innebære store endringer i et viktig område i byen.

Endringene vil primært medføre følgende:

1. Området rundt den gamle barneskolen skal transformeres til andre formål, samtidig som man skal ivareta verneverdiene.

2. Et stort antall nye leiligheter skal bygges i sentrum, der en betydelig andel vil kunne brukes som omsorgsboliger.
3. Det vil bli fortetting og høyere utnyttelse i flere områder, samtidig som det skal tas hensyn til kulturmiljø og eldre bebyggelse.
4. Hensyn til barn og unge vil være viktig, samtidig som vi skal utvikle en bydel med mange eldre mennesker. Planen skal sikre grønne attraktive områder i sentrum.

Det er et stort behov for leiligheter i sentrum. Planforslaget vil legge opp til muligheter for fortetting av dagens bebyggelse med transformasjon av eldre bygg og nye leilighetsbygg. Det vil være et spesielt fokus på å lage tilrettelagte leiligheter for brukergrupper som vil ha behov for kommunale tjenester. Dette vil gjøre det lettere å bo hjemme lengre før man eventuelt må på sykehjem.

En viktig del av planprosessen er å avklare behovet for tilrettelagte boliger, og finne løsninger på hvordan vi skal regulere dette på en god måte. I planarbeidet vil vi jobbe nært med helse- og omsorgssektoren for å kartlegge det fremtidige behovet for omsorgsboliger. Dette arbeidet er allerede i gang.

Innenfor planområdet er det mye verneverdige bygg. Planen vil avklare hvilke bygninger som kan transformeres. Planen vil vise hvordan vi skal ta hensyn til den verneverdige bebyggelsen, og hvilke tiltak som tillates i områder med eldre bebyggelse.

Det er flere private eiendommer med muligheter for transformasjon og utvikling. Planen vil ta for seg hvilke muligheter disse eiendommene vil få videre.

Kartskissen under viser en foreløpig inndeling av planområdet.

Område 1 (grønn). Området er en blanding av friluftsområde og parkering. Gjennom planarbeidet vil vi se på muligheter for flere tiltak som styrker områdets funksjon som møteplass i sentrum. I prosessen vil vi også se på en mulig fortetting med leiligheter i deler av arealet.

Område 2 (rød). Området består av store eldre næringsbygg med potensiale for transformasjon til egnede formål.

Område 3 er et område med potensiale for transformasjon, men der det er viktig med hensyn til gammel bebyggelse. En stor andel av bygningsmassen innenfor planområdet er SEFRAK-registrerte bygg. Bygningsmassen har stor variasjon, der den gamle barneskolen og biblioteket er store flotte monumentale bygg, som dominerer bybildet. I tillegg er det en kombinasjon av større og mindre bygg med lang historie som er brukt som eneboliger.

Det er søkt om midler til et stedsutviklingsprosjekt som vil se spesielt på område 3 og område 1. Gjennom prosjektet ønsker vi en grundig medvirkningsprosess der vi vil se

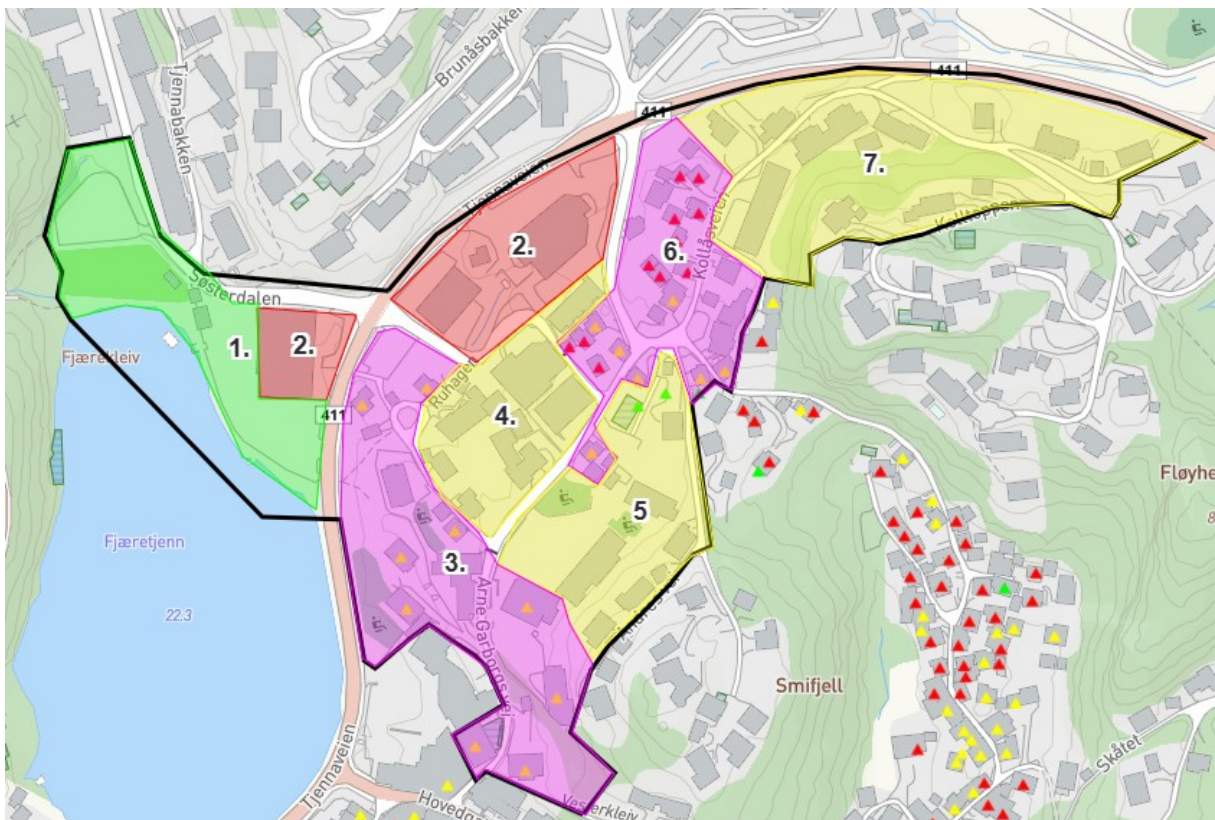
hvilke muligheter vi har for å få en god byutvikling i disse områdene. Prosjektet planlegges slutført i løpet av oktober, slik at resultatet fra medvirkningen skal legges til grunn for planforslaget når dette blir lagt ut til offentlig høring.

Område 4 har en blanding av konsentrert småhusbebyggelse, og frittliggende eneboliger. Området har potensiale for fortetting og blir i liten grad berørt av verneverdige bygg.

Område 5 består i hovedsak av utearealene til den gamle barneskolen helt bort til Ruhagen. Her vil en sannsynlig bruk være konsentrert småhusbebyggelse som tilpasses omgivelsene.

Område 6 domineres av små SEFRAK-registrerte boliger, som i hovedsak skal bevares.

Område 7 ligger i et område med potensiale for fortetting. Frøja-bygget ligger innenfor dette området, og det tenkes en transformasjon på denne eiendommen.



Kartskissen viser en foreløpig soneinndeling av planområdet. Gule og røde trekkanter viser Sefrak-registrerte bygninger. Røde trekkanter angir at byggesaker skal sendes til riksentikvaren, mens gule trekkanter angir at byggesaker sendes fylkeskommunen.

2.4 Influensområdet

Avgrensning av influensområdene vil variere avhengig av fagtema.

De viktigste effektene av å få mange nye sentrumsnære leiligheter er at sentrum vil bli et mer levende sted. Kafeer og butikker i sentrum vil få en ny viktig brukergruppe som kan bruke sentrum på en god måte, og bidra til at de næringsdrivende i sentrum får en ny viktig kundegruppe.

Å skape gode sentrumsnære tilrettelagte leiligheter, vil gjøre den kommunale driften mer effektiv. Dette gjør at kommunen kan gi en større brukergruppe gode og tilrettelagte tjenester.



Bildet er hentet fra gymsalen under folkeavstemningen i forbindelse med unionsoppløsningen i 1905. Frem til rådhuset ble ombygd fungerte gymsalen som byens kultursal.

2.5 Alternativer

2.5.1 Null-alternativet

I nullalternativet viser man hva som skjer innenfor planområdet hvis det ikke blir laget en ny reguleringsplan.

I null-alternativet vil gjeldende reguleringer medføre lite utvikling i området. Viktige deler av området er regulert til offentlig formål som det ikke er behov for, og kommunale bygninger som ikke er i bruk vil forfalle ytterligere. Kommunen har allerede store utfordringer med å vedlikeholde eksisterende bygningsmasse, blant annet fordi de ikke er i daglig bruk. Flere kommunale bygninger er tømt for å unngå kostnader til strøm etc. Bygg som forfaller er lite bærekraftig, og medfører større behov for nybygg i stedet for muligheter for videreføring av dagens bygningsmasse.

Det er en ballbinge og et lekeområde i tilknytning til den gamle barneskolen. Disse lekeplassene er lite i bruk og vil forfalle ytterligere med mindre man prioriterer området

høyere. I forhold til barn og unge prioriteres nå anlegg ved den nye barneskolen og idrettsparken siden disse er attraktive og mye i bruk.

Næringseiendommene vil fortsette sin virksomhet, men man mister muligheten til transformasjon med leiligheter. Gjeldende reguleringsplan åpner bare for to etasjer på Vatnebygget og Dønnestadgården.

Innenfor området er det ingen nye reguleringsplaner som gir grunnlag for en ønsket utvikling med fortetting tilpasset dagens behov.

Følgende reguleringsplaner er gyldige innenfor planområdet.

Reguleringsplan	Vedtatt årstall
Miljøgate Tvedestrand sentrum	2006
Rv410/Rv411 Del av Tvedestrand sentrum	1995
Verneplan Tvedestrand sentrum	1992

Tabellen viser gjeldende planer for planområdet. Ingen av de gjeldende planene anses å legge grunnlaget for en ny eller ønsket endring i forhold til dagens situasjon. Aktuelle endringer er langt på vei gjennomført, og det som ikke er gjennomført er lite aktuelt å gjøre noe med.

Bestemmelsene i verneplanen brukes spesielt i forhold til den gamle bebyggelsen. Føringerne knyttet til verneverdige bygg tenkes videreført i ny plan, men med bestemmelser som er oppdatert i forhold til dagens regelverk.

2.5.2 Ønsket alternativ

I alternativet vi ønsker å regulere vil vi åpne for en relativt omfattende fortetting.

Fortettingen vil innebære at mange grupper med behov for leiligheter vil få sentrumsnære boliger med kort vei til alle typer helsetjenester. Leilighetene skal være i forskjellige størrelser og ha funksjoner som sikrer alle brukergrupper. Samtidig som vi tilrettelegger for eldre skal det også være gode tilbud til barnefamilier og andre grupper i samfunnet som skaper et levende og vitalt miljø.

En god utnyttelse av arealene og eksisterende bygningsmasse vil bygge opp under sentrum som møteplass, og den nye bydelen vil gi grunnlag for høyere omsetning blant næringsdrivende i det historiske sentrumsområdet.



Bildet viser hvordan skoleplassen kan bygges ut med relativt høy utnyttelse, og en bygningsmasse som er tilpasset eksisterende verneverdige bygg. (Illustrasjon Feste Arkitekter)

Det er viktig at den nye bygningsmassen blir tilpasset det gamle bygningsmiljøet, slik at fremtredende verneverdige bygg i dagens bybilde fortsatt får en viktig funksjon.

Infrastrukturen gjennom området skal ta hensyn til alle typer brukere, der både bilister og myke trafikanter kan ferdes på en trygg og god måte.

I reguleringsplanen vil området rundt Tjenna bli belyst og de positive elementene som er lagt til dette området skal forsterkes. I 2019 ble det jobbet med et mulighetsstudie for området. Som en følge av studiet er det etablert en gangvei langs Tjenna, og det er satt ut benker og border i deler av området som tidligere ble brukt til som rutebilstasjon. Vi ønsker å forsterke dette med å tilrettelegge enda bedre rundt Tjenna og badeparken, samtidig som vi skal tilrettelegge for en hensiktsmessig parkeringsdekning.

3 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

3.1 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging

Viktige nasjonale mål er å:

- a. Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
- b. Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi de en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

3.2 Regionale planer

Regionplan Agder 2030

Regionalplan Agder 2030 ble vedtatt høsten 2019. Planen har fokus på bl.a. verdiskaping og bærekraft, klimautslipp, næringsutvikling og samarbeid om nye arbeidsplasser.

Formålet er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region. Blant annet skal planens mål oppnås gjennom at:

- Byer, tettsteder og lokalsentre utvikles kompakt med kvaliteter som fremmer helse, deltakelse og trivsel.
- Agder er godt tilpasset et våtere, villere og varmere klima og naturbaserte løsninger er prioritert.
- Reisen gjøres enkel, trygg og grønn.

Areal og transportplan Arendalsregionen (ATP Arendalsregionen)

ATP Arendalsregionen skal legge felles og langsiktige rammer for bolig-, areal- og transportutviklingen i Arendalsregionen i et 2040-perspektiv, dvs. for de fire kommunene Arendal, Grimstad, Froland og Tvedestrand.

Målet er en samfunnsutvikling som er klimavennlig, fremmer folkehelsen, bedrer trafikksikkerheten og legge til rette for god utvikling av regionens byer og tettsteder.

Regional plan for mobilitet

I planen jobbes det for enkle, trygge og grønne reiser. Dette skal gjøres gjennom fokus på miljø, kollektivtransport, gode transportveier både for biltrafikk og myke trafikanter samt fokus på trafikksikkerhet. I planen legges det også vekt på gode levekår gjennom riktig infrastruktur.

3.3 Kommunale planer

Kommuneplanen.

Tvedestrand kommune jobber med å revidere kommuneplanen. I gjeldende plan er skoleområdet avsatt til offentlige formål, siden det fortsatt ikke var vedtak om å bygge ny barneskole da forrige plan ble vedtatt.

Reguleringsplaner

Innenfor planområdet er følgende arealplaner gjeldende:

- Kommuneplanens arealdel. 07.02.2017
- Verneplan Tvedestrand. 16.06.1992
- Reguleringsplan for RV 410/ RV 411/ Del av Tvedestrand sentrum. 03.10.1995
- Miljøgate Tvedestrand sentrum. 30.05.2006

Disse planene er delvis overlappende, og da er det sist vedtatte plan som gjelder. Reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen.

4 Oversikt over tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Området som skal reguleres er ikke tidligere konsekvensutredet. Planbeskrivelsen vil derfor gi en nødvendig beskrivelse av aktuelle tema som ikke skal konsekvensutredes fullt ut, men der man bruker metodikken i Håndbok M-1941

Den største utfordringen i dette planarbeidet vil være å finne gode løsninger der man tilpasser nye bygg til den eksisterende bebyggelsen. Å kombinere moderne bygg i et bygningsmiljø med et verneverdig kulturmiljø er krevende og krever et godt kunnskapsgrunnlag. Vi legger derfor opp til å lage en konsekvensutredning som skal legge grunnlag for gode valg og løsninger i det senere planarbeidet.

En annen utfordring er å få til gode løsninger for barn og unge. I dag ligger den gamle skoleplassen sentralt i planområdet med lekeplasser og ballbinge. Området har imidlertid allerede forfalt, og det vil være naturlig å se på nye løsninger som er tilpasset ny bruk. En mulig løsning er å samle flere aktiviteter rundt og i Tjennaparken. Den valgte løsningen tenkes beskrevet på en grundig måte i planbeskrivelsen.

Forslagets samlede konsekvenser og konsekvensene for kulturmiljø skal sammenlignes med nullalternativet ved bruk av metodikken i veileder M-1941.

4.1 Medvirkning

I planarbeidet vil det bli lagt til rette for medvirkning.

I prosessen frem til området blir regulert vil det bli dialog og informasjonsmøter med eiere/ utbyggere av næringseiendommer og andre grunneiere i området.

I høringsperioden legges det også opp til allmøter, med muligheter for påvirkning av planarbeidet.

Det blir lagt til rette for egne prosesser med barn og unge.

I forkant av planarbeidet er det søkt om midler til et mulighetsstudie hvor vi ønsker aktiv dialog og diskusjon om hvordan deler av området kan utnyttes på en god måte. I mulighetsstudiet vil det være fokus på området ved Tjenna opp til området ved den gamle barneskolen.

4.2 Krav om konsekvensutredning

Områdereguleringen omfattes av forskrift om konsekvensutredning §6, og skal konsekvensutredes og ha planprogram. Dette skyldes at deler av planområdet tenkes bebygd med boliger, selv om dette ikke er i tråd med kommuneplanen. (Jfr Forskrift om konsekvensutredninger §6 punkt b vedlegg 1 pkt 25).

Planen omfattes også av §8 a i samme forskrift siden planen er vurdert å komme inn under vedlegg II i samme plan. Det aktuelle tiltaket er Vedlegg II pkt 10 b gjelder blant annet utviklingsprosjekter for by og tettstedsområder.

Mulige tiltak omfattes av vedlegg II punkt 10 b og er blitt vurdert i samsvar med § 10.

Konklusjonen er at det må lages en konsekvensutredning for kulturmiljø.

4.3 Oppsummering av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Oversikt over forholdene som etter kapittel 5 skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap, jf. KU-forskriften § 14, punkt b.

Alle temaene for miljø blir belyst i tråd med «Metode for utredning» slik det er beskrevet i Håndbok om klima og miljø – M1941 hvis det er aktuelle problemstillinger. Naturtyper vil eksempelvis ikke bli tema i en utredning hvis NiN-kartleggingen ikke registrerer naturtyper innenfor planområdet. Planarbeidet vil avklare hvilke tema som er aktuelle.

For de temaene som er aktuelle vil man få en oversikt over

- Kunnskapsgrunnlaget
- Inndeling i delområder
- Verdisetting

- Påvirkning og forringelse skal vurderes
- Konsekvenser og oppsummering

Tema	KU	Plan-beskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Naturmangfold	Nei	Ja	Området er under registrering med NiN-kartlegging. Blir belyst gjennom M-1941 hvis det er aktuelt	Det er lite sannsynlig at man finner registrerte naturtyper i området siden området har lite natur.
Landskap	Nei	Ja	M-1941	I denne utredningen vil vi se på tilpasning til terreng og ikke verneverdig bebyggelse. Vurderingene knyttet til tilpasning til verneverdig bebyggelse, tas i forbindelse med KU for kulturmiljø.
Kulturmiljø	Ja	Ja	Veileder M-1941 kap 10	Området har viktige kulturhistoriske verdier.
Friluftsliv	Nei	Ja	M-1941	Temaet er lite relevant, og det vil bli vurdert om dette temaet skal utredes.
Klimagassutslipp	Nei	Ja	M-1941	Planforslaget vil ha både positive og negative effekter av klima som vil bli belyst.
Støy	Nei	Ja	Støysonekart langs FV 411 er kartlagt. Andre støykilder vil ha begrenset effekt i planområdet.	Tiltak vil ikke medføre nevneverdig økt støy. Det legges derfor ikke opp til utredninger utover foreliggende
Grunnforurensning	Nei	Nei		Temaet er ikke aktuelt. Det har ikke vært forurensende aktivitet innenfor planområdet, og det ligger ingen registreringer i Grunnforurensingsdatabasen.
Vannmiljø	Nei	Ja	M-1941 hvis det blir aktuelt	Temaet er lite aktuelt. Planen vil ikke medføre negative effekter på vannmiljø. Som en del av planarbeidet vil det bli utarbeidet overvannsplan.
Barn og unges oppvekstvilkår	Nei	Ja	Planforslaget skal redegjøre grundig for konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår.	Tiltaket vil berøre eksisterende anlegg på barneskolen, og vi vil legge til rette for nye arealer. Samarbeid med ungt

			Aktuelle tiltak vil bli foreslått.	entreprenørskap.
Trafikale forhold	Nei	Ja	Effektene av planforslaget skal beskrives i planbeskrivelsen.	I planarbeidet må det vurderes byggegrenser til fylkesvei. Internt trafikkmønster må vurderes gjennom planarbeidet
Ønsket bosettingsmønster			Effektene av planforslaget skal beskrives i planbeskrivelsen	Si litt om behovet for forskjellige grupper som er aktuelle inn i området.

4.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Utgangspunktet for ROS-analysen er Direktoratet for samfunnssikkerhets veileder for Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Det vil følge en ROS-analyse som er i tråd med veilederen når planen blir lagt ut på høring.

4.4.1 Beskrivelse av planområdet i forhold til ROS-vurdering

Området som skal reguleres er et sentrumsområde med relativt tett bebyggelse, men uten den tette trehusbebyggelsen som man finner i Østerkleiv og Hovedgata/Hulgata hvor brannsikkerhet er en større utfordring. Bebyggelsen er variert med både gammel og ny bebyggelse.

Kommunehuset, Vatnegården og Dønnestadgården er eksempler på større bygg for næring og offentlig tjenesteyting med potensiale for utvikling. Den moderne bebyggelsen må tilpasses den verneverdige bebyggelsen ved en eventuell utvidelse.

Området ved den gamle barneskolen er flatt før terrenget faller noe ned mot kommunehuset. Det er viktig at overvannshåndtering blir ivarettatt på en god måte for å sikre at man unngår utfordringer i flomsituasjoner. Dette skal ivaretas av rammeplanen for VA.

Trafikkmessig er det ikke store utfordringer. Trafikale forhold langs FV 411 er løst gjennom reguleringsplanen «Miljøgate Tvedestrand sentrum». Krysset i Ruhagen er knyttet opp til kommunale veier og bør prosjekteres med tanke på å sikre myke trafikanter gjennom området. Ny barneskole har medført nye gangmønstre som i kombinasjon med et udefinert kryssområde kan være lite forutsigbart. Det vil derfor være hensiktsmessig å se på alternative løsninger.

Arne Garborgsvei er stengt ved barneskolen. Vi må se på hvilke utfordringer og muligheter dette medfører.



Flyfotoet viser utformingen av krysset i Ruhagen som er noe utradisjonelt. I forbindelse med ny barneskole vil gående fra Østerkleiv, Smifjellveien og Arne Garborgs vei følge Kollåsveien mot den nye barneskolen for å gå raskeste vei.

For øvrig er det lite utfordringer knyttet til en ROS-analyse. Ras, overvann, flom og lignende anses som lite problematisk. Vi hadde en 200-års flom i Tvedestrand i 2017. Utløpet av Tjenna var en flaskehals som ga noen utfordringer. Det er gjort betydelige tiltak ved utløpet av Tjenna som innebærer at flomfaren er redusert så mye at det ikke anses som en stor trussel i planområdet.

Området er noe belastet med støy pga fylkesveien som går gjennom området, men fartsgrensen er 30 km/t, som innebærer at støyplagen er marginal.

5 Plan- eller søknadsprosess, medvirkning og framdrift

5.1 Informasjon og medvirkning

I forbindelse med oppstartsprosessen har vi allerede hatt møter med bygningseiere, eldrerådet og råd for personer med funksjonsvariasjoner

I forhold til videre medvirkning vil vi ha fokus på følgende forhold:

- Vi ønsker innspill fra barn og unge i forhold til hva de ønsker. Det ser ut til at vi kan få til en god prosess med «Ungt entreprenørskap» som samarbeider med skolene-
- Vi vil videreføre dialogen med eldreråd og råd for personer med funksjonsvariasjoner for å regulere boliger som er tilpasset deres behov.
- Vi vil vurdere å ha egne ressursgrupper som kan komme med innspill til arbeidet.
- Vi vil samarbeide med utbyggere og grunneiere for å få en plan som er tilpasset deres behov. Dette vil både skje gjennom informasjonsmøter og dialogmøter.

5.2 Framdriftsplan

Framdriftsplanen forutsetter at vi klarer å finne gode løsninger med alle parter gjennom hele prosessen, og at det er kapasitet i de forskjellige delene av organisasjonen når det er behov. Det forutsetter også at vi klarer å unngå klager/ innsigelser som forsinker arbeidet. Hvis man møter utfordringer i planarbeidet er det ikke usannsynlig at tidshorizonten må utvides betydelig.

Foreløpig framdriftsplan

- o Melding om oppstart og utlegging av planprogram på høring: Mars 2025
- o Høring fra 26 mars til 10. mai (6 uker)
- o Info til
 - Beboere/huseiere
 - Næringsdrivende/ Eiendomsutviklere
- o Fastsettelse av planprogram: Juni 2025
- o Arbeid med planen: Mars 2025- februar 2026
- o Godkjenning av planforslag, administrativ klargjøring for offentlig høring: Februar – mars 2026
- o Høring og offentlig ettersyn av søknad eller planforslag med konsekvensutredning. Mars – Mai 2026 (6 uker)
 - Infomøter med aktuelle berørte
- o Merknadsbehandling: Mai-Juni 2026
- o Videre planarbeid frem til februar 2026

- o Sluttbehandling: Juni eller september 2026