

Planprogram Tvedestrand havn

Plan 2026001



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Tvedestrand vekst
Tittel på rapport:	Planprogram Tvedestrand havn
Oppdragsnavn:	Områderegulering Tvedestrand havn
Oppdragsnummer:	653166-01
Utarbeidet av:	Erling Ekerholt Sæveraas
Oppdragsleder:	Erling Ekerholt Sæveraas
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

I forbindelse med planinitiativ og oppstartsmøte, har Tvedestrand kommune vurdert at reguleringsplanen for havna utløser krav til konsekvensutredning. På bakgrunn av dette ble det enighet om å utarbeide et planprogram i oppstartsmøtet, og at malen for planprogram i henhold M-1941 skal benyttes.

Planprogrammet beskriver viktige forutsetninger for området og hvordan planprosessen for reguleringsplanen er planlagt gjennomført, herunder: planstatus i området, avgrensing av planarbeidet, hvilke temaer som skal utredes, medvirkningsopplegg og framdriftsplan, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-8.

Oppdragshistorikk				
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01-3	21. sep. 2026	Planprogram til varsel om oppstart, justert med kart varsel om oppstart	EES	IHØ
01-2	11. sep. 2026	Planprogram til varsel om oppstart	EES	IHØ
01-1	26. jun. 2026	Utkast planprogram til oppdragsgiver/Tvedestrand kommune	EES	-

Forord

Tvedestrand Vekst AS har inngått avtale med Tvedestrand kommune om å sette i gang planarbeid og gjennomføre en områdeplan for Tvedestrand havneområde og arealer som sees i sammenheng med havnen på vegne av Tvedestrand kommune.

Tvedestrand vekst ønsker å utarbeide en reguleringsplan for Tvedestrand havn med hensikt om å legge til rette for en langsiktig utvikling av Tvedestrand sentrum. Det legges opp til tett dialog med Tvedestrand kommune. Asplan Viak AS er engasjert som fagkyndig for å utarbeide reguleringsplanen.

Arendal, 21.09.2026

Erling Ekerholt Sæveraas

Oppdragsleder

Ida Ørnhøi

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1. Tiltakshaver og konsulent	5
1.2. Hensikten med planarbeidet	5
1.3. Krav om konsekvensutredning	5
1.4. Planprogram	6
2. Beskrivelse av tiltaksområdet	7
2.1. Beliggenhet	7
2.2. Avgrensning av planområdet	7
2.3. Planforslag	8
2.4. Influensområde	19
2.5. Alternativer	19
2.6. Nullalternativet	20
3. Gjeldende planer, retningslinjer og føringer	21
3.1. Overordna planer og føringer	21
3.2. Kommuneplan	22
3.3. Reguleringsplaner og retningslinjer	23
4. Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	27
4.1. Metode	27
4.2. Naturmangfold	27
4.3. Kulturmiljø	29
4.4. Vannmiljø	31
4.5. Friluftsliv	32
4.6. Landskap	32
4.7. Klimagassutslipp	33
4.8. Støy	33
4.9. Luftforurensning	34
4.10. Forurensset grunn	34
4.11. Grunnforhold	35

4.12. Sjøtransport og havn	36
4.13. VAO – vann, avløp og overvann	37
4.14. Trafikk og mobilitet	41
4.15. Stedsutvikling og næringsvirksomhet	41
4.16. Gjennomføring og økonomi	41
4.17. Folkehelse	42
4.18. Barn og unge	43
4.19. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	43
4.20. Forholdet til overordnede planer	43
4.21. Oppsummeringstabell av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	44
 5. Risiko- og sårbarhetsanalyse	 47
 6. Plan- eller søknadsprosess, medvirkning og fremdrift	 49
6.1. Informasjon og medvirkning	49
6.2. Fremdriftsplan	49

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1. Tiltakshaver og konsulent

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Erling Ekerholt Sæveraas
	E-post	erlinge.saveraas@asplanviak.no
	Telefon	93458440
Forslagstiller		Tvedestrand Vekst AS
	Kontaktperson	Ole Christian Gliddi
	E-post	post@tvedestrandvekst.no
	Telefon	957 77 278

1.2. Hensikten med planarbeidet

Tvedestrand Vekst AS har inngått avtale med Tvedestrand kommune om å sette i gang planarbeid og gjennomføre en områdeplan for Tvedestrand havneområde og arealer som sees i sammenheng med havnen på vegne av Tvedestrand kommune (ref. oppdragsavtale av 02.04.2025).

Forslagsstiller ønsker å utarbeide en områdeplan som legger til rette for målene i avtalen. I planarbeidet vil det vurderes hvordan målene definert for planarbeidet i oppdragsavtalen kan nås både ved å se på lavthengende frukter og prosjekter som kan realiseres på kort sikt, og mer langsiktige prosjekter.

Forslagsstiller ønsker å se på hvordan det kan legges til rette for:

- dagsturister og småbåter
- sørlandets mest idylliske gjestehavn
- en rolig familiehavn
- sammenhenger fra byen ned i havneområdet
- en kobling mellom badeparken ved Tjenna og badeplasser ved havna
- en langsiktig parkeringsløsning for nedre bydel

1.3. Krav om konsekvensutredning

I forbindelse med innsending av planinitiativ og oppstartsmøte, har Tvedestrand kommune vurdert at planen havner inn under paragraf 6a) i konsekvensutredningsforskriften da det er en områderegulering som havner inn under vedlegg II i KUF punkt 10b). «*Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.*»

På bakgrunn av dette ble det enighet om å utarbeide et planprogram i oppstartsmøtet, og at malen for planprogram i henhold M-1941 skal benyttes.

Da planinitiativet ble sendt inn, var et mulig parkeringsanlegg under Solfjellparken en del av planene. I etterkant har i midlertidig forslagsstiller i dialog med Tvedestrand kommune sett at

før en lander på en lokalisering av et fremtidig parkeringsanlegg, så bør en gjøre en større overordnet vurdering av behov, hvor et evt. anlegg bør plasseres, og om et anlegg er gjennomførbart. Etter forslagsstillers vurdering er det ikke rammer for å løse dette som del av dette planarbeidet per i dag, og kommunen bør derfor vurdere dette i forbindelse med planlegging av utvikling av sentrum for øvrig. Dette gjør at planlegging av evt. parkeringsanlegg er tatt ut av planarbeidet, sammenliknet med det som ble sendt inn i planinitiativet.

Dette gjør at en kan stille spørsmål ved om det er behov for planprogram og KU likevel. Men ettersom det uansett er aktuelt å foreslå utfylling, og for å ta høyde for at parkeringsanlegg kan komme tilbake igjen som tema, og siden det i prosessen kan bli endringer, så vurderes det hensiktsmessig å gå videre med planprogram med KU for å få en ryddig og god planprosess.

1.4. Planprogram

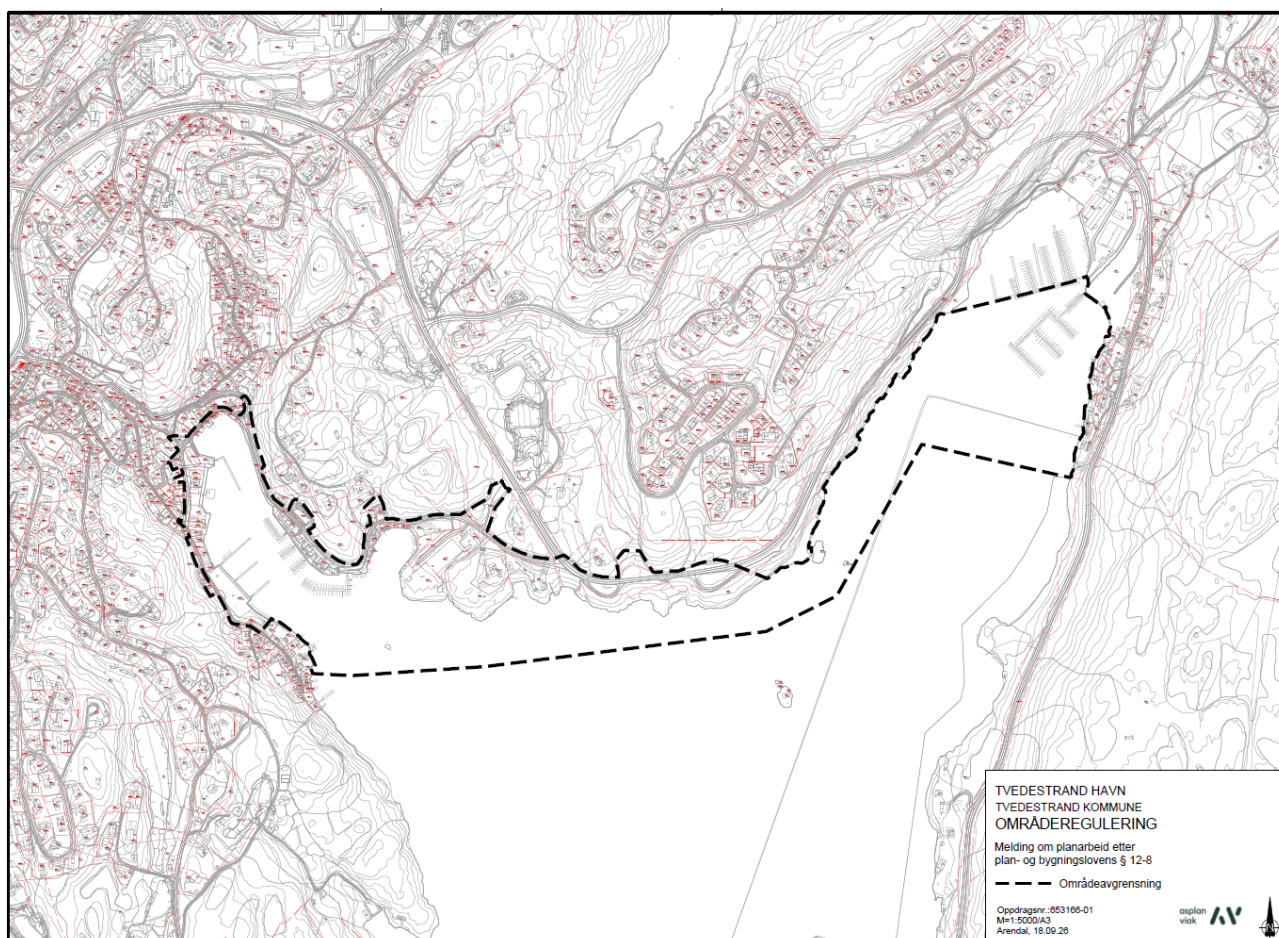
I tråd med PBL §4-1 skal planprogrammet redegjøre for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

2. Beskrivelse av tiltaksområdet

2.1. Beliggenhet

Det aktuelle området ligger innerst i Tvedestrandsfjorden der nedre bydel i Tvedestrand møter sjøen.

Planavgrensningen er ca. 270 daa. Siden det er ønskelig å se på småbåthavnene i både Tvedestrand sentrum og Østerå er planområdet relativt stort. Planavgrensningen vil trolig kunne bli redusert i planarbeidet, herunder f.eks. sjøarealer som ikke skal benyttes til småbåthavn



Figur 2-1: områdeavgrensning varsel om oppstart

2.2. Avgrensning av planområdet

Det er foreslått en planavgrensning basert på ønske om å legge til rette for:

- Oppgradering av kaier og legge til rette for sammenhengende havnepromenade i sentrum.
- Helhetlig utforming av gater og byrom koblet på havnearealene i sentrum, herunder legge til rette for en helhetlig parkeringsstrategi med færre parkeringsplasser på bakkeplan som gradvis erstattes av parkering i fjell.
- Utvidelse av småbåthavn i sentrum og i Østerå.
- Tilrettelegging av gangatkomst til badeplass på Bertenesnes.
- Evt. tilrettelegging for framtidig utvikling av TeamTec-området. (Kan evt. sees i sammenheng med revisjon av KPA).



Det planlegges en rekke tiltak i ulike delområder. Siden området består av en rekke delområder, med ulike behov, og hvor ulike delprosjekter er aktuelle, er disse nærmere beskrevet under.



2.3.1. Bakkeskåt



Figur 2-4: Avgrensning Bakkeskåt. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- Asfaltert parkeringsområde (ca. 40 plasser). 5 nedgravde avfallscontainere. 7 parkeringsplasser langs veien ut mot ytre Bakkeskåt. Trafostasjon eid av Aust-Agder energi nett AS. Den kommunale veien Bakkeskåt går gjennom området. Veien er asfaltert.
- Havn:
 - Området benyttes til gjestehavn med 3 brygger med utriggere.
 - Bakkeskåt brygge: inspeksjon viser erosjon og utvasking. Anbefales spesialinspeksjon.
 - Kommunkaia: inspeksjon viser store skader. Det anbefales utskiftning og ikke rehabilitering. Grunnet skadenes størrelse og karakter anbefales det at kaien stenges for kjøretøy, fartøyer og persontrafikk. Videre bør flytebrygger i fronten av kaien fjernes eller frigjøres fra kaien. Vurdering er at skadene og manglene er så store at rehabilitering ikke er mulig. Anbefaling er å erstatte eksisterende konstruksjon med ny betongkai med samme plassering og planmål som dagens kai. (30 mill NOK inkl mva). Kommunen har fått godkjent og påbegynt rivning.
- Pub med revet bygg ved siden har oppgraderingsbehov.

Framtidige endringer som vil bli vurdert i planarbeidet:

- Kommunkaia planlegges revet. Det vurderes å etablere ny kai med kailinje lenger inn enn i dag.
- Omdisponering av småbåthavna for bedre utnyttelse og bedre manøvrering i havna.
- Omdanning av parkeringsområde til byrom som legger til rette for lek, konsert, marked etc. Parkering erstattes i tråd med helhetlig parkeringsstrategi.
- Gateutforming i tråd med felles utforming i nedre bydel.
- Bedre forhold for serveringssteder inkludert uteservering.

2.3.2. Tollboden, Rutebåtkaia



Figur 2-5: Avgrensning Tollboden, Rutebåtkaia. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- Tollboden og annen privat bebyggelse langs vannet. Overgang til området ved Holgata. Behov for å fylle byggene i området med innhold.
- Bakkeskåt er kommunal vei som er asfaltert. I krysset Bakkeskåt x Holgata x Fritz Smiths gate går materialbruken over i det oppgraderte Hovedgate/Holgata-prosjektet med brostein/naturstein. Langs Bakkeskåt er det 5 private parkeringsplasser og varelevering.
- Havn:
 - Tollboden brygge – Bryggas hovedbjelker/stålkneker er sterkt korrodert og har redusert bæreevne.
 - Rutebåtkaia – standard på kaia er ukjent.

Framtidige endringer som vil bli vurdert i planarbeidet:

- Tollboden brygge må rives/erstattes. En må ta høyde for at også Rutebåtkaia må oppgraderes. Kaiene/bryggene ved Tollboden og Rutebåtkaia er det smale, og legger dårlig til rette for en havnepromenade. Derfor så vil det bli vurdert å legge til rette for bredere brygge som gir mulighet for en sammenhengende havnepromenade.
- Gateutforming planlegges endret i tråd med felles utforming i nedre bydel.

2.3.3. Søgnebrygga, Gjestebrygga



Figur 2-6: Avgrensning Søgnebrygga, Gjestebrygga. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- Bebyggelsen langs Tvedestrand fjordhotell er i god stand. Turistkontoret har en sentral plassering.
- Sjøsidan med uteservering og kiosk er i ok stand.
- Fritz Smiths gate fra Holgata er oppgradert med høy kvalitet med dekker i brostein/naturstein.
- Havn:
 - Søgnebrygga - er nylig totalrehabilitert.
 - Gjestebrygga - Trepeler med store sprekker og råde i topp mot kaidekke. Usikkerhet om bæreevne og stabilitet. Det er råde i kaidekke. Det er vurdert at skadene og manglene er så store at totalrehabilitering ikke er økonomisk forsvarlig. Anbefalingen er å erstatte eksisterende konstruksjon med ny betongkai med samme plassering og planmål som dagens kai. Dagens konstruksjon bør holdes under oppsikt inntil ny kai er etablert. (17,25 MNOK inkl. mva.)
- Ved gjestebrygga er det et asfaltert parkeringsområde med ca. 15 parkeringsplasser og varelevering. Det er 6-7 parkeringsplasser ved Fritz Smiths gate 1.
- Det er 4 nedgravde avfallscontainere i området.
- Minigolf er etablert i park i Fritz Smiths gate 6.

Framtidige endringer som vil bli vurdert i planarbeidet:

- Rive og erstatte Gjestebrygga.
- Antallet parkeringsplasser reduseres (det må fortsatt være noe korttidsparkering og liknende til hotellet) og muligheter for varelevering, parkering erstattes i tråd med helhetlig parkeringsstrategi.
- Gate ferdig oppgradert, men området ved Gjestebrygga forskjøttes, og det sees på om hvordan minigolf evt. kan plasseres som del av dette.

2.3.4. Rådhuset, Kanonbrygga, Møllebekken



Figur 2-7: Avgrensning Rådhuset, Kanonbrygga, Møllebekken. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- Møllebekken og uterom ved Rådhuset er oppgradert. Det er 1 HC-parkering og 2 parkeringsplasser i Kvernhusbakken i dette området.
- Rådhus-bygget er noe oppgradert, men behov for ytterligere oppgradering.
- Havn:
 - Rådhusbrygga: Den utkragede påhengte trebrygga er rehabilitert. Brygga fremstår uten skader og mangler med betydning. Behov for ny kantlist.
 - Kanonbrygga 1 foran Rådhuset: Armeringskorrosjon, avskalling og store sprekker observert på dragere og på dekket. Setninger. Anbefales spesialinspeksjon.

Framtidige endringer som vil bli vurdert i planarbeidet:

- Oppgraderingsbehov av Fritz Smiths gate i overgangen mot Lindvika. Gateutforming i tråd med felles utforming i nedre bydel.
- Rehabilitering av Kanonbrygga 1.

2.3.5. Lindvika, Indre havn



Figur 2-8: Avgrensning Lindvika. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- Private båtplasser langs Wrold Wroldsens gate.
- Veiareal som er asfaltert, private parkeringsplasser langs bygg. Uklare overganger mellom privat og offentlig.
- Vertshuset med lekter ligger langs Lindvika. Biler kommer tett på uteservering etc.

Framtidige endringer som vil bli vurdert i planarbeidet:

- Gateutforming i tråd med felles utforming i nedre bydel, brostein/naturstein forlenges frem til Nyvei.
- Utfylling/nye kaier slik at det blir mer plass til gange og opphold i Lindvika.
- Mål om å tilrettelegge for korttidsplasser og annen mer offentlig bruk i Lindvika, sett i sammenheng med øvrig gjestehavn i havnebassenget. Kommunen ønsker å tilby erstatning til de som i dag har privat båtplass i området, slik at de får ny båtplass annet sted.

2.3.6. Nyvei



Figur 2-9: Avgrensning Nyvei. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- Brostein i Solveien ned til kryss med Nyvei der veien er asfaltert videre utover mot Tangen.
- Havn:
 - Nyvei 1: Eksisterende kaier er erstattet med ny betongkai. Ingen skader eller mangler er avdekket.
 - Nyvei 4: Kraftig utvasking under landkar fører til sprekker og setning i hele konstruksjonen. Det anbefales spesialinspeksjon for å vurdere tiltak for utbedring.
- Tilgrensende området ligger Solfjellparken, som er et viktig friområde i Tvedestrand sentrum, det ligger også noen eneboliger tett på planområdet.

Framtidige endringer som vil bli vurdert i planarbeidet:

- Legge til rette for en sammenhengende gangpromenade langs kaiene ut mot Bertenes.
- Oppgradering av brygge ved Nyvei 4.

2.3.7. Nyvei 14-23



Figur 2-10: Avgrensning Nyvei 14-23. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- Nyvei er asfaltert gate i området. Ok standard.
- Private leiligheter med nyere og god standard i området.
- Privat kai i tre foran leiligheter med smal havnepromenade.

Framtidige endringer som vil bli vurdert i planarbeidet:

- Mulighet for å utvide kai/havnepromenade på lang sikt.
- Mindre justeringer av eksisterende privat småbåthavn for bedre samvirke med øvrige havneområder.

2.3.8. Badehussvingen - TeamTec



Figur 2-11: Avgrensning Badehussvingen - TeamTec. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- I området er det private eiendommer og brygger. Dårlig tilkomst til sjø allmennheten.
- Badehussvingen brygge: preget av elde og manglende vedlikehold. Skader og mangler på underliggende bærende elementer medfører usikkerhet omkring bæreevne og stabilitet. Anbefales spesialinspeksjon.
- Nyvei er asfaltert forbi området.
- TeamTec, industriområde med lang historie¹. Det produseres idag deler til skipsfarten.

Framtidige endringer som vil bli vurdert i planarbeidet:

- Etablering av ny småbåthavn med bademuligheter ut mot Rundskjær fra Badehussvingen.
- Teamtec/Tangen har framtidig utviklingspotensiale. Men endringer av området er ikke en viktig prioritet for dette arbeidet med mindre vi mottar innspill på at dette er ønskelig fra grunneier og/eller andre. På lang sikt kan bruk av både landarealer og sjøarealer vurderes, og utforming av kai/promenade kan også være del av et slikt arbeid.

¹ [Tvedestrand 13. Tangen Verft – Kulturstien](#)

2.3.9. Bertenesnes



Figur 2-12: Avgrensning Bertenesnes. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- Tangen/Bertenesnes privat eiendommer langs vannet
- Fv. 411 er typisk landevei som er asfaltert. Veien har ikke gang/sykkelvei, og 60 km/t fartsgrense.

Framtidige endringer som vil bli vurdert i planarbeidet:

- Gangatkomst til badeområde på Bertenesnes.
- På lang sikt er det ønskelig med gang-/sykkelvei til Østerå, men dette vurderes bedre ivaretatt gjennom planarbeid for veien av veieier – Agder fylkeskommune.



Figur 2-13: Skisse til gangatkomst fra Tangen mot Bertenes. Gul stiplet linje nye gangveier. Oransje stiplet linje eksisterende gangvei ved vei. Rosa stiplet linjer eksisterende sti til sjøen.

2.3.10. Østerå



Figur 2-14: Avgrensning Østerå. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- I området er Tvedestrand motorbåtforening med stor småbåthavn med ca 135 plasser i det søndre området og ca 130 plasser i det nordre området administrert av Sandøy båtdekk.
- Småbåthavnen er i dag full, og det er ønske om å utvide.

Framtidige endringer som vil bli vurdert i planarbeidet:

- Utvidelse av småbåthavn
- Endring av utforming for bedre å hensynta vindforhold.



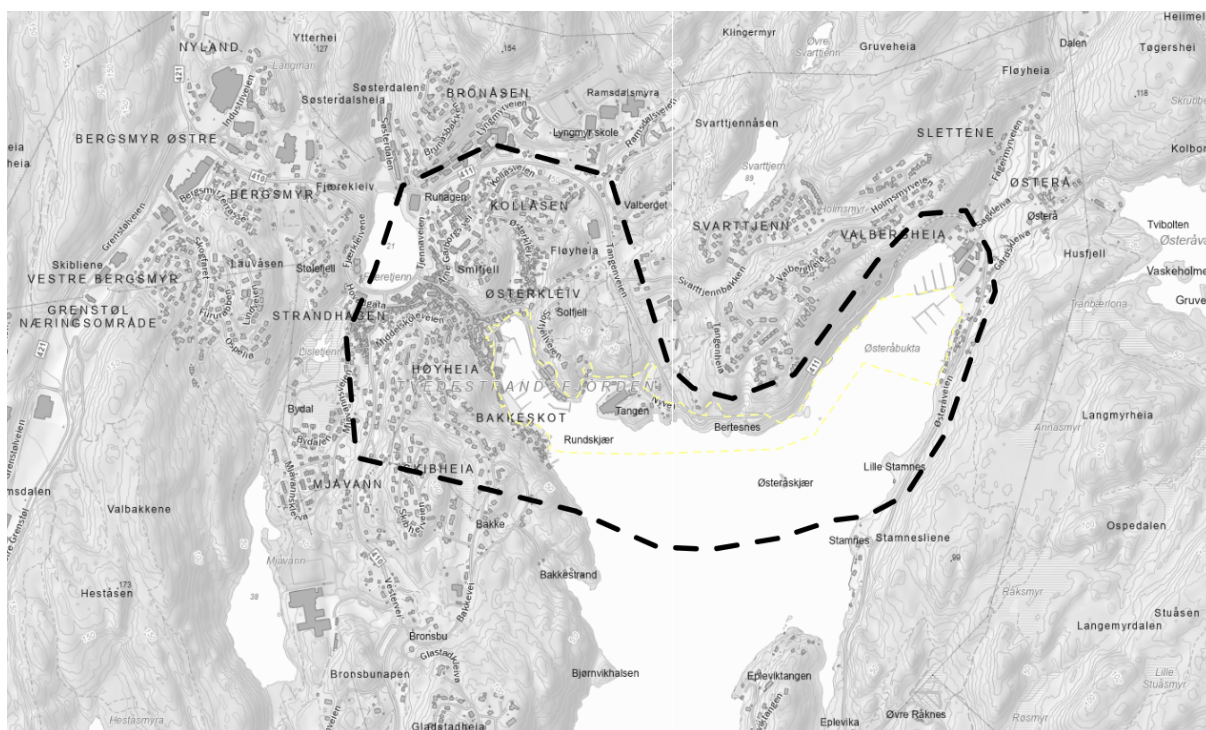
Figur 2-15: Skisse av mulig utvidelse og endring av retning på småbåthavn for å ligge bedre med tanke på vindforhold

2.3.11. Virkninger på omgivelsene

Prosjektet består av rekke tiltak som vil påvirke omgivelsene lokalt, men også ha betydning for hele Tvedestrand. De viktigste virkningene:

- Endrede parkeringsforhold i sentrum.
- Utfylling i Lindvika som kan få påvirkning for naboer og forhold i sjø, og flytting av private båtplasser i området.
- Etablering av sammenhengende havnepromenade vil kunne gi mer gangtrafikk langs havna.
- Lettere tilgang på badeplasser vil kunne gi mer aktivitet og bruk.
- Større småbåthavner vil kunne gi mer småbåttrafikk.
- Endret utforming av byrom og kaier må sees i sammenheng med Tvedestrand sentrum som et kulturhistorisk område.

2.4. Influensområde



Figur 2-16: Planområde i gult og omtrentlig influensområde i sort stiplet strek

Nye løsninger for parkering vil kunne påvirke sentrum. Endring av kai og småbåthavn vil kunne påvirke sjøområdet i et noe større område, slik at influensområdet er noe større enn planområdet. Influensområdet vil vurderes nærmere som del av utredningstemaene.

2.5. Alternativer

I og med at prosjektet i hovedsak omfatter oppgradering av kaier, gater og byrom, vurderes det ikke relevant med flere alternativer. Derfor vil det utarbeides et alternativ basert på behovene beskrevet i kapittel 0. Innledningsvis i planarbeidet har det blitt vurdert om framtidig parkeringsløsning i fjell for sentrum skulle inntas i planarbeidet, i så fall ville det vært relevant å se på alternative løsninger. En slik vurdering bør ses i sammenheng med utvikling og planer for sentrum i sin helhet.

2.6. Nullalternativet

Nullalternativet er dagens situasjon og bruk av området. Det vil si dagens kaier, byrom og gater. Videre dagens kjøremønster og parkeringssituasjon, og sist, men ikke minst, dagens havn og småbåthavn med tilhørende bruk av båter, og bryggenes beskaffenhet.

3. Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

3.1. Overordna planer og føringer

- [Statlige planretningslinjer for klima og energi \(2024\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet \(2025\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging \(1995\)](#)
- [Retningslinje for støy i arealplanlegging T - 1442](#)
- [Retningslinje for luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520](#)
- [Regional areal- og transportplan for arendalsregionen \(2019\)](#)

3.1.1. Korleis forvalte kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (08.05.2025)



Figur 3-1: avgrensning av KULA-området. Kilde: kulturminnesøk.no

I veilederen ønsker Riksantikvaren å styrke kunnskapsgrunnlaget og gi gode verktøy til de som forvalter kulturmiljø og landskap som er av nasjonal interesse. Tvedestrand Sentrum (K34), er definert som kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse². Det gis faglige råd for forvaltningen som kommunen kan bruke som bestemmelser i kommune-, område- eller detaljplaner. Det gis råd på *Landskapsnivå*, *Kulturmiljønivå*, *Objektnivå* og *Elementnivå*, f.eks. at:

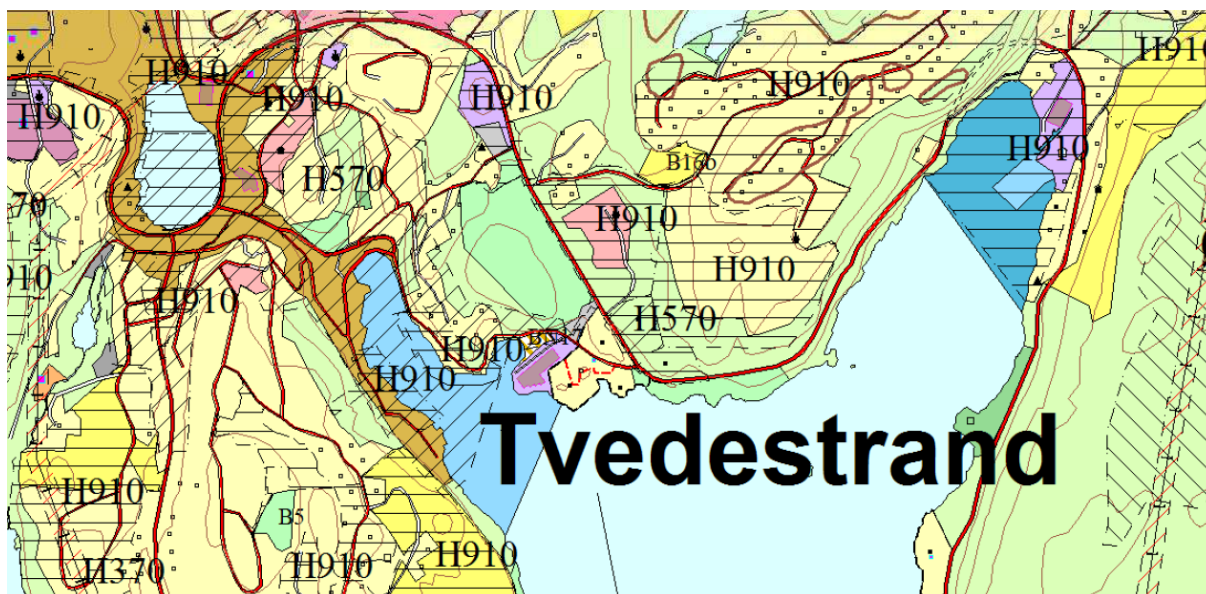
- *Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen bør unngås.*
- *Utfylling av tomtearealer anses som uheldig tiltak som svekker lesbarheten og opplevelsen av det historiske bebyggelsesmønsteret.*
- *Nytt gatebelegg, gatemøblering og elementer som innføres i området bør utformes i henhold til historisk forbilde som samsvarer med områdets stedegne karakter.*
- *Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, bør gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter.*

² [Kart - Kulturminnesøk](#)

3.2. Kommuneplan

3.2.1. Kommuneplanens arealdel for Tvedestrand 2017 -2029

Kommunens overordnede arealstrategi er fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel hvor målet er å legge til rette for en arealbruk som styrker sentrum og hele Tvedestrand som en god bokommune med trygge oppvekstsvilkår. Det er også nedfelt en målsetting om at hele kommunen skal tas i bruk. Kommuneplanenes arealdel angir konkrete rammer for arealbruken, og angir når det skal utarbeides detaljregulering, og ulike krav og føringer for plan og utbygging.



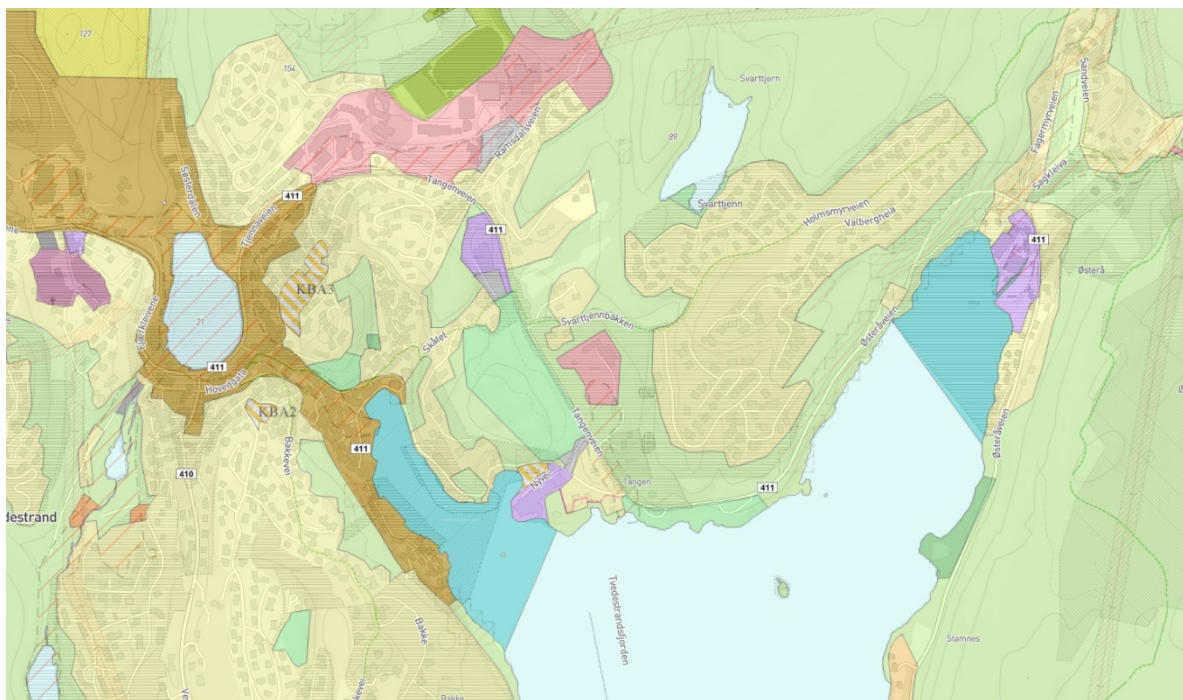
Figur 3-2: utklipp plankart KPA 2017-2029

Sentrum er regulert til sentrumsformål, Ny vei siden av indre havn til bolig/LNF, TeamTec til næring, Bertesnes til friområde, land ut mot Østerå til LNF, indre havn og Østeråbukta er regulert til småbåthavn (Indre havn helt ut forbi Rundskjær), lenger ut er sjøen regulert til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Det er hensynssoner som angir at eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde, og for bevaring av kulturmiljø. På Tangen er det satt byggegrense mot sjø i strandsonen.

3.2.2. Revisjon av kommuneplanens arealdel for Tvedestrand 2024 -2036

Tvedestrand er i prosess med å revidere KPA, og det har blitt laget utkast i flere omganger. Siste forslag til revisjon var på offentlig ettersyn 14.11.2025 – 16.01.2026. Statsforvalteren hadde innsigelse til planen, og det pågår en prosess for å avklare dette. Planen bygger på visjonen fra 2011 som ligger fast: *Aktiv hverdag – Trygg framtid*. Hovedstrategien for arealpolitikken er å styrke sentrum og hele Tvedestrand som en god bokommune med trygge oppvekstsvilkår. Det er en målsetting at hele kommunen skal tas i bruk. Målet er at 70 prosent av nye boliger plasseres i nærhet til sentrum, mens 30 prosent bygges i distriktet. Kommuneplanen skal styrke sentrumsnær bosetting. Østerå ligger tett på sentrum, og er et naturlig sted å se på mulighet for fortetting og videre utvikling.



Figur 3-3: utklipp plankart KPA 2024-2036. Kilde: Tvedestrand kommune, kommunekart.com

Mye er likt hva gjelder formål og hensynssone kulturmiljø. Unntak er at byggeformål utenfor byggegrense mot sjø på Tangen er erstattet med LNFR-formål.

I kartet ligger også faresoner steinsprang. Faresone flom ved Møllebekken, Tangen/Bertesnes og Sagkleiva/Østerå.

3.2.3. Planstrategi 2024-2028 (11.12.2024)

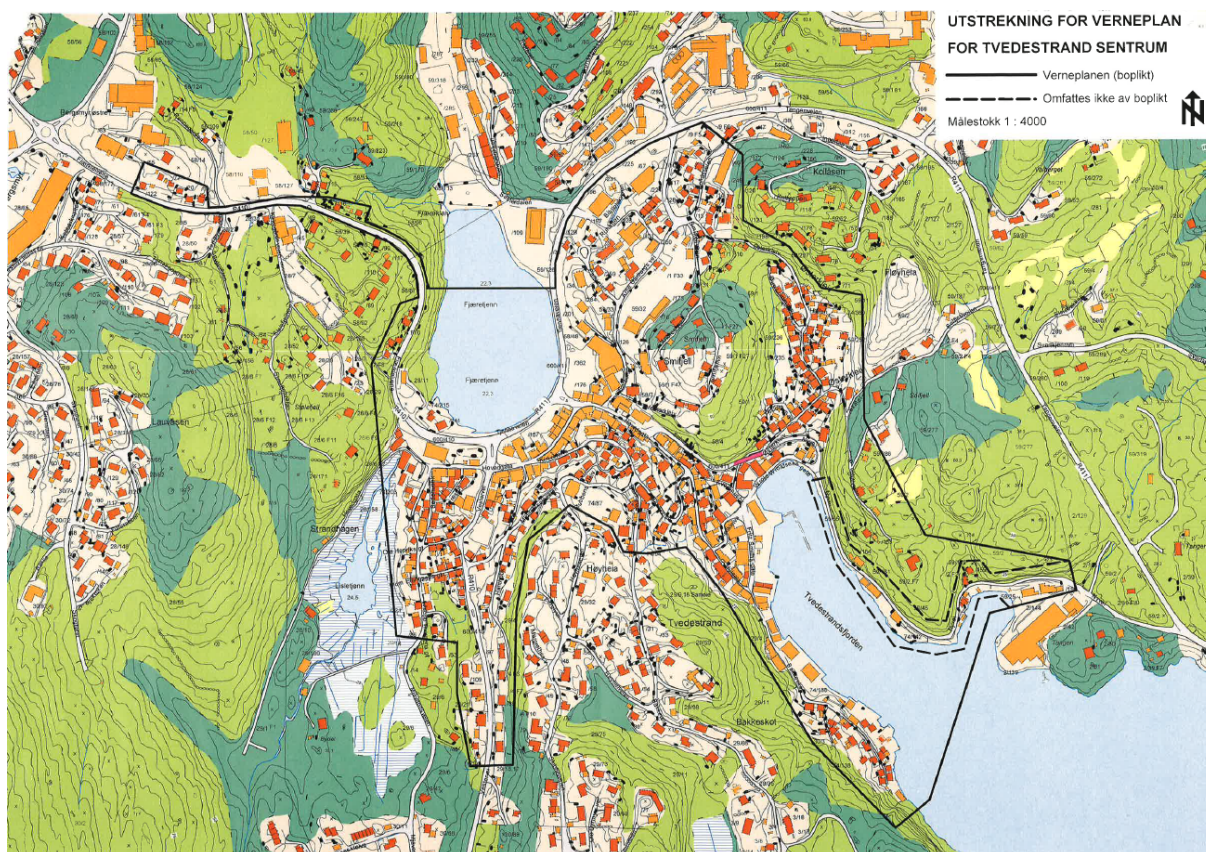
Sier noe om hvilke planer som skal revideres med videre. I planen beskrives det blant annet at kulturminneplan og verneplan skal videreføres, havneplan skal revideres, og KPA er under utarbeiding.

3.3. Reguleringsplaner og retningslinjer

3.3.1. Verneplan Tvedestrand sentrum 16.11.1992

Reguleringsplan for Tvedestrand sentrum, med formål spesialområde for bevaring³ har som målsetning å øke Tvedestrands verdi som handelssted, kultursted og bomiljø ved å bevare og videre utvikle de historiske, antikvariske og miljømessige verdiene som Tvedestrand representerer. Planen gir rammer for vern og utvikling. Planen gir bestemmelser til bestående bebyggelse og anlegg, uteanlegg, og nybygg og erstatningsbygg, f.eks. at bestående bygg i hovedsak bør bevares.

³ Link til verneplan: arealplaner.no

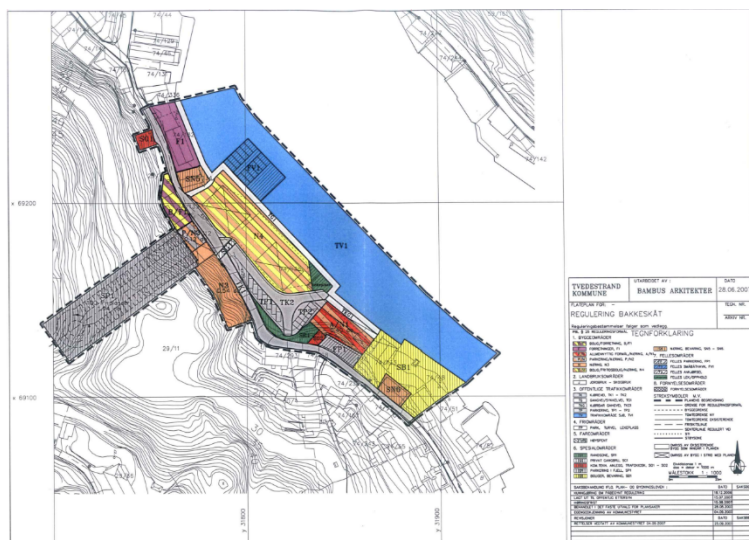


Figur 3-4: Kart som viser utstrekning av verneplanen. Kilde: verneplan for Tvedestrand sentrum

3.3.2. Brannsikringsplan for tett verneverdig trehusbebyggelse i Tv. (31.01.2016)

Tvedestrand kommune har flere områder med tett verneverdig trehusbebyggelse der Tvedestrand sentrum er et slikt område. Planen gir oversikt over aktuelle tiltak i slike områder. Blant annet er de nedgravde avfallsanleggene en del av strategien. Det står beskrevet en handlingsplan med tiltak som slokkeposter, innsatsplan og tilsyn. Videre forslag til tiltak knyttet til blant annet avfallshåndtering, kartplan, bygningsmessige oppgraderinger og vedlikehold.

3.3.3. Regulering Bakkeskåt (25.09.2007)



Figur 3-5: Plankart 28.06.2007

Planen legger opp til en variert arealbruk med ulike typer formål. Det legges til rette for utvikling av dagens parkeringsareal ved kommunekaia, og i skrenten mot vest. Det er foreslått et parkeringshus i fjell med 100 p-plasser. På dagens parkeringsarealer er det foreslått langt færre plasser og en snuhammer. Det var lagt opp til en mindre småbåthavn.

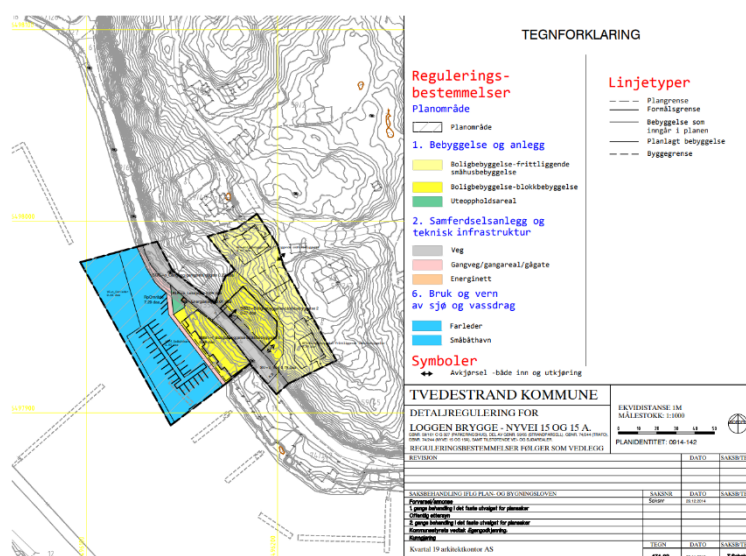
Området er ikke utviklet slik som forutsatt i planen.

3.3.4. Loggen brygge (26.04.2016)

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av nye boliger på eksisterende parkeringshus.

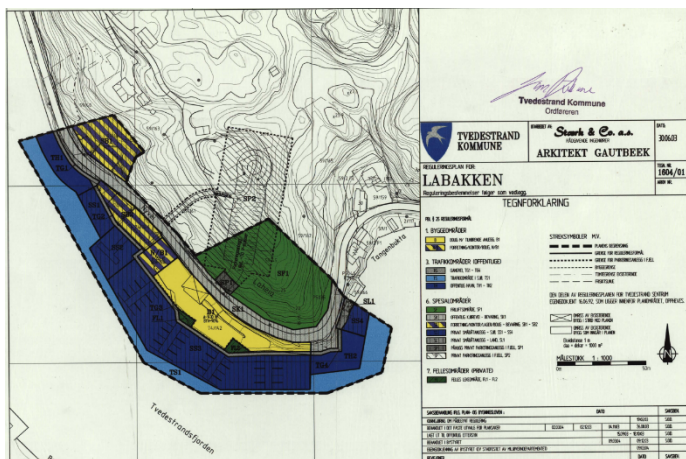
Planen regulerer boliger, gangvei i front, og småbåthavn. Det ligger parkering i 2 etasjer under boligbebyggelsen på nordsiden av Nyvei.

Området er i dag ferdig utbyggt.



Figur 3-6: Plankart 20.11.2015

3.3.5. Labakken (09.03.2004)

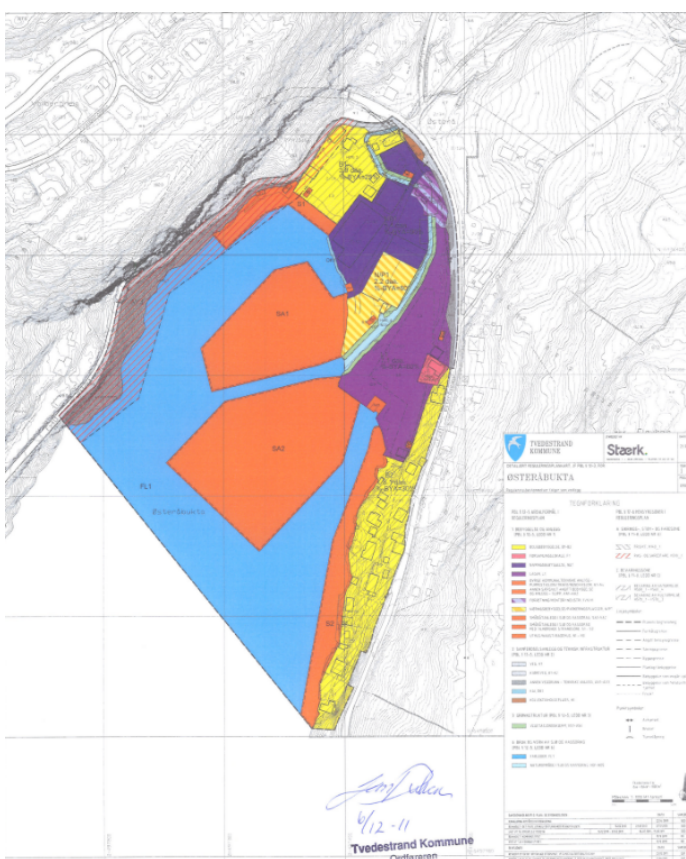


Figur 3-7: Plankart 30.06.2003

Planen legger til rette for boliger delvis på utfylling med gangvei - strandpromenade i front, og med småbåthavn i front av bebyggelsen. I planen er det vist parkeringshus i fjell med 70 plasser. Laheia er regulert som friluftsområde.

Området fremstår som ferdig utbygd. Parkering er dog ikke lagt i fjell, men i underkant av bebyggelsen.

3.3.6. Østeråbukta (06.12.2011)



Figur 3-8: Plankart signert 06.12.2011

Planen omfatter mer enn 100 dekar, hvorav ca. 60 dekar er arealer i sjø. På land reguleres boligbebyggelse, næringsbebyggelse, lager, forsamlingslokale mv. I sjø småbåtanlegg, kai, farled og naturområde i sjø. Fylkesveien inn til Østerå er del av planen.

4. Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

4.1. Metode

Konsekvensutredningen skal gjennomføres i samsvar med fastsatt planprogram. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse. Veilederen M-1941 (Miljødirektoratet, 2023) skal legges til grunn for konsekvensutredningen.

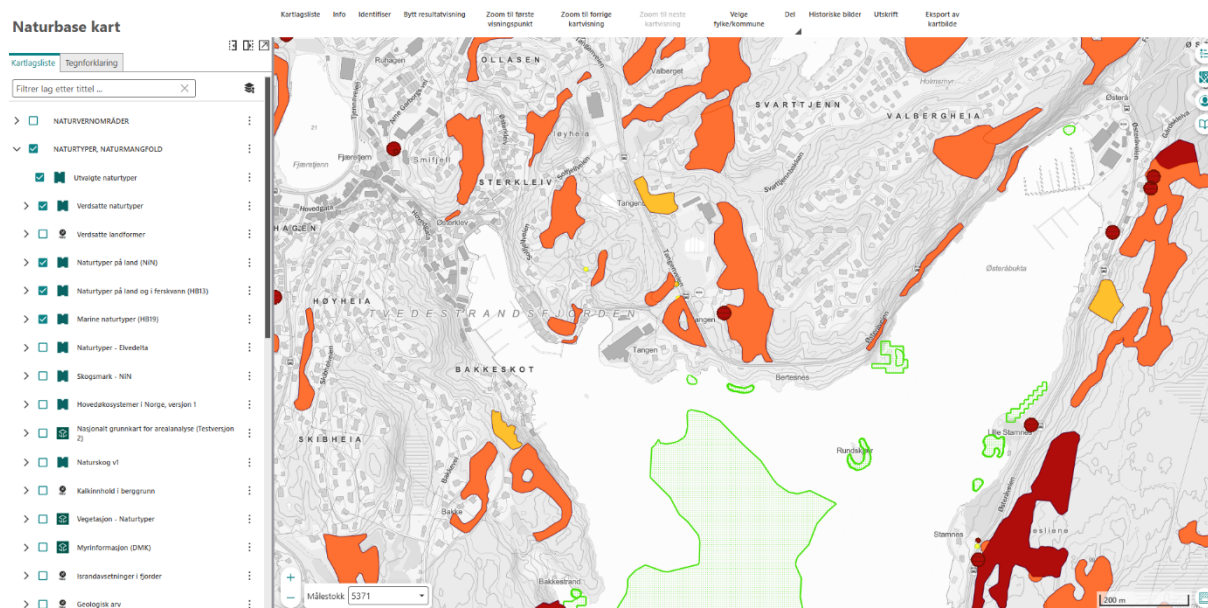
Metodikken sier noe om hvordan de ulike fagtemaene skal kartlegges, verdsettes og hvordan påvirkning skal vurderes. Metodikken sier også noe om hvordan konsekvens skal sammenstilles og presenteres.

Konsekvensutredningen skal få fram utfordringer og viktige problemstillinger, og foreslå eventuelle forebyggende og avbøtende tiltak. Positive og negative virkninger skal komme fram for alle tema som blir vurdert. Som en del av konsekvensutredningen, skal det gjøres en sammenstilling av konsekvenser. Metode for temaet er beskrevet, og utredningstemaene oppsummert i felles sammenstilling.

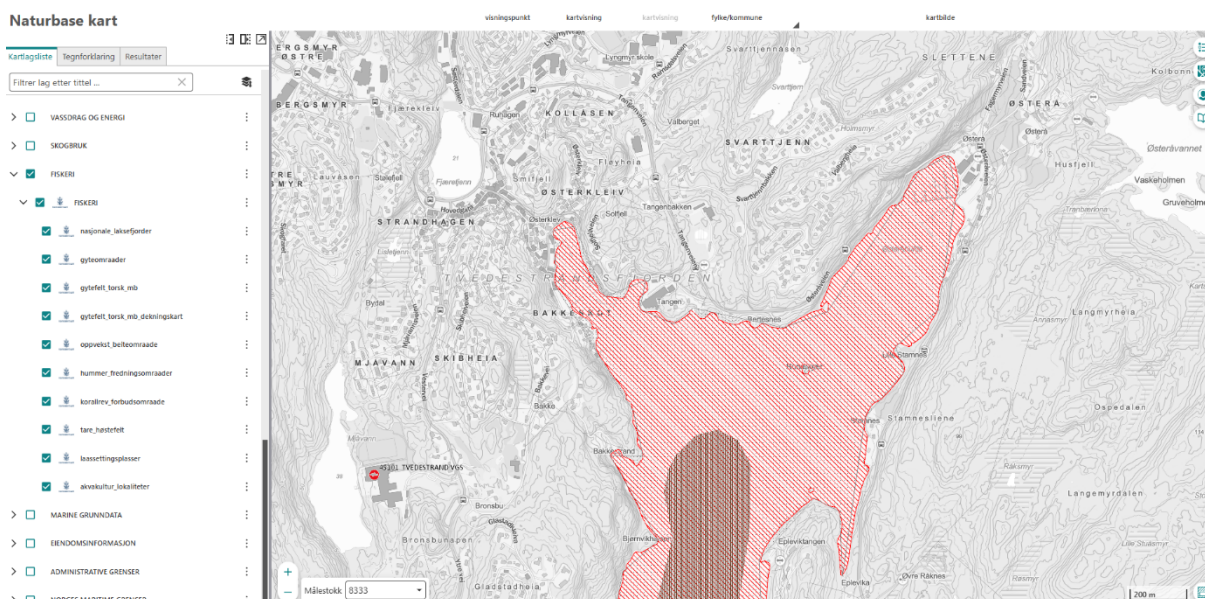
Under er utredningstema som skal beskrives eller konsekvensutredes nærmere vurdert, og så er disse oppsummert i tabell i kapittel 4.21.

4.2. Naturmangfold

4.2.1. Dagens situasjon



Figur 4-1: registrert naturmangfold i området. Kilde: naturbase.no



Figur 4-2: fiskeriverdier. Kilde: naturbase.no

Det er flere registrerte naturtyper både på land og til sjøs, og fiskeriverdier i området, blant annet:

På land:

- Tvedestrandsfjorden 1⁴: Semi-naturlig eng
- Tvedestrandsfjorden 2⁵: Åpen grunnlendt kalkrik mark i sørboreal sone
- Tvedestrandsfjorden 3⁶: Åpen grunnlendt kalkrik mark i sørboreal sone
- Tangen 1⁷: Lågurtedellauvskog
- Tangen 2⁸: Lågurtedellauvskog
- Tangen 3⁹: Hule eider
- Bertenesnes N1¹⁰: Lågurteikeskog
- Bertenesnes Ø¹¹: Åpen grunnlendt kalkrik mark i sørboreal sone
- Østeråbukta V¹²: Lågurteikeskog
- Valbergheia 3¹³: Lågurtedellauvskog

Marine naturtyper:

- Tvedestrandsfjorden Indre¹⁴: Ålegrassamfunn
- Tvedestrand ytre 56¹⁵: Bløtbunnsområder i strandsonen
- Tvedestrandsfjorden¹⁶: Fjorder med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet

⁴ Tvedestrandsfjorden 1 (NINFP2410148238): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

⁵ Tvedestrandsfjorden 2 (NINFP2410149203): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

⁶ Tvedestrandsfjorden 3 (NINFP2410150798): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

⁷ Tangen 1 (NINFP2410148231): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

⁸ Tangen 2 (NINFP2410148230): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

⁹ Tangen 3 (NINFP2410148237): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹⁰ Bertenesnes N 1 (NINFP2410149206): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹¹ Bertenesnes Ø (NINFP2410149213): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹² Østeråbukta V (NINFP2410149211): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹³ Valbergheia 3 (NINFP2410149207): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹⁴ Tvedestrandsfjorden indre: [Naturbase faktaark](#)

¹⁵ Tvedestrand Ytre 56: [Naturbase faktaark](#)

¹⁶ Tvedestrandsfjorden: [Naturbase faktaark](#)

- Rundskjær¹⁷: Bløtbunnsområder i strandsonen
- Oksefjorden 27¹⁸: Bløtbunnsområder i strandsonen

Fisk:

- Gytefelt torsk: Regionalt viktig Gytefelt litt lenger ut i fjorden, hele fjorden med i dekningskart
- Hummerfredningsområde Tvedestrandsfjorden¹⁹: Det er forbudt å fiske med andre redskaper enn håndsnøre, fiskestang, juksa, dorg eller snurpenot i området

4.2.2. Utredningsbehov

Det er naturverdier i planområdet.

På land viser dekningskartet at de aktuelle områdene er kartlagt og naturtyper registret av Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS i program for naturtypekartlegging NiN i 2024. Per nå vurderes det at naturtype i badehussvingen kan bli berørt hvis utvidelse av småbåthavnen krever det.

I sjø er det ikke oversikt over hvilke områder som er kartlagt, bare enkeltområder som tilfeldigvis er registrert. Dette taler for at sjøområdene bør kartlegges og registreres for marine naturtyper særlig der det er aktuelt med utfylling, og/eller småbåthavn.

4.2.3. Metode

Med bakgrunn i at det ikke finnes en oversikt over hvilke områder i sjø som er kartlagt, vil det gjennomføres en registrering av naturmangfold i sjø.

Det finnes en del fugleregistrering fra området i artsdatabanken. Dette må sammenstilles slik at evt. funksjonsområder identifiseres.

Det bør vurderes om økt aktivitet kan gi konsekvenser for økologiske funksjonsområder for fugl og evt. marine naturtyper.

M1941 benyttes som metode.

4.3. Kulturmiljø

4.3.1. Dagens situasjon

Kulturmiljøet Tvedestrand sentrum²⁰ er av nasjonal interesse på grunn av byens arkitekturhistorie og næringshistoriske rolle som sjøfartsby med skipsbyggerindustri, og som utskipnings- og importhavn i seilskutetiden. I tillegg har Tvedestrand sentrum næringshistorisk interesse som utskipningshavn for Nes Jernverk. Kulturmiljøet har kunnskaps- og opplevelsesverdier gjennom stedets organiske bymønstre som er et resultat av at Tvedestrand ikke har vært utsatt for noen bybrann og dermed har beholdt det opprinnelige bymønsteret.

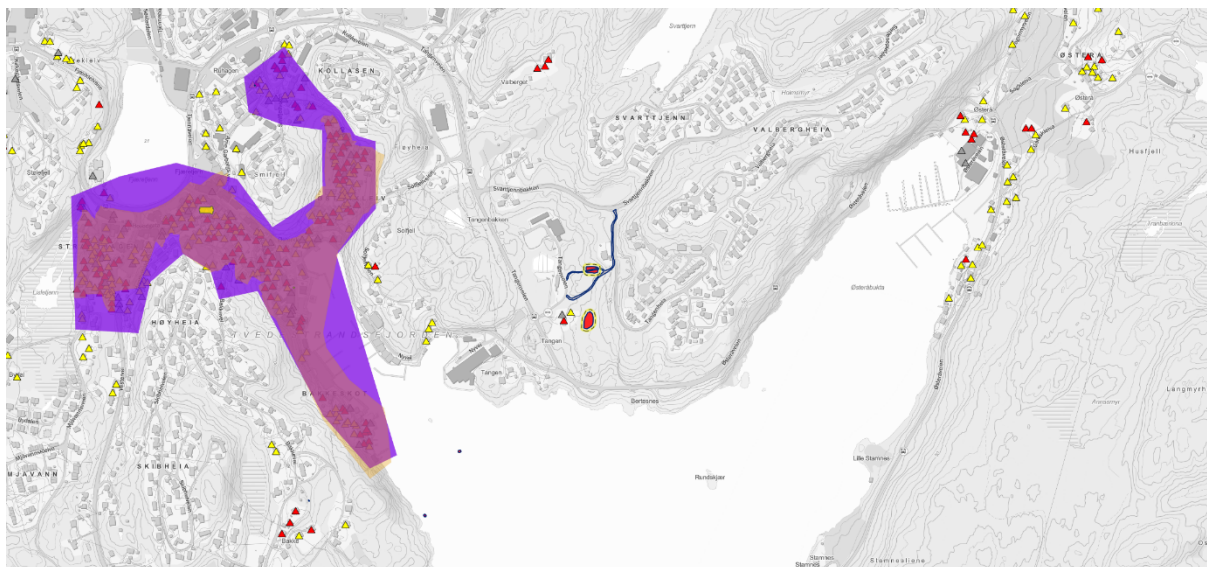
¹⁷ Rundskjær: [Naturbase faktaark](#)

¹⁸ Oksefjorden 27: [Naturbase faktaark](#)

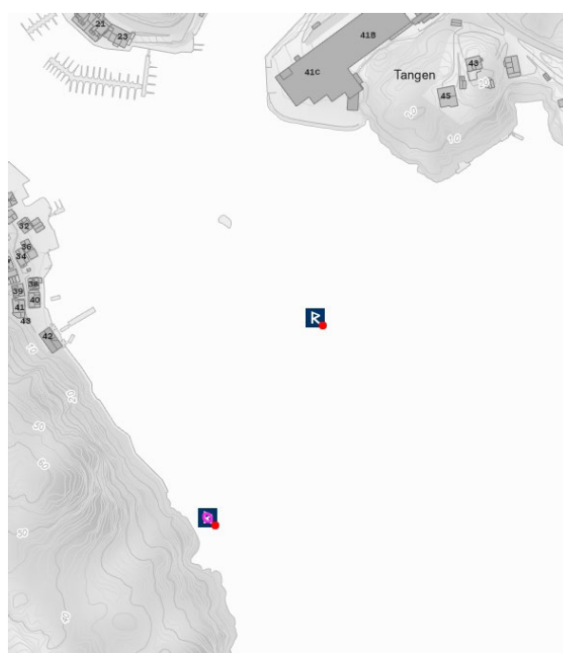
¹⁹ Fredningsområde hummer: [Fredningstider og bevaringsområde for hummar | Fiskeridirektoratet](#)

²⁰ Tvedestrand sentrum (K34), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse: [Kart - Kulturminnesøk](#)

Tvedestrand sentrum har i dag et rikt trehusmiljø fra 1700- og 1800-tallet som forteller om byens historie som sjøfartsby og ladested.



Figur 4-3: Oversikt over registrerte kulturmiljøer og SEFRAK-bygninger. Kilde: naturbase



Det er gjennomført registrering av kulturminner under vann av Norsk Maritimt Museum (Norsk Maritimt Museum v/Frode Kvalø, 07.10.2024). Det er påvist to lokaliteter med til sammen tre kulturminner som er vernet i henhold til kulturminneloven § 14. De har fått ID 324043 og ID 324045.

Figur 4-4: Utsnitt fra Askeladden. ID 324043 øverst og ID 324045 nede til venstre. Kilde: NMM

4.3.2. Utredningsbehov:

Det er en rekke kulturmiljøverdier i planområdet. Foreløpig vurderes det som at tiltakene som foreslås ikke direkte berører disse, men siden det skal gjøres endringer i et område med nasjonale interesser, så kan disse bli indirekte berørt. I

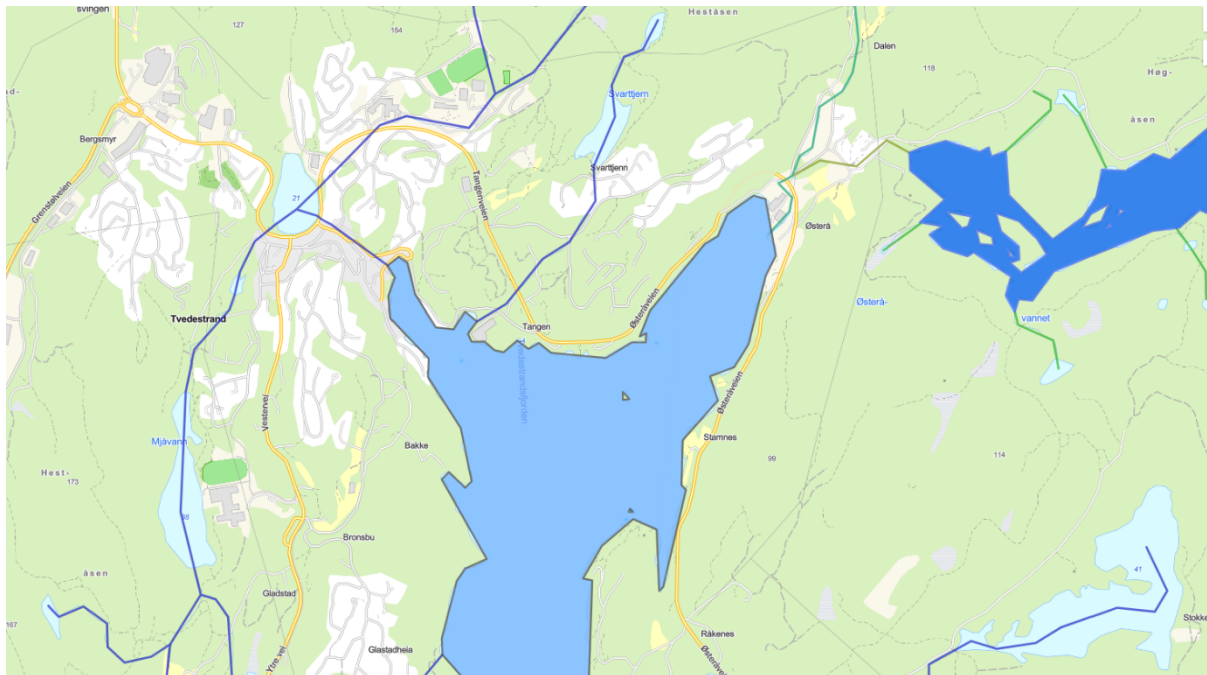
anbefalingene for kulturmiljøet for KULA-området omtales både hvordan utfyllinger, gater og materialbruk bør håndteres. Dette gjør at f.eks. utfylling i Lindvika, småbåthavn, eller endringer av gater og byrom kan få konsekvenser for kulturmiljø og bør utredes.

4.3.3. Metode

M1941.

4.4. Vannmiljø

4.4.1. Dagens situasjon



Figur 4-5: Vannforekomster i området. Kilde: vann-nett.no

- 018-208-R Tvedestrandfjorden, bekkefelt²¹. Økologisk tilstand moderat.
- 018-272-R Østeråbekken. Økologisk tilstand god.
- 0120020501-C Tvedestrandsfjorden. Økologisk tilstand Moderat, kjemisk tilstand dårlig.

4.4.2. Utredningsbehov

Vannmiljø skal utredes dersom:

- det planlegges utbygging i områder med resipienter eller vannforekomster som kan bli berørt av utbyggingen
- avrenning og utslipp fra utbyggingen vil påvirke fysiske forhold, vanntemperatur eller kjemiske forhold i vannforekomsten
- utslipp fra utbyggingen kan endre miljøtilstanden i vannforekomster i nærheten, eller påvirke mulighetene for å nå miljømålene i vannforskriften

Forslagsstiller vurderer at prosjektet som foreslås ikke berører vannforekomstene på en måte som gjør at det er behov for utredning av vannmiljø. I forbindelse med en eventuell utfyllingssøknad til Statsforvalteren vil det normalt bli tatt prøver av sedimenter, og det vil være naturlig å se nærmere på vannmiljøet i den sammenheng.

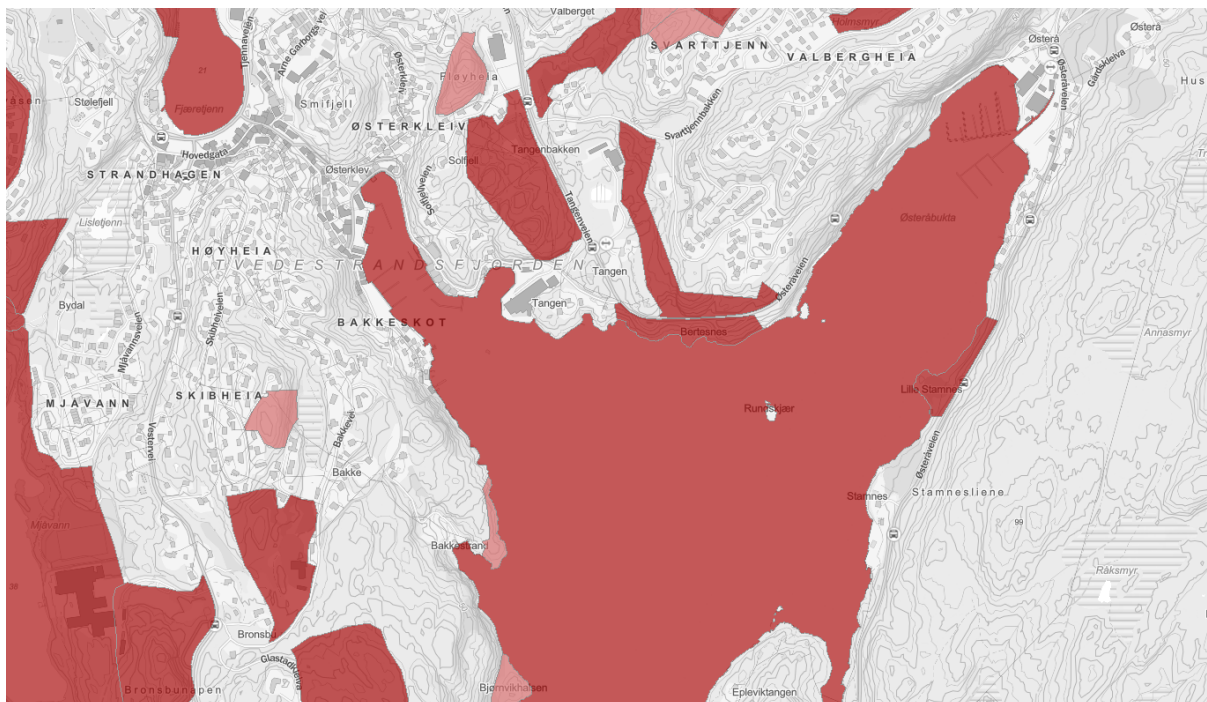
4.4.3. Metode

Temaet omtales i planbeskrivelsen.

²¹ [018-208-R · Faktaark · Vann-Nett](#)

4.5. Friluftsliv

4.5.1. Dagens situasjon



Figur 4-6: Kartlagte og verdsatte friluftsområder. Kilde: naturbase

Tvedestrandsfjorden og Bertenesnes er registrert som svært viktig friluftslivsområder. Planarbeidet skal legge til rette for havnepromenade, småbåttaktivitet og at Bertenesnes kan bli enklere tilgjengelig for å bade.

4.5.2. Utredningsbehov

For vurdering av utredningsbehov friluftsliv, må det gjøres en vurdering i hver enkelt sak om planen eller tiltaket berører friluftsliv i så stor grad at temaet er relevant. Både direkte arealbeslag og påvirkning fra aktivitet skal vurderes. Forslagsstiller vurderer at endringen i dette tilfellet ikke vil vesentlig påvirke dagens situasjon i området, da det registrerte området også ligger over arealer som i dag benyttes til småbåthavn, og at småbåtlivet er en viktig del av friluftslivet i dette området. Det vurderes derfor ikke å være behov for å lage egen temautredning.

4.5.3. Metode

Temaet omtales i planbeskrivelsen.

4.6. Landskap

4.6.1. Dagens situasjon

Landskapet i planområdet er hovedsak registrert som *skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse* som NiN-kart. Lenger inn fra sjøen landskapstypen *Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tettsted*. Det er ikke registrert som verdifullt kulturlandskap i naturbase.

4.6.2. Utredningsbehov

Planforslaget vil i liten grad endre landskapet, da det ikke planlegges ny bebyggelse og kun en mindre utfylling i Lindvika som kun vil ha en mindre landskapsvirkning helt lokalt. Temaet vurderes derfor ikke aktuelt som utredningstema.

4.6.3. Metode

Temaet omtales i planbeskrivelsen.

4.7. Klimagassutslipp

4.7.1. Dagens situasjon

Området er i dag et utbygd byområde og det er lite aktuelt med nedbygging av grønne arealer som f.eks. myrer, eller endringer som medfører vesentlig endringer av arealbruk.

4.7.2. Utredningsbehov

Det vil være utslipp i forbindelse med utskifting av kaier og oppgradering av byrom og gater, men det vurderes at dette er mindre tiltak i denne sammenheng som er lite relevant å utrede.

I forbindelse med utfylling i Lindvika, vil klimagassutslipp fra massetransport være en aktuell problemstilling, og det vil gjøres en enkel beregning av omfanget av dette.

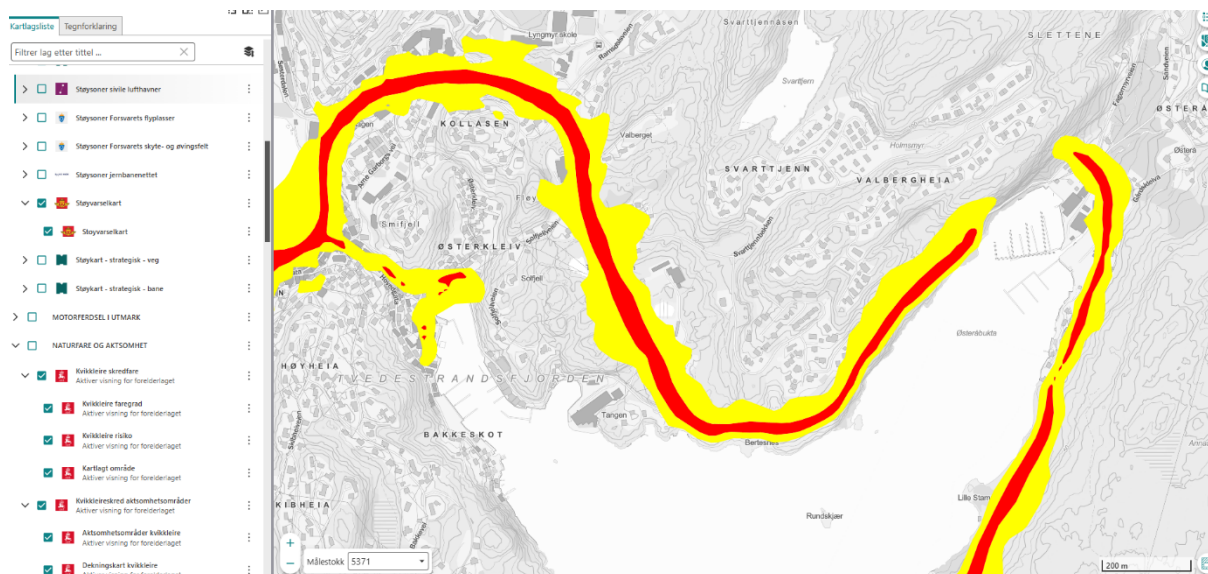
4.7.3. Metode

Det utarbeides en forenklet beregning av klimagassutslipp fra massetransport for utfylling i Lindvika. Utslipet vurderes opp mot konsekvenstabell for klimagassutslipp i M1941.

4.8. Støy

4.8.1. Dagens situasjon

Både atkomsten til nedre bydel via Solveien/Østerkleiv og Østeråveien er markert med gul og rød støysone i Statens vegvesen sitt støyvarselkart.



Figur 4-7: Støyvarsel kart. Kilde: Naturbasekart, SVV

4.8.2. Utredningsbehov

Det planlegges ikke støyfølsomme formål, og tiltakene vurderes å i begrenset grad å kunne gi økt trafikk, slik at støy ikke vurderes som aktuelt utredningstema. Hvis det skulle vise seg at det kan bli større endring av biltrafikk som følge av evt. P-hus i fjell, vil det vurderes om det likevel er behov for støyutredning.

4.8.3. Metode

Temaet omtales i planbeskrivelsen.

4.9. Luftforurensning

4.9.1. Dagens situasjon

Så vidt forslagsstiller er kjent med er det ikke utfordringer med luftkvaliteten i Tvedestrand sentrum.

4.9.2. Utredningsbehov

Siden luftkvalitet ikke er tema med utfordringer i Tvedestrand kommune, og siden det ikke skal etableres luftfølsom bebyggelse, vurderes ikke luftforurensning som aktuelt som utredningstema.

4.9.3. Metode

Temaet omtales i planbeskrivelsen.

4.10. Forurensset grunn

4.10.1. Dagens situasjon

Det er ikke registrert forurensset grunn eller sjøbunn i naturbase. I og med at f.eks. Tangen er et gammelt båtbyggeri kan det likevel være ukjent forurensning i området.

4.10.2. Utredningsbehov

Siden det ikke er indikasjon på forurensning i området, vurderes det ikke som aktuelt utredningstema. Hvis det viser seg at det blir aktuelt med endringer av formål for TeamTec-tomta bør det vurderes om teamet er aktuelt med bakgrunn i tidligere industrivirksomhet.

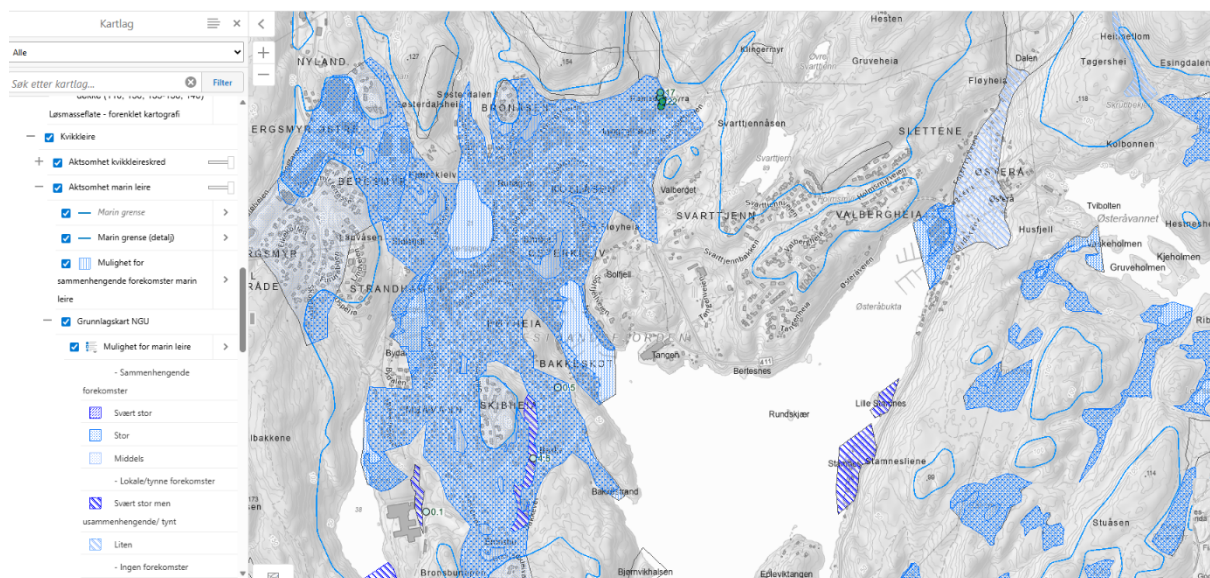
4.10.3. Metode

Temaet omtales i planbeskrivelsen.

4.11. Grunnforhold

4.11.1. Dagens situasjon

Området ligger under marin grense. Landarealene i Tvedestrand sentrum og Østerå er markert med aktsomhetsområder for kvikkleireskred. Sjøarealene i indre havn og noe ut fra Østerå er markert som aktsomhetsområder for marin leire.



Figur 4-8: oversikt over aktsomhetsområde kvikkleire/marin leire. Kilde: NVE atlas

4.11.2. Utredningsbehov:

I henhold til NVE's veileder sikkerhet mot kvikkleireskred²² skal fare for områdeskred være vurdert i henhold til kravene i plan- og bygningsloven § 4-3 ved offentlig ettersyn av områdereguleringsplan/detaljreguleringsplan.

4.11.3. Metode

I og med at området både er markert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred og marin leire, vil det utarbeides en områdeskredsvurdering basert på NVE veileder 1/2019.

²² [NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)

4.12. Sjøtransport og havn

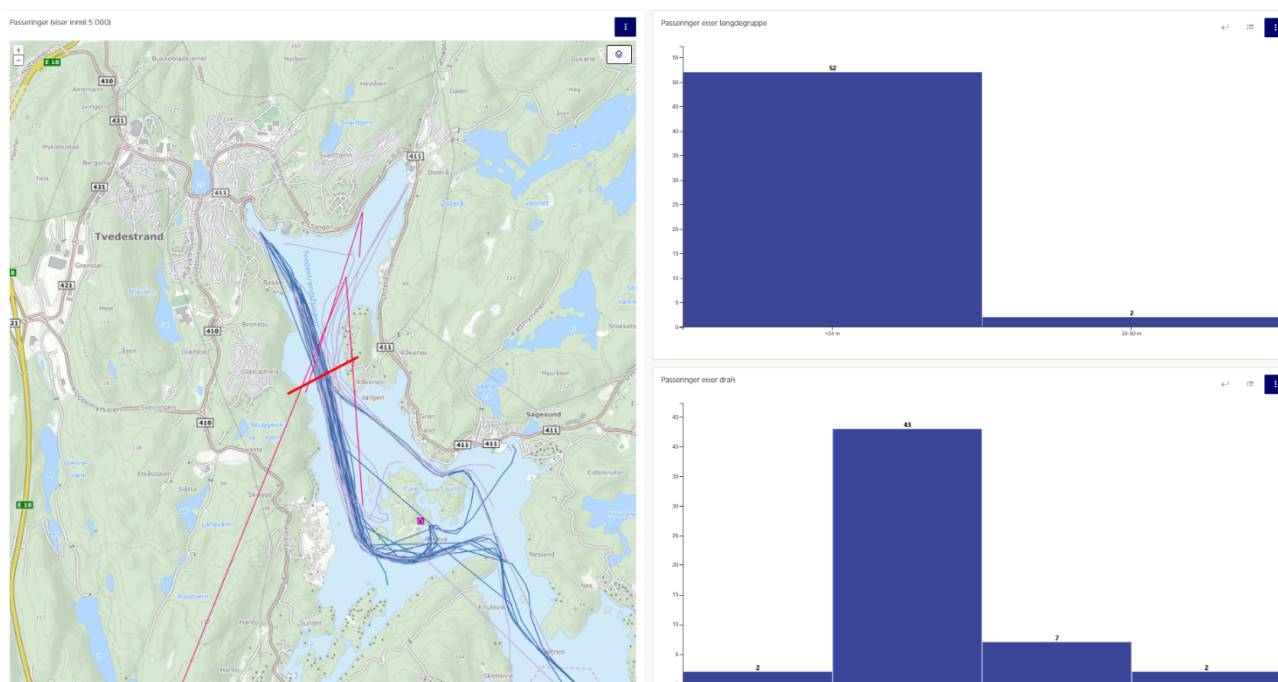
4.12.1. Dagens situasjon

Tvedestrandsfjorden er en biled. Det definerte farledsarealet stopper ved Bakkestrand. Det er ikke hvit sektor inn i fjorden, og det må navigeres på merker og lys. Det er lite registret AIS trafikk i området; under 100 fartøy per år. I 2025 er det registrert 50 passeringer forbi Bjørnvikhalsen, noe som betyr kun 25 fartøy gitt at en må inn og ut av fjorden, hoveddelen av trafikken inn til Tvedestrand er med andre ord småbåttrafikk, og det er lite nyttetrafikk. I indre havn er fartsgrensen 5 knop. Havnene brukes i liten grad til næringsaktivitet med sterke føringer for tilrettelegging, men i hovedsak til småbåtaktivitet, gjestehavn etc.

4.12.2. Utredningsbehov

Kystverket har nylig publisert en veileder for vurdering av virkninger for sjøtransport og havn²³.

I veilederen står det at sjøtransport og havn er et aktuelt utredningstema i konsekvensutredninger dersom det er grunn til å tro at tiltaket eller planen kan få vesentlige virkninger for ulike forhold som ferdsel, farled, havnedrift og innseiling.



Figur 4-9: Passeringslinje inn i Tvedestrandsfjorden for 2025. Kilde: Kystdatahuset

Det er biled (farledsnummer 2080) inn i Tvedestrandsfjorden, i 2025 er det registrert 54 passeringer, og 217 siden 2020. Siden området er enden av en fjord vil det bli 2 passeringer per fartøy ved en aktivitet. Av skip over 24 meter er det nesten bare KV Nornen som har vært innerst i fjorden siste 5 år.

²³ [Veileder - vurdering av virkninger for sjøtransport og havn](#)

Med bakgrunn i at det er lite sjøtransport, definert til ubetydelig verdi i overnevnte veileder, og at farleden ikke vil påvirkes, og videre at havene som skal planlegges ikke har betydning i KU sammenheng, vurderes endringene som foreslås å påvirke sjøtransport og havn i ubetydelig grad. Derfor vurderes det ikke nødvendig med konsekvensutredning.

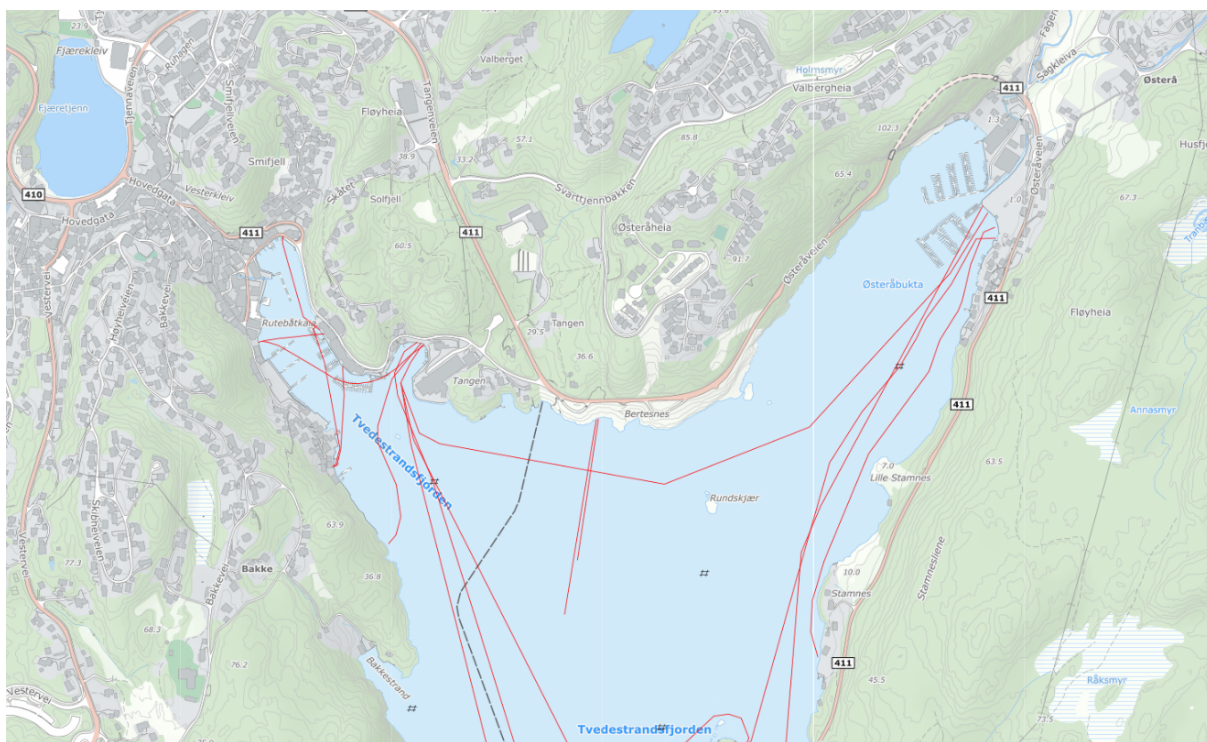
4.12.3. Metode

Temaet omtales i planbeskrivelsen.

4.13. VAO – vann, avløp og overvann

4.13.1. Dagens situasjon

Det er infrastruktur både på land og i sjø i området.



Figur 4-10: maritim infrastruktur. Kilde: kystinfo

I dialog med kommunen er det vurdert hvordan teamet bør hensyntas.

Vann, avløp og overvann er for det meste ferdig utbygd i området, så for vann- og avløpsenheten vil det viktigste elementet i planen være å sikre plass for fremføringsveier for eksisterende og fremtidige kommunale VA-ledninger, som er samfunnskritiske funksjoner. Selv om kommunen normalt ikke har praksis for å regulere inn traseer for VA, vurderer kommunen at det kan være riktig i dette tilfellet i et presset sentrumsområde.

4.13.2. Utredningsbehov

Tvedestrand kommune har vurdert at det er behov for en overordnet VA rammeplan. Det er flere ting som bør belyses i en slik rammeplan som burde danne forslag til både arealformål og hensynssoner i reguleringsplanarbeidet. Rammeplanen trenger ikke å være lang, men kort og konsist belyse de viktigste momentene med tanke på VAO.

Foreløpige vurderinger VA-avdelingen Tvedestrand kommune:

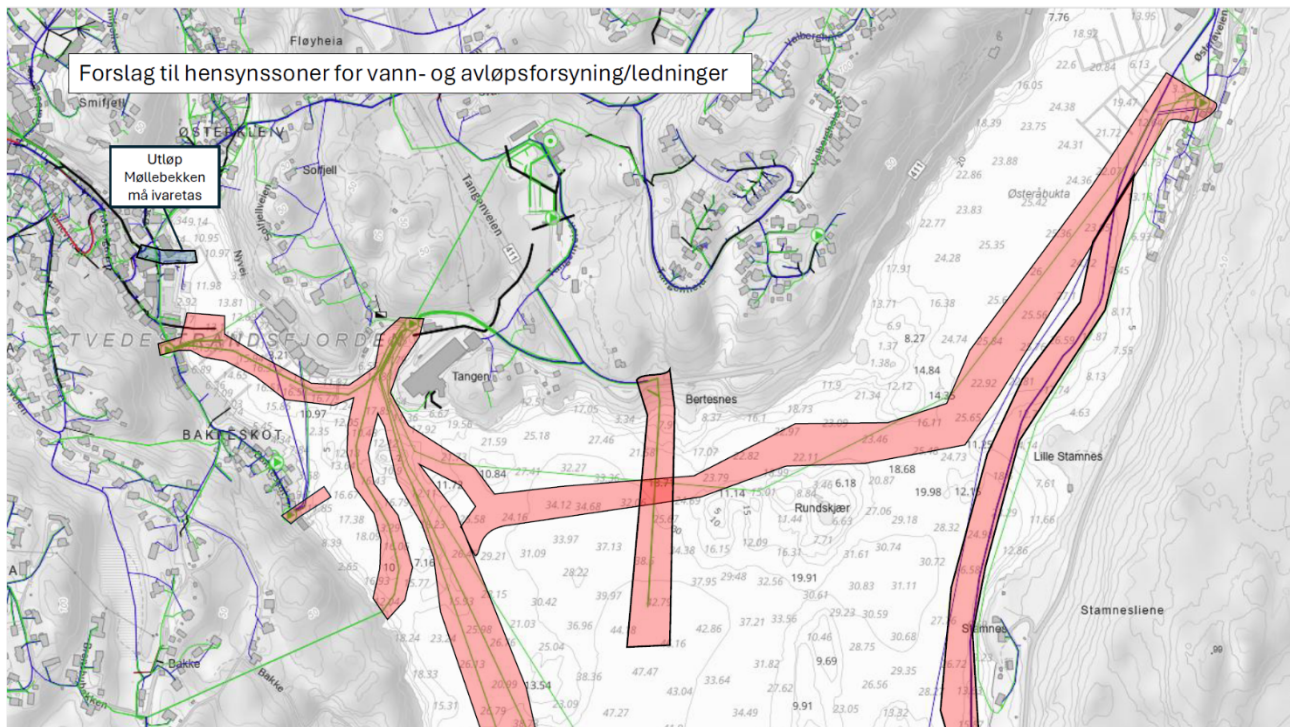
- Det bør legges inn hensynssoner for VA-ledninger og disse må ha bestemmelser hva som ikke er lov å gjøre innenfor sonen. Normalt opererer kommunen med avstandskrav for øvrige tiltak på 4 meter fra hver side (når ledninger ligger på land). Det er viktig at det sikres at hovedtraseer for VA ikke blir bygget over/igjen med permanente bygg, store konstruksjoner etc.
- Som det fremgår av skisser på Figur 4-11, Figur 4-12, Figur 4-13, Figur 4-14 foreslås det hensynssoner for infrastruktur. Hensynssonene er både i sjøen og på land, f.eks. ved landtak og der ledninger kommer fra sjø, inn på land og krysser f.eks. vei.
- Det må gjøres vurderinger av konflikter med ledninger vs. planlagte utfyllinger, brygger/kaier etc.
- Nye VA-ledninger, både offentlige og private bør fortrinnsvis etableres på land. Det bør vurderes om dette skal inntas som bestemmelse i planen.
- Det bør vurderes om brannvann skal hentes fra ledningsnett eller sjøen, og om det blir behov for utbygging av nye ledningstraseer som følge av dette.
- Det bør vurderes behovet for å etablere plass for tømmestasjon for båtseptik.
- Overvannstraseer som er lagt i rør bør vurderes om skal gjenåpnes (se Figur 4-14).

Ytre miljø

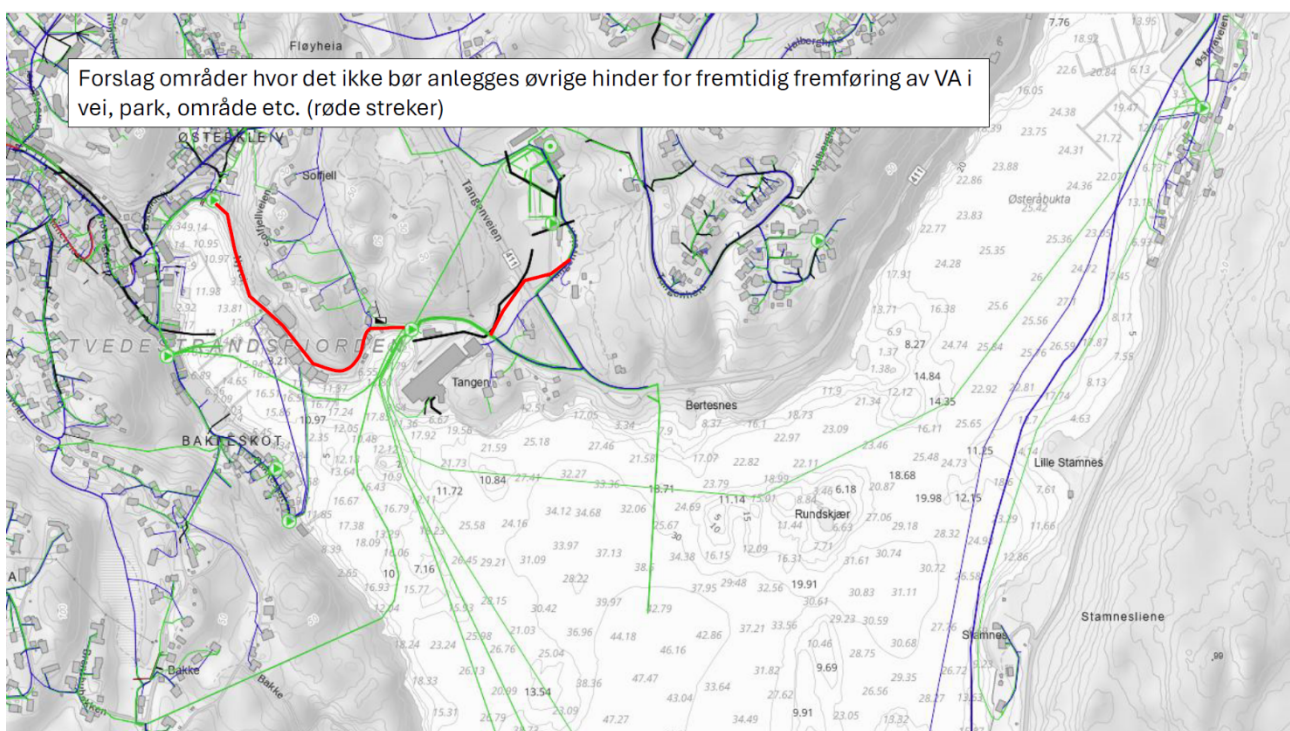
Kommunens hovedpumpestasjon for avløp (Bakkeskåt 3) ligger innenfor området i havna, og har utfordringer med hyppig overløpsutslipp ved regnhendelser. Som del av planarbeidet bør det vurderes om dagens praksis fortsatt er bærekraftig, eller om en bør finne en ny løsning.

4.13.3. Metode

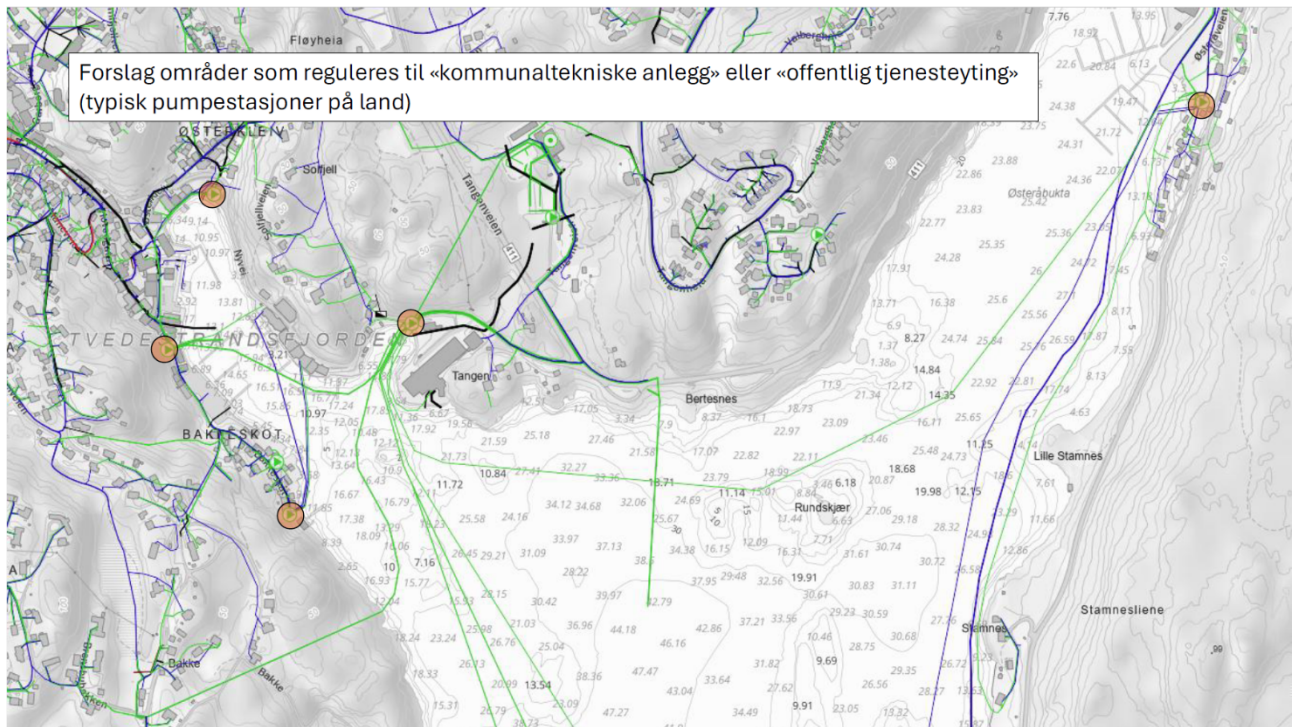
Utarbeiding av overordnet VA rammeplan utfra kommunale føringer og dialog med VA-avdelingen.



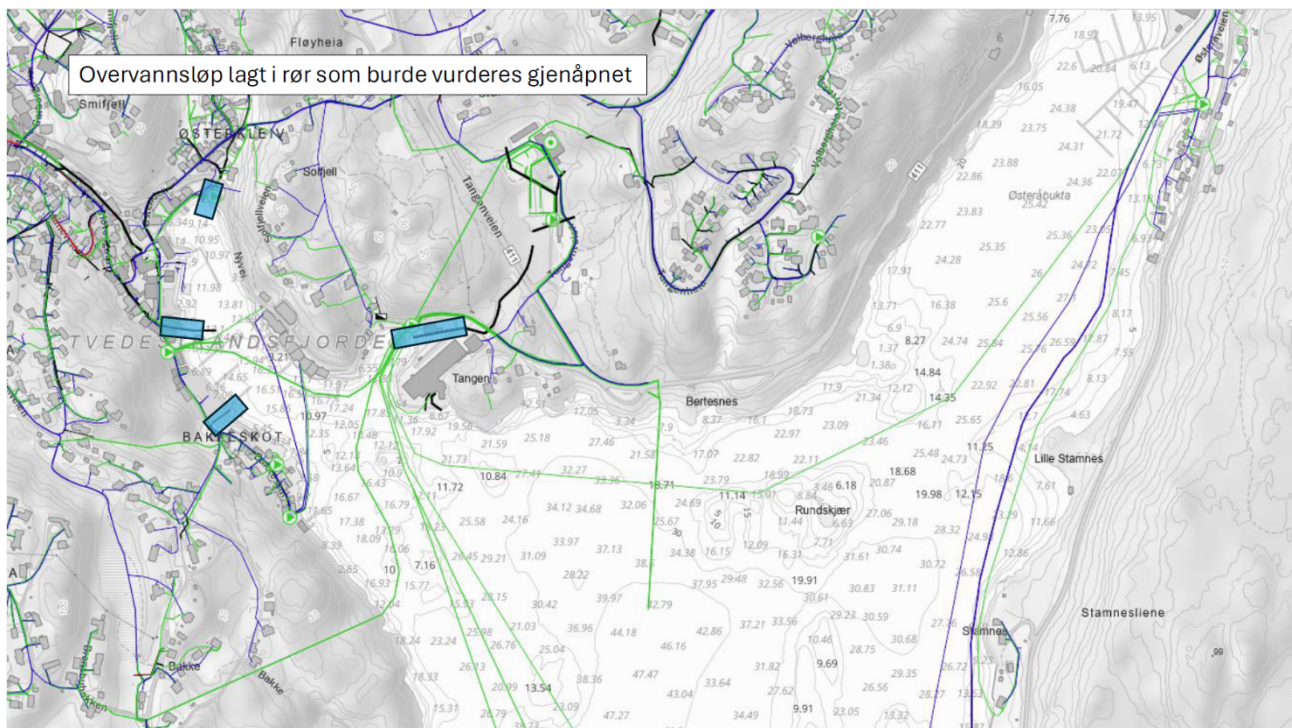
Figur 4-11: forslag til hensynssoner for vann- og avløpsforsyning/ledninger. Kilde: Tvedestrand kommune



Figur 4-12: Forslag områder hvor det ikke bør anlegges øvrige hinder for fremtidig fremføring av VA i vei, park, område etc. (røde streker). Kilde Tvedestrand kommune



Figur 4-13: Forslag områder som reguleres til "kommunaltekniske anlegg" eller "offentlig tjenesteyting" (typisk pumpestasjoner på land). Kilde: Tvedestrand kommune



Figur 4-14: Overvannsløp lagt i rør som bør vurderes gjenåpnet. Kilde: Tvedestrand kommune

4.14. Trafikk og mobilitet

4.14.1. Dagens situasjon

Hovedgata – Solveien – Wrold Wroldsens vei – Fritz Smiths gate er registrert med ÅDT 3000. Nyvei ÅDT 150. Holgata ÅDT 200. Bakkeskåt 170 ÅDT. Østeråveien ved Bertenesnes ÅDT 3000. Tangenveien før krysset med Nyvei ÅDT 5180²⁴.

Planarbeidet vil bygge videre på det etablerte kjøremønsteret i nedre bydel, og utover mot Tangen med enveiskjørte gater etc som i dag. I Lindvika vil det tilrettelegges for bedre plass for myke trafikanter. Generelt vil det sees på en helhetlig utforming for gatene i nedre bydel med forutsetningene som den historiske byen gir.

I dag er gangsystemet i nedre bydel til dels uoversiktlig. En del av planen vil være å legge til rette for bedre forhold for myke trafikanter, en sammenhengende havnepromenade i sentrum, og en trygg gangvei ut mot Bertenesnes.

Parkeringsplasser planlegges fjernet fra byrom i nedre bydel. Kommunen kan evt. vurdere om disse bør erstattes av parkering i fjell, eller areal et annet sted i byen.

4.14.2. Metode

Trafikk og mobilitet vil omtales nærmere i planbeskrivelsen. Trafikksikkerhet vurderes som del av ROS-analysen.

4.15. Stedsutvikling og næringsvirksomhet

4.15.1. Dagens situasjon

Nedre bydel har hatt en utvikling, som gjør at det lenge har vært et ønske om gi området et ansiktsløft.

4.15.2. Utredningsbehov

I planarbeidet vil det vurderes hvordan ulike tiltak kan bidra til å løfte området, og legge til rette for næringsutvikling.

4.15.3. Metode

Temaet omtales i planbeskrivelsen.

4.16. Gjennomføring og økonomi

4.16.1. Dagens situasjon

Det er behov for en rekke investeringer i nedre bydel; havner, gater og byrom. Dette er krevende i en tid der mange kommuner inkludert Tvedestrand har dårlig økonomi.

²⁴ [Vegkart](#), Statens vegvesen

4.16.2. Utredningsbehov

En viktig del av arbeidet blir å få oversikt over hva de ulike tiltakene koster, hvordan de kan finansieres og gjennomføres.

4.16.3. Metode

Det vil utarbeides en tiltaksliste med en grovmasket kostnadsberegning, som vil danne grunnlag for å vurdere strategi for hvordan tiltakene kan gjennomføres. Temaet omtales i planbeskrivelsen.

4.17. Folkehelse

4.17.1. Dagens situasjon

Tvedestrand kommune har gitt tilbakemelding om at folkehelse kan være aktuelt tema i planarbeidet. Status for folkehelsen er beskrevet i Folkehelseoversikt 2024-2027²⁵.

I oversikten er de beskrevet at Tvedestrand kommune har levekårsutfordringer, og at dette har vedvart over tid. Kommunen kommer dårlig ut på utdanningsnivå, lavinntekt – med og uten barn, ungt utenforskap fra skole og arbeid, andel med ytelser fra Nav, skoleprestasjoner, grad av skoletilfredshet, forventet levealder – spesielt for kvinner, overvekt og fedme, samt psykiske plager.

Kommunen har valgt ut tre fokusområder for de neste årene: unge uføre, utenforskap og nærmiljø. For dette planarbeidet vil nærmiljø være mest aktuelt. Og at det er et gjennomgående fokus på helsefremmende stedsutvikling er i tråd med kommunens arbeid med Helhetlig innsatstrapp for å sikre bærekraftige tilbud og tjenester i tiden fremover. Kommunen vil legge til rette for både aktive lokalsamfunn og helsefremmende og forebyggende aktivitet der de fleste, og helst alle, har mulighet til å delta. Ved at det er tilgjengelig for alle vil det potensielt kunne bidra helsefremmende for en rekke mennesker, og uten at det er en terskel eller vurdering om hvorvidt et tiltak er åpent eller en selv er i målgruppen for tiltaket. (ref. folkehelseoversikten)

4.17.2. Utredningsbehov

Helsedirektoratet har utarbeidet verktøyet Helsekonsekvensutredning²⁶. Og skriver at *helsekonsekvenser skal utredes når det er grunn til å tro at saken eller tiltaket vil ha vesentlige konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen*. Etter forslagsstillers vurdering vil ikke planarbeidet gi slike vesentlige konsekvenser for temaet folkehelse, og mener derfor det ikke er behov for å utarbeide en egen utredning.

4.17.3. Metode

Temaet vil omtales i planbeskrivelsen. Videre vil det vurderes utforming av byrom etc som kan fremme aktivitet og uteopphold.

²⁵ [folkehelseoversikt-2024-2027.pdf](#)

²⁶ [Helsekonsekvensutredning - Helsedirektoratet](#)

4.18. Barn og unge

4.18.1. Dagens situasjon

Barn og unge er fremhevet spesielt i plan- og bygningslovens formålsparagraf fordi de skiller seg fra andre grupper. Hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår skal ivaretas i planlegging og det enkelte byggetiltak. Veilederen *Barn og unge i plan- og byggesak*²⁷ beskriver hvordan man kan ivareta barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling.

Området er ikke spesielt tilrettelagt for bruk av barn og unge i dag. Samtidig er sentrumsområdet viktig for alle befolkningsgrupper, og sentrum bør tilrettelegges slik at også barn og unge har et tilbud.

4.18.2. Utredningsbehov

I planarbeidet vil barn og unges representant inviteres til å medvirke, og det vil utarbeides en planskisse der barn og unges interesser bli vurdert.

4.18.3. Metode

Hensynet til barn og unge vil omtales i planbeskrivelsen.

4.19. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

4.19.1. Dagens situasjon

Havnene og byrommene i Tvedestrand sentrum har ulike arkitektonisk utforming og kvalitet. Holgata/Hovedgata-prosjektet har vist en utforming som løfter sentrum.

4.19.2. Utredningsbehov

Behov for at nye tiltak utformes på en måte som står godt til sentrum. Det utarbeides en planskisse som viser havne-, gate- og byromsplan.

4.19.3. Metode

Hensynet til arkitektonisk utforming og kvalitet vil omtales i planbeskrivelsen basert på planskisse.

4.20. Forholdet til overordnede planer

4.20.1. Dagens situasjon

Behov, mål og ønsker for utviklingen av Tvedestrand sentrum er omtalt i særlig kommuneplanen.

4.20.2. Utredningsbehov

Vurdering av tiltakets virkning sett i lys av kommunens planer og mål. Virkninger av ulike fagtema må vurderes opp mot kommunens mål for Tvedestrand sentrum samlet sett.

4.20.3. Metode

Samlet vurdering av virkninger i forhold til kommunens mål for Tvedestrand havn og sentrum.

²⁷ [Barn og unge i plan og byggesak](#)

4.21. Oppsummeringstabell av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Tema	KU	Plan- beskrivelse/ fagnotat	Metode for utredning	Begrunnelse/ kommentar
Naturmangfold	Ja	Ja	M-1941	• Vurdering naturtype i Badehussvingen. • Mangler oversikt over kartlegging i sjø. • Sammenstilling fugleregistreringer • Vurdering økologiske funk.omr.
Kulturmiljø	Ja	Ja	M-1941	• KULA-området tett på. Bør vurderes hvordan utfyllinger, gater og materialbruk bør håndteres.
Vannmiljø, jf. vannforskriften	Nei	Ja	Beskrivelse av relevante kilder. Beskrivelse av evt. virkninger.	• Prosjektet berører ikke vannforekomstene slik at det er behov for utredning av vannmiljø. I forbindelse med en eventuell utfyllingssøknad til Statsforvalteren vil det normalt bli tatt prøver av sedimenter, og det vil være naturlig å se nærmere på vannmiljøet i den sammenheng.
Friluftsliv	Nei	Ja	Beskrivelse av relevante kilder. Beskrivelse av evt. virkninger.	• Endringen vil ikke vesentlig påvirke dagens situasjon i området, da området også ligger over arealer som i dag benyttes til småbåthavn, og at småbåtlivet er en viktig del av friluftslivet i dette området.
Landskap	Nei	Ja	Beskrivelse av relevante kilder. Beskrivelse av evt. virkninger.	• Planforslaget vil i liten grad endre landskapet. Temaet vurderes derfor ikke aktuelt som utredningstema.
Forurensning i grunn	Nei	Ja	Beskrivelse av relevante kilder. Beskrivelse av evt. virkninger.	• Ikke kjent forurensning i området i dag. • Må vurderes behov hvis Tangen skal vurderes for utbygging.
Grunnforhold	Nei	Ja	Områdeskredsvurdering basert på NVE veileder 1/2019.	• Området er markert som aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Klimagassutslipp	Nei	Ja	Forenklet beregning av klimagassutslipp fra massetransport til utfylling i Lindvika. Utslipet vurderes opp	• Det planlegges utfylling i Lindvika.

			mot konsekvenstabell for klimagassutslipp i M1941.	
Støy	Nei	Ja	Beskrivelse av dagens situasjon	Det planlegges ikke støyfølsomme formål, slik at støy ikke vurderes som aktuelt utredningstema. Ved større endringer av trafikk f.eks. som følge av evt. phus i fjell, vil det vurderes behov for støyutredning.
Luftforurensning	Nei	Ja	Beskrivelse av dagens situasjon	Siden luftkvalitet ikke er tema med utfordringer i Tvedestrand kommune, og siden det ikke skal etableres luftfølsom bebyggelse, vurderes ikke luftforurensning som aktuelt som utredningstema.
Sjøtransport og havn	Nei	Ja	Beskrivelse av dagens situasjon, og evt. påvirkning med nye bryggeanlegg	Med bakgrunn i lite AIS-trafikk og havneaktivitet iht. veileder vurderes endringene som foreslås å påvirke sjøtransport og havn i ubetydelig grad.
VAO	Nei	Ja	Utarbeiding av overordnet VA rammeplan utfra kommunale føringer og dialog med VA-avdelingen.	Behov for en overordnet VA rammeplan. Rammeplanen trenger ikke å være lang, men kort og konsist belyse de viktigste momentene med tanke på VAO.
Trafikk og mobilitet	Nei	Ja	Trafikk/mobilitet omtales i planbeskrivelsen	Endring i parkering etc beskrives.
Stedsutvikling og næringsvirksomhet	Nei	Ja	I planarbeidet vil det vurderes hvordan ulike tiltak kan bidra til å løfte området, og legge til rette for næringsutvikling.	Nedre bydel har hatt en del utviklingstrekk, som gjøre at utvikling av området lenge har vært en prioritert oppgave.
Gjennomføring og økonomi	Nei	Ja	Det vil utarbeides en tiltaksliste med en grovmasket kostnadsberegning, som vil danne grunnlag for å vurdere strategi for hvordan tiltakene kan gjennomføres.	Det er behov for en rekke investeringer i nedre bydel; havner, gater og byrom. Dette er krevende i en tid der mange kommuner inkludert Tvedestrand har dårlig økonomi.
Folkehelse	Nei	Ja	Beskrivelse av dagens situasjon, og evt. påvirkning med nye byrom og havnepromenade.	Tvedestrand kommune har levekårsutfordringer, og dette har vedvart over tid.
Barn og unges oppvekstvilkår	Nei	Ja	Beskrivelse av dagens situasjon, og evt.	Området er ikke spesielt tilrettelagt for bruk av barn og unge i dag.

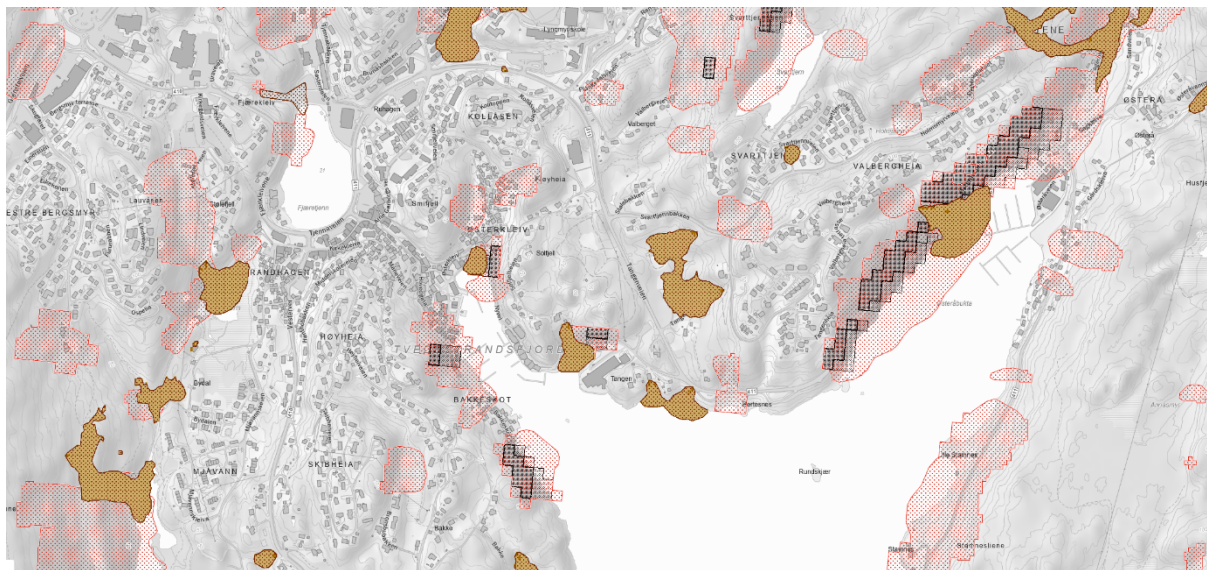
			påvirkning med nye byrom og havnepromenade.	Samtidig er sentrumsområdet viktig for alle befolkningsgrupper, og sentrum bør tilrettelegges slik at også barn og unge har et tilbud.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Nei	Ja	Planskisse som viser havne, gate og byromsplan. Beskrivelse av påvirkning med nye byrom og havnepromenade.	• Behov for at nye tiltak utformes på en måte som står godt til sentrum.
Forholdet til overordna planer	Nei	Ja	Samlet vurdering av virkninger i forhold til kommunens mål for Tvedestrand havn og sentrum.	• Samlet vurdering av konsekvenser i forhold til kommunens mål for Tvedestrand havn og sentrum.

5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

I tråd med § 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse i plan- og bygningsloven skal det utarbeides en ROS-analyse som del av planarbeidet. Særlig viktige tema:

5.1.1. Ras, grunnforhold

Deler av området er aktsomhetsområde kvikkleire og marin leire. Fare knyttet til dette må vurderes (se kap. 4.11). Det er også områder som ligger i faresoner snøskred, steinsprang og jord- og flomskred.



Figur 5-1: faresoner snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Kilde: NVE atlas

Siden området ligger i et område med aktsomhetsområde kvikkleire og marin leire vil det utarbeides en områdeskredsvurdering for å avdekke evt. risiko.

5.1.2. Brann, utslipp og eksplosjonsfare

Brannfare knyttet til den tette trehusbyen er kjent problematikk, og som må ivaretas f.eks. med tilkomst av brannbil. Av næring med potensiell fare for utslipp og eksplosjon er først og fremst TeamTec som ligger mer skjermet som kan være aktuell.

5.1.3. Trafikksikkerhet

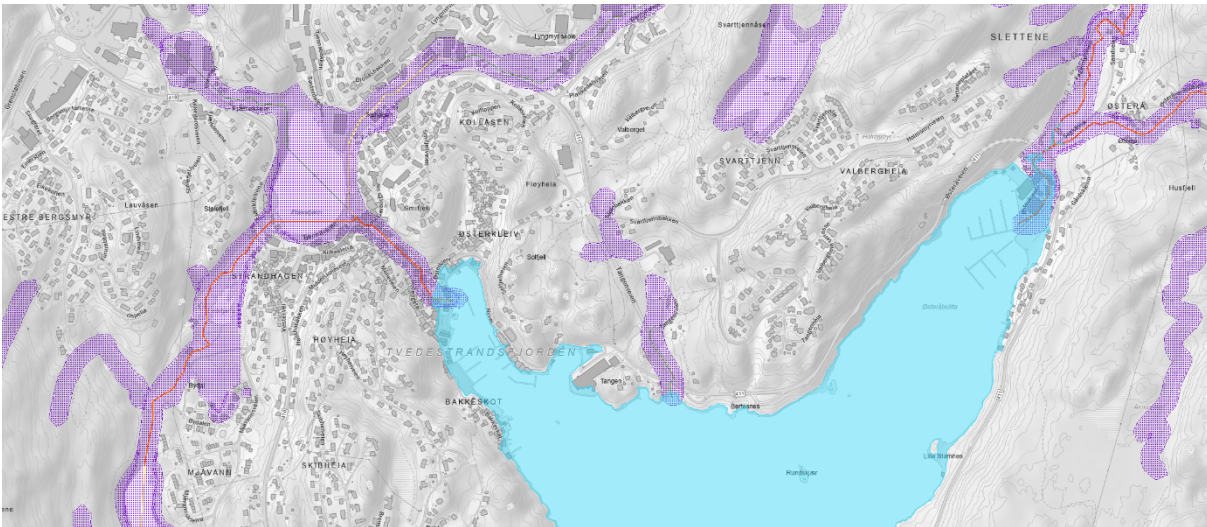
I nedre bydel er det mange trange gater med både biltrafikk og fotgjengere, men lite trafikk. Det er ikke tilrettelagt for fotgjengere til Bertenesnes. Trafikksikkerhet knyttet til dette må vurderes nærmere i ROS-analysen.

5.1.4. Forurensing (støy og luft)

Planene vil i begrenset grad påvirke støy og luftforurensning, se kapittel 4.8 og 4.9. Temaene omtales i planbeskrivelsen.

5.1.5. Stormflo og flom

Det er både aktsomhetsområder knyttet til flom fra bekker i området, og nedre bydel og Østerå ligger lavt og kan bli utsatt for stormflo. Temaene vil omtales i ROS-analysen.



Figur 5-2: flom og stormflo. Kilde NVE atlas

6. Plan- eller søknadsprosess, medvirkning og fremdrift

6.1. Informasjon og medvirkning

- Tvedestrand vekst og Tvedestrand kommune vil ha jevnlig kontakt gjennom planarbeidet i henhold til oppdragsavtalen.
- Kommunen vil i forbindelse med varsel av oppstart invitere aktuelle grunneiere f.eks. de som eier båtplasser i Lindvika til møte.
- Det planlegges møter med næringsliv og aktuelle interessenter i sentrum.
- Barn og unges representant vil inviteres til å medvirke i planarbeidet.
- Det planlegges orientering om planprosessen for politikerne i forbindelse med varsel om oppstart.
- I forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslag til 1.gangs behandling det vil kunne gis innspill fra relevante myndigheter og offentligheten i tråd med ordinær saksgang.
- Forslagsstiller lage en medvirkningsportal der alle interesserte kan komme med innspill som del av varsel om oppstart som supplement til ordinære innspill.
- I forbindelse med offentlig ettersyn vil det avholdes et folkemøte, og inviteres til åpen kontordag der forslagsstiller er tilgjengelig for spørsmål på biblioteket.

6.2. Fremdriftsplan

- Planinitiativ: sendt inn 15.05.2026
- Oppstartsmøte: 08.06.2026
- Varsel om oppstart av planarbeid: september 2026
- Høring og offentlig ettersyn av planprogram: september 2026 – oktober 2026
- Regionalt planforum: oktober 2026
- Informasjonsmøte: oktober 2026
- Fastsetting av planprogram eller melding med utredningsprogram: november 2026
- Politisk workshop: november 2026
- Utredningsperiode: desember – mars 2026 (må vurdere vekstsesong naturmangfold)
- Utarbeide planforslag med konsekvensutredning: desember til mai 2027
- 1.gangs behandling: mai/juni 2027
- Høring og offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning: juni – august 2027
- Regionalt planforum: juni 2027
- Informasjonsmøte: juni 2027
- Merknadsbehandling: september 2027
- Sluttbehandling: september- november 2027.
- Offentliggjøring: november-desember 2027.
- Klagefrist og behandling av eventuelle klager.

Kilder

- Oppdragsavtale områdeplan Tvedestrand havneområde, 02.04.2025
- [Forskrift om konsekvensutredning](#), Lovdata
- [M1941 Konsekvensutredning av klima og miljø, Miljødirektoratet](#)
- Tvedestrand inspeksjon av kaier 2025
- Tvedestrand kommune diverse dokumenter og nettsteder
- Naturbase.no
- Vann-nett.no
- Vegkart.no
- NVE Atlas
- Kystinfo.no
- Kystdatahuset.no

