

Referat fra oppstartsmøte – Områderegulering Tvedestrand Havn

Oppstartsmøte	
Prosjektnavn (foreløpig): Områderegulering Tvedestrand Havn	Formål: SF, SHB, Veg m.m
Gårds- og bruksnummer: 74/136 mfl.	Planidentitet: 2026001
Arkivsak: 26/00201	Møtested og dato: Kommunehuset, Tjenna 08.06.2026
Referent: Mark Ian Hovden	Ref.dato: 09.06.2026
Deltakere: <u>Tiltakshaver:</u> Thomas Ramsdal Thorsen Ole Christian Gliddi <u>Planfaglig konsulent:</u> Erling Ekerholt Sæveraas <u>Tvedestrand kommune - plan:</u> Mark Ian Hovden	Fravær: Maren Holm Olsen

1. Informasjon fra forslagsstiller

Planområdet ligger innerst i Tvedestrandsfjorden der nedre bydel møter sjøen, og omfatter sentrale havnearealer i Tvedestrand sentrum samt tilstøtende områder mot blant annet Tangen, Bertsnes og Østerå. Planområdet har en størrelse på om lag 380 dekar, og inkluderer et stort antall eiendommer med ulike gårds- og bruksnummer eid av kommunen, private og fylkeskommunen, blant annet eiendommer som 2/139, 2/42, 2/150, 2/209, 2/155 og 2/67 i TeamTec-området.

Planens avgrensning er trukket for å gi et helhetlig grep om utviklingen av havneområdet, inkludert oppgradering av kaier, etablering av sammenhengende havnepromenade, utvikling av småbåthavner, forbedring av gangforbindelser og tilrettelegging for parkering, blant annet i fjell. Prosjektet omfatter en områdeplan med formål å styrke Tvedestrand som attraktivt sentrum og reisemål, ved å utvikle en moderne, funksjonell og identitetsskapende havn med bedre byrom, økt kapasitet for gjestebåter, nye møteplasser og tilrettelegging for

næring, rekreasjon og aktivitet gjennom hele året.

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](#)

Areal og transportplan for Arendals regionen.

2.2. Planområdets status

Planområdet inngår i dag følgende planer: Verneplan Tvedestrand sentrum, Regulering Bakkeskåt, Reguleringsplan for Loggen brygge. Reguleringsplan for Labakken og Reguleringsplan for Østeråbukta. Kommunen ser på det som positivt at mange av disse planene delvis erstattes, eller erstattes fullt ut.

2.3. Forskrift om konsekvensutredning

Tvedestrand kommune vurderer at planen havner inn under paragraf 6a) i konsekvensutredningsforskriften da det er en områderegulering som havner inn under vedleg II i KUF punkt 10b) «Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.»

Det ble enighet om å utarbeide et planprogram i møtet, og at malen for planprogram i henhold M-1941 skal benyttes.

2.4. Vann - og avløp, overvann

Kommunen er kjent med at prosjektet har hatt en dialog med VA-myndigheten i kommunen, planmyndigheten er ukjent om det er behov som må ivaretas i det fremtidige planarbeidet, og vil involvere VA-myndigheten for eventuelle avklaringer før varsel om oppstart/ etter.

Det ble enighet i møtet om at planadministrasjonen i kommunen undersøker med VA avdelingen hva slags eventuelle behov VA avdelingen har innad i planarbeidet.

2.5. Veg og adkomst, trafiksikkerhet

Adkomsten til planområdet går hovedsakelig via FV411, planen legger opp til at kjøremønsteret skal være slik det er i dag, men at det legges opp til flere muligheter for aktiv transport. Tvedestrand kommune anser det som positivt at man vurderer flere metoder for transport inn i planarbeidet, i tillegg til at man tilgjengeliggjør Bertenesnes.

2.6. Bebyggelse og grunnforhold

Kommunen er enig i konsulentens vurdering at det må utføres en områdeskredanalyse for området, ellers er det ikke planlagt at det vil tilføres mer bebyggelse for varig opphold i

planen. Kommunen anser dermed at forholdene rundt bebyggelse og grunnforhold belyses i planforslaget i tilstrekkelig grad.

Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter ønsker kommunen at disse lastes inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

2.7. Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

Folkehelse koordinatoren har kommet med følgende tilbakemelding:

“Planområdet er i dag i liten grad tilrettelagt for barn og unge. Det bør styrkes i planarbeidet gjennom:

- trygge områder for lek og opphold. Det bør tydeliggjøres hvordan dette skal gjøres for eksempel i Bakkeskåt, ved omdannelse av parkeringsområde til byrom som legger til rette for lek, konsert, marked etc.

- redusert konflikt mellom trafikkområder og oppholdsarealer

- aktiv involvering av barn og unge i medvirkning

Endringer i parkering og trafikk vil påvirke hvordan området brukes. Det er viktig at:

- trafiksikkerhet for gående prioriteres

- løsninger gir oversiktlige og trygge byrom

- tiltakene faktisk gjør det enklere å oppholde seg i sentrum.”

Kommunen anser det også som positivt at det planlegges for parkering i fjell, og anser at man kan få noe av trafikken som i dag går gjennom sentrum, ut av veien, og inn i fjellet, slik at det blir mer trafiksikkert og ferdes i Tvedestrand sentrum. I forbindelse med oppstartsmøtet, ble det vurdert til at man skal utrede parkeringshus, med tanke på lokasjon og tilgjengelighet. Hvis man ønsker å vurdere andre lokasjoner for parkeringshuset, må planområdet justeres, og oppstart må varsels på nytt. Eller forslagsstiller kan vurdere å justere planområdet i forbindelse med utarbeidelsen av planprogrammet.

2.8. Universell utforming:

Vi har fått følgende tilbakemelding fra folkehelse koordinatoren:

“Det legges opp til utvikling av nye byrom og møteplasser. Det er viktig at disse utformes slik at de faktisk kan brukes av alle. Universell utforming må ligge som premiss i hele planarbeidet – både når det gjelder tilgjengelighet, oppholds kvalitet og bruk.

Planen har gode grep knyttet til gangforbindelser og sammenhengende havnepromenade.

Det bør prioriteres videre, med tydelig fokus på:

- gående og mulighet for pauser på benker eller hyggelige sitteområder

- enkle og attraktive koblinger gjennom området. Det må være lett å koble seg på gangveien fra flere områder. Det vil gjøre det naturlig å bruke området i hverdagen

Det anbefales at det jobbes videre med gang og sykkelvei til Østerå.”

2.9. Grunneier

Det er flere grunneiere i området, Tvedestrand kommune anmoder forslagsstiller til å ha god dialog med naboer, og øvrige grunneiere i området. Forslagsstiller opplyser om at det skal avholdes grunneiermøter under planprosessen.

2.10. Grøntstruktur

Kommunen ser det som positivt at parkeringen i Bakkeskåt i dag skal erstattes med et offentlig areal.

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. 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.

Kommunen er enig i konsulentens forslag i planinitiativet til hvordan støy, støv og forurensning skal håndteres i planarbeidet.

2.12. Landskap

Slik kommunen ser det vil prosjektet kunne forskjønne området i indre havn. Dette er et område hvor det er i dag er etterslep av vedlikehold på bryggefront m.m, og en helhetlig områderegulering vil kunne gi sentrum et løft, og styrke opp om tjenestene som i dag leveres i Tvedestrand sentrum, med tanke på næring og handel.

2.13. Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. 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)

2.14. Friluftsliv/folkehelse

Folkehelse kordinatoren kom med følgende tilbakemeldinger:

“Bedre tilgjengelighet til sjø og badeplasser er et tydelig positivt grep. Det er viktig at:

- sjøfronten forblir tilgjengelig for allmennheten*
- løsninger ikke bidrar til økt privatisering*
- koblingen mellom sentrum, sjø og nærliggende friluftsområder styrkes*

Det er i planinitiativet vurdert at det ikke er behov for egen utredning av folkehelse. Jeg vil anbefale at folkehelse likevel integreres tydeligere i det videre arbeidet, særlig med tanke på:

- inkludering og sosial ulikhet
- tilgjengelighet og faktisk bruk
- hvordan ulike grupper vil bruke området

Det er ikke nødvendigvis behov for en egen utredning, men temaet bør følges mer systematisk opp.”

2.15. Utbyggingsavtale/rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav vil bli relevant og stille ved planforslaget, dette er noe kommunen vil diskutere med planfaglig konsulent på et senere tidspunkt.

Under møtet ble det enighet med plan administrasjonen og forslagstiller og varsle oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale sammen med varsel om oppstart av planarbeidet.

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.

Det er opplyst at det skal være utfyllinger i sjø som følge planarbeidet. Dette vil bli fulgt opp i planarbeidet.

2.17. Kulturminner og kulturmiljø

Området ligger i Riksantikvarens NBI-Register, og har betegnelse K134, og er et kulturmiljø av nasjonal verdi. Planadministrasjonen mener det er viktig og ha en god dialog med kulturmyndigheten i fylket under planarbeidet. Planadministrasjonen mener også det er viktig å ivareta kulturmiljøet inn i planleggingen.

Minner om generell aktsomhetsplikt jfr. kulturminneloven.

2.18. Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning etter RTA sine retningslinjer for renovasjon. Det er to nedgravde anlegg i dag i eksisterende situasjon.

2.19. Annet

Felles behandling av plan og byggesak:
Ikke aktuelt i denne planen.

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 oppstartsmøte fant sted er krav til fagkyndighet oppfylt med Asplan Viak AS som planfaglig konsulent.

Regionalt planforum: Kommunen anser det som fornuftig i denne planen, at planforslaget vises frem i regionalt planforum.

Etter møtet mottok kommunen informasjon fra Statsforvalteren som var relevant for saken:

«Til Tvedestrand kommune v/ Mark Hovden

Viser til telefonsamtale 4.juni.

Slik jeg forstår dere, skal det utarbeides en områderegulering for/med blant annet parkeringsanlegg i fjell. Parkeringsanlegg inngår i vedlegg II, punkt 10 bokstav b).

Deponi av masse, avhengig av størrelse, omfattes av vedlegg II, punkt 11 bokstav k).

Dere vurderer at det er KU-krav- at tiltaket kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, men dere lurte på om det er krav til planprogram.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 4-1 hvor det fremgår: For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Vi viser også til Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven - regjeringen.no kapittel 1.4.1.3 Særskilt om områdereguleringer, hvor det fremgår:

Områdereguleringer kan ha karakter av å være enten en overordnet plan, som sorterer inn under forskriften § 6 bokstav a, eller en mer detaljert plan, som sorterer under § 6 bokstav b eller § 8 bokstav a om reguleringsplaner for gjennomføring av tiltak. Rammene for vurdering av områdereguleringer er skissert i boksen nedenfor.

- **Områderegulering med krav om påfølgende detaljregulering** for tiltak i vedlegg I eller II, skal alltid ha planprogram og konsekvensutredning (jf. § 6 bokstav a).
- **Områderegulering med sikte på å gjennomføre konkrete tiltak** i vedlegg I, skal alltid ha planprogram og konsekvensutredning (jf. § 6 bokstav b).
- **Områderegulering med sikte på å gjennomføre konkrete tiltak** i vedlegg II, skal konsekvensutredes dersom en vurdering etter kriteriene i § 10 tilsier at planen eller tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (jf. § 8 bokstav a).

Slik vi leser veiledningen, vil områdereguleringen ha krav til planprogram om den er av overordnet karakter, med krav om påfølgende detaljregulering.

Det er dere som planmyndighet som må avgjøre om det er planprogram, men etter vår vurdering – ut fra den informasjonen vi har fått – er at det vil være riktig å benytte planprogram.

Vi er ikke kjent med hvor og hvor stort parkeringsanlegg det er planer om, men slike anlegg vil gi et stort masseoverskudd. Vi understreker at massehåndtering må løstes i planarbeidet, og at rene masser gjenbrukes/nyttiggjøres. I den anledning vil vi anbefale KDD sin veileder Bærekraftig massehåndtering - planlegging og forvaltning av rene overskuddsmasser som kom nå i mars. I kapittel 6.1 Områderegulering fremgår at: Områdereguleringer kan være et egnet verktøy for å se masse forvaltningen i større utbyggings- eller transformasjonsområder i sammenheng og ut over det enkelte utbyggingsprosjekt. Den bør omfatte vurdering av alternative lokaliseringmuligheter for overskudds masser med konsekvenser for transport, miljø etc., muligheter for samlokalisering av aktiviteter og langsiktig arealutnytting.

*Håper dette var oppklarende.»
- Statsforvalteren i Agder*

3. ROS - analyse

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

4. Konklusjon

Ut fra en samlet vurdering av planinitiativet anbefaler kommunens administrasjon oppstart av planarbeidet med planavgrensingen som vedlagt. Det stilles krav til planprogram, og dette må godkjennes av kommunens administrasjon før det varsles oppstart av planarbeidet og, offentlig ettersyn av planprogrammet.

5. Krav til videre planarbeid

5.1. Krav til medvirkning

Tvedestrand kommune anbefaler å bruke 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 Tvedestrandsposten **Forslagsstiller oversender 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.

Forslagsstiller er åpen for å ha dialog med Agder FK med å få en gang og sykkel mulighet fra Bertsnes til Østerå.

5.2. Forhold til FNs bærekraftsmål

Tvedestrand 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

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 kommentar 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
- Mulig VAO-Rammeplan (Avklares med VA-myndigheten).
- Situasjonsplan/terrengsnitt
- 3D-modeller av planlagt tiltak.
- Nødvendige utredninger

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

Følgende føringer gjelder for prosjektet:

- Kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle
- Statens vegvesens vegnorm.
- Kommunens gebyrregulativ.
- RTA sine retningslinjer for renovasjon/ annen tilbyder for renovasjon/næringsavfall.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energi
- Statlige planretningslinjer for areal 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

6. Framdrift

Tvedestrand 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. Dette vil utføres i planprogrammet.

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

Referatet og Tvedestrand 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

Mark Ian Hovden
Arealplanlegger