

Planinitiativ områdeplan for Tvedestrand havn



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Asplan Viak AS
 Tittel på rapport: Planinitiativ områdeplan for Tvedestrand havn
 Oppdragsnavn: Tvedestrand havn, områdeplan
 Oppdragsnummer: 653166-01
 Utarbeidet av: Erling Ekerholt Sæveraas
 Oppdragsleder: Erling Ekerholt Sæveraas
 Tilgjengelighet: Åpen

01-4	15. mai. 2026	Rev. utkast planinitiativ etter gjennomgang med kommunen	EES	
01-3	4. mai. 2026	Rev. utkast planinitiativ etter gjennomgang med oppdragsgiver	EES	
01-2	20. mar. 2026	Rev. utkast planinitiativ til oppdragsgiver	EES	
01-1	9. mar. 2026	Utkast planinitiativ til møte med oppdragsgiver	EES	
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Nøkkelinformasjon

02.04.2025 ble det inngått avtale mellom Tvedestrand kommune og Tvedestrand Vekst AS om utarbeiding av områdeplan for Tvedestrand havn. I avtalen gis Tvedestrand Vekst AS fullmakt til å sette i gang planarbeidet og gjennomføre en områdeplan for Tvedestrand havneområde og arealer i som sees i sammenheng med havnen på vegne av Tvedestrand kommune. Områdeplaner krever ikke nødvendigvis planinitiativ etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, men i og med at arbeidet gjøres på vegne av kommunen, og siden dette er beskrevet i oppdragsavtalen er det utarbeidet et planinitiativ i tråd med forskriften.

Planinitiativ for områdeplan for Tvedestrand havn

Utarbeidet av Asplan Viak AS

Datert 15.05.2026

Ansvarlig Plankonsulent:

Navn Erling Ekerholt Sæveraas

Epost erlinge.saveraas@asplanviak.no

Telefon 934 58 440

Forslagsstiller

Navn Tvedestrand Vekst AS v/Ole Christian Gliddi

Epost ocg@teamtec.no

Telefon 957 77 278

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN	5
1.1. Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)	5
2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)	6
2.1. Planavgrensning og lokalisering	6
2.2. Beskrivelse av planområdet	7
3. PLANSITUASJON OG FØRINGER (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)	9
3.1. Overordna planer og føringer	9
3.2. Kommuneplan	10
3.3. Reguleringsplaner og retningslinjer	12
4. KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)	15
4.1. Plangrep	15
4.2. Beskrivelse av delområder med forslag til endringer som innarbeides i planforslaget	16
5. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)	27
5.1. Virkninger på omgivelsene	27
5.2. Utredningstema	27
6. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)	37
7. KONSEKVENsutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)	38

8. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)	39
9. Referanser	40
9.1. Kilder	40

1. BAKGRUNN

1.1. Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Historikk

Byløft 2014 - byrom hele året ble gjennomført i 2014. Visjon var: «Nedre bydel skal fremstå som en innbydende og velstelt bydel, som har beholdt sitt særpreg og som er bedre tilrettelagt for aktiviteter året rundt. Gjennom aktiviteter og deltakende prosesser skal området utvikles og strykes som byrom, fellesarena og møteplass».

Som del av prosjektet ble det igangsatt flere tiltak: opprustning av Hovedgata/Holgata, avfallshåndtering, oppgradering av Rådhuset mv. Et prosjekt som ble igangsatt, men ikke ferdigstilt, var områdeplan for havna.

Prosjektene som ble gjennomført bidro til å løfte nedre bydel, men det gjenstår fortsatt oppgraderingsbehov. På bakgrunn av dette er det ønskelig utarbeide en områdeplan for havna.

Det vises til oppdragsavtalen mellom Tvedestrand kommune og Tvedestrand Vekst AS (02.05.2025).

Mål med havneplanen

De overordnede målene med havneplanen er å

- *Bidra til at Tvedestrand blir mer attraktivt, både å besøke som turist og å bo og leve i.*
- *Bidra til at Tvedestrand sentrum blir mer attraktivt å utvikle og etablere næringsvirksomhet i - hele året.*

Nedre bydel skal fremstå som en innbydende og velstelt bydel, som har beholdt sitt særpreg og som er tilrettelagt for aktiviteter året rundt. Gjennom aktiviteter og deltakende prosesser skal området utvikles og styrkes som byrom, fellesarena og møteplass.

Planen skal sees i sammenheng med øvrige planer, og åpne muligheten for utvikling av sentrum fremover.

Delmål for områdeplanen

- *Legge til rette for at havnen kan utvikles til en moderne og attraktiv gjestehavn, med nye tilbud og tjenester og foreslå lokalisering av gjestehavntjenester.*
- *Gi rom for å øke antall gjestebåtplasser, også med utvidelsesmuligheter fremover.*
- *Planen kan da legge inn reservearealer for framtidige utvidelser.*
- *Foreslå løsninger/ tiltak for organisering av båtplasser, både småbåthavn for fastboende og gjestehavn plasser.*
- *Legge til rette for at havnen i fremtiden har mulighet til å ta imot mindre fartøy og persontransport fra øyene. Vurdere dypvannskai.*
- *Gi mulighet for å etablere attraktive møte-/oppholdsplasser for kultur og aktiviteter, med tilgjengelighet for alle.*
- *Sammenhengende havnepromenade.*
- *Bademuligheter og mulighet for badstuetablering.*
- *Gi rom for potensielle utbygginger.*

- Gode vilkår for handel, næring og opplevelser.
- Legge til rette for fremtidige parkeringsløsninger, og vurdere muligheter for parkeringsløsninger sett i sammenheng med bykjernen.
- Planen skal ha detaljerte krav til at tiltak kan iverksettes, og åpne for soner der det skal detaljreguleres senere (for eksempel parkeringsanlegg)
- Listen er ikke uttømmende.

I oppdragsavtalen er hovedpunkter i prosessen beskrevet der prosessen starter med utarbeidelse av planinitiativ, oppstartsmøte og varsel om oppstart/offentlig ettersyn av planprogram.

Hensikt med planarbeidet

Forslagsstiller ønsker å utarbeide en områdeplan som legger til rette for målene i avtalen. I planarbeidet vil det vurderes hvordan målene 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 småbåter
- Sørlandets mest idylliske gjestehavn
- En rolig familiehavn
- Skape sammenhenger fra byen ned i havneområdet
- Etablere en kobling mellom badeparken ved Tjenna og badeplasser ved havna
- Legge til rette for en langsiktig parkeringsløsning for nedre bydel

2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

(Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

2.1. Planavgrensning og lokalisering

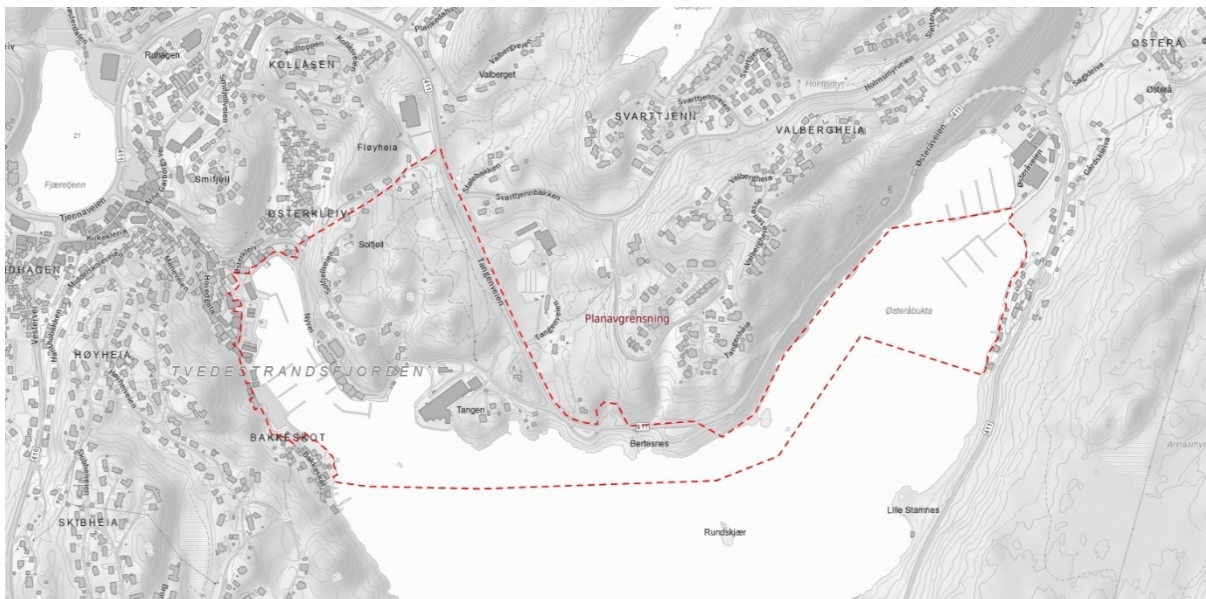
Beliggenhet

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

Avgrensning

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.
- Parkeringsanlegg under Solfjellparken.
- Evt. tilrettelegging for framtidig utvikling av TeamTec-området.(Kan evt. sees i sammenheng med revisjon av KPA).



Figur 2-1: Foreslått planavgrensning

Størrelse

Planavgrensningen er ca. 380 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, eller områder under Solfjellparken der det ikke skal være parkeringsanlegg.

2.2. Beskrivelse av planområdet

Historisk utvikling

Utviklingen av Tvedestrand havn henger tett sammen med utviklingen av Tvedestrand sentrum. I Tvedestrand og områdene rundt finner man flere spor etter bosetting og aktivitet langt tilbake i tid. Det er likevel på 17- og 1800-tallet at vi kommer til distriktets mest omtalte tidsalder, med tømmereksport, jernverk og skipsfart.

Den historiske utviklingen er nærmere beskrevet i beskrivelsen av KULA-området:

«I 1838 valgte Nes Jernverk Tvedestrand som utskipningshavn, og det førte til at veien mellom verket og byen ble satt i god stand.»¹

Hovedtyngden av den historiske sentrumsbebyggelsen ligger rundt indre havn og videre opp til området på sørsiden av Fjæretjenn. Et særtrekk for byen er at den historiske bebyggelsen ligger konsentrert og inneklemt mellom åser som i liten grad er utbygd. Byen har ikke vært utsatt for omfattende branner, og gateløp og plassering av hus bærer derfor preg av en selvgrodd utvikling.

Havna er uløselig knyttet til nedre bydel, og fra gammelt av var dette byens handelsområde. Til å begynne med var bebyggelsen beskjeden, men i perioden 1835-1889 økte byggevirksomheten og byen fikk sin nåværende utforming.

¹ Tvedestrand sentrum (K34), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, Riksantikvaren: <https://www.kulturminnesok.no/kart/?id=k34>

Nedre bydel med havna har smale, varierte gateløp, og en enhetlig bebyggelse med innslag av hus fra 1700-tallet. Bygningene hadde ofte forretning i 1. etasje og bolig ovenpå. De fleste sjøbodene er bygget før 1850 og er oppført i to og tre etasjer med saltak. Bygningene var tidligere røde, men er i dag hvitmalt med grønn belistning. Havneområdet har over tid mistet sin intimitet, ettersom flere sjøboder har blitt revet og har etterlatt seg store åpne partier i bygningsmiljøet.»

Stedets karakter og struktur

Særpreget til det historiske sentrum og nedre bydel i Tvedestrand er intime byrom og moderat skala på bebyggelsen. Strukturen er preget av smale gateløp, trange passasjer og historiske bygg med blandet bruk (bolig og næring). Byen er kompakt utbygd i den lune vika/skåla i landskapsrommet. Havna og bebyggelsen er framtrедende mens infrastruktur og veglinjer er underordnet i bybildet. Byen har en grønn omramming i omkringliggende åser med noe boligbebyggelse. I planområdet er det bebyggelse og bygde kaikonstruksjoner langs vannet til Tangen/Teamtec der bebyggelsen stopper og naturen møter sjøen rundt Bertenes og ut mot Østerå. Ved Tangen møter Nyvei Tangenveien/Østeråveien Fv. 411 som har en annen karakter som typisk landevei tilrettelagt for høyere fart enn i sentrum.

Landskap og grønnstruktur

Tvedestrandsfjorden har et karakteristisk landskap med skogkledde åser som stiger bratt opp fra vannet til topper på 50-150 moh. Langs sjøen er det kun smale områder som egner seg for bebyggelse.

Tvedestrandsfjorden er særegen ved at den ligger beskyttet relativt langt fra leia og åpen sjø. Fjorden utgjør en sentral landskapsressurs og rekreasjonsarena. I strandsonen møtes ulike hensyn: kulturmiljø, naturverdier, friluftsliv og tilgjengelighet.

Bebyggelse og havn

Bebyggelsen domineres av tett trehusbebyggelse, små næringslokaler, handel og service. Bebyggelsen er i stor grad småskalerte småhus – typisk sørlandsbebyggelse – i 2-3 etasjer, trebygg med skråtak i nedre bydel. TeamTec er et typisk industribygg.

Tvedestrand havn benyttes for fritidsbåter, gjestehavn, småtransport og turistvirksomhet. Bryggene og havnene er utformet med ulik kvalitet og materialbruk; tre, betong, stein. Det er gjennomført inspeksjon av kaiene i Tvedestrand (SafeControl, 2025) der tilstanden til de ulike kaiene i planområdet er beskrevet (se kap. 4.2).

Nærområdet

Tvedestrand sentrum består av en tydelig todeling mellom nedre og øvre bydel, formet av det bratte terrenget rundt havnebassenget. Nedre bydel har en tett, historisk bystruktur med smale gater, trehusbebyggelse i to til tre etasjer og en intim skala som følger fjellformasjonene ned mot sjøen. Her finnes en konsentrasjon av handel, servering, publikumsrettede tjenester og kulturfunksjoner, samt små nisjebutikker som bidrar til et levende sentrums miljø. Havneområdet danner et naturlig tyngdepunkt, både som møteplass og som sted for småbåttrafikk og arrangementer. Øvre bydel består av et mer åpent og boligpreget miljø, der småhusbebyggelsen ligger i åsene med utsyn mot fjorden. Bebyggelsen er løsere organisert enn i nedre bydel. Her finnes primært boliger og enkelte institusjons- og tjenestebbygg. Samlet utgjør de to bydelene en helhetlig og

karakteristisk kystbystruktur, der topografi, trehusmiljø og nærhet til sjøen definerer identiteten.

Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er det et stort antall grunneiere både kommunen, private, og Agder fylkeskommune.

Kommunen eier flere veier, byrom og kaier. Fylkeskommunen eier Fv. 411 Solveien inn mot hotellet og Fv. 411 Tangenveien mot Østerå. Langs sjøen er det både private brygger, bygg og boliger. Eiendommene med størst langsiktig utviklingspotensial - TeamTec - 2/139, 2/42, 2/150, 2/209, 2/155, 2/67 er eid av IMS Group AS.

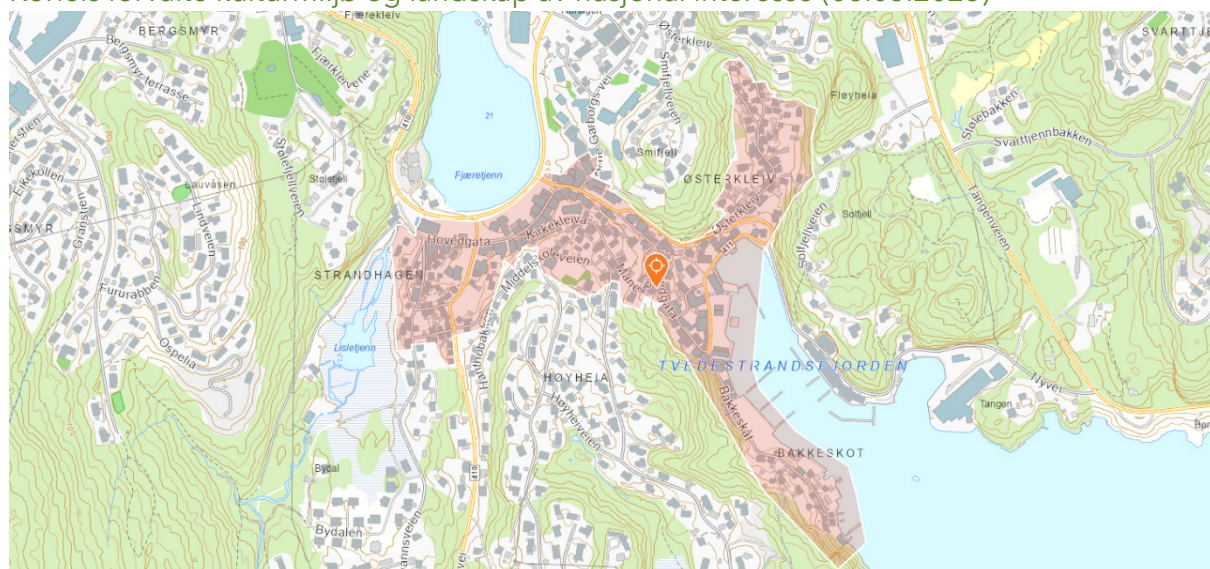
3. PLANSITUASJON OG FØRINGER

(Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

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)
- Regional areal- og transportplan for arendalsregionen (2019)

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-

² [Kart - Kulturminnesøk](#)

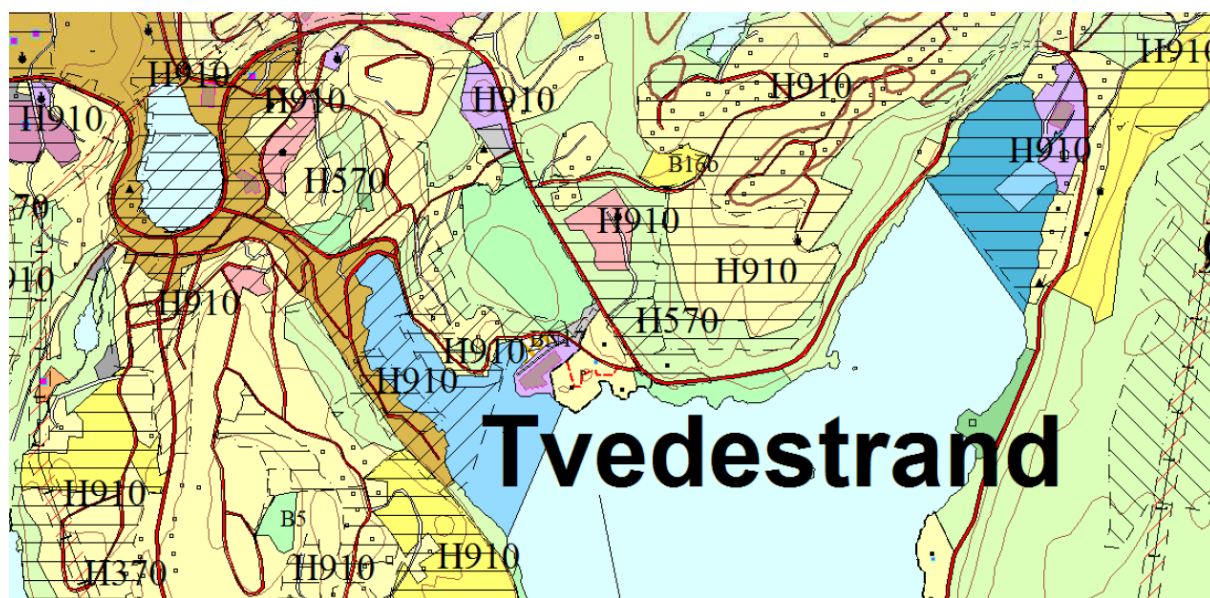
eller detaljplaner. Det gis råd på *Landskapsnivå, Kulturmiljønivå, Objektnivå og Elementnivå*, f.eks. at:

- *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.*

3.2. Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Tvedestrand 2017 -2029

KPA angir overordnede rammer for arealbruk. Kommunens hovedstrategi for sin arealpolitikk er i praksis 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. Planen angir når det skal utarbeides detaljregulering, og ulike krav og føringer for plan og utbygging.



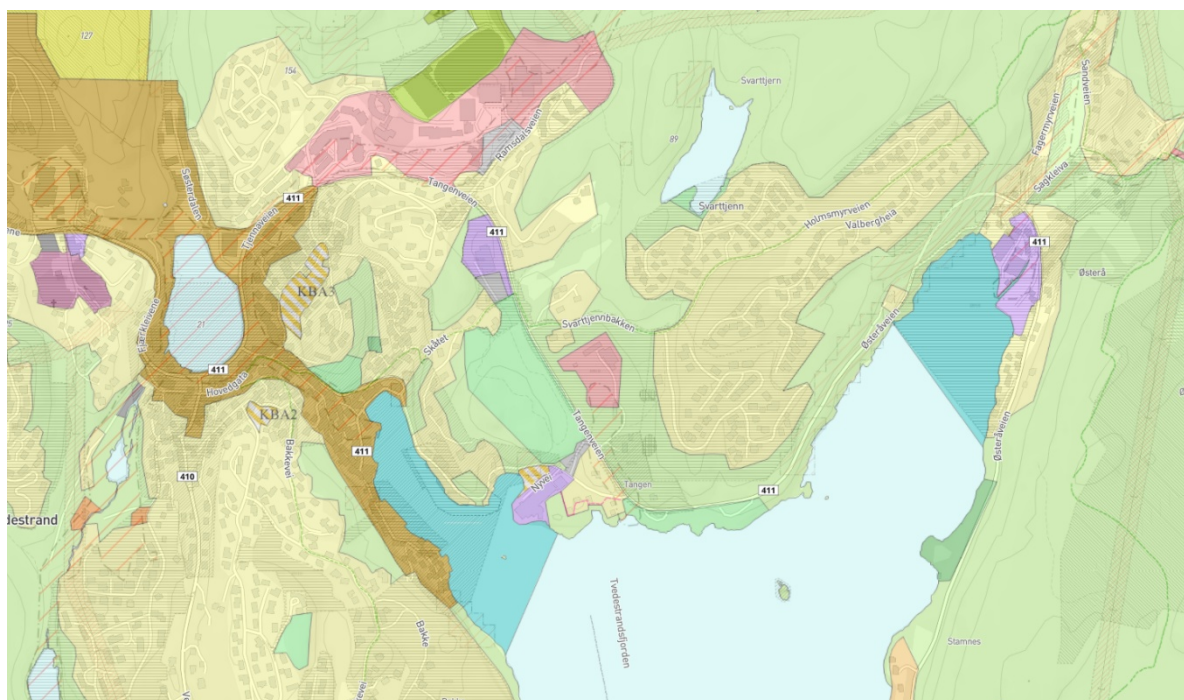
Figur 3-2: utklipp plankart KPA 2017-2029

Sentrum er regulert til sentrumsformål, Ny vei siden av indre havn til bolig/LNF, TeamTec til næring, Bertenesnes 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 strandsoner.

Det er hensynssoner som angir at eksisterende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, bevaring av kulturmiljø. På Tangen er det byggegrense i strandsonen.

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 oppvekstvilkår. Det er en målsetning 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 byggegrense på Tangen er erstattet med LNFR-formål.

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

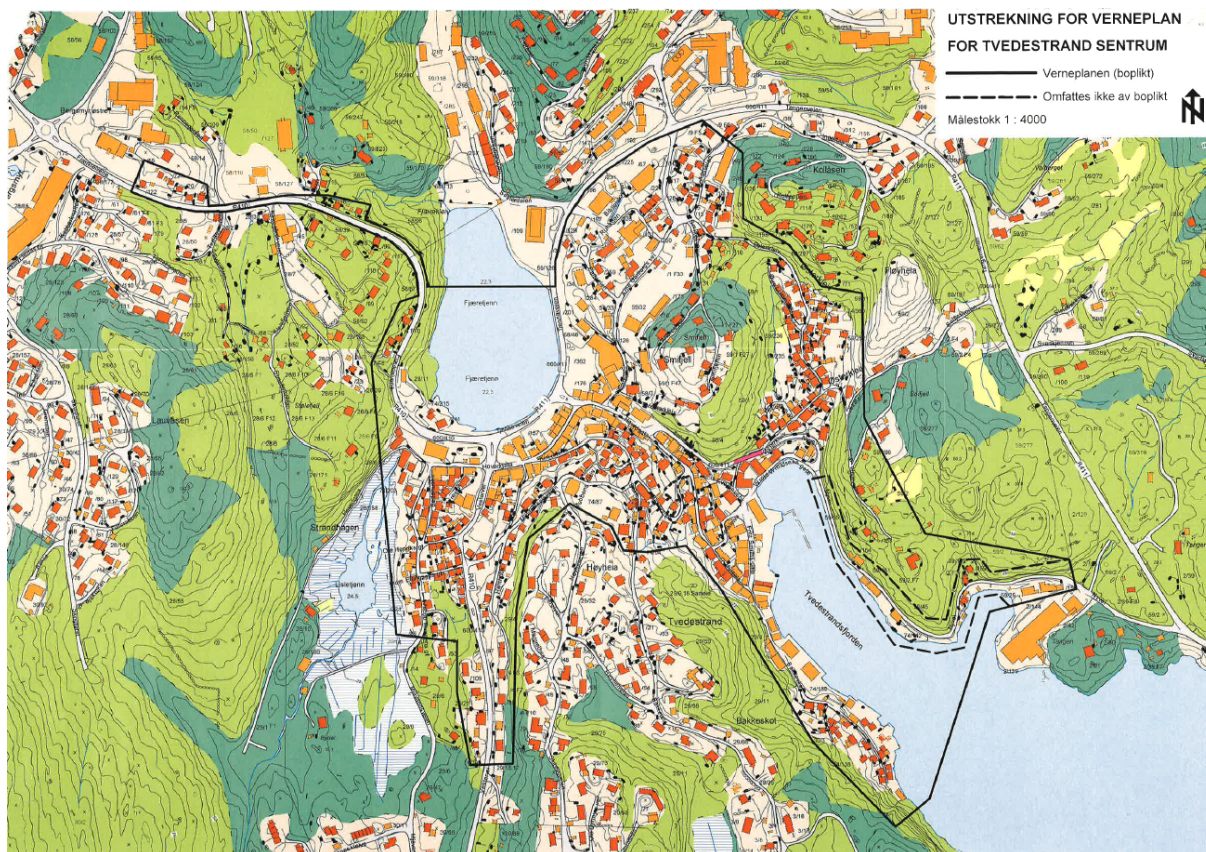
Planstrategi 2024-2028 (11.12.2024)

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

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.



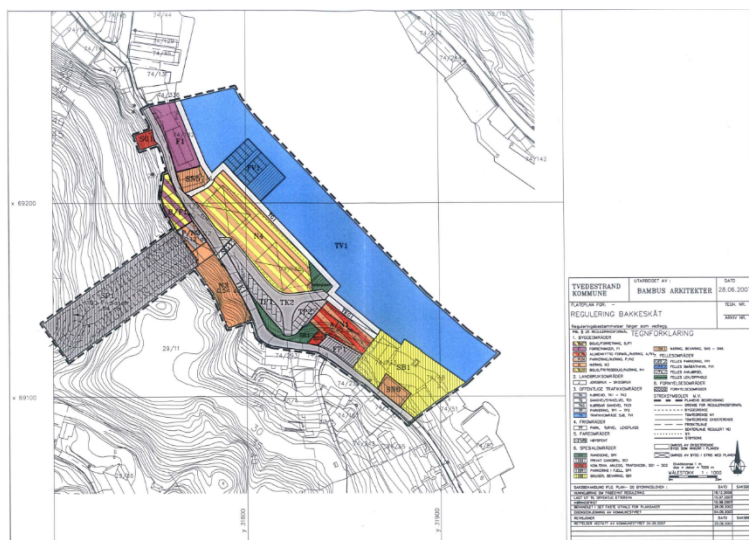
Figur 3-4: Kart som viser utstrekning av verneplanen. Kilde: verneplan for Tvedestrand sentrum

Brannsikringsplan for tett verneverdig trehusbebyggelse i Tvedestrand 2016 (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 Link til verneplan: arealplaner.no

Regulering Bakkeskåt (25.09.2007)

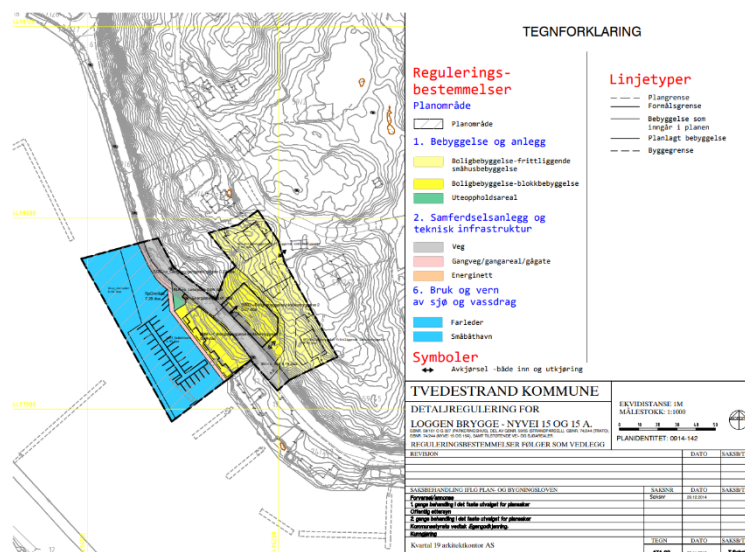


Figur 3-5: Plankart 28.06.2007

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.

Loggen brygge (26.04.2016)



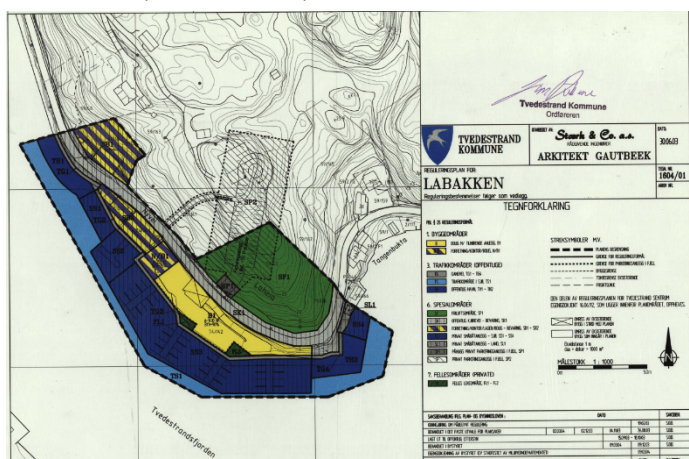
Figur 3-6: Plankart 20.11.2015

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 utbygd.

Labakken (09.03.2004)

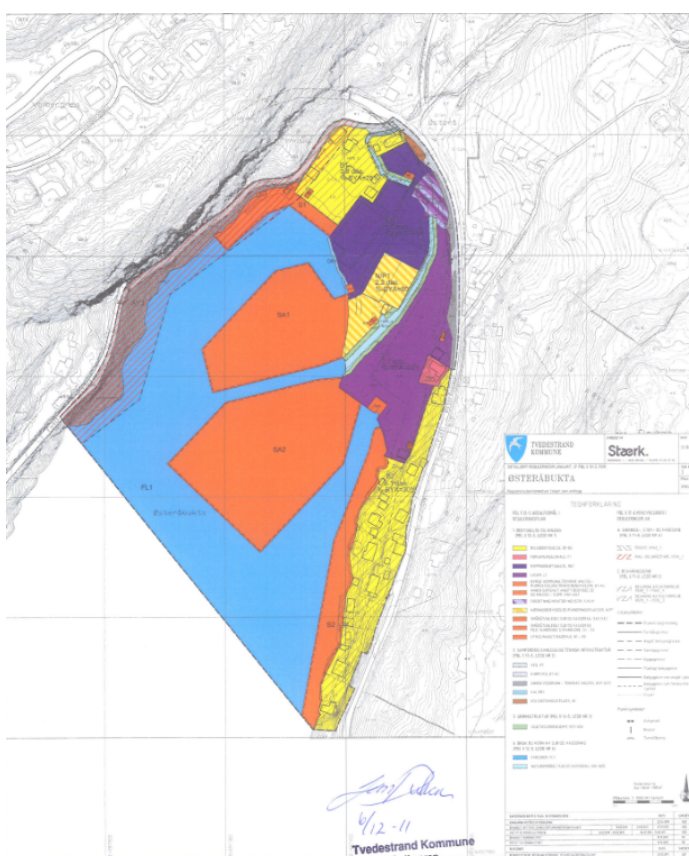


Figur 3-7: Plankart 30.06.2003

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.

Østeråbukta (06.12.2011)



Figur 3-8: Plankart signert 06.12.2011

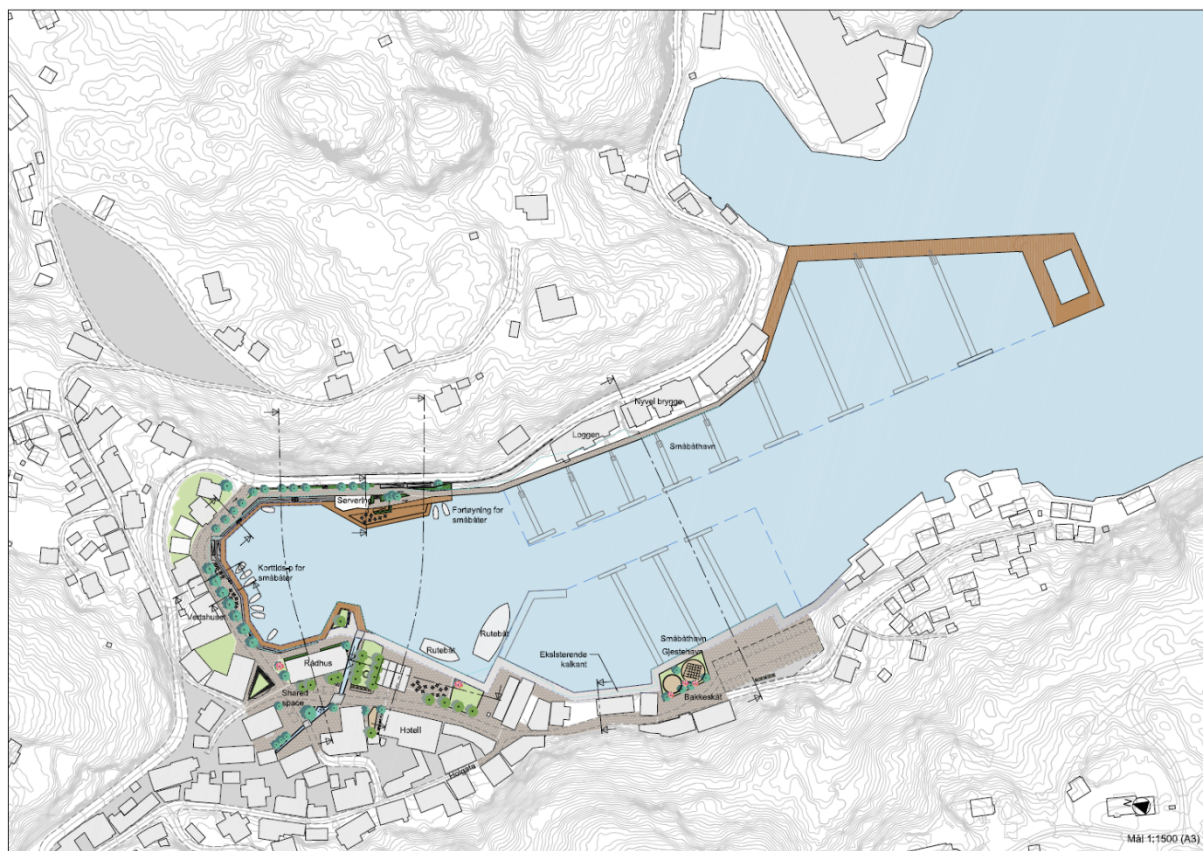
Planen omfatter mer enn 100 dekar, hvorav ca. 60 dekar er arealer i sjø. På land reguleres boligbebyggelse, næringsbebyggelse, lager, forsamlingslokale mv. I sjø småbåtanlegg, kai, farled og naturområde i sjø. Fylkesveien inn til Østerå er del av planen.

4. KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN

(Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

4.1. Plangrep

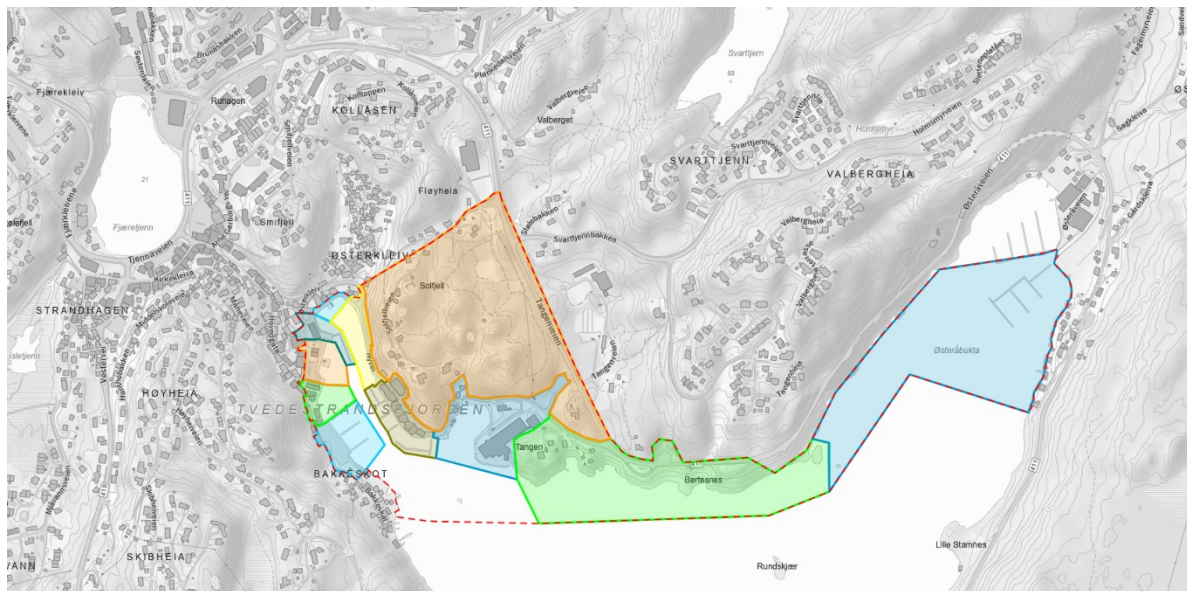
Det planlegges å jobbe med et helhetlig grep for kaier, gater og byrom som gjør at nedre bydel fremstår i tråd med mål beskrevet i kapittel 1.1. Dette innebærer å etablere en sammenhengende havnepromenade og felles prinsipp for utforming av byrom. Det vil sees på en parkeringsstrategi der bakkeparkering i nedre bydel gradvis erstattes av parkeringsplasser i parkeringshus i fjell (noen HC-parkeringsplasser og korttidsplasser vil fortsatt være på bakkeplan på lang sikt). Det vil legges opp til omdisponering og utvidelse av småbåthavner i indre havn og i Østerå. Det planlegges i liten grad for nybygging, men det vil være aktuelt med mindre bygg/installasjoner som passer med ulike byrom. Unntaket er TeamTec-området der forslagsstiller ser at det er et utviklingspotensial på lang sikt. I utgangspunktet har ikke forslagsstiller tenkt at dette er riktig tidspunkt for å se på endringer av området, men tar gjerne innspill på dette som del av varsel om oppstart.



Figur 4-1: utkast til illustrasjonsplan fra arbeidet med områdeplan i 2014-2016. Kilde: Asplan Viak.

4.2. Beskrivelse av delområder med forslag til endringer som innarbeides i planforslaget

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



Figur 4-2: utkast delområder. Kilde: AsplanViak-kartet

Bakkeskåt



Figur 4-3: 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.

Tollboden, Rutebåtkai



Figur 4-4: Avgrensning Tollboden, Rutebåtkai. 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.

Søgnebrygga, Gjestebrygga



Figur 4-5: Avgrensning Søgnebrygga, Gjestebrygga. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- Bebyggelsen langs Tvedestrand fjordhotell er i god stand. Turistkontoret har en sentral plassering.
- Sjøsidene 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 råte 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 Gjestebygga.
- 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 Gjestebygga forskjønnes, og det sees på om hvordan minigolf evt. kan plasseres som del av dette.

Rådhuset, Kanonbrygga, Møllebekken



Figur 4-6: 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.

Lindvika, Indre havn

Figur 4-7: 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.

Nyvei og Solfjell



Figur 4-8: Avgrensning Nyvei. Kilde: AsplanViak-kartet



Figur 4-9: Avgrensning Solfjell. 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.
- Solfjellparken er et viktig friområde i Tvedestrand sentrum, det ligger også noen eneboliger i området. Tvedestrand kommune eier et parkeringsområde helt nord i parken som kan sees i sammenheng med et framtidig parkeringsanlegg.

Framtidige endringer som vil bli vurdert i planarbeidet:

- Legge til rette for en sammenhengende gangpromenade langs kaiene ut mot Bertenes.
- Etablering av plus på 100-150 plasser med framtidig utvidelsesmuligheter under Solfjellparken. (Solfjellparken opprettholdes som i dag). Som del av etableringen av p-hus vurdere muligheten for å legge til rette for tilfluktsrom⁴.
- Oppgradering av brygge ved Nyvei 4.



Figur 4-10: Skisse to alternativer p-hus under Solfjellparken med kobling mot både Nyvei og Tangenveien

⁴ Tvedestrand kommune har i dag ett offentlig tilfluktsrom: Dønnestadgården med 106 plasser. [DSB kart internett](#) / [Tilfluktsrom i Tvedestrand kommune - Tvedestrand kommune](#)

Nyvei 14-23



Figur 4-11: 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.

Badehussvingen - TeamTec



Figur 4-12: Avgrensning Badehussvingen - TeamTec. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- I området er det private eiendommer og brygger. Dårlig tilkomst til sjø.
- Badehussvingen brygge: preget av elde og manglende vedlikehold. Skader og mangler på underliggende bærende elementer medfører usikkerhet omkring bæreevne og stabilitet. Anbefales spesialinspeksjon.
- Nyvei asfaltert forbi området.
- TeamTec, industriområde med lang historie⁵. 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.

⁵ [Tvedestrand 13. Tangen Verft – Kulturstien](#)

Bertesnes



Figur 4-13: Avgrensning Bertesnes. Kilde: AsplanViak-kartet

Dagens situasjon:

- Tangen/Bertesnes 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 Bertesnes.
- På lang sikt er det ønskelig med gang-/sykkelvei til Østerå, men dette vurderes bedre ivare tatt gjennom planarbeid for veien av veieier – Agder fylkeskommune.



Figur 4-14: Skisse til gangatkomst fra Tangen mot Bertesnes. Gul stiplet linje nye gangveier. Oransje stiplet linje eksisterende gangvei ved vei. Rosa stiplet linjer eksisterende sti til sjøen.

Østerå



Figur 4-15: 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 4-16: Skisse av mulig utvidelse og endring av retning på småbåthavn for å ligge bedre med tanke på vindforhold

5. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE

(Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

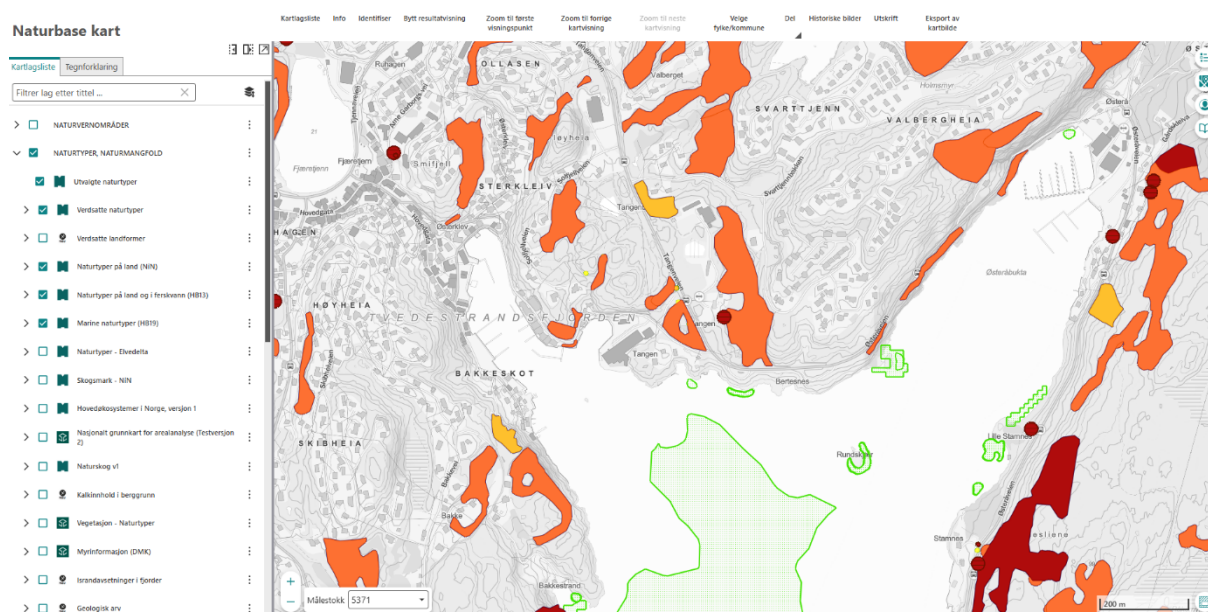
5.1. Virkninger på omgivelsene

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

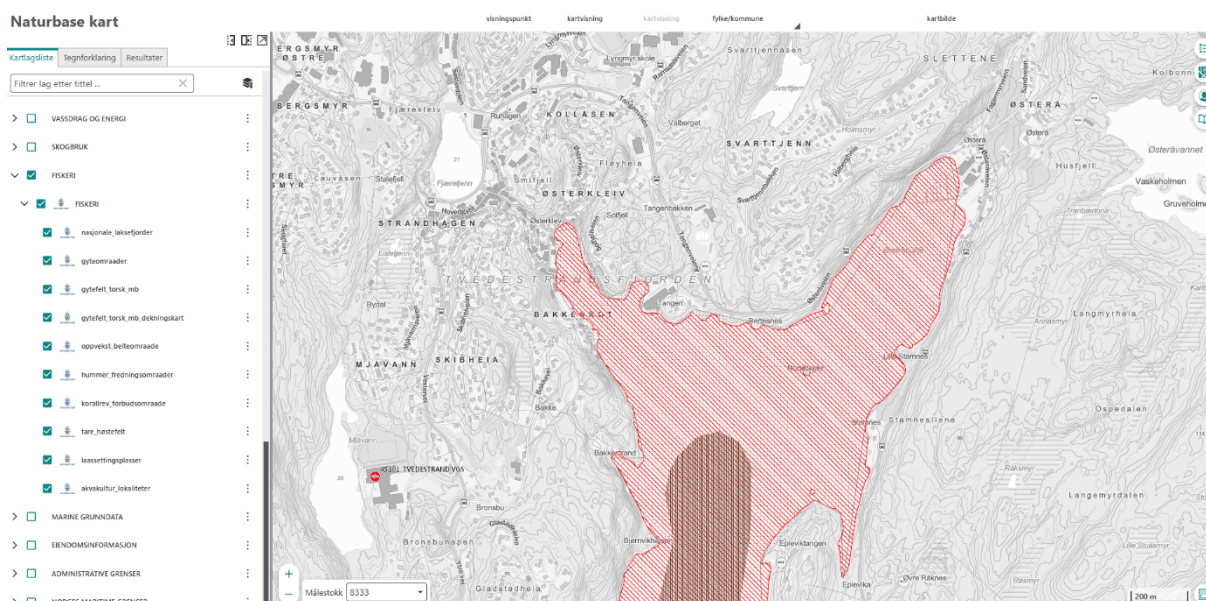
- Endrede parkeringsforhold i sentrum, nytt parkeringsanlegg i fjell, og dermed noe annet kjøremønster.
- Utfylling i Lindvika som kan få påvirkning for naboer og forhold i sjø, flytting av private båtplasser i området.
- Etablering av sammenhengende havnepromenade vil kunne gi mer gangtrafikk langs 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.

5.2. Utredningstema

5.2.1. Naturmangfold



Figur 5-1: registrert naturmangfold i området. Kilde: naturbase.no



Figur 5-2: fiskeriverdier. Kilde: naturbase.no

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

På land:

- Tvedestrandsfjorden 1⁶: Semi-naturlig eng
- Tvedestrandsfjorden 2⁷: Åpen grunnlendt kalkrik mark i sørboreal sone
- Tvedestrandsfjorden 3⁸: Åpen grunnlendt kalkrik mark i sørboreal sone
- Tangen 1⁹: Lågurtedellauvskog
- Tangen 2¹⁰: Lågurtedellauvskog
- Tangen 3¹¹: Hule eider
- Bertesnes N1¹²: Lågurteikeskog
- Bertesnes Ø¹³: Åpen grunnlendt kalkrik mark i sørboreal sone
- Østeråbukta V¹⁴: Lågurteikeskog
- Valbergheia 3¹⁵: Lågurtedellauvskog

Marine naturtyper:

- Tvedestrandfjorden Indre¹⁶: Ålegrassamfunn
- Tvedestrand ytre 56¹⁷: Bløtbunnsområder i strandsonen

⁶ Tvedestrandsfjorden 1 (NINFP2410148238): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

⁷ Tvedestrandsfjorden 2 (NINFP2410149203): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

⁸ Tvedestrandsfjorden 3 (NINFP2410150798): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

⁹ Tangen 1 (NINFP2410148231): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹⁰ Tangen 2 (NINFP2410148230): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹¹ Tangen 3 (NINFP2410148237): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹² Bertesnes N 1 (NINFP2410149206): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹³ Bertesnes Ø (NINFP2410149213): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹⁴ Østeråbukta V (NINFP2410149211): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹⁵ Valbergheia 3 (NINFP2410149207): [Faktaark - Naturtyper NiN](#)

¹⁶ Tvedestrandsfjorden indre: [Naturbase faktaark](#)

¹⁷ Tvedestrand Ytre 56: [Naturbase faktaark](#)

- Tvedestrandsfjorden¹⁸: Fjorder med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet
- Rundskjær¹⁹: Bløtbunnsområder i strandsonen
- Oksefjorden 27²⁰: Bløtbunnsområder i strandsonen

Fisk:

- Gytefelt torsk: Regionalt viktig Gytefelt litt lenger ut i fjorden, hele fjorden med i dekningskart
- Hummerfredningsområde Tvedestrandsfjorden²¹: Det er forbudt å fiske med andre redskaper enn håndsnoere, fiskestang, juksa, dorg eller snurpenot i området

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. Med bakgrunn i dette vil det gjennomføres en registrering.

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.

5.2.2. Kulturmiljø

Kulturmiljøet Tvedestrand sentrum²² 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 bymønster som er et resultat av at Tvedestrand ikke har vært utsatt for noen bybrann og dermed har beholdt det opprinnelige bymønsteret. Tvedestrand sentrum har i dag et rikt trehusmiljø fra 1700- og 1800-tallet som forteller om byens historie som sjøfartsby og ladested.

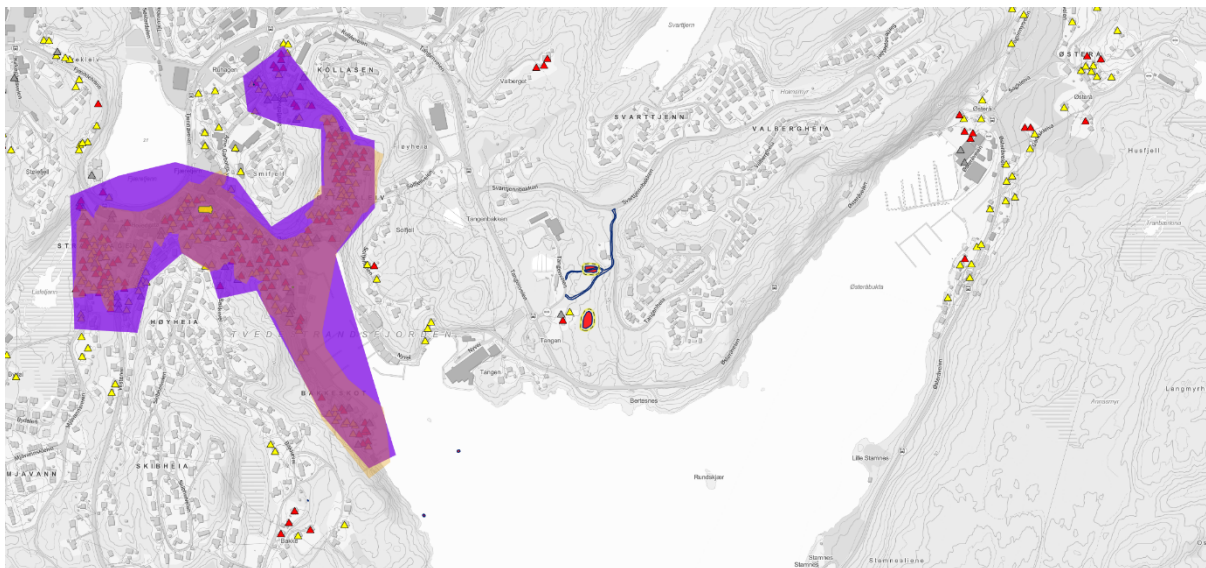
¹⁸ Tvedestrandsfjorden: [Naturbase faktaark](#)

¹⁹ Rundskjær: [Naturbase faktaark](#)

²⁰ Oksefjorden 27: [Naturbase faktaark](#)

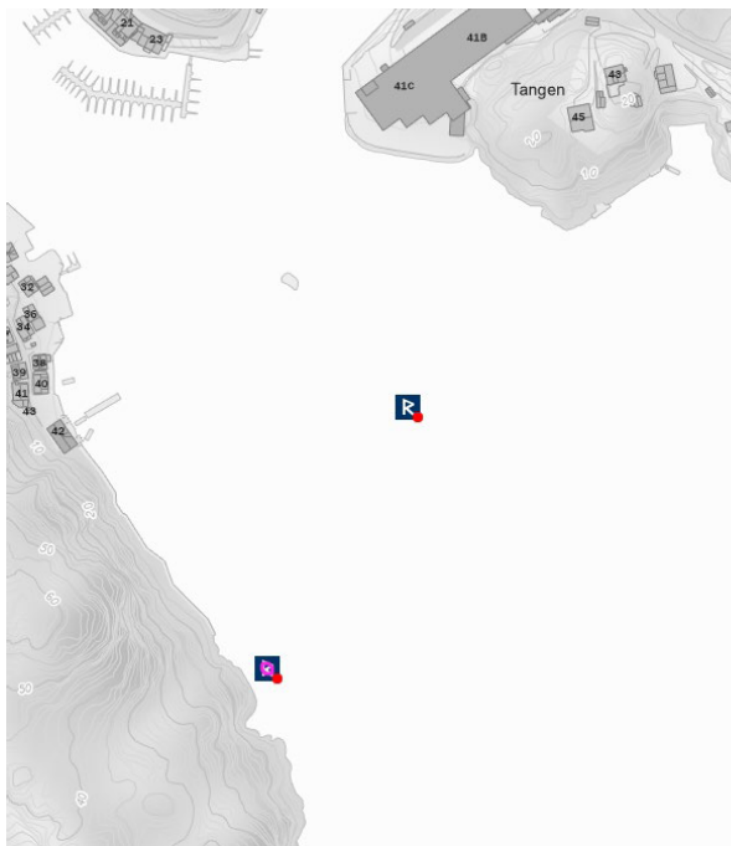
²¹ Fredningsområde hummer: [Fredingstider og bevaringsområde for hummar | Fiskeridirektoratet](#)

²² Tvedestrand sentrum (K34), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse: [Kart - Kulturminnesøk](#)



Figur 5-3: Oversikt over registrerte kulturmiljøer og SEFRAK-bygninger. Kilde: naturbase

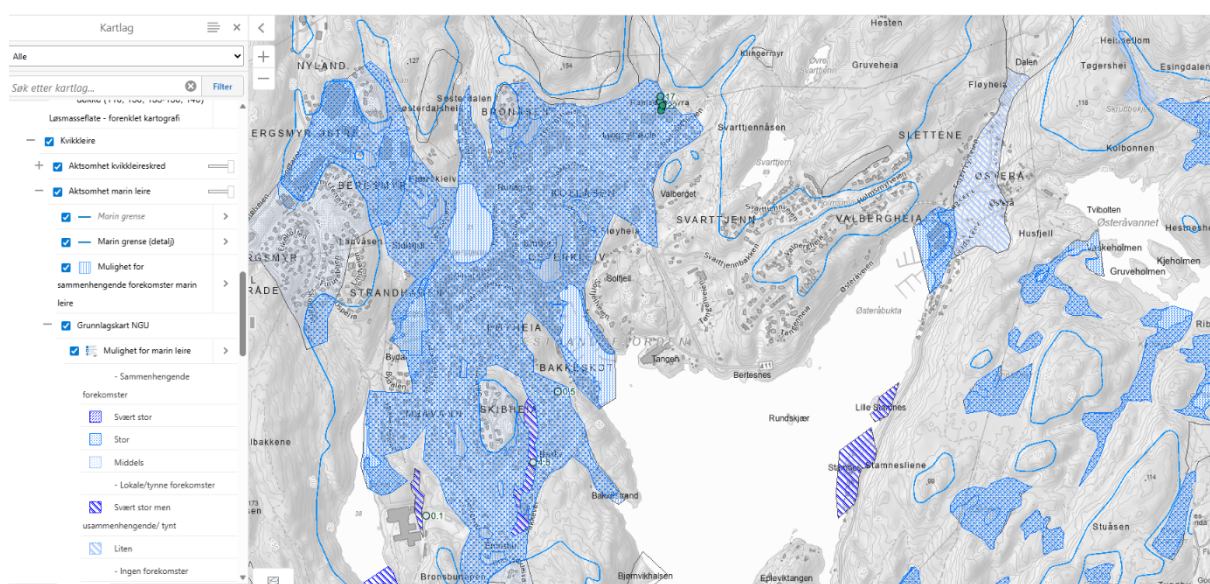
Det er gjennomført registrering av kulturminner under vann av Norsk Maritimt Museum (Norsk Maritimt Museum v/Frode Kvalø, 07.10.2024). Det er påvist to lokaliteter med til sammen tre kulturminner som er vernet i henhold til kulturminneloven § 14. De har fått ID 324043 og ID 324045.



Figur 5-4: Utsnitt fra Askeladden. ID 324043 øverst og ID 324045 nede til venstre. Kilde: NMM

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.

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.



Utredningsbehov:

5.2.4. Sjøtransport og havn

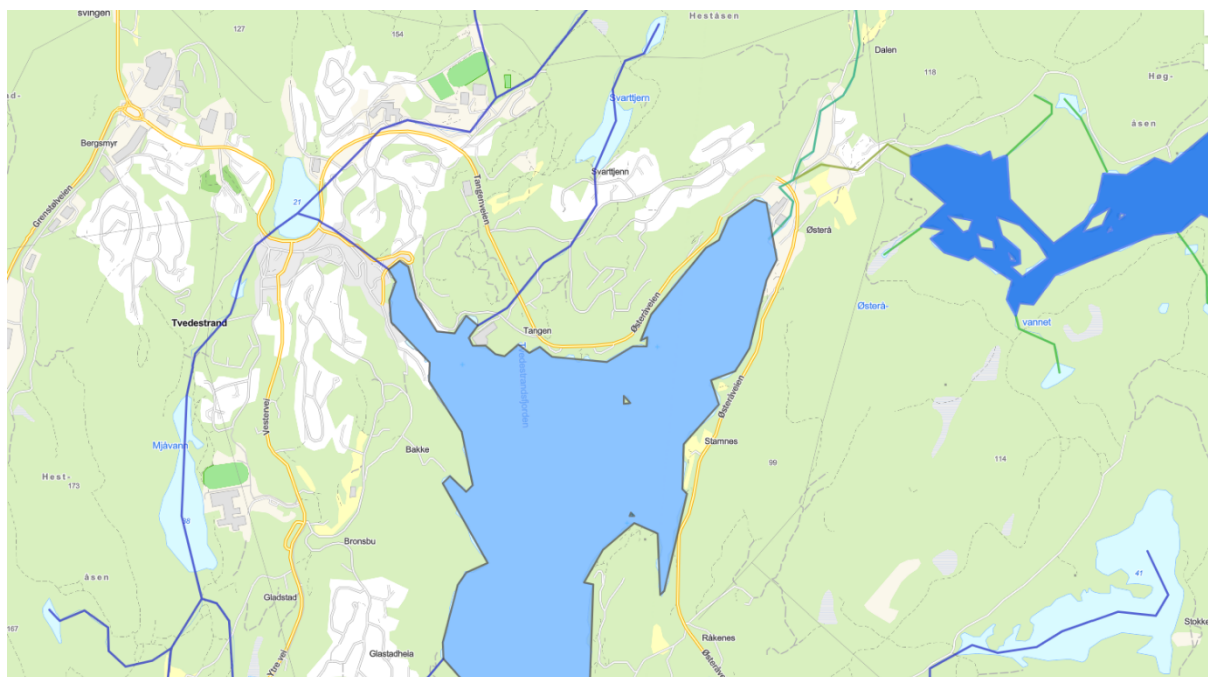
Tvedestrandsfjorden er en biled. Det definerte farledsarealet stopper ved Bakkestrand. Det er ikke hvit sektor inn i fjorden, og det må navigeres på merker og lys. Det er lite registrert AIS trafikk i området; under 100 fartøy per år. I 2025 er det registrert 50 passeringer forbi Bjørnvikhalsen, noe 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

Planinitiativ områdeplan for Tvedestrand havn

det er lite nyttetraffikk. I indre havn er fartsgrensen 5 knop. Havnene brukes i liten grad til næringsaktivitet med sterke føringer for tilrettelegging, men i hovedsak til småbåttaktivitet, gjestehavn etc.

Med bakgrunn i lite AIS-traffikk og havneaktivitet vurderes endringene som foreslås å påvirke sjøtransport og havn i ubetydelig grad. Temaet omtales i planbeskrivelsen.

5.2.5. Vannmiljø



Figur 5-6: Vannforekomster i området. Kilde: vann-nett.no

018-208-R Tvedestrandfjorden, bekkefelt²⁴. Økologisk tilstand moderat.

018-272-R Østeråbekken. Økologisk tilstand god.

0120020501-C Tvedestrandsfjorden. Økologisk tilstand Moderat, kjemisk tilstand dårlig.

Utredningsbehov:

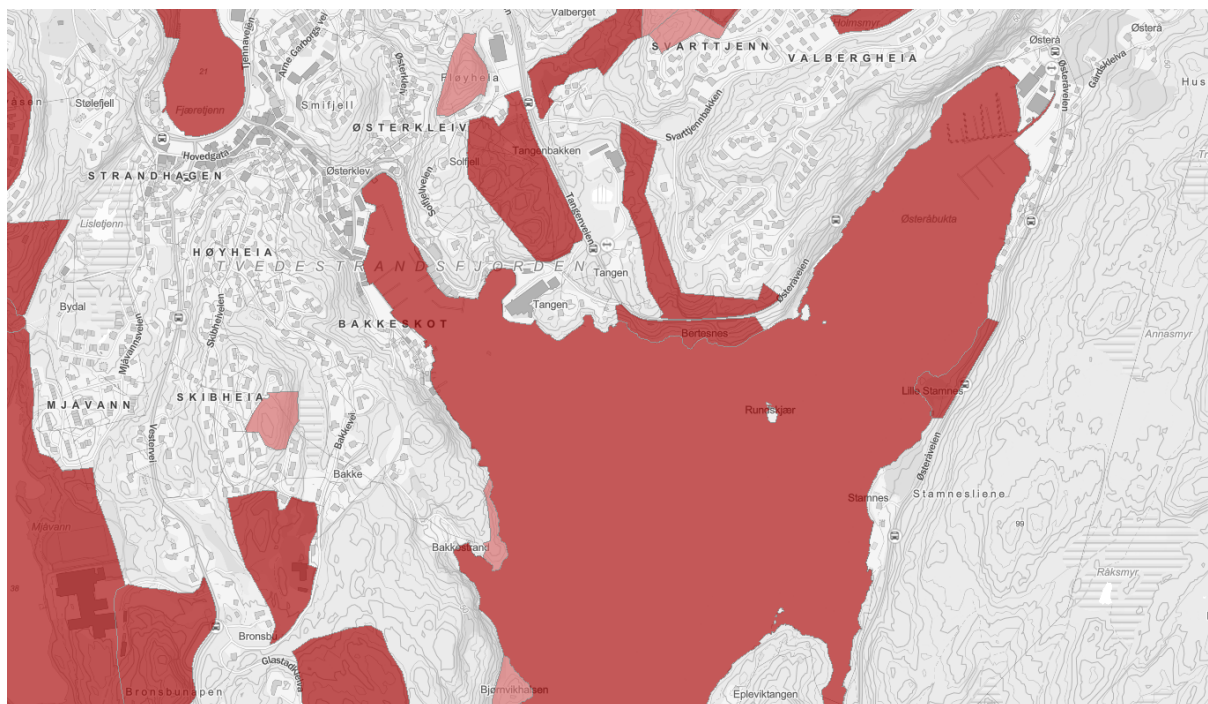
Vannmiljø skal utredes dersom:

- 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.

²⁴ [018-208-R · Faktaark · Vann-Nett](#)

5.2.6. Friluftsliv



Figur 5-7: Kartlagte og verdsatte friluftsområder. Kilde: naturbase

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

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 utredning. Tema friluftsliv omtales i planbeskrivelsen.

5.2.7. Landskap

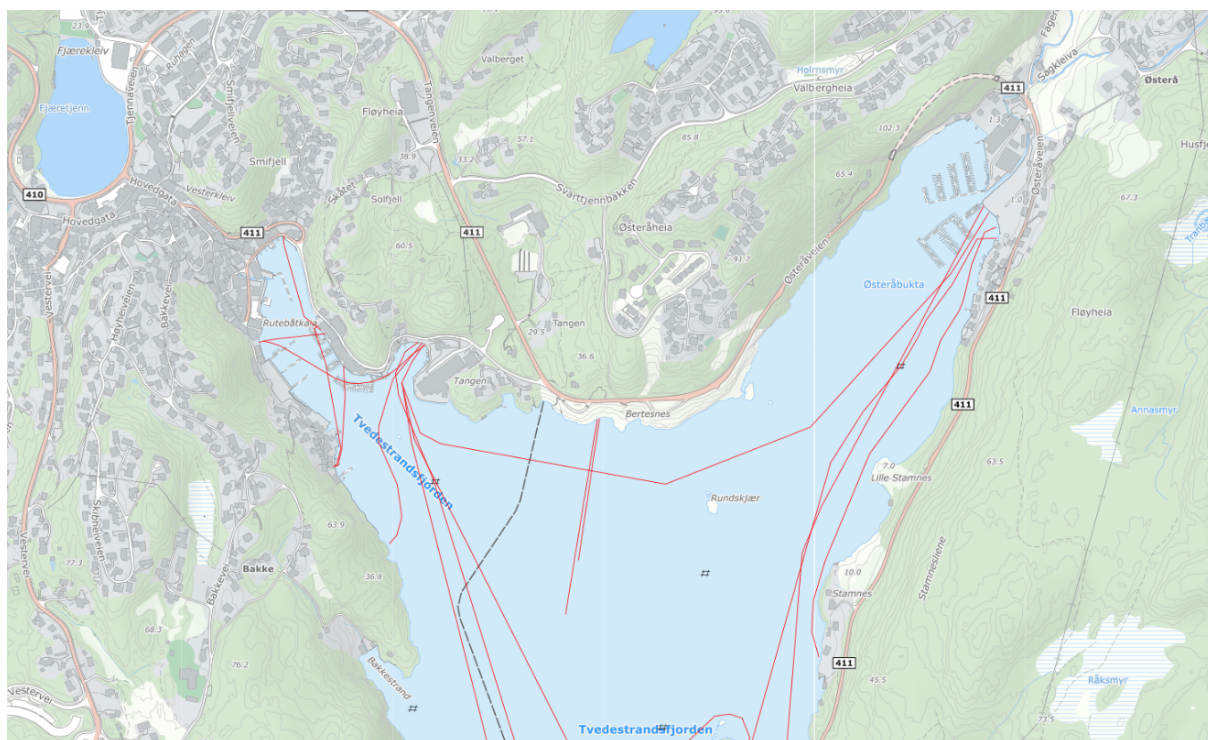
Landskapet er registrert som skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap som NiN-kart. Det er ikke registrert som verdifullt kulturlandskap i naturbase. Planforslaget vil i liten grad endre landskapet, og temaet vurderes derfor ikke aktuelt som utredningstema. Landskap omtales i planbeskrivelsen.

5.2.8. Forurensset grunn og sjøbunn

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. Siden det ikke er indikasjon på forurensning i området, vurderes det ikke som aktuelt utredningstema, men må vurderes nærmere om formål for TeamTec skal endres.

5.2.9. VAO

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



Figur 5-8: maritim infrastruktur. Kilde: kystinfo

Forslagsstiller har vært i kontakt med Tvedestrand kommune om vurdering knyttet til vann, avløp og overvann, og krav i felles tekniske normer for vann- og avløpsanlegg²⁵.

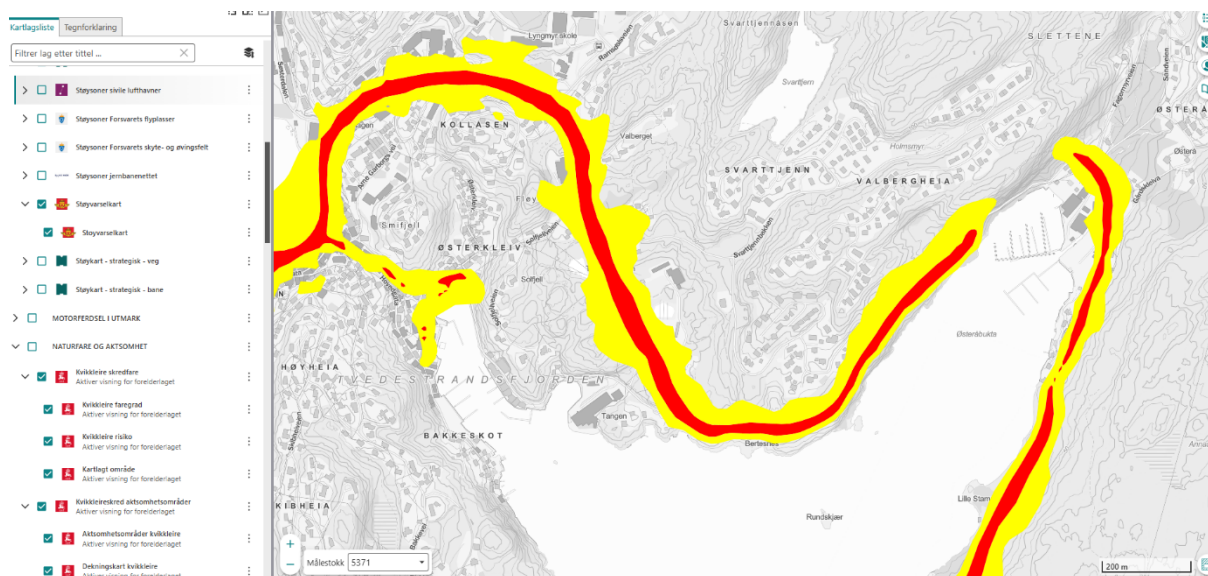
Forslagsstiller er noe usikker på hvordan VAO skal håndteres da dette er en plan som i liten grad legger opp til utbygging. Forslagsstiller ber derfor om en tilbakemelding på dette i forbindelse med oppstartsmøtet.

5.2.10. Støy

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

Det planlegges ikke støyfølsomme formål, slik at støy ikke vurderes som aktuelt utredningstema.

²⁵ [Microsoft Word - Felles VA-norm for .stregionen i Agder 23.11.09.doc](#)



Figur 5-9: Støyvarsel kart. Kilde: Naturbasekart, SVV

5.2.11. Trafikk og mobilitet

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 5180²⁶.

Planarbeidet vil bygge videre på det etablerte kjøremønsteret i nedre bydel, og utover mot Tangen med enveiskjørt 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, og flyttes inn i parkeringshus under Solfjellparken.

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

5.2.12. Stedsutvikling og næringsutvikling

Nedre bydel har hatt en del utviklingstrekk, som gjøre at utvikling av området lenge har vært en prioritert oppgave. I planarbeidet vil det vurderes hvordan ulike tiltak kan bidra til å løfte området, og legge til rette for næringsutvikling. Dette vil omtales i planbeskrivelsen.

²⁶ [Vegkart](#), Statens vegvesen

5.2.13. Gjennomføring, økonomi

En viktig del av arbeidet blir å få oversikt over hva de ulike tiltak koster, hvordan de kan finansieres og gjennomføres. Det vil utarbeides en tiltaksliste med en grovmasket kostnadsberegning, som vil danne grunnlag for å vurdere strategi for hvordan tiltakene kan gjennomføres.

5.2.14. Folkehelse

Tvedestrand kommune har gitt tilbakemelding om at folkehelse kan være aktuelt tema i planarbeidet. Status for folkehelsen er beskrevet i Folkehelseoversikt 2024-2027²⁷.

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.*

Helsedirektoratet har utarbeidet verktøyet Helsekonsekvensutredning²⁸. 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. Temaet vil dog omtales i planbeskrivelsen.

5.2.15. Barn og unge

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*²⁹ 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. I planarbeidet vil barn og unges representant inviteres til

²⁷ [folkehelseoversikt-2024-2027.pdf](#)

²⁸ [Helsekonsekvensutredning - Helsedirektoratet](#)

²⁹ [Barn og unge i plan og byggesak](#)

å medvirke, og det vil utarbeides en planskisse der barn og unges interesser bli vurdert. Hensynet til barn og unge vil omtales i planbeskrivelsen.

6. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

(Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

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:

Ras, grunnforhold:

Deler av området er aktsomhetsområde kvikkleire og marin leire. Fare knyttet til dette må vurderes (se kap. 5.2.3). Det er også områder som ligger i faresoner snøskred, steinsprang og jord- og flomskred.



Figur 6-1: faresoner snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Kilde: NVE atlas

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.

Trafikksikkerhet

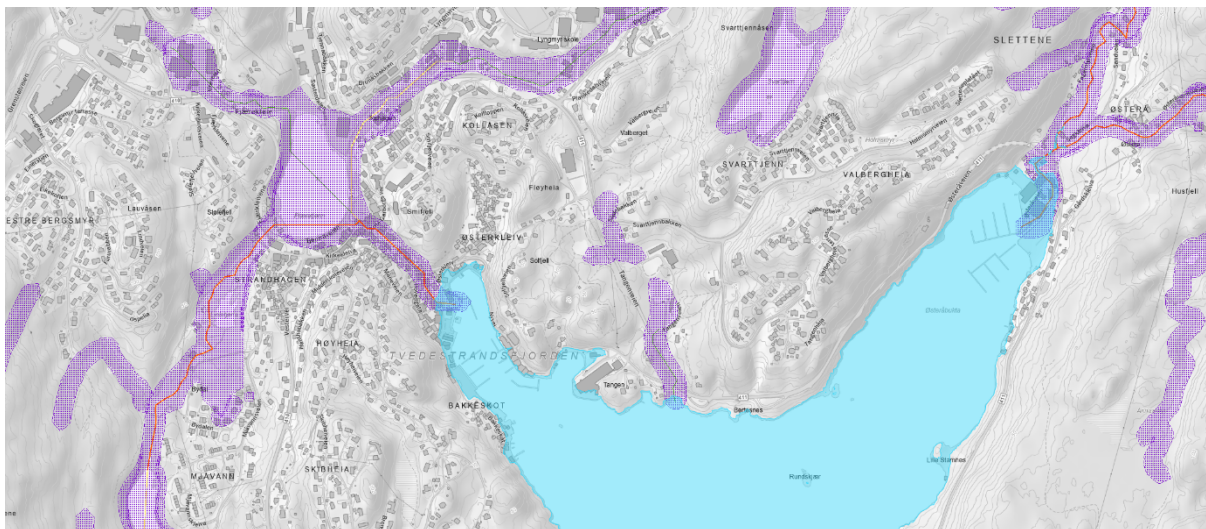
I nedre bydel er det mange trange gater med både biltrafikk og fotgjengere, men lite trafikk. Det er ikke tilrettelagt for fotgjengere til Bertenesnes. Trafikksikkerhet knyttet til dette må vurderes nærmere i ROS-analysen.

Forurensing (støy og luft)

Planene vil i begrenset grad påvirke støy og luftforurensning.

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 6-2: flom og stormflo. Kilde NVE atlas

7. KONSEKVENsutREDNING

(Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Etter forskrift om konsekvensutredning § 6 skal reguleringsplaner med tiltak etter vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Planarbeidet legger ikke til rette for næringsbygg eller bygg for offentlig privat tjenesteyting på mer enn 15.000 m², eller nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan og vurderes derfor å ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter vedlegg I.

Etter forskrift om konsekvensutredning § 8 skal reguleringsplaner med tiltak etter vedlegg II konsekvensutredes hvis de får vesentlig virkning for miljø eller samfunn, men ikke ha planprogram og melding. Aktuelle tiltak som kan utløse krav til konsekvensutredning i denne planen er:

- A 1g) - Landgjenvinning fra havet: Det planlegges noe utfylling/nye kaier i Lindvika.
- A10b/11j - Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder inkludert kjøpesenter og parkeringsanlegg: det planlegges parkeringsanlegg i fjell under Solfjellparken.
- A11j Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging: hvis det planlegges endringer av TeamTec-området kan denne være aktuell.

Tiltakene som foreslås er relativt begrensede, og det er noe uklart for forslagsstiller om overnevnte punkter i vedlegg II kommer til anvendelse. Som beskrevet i kap. 5 er det dog viktige verdier og interesser i området, og det vil derfor utarbeides utredninger som beskriver konsekvenser for følgende tema:

- Kulturmiljø: deler av området ligger i et KULA-område, og det bør vurderes om tiltak for virkninger for dette.
- Naturmiljø: det foreligger ikke kartlegging av marine naturtyper, og det bør registreres og vurderes om tiltaket kan få evt. konsekvenser. 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.
- Områdestabilitet: området ligger i et område med aktsomhetsområde kvikkleire og marin leire. Basert på dette bør det utarbeides en områdeskredsvurdering.
- VAO: Forslagsstiller er usikker på behovet for å utarbeide en VA-rammeplan, og ber Tvedestrand kommune vurdere behovet for dette til oppstartsmøtet.

8. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING

(Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Vesentlig interesser som berøres av planinitiativet

- Båtplasser, næringsutvikling, stedsutvikling og parkering: naboer, grunneiere, næringsliv, Tvedestrand kommune
- Bruk av sjø og havnearealer: havneiere og Kystverket
- Natur: Statsforvalter
- Gangvei til Bertenesnes: Agder fylkeskommune, grunneier

Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Tvedestrand kommune
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Statens Vegvesen
- Kystverket
- NVE
- Grunneiere og naboer

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 av planforslag til 1.gangs behandling det vil kunne gis innspill på normal måte.

- I forbindelse med offentlig ettersyn vil forslagsstiller lage en medvirkningsportal der en 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.

9. Referanser

Norsk Maritimt Museum v/Frode Kvalø. (07.10.2024). *2024179 Tvedestrand havn*. Oslo: Norsk Maritimt Museum.

SafeControl. (2025). *Tvedestrand inspeksjon kaier*. Tvedestrand: SafeControl.

9.1. Kilder

- Tvedestrand.kommune.no, Tvedestrand kommune
- Oppdragsavtalen mellom Tvedestrand kommune og Tvedestrand Vekst AS (02.05.2025).
- Kulturminnesok.no, Riksantikvaren
- Naturbase.no, Miljødirektoratet
- vegkart.atlas.vegvesen.no, Statens Vegvesen
- Utkast områdeplan for Tvedestrand havn, Asplan Viak AS 2016
- Kulturstien.no
- NVE atlas, NVE
- Vann-nett.no, Miljødirektoratet
- Kystinfo.no, Kystverket

