



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/1299-11
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023-2027	19.11.2025
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027	

Godkjenning av mulighetsstudie - Sentrum Nord

Kommunedirektørens forslag til vedtak

<Tvedestrand kommunestyre tar mulighetsstudiet for Sentrum Nord til etterretning.

Mulighetsstudiet brukes som grunnlag for det videre reguleringsarbeidet med utarbeidelse av Områdeplanen for sentrum Nord, for de områder som er berørt av mulighetstudiet.>

Vedlegg

Mulighetsstudie Tvedestrand sentrum rev 30.okt
Eldrerådets kommentarer til Planprogram _ Mulighetsstudie Sentrum Nord
VS_ Innspill til områdeplanen sentrum nord
VS_ Innspill fra Tvedestrand By til områdeplanen sentrum nord
Mulighetsstudie Sentrum Nord
Innspill fra beboere i Ruhagen
Høringssvar Sentrum nord 2025 fra V, KrF, SV og FrP
Innspill til utvikling av området rundt den gamle barneskolen i Tvedestrand, Anne Lise Klodvik Jensen

Bakgrunn for saken (fakta)

Tvedestrand kommune har fått 250 000 kr til utarbeidelse av et mulighetsstudie for områdene rundt kommunehuset samt arealene fra det gamle biblioteket i Parkveien til den gamle barneskolen/gymsalen.

Mulighetsstudiet er utarbeidet av Multiconsult som Tvedestrand kommune har rammeavtale med, og administrasjonen i kommunen.

Problemstilling

Skal kommunestyret godkjenne mulighetsstudiet, og vil kommunestyret la dette dokumentet ligge som et grunnlag for den aktuelle delen av områdeplanen for Sentrum Nord?

Faglige merknader/historikk

Det utarbeides i disse dager en områdeplan for Sentrum Nord. Innenfor området er det relativt store områder som er kommunalt eid med potensiale for flere formål. Vi mente derfor det var viktig at vi fikk en grundig prosess knyttet til disse arealene. Det

ble derfor søkt om midler til et mulighetsstudie for å se på forskjellige alternative løsninger for bygningsmasse og arealer.

Dette området har et stort potensiale for boliger, men vi ønsket også innspill på grønne formål, næring med mer.

Før mulighetsstudiet kom i gang ble det gjennomført flere møter med Statsforvalteren og Agder Fylkeskommune for å avklare hvilke ønsker de hadde for planarbeidet for Områdeplanen Sentrum Nord. Det ble tidlig avklart at Statsforvalteren i liten grad hadde viktige innspill til planarbeidet i denne fasen, mens fylkeskommunen pekte på at det ville bli svært vanskelig å rive verneverdige bygg. I arbeidet med mulighetsstudiet har vi derfor valgt å bare jobbe med løsninger der kommunale bygg ikke blir revet.

Gjennom prosessen har vi fått inn flere innspill med forslag til hvordan man kan løse forskjellige problemer. Blant annet har ark Stokkebokjær skapt mye nyttig debatt om sine innspill til planområdet både før mulighetsstudiet kom i gang og i perioden vi jobbet med dette.

Stokkebokjær har kommet med flere veldig spennende innspill som har medført gode debatter om hvordan man kan løse fremtidige utfordringer. Med bakgrunn i at dette er gode gjennomarbeidede skisser har vi valgt å vise disse i mulighetsstudiet som grunnlag for debatt før mulighetsstudiet blir vedtatt, og for å vise at andre løsninger også kan velges.

Det ble vist at kommunehuset som er en bygning som ligger attraktivt til i sentrum, kan gis muligheter for ombygging til inntil 20 leiligheter med næring i første etasje. Administrasjonen har derfor gjort vurderinger knyttet til å flytte deler av kommuneadministrasjonen opp til den gamle barneskolen og utnytte den gamle bygningsmassen. Vi har imidlertid kommet frem til at dette blir for ressurskrevende med bakgrunn i erfaringstall blant annet fra ombygging av Holt skole. Administrasjonen vil derfor ikke anbefale denne løsningen. Vi tenker allikevel at vi vil regulere dagens kommunehus til et kombinert formål, der bygningsmassen kan brukes til boliger/ næring hvis kommuneadministrasjonen på et tidspunkt blir flyttet.

Stokkebokjær peker videre på at det er viktig å ha tilstrekkelig med parkeringsplasser i sentrum. Han ønsker derfor primært å beholde p-plassen som den gamle barneskolens uteområde blir brukt til i dag, subsidiært at man venter med å bygge ned skoleplassen slik at denne kan fungere som en parkeringsplass så lenge som mulig.

I dialog med Stokkebokjær peker han også på at det viktig med variasjon i størrelsen på leilighetene, der man også bør få inn noen store leiligheter når området skal reguleres.

For å få et godt grunnlag for videre debatt ble det laget skisser på hvordan man kan løse utbygginger og grøntanlegg innenfor mulighetsstudiet, og hvordan man kan ta hensyn til universell utforming.

For området mellom det gamle biblioteket og barneskolen har Multiconsult laget 8 forskjellige alternative utbyggingsløsninger med 30 leiligheter i hvert konsept. Rundt kommunehuset ble det vist en løsning der alle parkeringsplassene på sørsiden av bygget ble fjernet, og at 28 plasser ble konsentrert langs innkjøringen til Søsterdalen. I skissene som er vist for dette området er taxisentralen planlagt flyttet.

Disse løsningene ble vist på et åpent møte 11. august. På dette møtet ble det invitert til at møtedeltakerne og andre skulle komme med innspill til områdeplanen, og gjerne gjennom gjestebudsmetoden, der en gruppe kan diskutere hva man ønsker å fremme som innspill.

Innspill

Følgende innspill er kommet inn i forbindelse med at vi inviterte til å komme med tilbakemeldinger på skissene som Multiconsult hadde utarbeidet. Innspillene under er et resyme av alle innspillene som kom inn. Det er laget en samlet vurdering fra administrasjonen til slutt. Alle innspillene ligger vedlagt.

Tvedestrand By

De er positive til en utvikling av byen. De vil gjerne fortette på en måte som ivaretar småbyens preg. Smått, lavt og koselig.

Den ønsker fokus på estetikk med fokus på benker og grøntanlegg.

I området (sentrum nord) bør det fokuseres på kun boliger, ikke næring/handel.

Når folk bor nær sentrum, blir det mer liv i gatene, og lokale butikker, kaféer og tjenester får flere kunder. Det bidrar til et mer levende og attraktivt bymiljø

Byen har et altfor spredt handelsoppsett som det er, så det bør ikke legges opp til ett område til.

Da bør en heller stramme opp områdene i og rundt gågata og konsentrere handelen der, det vil også bygge opp under de butikkene som drives der

De peker også på at det er viktig med parkering til boligene, og at handlende i sentrum får nok p-plasser.

Eldrerådet

Mener at mulighetsstudiet bør inkludere skoleplassen som vil være et godt sted å starte. Her bør det bygges boliger.

Den gamle barneskolen bør bygges om til leiligheter. Disse leilighetene MÅ ha veranda mot gymsalen.

Arne Garborgs vei kommer til å bli mye benyttet. Veien bør stenges for gjennomkjøring, og bygges «inn» som en miljøgate.

Arne Garborgs vei må ha universell utforming med tilpasning for mennesker med rullator og andre med bevegelseshemming.

Eldrerådet mener at de kommunale eiendommene må bebygges med moderate bygg der det er åpning/vei og grøntarealer imellom byggene. Vi ser for oss leiligheter med livsløpsstandard og at de utvendige arealer er attraktive og tilgjengelige for unge så vel som for eldre. Felles møteplasser for ulike generasjoner skaper trivsel.

Det er viktig å vurdere både hvor mange leiligheter man trenger og størrelsen må være variert.

De 20 parkeringsplassene ved kommunehuset må bort. De kan flyttes inn på eksisterende parkeringsområde bak «Krukka». Parkeringsområdet der bør kunne overbygges slik at volumet doubles. Kapasitet kan også økes ved å bruke mere arealer inne i Søsterdalen.

Området omkring «Krukka» og parkeringsplassen bør inn i første fase av planen. Vi mener at det ikke bør bygges leiligheter på dette området. En bebyggelse privatiserer området.

Kommunale bygg i området øst for hovedveien bør selges.

Svein Erik Damsgård, (Activa Eiendom)

Han peker på at man kan bygge 4-5 firemannsboliger utenfor kommunehuset med små hager ut mot promenaden ved Tjenna. Dette vil kunne finansiere et parkeringslokk over p-plassen ved Krukka.

Geir Gjermundnes (Gårdeier i sentrum)

Vi må ikke spre nærheten i sentrum.

Man bør ikke ha en åpen arrangementsplass ved kommunehuset siden det er for langt unna. Dette bør heller være ved Knud Knutsens plass, siden det er for langt å gå fra sentrum til kommunehuset.

Det er viktig med riktig arkitektur, og bygningsmassen bør ligne på det gamle. Han mener at en rekke nye bygg som har etterlignet det gamle er veldig gode eksempler på hvordan vi kan bygge.

Han støtter Stokkebokjærs innspill om å legge kommunehuset til den gamle barneskolen.

Innspill fra Tvedestrand Venstre, FrP, KrF og SV

De peker på viktigheten av politisk forankring, og at mulighetsstudiet er et kunnskapsgrunnlag og ikke et beslutningsgrunnlag. Arbeidet må derfor sees i sammenheng med kommuneplanen og andre relevante kommunale planer.

De peker på flere momenter for å styrke planprosesser på generell basis. De peker da både på politisk medvirkning gjennom hele planprosessen, samt god dialog med innbyggerne.

De avslutter med å påpeke at mulighetsstudien for Bydel nord er et solid grunnlagsdokument, men videre behandling må skje i sammenheng med revisjon av kommuneplanens samfunns- og arealdel, med bred politisk involvering og rask ferdigstilling av arealplanen for å sikre helhetlig og forankret utvikling.

Anne Lise Klodvik Jensen

Hun bor i dag på Hantho, men ønsker etter hvert å flytte til sentrum for å bosette seg der. Hun har jobbet mange år i hjemmesykepleien som bruker lang tid på å kjøre rundt blant de eldre og ser hvor mye samfunnet sparer ved å ha gode godt tilrettelagte leiligheter i sentrum. Hun gleder seg til å kunne bo i byen med gangavstand til butikker, kafeer, kontorer og helsehjelp.

Hun peker også på bokvalitet i de gamle bygningene og håper det lar seg gjøre å få balkonger og takvinduer inn i de verneverdige byggene. Hun minner om at tilgang for brannvesen er viktig når man bygger tett.

Hun peker videre på muligheter for parkering i fjell eller i en parkeringskjeller for å gi større plass til boliger. I denne sammenheng peker hun også på behov for tilfluktsrom. For skoleplassen peker hun på at området her trenger ganske høy bebyggelse som kan gi rom for mange boenheter.

I forhold til næringsutvikling så tenker hun at det kan være fint med noe som utfyller sentrumsfunksjonene med eksempelvis gallerier eller gjenbruksbutikker.

Hun peker videre på at det aller viktigste er fellesarealer og gode møteplasser for beboerne i området både ute og inne. Hun peker på hobbyrom og verksteder, og kanskje med et lite utsalg. Ellers bør man ha et felles møterom med kjøkken, og et ekstra soverom som kan leies av besøkende.

Hun peker til slutt på Tømmerkaia i Skien som et flott prosjekt, og håper vi kan få til noe lignende i Tvedestrand.

Beboere i Ruhagen v/ John Egil Rønningen

De viser til statlige retningslinjer som blant annet peker på at god planlegging vil gi trygghet og tilhørighet til lokalsamfunnet, og at det må finnes tilstrekkelig varierte egnede boliger som svarer til folks behov.

De mener at eksisterende bebyggelse er tilpasset topografien slik at det kupert landskapet oppleves relativt åpent. De mener at tanken om terassert bebyggelse er god, men at de fleste alternativene fremstår massive og dominerende og lukker landskapet. De ønsker at Parkveien 4 beholdes, og mener at dennes tilstedeværelse vil være et viktig premiss for det videre arbeidet.

De mener at det er viktig at gangveier gjennom området opprettholdes og at utforming av bebyggelse, byrom og andre utearealer er viktig for området med trafikkmengder som er tilpasset veibredder etc.

De mener derfor at det planarbeidet videre må balansere alle hensyn på en god måte.

Innspill fra 7. klasse på Tvedestrand barneskole

Tvedestrand barneskole hadde et prosjekt der de så på hvordan man kan utvikle grøntområder rundt kommunehuset. Forslagene ble visualisert gjennom modeller som de bygde selv. Forslagene viste at ungdommen ønsker en cafe/restaurant hvor det går an å kjøpe mat. Videre var det flere som ønsket løsninger med trampoliner i bakken, zip-line, forskjellige klatremuligheter, smashballstativ osv. Det var også flere som foreslo elektrisk gokart-bane som blant annet kunne bidra til å redde kommuneøkonomien.

Samlet vurdering av innspillene

Innspillene viser at planen engasjerer mange mennesker og at det er mange viktige hensyn å ta. Utbyggingen må ivareta gode trafikkløsninger, grønne områder, eksisterende bebyggelse med mer. Samtidig er det viktig å ta vare på denne muligheten for å få mange sentrumsnære boliger der blant annet mange eldre kan få god alderdom med kort vei til kommunale tjenester. Innspillene viser at det er viktig å legge til rette for leiligheter med varierte størrelser som kan være aktuelle for forskjellige grupper.

Innspillene ga en ganske klar tilbakemelding på at man ikke bør flytte inn ny næring til dette området, men at næring bør ligge til dagens sentrumsbebyggelse.

Flere av innspillene peker på at 30 leiligheter i området vest for Arne Garborgsvei hvor det var utarbeidet skisser kan være for mye. I løsningsforslaget er volumene redusert noe. Det er også laget kommentarer der vi påpeker at bredden på bygningsmassen mellom barneskolen og det gamle biblioteket må bli smalere.

I forhold til skolens innspill har vi ikke tegnet ut et endelig løsningsforslag for området rundt kommunehuset. Det vil være naturlig at vi fortsetter dialogen med skolen i forhold til hvordan vi konkret bygger opp dette området når reguleringsprosessen er kommet litt lengre.

I løsningsforslaget er det foreslått mye grønne arealer både sør for kommunehuset og sør for den gamle barneskolen. Forslaget viser en universelt utformet adkomst mellom disse områdene. Vi tenker at dette vil være viktige elementer for å skape trivsel for beboerne og besøkende til sentrum. Dette er i tråd med ønskene i flere av innspillene. I et av innspillene er det pekt på at en felles møteplass for sentrum ved kommunehuset ikke blir godt nok integrert i sentrum. Her kan vi peke på at plassen

foran den gamle barneskolen også kan være en møteplass ved arrangementer etc som er bedre integrert med den verneverdige bebyggelsen i sentrum. Tidligere var dette plassen for avslutningsarrangement for barneskolen med mange tilstede.

De forskjellige skissene og byggene har vært drøftet med representanter for byggenæringen som har kommet med innspill blant annet til kostnader i forbindelse med ombygging av eldre bygg, parkeringskjeller og alternative utbyggingsstrategier.

Administrasjonen har hatt et møte med Sivilforsvaret i forhold til tilfluktsrom. De pekte på at det finnes et allment tilgjengelig tilfluktsrom i Tvedestrand som kan ta imot 106 personer. Dette tilfluktsrommet skal ta imot folk som er på besøk i sentrum. De opplyser videre om at tilfluktsrom bygges med tanke på de som befinner seg innenfor en radie av 200 meter fra tilfluktsrommet når alarmen går. Tilfluktsrom innenfor mulighetsstudiet vil derfor primært blir for de som bor i et aktuelt boligkompleks med eksempelvis en parkeringskjeller som kan få en litt forsterket armering. Det er i dag ingen tilskudd til dette formålet, men det forventes at noe skjer med lovverket i 2026/2027. Sivilforsvaret mener at bomberom mot atombomber som krever mye investeringer i liten grad er relevant for Tvedestrand.

Etter å ha gått gjennom alle innspill har administrasjonen i samarbeid med Multiconsult utarbeidet et forslag til løsning som vi nå ønsker at kommunestyret tar til etterretning, slik at dette kan være førende for disse arealene i det videre arbeidet med områdeplanen for Sentrum Nord.

I det endelige løsningsforslaget er også skoleplassen inkludert og dette er stort sett lagt inn slik et tidligere mulighetsstudie fra 2019 utarbeidet av Feste arkitekter. Vi tenker det er lurt at mulighetsstudiet inkluderer kommunens områder samlet, siden man da kan få en bedre helhetlig forståelse av hva summen av 2019 og 2025 mulighetsstudiet innebærer.

Forklaring til løsningsforslaget

Mulighetsstudiet viser løsninger for i hovedsak tre områder.

- Mellom kommunehuset og Tjenna
- Mellom det gamle biblioteket og den gamle barneskolen
- Skoleplassen fra Barneskolen til Sonesens hus/ Ruhagen (Dette er i stor grad hentet fra mulighetsstudiet som ble gjennomført i 2019.)

Mulighetsstudiet viser en løsning rundt kommunehuset hvor parkeringsplassen mot sør er fjernet. Området mot vest mellom kommunehuset og badeparken har vi ikke tatt stilling til, og derfor er området vist litt diffust. Her kan man enten legge inn noen p-plasser slik det er vist i en skisse i mulighetsstudiet, eller man kan la hele området være et offentlig areal uten p-plasser. Vi har ikke tegnet inn mange aktiviteter på området som er vist fritt for biler, men vi har mange fine løsninger fra skoleprosjektet som vi vil jobbe mere med frem mot forslaget til reguleringsplanen er ferdig. Politiske tilbakemeldinger i forhold til hvilket nivå man bør velge i forhold til antall parkeringsplasser vil også være et viktig element i dette.

Mellom det gamle biblioteket og barneskolen er det vist en konsentrert løsning som tar utgangspunkt i alternativ 8 blant de alternativene som er utarbeidet av Multiconsult. Vi mener at dette alternativet best ivaretar de hensyn som er påpekt i innspillene. Her vil det kunne bli en god åpen plass mellom bygningene, og bygningsmassen vil i liten grad bli dominerende i forhold til den eksisterende bebyggelsen. I forslaget som nå foreligger er den nye bygningsmassen vist som 12 meter brede bygg. Dette gir oss en del utfordringer med avstandskrav til nabobygg med mer, og ved utarbeidelse av en reguleringsplan vil vi gjøre en del av denne bebyggelsen smalere for å tilpasse seg eksisterende bygninger, gangveier og for å kunne skape litt mer variasjon i de store byggene.

I løsningsforslaget er alternativ 8 er noe justert for å tilpasse seg innspillene. Bygget mellom Parkveien 4 og biblioteket er senket slik at det ikke blir høyere enn Parkveien 4 som er et lite gammelt bygg. Dette innebærer at det nye bygget i mindre grad vil ta sol og utsikt fra dagens boliger i Parkveien. Samtidig vil det nye bygget underordne seg biblioteket. Allikevel vil dette bygget kunne gi relativt mange leiligheter. Leilighetsbygget nærmest barneskolen vil i løsningsforslaget ligge litt inn i dagens veglegeme. Dette er gjort for å ikke komme for tett på Parkveien 4. Bygget vil bli omtrent like høyt som den høyeste delen av dagens SFO-bygg.

I området er det tegnet inn en løsning for universell adkomst fra kommunehuset gjennom det nye «tunet» som man får foran Parkveien 4. Denne har tatt utgangspunkt i en tilsvarende løsning som ble presentert i Feste sitt mulighetsstudie i 2019.

Skoleplassen fra Barneskolen til Sonesens hus/ Ruhagen er stort sett likt det som ble presentert av Feste i 2019. Det er lagt inn noen flere 4-mannsboliger i området der ballbingen ligger i dag. Området fra Ruhagen og litt sørover mot den gamle skoleplassen vil med dette forslaget være tilpasset den lave småhusbebyggelsen som finnes rundt Ruhagen i dag.

For øvrig har vi gått gjennom bebyggelsen på skoleplassen og sett på høydene som ligger inne i forslaget fra Feste. Vi mener at høydene som er foreslått for denne bygningsmassen er akseptabel i forhold til naboer, samtidig som det er viktig at man får høy utnyttelse av disse arealene for å få mange gode sentrumsnære leiligheter. I mulighetsstudiet er det i dette området foreslått bygg med 9 meters lengde (møneretning). Administrasjonen tenker det er naturlig å se på løsninger med større lengder enn 9 m for å få en bedre utnyttelse av arealene. Det er kostnadsmessige grunner til at vi ikke har tegnet ut bygg med en noe bredere takflate.

En utbygging som skissert i utbyggingsområdene fordrer at parkering i hovedsak kommer under bakken i parkeringskjellere. Vi ønsker flest mulig slike leiligheter med heis inn i boligene. Hvis det skal være en reell mulighet må vi ha store bygg som rommer mange leiligheter som kan dele på kostnadene. Det er i innspillene pekt på muligheter for parkering i fjell. Vi har fått noen kostnadsestimater som tilsier omtrent samme kostnad for parkering i fjell som parkering i kjeller. Ved parkering i kjeller vil man komme nærmere leiligheten, og vi anser derfor dette som den beste løsningen ut fra det vi vet i dag.

Et mulighetstudie vil ikke være bindende for videre arbeid. For administrasjonen vil dette dokumentet allikevel gi en viktig retning for de deler av arbeidet med Områdeplanen for Sentrum Nord som er berørt av mulighetsstudiet.

Hvis kommunestyret stiller seg bak det forslaget som nå foreligger tenker vi det er riktig at dette setter en omtrentlig ramme for utbyggingsareal og antall leiligheter for de områdene som er vist i løsningsforslaget.

Hvis vi kan få en slik ramme for utbyggingsarealene vil det være naturlig å jobbe for å komme i kontakt med aktuelle utbyggere, som kan komme inn i tidlig fase med viktige innspill i reguleringsfasen. Vi ser da for oss at vi ikke regulerer større volumer, men at den endelige planen vil være mer tilpasset en god fremtidig utvikling.

Konklusjon

Mulighetsstudiet er et godt dokument for arbeidet med den videre planleggingen. Kommunedirektøren anbefaler å benytte mulighetsstudiet inn i det videre reguleringsarbeidet.

Tvedestrand, 31.10.2025

Kommunedirektøren