



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/232-4
Saksbehandler Anne Torunn Hvideberg

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023-2027	18.03.2026
Formannskapet 2023-2027	11.03.2026

Forslag til revidert strategi for A67 Tvedestrand Næringspark

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre vedtar strategi for A67 Tvedestrand Næringspark ihht vedlagte forslag, der en åpner visse grupper av plasskrevende handel ihht en uttømmende liste.

Tvedestrand kommunestyre anmoder kommunedirektøren til å gjennomføre endringer i områdeplanen for A67 Tvedestrand Næringspark ihht vedtatte strategi.

Formålet med endringen er å åpne for etablering av plasskrevende handel i området, innenfor rammer som samtidig ivaretar Tvedestrand sentrum som kommunens viktigste handels- og tjenestekjerne.

Vedlegg

Vedlegg1 Forslag til Strategi A67_Tvedestrand Næringspark 2026
Vedlegg2 Notat HenningLarsenAS Jan2023
Vedlegg3 Vedtatte bestemmelser A67- 04.02.2020

Bakgrunn for saken (fakta)

A67 Tvedestrand næringspark omfatter ca. 200 daa næringsareal. Området ble åpnet i 2019 og omlag 60% av arealet er solgt. I området finnes pr dato én samlet handelsetablering (dagligvare, hagesenter, dyrebutikk og bakeri) innenfor gjeldende ramme på maks 3 000 m² handel. I tillegg har tre tomter de siste årene fått dispensasjon fra områdeplanen og Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder - for etablering av salg av biler og båter.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt mer handel i området enn den rammen på 3 000 m² som allerede er etablert. Verken i områdeplanen eller i regional plan fra 2015 ble det den gang differensiert mellom «handel» og «handel med plasskrevende varer»

Fra næringsdrivende på området er det et ønske om etablering med ytterligere handel i området. Det har spesielt vært fokus på såkalte plasskrevende handel som det ikke er rom for i sentrum. Men også ønske om plasskrevende konsepter.

Markedet har de siste årene vært preget av lav investeringsvilje og redusert byggeaktivitet, noe som har resultert i begrenset salg og utvikling på området.

Regional plan for senterstruktur og handel

Regional plan fra 2015 gjelder fortsatt, ettersom ny plan vedtatt av Agder fylkeskommune i 2024 er sendt til departementet for endelig avgjørelse. Planbestemmelsen (forskriften) ble opphevet høsten 2025, men selve planen gjelder fortsatt.

Regional plan for senterstruktur og handel legger til grunn at detaljhandel skal lokaliseres i sentrum, mens plasskrevende handel kan vurderes utenfor sentrum etter særskilt vurdering.

Rammebetingelser for videre utvikling i sentrum

Tvedestrand sentrum har en unik og kulturarv i sentrumskjernen med vernede bygg, trange gater, historiske smau - og begrensinger mht logistikk kapasitet. Dette gjør det lite realistisk å utvikle større butikker innenfor bevaringssonen uten at det går på bekostning av kulturmiljøet. For å sikre et bærekraftig og funksjonelt handelstilbud anbefales derfor at utvikling av større handels- eller butikkonsepter i hovedsak skjer i mer egnede områder som på Bergsmyr og i A67 Tvedestrand Næringspark.

En slik omlegging kan redusere handelslekkasje, styrke lokal handel og gi betydelige miljøgevinster ved at flere innkjøp kan gjøres kortreist. I dag pendler mange til nabokommuner for helt grunnleggende varer, noe som øker bilbruk, tidsbruk og utslipp. Et mer komplett handelstilbud i Tvedestrand vil støtte kommunens klima- og bærekraftsmål og gjøre hverdagen mer effektiv for innbyggerne.

Revidert strategi for A67 Tvedestrand Næringspark

Det har skjedd en del siden næringsområdet ble etablert og Strategi for salg av næringsstomter (2017) ble godkjent.

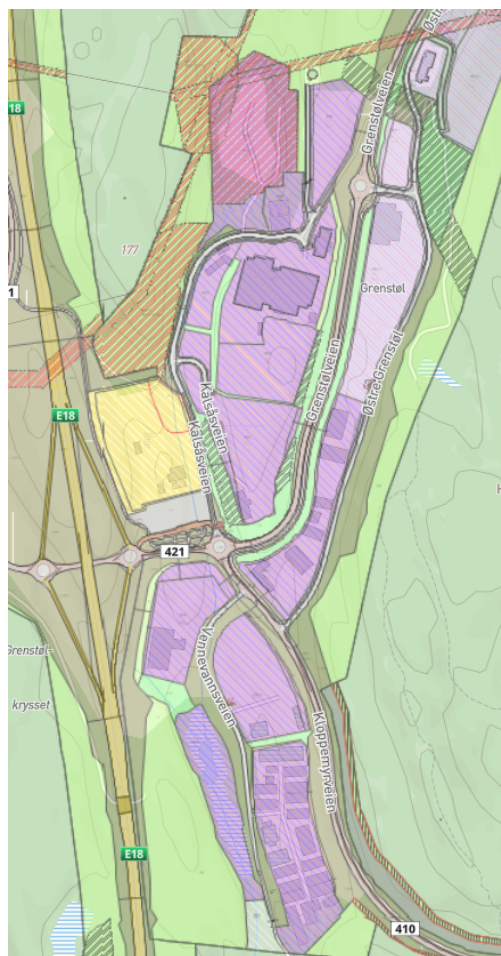
Figur1 viser kart over området, der etablerte bygg vises tydelig.

Vedlagt ligger et forslag til strategi for utviklingen av A67 Tvedestrand Næringspark videre. Det som er viktig her, er at strategien for A67 sees i samspill med hva en ønsker og ser av muligheter til utvikling av Tvedestrand sentrum, inkludert Fjærkleivene og området opp til Bergsmyr. Strategien innebærer ingen nye områder, kun en justering og presisering innenfor gjeldende arealer.

Formålet er å styrke næringsutvikling og sikre god forvaltning av allerede avsatte arealer, samtidig som en støtter opp under og ivaretar sentrumets viktige rolle.

I strategien foreslås det i avsnitt 3 å løfte frem fire næringskategorier / bransjer:

- Logistikk, lager og netthandelsrelatert virksomhet
- Kombinasjonsbygg produksjon, montasje verksted
- Kontor- og tjenesteyting
- Plasskrevende handel med klart definerte varegrupper



Figur1 A67 Tvedestrand Næringspark

Kommunedirektøren foreslår at det åpnes for plasskrevende handel i A67, definert som:

- Båter, biler, motorkjøretøy
- Landbruks- og anleggsmaskiner
- Trelast og byggevarer
- Hvitevarer/brunevarer
- Møbler
- Plasskrevende konsepter som krever
> 1500 m² butikkareal (unntatt dagligvare)

Problemstilling

Ønsker Tvedestrand kommunestyre å åpne opp for noen typer eller alle typer handel på tomtene på A67 Tvedestrand Næringspark?

Faglige merknader/historikk

Det er tidligere gjennomført flere vurderinger og avklaringer knyttet til utviklingen av A67 Tvedestrand Næringspark. Da områdeplanen ble vedtatt, ble den regionale planen for senterstruktur og handel lagt til grunn, dvs at området primært skulle benyttes til næringsformål, med en begrenset ramme for handel på inntil 3 000 m².

Skillet mellom detaljhandel og plasskrevende handel ble ikke gjort i verken områdeplanen eller den regionale planen fra 2015.

Etter at planen ble vedtatt, har tre tomter fått dispensasjon fra regional plan for etablering av bil- og båtvirksomhet. Dette har bidratt til å tydeliggjøre at det er behov for mer forutsigbarhet og klar avgrensing av hvilke typer virksomheter som kan etableres i området. Erfaringen fra disse dispensasjonene viser at plasskrevende handel naturlig hører hjemme i næringsparken, og at slike etableringer ikke er eller vil være hensiktsmessige i Tvedestrand sentrum.

Arbeidet med regional plan for senterstruktur og handel har også påvirket vurderingen. Selv om ny plan ble vedtatt av fylkestinget i 2024, gjelder fortsatt regional plan fra 2015 inntil departementet har konkludert. Den tidligere forskriften knyttet til planen ble opphevet i 2025, men selve planen gjelder fortsatt. Dette har skapt en uavklart situasjon hvor kommunene må basere vurderinger på eldre retningslinjer, samtidig som nye behov i varehandelen utvikler seg raskt.

Det ble gjennomført en egen ekstern vurdering (Henning Larsen, 2023) i forbindelse med et høringssvar til ny regional plan. Denne peker på at Tvedestrand sentrum har en særskilt rolle som kultur- og opplevelseskjerne, men at plasskrevende virksomheter vanskelig kan innpasses der. Notatet understreker behovet for funksjonsdeling mellom sentrum og A67 for å sikre en robust og balansert handelsstruktur.

Samlet sett viser historikken at det er behov for å oppdatere formål og presisere hvilke typer handel som kan tillates i A67 for å sikre forutsigbarhet, styrke næringsutviklingen og samtidig ivareta Tvedestrand sentrum som primært handelsområde.

Tidligere vedtak

- Kommunestyret vedtok 18.09.2018 Områdeplan for Tvedestrand næringspark A67. Mindre endring av planen jf. PBL §12-14, ble vedtatt 08.07.2019.

- Kommunestyret vedtok i sak 68/17 å gi rådmannen fullmakt til å starte salg av næringstomter. Tomtene skal selges til markedspris, og fullmakten gis ihht delegasjonsreglement, der rådmannen har myndighet til å treffe vedtak i enkeltsaker og i saker som ikke er av prinsipiell betydning.
- Kommunestyret vedtok i sak 19/13: Tvedestrand kommunestyre legger de i saksframstillingens foreslåtte prinsipper for opsjonsavtaler, betalingsutsettelse og leie til grunn for salg og utleie av næringseiendommer på A67 Tvedestrand Næringspark. Rådmannen får fullmakt til å inngå avtaler innenfor de gitte prinsippene.
- Det har de siste årene vært gjort flere vedtak der en har økt opsjonsperioden med opptil tre år, og godkjente søknader på at byggestart kan utsettes.
- Kommunestyret vedtak 13.11.2024 at Tvedestrand kommunestyre legger de, foruten nedenstående endringer, i saksframstillingens foreslåtte prinsipper for opsjonsavtaler, betalingsutsettelse, byggestart og leie til grunn for salg og utleie av næringseiendommer på A67 Tvedestrand Næringspark. Kommunedirektøren får fullmakt til å inngå avtaler innenfor de gitte prinsippene

Gjeldende regelverk på området

- Plan- og bygningsloven
- Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (2015).
- Områdeplan A67 med reguleringsbestemmelser, av 04.02.2020.

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

- Kommuneplanens arealdel for Tvedestrand (gjeldende).
- Regional plan for senterstruktur og handel (2015)

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

En reguleringsendring medfører ingen direkte kostnader for kommunen.

Tiltaket kan imidlertid:

- gi økte salgsinntekter fra gjenstående tomter
- bidra til høyere aktivitet og økt skatteinngang på sikt
- redusere handelslekkasje og styrke lokalt næringsliv

Alternative løsninger og konsekvenser

Det er et behov for å oppdatere formål og presisere hvilke typer handel som kan tillates i A67 Tvedestrand næringspark. Målet er å sikre forutsigbarhet, styrke næringsutviklingen og samtidig ivareta Tvedestrand sentrum inkludert Bergsmyr og Fjærkleivene, som primært handelsområde.

Dette kan løses ved å endre i bestemmelsene avsnitt 2.9, bestemmelsene er vedlagt saken.

Kommunedirektøren foreslår å vurdere tre hovedalternativer.

- a) Hele unntaket om handel og tjenesyting i avsnitt 2.9 **fjernes** fra bestemmelsene. Det betyr at det åpnes opp for at markedet avgjør hva som etableres i næringsområdet. Mest attraktiv er områdene tett på E18 og langsmed innkjørselen til Tvedestrand
- b) Det åpnes for å **utvide unntaket** til å også unnta plasskrevende handel. Med plasskrevende handel menes salg av varegrupper uttømmende definert som:
 - Båter, biler og motorkjøretøy og det som hører til

- Landbruksmaskiner/anleggsmaskiner
- Trelast og byggevarer
- Hvitevarer og brunevarer
- Møbler
- Plasskrevende konsepter med både små og store varer med behov for mer enn totalt 1500 m2 butikkareal, med unntak av dagligvarer.

Regional plan som ble vedtatt av fylkespolitikerne i 2024 åpnet for at større grad av kommunalt selvstyre. Planen er som nevnt sendt til departementet for endelig avgjørelse, og konklusjon er ikke kommet enda.

- c) Planen **endres ikke** utenom det som allerede er gjennomført. Det åpnes for å søke om dispensasjon fra bestemmelsene fra sak til sak.

En kort vurdering av alternativene

Alternativ A: Åpne fullt for handel (inkl. detaljhandel)

- + Maksimal fleksibilitet for næringslivet
- Kan svekke sentrum og være i strid med regional plan

Alternativ B: Åpne kun for plasskrevende handel ihht en uttømmende liste

- + Støtter sentrum
- + Ivaretar regional plan mht å fokusere på å styrke historiske bymiljøer som Tvedestrand representerer, men utfordrer også gjeldende bestemmelser som er over 10 år gamle.
- + Styrke lokal handel og gi betydelige miljøgevinster ved at flere innkjøp kan gjøres kortreist.
- + Møter etterspørsel fra næringslivet
- Mindre fleksibilitet enn alternativ A

Alternativ C: Ingen endring – kun dispensasjoner

- + Lav risiko for konflikter med overordnede planer
- Lite forutsigbart for aktører
- Mer administrativt arbeid mht å legge frem sak for sak.
- Kan dempe utviklingen i A67 Tvedestrand næringspark

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at det vedtas en strategi der det åpnes for plasskrevende handel i A67 Tvedestrand næringspark ihht alternativ B over. Med en mulighet til å gjøre en vurdering om alle seks varegruppene som foreslås skal inkluderes i listen.

Dette gir forutsigbarhet for næringslivet og støtter en ønsket funksjonsdeling mellom A67 Tvedestrand Næringspark og Tvedestrand sentrum. Det er også i tråd med politisk vedtatte overordnede planer.

Det anbefales at før en gjør endelige endringer i områdeplan, skal vedtaket sendes på høring til berørte næringsforeninger og aktører.

For å iverksette dette vil kommunedirektøren arbeide videre med endringer i områdeplanen for A67 Tvedestrand Næringspark ihht vedtatte strategi i tett dialog næringen og med Agder fylkeskommune mht å få forankret strategien også regionalt.

Formålet med endringen er å åpne for etablering av plasskrevende handel i området, innenfor rammer som samtidig ivaretar Tvedestrand sentrum som kommunens viktigste handels- og tjenestekjerne.

Tvedestrand, 04.03.2026

Kommunedirektøren