

## Strategi for A67 Tvedestrand Næringspark



Dokumentet er et forslag til en strategi for videreutvikling av A67 Tvedestrand Næringspark videre og prioriterte næringskategorier / bransjer. Det har vært vektlagt at utviklingen må sees i samspill med utvikling i Tvedestrand sentrum.

Strategien innebærer ikke etablering av nye arealer, men en justering og presisering av retning innenfor gjeldende rammer. Formålet er å styrke næringsutvikling, sikre god forvaltning av allerede avsatte arealer og samtidig ha fokus på å ivareta sentrum sin viktige rolle.

### 1. Mål for revidert strategi

På A67 Tvedestrand næringspark er det opparbeidet ca. 200 daa til næringsareal, avsatt til næringsformål. Om lag 60 prosent av arealene er allerede solgt.

Tvedestrand har en særpreget kombinasjon av en historisk sentrums-kjerne, med et godt kultur- og opplevelsesbasert handelsgrunnlag, samt en stor hyttebefolkning som skaper sesongbasert etterspørsel. Kommunens utfordring og mulighet ligger i å styrke både sentrum og Grenstøl uten å skape intern konkurranse som svekker helheten.

Målet er å sikre at utviklingen av A67 Tvedestrand Næringspark støtter Tvedestrand sentrum som kommunens viktigste kultur-, opplevelses- og tjenestekjerne. Strategien skal sikre:

- At A67 Tvedestrand Næringspark videreutvikles innenfor eksisterende arealrammer.
- At sentrum styrkes som kommunens kulturelle og opplevelsesbaserte kjerne, med handel, opplevelser og tjenester som er avhengig av byliv.
- At koblingen mellom A67 Tvedestrand Næringspark og sentrum forbedres, slik at trafikk, besøk og aktivitet i næringsparken bidrar til økt handel og flere besøkende i sentrum.
- At etableringspolitikken blir mer presis og forutsigbar for investorer og aktører.

## 2. Bakgrunn og begrunnelse

Ny E18 Tvedestrand–Arendal åpnet i 2019 og la til rette for utvikling av næringsarealer ved avkjørselen til Tvedestrand. A67 Tvedestrand Næringspark er planlagt og utviklet som et moderne næringsområde med god infrastruktur og attraktive tomter tett på E18 og med nærhet til sentrum. Det ble da vedtatt en strategiplan (2017); «A67 Tvedestrand Næringspark – Strategi for markedsføring og salg».

### 2.1 Dagens status for A67 Tvedestrand Næringspark

A67 Tvedestrand Næringspark ble klargjort i 2019, med om lag 200 mål grovplanerte næringsstomter lagt ut for salg. Siden oppstart er ca. 60 prosent av området solgt, og en rekke bedrifter er etablert. Per dags dato er det ledig om lag 85 daa med tomter i ulike størrelser.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt mer handel i området enn den rammen på 3 000 m<sup>2</sup> 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».

Opprinnelig strategi og planbeskrivelser for A67 Tvedestrand Næringspark la vekt på moderne infrastruktur, nærhet til E18, og at deler av området kan romme kontor-, service- og kombinasjonsbygg, og tyngre arealkrevende virksomhet lokaliseres i felt med gode terreng- og logistikkforhold.

I et notat fra Henning Larsen (2023), som er ligger som vedlegg 2 til saken, vurderes hvordan forslag til regional plan for senterstruktur og handel påvirker Tvedestrand. Notatet påpeker at planens mål om å styrke sentre samsvarer med kommunens mål, men at planforslaget ikke gir konkrete strategier for å styrke handel i historiske bymiljøer som Tvedestrand sentrum.

Forslag til tiltak på et overordnet nivå og som ikke krever planendringer er en del av kapittel 4 i dette notatet.

### 2.3 Rammebetingelser for videre utvikling i sentrum

Tvedestrand kommune har en unik kulturarv i sentrumskjernen, med en høy konsentrasjon av vernede bygg, trange gater og historiske smau. Dette gir et særpreget og attraktivt bymiljø, som vi er stolte av.

Men det innebærer samtidig utfordringer for tradisjonell varetransport og logistikk. Erfaring viser at større kjøretøy har problemer i disse områdene, og av den grunn er det ikke realistisk å legge til rette for større handels- eller butikkonsepter innen bevaringssonen.

Sentrumsområdene fra Tjenna og ned til havna gir av hensyn til vernebestemmelsene, få muligheter for å etablere ordinære butikstørrelser i framtiden, uten å gå på bekostning av vernede bygninger og bygningsmiljøer.

I den forbindelse har vi gode og egnede utviklingsmuligheter både på Bergsmyr og i A67 Tvedestrand næringspark. Dette er en viktig grunn for at en ser det nødvendig å gjennomgå dagens strategier og vurdere hvordan vi bør innrette areal- og næringspolitikken i årene som kommer.

Et sentralt bakteppe for strategiendringene er at det vurderes som fullt mulig å redusere dagens handelslekkasje. Kortreist handel gir betydelige miljøgevinster ved redusert transportbehov, lavere utslipp og mer effektiv ressursbruk. Å ivareta bærekraftmålene, inkludert klima-, miljø- og mobilitetsmål, blir derfor en integrert del av endret strategi fremover. Ved å legge til rette for et mer komplett og tilgjengelig handelstilbud i Tvedestrand, kan kommunen både styrke lokaløkonomien og samtidig bidra til mer bærekraftige hverdagsreiser. Målet er at flest mulig daglige innkjøp skal kunne gjøres så kortreist som mulig.

## 2.2 Nasjonale og nordiske handelsanalyser

Nasjonale og nordiske handelsanalyser viser at netthandel og logistikk driver nye lokaliseringer, og at fleksible leveringsløsninger er en nøkkelfaktor for forbrukere. Dette skaper behov for logistikknære lokasjoner utenfor sentrum, og for tydelig funksjonsdeling mellom plasskrevende formål og bylivsorientert virksomhet. Dette kan blant annet utdypes fra følgende:

- Norsk varehandel har de siste årene vært preget av sterk vekst innen både fysisk handel og netthandel. Virkes handelsanalyse for 2025–2026<sup>1</sup> viser at omsetningen forventes å øke, selv om kostnadspresset i bransjen har økt betydelig.
- Dette understøttes av NHO Service og Handel<sup>2</sup>, som dokumenterer at både butikkhandel og netthandel bidro til solid vekst i sluttmånedene av 2025.
- PostNord dokumenterer i sin nordiske rapport<sup>3</sup> at fleksible leveringsløsninger er blant de viktigste faktorene for forbrukere som handler på nett. Dette skaper økt behov for logistikknære lokaliseringer utenfor sentrum. Samtidig innfører EU i 2025 nye regelverk som styrker norske og europeiske aktører i konkurransen med internasjonale leverandører, særlig innen netthandel og importsikkerhet.
- En rapport fra Rogaland fylkeskommune<sup>4</sup> fra 2020 påpeker at varehandelen er inne i en periode med konsolidering, redusert arealbehov og økt netthandel. Dette innebærer krav til gode logistikk-løsninger og aktørene etterspør pick-up-punkter, samlastløsninger og nærhet til hovedtransportåre. Planverk som ikke reflekterer nye handelsformer risikerer å skape døde arealer, manglende etableringer eller uønskede omdisponeringer.

---

<sup>1</sup> <https://www.virke.no/analyse/statistikk-rapporter/handelsrapporten>

<sup>2</sup> <https://www.nhosh.no/bransjer/handel2/statistikk/statistikk-for-handel>

<sup>3</sup> <https://www.postnord.no/tips-og-rad/nordisk-e-handelsrapport>

<sup>4</sup> <https://www.vista-analyse.no/no/publikasjoner/rammeverk-og-utvikling-for-store-handelskonsepter/>

### 3. Viktige næringskategorier for A67 Tvedestrand Næringspark

For å utvikle A67 Tvedestrand Næringspark i tråd med både markedets behov og kommunens overordnede mål, foreslås det å prioritere næringskategorier som etterspørres regionalt og som naturlig passer næringsparkens beliggenhet og egenskaper. Tilnærmingen bidrar til at A67 blir et attraktivt etableringsområde for aktører som søker god logistikktilgang, fleksible tomtestrukturer og nærhet til E18, samtidig som sentrum skjermes for virksomheter som ikke er avhengig av byliv og publikumsintensitet.

Det foreslås å åpne opp for mer handel, men kun innenfor klart avgrensede kategorier. En slik prioritering gir forutsigbarhet for etablerere og bidrar til å bevare og utvikle Tvedestrand sentrum som kommunens kulturelle og handelsmessige kjerne. Følgene næringskategorier eller bransjer bør løftes frem:

**a) Logistikk, lager og netthandelsrelatert virksomhet**

Logistikk, lager og netthandelsrelatert virksomhet Næringsparkens beliggenhet tett ved E18 gjør området særlig egnet for lagervirksomhet, logistikkbidrifter og netthandelsaktører. Slike etableringer bidrar til regional konkurransekraft, gir arbeidsplasser og understøtter showroom-modeller i sentrum.

**b) Kombinasjonsbygg**

Lokale virksomheter etterspør ofte fleksible bygg med plass til produksjon, montasje, verksted, lager og noe kundehåndtering. Dette gjelder for eksempel tekniske tjenester, håndverksbedrifter, båt- og bilrelatert aktivitet og byggebransjen. A67s tomter, infrastruktur og adkomstforhold gjør området godt egnet for slike flerfunksjonelle virksomheter som trenger både plass og logistikk.

**c) Kontor- og tjenesteyting**

For kontor- og tjenesteytende virksomheter uten behov for sentrumsnær beliggenhet, kan A67 tilby gode og kostnadseffektive lokasjoner nær øvrige aktører i samme verdikjede. Dette styrker næringsparkens interne dynamikk og gir økt attraktivitet for hovednæringene.

**d) Plasskrevende handel med klart definerte varegrupper**

A67 er særlig godt egnet for bransjer som krever store arealer, god tilgjengelighet og enkel logistikk. Dette omfatter biler, båter, bobiler, landbruks- og anleggsmaskiner, trelast, byggevarer, møbler, hvitevarer og brunevarer. Dette er varegrupper som ikke er avhengige av byliv, og som derfor passer naturlig i næringsparken. Samtidig styrker de det regionale handelsgrunnlaget og reduserer handelslekkasje.

Plasskrevende konsepter kan vurderes å inngå her. Det er handel med både små og store varer med behov for mer enn totalt 1500 m<sup>2</sup> butikkareal, og kalles også Big Boxes eller megavarehus. Dette er typisk arealkrevende handelskonsepter med stor mix av store og små varer som selges til markedsvennlige priser, For eksempel Jula, Power, Biltema, Clas Ohlson, Rusta med fler.

Med denne prioriteringen legges til rette for en utvikling som både er markedsdrevet, men innenfor rammer som sikrer en tydelig funksjonsdeling mellom A67 og sentrum. Dette skaper forutsigbarhet for aktører, styrker næringsparkens attraktivitet og bidrar til en helhetlig og balansert næringsutvikling i Tvedestrand kommune.

Det er ikke nok tilgang med til kraft til området, til at det kan planlegges for kraftkrevende industri, datasenter eller lignende.

#### 4. Funksjonsdeling mellom næringsparken og sentrum

For å sikre at A67 Tvedestrand Næringspark og sentrum utfyller hverandre, bør det etableres en tydelig funksjonsdeling basert på kommunens behov og vurderinger som kom frem i Henning Larsen-notatet.

Og for å skape en velfungerende helhet må A67 Tvedestrand Næringspark og sentrum gis tydelige og komplementære roller. Dette gir forutsigbarhet for etablerere og sikrer at utviklingen av næringsparken ikke svekker sentrum.

**Sentrum som opplevelses- og tjenestekjerne**, der det skal legges til rette for:

- Nisjehandel og små butikker.
- Kultur-, opplevelses- og serveringsfunksjoner.
- Visningsrom/showroom for plasskrevende varer, kombinert med lager/utlevering på A67 Tvedestrand Næringspark.
- Retur-, gjenbruk- og reparasjonstilbud.

**Tvedestrand Næringspark**, der det legges til rette for funksjonelle og arealkrevende formål:

- Plasskrevende handel: biler, båter, landbruksmaskiner, bobiler, trelast, byggevarer og hagesentre.
- Kombinasjon butikk + lager/netthandel.
- Lager, logistikk og transport.
- Kontor og industri.

Begrunnelsen for denne delingen er dokumentert i nasjonale og nordiske analyser, som viser vekst i netthandel, og krav om fleksibel levering, ref avsnitt 2. Samt i lokale/regionale føringer som vektlegger at detaljhandel skal ligge i definerte sentrumssoner.

#### 5. Tiltak for å sikre at A67 Tvedestrand Næringspark styrker sentrum

For å oppnå en helhetlig utvikling må det etableres tydelige koblinger mellom A67 og sentrum. Og etableres tiltak som støtter dette. En mer operativ eller konkret plan må tas frem i samarbeid med næringsdrivende og næringsforeninger, der eksempel på tiltak kan være:

- Etablere en synlig og intuitiv "3-minutters sentrumstilknytning", inkludert skilting, informasjonstavler og digitale løsninger (for eksempel QR-kart).

- Markedsføre A67 som et alternativ til større byer for plasskrevende handel, og dermed redusere handelslekkasje.
- Sikre at sentrum beholder sin rolle som kommunens viktigste møteplass og opplevelsessted.
- Etablere felles kampanjer, gavekortordninger og oppfordre til felles aktivitet dager mellom sentrum og A67 Tvedestrand Næringspark.
- Legge til rette for utvikling av showroom i sentrum med utlevering fra A67 Tvedestrand Næringspark.

## 6. Plan- og reguleringsforhold

Følgende grep anbefales for å sikre ønsket utvikling. Rammene nedenfor bygger på regional plan og vurderinger i A67-strategien og Henning Larsen-notatet som gir viktige føringer om planbestemmelser og senterstruktur

### 6.1 Rettslige rammer

- A67 Tvedestrand Næringspark ligger utenfor senterstrukturen – detaljhandel og besøksintensiv tjenesteyting er i liten grad tillatt.
- 500-meters forbudssonen langs E18 videreføres ikke i nytt planforslag.
- Plasskrevende handel er mulig etter søknad om samtykke i regional plan for handel og senterstruktur og vurderes som positivt i Henning Larsen-notatet.

### 6.2 Lokale grep for Tvedestrand

- Tilrettelegging for handel med plasskrevende varer på A67 Tvedestrand Næringspark for å supplere tilbudene i sentrum.
- Utvikle en showroom struktur som styrker sentrum, og der logistikk håndteres på A67 Tvedestrand Næringspark.
- Styrke koblingen mellom sentrum og næringspark for å øke samlet attraktivitet.
- Profilering og veifinning: synliggjøre sentrum fra E18/A67 med skilt og digitale flater.
- Avgrense varegrupper i A67 Tvedestrand Næringspark for å beskytte sentrum; tydeliggjøre skillet mellom detaljhandel og plasskrevende varegrupper.

### 6.3 Avgrensing av varegrupper

I bestemmelsene i områdeplanen på Grenstøl av 04.02.2020, heter det i avsnitt 2.9 Handel og tjenesteyting:

- Det tillates ikke etablert eller utvidet handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på mer enn 3000 m<sup>2</sup> innenfor planområdet.
- Innenfor planområdet tillates det ikke etablert eller utvidet offentlig tjenesteyting med høy besøksfrekvens slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor osv. Unntatt fra denne bestemmelsen er sykehus/helsetjenester<sup>5</sup> og utrykningsetater.

<sup>5</sup> Sykehus er vedtatt byttet ut med helsetjenester, reguleringsendringen er ikke iverksatt enda.

På bakgrunn av diskusjonen dette i notatet foreslås å endre reguleringsbestemmelsen i områdeplanen på Grenstøl, ved å utfylle avsnitt 2.9 med hele eller deler av følgende avsnitt:

- Unntatt fra denne bestemmelsen plasskrevende handel. Med plasskrevende handel menes varegrupper uttømmende definert som salg av:
  - Båter, biler og motorkjøretøy og det som hører til
  - Landbruksmaskiner/anleggsmaskiner
  - Trelast og byggevarer
  - Hvitevarer og brunevarer
  - Møbler
  - Plasskrevende konsepter med både små og stor varer med behov for mer enn totalt 1500 m2 butikkareal, med unntak av dagligvarer.

## 7. Oppsummering

A67 Tvedestrand Næringspark og Tvedestrand sentrum skal utvikles som to komplementære motorer i kommunens næringsstruktur. A67 Tvedestrand Næringspark ivaretar plasskrevende handel, logistikk og virksomheter som trenger god adkomst. Sentrum sammen med Fjærkleivene og Bergsmyr ivaretar identitet, kultur, opplevelser og småskala handel. Samlet gir dette en robust og fremtidsrettet handelsregion som bygger videre på eksisterende arealer.

- Ingen nye arealer skal etableres – A67 Tvedestrand Næringspark skal videreutvikles innenfor eksisterende arealer.
- Det foreslås å avgrense varegrupper i A67 Tvedestrand Næringspark for å beskytte handelen i sentrum.
- Sette i gang tiltak sammen med næringsforeningene for å synliggjøre sentrum tydelig fra E18 via skilting, digital profilering og felles markedsføring.

Vedlegg

- 1) Reguleringsbestemmelser OMRÅDEPLAN A67 – TVEDESTRAND NÆRINGSPARK av 04.02.2020
- 2) Notat fra HenningLarsen AS (2023)