

2020

Forstudie Videre utvikling av Kragerø næringspark



Geir Berg
Flowchange as

03.07.2020

Sammendrag

Mulighetsstudien for videre utvikling av Kragerø næringspark er basert på en kombinasjon av intervjuer, statistiske analyser, informasjon om andre næringsparker og FoU prosjekter som pågår. Omkring 30 intervjuer er gjennomført i de to kommunene, fortrinnsvis av personer som har kunnskap om virksomheten i næringsparken eller kunnskap om næringsutviklingen i regionen. I tillegg er det foretatt intervjuer av personer med tilknytning til næringsparker i Agder. Offentlig statistikk er benyttet for å få innsyn i bransjefordelingen ved etablering av nye bedrifter i Vestfold Telemark fylke.

Kragerø næringspark har i dag et samlet areal regulert til industri-, håndverk- og lagerformål på 790 dekar. Det er stor spredning i bedrifter og bransjer i næringsparken. 6 av 40 bedrifter har mer enn 10 ansatte. Det er i liten grad synergier og samarbeid mellom bedriftene. For å styrke utviklingen av næringsparken foreslås flere tiltak:

- Næringsparken bør utvides og inndeles i geografiske soner, med tilrettelegging for flere typer næringsvirksomhet. Samtidig bør videre utvikling av næringsparken innenfor nåværende reguleringsformål fortsatt ha høyest prioritet og være kjernen i arbeidet for å styrke sysselsettingen i parken.
- Næringsparken bør utvikles som et attraktivt geografisk område for industriproduksjon og virksomhet i bygg- og anleggsektoren, blant annet med satsing på spesifikke bransjer og med støtte til gjennomføring av felles FoU prosjekter med bedrifter i samme arbeidsmarkedsområde.
- Næringsparken bør tilrettelegges for handel med plasskrevende varer som et supplement til annen verdiskaping i næringsparken, som handel med byggevarer og med fritidskjøretøy og mindre nyttekjøretøy. Det bør i liten grad tilrettelegges for detaljhandel som et separat satsningsområde
- Næringsparken bør tilrettelegges for gradvis utbygging av en aktivitets- og underholdningspark i samme område, og fortrinnsvis i nordøst der det foreslås at det tilliggende næringsområdet får et utvidet reguleringsformål. En fritidspark vil forsterke Kragerø og Drangedal kommuner som reiselivsdestinasjoner. Den kan også omfatte aktiviteter som har som formål å presentere yrkesfagene som utøves i næringsparken på en moderne og attraktiv måte.

Tilrettelegging av infrastruktur bør inngå i et bredt sett av tiltak for næringsutvikling

Mulighetsstudien vektlegger at tilretteleggingen av infrastruktur og arealer med et utvidet næringsformål må følges opp med tiltak på flere områder, som:

- Bevisst satsning på utvikling der Kragerø næringspark har konkurransefortrinn, som for arealkrevende næringer og innen produksjon av legemidler
- Styrking av næringsparken innen metallbearbeidende industri
- Tilrettelegging for etablering av bedrifter der Kragerø næringspark har underdekning sammenlignet med utviklingen ellers i fylket, som innen oppføring av bygninger
- Økt deltakelse i FoU aktiviteter i samarbeid med næringslivet i omkringliggende kommuner, som i Grenland og i Aust-Agder.

- Arbeid for økt spesialisering av næringsområdene i Grenland, slik at næringsutviklingen blir mer målrettet og slik at det blir «rett bedrift på rett sted»

Behov for kommunal deltakelse i et utviklingsselskap

Investeringene i ny produksjonsvirksomhet på Østlandet er på et lavt nivå, og spesielt når det gjelder investeringer rettet mot et internasjonalt marked. Potensielle investorer har mange næringsparker å velge mellom i E18 korridoren. Det er neppe tilstrekkelig at grunneierne sammen med finansielle samarbeidspartnere tar ansvaret for den videre utbyggingen av næringsparken dersom ny virksomhet av vesentlig størrelse skal etablere seg her. Det synes nødvendig med etablering av et utbyggingsselskap med et sterkt offentlig engasjement, som samordner utbyggingen av infrastrukturen i næringsparken og som samtidig arbeider systematisk med utvikling av næringsparken på andre områder. Det kan for eksempel være samarbeid med utdanningsinstitusjoner for å styrke satsingen på spesifikke fagområder, samarbeid med fylkeskommunale og kommunale myndigheter rundt aktiviteter i næringsparken, og koordinering og prosjektledelse av utviklingstiltak for bedriftene i næringsparken.

Neste fase i utviklingen av Kragerø næringspark

Det anbefales derfor at et utbyggingsselskap etableres med en betydelig offentlig eierandel for videre utvikling av næringsparken. I intervjuet med Tvedestrand kommune ble betydningen av å ha klare mål og planer for utbyggingen av næringsparken forut for utbyggingen av E18 traséen vektlagt. Denne kommunen etablerte en næringspark i tilknytning til motorveiutbyggingen. Det er derfor ingen grunn til å vente med arbeidet til Nye Veier presenterer sine planer, men heller være i forkant når det gjelder påvirkning av trasévalg, kryssløsninger og disponering av overskuddsmasser. Samtidig er det viktig at infrastrukturtiltakene ikke får all oppmerksomhet, på bekostning av andre planer og tiltak som er like nødvendige og avgjørende for næringsparkens utvikling.

Innhold

Sammendrag	1
1 Om mulighetsstudien	5
1.1 Mandatet	5
1.2 Gjennomføringen av arbeidet.....	5
2 Om Kragerø Næringspark.....	6
2.1 Gradvis utvikling over flere tiår.....	6
2.2 Små og mellomstore bedrifter i næringsparken.....	6
2.3 Behov for flere medarbeidere med teknologisk spisskompetanse	7
2.4 Næringsparken består mest av bedrifter i arealkrevende næringer	7
2.5 Et uensartet næringsområde med naturskjønne omgivelser	8
3 Utviklingsmuligheter	9
3.1 Mest flytteaktivitet blant bedrifter i samme arbeidsmarkedsområde	9
3.2 Flytting til etablerte næringsområder foretrekkes	9
3.3 Utviklingsretninger innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.....	10
3.4 Etablering av en næringsklynge for legemiddelproduksjon	10
3.5 Mye mekanisk industri i Agder, Vestfold og Telemark	11
3.6 Tilrettelegging for arealkrevende næringer.....	11
3.7 Styrking av Vestmarregionen som reiselivsdestinasjon.....	12
3.8 Produksjon av næringsmidler	13
3.9 Satsing på nye, grønne næringer	14
3.10 Fremtidig tilknytning til Grenlandsbanen	14
4 Tilrettelegging for handel i næringsparken	15
4.1 Gjeldende reguleringsformål	15
4.2 Relativt samstemte synspunkter på detaljhandel i næringsparken	16
4.3 Fremtidens handel	17
4.4 Mye detaljhandel i omkringliggende næringsparker.....	18
4.5 Plasskrevende handel er mest attraktivt i nærheten av byer.....	19
5 En annerledes næringspark.....	20
5.1 Bærekraft og miljø	20
5.2 Utslipp til miljøet.....	20
5.3 Naturbruk og naturvern.....	21
5.4 Bærekraftig og kortreist produksjon i næringsparken.....	21

5.5	Deling av ressurser og samarbeid om utviklingstiltak	21
5.6	Rett bedrift på rett sted	22
6	Modeller for utbygging av næringsparken	23
6.1	Soneinndeling av næringsparken.....	23
6.2	Mange konkurrerende næringsområder med kapitaltunge eiere.....	23
6.3	Investeringer knyttet til utviklingen av næringsparken	24
6.4	Forretningsmodeller	24
6.5	Et utbyggingsselskap med kommunal deltakelse må til	25
7	Skisser for utbygging av næringsparken.....	27
7.1	Kragerø næringspark – slik det er i dag	27
7.2	Illustrasjon av en mulig utvikling med E18 kryss i nordøst	28
7.3	En illustrasjon der E18 avkjøringen blir samme sted som veien går i dag	29

1 Om mulighetsstudien

1.1 Mandatet

Denne rapporten er resultatet av en mulighetsstudie rettet mot videre utvikling av Kragerø Næringspark. Oppdragsgiverne er Drangedal og Kragerø kommuner. Kragerø næringspark er lokalisert på Fikkjebakke i Kragerø kommune. Næringsparken grenser inn til Drangedal kommune. Nåværende E18 ligger ca. 2 km fra næringsparken. Nærmeste jernbaneterminal er Neslandsvatn på Sørlandsbanen, omkring 20 km fra næringsparken. Ca. 300 arbeidsplasser er i dag tilknyttet Kragerø næringspark. Kragerø og Drangedal kommuner er en del av et felles bo og arbeidsområde med kommunene i Grenland. Tilretteleggingen for næringsutvikling i hele regionen er koordinert gjennom et felles næringsselskap, Vekst i Grenland IKS.

Hovedformålet med utvikling av Kragerø Næringspark er å øke antall arbeidsplasser for å styrke befolkningsutviklingen i de to kommunene. Tilretteleggingen for nye bedrifter skal være fremtidsrettet, der gjenvinning og foredling av råvarer og avfall, naturvern hensyn og lavest mulig utslipp av klimagasser er viktige rammevilkår.

Mulighetsstudien skal munne ut i sluttrapport som i hovedsak inneholder to delelementer:

- En analyse av utviklingsmulighetene for næringsparken
- Utarbeidelse av forslag til en forretningsmodell for videre utvikling av næringsparken, herunder organisering og finansiering

Det er også ønskelig at rapporten anbefaler mandat og prosjektplan for neste fase.

1.2 Gjennomføringen av arbeidet

Mulighetsstudien er gjennomført i nær dialog med næringsrådgiver Geir Helge Lia som bor i Kragerø og som kjenner aktørene i næringsparken godt. Dette samarbeidet har vært svært nyttig i tilretteleggingen og gjennomføringen av samtaler med berørte parter og interessenter. I alt er det gjennomført ca. 30 intervjuer, fortrinnsvis via nettet. Det er avholdt et statusmøte med styringsgruppen og et møte med grunneiere som eier omkringliggende arealer til næringsparken. Blant konsulentene er arbeidet fordelt på følgende måte:

- Geir Berg, Flowchange as, prosjektleder
- Anders Martin Moe, MHTech as, kartlegging av muligheter innen bærekraft, energieffektivisering og mer miljøvennlige energiløsninger
- Eivind Orre, Orre as, arealplanlegger og utarbeidelse av arealskisser for næringsområdet med ny E18 forbindelse
- Rolv Lea, Civitas as, samtalepartner rundt aktuelle forretningsmodeller og kvalitetssikring av rapporten

Det er utarbeidet skriftlige referater fra alle møter. Bakgrunns materialet for rapporten er tilgjengelig for oppdragsgiver i forbindelse med det videre arbeidet med utviklingen av næringsparken.

2 Om Kragerø Næringspark

2.1 Gradvis utvikling over flere tiår

Næringsparken ble etablert i 1979. Den ble utvidet med ytterligere 260 dekar i 1999, derav 219 dekar til industriformål. Reguleringsplanen i 1999 ble benevnt som Kragerø Næringspark, del 2 – Fikkjebakke Øst. Det ble tillatt oppført bygninger og anlegg for håndverks- og produksjonsbedrifter og lager. Etablering av varehus og dagligvareutsalg tillates ikke. I 2009 kom reguleringsplanen for Kragerø Næringspark – Kåsa. I alt det det regulerte området til industri- og lagerformål ca. 790 dekar. Det er ledige arealer for videre utvikling av næringsparken. Henvendelser om fradeling av tomter er utsatt i påvente av ny reguleringsplan som følge av ny E18 trasé med direkte avkjøring til næringsparken.

Det er ca. 40 bedrifter i Kragerø næringspark med organisasjonsnummer i Brønnøysundregistrene. Bedriftene i parken har en betydelig spredning med hensyn til bransjer:

- Bearbeiding av tre og metaller: 9 bedrifter
- Bygg og anleggsvirksomhet, samt innsamling av avfall: 7 bedrifter
- Lagring og reparasjon av kjøretøy, inkl. fritidsbåter: 4 bedrifter
- Utleie av eiendom, fortrinnsvis til egen bedrift: 9 foretak (ingen ansatte)
- Bedrifter i andre bransjer: 10 bedrifter, inkl. enkeltmannsforetak

Bedrifter i andre bransjer er f.eks. Snøås Transport as, Sørlandet Montasje as, Vive as, GK Inneklima, Vistin Pharma as og Plastinor as

2.2 Små og mellomstore bedrifter i næringsparken

Næringsparken kjennetegnes av små og mellomstore bedrifter. Seks bedrifter representerer majoriteten av sysselsettingen:

De største bedriftene i næringsparken	Antall ansatte
Vistin Pharma AS, avd. Kragerø	60
Steintransport	46
Vestmar Production	36
Nøsted AS, avd. Sannidal	32
GS Maskin AS (inkl. underleverandører)	30
Moelven Sør-tre AS	17
Sum	221

Tabell 1: De største bedriftene i næringsparken etter antall sysselsatte. Kilde: Daglig leder eller Brønnøysundregistrene.

Vistin Pharma er et børsnotert selskap innen produksjon av legemidler med hovedsete i Oslo. Selskapet har i hovedsak finansielle eiere. Styret for Vistin Pharma har nylig vedtatt å bygge ut fabrikk på Fikkjebakke for å fordoble produksjonen.. Vestmar Productions og Nøsted, avd. Sannidal, inngår i privateide konsern med industrielle eiere på Sørlandet. Moelven Sør-tre er en produksjonsenhet i Moelven konsernet. Moelven eies av skogeierforeninger på Østlandet. Hovedkontoret er i Moelv som ligger nord for Hamar. De regionale bedriftene i anleggsektoren har lokale eiere.

2.3 Behov for flere medarbeidere med teknologisk spisskompetanse

De internasjonalt orienterte bedriftene er Vistin Pharma, Nøsted og Vestmar Productions. Felles for disse er at de har behov for spisskompetanse innen sine fagområder for å være konkurransedyktige i et internasjonalt marked med konkurrenter som vanligvis er større enn de selv. Det gjelder spesielt innen produksjonsteknologi. Vestmar Productions er avhengig av gjestearbeidere fra andre land. Disse bedriftene gir derfor uttrykk for at tilgang på nøkkelmedarbeidere som over tid kan utvikle spisskompetanse innen sine fagfelt er den største utfordringen ved lokalisering i Kragerø næringspark. I liten grad samarbeider bedriftene i næringsparken om produksjonsprosesser eller teknologisk utvikling. Børge Reiersen, COO Nøsted Kragerø og medlem av konsernledelsen til Nøsted i Mandal, sier det slik¹:

«Virksomheten på Fikkjebakke er viktig for konsernet. Her produseres produkter til maritim og offshore sektor under eget merkenavn (Fram). Næringsområdet på Fikkjebakke er under kritisk masse når det gjelder produksjonsbedrifter og volum. Det er tre problemområder:

- *Vanskeligheter med tilgang på arbeidskraft høyere opp i kompetansekjeden, dvs. at det kunnskapsbaserte miljøet er lite*
- *Det er lite samhandling og få felles arenaer*
- *Det er i liten grad bedrifter der som går foran og trekker de andre med seg»*

De andre bedriftene i næringsparken som selger produkter og tjenester til et regionalt eller nasjonalt marked uttrykker ikke samme bekymring rundt tilgangen på arbeidskraft. For næringsparkens attraktivitet for industriell virksomhet, og spesielt for internasjonalt orienterte næringer, er det viktig at kompetanseutfordringene adresseres. Børge Reiersen sier også at produksjonsprosessene blir mer standardiserte og mindre bransjespesifikke. Blant alternative tiltak er at bedriftene blir mer aktive deltakere i kunnskapsarenaer utenfor kommunen, som i Grenland eller i Agder. Dette krever tid og ressurser som er en begrensende faktor for virksomhetene. Det synes vanskelig å komme utenom at det må utvikles et læringsmiljø i næringsparkens arbeidsmarkedsområde innen finmekanikk, produksjonsteknologi, sveising etc. som kan bidra til økt, stabil arbeidskraft høyere opp i kompetansekjeden. Det vil igjen føre til at næringsparken blir mer attraktiv for denne type bedrifter.

2.4 Næringsparken består mest av bedrifter i arealkrevende næringer

Et karakteristisk trekk ved næringsparken er at det er rikelig tilgang på store tomter. Bransjer som er lokalisert her kjennetegnes av behov for betydelige utearealer, som:

- Anleggsentreprenører
- Bedrifter for deponering og gjenvinning av avfall
- Trebearbeidende industri, som sagbruk og høvlerier
- Forhandlere av kjøretøy, som vinteropplag av biler og fritidsbåter

De arealkrevende bedriftene betjener et regionalt marked. Dette markedet kan være fra Arendal i sør til Drammen i nord. I utgangspunktet vil en fire felts motorvei fra Oslo til Kristiansand og videre til Stavanger kunne utvide det geografiske markedsområdet.

De arealkrevende næringene utøver ofte virksomhet som ikke bør samlokaliseres med miljøer som ikke ønsker støy, støy eller tungtrafikk i sitt nærmiljø. Behandling av råvarer, avfall og byggevarer av ulike slag passer ofte dårlig sammen med prosessindustri, engroshandel og tekniske tjenester. Det legges

¹ Sitatet er godkjent av Børge Reiersen

til grunn at næringsparken i større grad bør soneinndeles i forskjellige typer virksomhet, eller at det etableres buffersoner mellom bedrifter som har ulike former for arealbruk i næringsparken.

2.5 Et uensartet næringsområde med naturskjønne omgivelser

Næringsparken består i stor grad av bedrifter som eier tomtene selv. Bedriftene har ulike behov for forvaltning av den felles infrastrukturen i parken, som skilting, veier, grøntområder, servicetjenester og lignende. Ingen har ansvaret for forvaltning av felles infrastruktur. Dette påvirker det visuelle inntrykket av parken. Rydding pågår for å gjøre området mer attraktivt, blant annet i forbindelse med E18 utbyggingen. Generelt sier bedriftene i parken at det er viktig med en nivåheving på infrastrukturen, men også at et litt «shabby» inntrykk ikke har hatt direkte innvirkning på deres næringsvirksomhet.

Parken ligger landlig til, med fine omgivelser. Den er et godt utgangspunkt for friluftsbaserte aktiviteter, som sykling, klatring, fiske, natursti etc. Dette er særtrekk ved parken som det er viktig å bevare og forsterke i den videre utviklingen av næringsområdet.

3 Utviklingsmuligheter

3.1 Mest flytteaktivitet blant bedrifter i samme arbeidsmarkedsområde

På et overordnet nivå kan en næringspark vokse innen fire ulike dimensjoner, uavhengig av bransje eller omkringliggende infrastruktur:

- Utvidelse av nåværende bedrifter i næringsparken, enten gjennom etablering av ny virksomhet eller gjennom vekst i eksisterende virksomhet
- Nye bedrifter etablerer seg i næringsparken fordi kunder, leverandører, søsterselskaper eller andre samarbeidspartnere holder til der
- Bedrifter i samme arbeidsmarkedsområde flytter til næringsparken, vanligvis fordi det ikke er utviklingspotensial der de er
- Næringsparken trekker til seg ny virksomhet, som nylig nyetablerte bedrifter

Flowchange har gjennomført flere undersøkelser knyttet til næringsområders attraktivitet og hva bedrifter vektlegger når de er på flyttefot. Majoriteten av bedriftene ønsker å være sentralt plassert i sitt markedsområde. Nær 60 % ønsker å flytte under 25 kilometer fra der de er lokalisert i dag dersom næringsarealer er tilgjengelig². Dette er ofte begrunnet med hvor de viktigste kundene er lokalisert og reiseavstanden for medarbeiderne. Mest flyttevillige i avstand er bedrifter med et vidt markedsområde og med lave relativt lave infrastrukturinvesteringer, som i nye lagre eller i nye produksjonsanlegg. Det gjelder for eksempel engroshandelsbedrifter som har begrensede behov for kontorlokaler og innendørs lagringskapasitet. Hovedgrunnlaget for utvikling av næringsparken i sin nåværende form finner man derfor i bedrifter og bransjer i arbeidsmarkedsområdet til Kragerø næringspark. I takt med forbedringer i samferdselsinfrastrukturen utvides arbeidsmarkedsområdet. Reisetiden er mer avgjørende enn avstanden. I undersøkelsen i Drammensregionen oppga 40 % av bedriftene at de var en viktig årsak til at andre bedrifter flyttet til deres næringsområde. Det skyldtes ikke bare forretningsmessige relasjoner, men også at bedriftene presenterte næringsområdet og omgivelsene på en positiv måte.

3.2 Flytting til etablerte næringsområder foretrekkes

Ved flytting foretrekker bedrifter etablerte næringsparker fremfor nye næringsområder. I undersøkelsen i Drammen var det primært tre begrunnelser for dette:

- Mindre risiko for fremtidige overraskelser knyttet til infrastrukturkostnader, som offentlige avgifter og anleggsbidrag knyttet til videre utbygging av infrastrukturen. Eventuelle merkostnader kan fordeles på flere bedrifter
- Større muligheter for etablering av fellestjenester, og deling av kostnadene for disse, som kantine, vaktmestertjenester, etc.
- Et etablert næringsområde er mer kjent blant besøkende og samarbeidspartnere, og ofte lettere å finne fram til enn nye og mindre næringsområder

For areal- og transportintensive næringer reduseres næringsområdets attraktivitet med avstanden til motorvei. I områder med overskudd på næringsarealer, som det vanligvis er utenfor byene, har avstanden til hovedveinettet stor betydning for næringsetableringer. Dette har vel så mye en psykologisk begrunnelse som en faktisk begrunnelse. Bildet er det samme uavhengig av hvilken

² Flowchange as i samarbeid med Civitas as: Kartlegging av attraktiviteten til ulike næringsområder i Drammensregionen i 2015. Det ble etterfulgt av en tilsvarende undersøkelse i Kongsvingerregionen i 2016.

transportkorridor som kartlegges. Det bekrefter at Kragerø næringspark vil få økt attraktivitet som følge av omleggingen av E18 traséen.

En annen erfaring fra tidligere arbeid er at byggeklare tomter er et konkurransefortrinn. Når bedrifter har bestemt seg for å flytte skal det skje raskt. Majoriteten av bedriftene flytter ikke før de må, og når det skjer skal realiseringen skje fort. Det kan skyldes behov for sparte kostnader, behov for større plass eller at leieforhold avsluttes. I slike tilfeller er ferdig regulerte arealer og byggeklare tomtealternativ en forutsetning for ny lokalisering.

3.3 Utviklingsretninger innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan

Utviklingspotensialet for næringsparken er vurdert på grunnlag av omkring 30 intervjuer med personer med tilknytning til næringsparken, ansatte i de to kommunene og i kommunale virksomheter. I tillegg er personer utenfor regionen intervjuet, som næringssjefen i Tvedestrand kommune, lederne for Sørlandsporten teknologinettverk og Innovasjon Norge, avdeling Vestfold og Telemark. I tillegg er det sett nærmere på reguleringsplaner og utviklingstrekk i omkringliggende næringsparker på E18, samt gjort statistiske analyser av nye bedriftsetableringer i Vestfold Telemark fylke på grunnlag av opplysninger i Brønnøysundregistrene. Generelt kan mulighetsrommet inndeles i tre hovedretninger:



Figur 1: Illustrasjon av utviklingsretninger (Flowchange as)

Det synes i første rekke å være fire områder som peker seg ut for videre arbeid og analyse:

- Ny legemiddelindustri
- Tilrettelegging for flere bedrifter innen bearbeiding av metaller
- Videre utvikling av området for arealkrevende virksomheter
- Tilrettelegging for ny virksomhet som styrker Kragerø som reiselivsdestinasjon

3.4 Etablering av en næringsklynge for legemiddelproduksjon

2019 ble et rekordår for legemiddelmangel. Utfordringene har blitt forsterket med Covid-19 viruset. En rekke interesseorganisasjoner i helsesektoren har gått sammen om å kreve produksjon av samfunnskritiske medisiner i Norge, som penicillin. Blant utfordringene er at legemiddelproduksjon er

en global næring med multinasjonale bedrifter, der myndighetenes muligheter for tilrettelegging begrenses av konkurranselovgevingen i EU som Norge forholder seg til gjennom EØS avtalen.

Produksjonen av legemidler har derfor et begrenset omfang i et høykostland som Norge. Den er spredt over hele landet og innen vidt forskjellige medisinske områder. Best forutsetninger for ny produksjon synes Kragerø og Grenlandsregionen å ha, blant annet gjennom FoU miljøer og sammenlignbare produksjonsprosesser med bedrifter på Herøya, i kombinasjon med etablerte produksjonsmiljøer i Kragerø. Vistin Pharma AS produserer metformin til bruk i diabetes2-medisin. TPI Norway AS produserer Paralgin forte og opiumderivater til bruk i andre smertestillende medisiner og i antiavhengighetsmedisiner. Andre bedrifter i Grenland innen legemidler er Cody as i Skien, som lager maskinelt utstyr til legemiddelproduksjon, og Mericon as i Skien, som tilbyr rådgivning innen regulatoriske spørsmål og markedsføring av legemidler og medisinsk utstyr. Vekst i Grenland IKS, Skien kommune, Kragerø kommune og Helseinnovasjon Telemark har gått sammen om et prosjekt for å trekke nye virksomheter til regionen relatert til legemiddelindustri. I første omgang blir det gjennomført møter med bedrifter i inn- og utland, for markedsføring av Grenlandsregionen for legemiddelproduksjon.

Rikelig tilgang på arealer og fornybar energi synes å være viktige parametere ved etablering av ny prosessindustri, i kombinasjon med god tilgang på stabil arbeidskraft med industriell kompetanse. Kragerø næringspark scorer høyt på noen av disse områdene som en del av industriregionen Grenland. Automatisering av produksjonsprosesser og stabile politiske rammevilkår bidrar til å styrke mulighetene for etablering av internasjonalt orientert prosessindustri i Grenlandsregionen.

3.5 Mye mekanisk industri i Agder, Vestfold og Telemark

I Vestfold og Telemark er det 280 produksjonsbedrifter med er enn 10 ansatte. 7 av disse bedriftene er i Kragerø kommune. Halvparten av produksjonsbedriftene, 143 i alt, er innen produksjon, vedlikehold og bearbeiding av metaller til ulike formål. Det kan være produksjon i forbindelse med oppføring av bygninger, til kjøretøy, til energidistribusjon eller til andre formål. Metaller brukes overalt i samfunnet. Omkring en tredjedel av de metallbearbeidende bedriftene er lokalisert i Grenlandsregionen, og spesielt i Skien og Porsgrunn. Også i Agder utgjør mekanisk industri en betydelig del av produksjonsbedriftene i fylket. Den nest største gruppen av bedrifter er innen næringsmiddelproduksjon, som baking av brød og produksjon av øl og mineralvann.

Flere av bedriftene i Kragerø næringspark arbeider med bearbeiding av metaller, fra finmekanikk til serieproduksjon. Det er behov for å etablere et større miljø for disse bedriftene, jfr. synspunktene til Børge Reiersen i Nøsted gruppen. Det er mange bedrifter innen mekanisk industri både sør og nord for Kragerø næringspark. Også når det gjelder industrietableringer i Vestfold Telemark de siste ti årene er det bedrifter innen metallbearbeiding med NACE kode 24-28 og 33 som er flest i antall. Det synes derfor fornuftig å tilrettelegge for mer mekanisk industri i Kragerø næringspark.

3.6 Tilrettelegging for arealkrevende næringer

De arealkrevende næringene er ofte råvarebasert, som bearbeiding av byggeråstoff, trevarer og avfall. Dette er næringer som utgjør en betydelig del av næringsparken i dag og som bør gis rom for videre utvikling i årene framover.

Siden 2010 er det etablert 358 bedrifter i Vestfold og Telemark med 10 ansatte eller flere. Kun 20 av disse bedriftene er innen produksjon, og fortrinnsvis innen næringsmidler og mekanisk industri. I samme periode er det etablert 50 bedrifter innen bygg og anlegg:

Nye bedrifter siden 2010 i Vestfold Telemark > 10 ansatte	Antall
Primærnæringene (jord, skog, mineraler), kode 01-09	8
Produksjonsvirksomhet, kode 10-32	20
Oppføring av bygninger, kode 41	22
Grunnarbeid, VVS, elektro, kode 43	28
Vedlikehold og handel med motorkjøretøy, kode 45	7
Engroshandel, kode 46	8
Butikkhandel, inkl. netthandel, kode 47	78
Transporttjenester (gods, flytting, bilberging), kode 49-52	12
Sum for basisnæringene, kode 01-52	183
Sum for servicenæringer og off. tjenesteyting, kode 53-96	175
Sum totalt	358

Tabell 2: Bedriftsetableringer i Vestfold og Telemark i 2010-2019 med 10 ansatte eller flere ved utgangen av 2019. Kilde: Brønnøysundregistrene

I liten grad har nyetableringene innen bygg og anlegg funnet sted i Kragerø næringspark. Med ny E18 forbindelse vil bedrifter i næringsparken fange et betydelig større bolig- og hyttemarked i 45 minutters kjøreavstand fra Fikkjebakke. Utviklingen går i retning av modulbygg og mindre fabrikasjon på byggeplassen. Med de betydelige arealene som er på Fikkjebakke burde det være mulighet for at mer produksjon og sammenstilling av byggemoduler i næringsparken, enten det er av trevirke, metaller eller betong. Det vil igjen trekke til seg andre byggtekniske produkter og tjenester, som innen VVS.

3.7 Styrking av Vestmarregionen som reiselivsdestinasjon

Blant ambisjonene ved videre utvikling av Kragerø næringspark er at det skal bidra til å styrke øvrig næringsliv i de to kommunene, og spesielt Kragerø som reiselivsdestinasjon. Det er to hovedområder som peker seg ut i den sammenheng:

- Salg og demonstrasjon av produkter som reisende til Kragerø anvender i ferien, som fritidsbåter, bobiler og andre fremkomstmidler
- Etablering av aktiviteter som utvider reiselivssesongen, og fortrinnsvis aktiviteter som gjør de to kommunene mer attraktive som en helårsdestinasjon

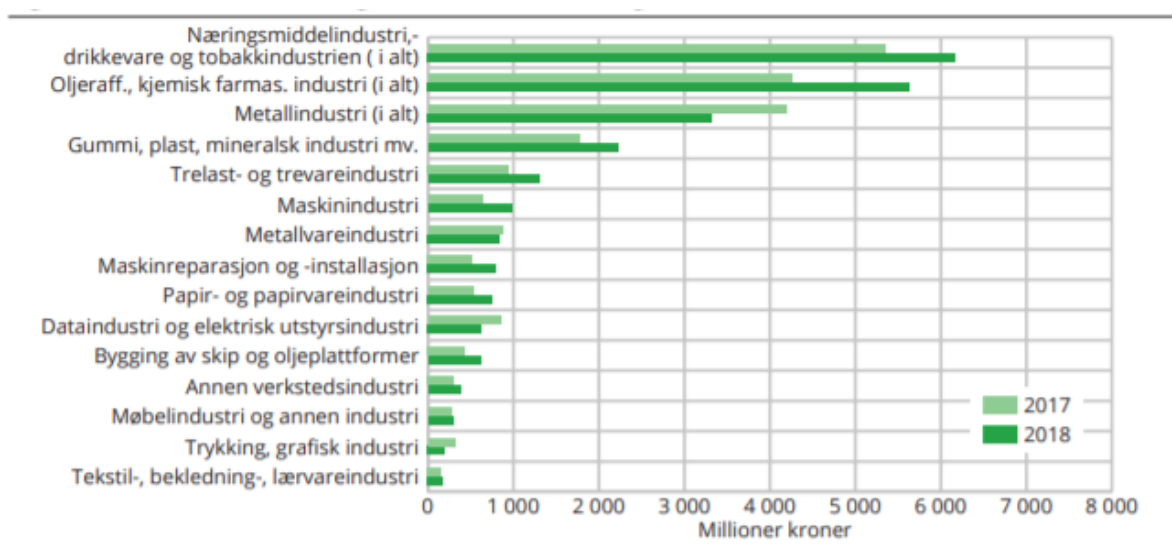
Lokale forhandlere av fritidsbåter og bobiler benytter Kragerø næringspark for lagring av kjøretøy i vintersesongen, med tilhørende servicetjenester. Disse forhandlerne ønsker å kunne utvide dette tilbudet med demonstrasjon og salg av båter, og andre typer fremkomstmidler. Det tilbys en rekke nye mobilitetsprodukter i årene framover, i alle størrelser og segmenter, og kanskje spesielt med elektrisk framdrift. Forhandlerens begrunnelse for salg og demonstrasjon av produkter på Fikkjebakke er at det gir tilgang til en større målgruppe enn det som de har i dag i Kragerø.

Det andre området som nevnes er etablering av fritidsaktiviteter som kan tiltrekke seg en større målgruppe enn de som har hytter og boliger i Kragerø og Drangedal. Aktivitetene må samtidig være attraktive for de som bor og ferierer i regionen, dvs. at de må være interessante for besøk og bruk flere ganger. Siden dette er en mulighetsstudie er det ikke gått i dybden på hvilke fritidsaktiviteter som er mest relevante for tilrettelegging i direkte tilknytning til Kragerø næringspark. Vi tenker oss tre utviklingsretninger for videre analyse:

- Aktiviteter som passer godt sammen med virksomheten i næringsparken. Det er mange håndverksfag som utøves i parken, som bruk av maskiner, sveising, finmekanikk, trebearbeiding, etc. Det savnes en sterkere offentlig promotering av yrkesfagene. Det legges for liten vekt på at det er et betydelig underskudd av fagarbeidere i Norge. Kragerø næringspark kan være et sted for offentlig privat samarbeid for å fremme yrkesfagene, i kombinasjon med fritidsaktiviteter relatert til yrkesfag. Presentasjonen av yrkesfagene kan skje med anvendelse av moderne IT teknologi, som VR (virtual reality), 3D printing, robotteknologi etc.
- Aktiviteter som er basert på bruk av naturen omkring næringsparken. Slike aktiviteter kan være sykling, klatring, skyting (det er en skytebane i nærheten), ridning på hest, natursti, fiske og dyrking av mat, som grønnsaker. Dette kan igjen kombineres med undervisning og demonstrasjon av aktiviteter.
- Aktiviteter som retter seg mot de samme målgruppene som Dyreparken i Kristiansand og Bø Sommerland. Man kan tenke seg at barnefamilier tar en rundløype mellom disse destinasjonene, som en del av et ferieopplegg

3.8 Produksjon av næringsmidler

Statistisk sentralbyrå utarbeider årlig statistikker og vurderinger knyttet til industriproduksjonen i Norge, herunder en oversikt investeringer i forskjellige næringer. Det er det samme næringene som er på toppen av listen fra år til år:



Tabell 3: Utførte investeringer i industrien 2017 og 2018, i rapporten om norsk industri 2018 og andre norske sekundærinvesteringer (Statistisk sentralbyrå)

Det synes naturlig å vurdere om produksjon av næringsmidler i mindre skala kan være et supplement til annen næringsaktivitet i Kragerø næringspark. Med næringsmiddelproduksjon forstås blant annet fiskeoppdrett, foredling av kjøttprodukter og produksjon av melkeprodukter og brødvarer. Det er særlig etterspørselen etter ferske dagligvarer som øker. Utfordringen kan være at næringsmiddelproduksjon vanligvis krever betydelige vannressurser. Investeringsomfanget og mangfoldet i dette segmentet gjør det likevel interessant å foreta en vurdering av potensialet for nye næringsetableringer i regionen, som i regi av Vekst i Grenland.

3.9 Satsing på nye, grønne næringer

Det er høy FoU aktivitet i Norge innen gjenvinning og bruk av biobaserte råvarer, som avfall, skogsvirke, gjødsel og grasvekster. Produksjon av f.eks. biogass kan være aktuelt i Kragerø næringspark, da det vil bli et transportknutepunkt i fremtiden. Flytende gass er dyrt å transportere, slik at lokal produksjon gir fortrinn. I dag leveres matavfallet til Greve Biogass i Tønsberg. Det er imidlertid mange usikkerhetsmomenter knyttet til fremtidig energisammensetning og til om nye energibærere i tilstrekkelig grad kan utfordre bruken av batterielektrisk fremdriftsteknologi. Vi foreslår derfor at man ser an utviklingen til teknologien er mer moden og om det blir større rom for etablering av småskalaanlegg for biogassproduksjon.

En annen utfordring ved foredling av bioråstoff til ulike formål er at det blir betydelige mengder restråstoff. Det må derfor etableres flere typer produksjon for å oppnå lønnsom anvendelse av råstoffet, da betalingsviljen for restråstoffet uten ytterligere foredling er lav. Det synes derfor å bli klynger av biobaserte produksjonsenheter i fremtiden, fremfor desentralisert produksjon.

Det pågår flere prosjekter i piloteringsfasen eller i demonstrasjonsfasen innen gjenbruk av byggematerialer (som asfalt, trevirke og byggeråstoff), gjenvinning av plast og produksjon av fornybar energi, som bioetanol, biodiesel og hydrogen. Felles for mange «utfordrere» til etablerte løsninger er at det trengs store volumer for å være konkurransedyktig, i kombinasjon med betydelig økonomiske støtte fra statlige tilskuddsordninger og bedre forutsigbarhet rundt langsiktige rammebetingelser.

Tilrettelegging for grønne næringer drøftes også i kapittel 5.4.

3.10 Fremtidig tilknytning til Grenlandsbanen

Utbygging av Grenlandsbanen med terminal i Tangen, eller et annet sted i nærheten av Kragerø næringspark, vil gjøre næringsparken mer attraktiv for transport av gods på bane, og mest til andre landsdeler eller til og fra destinasjoner i Sverige. Det er stor og økende etterspørsel etter transport av skogsvirke på bane til cellulosebaserte foredlingsanlegg eller til forbrenningsanlegg, som smelteverk og anlegg for produksjon av energi. Både avfallsbransjen og byggebransjen har økende interesse for bruk av jernbane. For industriell foredling av råvarer i stor skala i innlandet er en god jernbaneforbindelse en avgjørende forutsetning for å kunne være konkurransedyktig i et internasjonalt marked, både for utgående produkter og for inngående råstoff. Eksportbedriftene i Sverige bruker jernbane i stor skala for transport av sine produkter til nærmeste havn, selv ved avstander ned mot 6 kilometer. Det blir stadig mer krevende å tilrettelegge store nye arealer til industriformål ved sjøkanten. Kragerø næringspark kan derfor bli mer attraktiv for arealkrevende prosessindustri med en godsbaneterminal i nærområdet.

Sammenkobling av Grenlandsbanen og Sørlandsbanen nær Kragerø næringspark øker markedsgrunnlaget. Et robust banenett med tilfredsstillende kapasitet i flere retninger er viktig for å tiltrekke seg internasjonalt orientert industri. Det er ikke arealer igjen for etablering av ny industri i Oslofjorden, med unntak av den planlagte utbyggingen i Frier vest. En jernbaneforbindelse mellom flere godsknutepunkt i Grenlandsregionen vil styrke regionen som den sentrale industriregionen på Østlandet og i Norge.

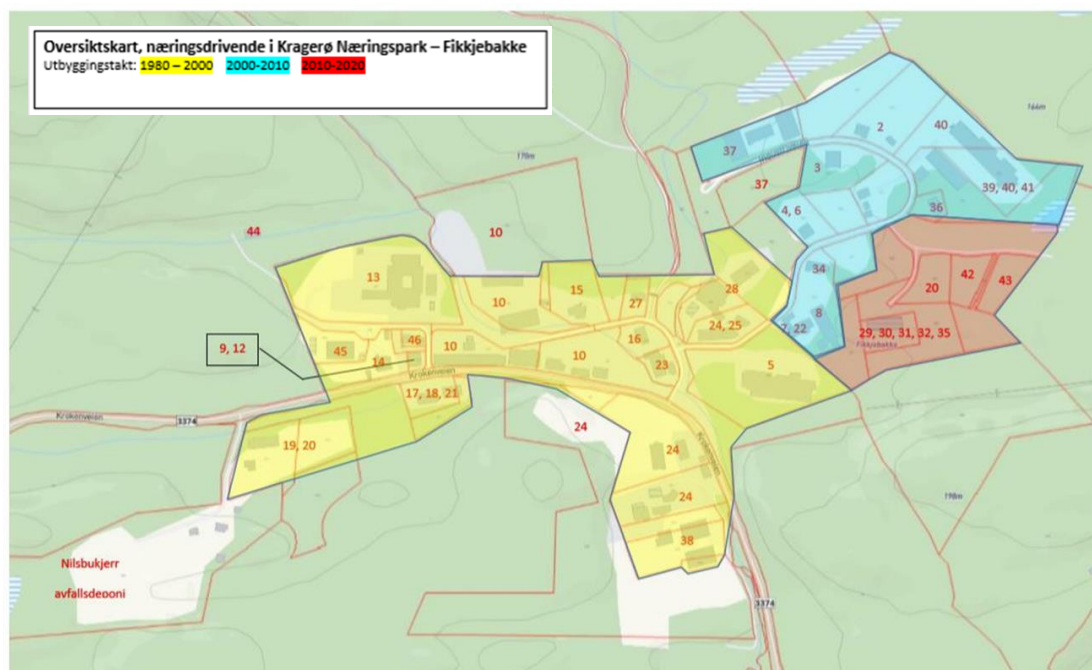
4 Tilrettelegging for handel i næringsparken

4.1 Gjeldende reguleringsformål

Tilrettelegging for detaljhandel er alltid et tema ved utvikling av næringsområder. I dette kapitlet drøftes eventuell tilrettelegging for handel i tre dimensjoner:

- Vil det styrke eksisterende bedrifter i næringsparken?
- Vil det bli mer attraktivt for bedrifter innen produksjon og lagring å etablere seg i næringsparken dersom de også kan selge varer i nærmiljøet?
- Vil etablering av detaljhandel i næringsparken styrke hovedformålet med reguleringsplanen og med utbyggingen av næringsparken?

Det synes fornuftig å foreta en revisjon av reguleringsbestemmelsene for næringsparken på grunnlag av hvilke bedrifter som har etablert seg der i løpet av de 40 årene som næringsparken har eksistert. Illustrasjonen nedenfor viser utbyggingen av næringsparken i tidsintervaller



Figur 2: Illustrasjon av utbyggingen av næringsparken (Kragerø kommune)

For de største bedriftene i næringsparken med et interregionalt eller internasjonalt markedsområde har det begrenset betydning om det i tillegg kan etableres et lokalt utsalg i produksjonsområdet, som for eksempel av metallbaserte produkter som bedriften produserer. For bedrifter med et mer begrenset markedsområde, som ofte er Vestfold og Telemark, kan en utvidelse av virksomheten med et utsalg av varer ha vesentlig betydning for driften og lønnsomheten. Det er større variasjon i bedriftene som har kommet til etter år 2000 enn blant bedriftene som etablerte seg på det opprinnelige næringsområdet. Det er også her bedriftene som ønsker et utvidet reguleringsformål er lokalisert.

Det er vanlig at mellomstore bedrifter med 10-50 ansatte ønsker å kombinere ulike typer virksomhet, der egne produkter kombineres med innkjøpte produkter, og der virksomheten ivaretar alle funksjoner fra samme lokalitet, som produksjon, salg, distribusjon, service og andre tekniske tjenester. Det er først

når bedriftene blir større at funksjoner spesialiseres og rendyrkes. Nåværende reguleringsplan for Fikkjebakke Øst fra 1999 har følgende reguleringsbestemmelser:

«I industriområdet kan det oppføres bygninger og anlegg for håndverks- og produksjonsbedrifter og lagervirksomhet. Forretningsvirksomhet som er direkte knyttet til industriproduksjonen og som utgjør en underordnet del av den samlede virksomheten, kan tillates dersom adkomst- og parkeringsforholdene ligger til rette for det. Etablering av varehus og dagligvareutsalg tillates ikke»

Teksten angir at supplerende virksomhet kan tillates dersom det har direkte sammenheng med hovedformålet. Slik tilleggsvirksomhet kan for eksempel være engroshandel med tilstøtende eller kompletterende produkter til eget sortiment. Det kan også være et lokalt utvalg, som av B-varer.

I utgangspunktet synes ikke nåværende reguleringsbestemmelser å være en barriere for etablering av industri- og håndverksbedrifter som ønsker en relativt fleksibel ramme for utøvelse av virksomheten. Grensen går når handelselementet får så stor betydning at det ikke lenger er forretningsvirksomhet som utgjør en underordnet del av virksomheten.

4.2 Relativt samstemte synspunkter på detaljhandel i næringsparken

Intervjuene viser et relativt samstemt bilde i synet på detaljhandel i næringsparken. Synspunktene kan oppsummeres på følgende måte:

- Dagligvarehandel bør kun tillates dersom det er nødvendig for å støtte annen virksomhet i næringsparken
- Storhandel bør konsentreres til typiske handelsparker nær større byområder, slik offentlige myndigheter ønsker
- Plasskrevende handel i næringsparken kan være interessant, og særlig dersom det styrker annen virksomhet i parken

Regjeringen innførte allerede i 1999 bestemmelser om stans i etableringen av kjøpesentra utenfor byområdene, med unntak av for plasskrevende varer. Formålet var å unngå utarming av handelen i byene, redusere byspredningen og dempe veksten i bilbasert handel. Med plasskrevende handel forstås handel med store arealkrevende varer som det ikke er plass til i byene. Hovedkategoriene av plasskrevende varer er motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Det foreligger også definisjoner som legger til grunn at salg av møbler, hvitevarer og maling er innenfor rammen av plasskrevende handel, selv om slike varer ikke ble omtalt i forskriften i 1999.

Bestemmelsene har i stor grad blitt fulgt opp av fylkeskommunale og kommunale myndigheter. Blant utfordringene for myndighetene er at regelverket ikke er klart nok. Store handelshus tilbyr et bredt varesortiment i tillegg til plasskrevende produkter. Kundene ønsker å kjøpe alle produkter i samme kategori på ett sted, uavhengig av om produktene er store eller små i størrelse.

Intervjuene tyder på at det er lite plasskrevende handel igjen i Kragerø. Befolkningen må enten til Skien/Porsgrunn eller til Tvedestrand for å handle i butikker med et bredt vareutvalg av plasskrevende varer. Når plasskrevende handel forsvinner ut av kommunen trekker det også med seg annen handel, dvs. at handelslekkasjen forsterkes. Mange kommuner ønsker derfor å tilrettelegge for plasskrevende handel i egen kommune selv om markedsgrunnlaget er relativt begrenset.

4.3 Fremtidens handel

Det er også synspunkter på at fremtidens handel vil være nettbasert og at konsentrasjon av øvrig handel i større handelsparker ikke er til å unngå. Det brukes som argument for at Kragerø næringspark bør få en større rolle i handelsutviklingen i regionen. I mandatet for mulighetsstudien er det angitt at trender for endringer i handelsmønstre skal beskrives. Vi har derfor sett på ulike studier rundt fremtidens konsumenthandel. Hovedbudskapet er at den fysiske detaljhandelen ikke kan konkurrere på pris med internasjonale handelsplattformer og må tilby andre fortrinn, som bedre service, en mer individuelt tilpasset kjøpsopplevelse og at handelen knyttes tettere sammen med andre aktiviteter i nærområdet.

Forbruksforskere mener at utfordringen fra netthandelen vil slå ulikt ut i senterhierarkiet. Netthandelen vil utgjøre den største utfordringen for handelsnæringen i lokalsentre og mindre tettsteder, mens nærbutikker og regionale sentre vil bli mindre påvirket av overgangen til økt netthandel. Den langsiktige virkningen på handelsområdene i sentrum kan være at den tradisjonelle delen av varehandelen utarmes, med påfølgende behov for reduserte handelsarealer og færre arbeidsplasser i sentrum. Dette kan igjen føre til et mindre dynamisk byliv, hvor boliger tar en stadig større del av det samlede bygningsarealet³

Unibail-Rodamco-Westfield (forkortet til URW) er den fremste globale utvikleren og operatøren av ledende kjøpesentre i storbyer rundt omkring i verden. Konsernet eier og driver 90 kjøpesentre i Europa og USA, med 1,2 mrd. besøkende hvert år. Selskapet presenterte i februar 2020 en rapport der det spås at innen fem år vil halvparten av butikklokalene i kjøpesentrene være fylt med andre aktiviteter, dvs. at tjenester og opplevelser supplerer tilbudet av produkter⁴. Noen av handeltrendene kan beskrives på følgende måte (oversatt fra svensk):

- Mer personifisert og tilpasset handel, som at forbrukerne oppgir informasjon om seg selv og butikken anbefaler produkter som er tilpasset konsumentens profil og preferanser. Det kan for eksempel være "levende" speil som foreslår matchende plagg eller relevante kampanjer når kundene går inn i prøverommet. Noen har også prøvd ut inspirasjonskorridorer med skjermer som måler kundene som går inn, og deretter foreslår ulike stiler fra eget sortiment eller fra varekataloger
- Konsumentene får økende interesse for bærekraft, dvs. hvor produktene er produsert, hva de består av, hvor lenge produktet varer, Co2 avtrykket i produksjonen, etc. Mer av verdiskapingen for produktet gjøres i butikken.
- Mer opplevelsesbasert handel, dvs. at salget av produktet kombineres med tjenester og bruk av IT teknologi

Blant anbefalingene er at handelen i fysiske butikker må bli mer kunnskapsorientert, underholdende, sosial og spennende. Budskapet er at handelen må inngå i en bredere kjøpsopplevelse. Slik sett er det en interessant tanke å kombinere plasskrevende handel med aktiviteter og opplevelser i Kragerø næringspark.

³ Regional plan for handel, service og senterstruktur, Akershus fylkeskommune, desember 2018

⁴ Unibail-Rodamco-Westfield: How We Shop - The Next Decade

4.4 Mye detaljhandel i omkringliggende næringsparker

Det nye næringsområdet i Langrønningen synes i stor grad å være rettet mot tilrettelegging for detaljhandel. Avisen Varden hadde i 2018 et oppslag om at «gigantsatsing langs E18 i Bamble kan utfordre Brokelandsheia»⁵. Gründeren uttalte at "utbyggingen blir den største i Grenland siden Rafnes, og vil bli mye større enn Brokelandsheia". Han ser for seg 1000 fremtidige arbeidsplasser midt i skauen i Vest-Bamble, skriver avisen. Ifølge Varden er Biltema, Burger King, verktøybutikken SG Handel og Circle K klare for å flytte til det nye næringsområdet. Tre danske firmaer bl.a. innen trelast skal være blant andre interessenter. Området er i kommuneplan for Bamble kommune avsatt til næring med følgende bestemmelser (april 2018):

"På Langrønningen tillates etablert følgende virksomheter: næringsvirksomhet herunder lager- og logistikkvirksomheter, handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, kontor. Det forutsettes uttak av stein; pukkverksdrift før området kan tas i bruk til næringsvirksomhet. Pukkverksdriften må tilpasses eksisterende virksomheter i området."

Veiserviceanlegget på Langrønningen er på 36 dekar. Her blir det tilbud om fylling av flytende drivstoff og en omfangsrik ladepark for å sikre kunder med elektriske kjøretøy lading når de trenger det. For yrkessjåførene vil det være 25 oppstillingsplasser på døgnhvileområdet med tilgang til strøm. Inne på anlegget er det en egen avdeling for yrkessjåførene, Truckers Club, med tilgang til dusj og toalett og en stor sitteavdeling⁶.

Det er også et annet nytt næringsområde i Grenlandsregionen under etablering. Lønnebakken næringsområde ligger i Porsgrunn kommune ved E18 i Landgangen. Her er reguleringsformålet næringsbebyggelse, herunder industri-, handverks og lagervirksomhet (kode 1300). Innenfor denne rammen er det også tillatt etablering av hotell/motell med inntil 3000 kvm, samt inntil 2000 kvm bevertning. I tillegg er det tillatt etablering av veiserviceanlegg og en trafikkstasjon for Statens vegvesen.

Grunneierne forteller at han har blitt kontaktet av logistikkbedrifter og transportselskaper i forbindelse med etableringsplanene. Området har naturlige forutsetninger for slik virksomhet gjennom beliggenheten mellom de største byene i Vestfold og i Telemark. Striden har stått om etablering av handelsvirksomhet. Fylkeskommunen protesterte mot å etablere 1 500 m2 detaljvarehandel og handel med plasskrevende varer på inntil 6000 m2. Fylkeskommunen mener at handel med plasskrevende varer ikke bør tillates på Lønnebakke, da slik handel utelukkende vil være bilbasert. Dette har de ikke fått støtte for i departementet:⁷

«Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner detaljregulering for Lønnebakke næringsområde, med noen endringer. Omfanget av handel innenfor planområdet er etter departementets vurdering i strid med Regional plan for samordna areal og transport i Grenland og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det tillates derfor ikke detaljvarehandel og butikk for salg fra egen bedrift innenfor planområdet, mens handel med plasskrevende varer på inntil 6000 m2 godkjennes. Innsigelsene til planen er med dette tatt delvis til følge».

⁵ Avisen Varden, journalist Rune Hagestrand 28.03.2018

⁶ Informasjon Nye Veier as, mai 2020

⁷ Porsgrunn Dagblad, fredag 17. april 2020

4.5 Plasskrevende handel er mest attraktivt i nærheten av byer

Det er ikke uten videre selvsagt at plasskrevende handel er vinnerformelen ved utbygging av et næringsområde. Det avhenger av hvor konkurrerende virksomheter er lokalisert og hvor stort markedsområde som inngår. Det kan lett bli overetablering av denne type handel langs E18.

Utviklingen innen plasskrevende handel er blant annet drøftet i oppfølgingen av fylkesdelplanen for samordnet miljø-, areal- og transportutvikling (SMAT) i Hamarregionen 2009-2030⁸. Her var konklusjonen at kun en av fire lokasjoner tilrettelagt for plasskrevende handel på vestsiden av Mjøsa hadde hatt utvikling som forventet. Det var lokaliseringen nærmest Hamar, som også hadde den mest sentrale beliggenheten i regionen. Alle lokaliseringene var tett ved regionale trafikknutepunkt eller ved E6.

I den regionale planen for Jæren er det åpnet for at kommunene kan avsette egnede områder som kan romme salg av plasskrevende varer innen regionale næringsområder med allsidig virksomhet (næringskategori 2). Det synes som en fornuftig tilnærming også i utviklingen av Kragerø næringspark. Det gis rom for plasskrevende handel som støtter opp under øvrig virksomhet i næringsparken, som et regionalt senter for sjøbasert eller naturbasert friluftsliv. Andre muligheter kan være trelastutsalg som kombinerer bearbeiding av tre eller engroshandel med byggevarer.

Det er utarbeidet en grov skisse for videre arealutvikling av næringsparken, jfr. kapittel 6. Her er det foreslått et mindre område til plasskrevende handel. Denne skissen må ses på som en illustrasjon da planarbeidet gjenstår.

⁸ Utredning av nye næringsområder i området Olrud, Nydal og Trehjørningen, Ringsaker kommune og Hamar kommune, 2013

5 En annerledes næringspark

5.1 Bærekraft og miljø

Blant målene for den videre utviklingen av næringsparken er at den skal være grønn og bærekraftig. I utgangpunktet ønsker alle en attraktiv og moderne næringspark. Dette er også en forutsetning for all næringsvirksomhet for å kunne innfri ambisiøse mål for reduserte klima- og miljøavtrykk innen 2030. I dette kapitlet drøftes hva innholdet i en grønn og bærekraftig næringspark kan være. Bærekraftbegrepet drøftes i tre dimensjoner:

- Tilrettelegging for bruk av fornybar energi og redusert energibruk
- Bevaring av natur og dyreliv
- Gjenbruk av ressurser og bruk av produkter og råvarer som er fornybare

Man kan også vurdere tiltak ut over tilrettelegging av infrastruktur, som krav til utbyggere og tiltak rettet mot trafikken i parken. En plan for en grønn næringspark kan derfor ha ni forskjellige tiltaksområder:

Tiltak/målgrupper	Infrastruktur	Utbyggere	Trafikken i parken
Utslipp til miljøet			
Ivaretagelse av naturen			
Fornybar produksjon			

Figur 3: Målgrupper og tiltaksområder for grønn og bærekraftig utvikling (Flowchange)

5.2 Utslipp til miljøet

I mulighetsstudien er det sett på konkrete muligheter for gjenbruk av vann og på muligheter for bruk av solceller ved topper i strømforbruket og ved lading av kjøretøy. Det er også sett på FoU prosjekter inn produksjon av dyrefor basert på avfall. Disse rapportene er tilgjengelige for oppdragsgiver og inngår ikke i forstudierapporten.

Tiltak må vanligvis være kommersielt lønnsomme for å bli realisert, og med begrenset risiko. Spesielt gjenbruk av kjølevann synes å være lønnsomt. Når det gjelder energiforbruk vil Kragerø næringspark kunne tilby betydelige mengder hydroelektrisk kraft. Det er også mulig å anvende andre energibærere, som solenergi. Dersom tilgjengeligheten av biogass øker, vil lokalisering en fyllestasjon for biogass være aktuelt. Når det gjelder avtaler med utbyggere er ofte krav til energieffektive bygg og bruk av fornybare byggematerialer, som trevirke. Utslipp i anleggsfasen reduseres ved at nye tomteområder tilrettelegges samtidig med utbyggingen av E18 traséen. Det kan tilrettelegges for batterielektrisk tungtransport og batterielektrisk anleggsdrift med utgangspunkt i kapasiteten i strømmettet til næringsparken.

For trafikken i parken er det naturlig å tenke på tilrettelegging for kjøretøy med nye energibærere, som biogass, hydrogen og batterielektrisk fremdrift. Man kan også tilrettelegge for løsninger som sparer energi. Det kan være tilrettelegging for kollektive løsninger, som bildeling og transport av pakker og av mindre varer med droner, f.eks. til beboere på Jomfruland. Droneteknologien brukes på en rekke områder allerede i dag, som når Kragerø Energi overvåker og inspiserer kraftledningene på eget område. Det er liten grunn til å anta at mobiliteten i samfunnet går ned, selv om antall arbeidsreiser sannsynligvis reduseres. Teknologien gir muligheter for at arbeid og fritid kan smelte mer sammen. Det blir et mangfold av nye kollektive transporttilbud der transport i økende grad kombineres med nytte og

underholdning. De ledende transportbedriftene er i ferd med å omforme seg til mobilitetsselskaper, der nye transportmidler inngår. Blant forslagene i mulighetsstudien er at Kragerø Næringspark kan bli et senter for mobil transportteknologi basert på tilgangen på fornybar energi og den betydelige reiselivsaktiviteten som er i regionen. I mobil transportteknologi inngår også nyttekjøretøy, som for eksempel kjøretøy som samler søppel, mikroplast, slam og uønskede arter på havbunnen.

5.3 Naturbruk og naturvern

Ved utbyggingen av næringsparken bør ivaretagelse av naturen og naturmiljøet rundt være en faktor som gir parken et særpreg. Her har man naturgitte forutsetninger til kunne være annerledes, som gjennom store tomter med grøntarealer, en bekk gjennom næringsområdet og omkringliggende tjern. Gjenbruk av vannressursene har vært et eget analyseområde i mulighetsstudien. Første bud er at næringsparken fremstår som tilrettelagt og med høy visuell kvalitet når det gjelder ivaretagelse av vegetasjon og vannressurser. Det grønne uttrykket kan i neste omgang utvikles videre, til mindre parkområder der det er trivelig å ferdes.

Blant negative faktorer ved næringsparker i Norge sammenlignet med for eksempel Sverige er at de ser ut som byggeplasser i årevis etter at utbyggingen har funnet sted. I reguleringsplanarbeidet er det et spørsmål om hvilke krav som skal settes til utbyggerne når det gjelder utsprengning av masser, bevaring av vegetasjon og ikke minst beplantning av området etter at byggingen er utført.

Både besøkende og brukere av et næringsområde setter ofte stor pris på at det er en levende natur, og kanskje spesielt besøkende fra andre land. Man kan derfor tenke seg at parken suppleres med planter, insekter og dyr, som fisk og mindre krypdyr. Blant forslagene til tiltak er etablering av en aktivitets- og fritidspark nordøst for næringsområdet, der aktiviteter rettet mot ivaretagelse av naturmiljøet er blant mulige utviklingsretninger.

5.4 Bærekraftig og kortreist produksjon i næringsparken

Det er neppe tvil om at kortreist og bærekraftig produksjon av varer og tjenester står sentralt i mye av næringsutviklingen i årene framover. Blant utfordringene er kundenes betalingsvilje og myndighetenes tilrettelegging for å få dette til. Hva som oppfattes som kortreist og bærekraftig vil variere med bransje. Produksjon av legemidler er et område der bærekraft kan kombineres med andre hensyn, som forsyningsikkerhet av samfunnskritiske medisiner. Blant vekstområdene er produksjon av næringsmidler rettet mot et lokalt eller regionalt marked, som brødvare og ulike former for drikkevarer. En undersøkelse fra sjømatnæringen viser at miljøavtrykket ved høsting av naturens egne ressurser er vesentlig lavere enn industriell produksjon av de samme råvarene. Det antas at bær- og fruktressursene kan utnyttes vesentlig bedre og mer effektivt enn i dag gjennom bruk av ny høstingsteknologi og gjennom bevisst foredling av råvarene. Denne våren har det vært en kraftig økning i etterspørselen etter veksthus og grønnsaker som alle kan dyrke selv.

Blant mulige satsningsområder er produksjon av dyrefor basert på lokalt matavfall og lokale råvareressurser. Det er neppe tvil om at importen av proteinrike vekster for produksjon av hvitt kjøtt bør suppleres med alternative løsninger. I mulighetsstudien er det kort redegjort for tre FoU-studier, blant annet knyttet til bruk av insekter for omdanning av matavfall.

5.5 Deling av ressurser og samarbeid om utviklingstiltak

Sørlandsporten Teknologinettverk fremhever betydningen av et godt sosialt og faglig samarbeid i en næringspark, og mellom mindre og mellomstore bedrifter i samme bransje på tvers av regionale

grenser. Bedriftene trenger fora for å lære av hverandre. Ofte må det være noen utenfra for å få dette til, da det er ressurskrevende å lede utviklingstiltak som gjelder flere bedrifter. Sørlandsporten Teknologinettverk har en prosjektleder i halv stilling. Finansieringen i stor grad skjer gjennom offentlig støtte til FoU prosjekter.

5.6 Rett bedrift på rett sted

Langs E18 korridoren er det mange næringsparker med ledige arealer, fra Sande i nord til Kristiansand i sør. Det må derfor tilbys noe mer enn ledige arealer til gunstige betingelser. Blant fortrinn som næringsparken har er at den inngår i en arbeidsmarkedsregion med satsing på prosessindustri og med betydelige FoU miljøer. Nærheten til næringslivet i Grenland må utnyttes på best mulig måte. Det er viktig at kommunene samarbeider for å bidra til at «rett bedrift kommer på rett sted,» slik ABC-prinsippet i arealplanleggingen tilsier. Når bedrifter passer godt sammen er det også lettere å til felles tiltak og deling av ressurser.

Utviklingen mot næringsklynger har lenge vært tydelig i detaljhandelen, som markedsføringen av bilbyer der flere forhandlere etablerer seg på samme område. Den samme utviklingen er i ferd med å skje i andre bransjer, som i industrien. Viktige drivkrefter for konsolidering er tilgang til arbeidskraft som har erfaring fra lignende bedrifter, samarbeid med andre bedrifter i næringsområdet, utnyttelse av restråstoff fra annen produksjon i næringsparken og deling av maskiner og bygninger, som utstillingshaller og driftsmidler som er for kostbare å eie eller leie i egen regi.

6 Modeller for utbygging av næringsparken

6.1 Soneinndeling av næringsparken

I mulighetsstudien er det lagt til grunn at næringsparken utvikles i tre dimensjoner, og på hvert sitt område:

- Videre utvikling av industriparkområdet innenfor gjeldende planbestemmelser, eventuelt med presisering av enkelte elementer, som hva som tillates av kompletterende virksomhet
- Omregulering av deler av arealplanen i nordøst til et næringsområde med utvidet formål, der engroshandel, tekniske tjenester og handel med plasskrevende varer kan inngå
- Tilrettelegging av et område for fritidsaktiviteter som har som formål å styrke regionen som en reiselivsdestinasjon og som et mulighetsområde for spennende og moderne næringsutvikling

Statistikken fra Brønnøysundregistrene viser at det er vesentlig mer krevende å etablere ny industriell virksomhet enn å etablere ny bygg- og anleggsvirksomhet, engroshandel, lagerbygg og detaljhandel. Det synes derfor lettere å få til privat finansiering av et næringsområde med et bredt formål enn til industrielle formål. Det er også bekymringsfullt at det industrielle kompetansemiljøet i Kragerø næringspark anses å være under kritisk nivå. For videre utvikling av næringsparken synes det nødvendig at de to kommunene eller kommunale selskaper deltar i utbyggingen og utviklingen av bedriftene, og spesielt for den industrielle delen av næringsparken.

6.2 Mange konkurrerende næringsområder med kapitaltunge eiere

Med stor sannsynlighet vil det være overskudd av næringsarealer til ulike formål langs E18 korridoren mellom Drammen og Kristiansand mange år fram i tid. Unntaket kan være særlig store industrietableringer, som av en batterifabrikk eller et biodrivstoffanlegg, men det er langt mellom slike anlegg. Den økende konkurransen i E18 korridoren krever derfor tydeliggjøring av konkurransefortrinn og spissing av disse overfor definerte målgrupper. Erfaringer fra tidligere prosjekter viser at bedrifter på flyttefot føler seg tryggere på de langsiktige rammebetingelsene når offentlige eiere er inne i bildet. Det har derfor en merverdi at kommunale etater deltar på eiersiden i et utbyggingsselskap eller et tomteselskap ut over det økonomiske bidraget som tilstås.

Det er kapitalsterke infrastrukturforvaltere som utbyggerne av Kragerø næringspark møter. I Osloregionen skjer utbyggingen av næringsarealer i regi av private eiendomsselskaper, med milliardbeløp under forvaltning. Blant disse er Fabritius, Ferd, Veidekke, Bulk Eiendom og NHP. Ofte blir eiendommen med leieavtale solgt til et utenlandsk pensjonsfond når leieforholdet er stabilt og tomten er ferdig utbygd. I Agder er det aktive kommunale eiendomsselskaper, der Kristiansand Næringsselskap AS (KNAS) er en stor aktør som ofte samarbeider med andre næringsselskaper, både i offentlig regi og i privat regi. I mindre kommuner utenfor de sentrale trafikklårene er det ofte at kommunen selv som står som utbygger. Det er for eksempel tilfellet i Tvedestrand kommune. Her har kommunen investert 50 mill. kroner i A 67 Tvedestrand næringspark. Arealet for salg er på ca. 200 dekar. Dette arealet er regulert på følgende måte:

Formål	Størrelse	Benevnelse i reguleringsplan
Forretning/ Kontor/ Tjenesteyting	38,7 daa	F/K/T 2-3
Næring/ Tjenesteyting	28,9 daa	N/T 1 - 2
Industri/ Lager (Avklares nærmere i detaljplan)	60 + 35 daa	Industri/Lager
Aktiv Rast	Ca 47 daa	Regulert i reg.plan for E18

Tabell 4: A67 Tvedestrand Næringspark Plan for markedsføring og salg, Tvedestrand kommune

Kommunen vil gå «break even» for investeringen når omkring halve området er solgt, ifølge antatte nøkkeltall for omsetningsverdien av ulike tomter. Ved utbyggingen av A67 Tvedestrand næringspark var det betydelig kostnader knyttet til grunnarbeid. Lønnsomheten er også avhengig av hvordan kostnader beregnes, som innsatsen til kommunale ansatte, rentekostnader etc.

6.3 Investeringer knyttet til utviklingen av næringsparken

Det antas at kostnadene ved opparbeidelse av nye tomter i Kragerø næringspark er relativt beskjedne. E18 utbyggingen har overskudd av fyllmasser. Store deler av området i parken er relativt flatt med gode grunnforhold. Det antas at tomtekostnadene vil være i den lave enden sammenlignet med andre næringsparker. Blant oppstartskostnadene er utarbeidelse av reguleringsplaner.

Når det gjelder teknisk infrastruktur vil det bli etablert ny energiforsyning til Kragerø næringspark i forbindelse med E18 utbyggingen. Kapasiteten vil bli mye høyere enn energiforbruket i næringsparken i dag. Det er også mulighet for tilkobling til hovednettet dersom det er bedrifter med virkelig store energibehov som ønsker å etablere seg i næringsparken. Forholdene på Fikkjebakke ligger godt til rette for etablering av solcelleanlegg som supplerer den ordinære energiforsyningen. Vannforsyningen forsterkes gjennom et nytt høydebasseng og antatt gjenbruk av kjølevann. Det skal derfor mye til at teknisk infrastruktur vil bli en barriere for utvikling av næringsparken.

Blant sentrale mål ellers må være å skåne naturen mest mulig for inngrep ved utbygging. Det kan settes krav til nye bygninger, som bruk av stein, tre og glass fremfor betong. Det kan også settes krav til den estetiske utformingen av nye bygninger, som takvinkler etc.

For å utvikle Kragerø næringspark til en ledende posisjon i E18 korridoren trengs det imidlertid mer enn aktive selgere av tomter og rimelig infrastruktur basert på fornybar energi. Det trengs en strategisk satsing på utvalgte bransjer, der kompetanse og teknologi står sentralt. I tillegg er det behov for prosjektlederstøtte til utvikling av bedriftene i næringsparken. Dette ble blant annet vektlagt i intervjuet med lederne for Sørlandsporten Teknologinettverk, jfr. kapittel 5.5.

6.4 Forretningsmodeller

Det er en politisk vurdering hvor aktiv eller passiv som en kommune med tilhørende selskaper skal være i utviklingen av et næringsområde. I attraktive næringsområder er det private investorer som gjør alt, inkl. utarbeidelse av reguleringsplaner. Kommunen er mest en kontrollerende instans. Når det gjelder Kragerø næringspark synes det å være behov for en mer aktiv kommunal rolle. Det er to forskjellige tilnærminger:

- Kommunen erverver grunn og utvikler området med sikte på salg, enten alene eller sammen med andre grunneiere og eiendomsinvestorer. Grunnervervet kan være en begrenset eller stor del av det ubebygde arealet som skal utvikles, avhengig av forretningsmessige vurderinger

- Kommunen etablerer, eller deltar i, et utviklingsselskap som tilrettelegger infrastruktur og samordner prosjekter med andre offentlige interessenter og med øvrige infrastrukturforvaltere, som Nye Veier

Kommunen kan både være både tomteeier og aktør i et utviklingsselskap.

Når nye muligheter oppstår, som en bedre E18 forbindelse, er det vanlig at grunneierne ønsker å ha styringen selv, eventuelt sammen med private investorer. Det er derfor mest sannsynlig at kommunene eller kommunale selskaper etablerer et utviklingsselskap som både skal styrke eksisterende virksomhet i parken og tilrettelegge for ny virksomhet. Utviklingsselskapet bør også ta ansvaret for utarbeidelsen av reguleringsplaner for å sikre at helheten og overordnede mål ivaretas.

Vanligvis finansieres utbyggingsselskaper gjennom bidrag fra ulike interessenter, der grunneierne er den største private bidragsyteren. Dersom utbyggingsselskapet i tillegg får ansvaret for gjennomføring av forretningsutviklingsprosjekter og oppgradering av infrastrukturen i det bebygde området, er det naturlig at også bedriftene i næringsparken yter bidrag. De private aktørene betaler som oftest for tjenestene fra utviklingsselskapet når det er avklart at de får inntekter av arbeidet som er utført. Dette kan skje som kostnadsbidrag knyttet til konkrete rekkefølgebestemmelser, som at vederlag betales når en avtalt prosentandel av tomte er godkjent utbygd.

For å unngå at det blir for stor avstand i tid fra utbyggingsselskapets investeringer til inntekter oppnås, må det være regler for fremdrift i grunneiernes utbygging av området. Det bør være sanksjoner dersom utbygging ikke skjer i henhold til avtalte forutsetninger og planer.

I Tvedestrand vedtok kommunen at utbyggingen av A67 Tvedestrand Næringspark skulle skje på kommersielt grunnlag og uten politisk involvering i tomtesalgene. Tilsvarende må eierstrategien avklares dersom kommunen deltar i et utbyggingsselskap eller et tomteeierselskap i Kragerø næringspark.

6.5 Et utbyggingsselskap med kommunal deltakelse må til

Det synes å være gode muligheter for etablering av nye, eksportrettede industribedrifter i Norge, og spesielt med utgangspunkt i kompetansemiljøene i Grenlandsregionen. Det er økende forståelse for behovet for å skape nye arbeidsplasser basert på utnyttelse av naturgitte fortrinn, etter hvert som investeringer i nye olje & gass felt i Nordsjøen og i Norskehavet trappes ned. Mest sannsynlig etableres prosessindustri i samme arbeidsmarkedsområde som har slik industri fra før. Bruk av automatiserte løsninger bidrar til å redusere kostnadsulempene ved produksjon i høykostland.

Det er få industrielle investorer i Norge. På kort sikt ligger det an til at fastlandsinvesteringene i privat regi reduseres fra et allerede lavt nivå. Selv om grunneierne også bidrar, er det behov for offentlig deltakelse og offentlige investeringer for å utvikle næringsparken i industriell retning. Vanligvis er det lettere å skaffe privat kapital til næringsparker med et bredt formål, som service og handel i tillegg til industri, kontor og lager. Her er det etter hvert mange lokasjoner i E18 korridoren å velge mellom. Det anbefales at Kragerø næringsparken fortsatt utvikles i den industrielle retningen, i kombinasjon med et utvidet næringsformål i nordre del av parken for å legge til rette for virksomhet som naturlig passer sammen med Kragerø og Drangedal som reiselivsdestinasjon.

Det er liten grunn til å vente med etablering av et utbyggingsselskap med kommunal deltakelse. Dette selskapet kan ta aktivt del i arbeidet med utarbeidelse av nye reguleringsplaner for Kragerø næringspark, i dialogen rundt utviklingen av ny infrastruktur med grunneierne og med Nye Veier, og i arbeidet med tiltak som styrker eksisterende næringsliv i parken. I møtet med næringssjefen i Tvedestrand kommune ble det vektlagt at kommunene må vite hva de ønsker i dialogen med Nye Veier.

Utbyggeren er en kommersiell aktør der økonomiske hensyn står sentralt i vurderingen av tiltak. Fremdriftsplanen for utbyggingen av ny E18 trasé legger derfor føringer for etableringen av et utbyggingsselskap for Kragerø næringspark.

7 Skisser for utbygging av næringsparken

7.1 Kragerø næringspark – slik det er i dag

Vi har utarbeidet noen skisser som ser på mulighetsrommet for videre utvikling av næringsparken med hensyn til topografi, veier og avkjøring fra E18. Dette er mest å betrakte som illustrasjoner av utviklingsretningene i mulighetsstudien, da planarbeidet gjenstår. Det er heller ikke avklart hvor ny E18 kommer og hvor krysset blir. Illustrasjonen under viser hvordan området ser ut i dag og det regulerede arealet for næringsparken:



Figur 4: Illustrasjon av Kragerø næringspark slik arealdisponeringen er i dag (Orre as). De grå områdene anvendes til masseforvaltning. De grønne områdene er vernet for utbygging.

Dette er nåværende arealfordeling i næringsparken (dekar):

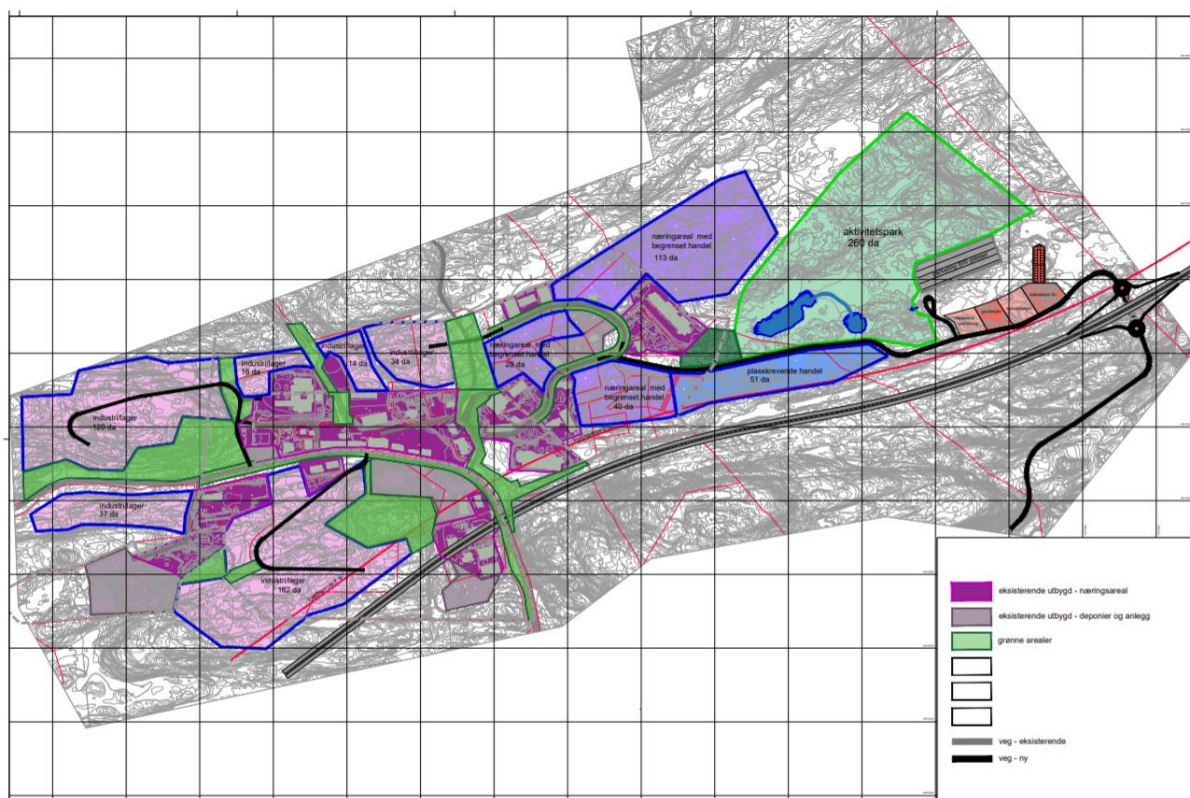
Reguleringsplan	År	Regulert næring	Utnyttet næring	Utelager og anleggsområder	Ikke utnyttet
Fikkjebakke	1979	139,0	84,8	2,5	51,7
Fikkjebakke øst	2000	219,0	56,2	50,2	112,6
Kåsa	2009	432,0	73,5	41,0	317,5
Sum		790,0	214,5	93,7	481,8

Tabell 5: Oversikt over arealanvendelsen i Kragerø næringspark (Orre as)

7.2 Illustrasjon av en mulig utvikling med E18 kryss i nordøst

Illustrasjonen legger til grunn at satsingen på industri og bygg og anlegg fortsatt skal være hovedfokus i utvikling av næringsparken. Samtidig bør deler av området ha et utvidet næringsformål. På den måten kan parken i større grad tiltrekke seg bransjer der antall nyetableringer i Vestfold og Telemark er størst, jfr. statistikken over nyetableringer siste 10 år med mer enn 10 ansatte i kapittel 3.6. Det er viktig for sysselsettingsutviklingen i regionen at parken blir attraktiv for flere næringer.

I illustrasjonen er det avsatt areal til et næringsområde for fritidsaktivitet som har som formål å styrke Kragerø som reiselivsdestinasjon, i kombinasjon med at det også skal styrke kunnskapen om virksomhetene i næringsparken og interessen for yrkesfag. Det er lagt vekt på at de to tjernene i området har rekreasjonsverdi. Avgrensningen er basert på at myrområder skånes for utbygging:

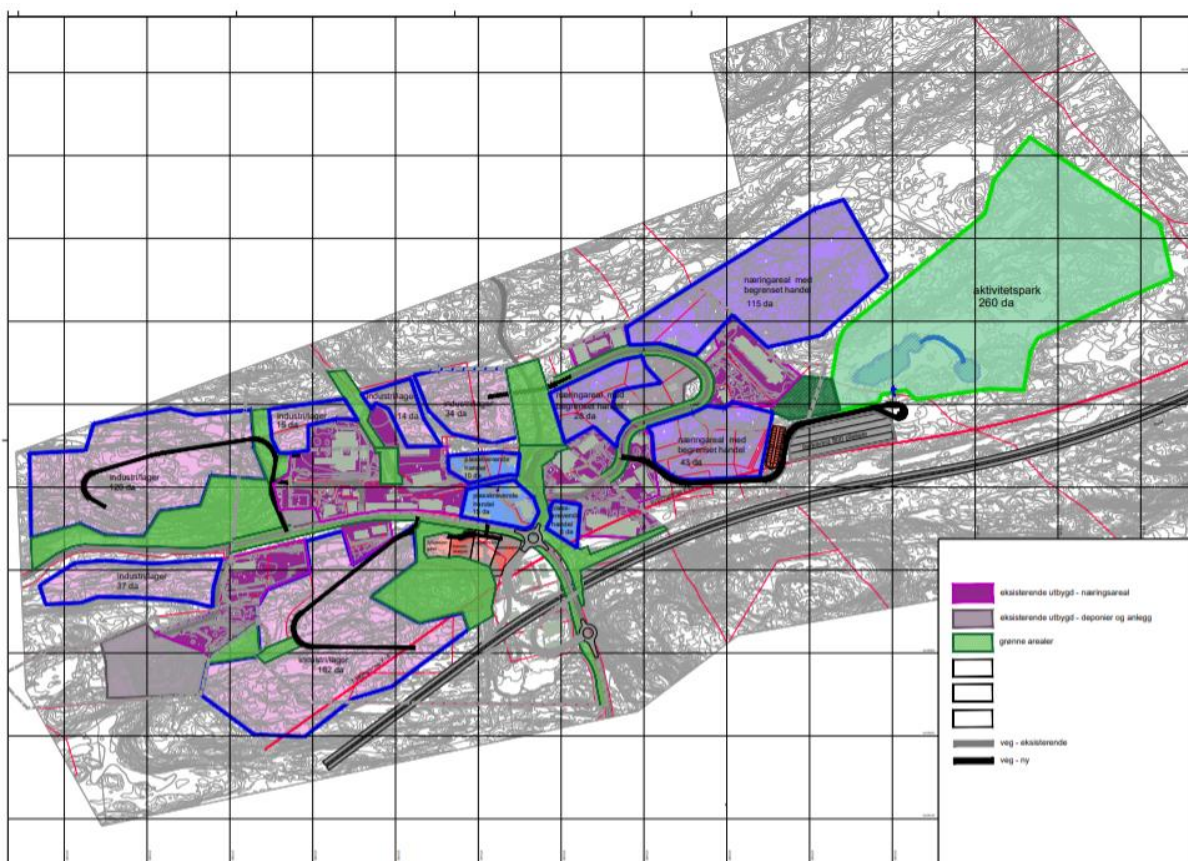


Figur 5: Illustrasjon av mulig utvikling av Kragerø næringspark med tilkobling til E18 i nordøst (Orre as)

De svarte linjene er nye veier. I denne illustrasjonen er det samlede reguleringsplanområdet utvidet fra 790 dekar til 1412 dekar, blant annet med en aktivitetspark på 260 dekar i nordøst (angitt med lys grønn farge). Illustrasjonen er basert på området deles i to når det gjelder reguleringsformål. Området sørvest for veien inn mot friluftsområdet tilrettelegges for utvikling innenfor nåværende reguleringsformål. Dette området er angitt med rosa farge. Området nordøst for veien til friluftsområdet tilrettelegges for et videre næringsformål, der engroshandel og salgsvirksomhet i tilknytning til annen aktivitet kan inngå. Det er også foreslått et begrenset område nær E18 for plasskrevende handel, uten krav til øvrig virksomhet. Disse områdene er angitt med blå farge. I denne illustrasjonen er veien til Drangedal forutsatt å gå parallelt med E18.

7.3 En illustrasjon der E18 avkjøringen blir samme sted som veien går i dag

Det er også utarbeidet en illustrasjon som viser det samme området med avkjøring der Drangedalsveien går i dag. Avkjøring her gjør det vanskeligere å foreta en tydeligere soneinndeling av næringsparken. De svarte strekene på kartet er nye veier. Det blå området er næringsvirksomhet der engroshandel eller plasskrevende handel kan tillates. Kollektivknutepunktet og lade- og fyllestasjonene må lokaliseres nær rundkjøringen for å bli benyttet av trafikantene. Avstanden blir omkring en kilometer til fritidsparken fra avkjøringen fra E18, noe som påvirker attraktiviteten i negativ retning:



Figur 6: Illustrasjon av kryssløsning der Drangedalsveien går i dag (Orre as)

Det må understrekes at de to skissene kun er illustrasjoner av utbyggingsmuligheter for næringsparken, der topografiske begrensninger er tatt hensyn til. Det er viktig å holde ulike typer trafikk adskilt. Fastsettelse av grøntområder, plassering av bygninger og detaljert lokalisering av parkeringsanlegg vil inngå i det videre planarbeidet.

