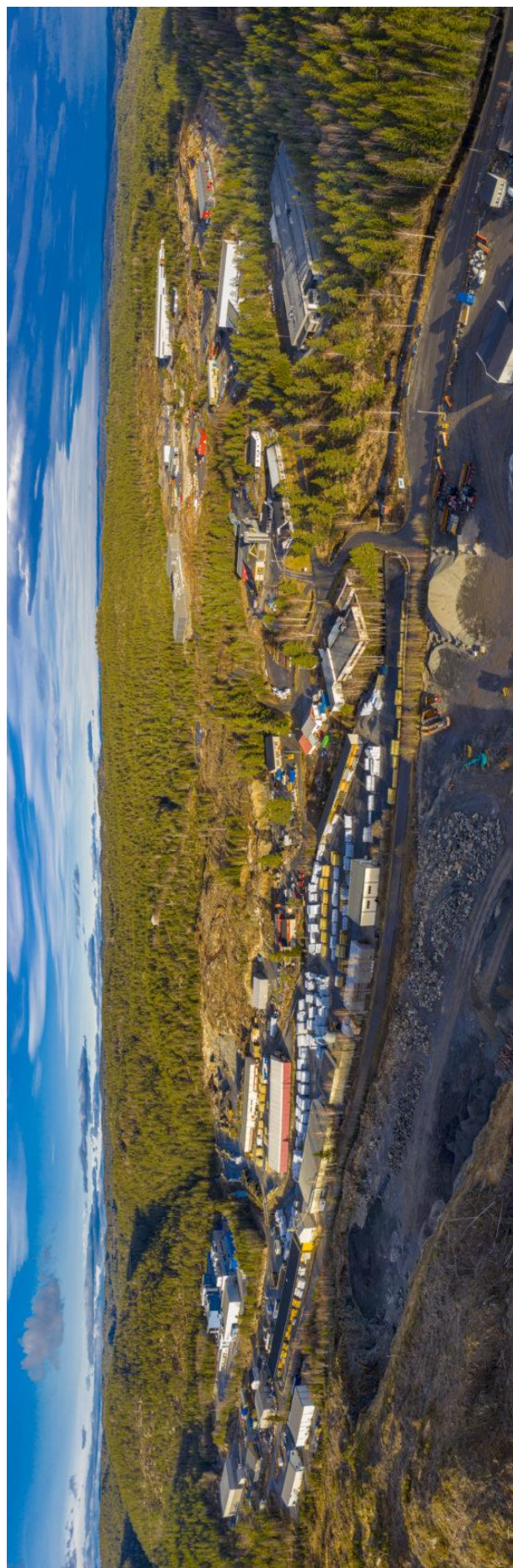


Forprosjekt

Kragerø
Næringspark
– mulig
utviklingselskap

Gard Madsen

26. november 2021



Sammendrag

Forprosjektet for videre utvikling av Kragerø næringspark er tuftet på en kombinasjon av intervjuer, kunnskap om andre næringsparker og informasjon fra FoU prosjekter som pågår. Det er gjennomført omkring 50 intervjuer med representanter for interessentgruppene, og da fortrinnsvis med personer som har kunnskap om næringsutviklingen i regionen og bransjene i næringsparken. I tillegg er det gjennomført samtaler med personer med tilknytning til relevante næringsparker i Vestfold Telemark og Agder.

Kragerø næringspark har i dag et samlet areal regulert til industri-, håndverk- og lagerformål på nær 800 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 for langsiktig behov og kan deles inn i geografiske soner, med tilrettelegging for flere ulike typer næringsvirksomhet. Imidlertid bør videre utvikling av næringsparken innenfor nåværende reguleringsformål fortsatt ha høyest prioritet og være kjernen i arbeidet for å styrke og utvikle sysselsettingen i parken.
- Næringsparken bør utvikles som et attraktivt geografisk område for industriproduksjon, logistikk, og virksomhet relatert til bygg- og anleggsektoren.
- En målrettet satsning på spesifikke bransjer og med støtte til gjennomføring av felles prosjekter innen forskning, utvikling og innovasjon med andre bedrifter i samme arbeidsmarkedsområde synes relevant og nyttig.
- Næringsparken bør også tilrettelegges for arealkrevende handel som et supplement til annen verdiskaping i næringsparken. Det bør i liten grad tilrettelegges for detaljhandel som et separat satsningsområde, annet enn i nærheten og i tilknytning til planlagt kryssplassering for planlagt ny E18.

Utvikling av infrastruktur bør gjøres som en del av en bred satsning og som en integrert del av samlede tiltak for næringsutvikling

Fra forprosjektet vektlegges det at tilretteleggingen av infrastruktur og arealer med et utvidet næringsformål må følges opp med tiltak på flere områder, som:

- Bevisst satsning på utvikling der hvor Kragerø næringspark allerede har konkurransefortrinn, som for arealkrevende næringer og innen produksjon av legemidler
- Styrking av satsningen på attraktivitet innen mekanisk industri i næringsparken.
- Tilrettelegging for etablering av bedrifter der Kragerø næringspark har lavere dekning sammenlignet med utviklingen ellers i fylket.
- Økt deltakelse i forsknings-, utviklings- og innovasjons aktiviteter i samarbeid med næringslivet i omkringliggende kommuner, som i Grenland og i Agder.
- Arbeide for økt spesialisering av næringsområdene i Grenland, slik at næringsutviklingen blir mer målrettet, og slik at virksomhetene blir best mulig plassert.

Behov for målrettet offentlig innsats og fokus ut over tilrettelegging av nye arealer

Investeringene i ny produksjonsvirksomhet på Østlandet er på et lavt nivå. Det gjelder særlig investeringer rettet mot kunder i det internasjonale markedet. De er viktig å etablere ny fastlandsindustri, ikke minst av samfunnsøkonomiske årsaker. I E18 korridoren har mulige investorer mange næringsparker å velge mellom. Det er neppe tilstrekkelig at grunneierne sammen med

finansielle samarbeidspartnere alene tar ansvaret for den videre utbyggingen av næringsparken dersom ny industriell virksomhet av vesentlig størrelse skal etablere seg her. Det synes nødvendig med opprettelse av et utviklingsselskap og et tilhørende eiendomsselskap, med et sterkt offentlig engasjement. Dette vil sikre og samordne utbyggingen av infrastrukturen i næringsparken, samtidig som det kan arbeides systematisk med videre 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 prosjektledelse og koordinering av utviklingstiltak for bedriftene i næringsparken.

Eablering av et offentlig-privat utviklingsselskap anbefales

Det anbefales derfor at et utviklingsselskap etableres med en betydelig offentlig eierandel, og at Kragerø næringspark fortsatt utvikles i den industrielle retningen. I samtalen med Tvedestrand og Arendal kommune ble det vektlagt at kommunene må ha klare mål og planer for utviklingen av næringsparken når utbyggingen av E18 traséen detaljplanlegges. Tvedestrand kommune har etablert en næringspark langs E18 i forbindelse med motorveitbyggingen. Det synes derfor ikke riktig å vente med dette arbeidet til Nye Veier presenterer sine planer, men heller være i forkant når det gjelder påvirkning av trasévalg, kryssløsninger og disponering av overskuddsmasser. Kommunene må vite hva de ønsker i samarbeidet med Nye Veier når E18 byggingen setter i gang. Tilrettelegging av ny infrastruktur og nye næringsarealer må skje parallelt med posisjonering og styrking av næringsparken som et attraktivt område for vekst og verdiskaping i bransjer der potensialene synes størst. Samtidig er det viktig at infrastrukturtiltakene ikke får uforholdsmessig mye oppmerksomhet, på bekostning av andre planer og tiltak som er like nødvendige og avgjørende for næringsparkens utvikling.

Det er liten grunn til å vente med etablering av et utviklingsselskap med kommunal deltakelse. Dette selskapet kan ta aktivt del i arbeidet med utarbeidelse av ny områdeplan 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.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	2
1. Om forprosjektet	6
1.1. Mandatet	6
1.2. Gjennomføringen av arbeidet.....	6
2. Om Kragerø Næringspark	6
2.1. Gradvis utvikling over flere tiår.....	6
2.2. Små og mellomstore bedrifter i næringsparken.....	7
2.3. Næringsparken består primært av bedrifter i arealkrevende næringer.....	7
2.4. Et fragmentert næringsområde beliggende med nærhet naturen	8
3. Næringsutvikling og mulighetsrom.....	8
3.1 Næringsutvikling	8
3.1. Mulighetsrom.....	9
3.2. Bærekraftig utvikling.....	10
3.3. Soneinndeling av næringsparken.....	11
3.4. Investeringer knyttet til etablering av nye arealer i næringsparken	12
3.5. Mange konkurrerende næringsområder langs E18 med kapitalsterke og langsiktige eiere	12
4. Interessentkartlegging	13
4.1. Generelt	13
4.2. Grunneiere	13
4.3. Aktører i næringsparken	13
4.4. Kragerø kommune	14
4.4.1. Næringsutvikling	14
4.4.2. Eiendomsbesitter og utvikler	14
4.4.3. Planarbeid	14
4.4.4. Tilrettelegger av infrastruktur.....	15
4.4.5. Oppnådde resultat for prosjektet i kommunale prosesser.....	15
5. Utviklingsselskap og forretningsmodeller.....	16
5.1. Interessenter og felles interesse.....	16
5.2. Mulige forretningsmodeller	16
5.2.1. Fortsette som i dag	16
5.2.2. Etablere eiendomsselskap	17
5.2.3. Etablere utviklingsselskap med flere eiere	18
5.2.4. Etablere utviklingsselskap med kommunalt eierskap.....	18
5.3. Forretningsmodeller fra utvikling av næringsparker	19
5.3.1. Typisk modell fra Oslo regionen	19

5.3.2.	Modeller fra Agder.....	20
5.3.3.	Modeller fra Vestfold Telemark.....	20
5.4.	Fokus for veien videre.....	20
5.4.1.	Strategisk satsning for kommunen	20
5.4.2.	Utviklingsselskap	21
5.4.3.	Investeringsklima og kommunens rolle	21
5.4.4.	Noen betraktninger om neste fase og fokusområder	22

1. Om forprosjektet

1.1. Mandatet

Denne rapporten er resultatet av et forprosjekt som har satt søkelys på videre utvikling av Kragerø Næringspark. Utgangspunktet for forprosjektet er anbefaling fra mulighetsstudiet om å undersøke potensialet for etablering av et utviklingselskap videre. 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 næringselskap, Vekst i Grenland IKS.

Ny E18 planlegges lagt svært nær Kragerø Næringspark og hovedformålet med utvikling av næringsparken er å øke antall arbeidsplasser for å styrke befolkningsutviklingen i de to kommunene. Tilretteleggingen for nye bedrifter skal være bærekraftig fremtidsrettet, der gjenvinning og foredling av råvarer og avfall, naturvern hensyn og lavest mulig utslipp av klimagasser er viktige rammevilkår.

Mandatet for forprosjektet er beskrevet som følger:

- Avklare prosessen for etableringen av et utviklingselskap for utvikling og drift i Kragerø næringspark.
- Samle aktørene i næringsparken om et felles finansielt grunnlag samt å sikre fremdrift og koordinering mot regulering og utbygging av nye E18
- Utvikling av forretningsplan og -modell for utviklingselskapet

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

1.2. Gjennomføringen av arbeidet

Forprosjektet 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 relevante parter og interessenter. I alt er det gjennomført mer enn 25 intervjuer, både gjennom fysiske møter og på nettet. Det er avholdt fire statusmøter med referansegruppen og tre møter med grunneiere som eier omkringliggende arealer til næringsparken.

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, og ble utvidet med ytterligere 260 dekar i 1999, derav 219 dekar til industriformål. Reguleringsplanen fra 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 (nå; detaljhandel) tillates ikke. I 2009 kom reguleringsplanen for Kragerø Næringspark – Kåsa. I alt er 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.

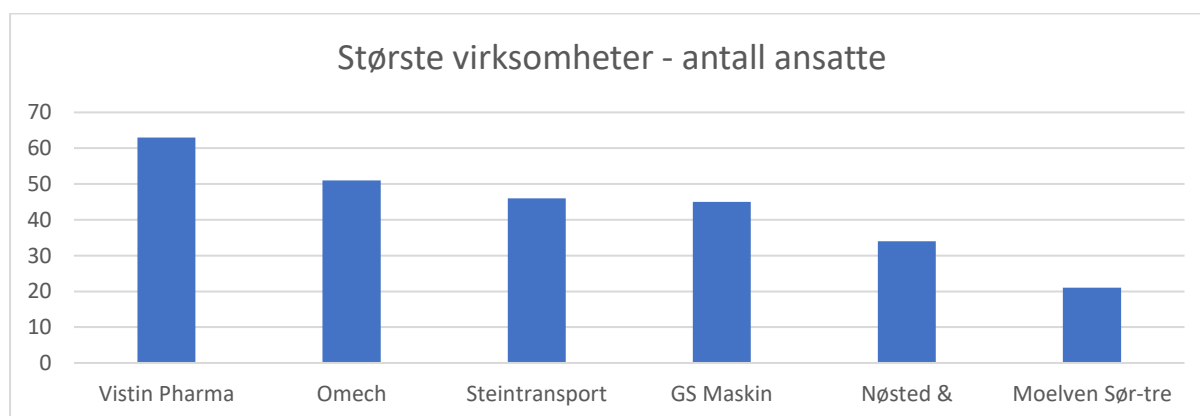
Det er i dag ca. 40 bedrifter i Kragerø næringspark med organisasjonsnummer i Brønnøysundregistrene. Bedriftene i parken har en betydelig spredning med hensyn til bransjer og fordeler seg slik:

- 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. diverse enkeltmannsforetak

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

2.2. Små og mellomstore bedrifter i næringsparken

Næringsparken kjennetegnes av små og mellomstore bedrifter og disse seks bedrifter representerer majoriteten av sysselsettingen:



Figur 1 – De største virksomhetene i Kragerø næringspark

Vistin Pharma er et børsnotert selskap innen produksjon av legemidler med hovedsete i Oslo. Selskapet har i hovedsak finansielle eiere. Vistin Pharma er i gang med å bygge ut fabrikken på Fikkjebakke for å doble produksjonen. Omech 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. Næringsparken består primært av bedrifter i arealkrevende næringer

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

- Entreprenørvirksomhet
- Virksomheter for deponering og gjenvinning av avfall
- Trebearbeidende industri, som sagbruk og høvlerier

- Virksomheter innen vinterlagring og service av bobiler og fritidsbåter

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

De arealkrevende næringene utøver ofte virksomhet som ikke bør samlokaliseres med miljøer som ikke ønsker støv, 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 til grunn at næringsparken i større grad bør inndeles i soner dedikert til forskjellige typer virksomhet, eller at det etableres buffersoner mellom bedrifter som har ulike former for arealbruk i næringsparken.

2.4. Et fragmentert næringsområde beliggende med nærhet naturen

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. Det finnes i dag ikke en aktør som har ansvaret for forvaltning av felles infrastruktur. Dette påvirker det visuelle inntrykket av parken i noen områder. Rydding pågår for å gjøre området mer attraktivt, blant annet i forbindelse med E18 utbyggingen, og dette arbeidet bør fortsette videre.

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

3. Næringsutvikling og mulighetsrom

3.1 Næringsutvikling

Kommuner som ser næringsutvikling som en del av kommunens arbeid for gode lokalsamfunn, lykkes i større grad med kommunal næringsutvikling, viser en rapport fra Vista og Samfunnsøkonomisk analyse AS. Studien er utført på oppdrag fra NHO og KS og har analysert 17 kommuner som har hatt gunstigere næringsutvikling enn det befolkningsutviklingen tilsier.

Det er særlig seks erfaringer som i stor grad er felles for kommunene i studien.

Disse er at kommunen:

- ser næringsutviklingsarbeid som en del av kommunens arbeid for gode lokalsamfunn. Følgelig ser kommunene næringsutvikling som en kilde også til positiv befolkningsutvikling.
- tar utgangspunkt i egen kommunes geografiske og næringsmessige fortrinn og utfordringer, herunder utnytter «flaks» til faktisk handling.
- er opptatt av å utvikle og holde fast på en langsiktig strategi for næringsutvikling.
- er opptatt av at arbeidet er godt forankret både i kommunens administrative og politisk ledelse.
- har jevnlig og god dialog med relevante næringsaktører i egen kommune, for slik å involvere lokalt næringsliv i strategisk planlegging.
- ser eget arbeid som en del av regionens arbeid for positiv næringsvekst.
- har en bred innfallsvinkel til næringsutviklingsarbeidet på tvers av kommunale sektorer.
- har god dialog med næringslivet både på administrativt og politisk nivå.

Kommunene som ble studert er Asker, Sola, Askøy, Melhus, Gjøvik, Skien, Grimstad, Karmøy, Sogndal, Ålesund, Rana, Alta, Hemsedal, Ringebu, Frøya, Vågan og Karlsøy.

Næringslivet selv er i mange tilfeller drivkraften i næringsutviklingsarbeidet. Hva kreves fra næringslivets side for å fungere som en god samarbeidspartner?

- God organisering, slik at kommunene har representative kontaktflater som de kan trekke veksler på i strategiske planprosesser.
- Aktive initiativ til dialog og samhandling. Når større næringsaktører etablerer seg i små kommuner eller i kommuner med "voksesmerter", er det viktig at bedriftene selv bidrar med god dialog og vilje til å bidra tilbake til samfunnet. En bedrift som oppnår legitimitet i befolkningen, vil også kunne oppnå egen nytte i form av bedre dialog og enklere veier til løsninger snarere enn barrierer.
- Styrke rekruttering og kompetanseutvikling. Bedriftene kan bidra med undervisning, lærlingeplasser, stipend eller ved å tilrettelegge for prosjekter med skolene som bidrar til å øke interessen for et fagområde som trenger kompetent arbeidskraft.
- Vilje (og tid) til å stille opp for fellesskapsatsinger.
- Kjennskap til plan- og bygningsloven. Jo tidligere næringsaktører informerer om framtidige behov, jo bedre muligheter er det for å gjennomføre planprosessen i tråd med de juridiske kravene. Dersom kommune og næringslivets organisasjoner kan «utdanne» hverandre i hverandres rammebetingelser, jo bedre muligheter er det for realistiske og framtidsrettede strategiske planer.
- Bidra med markedsinformasjon. Bedriftene må bidra med god informasjon om markedsutvikling, slik at kommunen har mulighet for å følge opp både der det kan komme utfordringer og der det kan dukke opp muligheter. En viktig side av informasjonsarbeidet fra næringslivets aktører er å synliggjøre forskjeller på kort og lang sikt.
- Informasjon om betydningen av komplementære virksomheter eller næringer.

De kommuner som lykkes jobber bevisst og målrettet med vertskapsattraktivitet over tid og forstår at det som er bra for nabokommunen er også bra for omkringliggende kommuner. Regionalt samarbeid er derfor viktig for å lykkes.

3.1. Mulighetsrom

Tanken bak å utarbeide et så bredt mulighetsrom som mulig er å ikke la seg begrense av et stort antall mulige hindre og begrensninger i økonomien og samfunnet ellers som avgrenser synet på vekstmulighetene i for regionen. Mulighetsstudien som er gjennomført illustrerer til en viss grad dette. Det er lett å bli sin egen verste fiende når det gjelder å skape muligheter for næringsutvikling i en region. Man regulerer, verner, utreder, hensyntar og debatterer i så stor grad at mye av det som kan skapes blir utsatt eller henlagt på ubestemt tid.

Fra mulighetsstudien foreslås det å vurdere fire områder nærmere. Disse er:

- 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

Dette er basert på de virksomhetene som er etablert i parken i dag og er i utgangspunktet næringer som kommunen har fortrinn på. Ser vi dette i sammenheng med prosjekt for regionen med fokus på mer legemiddelindustri, så er det et område som en bevisst satsning kan lykkes på kortere sikt.

For å unngå å begrense mulighetsrommet så er det også viktig å se på de generelle utviklingstrekkene i samfunnet og for Norge. I årene fremover forventes en utflating og nedgang i Norges inntekter fra petroleumssektoren, selv om sektoren vil forbli vår viktigste næring i lang tid. Samtidig viser endringer i befolkningens alderssammensetning at pensjonskostnadene våre vil øke.

Skal vi opprettholde vår levestandard, må vi etablere nye virksomheter i Norge for å fylle inntektsgapet som vil oppstå.

Sannsynligvis må ikke bare etablerte verdikjeder styrkes. Også nye næringer må trolig utvikles for at vi skal kunne produsere varer og tjenester som skaper verdier og eksportinntekter.

For å møte disse utfordringene, arbeider NHO med et utredningsarbeid de kaller "veikart for fremtidens næringsliv". I dette arbeidet deltar SINTEF med beskrivelser og analyser knyttet til sentrale norske næringer og verdikjeder som energi og industri, biobaserte næringer, smarte samfunn og mobilitet.

I en rapport fra SINTEF «Nye muligheter for verdiskaping i Norge» trekkes det fram seks mulighetsområder med 24 konkrete eksempler på nye mulige vekstområder for næringslivet.

Mulighetsområdene som trekkes fram er:

- Helse, demografi og velferd
- Matvaresikkerhet, bærekraftig jord- og skogbruk, fiskeri og havbruk og bioøkonomi.
- Fornybar energi, sikker energiforsyning.
- Smart, grønn og integrert transport.
- Klima, miljø og sirkulære produksjonssystemer
- Infrastruktur og samfunnssikkerhet

3.2. Bærekraftig utvikling

Blant målene for den videre utviklingen av næringsparken er at den skal være grønn og bærekraftig. I utgangspunktet ønsker alle en attraktiv og moderne næringspark. Bærekraftig utvikling er ifølge [FNs verdenskommisjon for miljø og utvikling](#) «utvikling som tilfredsstiller dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstille sine behov». Det er av felles interesse å ta vare på jordkloden.

Å ta bærekraftige valg kan være vrient, men alle skritt i riktig retning er viktige. Bærekraftbegrepet omfatter sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Likeverdig fokus på de tre temaene skaper bærekraftig utvikling. Dette er også en forutsetning for all næringsvirksomhet for å kunne innfri ambisiøse mål for reduserte klima- og miljøavtrykk innen 2030.



Figur 2 – Temaer for vurdering av bærekraft

Elementene i figuren kan beskrives på følgende måte:

- Når vi snakker om **klima og miljø-dimensjonen** av bærekraftig utvikling, handler det om å ta vare på naturen og klimaet.
- Den **økonomiske dimensjonen** av bærekraftig utvikling handler om å sikre økonomisk trygghet for alle.
- Den **sosiale delen** av bærekraftig utvikling handler om å sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv.

Det kan også vurderes tiltak ut over tilrettelegging av infrastruktur, som krav til utbyggere og tiltak rettet mot eksempelvis trafikken i parken. Prosjektet har jobbet med å vurdere systemer for næringsparken som kan legge til rette for en mer bærekraftig utnyttelse av overskuddsvarme framover. Dette kan gjøres ved å etablere et distribusjonssystem for overskuddsvarme, og den detaljerte kartleggingen av dette foreslås da gjort som et eget prosjekt i samarbeid med kompetente partnere innen dette området. For den videre utviklingen vurderes dette som et viktig område å lykkes med.

3.3. Soneinndeling av næringsparken

Fra 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.

3.4. Investeringer knyttet til etablering av nye arealer i næringsparken

Det antas at kostnadene ved opparbeidelse av nye tomter i Kragerø næringspark er relativt beskjedne siden 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 kan supplere den ordinære energiforsyningen. Vannforsyningen forsterkes gjennom et planlagt nytt høydebasseng, antatt gjenbruk av kjølevann og mulig etablering av eget system for kjølevann til næringsparken. Det skal derfor mye til at teknisk infrastruktur vil bli en barriere for utvikling av næringsparken.

Blant sentrale mål må også være å skåne naturen mest mulig for inngrep ved utbygging. Det kan settes krav til nye bygninger, som bruk av bærekraftige materialer og løsninger. For veien videre synes samspillet mellom virksomhetene i parken og omgivelsene å være et mulighetsområde også for å utvikle nye næringer.

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. Her kan satsningen på legemidler og relaterte næringer gi muligheter, samt at beliggenheten i relativt kort avstand til flere store framtidige industriprosjekter kan gi potensiale.

3.5. Mange konkurrerende næringsområder langs E18 med kapitalsterke og langsiktige eiere

Det synes i dag klart at det med stor sannsynlighet vil 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 anlegg for produksjon av fornybar energi, 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 ytes.

Det er kapitalsterke, langsiktige og profesjonelle aktører som utbyggerne av Kragerø næringspark møter. I Stor-Oslo regionen skjer utbyggingen av næringsarealer primært i regi av private eiendomsselskaper, med milliardbeløp under forvaltning. Blant disse er Bulk Eiendom, Fabritius, Ferd, NHP og Veidekke. Ofte blir eiendommen med leieavtale solgt til et utenlandsk pensjonsfond når leieforholdet er stabilt og tomten er ferdig etablert.

4. Interessentkartlegging

4.1. Generelt

Interessentene er de individer/grupper som er med i prosjektet eller som blir påvirket av gjennomføringen eller resultatet. Interessentene kan være interne og eksterne. En interessentkartlegging er viktig for å sikre forankring, markedsføring og god informasjonsflyt i prosjektet. Kartleggingen ble gjennomført ved prosjektstart og den har vært gjenstand for vurdering underveis.

Innflytelse	Stor	Tilfredsstilles	Tett oppfølging
	Liten	Minimal innsats	Holdes informert
		Liten	Stor
		Interesse i prosjektet	

Figur 3 – Innflytelse interessenter i næringsparken

For prosjektet er det definert 3 hovedinteressegrupper som er:

- Grunneiere med både ubearbeidet og opparbeidede arealer i og ved næringsparken
- Aktører i næringsparken
- Kragerø kommune

Det har blitt gjennomført separate intervjuer med hver enkelt interessent om prosjektets mandat og deres mulighet og ønske om å bidra. Videre har det blitt gjennomført felles møter innen gruppene.

4.2. Grunneiere

I området ved Kragerø Næringspark er det syv grunneiere som har ubearbeidede arealer som kan være aktuelle å utvikle til næringsarealer på kort eller lang sikt. For utviklingen på kort og mellomlang sikt har prosjektet satt søkelys på fire grunneiere som har arealer som ligger nærmest planlagt ny trase for E18. Intervjuene med disse har gitt følgende momenter som må tas hensyn til i det videre arbeidet med anbefalt forretningsmodell:

- Har ulike utgangspunkt for eventuell deltagelse i utviklingsselskap
- De ønsker samarbeid om utvikling
- Behov for mer kompetanse for utvikling av næringsareal
- Har indikert at de kan benytte hele/deler av eiendom som kapital
- Har begrenset likviditet for utvikling
- Har langsiktig perspektiv på utviklingsarbeidet

Samarbeidet med grunneierne i prosjektet oppleves som konstruktivt og positivt. For den videre utviklingen bør denne positive interessen styrkes.

4.3. Aktører i næringsparken

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

kjennetegnes av små og mellomstore bedrifter. Næringsparken består i stor grad av virksomheter som eier tomtene selv. Prosjektet har hatt separate intervjuer med de 10 største aktørene med tanke på å kartlegge deres behov og ønsker for et mulig utviklingselskap. De har også blitt forspurt om deres interesse med tanke på å delta i et framtidig utviklingselskap og hva de kan bidra til i en slik sammenheng: Aktørenes synspunkt kan oppsummeres i følgende felles hovedelementer vedrørende en mulig deltagelse:

- De ønsker samarbeid om utvikling
- Det er i dag lav/ingen grad av samarbeid
- Ønsker flere bedrifter å samarbeide med
- Har begrenset likviditet / ressurser til å investere i et utviklingselskap

4.4. Kragerø kommune

4.4.1. Næringsutvikling

Næringsutvikling blir stadig viktigere område for kommunal sektor. Alle kommuner ønsker å ha et lokalt næringsliv som kan gi gode arbeidsplasser for innbyggerne. Det synes nå om mulig viktigere enn noensinne å jobbe aktivt og kontinuerlig med vertskapsattraktivitet. Med vertskapsattraktivitet mener vi muligheten for å styrke en kommune eller region sin konkurranseevne når det gjelder å trekke til seg nyinvesteringer, nyetableringer og nye arbeidsplasser innen næring og tilknyttede verdikjeder. Dette innebærer også å legge fram tiltak som gjør kommunen eller regionen attraktivt for framtidens vekstområder. Det å beskrive hvordan kommunen kan være en god vert for å oppnå vekst og utvikling gjennom å tilrettelegge og fasilitere samskapningsprosesser er sentrale utfordringer for dette området. I Kragerø kommune er det en næringsrådgiver, og kommunen har også over lengre tid deltatt i samarbeidet med Vekst i Grenland. Dette selskapet har hatt ansvar for den regionale næringsutviklingen og har jobbet med vertskapsattraktivitet. Konsekvensen av utviklingen av Vekst i Grenland, som skal skje i nær framtid, blir at Kragerø kommune engasjere egne ressurser for de oppgavene som ikke lengre gjennomføres, eller samarbeide med andre kommuner om dette.

4.4.2. Eiendomsbesitter og utvikler

Kragerø kommune eier i dag flere eiendommer i kommunen. De eier et begrenset areal i Kragerø Næringspark. Prosjektet har kartlagt andre tilsvarende prosjekter, og det finnes også forskning som viser at kommunalt eierskap i utvikling av næringstomter kan være fordelaktig og kan øke attraktiviteten for en kommune når det gjelder etablering av nye virksomheter.

4.4.3. Planarbeid

Nåværende reguleringsplan for området hvor næringsparken ligger er datert 16. mars 2000. Prosjektet har gjennom prosjektperioden jobbet for å kunne sette i gang arbeid med å oppdatere planverket i og omkring parken for å sikre at det finnes tilstrekkelig med regulerte arealer for framtidig utvikling av næringsparken. Grunnet kapasitetsbegrensninger i plan- og bygg avdelingen i kommunen, og forsinkelser i planarbeidet med E18 har dette arbeidet blitt skjøvet ut i tid. Det er bevilget kr 1,5 mill. for oppstart og gjennomføring av områdeplan tidligere i år. Oppdraget er satt ut på anbud av kommunen og konsulent er valgt. Dette arbeidet forventes å starte for fullt i 1. halvår 2022.

4.4.4. Tilrettelegger av infrastruktur

Som tilrettelegger og utbygger av infrastruktur i kommunene har vann, avløp og renovasjonsavdelingen (VAR) et særlig ansvar når nye arealer skal etableres for næring. I utgangspunktet så er VAR satt til å forvalte og følge et lovverk som gjelder for de tjenestene som kommunen er pålagt å levere til sine innbyggere og næringsliv. Det å sørge for at kommunen har attraktive næringsarealer med tilhørende infrastruktur er viktig for å være et aktuelt sted for etablering av nye virksomheter, men også for utvidelser av eksisterende aktører. Prosjektet har gjennom sitt arbeide bidradd i flere prosesser hvor infrastruktur har vært tema.

Det har vært jobbet med prosess med en eksisterende aktør i næringsparken, Vistin Pharma, som er kommunens største enkeltforbruker av drikkevann. Vistin Pharma benytter i dag drikkevann som kjøling av sin produksjonsprosess, og har besluttet en utvidelse som innebærer en dobling av produksjonsvolum sammenlignet med dagens situasjon. Dette vil i utgangspunktet også føre til en dobling av forbruk av kjølevann. Med dagens kapasitet for produksjon av drikkevann for Kragerø kommune så er det ikke kapasitet til å dekke denne økningen i forbruk av drikkevann. Prosjektet har derfor jobbet sammen med næringsrådgiver, VAR avdeling og Vistin Pharma for å se på hvilke alternativ som finnes som kan løse denne situasjonen på kort- og mellomlang sikt. Arbeidet med dette har resultert i en løsning hvor Vistin Pharma skal investere i et gjenbruksanlegg for kjølevann som gjør at deres forbruk etter dette kan reduseres med inntil 85 prosentsammenlignet med dagens volum. Siden dette er den største enkeltforbruker i kommunen så vil frigjort kapasitet for drikkevann bli på inntil 15 prosent av dagens kapasitet. Det be derfor besluttet å bevilge kr 1,0 mill. fra kommunen til dette for å sikre gjennomføringen av dette prosjektet.

På lengre sikt så har prosjektet jobbet med å kartlegge muligheten for et eget kjølevannssystem til næringsparken, som ikke er knyttet til kommunens drikkevannssystem. I forbindelse med etableringen av ny E18 så er tanken at dersom det etableres en vannledning med pumpe fra Farsjø til næringsparken samtidig med utbyggingen av E18, så kan dette etableres og sannsynligvis levere kjølevann til konkurransedyktig pris for aktørene i næringsparken. I tillegg vil dette være en måte å skille seg fra de konkurrerende næringsparker langs E18 nord og syd for Kragerø ved at næringsparken har egen bærekraftig kjølevannsforsyning til konkurransedyktig pris. Prosjektet har søkt om midler til forprosjekt for dette fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, men har fått avslag på søknaden. I forbindelse med nylig rullering av Hovedplan for vann og avløp ble det tatt inn en formulering om at dette forprosjektet skal gjennomføres i regi av VAR avdelingen i kommunen.

4.4.5. Oppnådde resultat for prosjektet i kommunale prosesser

Prosjektet har gjennom prosjektperioden jobbet sammen med de ulike relevante avdelingene i kommunen for utviklingen av næringsparken. For å lykkes i arbeidet med næringsutvikling og å være en attraktiv partner for næringslivet er det nødvendig med en sterk og kontinuerlig samhandling mellom avdelingene i kommunen og med brukerne i næringslivet. Kort oppsummert har prosjektet lyktes i sine aktiviteter med å få følgende beslutninger tatt for å sikre videre arbeid med næringsparken:

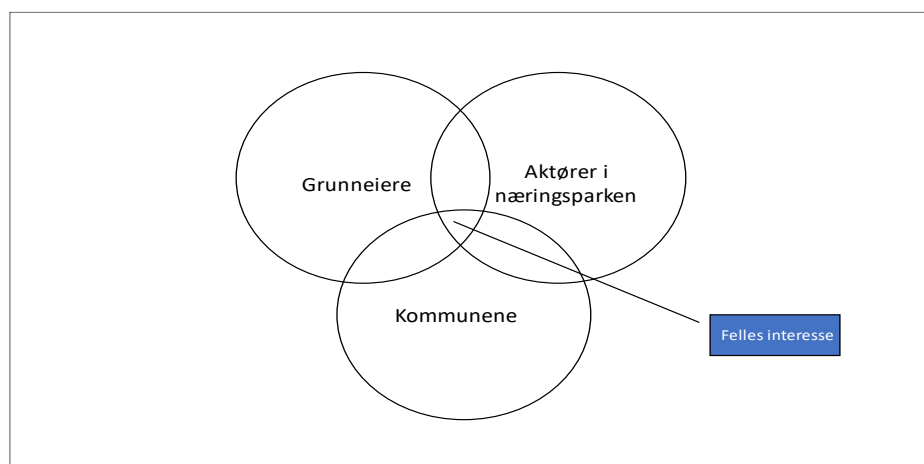
- Beslutning og bevilgning om midler for å sikre gjennomføring investeringsprosjekt hos Vistin Pharma på kr 1,0 mill., som vil frigjøre inntil 15 % drikkevannskapasitet for Kragerø kommune. Innovasjon Norge bidrar også med 2,5 mill. i tilskudd til dette prosjektet.
- Beslutning om å bruke kr 1,5 mill. til oppstart og gjennomføring av ny områdeplan for næringsparken.

- Beslutning om å starte forprosjekt på egen separat kjølevannsløsning til næringsparken og/eller større kapasitet på drikkevannsløsning som også kan benyttes i næringsparken.

5. Utviklingselskap og forretningsmodeller

5.1. Interessenter og felles interesse

I arbeidet med kartleggingen har de ulike interessentene blitt bedt om å klargjøre sine posisjoner, både når det gjelder status og deres mulighet til å bidra i et mulig utviklingselskap. I arbeidet har prosjektet søkt å finne interessentenes felles interesseområde som er forsøkt illustrert i figuren nedenfor:



Figur 4 – Illustrasjon interessentenes felles interesse

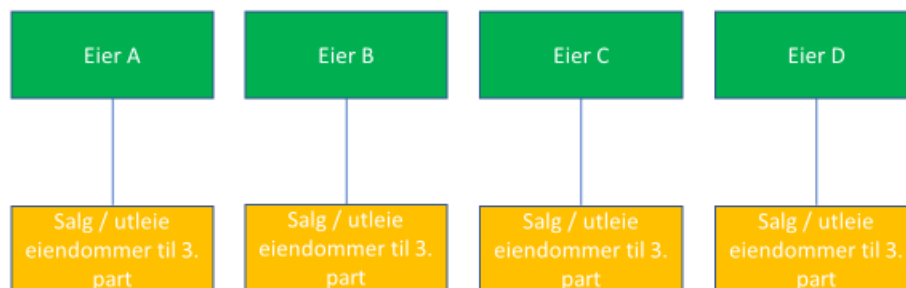
Når det gjelder de ulike forretningsmodellene som har blitt identifisert, så er de basert på innspill fra interessentene og modeller benyttet i andre sammenlignbare prosjekter. Det er i så måte ikke en uttømmende liste, men en indikasjon på hvilke muligheter som kan tenkes vurdert og benyttet for etablering av et selskap for en mer samordnet utvikling av Kragerø Næringspark i tiden som kommer. Det vil være opp til de interessentene som velger å delta å enes om økonomi, forretningsmodell, organisasjon, mm. Etter hver modell er det satt opp en vurdering av de mest sentrale fordeler og ulemper ved hver.

5.2. Mulige forretningsmodeller

5.2.1. Fortsette som i dag

Fra etableringen av næringsparken i 1979 og fram til i dag har utviklingen i parken vært styrt av etterspørsel etter tomter fra ulike aktører og respons fra grunneiere i området på disse. Det ligger en reguleringsplan til grunn som aktørene må forholde seg til. Næringsparken bærer i dag preg av at utviklingen har vært lite samordnet og målrettet med de utfordringer og begrensninger som dette gir. Dog er det mulig å fortsette med denne modellen og denne kan gi en utvikling, men denne vil da være mer tilfeldig og lite fokusert. Modellen kan illustreres som følger:

Som i dag



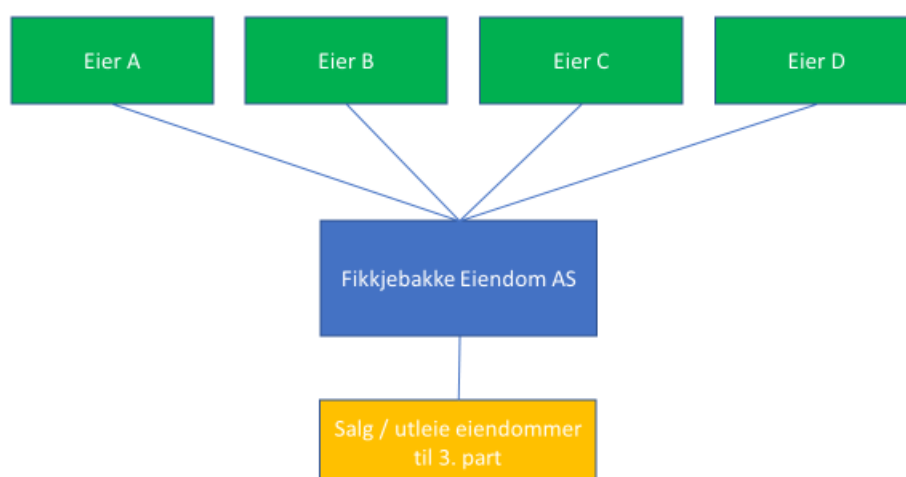
Figur 5 – Fortsette som i dag

Fordeler:	Ulemper:
<ul style="list-style-type: none">• Enkel struktur	<ul style="list-style-type: none">• Lav samordning
<ul style="list-style-type: none">• Få avtaler	<ul style="list-style-type: none">• Lite synlig fellesskap
<ul style="list-style-type: none">• Lite administrasjon	<ul style="list-style-type: none">• Fare for suboptimalisering
<ul style="list-style-type: none">• Lav interaksjon	

5.2.2. Etablere eiendomsselskap

En mulig modell videre er å samle de eiendommene som grunneierne ønsker å utvikle i fellesskap i et eiendomsselskap. Dette vil kunne samordne aktiviteter som ellers måtte gjøres av den enkelte grunneiere og dermed sikre en mer optimal utvikling av de områdene som skal utvikles av selskapet. Denne modellen kan illustreres slik:

Eiendomsselskap

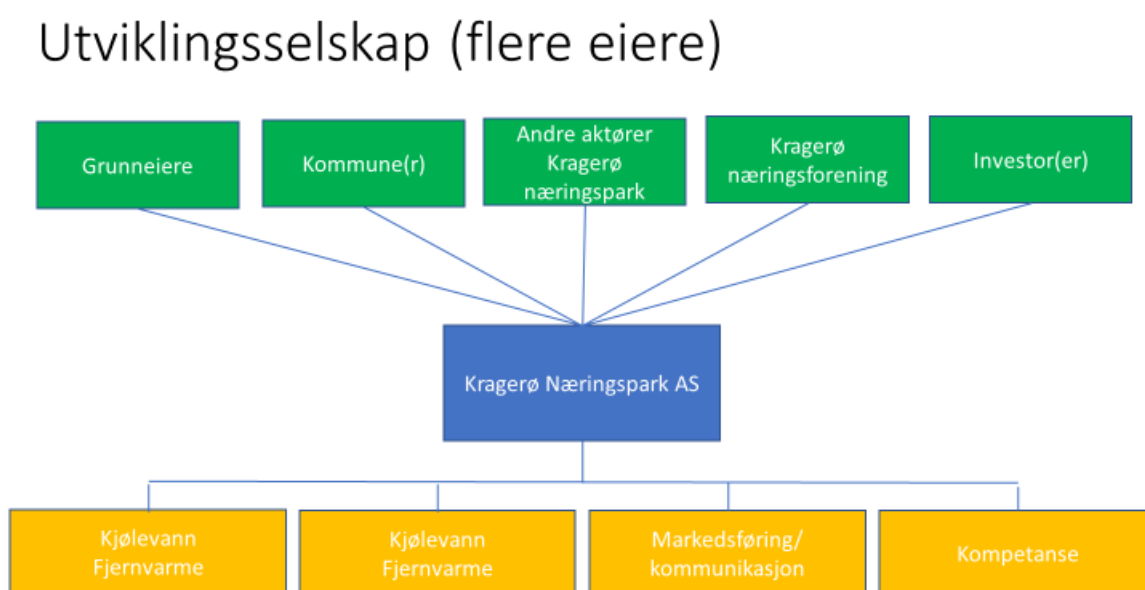


Figur 6 – Modell hvor grunneiere etablerer eiendomsselskap

Fordeler:	Ulemper:
<ul style="list-style-type: none"> • Mer samordning 	<ul style="list-style-type: none"> • Mer finansiering
<ul style="list-style-type: none"> • Relativt enkel struktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Langsiktig perspektiv
<ul style="list-style-type: none"> • Fordele kostnader 	<ul style="list-style-type: none"> • Manglende felles perspektiv
<ul style="list-style-type: none"> • Lite administrasjon 	

5.2.3. Etablere utviklingselskap med flere eiere

I denne tilnærmingen ser vi for oss at flere aktører går sammen om å etablere et utviklingselskap. Oppgavene til slike selskap kan variere og vi har skissert de oppgavene som kan være naturlige for næringsparken i Kragerø. Eventuell endelig oppgavestruktur må eierne diskutere mer i detalj dersom de ønsker å gå inn på denne modellen. På eiersiden ser vi her for oss en bredt sammensatt eierstruktur hvor de ulike interessentene finner den eller de felles oppgavene som de kan enes om skal ligge i selskapet for å få til den utviklingen som partene ønsker. En slik modell kan illustreres slik:



Figur 7 – Utviklingselskap med flere eiere

Fordeler:	Ulemper:
<ul style="list-style-type: none"> • Samler utviklingsaktivitet 	<ul style="list-style-type: none"> • Kompleks eierstruktur
<ul style="list-style-type: none"> • Fokusert og målrettet 	<ul style="list-style-type: none"> • Krever mer kapital
<ul style="list-style-type: none"> • Bedre koordinering av aktiviteter 	<ul style="list-style-type: none"> • Kan være vanskelig å samordne
<ul style="list-style-type: none"> • Sikrer felles interesser 	<ul style="list-style-type: none"> • Krever mer administrasjon

5.2.4. Etablere utviklingselskap med kommunalt eierskap

I denne modellen vil kommunen gå inn med helt eierskap eller med en kontrollerende eierpost. Kommunen vil dersom denne modellen skal benyttes kjøpe landarealer fra grunneierne som skal utvikles til næringsarealer. Når utviklingen og tilretteleggingen er ferdig kan næringsstomtene selges videre til næringsaktører. I denne situasjonen vil kommunen ta en mer aktiv del i næringsutviklingen, og vil i større grad kunne styre denne i ønsket retning enn i de andre modellene: Denne modellen kan illustreres slik:

Utviklingselskap – kommunalt eierskap



Figur 8 - Utviklingselskap med kommunalt eierskap

Fordeler:	Ulemper:
<ul style="list-style-type: none">• Enkel struktur	<ul style="list-style-type: none">• Lav risikospredning
<ul style="list-style-type: none">• Oversiktlig næringsutvikling	<ul style="list-style-type: none">• Krever mer kapital
<ul style="list-style-type: none">• Enkel kommunikasjon	<ul style="list-style-type: none">• Krever langsiktighet
<ul style="list-style-type: none">• Enklere samordning	

5.3. Forretningsmodeller fra utvikling av næringsparker

Det er overveiende sannsynlig at vil det være overskudd av næringsarealer til ulike formål langs E18 korridoren mellom Drammen og Kristiansand mange år fram i tid. Unntaket kan være for særlig store industrietableringer, som 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 utbyggingselskap eller et tomteselskap ut over det økonomiske bidraget som tilstås.

5.3.1. Typisk modell fra Oslo regionen

Det er kapitalsterke infrastrukturforvaltere som utbyggerne av Kragerø næringspark møter. I Osloregionen skjer utbyggingen av næringsarealer oftest i regi av private eiendomsselskaper, med milliardbeløp under forvaltning. Ofte blir eiendommen med leieavtale solgt til et pensjonsfond når leieforholdet er stabilt og tomten er ferdig utbygd.

5.3.2. Modeller fra Agder

I Agder er det aktive kommunale eiendomsselskaper, der Kristiansand Næringssselskap AS (KNAS) er en stor aktør som ofte samarbeider med andre næringssselskaper, både i offentlig regi og i privat regi. I mindre kommuner utenfor de sentrale trafikårene 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 A67 Tvedestrand næringspark. Arealet for salg er på ca. 200 dekar. 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.

I Arendal kommune arbeides det med å utvikle Eyde Energipark som Arendal kommune eier gjennom Arendal Eiendom KF. Denne satsningen er organisert gjennom Eyde Energipark Holding AS, og er i gang med å utvikle inntil 940 dekar næringsareal hvor en stor fabrikk for produksjon av battericeller skal etableres. I tillegg har Arendal kommune nylig også opprettet et eget selskap, Arendal Næringssselskap AS, som skal fokusere på næringsutvikling, herunder kjøp, salg og utleie av fast eiendom samt hva som hører naturlig sammen med dette.

5.3.3. Modeller fra Vestfold Telemark

I nærheten av Kragerø Næringspark finnes det to andre næringsparker som er under etablering langs ny E18: Langrønningen i Bamble kommune og Grenlandsporten i Porsgrunn kommune. For begge disse er det private investorer som driver utviklingen av næringsstomtene.

I snart ett år har Lønnebakke Næringspark AS utviklet næringseiendom på et stort tomteområde rett øst for Langangen i Porsgrunn kommune som har fått navnet Grenlandsporten. Totalt er tomteområdet regulert med 930 000 m². Her har utbyggerne inngått avtale med Porsgrunn kommune om å yte et anleggsbidrag på kr 76,7 mill. for opparbeidelse av nødvendig infrastruktur til næringsparken. Av dette skal kr 5,5 mill. skytes inn som kontantbidrag. Ifølge avtalen skal beløpet innbetales før igangsettelsestillatelse gis for byggetiltaket. (www.grenlandsportalen.no)

I Bamble kommune foregår også en storstilt utbygging langs E18 ved Langrønningen. Her er det en privat utbygger som gjennom sin satsning allerede har fått på plass store aktører innen detaljhandel, service og spisesteder. Langrønningen AS er et samarbeid mellom TT Anlegg AS og Tellefsen AS, hvor hvert av selskapene eier 50 prosent hver. Totalt regulert område er 270.000 m². Området er ikke ferdig utviklet, og det er varslet at flere aktører skal etablere seg her framover. (www.bratomter.no)

5.4. Fokus for veien videre

5.4.1. Strategisk satsning for kommunen

Det er en politisk vurdering hvor aktiv eller passiv en kommune med tilhørende selskaper skal være i utviklingen av et næringsområde. I utgangspunktet er ikke næringsutvikling en pålagt oppgave for en kommune, men fravær av søkelys på dette vil mest sannsynlig redusere attraktiviteten for nye etableringer. I attraktive næringsområder er det private investorer som gjør alt, inkl. utarbeidelse av område- og reguleringsplaner. For Kragerø næringspark synes det å være behov for en mer aktiv kommunal rolle. Det er to muligheter:

- 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 utviklingselskap 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 utviklingselskap.

5.4.2. Utviklingselskap

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

Normalt finansieres utviklingselskaper gjennom bidrag fra ulike interessenter, der grunneierne er den største private bidragsyteren. Dersom utviklingselskapet i tillegg får ansvaret for gjennomføring av prosjekter i det allerede bebygde området, er det naturlig at også bedriftene i næringsparken yter bidrag. De private aktørene betaler som oftest for tjenestene fra utviklingselskapet når det er avklart at de får inntekter av arbeidet som er utført. Dette kan for eksempel skje som vederlag ved oppfyllelse av 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 utviklingselskapets investeringer til inntekter oppnås, må det være avtalt fremdrift i grunneierens 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 eller andre offentlige etater deltar i et utviklingselskap eller et tomteeierselskap i Kragerø næringspark.

5.4.3. Investeringsklima og kommunens rolle

Fra et overordnet perspektiv synes det å være gode muligheter for etablering av nye, eksportrettede virksomheter i Norge, og spesielt med utgangspunkt i kompetansemiljøene i vår region. Det er økende forståelse for behovet for å skape nye arbeidsplasser basert på utnyttelse av våre naturgitte fortrinn, etter hvert som investeringer i olje & gass virksomheten gradvis trappes ned i Norge. 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 næringspark fortsatt utvikles i den industrielle retningen.

Det er liten grunn til å vente med etablering av et utviklingsselskap med kommunal deltakelse. Dette selskapet kan ta aktivt del i arbeidet med utarbeidelse av ny områdeplan 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 samtalene med nærings sjefen i Tvedestrand kommune ble det sterkt poengtert at kommunen må vite hva de ønsker i samarbeidet med Nye Veier når E18 byggingen setter i gang.

5.4.4. Noen betraktninger om neste fase og fokusområder

Fra arbeidet med prosjektet så er læringen at de kommuner som klarer å fokusere på, og være forberedt med regulerte næringsarealer når nye veiprojekter kommer, er de som lykkes best med næringsutvikling. For Kragerø Næringspark vil det være avgjørende å få etablert en områdeplan som er framtidsrettet og dekker de behov som kommunen og næringslivet ser framover.

I dette arbeidet vil det samtidig være avgjørende å samordne og sette søkelys på utviklingen av en konkurransedyktig og effektiv infrastruktur. Gjennom arbeidet med prosjektet har det kommet fram at det er begrenset med kapasitet for kjølevann til næringsparken, gitt dagens produksjonskapasitet i kommunen. Det bør jobbes med å avdekke hvilke framtidige ambisjoner og behov som bør legges til grunn for å sikre attraktivitet i de bransjer som næringsparken ønsker å tiltrekke seg. Denne analysen og planleggingen bør gjøres snarlig, slik at en eventuell utbygging kan samordnes med bygging av ny E18.

Siste element som kan trekkes fram er viktigheten av å ha på plass de riktige ressursene for næringsarbeidet i kommunen, både tanke på riktig kompetanse og rett kapasitet. Sett i lys av det endrede bildet i regionen i forhold til samordning av næringsarbeidet, blir sannsynligvis en konsekvens for kommunene at hver kommune må arbeide enda hardere og enda mer målrettet både med synlighet og med tilrettelegging for næringsutvikling generelt.