



# Kragerø kommune

Kommunedirektørnivå

---

Arkivsak-dok. 19/02865-33  
Saksbehandler Geir Helge Lia

Saksgang Møtedato  
Formannskapet 25.01.2022

---

## Godkjenning av sluttrapport og prosess for videre utvikling av Kragerø Næringspark

### Kommunedirektørens innstilling

- Kommunedirektøren får fullmakt til å etablere et utviklingsselskap for Kragerø Næringspark. Selskapet egenkapital skal minimum være på kr 500.0000.
- Det avklares om midler fra kommunes kraftkonsesjonsfond kan benyttes til formålet.
- Kommunaldirektøren kommer med egen sak til formannskapet om selskapets formål, vedtekter og evt. eierskapsmelding.

### Saken ekspederes til:

### Vedlegg:

Sluttrapport - utvikling og opprettelse av utviklingsselskap, Kragerø Næringspark

### Referanser i saken

Vedtak i [sak 49/21 - Kragerø Næringspark, forlengelse av prosjekt](#)

### Bakgrunn

Nye Veier AS har startet regulering og forberedelse for bygging av ny E-18 gjennom Kragerø. Veitraseen vil gå tett opp til og til dels gjennom Kragerø Næringspark. Dette vurderes som svært viktig for området og kan gi økte muligheter for vekst i eksisterende bedrifter. En justering av E18 traseen vil også kunne trekke til seg nye næringer og aktører. Kragerø og Drangedal kommuner har en felles målsetning om særskilt satsning på Kragerø Næringspark i arbeidet med å øke antall arbeidsplasser i kommunene, bl.a. som et ledd i arbeidet med å styrke befolkningsutviklingen i kommunene. Som følge av dette ble det gjennomført en mulighetsstudie for den videre utvikling av næringsparken. En klar anbefaling fra mulighetsstudien var at det burde vurderes å opprette utviklingsselskap.

Som følge av vedtak i Kragerø formannskapet 29. september og Drangedal kommunestyre 15. oktober ble Gard Madsen ansatt (fra 20. januar til 1. oktober) som prosjektleder for å utrede grunnlaget for etableringen av et utviklingsselskap for utvikling og drift i Kragerø Næringspark.

### Saksfremstilling

#### Sluttrapport

Forprosjektet ble etablert med flg. prosjektorganisasjon:

Prosjekteier: Kragerø kommune

Prosjektansvarlig (PA): Vekst i Grenland IKS v/ Gro Haugland.

Prosjektleder (PL): Gard Madsen

Referansegruppe:

- Politisk rep, Kragerø kommune, Jan Petter Abrahamsen og Jone Blikra
- Politisk rep, Drangedal kommune, Thor Peder Lohne (Stina Sætre) og Trond Jarle Roalstad
- Faglig representant, Kragerø kommune, Trond Hjellvik
- Faglig representant, Drangedal kommune, Arne Ettestad
- Kragerø Næringsforening v/ Tor Markussen
- Grunneierrep. Arild Eggum Humlestad og Magnhild Wastøl

Forprosjektet hadde flg. mandat:

- Avklare prosessen for etableringen av et utviklingsselskap 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 utviklingsselskapet for å se på grunnlaget for utvikling og opprette et utviklingsselskap for Kragerø Næringspark.

Det er gjennomført omkring 50 intervjuer med representanter for interessentgruppene, og da fortrinnsvis med aktører som har kunnskap om næringsutviklingen i regionen og bransjene i næringsparken. I tillegg er det gjennomført møter og samtaler med aktører med tilknytning til relevante næringsparker i Vestfold Telemark og Agder. Det er gjennomført 4 referansegruppemøter samt 3 fellesmøter med grunneiere og virksomheter i næringsparken. Arbeidet med reguleringsplanen for ny E18 gjennom Kragerø har tatt lengere tid og endret form ut i fra det som først var planlagt. Det har påvirket forprosjektet og medførte at prosjektperioden ble utvidet til 31.12.2021 (ref. sak 49/21 - Kragerø Næringspark, forlengelse av prosjekt).

Hovedkonklusjonen fra forprosjektet er at det er grunnlag for å opprette utviklingsselskap for Kragerø næringspark. Utviklingsselskapet bør etableres så snart som mulige, uavhengig av tidskjema for E18. Oppsummert er anbefalingen basert på flg.:

#### Grunneier ønsker et samarbeid

Grunneiere i og omkring næringsparken er svært viktig, spesielt siden Kragerø kommune i dag ikke eier næringsareal i parken (under 10 mål). 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 (representerer ca. 2.500 mål) som ligger nærmest planlagt ny trase for E18. Intervjuene med disse har gitt følgende momenter:

- De ønsker samarbeid om utvikling.
- Grunneierne har ulike utgangspunkt for eventuell deltagelse i utviklingsselskap.
- De har behov for mer kompetanse mht. 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.

Grunneiere har en klar forventning om at Kragerø kommune bør ta et innledende initiativ og være sterkt delaktig i et utviklingsselskap, gjerne i samarbeid med grunneieren og andre aktører / investorer.

#### Kostnadskrevende industriell infrastruktur

Det er vært en bred politiske enighet om å fokus på en utvikling av Kragerø Næringspark. Fremføringen av ny E18 og de store industrielle utbyggingsprosjektene i Agder og Grenland støtter opp under at en satsing nå er et strategisk riktig tidspunkt. Satsingen har resultert i en mulighetsstudie og dette forprosjektet som gir klare anbefalinger på hvilke målgrupper/bransjer Kragerø næringspark bør rette sin utvikling etter. Disse er:

- Næringsparken bør utvikles som et attraktivt geografisk område for industriproduksjon (fokus på legemiddelproduksjon og metallbearbeiding), logistikk, og virksomhet relatert til bygg- og anleggsektoren.
- 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.

- 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.

Det er vesentlig mer krevende å etablere ny industriell virksomhet med tilhørende infrastruktur enn å etablere engroshandel, lagerbygg og detaljhandel. Det synes derfor lettere å få til privat finansiering av et næringsområde med et bredt formål enn til industrielle formål. Næringsområdet Langrønningen, som utvikles av et privat initiativ, er et godt eksempel på det. I E18 korridoren fra Oslo til Kristiansand har bedriftene mange næringsparker å velge mellom. Det er neppe tilstrekkelig at grunneierne sammen med finansielle samarbeidspartnere alene tar ansvaret for den videre utbyggingen av Kragerø Næringspark dersom ny industriell virksomhet av vesentlig størrelse skal etablere seg her. Interessen frem til nå understreker det. En industriell satsing vil krev et sterkt offentlig engasjement og det vil da være mest hensiktsmessig å gjøre det gjennom opprettelse av et utviklingsselskap. 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 bærekraftige energiløsninger i næringsparken, og prosjektledelse og koordinering av utviklingstiltak for bedriftene i næringsparken.

#### Utviklingsselskapet, etablering i to faser:

I samtalene med Tvedestrand og Arendal kommune ble det vektlagt at kommunene må ha klare mål og planer for utviklingen av næringsparken når utbyggingen av E18 traseen detaljplanlegges. 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 trasevalg, 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 er størst.

Et utviklingsselskap vil være et nyttig virkemiddel for å få en effektiv utvikling av området og gi økt profesjonalisering av de oppgavene som skal utføres. Det vil forenkle beslutningsprosesser og skille kommunens roller som eier og markedsaktør fra rollen som myndighetsutøver. I tillegg til at utviklingsselskapet vil være et effektivt og profesjonelt verktøy for å gjennomføre den ønskede utvikling på næringsparken, er det også et utviklingsselskap en modell som tilrettelegger for gode samarbeidsmuligheter med private og andre eksterne aktører. Kommunens styring av utviklingsselskapet vil kunne skje gjennom vedtektene, generalforsamling, eierskapsmøter og evt. eierskapsmelding.

Samtidig er det knyttet usikkerhet til om ny E18 kommer der den er skissert i dag eller om den vil bli plassert i gammel E18 trase (ref. gjenbruksalternativet). Dette skaper en usikkerhet i forholde til hvilket omfang man skal investere i utvikling av næringsparken, dette har særlig vist seg i graden av interesse fra investorer frem til nå. Det vil derfor være hensiktsmessig å opprette en utviklingsselskap i to faser.

- *Fase 1* – fokus på fremføring av ny E18 i planlagt trase, optimalisering av synergieffekter tilknyttet næringsparken (deponi, masselagring, riggområder mf) og koordinering inn mot den pågående prosess for gjennomføring av områdeplanen for Kragerø næringspark. Antatt finansiering i denne fase er minimum kr 500.000 i form av egenkapital til utviklingsselskapet. Utviklingsselskapet kan ytterligere finansieres opp med innskudd fra andre eksterne offentlige og private aktører eller gjennom delfinansiering via prosjekter (offentlige/private). Selskapet etableres med et profesjonelt styre med kompetanse relatert til oppgavene i fase 1.
- *Fase 2* – fokus på utvikling av næringsparken når trase for ny E18 er fastsatt. Følge opp og utvikle næringsparken i hht. de strategiske vurderingen og forretningsmodell som her anbefalt i mulighetsstudien og forprosjektet. Antatt investeringsbehov vil være avhengig av valgt innretning men kan komme opp i 50 – 100 millioner.

### Alternative løsninger

*Kragerø kommune* kan utvikle næringsparken i egenregi, slik som det er gjort frem til i dag. Kommune må i så fall kjøpe nye areal i betydelige omfang i næringsparken iom at vi i dag ikke har flere ledige næringstomter. Dette vil medføre betydelige kostnader og begrense kommunens muligheter for å skjerme seg mot økonomisk risiko. Videre vil en utvikling i egenregi være svært krevende både mht. til kompetanse, ressurser og effektivitet, kommunen må såles styrkes mht. bemanning med relevant kompetanse. En ren kommunal drift vil også begrense kommunens muligheter til direkte samarbeid med private aktører.

*Grunneierne* kan enkeltvis eller i sammen utvikle næringsparken. Med begrenset likviditet er det usikkerhet rundt om grunneierne alene har kapasitet til utbyggingen av næringsparken. Dette vil særlig gjelde fokuset på industriell utvikling. Et samarbeid med mellom grunneierne alene og andre private aktører / investorer vil lede utvikling vekk fra en industriell utvikling og mer i retning av handel.

### **Kommunedirektørens vurdering**

Næringsutvikling er ikke en pålagt oppgave for en kommune, men fravær av fokus på dette vil mest sannsynlig medføre reduksjon i antall arbeidsplasser over tid og redusere attraktiviteten for nye etableringer. I attraktive næringsområder er det stort sett 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, spesielt i en tidlig fase. Det er knyttet opp usikkerhet vedr. fremføringen av ny E18, reguleringsarbeidet har blitt forsinket og Nye Veier ser på alternative traseer. Kommunedirektøren mener det nå er viktig at vi jobber for å få frem ny E18 i nær tilknytning til Kragerø næringspark. På den måten kan vi fullt ut utnyttet den effekten en nye E18 gjennom kommune vil gi, både med hht. bedret tilgjengelighet og infrastruktur, men også en utvikling av lokalt næringsliv og arbeidsplasser. Timingen er riktig nå, vi ser dette bla. i store industriprosjektet i Agder og Grenland som nå har behovet for å plasser underleverandører og servicebedrifter i nærheten av disse. Kragerø næringspark ligger strategisk god plassert i forhold til dette.

Et sentral element og et krav i all utvikling i dag er grønne og bærekraftige løsninger. Dette vil være et av de bærende elementet i utviklingen av Kragerø Næringspark, både for å være attraktiv for nye etableringer og ikke minst bidra til at de virksomheten som allerede er i næringsparken også vil dra nytte av dette konkurransemessig. Gjennom forprosjektet har vi allerede begynt dette arbeidet ved å reduser bruken av drikkevann for Vistin Pharma med 85 %, se på mulige løsninger for tilføring av industri-prosessvann og bruke av overskuddsvarme / alternative energikilder. Spesielt punktet rundt energi har i den siste tiden blitt svært aktuelt og her kan vi som vertskapskommunen være en pådriver for å være med på å utvikle kostnadseffektiv energiløsninger for våre virksomheter.

Gjennom opprettelse av et utviklingssselskapet kan Kragerø kommune sikre utvikling og etablering arbeidsplasser i Kragerø Næringspark med et industrielt fokus. Selskapet kan jobbe selvstendig under markedsmessige betingelser og med "en armlengdes avstand" til kommunen som myndighetsutøver. Gjennom et styre med profesjonelle styremedlemmer kan selskapet hele tiden sikre seg riktig kompetanse til de aktuelle fase i utviklingsprosjektet.

### **Miljøkonsekvenser**

-

### **Økonomikonsekvenser**

Bruk av midler fra Kraftkonsesjonsfondet

### **Næringsmessige konsekvenser**

Sikrer videre utvikling av Kragerø næringspark som vil være positivt for de virksomheter som allerede er etablert der samt øke attraktiviteten mht. nyetableringer

### **Andre konsekvenser**

-

## **Konklusjon**

- Kommunedirektøren får fullmakt til å etablere et utviklingselskap for Kragerø Næringspark. Selskapet egenkapital skal minimum være på kr 500.0000.
- Det avklares om midler fra kommunes kraftkonsesjonsfond kan benyttes til formålet.
- Kommunaldirektøren kommer med egen sak til formannskapet om selskapets formål, vedtekter og evt. eierskapsmelding.