

SLUTTRAPPORT

KARTLEGGING AV NÆRINGSAREALER I GRENLAND

Forord

Denne rapporten beskriver metode, prosess og funn fra den regionale kartleggingen av næringsarealer i Grenland 2014-2015. Rapporten bør leses sammen med Samfunnsanalyse for Grenland 2015, som beskriver utfordringer og muligheter for næringsutvikling i Grenland. Kartleggingen av næringsarealer er gjennomført parallelt med utarbeidelse av samfunnsanalysen og felles intervjuer med næringslivet er lagt til grunn for begge rapportene.

Næringsarealkartleggingen gir oversikt over alle næringsarealer i Grenland, hvordan arealene brukes og hvor det finnes ledige arealer. Kartleggingen og samfunnsanalysen danner det faglige grunnlaget for å utarbeide en regional strategi for næringsarealer vinteren 2015-2016. Kartleggingen er gjennomført som en ren administrativ prosess, uten politisk deltakelse. I strategifasen vil det bli lagt stor vekt på en grundig politisk prosess i kommuner og fylkeskommune. Kartleggingsarbeidet er utført med støtte fra Kommunal- og moderniseringsdepartementets «*Utviklingsprogram for byregioner*»

En egen arbeidsgruppe med deltakere fra næringslivet i Grenland har vært en viktig premissgiver i arbeidet. Vi vil takke denne gruppen for deres innsats og viktige bidrag i prosessen.

Innhold

Bakgrunn	3
Organisering	4
Metode	6
Registrering av informasjon om næringsarealene	7
Kategorisering av næringsarealene	7
Hva viser kommuneplanenes arealdeler?	9
Tilgjengelig areal	10
Når er arealene tilgjengelig?	11
Kategorisering av næringsarealer	12
Beregning av utbyggingspotensial i bysentre	13
Krevende industri	14
Småindustri	15
Terminaler	16
Tjenesteyting	17
Reiseliv/opplevelser	18
Råstoffutvinning	19
Ubestemt	20
Arealbehov i 2035	21
Vurdering	22
Møter med næringslivet	23
Møter med næringslivets arbeidsgruppe	27
Hvordan fungerer næringslivet i Grenland?	27
Hvilke trender ser man, og hvilke kvaliteter etterspør næringslivet?	30
Synspunkter på videre arbeid	32
Forslag til oppfølging	34
Strategi for næringsarealer	34
Kartverktøy for presentasjon av næringsarealer	34
Utvikling av næringsarealet Frier Vest	34
Pilotprosjekt for fortetting	35
Samordning med strategisk næringsplan for Grenland	35
Kilder	36

Bakgrunn

Det skal være attraktivt å drive næring i Grenland. Regionen må derfor ha relevante næringsarealer for alle typer næringsvirksomhet og arealene må ha riktig størrelse og beliggenhet. Kommunene har derfor gått sammen med fylkeskommunen om å fremskaffe en oversikt over næringsarealene som i dag finnes i Grenland, samt vurdere behovet for nye arealer. Kartleggingsarbeidet skal danne grunnlaget for en strategi for næringsarealer som utarbeides i 2015-2016.

Prosjektet er en direkte oppfølging av Regional plan for areal- og transport i Grenland (ATP-Grenland) vedtatt i 2014 og Strategisk næringsplan for Grenland vedtatt i 2013. Det er altså knyttet forventninger til at næringsarealpolitikken både skal følge opp mål om samordnet areal- og transportpolitikk og at den skal være et aktivt virkemiddel for å sikre næringsutvikling i Grenland.

Prosjektet er finansiert av det statlige byregionprogrammet. Grenlandssamarbeidet ved Skien kommune har gjennom KMDs *Byregionprogram*¹ fått tildelt midler til kartleggingsarbeidet.

Avgrensing

Kartleggingen omfatter kommunene Skien, Porsgrunn, Kragerø, Bamble, Drangedal og Siljan.

Med næringsarealer menes i denne rapporten arealer til krevende industri, småindustri, tjenesteyting, terminaler, reiseliv/opplevelser, logistikk og sentrumsarealer. Produksjonsarealer til naturbasert næring som jordbruksarealer, arealer til fiske i sjø, og skogbruksarealer omfattes ikke av kartleggingen.

¹ <http://distriktssenteret.no/byregionprogrammet>

Organisering

Kartleggingsarbeidet inngår som et delprosjekt under hovedprosjektet *Mer vekst i Grenland*.

Grenlandssamarbeidet er prosjekteier og rådmannskollegiet er styringsgruppe for *Mer vekst i Grenland*. To delprosjekter sorterer under *Mer vekst i Grenland*. Delprosjekt 1 er en overordnet samfunnsanalyse som belyser utfordringer og muligheter når det gjelder næringsutvikling. Kartlegging av næringsarealer utgjør delprosjekt 2. Vekst i Grenland har ansvar for gjennomføringen av delprosjekt 1. Grenlandssamarbeidet har sammen med Telemark fylkeskommune ansvar for gjennomføringen av delprosjekt 2. Styringsgruppe for delprosjekt 2 har derfor vært rådmannskollegiet supplert med fylkesrådmannen.

Mer vekst i Grenland Styringsgruppe: Rådmannskollegiet

Delprosjekt 1 Samfunnsanalyse

Delprosjekt 2 Kartlegging av næringsarealer

Selve kartleggingsarbeidet har vært gjennomført av en prosjektgruppe bestående av fagpersoner fra kommunene, fylkeskommunen og Vekst i Grenland. Gruppen har både hatt medlemmer som jobber med plansaker og medlemmer som jobber med næringsutvikling. Vekst i Grenland har hatt en sentral rolle i planarbeidet.

En egen arbeidsgruppe med representanter fra regionens næringsliv har bidratt med kvalitetssikring og innspill til kartleggingsarbeidet. Ettersom det ved gjennomføring av prosjektet ikke fantes en felles næringsforening for Grenland, ble den enkelte kommunes næringsforening, eller kommunen selv, invitert til å spille inn aktuelle deltakere. Det ble ved sammensetning lagt vekt på geografisk og bransjemessig spredning. For å kunne fungere som en effektiv arbeidsgruppe var det også viktig at gruppen ikke ble større enn 6 personer.

Det tekniske kartleggingsarbeidet har vært gjennomført av GIS-konsulent Sigurd Laland fra Skien kommune. Sigurd Laland har også utarbeidet grafer og illustrasjoner i denne rapporten.

Are Kristiansen, fra Faveo, har vært innleid prosjektleder og har ført rapporten i pennen.

Grenlandssamarbeidet og Telemark fylkeskommune har sammen vært oppdragsgiver for prosjektet.

Prosjektansvarlige har vært Karianne Resare (Grenlandssamarbeidet) og Birgitte Hellstrøm (Telemark Fylkeskommune).

Styringsgruppe

Tore Marthinsen, Bamble kommune
Per Wold, Porsgrunn kommune
Jørn Christian Schjøth Knudsen, Drangedal kommune
Inger Lysa, Kragerø kommune
Ole Magnus Stensrud, Skien
Jan Sæthre, Siljan
Evy Anny Evensen, Telemark fylkeskommune

Karianne Resare, Prosjektansvarlig, Grenlandssamarbeidet
Birgitte Hellstrøm, Prosjektansvarlig, Telemark fylkeskommune

Prosjektgruppe

Are Kristiansen, Telemark FK, prosjektleder
Sigurd Laland, Skien kommune, GIS-analyser
Hanne Gro Haugland, ViG
Petter Ellefsen, ViG
Øyvind Solbakken, ViG
Marie Ekelund Planting, Skien kommune
Marius Lid, Porsgrunn kommune
Leidulf Aakre, Bamble kommune
Per Arnstein, Kragerø kommune
Arne Ettestad, Drangedal kommune
Geir Morten Johansen, Telemark Fylkeskommune

Arbeidsgruppe

Ivar Nilsen, Skien Næringsforening/Taklift
Svein O. Ellingsen, Skien Næringsforening/ROM Eiendom
Gard Madsen, Herøya Industripark (Porsgrunn)
Gunnar Svarstad, NHP Eiendom/Rose Eiendom (Porsgrunn)
David Kristiansen, Kruse Smith (Kragerø)
Morten Østby, Høgskolen i Telemark

Metode

Kommunene viser sine næringsarealer på kommuneplankartene. Kommuneplanene er svært overordnede og forteller ikke om arealene er tatt i bruk, om de er regulert, om de er opparbeidet og klar til å tas i bruk, eller om de først og fremst er langsiktige arealreserver. Kommuneplanene forteller heller ikke hva slags næring som tillates på det enkelte areal. Detaljene for det enkelte areal finnes i reguleringsplanen. Reguleringsplanen angir utforming og utnyttelse av arealet, samt hva slags infrastruktur som kreves for å kunne bygge ut området. Normalt kan ikke hele næringsområdet utnyttes som tomtegrunn. Reguleringsplanen angir også hvor mye av arealet som forbrukes til infrastruktur, grøntstruktur m.m. Reguleringsplanen gir imidlertid ikke svar på om arealene er ledig, eller tatt i bruk. For den som har behov for næringsareal kan det være krevende å få oversikt over mulighetene som finnes.

I dette prosjektet har vi forsøkt å få full oversikt over regionens næringsarealer, og hva som reelt sett er ledige arealer for dem som vil etablere eller utvide virksomhet i Grenland. Vi har brukt gjeldende kommuneplaner og gjeldende reguleringsplaner for å identifisere alle næringsarealer. For å avklare om arealene er tatt i bruk, og hva de eventuelt brukes til, har vi benyttet flyfoto og fått informasjon fra den enkelte kommune.

Den tekniske kartleggingen er gjennomført i syv trinn:

1. Identifisering av næringsarealer ved å benytte kommuneplankartene
2. Gjennomgang av alle regionens reguleringsplaner for å identifisere eventuelle næringsarealer som ikke vises på kommuneplanene.
3. Opprette felles database med alle næringsarealer
4. Registrering av informasjon om hvert enkelt areal ved bruk av reguleringsplan, flyfoto og ved å benytte hver enkelt kommunes plan- og/eller næringskonsulenter.
5. Beregning av regionens totale arealreserver innen ulike næringskategorier
6. Kvalitetssikring ved hjelp av kommunes plan/næringskonsulenter
7. Kvalitetssikring/drøfting av funnene med representanter fra regionens næringsliv (arbeidsgruppen)

Registrering av informasjon om næringsarealene

Hvert næringsareal er gitt et ID nummer i en felles data base.

For hvert enkelt areal har vi deretter, sammen med den enkelte kommune, registrert informasjon vedrørende følgende:

Reguleringsstatus	Er arealet regulert? Hva er arealet regulert til?
Klargjøring	Er arealet opparbeidet og klargjort? Når forventes arealet å være klargjort?
Bruk	Er arealet tatt i bruk? Hvor stor del av arealet er tatt i bruk? Hva slags næringsvirksomhet er etablert?
Egnethet	Dersom arealet ikke er regulert eller tatt i bruk. Hva er arealet egnet til?
Transformasjon	Er arealet tenkt transformert fra næringsareal til byutvikling/boligbebyggelse?
Spesielle forhold	Er det forhold som gjør at arealet ikke kan inngå i den generelle arealreserven?

Kategorisering av næringsarealene

For hvert areal har vi registrert informasjon om hva slags næring arealet brukes til eller er regulert til. Dersom arealet hverken er regulert eller tatt i bruk, har vi foretatt en vurdering av hva slags type næring arealet er egnet til.

Reguleringsplaner er ofte svært detaljert når det gjelder hva slags næringsvirksomhet som kan tillates. Inndelingen som brukes i reguleringsplaner er i samsvar med SOSI-standard. Denne standarden samsvarer ikke med inndelingen som statistisk sentralbyrå(SSB) bruker i sine statistikker. Både SOSI-standard og SSB-standard inneholder mange næringskategorier og egner seg ikke i en regional kartlegging. For å få frem et forenklet bilde av situasjonen har vi valgt å gruppere arealene i sekkeposter som samsvarer med det næringslivet søker etter. Vi har brukt følgende inndeling:

- Krevende industri
- Småindustri
- Terminaler
- Bysentrum
- Tjenesteyting
- Reiseliv/opplevelse
- Handel
- Råstoffutvinning
- Ubestemt

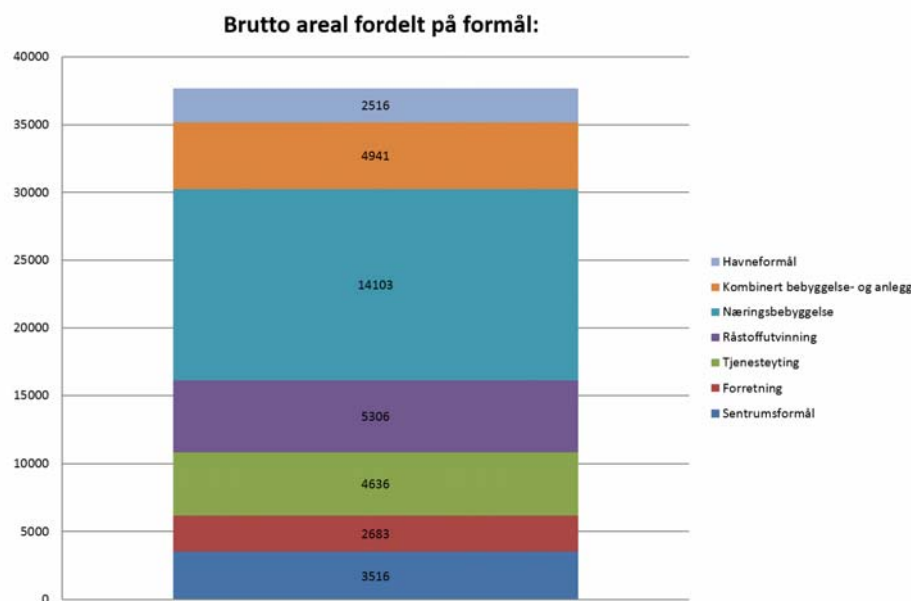
Nærmere beskrivelse av de ulike kategoriene:

Kategori	Egenskaper/eksempler	Næringslivets lokaliseringskriterier
Krevende industri	Prosessindustri Stort volum Arealkrevende Energikrevende Krevende logistikk Støyenende virksomhet	Store arealer. Lokalisering nær infrastruktur som strømforsyning, kai, hovedvei og jernbane. Betryggende avstand til boligområder.
Småindustri	Små bedrifter med stort arealbehov Verksted Produksjonslokale Testanlegg for forskning Lagerbehov Logistikkareal -til lastebiler/varebiler Bistrømsavhengig Klyngeavhengig	Lokalisering nær kunder/andre næringsvirksomheter. God veitilknytning og gjerne et godt kollektivtilbud. Områdene kan ligge nær, men ikke blandet med, boligbebyggelse.
Terminaler	Havn Jernbaneterminal Veiterminal Intermodal terminal Samlaste-terminal Logistikkareal til vogntog	Lokalisering ved overordnet infrastruktur som vei, jernbane og havn. Skjermet fra boligbebyggelse.
Bysentrum	Registrerte sentrumsarealer i Skien, Porsgrunn, Stathelle, Langesund og Kragerø.	Kan inneholde handel, kontorvirksomheter, offentlig og privat tjenesteyting, kulturtilbud m.m.
Tjenesteyting	Arealer som er regulert til tjenesteyting utenfor bysentra. Eksempler på dette er Sykehus Høgskole Legesenter Idrettsanlegg ...	Lokaliseres med god tilgjengelighet for dem som skal benytte tjenestene. Tilgjengeligheten bør være god med alle transportmidler.
Ubestemt	Dette er fremtidige næringsarealer hvor bruken ikke er bestemt. Eksempler på dette er masseuttak som gjerne vil bli benyttet til ny næring når masseuttaket er avsluttet.	

Hva viser kommuneplanenes arealdeler?

Vi har tatt utgangspunkt i kommuneplanenes arealdeler. Her angis alle næringsarealer på et grovt nivå. For hvert areal har vi registrert informasjon om hva slags næring arealet brukes til eller er regulert til. Dersom arealet hverken er regulert eller tatt i bruk, har vi foretatt en vurdering av hva slags type næring arealet er egnet til.

Næringsarealer vist i kommuneplanene:



Brutto næringsareal i kommuneplanene er 37.700 dekar. Ved en grundig gjennomgang av arealene viser det seg at ikke alle arealer kan benyttes til tradisjonell næringsvirksomhet. Totalt er det 7000 dekar næringsareal som ikke kan la seg anvende til tradisjonell næringsvirksomhet. Eksempler på dette er næringsarealer som er vist i sjø for å sikre fremtidig infrastruktur, det er arealer som er bebygd med bolig, det er arealer som benyttes til offentlig tjenesteyting som kirker og kirkegård og det er arealer som senere er tatt ut av kommuneplanen pga. innsigelser. Regionen har dermed grovt regnet 30.000 dekar næringsareal i kommuneplanene. Næringsarealene representerer imidlertid ikke 30.000 dekar tomtegrunn. Deler av arealene brukes til infrastruktur, grøntstruktur osv. Erfaringsmessig utgjør den reelle tomtereserven 60-90 % av arealene. For enkelhets skyld har vi forutsatt at 75 % av hvert næringsareal kan utnyttes til tomtegrunn. Det vil si at regionen har netto **24.000 dekar tomtegrunn** til næringsformål.

Tilgjengelig areal

Ved gjennomgang av flyfoto sammen med kommunenes fagfolk har vi funnet at ca 13.500 dekar tomtegrunn allerede er tatt i bruk til næringsformål og at regionen står igjen med ca 10.500 dekar ledig tomtegrunn til næringsformål.

Av den ledige tomtegrunnen er :

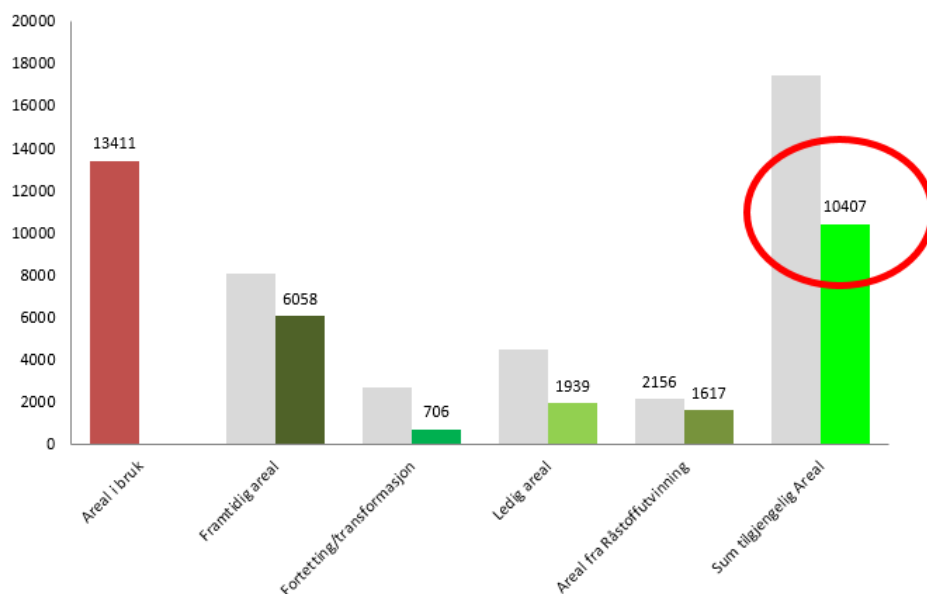
-ca 6.000 dekar å finne i kommuneplanenes fremtidig areal. Dette er langsiktige arealreserver og jomfruelige områder som krever utbygging av infrastruktur og opparbeidelse for å kunne tas i bruk. Eksempler på slike arealer er deler av Frier Vest i Bamble, Langangen og Lanner i Porsgrunn, Utvidelse på Fikkjebakke i Kragerø og nytt areal på Rødmyr i Skien. Disse arealene er tilgjengelig på lang og mellomlang sikt.

-ca 1.900 dekar å finne som ledig areal innenfor etablerte næringsområder. Eksempler på etablerte områder med ledige arealer er Moheim i Porsgrunn, Sjørkøya i Bamble og Sluppan i Kragerø. Disse arealene er tilgjengelig på kort sikt.

-ca. 1.600 dekar er å finne som areal fra råstoffutvinning. Når steinbrudd, grustak og sandtak opphører blir arealer ledige til alternative næringsformål. Nenset og Bjørntvedt er eksempler på slike områder. Disse arealene er tilgjengelig på lang sikt.

-ca 700 dekar (700.000 m²) er å finne som fortetting/transformasjon. Dette er arealer som allerede er i bruk, men hvor bruken kan endres og arealutnyttelsen økes betraktelig. Det nye arealpotensialet kommer ikke primært som tomtegrunn, men som nye m², som følge av at det bygges i høyden. Eksempler på dette er bysentrene og arealer på Menstad i Skien. Noe av fortettingen kan settes i gang straks, men man er i mange tilfeller avhengig av å vente på at eksisterende virksomheter flytter ut, finansiering av offentlig infrastruktur, rekkefølgekrav eller marked. Noe av fortettpotensialet kan utløses på kort sikt, annet på lenger sikt. Fortettpotensialet i bysentrene er beskrevet i et eget kapittel.

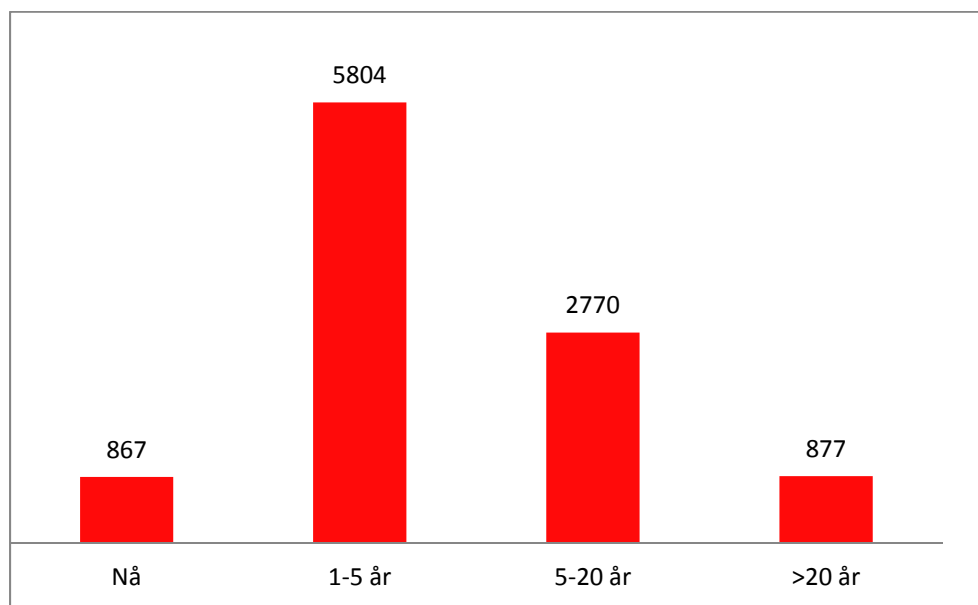
Tilgjengelig areal til næringsformål (fordelt på formål i kommuneplan):



*De grå søylene viser brutto areal. De fargede søylene viser tilgjengelig areal når man har trukket fra det som ikke kan utnyttes til tomtegrunn.

Når er arealene tilgjengelig?

Ved en grundig gjennomgang av hvert næringsareal har vi anslått når de ulike arealene kan tas i bruk. Kommunenes fagfolk har vært viktige bidragsyttere i dette arbeidet. Ut fra lokalkunnskap, reguleringsplaner og tolkning av flybilder, har vi anslått følgende:



Ca 850 dekar er ledig nå:

Dette er areal som både er regulert, opparbeidet og klar for bygging.

Ca 5.800 dekar kan bli ledig om 1-5 år:

Dette er arealer som er under regulering eller hvor reguleringsplanarbeidet kan starte raskt. Mange av disse områdene er avhengig av offentlig infrastruktur m.m. Faktisk realisering vil være avhengig av hvor raskt planprosessene går, hvor raskt man klarer å få finansiert nødvendig infrastruktur, og hvordan etterspørselen blir. For mange av arealene er trolig 1-5 år et optimistisk anslag.

Det desidert største arealet i kategorien er Frier Vest som representerer hele 2.300 dekar ledig areal.

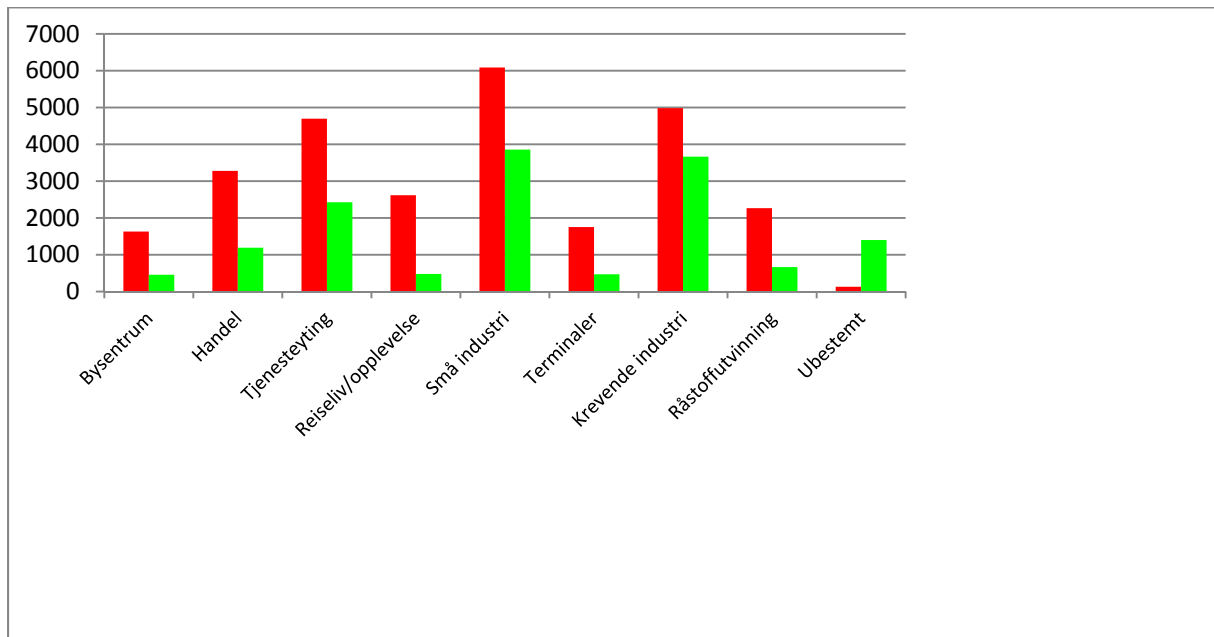
Ca 2.800 dekar er anslått ledig om 5-20 år

Dette er arealer som kan være avhengig av tung infrastruktur før de kan tas i bruk. Eksempler på arealer i denne kategorien er Lanner ved ny E18, deler av Frier Vest, utfylling av Gunnekleivfjorden og Bjørntvedt masseuttak.

Ca. 900 dekar er først leder etter 20 år. Dette gjelder først og fremst en del av dagens arealer for råstoffutvinning.

Kategorisering av næringsarealer

Det er ikke nok å ha ledig næringsareal. Ulike bransjer og næringstyper har ulike krav til arealene. Det er derfor nødvendig å kategorisere arealene. For hvert enkelt næringsareal har vi registrert hva arealet er regulert til, evt. hva det brukes til. Kategorien *ubestemt* omfatter arealer som ikke er regulert.



-Røde søyler viser hvor store arealer (dekar) som er tatt i bruk innenfor hver kategori

-Grønne søyler viser ledige arealreserver (dekar) er innenfor hver kategori.

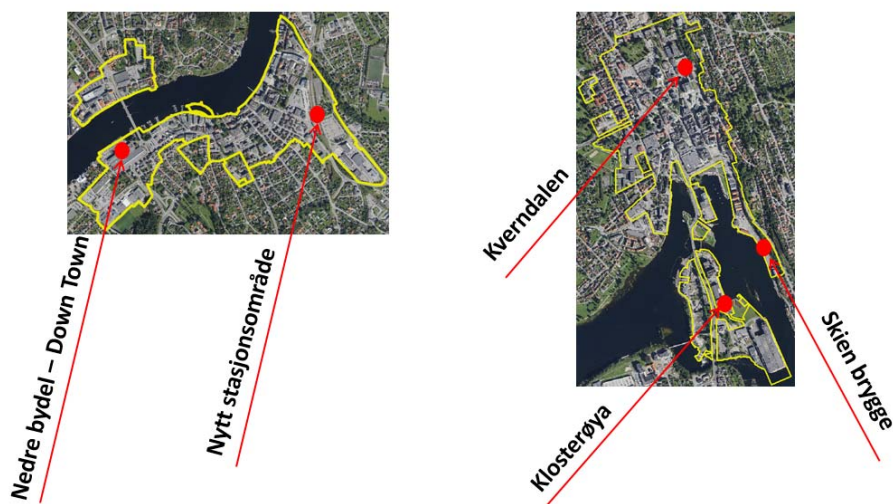
En del arealer er egnet til flere ulike typer næringsvirksomhet. For eksempel finnes det arealer som både er regulert til småindustri og til krevende industri. Dersom arealet blir tatt i bruk til småindustri, vil arealreserven reduseres både i kategorien småindustri og i kategorien krevende industri. Tilsvarende kan også forekomme i øvrige kategorier. Dersom vi summerer opp de grønne søylene ovenfor får vi ca 15.000 dekar, men netto ledig areal er 10.500 dekar.

Beregning av utbyggingspotensial i bysentre

Bysentrene er i stor grad utbygd, men det er mulig å fortette, rive, og bygge i høyden. Det finnes også ledige arealer etter industri som har flyttet ut. I norske bysentre varierer arbeidsplass tettheten fra rundt to arbeidsplasser per dekar i de minste byene til 26 arbeidsplasser per dekar i Oslo. Hvor stor utnyttelsen kan bli er i stor grad et politisk og markedsmessig spørsmål. Næringspotensialet i bysentrene er ikke bare avhengig av hva slags tetthet det bygges ut med. Det vil også avhenge av hvordan fordelingen er mellom bolig og næringsformål. Norconsult gjennomførte i 2012 en fortettingsstudie for bybåndet og anslo at arealutnyttelsen i Skien og Porsgrunn kan økes til 15-25 boliger eller arbeidsplasser per dekar.

Skjønnsmessig har vi i denne analysen lagt til grunn at arbeidsplass tettheten i Skien og Porsgrunn kan økes med 25 % til rundt 11 arbeidsplasser per dekar. Bysentrene vil da få en tetthet som nærmer seg dagens tetthet i Drammen sentrum. En enkel gjennomgang av pågående planarbeid i Skien og Porsgrunn viser at gjennomføring av prosjekter som allerede er under planlegging alene vil representere 25% økning i antall arbeidsplasser. Med en offensiv tilrettelegging og sterk politisk vilje vil arbeidsplass tettheten kunne bli atskillig høyere.

Sentrumsavgrensing og viktige prosjekter i Porsgrunn og Skien:



Kragerø, Langesund og Stathelle har en langt lavere tetthet og et høyt innslag med bevaringsverdig bebyggelse. Etter en skjønnsmessig gjennomgang, sammen med kommunens fagfolk, har vi forutsatt at arbeidsplass tettheten kan øke med på 25 % i Kragerø og 10 % i Langesund og Stathelle.

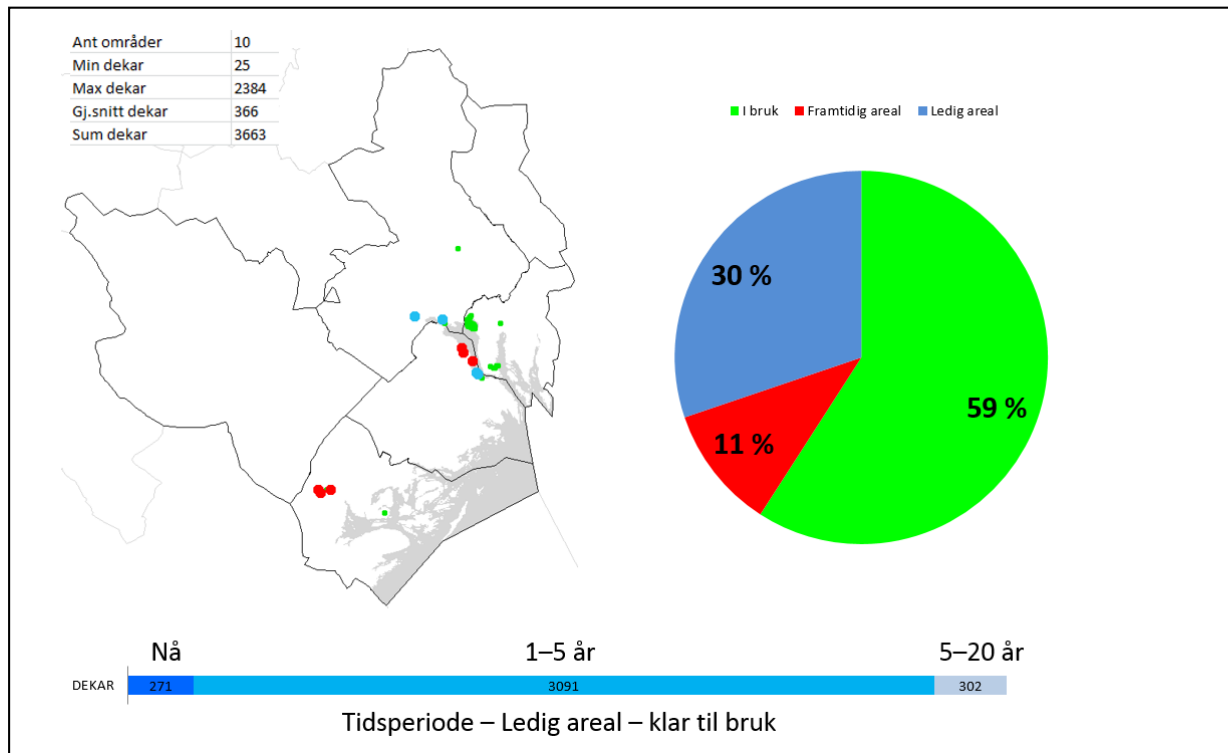
Arbeidsplass tetthet (arbeidsplasser per dekar) i byer i Grenland:

By	År 2013	Fortetting	Potensial
Skien	8,6	25%	11
Porsgrunn	8	25 %	10
Stathelle	2,1	10%	2,3
Langesund	3,3	10 %	3,6
Kragerø	3,6	25 %	4,5

Sammenligning:

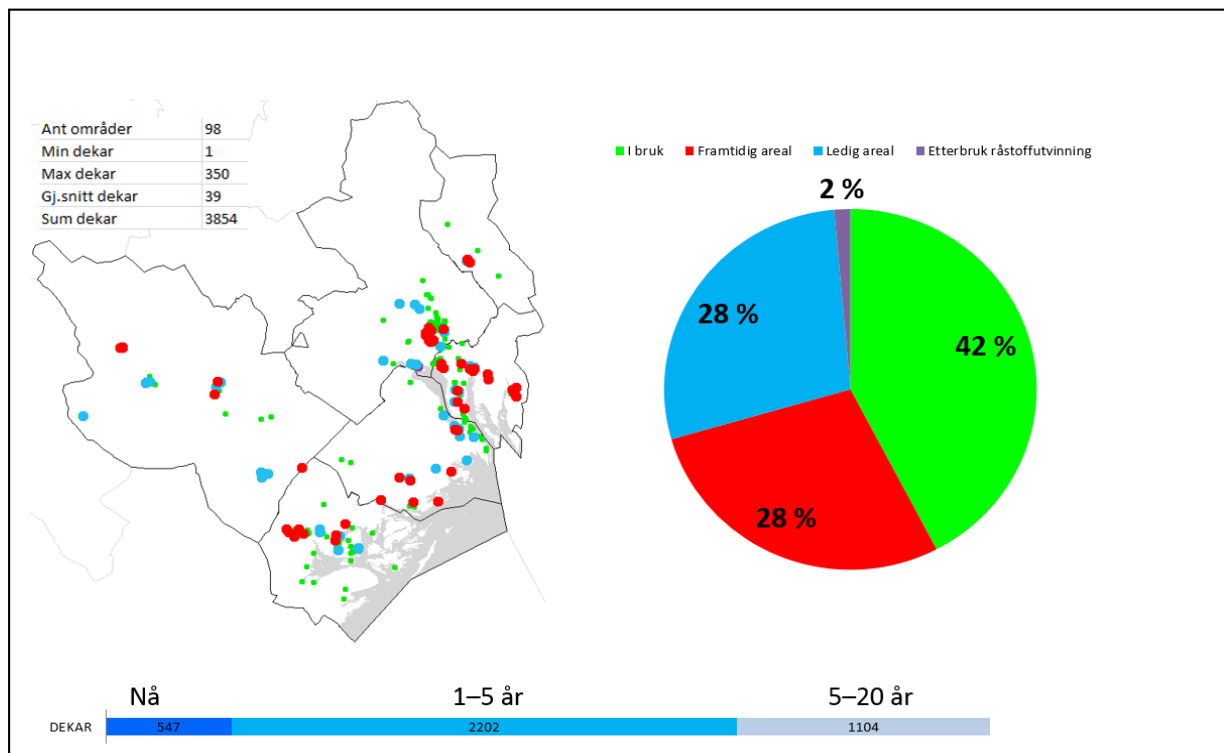
By	År 2013
Drammen	12,7
Indre Oslo	26
Eidsvoll	1,9
Nannestad	4,6
Bergen	11,4
Mjøndalen	3,2

Krevende industri



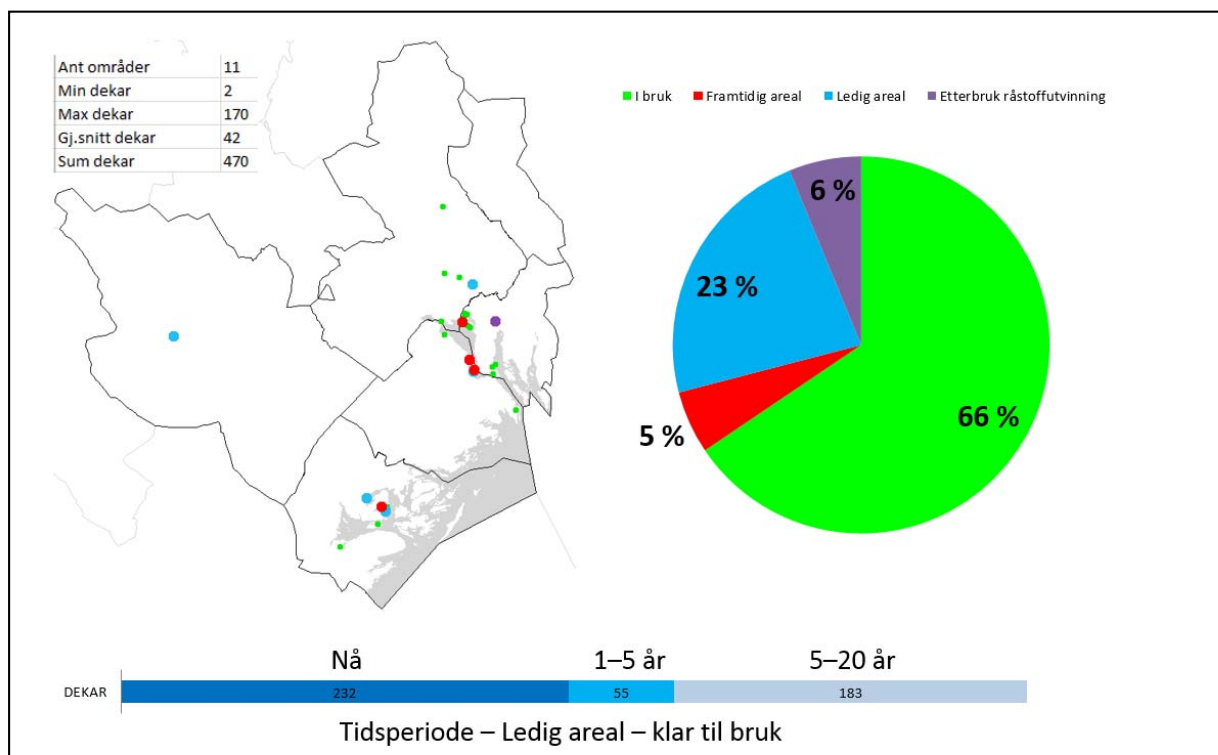
Krevende industri er først og fremst lokalisert rundt Frierfjorden, men er også representert i Kragerø (WEIFA). Det er relativt lite ledig areal som kan tas i bruk nå, men det er store arealreserver som kan tas i bruk i perioden 1-5 år. En stor del av dette potensialet finnes på Frier Vest. Dersom dette skal bli tilgjengelig innen 1-5 år er man avhengig av å få utviklet en forretningsmodell for utvikling av området og å få på plass finansiering av nødvendig infrastruktur. Også på Fikkjebakke i Kragerø er det arealer som kan bli ledige i perioden 1-5 år forutsatt at infrastrukturkrav løses.

Småindustri



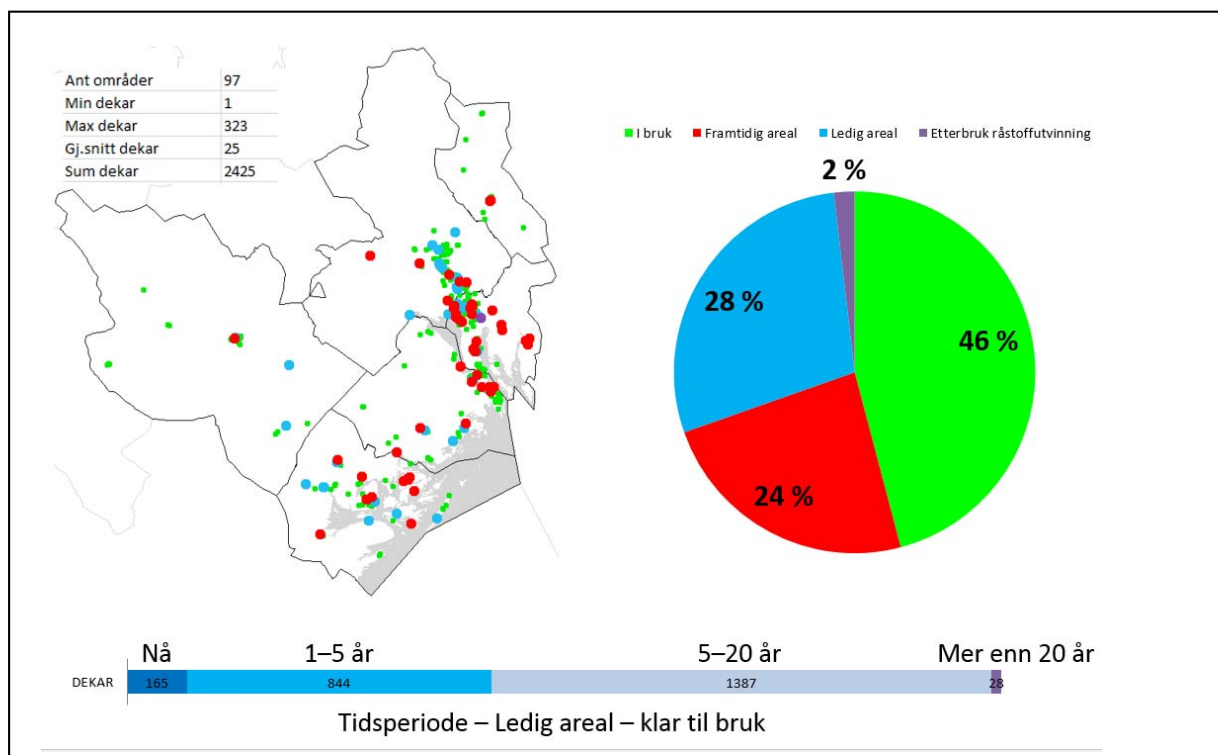
Arealer til småindustri finnes over store deler av Grenland, i hovedsak lokalisert nær overordnet veinett. Eksempler på områder til småindustri er Kjørbekk/Rødmyr i Skien, Prestestranden i Drangedal, Ørtveitmyra/Rønningen i Porsgrunn og Fikkjebakke i Kragerø. Ca 550 dekar er ledig nå, mens en stor arealreserve kan realiseres i perioden 1-5 år.

Terminaler



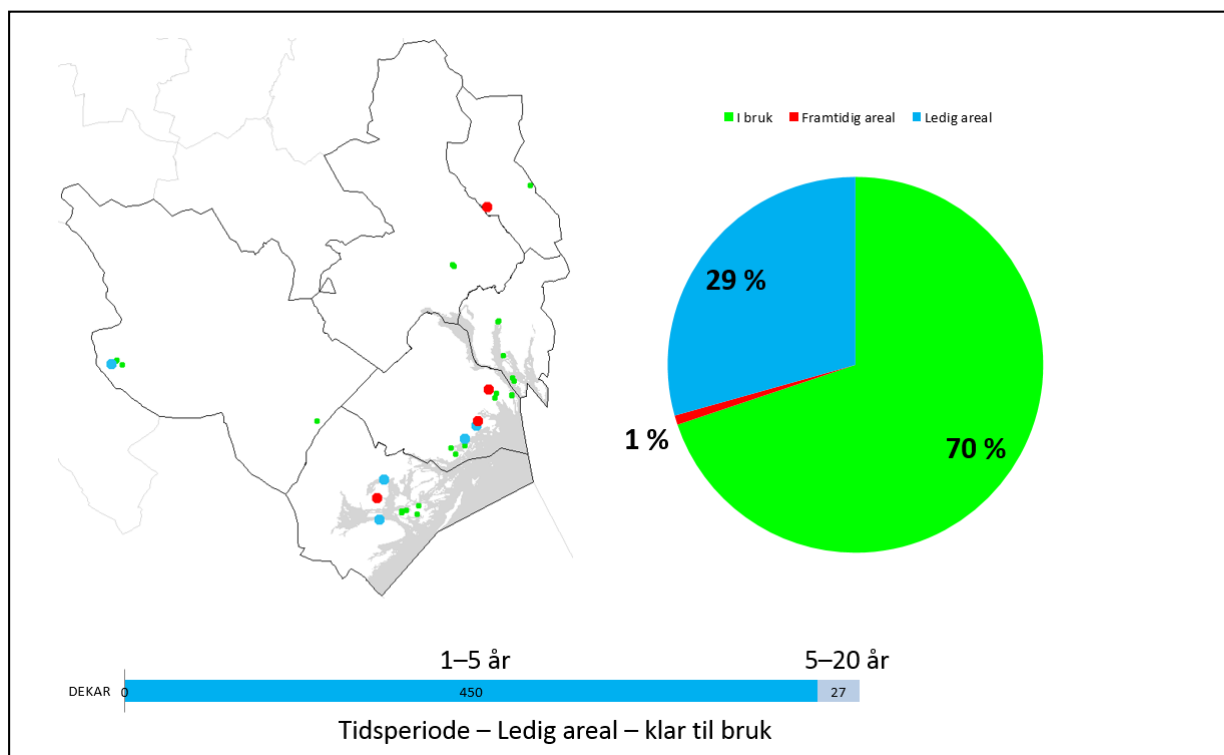
Med terminaler menes arealer til havneformål, jernbaneterminaler, flyplass osv. Eksempler på terminaler er Brevikterminalen, jernbaneterminalen på Borgeskogen, Geiteryggen lufthavn, havnearealer på Herøya og på Rafnes. Hele 232 dekar terminalareal er ledig nå. Dette finnes blant annet på Skjerkøya i Bamble og på Stilnestangen og Strand i Kragerø. Arealet på Skjerkøya er også registret som areal til krevende industri. I Interregional plan for intermodal godstransport, peker området ved gamle Eidanger seg ut som egnet for en fremtidig intermodal godsterminal.

Tjenesteyting



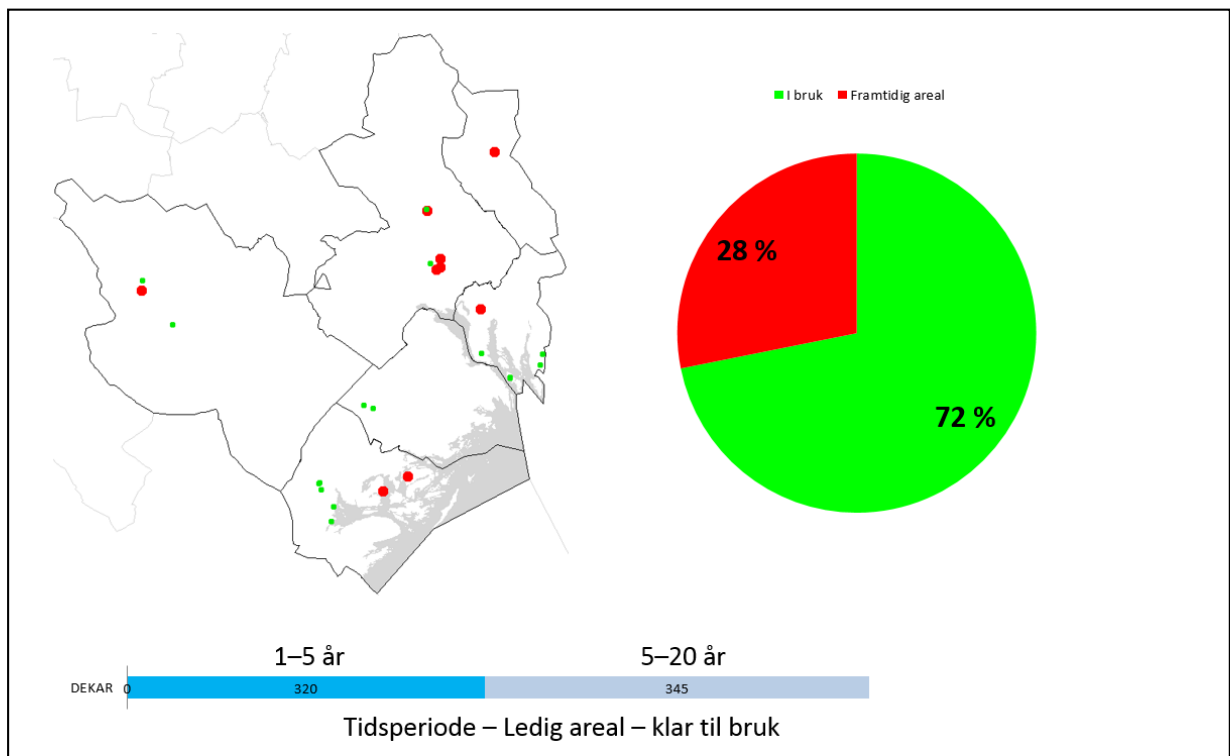
Tjenesteyting finnes over hele Grenland. Dette er en næringsgruppe som favner svært vidt. Vi har valgt å ikke skille mellom privat og offentlig tjenesteyting, ettersom et areal egnet for offentlig virksomhet også kan la seg anvende av en privat aktør ved et eventuelt salg. Videre representerer også offentlige virksomheter viktige arbeidsplasser med tilhørende ringvirkninger. Eksempler på tjenesteyting er sykehus, høyskole, videregående skoler, fengsel, treningssenter, lekeland, idrettsanlegg, kino, teater, museum, spisesteder. Mye tjenesteyting finner sted i bysentrene. Bysentrene er imidlertid en egen næringsarealkategori, og disse arealene er derfor i denne sammenheng ikke registrert som arealer til tjenesteyting.

Reiseliv/opplevelser



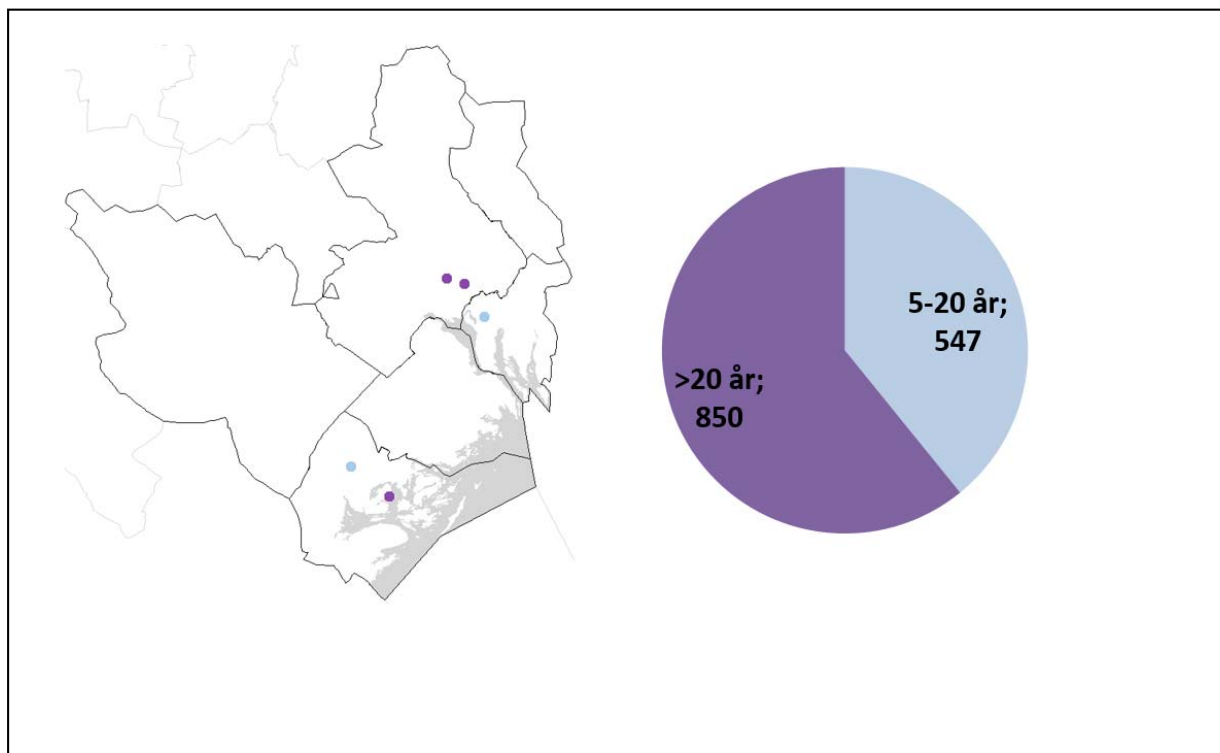
Reiseliv og opplevelser har størst betydning for de minste kommunene, og særlig for Kragerø og Drangedal. Eksempler på arealer til opplevelser og reiseliv er Fritidsparken i Skien, Gautefall alpinanlegg i Drangedal, SPA hotell og golfbane i Kragerø og campingplasser i Bamble, Porsgrunn og Siljan. Mye reiselivsrelatert næring finnes også i bysentrene i form av hoteller, restauranter med mer. Dette inngår i kategorien *bysentre* og fanges dermed ikke opp i denne kategorien

Råstoffutvinning



Råstoffutvinning omfatter sandtak, grustak, kalkuttak, steinbrudd m.m. Når det gjelder råstoffutvinning har vi både registrert dagens arealer og planlagte utvidelser. Vi har også registrert når det forventes at det enkelte anlegg vil bli lagt ned og arealene eventuelt frigjøres til annen næring. Dette er særlig aktuelt i de bynære områdene.

Ubestemt



Kategorien *ubestemt* omfatter først og fremst arealer med råstoffutvinning, hvor råstoffutvinningen vil opphøre og etterbruken er ubestemt. Dette gjelder Nenset og Geiteryggen i Skien, Bjørntvedt i Porsgrunn, Valbergheia i Kragerø og et område ved Gjerdemyra i Kragerø.

Arealbehov i 2035

Næringsarealforbruket frem til 2035 er stipulert på to måter:

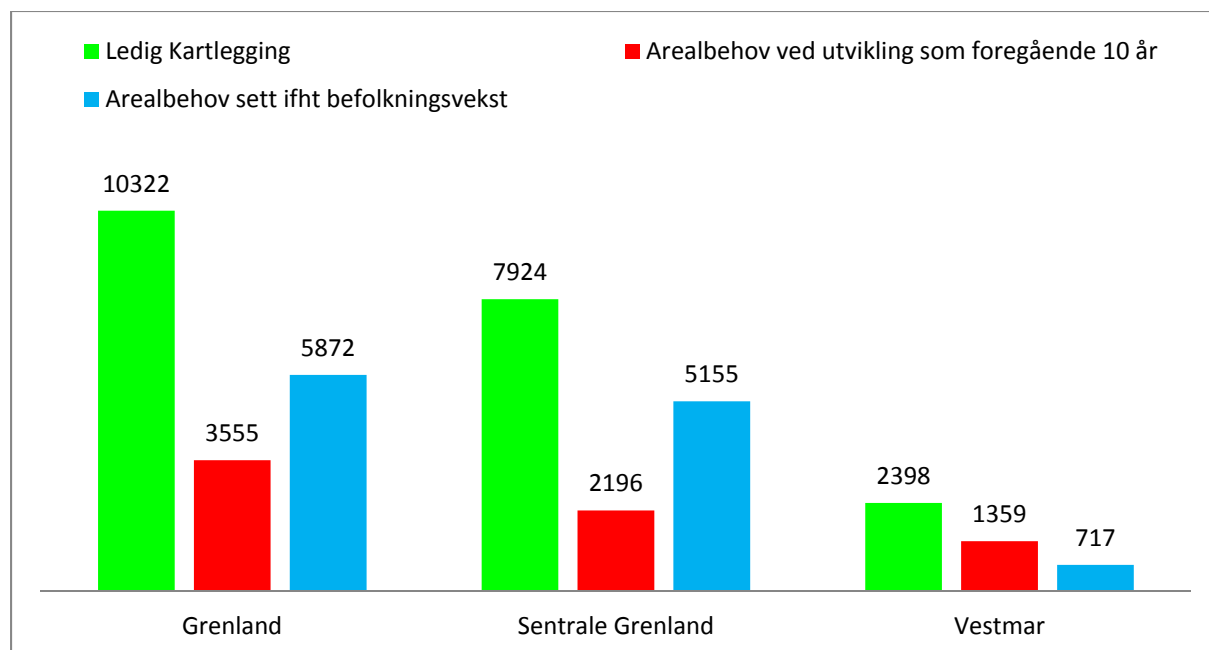
1. Arealforbruk ved utvikling som foregående 10 år (trend)
2. Arealbehov sett ift. målsetting om befolkningsvekst

1. Arealforbruk ved utvikling som foregående 10 år (rød søyle)

I dette scenariet har vi fremskrevet forbruket av næringsarealer basert på årlig forbruk de foregående 10 år. Dette er gjort for Grenland samlet, og for de to interne arbeidsmarkedsregionene *Sentrale Grenland* (Skien, Porsgrunn, Siljan og Bamble) og for Vestmar (Kragerø og Drangedal). Analysen viser at Grenland vil ha behov for ca. 3.500 daa næringsareal de kommende 20 år. Dette er omtrent 1/3 av kommunenes ledige arealreserver.

2. Målsetting om vekst på landsgjennomsnittet (blå søyle)

Kommunene i Grenland har mål om vekst tilsvarende landsgjennomsnittet. I dette scenariet legger vi derfor til grunn at Grenland skal ha en befolkningsvekst og en arbeidsplassvekst lik SSBs prognose for landsgjennomsnittet. Det vil si en årlig vekst på 1,1 %. Dette er ca. dobbelt så høy vekst som dagens vekst, og det er omtrent dobbelt så høy vekst som SSBs middels prognose for Grenland. Dersom vi legger denne svært ambisiøse veksten til grunn, og forutsetter at hver innbygger i snitt vil forbruke like mye næringsareal som i dag, vil Grenland i årene frem til 2035 ha behov for i underkant av 6.000 dekar næringsareal. Ledig arealreserve i dag er ca 10.300 dekar. Gjør vi samme regnestykket for de interne *arbeidsmarkedsregionene Sentrale Grenland* og *Vestmar* får vi et liknende bilde.



Grenland=Skien, Porsgrunn, Bamble, Kragerø, Drangedal og Siljan

Sentrale Grenland = Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan

Vestmar= Kragerø og Drangedal

Vurdering

Kartleggingen gir en god oversikt over Grenlands næringsarealer. Regionen har et variert utvalg næringsarealer for ulike typer næringer. Kartleggingen er et godt grunnlag for å markedsføre og synliggjøre næringsarealene overfor dem som driver, eller vurderer å drive, næring i Grenland. Regionen har i sum stor kapasitet på næringsarealer frem til 2035, selv om vi legger til grunn en befolkningsvekst på landsgjennomsnittet.

Dersom regionen får en sterkere vekst innen kontorbaserte næringer og tjenesteyting, enn man har hatt hittil, vil næringsarealutfordringen først og fremst dreie seg om å sikre nødvendig utnyttelse av sentrale arealer.

Det er imidlertid behov for å foreta en enda mer detaljert gjennomgang av behovet for småindustri spesifikt, samt småindustriens lokaliseringskriterier.

Møter med næringslivet

*(*Dette kapitlet er identisk med oppsummering i Samfunnsanalyse for Grenland, ettersom møtene med næringslivet gav viktige innspill både til Samfunnsanalysen og til kartleggingen av næringsarealer.)*

For å få en dypere forståelse av hvordan næringslivet i Grenland fungerer, og for å få innspill til kartleggingsarbeidet valgte man i perioden januar- februar 2015 å gjennomføre en rekke intervjuer med sentrale næringslivsaktører. Intervjuene ble gjennomført av Vekst i Grenland og Telemark fylkeskommune i nært samarbeid med den enkelte kommune. For å få en best mulig dialog valgte man å dra ut og besøke næringslivet i den enkelte kommune, fremfor å samle næringslivet til ett stort felles møte. Ettersom det ikke finnes en felles næringsforening i Grenland, valgte man å henvende seg til den enkelte kommunes næringsforening eller næringsråd. Porsgrunn og Kragerø har imidlertid ikke egne næringsforeninger. I Porsgrunn kontaktet man derfor sentrale næringslivsaktører direkte. I Kragerø inviterte kommunen de mest toneangivende næringslivslederne til et felles møte. Prosessen har gitt verdifull input for å forstå næringslivet i den enkelte kommune, forstå det økonomiske samspillet mellom næringslivet i kommunene og identifisere flaskehalser for vekst. Følgende møter er gjennomført:

- 20.1 NHO
- 20.1 Drangedal næringsforum
- 30.1 Næringslivet i Kragerø
- 2.2 Skien næringsforening
- 9.2. Brattsberggruppen
- 9.2 NHP Eiendom
- 20.2 Bamble Næringsforening

Medvirkningsmøtene viste at det er en del felles tema som næringslivet i de ulike kommunene er enige om, samtidig som det også er tema som man er mer opptatt av i enkelte kommuner enn i andre. Nedenfor er synspunktene fra møtene med næringslivet oppsummert.

Spørsmål: Hvilke hovedutfordringer har Grenland?

Næringslivet i regionen er stort sett enige om hva som er Grenlands hovedutfordringer. Den største utfordringen er å skape nye arbeidsplasser

En annen viktig utfordring, sett fra næringslivets ståsted, er omdømmet. God infrastruktur og attraktive boligområder og næringsområder gjør at Grenland har gode forutsetninger for å skape vekst. Likevel viser det seg at omverden ikke kjenner Grenlands kvaliteter. Næringslivet mener det bør jobbes aktivt for å styrke regionens omdømme.

Uhensiktsmessige kommunegrenser og en manglende «vi-holdning» er en tredje stor utfordring. Det er behov for at regionen taler med en tydelig stemme. Mange samarbeidsprosjekter og omorganiseringen av et felles interkommunalt næringsselskap, Vekst i Grenland, bidrar til samarbeid og er således skritt i riktig retning. Men man kommer likevel ikke bort fra at inndeling i mange kommuner, og uenigheter kommunene imellom, samt uenighet mellom stat, fylkeskommune og kommuner reduserer regionens handlekraft og svekker regionens omdømme.

En fjerde utfordring er lang reisetid i nord-sør retning. Til tross for et sammenhengende byområde fra Langesund til Skien, og god infrastruktur i form av havn, motorvei og kraftforsyning, mener næringslivet at lang reisetid internt i bybåndet i nord-sør retning er en stor utfordring. Den nye motorveien mellom Porsgrunn og Larvik gjør at reisetiden fra Bamble, Kragerø og søndre deler av Porsgrunn nå er like kort til Larvik sentrum som

til Skien sentrum. Lang reisetid i nord-sør retning og forbedret reisetid i øst-vest retning svekker samhandlingen mellom kommunene i Grenland, og kan føre til at man får en mer fragmentert region.

Næringslivet i Kragerø og Drangedal peker på at lang avstand til det sentrale Grenland er en stor utfordring for å få til bedre integrasjon. Respondentene i Kragerø påpeker at Kragerø i stor grad er et eget bo- og arbeidsmarked og at næringsstrukturen skiller seg ganske mye fra næringsstrukturen i det sentrale Grenland. Næringslivet i Kragerø er i langt større grad enn i de øvrige kommunene rettet mot hytteturisme og ringvirkninger av dette. Det er en utfordring for Kragerø å bli synlig i det regionale samarbeidet.

En femte utfordring er manglende risikovillig privat kapital. Næringslivet opplever at Grenland, i mindre grad enn konkurrerende regioner, har tilgang til privat risikovillig kapital. De som eier regionens bedrifter bor ikke selv i Grenland, og kjenner ikke til alle regionens fortrinn.

Spørsmål: Hvilke muligheter har Grenland?

Respondentene mener at Grenland har alle muligheter til å skape økt sysselsetting og vekst. Regionens viktigste fortrinn er en relativt stor befolkningsmasse, spisskompetanse på industri, dyktige underleverandører, god infrastruktur i form av havner, motorvei mot Oslo, og god kraftforsyning. Utbygging av InterCity-triangelet vil gi betydelig bedre pendlingsmuligheter, og bedre integrasjon med bo- og arbeidsmarkedet i Vestfold. Ny E18 mot sør vil gi bedre pendlingsmuligheter og interaksjon mellom Kragerø/Drangedal og det sentrale Grenland. Tilsvarende vil bedre infrastruktur i bybåndet gi bedre kommunikasjon i nord-sør retning. En mulig sammenkobling av Sørlandsbanen og Vestfoldbanen (Grenlandsbanen) vil kunne føre til at Grenland, og Porsgrunn spesielt, blir et viktig knutepunkt mellom Oslo og Kristiansand.

Foruten satsing på infrastruktur, ligger det store muligheter i å synliggjøre kvalitetene og mulighetene som Grenland faktisk har. Grenland, og særlig Porsgrunn, har høy fagkompetanse og relativt høyt utdanningsnivå. Industrien er kompetansintensiv og driver utstrakt forskning, og det ligger store muligheter i samarbeid mellom næringslivet og høgskolen. Det ligger også muligheter i å utvikle en kompetansenæring rundt sykehuset i Skien. Et relativt stort arbeidsmarked gjør at Grenland kan tilby varierte arbeidsmuligheter for begge parter i et parforhold. Det ligger muligheter i å fortelle at Grenland er mer enn industri, at regionen også har andre kompetansearbeidsplasser og at den har et mangfold med tanke på bomuligheter og rekreasjon. Tar man hele regionen i bruk, har man alt fra urbant bymiljø i Skien og Porsgrunn til «sørlandsidyll» i Kragerø og landlige kvaliteter i Drangedal og Siljan. Både Kragerø, Bamble og Porsgrunn har en flott skjærgård.

Flere av respondentene i det sentrale Grenland peker på at opprettelsen av en storkommune i Grenland vil kunne gjøre det enklere å samordne seg, være tydelig, snakke med en stemme, og bli mer synlig i Oslo. En eventuell storkommune vil gjøre at Grenland blir Norges 5. største by. Respondentene i Kragerø er imidlertid usikre på om det er riktig at Kragerø defineres som en del av Grenland. Det ble blant annet pekt på at en navneendring fra Grenland til Nedre Telemark vil kunne bidra til et bedre omdømme.

Flere respondenter pekte også på at det er behov for å ta i bruk og synliggjøre hele regionen. I Kragerø mener man at markedsføring av Kragerø som bosted og sted for rekreasjon kan være med å styrke Grenlands omdømme. Det er fullt mulig å bo i Kragerø og jobbe i for eksempel Porsgrunn, og mulighetene vil bare bli bedre ved utbygging av ny E18.

Spørsmål: Hvordan kan by og omland spille sammen for å styrke regionen?

De fleste respondentene mener at hele regionen må stå sammen for å bli synlig og få nødvendig gjennomslagskraft. For å få til et enda bedre samspill internt peker respondentene på behovet for bedre infrastruktur og kommunikasjon mellom kommunene. Det er viktig å spille på hverandres styrker og fremheve kvaliteter ved alle kommunene. Kommunene trenger ikke konkurrere om å være gode på det samme. For eksempel har Drangedal, Kragerø og Siljan særlige fortrinn når det gjelder besøk, opplevelser og hytteturisme. Regionen bør både fremheve industri og tradisjonell næringsvirksomhet, så vel som mulighetene for friluftsliv og turisme.

At kommunenes næringsarbeid er organisert i et felles næringssselskap, i form av Vekst i Grenland IKS, er positivt, og det er viktig at selskapet får tilstrekkelig ressurser til å gjøre en god jobb på vegne av alle.

Spørsmål: Er det trender som påvirker etterspørselen etter næringsarealer?

Respondentene peker på flere trender som pågår parallelt. En av trendene man ser i Grenland er hvordan industriarealer transformeres til ny industri- og teknisk næringsvirksomhet. For eksempel var det for 20 år siden kun én stor bedrift på Herøya. I dag er det 80. Industrien er automatisert og antall arbeidsplasser innen produksjon har gått ned. Samtidig oppstår nye arbeidsplasser innen teknisk tjenesteyting som selger sine tjenester til industrien. I tillegg har man bemanningsselskaper som bemanner industrien. Ansatte i disse selskapene var tidligere ansatt direkte i industrivirksomhetene, og arbeidsplassene ble derfor registrert som industriarbeidsplasser. I dag blir disse arbeidsplassene registrert som tjenesteyting. Til tross for store nedbemanninger i industribedriftene, er antall ansatte på Herøya i dag omtrent det samme som for 20 år siden.

En annen trend er fortetting og urbanisering i sentrale deler av bybåndet. Industri og plasskrevende virksomheter sentralt erstattes av boliger og mer arealintensiv næringsvirksomhet. Når plasskrevende næring skal flyttes ut, oppstår behov for nye næringsarealer utenfor bybåndet. Denne effekten har man i stor grad sett på Rødmyr i Skien.

Behov for fleksibilitet er en annen viktig trend. Tempoet og omstillingen i næringslivet øker stadig mer. Dette medfører økt behov for fleksibilitet. Næringslivet opplever ofte at reguleringsplaner blir for statiske, og at det er tidkrevende å gjøre endringer for å møte kravene til omstilling. Mindre grad av detaljregulering kan gi mer fleksibilitet.

Sentralisering er en annen tung trend. Bedre infrastruktur gjør det enklere å sentralisere funksjoner. Internt i Grenland ser man en sentralisering mot Skien og Porsgrunn, men man ser en enda sterkere sentralisering mot Oslo. Respondentene i Kragerø ser på dette med sentralisering som en særlig stor utfordring. Innenfor lagervirksomhet og distribusjon ser man en trend hvor stadig mer håndteres direkte fra sentrallagre rundt Oslo, eller Sverige. Distribusjonslagre i distriktene legges da ned. Eksempler på dette er Diplom is og Expert. Marginene innenfor logistikk-bransjen er små, og prispresset stort. Rimelige tomter ved E18 er en forutsetning.

Skien kommune har i prosessen pekt på veksten innen småindustri. Dette er næringsvirksomhet som i dag i stor grad er lokalisert på Kjørbekk og Rødmyr, og som opplever at arealreservene er i ferd med å ta slutt. Både næringslivet i Porsgrunn og i Skien mener det er en trend at man ønsker større sammenhengende næringsarealer, fremfor mindre næringsarealer innklemt mellom boliger og annen virksomhet. Utbyggere forventes stadig å ta en stadig større del av infrastrukturkostnadene ved åpning av nye arealer. For at utbyggerne skal kunne regne dette hjem, er det behov for store arealer med mange tomter å fordele kostnadene på.

Spørsmål: Hva må til for å sette i gang transformasjon og fortetningsprosjekter?

Respondentene peker på at det viktigste man kan gjøre for å sette i gang fortetting- og transformasjonsprosjekter er å lokalisere offentlige virksomheter til områdene man ønsker å vitalisere. Å lage en egen strategi for lokalisering av offentlig virksomhet kan være en måte å gjøre dette på.

Avklaring og etablering av infrastruktur som støtter opp om transformasjonsprosessene er et annet viktig forhold. Kommuner, fylke og stat kan aktivt bruke sine infrastrukturmidler til å støtte opp om transformasjons- og fortetningsområdene.

Videre mener respondentene at man må ha gode overordnede planer og mulighet for parkeringsplasser, også i transformasjonsområdene. Prosjekter som ikke er i tråd med markedets behov, vil ikke bli realisert.

Ledige næringsarealer utenfor selve bybåndet, kan være en forutsetning for transformasjon, så sant man ikke åpner opp for kontoretableringer og høy arealutnyttelse også i disse områdene.

Spørsmål: Bør det offentlige definere næringsklynger og legge til rette for dette gjennom arealpolitikken?

I denne sammenheng er det snakk om næringsklynger i form av samlokalisering av virksomheter. I en videre forstand kan næringsklynger også omfatte en bransje innenfor en hel region. Respondentene er samstemte i at det offentlige bør legge til rette for videreutvikling av de næringsklyngene som allerede finnes i regionen. Man tenker da både på den regionale industriklyngen, men også på mer lokale næringsklynger som er samlokalisert på for eksempel Klosterøya, Kjølnes, Herøya og Rønningen. Det offentlige anbefales å støtte opp om initiativ fra næringslivet, men det er ikke ønskelig med styring av næringsklynger gjennom regulering. I alle kommuner ser næringslivet positivt på opprettelse av næringshager. Med næringshager menes at det offentlige subsidierer egne kontorbygg, hvor bedrifter gis adgang til å leie, basert på definerte kriterier. Formålet er å stimulere til vekst innenfor utvalgte satsingsområder. En respondent nevnte at det offentlige kan bidra til å styrke næringsklynger ved bevisst lokalisering av egne virksomheter.

Spørsmål: Har dere tips til metode og prosess?

Respondentene er opptatt av at verden forandrer seg og at planer ikke må bli for detaljerte og statiske. Man ønsker seg «mulighetsplaner». Respondenter i Porsgrunn og Skien var tydelige på at man ønsket en enda sterkere deltakelse fra næringslivet i kartleggingsarbeidet. Deltakelse fra høgskolen ble også etterlyst.

Angående næringsarealer ble det anbefalt å kartlegge attraktiviteten og infrastrukturen rundt det enkelte næringsareal, og at næringsarealer ikke kan sees uavhengig av boligbygging. Det ble påpekt at det blir viktig å få oversikt over utbyggingspotensialet i det enkelte næringsareal, og at synliggjøring på internett er positivt.

Respondentene fra Kragerø minnet om at en eventuell strategi for næringsarealer må være tydelig på hva som skal skje i Kragerø. Videre ønsket næringslivet støtte fra Vekst i Grenland for å få statlige arbeidsplasser til Kragerø.

Møter med næringslivets arbeidsgruppe

Medvirkningsmøtene viste at næringslivet i Grenland ønsker en enda tettere involvering i prosessene. Som et resultat av medvirkningsmøtene ble det derfor opprettet en egen arbeidsgruppe med representanter fra næringslivet. Denne gruppens oppgave var å kvalitetssikre næringskartleggingen og belyse sentrale spørsmål knyttet til økonomisk samhandling og regional vekst. Ved sammensetning av gruppen var det viktig at gruppen ble liten nok til å få en god dialog (5-7 personer), samtidig som den måtte ha spredning med tanke på bransjer og geografi.

Næringslivet/kommunene valgte ut følgende personer til å delta i arbeidsgruppa:

-Ivar Nilsen	Skien Næringsforening	Småindustri, håndverkere
-Svein Ellingsen	Skien Næringsforening	Sentrumsutvikling
-Gard Madsen	Porsgrunn (Herøya Industripark)	Prosessindustrien
-Gunnar Svarstad	Porsgrunn (NHP Eiendom)	Eiendom, lager, logistikk, handel
-David Kristiansen	Vestmar - regionen	Entreprenørnæringen
-Morten Østby	Høgskolen i Telemark	Kunnskapsnæringen

Gruppen har hatt tre arbeidsmøter:

14.4.2015 : Tema: Hvordan fungerer næringslivet i Grenland?

27.4.2015: Tema: Hvilke trender ser vi og hvilke kvaliteter etterspør næringslivet?

08.5.2015: Tema: Synspunkter på videre arbeid

I det følgende er konklusjoner fra møtene oppsummert:

Hvordan fungerer næringslivet i Grenland?

Grenland er den største befolkningskonsentrasjonen mellom Oslo og Kristiansand, beliggende kun 1,5 times kjøretur fra Oslo. Som eksportregion er Grenland en netto bidragsyter til norsk økonomi, og et supplement til en ellers oljeavhengig økonomi.

Gode havneforhold, ferjeforbindelse til Danmark, jernbane og motorvei gjør Grenland til et naturlig logistikk-knutepunkt sørvest for Oslo.

Per i dag er ikke Grenland en integrert del av arbeidsmarkedet rundt Oslo. Ny jernbane som i disse dager bygges mellom Larvik og Porsgrunn vil imidlertid redusere reisetiden mot Oslo betydelig. Det er derfor grunn til å anta at interaksjonen mot Vestfold og Oslo vil bli betydelig større om få år.

Grenlands næringsliv er i stor grad avhengig av de gode flyforbindelsene fra Torp i Vestfold. Direkteforbindelser til Bergen og Stavanger fra Skien lufthavn Geiteryggen er også viktige.

Økonomisk samspill internt i Grenland

Samspillet, og interaksjonen, mellom kommunene i Grenland er svært stor. Dette gjelder særlig for kommunene Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan. De tre førstnevnte kommunene utgjør et tre mil langt

sammenhengende byområde fra Skien til Langesund. Porsgrunn ligger i midten og har stor inn- og utpendling både nordover og sørover. Siljan er ikke en del av det sammenhengende byområdet, men har få arbeidsplasser og kort avstand (ca. 15 minutter) til Skien, og fungerer derfor i praksis som et boligområde til Skien.

Kragerø har minst pendling av alle kommunene i Grenland. Hele 75 prosent av de bosatte i Kragerø jobber i egen kommune. I tillegg har Kragerø noe innpendling fra nabokommunen Drangedal. Befolkningen i Drangedal pendler både mot Kragerø (12 prosent), og mot det sentrale Grenland (15 prosent). 10 prosent av arbeidsstyrken i Kragerø *pendler til det sentrale Grenland, mens hele 14 prosent pendler ut av Grenlandsregionen.*

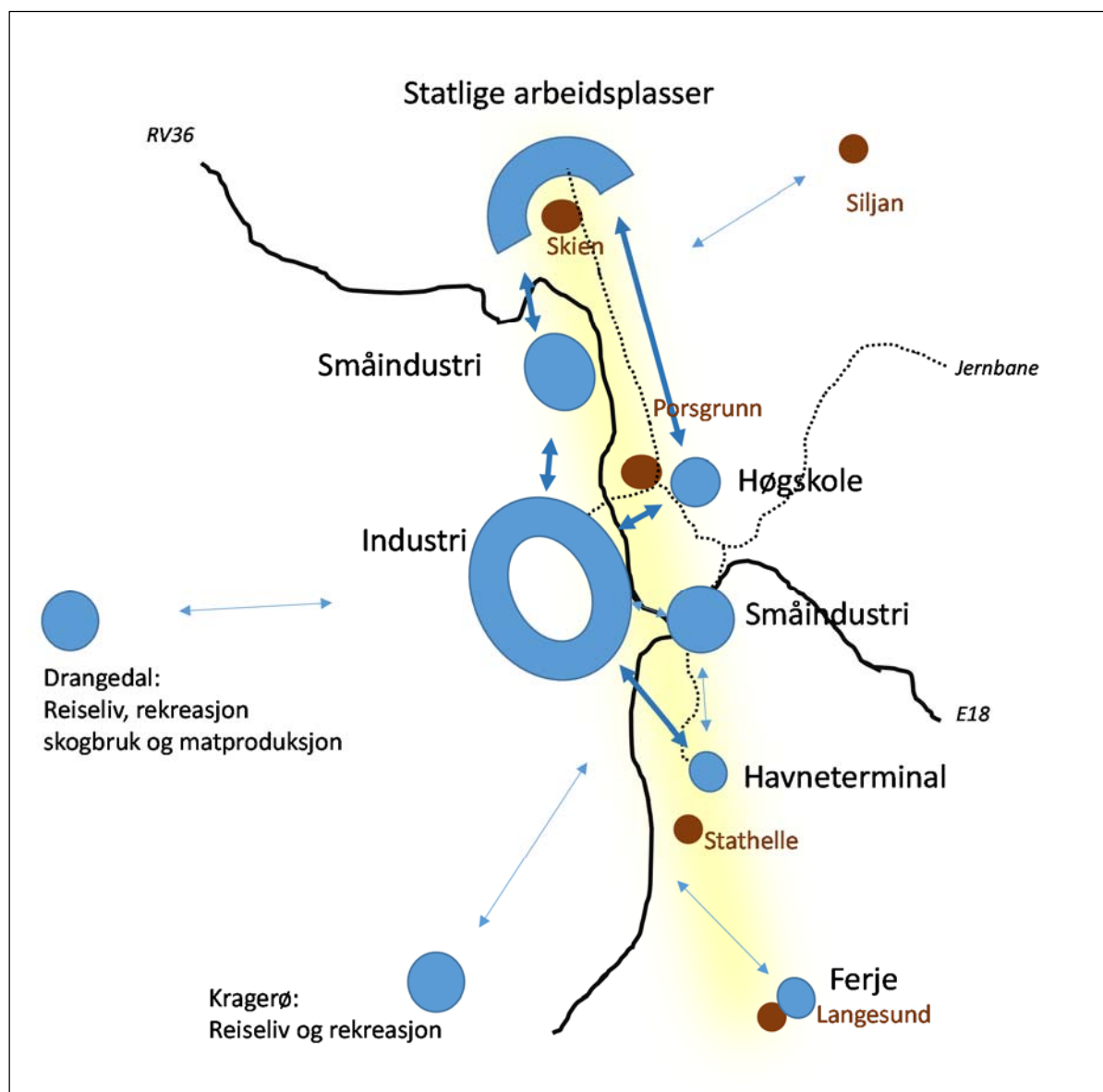
Grenlandsregionen har et stort tyngdepunkt i det sentrale byområdet Porsgrunn-Skien, og et mindre tyngdepunkt i Kragerø. Interaksjonen mellom Kragerø og øvrige Grenland er beskjeden, men vil trolig øke betraktelig ved utbygging av E18.

Ikke bare pendlingsmønsteret, men også interaksjonen mellom bedrifter i regionen, viser tydelig at Grenland er én næringsregion. Gruppen tegner et bilde av en region hvor bedriftene samarbeider og konkurrerer aktivt uavhengig av kommunegrenser. Videre er det en viss geografisk arbeidsdeling mellom ulike områder i Grenland. Dette bildet samsvarer med analysen som Telemarksforskning har gjort på bransjenivå. Næringslivet tegner imidlertid et enda mer detaljert og utfyllende bilde av situasjonen.

Prosessindustrien rundt Frierfjorden, i hovedsak i Porsgrunn og Bamble, har en sentral rolle i regionens næringsliv. Rundt industrien har det vokst opp en skog av underleverandører. En av disse er Bilfinger, som fungerer som et bemanningsbyrå for industrien. Arbeidstakere som tidligere var registrert i industrien, er derfor i dag registrert som arbeidstakere innen tjenesteyting. Videre har industrien utviklet seg gjennom effektiviseringsprosesser og automatisering, og etterspør i langt større grad enn tidligere arbeidskraft med teknisk kompetanse og høyere utdanning.

Mange av bedriftene som er leverandører til prosessindustrien, har vokst frem eller har etablert seg langs overordnet veinett i Porsgrunn, Bamble og sørvest i Skien, på Kjørbekk og Rødmyrområdet. Her finnes småindustri som leverer produkter og tjenester til industrien rundt Frierfjorden, men også til et nasjonalt og internasjonalt marked. Avstanden til industri og terminaler i Porsgrunn og Skien er relativt kort, og det samme er avstanden til arbeidstakere og øvrige kunder i Skien og Porsgrunn.

Siljan tilbyr gode boområder for dem som ønsker natur og stillhet. Det samme gjør Drangedal. Tømmerindustrien og matproduksjonen i Drangedal supplerer det øvrige næringsliv i regionen. Næringslivet i Kragerø er i stor grad rettet mot det lokale markedet. Med ny E18 kan det forventes at interaksjonen mellom næringslivet i Kragerø og øvrige Grenland vil bli vesentlig større enn i dag. Skjærgård og rekreasjonsmuligheter i Kragerø og Bamble gjør det mer attraktivt å bosette seg i Grenland, og gjør det lettere å rekruttere innbyggere og arbeidskraft til regionen.



Prinsippskisse: Det økonomiske samspillet i Grenland. Illustrasjonen viser noen av de viktige næringsområdene og samspillet mellom disse, men dette er på ingen måte uttømmende. I hele bybåndet og i alle kommunesentra er det også næringsvirksomhet. (Illustrasjon: Are Kristiansen)

Hvilke trender ser man, og hvilke kvaliteter etterspør næringslivet?

Arbeidsgruppen diskuterte trender og kvaliteter når det gjelder krevende industri, småindustri og logistikkvirksomheter. Dette er stikkordsmessig oppsummert nedenfor:

KREVENDE INDUSTRI:

Trender:

Mye mer kompetanseintensiv enn tidligere

Outsourcing av stadig flere funksjoner.

Globalisert konkurranse.

- Bedriftene i Grenland konkurrerer med bedrifter i andre deler av verden om å selge sine produkter.

- Grenland konkurrerer med andre regioner om å få og beholde industrietableringene

Globale eiere. (Eierne har ikke kunnskap om/kjennskap til Grenland)

Mer spesialisering.

Kortere horisont på investeringer.

Kortere kraft-avtaler.

Grønnere fokus. Utslippsreduksjoner og resirkulering

Tjenesteyting. Enhetene blir større og større.

Effektivisering.

Billig skipstransport.

Kvaliteter som etterspørres:

Effektiv infrastruktur mulig å transportere med skip. Også jernbane og vei, vannforsyning, kraft. Tilstrekkelig med tilførselskapasitet. Kraftforedlende industri. Kompetanse. Både intern kompetanse i virksomheten, men også støtte. Ekspansjonsmuligheter (Arealkrevende)

Tilgang på kompetent kapital.

Prisen på tomte betyr lite

Må vise mer enn tegninger for å tiltrekke seg etableringer. Det må også foreligge realistiske planer for gjennomføring.

Politisk stabilitet

Arealer må være skjermet fra boliger.

Hvordan kan det offentlige ha en tilretteleggerrolle

Lokalt: Bør satses på Frier Vest. Satsingen må løftes opp fra Bamble kommune. Kraftforsyning, VA, infrastruktur m.m.

Innstillingen som bedriftene blir møtt med er viktig. Det offentlige må kommunisere på engelsk.

OPS kan være en mulighet for å utvikle infrastruktur og investere i arealer. OPS trenger ikke bare å være en finansieringsform i gjennomføringsfasen, men det kan også brukes for å fordele risiko og få inn riktig kompetanse i tidligfase. Det er i så måte viktig med en grenseoppgang vedrørende ansvarsforhold.

Nasjonalt: El-avgiftssystemet, lånegarantier og kraftavtaler. Lokale myndigheter kan forsøke å påvirke staten til å sørge for gode rammevilkår.

SMÅINDUSTRI

Trender:

Virksomheter etablert lokalt eier tomten selv. Ved ekspansjon må man flytte

Byggene har levetid på ca. 30 år.

I småindustrien er det mye gründerbedrifter og mye knoppskyting.

Man ser eksempler på at bedriftene er grossister som også driver lokaldistribusjon. En annen trend er bransjegliding fra lager til handel.

Kvaliteter som småindustrien etterspør.

Muligheter for ekspansjon

Fleksibilitet

Helt avhengig av infrastruktur (kommunen må være utvikler)

Store områder for å kunne fordele kostnadene

Cluster (vil etablere seg sammen med andre virksomheter)

Rimelige tomter

Nærhet til marked, men ikke så nær boliger at det blir konflikter.

Hvordan kan det offentlige ha en tilretteleggerrolle?

Kommunen bør være tilrettelegger

Arealer ferdig og klargjort.

Ikke for store rekkefølgekrav

Stimulere til rokkering

LOGISTIKKVIRKSOMHETER

Med logistikkvirksomheter menes blant annet transportører, samlastere, og store distribusjonssentre

Trender:

De senere år har det vært en sentralisering mot Oslo. Nasjonal transportplans analyser av godsstrømmer indikerer at denne trenden er i ferd med å snu og at det på ny er behov for regionale distribusjonssentre. Hvor disse lokaliseres vil avgjøres av hvordan de enkelte aktørene definerer sine markedsområder. Dersom Vestfold, Telemark og Agder er en region, er det naturlige midtpunkt Grenland. Dersom Grenland og Vestfold er en region, kan det for være Larvik som blir midtpunkt.

Store logistikkvirksomheter forholder seg ikke til gjeldene planer.

Det er stort prispress i bransjen.

Kvaliteter som logistikkvirksomheter etterspør:

Beliggenhet ved E18, havn eller jernbaneterminal.

Raskest mulig vei til markedet som skal betjenes

Enkelte virksomheter krever svært store arealer.

600 dekar er for lite for at det skal være lønnsomt å opparbeide nye arealer for logistikk. Man må minst opp i 1.000 dekar.

Arealene må være rimelige arealer

Grenland har et fortrinn med nærheten til kontinentet.

Hvordan kan det offentlige ha en tilretteleggerrolle?

Regionen må ha store næringsarealer ved E18 for å være aktuell for logistikkvirksomheter. Arealer på Lønnebakke og Lanner er i så måte aktuelle. Arealene må være store nok til å kunne bære kostnadene ved opparbeidelse og infrastruktur.

Synspunkter på videre arbeid

Arbeidsgruppen mener at Grenland samlet sett ser ut til å ha nok næringsarealreserver frem til 2035. Næringslivets arbeidsgruppe fremhevet derfor at strategien i stor grad bør handle om kvalitet fremfor kvantitet. Det er blant annet grunn til å spørre seg hvilke næringsarealer som generer mest verdiskapning per m².

I strategifasen bør det jobbes enda litt mer med behovsvurderingene for de enkelte næringsarealtypene og man bør ha særlig fokus på viktige strategiske vekst drivere som f.eks. industrien, høgskolen og sykehuset. Det bør også gjøres en svært grundig analyse av småindustriens lokaliseringsbehov. Regionen har mye ledige arealer til småindustri og de ledige arealreservene er stort sett lokalisert ved overordnet veinett, men er de ledige arealene riktig lokalisert ift. befolkningstyngdepunktene i Grenland?

Arbeidsgruppa påpekte at det blir viktig å frigjøre seg fra kommunegrensene når man utarbeider strategi. Det som er viktig, er at regionen samlet sett har attraktive arealer. Det blir feil fokus å vurdere arealbehov ut fra kommunegrenser. Samfunnsanalysen bør legges til grunn for videre arbeid. Regionen bør satse strategisk for å lykkes, og næringsliv, kommuner og fylkeskommune må stå sammen.

Arbeidsgruppa mener at følgende bør følges opp i strategifasen:

Samarbeid med næringslivet

Arbeidsgruppe mener at det er viktig at næringslivet også er med i strategiprosessen.. En felles forståelse mellom næringsliv og det offentlige er helt nødvendig for å lykkes.

Fokus på industrien, høgskolen og sykehuset

Industrien, høgskolen og sykehuset er svært viktige for regionen. I det videre arbeid bør man se på hvordan man kan tilrettelegge for videre vekst spesielt innenfor disse områdene. Man bør blant annet gå mer i detaljene når det gjelder arealbehovene, og areal-mulighetene, til høgskolen og sykehuset. Man bør også jobbe aktivt for å sikre langsiktige arealreserver til industrien. Det bør i så måte jobbes aktivt for å realisere arealene på Frier Vest.

Konkurrentanalyse

Man bør identifisere hvilke regioner Grenland konkurrerer med, og hvilke rammevilkår de har.

Må ha fokus på kvalitet ikke kvantitet

Det viktigste er ikke å ha mye næringsarealer, men å ha attraktive næringsarealer. For kommunene koster det å tilrettelegge næringsarealer, men ressursene er begrenset. Grenland må derfor spørre seg hvor investeringene kaster mest av seg? Hvilke områder har størst verdiskaping per m²?

Behovsvurderinger

Det er også behov for å jobbe litt mer med behovsvurderingene og de enkelte næringsarealtypene og gjøre en grundig analyse av behovet til småindustrien spesielt.

Undersøke hvorfor noen næringsarealer ikke realiseres

Det finnes næringsarealer som har ligget som arealreserver i kommuneplanene i flere kommuneplanperioder uten å ha blitt tatt i bruk. I det videre arbeidet bør man få en oversikt over slike arealer, og undersøke hvorfor? Er det for tunge infrastrukturkostnader til å komme i gang, er arealet for lite, er det eierskapet, eller er det etterspørselen? Eller er arealet rett og slett så lite attraktivt at det kan utgå av regionens arealreserve?

Statlige arbeidsplasser

Man bør undersøke hva som kan gjøres for å tiltrekke og beholde statlige arbeidsplasser.

.

Fortetningspilot

Det er stort potensial for utnytte arealene i Grenland bedre. God utnyttelse av arealer er god samfunnsøkonomi og god miljøpolitikk. Arbeidsgruppa mener det er en veldig god idé å velge ut et avgrenset område hvor man gjennomfører en pilot for fortetting. Dette er svært krevende og det blir viktig med godt samarbeid mellom grunneierne, kommunen og fylkeskommunen.

Forslag til oppfølging

Strategi for næringsarealer

Kartleggingen viser at Grenland har store næringsarealreserver, men likevel behov for grundigere analyser på noen felt. Regionens utfordring er ikke knyttet til mengden næringsarealer, men kvaliteten og beliggenheten til næringsarealene. Kartleggingen bør derfor følges opp med utarbeidelse av en felles strategi for næringsarealer. Strategien bør si noe om hva slags næringsarealer som skal prioriteres, og hvordan næringsarealpolitikken skal bidra til å gjøre Grenland mer konkurransedyktig, og til å nå overordnede politiske målsettinger.

Strategien bør vedtas av kommunene og av fylkeskommunen, og deretter legges til grunn for fremtidige rullinger av kommuneplanene. Ved utarbeidelse av strategien er det helt avgjørende med politisk involvering og forankring. Det anbefales at strategiarbeidet starter opp når nye kommunestyre og nytt fylkesting er på plass høsten 2015. En prosjektplan som beskriver målsettinger, organisering og fremdrift bør vedtas politisk i alle kommuner, samt i fylkeskommunen. Det anbefales at samfunnsanalysen og kartleggingsarbeidet legges til grunn for strategiarbeidet.

Synspunktene som har kommet fra næringslivets arbeidsgruppe (se forrige kapittel) bør følges opp i strategiarbeidet. Det anbefales at man særlig har fokus på basisnæringer og andre virksomheter som representerer kompetansearbeidsplasser og netto inntekter til regionen. Dette gjelder industrien, men det gjelder også offentlige virksomheter som f.eks. Høgskolen i Telemark og Sykehuset Telemark i Skien. Muligens bør man gå i dialog med Høgskolen i Telemark og Skien sykehus for å avklare hva som skal til for å bidra til å styrke disse virksomhetene og sikre deres tilstedeværelse og videre utvikling i Grenland. I det hele tatt bør man undersøke hva som skal til for å tiltrekke og beholde statlige virksomheter i Grenland.

Som en innledning til strategifasen er det to tema som bør undersøkes litt nærmere. Det er behov for å gjøre en enda grundigere kartlegging av småindustriens lokaliseringsbehov. Videre er det behov for å analysere hvem som er Grenlands konkurrenter og undersøke hvordan rammevilkårene er i disse regionene. Kunnskapen om dette er viktig å ha med når man skal utforme fremtidens strategi for Grenland.

Kartverktøy for presentasjon av næringsarealer

Det er lagt ned et betydelig arbeid i å kartlegge regionens næringsarealer. Arealene bør nå synliggjøres for alle som driver næring eller vurderer å etablere seg i Grenland. Det anbefales etablert en web-basert innsynsløsning hvor regionens næringsarealer presenteres.

Utvikling av næringsarealet Frier Vest

For å videreutvikle Grenlands industri er det behov for å klargjøre nye arealer til industri. Frier Vest i Bamble kommune er utpekt som en langsiktig arealreserve i Bambles kommuneplan. Prosjektet er imidlertid for stort til at Bamble kommune alene kan stå for utviklingen. Det er behov for samarbeid med de øvrige kommunene i Grenland, med fylkeskommunen og private aktører for å realisere prosjektet. Det anbefales derfor at Grenlandskommunene og Telemark fylkeskommune går sammen om å finne frem til en modell for planlegging, gjennomføring, finansiering og kommersialisering av prosjektet.

Pilotprosjekt for fortetting

Det er stort potensial for å utnytte arealene i Grenland bedre. God utnyttelse av arealer er god samfunnsøkonomi og god miljøpolitikk. Det bør gjennomføres et pilotprosjekt for å se på mulighetene for fortetting i ett utvalgt næringsområde i Grenland. Målet er å få mer kunnskap og erfaring om problemstillinger, virkemidler og samarbeid mellom viktige aktører. Hvilket konkret næringsareal dette blir, må avklares i den videre prosessen. Prosjektet er forankret i Regional plan for samordnet areal- og transport i Grenland.

Samordning med strategisk næringsplan for Grenland.

Vekst i Grenland skal utarbeide strategisk næringsplan i 2015-2016. Arbeidet med en strategi for næringsarealer bør samordnes med dette arbeidet.

Kilder

Rapporter:

- Samfunnsanalyse Grenland, Faveo Prosjektledelse, 2015
- Regional Analyse for Grenland 2014, Telemarksforskning, 2015
- Interregional plan for intermodal godstransport i Telemark og Vestfold, Telemark og Vestfold fylkeskommuner, 2015 (både hovedrapport og kunnskapsgrunnlag)
- Strategisk næringsplan for Greanland, Vekst i Grenland , 2013
- Regional plan for samordna areal- og transport i Grenland, Telemark fylkeskommune, 2014
- Senterstruktur- og handelsanalyse Grenland, Asplan Viak, 2013
- Mulighetsstudie Fortettingspotensial i Grenland – Norconsult 2012
- Flere tette bysentra gir mer effektive norske byregioner, Rapport til NHO om effektive byregioner, Damvad 2015
- Mulighetsstudien for Bypakke Grenland, Bystrategisamarbeidet, 2011
- Konseptvalgutredning Grenland - Hovedrapport, Statens vegvesen 2010