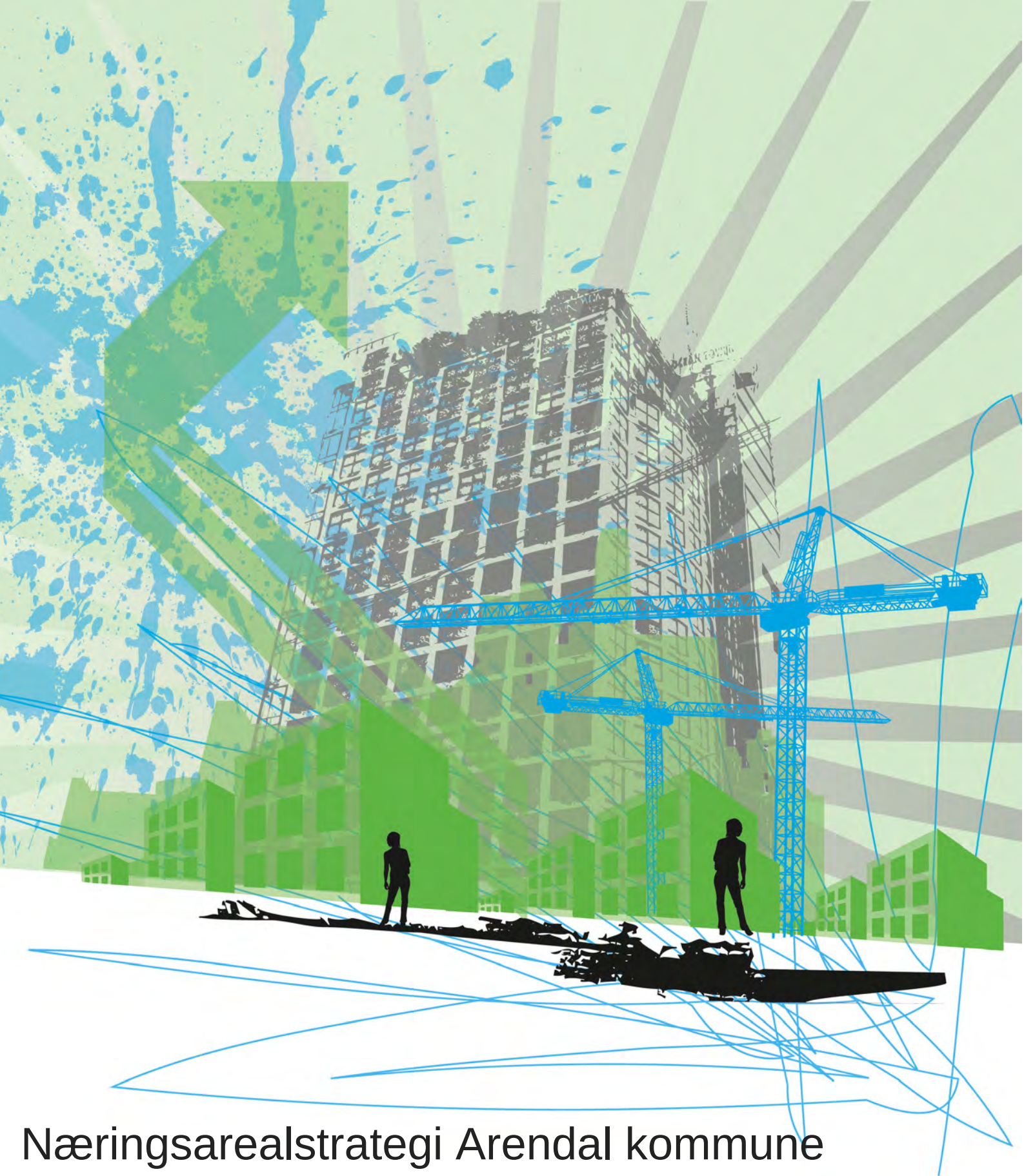




Næringsarealstrategi Arendal kommune

2017 - 2030

Offentlige og private arealer



ARENDAL KOMMUNE

Innhold:

1. Innledning

- 1.1 Arendals næringsattraktivitet
- 1.2 Strategisk næringsplan for Østre Agder
- 1.3 Forslag til Næringspolitisk handlingsplan

2. Krav til næringsområder

- 2.1 Trender og utviklingstrekk
- 2.2 Næringslivets arealpreferanser
- 2.3 ABC –tilnærming som lokaliseringsprinsipp

3. Eksisterende næringsareal

- 3.1 ABC-klassifisering av næringsareal i Arendal

4. Vurdering av fremtidig arealbehov til næring

- 4.1 Ståstedsanalyse (enkel SWOT)
- 4.2 Beregnet arealbehov 2018-2030

5. Strategi for tilrettelegging og formidling av næringsareal

- 5.1 Anbefalt tilrettelegging frem mot 2030
- 5.2 Aktørenes roller
- 5.3 Prioriterte innsatser

1. Innledning

1.1 Arendals næringsattraktivitet

Telemarksforskning har pekt på at Arendal har lav næringsattraktivitet. I snitt er den relative arbeidsplassveksten i næringslivet 8,5% lavere enn veksten nasjonalt. I Østre Agder har arbeidsplassnedgangen vært sterkere enn det bransjeeffekten skulle tilsi.. Antallet arbeidstakere i industrien er sterkest redusert. Det er blitt mer enn 1 800 færre arbeidsplasser i industrien siden år 2000, det er en reduksjon på 30 prosent. I samme periode har Norge som helhet hatt en reduksjon på ca. 11 prosent i industrisysselettingen.

1.2 Strategisk næringsplan for Østre Agder

Arendal kommune har gjennom Østre Agder-samarbeidet forpliktet seg til å følge opp Strategisk Næringsplan for Østre Agder. Her følgende mål fastsatt for næringsarbeidet i regionen:

Hovedmål:

Østre Agder skal ha et våkent, voksende og vitalt næringsliv med en sysselsettingsutvikling som er bedre enn gjennomsnittet i Norge.

Delmål:

I 2017 skal Østre Agder ha:

- a. Etablert et felles apparat for næringsutvikling i regionen
- b. Etablert flere næringsnettverk og klynger
- c. Velfungerende regionale lærings- og inspirasjonsarenaer
- d. Etablert en samlet regional etablerertjeneste
- e. Innført relevant kompetansemekling for næringslivet
- f. Satt i gang et program for målrettet talentrekruttering
- g. Etablert en Næringsarealbank
- h. Øket verdiskapingen i besøksnæringene
- i. Oppnådd synergi av ny infrastruktur (E18, m.m..).

Som en oppfølging av den regionale planen har Arendal kommune i samarbeid med Arendal Næringsforening utarbeidet forslag til Næringspolitisk handlingsplan for Arendal.

1.3 Forslag til Næringspolitisk handlingsplan

I forslag til Næringspolitisk handlingsplan 2017-2023 for Arendal kommune er det anført følgende om næringsbygg og næringsareal:

Næringsbygg: Tilgang på tidsriktige, sentrumsnære næringsbygg er avgjørende for at bedrifter skal velge å lokalisere seg i Arendal. Målet er at Arendal til enhver tid skal ha tilstrekkelig tilgang på attraktive næringslokaler i sentrum/langs kollektivaksene i privat eller kommunal regi. Målet er at Arendal tiltrekker seg ny næringsaktører, fastboende og turister.

Næringsareal: Ferdig regulerte næringsareal er det største konkurransefortrinnet en kommune kan ha. Målet er at Arendal kommune til enhver tid har tilgjengelig ferdig regulerte næringsareal, også sjønære arealer.

Dette forslaget til Næringsarealstrategi for Arendal kommune er et forsøk på å konkretisere disse målsettingene.

2. Krav til næringsområder

2.1 Trender og utviklingstrekk

Næringslivet i Norge, har som i mange andre vestlige land, endret karakter de siste 50 årene fra vareproduksjon til produksjon og utvikling av informasjon og tjenester. Stadig mer av sysselsettingen knyttes til tjenesteøkonomien og de kunnskapsintensive næringene vokser, særlig rundt byene.

Samtidig er det fremdeles mange bedrifter innenfor industri, engros og transport med behov for forbedret logistikk og for å forenkle og effektivisere produksjonsprosessene. Byvekst og fortetting kan også føre til en økt utflytting for deler av industri, lager og transport.

2.2 Næringslivets arealpreferanser

Det er gjort en rekke kartlegginger av næringslivets lokaliseringspreferanser. Både Asplan Viak, Telemarksforskning og Vestfold Fylkeskommune har undersøkt dette. Noen kjennetegn for hva som er gode egenskaper ved et næringsområde/lokale er gjennomgående for de fleste bedriftstyper, mens andre varierer med type virksomhet.

Basert på næringslivets egne preferanser, kan det settes opp noen grunnleggende karakteristika ved gode næringsarealer:

Nærhet til sentrale markeder og kundegrupper, til befolkningstynghedepunkt

Nærhet til viktige terminaler eller til sentrale naturressurser
Skjerming i forhold til bolig og institusjoner som genererer persontrafikk

Transporteffektiv infrastruktur

Nærhet til overordnet vegsystem, Nærhet til kollektivtilbud God parkeringsdekning

Skjerming i forhold til konkurrerende eller begrensende arealbruk

Tilstrekkelig ekspansjonsrom,
Robusthet og beredskap
Tydelig arbeidsdeling mellom næringsområder

Attraksjon og image

Særpregede næringsområder med klar profil og sterke funksjonelle og estetiske kvaliteter
Nærhet til sentrale institusjoner/ bedrifter
Områder med høy historisk verdi og lange tradisjoner, Områder med velkjent regional rolle og fokus.

Næringsstruktur og klyngefordeler

Spesialiserte områder - næringsområder der både infrastruktur og beliggenhet er spesielt tilpasset enkelte bedriftstyper, Områder med sterke klyngefordeler - områder som samler relaterte næringer
Store områder med mangedriftsfordeler- områder med et bredt spekter av næringstyper og et internt marked

Intern infrastruktur, estetikk og organisering

Godt utbygget teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, gass, tele, fjernvarme/kjøling)
 God skilting, oversiktlige strukturer og uterom med kvalitet,
 Gode estetiske kvaliteter
 Forpliktende avtaler mellom grunneiere om forvaltning og utvikling
 Organisering av felles utviklingsorg.

Bedrifter vil vektlegge elementene over ulikt, alt etter deres krav til arealbehov arealutnyttelse og ikke minst hvor de har sine primære kundegrupper. Kort kan dette oppsummeres:

Type næring:	Viktigste krav:
Husholdningsrettede virksomheter Publikumsrettede næringer	Nær der folk bor, fremkommelighet, skilting, image og attraksjon, estetikk, klynger
Arealintensive næringer Kontorbaserte virksomheter	Nær sentrum, biltilgjengelighet, kollektivtilbud, klynger, estetikk
Arealkrevende bedrifter Vareproduksjon, lager /transport/engros Lett industri/håndverk	Nær veg og terminaler, skjerming jfr boliger, ekspansjonsmuligheter, klynger
Den store mellomgruppen Bedriftsrettede næringer	Nærhet til veg, parkering, næringstrafikk variert næringsstruktur, infrastruktur, Klynger av leverandører og kunder, Kombinasjonsbygg

2.3 ABC –tilnærming som lokaliseringsprinsipp

I ATP planen for Arendal- og Grimstadregionen er det valgt å benytte det såkalte ABC-prinsippet for planlegging og lokalisering av næringsvirksomheter. Målet er rett virksomhet på rett sted, og det skilles mellom A-, B- og C-lokaliteter.

Hovedpunkter i ABC prinsippet:

A-lokaliteter har høy tilgjengelighet med kollektivtransport. Begrenset biltilgjengelighet, typisk med P-avgift. Typiske virksomheter har mange ansatte/besøkende. Eksempler er kontorbedrifter, forretnings- og servicevirksomhet, utdannings- og helseinstitusjoner.

B-lokaliteter har middels tilgjengelighet med kollektivtransport og god tilgjengelighet med bil. Typiske virksomheter med middels antall ansatte/besøkende og middels bilavhengig. Eksempler er bilavhengig forretningsvirksomhet, lettere industri, salg, service, sykehus.

C-lokaliteter har høy tilgjengelighet med bil, lett adkomst til hovedvegnettet og parkeringsforholdene er gode. Det stilles ingen krav til kollektivtilbud. Virksomheter med få ansatte og besøkende og høy bilavhengighet Eksempler er lagervirksomhet, engros- og transportfirma, tynge industri og salg av tynge vareslag.

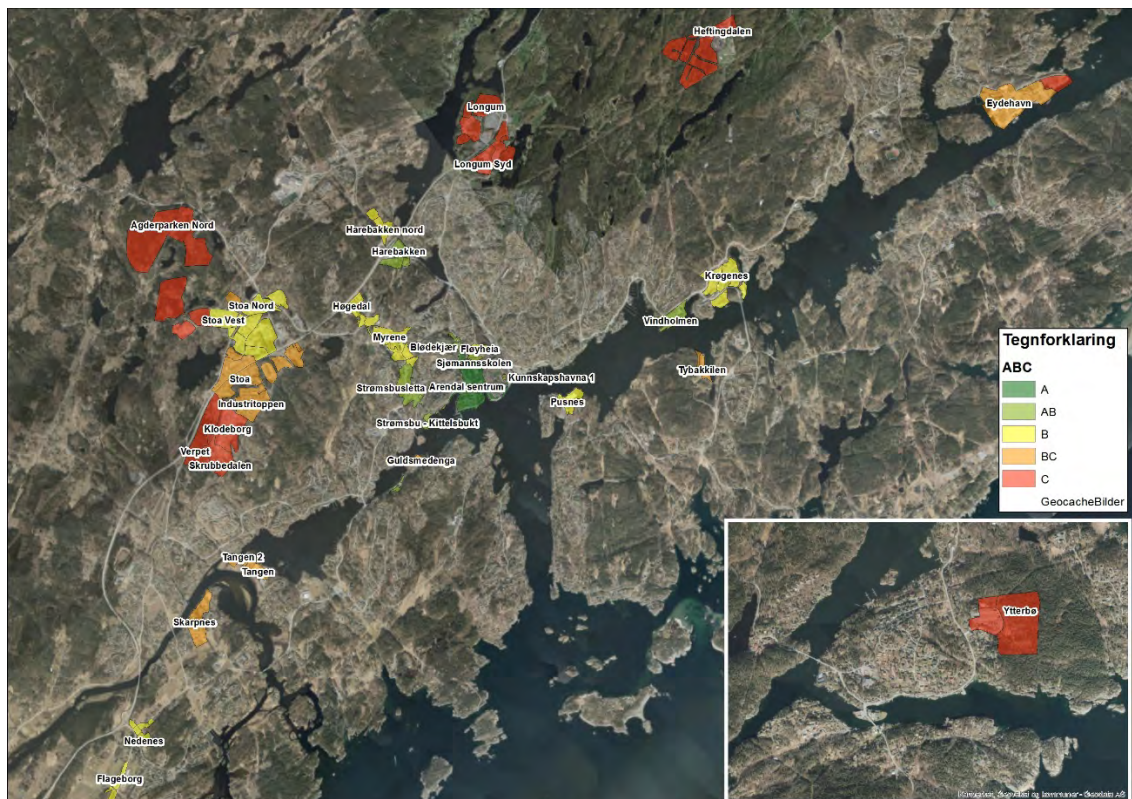
3. Eksisterende næringsareal

3.1 ABC-klassifisering av næringsareal i Arendal

Næringsarealene i Arendal er klassifisert innenfor ABC-kategoriene, men med ytterligere to grupper; AB og BC. Kriteriene for sorteringen er:

- A: God kollektivbetjening, begrensede parkeringsmuligheter med parkeringsavgift
- AB: God kollektivbetjening, ikke parkeringsavgift
- B: Middels kollektivbetjening, middels biltilgjengelighet
- BC: Svak kollektivbetjening, god biltilgjengelighet
- C: Dårlig kollektivbetjening, god biltilgjengelighet

Private næringsareal	Kommunal næringsareal
A Det historiske bysentrum Arendal	AB Fløyheia
AB Kunnskapshavna/Svinodden/Varmekrogen/Kittelsbukt	BC Eydehavn
AB Strømsbusletta/Myrene	C Heftingdalen
AB Blødekjær	C Agderparken Nord
AB Fylkeshuset	
AB Vindholmen	
AB Skarvedalen	
B Høgedal	
B Harebakken	
B Krøgenes	
B Stoa Vest/Stoa Nord	
B Nedenes	
B Flageborg	
BC Pusnes	
BC Skarpnes	
BC Stoa/Industri toppen	
BC Gullsmedenga/APL	
BC Tangen	
BC Nedre Tybakken/Nordsafe	
C Kilsund/Kitron	
C Longum/Longum Syd	



4. Vurdering av fremtidig arealbehov til næring

4.1 Ståstedsanalyse

Arbeidsplasser

Per 4. kvartal 2016 var det 20 574 sysselsatte i Arendal kommune (SSB).

Om lag 30% av arbeidsplassene kategoriseres innenfor A-bedrifter, 30% innenfor B, mens ca. 15% kategoriseres som C-bedrifter. De resterende 25% av arbeidsplassene tilhører bedrifter som ikke har klare lokaliseringpreferanser. Dette gjelder for eksempel virksomheter innenfor bygg og anlegg, vakt- og vaktmestertjenester, renhold, kunst og scene. For disse bedriftene varierer arbeidsplassen med hvilke prosjekt som til enhver tid gjennomføres.

Dagens bedriftslokalisering

For å kartlegge bedriftslokalisering i forhold til næringsområdene er det benyttet GIS-analyser. Datagrunnlaget for næringsområdene er kommuneplan og reguleringsplaner. Bedriftsdata er tilrettelagt av SSB, og kobler blant annet informasjon fra bedriftsregister og adresse. Mange arbeidsplasser ligger utenfor næringsområder ihht plan- og bygningsloven. Dette gjelder spesielt offentlige arbeidsplasser, som typisk ligger i områder avsatt til ulike former for tjenesteyting. Per 4. kvartal 2016 var det 7 674 sysselsatte innen kommunal, fylkeskommunal og statlig sektor med arbeidssted i Arendal kommune.

Ved kartlegging av hvilke type bedrifter som er lokalisert innenfor ulike næringsområder, finner man at ca. 65% av de sysselsatte innenfor A-områder tilhører A-bedrifter, og 68% av sysselsatte innenfor C-områder tilhører C-bedrifter. Det høye samsvaret for disse kategoriene og bekrefter at bedriftseiere er rasjonelle ved valg av lokalisering.

Matchen mellom sysselsatte i B-bedrifter og B-områder er på kun 25%, og andelen sysselsatte i A-bedrifter innenfor B-områder er faktisk høyere: 35%. Dette kan skyldes flere ting:

- B-klassifiserte bedrifter er en veldig differensiert gruppe og ABC-klassifiseringen for disse blir mer upresis enn for A og C-bedrifter.
- Kapasitetsmangel i A-områder har ført til at A-bedrifter har lokalisert seg i B-områder (nest beste alternativ).
- Klassifiseringen av næringsområdene er "strengere" enn bedriftenes preferanser.

Kapasitet næringsareal

For å beregne kapasitet innenfor planreserven av næringsareal, er det forsøkt å anslå tilgjengelig byggegrunn innenfor de ulike næringsområdene. Det er lagt til grunn en konservativ beregning:

For eksisterende næringsområder er eksisterende bebygd areal og vegareal er trukket fra, og det tas utgangspunkt i at halvparten av gjenværende areal kan være aktuelt å ta i bruk ($(\text{Brutto areal} - \text{bebygd} - \text{veg})/2$) = tilgjengelig næringsareal.

For framtidige næringsareal er det tatt utgangspunkt i at halvparten av avsatt areal i plan er tilgjengelig byggegrunn.

Den GIS-basert analysen summerer opp småareal som i realiteten ikke er interessante som næringsareal. Det er derfor gjort en konkret vurdering av de ulike områdene for å forsøke å eliminere åpenbart «kunstige» potensial. Allikevel er det feilmarginer som bare kan elimineres ved grundigere gjennomgang. Studien tar heller ikke for seg effektiviseringspotensialet i eksisterende bygningsmasse eller transformasjonspotensialet i bebygde områder. Førstnevnte vil kunne være svært viktig i sentrum, og sistnevnte vil kunne være viktig på områder som for eksempel Strømsbusletta-Myrene.

Beregnet restpotensial i nåværende næringsområder			
Kategori	Beregnet restpotensial	Hvor (i hovedsak)	Hvordan
A	1	Arendal Sentrum	Arealeffektivisering (bygg)
AB	9	Harebakken	Arealeffektivisering (bygg) og transformasjon
B	80	Stoa, Krøgenes, Høgedal, Harebakken nord	Arealeffektivisering (bygg) og transformasjon
BC	40	Stoa	Arealeffektivisering
C	82	Longum, Longum syd, Stoa, Stoa Vest	Arealeffektivisering

Innenfor nåværende næringsområder er det naturlig nok relativt lite tilgjengelig byggegrunn. Generelt er det allikevel mange steder potensiale for mer effektiv arealbruk, enten ved å ta i bruk/overbygge parkeringsareal, bygge i høyden eller ved omforming av eksisterende bebyggelse. Avklaring av disse potensialene forutsetter nærmere studier, og gjennomføring forutsetter gjennomføringsvilje i markedet.

Beregnet restpotensial i framtidige næringsområder			
Kategori	Beregnet restpotensial	Hvor (i hovedsak)	Hvordan
AB	20	Sjømannsskolen, Vindholmen	Transformasjon
B	21	Flageborg, Harebakken nord, Krøgenes	
BC	14	Stoa nord (NB kombinert bolig/næring)	
C	500	Agderparken Nord, Heftingdalen, Longum, Stoa Vest	

Det foreligger få områder innenfor A-kategorien som framtidige næringsområder. Kapasitetsøkning i Arendal sentrum forutsetter effektivisering av bygningsmassen der, og kartlegging av potensialet forutsetter nærmere studier. Det er også relativt små arealer innenfor kategoriene AB og B, men en mer betydelig reserve innenfor C-kategorien. Agderparken nord (ca. 600 da brutto byggeområde i kommuneplanen), Heftingdalen (ca. 255 da regulert byggeområde) og Longum (ca. 100 da byggeområde (kombinert bolig/næring) i kommuneplan) utgjør hovedtyngden her.

Arbeidsplass tetthet

Per 4. kvartal 2016 var arbeidsplass tettheten som følger innenfor de ulike kategoriene i Arendal kommune:

- A: ca. 20 ansatte per daa
- AB: ca. 15 ansatte per daa
- B: ca. 3,5 ansatte per daa

BC: ca. 3 ansatte per daa
C: ca. 1,5 ansatte per daa

4.2 Beregnet arealbehov 2018-2030

Fremtiden er usikker og utfordrende, men det anbefales likevel å tilrettelegge for et høyt ambisjonsnivå med maksimal vekst.

Telemarksforskning har pekt på et maksimalt vekstpotensiale på 7000 nye arbeidsplanesser i Arendal i perioden 2015-2030. Dersom en tar høyde for å legge til rette for dette vekstpotensialet vil dette gi ca. 500 nye arbeidsplasser pr. år. Dvs. ca. 6000 arbeidsplasser i perioden.

Hvordan dette fordeler seg på de ulike arealkategoriene frem mot 2030 er også vanskelig å forutse.

Det er derfor tatt utgangspunkt i dagens fordeling hvor 30% av arbeidsplassene kategoriseres innenfor A-bedrifter, 30% innenfor B og 15% kategoriseres som C-bedrifter. De resterende 25% av arbeidsplassene tilhører bedrifter som ikke har klare lokaliseringspreferanser. Dette gir følgende beregnet arealbehov:

	Andel fremtidige arbeidsplasser:	Arbeidsplass tetthet	Arealbehov i perioden:
A-områder:	1800	20 pr.daa.	90 daa.
B-områder:	1800	3,5 pr.daa.	524 daa.
C_områder:	900	1,5 pr.da..	600 daa.
Ufordelt:	1500	?	?

5. Strategi for tilrettelegging og formidling av næringsareal

5.1 Anbefalt tilrettelegging frem mot 2030

A-områder

Som det fremgår ovenfor vil det være et betydelig behov for å transformere og effektivisere areal i A og AB-områdene for fremtidige A-bedrifter. Dette gjelder i følgende områder:

A Det historiske bysentrum Arendal
AB Kunnskapshavna/Svinodden/Varmekrogen/Kittelsbukt
AB Strømsbusletta/Myrene
AB Blødekjær
AB Fylkeshuset
AB Vindholmen
AB Fløyheia

I disse områdene må det i perioden frem til 2030 legges til rette for minst 1800 arbeidsplasser.

Av dette vil Kunnskapshavna 3 vil kunne gi ca. 10-12 000 m² næringsareal (kontor) og dermed ca. 300 arbeidsplasser. Regulert næringsareal i ytre Kittelsbukt vil kunne gi om lag 5000m² næringsareal (kontor) og ca. 150 arbeidsplasser. I tillegg vil den pågående områdereguleringsplanen for Fløybyen også åpne for transformasjon til næringslokaler.

Private eiendomsutviklere er aktive tilknyttet tilrettelegging av A-områder. Dette innebærer at kommunen ikke trenger være hoved-tilrettelegger av slike områder.

Kommunen må imidlertid sikre at arealformålene i den pågående arealplanen for sentrum også muliggjør transformasjon av bygårder til kontor- og forretningsformål

B-områder

Det er behov for å legge til rette betydelig areal for bedrifter med B-arbeidsplasser. Restpotensialet i følgende næringsområder som kan tas ut gjennom transformasjon og arealeffektivisering vil bare kunne dekke en tredel (ca. 155 daa.) av behovet for B-områder:

B Høgedal
B Harebakken
B Krøgenes
B Stoa Vest/Stoa Nord
B Nedenes
B Flageborg
BC Pusnes
BC Skarphes
BC Stoa/Industri toppen
BC Gullsmedenga/APL
BC Tangen
BC Nedre Tybakken/Nordsafe
BC Eydehavn

Om en tar utgangspunkt i beregningen ovenfor er det et behov for ytterligere ca. 300 daa. B- og BC-områder.

Ca. 150 daa. av dette kan dekkes bl.a. gjennom tilrettelegging/regulering av Ulleråsen for næring med ca. 100daa BC-område, samt utvidelser av Eydehavn

Næringsområde med ca. 50 daa. BC-område. Disse områdene vil dessuten kunne bidra til et samspill med næringsarealene i Eydehavn havn ved at bedrifter med relativt mindre behov for nærhet til havna kan flyttes til Ulleråsen for å frigjøre arealer i havneområder for bedrifter med stort behov for havnetilknytning.

De resterende 150daa. BC-område kan dekkes innenfor den delen av Agderparken Nord som henvender seg inn mot FV42. Ved en økt bussfrekvens til/fra Froland i tråd med ATP-planen vil denne delen av Agderparken Nord endres til et BC-område.

Behovet for C-områder (ca. 600 daa.) vil i stor grad kunne dekkles av restpotensialet i følgende områder:

C	Harebakken Nord
C	Longum/Longum Syd
C	Heftingdalen
C	Agderparken Nord

C-områder krever store grunnlagsinvesteringer og blir i mindre grad tilrettelagt av private eiendomsutviklere. Kommunen må derfor ta en sentral rolle i tilrettelegging av slike områder.

5.2 Aktørenes roller/ansvar

- i. Kommunen v. planmyndigheten
 - Avklare nødvendige offentlig/private næringsareal i kommuneplan/kommunedelplan
- ii. Kommunen v. næringssjefen
 - Være primærkontakt for næringslivet vedr. næringsareal
 - Holde oversikt over ledige private og kommunale næringsareal
 - Formidle kontakt mellom bedrifter og eiere av næringsareal
 - Markedsføre den samlede næringsarealporteføljen bl.a. gjennom den regionale næringsarealdatabasen
- iii. Foretakene
 - Detaljregulere kommunale næringsareal
 - Erverve arealer
 - Prosjektere og bygge ut infrastruktur
 - Markedsføre og selge kommunale næringsareal
- iv. Næringsforeningen
 - Formidle kontakt mellom bedrifter med næringsarealbehov og kommunen v. næringssjefen

5.3 Prioriterte kommunale innsatser 2017/2018

1. Agderparken Nord (BC- og C-områder)
 - a. Sluttbehandling av kommunedelplan for Agderparken Nord høsten 2017
 - b. Detaljregulering ferdig vedtatt av bystyret mai 2018
 - c. Grunnkjøp høsten 2017. Fordrer avsetning på investeringsbudsjettet i 2017
 - d. Prosjektering og bygging av infrastruktur sommer/høst 2018

2. Ulleråsen/Eydehavn (BC-Områder):
 - a. Regulering vedtatt våren 2018
 - b. Prosjektering og bygging av infrastruktur sommer/høst 2018.
3. Kunnskapshavna 3 (A-område):
 - a. Sluttbehandling av reguleringsendring høsten 2017.
 - b. Oppstart grunnarbeider infrastruktur våren 2018.
4. I løpet av høsten 2017 utarbeide et prospekt over kommunens samlede næringsarealer med tanke på offensiv strategisk markedsføring ovenfor relevante bedrifter, samt mer konkret materiell for utvalgte bedrifter/bransjer/områder.