



Larvik  
kommune

---

Næring

# Næringsarealanalyse

Faktaunderlag Næringsplan 2019

# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ANALYSE AV NÆRINGSAREALSITUASJONEN .....</b>	<b>3</b>
2.1	Oversikt over ferdigregulert og udisponert næringsareal.....	3
2.2	Oversikt over næringsareal avsatt i kommuneplanens arealdel.....	5
2.3	Potensiale for næringsutvikling i større utviklingsområder .....	5
2.4	Potensiale for etablering av rene kontorarbeidsplasser .....	6
2.5	Oppsummering av dagens situasjon.....	7
<b>3</b>	<b>HVA KJENNETEGNER ATTRAKTIVE NÆRINGSAREALER? .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>PRINSIPPER FOR TILRETTELEGGING AV NÆRINGSAREALER I LARVIK.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>STRATEGISK BRUK AV KOMMUNAL EIENDOMSUTVIKLING .....</b>	<b>10</b>
5.1	Næringsarealer .....	10
5.2	Sentrumsutvikling .....	10
	Tabell 1 - Ferdigregulert og udisponert næringsareal i Larvik kommune per 23.04.2019.....	4
	Tabell 2 - Uregulert næringsareal, avsatt i kommuneplanens areadel .....	5
	Tabell 3 - Større utviklingsområder med kombinert formål, som inkluderer næring.....	6
	Tabell 4 - Potensiale for kontoretableringer (kun avklarte områder) .....	6
	Figur 1 - Antall arbeidstakere etter lengde på arbeidsreisen, Hele Norge.....	8
	Figur 2 - Viktighet av ulike lokaliseringsfaktorer etter næring .....	9

# 1 Innledning

Som en del av kunnskapsgrunnlaget til revideringen av næringsplanen, kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Larvik by er det gjennomført en analyse av status for næringsarealer i Larvik kommune.

Næringsarealanalysen danner et grunnlag for de strategiske anbefalinger som gis til videre utvikling av næringsarealer i kommunen. Formålet er å utvikle attraktive næringsarealer som møter næringslivets behov, har en tydelig profil, og skaper grunnlag for klyngeeffekter. En næringsarealstrategi må sikre forutsigbarhet for næringslivet, sikre utvidelsesmuligheter og være tilpasset fremtidig kommuneplanbransjegliding.

## 2 Analyse av næringsarealsituasjonen

Analysen gir et bilde av Larvik sine næringsarealreserver på kort og lang sikt.

Den tar for seg:

1. Hvor mye ferdigregulert og udisponert areal som er tilgjengelig per april 2019. Dette gir et bilde av hvilket utvalg av næringstomter som Larvik kan tilby på kort sikt.
2. En oversikt over areal som er uregulert, men avsatt i gjeldende kommunedelplaner. Dette viser den mer langsiktige arealreserven til Larvik.
3. En oversikt over større utviklings/transformasjonsområder som også inkluderer næring.
4. En oversikt over potensiale for etablering av rene kontorbygg i Larvik.

Analysen er i utgangspunktet basert på tilgangen på «rene tomter», dvs at den ikke vurderer potensialet for fortetting i allerede utbygde næringsområder eller fornyelse i eksisterende kvartaler i f.eks. sentrumsområdene. Det vil utgjøre et mer omfattende arbeid, med potensiale for en vesentlig feilmargin. Det anbefales derfor at dette i såfall gjøres direkte i kommunedelplan/ reguleringsplan for relevante områder. Arealer for handel er heller ikke analysert særskilt.

Analysen representerer en status over tilgangen på næringsareal per april 2019. Flere av områdene som berøres i oversikten er under regulering, noe som vil påvirke grunnlaget i analysen. Den bør derfor oppdateres ved hver kommende rullering av kommuneplanens arealdel.

### 2.1 Oversikt over ferdigregulert og udisponert næringsareal

Dataene er hentet fra kommunens kartgrunnlag. Arealstørrelsene er basert på oppmåling i Gisline. Reguleringsformål er hentet fra de respektive reguleringsplaner. Større næringsområder som består av tomter med flere reguleringsformål er presentert både med totalt arealstørrelse og brutt ned på det enkelte reguleringsformål.

Område	Reguleringsformål	Areal (daa)
<b>Ringdalskogen</b>	Industri/ Lager/ Bensinstasjon/ Bevertning/ Annen Næring - Industri/ Lager - Bensinstasjon/ Bevertning - Annen Næring	<b>Ca 286</b> Ca 269 Ca 9 Ca 8
<b>Danebo</b>	Industri/ Lager/ Kontor - Industri/ Lager - Industri/ Lager/ Kontor	<b>Ca 193</b> Ca 166 Ca 27
<b>Amundrød Syd</b>	Industri/ Lager/ Kontor - Industri/ Lager - Industri/ Lager/ Kontor	<b>Ca 85</b> Ca 74 Ca 11
<b>Berganmoen</b>	Industri	Ca 60
<b>Sikatomta</b>	Industri	Ca 23
<b>Dentortomta</b>	Forretning/ Kontor/ Industri/ Lager	Ca 22
<b>Revet</b>	Kontor/ Industri	Ca 20
<b>Verningen</b>	Industri/ Lager	Ca 20
<b>Høymyr</b>	Kontor/ Industri	Ca 13
<b>Tvedalen</b>	Industri	Ca 6
<b>Steinrevet</b>	Forretning/ Kontor/ Industri	Ca 4
<b>Barkevik</b>	Lager/ Verksted	Ca 3
<b>Melø</b>	Industri/ Lager	Ca 1
<b>Totalt areal</b>		<b>Ca 736</b>

Tabell 1 - Ferdigregulert og udisponert næringsareal i Larvik kommune per 23.04.2019

### Tilgjengelig areal etter reguleringsformål

En gjennomgang viser at totalt tilgjengelig areal i daa basert på reguleringsformål er:

- Industri/ Lager: 530 (ca 72% av alt areal)
- Industri: 89 (ca 12% av alt areal)
- Industri/ Lager/ Kontor: 38 (ca 5% av alt areal)
- Kontor/ Industri: 33 (ca 5% av alt areal)
- Øvrig: 46 (ca 6% av alt areal)

For blandet reguleringsformål kan det være begrensninger på andelen av ulike formål.

### Vurderinger

Ser man nærmere på hvor arealene er lokalisert kan man blant annet se at:

- Ca 580daa ligger i tilknytning til avkjøringer til E18
- 65daa ligger i nærhet til Larvik havn (Revet, Sikatomta, Dentortomta):
- Ingen av de ferdigregulerte arealene ligger i tilknytning til kommunens lokalsentre

Ca. 80% av arealreserven ligger i området Ringdalskogen/ Amundrød/ Danebo. En fordel med dette er at det gir grunnlag for knutepunktutvikling og etablering av et effektivt kollektivtilbud. Videre kan det danne grunnlag for clusterutvikling. Samtidig medfører dette at det er lite areal i retning Telemark, og det er noen få aktører som i realiteten kontrollerer det meste av arealreserven.

Det er lite ledig areal i tilknytning til Larvik havn. Områder som Ringdalskogen, Amundrød og Danebo har tidligere vært pekt på som områder tilrettelagt for logistikkvirksomhet. Det har vært begrenset med etablering av logistikkvirksomhet på områdene så langt.

Ser man nærmere på arealstrukturen ser man at det er få store tomter (50+ daa) tilgjengelig. Dette betyr at Larvik har utfordringer når det gjelder å konkurrere om arealkrevende etableringer.

Det er lite tilgang av mindre og «rimeligere» areal til f.eks. håndverksbedrifter og småindustri som ikke har behov for, eller har evne til å betale for, tomter som ligger i umiddelbar nærhet til E18. Hegdal er et område som kunne vært godt egnet i så måte, men har fort tiden ikke noe ferdigregulert areal ledig.

## 2.2 Oversikt over næringsareal avsatt i kommuneplanens arealdel

Oversikten er hentet fra kommunens kartgrunnlag. Arealstørrelsen er basert på målinger i Gisline. I og med at disse arelene foreløpig er uregulerte, er de å anse som bruttoareal som vil bli justert ned når regulering blir foretatt. Arealstørrelsene er dermed ikke direkte sammenlignbare med de som fremkommer i oversikten over ferdigregulert næringsareal.

Område	Areal (daa)
Ringdalskogen	Ca 772
Skinmo	Ca 232
Hegdal	Ca 156
Nordkvelde	Ca 46
Jordstøyp	Ca 9
<b>Totalt</b>	<b>Ca 1215</b>

Tabell 2 - Uregulert næringsareal, avsatt i kommuneplanens arealdel

En vesentlig andel (ca 83%) av arealreserven ligger i området Ringdalskogen/Skinmo. Arealene som er avsatt på Skinmo og Hegdal vurderes av ulike årsaker som vanskelig å realisere fullt ut, og arealvolumet på totalt 382 daa bør vurderes flyttet helt/ eller delvis til andre lokasjoner i kommunen.

Området Klova med sine 1.500 daa utgjør også et potensielt regionalt næringsområde som er tatt inn i forslaget til revidert RPBA, men er ikke avsatt i kommuneplanens arealdel.

## 2.3 Potensiale for næringsutvikling i større utviklingsområder

Ved siden av reserven av rene næringsstomter, har Larvik flere større utviklings- og transformasjonsområder. Dette er - med unntak av Yttersø Business Park og Kverken - ikke rene næringsområder, men områder som har potensiale for å inneholde næring kombinert med andre formål. Områdene er på forskjellig sted utviklingsmessig, og potensialet for næringsutvikling er ikke avklart for alle. For de av områdene som har en vedtatt reguleringsplan er maksimal mulig utvikling av næringsareal (potensial) beregnet.

Område	Status	Total areal	Potensiale for næringsutvikling
Sjøparken	Regulert	Ca 38 daa	51.420m <sup>2</sup>
Hammerdalen (Saggården)	Regulert	Ca 12 daa	27.600m <sup>2</sup>
Bergeløkka	Uregulert	Ca 80 daa	Uavklart
Grandkvartalet	Regulert	Ca 11 daa	9008 (Næring inkl Hotel)
NLI/ Alfred Andersen	Uregulert	Ca 136 daa	Uavklart
Yttersø Business Park	Regulert		17.000m <sup>2</sup>
Kverken	Uregulert	Ca 21 daa	17.000 m <sup>2</sup> kontor + 4.000m <sup>2</sup> handel
Indre havn	Uregulert	Ca 50 daa	Uavklart

Tabell 3 - Større utviklingsområder med kombinert formål, som inkluderer næring

I og med at flere av områdene er regulert med kombinert formål, viser ikke utregningen nødvendigvis det volumet av næringsareal som til slutt vil bli utbygd.

## 2.4 Potensiale for etablering av rene kontorarbeidsplasser

Et av de store arealpolitiske spørsmålene i Larvik og Vestfold er lokalisering av rene kontorarealer. Tabell 4 viser en oversikt over områder som enten er ferdig regulert med en reguleringsplan som åpner for rene kontoretableringer eller hvor kontorformål er avklart i overordnet plan. For områder som er ferdigregulert er utbyggingspotensialet basert på gjeldende reguleringsbestemmer. Her er m<sup>2</sup> rundet av til nærmeste 100. For områder som er under regulering er utbyggingspotensialet basert på avklaringer i overordnet plan.

	Område	Tillatt utbygd	Kommentar
<b>Langs E18</b>	Ringdalskogen	10.000m <sup>2</sup>	Under regulering
	Amundrød/ Rødbøl	10.000m <sup>2</sup>	Under regulering
	Danebo	39.600m <sup>2</sup>	Ferdig regulert
	<b>Totalt langs e-18</b>	<b>59.600m<sup>2</sup></b>	
<b>+ Øvrig utenfor KDP Larvik by</b>	Sjøparken	51.400m <sup>2</sup>	Ferdig regulert
	<b>Sum utenfor KDP Larvik by</b>	<b>111.000m<sup>2</sup></b>	
<b>+ Øvrig innenfor KDP Larvik by, men utenfor sentrumssonen</b>	Kverken	17.000m <sup>2</sup>	Under regulering
	Yttersø Business park	17.000m <sup>2</sup>	Ferdig regulert
	Revet	57.400m <sup>2</sup>	Ferdig regulert
	<b>Totalt utenfor sentrumssonen</b>	<b>202.400 m<sup>2</sup></b>	
<b>Innen sentrumssonen</b>	Hammerdalen (Saggården)	27.600m <sup>2</sup>	Ferdig regulert
	Grandkvartalet	3.500m <sup>2</sup>	Ferdig regulert
	<b>Totalt innen sentrumssonen</b>	<b>31.100m<sup>2</sup></b>	
	<b>Totalt potensiale for utbygning</b>	<b>233.500m<sup>2</sup></b>	

Tabell 4 - Potensiale for kontoretableringer (kun avklarte områder)

Analysen viser at det er et potensiale for å bygge ut 233,500 m<sup>2</sup> rene kontorbygg i Larvik kommune:

- Av disse er ca. 13% innen sentrumssonen.
- Ca 25% ligger langs E18 og utenfor KDP for Larvik by
- Ca 22% ligger utenfor KDP Larvik by og ikke langs E18
- Ca 39% ligger innenfor KDP Larvik by, men utenfor sentrumssonen

Også her har flere av områdene blandet reguleringsformål. Det betyr at beregningene viser hvor mye rent kontorareal som potensielt kan utvikles på området, og ikke nødvendigvis hvor mye kontorareal man ender opp med å utvikle. Det vil påvirkes av forhold som markedsutviklingen og utbyggers ønsker for området etc. Det vil si at på enkelte områder kan det ende opp med å ikke bli kontoretablering i det hele tatt.

## 2.5 Oppsummering av dagens situasjon

Kartleggingen viser at Larvik har en god tilgang på næringsarealer på kort og mellomlang sikt. En stor andel ligger også i nærhet til E18. Det bør fokuseres på hvordan Larvik kan øke attraktiviteten, og dermed etableringstakten, på eksisterende og fremtidige næringsareal.

Analysen viser også følgende behov:

- Det er mangel på rimeligere tomter for mindre industri/ håndverksbedrifter som ikke har behov for nærheten til E18
- Det er lite tilgjengelig areal for rene kontorbygg innen sentrumssonen
- Det er begrenset tilgang på areal i nærhet av Larvik havn
- Det kan stilles spørsmål om deler av arealet avsatt i kommuneplanens arealdel er realiserbart.

## 3 Hva kjennetegner attraktive næringsarealer?

Like viktig som at kommunen har nok areal, er om det er attraktivt areal. Arealene må ha kvaliteter som gjør de så attraktive at de tiltrekker seg etableringer og på den måten skaper arbeidsplasser og bidrar til verdiskaping.

Det sentrale spørsmålet er hva som påvirker attraktiviteten til næringsarealer. Virksomheter er ulike, og vil derfor ofte ha ulike behov som igjen påvirker hvilke egenskaper som er viktigst. Det går allikevel an å peke på noen fellesnevnerne.

I rapporten «*Drivkrefter for etablering av bedrifter i Vestfold*»<sup>1</sup> pekes det på fire forhold som i særlig grad påvirker attraktiviteten til et næringsareal:

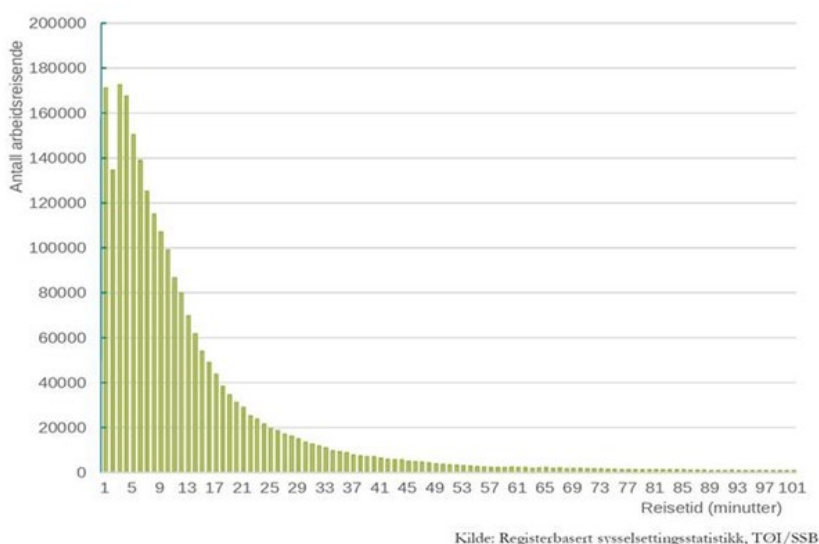
- Tilknytning til eksisterende bedrifter og klyngedynamikk
- Fleksible arealer/lokaler som kan tilpasses bedriftenes behov
- Effektiv tilgang til E18
- Tilknytning til knutepunkt og kollektivtransport

---

<sup>1</sup> «*Drivkrefter for etablering av bedrifter i Vestfold*», Vestfold fylkeskommune 2018

Rapporten peker på at det kan være krevende å ivareta de nevnte kriteriene fullt ut i alle tilfeller. Ut fra hensynet til næringsattraktivitet vil effektiv tilgang til E18 være viktigst. Tilgangen til kompetanse er en av de viktigste lokaliseringfaktorene for bedrifter, og da er det E18 som i dag gir best tilgang til det regionale arbeidsmarkedet.

Dette kommer også frem i en analyse gjennomført av Transportøkonomisk institutt (TØI<sup>2</sup>). Ved å analysere folks reisetid til jobb, kan man tydelig se at det store flertallet velger å bosette seg nært arbeidsstedet sitt.



Figur 1 - Antall arbeidstakere etter lengde på arbeidsreisen, Hele Norge

Ikke bare viser modellen hvorfor det er viktig å tilrettelegge for arbeidsplasser i egen kommune. Den viser også at nærhet til stamveinettet er en attraktiv lokalisering for næringslivet, da god infrastruktur med høy hastighet gir kortere reisetid og man når en større befolkningskonsentrasjon og dermed arbeidsmarked.

Ut fra dette perspektivet bør arbeidsplasser som utgangspunkt lokaliseres i nærheten av stamveinettet og/eller i nærhet av større befolkningskonsentrasjoner (som f.eks bysentrum) slik at flest mulig får kortest mulig reisetid.

I 2018 gjennomførte TØI en studie av bedrifter i Akershus, hvor forskjellige næringers lokaliseringfaktorer ble analysert.

«Den klart viktigste enkeltfaktoren for lokalisering er tilgang til hovedveisystem. Andre viktige faktorer er knyttet til kvalitet og pris på tomt og bygg. Alle disse faktorene gjelder både på tvers av geografi og næring. Et flertall av bedriftene mener også at nærhet til kunder og marked og til ansattes boområder er viktig, og det samme er tilfelle for tilgang til kollektivtransport.»<sup>3</sup>

<sup>2</sup> «Inndeling i BA regioner 2020», Transportøkonomisk institutt 2019

<sup>3</sup> «Sammendrag - Næringsdrift og lokal konkurranseevne i Akershus», Transportøkonomisk institutt 2018



	Industri, inkl. olje og bergverk	Engros- og agenturhandel	Detailhandel	Bygg og anlegg	Transporttjenester	Medier, IKT og reklame	Finans- og forsikringstjenester og eiendomsforvaltning	Annen forretningsmessig tjenesteyting	Servering, reiseliv, kultur og annen personlig service	Helse-, omsorgs- og sosialtjenester	Andre næringer
Tilgang til hovedveisystem	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Kvalitet bygg og tomt	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Pris bygg og tomt	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Nærhet til kunder/marked	+++	++	+++	+++	+++	++	+++	++	+++	+++	++
Tilgang kollektivtransport	+++	+++	+++	+	++	+++	+++	+++	+++	+++	++
Nærhet til boligområder for ansatte	+++	+++	++	++	++	+++	+++	++	+++	++	++
Tilgang til togstasjon	++	++	+++		++	+++	+++	+++	++	+++	++
Tilgang flyplass	++	+++			+++	++		++			+
Bymessige tilbud (kafe, kultur o.l.)	+		+++		+	++	++	+	+++	+	
Natur og rekreasjon	+	+	+			+	++		+	+++	
Nærhet til samarbeidspartnere i samme bransje	+			++	++	+				++	
Signalbygg	+	+	+	+	+					+	
Nærhet leverandører				++	++						
Tilgang godsterminal		+									
Tilgang havn					+						

Forklaring: Andel som svarer Svært viktig eller Noe viktig; +++ over 50 %, ++ 35-50 %, + 25-35 %.

Figur 2 - Viktighet av ulike lokaliseringsfaktorer etter næring

Andre faktorer som kan spille inn på et områdes attraktivitet er blant annet:

- **Nærhet til relevant infrastruktur** som havn, flyplass, tekniske anlegg (f.eks el og avløp)
- **Tomtepris og kostnader** forbundet med utvikling av arealet. Dette påvirkes av flere forhold som f.eks kostnad for opparbeidelse av området, reguleringsmessige krav og pålegg, markedsmekanismer mm.
- Områdets **omdømme** og renomme.
- **Intern infrastruktur, estetikk og organisering** av området.
- Krav fra myndigheter og marked i forhold til **bærekraft** blir en stadig viktigere faktor for næringslivet. Områder som har egenskaper som gir en positiv bærekrafteffekt for bedriftene forventes å bli mer attraktive i tiden fremover.

## 4 Prinsipper for tilrettelegging av næringsarealer i Larvik

For at Larvik kommune skal ha et variert tilbud av byggeklare og attraktive næringsarealer som møter næringslivets behov, bør fremtidig tilrettelegging av næringsarealer fortrinnsvis søke å:

- Ha en tydelig struktur og profil på næringsområdene, som gir grunnlag for klyngedynamikk
- Være lokalisert nær infrastruktur som sikrer næringslivet god tilgang på relevant kompetanse og/eller andre kritiske innsatsfaktorer for bedriftens drift (som f.eks havn).
- Bidra til å støtte opp under en bærekraftige løsninger og knutepunktutvikling med god kollektivdekning
- Gi forutsigbarhet, utvidelsesmuligheter og er tilpasset fremtidig bransjegliding
- Stimulere til et fungerende marked med et konkurransedyktig prisnivå.
- Være varsom med bruk av reguleringsbestemmelser og -krav som kan bidra til å skape unødvendig detaljeringsgrad og virke kostnadstrivende.

## 5 Strategisk bruk av kommunal eiendomsutvikling

Kommunal eiendomsutvikling kan være et strategisk virkemiddel for å stimulere til næringsutvikling og byutvikling. En kommune trenger ikke være avhengig av tilsvarende avkastningskrav som private eiendomsutviklere. For en kommune er det effekten på verdiskaping og sysselsetting som er av størst viktighet. Det anbefales at Larvik kommune vurderer eiendomsutvikling som strategisk virkemiddel for å stimulere til næringsutvikling, og eventuelt hvordan slik virksomhet bør organiseres og gjennomføres.

### 5.1 Næringsarealer

Kommunen har liten innvirkning på private aktørers utvikling av næringsarealer, ut over de mulighetene som følger gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringplaner. Gjennom at kommunen tar en aktiv rolle i utvikling av næringsarealer kan kommunen bidra med arealer til ønsket næringsetablering og stimulere til økt næringsutvikling gjennom :

- Utvikle et større tilbud av attraktive arealer
- Dekke et behov som markedet ikke tilbyr i dag
- Realisere en raskere utviklingstakt
- Utvikle arealer med en spesifikk profil
- Tilby arealer til konkurransedyktige priser

### 5.2 Sentrumsutvikling

Strategisk bruk av kommunal eiendomsutvikling er også et mulig virkemiddel for å stimulere til økt sentrumsutvikling. Et attraktivt bysentrum med urbane aktiviteter og kvaliteter, er en viktig forutsetning og et sentralt virkemiddel for at kommunen skal tiltrekke seg innbyggere og danne et grunnlag for et vekstkraftig næringsliv. I dag er situasjonen at det er for lite aktivitet og besøk i sentrum, for lavt investeringsnivå og sentrumshandelen er svært sårbar. Larvik sentrum preges av en fragmentert gårdeierstruktur, hvor gårdeierne har ulik vilje og evne til å investere. Dette reduserer mulighetene for helhetlig utvikling på tvers av eiendoms grensene, og gjør det vanskelig å styrke sentrums attraktivitet som arena for handel og service. Bygging av ny InterCity forventes å forsterke sentrumsutfordringene ytterligere, uavhengig av stasjonsløsning. Kommunal eiendomsutvikling som strategi for sentrumsutvikling kan bidra til:

- Øke investeringsviljen i sentrum ved at kommunen går foran med investeringer, og gjør det mer attraktivt for andre å investere i sentrum.

- Legge til rette for økt aktivitet og publikum i sentrum gjennom tilby billige lokaler for butikker, kafeer, kontorfellesskap mm.
- Avbøtende tiltak for butikker og næringsdrivende som må flytte sin virksomhet som følge av IC-utbygging.

Kilder:

- «Drivkrefter for etablering av bedrifter i Vestfold», Vestfold fylkeskommune 2018: <https://www.vfk.no/contentassets/58edea2efcae4240bec1090cbe60132c/drivkrefter-for-etablering-i-vestfold.pdf>
- «Inndeling i BA regioner 2020», Transportøkonomisk institutt 2019: <https://www.regjeringen.no/contentassets/8492d9f0210045878f7aed03f6fd5a9d/rapportutkast.pdf>
- «Sammendrag - Næringsdrift og lokal konkurransevne i Akershus», Transportøkonomisk institutt 2018: <https://www.toi.no/getfile.php/1349492/Publikasjoner/T%C3%98I%20rapporter/2018/1673-2018/1673-2018-sam.pdf>