

Buskerudbysamarbeidet

Markedsundersøkelse mulige nye næringsarealer

Nedre Buskerud og Nordre Vestfold

13.11. 2016



Tittel

Markedsanalyse mulige nye
næringsarealer

Oppdragsgiver

Buskerudbysamarbeidet

Oppdragsgivers kontaktperson

Gun Kjenseth

Vårt prosjektnummer

15-078

Skrevet av

Geir Berg

Kontrollert av

Rolv Lea

Fotos og illustrasjoner

Geir Berg

Dato

13.11.2016

Sist revidert

18.11.2016

© AS Civitas 2016

By-, miljø- og samfunnsplanlegging
www.civitas.no

Forord

Denne utredningen er gjennomført av Civitas AS og Logistikkutvikling AS for Buskerudbysamarbeidet. Utredningsarbeidet er forankret i handlingsprogrammet i Areal- og transportplan Buskerudbyen 2013-23. I arbeidet med den regionale areal- og transportplanen ble det identifisert mangel på næringsarealer for areal- og transportintensive virksomheter i Buskerudbyen. Det ble derfor fastsatt i planens handlingsprogram at ”det skal etableres et felles prosjekt som oppfølgende aktivitet til denne plan, og med formål å identifisere nye næringsområder”. Et slikt prosjekt ble gjennomført i 2014-15.

Foreliggende rapport er en vurdering av hvor attraktive de foreslåtte næringsarealene vil kunne være hos bedriftene. Studien har et regionalt perspektiv og er geografisk avgrenset til 7 kommuner i Nedre Buskerud (Drammen, Hurum, Kongsberg, Lier, Nedre Eiker, Røyken og Øvre Eiker) og tre kommuner i Nordre Vestfold (Sande, Svelvik og Holmestrand).

Et viktig formål med utredningsarbeidet har vært å etablere et felles kunnskapsgrunnlag. En bredt sammensatt referansegruppe, blant annet med representanter fra kommunene, fylkeskommune og næringsforeninger, har derfor fulgt utredningsarbeidet. Det er gjennomført to møter i referansegruppen. Vurderingene som er gjort står for konsulentenes regning.

Oppdraget har vært gjennomført av Rolv Lea i Civitas AS (prosjektleder) og Geir Berg i Logistikkutvikling AS. Sekretariatet i Buskerudbysamarbeidet ved Gun Kjenseth og Jomar Lygre Langeland har vært kontaktpersoner hos oppdragsgiver.

Rapporten er også tilgjengelig på www.buskerudbyen.no.

Dankert Freilem i Næringsforeningen i Drammensregionen har bistått med tilrettelegging av intervjuer. Dette har vært et nyttig supplement til den nettbaserte undersøkelsen.

November 2016
Rolv Lea

Innhold

Forord	3
Innhold	4
Sammendrag	5
1 Bakgrunnen for markedsanalysen.....	9
2 Et robust næringsliv med lav mobilitet.....	14
3 Arealbehov og samlokalisering av bedrifter i samme bransje	19
4 Mange bindinger til eksisterende næringsstruktur	25
5 Prioritering av næringsområder	28

Sammendrag

AS Civitas gjennomførte i 2014-15 en kartlegging av mulige nye arealer til næringsformål for areal- og transportintensive bedrifter, i Nedre Buskerud og Nordre Vestfold. I foreliggende rapport har AS Civitas i samarbeid med Logistikkutvikling AS gjennomført en markedsanalyse blant areal- og transportintensive bedrifter (såkalte C-bedrifter) vedrørende prioriteringer og behov knyttet til nye næringsarealer.

Markedsanalysen omfattet 191 bedrifter innen industri og vedlikehold, bygg og anlegg, engroshandel, lager og transport, med en årlig omsetning mellom 50 mill. kroner og 900 mill. kroner. Målgruppen er bedrifter i vekst som kan ha behov for å flytte i løpet av en ti års periode. 137 av bedriftene er lokalisert i Lier, Drammen og Nedre Eiker. Analysen ble gjennomført som en nettbasert undersøkelse i kombinasjon med intervjuer av bedriftsledere, næringsmeglere og ledere for næringsparker. De aller største bedriftene ble unntatt fra undersøkelsen da de er børsnotert og har mange avdelinger eller selskaper i regionen.

Bedriftene ble spurt om foretrukket lokalisering dersom de vil flytte, viktigheten av ulike samferdselstilbud og om enkelte næringsområder er mer attraktive enn andre. Analysen hadde en svarprosent på 36 %. Det anses som tilfredsstillende. For flertallet av bedriftene er ikke flytting et tema som står på agendaen. Vår undersøkelse synes å være den første i Norge som kun er rettet mot såkalte C-bedrifter. Det er få andre undersøkelser å sammenligne med. Til tross for at resultatene baseres på informasjon fra et relativt begrenset antall bedrifter (70 svar) hviler hovedkonklusjonene på relativt trygg grunn da intervjuene peker i samme retning.

De aller fleste bedriftene er fornøyd med sin lokalisering. De har på mange måter grodd fast der de er. Hovedårsaken til at bedriftene flytter at de trenger mer plass. Det er primært bedrifter som vokser som etterspør nye næringsarealer. Markedsanalysen fikk høyest svarprosent blant bedrifter som er lokalisert i Lier eller i Drammen. Vedtaket om opprettelse av Fjordbyen og begrensning av utvidelsesmulighetene for bedriftene på Lierstranda, i kombinasjon med knapphet på næringsarealer over ti dekar i disse kommunene, bidrar til at flytting har større oppmerksomhet her enn blant de øvrige bedriftene som ble invitert til å delta i undersøkelsen.

Næringslivet i Nedre Buskerud og Nordre Vestfold er svært variert med hensyn til størrelse og bransjesammensetning. Markedsområdet til

bedriftene med et regionalt nedslagsfelt er vanligvis innenfor en radius på 40-100 kilometer fra Drammen. Markedsanalysen bekrefter at bedriftene har dype røtter i regionen og at kundenes lokalisering er viktig for deres eget lokaliseringsvalg:

- Kun 7 % av bedriftene har vært etablert i regionen i mindre enn ti år
- En av fire bedrifter har etablert seg i regionen fordi kunder eller samarbeidende bedrifter er der fra før
- Bedriftene ønsker å være sentralt plassert innenfor sitt geografiske markedsområde, som ofte er i aksen Kongsberg-Drammen-Oslo-Gardermoen

Under ellers like forhold er den mest attraktive lokaliseringen i randsonene til Drammen by, nær E18, med kort avstand til hele det indre Oslofjordområdet. Her er det samtidig størst press på relokalisering av de areal- og transportintensive bedriftene. 90 % av respondentene som antar at bedriften vil flytte i løpet av ti år er lokalisert i Lier eller i Drammen. Bedriftene ønsker ikke å flytte langt hvis de kan unngå det.

Markedsanalysen viser at bedriftene foretrekker flytting innen samme kommune eller til nabokommunen dersom næringsarealer er tilgjengelig. 59 % av respondentene er enig i formuleringen «for minst mulig endringer, bør bedriften flytte kortest mulig (inntil 25 kilometer).» Vesentlige endringer i rammebetingelsene må til for at bedriften etablerer seg i utkanten av, eller utenfor, det etablerte markedsområdet. Dersom næringsarealer ikke er tilgjengelig må bedriften flytte lenger unna sin optimale lokalisering eller utsette flytteprosessen lengst mulig, som gjennom kapasitetsutvidende tiltak eller overføring av virksomhet til en annen bedrift.

Flytting av hele eller deler av virksomheten er krevende for bedriftene. Det er en langsiktig beslutning som innebærer risiko og som fører med seg kostnader som ikke er så lett å forutse. Det setter krav til næringsområdet som bedriften ønsker å flytte til:

- Eieren av et næringsområde eller en utbygger må tilby langsiktige, stabile rammebetingelser
- Det må være lett å komme til næringsområdet fra hovedvei.
- Næringsområdet må være godt kjent eller kunne bli kjent for bedriftens kunder og leverandører

Dersom bedriftene har valget mellom et nytt næringsområde og et etablert næringsområde vil de velge et etablert næringsområde. Da kan de trekke på erfaringene til andre bedrifter og det er mindre risiko knyttet til infrastrukturinvesteringer. Markedsanalysen viser at avstand til hovedvei

er viktig, og fortrinnsvis til E18. Det gir best tilgjengelighet og størst mulighet for at området blir kjent i regionen. En del bedrifter er opptatt av potensialet for eksponering av bedriften. Byggeklare tomter med kort innflyttingshorisont og solide utbyggere er andre, viktige konkurransefortrinn.

Det areal- og transportintensive næringslivet er bilbasert. Noen bedrifter har døgndrift. Tilstrekkelig med parkeringsplasser er viktigere enn et godt kollektivtilbud. Kun en liten del av bedriftene som er spurt legger vekt på avstanden til havn og jernbaneterminal. Det kan skyldes at majoriteten av bedriftene har sitt markedsområde i Osloregionen. Bruk av lastebil er eneste aktuelle transportform.

Når det gjelder dagens etterspørsel etter nye næringsarealer har eiendomsmeglerne et godt bilde av situasjonen. Det er knapphet på store næringsarealer (over ti dekar) med kort avstand til E18 og inntil ti minutters kjøring fra Drammen sentrum. Kombinasjonslokaler på inntil fire dekar i randsonen til Drammens byområde er attraktive, fortrinnsvis i næringsområder som er godt kjent og som det er lett å komme til. Det synes å være engroshandelsbedriftene som har størst fleksibilitet med hensyn til flytteavstand. Som følge av at markedsområdet for mange bedrifter i større grad er lokalisert mot nord enn mot sør, blir det «feil vei» å flytte fra Nedre Buskerud til Nordre Vestfold. Byggingen av en ny firefelts riksvei mellom Dagslett i Røyken kommune og Linnes i Lier kommune synes foreløpig ikke å påvirke bedriftenes forventninger til flytting til et næringsområde langs denne korridoren. Noen bedrifter nevner at lokalisering i Eiker ikke vurderes på grunn av trafikkutfordringene gjennom Drammen og fremtidige bompenger. Det er ikke kartlagt hvor stor betydning dette synspunktet har.

Ingen nye, mulige næringsområder peker seg ut som særlig attraktive. Flest preferanser har Kjenner (Lier) og Hanekleiva (Sande), begge langs E18 korridoren.

I analysen av potensielle næringsarealer i 2014-15 ble nedre grense for nye arealer satt til 300 dekar og til 100 dekar for eksisterende arealer. Majoriteten av bedriftene på flyttefot er imidlertid mindre bedrifter som trenger 1-5 dekar areal, som betjener et avgrenset, regionalt markedsområde og som ønsker å være lokalisert i randsonen til bybebyggelsen i Drammen. Dersom tilgjengelige næringsområder oppleves å være for langt unna kan dette dempe tempoet i transformasjonen av byområder til boligformål og tjenesteytende næringer. Meglerne hevder at det finnes mindre, inneklemte arealer på 15-20 dekar i randsonene til Drammen som kan anvendes til næringsformål dersom det tilrettelegges for dette. Ved etablering av mindre lokale næringsområder nær byene reduseres kjørelengdene og

miljøavtrykket. Samtidig er det en reell fare for at konsentrasjon av bedriftene i større, regionale næringsområder forsinkes eller forvitrer. Det synes å være behov for å analysere og drøfte balansen mellom tilrettelegging av mindre lokale næringsområder og større sentrale regionale næringsområder. Store bedrifter kan endre sitt markedsområde ved relokalisering utenfor byområdene. For mindre bedrifter vil det være en tyngre beslutning å flytte langt da de vanligvis er mer avhengig av det regionale nettverket som de inngår i.

1 Bakgrunnen for markedsanalysen

1.1 Mange arealer som kan anvendes til næringsutvikling

AS Civitas gjennomførte i 2014-15 en kartlegging av mulige nye, større næringsarealer som kan være egnet for areal- og transportkrevende bedrifter, i 10 kommuner i Nedre Buskerud og Nordre Vestfold. Utredningen omfattet kommunene Drammen, Holmestrand, Hurum, Kongsberg, Lier, Nedre Eiker, Røyken, Sande, Svelvik og Øvre Eiker. I tillegg ble det foretatt en vurdering av omfanget av ledige næringsarealer i eksisterende næringsområder. Nedre grense for større, eksisterende arealer ble satt til 100 dekar, mens nedre grense for nye næringsarealer ble satt til 300 dekar. Mulige arealer ble plukket ut både på grunnlag av en vurdering av arealenes egnethet og en vurdering av bedriftenes preferanser ved etablering eller relokalisering av virksomhet. Anbefalingene var derfor basert på en kombinasjon av to ulike innfallsvinkler:

- Én etterspørselsorientert analyse, med utgangspunkt i en vurdering av næringslivets prioriteringer ved etablering i nye næringsområder, forventede endringer i overordnet transportnett og tilretteleggingen av næringsarealer i omkringliggende kommuner i Akershus og Vestfold.
- Én tilbudsorientert analyse, med utgangspunkt i spesifikke arealkrav, arealverdier og båndlagte arealer.

Det viste seg å være betydelige arealer som kan anvendes til næringsformål innenfor de kriteriene som ble fastsatt. Dette var også hovedbudskapet for pressemeldingen som ble utarbeidet i forbindelse med prosjektet:

«Det er store muligheter for plass til utvikling og etablering av arealkrevende næring i Nedre Buskerud og Nordre Vestfold. 2.600 dekar ligger klar. I tillegg har regionen et potensial på nesten 12.000 dekar viser en utredning gjennomført på oppdrag fra Buskerudbysamarbeidet.»

Areal- og transportplanen for Buskerudbyen for perioden 2013-2023 legger opp til omfattende endringer i arealbehov og transportmiddelfordeling. Det forventes en befolkningsvekst på 44 % fram til 2040. Veksten er basert på middels-alternativet (MMMM) for Statistisk sentralbyrås framskrivninger av folketallet (2013). Samtidig skal klimautslippene fra transportsektoren reduseres kraftig fra dagens nivå. Arealanvendelsen må effektiviseres. Det er derfor behov for å etablere

nye arbeidsplasser uten at det går på bekostning av verdifulle natur- og kulturområder og det ytre miljøet.

Buskerudbyen med omkringliggende kommuner har en bred næringsstruktur med god balanse mellom basisnæringer og tjenesteytende næringer. Dersom dagens næringsstruktur skal opprettholdes og tilrettelegges for planlagt befolkningsvekst må ca. 17 % av de nye arbeidsplassene utvikles i areal- og transportkrevende bransjer, såkalte C-bedrifter. Det innebærer et minimumsbehov på 6.000 nye arbeidsplasser i disse bransjene fram mot 2040.

Erfaringer rundt i landet viser at det ofte tilrettelegges nye næringsparker som får lav utnyttelsesgrad og som ikke fremstår som tilstrekkelig attraktive. Det fører til at potensialet for næringsutvikling ikke realiseres samtidig som det blir vanskeligere å frigjøre arealer til tjenesteytende næringer i de sentrale byområdene. I pressemeldingen ble denne sammenhengen fremhevet av lederen av styringsgruppen for Buskerudbysamarbeidet og ordfører i Drammen, Tore Opdal Hansen:

Det er viktig at kommunene bidrar til å synliggjøre ledige arealer for transport- og arealkrevende næringer. Resultatet viser at vår region har mye å tilby slike virksomheter. Sammen utgjør vi et komplett tilbud. God planlegging vil kunne frigjøre områder som er mer egnet til andre formål, for eksempel boliger og arbeidsintensiv næringsvirksomhet som bør ligge i eller nær kollektivknutepunkt»

1.2 Bedriftenes etterspørsel etter nye næringsarealer

Utredningsrapporten er fulgt opp med en felles regional analyse av bedriftenes etterspørsel etter arealer i de mulige næringsområdene som er kartlagt. Næringsarealer som allerede hadde planvedtak i 2014 – da det foregående prosjektet ble gjennomført – er ikke en del av denne markedsanalysen.

Bedriftene i denne sammenheng er areal- og transportkrevende bedrifter av en viss størrelse og som er lokalisert i Nedre Buskerud og i Nordre Vestfold. Det ble valgt å rette analysen mot 191 bedrifter med en årlig omsetning på minimum 50 mill. kroner og opp til ca. 900 mill. kroner. I tillegg måtte bedriftene ha en positiv resultat- og omsetningsutvikling. Når bedriftene blir enda større er de ofte børsnotert og har flere avdelinger eller selskaper i regionen. Deres virksomhet blir for kompleks og for lukket for omverdenen til at den passer inn i en kartlegging av behovet for nye næringsarealer.

Markedsanalysen ble gjennomført som en kombinasjon av en nettbasert undersøkelse og intervjuer med bedriftsledere, eiendomsmeglere og

ledere for næringsparker. Analysen ble utført i perioden juni 2016 til oktober 2016. Behovet for endring er utløsende for etterspørselen etter nye arealer. En undersøkelse utført av Asplan Viak blant bedriftene i Stavangerregionen i 2015 viser at behovet for mer plass er hovedårsaken til at bedrifter flytter. Etter hvert kan en mer aktiv samferdsel- og arealpolitikk fra myndighetenes side bidra til økt mobilitet, som vedtaket vedrørende etableringen av Fjordbyen. Når en bedrift beslutter å etablere seg i et nytt næringsområde er det et resultat av en forutgående prosess som kan være langvarig, der både ledelse, styre og eiere er involvert. Mange faktorer inngår, som realiseringen av nåværende arealer, bindingen til regionen, markedsutsiktene og relasjonene til bedriftene i nettverket som bedriften inngår i. C-bedriftene kjennetegnes av høyere transport- og arealkostnader pr. sysselsatt enn øvrige næringer. Nærhet til et godt transportnett er særlig viktig for disse bedriftene.

Flytting av hele eller deler av virksomheten er en forretningsmessig vurdering som bedriftene ikke vil dele med utenforstående før vedtak er gjort. Det er heller ikke det kortsiktige behovet for nye arealer som undersøkelsen er rettet mot. Tilrettelegging av nye næringsområder må ses i et langsiktig perspektiv, på linje med bedriftens egne vurderinger rundt samme tema. Spørsmål rundt bedriftens mobilitet, arealbehov og preferanser er derfor angitt som en skala der respondentene angir sannsynlighet eller viktighet. Analysen har fire hovedmål:

- Kartlegging av etterspørselen etter nye arealer
- Kartlegging av bedriftenes lokaliseringsvalg
- Kartlegging av viktigheten av ulike samferdselstilbud
- Kartlegging av om noen næringsområder er viktigere enn andre

Det er begrenset hvor omfattende en nettbasert spørreundersøkelse kan være uten at respondenten avslutter underveis. Undersøkelsen ble begrenset til 12 spørsmål med et forventet tidsforbruk for respondenten på ca. seks minutter. Undersøkelsen ble rettet til daglig leder for bedriften eller for avdelingen i regionen. Det var viktig å avklare bedriftenes lokaliseringspreferanser og bindinger til regionen, uavhengig av deres synspunkter på fremtidig arealbehov. Det ble derfor lagt inn noen spørsmål rundt dette som supplerte arealspørsmålene.

1.3 Respondentene i markedsanalysen

Med areal- og transportkrevende bedrifter, eller såkalte C-bedrifter, menes fortrinnsvis bedrifter som er lokalisert i næringer innen industri og vedlikehold, bygg og anlegg, engroshandel, transport og lagring. Utvalget

er gjort i henhold til bedriftenes NACE-kode i Brønnøysundregistrene. Det er imidlertid ikke slik at alle bedriftene i disse bransjene har betydelige areal- og transportbehov. Det har derfor blitt gjort en skjønnsmessig vurdering av hvilke bedrifter som inngår i undersøkelsen. Noen bedrifter driver virksomhet innen flere områder, som innen engroshandel og detaljhandel. Det gjelder for eksempel bedrifter som selger og vedlikeholder kjøretøy. Når bedriftene kombinerer detaljhandel med annen virksomhet er det lite sannsynlig at de vil flytte ut av byområdene. Det er derfor bedrifter innen plasskrevende handel som inngår i kategorien detaljhandel/agenturer kjøretøy. Kategorien «blank» omfatter bedrifter som ikke kan plasseres i de fire andre gruppene men som antas å kunne kategoriseres som en C-bedrift. Tabell 1 under viser bransjene i undersøkelsen og deres andel av respondentene.

Bransjer:	Andel besvart	Andel spurt	Sum spurt
Blank	5 %	5 %	9
Bygg og anlegg	26 %	26 %	50
Detaljhandel/agentur kjøretøy	10 %	9 %	18
Engroshandel	28 %	32 %	62
Industri og vedlikehold	28 %	23 %	44
Transport og lagring	3 %	4 %	8
Sum	100 %	100 %	191

Figur 1: Bransjevis fordeling av bedriftene som inngår i markedsanalysen

Utvalget av bedrifter viser at regionen har en bred næringsstruktur. Det er god balanse mellom basisnæringer og tjenesteytende næringer. Spesielt bygg- og anleggsektoren med tilhørende industri har en sterk stilling i regionen. Mesteparten av entreprenørenes arealbehov er imidlertid relatert til virksomheten på byggeplassen. Noen av bedriftene har avdelinger spredt over hele regionen. Det kan være store forskjeller i arealbehov mellom bedrifter i samme bransje.

1.4 Fordeling av respondenter etter kommune

Majoriteten av bedriftene i undersøkelsen er hjemmehørende i Drammen (68 bedrifter), Lier (49 bedrifter) og i Nedre Eiker (24 bedrifter). Samlet utgjør disse i overkant av 70 % av bedriftene som ble forespurt. Det ble mottatt svar fra 36 % i av bedriftene, inkl. intervjuer. Det må sies å være tilfredsstillende da det er et begrenset antall bedrifter som har flytting til et nytt næringsområde på dagordenen. Høyest svarprosent var det blant bedrifter i Lier og i Drammen. Her er arealpresset størst. I noen grad kan responsen sees på som en temperaturmåling når det gjelder behovet for

nye næringsarealer. Figur 2 under viser andelen besvarelser sammenlignet med antall bedrifter som ble spurt:

Kommuner:	Andel besvart	Andel spurt	Sum spurt
DRAMMEN	39 %	36 %	68
HOLMESTRAND	5 %	4 %	7
HURUM	2 %	3 %	5
KONGSBERG	5 %	8 %	15
LIER	33 %	26 %	49
NEDRE EIKER	7 %	13 %	24
SANDE	0 %	2 %	4
SVELVIK	2 %	2 %	4
ØVRE EIKER	8 %	8 %	15
Sum	100 %	100 %	191

Figur 2: Fordelingen av antall respondenter per kommune

1.5 Antall respondenter etter bedriftens størrelse

Den store majoriteten av bedrifter i disse næringene omsetter for under 250 mill. kroner pr. år, i likhet med næringslivet generelt. Deres arealbehov ved flytting er vanligvis under 5 dekar. I utgangspunktet vil mindre bedrifter ha flere lokaliseringalternativer å velge mellom. Interessen for hvor kommunene skal tilrettelegge næringsarealer ble derfor antatt å være litt lavere enn hos de større bedriftene. Responsen fra bedriftene viser noe ulik interesse etter bedriftens størrelse:

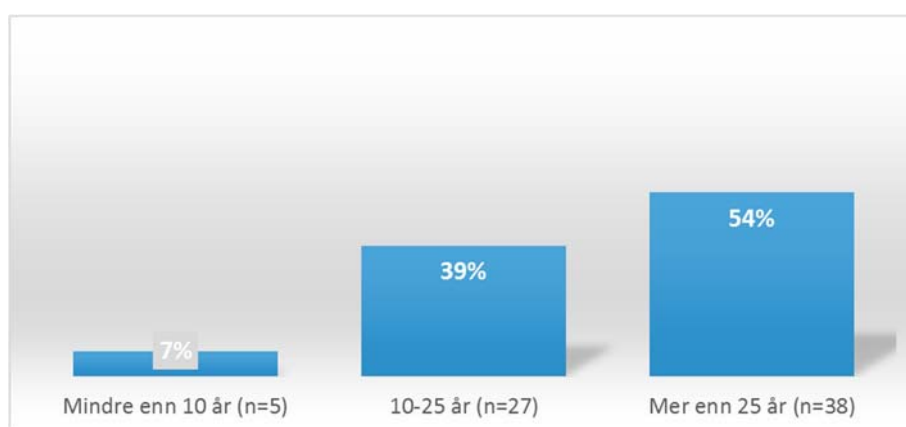
Omsetning:	Andel besvart	Andel spurt	Sum spurt
50-250 mill. kr.	74 %	82 %	156
250-500 mill. kr.	18 %	12 %	23
500-750 mill. kr.	7 %	3 %	6
750-1000 mill. kr.	2 %	3 %	6
Sum	100 %	100 %	191

Figur 3: Andel besvarelser etter bedriftenes størrelse

2 Et robust næringsliv med lav mobilitet

2.1 Bedriftene har dype røtter i regionen

Det ble antatt at bedrifter som har vært lokalisert i regionen lenge og som eier arealene selv er mindre mobile enn bedrifter som har kommet til i senere år og som leier arealer. Undersøkelsen viser at de aller fleste respondentene har lang historie i regionen. Figur 4 viser antall år som bedriften har drevet virksomhet i Drammensregionen.



Figur 4: Antall år som respondentene har drevet virksomhet i Drammensregionen

Inntrykket bekreftes også av næringsmeglerne. De sier at det er lite flytting av bedrifter mellom Oslo og Drammen. Liertoppen er en usynlig barriere selv om avstanden mellom Oslo og Drammen er relativt kort. Befolkningsvekst og urbanisering kan imidlertid endre bildet. På nettsiden til Røyken næringspark står en henvisning til en artikkel i Bærum Budstikke 23. mai 2016. Her er et intervju med Carl Einar Haug i bilforhandleren Birger N. Haug som nylig har etablert seg på et tomteareal på 24 dekar i Røyken næringspark:

«Asker og Bærum er fullt for sånne som oss. Det er hit vi må for å få plass. Jeg tror at vi i bilbransjen rett og slett vil bli presset ut. Og det er greit. Kommunene vil heller utvikle områder med handel, service og små torg hvor folk kan sitte ned og hygge seg med iPaden og caffè latten sin. Vi beholder nok butikkene våre med showroom og noen få demobiler. Men lageret, verkstedet og klargjøringen må du lenger ut på landet for å

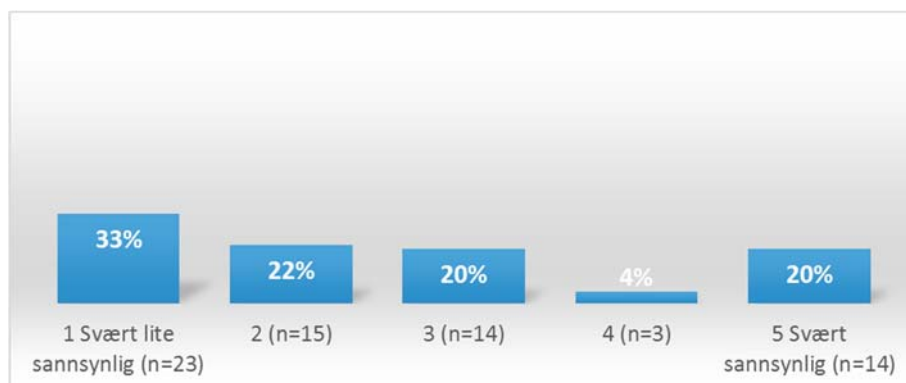
finne. Røyken er et slikt sted, nesten som i Asker og Bærum for 30 år siden.»

Ifølge Budstikka har ialt 11 bedrifter fra Asker og Bærum enten flyttet hovedkontoret eller etablert ny virksomhet i Røyken de siste årene – ni av dem i Røyken næringspark. Daglig leder Ola Mæhlum i Røyken næringspark bekrefter at parken konkurrerer mest med næringsområder på motsatt side av Oslofjordtunnelen. Det kan skyldes at endringer i transportnettet gjør det lettere å vurdere lokalisering i et større geografisk område enn tidligere. Det samme sier han til Budstikka:

«Interessen for å etablere seg her har tatt av særlig det siste halvåret. Kanskje noe av det skyldes at det blir gratis å kjøre Oslofjordtunnelen fra august. Vi ligger jo veldig sentralt, rett på riksveien.»

2.2 Mobiliteten blant bedriftene i regionen

C-bedriftene i Oslo og i randsonene til Oslo opplever nok et større arealpress enn det som bedriftene i Nedre Buskerud og i Nordre Vestfold gjør. Likevel er det bedriftenes egen utvikling som er hovedårsaken til at de flytter. Bedriftene ble spurt om hvor sannsynlig det er at bedriften, i løpet av de neste 10 årene, vil flytte hele eller deler av virksomheten som i dag ligger i Drammensregionen. En relativt lav andel uttrykte forventninger om flytting:



Figur 5: Sannsynligheten for å flytte hele eller deler av virksomheten i løpet av 10 år

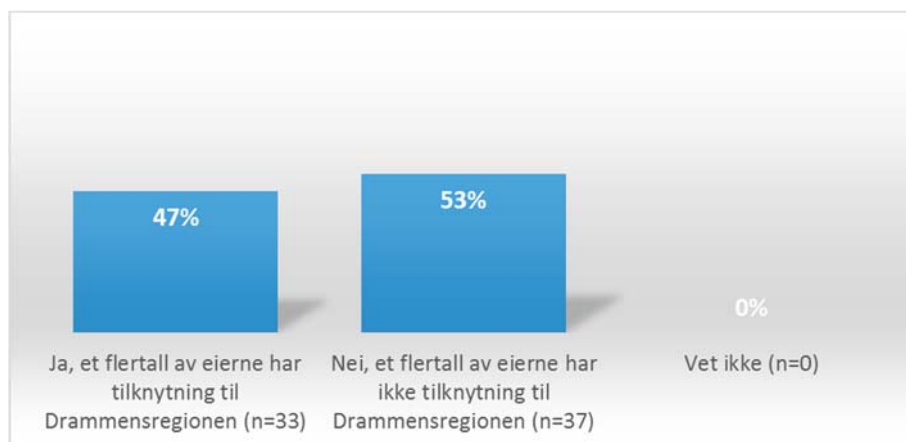
Kun 1 av 4 bedrifter anser det som mest sannsynlig at de flytter i løpet av de neste 10 årene. Det indikerer stabilitet og forventninger til at bedriftene kan utvikle seg tilfredsstillende der hvor den er. I en undersøkelse i Stavangerregionen i 1. kvartal 2015 forventet 24 % av bedriftene å flytte i løpet av fem år og ytterligere ca. 9 % på litt lenger sikt. Denne undersøkelsen inkluderte bedrifter i alle næringer.

Sammenligningen er derfor ikke helt relevant. Samtidig viste undersøkelsen i Stavangerregionen at bedriftene har vanskeligheter med å ta stilling til egen utvikling og flyttebehov som ligger noen år fram i tid. Det synes å være de bedriftene som sysler med tankene om flytting eller som har et konkret flyttebehov som svarer at flytting er sannsynlig eller svært sannsynlig. Den høye andelen respondenter i midten i vår undersøkelse, respondenter som ikke tar stilling til om bedriften vil bli på samme sted eller flytte i løpet av ti år, indikerer at ti år er for langt inn i framtiden til at de klarer å ta stilling til spørsmålet.

9 av 10 bedrifter som har svart at de forventer å flytte er lokalisert i Lier, Drammen og Nedre Eiker. Det er sannsynlig at bedrifter i byområder og i randsoner til byområder har mindre mulighet til å utvikle virksomheten der de er, enn bedrifter som allerede er lokalisert utenfor pressområdene. I de øvrige kommunene er det ytterst få bedrifter som forventer å flytte. Det kan skyldes en kombinasjon av tilfredshet med nåværende rammebetingelser og at bedriften forventer at «det ordner seg» med hensyn til nye arealer dersom behovet oppstår. Manglende forventninger til et fremtidig behov for nye næringsarealer kan også skyldes andre forhold. Bedriftene som leverer til olje- og gassektoren er sannsynligvis påvirket av de svake konjunktorene som denne bransjen opplever. Noen av kommentarene angir at flytting vil finne sted som følge av konsolidering av virksomheten utenfor regionen. En bedrift nevner flytting av produksjonen til et lavkostland som et mulig scenario.

2.3 Majoriteten av eierne er lokalisert utenfor regionen

En høy andel av bedriftene innen industri og engroshandel har eiere uten spesielle relasjoner til regionen. Det er mange utenlandske eiere. Det er mest regionalt eierskap blant entreprenørbedriftene og innen transport. Fordelingen for alle C-bedrifter fremgår av figur 6.

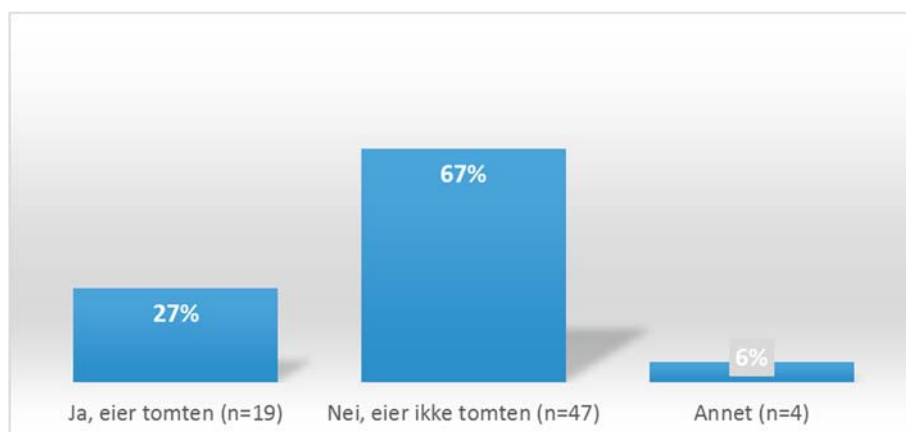


Figur 6: Eiertilknytning blant respondentene i markedsundersøkelsen

Det er vanskelig å si hvordan eierskapet påvirker respondentenes betraktninger rundt mobilitet. Beslutninger om flytting må fattes utenfor regionen for mer enn halvparten av bedriftene. Daglig leder i disse bedriftene har sannsynligvis mindre grunnlag til å spå om fremtiden enn der eierne har regional tilknytning. Noen besvarelser slår fast at resultatutviklingen er helt avgjørende for bedriftens tilstedeværelse i regionen. Med eksterne eiere er det ofte bedriftens økonomiske utvikling alene som danner grunnlaget for eventuelle nye investeringer, som flytting til et nytt næringsområde.

2.4 Tre av ti bedrifter eier arealene selv

Kanskje litt overraskende er det «bare» tre av ti bedrifter som eier arealene selv. Eierskapet til tomten synes ikke ha vært en viktig faktor da bedriftene etablerte seg der de er i dag. Figur 7 viser fordelingen.

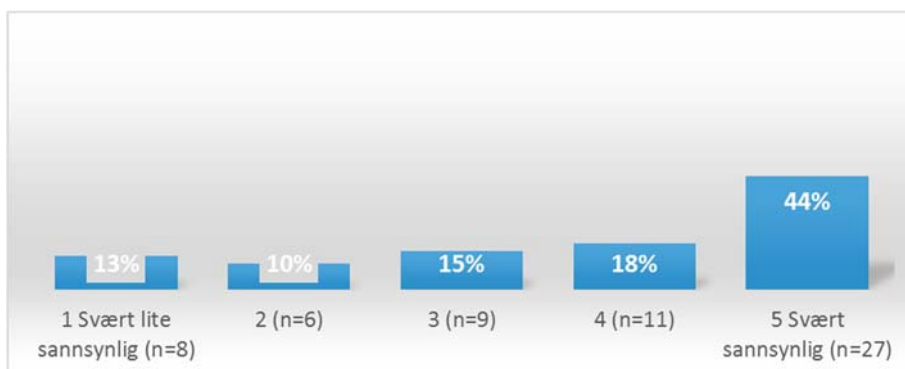


Figur 7: Fordeling mellom eie og leie av nåværende næringsarealer

Det er ikke spurt om bedriftene eier lokalene selv. Årsaken er at spørsmålet ikke er entydig da eierforholdet kan være delt mellom flere selskaper. Det er også tilfellet med de fire respondentene som svarte «annet» på spørsmålet om bedriften eier tomten selv. Tomten eies av et annet selskap i samme konsern. En respondent svarte at bedriften eier parkeringsområdet, men ikke tomten. En bedrift kommenterte at bedriften har lokaler flere steder i regionen, med ulike eierforhold.

2.5 Lav mobilitet ut av regionen

Det faktum at flertallet av eierne er lokalisert utenfor regionen synes ikke å ha særlig påvirkning på hvor langt bedriftene tror at de vil flytte. Mer enn 60 % bedriftene som antas å flytte vil flytte internt i regionen.



Figur 7: Andel av respondentene som forventer å flytte internt i regionen

Spørsmålet om hvor bedriftene vil flytte gjelder samtlige som har svart og ikke bare de som forventer å flytte i løpet av de neste ti årene.

Det er positivt at få bedrifter forventer å flytte ut av regionen til tross for en relativt høy andel eksterne eiere og den pågående konsolideringen i olje- og gasssektoren. Det viser at næringsstrukturen er robust. Etableringen av Fjordbyen og beliggenhet i eller nær byområder er sannsynligvis en medvirkende årsak til at næringslivet i Lier, Drammen og Nedre Eiker angir et større behov for mobilitet enn næringslivet i de øvrige kommunene. I følge Drammen havn utløper de fleste leiekontraktene på Lierstranda i 2029, men noen avtaler utløper tidligere. Etter Fjordbyvedtaket har ikke bedriftene lov til å utvide virksomheten selv om behovet er tilstede.

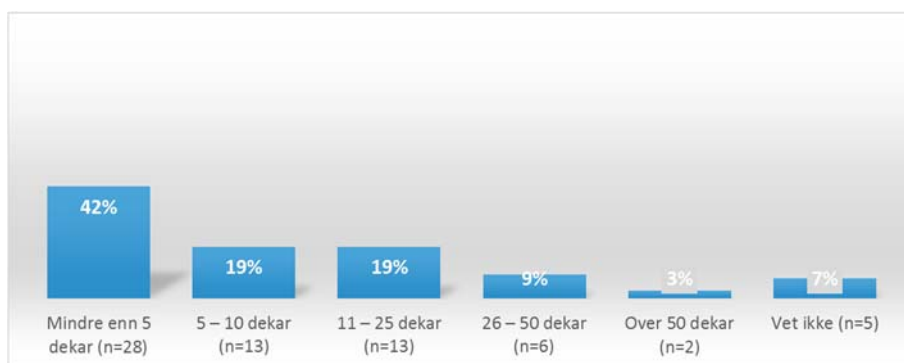
Drammen, Lier og Nedre Eiker har også mange bedrifter som nyter godt av høy byggeaktivitet i Osloregionen.

3 Arealbehov og samlokalisering av bedrifter i samme bransje

3.1 Størrelsen på nåværende og framtidige næringsarealer

Blant bedriftene som har besvart undersøkelsen har 74 % en årlig omsetning mellom 50 mill. kroner og 250 mill. kroner.

Gjennomsnittsbedriften i undersøkelsen antas å ha en omsetning på om lag 300 mill. kroner. Omkring to tredjedeler av bedriftene som har oppgitt størrelsen på nåværende arealer disponerer 1-10 dekar næringsareal. Det er derfor et relativt begrenset antall bedrifter som har behov for mer enn 10 dekar areal. Nåværende arealfordeling fremgår av figur 8.



Figur 8: Bedriftenes nåværende arealbruk

Ekspansjon er hovedårsaken til at bedriftene flytter. Man kan derfor forvente at bedriftene ønsker et større areal i næringsområdet som de flytter til enn i næringsområdet som de flytter fra. Oppfølgingsspørsmålet i undersøkelsen var derfor: Hvor stort samlet tomteareal er det sannsynlig at bedriften vil ønske å ha dersom flytting av hele eller deler av virksomheten finner sted i løpet av de ti neste årene? Resultatet fremgår av fordelingen i figur 9.



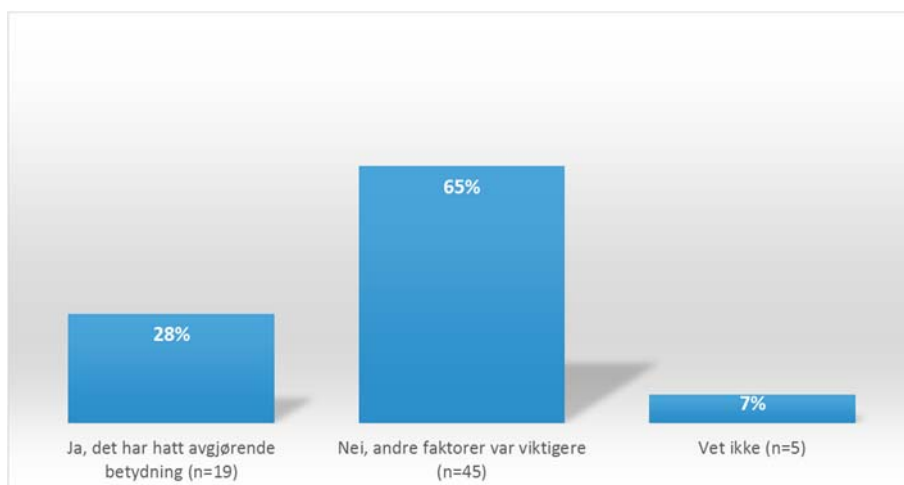
Figur 9: Antatt framtidig behov for tomteareal hvis flytting finner sted

Tilbakemeldingen viser at bedriftene forventer å etterspørre et noe større areal enn i dag. Samtidig er det mange respondenter i «vet ikke» gruppen. Arealenes utforming, kostnadsnivået og bygningenes plassering på tomta er forhold som påvirker etterspørselen.

Den største engroshandelsbedriften i Nedre Buskerud og Nordre Vestfold er Asko Drammen med en omsetning i 2015 på ca. 4,65 mrd. kroner. Asko er en del av NorgesGruppen. Markedsområdet er i første rekke Buskerud. Den optimale lokaliseringen i forhold til distribusjonsmønster og -avstander er like sør for Drammen. Asko Drammen flytter fra Lierstranda til Hanekleiva i Sande i 2021. Det geografiske området som betjenes fra det nye logistikk-senteret justeres som følge av relokaliseringen. Næringsarealet vil bli utvidet fra ca. 40 dekar i dag til ca. 155 dekar i Hanekleiva. Når store bedrifter som Asko flytter er det sannsynlig at virksomheten samtidig konsolideres. Arealbehovet vil derfor være større enn flyttingen av eksisterende virksomhet har behov for.

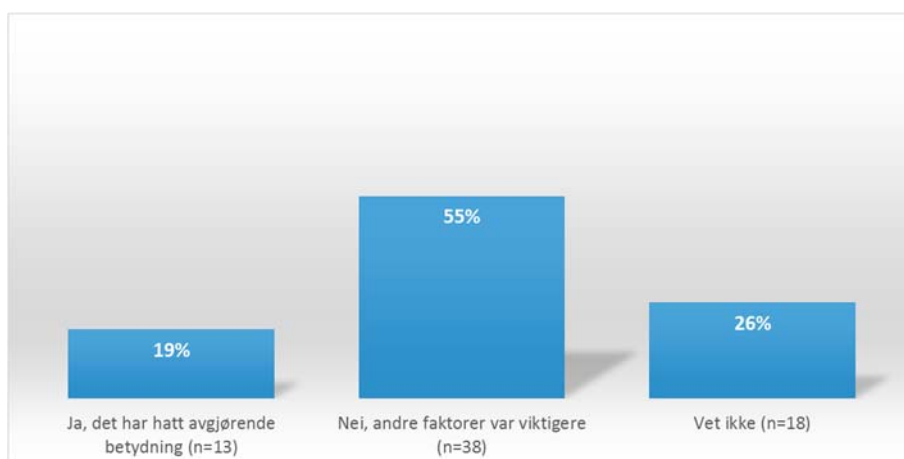
3.2 Betydningen av eksisterende bedrifter som «motorer» for nye næringsetableringer

Det er all grunn til å anta at Asko Drammen vil føre til etableringer av underleverandører og samarbeidspartnere i samme næringsområde. Det er også åpenbart at bedriftene i Teknologiparken i Kongsberg har bidratt til at andre bedrifter har etablert virksomhet i regionen. Det ble derfor spurt om respondentens bedrift ble etablert i regionen fordi kunder eller nære samarbeidspartnere allerede var lokalisert. Dét viser seg å ha stor betydning.



Figur 10: Sammenhengen mellom næringsetableringer og at kunder/samarbeidspartnere er etablert i samme region

Det eksisterende næringslivets betydning for etableringen av nye bedrifter blir litt mer dempet når spørsmålet går motsatt vei, og det spørres om respondentens bedrift har bidratt til at underleverandører eller nære samarbeidspartnere har etablert seg i regionen.



Figur 11: Bedriftens syn på egen betydning når det gjelder etablering av leverandører i samme region

Det er naturlig at færre svarer «ja» på egen betydning og at flere svarer «vet ikke.» Bedriftenes fokus er vanligvis rettet mer mot kundene enn mot leverandørene. Intervjuene viser at respondentene legger en streng tolkning til grunn når de blir spurt om egen betydning for etableringen av underleverandører. De vurderer spørsmålet i en 1:1 relasjon, dvs. hvilke konkrete bedrifter som har flyttet til regionen fordi deres bedrift er der. Som hovedregel vil en bedrift anvende lokale leverandører når den har en begrenset størrelse og betjener et regionalt marked. Etter hvert som

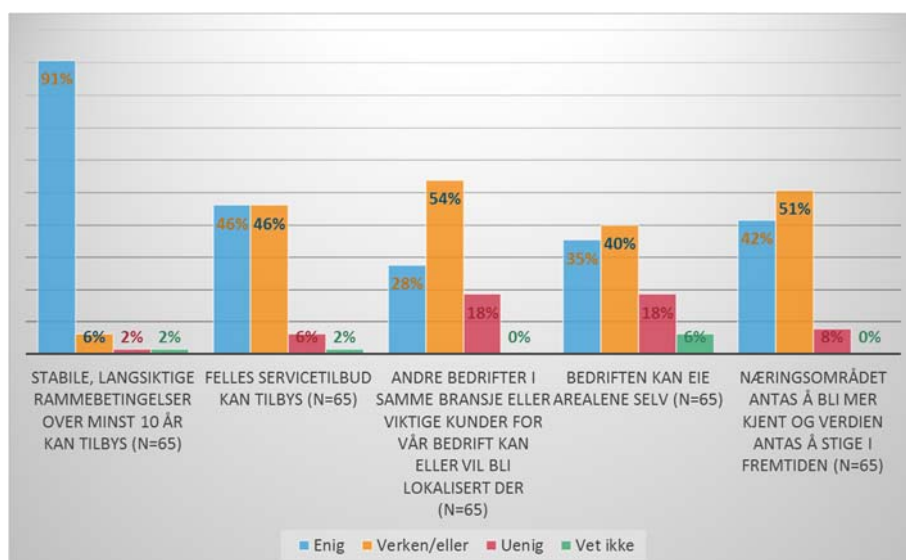
bedriften vokser utvides markedsområdet og det geografiske nedslagsfeltet til leverandørene. Det er derfor relativt store bedrifter som lettest kan svare «ja» på spørsmålet om bedriften har bidratt til andre næringsetableringer i regionen.

Kun 5 % av respondentene i undersøkelsen er lokalisert i Kongsberg. Svarene er derfor ikke påvirket av relasjonene mellom bedriftene i Teknologiparken. Man kan derfor fastslå at markedsanalysen gir et generelt bilde av betydningen av andre bedrifters tilstedeværelse i regionen for nye næringsetableringer. Analysen viser at 1 av 4 bedrifter har flyttet til regionen fordi andre kunder eller nære samarbeidspartnere var lokalisert der fra før.

3.3 Tilrettelegging for næringsklynger i samme bransje

Nedre Buskerud og Nordre Vestfold har et bredt sammensatt næringsliv. Et aktuelt tema er om arealpolitikken skal rettes mot en tydelig bransjekonsentrasjon. Dette er vanlig innen detaljhandel og faghandel der «bilbyer» og kjøpesentra tilrettelegges for at kundene skal få dekket mest mulig av sitt handlebehov på ett sted. Det er vanligvis én utbygger som inviterer handelsbedrifter i ulike bransjer inn i et felles handlested. Klyngekonseptet er også utbredt i industrien, Klyngebegrepet er vanligvis knyttet til FoU-samarbeid eller markedssamarbeid mellom bedrifter innen et geografisk område som strekker seg over flere kommuner. I utgangspunktet skal klyngebegrepet begrenses til bedrifter som har et tydelig interessefellesskap.

Viktigheten av å være samlokalisert med andre bedrifter var ett av temaene ved flytting til et nytt næringsområde. På en skala fra enig til uenig skulle bedriftene svare på spørsmål knyttet til betydningen av spesifikke forhold ved flytting til et nytt næringsområde.



Figur 12: Viktigheten av ulike faktorer ved flytting til et nytt næringsområde

Av de fem kriteriene som var definert under samme hovedspørsmål ble faktisk samlokalisering med andre bedrifter i samme bransje eller med viktige kunder for bedriften ansett som minst viktig. Kun 28 % var enig i at samlokalisering var viktig. Det kan tyde på at tilrettelegging for samlokalisering av bedrifter i samme bransje ikke er så nødvendig som det ofte blir fremstilt som. Samtidig viser et annet spørsmål at bedriftene ikke ønsker å flytte langt. Lokaliseringen av bedriftenes nettverk og distribusjonsområde har avgjørende betydning for deres egen lokalisering. Det er likevel ikke behov for så tette relasjoner at viktige kunder eller bedrifter i samme bransje må holde til på nabotomta.

3.4 Størst betydning har stabile, langsiktige rammebetingelser

Stabile, langsiktige rammebetingelser over minst 10 år får høyest score av samtlige spørsmål i markedsanalysen. Over 90 % er enige i at dette er viktig. Dette støttes av kommentarer om at bedriftene ønsker å være lokalisert utenfor pressområdene. Samtidig er lokalisering i randsonen til byene krevende i forhold til andre arealbruksformål. Bedriftene må balansere hensynet til langsiktighet mot ønsket om hvor bedriften ønsker å være.

Mange forhold inngår i stabile rammebetingelser. Viktige faktorer som nevnes er bygging på fjellgrunn slik at overraskelser i byggeprosessen kan unngås, eller at området har tilstrekkelig med vann, strøm og datakraft til å ivareta bedriftens behov. Kommunalt eierskap ses også på som en trygghetsfaktor for noen bedrifter.

Andelen som ønsker å eie arealer selv kan sammenlignes med andelen bedrifter som eier arealer selv i dag. Her er det en økning fra 27 % til 35 % av respondentene. Det kan ses på som et uttrykk for økende knapphet på attraktive arealer. Det er litt overraskende at «bare» 45 % er enig i at det er viktig at næringsområdet antas å bli mer kjent og at verdien antas å stige i fremtiden. Det kan være et uttrykk for at bedriftens primære fokus er langsiktighet og stabilitet framfor realisasjonsverdi dersom bedriften påny flytter.

4 Mange bindinger til eksisterende næringsstruktur

4.1 Valg av geografisk område legger føringene for bedriftens lokalisering

Flytteprosessen i en bedrift er som en ordinær anskaffelsesprosess med gradvis siling av alternativene fram til endelig beslutning. Prosessen kan sammenlignes med en trakt med flere filtre som innholdet må gjennom før det når fram til enden. Iblant er prosessen iterativ, dvs. at man må gå tilbake og vurdere kriteriene som ble lagt tidligere i prosessen påny. Det geografiske området for bedriftens framtidige lokalisering fastsettes på et tidlig tidspunkt:



Figur 13: Prosessen ved flytting til et annet næringsområde

Den viktigste enkeltfaktoren for bedriften ved flytting er nærheten til markedet, dvs. bedriftens lokalisering i forhold til den geografiske beliggenheten til kundene. Deretter kommer øvrige faktorer som kontakt med fagmiljøer, samarbeidende bedrifter og leverandører, potensialet for eksponering av bedriften og hvor de ansatte bor. Rekkefølgen i prioriteringene varierer, men sentral lokalisering i bedriftens markedsområde synes å være helt avgjørende. Den samme konklusjonen kom Asplan Viak til i undersøkelsen i Stavangerregionen i 2015.

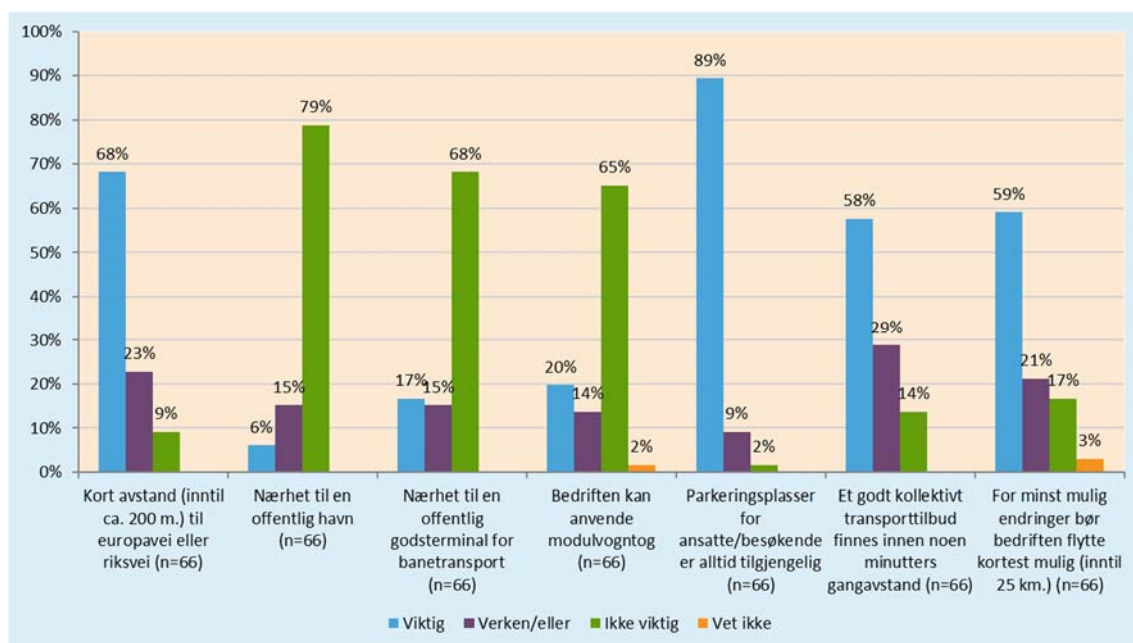
Bedriftens nettverk endrer seg i liten grad selv om bedriften flytter. Kunder, leverandører, ansatte og andre samarbeidspartnere vil i stor utstrekning være lokalisert samme sted som før. Avhengigheten av bedriftens nettverk legger føringene for hvor langt bedriften ønsker å

flytte. Under ellers like forhold ønsker bedriften å være lokalisert så nær markedstyngdepunktet som mulig. Dette tyngdepunktet vil som regel være i nærheten av der bedriften holder til, da bedriftens salgsområde og forsyningsnettverk er bygget opp rundt denne lokaliseringen.

Strukturelle endringer kan påvirke bedriftens markedsområde, som nye produkter, endret arbeidsdeling med søsterbedrifter og økonomiske hensyn. Eksterne faktorer kan bidra til utvidelse eller innskrenkning av markedsområdet, som nye veier, bompenger og køer i trafikken, men endringene må være vesentlige for å påvirke bedriftens geografiske søkeområde for nye arealer.

4.2 Bedriftene flytter relativt kort

De mange faktorene som bedriften er avhengig av medfører at bedriftene vanligvis flytter relativt kort, helst internt i egen kommune eller til nabokommunene. Besvarelsen av spørsmålet ytterst til høyre i figur 14 angir at nær 60 % av respondentene mener at bedriften bør flytte kortest mulig og inntil 25 kilometer fra nåværende beliggenhet:



Figur 14: Viktige kriterier for bedriftene ved valg av næringsområde

Et godt eksempel på en bedrift som ønsker å flytte kort er Bama Industrier på Lierstranda. Ca. 55 % av råstoffet for produksjon av salater og grønnsaker kommer fra bønder i Buskerud og Vestfold. I sesongen for norske varer er andelen ca. 90 %. Bedriften ønsker å være nær E18-korridoren både av hensyn til leveransene av ferske varer og av hensyn til

distribusjonen til markedet. Bedriften har over flere år søkt etter passende arealer (55-60 dekar) i Drammen og Lier. Det er få alternativer å velge mellom for bedrifter på denne størrelsen.

En annen respondent sier at bedriften har vært lokalisert i Drammen i to generasjoner. Den har mange lokale samarbeidsrelasjoner. Respondenten ønsker ikke å flytte ut av byen da det kan svekke bedriftens identitet som en drammensbedrift.

4.3 Betydningen av et godt samferdselstilbud

89 % av de areal- og transportintensive bedriftene vektlegger at parkeringsplasser for ansatte/besøkende alltid er tilgjengelig, jfr. figur 14. 57 % legger vekt på at et godt kollektivt transporttilbud finnes innen noen minutters gangavstand. Det er kanskje noe overraskende at bilen anses som så viktig. En årsak kan være at mange av bedriftene har skiftordninger som ikke så lett lar seg passe inn i et kollektivt transporttilbud.

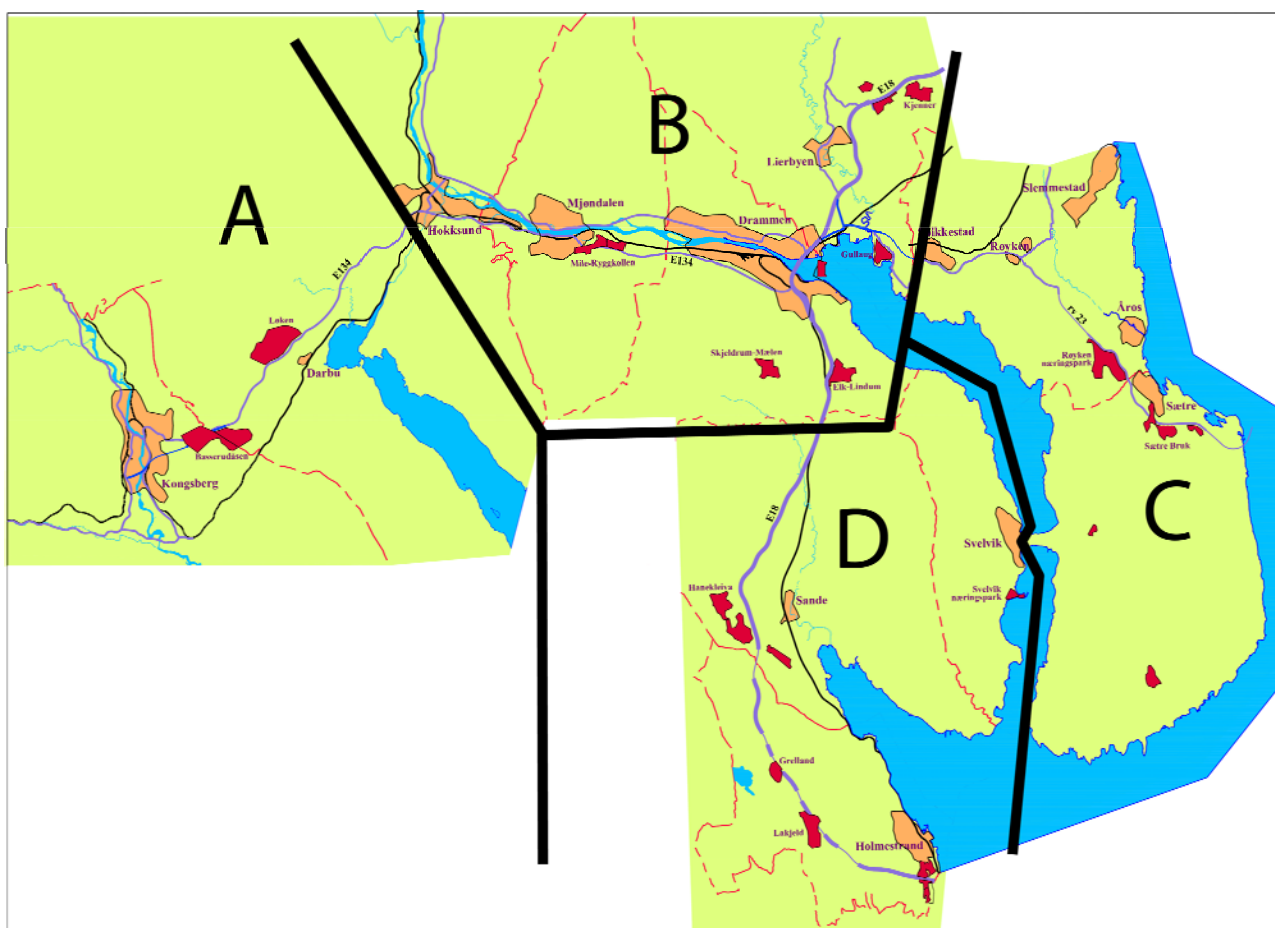
Når det gjelder samferdsel ellers prioriterer 68 % kort avstand til en hovedvei (inntil 200 meter). Det skyldes behovet for minst mulig tap av tid ved transport og at kundene og samarbeidspartnerne lett kan finne fram til bedriften. 1 av 5 bedrifter vektlegger mulighet for bruk av modulvogntog. Den andelen vil nok øke etter hvert som anvendelse av modulvogntog blir mer utbredt. Nærheten til en offentlig godsterminal for banetransport tillegges betydelig vekt (16 %) sammenlignet med nærhet til havn (6 %). I forhold til faktisk anvendelse i dag burde fordelingen vært omvendt. Trafikken over havna er kraftig økende og utgjør en vesentlig del av de inngående transportene fra utlandet til bedriftene. Denne trafikken ivaretas imidlertid av en tredjepart, slik at bedriftene ikke nødvendigvis vet hvilke transportmidler som anvendes. Majoriteten av bedriftene distribuerer varer til kunder i Buskerud og til omkringliggende fylker der lastebiltransport er eneste mulige transportmiddel. Det er derfor helt naturlig at sjø- og banetransport får relativt lav score i undersøkelsen med hensyn til viktighet.

5 Prioritering av næringsområder

5.1 Prioritering mellom fire geografiske områder

De 191 bedriftene i undersøkelsen ble bedt om å ta stilling til hvilket geografisk område som de eventuelt ville flytte til. Spørsmålet ble stilt på følgende måte:

Drammensregionen er nedenfor inndelt i fire områder. Dersom din bedrift skulle flytte hele eller deler av virksomheten i løpet av de neste ti årene, hvilken av disse områdene anses som mest sannsynlig at bedriften vil flytte til? Vi er interessert i dine synspunkter enten bedriften din har flytteplaner eller ikke.



Figur 15: Inndeling av regionen i fire geografiske områder. Røde områder er mulige nye næringsarealer.

Respondentene ble deretter bedt om å prioritere foretrukket geografisk lokalisering ved eventuell flytting av hele eller deler av virksomheten. Både første, andre og tredje prioritet måtte angis. 66 bedrifter besvarte spørsmålet om prioritering av geografisk område ved eventuell flytting. Tilbakemeldingene viser i hovedsak opprettholdelse av dagens struktur, med Lier, Drammen og Eiker som det foretrukne for to tredeler av alle som svarte.

Geografisk område:	Prioritet 1	Lokalisering i dag
A Kongsberg	12 %	9 %
B Lier, Drammen og Eiker, inkl. Hokksund	67 %	82 %
C Røyken og Hurum	3 %	2 %
D Svelvik, Sande og Holmestrand	11 %	7 %
E Utenfor regionen	8 %	0 %
Sum	100 %	100 %

Figur 16: Angitt hovedprioritet ved flytting fra nåværende næringsområde

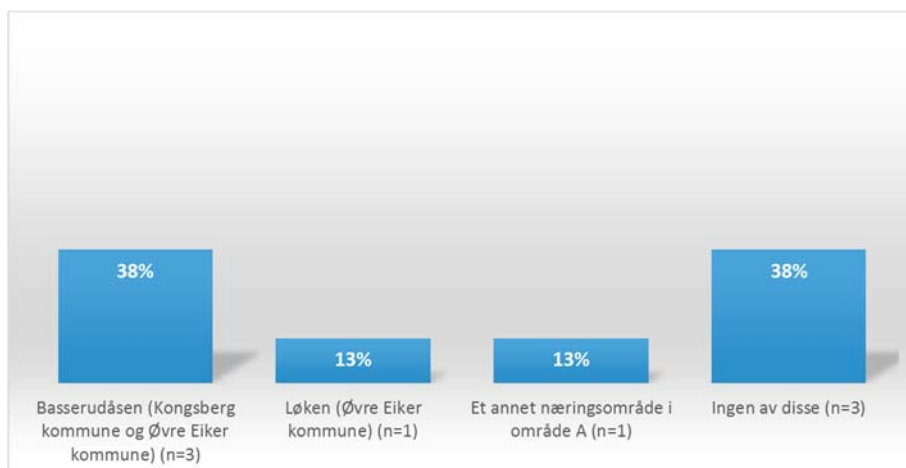
Inndelingen av geografiske områder følger ikke kommunegrensene i Øvre Eiker. Bedriftene i Øvre Eiker er derfor fordelt 50 % på område A og 50 % på område B når det gjelder besvarelse av undersøkelsen.

5.2 Prioritering av konkrete næringsområder i område A

Generelt er det vanskelig for bedriftene å prioritere mellom næringsområder. Kun en begrenset del av bedriftene har planer om å flytte. Viktige forhold som tomtens beliggenhet, kommersielle vilkår og behovet for infrastrukturinvesteringer er faktorer som ikke er kjente. Deres evaluering er primært basert på et kart og hva de kjenner til av omtale. Spørsmålet ble stilt på følgende måte:

Du valgte området mellom Kongsberg og Hokksund (område A). Under ellers like forhold, hvilket av næringsområdene som er vist på kartet under, foretrekkes?

Antall respondenter blir beskjedent da det omfatter bedrifter som hadde område A som første prioritet (8 respondenter):



Figur 17: Bedrifter med flytting til område A som første prioritet

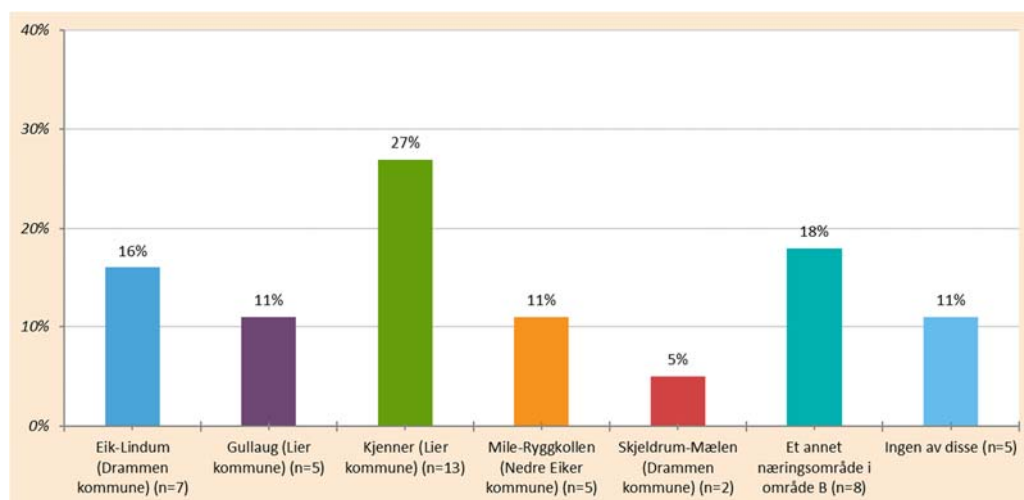
Svaret «ingen av disse» innebærer at andre lokaliseringer foretrekkes, f.eks. Kongsberg Teknologipark.

5.3 Prioritering av konkrete næringsområder i område B

Tilsvarende spørsmål stilles for respondentene som har valgt område B (44 respondenter):

Du har valgt området rundt Drammen by (område B). Under ellers like forhold, hvilket av næringsområdene som er vist på kartet under, foretrekkes?

Her var det relativt mange alternativer å velge mellom:



Figur 18: Prioritering av næringsområder innen område B¹

¹ Oppgitt n=13 for Kjenner er feil. Riktig er n=12.

Det var en del kommentarer knyttet til foretrukket lokalisering i spesifikke områder, som Gulskogen, Kobberviksdalen, Gullaug og Bangeløkka. En kommentar var fra en bedrift som nylig hadde flyttet, men ikke dit hvor bedriften ideelt sett ønsket å være. Foretrukket lokalisering ble ikke valgt fordi det aktuelle bygget ikke samsvarte med leietakerens behov.

For å sjekke ut betydningen av avstand til motorvei ble respondentene som valgte Eik-Lindum spurt om de kan tenke seg å flytte til Skjeldrum-Mælen i stedet. Det er ikke så langt unna, men betydelig lenger fra hovedvei. Fire svarte nei, én bedrift svarte ja, én bedrift svarte vet ikke og én bedrift besvarte ikke spørsmålet. Avstand til hovedvei synes dermed å være et vesentlig hensyn for bedriftene.

Det er en overvekt av respondenter som vil flytte sør eller nord for Drammen langs E18-korridoren. Noen har et annet næringsområde i sikte og 12 % av respondentene har ingen oppfatning av konkret lokalisering.

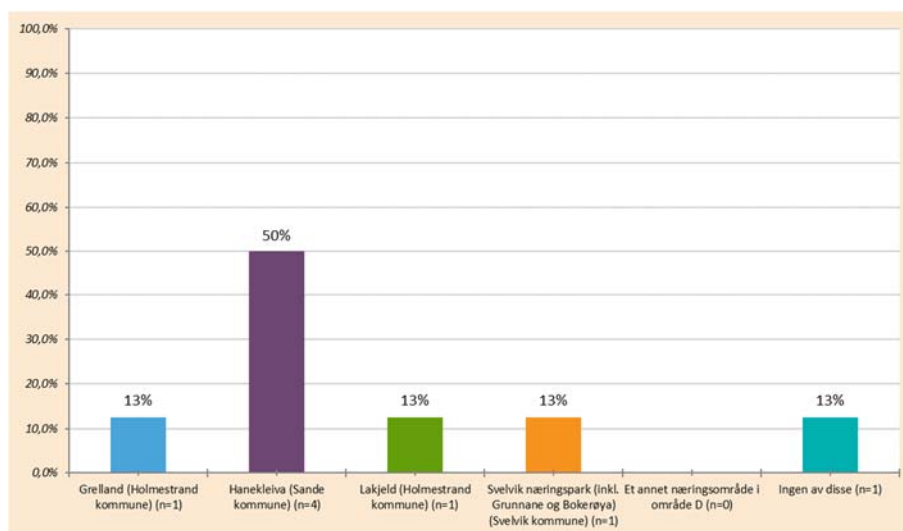
5.4 Prioritering av konkrete næringsområder i område C

Samme spørsmål ble stilt til respondentene som valgte område C (2 respondenter):

Du har valgt området Røyken og Hurum. Under ellers like forhold, hvilket av næringsområdene som er vist på kartet under, foretrekkes? Her var det tre alternativer å velge mellom.

De to respondentene fordelte seg med én hver på henholdsvis Røyken næringspark og Sætre bruk. Med så få svar er det ikke grunnlag for å forsøke å gi resultatet noen nærmere tolking.

5.5 Prioritering av konkrete næringsområder i område D



Figur 20: Prioritering av næringsområder innen område C

Det er Hanekleiva i Sande som tilsynelatende er mest attraktiv dersom bedriftene skal flytte ut av område B. Antagelig anses Lakjeld og Grelland som mindre attraktive fordi avstanden til Drammen er lenger, mens Svelvik næringspark, Grunnane og Bokerøya i tillegg er lokalisert lenger utenfor en av de vanlige hovedkorridorene.

5.6 Prioriteringer dersom førstevalget ikke innfris

Bedriftene måtte angi både første, andre og tredje prioritet ved valg av foretrukket geografisk område ved flytting (A-D). Siden det var en obligatorisk avkryssing av alternativ B og C er det vanskelig å vite om det faktisk er alternativer eller om det er undersøkelsen som skaper falske forventninger til at flytting til et annet geografisk område faktisk er en mulighet. Vi har derfor valgt å droppe oversikten over andre og tredje prioritetene da mange bedrifter ikke ser flytting utenfor nåværende geografiske område som realistisk. Det fremgår blant annet av kommentarene som fulgte med valget av næringsområde:

- Viktig med nærhet til Oslo og E18
- Kun fokus på Drammen og Lier
- Er kun relevant med A
- Ikke aktuelt å flytte til Eiker på grunn av kø og problemer gjennom Drammen sentrum
- Viktig med nærhet til morselskapet

5.7 Oppsummering

Mange av bedriftene har Oslo og Romerike som en viktig del av sitt markedsgrunnlag. Det har også virksomhet sørover i Vestfold men forretningsomfanget er større mot nord. Intervjuene indikerer at disse bedriftene synes at flytting til Sande eller Holmestrand blir for langt unna aksen Kongsberg-Drammen-Oslo-Gardermoen. Det er også bekymring for at det blir verre å komme fra E134 korridoren til E18 eller gjennom Drammen i fremtiden slik at det begrenser interessen for lokalisering i Eiker for bedrifter som har mye aktivitet langs E18-korridoren. Hvor stor denne bekymringen er kan ikke verifiseres, men det nevnes i undersøkelsen og i intervjuene.

Hovedinntrykket er at bedriftene er godt fornøyd med å være der hvor de er. Det er ingen lokaliseringer som synes å være vesentlig mer attraktive enn andre. Nærhet til E18 i randsonen til Drammen i et næringsområde med stabile langsiktige rammebetingelser synes å være det foretrukne lokaliseringsalternativet. Dette er imidlertid et knapphetsgode. Endringer i byutviklingen og i samferdselsinfrastrukturen kan over tid føre til større mobilitet, men det må sannsynligvis oppleves først. Det anbefales at en tilsvarende undersøkelse gjennomføres om noen år for å ha en jevnlig oversikt over næringslivets mobilitet og lokaliseringspreferanser,

