

Industrial Estates.

Som omtalt adskillige steder foran har bygning af „fabrikker-til-leje“ spillet en central rolle i egnsudviklingen i Storbritannien. Det kan derfor være rimeligt i et særligt afsnit nærmere at omtale, hvordan denne side af egnsudviklingsarbejdet i praksis er grebet an.

De selskaber eller institutioner, der forestår virksomheden, ledes af en bestyrelse, hvis medlemmer udpeges af handelsministeren. Det er selskaber med begrænset ansvar, og som sikkerhed er stillet en statsgaranti. Midlerne til den løbende drift fås fra statskassen.

Den daglige ledelse ligger hos en direktør, og til hans rådighed står bl. a. en chefindeniør med en teknisk afdeling, en ledende jurist med en juridisk afdeling og et kontor for Public Relation. Endvidere er der et personale på de forskellige afgrænsede områder, hvor bygningerne ligger, samt specialister, der skal tage sig af vedligeholdelsesarbejder, fyringsanlæg, driften af fælles kantiner o. s. v.

Når interesserede erhvervsdrivende henvender sig, skal man først have konstateret den pågældendes særlige ønsker. Selskaberne disponerer nemlig over adskillige typer af bygninger. Den mindste type — den såkaldte „Nest“-Factory — har et produktionsareal på 1 200 sq. ft. (ca. 112 m²) + en mindre tilbygning til kontor, sanitære installationer m. v. Disse fabriksenheder er som regel bygget sammen f. eks. 5 og 5, således at der er mulighed for at leje 1, 2 eller flere enheder alt efter behov. Den såkaldte Standard-Factory er sædvanligvis væsentlig større. Her er 5-6 000 sq. ft. (465-558 m²). Også her placeres der jævnlige flere enheder sammen.

Oprindeligt opførtes de foran nævnte typer af fabrikker med henblik på senere udlejning. Bygningerne stod færdige, før „kunden“ henvendte sig. Interessen for fabrikker-til-leje har imidlertid været så stor, at det efterhånden er sjældent, at der står ledige lokaler. Efter krigen har der som regel først kunnet tages fat på opførelsen, efter at der er sluttet aftale med den pågældende erhvervsdrivende.

Hvis „kunden“ har særlige ønsker, tages der også hensyn hertil. I så fald opføres en formålsbestemt bygning; men der drages

naturligvis så vidt muligt omsorg for, at bygningerne i givet fald også kan anvendes til andet formål. Det er selvsagt specielt store virksomheder, der har behov for formålsbestemte bygninger, men af sådanne endog meget store virksomheder findes der efterhånden også adskillige inden for de her omhandlede områder.

Når der er opnået enighed med den interesserede virksomhed om, hvilken type af bygninger der har interesse, kommer det juridiske kontor ind i billedet. Der føres drøftelser om lejevilkårene og lignende økonomiske spørgsmål, herunder eventuelt også om supplerende statslån f. eks. til maskinanskaffelser eller drift. Disse spørgsmål er imidlertid behandlet foran.

Når der er enighed, sendes sagen til handelsministeriet for endelig godkendelse, og gives denne, tages der fat på selve arbejdet. Chefindeniøren og hans medarbejdere udarbejder de detaljerede tegninger, eller der træffes aftaler med udenforstående ingeniører og arkitekter. Derefter holdes der licitation sædvanligvis inden for den kreds af entreprenører, der normalt arbejder for selskabet. Den, der får arbejdet, overtager det videre ansvar.

Som fremhævet flere gange tidligere er udlejning af fabrikslokalerne det sædvanlige. I visse tilfælde — f. eks. ved bygninger på ydergrunde — kan der dog også blive tale om salg. I så fald afdrages købesummen som regel over en årrække. I øvrigt er selskabernes virksomhed ikke indskrænket til at udbygge større samlede områder. Såfremt en virksomhed er interesseret i en særlig placering uden for de udlagte industriområder, kan det også lade sig ordne. Placeringen skal dog naturligvis være i overensstemmelse med gældende byplaner m. v. I disse tilfælde synes der hyppigere at være interesse for køb.

Det skal bemærkes, at der er et betydeligt antal udenlandske virksomheder, der har slået sig ned på de forskellige Industrial Estates. Før krigen kom der adskillige virksomheder fra Centraleuropa, medens det efter krigen især har været amerikanske og til dels canadiske virksomheder, der er flyttet ind.

Flytning af automobilindustrien.

Den britiske egnsudvikling er dog ikke