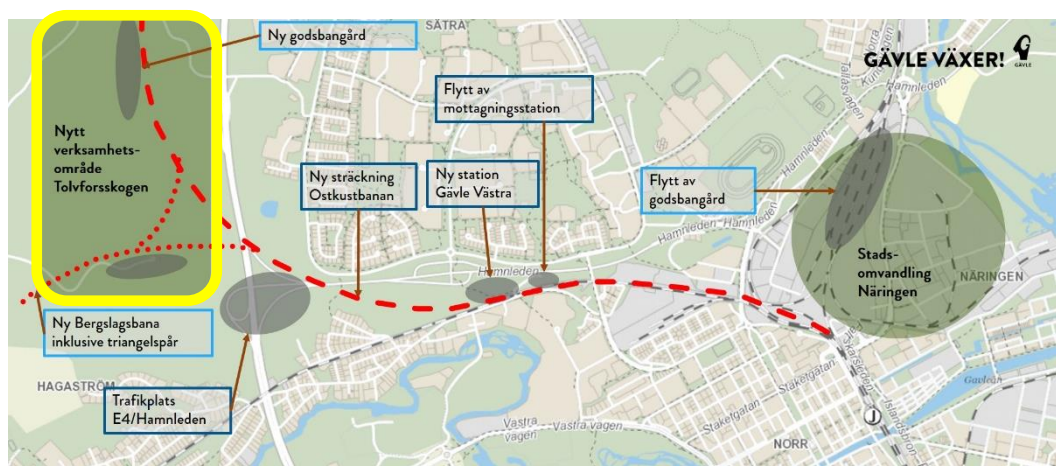


Näringslivskonsekvensanalys för området Tolvforsskogen i Gävle kommun



*”Kommersiella trafiken störs av privatbilismen och tvärtom i centrala Gävle idag.”
Citat från intervju*

Innehållsförteckning

Näringslivskonsekvensanalys för området Tolvforsskogen i Gävle kommun	1
Innehållsförteckning	3
Sammanfattning	4
1 Bakgrund	6
1.1 Uppdraget.....	6
1.2 Metodik	6
2 Intervjustudie	7
2.1 När du hör om planerna på Tolvforsskogen, vilka är dina tankar utifrån den erfarenhet du har i din profession	7
2.2 Kan du visualisera hur Tolvforsskogen kommer att förändras? Vad ser du när Tolvforsskogen är klart.....	8
2.3 Vad tror du kommer att bli de största svårigheterna och utmaningarna när Tolvforsskogen ska omvandlas?.....	8
2.4 Vad tror du går lättast och varför?.....	10
2.5 Tror du näringslivet i Gävle tätort påverkas bra eller dåligt på sikt av att Tolvforsskogen byggs om till logistik- och verksamhetsområde?	10
2.6 Vilka nya verksamheter och branscher kan uppstå tror du för Gävle tätort i och med att Tolvforsskogen anläggs?	11
2.7 Vilken mark kommer att efterfrågas mer eller mindre i Gävle tätort när Tolvforsskogen är omvandlat tror du?.....	11
2.8 Vad bör kommunen göra för att hjälpa näringslivet i samband med denna process? Hur bör kommunen informera och ha dialog kring detta innan på bästa sätt?.....	12
2.9 Hur tror du att befolkningsutvecklingen i Gävle kommun påverkas av detta? ..	13
2.10 Var kommer nya och gamla verksamheter att etablera sig i Gävle stad när Tolvforsskogen är anlagd?	13
2.11 Hur tror du Gävles näringsliv gynnas eller missgynnas jämfört med andra tätorter?	13
2.12 Hur tror du Gävles arbetsmarknad påverkas av att detta är byggt?	13
2.13 Näringen ska byggas till ett av Europas mest hållbara stadsdelar, vilka hållbarhetskvaliteter ser du för Tolvforsskogen? Tror du på konceptet hållbart logistik- och verksamhetsområde?	14
2.14 Vad bör kommunen göra för att hjälpa näringslivet?.....	14
2.15 Tips:	15
3 SWOT analys – Beskriv styrkor, svagheter, hot och möjligheter vid anläggandet av Tolvforsskogen?	16

Sammanfattning

Förväntningar

Samtliga av de tillfrågade gör en positiv bedömning av att Tolvforsskogen (TFS) realiserar till en ny nod för gods på väg, järnväg och sjöfart. Många uttrycker lättnad över att slippa trängas med stora fordon i centrum och många ser på intresse på etableringen och kopplingen mellan olika transportslag. Några trycker på vikten av att området utformas på rätt sätt med både miljö och skyltfönsterperspektiv. Vissa ser etablering av TFS som en nödvändighet för Gävles näringsliv.

Visualisering och tydlighet

Tillgängligheten till transportleder (ex E4) ses som viktig. Vikten av att området blir just en nod för gods på väg, järnväg och sjöfart och inte blandas upp med andra verksamheter, exempelvis handel, lyfter några upp. Service i området lyfts också upp för att skapa en trevlig miljö för de som ska jobba där.

Svårigheter - utmaningar

Som svårigheter lyfts koppling mot omvandling av stadsdelen Näringen, hur man ska exploatera området i rätt tid, medvetenhet om att det tar tid och utmaning i hantering av spekulativa fastighetsägare upp. Likaså vikten av kommunikation och förståelsen över presumtiva kunders behov och därmed agerande från kommunalt håll. Vidare bedöms också exploateringsbudgeten framtung vilket skapar stora behov på kommunala investeringar. Tips är att ta fram regionalekonomiska kalkyler. Många lyfter också upp den negativa miljöpåverkan TFS skapar för närboende.

Vad kommer att gå lätt?

Att etablera och attrahera företag inom lager och logistik till området bedöms ändå gå lätt.

Generell påverkan på näringslivet av att TFS anläggs?

Områdets placering, koppling mellan transportslag, mer verksamhetsmark och möjlighet till rätt utformning bedöms sammantaget påverka näringslivet i Gävle positivt.

Nya branscher för näringslivet i Gävle av att TFS etableras?

Mer återvinning, cirkulära branscher och fler exportintensiva verksamheter men också fler butiker och detaljhandel i Gävle tätort bedöms uppstå av att TFS realiserar.

Efterfrågan på mark

Centrumnära lägen bör efterfrågas mer. Men även när omvandling av industrimark i Näringen (en del av helheten) är klar bedöms näringslivet gynnas av det, jämför med goda exempel i exempelvis Umeå.

Vad bör kommunen hjälpa till med i denna process?

Marknadsföring, planering, dialog och visioner för hur TFS ska etableras så det är attraktivt och synligt anser de tillfrågade kommunen bör fokusera på i arbetet. Många tycker också att kommunen agerar rätt och i dagsläget gör tillräckligt. Uppstyrning av området lyfts också fram.

Befolkningsutveckling och arbetsmarknad – var?

Merparten tror att Gävles befolkningsutveckling och arbetsmarknad gynnas av att TFS etableras. Var nya verksamheter hamnar bedöms som en svår fråga att svara på. Möjligen styrt utifrån ekonomi och återbruk.

Hur gynnas Gävles näringsliv jämfört med andra orter av att TFS anläggs?

Sammantaget bedöms att Gävles näringsliv gynnas av att TFS anläggs jämfört med andra orter.

Hållbarhet

Potential finns exempelvis i avfallshantering. Samtidigt bedöms detta ställa krav på engagemang hos företagen och det lyfts också viss tveksamhet över hur detta ska gå till.

Vad bör kommunen göra för att hjälpa näringslivet?

Kommunen bör säkerställa en tydlig plan för området, en organisation för exploatering (ex kommunalt exploateringsbolag), service till området och en plan för etappbyggnation.

Tips

Nyttiga tips från respondenterna har lämnats vad gäller direktiv, etappindelning, boende, personal på området, dialog och exploatering.

SWOT – analysen

SWOT-analys visar på stora styrkor och möjligheter för området (intermodalitet, utökad mark för verksamheter) men också på svagheter och risker som bör beaktas (tar tid för etablering, finansiering och närboendes situation).

1 Bakgrund

Tolvforsskogen (här förkortat TFS) ska bli en ny nod för gods på väg, järnväg och sjöfart. Området kommer att få stor betydelse för Gävleborg, Stockholmsregionen och resten av Sverige. Det nya logistik- och verksamhetsområdet innebär en stor satsning för att hitta nya sätt som passar framtidens klimatförändringar, möjligheter till digitalisering, intermodalitet och en trivsam arbetsmiljö.

Omvandlingen av TFS är den del i en helhet som också inkluderar ny dragning av Ostkustbanan, nya trafiklösningar och omvandlingen av stadsdelen TFSi centrala Gävle.

1.1 Uppdraget

För att kunna fatta så bra beslut som möjligt har Gävle kommun bestämt sig för att upprätta en näringslivskonsekvensanalys. Denna består i detta dokument av en intervjustudie och en SWOT-analys.

1.2 Metodik

Intervjuer har skett med ett urval av berörda näringsidkare inom transport- och logistikverksamhet, personer som arbetar med andra logistiknav runt om i Sverige samt med intresseorganisationer. Sammanlagt har åtta personer intervjuats under hösten 2021 fram till början av 2022. Intervjuresultat presenteras anonymt och per frågeställning.

För att renodla intervjuerna till att fånga effekten för Gävle av att området TFS omvandlas och inte fånga effekter av andra föreslagna åtgärder (ex Ostkustbanan) har utgångsläget varit ett scenario där alla föreslagna åtgärder är genomförda UTOM området TFS. Det vill säga att Ostkustbanan har byggts, att Näringen har omvandlats, att nya trafiklösningar finns och så vidare.

Därefter har respondenten fått svara på hur de uppfattar hur omvandlingen av TFS påverkar Gävle stad.

Frågeställningarna har handlat om vision för området, näringslivets påverkan, kommunens arbete och arbetssätt samt för- och nackdelar av områdets omvandling och har definierats i samråd med Gävle kommun.

2 Intervjustudie

Här redovisas resultat från intervjustudie per frågeställning. Vid varje fråga sker en kort sammanfattning.

2.1 När du hör om planerna på Tolvforsskogen, vilka är dina tankar utifrån den erfarenhet du har i din profession

- Bra att TFS realiserar
- Bra med ytterligare återvinningsmöjlighet i norr
- Strategiskt läge för ex återbruk
- Trångt på järnvägsspåren varför TFS är ett bra projekt
- Nödvändighet för att järnvägstrafiken ska kunna utvecklas och därmed godstransporterna
- Svårt se något negativt
- Miljön i TFS - Spara lagom med träd emellan. Åker man förbi med E4 ska det inte kännas som man åker igenom industriområdet. Åker man exempelvis förbi Göteborg är det som att åka genom rad med industrilador.
- Borde kunna ligga inom kommunen men bättre med eget bolag.
- Stort område, som ligger bra till.
- Intressant med koppling mellan olika transportslag. Fundering över hur koppling ska ske mellan transportslagen.
- TFS skapar möjligheter för etableringar av transport- och logistikföretag.
- TFS skapar en situation i stan som blir lättare ur ett trafikperspektiv.
- Skönt slippa vara i centrum med tunga transporter.
- Stora inbesparingar bara vid 10 minuters mindre körtid.
- Vet inte så mycket, läst i tidningarna.
- Ser bara positivt på det. Slippa tung trafik i centrum.
- Viktigt att TFS realiserar då det annars kan hämma utvecklingen av näringslivet då många söker ny mark.
- Visionen i sig är klart vettig. Att flytta ut denna typ av verksamhet från attraktiva områden för bostäder.
- Viktigt att det kopplas på service till området (drivmedel och mat).

Sammanfattning:

Samtliga av de tillfrågade gör en positiv bedömning av att TFS realiserar till en ny nod för gods på väg, järnväg och sjöfart. Många uttrycker lättnad över att slippa trängas med stora fordon i centrum och många ser på intresse på etableringen och koppling mellan olika transportslag. Några trycker på vikten av att området utformas på rätt sätt med både miljö och skyltfönsterperspektiv. Vissa ser etablering av TFS som en nödvändighet för Gävles näringsliv.

2.2 Kan du visualisera hur Tolvforsskogen kommer att förändras? Vad ser du när Tolvforsskogen är klart.

- Har inte så stor betydelse vad det är för andra aktörer på området.
- Viktigast är snabb access in och ut från E4.
- Ett stort lager och logistikområde absolut, närhet E4, E16 och järnväg är toppen. Mer tveksam till övriga verksamhetsområden för TFS.
- Handel till handel (B2B) känns inte riktigt rätt för området. Inte heller servicefunktioner, hantverkare och städfirmor.
- Det som står i beskrivningen förstudien låter det vettigt. För deras del ligger logistiknav ypperligt.
- Önskemålet från alla att få bort lastbilar från centrala Gävle.
- En miljöfråga också. Det finns leder där det köar upp sig både morgon och kväll. Många åkerier tycker att det är bra och att det ska gå så fort som möjligt.
- Viktigt att verksamhet inte konkurrerar alltför mycket mot hamn och sjöfart. Undvika suboptimering.
- Service i området viktigt.
- Koppling järnväg och båt viktig.

Sammanfattning:

Tillgängligheten till transportleder (ex E4) ses som viktig. Vikten av att området blir just en nod för gods på väg, järnväg och sjöfart och inte blandas upp med andra verksamheter exempelvis handel lyfter några upp. Service i området lyfts också upp för att skapa en trevlig miljö för de som ska jobba där.

2.3 Vad tror du kommer att bli de största svårigheterna och utmaningarna när Tolvforsskogen ska omvandlas?

- Hela TFS hänger ihop med Näringen. Har varit mycket diskussioner om företag som trycks ut. Svårt få accept.
- Problem med att bryta ny mark hur man ska få det att blomstra. Finns exempel där man berett industriområde men inte fått det att fungera. Det gäller att tajma rätt i tiden. Undvika igenväxta tomter och gator.
- Att det tar tid.
- Var noga med att kommunicera. Kommunikation otroligt viktigt. Kommunikation ggr 3!
- För att undvika problem med spekulativa fastighetsägare är det viktigt med tydliga besked. Är man vag i sin vision får man problem med företagen. Entreprenörer är vana att snabbt anpassa sig.

- Ett kommunalt problem är att försöka sätta sig in vilka slags kunder man kommer att få dit. Kommunen själv bygger lite för lite för att ha kunskap.
- Framtving exploateringsbudget.
- Svårt att kunna beskriva de två vågskållarna. Kostnad för att utveckla området och det andra är nyttorna på längre sikt.
- När staten bygger sina anläggningar måste också kommunen svara upp och bygga sina stöttande kommunala verksamheter.
- Ta fram regionalekonomiska kalkyler. Kommunen kan vara slug genom att frigöra något annat område. Kommunen bör arbeta med kompensation och stöttande åtgärder.
- Ju fler grossister som flyttar ut desto bättre är det.
- Få logistiken att fungera. Separera tung trafik från privatbilism. Kommersiella trafiken störs av privatbilismen och tvärtom.
- Bra exempel finns på andra orter exempelvis Umeå.
- Viktigt att det inte blir en separerad ö. Måsta finnas vettiga anslutningar in mot staden.
- Börja med västra delarna och avvakta med det övriga.
- Ser inga direkta svårigheter.
- Möjligen skapas störningar för närboende med buller och belastning av miljön.
- Tiden och vilja kan utgöra svårigheter. Hålla fast med ekonomi och politiska beslut.
- Se på det som är mest akut att det måste få flytta först. Tillfartsvägar.
- Rangordna och bygg behovsstyrt.
- Största problemet är att saker och ting måste ske i viss ordning. Om det saknas pengar i stan så kan man inte göra. Finansiering och takta i tid.
- Finansiering, utmaning att få verksamheter att flytta dit.

Sammanfattning:

Som svårigheter lyfts koppling mot omvandling av stadsdelen Näringen, hur man ska exploatera området i rätt tid, medvetenhet om att det tar tid och spekulativa fastighetsägare upp. Likaså vikten av kommunikation och förståelsen över presumtiva kunders behov och därmed agerande lyfts upp. Vidare bedöms också exploateringsbudgeten framtving vilket skapar stora behov på kommunala investeringar. Tips är att ta fram regionalekonomiska kalkyler. Många lyfter också upp den negativa miljöpåverkan TFS skapar för närboende.

2.4 Vad tror du går lättast och varför?

- Tror ändå det kommer att gå lätt att etablera.
- Få dit företag som de verkligen behöver.
- Lättast att fylla upp området med verksamheter som arbetar inom lager och logistik.
- Svårt svara på.

Sammanfattning:

Att etablera och attrahera företag inom lager och logistik till området bedöms ändå gå lätt.

2.5 Tror du näringslivet i Gävle tätort påverkas bra eller dåligt på sikt av att Tolvforsskogen byggs om till logistik- och verksamhetsområde?

- Positivt – området hamnar på rätt sida i staden.
- Kan nog göra det. Traditionellt sett har man haft mycket industri i centrala staden.
- Uppenbart är att om man lyckas få ihop transportslagen så blir det bra. Se till det intermodala och lägga det utanför stan men med närhet med EUs stomnätsskorridor.
- Ställer krav på kommunen att någon ska ta hand om järnvägsterminalen.
- Kommer att påverka Gävle på ett positivt sätt då trängsel mellan privatbilism och yrkesbilismen försvinner.
- Viktigt tänka på kapacitet, inte för trångt och inte hinder i trafiken. Måste vara väl tilltaget infrastrukturen till och från. Inte för lite in och utfarter. För att det ska bli bra måste hänsyn ges till hur dessa utformas, jämför dåligt exempel från Umeå med mycket inbromsningar vid utfart nära Sofiehem.
- Generellt så är det brist på verksamhetsmark vilket är bra att det skapas mer sådana ytor.
- Bör kunna locka verksamheter från andra orter – särskilt med tanke på handeln.
- Bra område med närhet Stockholm och Mälardalsområdet.
- På sikt kan hamnen växa ännu mer då det skapas ett nytt nav.
- Kan bara vara positivt.
- Bättre logistiskt läge i Tolvfors än i Näringen.
- Beror på vilken dignitet man har på sitt företag. För mindre företag kan det bli mer kännbart, men för större spelar det nog inte så stor roll.

Sammanfattning:

Områdets placering, koppling mellan transportslag, mer verksamhetsmark och möjlighet till rätt utformning bedöms sammantaget påverka näringslivet i Gävle positivt.

2.6 Vilka nya verksamheter och branscher kan uppstå tror du för Gävle tätort i och med att Tolvforsskogen anläggs?

- Mer återvinningsverksamhet
- TFS kan skapa förutsättningar för mer cirkulära branscher. Kommunen borde profilera mot cirkulär hållbarhet i området.
- Svårt svara på, det borde dock föda nya idéer.
- Nya exportintensiva företag kan förhoppningsvis etableras sig i Gävle.
- Fler butiker och detaljhandel.
- Absolut. I TFS borde det finnas potential. Nyetablering som i Ersbo.

Sammanfattning:

Mer återvinning, cirkulära branscher och fler exportintensiva verksamheter men också fler butiker och detaljhandel i Gävle tätort bedöms uppstå av att TFS realiserar.

2.7 Vilken mark kommer att efterfrågas mer eller mindre i Gävle tätort när Tolvforsskogen är omvandlat tror du?

- Går upp intresse även i centrum ju närmare man kommer ombyggnation.
- Genom att frigöra ytor kan kommunen omvandla och skapa attraktion, jämför Umeå Västerslätts industriområde, 100 hk som har omvandlas med ett helt annat näringsliv.
- Det kan bli mer attraktivt inne i Gävle
- Tittar man på andra orter så föder det ännu mer efterfrågan på logistikpunkter. Fler aktörer som vill in.
- Tror inte att detta gör att intresset av kontor ökar.
- Svårt svara på. Bli mer attraktivt att kunna använda exportering av material på ett bättre sätt.
- Mark för bostäder alltid eftertraktat och ytor borde frigöras.
- Finns viss risk för överhettad bostadsmarknad. Önskan att bo centralt har minskat i och med annat arbetssätt på grund av pandemin. Svårt att se att Gävle växer till 130 000 personer.

Sammanfattning:

Centrumnära lägen bör efterfrågas mer. Men även när omvandling av industrimark i Näringen är klar bedöms näringslivet gynnas av det, jämför med goda exempel i exempelvis Umeå.

2.8 Vad bör kommunen göra för att hjälpa näringslivet i samband med denna process? Hur bör kommunen informera och ha dialog kring detta innan på bästa sätt?

- Viktigt marknadsföra på något sätt.
- Problem för Gävle är att staden och kommunen växer och nu är de mindre storstad som ska växa samtidigt på flera platser.
- Planera området så det blir attraktivt och synligt.
- E4 passerar utanför staden. Skog och skog och några trafikplatser. Trist för trafikanter. Jämför med exempelvis Örebro - handelsområden med fina planteringar längs E20.
- Viktigt skapa annonslägen från E4. Kommunen bör tänka i termer av paradgata och jobba för att området inte blir ett anonymt industriområde.
- Ta fram visionsbilder är bra men bör vara realistiska så också avfallsfrågorna kommer fram. Avfallshantering nödvändig infrastruktur för ett område. Dessutom både syns och hörs avfall mest.
- Kommunikation. Visa att detta vill vi som kommun skapa.
- Svårt Förstå att det inte ska lyckas. Vad är kommunens egen strategi?
- Ska området ha en egen vision och identitet? Hur ska detta i så fall marknadsföras och behövs det? De vet vilka företag de vill ska flytta dit och vilka företag de vill ha.
- Kommunen behöver styra upp TFS områdesvis så det inte blir blandat för mycket. Grossister på en sida, logistik för sig.
- Viktigt att kommunen tar fram förslag som de kan bolla med näringslivet. Få reda på hur näringslivet resonerar. Kan skilja sig åt mellan olika verksamheter.
- Dialog nära näringslivet. Lyssna mer och prata mindre. Behoven kan också förändras över tiden.
- Skapa grupperingar, forum, där man kan ha löpande dialog.
- Tillskapa inte mark som ingen vill ha. Se till att det är något som marknaden efterfrågar.
- Kommunen gör tillräckligt. Bra information. Finns mycket material på nätet. Kommunen har informerat så gott de kan i nuläget. Flera!
- Representation från flera olika branscher borde vara med i olika mindre diskussionsforum.
- Inga direkta synpunkter.

Sammanfattning:

Marknadsföring, planering, dialog och visioner för hur TFS ska etableras så det är attraktivt och synligt anser de tillfrågade kommunen bör fokusera på i arbetet. Många tycker också att kommunen agerar rätt och i dagsläget gör tillräckligt. Uppstyrning av området lyfts också fram.

2.9 Hur tror du att befolkningsutvecklingen i Gävle kommun påverkas av detta?

- Torde gynnas i och med fler arbetstillfällen. Siktar man på 130 000 invånare 2030.
- Garanterat fler etableringar. En bra placering där når man stora områden.
- Ja - tror det i och med nyetableringar.
- Får man hit mer företag så borde det innebära ökad befolkning.
- Svårt att säga.

Sammanfattning:

Merparten tror att Gävles befolkningsutveckling gynnas av att TFS etableras.

2.10 Var kommer nya och gamla verksamheter att etablera sig i Gävle stad när Tolvforsskogen är anlagd?

- Kanske utifrån Cirkulär ekonomi, återbruk.
- Svårt svara på.
- Svårt uttala sig om det

Sammanfattning:

Svår fråga att svara på. Möjligen styrt utifrån ekonomi och återbruk.

2.11 Hur tror du Gävles näringsliv gynnas eller missgynnas jämfört med andra tätorter?

- Tror Gävle gynnas. Borde bli ett lyft som syns utåt.
- Definitivt ja. Stor fördel för Gävle, brist på industritomter idag vilket kan få företag att välja andra orter eller inte etablera sig.
- Påverkas positivt. Det finns redan en positiv utveckling idag. Det borde kunna hända ännu mer. Mera motor.
- Ett bekymmer just nu är att det är brist på verksamhetsmark. Flaskhals.
- Tror det är bra utifrån en koppling mot Gävle hamn som växer hela tiden.

Sammanfattning:

Sammantaget bedöms att Gävles näringsliv gynnas av att TFS anläggs jämfört med andra orter.

2.12 Hur tror du Gävles arbetsmarknad påverkas av att detta är byggt?

- Positivt. Om det kan attrahera fler arbetsgivare.
- Möjligtvis tappa folk på vägen dig. Man lägger ner eller flyttar till andra orter.

Sammanfattning:

Merparten bedömer att arbetsmarknaden påverkas positivt av att TFS är anlagd.

2.13 Näringen ska byggas till ett av Europas mest hållbara stadsdelar, vilka hållbarhetskvaliteter ser du för Tolvforsskogen? Tror du på konceptet hållbart logistik- och verksamhetsområde?

- Till exempel skulle det kunna vara bra lösningar för avfallsverksamhet. Samordna avfallshanteringen inom området. Ställa krav på företag som etablerar sig där. Här förutsätter man att man som företag är dedikerad.
- Ska man ha en hållbarhetsprofil måste man jobba med de frågorna.
- Hållbarhet stor fråga som företagen jobbar med själva.
- Svårt få till återbruk i befintlig verksamhet.
- Intentionen och tanken är god, men tveksam om det är att spänna bågen för hårt.
- Svårt svara på. Möjligtvis exempelvis i vätgasprojekt för att tanka förnybara bränslen. Samarbete man kan ha med hamnen.
- Tekniken går framåt med avfallshantering, ta till vara det för TFS. Spårbundna lösningar kanske kan smart.

Sammanfattning:

Potential finns exempelvis i avfallshantering. Samtidigt bedöms detta ställa krav på engagemang hos företagen och viss tveksamhet över hur detta ska gå till lyfts fram.

2.14 Vad bör kommunen göra för att hjälpa näringslivet?

- Se till att man har en tydlig plan externt som kommuniceras och förs i dialog med näringslivet.
- Skapa någon slags organisation för att förmedla och kommunicera och på så sätt också sälja in området. Övertyga de företag som idag finns på Näringen som inte vågar satsa på TFS. Kom hit och satsa! Ex kommunalt exploateringsbolag.
- Skapar något nytt som skapar förutsättningar för företag att växa med bra tillgänglighet mot de centrala delarna.
- Intressant med trafikprognoser före och efter.
- Kanske ta fram kvalitet och gestaltningsprogram.
- Få in service i området i och med att det ligger lite vid sidan om. Finns det restaurang och gym skapas förutsättningar för att man vill vara där. Mack för bränsle. Tvätt för bilen och ladda.
- Börja med störst behov först. Bygg en etapp i taget. Kom igång så fort som möjligt!

Sammanfattning:

Kommunen bör säkerställa en tydlig plan för området, en organisation för exploatering (ex kommunalt exploateringsbolag), service till området och en plan för etappbyggnation.

2.15 Tips:

Direktiv

- Kräv tydliga ägardirektiv.

Etapper

- Oj, vilket stort projekt. Etappindelning är nog ett måste!
- Etapper – inte för stora på en och samma gång.
- Gör färdigt varje etapp för sig.
- Gör i ordning hela vägen fram istället för att sprida ut.
- Riv inte ner skogen innan det finns en kund.

Boende

- Boende nära som kan störas. Dessa bör hanteras med mycket lyhördhet och ges tillfälle att yttra sig i processen. Skapar både mer nöjda medborgare och snabbar på processen.

Personal

- Tänk på personalen som ska jobba där i alla avseenden. Trivsel, transporter, miljöer.

Dialog

- Tät dialog med byggherrar i tidigt skede.
- Visualisering av området är mycket viktigt.

Exploatering

- Bra om utvecklingen av TFS sker inom separat bolag. Jämfört med kommunal MEX-avdelning där vissa ringer och reserverar ytor för ett och samma bolag. Det kan undvikas när man jobbar som säljteam.
- Tänk igenom hela säljprocessen NOGA. Politiker inte medveten om hur man säljer. Ha bra rutiner för politiker och kunder.
- Upprätta tydliga regler för när man säljer mark i området och vad man vill ha.
- Se till att organisationen har duktiga etableringskonsulter
- Undvik gamla optioner.
- Tips är att jobba med nyttjanderättsavtal för att undvika spekulation med fastigheter (främst för större fastighetsägare och bolag). Krav på att man ska ha påbörjat byggnation inom 12 månader. Villkorat köpeavtal är krångligare och då har fastigheten redan övergått i ägo. Nyttjanderättsavtal är tydligare mot marknaden. Då kan man också styra vilken typ av verksamhet som man vill ha in.
- Mindre företag kan man skriva köpeavtal inom kortare tid. Mindre risk man säljer på spekulation. Eskilstuna logistik – bra exempel.

3 SWOT analys – Beskriv styrkor, svagheter, hot och möjligheter vid anläggandet av Tolvforsskogen?

Styrkor

- Mer tillgänglig mark för företagen att flytta till som är mer funktionellt och med tillgänglig servicefunktion.
- Nytt område som byggs rätt från början. Bra läge när transportleder
- Tillgänglighet från olika håll.

Svagheter

- Tar tid innan området är etablerat. Finansiering.
- Svårighet att locka någon att flytta dit först, vem kommer dit först?
- Gör idag om ett grönområde till industrimark.
- Blir det krångligt med etableringar så avstår vissa.
- Svårt se så privat handel i TFS. Ju mer tung trafik desto större risker.

Hot

- Otillräcklig satsning i början innan det är etablerat.
- Motstånd i och med att det är ödemark som inte har brukats och används för rekreation som tappar sitt friluftsområde.
- Det stora missen kommunen kan göra är att in dit för mycket fel företag som lockar privata bilister.
- Om det blir alltför mycket logistiktor och kommunen är för sen på bollen, dvs att efterfrågan är mättad.

Möjligheter

- Asfaltera inte hela området. Jämför med TRV projekt. Viktigt behålla gröna stråk på något sätt. Industriområde profil är ofta att utestänga - kom inte hit! Använd detta på motsatt sätt.
- Viktigt tänka på hur man ska forma området så det inte känns stängt för allmänheten.
- Bo och jobba lite i symbios med varandra. Kanske bostadsområde mitt i? Småskaligt öppet för allmänheten.
- Ekonomiska morötter för flytt? Våga vara först.
- Kan bli något som verkligen växer med rätt profil.
- Förutsättningar för ett logistikcentrum som kan locka och attrahera fler näringsidkare om det får rätt funktioner och sammansättningar och kompletterar det som finns.

Sammanfattning:

SWOT-analys visar på stora styrkor och möjligheter för området (intermodalitet, utökad mark för verksamheter) men också på svagheter och risker som bör beaktas (tar tid för etablering, finansiering och närboendes situation).