

# CHALMERS



## Trollhättans befolkningsmål: 70 000 invånare år 2030

En analys ur ett byggtreprenadföretags perspektiv.

*Examensarbete inom civilingenjörsprogrammet Väg- och Vattenbyggnad*

JON JANSSON  
THOMAS GILLGREN

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
*Avdelningen för Byggnadsekonomi*

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg 2007  
Examensarbete 2007:101



# Trollhättans befolkningsmål: 70 000 invånare år 2030

En analys ur ett byggentreprenadföretags perspektiv.

Examensarbete inom civilingenjörsprogrammet Väg- och Vattenbyggnad

JON JANSSON & THOMAS GILLGREN

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
*Avdelningen för Byggnadsekonomi*  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, 2007

# Trollhättans befolkningsmål: 70 000 invånare år 2030

En analys ur ett byggentreprenadföretags perspektiv.

*Examensarbete inom civilingenjörsprogrammet Väg- och Vattenbyggnad*

JON JANSSON

THOMAS GILLGREN

© JON JANSSON & THOMAS GILLGREN, 2007

Examensarbete 2007:101

Institutionen för bygg och miljöteknik

Avdelningen för Byggnadsekonomi

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

# Trollhättan's population goal: 70.000 inhabitants in the year 2030

An analysis from a building contractor's perspective.

*Master's Thesis at Management of Design, Construction and Facilities*

JON JANSSON & THOMAS GILLGREN

Department of Civil and Environmental Engineering

Division of Building Economics and Management

Chalmers University of Technology

## **Abstract**

Peab Sverige AB, which is one of the largest construction companies in Sweden, has divided the Swedish construction market into different regions. One of these regions is Peab Region Trollhättan, which covers 28 municipalities in northern Västra Götaland. In Trollhättan municipality, one of these municipalities, Peab Region Trollhättan is a strong actor on the local market, not least in the residential construction market. The municipality, with a present population of 54.000 inhabitants and located approximately 70 kilometers northeast of the regional metropolis Gothenburg, is going through a number of changes. The infrastructure between the city of Trollhättan and Gothenburg is being upgraded with both a new highway and a new railway. Also, the regional hospital is being centralized to the city of Trollhättan, as well is the regional University that earlier has been split with institutions also in the neighbouring towns Uddevalla and Vänersborg. Furthermore, Trollhättan is a major city when it comes to industry, with production facilities for both Saab Automobile and Volvo Aero. Trollhättan municipality has a vision that the town shall have 70.000 inhabitants the year 2030. That means an increase of about 30% of the present population in 23 years. If this vision is to become reality the municipality not only has to supply the expected new population with housing alternatives. They also have to make people choose to live in Trollhättan instead of other towns and regions that try to attract new inhabitants as well.

This study aims to give a contractors perspective of the suspected increase on the housing market and to analyze opportunities and threats in future scenarios and the consequences that could come with them. The study is done in collaboration with Peab AB Sverige and is based on interviews, municipal reports as well as governmental and commercial reports, scientific literature and a quantitative questionnaire with people that at present are commuters, employed by companies in the city of Trollhättan.

The findings show that Peab Region Trollhättan for an extended period of time has been dominating the regional market for block of flats building. Within this field the company has extensive competence and experience and good conditions to carry out profitable projects. The development is though expected to go towards an increased demand on detached houses, this as a result of an increase of commuters to Gothenburg, especially when the new infrastructure is finished. These new inhabitants are expected to seek more room and space for less money than in Gothenburg. To extend their competence, gaining more experience from this kind of building projects could therefore be a lucrative strategy for Peab Region Trollhättan, both to be able to participate in more profitable projects and to make the company less vulnerable. The major threat towards Peab Region Trollhättan that has been identified in this study is the risk to lose employees that possess essential and rare competence, experience and contacts on the local markets.

Key words: Housing market, scenarios, company strategy, regional development, city planning, Peab Sverige AB

# Trollhättans befolkningsmål: 70 000 invånare år 2030

En analys ur ett byggtreprenadföretags perspektiv.

*Examensarbete inom civilingenjörsprogrammet Väg- och Vattenbyggnad*

JON JANSSON & THOMAS GILLGREN

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
Avdelningen för Byggnadsekonomi  
Chalmers tekniska högskola

## **Sammanfattning**

Peab Sverige AB är ett av Sveriges största byggtreprenadföretag. Företaget har delat upp den svenska marknaden i olika regioner. Peab Region Trollhättan, en av dessa regioner, innefattar 28 kommuner i norra Västra Götaland. I Trollhättans kommun, en av dessa 28 kommuner, är företaget i nuläget en stark aktör på den lokala byggmarknaden, inte minst på bostadsproduktionsmarknaden. Trollhättans kommun, med en nuvarande befolkning på cirka 54 000 invånare, ligger cirka 70 kilometer nordost om regionmetropolen Göteborg. Kommunen genomgår just nu en rad förändringar. Infrastrukturen förbättras med bland annat ny fyrfältsväg och dubbelspårig järnväg till Göteborg, länsjukhuset NÄL centraliseras till orten och ett nytt högskolecampus för Högskolan Väst byggs upp i centrala Trollhättan. Staden är också bland annat produktionsort för Saab och Volvo Aero, vilka under lång tid har varit bland de största arbetsgivarna. Trollhättans Stad har i sin vision uttryckt ett mål om att kommunen ska ha 70 000 invånare år 2030, vilket skulle innebära en ökning med 16 000 invånare på 23 år. Om denna vision ska kunna bli verklighet behöver det skapas boendialternativ som kan attrahera de förväntade nya invånarna. Dessa bostäder måste kunna mäta sig i konkurrensen med andra, attraktiva kommuner för att kunna locka till sig den mängd nya invånare som krävs för att nå målet.

Denna studie syftar till att analysera bostadsmarknaden i Trollhättans kommun utifrån ett byggtreprenadföretags perspektiv och utreda de olika möjligheterna och hoten i den framtida utvecklingen som Trollhättan och Västra Götaland kan tänkas stå inför. Rapporten ska ligga till grund för utvecklandet av långsiktiga strategier för Peabs projektutvecklingsavdelning i Trollhättan. Studien baseras på intervjuer med politiker, personer inom olika myndigheter och näringslivet, samt personal på Peab Sverige AB i Trollhättan och även på rapporter från kommuner, staten och näringslivet liksom vetenskaplig litteratur inom området. Dessutom har två enkätundersökningar analyserats för att få en bild av attityder och åsikter angående olika boendefrågor bland folk som valt att pendla till arbetet i Trollhättan. Studien har genomförts i samarbete med Peab Region Trollhättan.

Resultaten av studien visar att Peab Region Trollhättan länge varit starka och marknadsdominerande inom flerbostadsbyggandet i Trollhättans kommun, liksom i flera andra orter i regionen. Inom flerbostadsbyggnadsområdet har företaget gedigen kompetens och erfarenhet och därigenom goda förutsättningar att genomföra lönsamma flerbostadsprojekt. Utvecklingen tros dock gå mot en ökad efterfrågan på småhus, mycket på grund av ett förväntat ökat pendlande mellan Trollhättan och Göteborg när infrastrukturutbyggnaden färdigställs. Dessa nya invånare antas välja Trollhättan bland annat med ett starkt argument i att få högre boendestandard för pengarna jämfört med att köpa boende i Göteborg. Att utveckla sitt kunnande och skaffa mera erfarenhet från småhusbyggande skulle därför kunna dels skapa fler möjligheter till lönsamma projekt för Peab Region Trollhättan på denna marknad och dels göra företaget mindre sårbart i framtiden då de breddar sin kompetens inom flera områden. Den största faran som har identifierats är det avbräck som det skulle innebära för Peab Region Trollhättan om de skulle bli av med nyckelpersoner i personalen som har avgörande kompetens, erfarenhet och kontakter på den lokala marknaden.

Nyckelord: Bostadsmarknad, bostadsbyggande, scenarier, företagsstrategi, regionutveckling, stadsplanering, Peab Sverige AB



## **Förord**

Detta examensarbete har utförts under våren och sommaren år 2007 som en avslutning på våra studier vid Chalmers tekniska högskola, inriktning Management i byggsektorn.

Vi skulle vilja tacka alla som har ställt upp för oss under detta arbete och bidragit med lokaler, motivation, sällskap och annat som varit ovärderligt för att kunna skriva detta arbete. Vi skulle också vilja tacka det svenska sommarvädret som ställt upp med ett exemplariskt skrivarväder. Vi skulle även vilja rikta ett särskilt tack till:

- Patrik Lindström och Anders Torslid, våra handledare på Peab, som under hela arbetets gång givit oss stöd, råd och uppmuntran närhelst vi har behövt det.
- Per-Erik Josephson, vår handledare på Chalmers tekniska högskola, som med van hand lotsat oss igenom grynnor och skär under den stundom ganska svåra färd som ett examensarbete kan innebära.
- Personal på Peab i Trollhättan som givit oss en trevlig och lättsam arbetsmiljö och nyfiket lyssnat på våra funderingar under kafferasterna.
- Alla personer som vi har intervjuat och skickat ut enkäter till. Utan era kloka åsikter så hade arbetet varit omöjligt att genomföra.
- Våra flickvänner, Frida och Janne, som varit ett stort stöd under hela studietiden och oförtröttligt delat våra funderingar i med- och motgång, natt som dag.

Tack än en gång

Jon Jansson och Thomas Gillgren  
Trollhättan 2007-09-21



## **Innehåll**

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b><u>1. INTRODUKTION .....</u></b>            | <b><u>- 1 -</u></b>  |
| 1.1. INLEDNING .....                           | - 1 -                |
| 1.2. SYFTE OCH AVGRÄNSNING .....               | - 4 -                |
| <b><u>2. LITTERATURSTUDIE .....</u></b>        | <b><u>- 5 -</u></b>  |
| 2.1. STRATEGISK PLANERING .....                | - 5 -                |
| 2.2. SCENARIO- OCH BACKCASTING .....           | - 5 -                |
| 2.3. STADSPLANERING .....                      | - 8 -                |
| 2.4. ATTRAKTIVITETSTEORIER.....                | - 11 -               |
| <b><u>3. METOD .....</u></b>                   | <b><u>- 15 -</u></b> |
| 3.1. VAL AV STUDIEMETOD .....                  | - 15 -               |
| 3.2. INLEDANDE LITTERATURINHÄMTNING .....      | - 16 -               |
| 3.3. INTERVJUER.....                           | - 16 -               |
| 3.4. FÖRDJUPNING OCH KOMPLETTERING.....        | - 17 -               |
| 3.5. SAMMANSTÄLLNING OCH ANALYS .....          | - 17 -               |
| <b><u>4. SITUATIONSBESKRIVNING .....</u></b>   | <b><u>- 19 -</u></b> |
| 4.1. ARBETSMARKNAD OCH UTBILDNING .....        | - 19 -               |
| 4.2. BEFOLKNING OCH BOSTADSMARKNAD .....       | - 21 -               |
| 4.3. PENDLING.....                             | - 27 -               |
| 4.4. SÅRBARHET.....                            | - 29 -               |
| 4.5. INFRASTRUKTUREN .....                     | - 32 -               |
| 4.6. SAMHÄLLSPLANERINGEN I TROLLHÄTTAN.....    | - 37 -               |
| 4.7. ENKÄTSAMMANFATTNING .....                 | - 46 -               |
| <b><u>5. PEAB.....</u></b>                     | <b><u>- 49 -</u></b> |
| 5.1. PEAB .....                                | - 49 -               |
| 5.2. PEAB REGION TROLLHÄTTAN.....              | - 53 -               |
| 5.3. SWOT-ANALYS UTIFRÅN PEABS PERSPEKTIV..... | - 55 -               |
| <b><u>6. SCENARIOANALYS.....</u></b>           | <b><u>- 59 -</u></b> |
| 6.1. BASSCENARIOT .....                        | - 60 -               |
| 6.2. NORMALSCENARIOT.....                      | - 61 -               |
| 6.3. TJÄNSTESCENARIOT .....                    | - 62 -               |
| 6.4. UTSLAGNINGSSCENARIOT .....                | - 64 -               |

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>6.5. SUMMERING .....</b>   | <b>- 65 -</b>        |
| <b><u>7. DISKUSSION.....</u></b>  | <b><u>- 67 -</u></b> |
| <b>7.1. VAD KAN PÅVERKA TROLLHÄTTANS UTVECKLING SOM ATTRAKTIV BOSTADSORT? ..</b>                    | <b>- 67 -</b>        |
| <b>7.2. VILKET BOSTADSBEHOV KAN FÖRVÄNTAS I TROLLHÄTTAN FRAM TILL ÅR 2030? .....</b>                | <b>- 70 -</b>        |
| <b>7.3. HUR ÄR PEAB RUSTADE FÖR ATT MÖTA DEN FRAMTIDA BOSTADSMARKNADEN I<br/>TROLLHÄTTAN? .....</b> | <b>- 72 -</b>        |
| <b>7.4. SLUTSATS OCH REKOMMENDATIONER .....</b>   | <b>- 75 -</b>        |
| <b><u>8. REFERENSLISTA .....</u></b>  | <b><u>- 79 -</u></b> |
| <b>8.1. SKRIFTLIGA REFERENSER.....</b>  | <b>- 79 -</b>        |
| <b>8.2. MUNTliga REFERENSER.....</b>  | <b>- 83 -</b>        |

# 1. Introduktion

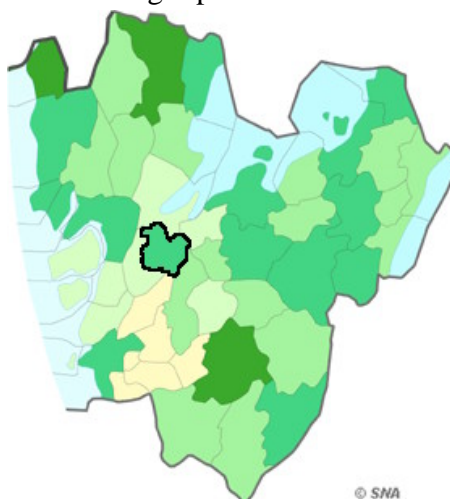
## 1.1. Inledning

*”To create the future, one must first be capable of imagining it”*

Albert Einstein

Peab Sverige AB är ett av Sveriges största byggentreprenadföretag med över 12 000 medarbetare och en omsättning som år 2006 översteg 30 miljarder SEK. Bostadsbyggandet är i dagsläget företagets största produktsegment (Peab, 2007). Deras region Trollhättan innefattar 28 kommuner i norra Västra Götaland. Inom regionen har Peab valt ut ett antal kommuner som de ser som potentiella tillväxtmarknader och där företaget satsar extra på den lokala bostadsmarknaden. Trollhättan, en av huvudorterna i regionen, är en av dessa kommuner och där är Peab i nuläget en stark aktör på den lokala byggmarknaden, inte minst på bostadsproduktionsmarknaden. Denna ställning har möjliggjorts genom en påtaglig lokal närvaro och en aktiv delaktighet i kommunens utveckling. För att kunna skapa och bibehålla en sådan ställning måste Peab kontinuerligt göra analyser av de lokala marknaderna för att kunna skapa korrekta strategier för vilka marknader de ska satsa på och vilka sorters projekt som kan tänkas bli aktuella på dessa marknader. Som grund har de bland annat kommunernas olika visioner och bostadsmål. Trollhättans Stad har i sin vision ”Trollhättan – en förebild som ledande teknik- och industrikommun i Europa” ett delmål att bli 70 000 invånare år 2030. Men det är inte lätt för Trollhättan och de andra kommuner som vill utöka sitt befolkningsantal utöver den genomsnittliga befolkningsökningen på cirka en halv till en procent per år (SNA, 2003). Om samtliga kommuners visioner om invånarantalsökningar skulle bli verklighet kommer Sveriges befolkning vara väsentligt högre än de 10,05 miljoner invånare som Statistiska Centralbyrån räknar med i sin befolkningsprognos för år 2030 (SCB, 2007). I och omkring Trollhättan görs det dock i dagsläget stora satsningar på infrastrukturen och samtidigt centraliseras närregionens högskola och akutsjukhus till kommunen, samtliga åtgärder som kan tänkas ha en positiv avspeglning på bostadsmarknaden. Frågan är hur ett enskilt byggentreprenadbolag som Peab, kan skapa en strategisk plan för att behålla sin höga marknadsandel på en lokal marknad som kan tänkas växa och därmed locka till sig en ökad konkurrensnärvaro.

Västra Götaland (se figur 1) är Sveriges näst största län ur befolkningssynpunkt, med 18 % av hela landets befolkning, och kan betraktas som ett Sverige i miniatyr på grund av de geografiska särdrag som de tre landskapen i länet representerar. I länet finns allt från en storstad till medelstora städer och ren glesbygd (SNA, 2003).



Figur 1: Karta över Västra Götaland med Trollhättans kommun markerad. Källa: Regionfakta (2007)

Mitt i detta miniatyr-Sverige, strax söder om Vänerns södra spets vid Göta Älv, ligger Trollhättans kommun. Kommunen har för närvarande cirka 54 000 invånare (SCB, 2007) och är därmed sett till invånarantal regionens fjärde största kommun efter Göteborg, Borås och Mölndal. I hela Sverige kommer Trollhättan på 42:a plats av landets 290 kommuner (SCB, 2007). Trollhättan ingår även som enda kommun från Västergötland i det regionala kommun- förbundet Fyrbodal, tillsammans med 13 andra kommuner i Bohuslän och Dalsland. Det interkommunala samarbetet som har störst betydelse för Trollhättan är dock det så kallade Trestads-samarbetet där, förutom Trollhättan, även Vänersborg och Uddevalla ingår. Inom dessa tre kommuner bor cirka 140 000 invånare. Trollhättan utgör även nod i en av regionens lokala arbetsmarknadsregioner (LA-region), Trollhättans arbetsmarknadsregion, vilken är den åttonde mest befolkningsrika i Sverige. De övriga LA-regionerna i Västra Götaland är i dagsläget Göteborg, Skövde, Lidköping och Bengtsfors, se figur 2. Dessa regioners storlekar och utseende revideras dock konstant i och med att bland annat pendlings- och flyttmönstret hela tiden förändras.



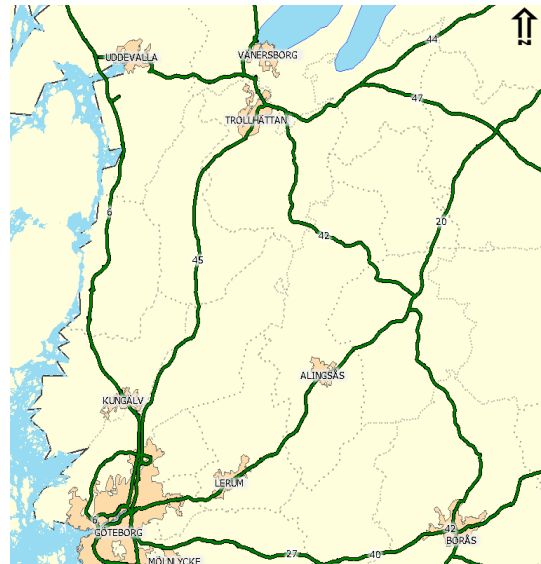
Figur 2, Arbetsmarknadsregionerna i Västra Götaland år 1998. Källa: Regionfakta (2007)

### ***Förändringar i och omkring Trollhättan***

En viktig faktor för att kunna utvecklas som stad är att det finns bra infrastruktur-förbindelser som knyter staden till viktiga knutpunkter och storstäder för att kunna erbjuda goda pendlings- och transportmöjligheter. Detta är viktigt för stadens attraktionskraft både inom näringsliv och för invånarna. För Trollhättans del är den viktigaste infrastruktur-förbindelsen den mellan Göteborg och Trollhättan som knyter samman de båda lokala arbetsmarknadsregionerna. Mellan dessa regioner går det idag att transportera sig med i huvudsak tre olika transportslag. Göta Älv erbjuder möjligheter att transportera sig sjövägen, vilket till största del utnyttjas av näringslivet i Vänerområdet för godstrafik. På sommaren är Göta Älv även flitigt trafikerad av turistbåtar. För tågtransporterna finns i dagsläget en enkelspårig järnväg mellan Trollhättan och Göteborg, Norge/Vänerbanan. Denna järnvägssträcka har stora kapacitetsproblem och klarar inte av den ökande transportmängden av både personer och gods som transporteras via tåg (BanaVäg, 2007). I dagsläget pågår en utbyggnad av denna järnväg till dubbelspår för att möta kapacitetsproblemen och samtidigt möjliggöra för fler transporter mellan de båda regionerna, både persontransporter och godstransporter. Transporttiden kommer med denna nya järnväg att minska från dagens 50 minuter ner mot 30 minuter (BanaVäg, 2007). Mellan Trollhättan och Göteborg löper även en del av Europaväg 45, E45. Även denna väg brottas med kapacitetsproblem vilket leder till långa transporttider och en ökad risk för olyckor och

störningar i trafikrytmen. Denna väg kommer också att byggas ut inom de närmaste åren för att möta den ökade transportmängden på vägen och för att stärka förbindelserna mellan de båda regionerna. Både väg och järnvägsutbyggnaden beräknas i dagsläget vara klar år 2012. (BanaVäg, 2007).

Förutom denna transportled är Trollhättan även en trafiknod för den öst-västliga transportinfrastrukturen genom att riksväg 44 sammanstrålar med E45 i kommunen. Riksväg 44 är även en viktig led som förbinder Trollhättan med Uddevalla och E6. Sträckan mellan dessa båda städer är numera ombyggd till motorvägsstandard för att kunna klara av de ökade transporterna. Trollhättans geografiska position i förhållande till det nord-sydliga och öst-västliga nationella vägnätet åskådliggörs i figur 3.



Figur 3: Nationella vägnätet kring Trollhättan.  
Källa: Vägverket (2007)

Utöver de transportinfrastruktursatsningar som i dagsläget görs för att förbättra kommunikationerna mellan Trollhättan och Göteborg har Trollhättan även fått positiva besked gällande satsningar på näringsliv, högskolan och sjukvården. Staden har på en tidsperiod på några år fått besked av General Motors att Trollhättan ska fortsätta vara en produktionsort för bilar, åtminstone fram till år 2020 (GP, 2007). Även Högskolan Väst har valt att förlägga sitt gemensamma campus i Trollhättan (GP, 2004). Tidigare var detta utlokaliserat på de tre orterna i Trestad, dvs. Trollhättan, Vänersborg och Uddevalla. Det har även tagits ett beslut inom Västra Götalandsregionen om att centralisera det framtida akutsjukhuset inom NU-sjukvården (NÄL och Uddevalla sjukhus) till NÄL (Norra Älvsborgs Länssjukhus) i Trollhättan. NU-sjukvården är en av fem sjukhusförvaltningar i Västra Götalandsregionen där förutom NÄL och Uddevalla sjukhus även Dalslands, Strömstads och Lysekils sjukhus ingår, (NU-sjukvården, 2007). Dessa satsningar medför att antalet arbetstillfällen i Trollhättan kommer att öka samtidigt som Trollhättan ännu mer framstår som ett ledande nav i norra Västra Götaland.

Alla dessa satsningar som olika instanser inom stat och näringsliv planerar att göra i Trollhättan de närmaste åren ger kommunen förutsättningar för att kunna arbeta med att nå sitt mål om att utöka invånarantalet. Men förutsättningarna ska utvecklas och tas tillvara, intresset skall väckas och möjligheterna för inflyttande att snabbt förverkliga sina planer att bo i Trollhättan måste finnas, vilket kräver att aktörer, både från samhället och ifrån bygg- och fastighetsbranschen, samverkar för att kunna göra detta möjligt

## 1.2. Syfte och avgränsning

*Syftet med rapporten är att analysera den rådande marknaden och det förväntade behovet av bostäder i Trollhättans kommun och därmed skapa underlag för utvecklandet av långsiktiga strategier för Peabs projektutvecklingsavdelning i Trollhättan.*

Analysen innefattar en mängd olika uppgifter som ska granskas och sammanställas. Begreppet långsiktiga strategier berör de ställningstaganden som Peab kan ställas inför för att bibehålla sin nuvarande ställning som stark byggaktör i Trollhättan. För att kunna utföra denna analys har tre frågeställningar tagits till hjälp. Dessa har formulerats enligt följande:

- Vad kan påverka Trollhättans utveckling som attraktiv bostadsort?
- Vilket bostadsbehov kan förväntas i Trollhättan fram till år 2030?
- Hur är Peab rustade för att möta den framtida bostadsmarknaden i Trollhättan?

Rapporten fokuserar på att ge rekommendationer för Peab, snarare än för ett samhällligt perspektiv i stort. I detta ligger också valet att fokusera på bostadsproduktion snarare än mer övergripande samhällsbyggnad, såsom dagis, skola och andra samhällsliga funktioner.

Rapporten analyserar också endast Trollhättans mål sett ur ett övergripande bostadsperspektiv och lägger inget fokus kring om de mer specifika tekniska frågor som kan uppkomma vid en så pass expansiv befolkningsökning. Rapporten beskriver även områden och hustyper som kan komma att bli attraktiva och kommer inte att i detalj försöka utläsa vad för tekniska aspekter som kan tänkas efterfrågas vid bostadsbyggande i framtiden, till exempel med avseende energi- och miljöfrågor.

Vidare följer rapporten Trollhättan Stads tidsmässiga planering som sträcker sig till år 2030. Huvudfokus kommer dock att ligga på tidsperioden 2007-2020 på grund av den ökande osäkerhetsfaktorn som skapas ju längre ifrån nutid som framtidsbetraktelsen sker och därmed också den ökande svårigheten att ge någorlunda användbara rekommendationer.



## **2. Litteraturstudie**

### **2.1. Strategisk planering**

Formuleringen av en strategi är en process för utvecklingen av företagets planer på lång sikt. Företaget ska sedan så effektivt som möjligt kunna svara på omgivningens hot och möjligheter utifrån de starka och svaga sidor som organisationen funnit. Som utgångspunkt för strategin bör företaget ha en klar bild av vad det vill uppnå på lång sikt.

Enligt Hax och Majluf (1991) innefattar strategisk planering tre huvudmoment:

- Formulering av en strategi
- Implementering av strategin
- Uppföljning och utvärdering av strategin

För att dessa moment ska kunna göras på ett bra sätt och vara tillräckligt väl underbyggda krävs att en analys utförs där både interna faktorer i företaget och externa faktorer runt företaget granskas (Krijnen, 1992). Enligt Houben m.fl. (1999) är dessa strategiska faktorer viktiga att ta hänsyn till då de kan assistera eller hindra ett företag att nå sin fulla potential. De interna faktorerna är de som avgör styrkor och svagheter och ger en bild av företaget och dess kapacitet och förutsättningar. Den externa omvärlden innefattar de variabler utanför företaget som de på kort sikt inte kan påverka. Dessa variabler utgör den miljö vari företaget ska verka. Den externa miljön kan vidare delas upp i direkta och indirekta variabler. De direkta variablerna är sådana som har direkt anknytning till företaget, så som aktieägare, leverantörer, kunder, konkurrenter, stat och lokala myndigheter. De indirekta variablerna är mer generella och påverkar främst beslut som handlar om strategin på lång sikt. Dessa variabler är till exempel ekonomiska, sociala och kulturella, teknologiska och politiska (Houben m.fl., 1999).

En SWOT-analys summerar de nyckelfaktorer som anses ha störst inverkan på ett företags eller en organisations strategiska kapacitet som sannolikt kommer att påverka utvecklingen. Analysen är ett verktyg för företag för att identifiera faktorer som påverkar företaget och dess verksamhet idag. SWOT-analysen är en analys av interna styrkor (Strengths) och svagheter (Weaknesses), samt externa möjligheter (Opportunities) och hot (Threats). De interna faktorerna ser till hur företaget är uppbyggt, vilka kompetenser som de besitter och hur dessa kan användas. Genom att analysera de externa faktorerna, omgivningen, det vill säga hur marknaden ser ut idag och hur den utvecklas, kan företaget identifiera de möjligheter och hot som är mest avgörande för dem utifrån hur de överensstämmer med företagets interna resurser. Hur omgivningen och marknaden förändras kan få stor inverkan på alla typer av företag och att förstå och ta hänsyn till dessa faktorer är därför av största betydelse för den långsiktiga planeringen anser Johnson m.fl. (2005).

### **2.2. Scenario- och backcasting**

Scenarier används sedan 1970-talet i näringslivet för att hjälpa till med företagsstrategisk planering. Syftet med scenarier är oftast inte att bestämma ett scenario som är mest sannolikt utan istället uppmärksamma olika möjliga framtidsutvecklingar och vilka

konsekvenser dessa kan ha på företaget (Heijden, 2005). Genom att se konsekvenser av många olika scenarier istället för att göra en prognos för framtiden kan organisationen vara mer förberedd på den osäkerhet som framtiden för med sig. För att saker och ting ska gå rätt menar Weick (1979) att scenarioanalytikern måste:

- Uppfatta svaga signaler
- Komma ihåg tidigare händelser och lärdomar
- Anpassa sig snabbt om dessa lärdomar inte har förberett de involverade på vad som verkligen händer.

Enligt Västra Götalandsregionens (VG-regionens) rapport Hållbar Utveckling i Västra Götaland (2006) visar utvecklingen de senaste 15 åren hur svårt det är att förutsäga framtiden. De många kriserna i flera branscher under de första åren på 1990-talet med efterföljande förändringar i samhället visade tydligt på hur snabbt förändringar kan komma där effekterna inte har kunnat förutses, och ingen av de framtidsbedömningar som gjordes i nuvarande Västra Götaland var enligt VG-regionen (2006) i närheten av att fånga detta. Det är därför viktigt att medvetenheten är stor om att ens framskrivningar kommer att reflektera utgångsläget. Det är även av vikt att i scenarioberäkningarna tänja på gränserna för både de troliga hög- och lågalternativen för att kunna diskutera effekterna av dessa alternativ.

### ***Backcasting***

I rapporten Hållbar Utveckling i Västra Götaland (2006) från Västra Götalandsregionen, som ligger till grund för scenarioanalysen i denna rapport, används backcastingmetoden som ett verktyg för att analysera de möjliga framtidsscenarier som rapporten bygger på. Backcastingmetoden bygger på att en önskad vision definieras varpå en diskussion följer om vilka strategier och åtgärder som kan leda fram till målet (ByggaBoDialogen, 2003). Metoden har utvecklats ur traditionen av scenarioarbete med framtidsmetoder. Den involverar att arbeta baklänges från ett önskvärt slutmål i framtiden till nuvarande situation för att fastställa den praktiska möjligheten av den framtidsbilden och vilka åtgärder som kan tänkas behövas för att nå målen (Dreborg 1997). Detta är enligt Hedberg m.fl.(2003) kanske det mest karaktäristiska för backcastingmetoden, jämfört med andra scenariometoder. Framtidsbildernas mycket framskjutna position i backcastingstudier är också typiskt. Ett annat utmärkande drag är en strävan efter att frigöra utförandet av framtidsbilderna från dagsläget. Metoden används oftast på komplexa långsiktiga ärenden, som involverar många olika aspekter inom flera områden som kan påverka slutmålet. För att kunna använda backcastingmetoden så måste scenarierna som används i studien beskriva ett reellt slutmål som kan härledas till en specifik uppgift. Denna infallsvinkel kan antas främja kreativiteten, eftersom fokuseringen på analysen går från de nuvarande förutsättningarna till en framtida situation som ligger så pass långt fram i tiden att stora förändringar kan göras under tiden för att nå de fastställda målen (Dreborg, 1997). Metoden försöker även göra att hela omvärlden anses vara påverkbar, och inte uppdelad i interna och externa faktorer med olika grad av påverkbarhet. Detta sätt kan enligt Hedberg m.fl.(2003) vara fördelaktigt att använda då fokuseringen istället blir mot mål som ligger långt från den trendmässiga utvecklingen. När de externa faktorerna inte låses fast kan nya utvecklingsvägar för att nå fram till målen komma att synliggöras, något som kanske annars inte skulle beaktas.

Genom att inte låsa sig vid vissa påverkbara faktorer frigör sig analytikern lättare från låsningar vid dagens trender och har bättre förutsättningar att hitta nya alternativ. Detta är enligt Hedberg m.fl. (2003) i själva verket en av de främsta fördelarna med backcasting. Resultaten av en backcastingstudie är olika framtida alternativ av hur framtiden kan gestalta sig, noggrant analyserade med avseende på deras möjligheter att genomföras och vilka konsekvenser som kommer utav detta. Resultaten av studien är, enligt Dreborg (1997), inte menat att användas som bas för ett enda, stort beslut, eller som en bestämd plan, utan ska användas för att kunna utröna hur olika framtida scenarier kan uppnås.

Enligt Hedberg m.fl. (2003) kan fyra huvudsakliga steg i en backcastingstudie urskiljas.

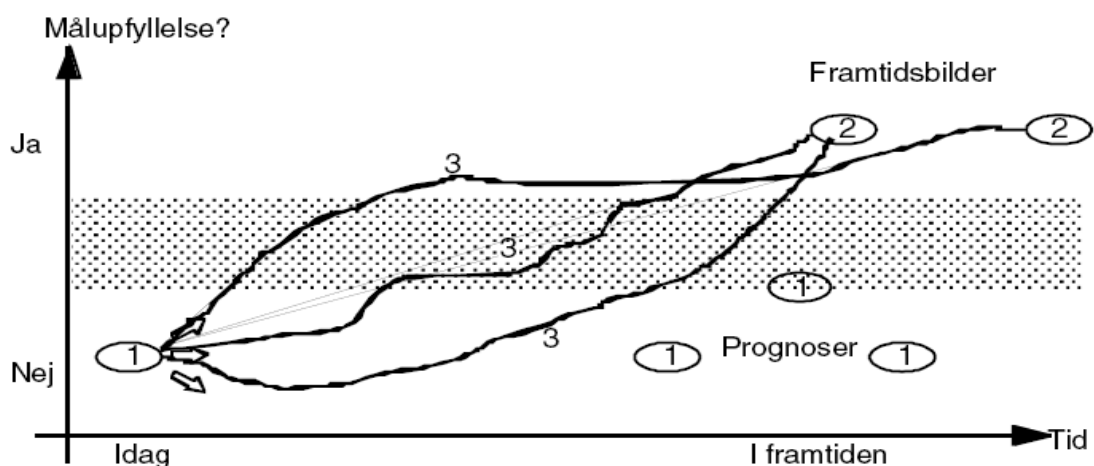
**Steg 0.** Det första steget är att problemet identifieras och eventuella kriterier och mål fastställs.

**Steg 1.** I steg 1 analyseras rådande trender på området, och prognoser granskas för att försöka finna om en utveckling enligt nuvarande mönster kan leda till att målen uppfylls. Är så fallet finns ingen anledning att fortsätta med backcastingstudien.

**Steg 2.** Här utarbetas hur en lösning skulle kunna se ut. Detta görs genom att en eller flera alternativa framtidsbilder utformas som uppnår de kriterier och mål som togs fram i steg 0. Detta brukar ses som kärnan i backcastingstudier, utformandet av framtidsbilder som illustrerar hur en lösning på ett större problem skulle kunna se ut.

**Steg 3.** I det sista steget analyseras hur framtidsbilderna skulle kunna förverkligas. I detta steg analyseras också det eventuella behovet av trendbrott och hur dessa skulle kunna stimuleras.

Dessa steg kan även beskrivas enligt figur 4.



Figur 4: Uppbyggnaden av backcastingstudier. Prognoserna tyder på att målet inte kommer att nås (1). Därför utvecklas framtidsbilder med hjälp av lämplig scenariometod (2). Slutligen analyseras möjligheterna att nå framtidsbilderna (3) Källa: Höjer, Mattsson (2000)

Under 90-talet användes backcasting framför allt vid studier av olika delar av samhället som till exempel transportsektorn och städer. Metoden är av intresse när det finns ett större samhällsproblem som söker en lösning och när rådande trender verkar försvåra problemet. Då mottagarna av studien ofta definieras som flertalet människor, och inte bara beslutsfattare, är backcasting användbart för att visa på nya möjliga lösningar för en bredare publik. Framtidsbilderna och analyserna av hur målen nås kan då visa på olika aktörers roll i en sådan lösning.

### **2.3. Stadsplanering**

Ett gott samarbete mellan kommuner inom en region har stor betydelse för utvecklingen. Enligt Boverket (2003) har kommunernas syn på hur de kan samarbeta regionalt förändrats och kommungränserna har minskat i betydelse. Kommunerna har i allt större utsträckning börjat fokusera på de gemensamma tillgångar som finns i området och börjat att inse värdet av satsningar som görs i hela regionen. Exempel på sådana satsningar är utbyggnaden av kollektivtrafiken. Som exempel har Boverket i sin rapport Sektorsamordning (2003) studerat sydvästra Skåne och bland annat kunnat konstatera att kollektivtrafiksatsningarna som görs i regionen kan avlasta Malmö och Lund, (som idag har inflyttningsöverskott och en överhettad bostadsmarknad), genom att bosättning i större utsträckning kan ske i de omgivande kommunerna. Enligt Boverket (2003) visar detta exempel också tydligt att sektorsamordningen mellan områden som kommunikationer, bostadsförsörjning, näringslivsutveckling och miljö är mycket betydelsefull. Kollektivtrafiken är mycket viktig för en god framtida bostadsförsörjning. Välutbyggda kommunikationer är en viktig förutsättning för bostadsbyggande.

Ett annat resultat som kan avläsas ur rapporten är att tillgången till bostäder i en god boendemiljö har blivit en viktig regional utvecklings- och tillväxtfaktor. Boendet är enligt Boverket strategiskt för en attraktiv region med god livskvalitet och tillväxt. I deras rapport SektorssamordningsPM (2003) framhåller de att bostäder har lång livstid och i hög grad är strukturbildande. Det ställs därmed särskilda krav på god planering för hållbart bostadsbyggande och boende. Bostadsförsörjningen är ett kommunalt ansvar, men idag stämmer ofta inte bostadsmarknadernas geografiska utbredning med kommungränserna och påverkas av faktorer utanför kommunen. Frågorna har blivit mellankommunala och regionala och är i vissa fall storregionala. Enligt rapporten Att utveckla storstadsregioner av ISA, Nutek & Vinnova (2006), finns det ett positivt förhållande mellan stad och region. Studien betonar stadens roll som utvecklingsmotor. Budskapet är att de mest framgångsrika regionerna innehåller de mest konkurrensförmåga städerna. Relationerna mellan städer och omgivande regioner framstår som en fråga med allt större vikt för regionalekonomiska strategier. Beroendet mellan städer och regionerna visas också i figur 5. Det är i storstadsregionerna som komplexiteten är som störst, liksom tillväxtpotentialen.

**Tabell 3. Beroenden mellan kärna och omland**

| Städer är positiva för omgivande region därför att de:   | Den omgivande regionen bidrar till storstädernas konkurrenskraft genom att:               |
|--|---|
| Utgör en kritisk massa av privata och offentliga organisationer som tillsammans utgör kunskapsinfrastrukturen för produktion, förmedling och användning av kunskap | Erbjuder expansionsutrymme i form av mark för bostäder och infrastruktur                  |
| Tillhandahåller ett utbud av avancerade finansiella och andra företagstjänster, s.k. KIBS (knowledge-intensive business services)                                  | Vidgar valmöjligheterna för hushåll och företag beträffande bosättning resp. lokalisering |
| Genom ett stort antal nätverk med starka noder, speglas den täthet som är en avgörande förutsättning för "synlighet" och attraktion                                | Erbjuder "profiler" och nischer för livsval och affärer                                   |
| Erbjuder olika typer av arbeten med högt kunskapsinnehåll som är väl betalda   | Ger tillgång till arbetskraft med olika typer av kompetens                                |
| Ger tillgång till rika kultur- och andra fritidsaktiviteter  |   |
| Utgör ett transportnav   |   |

Figur 5: Beroendet mellan stad och region. Källa: ISA, Nutek, Vinnova (2006)

Utredningar om flyttmönster i dagens samhälle har visat att personer inte som tidigare i första hand flyttar till arbetsorten (Boverket, 2003). Med allt bättre arbetsmöjligheter har det blivit vanligare att många väljer att bo längre från sin arbetsplats eller sina studier än tidigare. Ett ökat antal personer är idag beredda att flytta till gott boende och god livsmiljö och pendla till/från arbete eller studier. Därför är det viktigt för en ort att ha goda transportmöjligheter eftersom kommunikationslänkarna, liksom bostadsbeståndet, är något som består under en lång tid och som skapar en ökad attraktivitet i dagens samhälle. Enligt Boverket kan den sammanlagda potentialen på regional och storregional nivå hos de medelstora och stora städerna, genom att sammanbinda dem med allt bättre kommunikationer, vara avgörande för attraktivitet och konkurrenskraft. Orter i storstädernas omgivning blir alltmer integrerade i storstädernas ekonomi, vilket innebär att det i dessa regioner pågår en utveckling mot flerkärnighet. Bostadsförsörjningen och ett gott boende är enligt Boverket strategiskt för den regionala utvecklingen, och bristande bostadsförsörjning kan vara ett tillväxthinder.

Livsmiljön i olika kommuner, orter och regioner och därmed deras attraktivitet som bostadsorter och lokaliseringsorter, bestäms enligt Boverket (2003) av många olika faktorer. Bland dessa är att det finns goda förutsättningar för boende, kommersiell och offentlig service, transportstruktur och kommunikationer, kollektivtrafik, allsidig arbetsmarknad respektive utbildningsmöjligheter inom pendlingsavstånd, kultur- och aktivitetsutbud, miljösituation, motverkan av segregation, vitalisering av centrumkärnor, näringslivsförnyelse, estetiskt tilltalande bebyggelse. Denna samlade livsmiljö har stor betydelse för den enskildes livsföring och även bland annat för företagets och samhällsorganens personalrekrytering. Därför är den fysiska planeringen och boendepaneringen viktiga instrument för utveckling och bevarande av sådan attraktivitet.

Vidare är förläggningen av högre utbildning strukturskapande på ett sätt som påverkar behovet av bostäder på universitets- och högskoleorterna. Medborgarnas önskemål om boende i goda livsmiljöer, även på förhållandevis långt pendlingsavstånd från arbets- eller studieort, har dock generellt sett inte ännu beaktats i tillräcklig utsträckning i planeringen mellankommunalt och regionalt enligt Boverket (2003).

### ***Förändringar på bostadsmarknaden***

Det är inte bara ökande regionalt samarbete och synsättet på regionala kommunikations- och bostadssatsningar som har förändrats under de senaste decennierna. Ekonomin i vårt samhälle och möjligheten att göra precisa framtidsanalyser har också genomgått stora förändringar. Detta har även avspeglats i byggbranschen. Under 1960 och 1970-talet kunde utvecklingen oftast överblickas, framtida förändringar togs med i beräkningarna och det hela utmynnade i både fem- och tioårsplaner. Organisationerna använde sig av marknadsundersökningar, projektion av trender, tidsserier, nätverksanalyser och matematiska modeller (Ratcliffe, 2001). Detta var en tid då den allmänna uppfattningen var att morgondagen skulle vara en avspeglning av idag. Framtiden var på så sätt given och planering handlade om att möta de givna förutsättningar som morgondagen skulle föra med sig. Med plötsliga och märkbara störningar i ekonomin under både 1970-talet och in på 1980-talet och senare de stora krascherna på 1990-talet förändrades dock uppfattningen om framtiden. Den ansågs inte lika förutsägbar som tidigare hade upplevts och begreppet osäkerhet blev mer fundamentalt. De flesta branscher och även en del myndigheter var relativt snabba att inse detta och anpassa sin planering och verksamhet så att förändringar och osäkerhet kunde hanteras bättre än tidigare. Enligt Ratcliffe, (2001) har dock bygg- och fastighetsbranschen varit bland de långsammaste i denna förändring.

Idag upplever de flesta branscher att förändringar sker snabbare och oftare än någonsin tidigare och att utvecklingen pekar mot att det kommer att fortsätta så. Bostadsmarknaden påverkas av demografiska förändringar, ekonomiska omständigheter, miljö, politiska beslut, tekniska innovationer och kulturella attityder. Dessa faktorer är inte isolerade och har var sin utveckling utan påverkar hela tiden varandra i ett komplext nätverk. Sparrow (2000) menar att komplexiteten inte bara ökar med antalet faktorer utan också med utvecklingens hastighet. Detta styrker den allmänna uppfattningen om att framtiden är svårare än någonsin att förutse. I byggbranschen som påverkas av alla dessa faktorer måste även fokus läggas på de nätverk av personer och befattningar som tar del i planeringsarbetena och försöken att förutse framtiden. Dessa nätverk spänner över flera områden med olika intressen, ägande, ansvar, tidsperspektiv och olika referensramar för de inblandade (Ratcliffe, 2001).

I en omfattande studie med deltagare från olika nivåer från forskarvärlden och näringslivet och från olika delar av världen har Ratcliffe (2001), listat de attribut och faktorer som anses bli mest avgörande för bostadsmarknader i framtiden. Nedan följer ett urval av dessa:

#### *Stadsplanering*

- Förtätning av städer kommer att fortsätta, med planeringspolicys som syftar till att optimera landanvändningen i existerande stadsmiljöer.
- Det kommer att ske en polarisation mellan städer, vilket leder till en indelning av investerare, utvecklare och användare av fastigheter som föredras beroende på staden den ligger i.
- Städer kommer att behöva konkurrera med varandra ungefär som företag, med bostäder och lokaler med överlägsen kvalitet som några av de viktigaste attributen.
- Miljöfrågor blir en ännu viktigare aspekt i den urbana planeringen och utvecklingen.

#### *Investering/utveckling*

- Det framtida ekonomiska värdet på fastigheter bestäms mer av funktion än av läge.
- Fastighetens presumtiva användare får större inflytande på investeringen och utvecklingen av fastigheten.
- Byggnader kommer att behöva bli mer flexibla vad gäller användning, mångsidighet, tillgänglighet, uppvärmning, belysning, ventilation och kommunikationsmöjligheter.
- Partnerskap mellan privat och offentlig sektor och allianser mellan olika professionella discipliner kommer att bli vanligare och mer omfattande.
- Teknologiskt kommer byggnader att bli ”smartare och smartare”
- Bostaden kommer att bli mer än ett hem, till exempel som bas för arbete, ett studiecenter för hela familjen, en trygg plats och ett integrerat system för underhållning och social kontakt.

## **2.4 Attraktivitetsteorier**

Att en kommun eller region utvecklas menas i dagligt tal att invånarantalet ökar, att industri och näringsliv ökar sin produktion och omsättning och skapar arbetstillfällen åt fler personer. Det finns dock många olika faktorer som attraherar olika sorters människor till en viss stad. Florida (2006) påpekar att det vid en planeringsprocess bör försöka analyseras vilken typ av människor som utvecklarna vill ska flytta till ett specifikt område och vad det i så fall är som får just dessa människor att välja denna plats att bosätta sig på. Han anser också att frågan bör ställas om dagens moderna städer utvecklas olika på grund av att de lockar en viss typ av människor att bosätta sig där eller om det är näringslivet som styr stadens utveckling. Florida menar i sin bok *Den kreativa klassens framväxt* (2006) att vi idag lever i ett samhälle där mänsklig kreativitet har blivit den mest grundläggande ekonomiska resursen. Kreativa människor är folk med yrken som till exempel ingenjörer, konstnärer, projektledare, forskare och musiker. Det är människor som har förmågan att komma på nya innovationer och förbättra metoder som ökar

produktiviteten och därmed också vår levnadsstandard. I sin forskning kallar Florida denna typ av invånare för den kreativa klassen. Han anser att det finns tydliga samband mellan städer som har en stark ekonomisk tillväxt, stark innovationskraft och en hög andel invånare som tillhör den kreativa klassen. Enligt Florida (2006) ställer denna växande klass andra krav än tidigare klasser. I jämförelse med ett klassiskt arbetaryrke där personen i fråga är aktiv och rör på kroppen hela arbetsdagen är många av arbetena som utförs av den kreativa klassen till största delen stillasittande. Därför ställer enligt Florida (2006) den nya kreativa klassen andra krav på sina fritidsmöjligheter. De vill ha möjlighet att komma ut och motionera och röra på sig efter jobbet och på helger, vilket gör att närheten till motionsanläggningar och natur värdesätts i allt högre grad.

Ekonomhistorikern Paul David har i sina studier kommit fram till slutsatser som i många fall överensstämmer med Floridas. Han menar att det inte är teknologi som driver långsiktig ekonomisk tillväxt. Teknologin är inte betydelselös men drivkrafterna bakom tillväxt är mer komplicerade och invecklade än så. Det krävs istället en serie förändringar i människors beteende och den sociala organisation som utgör vårt samhälles organisatoriska och institutionella nät. Dessa förändringar sker under lång tid och det kan ta uppemot ett halvt sekel innan den samlade effekten av många små enskilda förändringar kan urskiljas. Dessa små förändringar kan synas betydelselösa vid en första anblick men när resultatet av en mängd sådana förändringar läggs samman så kan de vara del av en avsevärt mycket större omvandling än vad som först kunnat urskiljas. Florida (2006) menar att forskarna under de senaste åren har kunnat se ett djupare mönster i den omvandling som sker runt omkring oss nu, och därmed kunnat tyda kraften bakom omvandlingen. Den utveckling som skett i samhället de senaste 50 åren och där många säger att vi nu lever i en informationsekonomi eller kunskapsekonomi grundar sig i botten på en alltmer frisläppt och tillvaratagen mänsklig kreativitet. I praktiskt taget alla branscher har kreativitet blivit den mest avgörande konkurrensfördelen och förmågan att skapa nya meningsfulla sammanhang är en av de viktigaste krafterna bakom företags tillväxt. Vinnarna är de som har anställda med förmågan att skapa och att fortsätta skapa. Florida (2006) menar att dagens ekonomi genomsyras av kreativitet som är ständigt pågående; vi förändrar ständigt varje produkt, process och aktivitet och knyter samman dem på nya sätt. Denna kreativa klass väljer enligt Florida (2005b) att bo där de trivs. Jobben behöver inte finnas där från början eller vara drivkraften till flytten. Folk flyttar till platser som är kreativa centra och där de också trivs med boendet. Historiskt har kreativitet alltid dragits till vissa platser, från klassiska Aten, Rom och Florens till London och San Fransisco (Jacobs, 2005). Dessa platser tillfredsställer inte bara en enda näring eller en enda demografisk grupp, utan är fulla av stimulans och kreativt samspel. De platser Florida (2006) kallar för kreativa centra hör ofta till dagens ekonomiska vinnare. Kreativa centra behöver inte vara beroende av traditionella förutsättningar för företagande som naturresurser eller stora transportleder. De lyckas i stort sett bara därför att kreativa människor vill bo där (Florida, 2006).



### ***Platskvalitet***

Florida (2006) menar att platsens egenskaper är så pass avgörande för den kreativa klassens val av ställe att bo att han myntat begreppet ”platskvalitet”, i kontrast till det traditionella begreppet livskvalitet. Platskvalitet innebär istället den unika uppsättning attribut som definierar en plats och som gör den attraktiv. Han delar in platskvaliteten i tre dimensioner:

- Vad som finns: en kombination av byggd miljö och naturlig miljö; en lämplig plats att leva kreativa liv på.
- Vem som finns: En mångfald av människor som interagerar och skapar möjligheter så att vem som helst kan bli delaktig och finna en plats i samhället.
- Vad som händer: Livligt gatuliv, kafékultur, konst, musik och människor som ägnar sig åt utomhusaktiviteter – enkelt uttryckt en mängd aktiva, spännande och kreativa sysselsättningar.

På platser som erbjuder detta menar Florida (2006) att kreativa människor ges möjlighet att vara mer än åskådare, de kan vara en del av kulturen och själva vara med och skapa upplevelser. Människorna kan själv välja vilken blandning de vill ha och hur mycket och med vilken intensitet de vill delta. Många människor ur den kreativa klassen vill också vara med och själva forma platskvaliteten i sina samhällen. Detta tankesätt delas av Jacobs (2005), som menar att precis som i alla andra städer handlar även de så kallade kreativa städerna, till exempel San Fransisco, Palo Alto och New York, om människor. Det betyder att de inte kan planeras från grunden. Städerna är precis som levande väsen som föds, växer och tynar bort, men som kan återuppstå igen. Den byggda miljön kan dock öka chanserna att kreativitet ska frodas. Jacobs menar att dessa egenskaper främst handlar om mångfald och variation, både spatialt, socialt och i ekonomiska termer. Områden i staden måste ha flera olika funktioner så att gatorna är fyllda av aktivitet hela dagarna, från morgon till kväll och inte bara vissa begränsade tider. Enligt Västsvenska Industri- och Handelskammaren (2006) har regioner som saknar utvecklingskraft oftast lämnats av de mest ambitiösa och initiativkraftiga kreativa ungdomarna. De som stannar är de som är nöjda med det befintliga. En regions långsiktiga utveckling påverkas därmed till stor grad av hur väl den lyckas locka en viss typ av unga människor.

### ***Teknologi, talang och tolerans***

Florida pekar också på betydelsen av ett universitets- eller högskolas betydelse för en regions utveckling, till exempel Bostonregionen och MIT, Silicon Valley och Stanford University. Detta är stora regioner och stora universitet men även för mindre regioner och mindre skolor är skolans betydelse tydlig för regionens utveckling. Ett stort universitet kan enligt Florida (2006) i längden ge upphov till stora konkurrensfördelar som är lika viktiga som infrastrukturen kring en region. För att kunna bidra till regional tillväxt på ett sådant sätt krävs dock att en region kan kombinera tre samverkande roller som speglar den kreativa platsens tre T:n – Teknologi, Talang och Tolerans. Florida (2006) menar att för att attrahera kreativa människor, generera innovationskraft och stimulera ekonomisk tillväxt så måste alla tre finnas. Tolerans i samhället behövs därför att medlemmar ur den kreativa klassen föredrar öppenhet och mångfald. Låga inträdesbarriärer är särskilt

viktiga idag om en region vill växa med mer än regionens födelsetal, till exempel genom inflyttning. Toleransen och de låga inträdesbarriärerna gör det lättare för en region att attrahera nya invånare om de känner att de snabbt och lätt kan komma in i det nya samhället. Enligt Florida (2006) finns det även klara samband mellan innovationskraft och högteknologiska näringar. Det behövs en teknologisk bas för att kreativitet ska kunna vara med och konkurrera i dagens samhälle och näringsliv. Talang är enligt Florida den tredje avgörande faktorn som måste finnas och samspela med de andra två faktorerna för att en plats ska kunna utvecklas långsiktigt. Ett enkelt mått på talang i en region eller en stad är enligt Florida (2005b) till exempel andelen högskoleutbildade bland invånarna.

Innovationskraft, regional utveckling av näringslivet och en dominerande kreativ klass har enligt Florida (2005a) dock även en baksida. I många städer med stark tillväxt är också klyftorna större än på andra, mer arbetarklassdominerade platser. Inkomstmässigt tjänar den kreativa klassen mer än genomsnittet och det får många kostnader att stiga, bland annat huspriserna. En kreativ ekonomi och stark tillväxt under en längre tid kan också påfresta miljön och naturresurser i en region på ett negativt sätt. Detta kan enligt Florida (2005a) i de värsta fallen leda till att de attribut som ursprungligen lockade människor till platsen helt försvinner.

### **3. Metod**

Denna studie har genomförts mellan maj och september 2007 och bygger till stor del på en omfattande informationsinhämtning från intervjuer, vetenskaplig litteratur samt ett antal utredningar och rapporter från kommuner, länsstyrelsen, stat och näringsliv. Som ett led i studien har en SWOT- och en scenarionanalys utförts, baserat på den inhämtade informationen. Alla dessa delar har sedan kopplats samman i en diskussion kring Trollhättans befolkningsmål och hur ett byggentreprenadföretag kan skapa en långsiktig strategi för att möta detta. Denna diskussion har sedan utmynnat i ett antal slutsatser som sedan legat till grund för de rekommendationer som vi avslutningsvis ger Peab.

Under hela arbetets gång har regelbunden kontakt hållits via möten, mailkorrespondens och telefon med vår handledare på Chalmers tekniska högskola och hos Peab Sverige AB. Genom att vi suttit på Peabs kontor i Trollhättan har vi även haft en daglig, informell kontakt med flertalet personer med god insyn i Trollhättans situation. Dessa dagliga kontakter har visat sig värdefulla under arbetets gång genom att vi hela tiden har kunnat få feedback som hjälpt oss att föra arbetet framåt.

#### **3.1. Val av studiemetod**

Rapportens grundläggande frågeställning bygger på en långsiktig vision och spänner över ett brett område med mycket information som baserats på olika perspektiv och kan leda till olika resultat beroende på hur informationen tolkas. På grund av detta har ett undersökande angreppssätt för att göra inhämtningen och analysen så objektiv som möjligt eftersträvat av oss. Med detta undersökande angreppssätt skapas enligt Cooper och Schindler (2001) en övergripande bild av problemet i rapporten för att på så sätt kunna avgöra vilka områden som störst fokus skall läggas på. I enlighet med detta har rapporten byggts upp med en kvalitativ huvudprocess, där dock en del informationsunderlag som varit baserat på kvantitativa metoder har använts. Denna kombination har valts för att skapa en så mångfacetterad helhetsbild som möjligt. Det är dock den kvalitativa metodiken som genomsyrar hela rapporten, både vad det gäller intervjuer och litteraturstudier, mycket på grund av den flexibilitet som denna metod enligt Holme och Solvang (1997) medför. Enligt Backman (1998) bygger den kvalitativa, hypotesgenererande metodprocessen på att data först samlas in och att det därefter, ofta samtidigt, formuleras begrepp i form av hypoteser eller teorier utifrån detta. I denna process är det tolkningen och uppfattandet av informationen utifrån vissa sammanhang som är i fokus. Den kvalitativa metodiken används därför oftast för att enligt Holme och Solvang (1997) utföra en tolkning av observationer i ett teoretiskt sammanhang för att därefter kunna hitta karakteristiska drag eller inverkan faktorer. För den kvantitativa metoden är syftet att samla in fakta och studera relationerna mellan dem (Bell, 2000). Fokus ligger således på objektiv mätning och användandet av vetenskapliga tekniker som kan omvandlas till numeriskt mätbara och i hög grad generaliserbara slutsatser. I denna rapport har denna metodik främst använts vid införandet av statistiska data och vid enkätanalysen.

### **3.2 Inledande litteraturinhämtning**

Arbetsgången som vi använt i denna rapport har i huvudsak delats upp i fyra steg. I det första steget lades fokus på att finna relevant litteratur och bakgrundsinformation. Informationen har insamlats från flera olika källor, bland annat via vetenskapliga artiklar och avhandlingar inom stadsplanering, regional utveckling, strategi- och scenariometodik samt attraktivitet kring bostadsmarknader. Andra källor som legat till grund för informationsinhämtning har varit bland annat kommunala, regionala och statliga rapporter, artiklar från dagspressen samt rapporter och utredningar från näringslivet. Syftet med att inleda studien på detta sätt har varit för att kunna skapa en god översiktlig bild av den nuvarande situationen i Trollhättan och förutsättningarna för utvecklingen av dess bostadsmarknad, sett ur ett flertal olika perspektiv. Detta för att bland annat kunna göra relevanta avgränsningar vid den fortsatta studien och för att kunna skapa en god informationsgrund i rapporten. Under denna fas har även ett antal brainstormingtillfällen genomförts där vi, samt i vissa fall även handledarna, deltagit. Syftet med dessa tillfällen var dels att finna olika infallsvinklar som kunde antas vara intressanta för rapporten, dels för att skapa en viss struktur och konkret bild av en så pass abstrakt frågeställning som rapporten ändå grundar sig på. I samband med dessa möten skapades även en tidsplan för rapporten till vilken vi har kunnat göra avstämningar efter hand.

### **3.3. Intervjuer**

I det andra steget har tio intervjuer genomförts med personer med olika roller i regionen, såväl inom politiken som inom näringslivet. De personer som intervjuats är bland annat kommunstyrelsens ordförande i Trollhättan, informationschefen för Trollhättans Stad och en regionchef på Västsvenska Industri- och Handelskammaren. Intervjupersonerna valdes för att kunna få aktuell information inom områdena som berörs i rapporten. Tiden för intervjuerna var aldrig någon begränsande faktor, utan samtliga intervjutillfällen avslutades naturligt efter 1-1,5 timma. Frågemallen som användes var baserad på den inledande litteraturstudien och fokus lades under intervjuerna på att få en bättre bild av den regionala och kommunala situationen i dagsläget, sett ur bland annat ett attraktivitets- och bostadsmarknadsperspektiv. Under intervjuerna diskuterades även förutsättningarna för Trollhättan att lyckas med sitt bostadsmål, samt vilka planer som i nuläget finns för att uppnå eller stödja dessa mål. Intervjuerna, som genomfördes under juni 2007, hade en kvalitativ, semistrukturerad uppbyggnad där vi hade förberett en frågemall, men där diskussioner kring de olika frågorna tilläts. Detta är enligt Kvale (1996) ett bra upplägg på en intervju, då den kvalitativa intervjun syftar till att försöka förstå världen från intervjuobjektets synvinkel, att tillgängliggöra personers erfarenheter och verkliga upplevelser istället för vetenskapliga beskrivningar. Till skillnad från en vanlig konversation styr intervjuaren samtalet genom att ställa frågor till intervjuobjektet. Intervjuarens uppgift är att tillhandahålla ett ramverk inom vilket intervjuobjektet kan svara så att dennes precisa åsikter kan tas till vara. Detta har genomgående eftersträvat av oss vid intervjutillfällena. En nackdel med kvalitativa intervjuer är risken för en varierande grad av subjektiva fördomar från intervjuarens sida, vilket kan leda till intervjuobjektet mot ett visst svar eller leda till felaktiga tolkningar av intervjuaren (Sewell, 2006). För att undgå detta deltog vi båda vid samtliga intervjuer och förde noggranna anteckningar som sedan skrevs rent och sammanställdes till ett referat av varje intervju. Intervjuresultaten har ofta kunnat användas för att bekräfta litteraturinformationen.

### **3.4. Fördjupning och komplettering**

I det tredje steget har en utökad och fördjupad litteraturstudie genomförts för att komplettera och förstärka den inledande analysen och den information som inhämtats genom intervjuerna. Detta genom att vi ytterligare granskade olika rapporter, artiklar och böcker i likhet med arbetsgången under den inledande analysen. Vidare granskades även ytterligare tidskrifter för att finna artiklar som kan ge en aktuell bild av olika händelser inom regionen och näringslivet och kan tänkas påverka resultaten i rapporten.

För att bredda den inledande informationshämtningen och få med ytterligare perspektiv i analysen har vi även granskat och analyserat två olika enkäter. Dessa enkäter har haft som uppgift att försöka ge en bild av hur potentiella inflyttare ser på Trollhättan som en möjlig bostadsort och vad som kan tänkas attrahera människor till att bosätta sig i kommunen respektive vad som får dem att välja andra bostadsorter i dagsläget. Den ena enkäten genomfördes av Trollhättans Stad under år 2002 och vände sig till inpendlare till de större arbetsplatserna i Trollhättan. Den andra enkäten var en webbaserad undersökning som genomfördes av Peab Sverige AB under sommaren 2007. Även den enkäten vände sig till utvalda inpendlare till fyra av de största arbetsplatserna i Trollhättan. Då flera synergier mellan denna rapport och enkäten kunde upptäckas deltog vi även i den webbaserade enkätens genomförande. Bland annat kunde information som inhämtats till denna studie användas som underlag vid utformandet av enkäten

Förutom enkäterna genomfördes även kompletterande intervjuer under detta steg. Intervjuerna hade samma upplägg som intervjuerna i steg två, men frågeställningarna var lite mer precisa för att kunna ge svar inom mer specifika områden. Detta för att kunna koppla svaren tydligare till analysen i rapporten och för att kunna fånga upp och sammanfoga de delar som behövde ytterligare fördjupning.

### **3.5. Sammanställning och analys**

I det fjärde steget skedde en sammanställning och analys av den information som granskats i de tidigare stegen. De inledande analyserna i detta steg gjordes genom att en SWOT-analys utifrån Peabs perspektiv genomfördes. Detta för att vi skulle få en bild av vad som i dagsläget uppfattas som Peabs interna styrkor och svagheter med utgångspunkt i deras region Trollhättan. Analysen utformades i samspel med personer på Peabs regionkontor i Trollhättan, vilka också rådfrågades vid den inbördes rangordningen av de olika påverkande faktorer som identifierats. Detta för att hela tiden säkerställa att analysen höll Peabs perspektiv och att de faktorer som diskuterades var relevanta för studien. Därefter diskuterade vi de hot och möjligheter som kan tänkas ha påverkan på den lokala bostadsmarknaden i Trollhättan. Vidare utförde vi även en scenarioanalys där Trollhättans framtida förutsättningar och Peabs roll i dessa diskuterades utifrån fyra givna scenarier. Grunden till de fyra scenarierna var tagna från Västra Götalandsregionens rapport Hållbar utveckling i Västra Götaland. Dessa scenarier valdes på grund av att de ansågs representera fyra framtidsscenarier som kan tänkas inträffa i Västra Götaland och att de var baserade på ett omfattande bakgrundsmaterial. Att använda sig av dessa scenarier som grund och sedan utveckla dem med ytterligare analys av Trollhättans förutsättningar ansågs av oss därmed mest fördelaktigt för denna rapport.

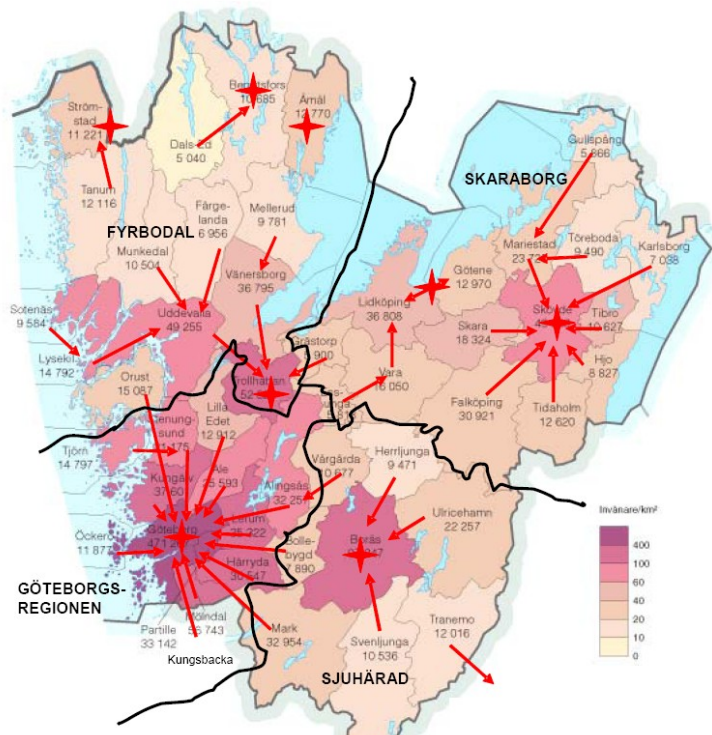
All informationsinhämtning och analys vävdes sedan samman i en diskussion kring den rådande marknaden och det förväntade behovet av bostäder i Trollhättan. Som grund för denna diskussion använde vi rapportens tre delsyften som frågeställningar för att hålla diskussionen distinkt och hålla den inom de ramar som antagits. Diskussionen summerades sedan upp i slutsatserna som legat till grund för de rekommendationer som vi givit Peab om hur de bör utveckla sin långsiktiga strategi för bostadsproduktionen inom regionen.

## 4. Situationsbeskrivning

### 4.1. Arbetsmarknad och utbildning

Sverige är indelat i lokala arbetsmarknadsregioner, LA-regioner, som beskriver de marknader som en genomsnittsinvånare kan utnyttja som sin dagliga hemmaregion. LA-regionerna byggs upp utifrån observerade pendlingsmönster mellan kommunerna, se figur 6. Stjärnorna markerar centrum för de olika lokala arbetsmarknaderna i Västra Götaland och pilarna från övriga kommuner går till den LA-regionstad som kommunen har flest utpendlare till. Fyrbodals kommunförbund med 260 000 invånare, där Trollhättan ingår, är relativt nybildad och har fem LA-regioner inom sina gränser. En av dessa LA-regioner är Trollhättans LA-region. Förutom Trollhättans kommun inrymmer den även Vänersborgs, Uddevallas, Lysekils, Sotenäs, Munkedals, Melleruds, Färgelandas och Grästorps kommuner. Denna lokala arbetsmarknadsregion är den åttonde mest befolkningsrika regionen i Sverige, med närmare 200 000 personer (VG-regionen, 2006). Trenden för de lokala arbetsmarknadsregionerna är att de blir färre och större. Det senaste decenniet har antalet LA-regioner i Västra Götaland minskat från 20 till 13. Antalet arbetstillfällen i Västra Götaland är cirka 750 000 i dagsläget (VG-regionen, 2006). Utvecklingen har dock sett olika ut i de olika delarna av länet. Under åren 1995-2004 skapades 7 000 nya arbetstillfällen i Fyrbodalsregionen. Det finns dock en oro över hur arbetsmarknaden i Fyrbodalsregionen kommer att utveckla sig då regionen är beroende av ett antal stora företag vilket gör att variationerna i sysselsättningen är större där än i andra delar av Västra Götaland. Centrumkommunerna i de olika arbetsmarknadsregionerna, till exempel Trollhättan, utvecklas dock genomgående relativt väl enligt VG-regionen (2006).

Utvecklingen i Trollhättans lokala arbetsmarknadsregion, liksom Skövdes och Borås LA, är i dagsläget balanserad. Inkomsterna stiger, antalet jobb ökar, befolkningen växer, nyskapandet tilltar och de välutbildade blir fler men allt detta sker i en långsammare takt än i storstadsregionerna, till exempel Göteborgsregionen.



Figur 6: Lokala arbetsmarknadsregioner och Kommunförbund i Västra Götaland Källa: SNA (2007)

## ***Utbildning***

Högre utbildningsnivåer inom de lokala arbetsmarknaderna är en viktig pusselbit för tillväxten och det har skett stora investeringar för detta inom de lokala arbetsmarknaderna utanför Göteborg, bland annat Trollhättans LA-region. Bland annat har Högskolan Väst valt att slå ihop sina tidigare tre campus till ett, vilket blir förlagt i Trollhättan, för att öka attraktiviteten på skolan och höja kvaliteten på utbildningarna. Dessutom satsar Högskolan Väst på att utöka sin forskning, till exempel med hjälp av Trollhättepaketet. Dessa satsningar utgör en grundförutsättning för den framtida attraktiviteten i Fyrbodal (VG-regionen, 2006). För regioninvånarnas möjligheter till arbete och inkomst, god hälsa och att kunna känna delaktighet i vardagen är utvecklingen i den egna hemmaregionen, avgränsad av den lokala arbetsmarknaden, det mest väsentliga enligt VG-regionen (2006).

Satsningen på högskolan stöds av många inom både den offentliga verksamheten som näringslivet. Städerna, skolorna och näringslivet i Fyrbodal borde enligt Anna Ellmarker, regionchef på Västsvenska Industri- och Handelskammaren, samarbeta mera för att locka till sig ungdomarna och få dem att stanna kvar i staden efter avslutad utbildning, vare sig det är från gymnasiet eller högskolan. Bra skolor är enligt Anna Ellmarker av särskild vikt, det är nämligen plattformen för den framtida utvecklingen. Gert-Inge Andersson, kommunstyrelsens ordförande i Trollhättan, anser också att det är viktigt att ha ett bra utbildningsutbud i regionen. Han tror dock inte att det är ungdomarna som i första hand ska försöka lockas till Fyrbodal, då konkurrensen gentemot Göteborg är för hård. Han tror istället på att satsa på bland annat unga vuxna som ligger i den familjeskapande fasen i livet. För dem har Trollhättan mycket mer att konkurrera med. Anna Ellmarker, regionchef på Västsvenska Industri- och Handelskammaren, är inne på samma linje i sitt resonemang. Hon menar att det inte är ungdomen som är lättast att locka till Fyrbodal. Snarare ska de försöka att skapa attraktivitet bland de studenter som ska skaffa sig sitt första boende och sitt första jobb.

*”Den region som kan locka till sig de unga vuxna går det nästan alltid bra för.”*

Anna Ellmarker, regionchef, Västsvenska Industri- och Handelskammaren

## ***Utveckling mot tjänstemarknad***

I rapporten Hållbar utveckling (2006) tror Västra Götalandsregionen att det kommer att ske en fortsatt utveckling mot en allt mer tjänsteorienterad arbetsmarknad inom länet. Befolkningstillväxten i Västra Götaland väntas utgöra en femtedel av den beräknade för hela Sverige fram till år 2020. Göteborgsregionen är den region som enligt VG-regionen förutspås att ha den brantaste tillväxtkurvan, både befolknings- och näringslivsmässigt. De andra regionerna i Västra Götaland förväntas ha en lägre tillväxtutveckling, men befolkningen och arbetstillfällena kan långsiktigt komma att öka. Enligt Västsvenska Industri- och Handelskammaren (2006) har tillväxten en lång rad viktiga funktioner. Den gör att själv- och skattefinansierade behov kan tillfredsställas, den skapar optimism och initiativ, nya arbetstillfällen och ger därmed människor fler möjligheter. Vidare skapar den ett ekonomiskt utrymme som möjliggör det risktagande som krävs för att regionen ska kunna satsa på utvecklingsprojekt för fortsatt tillväxt.



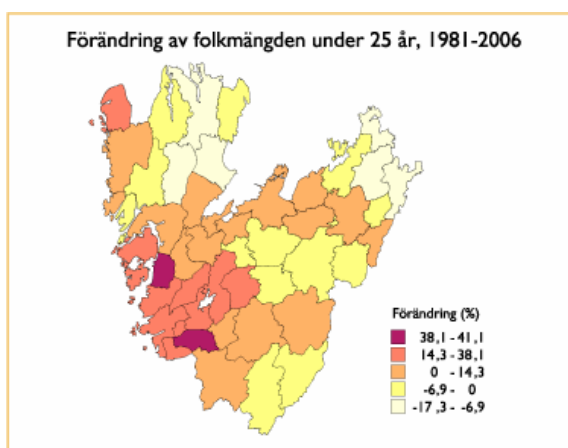
Trots att det för den enskilda invånaren är viktigast med utvecklingen i hemmaregionen är utvecklingen av hela Västra Götaland till stor del beroende av den globala utvecklingen. Enligt Västsvenska Industri- och Handelskammaren har världen förändrats så att det idag talas om den nya geografien som innehåller två nivåer, världen och regionen. Med det menas att allt fler företag har sin marknad spridd över ett område så pass stort att det enklast kan definieras som världen. Den andra nivån, regionen är det område vi i genomsnitt rör oss inom en normal dag, den plattformen utifrån var vi arbetar. Idag rör sig enligt Västsvenska Industri- och Handelskammaren (2007) genomsnittsvensken cirka 5 mil från sängen varje dag, jämfört med mindre än en kilometer varje dag vid förra sekelskiftet (SIKA, 1998).

### *Summering*

Genom att Trollhättan är navet i en av Sveriges största lokala arbetsmarknadsregioner så finns goda förutsättningar för kommunen att fortsätta utveckla den lokala arbetsmarknaden mot en mer tjänsteorienterad arbetsmarknad genom att den finns både arbetskraft och potentiella kunder i närregionen. Att Högskolan Väst centrerar kan ytterligare bidra till att skapa en ökad fokusering och attraktivitet kring Trollhättan för den lokala arbetsmarknaden. Genom utökade arbetsmöjligheter och möjligheter till högskolestudier i Trollhättan kan även den lokala bostadsmarknaden märka av denna utveckling på ett positivt sätt.

## **4.2. Befolkning och bostadsmarknad**

Befolkningsutvecklingen i de lokala arbetsmarknadsregionerna de senaste fem åren utgör enligt VG-regionen (2006) en del i en långsiktig befolkningstrend. De mer befolkningsrika lokala marknader och framförallt storstäderna har blivit allt mer attraktiva på bostadsmarknaden på bekostnad av mindre, mer perifera och industride dominerade LA-regioner. Kommuner med sjö- eller havskontakt, ett levande entreprenörskap och bra kommunikationer är mest attraktiva för boende. Alla kommuner med mer än 20 000 invånare i Västra Götaland har dock ökat sin befolkning under de gångna fem åren, vilket enligt VG-regionen kan tyda på en viss attraktivitet för regionen i stort. Kusten och Göteborgsregionen är dock de områden som är mest attraktiva i regionen, vilket också kan ses i figur 7 som redovisar befolkningsutvecklingen per kommun de senaste 25 åren.



Figur 7: Förändringen av folkmängden under 25 år, 1981-2006. Källa: Regionfakta (2007)

Trollhättans har sedan länge brottats med en bild bland bostadssökande att vara en arbetar- och industristad. Kommunen har enligt Peter Asp, informationschef på Trollhättans Stad, aldrig varit känt för att ha mysiga, attraktiva bostadsområden för dem som har flyttat hit i arbetssyfte. Därför har de inflyttande sett sig om i kringliggande kommuner och ofta valt dessa som bostadsort. Samma tankar delar Karin Thorsenius, chef på Hållbart Samhälle på Trollhättans Stad, som anser att det sedan länge har funnits en uppfattning bland dem som letar boende i Trollhättan att det inte finns något bra bostadsområde i staden. Detta hoppas och tror hon kommer att ändra sig i och med de nya områdena som tillkommer i kommunen i framtiden. Peter Asp anser att bilden av Trollhättan som bostadsort håller på att förändras och att marknadsföringen av olika bostadsområden och boendemiljöer i Trollhättan är väldigt viktig. Dessa åsikter delas av flertalet av de intervjuade.

*Ska Trollhättan växa så måste de locka folket ifrån Göteborg.*

Anna Ellmarker, regionchef, Västsvenska Industri- och Handelskammaren

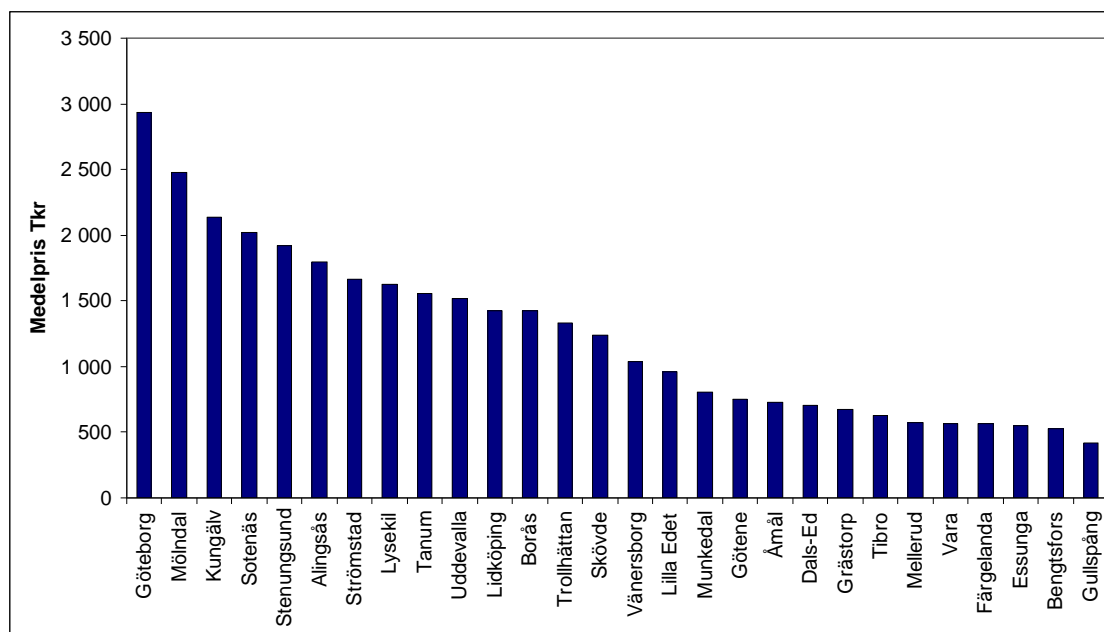
*Det är viktigt att kunna erbjuda en bra boendemiljö på många olika sätt, såsom kultur och miljö, och inte bara erbjuda klippor.*

Gert-Inge Andersson, kommunstyrelsens ordförande i Trollhättan

Trollhättan ligger dock inte längs den mest attraktiva och expansiva delen av regionen, nämligen västkusten. Såväl befolknings- som sysselsättningsgraden utvecklas enligt VG-regionen (2006) väl utefter kuststräckan. Orsakerna står bevisligen enligt VG-regionen att finna i den attraktiva miljön som anses finnas där och som lockar nya, ofta välutbildade invånare med möjligheten att själva välja bostadsort. Dessa invånare bidrar i hög grad till att skapa ökad ekonomisk aktivitet i kommunerna längs kusten. Västkusten har långsiktigt starka företräden i en tjänsteorienterad kunskapsekonomi, och har under de senaste 25 åren varit ett av landets mest attraktiva områden. Värdet och värdeökningen på fastigheter speglar tydligt denna utveckling (VG-regionen, 2006). Tillgängligheten till hav och kust och till Göteborgs lokala arbetsmarknadsregion har varit helt avgörande för värdesteget.

Bostadspriserna för Västra Götaland i stort har ökat mest i de områden som har legat högst historiskt sett, vilket har medfört att skillnaderna i attraktivitet mellan olika delar i regionen har förstärkts ytterligare under den senaste tioårsperioden (VG-regionen, 2006). Bostadsbeståndet i Västra Götaland har i genomsnitt vuxit, liksom i riket, med cirka fyra procent de senaste tio åren (VG-regionen 2006). Detta motsvarar cirka 30 000 lägenheter i småhus eller flerbostadshus. 25 000 av dessa lägenheter, cirka 80 %, har tillkommit i Göteborgsregionen inklusive Kungsbacka, vilket är analogt med en tillväxttakt på sex procent. I de övriga delarna av Västra Götaland har bostadsbeståndet vuxit med runt två procent. För Trollhättans del ökade bostadsbeståndet under denna tid med 755 lägenheter, från 25 542 till 26 296 stycken, vilket betyder en ökning med tre procent.

## Val av bostadsort



Figur 8: Medelpriser för småhus 2006 för ett urval av kommunerna i Västra Götaland. Källa: SCB (2007)

För personer som väljer bostadsort gäller det att kombinera önskan över boendeform och boendeplats med frågan om hur stor del av deras inkomst som de är villiga att spendera på sitt boende. De som bor i mindre attraktiva regioner, med lägre bostadspriser, har generellt sett mer pengar över då nödvändiga utgifter har betalats. Medelpriset på småhus i vissa kommuner i Västra Götaland år 2006 visas i figur 8. Figuren visar att priserna i Trollhättan ligger något över Vänersborg. Figuren visar också på den tydliga prisskillnaden som finns mellan kommunerna längs västkusten och i området i och omkring Göteborg jämfört med kommunerna längre åt öster. En viss del av denna skillnad kan antagligen tillskrivas den markant ökade kostnaden på fritidshus längs kuststräckan. Medelpriset tar heller ingen hänsyn till bostadsytan, något som kan tänkas ha en inverkan vid valet av bostad. En annan faktor som varierar beroende på i vilken kommun du bor och kan tänkas spela roll i valet av bostadsort är kommunalskatten. Trollhättan har år 2007 en skattesats på 31,84 %, vilket kan jämföras med till exempel Göteborgs 32 %, Uddevallas 32,74 % och Vänersborgs 33,09 % (SCB, 2007).

Marginella skatteskillnader kommer dock i skymundan av en viktigare parameter för invånarnas möjlighet att leva väl, nämligen inkomsten av förvärvsarbete. Dessa inkomster är enligt VG-regionen (2006) på längre sikt den viktigaste indikatorn på invånarnas möjligheter att försörja sig och leva väl. Den genomsnittliga inkomsten av eget arbete verkar öka med den lokala arbetsmarknadens storlek. Detta på grund av att en större marknad ger utrymme för större mångfald och mer diversifierad verksamhet och därmed för högre löner (VG-regionen, 2006). Inkomsterna har under de senaste åren stigit kraftigt i Västra Götaland och för Trollhättans LA ligger värdena strax under riksgenomsnittet. Enligt Trollhättans Stad (2007) har den allmänna bostadsutvecklingen

inneburit att folk i allt högre grad väljer sin bostadsort utifrån den specifika ortens attraktivitet i personens ögon, och i mindre grad utifrån den rådande arbetsmarknaden. Genom snabbare kommunikationer och bättre ekonomi ges möjlighet att välja bostad inom en större region än tidigare. För Trollhättan betyder detta att den framtida bostadsutvecklingen och bostadsbyggandet kommer att påverkas av hur väl staden kan konkurrera som bostadsort, inte bara inom den lokala arbetsmarknadsregionen, utan även bland annat mot kommunerna i Göteborgsregionen. Agneta Mårdsjö, chef för Regionutveckling; Analys och Uppföljning på Västra Götalandsregionen, påpekar att den rådande trenden är att det är de små städerna som är på frammarsch, snarare än förortererna. Enligt henne gäller det för Trollhättan att kunna följa med den vågen genom att bygga sin marknadsföring på de gamla traditionerna i staden men med en ny och spännande vinkel på utvecklingen.

### ***Bostadsmarknaden i Trollhättan***

Inom Trollhättans kommungränser finns det i dagsläget ungefär 26 500 bostäder. Av dessa återfinns cirka 87 % i Trollhättans tätort, där 84 % av befolkningen bor (Trollhättans Stad, 2007). Trollhättans tätort med den nuvarande stadsdelsindelningen kan ses i figur 9. Kommunen har ur ett riksperspektiv ett relativt ungt bostadsbestånd. Jämfört med riket finns färre bostäder från tiden före år 1930 och efter år 1975. Tyngdpunkten i bostadsproduktionen härrör sig i Trollhättan till åren 1950-1975. Jämfört med riket har Trollhättan en relativt stor andel bostäder i flerbostadshus, medan andelen småhus i allmänhet och friliggande villor i synnerhet är låg. Enligt Karin Thorsenius fokuserar därför Trollhättan i dagsläget på att finna villatomter i kommunen, då det är sådana



Figur 9: Karta över Trollhättans tätort med nuvarande stadsdelsindelning. Källa: Trollhättans Stad (2004)

tomter som det främst råder brist på. Hon tror även att det är den bostadsform som är mest efterfrågad av personer som flyttar till kommunen. När det gäller upplåtelseformer är bostadsrättens andel betydligt högre i Trollhättans kommun än i riket, 19 % mot 15 %, medan hyresrätt och äganderätt är något underrepresenterade i kommunen. Riket har även relativt fler stora lägenheter medan kommunen har fler lägenheter i mellanstorlekarna. Under högkonjunkturen kring år 1990 byggdes det över 400 lägenheter per år i

kommunen. Under den senare halvan av 90-talet sjönk dock den siffran kraftigt, vilket medförde att det sammanlagt byggdes färre antal bostäder i Trollhättan än riksgenomsnittet, beräknat på antalet nya bostäder per invånare i kommunerna (Trollhättan, 2004). Hushållsstorleken i Trollhättan beräknas i framtiden vara i genomsnitt två personer per hushåll, jämfört med dagsläget där den ligger på 2,04 personer per hushåll (Trollhättans Stad, 2007). De befintliga stadsdelarna i Trollhättan rymmer i dagsläget 1 200-1 500 bostäder per stadsdel. Detta bostadsbestånd avser Trollhättan att försöka hålla sig till även i framtida stadsdelsutbyggnader och vid planering av bostadskomplettering i de befintliga stadsdelarna.

För att Trollhättans utvecklingsmöjligheter ur ett befolkningsperspektiv ska kunna tas tillvara i framtiden krävs det att kommunen har en långsiktig planering för detta. Enligt Lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun minst en gång under en mandatperiod upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Lagen avser inte bara nyproduktion utan alla typer av insatser som befrämjar boendet. I lagens förarbete anges att kommunen i fråga i sin planering särskilt bör uppmärksamma behovet av bostäder för vissa hushåll. Den egna kommunen har dock möjlighet att utifrån sina egna förutsättningar avgöra vilka frågeställningar som de vill prioritera och hur dessa riktlinjer ska utformas och användas (Trollhättans Stad, 2007). Boverket genomför årligen i enighet med detta en undersökning där förväntat bostadsbyggande för de två nästkommande åren redovisas för varje kommun. I rapporten redovisar Trollhättan ett förväntat bostadsbyggande på 900 bostäder under perioden fördelat på 500 bostäder år 2007 och 400 bostäder år 2008. Detta placerar Trollhättan på plats 23 över samtliga kommuners förväntade bostadsbyggande under perioden. Bland dessa 23 främsta kommuner är Trollhättan, tillsammans med Karlskrona, de klart minsta kommunerna sett till antalet invånare (Boverket, 2007). Om kommunerna i Storstockholm bortses ifrån är Trollhättan enligt denna undersökning även den kommun som sett till antalet nuvarande invånare har den största ökningen av bostadsbeståndet under åren 2007 och 2008. Enligt Trollhättans Stads program för bostadsförsörjningen mellan år 2007-2010, Bo i Trollhättan, finns det planlagt för 168 bostäder år 2007 och 343 bostäder år 2008. Tillsammans med 114 studentbostäder år 2007 och 390 studentbostäder år 2008 finns det möjlighet att bygga cirka 1 000 bostäder under den perioden som redovisades av Boverket.

Enligt Trollhättans Stad (2007) har kommunen i kraft av sina arbetsplatser och den relativa närheten till Göteborg stora möjligheter att utvecklas i invånarantal. Det fordras dock att tillgången på bostäder ökar och att staden får behålla de stora arbetsplatserna. De måste också enligt rapporten kunna tillgodose viktiga värden och behov genom att tillgodose samhälllig service av god kvalitet. Det är även viktigt att utveckla bebyggelsen så att segregationen inom kommunen motverkas. Trollhättan är en kommun som under en lång tid har brottats med denna problematik (VG-regionen, 2006). Detta återspeglas bland annat i att Sverigedemokraterna har blivit inröstade i Kommunfullmäktige både vid valet år 2002 och 2006 (Trollhättan, 2007).

### ***Marknadsföring av Trollhättan som bostadsort***

För att Trollhättan ska kunna utvecklas som bostadsort krävs det även att staden har lyckats skapa sig så pass många positiva attribut att människor får en positiv bild av staden när den nämns i olika sammanhang. Ska en positiv bild av Trollhättan kunna spridas utanför staden måste den känslan, att Trollhättan är en bra kommun att bo i, redan finnas hos de befintliga invånarna. För ungefär fem år sen startades därför enligt Peter Asp, informationschef i Trollhättan, en marknadsföringskampanj riktad mot Trollhättans invånare samt de närliggande kommunerna där kommunen försökte skapa en positiv känsla av Trollhättan som en spännande kommun. I dagsläget anser Peter Asp att det är dags att börja bredda marknadsföringen mot en vidare målgrupp där fokus kommer att vara mot Göteborgsregionen. Entreprenadbolagen har också enligt Peter Asp stora möjligheter att marknadsföra Trollhättan genom att till exempel ta med Trollhättans logotyp vid marknadsföringen av sina bostadsprojekt i kommunen. Ju fler positiva sammanhang som Trollhättan nämns inom desto bättre är det för kommunens anseende och utveckling enligt Peter Asp.

*Alla positiva attribut som förknippas med Trollhättan grundas på marknadsföring.*

Peter Asp, informationschef på Trollhättans Stad

Karin Thorsenius, chef på Hållbart Samhälle på Trollhättans Stad, anser att kommunen har arbetat väldigt hårt när det kommer till att locka näringslivet till staden, men att de bör satsa mer på marknadsföringen av Trollhättan som bostadsort. Detta tycker även Anna Ellmarker, regionchef, Västsvenska Industri- och Handelskammaren, som också anser att Trollhättan borde kunna locka till sig en del människor från regioner i övriga Sverige, till exempel Stockholmsområdet, om kommunen bara vidgade sin marknadsföring.

### ***Summering***

Trollhättan har en stor potential som bostadsort i och med det stora antalet arbetstillfällen som finns i staden. Det finns dock flera andra kommuner som också vill utöka sitt invånarantal. Framför allt har Trollhättan stark konkurrens från kommunerna längs västkusten, som erbjuder attraktiva boendialternativ längs en av Sveriges mest attraktiva bostadsregion. För att klara av att locka folk i den konkurrenssituationen är det viktigt att Trollhättan försöker att tvätta bort sin arbetarstadsstämpel och marknadsföra de positiva attribut som de vill bli förknippade med, till exempel bostadspriserna och tätortens relativt stora invånarantal som skapar en ständigt vaken stad. Det är även viktigt att staden fortsätter att utveckla sitt bostadsbestånd för att erbjuda potentiella inflyttare goda möjligheter till en attraktiv bostad. Detta gäller framför allt inom småhusmarknaden, där kommunen ligger under riksgenomsnittet. Kommunen verkar dock ha börjat genomföra satsningar för att tillgodose detta, och för att möta den möjliga utvecklingen på bostadsmarknaden i kommunen.

### 4.3. Pendling

Regionen förändras i takt med våra livsmönster. Nya bostadsområden och nya arbetsplatser bidrar till en ständig förändring av folks rörelsemönster. Infrastrukturen blir därmed allt viktigare i samhället och det ställs större och större krav på den, både av näringslivet och av allmänheten. Tid blir en allt större bristvara i samhället och den tid som förfogas över ska tillbringas så att den antingen skapar personliga värden på fritiden eller ekonomiska värden på arbetstiden. Tiden som tillbringas på långsamma dåliga vägar eller i väntan på ett flyg eller tåg skapar inga av dessa värden och därför strävas det efter att minimera denna. Goda möjligheter till pendling och förutsättningar för företag att snabbt nå sina marknader blir därmed en stor konkurrensfaktor för städer och regioner.

Den relativt svaga byggnadstakten av transportinfrastrukturen i Västra Götaland i jämförelse med andra delar av Sverige har enligt VG-regionen (2006) lett till att regionen förlorat storstads fördelar gentemot Stockholms- och Malmöregionerna. Det har också inneburit att de västsvenska förutsättningarna för utveckling inte tagits tillvara fullt ut. Detta skäl ligger enligt VG-regionen (2006) sannolikt även bakom den sena utvidgningen av marknaderna i de andra delarna av Västra Götaland, utöver Göteborgsregionen. Under 2000-talet har nästan ingen regionförstoring skett. De investeringar i transportinfrastruktur som har beslutats om i Västra Götaland den senaste tiden är därför värdefulla. Effekten av dessa kommer dock att visa sig först då de verkligen genomförts (VG-regionen, 2006). I förhållande till transportinfrastrukturen i Mälardalen eller Skåne är dock tillgängligheten fortsatt svag. Det genomsnittliga möjliga pendlingsavståndet, baserat på tiden, är drygt 25 procent större i Mälardalen än i Västra Götaland. Infrastruktur och transportsystem är inte lika utbyggt i Västra Götaland, varken för väg eller för järnväg. Västra Götaland har också ett mer spritt lokaliseringsmönster än Mälardalen som mycket starkare präglas av en stor koncentration av arbetsplatser till Stockholms inre delar. En sådan koncentration förutsätter inte bara pendling över större avstånd menar VG-regionen (2006), utan den förmår också att attrahera arbetskraft inom ett större omland. Restiderna i både Mälardalen och Västra Götaland har dock ökat under senare år till följd av den ökade trängseln.

Ur ett regionalt perspektiv ses framför allt järnvägen som en lyckad infrastrukturensatsning av flertalet av de intervjuade då denna medför möjligheter till ökad pendling utan att belasta den redan idag ansträngda trafiksituationen i Göteborg. Näringslivstillväxten i Göteborg är beroende av bostadsbyggande utanför kommunen för att kunna växa anser Dick Hedman, Samhällsbyggnadsdirektör på Länsstyrelsen i Västra Götaland. Han anser även att alla som ska pendla till dessa arbetsplatser inte kan antas ha möjlighet att färdas dit i bil, vilket medför behov av olika transportsätt. Anna Ellmarker, regionchef på Västsvenska Industri- och Handelskammaren, påpekar att infrastrukturen underlättar pendling och därmed också ett samarbete mellan de olika delarna i regionen. Detta menar också Agneta Mårdsjö, chef för Regionutveckling; Analys och Uppföljning på Västra Götalandsregionen, som också påpekar att Trollhättan är en av noderna i regionens transportinfrastruktur, vilket gör att infrastrukturen och kollektivtrafiken från närregionen styrs dit. Detta ger enligt henne kommunen större möjligheter att kunna växa som bostadsort i regionen genom att som nod kunna erbjuda en stor närhet och korta

pendlingsavstånd till andra delar i regionen och därmed också en stor arbetsmarknad. Med de förkortade transporttiderna som kan förväntas i hela Västra Götaland, tack vare utbyggnaden av infrastrukturen i regionen, kommer intresset för att etablera företag i Göteborg enligt Sten Hedelin, Länsarkitekt på Länsstyrelsen, att fortsätta att öka i framtiden vilket kommer att leda till en ökad fokusering på arbetsplatser i Göteborg. Det är därför viktigt att möjligheterna till pendling från de kringliggande regionerna är goda för att kunna skapa en konkurrenskraftig marknad. Han tycker även att det är viktigt att påpeka att pendling kan ske åt båda hållen och att det är viktigt för regionen att de mindre regionerna behåller en kritisk massa för att kunna finna en bra balans i flerkärnigheten och inte bara ha en kärna, Göteborg, i regionen. Det gäller därför enligt honom att Trollhättan behåller en kritisk massa för att kunna erbjuda en så pass varierad arbetsmarknad att företag väljer att etablera sig där också. De intervjuade ser dock Göteborg som den stora framtida arbetsmarknaden och att Trollhättan mer och mer börjat införlivas i Göteborgs arbetsmarknad i och med den ökade möjligheten till pendling.

*Trollhättan är redan navet i Fyrbodalen, med den attraktionskraften som det medför, medan Göteborg är navet för Trollhättan. Det är där som potentialen finns.*

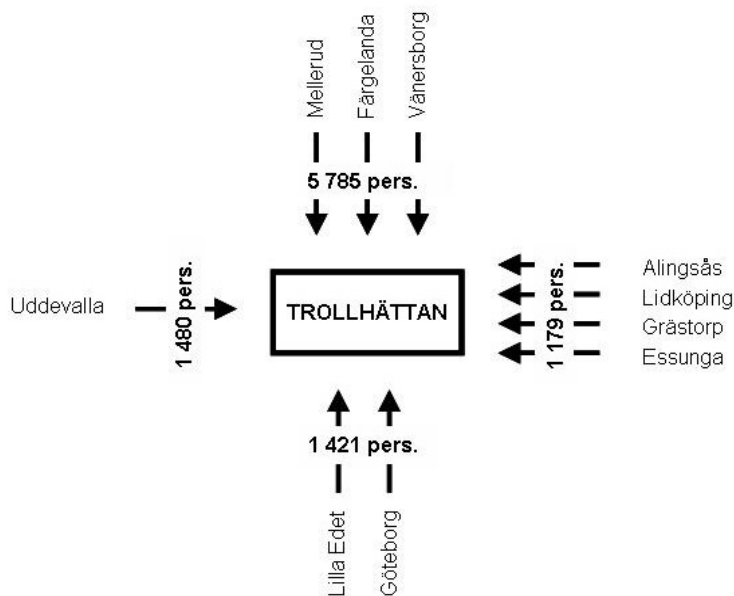
Peter Asp, informationschef på Trollhättans Stad

### **Pendlingssituationen i Trollhättan**

I dagsläget har Trollhättan cirka 30 000 arbetstillfällen i kommunen (SCB, 2006), men trots det stora antalet arbetstillfällen har kommunen inte attraherat en lika stor befolkning som krävs för att fylla arbetsplatserna vilket har lett till ett stort inpendlingsnetto. År 2003 pendlade enligt VG-regionen (2003) 10 855 personer in dagligen till Trollhättans kommun från en annan bostadsort i Västra Götaland för att arbeta, medan 4 243 personer pendlade från Trollhättan och till en annan ort för att arbeta. Sammanlagt ger detta ett inpendlingsnetto på 6 600

personer som dagligen tog sig från en annan ort till Trollhättan för att arbeta. Inpendlingen har enligt Trollhättans Stad (2004) ökat med cirka 50 % sedan 1985. Detta innebär att det i dagsläget är mer än vart tredje arbetstillfälle i Trollhättan som innehas av någon som bor i någon annan kommun. De tio orter som hade fler än hundra inpendlare till Trollhättan finns redovisade i figur 10.

I figuren är även deras inpendlingsriktning markerad, det vill säga att



Figur 10: Orter med fler inpendlare än 100 personer till Trollhättan. Källa: Västra Götalandsregionen (2003)



till exempel Uddevallabor, som bor väster om Trollhättan, pendlar in från öster. Summan av inpendlare från de tio orterna var 9 865, vilket motsvarar cirka 91 procent av det totala antalet inpendlare. Av dessa orter är Vänersborg den ort som bidrar med i särklass flest inpendlare, 5 359 personer.

### ***Summering***

Hela Västra Götalands utveckling är beroende av hur stora möjligheter invånarna har att pendla mellan sin boendeort och sin arbetsplats. I de båda andra storstadsregionerna kring Stockholm och Malmö har den utbyggda infrastrukturen inneburit att regionerna har utvidgats och människorna har kunnat bo längre ifrån sin arbetsplats. Västra Götaland har inte haft samma utbyggnadsgrad av infrastrukturen och har därför halkat efter i utvecklingen. Nuvarande satsningar på infrastrukturen i regionen kan dock antas få en positiv effekt på utvecklingen i regionen. För Trollhättans del har kommunen länge haft ett högt inpendlingsnetto till arbetsplatserna i kommunen. Dessa inpendlare representerar en stor potentiell invånargrupp om kommunen skulle lyckas skapa attraktiva boendialternativ. Även de förbättrade pendlingsmöjligheterna mellan Trollhättan och Göteborg kan medföra invånarantalet i Trollhättan ökar när pendlingsmöjligheterna till de många arbetsplatserna i regionnavet Göteborg förbättras avsevärt. Detta under förutsättning att kommunen även i detta avseende lyckas skapa attraktiva boendialternativ.

### **4.4. Sårbarhet**

Västsvenska Industri- och Handelskammaren har år 2004 och år 2007 tagit fram ett sårbarhetsindex där samtliga 49 kommuner i Västra Götalands län, samt Kungsbacka och Varbergs kommuner i Hallands län, ingår. Detta index bygger på sex olika indikatorer, befolkningstillväxt, demografi, utbildningsnivå, förvärvsintensitet, hälsa och nyföretagande. Varje indikator utgår från snittet för hela riket och ger sedan varje kommun poäng utifrån hur de ligger till jämfört med det genomsnittet. Indexet för de olika indikatorerna vägs sedan samman till ett betyg mellan 0 - 5, där betyget 0 betyder att kommunen har en hög sårbarhet och betyget 5 betyder att kommunen har en låg sårbarhet. Bland de kommuner som ansågs vara minst sårbara vid den senaste mätningen återfanns Härryda, Kungsbacka och Lerum, alla med betyget 4,17. Den kommun som ansågs vara mest sårbar vid denna mätning var Gullspång, som endast fick betyget 1,17. Trollhättan hamnade i mittenskiktet på 22:a plats liksom de två andra kommunerna i Trestad, Uddevalla och Vänersborg, som alla fick betyget 2,83. Både Trollhättan och Vänersborg sänkte sina betyg sedan förra sårbarhetsindexet år 2004. I Vänersborg är en av de kommuner som ökat sin sårbarhet mest i Västra Götaland sedan förra mätningen. Uddevalla däremot har höjt sitt betyg sedan den senaste mätningen (Västsvenska Industri- och Handelskammaren, 2004 och 2007).

Bland de sex indikatorerna som sårbarhetsindexet bygger på har Trollhättan förändrats positivt på faktorn befolkningstillväxt, men ligger trots det fortfarande under riksgenomsnittet. När det gäller arbetsgivarspridningen hamnar kommunen på en fjärdeplats från slutet med cirka 29 % av de förvärvsarbetande anställda hos kommunens tre största arbetsgivare. Enligt Sten Hedelin, länsarkitekt på Länsstyrelsen, är detta ett av de stora dilemman som Trollhättan har i dagsläget. En annan anledning till oro anser han är att cirka 35 % av kommunens arbetstillfällen i dagsläget återfinns inom

tillverkningsindustrin, medan motsvarande siffra i landet är cirka 14 %. Andelen arbetstillfällen inom tillverkningsindustrin i Trollhättan håller dock på att sjunka, enligt Gert-Inge Andersson, kommunstyrelsens ordförande i Trollhättan. Detta främst i takt med att tekniken utvecklas och att arbetsyrken omvandlas till mer avancerade yrken eller försvinner. Agneta Mårdsjö, chef för regionutveckling; analys och uppföljning på Västra Götalandsregionen, anser dock att Trollhättan borde försöka göra sig ännu mindre sårbara genom att satsa mer på den ökande tjänstesektorn. Detta anser hon även skulle kunna öka attraktiviteten av kommunen som bostadsort.

### ***Hot och möjligheter i Trollhättan***

Det största hotet för Trollhättan är den situation som skulle uppstå om något av de dominerande företagen i kommunen skulle avveckla verksamheten eller göra stora neddragningar. I sårbarhetsindexet syns denna faktor genom måttet arbetsgivarspridning, där Trollhättan som nämnts ligger på fjärde sista plats i regionen. Historiskt sett har dock Trollhättan, enligt Peter Asp, informationschef på Trollhättans Stad, lyckats utnyttja den dominerande industrin på ett utvecklande sätt. Bland annat startades Saab som en följd av Nydqvist och Holm AB, NOHAB, och dess industridominans under 1900-talet. Från Saab knoppades sedan nuvarande Volvo Aero av och bildade ett eget bolag. Dessa två företag är idag de största industrierna i Trollhättan. Trots alla nedläggningshot inom industrin som kommunen har gått igenom under åren har de ändå haft en näst intill kontinuerlig invånartillväxt, vilket enligt Peter Asp borde tyda på att det finns andra faktorer som lockar invånare till kommunen och som är starkare än nedläggningshoten. Trollhättans kommun har även historiskt sett alltid dragit det längsta strået i kampen mellan kommunerna i närregionen när det kommer till att knyta stora satsningar till kommunen, bland annat sjukhuset NÄL, Överby Köpcentrum och Högskolan Väst. Detta tror Sten Hedelin bland annat beror på att Trollhättans kommun alltid har brottats med en oro över neddragningar eller nedläggningar inom näringslivet, vilket gör att de alltid är på tå och har skapat en enighet kring de stora frågorna. Kommunen har även alltid haft ett starkt stöd av näringslivet, vilket Sten Hedelin anser är väldigt viktigt.

I dagsläget försöker kommunen enligt Peter Hemlin, oppositionsråd i Trollhättan, att minska sårbarheten i näringslivet genom att uppmuntra nya företag att etablera sig så att industrin i kommunen breddas. Filmindustrin i Trollhättan anser Gert-Inge Andersson, är ett bra exempel på en ny industri i Trollhättan. Den omsätter ett par miljarder kronor och sysselsätter cirka 1 000 personer. Det är enligt honom ett bra exempel på en ny industri som kommer att bli viktig i framtiden, då varken Volvo Aero eller Saab kan tänkas anställa mer personer än vad de har i dagsläget. För att försöka minska sårbarheten har Trollhättan satsat på fyra fokusområden inom näringslivet: Transport, Miljö, Energi och Film. Inom dessa områden ska Trollhättan vara ledande på att attrahera näringslivet enligt Gert-Inge Andersson. Dessa åsikter stöds av Anna Ellmarker, regionchef på Västsvenska Industri- och Handelskammaren. Enligt henne ska inte Trollhättan, liksom andra kommuner, försöka att vara bäst på allt och locka till sig företag från många olika branscher. Istället så bör de satsa på ett fåtal branscher och försöka att skapa en attraktiv marknad för dem i kommunen. Trollhättan kommer enligt henne att ha en guldgruva för attraktiviteten i de branscher de väljer i och med närheten till regionnavet i Göteborg, kommunens industrihistoria och den arbetsmarknaden som finns i Västra Götaland.

En ytterligare faktor som kan påverka sårbarheten i en kommun är det politiska läget och den politiska historien i kommunen. Om samtliga partier kan enas om de stora frågorna, eller om ett parti har varit det styrande partiet under en längre tid och på så sätt skapat stabilitet, kan kommunen agera mer långsiktigt i stora frågor. Trollhättan har sedan lång tid tillbaka haft ett socialdemokratiskt styre, ofta med egen majoritet. Detta har skapat en möjlighet till långsiktig planering menar Gert-Inge Andersson. Han menar också att det i dagsläget finns en ganska stor enighet mellan de olika partierna om Trollhättans långsiktiga planering och mål, men att det gäller att vara pragmatisk istället för att hela tiden strida helhjärtat för sin egen partipolitiska linje. Peter Hemlin anser även han att det råder en enighet om Trollhättans långsiktiga planering och mål, och att moderaterna i Trollhättan inte har någon annan uppfattning än det styrande partiet gällande dessa. Det som skulle kunna vara annorlunda i staden vid ett moderat styre enligt honom är att det hade funnits fler privata alternativ till vissa samhällstjänster och att de attraktiva lägena i staden hade blivit bebyggda tidigare för att kunna locka till sig nyinflyttande till närregionen. Men i de större frågorna har partierna oftast varit eniga över partiblocken och kunnat arbeta åt samma håll för att hålla en enad front mot till exempel staten och regionen. Detta stabila politiska läge som Trollhättan har anser Dick Hedman, samhällsbyggnadsdirektör på Länsstyrelsen, ger intrycket av en genomarbetad och målinriktad planering i Trollhättan, vilket kan ligga till grund för många av de framgångar staden haft under de senaste decennierna. Även Agneta Mårdsjö påpekar kommunens förmåga att alltid lyckas driva igenom de förändringar och visioner som de har.

### ***Summering***

Trollhättan ligger i mittenskiktet i det sårbarhetsindex som Västsvenska Industri- och Handelskammaren har tagit fram. Det största sårbarhetshotet för Trollhättan är enligt dem den låga arbetsgivarspridning som kommunen har. Detta är ett problem som kommunen arbetar aktivt med att förbättra, bland annat genom att satsa på fyra fokusområden inom vilka kommunen ska vara ledande på att locka till sig näringslivet till Trollhättan. Dessa satsningar, tillsammans med det stabila politiska läge som Trollhättan har, kan komma att medföra att kommunen ökar sin arbetsgivarspridning och skapar en ökad attraktivitet för Trollhättan och därmed en stabil grund för ytterligare tillväxt i invånarantalet

## 4.5. Infrastrukturen

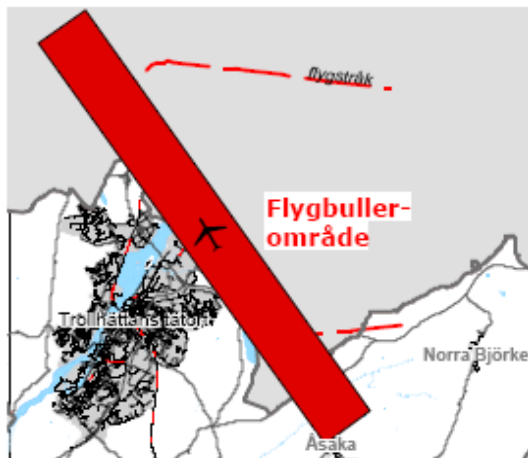
Trollhättan ligger i ett strategiskt läge på axeln mellan Oslo och Göteborg och vidare ner till Öresundsregionen. Avstånden till de tre skandinaviska storstadsregionerna Stockholm, Oslo och Köpenhamn, samt till Göteborg kan ses i figur 11. Kommunikationsförutsättningarna för Trollhättan är nästan unika för en kommun av denna storlek med alla transportslag, väg, järnväg, båt och flyg, representerade.

När det kommer till vägnätet genom kommunen genomkorsas Trollhättan av flera riksvägar. Europaväg 45, som ingår i det nationella stamvägnätet, passerar i en nord-sydlig bana i kommunens västra del, bland annat genom tätorten Trollhättan. Väg 44 som på vissa sträckor genom kommunen sammanfaller med riksväg 42 och 47, passerar i en öst-västlig bana i kommunens norra del, genom bland annat Trollhättans tätort, och ingår i det regionala vägnätet. Förutom dessa riksvägar så genomkorsas kommunen även av ett 20-tal länsvägar. De största trafikmängderna inom kommunen förekommer på E45 mellan lokalvägen Gärdhemsvägen och Överby trafikplats, båda i Trollhättans tätort, där trafikmängden ligger på över 20 000 fordon/årsmedeldygn. Vägverket har beslutat att såväl befintlig som planerad riksväg 42 och 44, samt europaväg 45 inom Trollhättans kommun utgör riksintressen för kommunikationer enligt miljöbalken (Trollhättans Stad, 2004).

Järnvägen genom Trollhättans kommun, Norge-Vänerlänken, passerar i nord-sydlig sträckning och utgör en av 14 Europeiska kommunikationsstråk i TransEuropean Network, TEN. Järnvägen ingår även i den så kallade "Nordiska Triangeln" som förbinder de tre nordiska huvudstäderna Köpenhamn, Oslo och Stockholm. Järnvägssträckan mellan Trollhättan och Göteborg trafikeras av över 50 gods- och persontåg vilket enligt Banverket (2007) är över maxkapaciteten för järnvägen. Godstrafiken är ett av de nationella huvudstråken "väster om Vänern" för tungt gods från Bergslagen och Norrland, samt gods till/från Norge. En viktig målgrupp för transportererna är Göteborgs Hamn. Banverket har beslutat att såväl befintlig som planerade om- och nybyggnader av Norge-Vänerlänken är av riksintresse enligt miljöbalken (Trollhättans Stad, 2004).



Figur 11: Karta med avstånden från Trollhättan till nordiska storstadsregioner.  
Källa: Trollhättans Stad (2004)



Figur 12: Karta över flygbullerområdet kring Trollhättan-Vänersborgs flygplats.  
Källa: Trollhättans Stad (2004)

Även flygtrafiken på Trollhättan-Vänersborgs flygplats är av Luftfartsverket beslutat som riksintresse enligt miljöbalken (Trollhättans Stad, 2004). Detta gäller både för flygplatsen, bullerområdet och den hinderfria zonen för nuvarande bankod 2C och framtida bankod 3C, se figur 12. De olika bankoderna reglerar längden på landningsbanan och inflygningszonen samt hur stora flygplan som tillåts landa på flygplatsen med avseende på bland annat vilket buller de skapar (Luftfartsverket, 2007).

Genom Trollhättans kommun rinner även Göta Älv/Trollhätte kanal, som förbinder Vänern med Göteborg och Västerhavet. På kanalen passerar årligen cirka 3000 fartyg som fraktar cirka 3 miljoner ton gods. På kanalen sker också en omfattande trafik med fritidsbåtar, bland annat passerar cirka 4500 fritidsbåtar under sommarmånaderna. Sjöfartsverket har beslutat att Göta Älv/Trollhätte kanal utgör riksintresse för handelssjöfarten enligt miljöbalken (Trollhättans Stad, 2004).

### ***Infrastrukturprojekt kring Trollhättan***

I november 2004 tog regeringen beslut om "Trollhättepaketet" som skulle hjälpa till att rädda den svenska bilindustrin. Pengarna som satsades skulle framför allt gå till utbyggnaden av infrastrukturen mellan Trollhättan och Göteborg för att förmå Saabs ägare General Motors (GM) att fortsätta satsa på tillverkningsfabriken i Trollhättan. En hel del pengar var även avsatta som forskningsanslag till bilindustrin och dess underleverantörer. I stora drag innefattar Trollhättepaketet följande delar (Göteborgsposten, 2007):

- **Infrastruktur, 10 miljarder:**  
Utbyggnad av E45 mellan Göteborg-Trollhättan.  
Dubbelspårig järnväg mellan Göteborg-Trollhättan.  
Direktspår till Göteborgs hamn för tåg från Norge-Vänerlänken.
- **Forskning, 637 miljoner:**  
Bidrag för forskning inom bland annat fordonsutveckling inom miljöområdet.

Positiva resultat av satsningarna kan ses redan nu. I april 2007 tog GM beslut om att Saab i Trollhättan ska producera Saabs nya mindre bil, samt nästa Opel Astra (SvD Näringsliv, 2007). Detta tryggar bilindustrin i och runt Trollhättan ett antal år framöver, men företaget kan dock fortfarande råka ut för nedskärningar och har enligt tidningen hela tiden krav på sig att effektivisera och höja produktionen med färre anställda än tidigare.



Figur 13: Karta över de planerade utbyggnadsetapperna mellan Trollhättan och Göteborg. Källa: BanaVäg (2007)

dagens cirka 60 minuter till cirka 45 minuter (BanaVäg, 2007). Även järnvägen, som redan idag brottas med stora kapacitetsproblem på sträckan, kommer att byggas ut till dubbelspår mellan Göteborg – Öxnered, vilket betyder att det blir dubbelspår mellan Trollhättan och Göteborg. Även detta är en del av Trollhättepaketet. Pendlingstrafiken förväntas för-bättras genom kortare restid, 45 minuter blir 30 minuter, samt genom möjlighet till fler avgångar mellan städerna. Dubbelspåret väntas även få stor betydelse för godstrafiken (BanaVäg, 2007). Sträckningen av de båda infrastrukturprojekten kan ses i figur 13.

Infrastrukturen runt Trollhättan har de senaste åren byggts ut med bland annat väg 44 som är en fyrfältsväg med motorvägsstandard mellan Uddevalla och Tvåstad. Den vägen blev klar 2001 och är en öst-västlig förbindelse mellan vägarna E6, E45 och E20. Den anses vara mycket viktig för Fyrstadsområdet – Trollhättan, Vänernsborg, Uddevalla och Lysekil (Trollhättans Stad, 2004).

E45 mellan Trollhättan och Göteborg ska också byggas ut till fyrfältsväg med motorvägsstandard. Denna satsning är en av delarna i Trollhättepaketet. I dagsläget är denna väg fylld med trafikljus och plankorsningar och går genom flera orter med begränsad hastighet som följd. Utbyggnaden beräknas vara klar år 2012. Den färdiga vägen väntas minska restiden mellan Trollhättan och Göteborg från

### ***Betydelsen av utbyggnaden av infrastrukturen***

Infrastrukturens betydelse för regionutvecklingen påpekas av flera politiker och tjänstemän i Västra Götaland. Framför allt talas det om utbyggnaden av infrastrukturen mellan Trollhättan och Göteborg, något som kommer att föra med sig många positiva aspekter för hela regionen enligt intervjuerna. Sten Hedelin, Länsarkitekt på Länsstyrelsen, påpekar att satsningen kommer att innebära en stor förbättring i kommunikationerna mellan Trollhättan och Göteborg, speciellt eftersom det i dagsläget inte längre talas om i resor i kilometer utan i tid, något som ligger i linje med infrastruktursatsningen. Satsningarna kommer även att innebära förbättrade möjligheter för Västra Götalandsregionen i stort att utvecklas.

*Det som är den springande punkten i hela regionens fortsatta utveckling är att infrastrukturen genomgår en omfattande utbyggnad.  
... utvecklingen i Västra Götaland är mycket en fråga om utbyggnaden av infrastrukturen.*

Sten Hedelin, Länsarkitekt på Länsstyrelsen

Dock har det uppstått problem med finansieringen då projektet redan blivit dyrare än förväntat, trots att de flesta delarna av det ej har börjat byggas ännu. En av anledningarna till detta kan vara den nuvarande högkonjunkturen vilket har lett till högre byggkostnader i allmänhet. För att vägutbyggnaden ska bli klar krävs därför antingen att regeringen tillsätter mer pengar på bekostnad av andra projekt eller att byggtiden förlängs med ett par år. Om vägen inte skulle bli klar i tid skulle det dock kunna få drastiska konsekvenser för industrin i Trollhättan om till exempel Saabs ägare General Motors skulle finna att de inte kan vänta på den nya infrastrukturen. Birgitta Hellgren på Banverket säger i en intervju med Göteborgsposten att de skakat hand med GM om infrastruktursatsningarna men att det inte finns något formellt avtal. Hon skulle dock definitivt se det som ett möjligt löftesbrott om inte den nya vägen och järnvägen hinner bli klar i tid (Göteborgsposten, 2007).

Att infrastrukturen har stor betydelse för Trollhättan har påpekats av alla intervju-personer. Peter Hemlin, oppositionsråd i Trollhättan, exempelvis tror inte att det finns någon övertro på betydelsen av satsningen på infrastrukturen till Göteborg. Även Dick Hedman, samhällsbyggnadsdirektör på Länsstyrelsen, och Karin Thorsenius chef på Hållbart Samhälle på Trollhättans Stad, ser enbart positiva aspekter i en transportinfrastrukturutbyggnad mellan Göteborg och Trollhättan. I Översiktsplanen från 2003 skriver Trollhättans Stad att en avsevärd förbättring av kommunikationerna till Göteborg är avgörande för en positiv utveckling i regionen. Utbyggnaden av Norge-Vänerlänken och E45 tillhör enligt dem de projekt i regionen som bör prioriteras högst. De skriver även att en ny förbifart av Europaväg 45, E45, söder om Trollhättan är planerad för att klara den ökande trafiken till följd av den troliga framtida trafikutvecklingen och den ökande befolkningen. Denna förbifart skulle avlasta den centralt dragna befintliga sträckningen av E45 genom Trollhättans tätort och ta bort dagens genomfartstrafik. Trots denna nybyggnad beräknas trafikmängderna på befintliga E45 genom tätorten att öka och bli betydligt större än idag (Trollhättans Stad, 2004).

Agneta Mårdsjö, chef för Regionutveckling; Analys och Uppföljning på Västra Götalandsregionen tror inte att det skulle göra så mycket för Trollhättans attraktivitet att få en förbifart väster om tätorten, då det är en så pass stor kommun vilket gör att staden har fler attribut som attraherar än att bara vara en genomfartsstad för långväga transporter.

Oavsett om det blir en förbifart för E45 väster om Trollhättan eller inte är infrastrukturen mellan Trollhättan och Göteborg av stor vikt, inte bara på lokal nivå utan även både på regional och på nationell nivå. Dick Hedman påpekar att Göteborgs hamn har ett upptagningsområde på ungefär halva Sverige, vilket gör den till en väldigt viktig del i den svenska handeln och industrin. Allt som ska till hamnen ska därmed genom Göteborg och det gör infrastrukturen i Västra Götaland väldigt viktig. Vikten av infrastruktur-satsningar påpekas även av Anna Ellmarker, regionchef på Västsvenska Industri- och Handelskammaren, som anser att det är viktigt att perspektivet sätts på hela regionen, och inte bara på Trollhättan. Ska Trollhättan, Uddevalla eller någon annan stad i regionen lyckas så måste de andra städerna i regionen också lyckas, allt hänger ihop.

*Det som är bra för Göteborg är bra för Västra Götaland. Alla i regionen är beroende av Göteborg och dess utveckling.*

Dick Hedman, samhällsbyggnadsdirektör på Länsstyrelsen

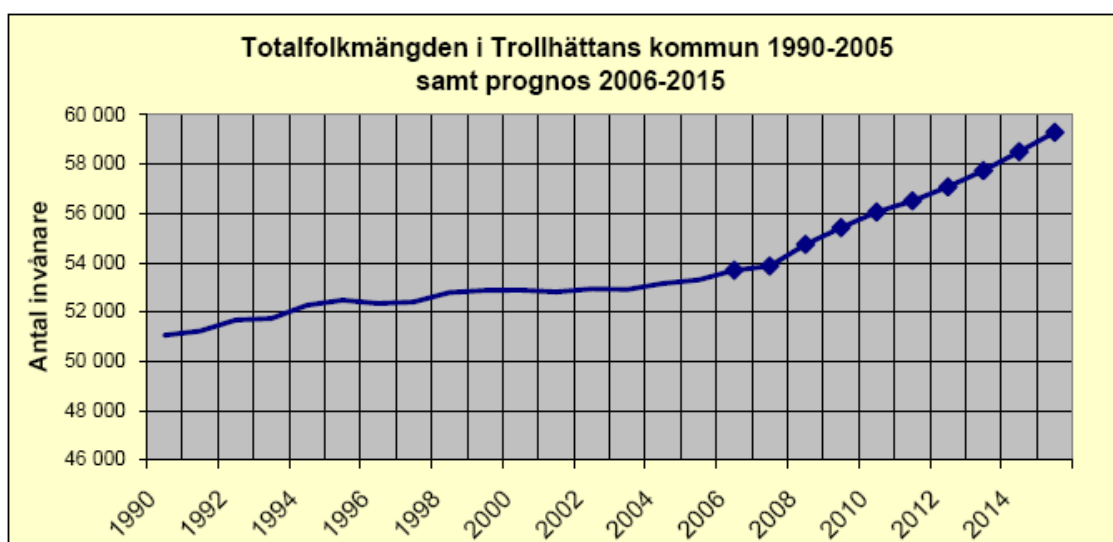
### ***Summering***

Trollhättan har goda infrastrukturförbindelser som genomkorsar kommunen, framför allt mellan kommunen och Göteborg. Mellan dessa båda kommunerna förbättras i dagsläget infrastrukturen som en del i det av regeringen beslutade Trollhättepaketet. Denna satsning är enligt rapportens källor väldigt viktig för Trollhättan och kan skapa en ökad attraktivitet för kommunen i ett bostadsperspektiv, i och med att pendlingstiden till Göteborg minskar markant. Den förbättrade infrastrukturen kan också ha stor betydelse för industrin, då närheten till regionnavet Göteborg och snabbare transporter till Göteborgs hamn minskar avståndet till den globala marknaden. Detta kan antas skapa en stabilare arbetsmarknad i Trollhättan och därmed bidra till att ytterligare öka attraktiviteten för kommunen.



#### 4.6. Samhällsplaneringen i Trollhättan

I Trollhättans kommun bor i dagsläget cirka 53 800 invånare enligt Trollhättans Stad (2007), kommunförvaltningen i Trollhättans kommun. Detta gör kommunen till rikets fyrtioandra största kommun och den fjärde största i Västra Götaland. Samtidigt är Trollhättans tätort den tjugotredje största tätorten i landet. Befolkningen är något yngre i kommunen än genomsnittet i Sverige. Under perioden mellan 1980 och 2005 har befolkningen ökat med 4230 invånare eller cirka 9 %, vilket i genomsnitt innebär en ökning av 163 invånare per år. För att nå upp till 70 000 invånare till år 2030 krävs att denna siffra ökar till cirka 700 invånare per år. I enighet med denna ambition tog Trollhättans Stad år 2005 fram en befolkningsprognos för åren 2006-2015, vilken kan ses i figur 14.



Figur 14: Trollhättans befolkningsutveckling från 1990 fram tills idag, samt en prognostisering av befolkningsutvecklingen i kommunen fram till 2015. Källa: Trollhättans Stad (2005).

Enligt den prognosen kommer Trollhättan att öka sin befolkning med närmare 6000 personer fram till år 2015. Detta skulle enligt prognosen ge ett invånarantal det året på 59 500. I denna studie har jämförelse gjorts mellan prognosen och det verkliga invånarantalet vid halvårsskiftet 2007. Vid den jämförelsen visade det sig att det verkliga antalet invånare ökat med cirka 500 personer mer än vad som prognostiserades med för denna tidpunkt (Trollhättans Stad, 2007). Kurvan kan därför antas få en något ytterligare markerad brytning i befolkningstillväxten från år 2006 än vad som är markerat i grafen.

Trollhättans Stad skriver i översiktsplanen från år 2003 att de behöver en kritisk massa av invånare i kommunen för att kunna vara en attraktiv kommun med god tillväxt, gott skatteunderlag och god service som kan erbjuda en livskvalitet och en mångfald av möjligheter. För att nå dit så anser Trollhättans Stad att de behöver nå ett invånarantal på 70 000 personer till år 2030. Till samma tid så är målet att de fyra kommunerna Trollhättan, Vänersborg, Uddevalla och Lysekil ska ha runt 200 000 invånare för att bli ett starkt och attraktivt nav i Västra Götaland. En jämn befolkningsutveckling är enligt

kommunen att föredra då det ger en jämn belastning på alla samhällssektorer. Men det krävs enligt Trollhättan åtgärder för att göra kommunen attraktiv på många olika sätt. Satsningarna på bland annat attraktiva bostadsmiljöer, utveckling av högskolan, teknikparken och utvecklingscentrat Innovatum och näringslivet, bra miljö med bland annat stora och fina natur- och friluftsområden, bra kommunikationer och service av god kvalitet ska enligt kommunen ses mot denna bakgrund. Ökad befolkning ger större skatteunderlag som i sin tur bidrar till att den kommunala servicen kan bibehållas och utvecklas. På så sätt gynnar tillväxten alla trollhättebor (Trollhättan, 2004). I dagsläget anser Trollhättans Stad att kommunen nästan kan erbjuda en arbetsmarknad för 70 000 invånare då det bland annat är cirka 11 000 personer som pendlar in och tillbringar sin dag i Trollhättan.

### ***Attraktiva boendemiljöer***

Boendemiljön har fått en allt större betydelse för utvecklingen i en kommun eller en region. Tidigare bosatte sig arbetskraften där arbetstillfällena fanns men enligt Trollhättans Stad är läget nu det omvända. I dagsläget flyttar sex av tio för att få ett bättre boende medan bara två av tio flyttar för jobbens skull. Boendefrågan har därmed blivit primär för kommunens/regionens utveckling eftersom den genererar en inflyttning av efterfrågad arbetskraft som i sin tur lockar till sig nya företag och ger en tillväxt av hushållstjänster, en så kallad multiplikatoreffekt (Trollhättans Stad (2004).

Det handlar emellertid inte bara om att skapa nya högkvalitativa, attraktiva boendemiljöer utan också enligt Trollhättans Stad (2004) att förnya och utveckla de redan befintliga bostadsområdena. De utgör under överskådlig tid boendemiljön för de flesta av kommunens invånare då endast någon procent byggs nytt varje år. Även all bebyggelse som tillkom under miljonprogrammet har nu blivit 30-40 år gammalt och behöver förnyas. Det nytillkommande och det befintliga ska dessutom samverka och komplettera varandra så att en bra samhällsstruktur som helhet uppnås (Trollhättans Stad, 2004).

Förutom en attraktiv boendemiljö hör ett rikt kulturliv, en hög kvalitet i service och en attraktiv stadskärna till de faktorer som efterfrågas vid valet av bostadsort. Enligt Trollhättans Stad (2004) ger läget vid Göta älv, just där den är som mest dramatisk, kommunen goda möjligheter att skapa attraktiva miljöer i centrala lägen. Detta är dock någonting som kommunen har översett vid tidigare planeringar. Älvrummet är dock historiskt stadens identitet och ursprung, varför Trollhättans Stad nu strävar efter att åter göra älvrummet till en central del av det dagliga livet genom att utveckla stadskärnan med bättre kontakt med älven samt utveckla natur-, kultur- och friluftsmiljöerna i hela älvrummet (Trollhättans Stad, 2004). Peter Hemlin, oppositionsråd i Trollhättan, menar att Trollhättan behöver förtätas där det finns vatten. Det bästa scenariot vore enligt honom om nyexploatering kunde ske på bägge sidor om älven, från slussarna i södra delen av Trollhättan till Överby i den norra. Det behöver även tillkomma en ny bro över älven i centrala staden för att kunna ta hand om den ökande trafikmängden som kan väntas i staden. Vidare menar han att kommunen måste trycka på att boende i Trollhättan bor både stadsnära och naturnära samtidigt som de boende både lätt kan pendla till Göteborg och ha ett billigt boende i denna kommun jämfört med andra regioner. Enligt Peter Hemlin måste Trollhättan även satsa på att få ett attraktivt centrum och ett bra

kulturutbud för att kunna utvecklas som kommun. Dessa tankar delas av Agneta Mårdsjö, chef för Regionutveckling; Analys och Uppföljning på Västra Götalandsregionen, som menar att det gäller för Trollhättan att ta tillvara på miljön som finns för att skapa vackra och spännande miljöer där den kreativa klassen vill bosätta sig. Det är också viktigt med ett rikt kulturliv och många mötesplatser. Martin Svensson, kårordförande på Högskolan Väst anser att det även borde satsas på att bygga fler bostäder i området nära resecentrum, för att kunna locka folk till att bo attraktivt och samtidigt ha nära till goda pendlingsmöjligheter.

*Det gäller att kunna attrahera folk och få dem att stanna mer än att försöka hålla kvar dem.*

Agneta Mårdsjö, chef för Regionutveckling; Analys och Uppföljning på Västra Götalandsregionen

### ***Utbyggnad av bostadsområden i Trollhättan***

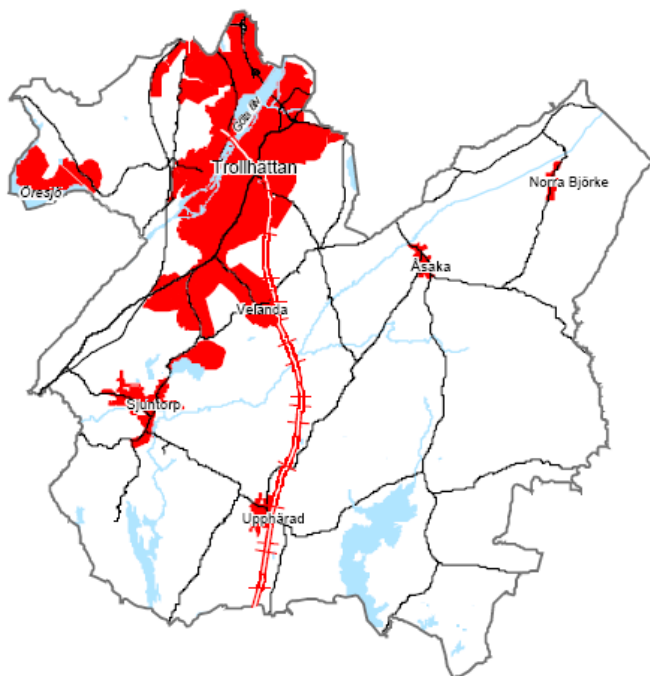
Det krävs enligt Trollhättans Stad ett bostadsbyggande om 8300 lägenheter fram till år 2030 för att klara att ta hand om både den önskade större folkmängden och den nuvarande befolkningens ändrade boendesituation, bland annat till följd av förändringarna av hushållsstorlek som enligt kommunen hittills utgjort den största delen av nybyggnadsbehovet. I den bostadsberäkningen antar kommunen att det bor lite drygt två personer i varje hushåll. Detta innebär att det behövs byggas cirka 300 bostäder per år fram till år 2030. För att få plats med dessa bostäder räknar kommunen med ett markbehov på mellan 1000 och 1300 hektar.

Utbyggnaden styrs enligt Trollhättans Stad (2004) av efterfrågan på bostäder och lokaler för verksamheter samt byggherrarnas vilja att starta byggprojekt. Det måste därför finnas en stor flexibilitet i planerna. Kommunens prioriteringar vid utbyggnaden av kommunen är dock uppspaltade i grova drag.

- Bebyggelse ska kunna ske samtidigt och kontinuerligt i samtliga befintliga tätorter
- Ett flertal områden med olika kvaliteter/attraktionsvärde måste finnas för utbyggnad samtidigt.
- Förtätningar och kompletteringar i befintlig bebyggelse ska ske i första hand.
- Staden ska byggas ”inifrån”, det vill säga nya områden/stadsdelar ska byggas i centrala lägen samt i den befintliga bebyggelsens omedelbara närhet.
- Bebygga områden som är strategiskt belägna i regionen, mellan Vänersborg och Trollhättan.
- Först därefter satsa på de nya föreslagna stadsdelarna mer perifert.

Avsikten med utbyggnaden av Trollhättans kommun är enligt prioriteringslistan att förtäta de redan existerande tätorterna, framför allt huvudorten och att komplettera bebyggelsen genom att bygga ihop Trollhättans tätort med Velandas tätort, strax sydost om Trollhättan. Det andra området som kommer att bebyggas är Öresjö i den västra delen av kommunen, för att kunna erbjuda fler platser i kommunen med både strandnära tomter och närhet till natur och. Dessutom satsar Trollhättans Stad, som beskrevs i prioriteringslistan, på att förtäta bebyggelsen mot kommungränsen mot Vänersborgs kommun.

Hur dessa nya planer kan komma att se ut på en översiktskarta över Trollhättans kommun ses i figur 15. Innehåller utbyggnaden av järnvägen mellan Trollhättan och Göteborg till dubbelspår en pendeltågsstation i Upphärad i den södra delen av Trollhättan kan omfattande nybyggnation av bostäder komma att ske även där.



Figur 15: Exempel på den framtida tätortsstrukturen i Trollhättans kommun. Källa: Trollhättans Stad (2004).

Det är viktigt att markanvändningen vid planeringen av nya områden går i linje med stadens önskade utveckling enligt de övergripande målen och grundläggande strategierna de tagit fram eftersom nya bostads- och industriområden har en stark styrande struktur. Trollhättans Stad har därför i sin Översiktsplan från år 2003 angett vilka områden som i första hand bör exploateras för att ge en lämplig tätortsutveckling. Osäkerheten är dock stor på hur efterfrågan kommer att se ut för både bostadsområden och verksamhetsområden i framtiden. Trollhättans Stad har därför delat upp planerna på kort- medellång- och lång sikt. Kort sikt avser tiden fram till cirka år 2010, medellång avser tiden mellan år 2010-2020 och lång sikt avser tiden mellan år 2020-2030. Trollhättan har även tagit fram generella rekommendationer som staden anser behöver uppfyllas för att en god boendemiljö ska kunna uppnås. Dessa rekommendationer, som bland annat finns nedskrivna i rapporten *Bo i Trollhättan* (2007), innehåller bland annat ekologiskt boende, god gestaltning, en bra omgivning, gemenskap och trygghet, god tillgänglighet, variation och etappvis utbyggnad, bra kommunikationer och en bred planeringsprocess.

### ***Nya bostadsområden i Trollhättan fram till år 2010***

På kort sikt strävar Trollhättans Stad (2004) efter att i första hand förtäta de befintliga områdena genom förnyelse och komplettering. Detta ger möjlighet till god kollektivtrafikförsörjning, goda möjligheter till gång- och cykeltransporter, goda

möjligheter att bibehålla och förstärka servicen i stadsdelarna samt integrering av bostäder och arbetsplatser. Ett större bostadsområde ligger dock i startgroparna för att påbörjas under perioden, Lärketorpet. Det är en ny stadsdel som efter färdigställande ska ha 1000-1500 nya bostäder av varierande typ, både småhus och flerbostadshus. Arbetet med stadsdelen har pågått sedan 2004 och utvecklingen av området sker i form av ett partnerskap mellan sju aktörer, Eidar, HSB, NCC, Peab, Riksbyggen, Skanska och Trollhättans Stad. I dagsläget är styrdokumentet för projektet antagna av Kommunfullmäktige och detaljplanearbetet är planerat att påbörjas under hösten 2007. Planerad byggstart för Lärketorpet är år 2009 (Partnerskapet för Lärketorpet, 2007). Då Lärketorpet är den enskilt största satsningen på bostäder i Trollhättan under den första perioden och ett avstamp i Trollhättan kommuns ambition att försöka attrahera en större mängd invånare, har medlemmarna i partnerskapet aktivt arbetat med hur marknadsföringen av stadsdelen ska gå till. De har bland annat tagit fram en kommunikationsplattform för marknadsföringen av Lärketorpet, där vikten av en balans i den uppfattning som byggs upp bland allmänheten om det nya bostadsområdet understryks. Lika mycket som det handlar om att kommunicera en positiv bild av Lärketorpet vill parterna inte bygga upp förväntningar som de inte kan leva upp till. Detta skulle leda till besvikelse och en risk att potentiella inflyttare lämnar Lärketorpet med en negativ uppfattning (Partnerskapet för Lärketorpet, 2007). I kommunikationsplattformen har medlemmarna i partnerskapet även tagit ut fyra kärnvärden som ska utgöra målbilden för stadsdelen och vara något att stämma av all kommunikation, marknadsföring och de olika delprojekten mot. De fyra kärnvärden som valts är:

- **Grönska**, närheten till naturen och hur denna ska bevaras och integreras.
- **Fritid**, med möjlighet till en meningsfylld tid utöver arbetstiden.
- **Miljö**, en långsiktigt hållbar stadsdel ur alla aspekter.
- **Närhet**, till både arbetsplatser, service, kusten och Göteborg.

För en potentiell inflyttare till Trollhättan spelar det dock antagligen ingen roll om Lärketorpet är ett bra boendeanternativ i Trollhättan om personen i fråga ändå tycker att Trollhättan som helhet inte är tillräckligt attraktivt som boendeort. För att locka nya invånare till Trollhättan behöver därför kommunen som helhet vara lockande. Därför är det viktigt att kommunen både marknadsför Trollhättan som helhet och att de även kan erbjuda olika boendeanternativ samtidigt för att kunna locka till sig ett bredare spektra av potentiella inflyttare. Kommunen har därför nämnt flera möjliga exploateringsområden i översiktsplanen. Dessa andra möjliga områden där viss exploatering kan ske fram till år 2010 är bland annat:

- Skogshöjden
- Källtorp
- Strömslund
- Nohab/Åkerssjö
- Överby
- Hults gård
- Solbacken
- Hultsjön
- Halltorp

Tillsammans med Lärketorpet bedöms dessa områden kunna rymma mellan 2000 och 2500 lägenheter. Trollhättans Stad anser dock att alla dessa områden inte kan eller bör vara färdiga till år 2010. Enligt dem kan det vara lämpligt att vissa förtätningmöjligheter finns kvar längre fram i tiden. Utbyggnaden bör ske successivt under en längre tid för att ge en lämplig befolkningssammansättning, lagom dimensionering av den kommunala servicen samt en god social boendemiljö.

### ***Nya bostadsområden i Trollhättan mellan år 2010 och 2020***

På medellång sikt, det vill säga med fokus på tiden mellan år 2010 till 2020, påpekar Trollhättans Stad att osäkerheten blir större men att de fortfarande har en plan för stadens utveckling. En fördjupad översiktlig planering och detaljplanering ska ske innan områdena byggs ut. Ett antal områden har av kommunen bedömts att hållas i beredskap för att kunna påbörjas under denna tid. Dessa områden avser i huvudsak kompletteringar till befintlig bebyggelse, med relativt korta transportavstånd och goda möjligheter till kollektivtrafik och vägtrafik, och anses kunna rymma cirka 1000 lägenheter och 250 hektar för annan verksamhet. Områdena som främst anses lämpliga för utbyggnad under denna tid är:

- Korteredsbergen
- Skogsbo
- Torsred södra
- Stenröset
- Alingsåker

### ***Nya bostadsområden i Trollhättan mellan år 2020 och 2030***

På lång sikt, det vill säga mellan år 2020 och fram till cirka år 2030, så långt som Trollhättans Stads vision sträcker sig, har de främst angett nyexploateringsområden som lämpliga för utvidgning och utveckling av Trollhättan som tätort. Flera av dessa områden är kopplade till en förväntad utbyggnad av väg E45 med en ny förbifart väster om Trollhättan. Lämpliga områden anses vara:

- Öresjö
- Holm
- Lindveden
- Sjölanda
- Raddetorp
- Stenröset
- Korsbyn
- Anered

Dessa områden anses tillsammans kunna rymma cirka 4000 lägenheter och ca 300 hektar för annan verksamhet. Trollhättans Stad påpekar även att osäkerheterna mycket stora med ett så pass långsiktigt tidsperspektiv. De vill dock ändå ange detta som en önskvärd inriktning för kommunens utveckling.

### ***Visionen för Trollhättan år 2030***

I översiktsplanen så har Trollhättans Stad som tidigare beskrivits satt en tidshorisont fram till år 2030. Samma tidsperiod har Trollhättans Stads vision, där de beskrivit ett önskvärt scenario för hur kommunen ska se ut år 2030. I visionen står det att det starkaste förknippandet som invånarna ska göra med staden ska vara människornas livskvalitet och en god livsmiljö. För att detta ska kunna införlivas anser Trollhättans Stad att det måste ha skett en omställning mot en långsiktigt hållbar utveckling som är anpassad till naturens kretslopp. Trollhättan Stad (2004) ska i enlighet med Brundtlandkommisionen från år 1987 ha åstadkommit en utveckling som ”tillgodoser dagens behov utan att undergräva framtida generationers möjligheter att tillgodose deras behov”. Det ska även i enlighet med det hållbara samhället ha skapats nya arbetsmiljöer och stadsdelar i alla vädersträck runt staden som skapar en bättre balans mellan bostäder och arbetsplatser. Blandningen mellan arbetsplatser och bostäder har förhoppningsvis skapat små blandstäder i stadsdelarna som lever hela dygnet.

Livskvaliteten som skall uppnås i Trollhättans kommun innebär också att invånarna ska ha möjlighet att bo bra med en god boendemiljö. Kommunen skall ha skapat ett flertal nya boendemiljöer med olika profiler, innehåll och attraktionskrafter för att kunna tillgodose människornas skilda önskemål (Trollhättans Stad, 2004). Dessa ska vara attraktiva, varierade, integrerade boendemiljöer där trygghet, gemenskap och ett rikt socialt liv med aktivt inflytande och delaktighet är viktiga ledstjärnor. ”Det lilla grannskapet” ska vara målsättningen vid såväl förnyelsen av de befintliga bostäderna som vid byggandet av nya. Olika boende- och hushållsformer samt upplåtelseformer ska finnas i en avvägd blandning i varje litet grannskap och tillgodose olika behov och önskemål. Kommunen har även som avsikt att de boendes inflytande över sin boendemiljö ska vara stort. Staden ska även sträva efter att erbjuda goda kommunikationer inom staden och till andra kommuner. Den ökade attraktionskraften kommer förhoppningsvis att göra att staden når sitt mål på 70 000 invånare. Ett annat kännetecken för Trollhättans Stads förhoppningar om deras boendemiljöer år 2030 är en rik natur med biologisk mångfald tack vare medvetenheten om stadens grönstruktur och dess biologiska samband. Gröna korridorer ska avgränsa olika boendeområden.

Gert-Inge Andersson, kommunstyrelsens ordförande i Trollhättan, menar att det krävs en stad i storleksordningen runt 70 000 invånare för att kunna erbjuda de kulturella och sociala möjligheterna som krävs för att locka till sig en kreativ massa. Denna vision med tillhörande mål har blivit väldigt styrande i alla beslut som tas i kommunen. Längre än till år 2030 vill de dock inte tänka eller försöka planera.

*”Hur utvecklingen blir efter år 2030 är upp till nästa generation att besluta om...”*

Gert-Inge Andersson, kommunstyrelsens ordförande i Trollhättan

### ***Kommentarer kring Trollhättans vision***

Sten Hedelin, länsarkitekt på Länsstyrelsen i Västra Götaland, tror att det kan bli svårt för Trollhättans kommun att nå upp till sitt bostadsmål i sin vision. Han är övertygad om att det finns en övertro i deras mål om att bli 70 000 invånare till år 2030. Statistiskt sett så ökar invånarantalet enligt honom i genomsnitt med 0,5 % per år. Om kommunen ska öka sitt invånarantal med 16 000 invånare på 23 år så krävs en genomsnittlig befolkningstillväxt på ungefär 1,13 %.

*”Kan man överhuvudtaget finna en sådan ökning i invånarantal tidigare i historien?”*

Sten Hedelin, länsarkitekt på Länsstyrelsen i Västra Götaland

Dick Hedman, samhällsbyggnadsdirektör på Länsstyrelsen i Västra Götaland, jämför dock Trollhättans kommuns bostadsmål lite med utbyggnaden av Norra Älvstranden i Göteborg. Den explosion som har skett där trodde ingen var möjlig före det verkligen skedde. Om kommunen får effekten av infrastrukturutbyggnaden och om näringslivet fortsätter att utvecklas så är det inte omöjligt att nå målet om 70 000 invånare anser han.

Sten Hedelin ser även han några unika förutsättningar för kommunen som kan möjliggöra deras ambition att bli 70 000 invånare, trots att det är en så pass liten stad och att det mesta talar emot dem. Trollhättans kommun består till skillnad från många andra kommuner i samma storlek nästan bara av en stor stad där alla bor, vilket gör att det är lättare att centralisera och utveckla en sådan kommun. Han kan dock inte se några speciella styrkor som skulle vara unika för Trollhättans kommun i ett boendemarknads-perspektiv, men det finns vissa punkter som staden enligt honom bör trycka på i sin marknadsföring.

- Älven och naturen
- Överby och de shoppingtillfällena som finns både i och i nära anslutning till staden
- Det aktiva nattlivet, det är drag i staden på kvällarna
- De nya spännande näringslivsutvecklingarna som har uppkommit i staden, såsom Film i Väst och teknikparken Innovatum.

För att även bygga in en hållbar utveckling i kommunen så anser han att finns det ett antal punkter att beakta och försöka bygga in i varje stadsdel.

- Kollektivanslutning ska finnas nära de nya områdena
- Det ska finnas närservice i området.
- Kommunen ska inte bara bygga bostäder, utan även se till vad som personerna använder på fritiden, såsom fotbollsplaner, förskolor, parker m.m. På så sätt minskas transportbehovet på fritiden.

Under tidigare stora befolkningsökningar i Trollhättans kommun har det enligt Karin Thorsenius, chef för Hållbart samhälle på Trollhättans Stad, varit ett positivt inflyttnings-netto från utlandet, men ett negativt från regionen och övriga Sverige. Numera har trenden vänt något och kommunen har även ett positivt inflyttningsnetto från regionen



och övriga Sverige. Det kan vara bra att ha en blandning av personer från regionen, övriga Sverige och utlandet som flyttar till kommunen. Folkets föreställning om de nya invånarna är kanske inte att det enbart är 16 000 nya invandrare som flyttar till kommunen, utan enligt Trollhättans invånare så är det nog framför allt utbildade svenska personer som de vill flyttar hit. Att enbart få personer som är högutbildade som flyttar till Trollhättan kan dock vara problematiskt, då de kräver en service som alla andra men inte själva kan tänka sig att arbeta med dessa servicerelaterade jobb. Det kan leda till en snedvridning i kompetensbredden som inte är bra för en kommun. Därför bör en blandning av olika kulturer och utbildningsnivåer bland de nyinflyttande vara det bästa för kommunen enligt Karin Thorsenius.

För att kommunen ska kunna locka till sig nya invånare krävs det även enligt Karin Thorsenius, chef för Hållbart Samhälle på Trollhättans Stad, att de kan erbjuda bra bostäder, bra arbete eller pendlingsmöjligheter, bra kultur- och nöjesliv, bra kommunal service och handel och bra rekreationsområden. Det som Trollhättans kommun har att locka med enligt Martin Svensson, kårordförande på Högskolan Väst, är centrummiljön, området kring slussarna och väldigt fin omkringliggande miljö i övrigt. De borde dock enligt honom satsa mer på att öppna upp Strandgatan för allmänheten, bland annat genom att möjliggöra för fler fik och restauranger. Utbudet för ungdomarna och studenterna i Trollhättan håller även det på att öka enligt Martin Svensson. Det finns en del företag som ligger i startgrupparna för att etablera sig i centrala Trollhättan när det blir ett samlat campus i Trollhättan, och en del företag har börjat med studentrabatter för att locka till sig de studerande. Det skulle dock enligt Jill Ericson, tillträdande kårordförande på Högskolan Väst, behövas fler satsningar på evenemang och kultur i kommunen. Bland annat så skulle det enligt henne behövas en arena för att kunna anordna konserter eller liknande som drar ungdomar till staden.

### ***Summering***

Boendemiljön har fått en allt större betydelse för utvecklingen i en kommun eller en region. Tidigare bosatte sig arbetskraften där arbetstillfällena fanns men enligt Trollhättans Stad är läget nu det omvända. För Trollhättan gäller det därför att kunna erbjuda attraktiva boendalternativ som kan attrahera nya invånare. Trollhättan kan dock redan idag erbjuda arbetsplatser motsvarande en kommun med nästan 70 000 invånare, då det är cirka 11 000 personer som pendlar in och tillbringar sin dag i Trollhättan. I dagsläget har Trollhättans kommun cirka 54 000 invånare. Detta gör kommunen till rikets fjortioandra största kommun och den fjärde största i Västra Götaland. Samtidigt är Trollhättans tätort den tjugotredje största tätorten i landet. För att nå upp till visionen om 70 000 invånare år 2030 krävs det därför att det byggs cirka 300 bostäder per år fram till år 2030. Det innebär också att kommunen måste ha en ökning i invånarantalet som ligger markant över riksgenomsnittet, något som finns tendenser till då kommunens i dagsläget har ökat med cirka 500 personer över deras egen befolkningsprognos. För att kunna fortsätta denna positiva tendens krävs det dock att kommunen erbjuder attraktiva boendalternativ i enighet med deras vision.

#### **4.7. Enkätssammanfattning**

Som en del i denna studie har två enkäter analyserats. Den ena genomfördes i januari 2002 av Trollhättans Stad med syfte att samla kunskaper som kunde ligga till grund för åtgärder för att öka inflyttningen till Trollhättan och öka kollektivtrafikanvändningen. Den andra enkäten genomfördes av Peab region Trollhättan under sommaren 2007 med syfte att skapa en bild av varför de svarande valt att pendla och vad de anser saknas i Trollhättan för att staden skulle vara ett mer lockande bostadsalternativ. Båda enkäterna har vänt sig till personer som bor på annan ort och som arbetspendlat in till några av de största arbetsplatserna i Trollhättan.

##### ***Sammanställning av resultat från enkät gjord av Trollhättans Stad***

Den första enkäten genomfördes av Trollhättans Stad år 2002 och hade 453 svarande. I enkäten, som vände sig till anställda på Trollhättans Stad och SAAB, ställdes frågor om dels de svarandes nuvarande boende- och pendlingssituation och dels den framtida situationen. I enkäten ställdes bland annat frågan om den man skulle kunna tänka sig att flytta till Trollhättan i framtiden. På den frågan blev svarsfördelningen:

- Ja, cirka 22 %
- Nej, cirka 43 %
- Vet ej, cirka 35 %

Bland enkättagarna var det ganska tydligt att männen var mer positiva än kvinnorna till att flytta till Trollhättan. Också om analysen av svaren på denna fråga baserades på den svarandes utbildningsnivå fanns det relativt stora skillnader. Motviljan till att flytta till Trollhättan ökade ganska tydligt ju högre utbildning den tillfrågade hade. Mest positiva till att flytta till Trollhättan var de med endast grundskoleutbildning medan de som hade högskoleutbildning och därutöver var minst positiva. Gjordes uppdelningen efter ålder kunde det konstateras att svaren varierade en del men utan samma tydliga trend som vid de övriga urvalen. Mest positiva till att flytta till Trollhättan var åldersgruppen 21-30 år och minst positiva var den efterföljande åldersgruppen, 31-40 år. Inom åldersgrupperna mellan 41-50 år och 51-60 år var attityden till att flytta till Trollhättan något positivare medan personerna som var över 60 år inte hade något större intresse av att flytta. Det gjordes ytterligare ett urval bland de svarande i rapportens intresse av att flytta till Trollhättan i framtiden, nämligen baserat på hur långt pendlingsavstånd som de tillfrågade hade till arbetsplatsen. Där fanns en tydlig tendens bland pendlare på olika avstånd från Trollhättan, nämligen att personer som hade kort pendlingsavstånd var med benägna att flytta jämfört med dem som var bosatta längre från kommunen.

På frågan om orsaken eller orsakerna till att de tillfrågade pendlarna valt att inte bosätta sig i Trollhättan angavs en rad olika faktorer, där vissa var mer framträdande än andra. Den främsta orsaken var närhet till släkt och vänner. Därefter angavs makas eller sambos arbetsplats som nummer två bland betydande faktorer, tätt följt av motviljan att låta barnen byta skola. Även boendemiljö, bostadens geografiska läge, hustyp och upplåtelseform samt bostadspriser angavs som betydande faktorer.

### ***Sammanställning av resultat från enkät gjord av Peab***

Den andra enkäten genomfördes av Peab Sverige AB, region Trollhättan, sommaren 2007 med hjälp av författarna till denna rapport och hade 457 svarande. Majoriteten av de svarande var mellan 35 och 50 år och ungefär lika många män som kvinnor. I enkäten, som var webbaserad och som vände sig till anställda på Högskolan Väst, Trollhättans Stad, Volvo Aero och SAAB, ställdes frågor gällande de enkättagarnas nuvarande boendesituation och deras åsikter gällande frågor om vad som skapar en attraktiv bostad och vilka områden i Trollhättans tätort som kan tänkas vara attraktiva bostadsområden. Bland annat ställdes frågan hur många av de svarande som aktivt sökte bostad i dagsläget och vilken boendeform de i så fall sökte. Av enkättagarna uppgav 12 % att de just nu söker nytt boende och av dessa sökte 51 % villa, 34 % lägenhet och resterande 15 % radhus/kedjehus. Svarsandelen för samtliga svarande på denna fråga var 59 % villa, 30 % lägenhet och 10 % radhus/kedjehus.

På frågan om vilka faktorer som gör ett boende attraktivt ansåg pendlarna att följande faktorer var viktigast:

- Närhet till naturen (56 %)
- En trygg miljö (54 %)
- Bra luft och en bullerfri miljö (50 %)
- Hög standard på bostaden (49 %)
- Närhet till vatten (42 %)

Minst viktigt ansågs följande faktorer vara:

- Möjligheten att påverka sitt bostadsområdes utformning (9 %)
- En tilltalande stadsmiljö (25 %)
- Närhet till offentlig service (26 %)

Bostadsområden som hade en klar koppling till naturen och var placerade vid ett lugnt och tryggt område ansågs som viktiga och attraktiva faktorer medan möjligheten att påverka utformningen av bostadsområdet ansågs mindre betydelsefullt. Vid en jämförelse mellan de pendlare som var bosatta i Göteborg och övriga pendlare såg svaren något annorlunda ut. För Göteborgarna var hög standard på bostaden klart viktigare än för övriga pendlare, närmare 61 % av pendlarna från Göteborg ansåg att detta var en viktig faktor. Därefter kom närhet till centrala staden med 52 %, bra luft och bullerfri miljö med 48 % och närhet till naturen med 39 %. En trygg miljö, alternativet som ansågs vara näst viktigast bland samtliga svarande hamnade först på en delad niondeplats av de tolv alternativen bland göteborgarna med 34 %.

I likhet med enkäten som gjordes av Trollhättan Stad angav pendlarna i enkäten som gjordes av Peab två stora enskilda orsaker till att de valde att inte bosätta sig i Trollhättan, nämligen närheten till familj och vänner på annan ort samt att ens partner hade jobb på annan ort. Efter detta svarade en relativt stor grupp att de hade gjort valet av nuvarande bostadsort "med hänsyn till barnen".

Utöver dessa mest frekventa svarsalternativ fanns en uppsjö olika faktorer och anledningar, bland annat att vissa av de tillfrågade gärna pendlar lite för att kunna bo på landet eller vid havet. Vissa av de svarande ansåg även att Trollhättan var en för stor stad. Urvalsgruppen som var bosatta i Göteborg angav på frågan om varför de valde att inte bosätta sig i Trollhättan brist på kultur- och fritidsutbud som en lika stor bidragande faktor som släkt och vänner och partners arbetsplats.

### ***Summering av enkäterna***

Bland orsakerna som angavs till att pendlarna väljer att inte bosätta sig i Trollhättan konstaterades att de mest betydelsefulla faktorerna även var de som är svårast att påverka för både kommunen och enskilda byggföretag. Släkt och vänner samt partners jobb kan antas vara svåra att påverka i någon särskilt stor grad genom att till exempel planera områden och bostäder på ett särskilt sätt. De faktorer som angavs som betydelsefulla och som kan antas vara desto mer påverkbara och därmed viktiga för Peab att ta i beaktande vid utvecklingen av nya projekt var:

- Boendemiljö
- Bostadens geografiska läge
- Hustyp och upplåtelseform
- Bostadspris

Göteborgarnas uttryckta saknad av kultur- och fritidsutbud i Trollhättan kan anses vara ännu en faktor som är svår för speciellt byggtreprenadföretagen att påverka. Göteborgarna angav även standarden på bostaden och närheten till centrala staden som viktigare faktorer än övriga pendlare. Detta kan vara en viktig aspekt för Peab att ta i beaktande både vid utformandet och marknadsföringen av olika projekt och vid valet av målgrupperna för dessa.

## **5. Peab**

### **5.1. Peab**

Peab är ett av Sveriges största entreprenadföretag med cirka 12 000 medarbetare och med en omsättning på 30 miljarder SEK år 2006. Företaget är rikstäckande i Sverige och de bedriver även verksamhet i delar av Finland och Norge. Organisationen i Sverige omsatte år 2006 86 % av företagets totala omsättning, medan Nordgedelen omsatte 8 % och Finlandsdelen omsatte 6 %. Förutom entreprenadverksamheten ingår även kompletterande byggrelaterade industriföretag inom fabriksbetong, betongprodukter och prefabricerade element, berg och grus, transporter, tillverkning och beläggning av asfalt samt maskin- och kranuthyrning. Dessa företag finns huvudsakligen i Sverige (Peab, 2007). Peab har under 2000-talet utvecklats från en omsättning på 11 miljarder SEK till nuvarande omsättning genom bland annat uppköp av ett flertal företag, en förbättrad byggmarknad och en stark tillväxt i de egna leden.

#### ***Peabs affärsidé***

Peabs affärsidé är att vara "ett bygg- och anläggningsföretag, vars främsta ledstjärna är total kvalitet i alla led av byggprocessen. Genom nytänkande, kombinerat med gedigen yrkesskicklighet, skall vi göra kundens intresse till vårt och därmed alltid bygga för framtiden" (Peab, 2007). Företaget har delat upp denna affärsidé i sex punkter där de förklarar dess olika delar mer utförligt. Bland annat beskriver de att Peab ska vara ett renodlat bygg- och anläggningsföretag som därmed inte ska äga och förvalta färdiga byggnader. Fokuseringen inom företaget ska vara att tillhandahålla hela den kedja av produktionsresurser som behövs för att klara av byggprocessens olika delar. Peab ska även sträva efter att leverera total kvalitet i byggprocessens alla led så att kunden ska uppleva att den relation mellan pris och kvalitet som företaget erbjuder ska vara det bästa alternativet som finns. Företaget ska också hela tiden sträva efter att vara nytänkande, både i planering och i projektering. Det är dessutom viktigt för dem att ha medarbetare med en hög yrkesskicklighet. Detta tillsammans med yrkes stolthet är enligt företaget honnörsorden i Peab. Tanken med delarna i affärsplanen är att de gemensamt ska medföra att företagets målsättning om att hela tiden försöka överträffa kundens förväntningar infrias och att de lever upp till sin vision och slogan om att bygga för framtiden (Peab, 2007).

I enlighet med Peabs affärsidé har företaget även utarbetat en policy som ska visa på de grundläggande värderingarna som ska vägleda allt arbete inom företaget och ska vara något som företaget kan grunda sin marknadsföring på. I företagets policy finns fyra nyckelord som ska utgöra hörnstolparna i den:

- Jordnära
- Utvecklande
- Pålitliga
- Personliga

Ordet jordnära beskriver företagets vilja att hela tiden arbeta nära sina kunder. De har som målsättning att försäkra sig om att de har tillgång till de resurser som krävs för att utföra ett bra arbete innan de åtar sig ett uppdrag, och att det hela tiden ska vara korta beslutsvägar och finnas en lyhördhet inom företaget för kundernas intressen. Det andra nyckelordet, utvecklande, innebär att Peab strävar efter att vara nyskapande, flexibla och att ständigt förbättra sig. Både det tredje nyckelordet, pålitliga, och det fjärde nyckelordet, personliga, handlar om att företaget vill att kunderna ska känna sig trygga när de anlitar Peab och att de uppträda på ett yrkesskickligt och förtroendefullt sätt så att goda och långvariga relationer kan skapas och bibehållas. Dessa fyra ledord ska föra till ett engagemang i alla led inom företaget som i sin tur driver företaget framåt och skapar förutsättningarna för framgång (Peab, 2007). Peabs beskrivning av dessa samband kan ses i figur 16.



Figur 16: Sambanden mellan Peabs fyra nyckelord och det genomsyrande ledordet engagemang. Källa: Peab (2007)

För vägvisare till de övergripande strategiska besluten inom koncernen och för att följa företagets affärsidé utarbetas varje år en affärsplan som utformas i tvåårscykler och som revideras varje år. Affärsplanen skapas först på koncernnivå och därefter utvecklar varje division en mer detaljerad affärsplan för sin verksamhet. Slutligen gör även varje region en mer lokalt anpassad affärsplan som ändå går i linje med divisionens och koncernens plan. Strategierna som finns i affärsplanen sträcker sig som längst tre år framåt i tiden.

Enligt Peab själva är en av orsakerna till att företaget har haft en så stor tillväxt och framgång att de försöker upprätthålla en decentraliserad organisation. På så sätt kan företaget vara den lokala entreprenören nära kunden med den stora koncernens möjligheter. En annan stor framgångsfaktor som Bengt Qvillberg, regionchef för Peab region Trollhättan, kan se hos Peab är att företaget under hela sin verksamhetstid har haft "näsa för affärer". De har sedan bröderna Paulsson startade verksamheten år 1959 varit framsynta och haft förmågan att göra rätt affärer vid rätt tid. Trots att företaget har vuxit har det hållit kvar denna typ av affärsanda och kreativitet inom hela koncernen och Peab skapar i dagsläget en stor andel av sina jobb genom sin egen projektutvecklingsorganisation där tomtområden köps in, förädlas genom att bostäder byggs på tomten och sedan säljs. Företaget anser dock att det är viktigt att hela tiden vara ute med en så pass

stor del av verksamheten på den konkurrensutsatta marknaden så att organisationen hela tiden tvingas utveckla och förbättra sin verksamhet. Därför har koncernen tagit ett beslut om att projekt som skapats av företagets egen projektutveckling inte ska uppgå till mer än 30 % av företagets totala omsättning.

Något som varit aktuellt hos flera olika byggtreprenörer de senaste åren och som även nämns i Peabs affärsidé är projekt med industriellt byggande, det vill säga att byggnaden produceras i fabrik och sedan sätts samman på den aktuella platsen. Peabs enhet för detta kallas PGS, Peab Gemensamma Systemkoncept och har i huvudsak utvecklats sedan år 2003. Konceptet gäller än så länge enbart flerbostadshus och Peab har genom Skandinaviska Byggelement, ett företag i Peabkoncernen, upprättat en fabrik för detta ändamål i Katrineholm. I dagsläget har satsningen kommit så långt att de första verkliga husen ska monteras upp i utvalda försöksprojekt runt om i Sverige. Enligt Peab finns stora förväntningar på vad denna typ av byggkoncept ska kunna föra med sig i form av enklare och mer effektivt byggande, med både kortare byggtid, hög kvalitet och lägre kostnader som följd. (Peab, 2007)

### ***Den operativa organisationen***

Peabs operativa organisation är uppdelad i två affärsområden, Bygg och Anläggning/Industri. Inom affärsområdena är företaget uppdelat i olika avdelningar eller divisioner enligt figur 17.

| <b>Affärsområde Bygg</b>  | <b>Affärsområde Anläggning/Industri</b>   |
|---|---|
| <b>Sverige</b><br>Division Syd<br>Division Väst<br>Division Bostad<br>Division Stockholm Hus<br>Division Nordost<br>Division Projektutveckling<br><br><b>Utland</b><br>Norge<br>Finland | Division Anläggning<br>Swerock<br>Skandinaviska Byggelement<br>Peab Asfalt<br>Lambertsson |

Figur 17: Tabell över verksamhetsområdena Peabs båda affärsområden. Källa: Peab (2007).

Affärsområdet Anläggning/Industri består av koncernens byggrelaterade industriföretag, som säkrar tillgången till vissa viktiga byggprodukter till den övriga verksamheten, och den rikstäckande divisionen Anläggning. Samordningen av dessa båda verksamheter i samma affärsområde medför enligt Peab (2007) konkurrens fördelar vid bland annat stora anläggningsarbeten som kräver stora insatser från många av de inblandade företagen. Inom affärsområdet Bygg är verksamheten indelad i två verksamhetsområden, Utland och Sverige. I verksamhetsområdet Sverige är företaget indelat i sex olika divisioner, varav tre har en geografisk indelning, division Syd, division Väst och division Nordost, och de övriga tre är uppdelade på olika verksamheter i Stockholmsområdet med omnejd. Division Väst, som täcker de västra delarna av Sverige, är i sin tur indelat i sex olika

regioner som arbetar på de olika marknaderna inom divisionen. Division Väst hade i början på 2000-talet endast tre regioner, Värmland, Trollhättan och Göteborg och en omsättning på cirka 1,5 miljarder SEK, men har liksom resten av företaget ökat markant och är i dagsläget uppdelad i sex regioner, Värmland, Trollhättan, Göteborg, Storgöteborg, Speciella Projekt och Bostad, se figur 18. Region Trollhättan innefattar de geografiska områden norra Skaraborg, Tvåstadsområdet, delar av Dalsland och norra Bohuslän och har fem lokalkontor, där regionledningen sitter på kontoret i Trollhättan.



Figur 18: Peab Division Väst med de olika regionerna samt Region Trollhättans olika lokalkontor.  
Källa: Peab (2007)

### ***Strategin för bostadsbyggandet***

Bostadsbyggandet har enligt Peab (2007) fortsatt att öka med en stark efterfrågan och är nu den svenska verksamhetens största produktsegment inom affärsområdet Bygg. Företagets inriktning på bostadsbyggande till rimliga kostnader har visat sig framgångsrik och deras strategi när det kommer till bostadsmarknaden i framtiden är att bibehålla sin starka position inom bostadsutveckling. De har också en ambition att inte enbart satsa på att bygga bostäder i A-lägen, det vill säga de bästa lägena i en kommun, utan även försöka skapa lönsamma projekt i inte så fashionabla lägen, framförallt i storstadsområden. Peab eftersträvar också att vara aktiva ute i hela landet och genomför därför bostadsprojekt ute på många av de lokala marknaderna och inte bara i storstäderna, som vissa andra byggföretag valt att fokusera på. För att ytterligare utveckla bostadsbyggandet i Division Väst har en ny region bildats, region Bostad. Den spänner över alla regioner i



divisionen och har samlat projektutvecklarna inom divisionen i en organisation som utvecklar bostadsprojekt som byggs av Peab och sedan säljs till externa kunder. I och med skapandet av region Bostad har Peab Division Väst börjat skapa vissa stordriftsfördelar inom bostadsproduktionen genom att samla all kompetens inom hela projektutvecklingsprocessen, inklusive bildandet av bostadsrättsföreningar och detaljplanearbetets olika processer, i en organisation. Företaget hoppas också att genom denna nya region kunna finna andra samordningsfördelar, till exempel genom att kunna skapa enhetliga tillvalslistor som är samma för alla projekt. Den nya regionen ger också bättre förutsättningar för kunskapsöverföring och delande av erfarenheter mellan de olika geografiska regionerna.

## **5.2. Peab region Trollhättan**

Region Trollhättan består av 67 tjänstemän och 165 hantverkare och omsätter cirka 650-700 miljoner SEK. Regionen ligger således enligt Bengt Qvillberg i balans mellan antalet anställda och den omsättning som regionen har. Region Trollhättan hade år 2006 en marknadsandel på cirka 22 % av den totala byggmarknaden inom regionens område. Denna andel har varit stabil i flera år, framför allt i Fyrbodalområdet där de legat konstant över 20 % under hela 2000-talet.

### ***Region Trollhättans arbete med affärsplanen***

Region Trollhättan utför varje år en revision av sin affärsplan. I linje med denna affärsplan genomför var och en av de fem arbetscheferna inom regionen kontinuerligt en konkurrensanalys där de ser på hur starka aktörerna i området är i dagsläget. Detta för att skapa sig en så god bild av de lokala marknaderna som möjligt. Det finns även oskrivna strategiska mål inom region Trollhättan, bland annat när det kommer till möjliga tillväxtområden i regionen sett i ett 10-20-årsperspektiv. Regionen har dock ingen nedskreven strategi som sträcker sig längre än affärsplanens långsiktiga mål på tre år. Region Trollhättan har också, likt övriga regioner inom Peab och i enlighet med företagets önskan, en lokal organisation vilket medför att de har en god kännedom om de lokala marknaderna. Denna lokala, decentraliserade organisationen innebär också att det har byggts upp ett förtroende med de lokala beställarna, som vet vilka personer som de ska vända sig till vid olika förfrågningar. Detta bidrar ytterligare till möjligheten att genomföra goda analyser av marknaden och upprätthålla ett stabilt projektunderlag

### ***Bostadsbyggandet inom region Trollhättan***

När det kommer till bostadsmarknaden i region Trollhättan har Peab valt ut ett antal kommuner som de satsar extra i, på grund av att de ser en potentiell tillväxtmarknad i dessa kommuner som kan generera ett ökat behov av bostäder. En av dessa kommuner är Trollhättan. För Trollhättans del satsar Peab i dagsläget framför allt på A-lägen, det vill säga områden i Trollhättans tätort som ligger längs Göta Älv. Detta val görs till stor del på grund av den låga konkurrensen som medfört att de har kunnat exploatera de flesta lediga tomterna i dessa lägen. Dessutom kan lönsamhetskraven bli svårare att nå när företaget bygger i mer perifera områden än i dagsläget, på grund av den nuvarande prisbilden på bostäder i Trollhättan. Just byggandet av bostäder, och då framför allt flerbostadshus, är något som Peab region Trollhättan anser sig vara en stark aktör inom.

Detta på grund av att de har kompetent personal i alla produktionsled med lång och gedigen erfarenhet av denna typ av byggande. De har dock svårare att bli lönsamma med småhusproduktionen, vilket enligt Patrik Lindström och Anders Torslid, projektutvecklare på Peab region Bostad, beror på en bristande erfarenhet inom region Trollhättan på sådana projekt. Här ser de båda ett tydligt hot från konkurrenterna inom regionen då både Skanska och NCC, samt ett flertal mindre aktörer, har mer erfarenhet inom detta område.

För att analysera hur stor del av nybyggnaden av bostäder i Trollhättan som utförs av Peab har företaget gjort en studie där de jämför antalet nybyggda bostäder totalt i kommunen från år 1997 fram till år 2006 med antalet bostäder som Peab har byggt under samma tid. Jämförelsen visar på att Peab har haft en dominerande ställning som bostadsbyggare i Trollhättan under den senaste tioårsperioden, speciellt när det kommer till flerbostadsbyggande. Under perioden har Peab utfört sju flerbostadsprojekt i Trollhättan på sammanlagt 252 lägenheter. Av dessa projekt var alla utom ett egenutvecklade projekt. Under samma period genomförde Peab endast två egenutvecklade småhusprojekt om sammanlagt 34 bostäder. Detta ger en total marknadsandel under perioden på nästan 43 %, där huvuddelen av projekten utgörs av flerbostadshus. Resultaten av jämförelsen kan ses i figur 19. För år 2006 är det inräknat 76 studentlägenheter. Exkluderas denna typ av bostäder i beräkningen blir Peabs dominans ännu tydligare med 81 % av den totala flerbostadsmarknaden och 49 % av den totala bostadsproduktionen i Trollhättan. Förändringar av lägenhetsbeståndet genom ombyggnader av befintliga lägenheter är ej medräknat i dessa siffror. Totalt rör det sig om cirka 80 lägenheter i den kategorin.

| År            | Trollhättans Stad [st] |            | Peab [st]    |           | Andelen bostäder byggda av Peab |             |             |
|---------------|------------------------|------------|--------------|-----------|---------------------------------|-------------|-------------|
|               | Flerbost.hus           | Småhus     | Flerbost.hus | Småhus    | Flerbost.hus                    | Småhus      | Totalt      |
| 1997          | 31                     | 4          | 26           | 3         | 84 %                            | 75 %        | 83 %        |
| 1998          | 4                      | 14         | 0            | 4         | 0 %                             | 29 %        | 22 %        |
| 1999          | 54                     | 7          | 43           | 4         | 80 %                            | 57 %        | 77 %        |
| 2000          | 52                     | 16         | 43           | 7         | 83 %                            | 44 %        | 74 %        |
| 2001          | 0                      | 35         | 0            | 0         | 0 %                             | 0 %         | 0 %         |
| 2002          | 0                      | 30         | 0            | 0         | 0 %                             | 0 %         | 0 %         |
| 2003          | 59                     | 37         | 58           | 3         | 98 %                            | 8 %         | 64 %        |
| 2004          | 22                     | 46         | 0            | 3         | 0 %                             | 7 %         | 4 %         |
| 2005          | 23                     | 40         | 17           | 5         | 74 %                            | 13 %        | 35 %        |
| 2006          | 141                    | 46         | 65           | 5         | 46 %                            | 11 %        | 63 %        |
| <b>TOTALT</b> | <b>386</b>             | <b>275</b> | <b>252</b>   | <b>34</b> | <b>65 %</b>                     | <b>12 %</b> | <b>43 %</b> |

Figur 19: Nybyggda bostäder i Trollhättan under perioden 1997-2006, totalt samt projekt utförda av Peab. Källa: Trollhättans Stad och Peab Sverige AB (2007)

Karin Thorsenius, chef på Hållbart Samhälle på Trollhättans Stad, anser att det är Peab som arbetar mest ambitiöst bland de stora entreprenadföretagen i Trollhättan med att finna och exploatera tomter i staden. NCC försöker allt mer att komma in på marknaden men har inte varit så framgångsrika ännu. Skanska sitter enligt henne inne på en del mark i Trollhättan men har inte börjat exploatera den ännu. Hon tror dock att den nya transportinfrastrukturen till Göteborg kan komma att leda till att närvaron bland de övriga entreprenadföretagen ökar, vilket skulle kunna innebära en förändring i andelen bostäder i kommunen som byggs av Peab.

### **5.3. SWOT-analys utifrån Peabs perspektiv**

För att analysera bostadsmarknadsutvecklingen i Trollhättan med fokus på Peabs perspektiv har en SWOT-analys utförts. Som tidigare beskrivits är en SWOT-analys en lämplig metod för att kunna summera de interna och externa nyckelfaktorer som kan tänkas påverka företaget och dess verksamhet idag och hur företaget ska positionera sig i sin långsiktiga planering. Genom att jämföra organisationens nuvarande uppbyggnad med hur marknaden ser ut idag och kan tänkas komma att utvecklas, kan företaget identifiera de möjligheter och hot som kan tänkas ha mest inverkan på företaget och agera för att möta dessa i ett tidigt skede. Syftet med denna analys var att finna områden som Peab region Trollhättan var starka inom respektive områden där det finns förbättringspotential. Punkterna nedan är rangordnade med dem som anses viktigast först. Denna rangordning är baserad på en utvärdering med hjälp av personer inom Peab region Trollhättan.

#### **Styrkor**

- Peab region Trollhättan har god kompetens och en god organisation för att bygga bostäder, främst flerbostadshus, från idé via detaljplaneprocessen, produktion och byggherrerollen fram till inflyttningsklara bostäder.
- Peab region Trollhättan har ett gott renommé som bostadsbyggare bland allmänheten i regionen.
- Projektutvecklarna i regionen är väl kända och har byggt upp ett förtroende bland beställarna och de övriga aktörerna.
- Peab har en tradition av att vara nytänkande och att hitta och ta vara på möjligheter.
- Peab har i dagsläget en god och stabil ekonomi, vilket medför möjligheter till investeringar inom olika områden.
- Peab har en decentraliserad organisation vilket medför snabba beslutsvägar, jämfört med konkurrenterna.
- Peab har ett större mandat längre ner i organisationen för att kunna satsa och ta risker i fler mindre orter än konkurrenterna.
- Peab har delaktiga och tydliga ägare med Mats Paulsson i spetsen, som skapar en vi-känsla och ett ökat engagemang.
- Den nya divisionsindelningen med region Bostad ger ökade möjligheter för regionerna att ta del av erfarenheter och idéer från andra regioner, till exempel Alingsås, Karlstad och Göteborg.
- Personalen upplever att de fyra nyckelorden inte bara är fina ord utan att de är förankrade i organisationen och att de kan stå för dem.

- I första hand eftersträvas att utveckla projekt i A-lägen som är marknadsmässigt mer säkra investeringar.
- PGS gör att företaget följer med väl i produktionsutvecklingen och eventuellt kan skapa sig konkurrensfördelar.

### **Svagheter**

- Peab kräver att 60-70% av lägenheterna är sålda för att ett egenutvecklat bostadsprojekt ska börja produceras.
- Peab region Trollhättan har en relativt liten organisation och är ganska självstyrande vilket medför sårbarhet för personalomsättningar på nyckelpositioner.
- Projektutvecklarna har ofta endast möjlighet att köpa projekten ganska sent i förädlingsprocessen, på grund av riskerna i projekten.
- Peab region Trollhättan har ingen dokumenterad strategi som sträcker sig längre än tre år fram i tiden.
- Projektutvecklarna saknar möjligheter till långsiktiga strategiska markinvesteringar, projekten måste realiserats relativt snabbt.
- Peab region Trollhättan har en begränsad erfarenhet från småhusbyggande.
- Peab har expanderat mycket och har inom vissa områden inte balans mellan rutiner, system och företags storlek.
- Företaget bygger inte enskilda hus utan behöver finna projekt om minst 10 småhus för att det ska vara intressant.
- Eftersträvar A-lägen.
- Peab är inte certifierade enligt ISO 9000 eller ISO 14000.

### **Möjligheter**

- Det uppstår ett ökat intresse av att bo på mindre orter med pendlingsmöjligheter till storstäder jämfört med att bo i perifera förorter till storstäderna.
- Genom att framhäva attraktiva bostadsprojekt i marknadsföringen av staden och kontinuerligt producera nya projekt i attraktiva lägen kan det skapas en positiv bild av Trollhättan som bostadsort i jämförelse med konkurrerande orter.
- Dagens höga inpendlarantal till Trollhättan ger hög inflyttningspotential.
- Det finns flertalet möjligheter till exploatering vid natur- och vattennära områden i strategiskt bra lägen i kommunen.
- Efterfrågan på bostäder ökar på grund av de förbättrade pendlingsmöjligheterna, främst till Göteborg.
- Trollhättan utvecklas till ett tydligare nav i norra Västra Götaland, med en ökad bredd av olika aktivitetsmöjligheter och en mer levande stad hela dygnet.
- De låga bostadspriserna i Trollhättan jämfört med andra delar av regionen skapar en ökad inflyttning och en ökad efterfrågan på bostäder.
- God politisk stabilitet och enighet mellan de olika partierna i Trollhättan ger möjligheter till långsiktig planering och varaktiga relationer mellan samhällsbyggnadsaktörer och kommunen.

## Hot

- En osäker näringslivsmarknad med ett fåtal stora industrier gör att Trollhättan kan uppfattas som ett osäkert och svårtolkat bostadsortsval.
- Infrastruktursatsningarna mellan Trollhättan och Göteborg blir försenade eller kommer inte till stånd.
- Trollhättan har haft svårigheter att tvätta bort stämpeln som arbetar- och industristad, vilket kan ge negativa associationer vid marknadsföringen av staden som bostadsort.
- De förbättrade pendlingsmöjligheterna i området kring Trollhättan gör det lätt att pendla till arbetet och kulturutbudet i kommunen istället för att bosätta sig där.
- Konkurrenterna på bostadsmarknaden ökar sin närvaro i regionen och ökar konkurrensen på attraktiva tomter och potentiella kunder.
- Det finns en stor konkurrens mellan Trollhättan och andra städer i regionen, som kan locka med andra attraktiva attribut, som till exempel närheten till kustnära boende.
- Ökande byggpriser medför att priset för en nybyggd bostad i Trollhättan blir relativt dyrt jämfört med alternativa bostadslösningar i andra kommuner.
- Samhället förändras så att projekt förlorar attraktionsvärde under planerings- och projekteringsfasen.
- Peab region Trollhättans dominans bland bostadsprojekt i Trollhättan leder till att den lokala marknaden aktivt letar andra aktörer för att minska dominansen.
- Fler och fler framhåller områden utanför tätorter som ett attraktivt bostadsalternativ.

Enligt analysen har Peab region Trollhättan både styrkor och svagheter som kan antas spela stor roll vid den framtida utvecklingen av bostadsmarknaden i Trollhättan och i regionen. Deras goda kompetens och aktiva roll på den lokala marknaden skapar stora möjligheter att vara med och agera. Att kombinera detta med den bredare kompetensen som region Bostad står för och de ekonomiska möjligheter som koncernen Peab har medför att de kan antas stå väl rustade. Det finns dock även ett antal orosmoln att ta i beaktande, bland annat att den lokala organisationen med en stor andel personligt uppbyggda kontakter kan skapa problem om nyckelpersonerna väljer att söka sig bort från företaget. Deras bristande erfarenhet när det kommer till att bygga småhus är också något som kan medföra att man tappar marknadsandelar, framför allt om marknaden på kort tid vänder sig mer mot att efterfråga denna typ av bostäder.

Även vid analysen av de externa faktorerna kan ses både positiva och negativa aspekter. Den förbättrade infrastrukturen och den nuvarande prisdifferensen mellan bostäder i Västra Götaland kan komma att innebära en god tillväxt på bostadsmarknaden i Trollhättan. Det gäller dock att kommunen lyckas framhäva de attraktiva attribut som kan få personer att bosätta sig där och att de i Trollhättans fall inte väljer andra, likvärdiga kommuner. Även i den aspekten kan den förbättrade infrastrukturen mellan Trollhättan och Göteborg antas spela en stor roll.



## **6. Scenarioanalys**

I Västra Götalandsregionens rapport Hållbar Utveckling i Västra Götaland (2006) har fyra scenarier tagits fram, baserade på backcastingmetoden. De är benämnda basscenariot, normalscenariot, tjänstescenariot och utslagningsscenariot. Syftet med dessa scenarier är enligt Heijden (2005) att uppmärksamma olika möjliga framtidsutvecklingar och vilka konsekvenser dessa kan ha på en organisation. Genom att använda sig av backcastingmetoden placeras de tänkta framtidsbilderna som analysen sker utifrån i en framskjuten placering, vilket enligt Hedberg m.fl. (2003) kan antas vara fördelaktigt då fokuseringen blir mot mål som ligger långt ifrån den trendmässiga utvecklingen. De resultat som en scenarioanalys kommer fram till är inte enligt Dreborg (1997) menat att användas som en bestämd plan, utan ska användas för att kunna utröna hur olika framtida scenarier kan uppnås.

Scenarierna som VG-regionen tagit fram har legat till grund för scenarioanalysen i denna rapport. De bygger på olika antaganden om utvecklingen med avseende på befolkning, arbetsmarknad, ekonomi och bostadsbyggande i regionen. Två av scenarierna ligger i linje med varandra och grundar sig på Regeringens långtidsutredning (LU) från år 2004, SOU 2004:19. Det ena av dessa scenarier, långtidsutredningens basscenario, antar att utvecklingen ökar i ungefär samma takt som genomsnittet i riket enligt LU-utredningen de senaste decennierna och det andra, normalscenariot, är något mer optimistiskt och antar att de senaste årens gynnsamma utveckling i regionen jämfört med resten av riket fortsätter och kan tänkas förstärkas genom ytterligare regionförstoring och förtätning under perioden. I de andra två scenarierna, som ej är baserade på LU och som sticker ut åt var sitt håll, tillåts förutsättningarna förändras drastiskt. Det ena är ett tjänstescenario där antaganden görs om att våra konsumtionsmönster förändras radikalt vilket påverkar både ekonomin och arbetsmarknaden. Det andra är ett utslagningsscenario där antagandet görs att den industriella verksamheten i regionen minskar drastiskt på relativt kort tid.

Utifrån dessa antaganden analyseras sedan effekten för Västra Götalandsregionen av de olika scenarierna. VG-regionen understryker också i sin rapport Hållbar utveckling i Västra Götaland (2006) att inget av scenarierna strävar efter att vara sanningen mer än de andra. Det är även viktigt att låta scenarierna sprida några av utvecklingsriktningarna ganska rejält även om det kan verka vara en närmast orealistisk händelseutveckling med dagens utgångsläge. Historiskt sett har det enligt Ratcliffe (2001) och VG-regionen (2006) skett mycket större och plötsligare förändringar än vad som ofta kalkylerats med i olika scenarier. Att ha hög- och lågalternativ som avsiktligt tänjer på gränserna för vad som kan anses sannolikt idag, och diskutera effekterna av dessa blir därför lika viktigt som att analysera den mest troliga utvecklingen (VG-regionen, 2006).

Fokus har i denna rapport lagts på att anpassa de scenarier som VG-regionen tagit fram till den situation som varje scenario kan tänkas skapa i Trollhättan. Då Trollhättans befolkningsmål om 70 000 är satt till år 2030, men bakgrundsarbetet till scenarierna beskriver utvecklingen fram till år 2020, är de för rapporten Trollhättanspecifika scenarierna i huvudsak framskrivna till år 2020, men med ett försök till att utifrån tendenserna utröna om befolkningsmålet är realistiskt.

## 6.1. Basscenariot

### *Grundscenariot*

Basscenario utgår framför allt från de regionaliserade bedömningarna som görs i Regeringens långtidsutredning för tillväxtutvecklingen i Sverige, som handlar just om regional utveckling. I basscenariot har VG-regionen dock gjort en justering för en mer aktuell befolkningsstatistik för Sverige (VG-regionen, 2006). Basscenariot kan ses som ett försiktigt scenario som har stor potential att införlivas och bygger på information från bilaga 3 i Regeringens långtidsutredning.

### *Scenariot ur Trollhättans perspektiv*

För Trollhättans del skulle basscenariot innebära att industrin fortsätter att sysselsätta ungefär lika många som idag. Den minskande sysselsättningen som enligt framtida sårbarhetsantaganden kan förväntas inom tillverkningsindustrin balanseras av en ungefär lika stor ökning i andra sektorer. Detta kan leda till att arbetsgivarspridningen kommer att öka, något som skulle vara positivt i ett sårbarhetsindex. Tillväxten i invånarantal är antagligen för låg för att kommunen ska kunna komma i närheten av att uppfylla sitt bostadsmål om 70 000 invånare år 2030. Fortsätter den nuvarande tillväxttakten på 0,5 % per år, som är riksgenomsnittet för invånarökning enligt SCB, hamnar Trollhättan på drygt 60 000 invånare år 2030. Därtill kan det även antas att Trollhättan kommer att ligga kvar i mitterskiktet bland kommunerna i Västra Götaland när det gäller till exempel prisbildningen på småhus. De förbättrade pendlingsmöjligheterna, främst efter år 2012, ger dock ett visst ökat tryck på bostäder i Trollhättan. De som väljer att flytta till staden eftersträvar villor och lägenheter i attraktiva områden och inflyttarna anser sig få mer boende för pengarna i Trollhättan jämfört med i Göteborg. Detta ökade behov av bostäder kan framför allt antas medföra att Trollhättans tätort förtätas ytterligare, samt att några nya mindre bostadsområden behöver komma till. Det handlar dock endast om cirka 3000 nya bostäder fram till år 2030. Högskolan Väst blir kvar med ungefär samma antal anställda och studenter som före centraliseringen. Få av dem som börjat pendla på grund av centraliseringen väljer att flytta till Trollhättan, på grund av att den ökade restiden jämfört med tidigare restid till Uddevalla eller Vänersborg är försumbar. Skolan förändrar inte utbildningsurvalet nämnvärt vilket då heller inte lockar fler studenter från resten av Sverige. NÄL, som etableras som det nya stora akutsjukhuset, ökar helheten i den offentliga servicen något, vilket ger en större trygghet för invånarna. Centraliseringen av sjukhuset innebär också att vården kan hålla en högre nivå och locka kompetent personal.

### *Scenariot ur Peabs perspektiv*

Sett ur Peabs perspektiv skulle en utveckling i linje med basscenariot medföra både ett antal möjligheter men också ett antal hot som företaget måste vara medvetna om. Vad det gäller troliga möjligheter skulle de främst bestå av att bygga attraktiva bostäder i natur- och vattennära områden som kan locka folk som annars skulle bosätta sig i till exempel Uddevalla eller Vänersborg. Företaget kan fortsätta med sin nuvarande inriktning om att framför allt bygga flerbostadshus, då det för Trollhättans del kan antas bli ett för litet kundunderlag för att förbättra organisationen inom småhus. Vid en satsning inom denna genre behövs nog en gemensam satsning från hela divisionen i detta scenario för att det ska slå väl ut.



Ett oförändrat antal inflyttande, vilket medför en oförändrad bostadsmarknad, kan även ha till följd att byggbranschen i Trollhättan inte blir mer attraktiv och därmed inte lockar större närvaro av andra aktörer, som till exempel Skanska och NCC. Detta skulle gynna Peab som i ett sådant fall inte skulle uppleva en hårdnande konkurrens. Dock medför ett oförändrat antal inflyttande att bostadsmarknaden inte kommer att öka, vilket skulle kunna uppfattas som ett hot då antalet attraktiva lägen i Trollhättan minskar.

Enligt basscenariot sker inte heller några drastiska förändringar inom vare sig näringslivet, demografin eller bland stat, kommuner och övriga myndigheter. Detta skulle betyda att bostadsmarknaden fortsätter att se ut ungefär som idag, vilket antagligen skulle gynna Peab som idag dominerar denna marknad i Trollhättans kommun. De relationer företaget har byggt upp kan de antagligen fortsätta ha utan att särskilt mycket behöver förändras. Detta kan också vara ett hot om Peab inte följer utvecklingen och hela tiden ser hur konkurrenter arbetar och ligger till, så att de plötsligt blivit omsprungna. Att kontinuerligt analysera och vara aktiva på marknaden kan vara extra viktigt på en mindre lokal marknad, såsom i Trollhättan, där det finns ett större behov av att ha en god relation till de kunder och beställare som finns.

## **6.2. Normalscenariot**

### ***Grundscenariot***

Normalscenariot utgår från basscenariot men med ett antagande att förtätning och ytterligare regionförstoring bidrar till en ytterligare förstärkning av tillväxten i Västra Götalandsregionen jämfört med resten av riket. Detta ger ett optimistiskt men troligt scenario som tar hänsyn till det senaste decenniets utveckling i regionen jämfört med övriga Sverige. Även här har information framför allt hämtats från bilaga 3 i Regeringens långtidsutredning.

### ***Scenariot ur Trollhättans perspektiv***

I normalscenariot ökar Trollhättans kommun i attraktivitet som bostadsort jämfört med idag, och kommunen lyckas även hålla kvar de dominerande industrierna i staden. Inom den befintliga industrin fortsätter trenden mot att företagen satsar mer och mer på utveckling inom mer kunskapsintensiva områden, vilket skulle leda till ett liknande scenario som i basscenariot, med en minskad andel arbetare inom de stora industrierna vilket leder till att kommunen minskar sin sårbarhet. Filmindustrin i staden fortsätter att utvecklas samtidigt som det även sker en viss övrig breddning av näringslivet i Trollhättan, dock utan att det sker några drastiska förändringar annat än i arbetsgivar-spridningen. Den Trollhättecentrerade Högskolan Väst skapar genom ett utökat samarbete med näringslivet, Chalmers tekniska högskola och Göteborgs universitet en mer attraktiv skola med en större nationell antagningsandel. Detta leder till en ökad attraktivitet för kommunen och att en högre andel unga antas flytta till Trollhättan under eller direkt efter sin studietid. Infrastrukturen bidrar till ökad pendling till Göteborg, vilket tillsammans med att fler av dagens inpendlare bosätter sig i kommunen leder till att inpendlingsnettot till Trollhättans kommun minskar något. Detta under förutsättning att det finns attraktiva boendialternativ och att bostadspriset håller sig på ungefär nuvarande nivå i jämförelse med övriga attraktiva regiondelar, såsom Göteborgsområdet.

NÄL utvecklas och bidrar till en ökad attraktivitet på samma sätt som i basscenariot. Genom utvecklingen i detta scenario har Trollhättan antagligen en högre befolkningstillväxt än genomsnittet i riket, och har därmed börjat närma sig sitt bostadsmål och har möjligtvis upp emot 65 000 invånare år 2030 vilket medför ett behov av cirka 5500 bostäder.

### ***Scenariot ur Peabs perspektiv***

Effekterna av normalscenariot för Peabs del kan antagligen ses främst som positiva och med en rad möjligheter. Bostadsmarknaden kan antas växa med en ökad efterfrågan på de flesta sorters boende, det vill säga både flerbostadshus och småhus. Detta skulle ge Peab möjlighet att fortsätta vara en dominerande aktör inom flerbostadshusbyggandet samtidigt som det ger utrymme för att utveckla sin småhusorganisation och medverka i fler småhusprojekt. Andra aktörer kan antas utöka sin verksamhet i kommunen något, men på grund av den växande bostadsmarknaden kommer detta antagligen inte påverka Peabs marknadsandel i någon större grad. Snarare kommer den att öka som ett resultat av Peabs långsiktiga satsning på att vara aktiv och bygga upp ett namn på den lokala marknaden. Ett förenklat pendlande till Göteborg skapar möjlighet att genomföra lyckade bostadsprojekt för en ökande målgrupp som föredrar det natur- och samtidigt centrumnära livet i Trollhättan. Denna grupp är antagligen främst intresserade av småhus. Det kan också locka en målgrupp som pendlar med tåg till Göteborg och vill bo centralt i Trollhättan, vilket ökar efterfrågan på attraktivt lägenhetsboende i centrala staden. Organisationsmässigt behöver Peab antagligen inte förändra speciellt mycket, utan den nuvarande personalstyrkan kan antas vara tillräcklig i detta scenario, möjligtvis med en mindre komplettering inom småhuskompetensen och arbetsplatsledningen för att klara den ökade volymen om nuvarande marknadsandel ska behållas. En risk med detta scenario är dock att Trollhättan inte klarar av att hävda sig på boendemarknaden i konkurrens med andra kommuner och regioner. Det utvecklade infrastruktursystemet gör det också lättare att pendla till Trollhättan, eller pendla till Göteborg från andra kommuner än Trollhättan, till exempel kommuner längs västkusten. För att motverka detta bör Peab dra nytta av de positiva attribut som finns i Trollhättan i sin marknadsföring av nya bostadsprojekt.

## **6.3. Tjänstescenariot**

### ***Grundscenariot***

Tjänstescenariot beskriver ett scenario där tjänstesektorns förutsättningar stärks i förhållande till varusektorn, delvis på grund av förändrade konsumtionsmönster och en annan syn på olika typer av hushållstjänster. Detta leder enligt scenariot till en fortsatt stark tillväxt av jobb inom områden som riktar sig mot service inom tjänstesektorn, till exempel hotell och restaurang, kultur och sport, omsorg och rekreation. Scenariot är positivt för jobben genom att förutsättningarna för olika verksamheter ändras så att mer enkla tjänstejobb kan skapas. Samtidigt så sker inga neddragningar inom andra samhällsområden, vilket leder till stora effekter på regionen.

### ***Scenariot ur Trollhättans perspektiv***

För Trollhättan innebär det att tillverkningsindustrin blir kvar med ungefär samma antal anställda som idag. Detta ger en bra grund för att kompletteras av en ökande tjänstemarknad. Med den gamla arbetsstaden och dess arbetarkultur som plattform kan det finnas gott om arbetskraft som kan tänka sig att arbeta med enklare tjänstearbeten. Det höga antalet arbetsplatser i Trollhättan, samt ett ökat invånarantal i den växande tätorten ger goda förutsättningar för att tjänstesektorn ska kunna utvecklas gynnsamt. Detta leder liksom i tidigare scenarier till att sårbarheten i kommunen minskar. Högskolan Väst utvecklas på samma sätt som i Normalscenariot och bidrar till att kommunen ökar sin attraktivitet och därmed också sin befolkning. Den utvecklade tjänstesektorn kan ge unga och studenter större möjligheter att lättare hitta förstagångs- eller extrajobb, vilket ytterligare kan bidra till en ökad levnadsstandard i stort och att de nyutexaminerade studenterna stannar kvar i staden. Skapas en stark och attraktiv tjänstesektor i staden kan detta även leda till att fler personer väljer att bosätta sig i staden och arbetspendla till andra kommuner, just på grund av staden lever under hela dygnet.

Utvecklingen i detta scenario kan leda till en ökad efterfrågan på alla sorters bostäder. Den breddning som sker i näringslivet i detta scenario skapar ett klientel med stor variation av ekonomiska tillgångar. Efterfrågan på bostäder finns genom hela spektret, småhus och flerbostadshus, liten och stor boendeyta samt gamla och nya bostäder. En tillväxt i tjänstesektorn i hela landet eller regionen kan även tänkas medföra en ökning av denna typ av jobb i centrala Göteborg. Detta skulle antagligen gynna pendlandet med tåg från Trollhättan till Göteborg då det kan anses väldigt smidigt med kort väg till arbetsplatsen i centrala Göteborg. Befolkningsmässigt borde Trollhättan vara på god väg mot, eller till och med ha uppnått, sitt bostadsmål, vilket då innebär en befolkning på 70 000 år 2030 och därmed ett bostadsbehov på cirka 8000 bostäder.

### ***Scenariot ur Peabs perspektiv***

Sett ur Peabs perspektiv liknar möjligheterna de som kunde uttolkas i normalscenariot med ett växande befolkningsantal och stor bredd på behovet av bostäder. Förtätningen av innerstaden kommer att fortsätta, med fokusering på olika typer av flerbostadshus. En knapp majoritet av dem som flyttar till staden kommer att söka sig ett småhusboende, baserat på nuvarande pendlarnas önskemål om boendeform. Småhus i nya bostadsområden kan därför antas bli en betydande del, cirka 50 % av bostadsprojekten som riktar sig till nya invånare i Trollhättan. En växande tjänstesektor i Trollhättan samt i Göteborg kan antas öka pendlandet mellan städerna då många tjänsterelaterade jobb återfinns i de centrala delarna av staden, eller nära stora kommunikationsstråk. Detta skulle kunna göra det mer attraktivt att bo i Trollhättan och pendla med tåg från till Göteborg. Just tåget är det transportsätt som tidsmässigt kommer att medföra störst tidsvinst hos den nya infrastrukturen, från dagens 50 minuter till planerade 30 minuter på sträckan Trollhättan – Göteborg. Ett ökat pendlande med tåg kan antas öka efterfrågan på både småhus och flerbostadshus som ligger centralt och nära järnvägsstationen i Trollhättan.

Detta scenario innebär att Peab har en stor och expansiv bostadsmarknad att arbeta med i Trollhättan. Om företaget ska lyckas behålla en stor marknadsandel kommer de antagligen att behöva utöka organisationen. De har dock ett vägval som måste göras i första hand. Väljer de att inrikta sig på att producera enbart flerbostadshus så kan nuvarande organisation vara tillräcklig. Detta kommer dock att medföra att deras marknadsandel minskar. Det andra valet som de kan göra är att utveckla en fungerande organisation som är kompetent inom småhusbyggande. Detta kommer att betyda att företaget måste utöka sin personalstyrka. Att utöka personalstyrkan kan antas bli nödvändigt i båda fallen då även övrig byggproduktion, såsom kontorslokaler och detaljhandelslokalerna, antagligen kommer att öka.

I detta scenario kommer antagligen konkurrentnärvaron att öka markant vilket medför ett hot mot Peab, framför allt när det kommer till marknadsandel och framför allt vid personalfrågan. Då företaget inte har en stor lokal organisation gäller det för dem att vara uppmärksamma och se till att nyckelpersonerna inom företaget inte försvinner till konkurrenterna. Sker detta vid fel tillfälle kan det få omfattande konsekvenser för företagets närvaro på den lokala marknaden, framför allt under kort sikt.

## **6.4. Utslagningsscenariot**

### ***Grundscenariot***

I utslagningsscenariot så beskrivs en mycket snabb utslagning av industriell verksamhet i regionen. Sysselsättningen inom industrisektorn minskar kommunvis, vilket innebär att hur omfattande en kommun drabbas beror på hur beroende den är av industrier inom olika branscher och vilka ägare industrierna har, samt om företagen är kunskapsintensiva eller arbetsintensiva. Klassificeringen av kommunerna görs som mycket sårbara, sårbara och mindre sårbara. Minskningen av jobb får i scenariot följd effekter i andra sektorer. Detta scenario är negativt för jobben i och med den snabba utslagningen av arbetstillfällen inom de flesta branscherna.

### ***Scenariot ur Trollhättans perspektiv***

Detta skulle vara ett hårt slag för en ort som Trollhättan som är dominerat och beroende av tillverkningsindustrierna och som i dagsläget kan klassificeras som en mycket sårbar kommun. Skulle en nedgång i industrin drabba Trollhättan specifikt skulle detta antagligen vara ett hårdare slag än en generell konjunkturedgång. Trollhättan har länge levt med hot om att tillverkningsindustrin ska läggas ned eller flyttas, dock utan att det påverkat bostadsmarknaden drastiskt. Ett bortfall av någon av de stora industrierna skulle dock antagligen medföra en något minskad efterfrågan på bostadsmarknaden, i alla fall på kort sikt. Den nya infrastrukturen kan dock innebära att kommunen blir mindre sårbara och känsliga vad gäller lokala nedgångar på arbetsmarknaden på grund av att pendlingen till övriga regionen antagligen kommer att öka. En nedgång i industrin kan antagligen också minska det eventuella samarbetet mellan Högskolan Väst och näringslivet vilket skulle kunna minska högskolans attraktivitet. Centraliseringen av Högskolan Väst och NÄL samt utbyggnaden av infrastrukturen medför dock att Trollhättan antagligen är mindre känsligt nu än för 15-20 år sedan, och kan fortsätta bli mindre känsligt ju längre fram i tiden som scenariot slår in.

Trollhättans attraktivitet på bostadsmarknaden är svårtolkad i detta scenario. Marknaden kommer antagligen att genomgå en mindre kris om industrin slås ut i kommunen, men för Trollhättan spelar tidpunkten för nedskärningen en avgörande roll. Som tidigare nämndes kommer antagligen bostadsmarknaden att påverkas mindre ju längre fram i tiden den kommer, eftersom omställningen från det stora beroende av ett fåtal arbetsplatser som kommunen har idag kan ha pågått längre. Ökningen i invånarantalet kan därmed antas som lägst bli en ökning mot 60 000 år 2030, det vill cirka 3000 nya bostäder.

### *Scenariot ur Peabs perspektiv*

I ett scenario som det här kan nybyggandet antas uppleva en kortsiktig nedgång på alla områden. Inget specifikt bostadssegment kan antas drabbas eller gynnas mer än något annat. Så kallade A-lägen kan möjligtvis vara fortsatt lättare att producera som lönsamma projekt även om marknaden sviktar i stort. Om antagande görs om att detta scenario inträffar först efter att infrastrukturutbyggnaden är färdig, det vill säga efter år 2012, så kan utbyggnaden antas gjort Trollhättans bostadsmarknad mindre känslig. Staden är så pass stor att den kan antas klara en kortsiktig nedgång. Då detta scenario är extra svårt att förutse, beroende på när utslagningen sker, blir det även svårt att förutse Peabs roll i detta. Klart är dock att allt pekar mot att invånarantalet kommer att öka vilket medför att det kommer att finnas en marknad för nyproducerade bostäder. Risken för ett entreprenadföretag som Peab är att de under en tid kan stå med för stor organisation då byggproduktionen inom alla områden kan antas minska. Inom bostadsproduktionen finns hotet att företaget satsar på projekt som inte säljer tillräckligt bra på den svagare marknaden. Prisvärda flerbostadsprojekt i de centrala delarna kan dock alltid antas ha en viss attraktivitet, inte minst på grund av den förbättrade infrastrukturen till Göteborg. Konkurrensmässigt så kommer detta scenario antagligen inte leda till någon ökad konkurrentnärvaro. Därmed kan Peab, genom sin lokala närvaro och sitt uppbyggda förtroende bland de lokala aktörerna och beställarna, förväntas klara detta scenario med sin nuvarande organisation.

## **6.5. Summering**

Gemensamt för alla scenarier är ett antagande att Trollhättans befolkning kommer att fortsätta att öka. I utslagnings scenariot kan man tänka sig en kortsiktig nedgång, men på lång sikt antas det att Trollhättan har vuxit sig så pass stort att näringslivet skulle överleva även om staden skulle uppleva ett hårt slag om någon av de stora industrierna lade ner sin verksamhet. Men ska Trollhättan öka i antal invånare, som alla scenarier antar att kommunen gör, behöver det byggas mellan 3000 och 8000 nya bostäder fram till år 2030. En risk som återfinns i några av scenarierna är att den ökande bostadsmarknaden i Trollhättan väcker ett allt större intresse hos de konkurrerande entreprenadföretagen som hittills varit relativt passiva. En möjlig utveckling är i dessa fall att de börjar skapa projekt och förädla de tomtområden som finns i attraktiva lägen i Trollhättan, vilket skulle konkurrera med Peabs bostadsprojekt. Graden av inverkan detta skulle kunna ha på Peabs lönsamhet beror på vilket scenario som förutsätts bli verklighet. En annan aspekt som kan konstateras för Peabs del är att skillnaden mellan ett behov av 3000 och 8000 nya bostäder på en lokal marknad är väldigt stor. Detta ställer helt olika krav på storleken på organisationen om man ska behålla en ungefär lika stor marknadsandel som idag.



## **7. Diskussion**

### **7.1. Vad kan påverka Trollhättans utveckling som attraktiv bostadsort?**

Richard Floridas teorier om regioners utveckling, platsers attraktivitet och den mänskliga kreativa klassen har rönt stor uppmärksamhet de senaste åren och anses av många som en milstolpe inom samhällsforskningsområdet. Applicerat på Sverige och Trollhättan kan dessa teorier även till stor del styrkas av bland annat Boverkets utredningar, som konstaterar att folk idag väljer att bosätta sig där de tror att de ska trivas, och inte där det nödvändigtvis finns jobb vid flyttbeslutet. Detta är i och för sig inget nytt för Trollhättan som under många år upplevt baksidan av detta, när till exempel nyanställda på arbetsplatserna i Trollhättans kommun valt att bo på andra orter, bland annat i vattennära Uddevalla och Vänersborg och i storstaden Göteborg. Sett ur ett större perspektiv går enligt Boverket den generella utvecklingen i samhället mot att pendlingsbenägenheten ökar samtidigt som fler har möjligheten att jobba fullt eller delvis hemifrån, vilket ger fler möjlighet att inte behöva välja bostadsort utifrån arbetet.

Floridas teorier om den kreativa klassen kan ur Trollhättans perspektiv sägas både stärka stadens förutsättningar för att utvecklas men också ge antydningar om en del faror. Trollhättan har attraktiva områden i centrum, något som enligt Florida och flera andra källor lockar invånare till orten. Bland annat flyter Göta älv genom staden och dess vattenvägar, med bland annat sluss- och fallområdena, utgör pittoreska rekreationsområden nära stadskärnan. Man har även ett betydande kulturarv, både med stadens industrihistoria samt slussarna och fallen med de båda vattenkraftverken Olidan och Strömkarlen. Med en alltmer kunskapsintensiv industri där många av de klassiska arbetaryrkena fallit bort och ersatts av programmerare eller processingenjörer minskar prägeln av Trollhättan som industri- och arbetarstad. Den växande filmindustrin ökar även näringslivsmångfalden i staden. Även centraliseringen av NÅL och Högskolan Väst kan förväntas bidra till att minska industrins dominans som arbetsgivare i Trollhättan. Framför allt högskolans etablering i Trollhättan och det förväntade studenttillskott som detta medför kan leda till en positiv utveckling av den demografiska fördelningen i kommunen. Fler unga och studerande i staden och en ökad arbetsgivarspridning kan minska sårbarheten i Trollhättan och bidra till att kommunen ökar sin attraktivitet som bostadsort. Det som kan tala för Trollhättan är också att de enligt flera av de intervjuade har en stabil politisk styrning och en enighet mellan de politiska blocken som kan tänkas skapa en ökad investeringstrygghet vid långsiktiga investeringar, såsom hus- eller markinvesteringar, både bland privatpersoner och företag.

Det som talar mot Trollhättan som kreativt centra och innovativ plats är enligt Floridas teorier den möjliga brist på tolerans för mångfald som finns tendenser till i staden. Ett exempel som kan ge antydningar om detta är partiet Sverigedemokraternas relativt starka fäste i kommunen, även om partiets framfart har uppmärksammats även i flertalet andra kommuner i Sverige. Vidare menar både Florida och Boverket att folk i mindre utsträckning idag flyttar dit jobben finns. Trollhättan har länge varit en stor arbetsgivare, främst inom tillverkningsindustrin, vilket har lockat folk till staden.

Detta har dock också bidragit till att ge Trollhättan dess industristadsstämpel, som historiskt sett inte bidragit till att få Trollhättan att framstå som en attraktiv bostadsort. En annan aspekt som kan tala mot den kreativa mångfalden är den brist på bredd i näringslivet som många pekar på vad det gäller Trollhättan. Filmindustrin i staden har vuxit fram och bidragit till en ökad bredd i näringslivet, men ses det till nyföretagandet i kommunen så är denna inte lika stor i Trollhättan som i till exempel de omkringliggande kommunerna Uddevalla och Vänersborg. Enligt flera av de intervjuade gör dominansen av tillverkningsindustrin att andra näringsgrenar har svårt att komma fram och växa. Detta talar för att Trollhättan kan fortsätta vara väldigt dominerat av den tunga industrin. Även Västsvenska Industri- och Handelskammarens sårbarhetsindex tryckte på Trollhättans stora näringslivsdominans av ett fåtal företag som något negativt. Den tunga industrin tar även upp stora geografiska områden längs kanalen i stadsdelen Stallbacka och blir en väldigt synlig del av stadsbilden för framförallt genomfartstrafiken. Detta kan bidra till att motverka Trollhättans ambitioner om att tvätta bort industristadsstämpeln.

### ***Infrastruktursatsningarnas inverkan***

Trollhättan utgör även navet i den åttonde största lokala arbetsmarknadsregionen, LA-regionen, Trollhättans LA-region. Detta medför att staden har goda förutsättningar att erbjuda en stor arbetsmarknad för inflyttande till kommunen. I dagsläget så finns det redan så pass många arbetstillfällen i Trollhättans kommun att det skulle kunna utgöra en arbetsmarknad för 70 000 invånare. Trollhättan har dock många andra kommuner inom LA-regionen att konkurrera mot vid nyinflyttandes val av bostadsort, och många av de konkurrerande kommunerna har positiva attribut som väger tungt vid valet av bostadsort. Bland annat har många av dem en närhet till västkusten, något som flera källor tagit upp som det mest attraktiva området i Västra Götaland, och som även avspeglar sig i jämförelsen mellan småhuspriserna, där dessa kommuner har en högre prisbild än resten av länet. Då delar av infrastrukturen i regionen har eller kommer att byggas ut med framförallt förbättrade vägar, till exempel E6 genom norra Bohuslän, Riksväg 44 mellan Trollhättan och Uddevalla och E45 från Göteborg upp till Trollhättan, kommer konkurrensen mellan orterna som erbjuder likvärdiga boendialternativ att öka. Det kan dock vara positivt för Trollhättan om infrastrukturen till västkusten förbättras då det markant minskar tidsavstånden mellan kommunen och det attribut som av många anses som mest attraktivt i Västra Götaland, nämligen västkusten. Det ger möjligheten att bo i Trollhättan med alla attraktiva attribut som staden enligt flera av de intervjuade erbjuder, och samtidigt ha nära till havet. Detta är något som kan vara viktigt att nämna i marknadsföringen av staden. Det är även viktigt att Trollhättan trycker på den minskade restiden mellan staden och västkusten, respektive Göteborg i sin marknadsföring av staden som bostadsort, då det inte längre talas om avstånd i kilometer utan avstånd i tid. Kan Trollhättan visa på positiva attribut som ett nav med närhet till både havet och storstaden i sin marknadsföring kan de skapa en ny bild av Trollhättan som bostadsort. Även Peab kan hjälpa till i denna marknadsföring, bland annat genom att använda sig av en Trollhättan-logo vid marknadsföringen av nya bostadsprojekt. Det kan gynna både Peab och staden att ta tillvara på de samlade positiva attribut som de olika parterna kan skapa och genom en så pass enkel sak så skulle det kunna skapas en spin-offeffekt.



De infrastruktursatsningar som görs i Trollhättere regionen kan antas ge Trollhättan bättre förutsättningar än riksgenomsnittet att utvecklas både vad gäller boende och befolkningstillväxt samt inom näringslivet. Frågan är dock om det kan finnas en övertro på att den nya infrastrukturen per automatik kommer att medföra ett ökat tryck på bostäder? Flera av personerna som intervjuats har nämnt andra orter i Västra Götalandsregionen som upplevt en stark befolkningstillväxt när infrastrukturen byggts ut och gjort det enklare att pendla till Göteborg. Detta har dock framförallt gällt kustnära mindre orter som lockat med havet och en fin boendemiljö som positiva attribut. Trollhättan har fortfarande enligt flera källor en industri- och arbetarstadsstämpel på sig, även om vissa av dem menar att den är mindre tydlig idag än tidigare. Att en utbyggnad av infrastrukturen stärker Västra Götaland och gör regionen mer attraktiv i stort tycks de flesta av de intervjuade vara eniga om. Det betyder dock inte att Trollhättan skulle få större del av denna utveckling än andra orter i Västra Götaland. Att hela regionen blir mer attraktiv gör också omkringliggande städer till starkare konkurrenter för Trollhättan när det kommer till att locka nya invånare. Ska Trollhättan växa befolkningsmässigt är det knappast genom enbart födelseöverskottet utan till desto större del genom inflyttning. Dessa nya invånare ska då både tas någonstans ifrån och lockas att välja just Trollhättan som bostadsort. En viss del av dessa eventuella inflyttare kan tänkas komma från andra delar av Sverige och även en viss del från utlandet. För att locka dessa personer har Trollhättan hjälp av att hela regionen blir mer attraktiv. Större delen av de personer som behöver flytta till kommunen för att målet om 70 000 invånare år 2030 ska nås kan dock antas komma från andra delar av Västra Götaland, främst Göteborg som blir allt tätare befolkat med allt dyrare bostadspriser som följd.

Det finns som tidigare nämnts gott om orter inom samma pendlingsavstånd till Göteborg som också försöker locka nya invånare till sina kommuner, så det gäller för Trollhättan att kunna konkurrera med dessa. Möjligheten att pendla mellan de båda orterna med tåg ger dock Trollhättan en fördel i och med att tåget i många fall är ett snabbare transportsätt än bil, om man ser till tiden från stadskärna till stadskärna. En annan fördel är att pendlare med tåg slipper de bilköer in och ut ur Göteborg som blivit ett allt större problem på infartslederna till staden. Nackdelen med att pendla med tåg är den minskade friheten och rörligheten utan eget fordon samt att den resande får räkna till den tid det tar att ta sig till och från järnvägsstationerna. Minskad pendlingstid till Göteborg och andra orter stärker dock Trollhättans attraktivitet som bostadsort, men det gäller att staden och kommunen lyckas ta till vara på denna konkurrensfördel om de vill få ut det mesta möjliga av de satsningar som görs i området.

Under tiden som denna rapport har skrivits har det vid flera tillfällen ställts frågetecken i dagspressen om tidsramen och finansieringen av det så kallade Trollhättepaketet som är en stor del av de infrastruktursatsningar som görs kring Trollhättan. En nedskärning eller senareläggning av infrastrukturutbyggnaden skulle kunna påverka både industri- och bostadsmarknaden. Färdigställs den i tid, det vill säga till år 2012, stärker det industrin och ger Trollhättan som stad en helt ny närhet till Göteborg. Detta är en bra förutsättning för att Trollhättan ska kunna fortsätta utvecklas på lång sikt, men det är knappast något som lockar den mängd nya invånare till Trollhättan som målet avser om staden inte har något mer speciellt att erbjuda.

### ***Inpendlarnas åsikter***

I de inpendlarundersökningar som gjorts framgår att de som valt att pendla till Trollhättan istället för att bosätta sig där gör detta av vitt spridda anledningar. Flera tycker Trollhättan är för litet och saknar en levande stadskärna och har ett bristande kultur- och fritidsutbud, medan andra tycker Trollhättan är för stort och hellre väljer att bo kvar på landet och pendla till jobbet i Trollhättan. Enligt inpendlarundersökningarna är dock den största anledningen till att pendlarna väljer att inte bosätta sig i Trollhättan att de har släkt och/eller vänner där de bor och som man inte vill flytta ifrån. Denna faktor är svår att påverka genom att bygga eller planera områden på ett visst sätt. Dock kan en utbyggnad av infrastrukturen göra det lättare för folk att ta sig till och från, inte bara jobbet, utan även släkt och vänner, vilket skulle kunna göra denna faktor mindre bestämmande. En annan stor faktor till att folk väljer att pendla är att någon annan i hushållet har arbete på annan ort. Även denna faktor är svår att påverka i någon större grad. Om det istället ses till faktorer som pendlarna uppger som betydelsefulla vid val av bostadsort och som i större grad kan påverkas genom byggandet finns "närhet till naturen", "hög standard på bostaden" och "en trygg boendemiljö" med som några av de främsta faktorerna. Detta bör i så fall enligt de i enkäterna deltagande personerna vara de faktorer som i största grad ska tas i beaktande vid planerandet av nya bostäder. Detta är alltså faktorer som saknas i Trollhättan av de pendlare eller som inte är tillräckligt utvecklade för att vara lockande nog. Det är även information som Peab bör kunna använda sig av i utformningen av nya bostadsområden.

### ***Summering***

I och omkring Trollhättan sker i dagsläget flera satsningar som kan tänkas öka kommunens attraktivitet som bostadsort. Det gäller dock att det sker en satsning på att lyfta fram de positiva attribut som finns inom kommunen och inte förlita sig på att satsningarna i sig själva kommer att leda till en kraftigt ökad befolkningstillväxt i kommunen. Det är viktigt att kunna visa upp ett paket med attraktiva boendeanternativ och de möjligheter till bland annat centrumnära attraktiva rekreativsområden som staden erbjuder för att locka till sig nya invånare. Detta gäller inte minst för att möta det största hotet som kan antas finnas för Trollhättans utveckling, nämligen konkurrensen med attraktiva och mer kustnära kommuner med liknande pendlingsmöjligheter till regionnavet Göteborg.

## **7.2. Vilket bostadsbehov kan förväntas i Trollhättan fram till år 2030?**

Trollhättan har idag cirka 54 000 invånare och en vision om att vara 70 000 år 2030. Detta skulle medföra ett bostadsbyggandsbehov på ca 300 bostäder per år, och en genomsnittlig befolkningstillväxt på 700 personer per år. De senaste 25 åren har kommunen haft en årlig befolkningstillväxt på 167 personer. Denna siffra har de senaste åren ökat och legat på omkring 500 personer. Det krävs dock fortfarande ännu en markant ökning. År 2007-2008 är det dock planerat nya bostäder för omkring 900 personer per år i Trollhättan och åren efter det räknar kommunen med att bygget av det nya bostadsområdet Lärketorpet ska ha kommit igång. Med denna planering ligger kommunen de närmaste åren i fas med den utbyggnadstakt som behövs för att uppnå den förutsatta visionen, förutsatt att bostäderna säljs i den takt som de produceras.

### ***Bostäder för studerandegruppen***

Högskolan Väst centreras till Trollhättan med början hösten 2007 genom att institutionerna från Uddevalla flyttar till staden, institutionerna i Vänersborg flyttas till Trollhättan ett år senare. Detta kommer att ge Trollhättan drygt 5000 fler studenter när hela flytten är klar. Detta tillskott kan ge en märkbar förändring för Trollhättan som stad. Även om de flesta studenterna kommer från närregionen och väljer att pendla till skolan så är det ett stort tillskott till stadslivet både dagtid och antagligen även kvällstid. Högskolan ligger väldigt centralt och blir en integrerad del av innerstaden. Ett mer enat högskolecampus kan också komma att locka fler att stanna och delta i sociala arrangemang efter skoltid. Ett enat campus kan även få desto fler studenter att välja att bosätta sig i Trollhättan under sin studietid istället för att pendla dit. Detta skulle kunna vara en väldigt positiv aspekt för Trollhättan om man dels kan locka dessa unga människor att studera i Trollhättan och sedan förmå en del av dem att stanna kvar även efter sin studietid. Trollhättan kan än så länge konkurrera med lägre bostadspriser än många andra kommuner i Västra Götaland, speciellt Göteborg, vilket kan ha stor betydelse för mindre köpstarka unga på väg ut på bostadsmarknaden. En risk kan dock vara att den nya högskolan och dess campus inte skapar den attraktivitet som kan förväntas och inte lockar studenter till de studentbostäder som nu byggs. Får skolan och bostäderna från början en öde atmosfär kan det dock vara svårt att bryta denna trend.

Trollhättan kommer antagligen aldrig att kunna konkurrera med Göteborg när det kommer till nattliv och kultur- och fritidsutbud. Detta talar för att unga människor som ofta ser detta som en viktig del av en attraktiv boendeort, skulle välja att pendla till Trollhättan från främst Göteborg, vilket förenklas ytterligare när pendlingstiderna kortas. Det som talar för Trollhättan är återigen billigare boendialternativ och närhet till både centrum och natur. Det kan därför vara viktigt att priserna på till exempel studentbostäder hålls på en lägre nivå än i Göteborg, speciellt till en början medan högskolan etablerar sitt nya campus. Upplever man i framtiden att Högskolan Väst och Trollhättan har lyckats etablera sig så pass att man kan locka studenter med andra attribut än ett billigare studentliv, än till exempel Göteborg, till en så pass stor grad att studenterna är beredda att lägga en större del av budgeten på boendet kan detta omvärderas.

### ***Övriga invånargrupper***

Utöver studenter som söker bostäder i centrala lägen nära skolan kan Trollhättan tänkas ha en potentiell målgrupp bland dem som nått lite längre i livet och bildat familj. För till exempel småbarnsfamiljer som söker en trygg boendemiljö och inte har lika stort behov av ett pulserande nattliv men som vill ha nära till kommunal och kommersiell service. Denna målgrupp kan tänkas föredra både radhus/kedjehus och villor i varierande storlek beroende på familjens storlek. Som det uttrycktes under en av intervjuerna så är det dock troligt att om dessa familjer väljer att flytta från Göteborg till Trollhättan så är det knappast för att klämma in sig i en liten lägenhet. Detta gäller inte bara småbarnsfamiljer utan kan antagligen ses som en relativt generell prioritering för de flesta som byter Göteborg mot Trollhättan. Man vill ha mer plats för pengarna. Med detta i åtanke och den kommande förbättrade möjligheten att pendla, framförallt till Göteborg, kan man anta att efterfrågan på småhus i Trollhättan kommer att öka de närmsta åren och antagligen öka desto mer då infrastrukturbyggnaden färdigställs. Detta kan bli en viktig aspekt vid

utbyggnaden av bostäder i staden då Trollhättan statistiskt sett har en mindre andel småhus av det totala bostadsbeståndet än genomsnittet i riket. Detta kan antyda att det i framtiden kommer att finnas behov att vid nybyggande bygga en större andel småhus för att kompensera det befintliga beståndet, vilket talar för ett ökat småhusbyggande. Detta resonemang bygger på att riksgenomsnittet är den ideala fördelningen och det som bör eftersträvas, vilket inte är en garanti för att det är det ideala för Trollhättan.

Trollhättan är Sveriges fyrtioandra största kommun, men Trollhättans tätort är landets tjugotredje största, något som har påpekats som positivt av många av de intervjuade. Att ha en stor tätort skapar en känsla av att kommunen är större än den i verkligheten är, och bidrar till att staden blir mer levande och pulserande under hela dygnet. En så pass stor tätort bidrar också till att kundunderlaget för näringslivet ökar och att fler butiker och övriga serviceföretag har ett tillräckligt stort kundunderlag för att satsa i staden. Högskolan Västs samlade campus i Trollhättan bidrar även det till ett ökat kundunderlag. Dessa attribut borde även göra Trollhättan till en attraktiv boendeort, och den relativt stora tätorten i kommunen gör att befolkningen centreras, något som kan gynna Peab som även de har ett större kundunderlag vid satsningar på nya bostäder i Trollhättan. Detta kan tänkas vara en faktor som gör satsningarna lättare att genomföra i Trollhättan än andra, ungefärligt lika stora kommuner. Ett exempel som ligger nära till hands är Uddevalla kommun, som till antalet invånare är ungefär lika stort som Trollhättan, men som har flera olika tätorter med flera olika positiva attribut. Detta medför en försvårdad bedömning av var i en sådan kommun ett byggentreprenadföretag ska satsa på att utveckla nya bostäder.

### ***Summering***

Behovet av bostäder i Trollhättan kan antas vara ganska brett, framför allt med tanke på att de behövs cirka 8000 nya bostäder om kommunen ska nå upp till sitt mål om 70 000 invånare år 2030. Småhusen kommer dock antagligen att vara den mest attraktiva bostadsgruppen, baserat på både flera av de skriftliga och muntliga källorna och den ena enkätundersökningen som genomförts. För att möta denna efterfrågan gäller det att Trollhättan har flera olika områden som är klara för exploatering för att tillgodose de olika förfrågningar som kan uppkomma. Att i första hand utföra nybyggnationerna i anslutning till den befintliga tätorten skulle skapa de bästa förutsättningarna för att locka folk till kommunen. Detta skulle även öka attraktiviteten bland både företag och privatpersoner då staden växer och blir ännu större, vilket gör att kommunen som tidigare nämnts känns större än vad den är, just på grund av den relativt stora staden.

### **7.3. Hur är Peab rustade för att möta den framtida bostadsmarknaden i Trollhättan?**

Enligt Weicks tre punkter för hur scenarier ska användas, menar han att man måste, dels, uppfatta svaga signaler, komma ihåg tidigare händelser och lärdomar samt anpassa sig snabbt om dessa lärdomar inte har förberett de involverade på vad som verkligen händer. Peab grundades år 1959 och har kontinuerligt växt på marknaden sedan dess. Företaget bör därför ha hunnit tillgodogöra sig en hel del erfarenhet och rutin under dessa år. De överlevde bland annat byggkrisen på 1990-talet. Företaget ser emellertid helt annorlunda ut idag, efter en stor organisationsexpansion och en rad uppköp av andra byggföretag.

Det kan göra det svårt för de inblandade idag att dra lärdomar av tidigare erfarenheter och händelser. Mycket erfarenhet är inte heller någon garanti för att en organisation är bättre rustad för en oviss framtid där helt nya och tidigare otänkbara situationer kan dyka upp. På det sättet kan en begränsad erfarenhet kanske till och med vara en positiv aspekt om det istället får de inblandade att försöka vara beredda på allt. Hur mycket erfarenhet och historisk kunskap organisationen än har kan den aldrig vara säker på framtiden. Har företaget gjort en felanalys av framtiden och sitter med en oflexibel och tröganpassad organisation kan det få allvarliga konsekvenser. Att tyda och uppfatta de svaga signalerna är svårt därför att dessa signaler är just svaga, och de kommer många gånger från alla tänkbara håll. De oerhörda mängder information som finns tillgängliga i dagens samhälle gör att organisationen på ett ganska tidigt stadium måste börja filtrera och gallra i informationen. Risken finns då att de ser det organisationen vill se, eller hör det organisationen vill höra, vilket lätt kan leda till en väldigt subjektiv tolkning av dessa svaga signaler. Peab har ett rykte om att ha en näsa för affärer och för att vara framåtseende och nytänkande. Företaget har vid flera tillfällen till exempel köpt på sig landområden som de sedan förädlat och sålt vidare med god lönsamhet. Vidare har företaget en god lokal förankring med stor kännedom både om staden, regionen och goda relationer med styrande personer och myndigheter. Detta är dock ingen garanti för att andra aktörer inte ska utveckla väl så attraktiva projekt och den dominans på marknaden som den som Peab har lyckats jobba sig till kan även leda att de underskattar konkurrenter och deras position på marknaden då Peab inte känt av någon påtaglig konkurrens från de andra stora byggentreprenadföretagen på marknaden i Trollhättan under en tid. Det kan vara viktigt för Peab i Trollhättan att försöka behålla en bred verksamhet över hela regionen för att ge sig själv fler möjligheter att stå på många olika ben beroende på hur framtiden utvecklas.

Sett ur Peabs perspektiv är ett ökat småhusbyggande en stor möjlighet, men antagligen också en möjlighet med större osäkerhetsfaktor än om det gällt flerbostadshusbyggande där man har större erfarenhet vilket oftast ger ökad möjlighet till god lönsamhet i projekten. För Peab kan detta därför bli ett viktigt strategiskt beslut. Till vilken grad företaget ska välja att prioritera fler småhusprojekt för att skaffa sig mer erfarenhet från denna typ av byggande bör ske i beaktande av att de möjligtvis behöver minska andelen flerbostadsprojekt. Dessa är enligt företaget en säkrare investering ur lönsamhetssynpunkt på grund av Peabs erfarenhet och rutiner på detta område.

Peab har under de senaste åren haft en dominans på bostadsmarknaden i Trollhättan och hälften av alla producerade bostäder i Trollhättan har producerats av företaget. Därtill har de haft en stark ställning bland övriga typer av byggande, allt från köpcentra till nya skolor. Peab räknar med att under år 2008 bygga cirka nya 400 lägenheter i hela Region Trollhättan. Av dessa är cirka 330 i Trollhättans kommun. 250 av dessa är studentbostäder som byggs med anledning av högskolans flytt till Trollhättan. Peab Region Trollhättan de senaste åren byggt cirka 65 % av flerbostadshusen i Trollhättan, vilket har gjort företaget till en stark aktör i Trollhättan. Denna dominerande ställning kan dock bli för markant, något som kan medföra att det kan skapas vissa negativa kommentarer kring dominansen. Det gäller för Peab att ha detta i åtanke så att det inte blir ett bakslag för

företaget på grund av att olika beställare vill minska företagets dominans. Denna tendens kan dock motverkas genom att Peab fortsätter ha en stor andel egenutvecklade projekt.

Det finns i dagsläget en stor exploateringspotential på många attraktiva tomter i Trollhättan. Tomterna finns på flertalet platser som kan tänkas ge olika positiva attribut, men som alla har gemensamt att de ligger i eller i direkt anslutning till befintliga områden i Trollhättans tätort. Bland annat har många intervjuare uttryckt potentialen av att bygga nya bostäder längs med Göta Älv i centrala staden, på tomter som idag upptas av oexploaterad mark eller industritomter. Peab har en historia av att ha förmågan att finna och exploatera tomter, både nationellt sett och även sett till region Trollhättan. Att kunna använda sitt försprång på Trollhättemarknaden gentemot konkurrenterna och investera i strategiska markområden är en linje som skulle kunna utnyttjas mer av Peab, men svårigheten med att motivera ett markköp i ett tidigt skede kan vara svår att överbrygga på grund av företagets investeringspolicy. Detta kan ses som en svaghet, att Peab inte har möjlighet att till fullo utnyttja den fördel som de har skapat sig genom att vara aktiva på de lokala marknaderna. Kommunen har även i sin översiktsplanering klarlagt var de kan tänka sig att bygga bostäder i framtiden och hur de vill skapa en blandstad i enlighet med ”det lilla grannskapet”. Även dessa planer är användbara för Peab när de ska fatta investeringsbeslut och borde kunna möjliggöra att strategiska markinvesteringar i tidigare skede blir mindre riskfulla.

Flera intervjuare har också påtalat betydelsen av att satsa på ett ökat kultur- och nöjesutbud i Trollhättan för att skapa en ökad attraktivitet genom att kunna erbjuda ett stort utbud under hela året. Inom denna genre finns det lite som Peab kan antas göra för att öka attraktiviteten i kommunen. De möjligheter som finns för ett företag som Peab har de i mångt och mycket redan utnyttjat. Bland annat är de med och sponsrar diverse idrottsklubbar i kommunen, samt är delägare i en stor bad- och friskvårdsanläggning i Trollhättan.

### ***Summering***

Peab grundades år 1959 och har hunnit tillgodogöra sig en hel del erfarenhet och rutin under dessa år. Hur mycket erfarenhet och historisk kunskap som de än har kan företaget dock aldrig vara säker på framtiden. Har de analyserat framtiden fel och sitter med en oflexibel och tröganpassad organisation kan det snabbt få allvarliga konsekvenser. Peab har dock ett rykte om att ha en näsa för affärer och för att vara framåtseende och nytänkande, något som bör vara till deras fördel i framtiden. När det kommer till Peab region Trollhättan kan det vara viktigt att försöka behålla en bred verksamhet över hela regionen för att ge sig själv fler möjligheter att stå på många olika ben beroende på hur framtiden utvecklas. Detta för att minimera riskerna om de har gjort en något felaktig analys av vissa utav de lokala marknaderna i regionen. Peab har under de senaste åren haft en dominans på bostadsmarknaden i Trollhättan genom att hälften av alla producerade bostäder i Trollhättan har producerats av just Peab. I dagsläget finns en stor exploateringspotential på många attraktiva tomter i Trollhättan som kan tänkas ge olika positiva attribut, men som alla har gemensamt att de ligger i eller i direkt anslutning till befintliga områden i Trollhättans tätort. Peab region Trollhättan har en historia av att ha förmågan att finna och exploatera tomter. Företaget har dock framför allt byggt

flerbostadshus på dessa tomter. För Peabs framtida utveckling i Trollhättan är den troliga ökningen av småhusbyggandet en stor möjlighet för företaget att växa på en för företaget relativt ny marknad. Denna möjlighet är dock antagligen en större osäkerhetsfaktor inbäddad än om det gällt flerbostadshusbyggande där Peab region Trollhättan har större erfarenhet vilket oftast ger ökad möjlighet till god lönsamhet i projekten. Den eventuella satsningen mot ökad småhusproduktion inom Trollhättan kan därför bli ett viktigt strategiskt beslut för Peabs regionledning.

#### **7.4. Slutsats och rekommendationer**

Denna studie syftar till att analysera den rådande bostadsmarknaden och det förväntade behovet av bostäder i Trollhättan. För att kunna utföra detta har tre frågor formulerats:

- 1) Vad kan påverka Trollhättans utveckling som attraktiv bostadsort?
- 2) Vilket bostadsbehov kan förväntas i Trollhättan fram till år 2030?
- 3) Hur är Peab rustade för att möta den framtida bostadsmarknaden i Trollhättan?

Som svar på den första frågan - ”Vad kan påverka Trollhättans utveckling som attraktiv bostadsort?” - har det konstateras att Trollhättan fortfarande är dominerat av tillverkningsindustrin och att en stor del av näringslivet är beroende av utvecklingen på Saab och Volvo Aero. Men Trollhättan är inte en industristad i samma bemärkelse som tidigare, då en stor industridominans var detsamma som en stor arbetarklass. Idag sysselsätter industrin fler och fler högutbildade människor och utvecklingen verkar fortsätta i den riktningen. Trollhättans industristadsstämpel verkar dock till viss del sitta kvar än idag, något som antyds i enkätundersökningen från år 2002 där det framgår att högutbildade har större motvilja att flytta till Trollhättan än lågutbildade. Trenden går dock mot att denna stämpel successivt suddas ut, men för att den utvecklingen ska fortsätta eller eventuellt kunna påskyndas behöver Trollhättan marknadsföra sig bättre som en attraktiv bostadsort, både genom ren marknadsföring riktad till personer utanför kommunen och genom att kommunen erbjuder attraktiva bostadsområden. Lanseringen av stadsdelen Lärketorget kan vara ett bra tillfälle att både skapa nya bostäder med hög och modern standard i Trollhättan och samtidigt låta stadsdelen visa på den utveckling och expansion som förväntas i staden. För att ytterligare öka sin attraktivitet som bostadsort skulle Trollhättan även vinna på att exploatera fler områden runt älven och slussarna, samt göra dessa områden med deras attraktiva attribut mer integrerade och tillgängliga i stadsbilden. Att bygga attraktiva bostäder i attraktiva lägen bidrar ytterligare till att öka Trollhättans anseende som en tilltalande bostadsort. I detta avseende har Peab stor potential att bidra till en positiv utveckling i Trollhättan genom utvecklandet av sina egna bostadsprojekt.

Som svar på den andra frågan - ”Vilket bostadsbehov kan förväntas i Trollhättan fram till år 2030?” - kan det antas att utbyggnaden av infrastrukturen samt NÄL och Högskolan Västs centralisering till Trollhättan kommer att inverka positivt på stadens utveckling och att stadens befolkning kommer att växa. Även om kommunen inte lyckas nå visionen till år 2030 kommer det att finnas ett behov av nya bostäder i framtiden, och detta behov kan i enlighet med scenarierna förväntas öka. Då infrastrukturen är väldigt viktig för både specifika städers och hela regioners utveckling eftersom reslängden inte längre räknas i

kilometer utan i tiden det tar att transportera sig, så kan Trollhättan antas att med största sannolikhet bli en mer attraktiv bostadsort än idag i och med infrastrukturutbyggnaden. Även pendlingsbenägenheten ökar generellt i samhället och att Trollhättan tidsmässigt kommer närmare Göteborg bör därför kunna gynna inflyttningen till Trollhättan. De potentiella inflyttade kan framför allt antas söka centrumnära boende för att ha närheten till tågstationen, eller småhus som har en lägre prisbild än andra områden, som Göteborgsregionen. Även det avseendet att en mindre ort innebär kortare avstånd och mindre trafik kan tänkas locka en del inflyttare från framför allt Göteborgsområdet. Att bygga nya bostäder i anslutning till redan befintlig bebyggelse för att på ett enkelt sätt kunna ta del av till exempel kollektivtrafik och kommersiell service, kan därför antas ligga i linje med vad nyinflyttare kan tänkas söka efter.

Som svar på den tredje och sista frågan - ”Hur är Peab rustade för att möta den framtida bostadsmarknaden i Trollhättan?” - har det konstaterats att det är svårare att förutse framtiden nu än kanske någonsin tidigare. Detta på grund av att både de tekniska och samhällsmässiga förändringarna sker mer frekvent samtidigt som de blir mer och mer omfattande. Detta antagande speglar på ett bra sätt dagens situation i Trollhättan där många faktorer påverkar stadens utveckling och där det kan kännas omöjligt att säga exakt vad som kommer att hända, utan att detta till stor del grundas på väl underbyggda gissningar. Det är därför viktigt för dagens företag att kunna vara flexibelt och anpassningsbart snarare än att tro sig ha förutsett framtiden precist och inriktat verksamheten strikt efter den prognosen. Peab region Trollhättans största styrka inom bostadsproduktionen i dagsläget är antagligen den dominans företaget har på flerbostadsmarknaden och den erfarenhet företaget byggt upp genom att de återkommande har hanterat denna typ av projekt. Detta övertag bör Peab dels jobba för att behålla och dels försöka utnyttja för att stärka verksamheten på andra områden, till exempel inom småhusproduktion.

Den dominans Peab har tillåtits att ha på flerbostadsmarknaden kan även tyda på en relativt passiv konkurrensnärvaro. Det kan därför antas att konkurrerande företag i framtiden kan ta en del marknadsandelar från Peab inom bostadsproduktionsmarknaden i Trollhättan om denna utvecklas markant. Att därför i god tid börja bredda kompetens och erfarenhet kan ge Peab möjlighet att i sin tur ta marknadsandelar inom andra områden där Peab tidigare inte varit lika aktiva. Denna slutsats stärks ytterligare av den förväntade ökade efterfrågan på småhus i Trollhättan. Det största interna hotet för Peab är antagligen risken att bli av med nyckelpersoner inom företaget. Om detta skulle inträffa skulle Peab region Trollhättan på kort tid kunna bli av med både kompetens, erfarenhet och delar av det kontaktnät och de relationer som är viktiga för företagets dominans i regionen. Detta hot är dock någonting som företaget har möjlighet att påverka. Den största externa faran anses för Peabs del vara en ökad konkurrensnärvaro, vilket skulle kunna innebära en nedgång i antalet genomförbara projekt då konkurrenterna skapar likvärdiga boendevalternativ i attraktiva lägen på vissa av de lokala marknaderna i regionen. Även denna fara är dock någonting som Peab i viss mån kan påverka genom att fortsätta vara förutseende och aktiva på flera av de olika lokala marknaderna i regionen.



De rekommendationer som vi riktat till Peab i denna rapport kan sammanfattas i fem punkter. Dessa bör Peab ha som underlag i det interna arbetet med att forma långsiktiga strategier för projektutvecklingsavdelningen i Trollhättan. Vi rekommenderar därmed att:

- **Peab utökar sin kompetens inom småhusproduktion för att kunna erbjuda konkurrenskraftiga projekt inom det segmentet, dock utan att det inverkar negativt på företagets kompetens inom flerbostadsprojekt.**
- **Peab fortsätter fokusera på projekt inom hela regionen, för att kunna klara av en ökad konkurrentnärvaro på någon av de lokala marknaderna.**
- **Peab använder Trollhättans logotyp vid marknadsföringen av sina egna projekt inom kommunen för att dra nytta av och stärka den marknadsföring som kommunen genomför.**
- **Peab bibehåller och utvecklar de relationer företaget har med kommunen, andra myndigheter och beställare för att i framtiden kunna vara med på ett tidigt skede i projekten, och även för att kunna vara med och planera projekten så de passar Peabs verksamhet.**
- **Peab även fortsättningsvis satsar på att finna och investera i attraktiva tomter på de marknader där starka positiva tendenser kan ses.**



## **8. Referenslista**

### **8.1. Skriftliga referenser**

Asp, P (2007), *8 skäl att välja Trollhättan*, Bilaga i Dagens Industri januari 2007, Tillgänglig: Trollhättans Stad (2007-06-14)

Backman, J. (1998), *Rapporter och uppsatser*, Studentlitteratur, Lund

BanaVäg I Väst (2007), *Väg och järnväg Göteborg – Trollhättan*, (Elektronisk), Tillgänglig: [www.banavag.se](http://www.banavag.se) (2007-06-05)

Bell, J. (2000), *Introduktion till forskningsmetodik*, Studentlitteratur, Lund

Boverket (2003), *Sektorsamordning! Exempel från mellankommunalt och regionalt samarbete inom fysisk samhällsplanering*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.boverket.se](http://www.boverket.se) (2007-06-07)

Boverket (2003), *SektorsamordningsPM, Boverkets redovisning av verkets insatser i Regeringens Sektorsamordningsuppdrag*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.boverket.se](http://www.boverket.se) (2007-06-07)

Boverket (2004), *Strategier för regional utveckling – kapplöpning mellan regioner*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.boverket.se](http://www.boverket.se) (2007-06-07)

Boverket (2004), *Regionala tillväxtprogram och fysisk samhällsplanering*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.boverket.se](http://www.boverket.se) (2007-06-07)

Boverket (2006), *Tabell över förväntat bostadsbyggande 2007-2008, kommunvis*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.boverket.se](http://www.boverket.se) (2007-07-16)

ByggaBoDialogen (2003), *Använda bästa möjliga teknik och utveckla ny*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.byggabodialogen.se](http://www.byggabodialogen.se) (2007-06-25)

Cooper, D.R. & Schindler, P.S. (2001), *Business Research Methods*, McGraw-Hill Book Co, Singapore

Dreborg, K. H. (1997), *Gaming and backcasting, two approaches in the face of uncertainty*, KTH, Department of infrastructure and planning, Stockholm

Finansdepartementet (2004), *Långtidsutredningen 2003/04, SOU 2004:19*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se) (2007-07-18)

Finansdepartementet (2004), *Långtidsutredningen 2003/04, SOU 2004:19, Bilaga 3, Regional utveckling - utsikter till 2020*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se) (2007-07-18)

- Florida, R. (2006), *Den kreativa klassens framväxt*, Daidalos, Stockholm
- Florida, R. (2005a), *The flight of the creative class*, Harper Business, New York
- Florida, R. (2005b), *Cities and the creative class*, Routledge, New York
- Georgantzas, N. C., Acar, W. (1995), *Scenario-driven planning, learning to manage strategic uncertainty*, Quorum Books, Westport
- Hax A.C., Majluf N.S. (1991), *The strategy Concept and Process: A Pragmatic Approach*, Prentice-Hall, New Jersey
- Hedberg, L, Dreborg, K H et al. (2003), *Rum för framtiden*, Totalförsvarets Forskningsinstitut, Stockholm
- Heijden, v.d.K, (2005), *Scenarios – The art of strategic conversation, 2<sup>th</sup> ed.*, Wiley
- Holme, I. M. & Solvang. B. K. (1997), *Forskningsmetodik - Om kvalitativa och kvantitativa metoder*, Studentlitteratur, Lund
- Houben G., Lenie K., Vanhoof K. (1999), *A Knowledge-based SWOT-analysis system as an instrument for strategic planning in small and medium sized enterprises*, Dept. of Applied Economics, Limburg University, Belgium.
- Höjer, M & Mattsson, L-G (2000), *Determinism and backcasting in future studies*, KTH, Stockholm
- ISA, Nutek, Vinnova (2006), *Att utveckla storstadsregioner. Aktuell teori och erfarenheter av regional systemledning*, Nutek, Stockholm
- Jacobs. J (2005), *Den amerikanska storstadens liv och förfall*, Daidalos, Stockholm
- Johnson, G. Scholes, K. and Wittington R, (2005), *Exploring Corporate Strategy, 7<sup>th</sup> ed.*, Pearson Higher Education
- Kredo Utveckling AB (2007), *Fallstudie Alingsås Vision 2020*, rev 01, WM-tryck Alingsås
- Krijnen H.G. (1992), *Strategie en Management*, Derde Druk, Wolters-Noordhoff, Groningen.
- Kvale, S. (1996), *Inter Views: An introduction to qualitative research interviewing*, Thousand Oaks, CA: Sage

- Luftfartsverket (2007), *Bestämmelser för civil luftfart*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.lfs.luftfartsstyrelsen.se/irisext/gallande/BCL](http://www.lfs.luftfartsstyrelsen.se/irisext/gallande/BCL) (2007-08-27)
- Lövgren, S (2007), *Saab i Trollhättan räddat*, Göteborgsposten, GP, 2007-04-17, (Elektronisk) Tillgänglig [www.gp.se](http://www.gp.se) (2007-07-03)
- Lövgren, S (2007), *Trollhättepaketet håller inte*, Göteborgsposten, GP, 2007-06-26, (Elektronisk) Tillgänglig [www.gp.se](http://www.gp.se) (2007-07-18)
- Mintzberg, H., Quinn, J.B. & Ghoshal, S (1999), *The strategy process, revised European edition*, Pearson Education Limited, Essex
- NU-sjukvården (2007), *Inriktning för NU-sjukvården antogs*, 2007-05-14, (Elektronisk) Tillgänglig: [nyheter.vgregion.se](http://nyheter.vgregion.se) (2007-07-04)
- Ollevik, N-O (2007), *Motown, Sverige*, SvD Näringsliv, Nr 17, 29 april-5 maj 2007
- Partnerskapet för Lärketorpet (2007), *Hemsidan för Lärketorpet*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.larketorpet.se](http://www.larketorpet.se) (2007-08-09)
- Partnerskapet för Lärketorpet (2007), *Lärketorpet i Trollhättan. Kommunikationsplattform*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.qpg.se](http://www.qpg.se) (2007-04-15)
- Partnerskapet för Lärketorpet (2007), *Lärketorpet i Trollhättan. Planeringsförutsättningar för stadsdelen*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.qpg.se](http://www.qpg.se) (2007-04-15)
- Peab (2007), *Peabs officiella hemsida*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.peab.se](http://www.peab.se) (2007-08-08)
- Peab (2007), *Peabs Intranät*, (Elektronisk) nås genom Peabs nätverk (2007-08-08)
- Peab (2007), *PGS-nytt maj 2007*, Peab, Stockholm
- Peab (2007), *Enkät: Inpendling Trollhättan*, (Elektronisk) Tillgänglig: [web.easyresearch.se/s.asp?ID=3827912&Pwd=43443775](http://web.easyresearch.se/s.asp?ID=3827912&Pwd=43443775) (2007-08-17)
- Porter, M. (1998), *Clusters and the New Economics of Competition*, Harvard Business Review, nov-dec 1998
- Ratcliffe, J. (2001), *Imagineering global real estate: a property foresight exercise*, Artikel publicerad i Foresight /vol.03 nr.05 oct.01
- Regionfakta (2007), *Fakta- och bilddatabas för fakta om regioner i Sverige*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.regionfakta.com](http://www.regionfakta.com) (2007-07-16)

Sewell, M. (2006), "*The use of qualitative interviews in evaluation*", University of Arizona, (Elektronisk) Tillgänglig: [ag.arizona.edu/fcs/cyfernet/cyfar/Intervu5.htm](http://ag.arizona.edu/fcs/cyfernet/cyfar/Intervu5.htm) (2007-07-06)

SIKA (1998), *Transportsektorn i dag, om resande och transportmönster*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.sika-institute.se/](http://www.sika-institute.se/) (2007-08-10)

Sparrow, O. (2000), *Making use of scenarios*, Artikel publicerad i Scenario and Strategy Planning, Vol.2 nr.5 dec 2000/jan 2001

Statistiska Centralbyrån, SCB (2007), (Elektronisk) Tillgänglig: [www.scb.se](http://www.scb.se) (2007-06-25)

Statistiska Centralbyrån (2007), *Medelpriser på småhus för permanentboende 2006 per kommun*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.scb.se](http://www.scb.se) (2007-06-29)

Svensson, B (2004), *Stort jubel efter spänd väntan*, Göteborgsposten, GP, sid 6, 2004-03-27.

Sveriges Nationalatlas, SNA (2007), *Webbatlas, Regional atlas Västra Götaland*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.sna.se/webbatlas](http://www.sna.se/webbatlas) (2007-06-25)

Sveriges Nationalatlas (2003), *Västra Götaland*, Ljung, Örebro

Trollhättans Stad (2004), *Översiktsplan 2003, Rapport 32, Här står vi nu – Planeringsförutsättningar*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.trollhattan.se](http://www.trollhattan.se) (2007-07-05)

Trollhättans Stad (2004), *Översiktsplan 2003, Rapport 33, Så har vi resonerat – Överväganden och motiv*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.trollhattan.se](http://www.trollhattan.se) (2007-07-05)

Trollhättans Stad (2004), *Översiktsplan 2003, Rapport 34, Så här vill vi ha det*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.trollhattan.se](http://www.trollhattan.se) (2007-07-05)

Trollhättans Stad (2007), *Bo i Trollhättan. Trollhättans Stads program för bostadsförsörjningen åren 2007-2010*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.trollhattan.se](http://www.trollhattan.se) (2007-06-21)

Vägverket (2007), *Info om vägar. Elektronisk kartdatabas på Vägverkets hemsida*, (Elektronisk) Tillgänglig: [test.vv.se/iov/index.aspx](http://test.vv.se/iov/index.aspx) (2007-07-16)

Västra Götalandsregionen (2003), *In- och utpendlarantal mellan samtliga orter i Västra Götalands Län 2003*, Västra Götalandsregionen - Analys och Uppföljning, Göteborg

Västra Götalandsregionen, Regionutvecklingssekretariatet (2007), *Hållbar utveckling i Västra Götaland, Utveckling – Utvecklingsarbete – Framtid*, (Elektronisk) Tillgänglig: [www.vgregion.se/](http://www.vgregion.se/) (2007-06-01)

Västsvenska Industri- och Handelskammaren (2005), *Svenska nav, Rapport 2005:10*, Västsvenska Industri- och Handelskammaren, Göteborg

Västsvenska Industri- och Handelskammaren (2006), *Tillväxten har en regional logik, version 3*, Västsvenska Industri- och Handelskammaren, Göteborg

Västsvenska Industri- och Handelskammaren (2004), *Sårbarhetsindex, Rapport 2005:2*, Västsvenska Industri- och Handelskammaren, Göteborg

Västsvenska Industri- och Handelskammaren (2007), *Sårbarhetsindex, Rapport 2007:3*, Västsvenska Industri- och Handelskammaren, Göteborg

Weick, K.E, (1979), *The social psychology of organisation*, Addison Wesley, Reading, MA

## **8.2. Muntliga referenser**

Anna Ellmarker, Regionchef, Västsvenska Industri- och Handelskammaren, genomförd i Uddevalla den 28 juni 2007.

Agneta Mårdsjö, Chef för Regionutveckling; Analys och Uppföljning, Västra Götalandsregionen, genomförd i Göteborg den 14 juni 2007.

Anders Torslid, Projektutvecklare, Peab Sverige AB region Bostad, genomförd i Trollhättan den 9 augusti 2007.

Bengt Qvillberg, Regionchef, Peab Sverige AB region Trollhättan, genomförd i Trollhättan den 6 augusti 2007.

Dick Hedman, Samhällsbyggnadsdirektör, Länsstyrelsen i Västra Götaland, genomförd i Göteborg den 19 juni 2007.

Gert-Inge Andersson (s), Kommunstyrelsens ordförande i Trollhättan, genomförd i Trollhättan den 11 juni 2007.

Jill Ericson, tillträdande Kårordförande, Högskolan Väst, genomförd i Trollhättan den 15 juni 2007.

Karin Thorsenius, Chef Hållbart samhälle, Trollhättans Stad, genomförd i Trollhättan den 19 juni 2007.

Martin Svensson, Kårordförande, Högskolan Väst, genomförd i Trollhättan den 15 juni 2007.

Patrik Lindström, Projektutvecklare, Peab Sverige AB region Bostad, genomförd i Trollhättan den 9 augusti 2007.

Peter Asp, Informationschef, Trollhättans Stad, genomförd i Trollhättan den 14 juni 2007.

Peter Hemlin (m), Oppositionsråd i Trollhättan, genomförd i Trollhättan den 12 juni 2007.

Sten Hedelin, Länsarkitekt, Länsstyrelsen i Västra Götaland, genomförd i Vänersborg den 12 juni 2007.





