

hjo

jan jörnmark



hjo

jan jörnmark

Rapporten är utförd på uppdrag av Hjo Kommun och J Wennergrens Byggnads AB

sammanfattning	4
syfte och utgångspunkter	8
den nationella politikens ramar	14
hjo och de olika bostadspolitiska faserna	22
efter 1995	36
segregationen och social skiktning i stadsrummet	52
det tyska exemplet	64

SAMMANFATTNING

Under det senaste decenniet har befolkningen i Hjo åter börjat växa och förra året passerade kommunen sin gamla befolkningstopp. Det innebär att staden nu tillhör de som har den relativt sett bästa utvecklingen i Skaraborg. En av Hjos absoluta styrkor är det sammanhållna stadsrummet, vilket under mer än ett decennium skapat en värdeutveckling som gör en fortsatt stadsutveckling möjlig. Den goda sociala situationen innebär också att de integrationsproblem som finns i andra kommuner i närområdet inte alls har samma omfattning i Hjo.

Kommunen har därför goda möjligheter att ytterligare förstärka sin utveckling under den närmsta tioårsperioden. Resultaten i rapporten tydliggör den attraktivitet som finns i stadens kärna, som har alla förutsättningar att fortsätta utvecklas. Men eftersom den sammanhållna skalan på bebyggelsen är det som gör Hjo unikt i både ett regionalt och nationellt perspektiv behöver den utvecklingen ske på ett sätt som tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen. Även vid utvecklingen av ytterligare

bebyggelseområden är det en fördel att ta hänsyn till att kärnan inte försvagas, genom att till exempel underlaget för serviceverksamheter av olika slag fortsätter att stärkas.

En betydande del av förklaringen till dagens attraktivitet finns i den stadsutvecklingsstrategi som ända sedan mitten av 1960-talet syftat till att hålla samman det täta stadsrummet. Utvecklingen är också ett tydligt exempel på hur stadsomvandling i mycket hög grad är en lokal strukturomvandlingsprocess som behöver samspara med de nationella politiska och ekonomiska grundförutsättningarna.

De första efterkrigsdecennierna dominerades av en kraftfull ekonomisk och social omvandlingsprocess. I Hjo pågick en omfattande modernisering av den omgivande landsbygden, vilket ledde en inflyttning till själva staden. I staden pågick samtidigt en lika stark omvandling, när transporter över båt och järnväg försköts till vägtrafik. Industriellt rationaliserades dessutom de livsmedels- och träindustrier som var viktiga i Hjos näringsliv.

Samtidigt som inflyttningen från landsbygden pågick dominerades dessutom bostadspolitiken av en reglering som gjorde att rörligheten i beståndet var mycket liten. Det ställde hårda krav på att hålla uppe volymerna i nyproduktionen, vilket gjorde att flerfamiljshus dominerade produktionen. I många städer ledde det till att bostadsbyggandet hamnade i perifera lägen vilket försvagade kärnorna. Men i det fallet blev Hjo ett undantag, och de relativt fåtaliga flerfamiljshus som byggdes kom att hamna i direkt anslutning till kärnan.

Strukturomvandlingens nästa fas sammanföll med att bostadspolitiken lades om under åren 1968-1970. I Hjo hade samtidigt järnvägen lagts ned, vilket tomställde betydande områden både centralt och norrut. Därmed avlägsnades den barriär som järnvägen utgjorde för stadsrummets tillväxt. Den nya dragningen av väg 195 planerades samtidigt som en naturlig förutsättning för stadens fortsatta utveckling. Stora områden i den norra delen av stadsrummet kom därför från mitten av 1960-talet att bli en ny bas för stadens tillväxt. Det fanns vid den tidpunkten också en tydlig politisk medvetenhet om att stadsrummet behövde förstärkas för att öka Hjos konkurrenskraft.

Av avgörande betydelse för den utveckling som sedan följde var bostadspolitikens förändring på den nationella nivån. Stora liberaliseringar genomfördes exakt samtidigt som Hjos stadsplanering fick en mer offensiv inriktning. Det innebar också att

bostadsefterfrågan sköts över på småhus. Samtidigt slog bilismen igenom på bred front. Kombinationen av den nationella förändringen och att man lokalt skapade idealiska förhållanden för småhusbyggande blev en våg av expansion direkt i kanten på den gamla kärnan. Hjo framstod i det läget regionalt som en mycket attraktiv kommun, vilket ledde till en ökad inflyttning och ett genombrott som pendlingsort. 1970- och 1980-talen blev därför starkt expansiva.

I början av 1990-talet kom sedan nästa stora förändring av bostadspolitiken där de generella byggsubventionerna togs bort. Möjligheten att finansiera nybyggnation på marknadsvillkor blev därmed styrande för produktionen. I cirka 200 av de 290 svenska kommunerna har därför mycket lite byggts de senaste tre decennierna. Hjo tillhörde länge den kategorin, men under de senaste tio-tolv åren har det förändrats i kontinuerlig takt.

Den expansion som åter varit tydlig under det senaste decenniet öppnar idag på ett tydligt sätt för en ny utveckling av kommunen. När de möjligheterna växer är det viktigt att behålla den särart och småskalighet som är kärnan i stadens attraktivitet. Men det är också nödvändigt att ta hänsyn till att den tidigare utvecklingen skapat olika förutsättningar i olika delar av kommunen. Inte minst är skillnader mellan de södra och norra halvorna av staden tydliga, vilket gör att åtgärder som stärker det norra stadsrummet förefaller mycket önskvärda.



1

SYFTE OCH UTGÅNGSPUNKTER

Den här rapporten analyserar Hjo från två utgångspunkter. Syftet med det är både att ge en ökad förståelse för både stadsrummets utveckling och kommunens sociala situation. Målet är också att med hjälp av den ökade kunskapen kunna ge ett stöd och underlätta framtida planering och utveckling av olika funktioner.

Den ena delen av analysen är historisk. Den ser till kommunens ekonomiska och politiska sammanhang under framförallt efterkrigstiden för att med de utgångspunkterna ge en analys av vilka nyckelfaktorer som styrde stadsplaneringen och därmed också den bebyggelsemässiga utvecklingen. I det avsnittet analyseras både den övergripande nationella bostadspolitik och ekonomin, tillsammans med den lokala situationen och anpassningar som gjordes i kommunen.

Den andra utgångspunkten analyserar nyckelfaktorer som åldersstruktur, utbildning, inkomster och segregation tillsammans med prisutvecklingen på bostäder i olika lägen. För att ge

en sammansatt bild av förutsättningarna har kommunen brutits ned i sex mindre delar. För att ge en jämförelse på hur de olika delarna utvecklats med de tre grannkommunerna Tibro, Tidaholm, Karlsborg och i något fall Habo utvecklats har samma metod tillämpats på dessa, vilket då resulterat i att samtliga fyra eller fem kommuner brutits ned i 25 respektive 32 delar. Slutligen har även vissa jämförelser gjorts med hela Skaraborg.

För den andra delen av analysen används främst SCBs standardiserade Demografiska statistikområden (Deso), som introducerades 2018. Orsaken till att Deso skapades var att det hade visat sig finnas ett behov av statistik på mer detaljerad nivå för att följa upp segregation och socioekonomisk utveckling inom olika kommuner. Efterhand har databaserna utökats och de har idag ett omfattande material som är användbart för att få en allsidig bild av samtliga svenska kommuners sammansättning och komplexitet. Behovet av en mer komplex syn på olika kommuner och kommundelars utvecklingsmöjligheter ökat de senaste

decennierna, när heterogeniteten i det svenska samhället ökat på ett tydligt sätt. Skillnader i inkomstnivåer, sysselsättningsgrader, utbildning med mera har inte bara lett till starka segregationstendenser.

De har också resulterat i växande prisskillnader på fastigheter, vilket leder till mycket olika möjligheter att utveckla olika delar av samhällena. Som kommer att framgå av den här studien är de mindre och medelstora kommunerna absolut inte homogena i de här avseendena, och har dessutom ofta en betydligt glesare yta. Att analysera en kommun som en enhet ger därför en kraftigt förenklad bild av både de problem och möjligheter som möter den. Om det är möjligt att identifiera både de delar som har störst potentiell attraktivitet tillsammans med de delar som uppvisar mer problematiska tendenser bör det kunna bidra till att skapa mer precisa redskap för att driva förändring. Att konsekvent arbeta med de demografiska statistikområdena kan tveklöst öka de möjligheterna.

Det material som finns tillgängligt på SCB har använts systematiskt för studien, men också kombinerats med andra källor som är möjliga att anpassa till deso-nivå. Mycket viktig har Värderingsdatas statistik för fastighetspriser och omsättningsvolymer varit. I den mån det är möjligt har statistiken följts i ett historiskt perspektiv, för att visa på långsiktiga förändringstrender. Målet med arbete är naturligtvis att ge en orientering om

de förutsättningar som finns att förstärka eller vända trenderna. I många fall förutsätter sådana förändringar också åtgärder på nationell nivå. Det som blir ovanligt tydligt i Hjostudien är i hur hög grad femtio- och sextiotalen utmärktes av en social och ekonomisk strukturomvandling som sedan möjliggjorde en motsvarande omvandling av stadsrummet. Med den planlagstiftning som finns idag är det frågan om den förändringen hade varit möjlig, och vilken tid den i så fall hade tagit. De djupgående förändringar som beskrivs i den här rapporten tydliggör att det lagsystem vi idag har kring planering och byggande inte alltid är anpassat till de behov på flexibilitet som skapas av ekonomiska och sociala omvandlingsprocesser.

Rapporten lyfter de tyska *Integrierte Stadtentwicklung Konzept* (ISEK) som ett möjligt medel för att uppnå en helhetssyn på omvandlingen av stadsrummet. Den tyska planeringsmodellen utarbetades och introducerades i ett läge som påminner om det många svenska kommuner konfronteras med idag. Just genom att analysera stadsrummet i delar har man där lyckats skapa en helhetssyn på både den kommunala och regionala utvecklingen. För svenskt vidkommande finns det därför all anledning att ta hänsyn till och öka förståelsen för de relevanta delarna av det tyska förhållningssättet.

Om Deso

I takt med att den socioekonomiska skiktningen ökade i Sverige uppstod ett behov av att kunna bryta ned och analysera kommuner och regioner i mindre och tydligt avgränsningsbara delar för att se skillnader i exempelvis inkomstnivåer, sysselsättningsgrad, utbildning och så vidare. SCB har av det skälet delat in Sverige i 5984 Demografiska Statistikråden (DeSo). Dessa följer kommun- och regiongränser, vilket i sin tur gör att de olika kommunerna delas in ett större antal urskiljbara delar. Datan i DeSona är idag i många fall förda tillbaka till 2010, vilket gör att man både kan få en bild av hur kommunrummen ser ut i nutid, men också vilka positiva eller negativa förändringar som pågår. För att denna jämförbarhet ska kunna behållas bestämdes redan från början att DeSonas gränser inte ska förändras över tiden.

I Skaraborg delas de femton kommunerna i totalt 161 DeSo. När man läser SCBs förkortningar innebär kategori A att de till största delen ligger i ren glesbygd. Kategori B befinner sig i en tätort, men inte i kommunens centralort. Kategori C ligger i kommunens centralort.

<https://experience.arcgis.com/experience/e3b9cc7023df409997a56e32025b18a1>





2

DEN NATIONELLA POLITIKENS RAMAR

Sammanfattning av kapitlet:

Bostadspolitiken under efterkrigstiden har utmärkts av tvära kast. Från 1942 inleddes en hård reglering av hela marknaden, vilket ledde till långa bostadsköer och utveckling av nyproduktionen i större sammanhållna industriellt producerade enheter. Från och med 1970 avreglerades sedan småhusmarknaden, vilket ledde till att en omfattande efterfrågan på gruppbyggda småhus uppstod.

Slutligen avlägsnades 1995 alla subventioner till nyproduktionen. I det skedet slog lägesfaktorn igenom mycket hårdare än tidigare, vilket gjorde att produktion i mindre orter ofta blev mycket begränsad. Under de senaste tre decennierna har situationen på bostadsmarknaden därefter utmärkts av ökade skillnader både mellan och inom kommunerna.

Den första fasen av bostadspolitiken pågick 1942-1970. Det var också den starkast reglerade fasen. Hyrorna i det befintliga bostadsbeståndet frystes under kriget på 1942 års nivå, och de blev sedan kvar på samma nivåer i två decennier. Det innebar att hyrorna blev billigare i förhållande till den allmänna prisnivån, vilket gjorde det ständigt billigare att stanna kvar i de gamla lägenheterna. Det ledde sedan till en mycket svag rörlighet i hyreshusbeståndet.

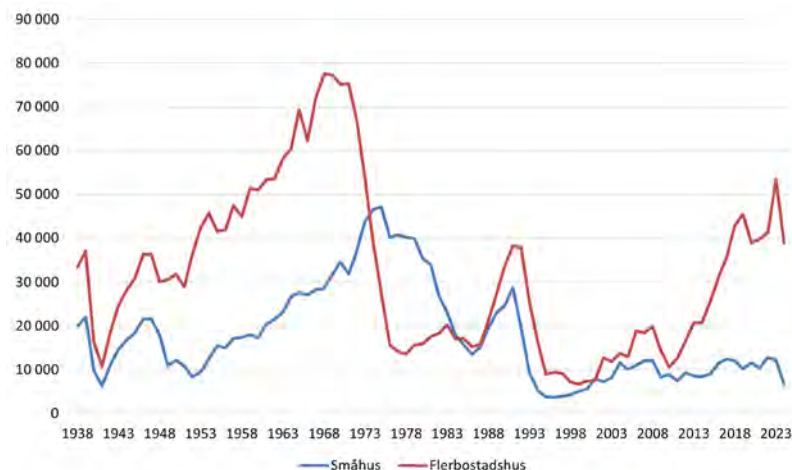
Men regleringen stannade inte vid hyrorna utan täckte också bostadsrättsbeståndet och småhus som byggdes med statliga lån med låga räntesatser. Eftersom näst intill 100 procent av nyproduktionen av småhus byggdes med sådana förmånliga lån täckte alltså regleringarna nästan hela bostadsmarknaden. Den oreglerade rest som fanns kvar var äldre villor, men eftersom de nyare bostäder som kom ut på marknaden alltid var dyrare än de äldre blev viljan till flyttningar och därmed rörligheten i beståndet mycket liten.

Den andra fasen av den statliga bostadspolitiken sträcker sig mellan 1970 fram till 1993. Den bestod av att regleringarna för överlåtelsepriser på både småhus och bostadsrätter avlägsnades, samtidigt som bruksvärdesregleringen genomfördes för hyresbeståndet. Subventionerna genom statliga lån blev kvar i samtliga delar av marknaden, vilket inte minst gjorde det mycket lönsamt att köpa egenägda småhus. Privata köpare gynnades

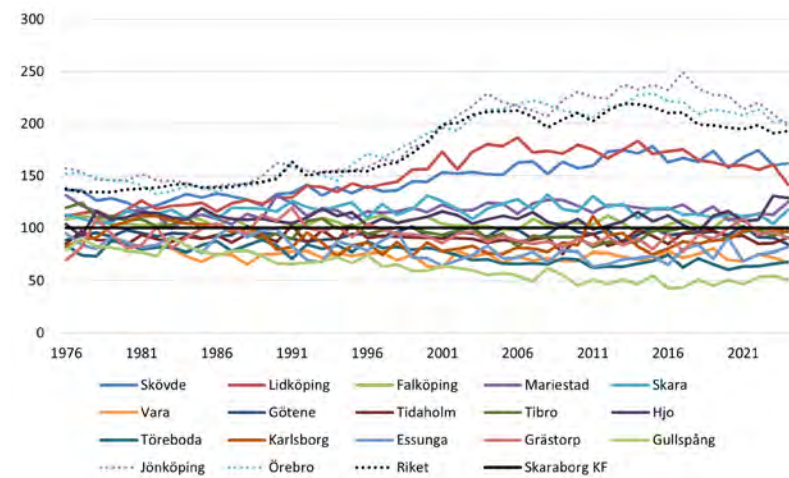
både av de statliga lånen som låg på cirka hälften av marknadsräntorna, samtidigt som dessutom hela denna lånekostnad var avdragsgil. Under en period under 1970-talet innebar det att småhusägande var så förmånligt att man -som några ledande debattörer uttryckte det 1978- fick "Betalt för att bo". För kommuner som byggde mycket småhus under den här perioden var tillväxtmöjligheterna extremt goda, inte minst därför att större kommuner ofta var tvungna att ägna stor uppmärksamhet åt att försöka skydda efterfrågan i sina nybyggda "miljonprogramsområden" där uthyrningssituationen snabbt försämrades.

Byggandet bromsades i viss mån av skattehöjningar i början av 1980-talet, men kulminerar sedan under åren 1985-1991 som utmärktes av ett extremt spekulativt byggande med de statliga lånen. Perioden var särskilt viktig i mindre kommuner av Hjos typ, eftersom de förmånliga lånen under just de åren drev även större byggföretag att söka expansionsmöjligheter utanför sina normala produktionsområden. Den uppdrivna byggtakten och de enorma subventionerna gjorde dock att kostnaderna för bostadspolitiken till sist nödvändiggjorde reformer på en nationell nivå. I stor politisk enighet genomfördes därför under 1992-1993 de så kallade Danellreformerna som i ett slag innebar att alla subventioner försvann.

Effekterna av de borttagna subventionerna förändrade helt villkoren för att bygga, och nationellt föll sedan produktionen



Figur 1 Bostadsbyggande, Sverige, 1938-2023
Källa: SCB



Figur 2 Småhuspriser i Skaraborgs kommuner, Jönköping, Örebro samt Riket inlagda som referens, 1976-2023 (snitt för Skaraborg (oviktat) varje år=100)
Källa: SCB

Tobins q

Formulerades 1966 som en definition på om hur företag värderades på börsen. Om till exempel ett investimentsbolags ingående delar sammanlagt hade ett värde på 10 miljarder, och aktiemarknaden värderade bolaget till 10 miljarder blev värdet $10/10=1$, det vill säga marknaden värderade bolaget exakt till vad värdet skulle vara att återskapa det.

På samma sätt kan man värdera fastigheter. Om priset på begagnade småhus är 2 miljoner och det kostar 2 miljoner att bygga nytt blir värdet $2/2=1$. Om priset på begagnade småhus är 1,5 miljoner blir värdet $1,5/2=0,75$ vilket skulle innebära att det aldrig skulle löna sig att bygga nytt. Att värdet på Tobins q blir 1 eller åtminstone nära 1 blir alltså helt avgörande för om nybyggnation är omöjlig. Inte minst gäller det eftersom bankerna inte kan finansiera nyproduktion där värdet på lånet inte kan säkerställas av att fastigheten (panten) kan säljas på den existerande marknaden.

med cirka 90 procent under mitten av 1990-talet. I grunden innebar det som hände att det endast blev möjligt att bygga där det så kallade Tobins q råder (se faktaruta). I korthet innebär det att lägesfaktorn och priserna på det begagnade beståndet av bostäder blir styrande för möjligheterna till nyproduktion.

Hela den period som följt efter reformerna har i samtliga landets kommuner varit en anpassning till de förutsättningar som skapats av den marknad som växte fram efter avsubventioneringen. Av helt avgörande betydelse är att de skapade fundamentalt annorlunda förutsättningar i olika delar av landet. Tidigare hade priser på både villor och bostadsrätter varit starkt sammanpressade på grund av att efterfrågan på billiga subventionerade lån styrde efterfrågan. Läge hade då mindre betydelse (figur 2). Från och med 1990-talets början förändras den utvecklingen, och priserna har sedan dess kommit att divergera kraftigt.

Subventionernas avlägsnande innebär att produktionen föll med närmare 90 procent. Från figuren ser man alltså hur de två politikomläggningarna kring 1970 och 1995 ledde till liknande fall och därefter helt olikartade nyproduktionsinriktningar. Eftersom perioden efter 1995 helt har inriktats på ett sökande efter marknadspriser på bestånd som tidigare prissattes av schablonmässiga subventioner har omvärderingen av det existerande beståndet blivit centralt under de senaste tre decennierna. Un-

der en lång tid gjorde det att de större städernas attraktionskraft ökade, medan mindre kommuner på pendlingsavstånd som Hjo hamnade i en konkurrenssituation där nyproduktionen av bostäder under mer än ett decennium näst intill utraderades. Det som sedan skapats under de senaste två decennierna är en helt ny situation som också förändrar själva fundamenten för den kommunala långtidsplaneringen.

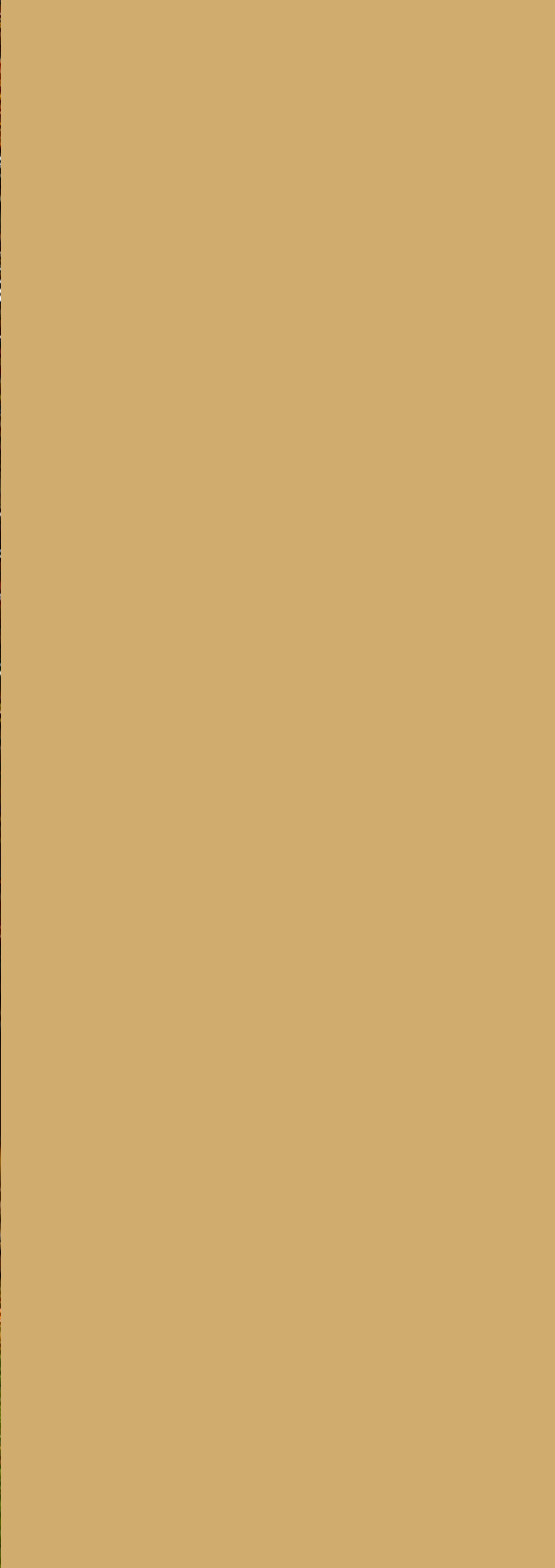
Avsubventioneringen innebär alltså att såväl småhus- som bostadsrätts- och hyresmarknaderna drogs in i genomgripande förändringsprocesser som fortfarande pågår. För det första kom skillnaderna mellan de svenska kommunerna att öka kraftigt. Ser man på figur 2 kan man se att svenska småhuspriser inledningsvis var kraftigt sammanpressade, vilket i grunden berodde på att subventionerna pressade samman produktionskostnaderna i hela landet. Oavsett var man bodde skapade de låga statliga räntorna privatekonomiska vinster för den som byggde. I och med avsubventioneringen divergerade sedan priserna beroende på läge, och de regioner som gynnades mest av det var storstäderna, där nyproduktion till marknadsmässiga villkor i stort sett omedelbart blev möjlig.

Ser man sedan till Skaraborg som region var utvecklingen betydligt svagare, vilket reflekterade den relativt svaga befolknings- och näringsutveckling som pågått i regionen. Men som syns av figuren har inte heller regionen genomgått en homogen

utveckling. Tvärtom har skillnaderna mellan kommunerna ökat kraftigt, och där är det framförallt de största som haft starkast utveckling, även om utvecklingen även där är svagare än riksnittet. I regionperspektivet framgår dock Hjos starka position tydligt, där kommunen har en utveckling som är jämförbar med de större kommunerna Mariestad och Skara. I hög grad reflekterar Hjos styrka i det perspektivet hur lyckad småhusutbyggnaden under 1970- och 1980-talen i kommunen var. Men det har också skapat en betydligt större och mer komplicerad marknadsbild i hela Hjos närregion, vilket vi återkommer till i avsnitt 4.

Uppenbart är också att integrationen mellan Skaraborgskommunerna under de senaste decennierna blivit starkare, vilket självklart påverkar dagens planeringssituation i hög grad. Samtidigt är både orsakerna till och effekterna av denna starkare integration och rörelse över kommungränserna i liten grad kända, samtidigt som de ändå påverkar både ”behov” och efterfrågan på bostäder på ett grundläggande sätt (se vidare avsnitt 4).





3

HJO OCH DE OLIKA BOSTADSPOLITISKA FASERNA

Sammanfattning av kapitlet:

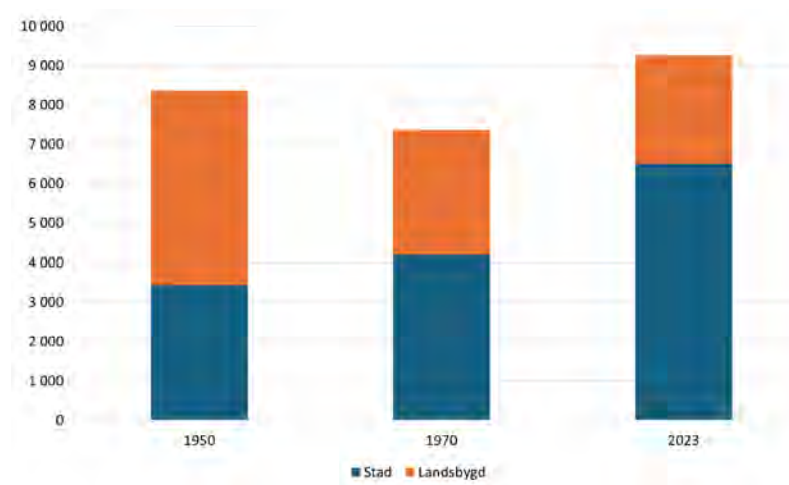
Hjo är starkt präglad av både den ekonomiska och politiska utvecklingen i omvärlden. Från och med mitten av 1800-talet drogs staden med i den starka infrastrukturella och industriella tillväxt som präglade den tiden. Det ledde till att en helt ny stadshalva skapades i anknäytning till den nya infrastrukturen. Den strukturomvandling som sedan tog fart under tiden efter andra världskriget ledde sedan både till en ökad industriell konkurrens och en förskjutning av transporter mot vägtrafik.

I Hjo ledde det både till en omstrukturering av stadsrummet och en ny roll som attraktiv utpendlingskommun i ett mer integrerat regionalt sammanhang. Den förändringen förstärktes också av den bostadspolitiska omläggningen som gynnade villabyggandet. När förutsättningarna för småhusen sedan förändrades marginellt blev flera av kommunens fastighetsföretag aktiva i utvecklingen av centrala projekt. Under 1970- och 80-talen skapade det förutsättningar för ett påtagligt uppsving i kommunens utveckling.

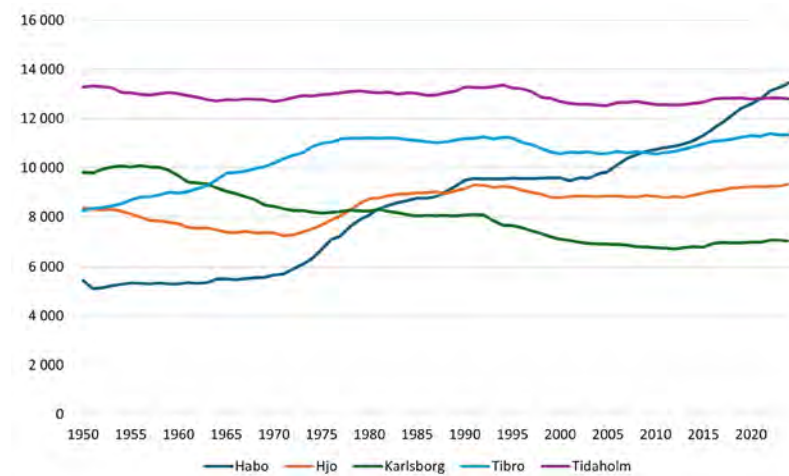
Förutsättningarna förändrades dock när bostadspolitiken lades om i början av 1990-talet. Bostadsproduktionen stannade då av under nästan ett decennium vilket ledde till att befolkningen i kommunen åldrades. Den grundläggande gynnsamma position som Hjo ändå har i regionen har dock sedan lett till en mer gynnsam utveckling. Särskilt stark är situationen i den välbehållna kärnan. Det skapar sannolikt goda förutsättningar för att förstärka de positiva tendenser som nu finns.

Historiskt sett har staden medeltida rötter, men det var under det industriella uppsvinget under 1800-talet som den första gången började expandera på ett verkligt kraftfullt sätt. Under andra halvan av 1800-talet expanderade den som ett infrastrukturellt nav, när trafiken mellan de östra och västra delarna av Sverige växte över Vättern. En ny hamn byggdes och i direkt anslutning till det anlades en järnväg som förband staden med stambanan en bit från Falköping. Samtidigt som järnvägen var färdig var också planeringen av den Nya Staden genomförd 1874. Den nya norra delen av Hjo planerades utifrån den nya infrastrukturens och industrins behov. Hela den infrastruktur och industri som var knuten till det industriella genombrottet kom därför att samlas i det nya norra stadsrummet.

Den hemmamarknadsorienterade industri som sedan växte runt om i Sverige under det sena 1800-talet och första halvan av 1900-talet gick efter andra världskriget in i en snabb omstruktureringsfas när de internationella marknaderna öppnade sig samtidigt som bilismen fick ett allt starkare genomslag. Hjos relativt svaga utveckling under 1950- och 1960-talen var därför på ett tydligt sätt knuten till den strukturomvandling som pågick inom transportsektorn och inom industrin. Kommunens glesare delar var dessutom starkt präglade av jord- och skogsbruk. Under efterkrigsdecennier pågick en mycket stark rationalisering av dessa näringar, vilket ledde till en påtaglig urbanisering



Figur 3 Befolkning och urbaniseringsgrad, Hjo kommun, 1950-2023
Källa: SCB



Figur 4 Befolkning i Habo, Hjo, Karlsborg, Tibro, Tidaholm
Källa: SCB

Fragmenterade städer

Uttrycket att städer är fragmenterade kan användas på olika sätt. Ett är för att beskriva hur olika organisationer och byråkratier konkurrerar med varandra om inflytande. Kommuner begränsas till exempel genom länsstyrelser eller olika regionala organ.

Som det används här är det dock som ett uttryck för hur städer riskerar att falla sönder i delar. Oftast drivs den processen av ny infrastruktur. Äldre städer har oftast en tät innerstad som sedan kompletterats med en järnväg, vilken sedan utgör en barriär till de nyare delar som byggdes under sent 1800-tal och 1900-talets första halva. Det följs sedan av den infrastruktur som knöts till bilismen, där olika storlek på motorvägar och genomfartsleder skapar nya barriärer.

Den stora risken som finns i mönstret är att delar av det äldre stadsrummet försummas i en sådan process. Särskilt har det mönstret varit tydligt i bilismens genombrott, när lederna omgetts av handelscentrum och motell som utarmat äldre delar av städerna. Det sammanhållna stadsrummet i Hjo är på många sätt närmast unikt, vilket gör att den planering som pågick mellan 1965-1970 i mycket hög grad framstår som oerhört lyckosam och mycket intressant.

av själva huvudorten. Trots att kommunens totala befolkning minskade växte alltså själva huvudorten genom inflyttningen från de glesare delarna. Som ses av figur 3 växte under de två decennierna de inre delarna av Hjo från 41 till 57 procent av kommunens befolkning. Det dominerande sättet att klara den befolkningsökningen blev en produktion av flerfamiljshus, som i den helt dominerande delen byggdes i innerstadens norra delar. Jämfört med grannkommunerna var dock flerfamiljshusproduktionen relativt begränsad, och den gick också mycket liten uträkning ut över att det existerande bostadsbeståndet i den äldre stadskärnan revs.

De fåtaliga rivningarna var en effekt av hyresregleringen. Eftersom hyrorna i det gamla beståndet under en lång period inte kunde höjas blev den låga rörligheten i beståndet ett strukturellt drag. Det innebar att omflyttningarna var små och att vakanserna i beståndet blev fåtaliga. I de fall nybyggen skedde var inriktningen mot handel eller andra servicenäringar där liberalisering hade skett 1955. I de enskilda nybyggen som skedde i den äldre kärnan i Hjo under 1950- och 1960-talen var det också inriktningen. Men helhetsbilden under de decennierna var det lilla antalet rivningar och den begränsade nyproduktionen.

Strukturomvandlingen mognade sedan ut från och med den andra halvan av 1950-talet. Förskjutningen av trafiken från småskalig fartygs- och järnvägstrafik till den mycket mer flexi-

bla landsvägstrafiken var en av de förändringar som var absolut mest drivande i efterkrigstidens samhällsförändring. För Hjos innerstad som var uppbyggd kring just dessa äldre trafikgrenar innebar det en total omvandling. Trafiken på järnvägen hade minskat redan under mellankrigstiden, men fallet förvärrades snabbt efter andra världskriget. När beslutet om nedläggning togs i slutet av 1950-talet var det en av landets absolut minst trafikerade banor. Under 1961 avvecklades persontrafiken, och den sista godstransporten följde sedan sex år senare.

Det öppnade också för stora nya stadbyggnadsmässiga möjligheter, som sedan skulle bli avgörande för kommunens förstärkta stadsbyggnadsmässiga position under 1970- och 1980-talen. När man arbetade fram en ny generalplaneskiss under 1964 var man också medveten om det, vilket gjorde att de planer som sedan följde efter den fick avgörande betydelse för att staden därefter på ett ovanligt starkt sätt förmådde hålla ihop sin tillväxt och förtäta och bibehålla ett sammanhållet stadsrum (se figur 5).

När de återanvändes effektivt hade 1870-talets planläggning av Nya Staden skapat alla de områden som nästan hundra år senare gav förutsättningar för en förtätning av Hjo, innan det begreppet användes aktivt vare sig i Hjo eller någon annanstans. Den gamla planläggningen hade lämnat tre kvarter obebyggda, som en brandgata mot det industriområde som växte fram vid



Figur 5 Generalplansskiss, Hjo, 1964 (reviderad 1970)

Källa: Stadsledningskontoret Hjo Kommun

järnvägen. Det stora tomma området kom sedan att gå under namnet Prärien. Redan i stadsplanen från 1931 föreslog man att det skulle bebyggas. Det genomfördes sedan under den reglerade och modernistiska epoken i skiftet av 1950-och 1960-talen, och sedan fortsatte flerfamiljshusbyggandet i området när olika industrier lades ned eller flyttades till det nya industriområdet som skapades norr om det före detta järnvägsområdet. Frågan om hur man lämpligast ska förhålla sig till den sista resten av Prärien har ända sedan dess fortsatt att diskuteras. Med tanke på den delning av stadsrummet socialt och ekonomiskt som är tydlig i kartorna i det här materialet är det en bland flera frågor som fortsätter att vara väsentliga under resten av 2020- och 2030-talen.

Men Prärien och de industrier som lades ned var bara en del av omvandlingen, och frågan kring hur städer skulle växa utåt var central för 1960-talets stadsplanering. Där fick Generalplaneskissen från 1964 en nyckelroll genom att utgångspunkten blev att undvika genomfartstrafik. Därför togs beslutet att anlägga väg 195 i en relativt vid båge kring staden (figur 5). Genom det planerade trafiksystemet skapades också förutsättningar för bra kontakter mellan den centrala staden och dess existerande och planerade bostadsområden. Innanför den båge som formades av 195an reserverades stora områden för både bostäder och industri. *Precis som 1800-talets stadsplan definie-*

rades av ångbåtstrafiken och järnvägen definierades 1960- och 1970-talets av de nya möjligheter som skapades av motortrafiken (min kursivering). En oerhört väl genomförd del av det var hur man i den lyckades omdefiniera det gamla infrastrukturområdet och anpassa det till moderna användningsområden. Genom den moderniseringen kunde både den äldsta delen av staden bibehållas och samtidigt ges en ny vitalitet när befolkningen åter började växa från och med 1970-talet.

Planerna från 1960-talet skapade förutsättningarna för staden kunde växa på ett organiskt sätt, där stadsdel efter stadsdel anslöts till varandra, samtidigt som kärnan behöll sin roll som handels- och administrativt centrum. Med det undveks det satellitliknande tillväxtmönster som karaktäriserade även många mindre svenska städer under den tiden, när både så kallades miljonprogramsområden och de gruppbyggda villaområden som karaktäriserade 1970- och 1980-talen anlades som avskilda enklaver. Den funktionsuppdelning som sedan existerade vid detaljplaneläggningen från och med 1968-69 beskrevs så här: *Det har varit en målsättning med planeringen att avgränsa de olika bostadsområdena så att invånarna kan nå området anläggningar, låg och mellanstadieskola, barnstuga, butik, inom bekvämt gångavstånd. Den minsta storleken på ett sådant område ligger vid cirka 3000 invånare.*¹ Med den indelningen delades sedan Hjo i en nordlig och en sydlig del, men de befinner

sig å andra sidan i direkt anslutning till varandra vilket gjorde att centrum styrka bibehölls.

När småhusbyggandet flyttade ut mot den yttre delen av stadens kant behövde också centrumsituationen hanteras. Där skapade rivningen av järnvägsstationen och spårområdet möjligheter att bygga hotell Bellevue och därmed återskapa en modern variant av det hotell och servicecentrum som existerat på den gamla kurortstiden. Den utredning som under våren 1969 genomfördes av kommunen om hotellbyggnationen är intressant därför att den visar på hur stor medvetenheten då var i om hur stora strukturproblemen var i kommunen: *Det finns oroande drag i Hjos dagsläge. Man kan peka på befolkningssammansättningen som visar på ett underskott av människor mellan 20-40 år jämfört med riket. Okoordinerade ansträngningar har splittrat krafterna och omöjliggjort en samlad satsning för en tillfredsställande lösning... Det finns anledning att tro att en fortsatt industriexpansion kommer att hindras av stadens ogynnsamma strukturfördelning. Det som ändå kanske inte uppmärksammas tillräckligt är också en mindre tillfredsställande utveckling i servicenäringarna. Hjo har en relativt låg servicenivå och utan särskilda åtgärder kommer den att sänkas ytterligare. Det enda hotellet står inför nedläggning, och några affärer kommer inom kort att läggas ned...*²

Med den tidens kapitalmarknadsregleringar var kommu-

nen den enda möjliga finansiären, men det fanns en stark politisk enigheten om att satsningen på ett nytt konferenshotell var nödvändig. Hotellet var en stor framgång, vilket gjorde en stor utbyggnad nödvändig efter bara några år. Ser man på nybyggnationen är flera saker anmärkningsvärda: precis vid den tidpunkten byggdes stort sett inga hotell i innerstäder i Sverige. Istället hade det första motellet etablerats 1962, och efter det anlades under en tjugoårsperiod i stort sett alla nya hotell utefter vägsystemet. Hjo var ett undantag, och det var också samtidigt som den unika sekelskiftesstämningen började lyftas fram i marknadsföringen av staden. I stadens turistbroschyrer från 1969 beskrevs attraktionen på ett nostalgiskt sätt som knappast skulle ha gjorts bara några år tidigare: *Hjo är ett turistcentrum med modern komfort och ger många tillfällen till förströelse. Hjo har om dagen ett pulserande liv, som om aftonen övergår i en lugnare rytm, då månen lägger ett trolskt sken över staden, ackompanjerat av musiken från stadsparken.*³

Det innebar alltså att man på ett sätt som hörde till de absoluta undantagen i 1970- och 1980-talens Sverige byggde ett modernt men sammanhållet småhussamhälle, samtidigt som centrum förstärktes med ett av landets mest moderna konferenshotell. Det följdes sedan av två decennier när staden växte på ett mycket starkt sätt, i förhållande till den mycket svaga utveckling som rådde innan dess. Faktiskt kan man karaktärisera

det som byggdes i Hjo under 1970-talet som en tidig variant av det sätt som landets större och medelstora städer moderniserades efter 1985, när nyproduktionen generellt i landet kom att inriktas på att modernisera äldre bebyggelse samt att modernisera lämnade övergivna industri- och infrastrukturuområden. Hjos tidiga inriktning på en sådan utveckling gjorde att staden hölls ihop ytmässigt och därmed kunde bibehålla en relativt stark stadskärna med god service.⁴

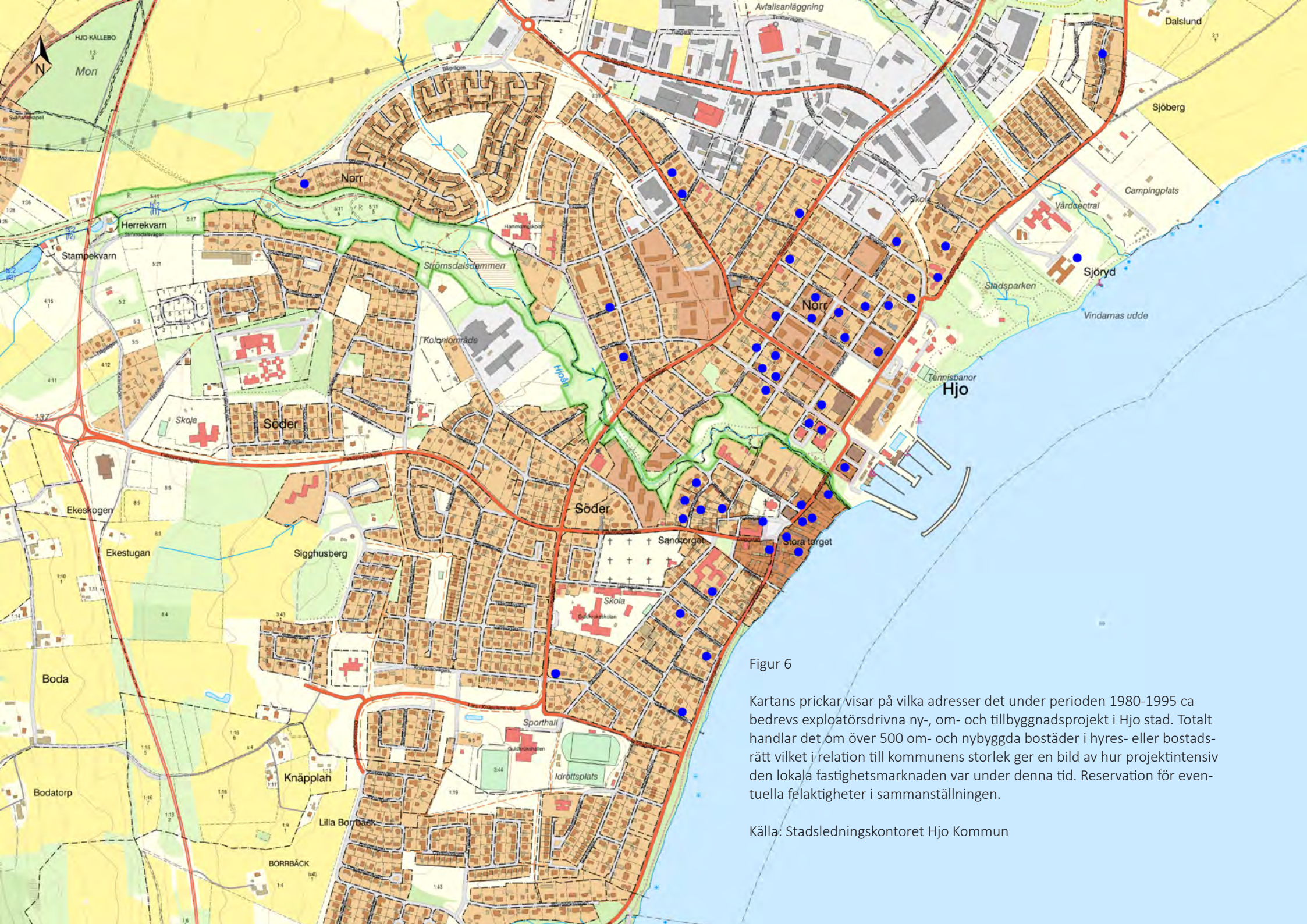
Det yttersta tecknet på att den strategin var framgångsrik var att Hjo blev attraktiv som pendlingsort. Genombrottet där kom under 1970-talet när utpendlingen ungefär fyrdubblades. Exakt i detalj var pendlarna bosatte sig kan inte utläsas av statistiken, men med intill visshet gränsande sannolikhet var det de nya gruppbyggda småhusen som skapade attraktiviteten. Genom de nya infrastrukturlösningar som var klara 1970 hade man i dessa både nära till den gamla stadskärnan och enkla pendlingsvägar ut ur kommunen (figur 5).

Men det utbyggnadssätt som valdes under decenniet kring 1970 innebär också att de olika delarna av staden har distinkt olika karaktär. Den södra delen är av originalkaraktär från den starka expansionstiden mellan 1840 och 1900 med vissa mindre modernistiska inslag, medan den norra på ett distinkt sätt är modernare. Det sena 1800-talets kvartersstad utgår från Floragatan, och bryts sedan snabbt upp i 1960- och 1970-tals bebyggel-

se vilket därefter följs av det nya industriområdet på andra sidan av den före detta järnvägen. Som vi kommer att se i avsnitt 4 och 5 är de olika områdenas attraktivitet tydligt i det statistiska materialet om kommunen.

När förutsättningarna för ett fortsatt småhusbyggande till viss del försämrades genom att skatteavdragen försämrades fortsatte flera byggherrar istället att driva projekt i centrala delar av Hjo för egen förvaltning. Utvecklingen inleddes redan i början av 1980-talet och möjliggjordes av de fortsatt generösa subventionerna för både renoveringar och nybyggnationer. För Hjo som hade en mycket stor mängd äldre byggnader som var i omfattande behov av upprustning var båda typerna av stöd viktiga, inte minst genom att äldre fastigheter kunde rustas i stället för att fortsätta att förfalla eller rivas. När sedan kapitalmarknaden avreglerades 1985 ökade värdet på subventionerna som låg långt under marknadsräntorna ännu mer. Ett generellt huvuddrag i byggandet efter 1985 blev att byggandet styrdes mot mindre kommuner och att framför allt flerfamiljshus prioriterades. Ett viktigt skäl för det att subventionerna växte vid större volymer.

Det ledde i Hjo till att större fastighetsbolag som Wallenstam under en period sökte sig till kommunen, efter att man i mitten av decenniet tagit över ett lokalt företag som startat som renoveringsspecialister men sedan också inlett utvecklingen av



Figur 6

Kartans prickar visar på vilka adresser det under perioden 1980-1995 ca bedrevs exploatörsdrivna ny-, om- och tillbyggnadsprojekt i Hjo stad. Totalt handlar det om över 500 om- och nybyggda bostäder i hyres- eller bostadsrätt vilket i relation till kommunens storlek ger en bild av hur projektintensiv den lokala fastighetsmarknaden var under denna tid. Reservation för eventuella felaktigheter i sammanställningen.

Källa: Stadsledningskontoret Hjo Kommun

flera ytterligare nybyggnadsprojekt i centrala delar av staden. Men det ökade intresset för byggande var strukturellt och inbegrep ett flertal aktörer. Som ses av figur 6 ledde utvecklingen till att ett flertal projekt genomfördes i helt centrala lägen under 1980-talet. Inte minst var de som genomfördes i kvarteren Bryggaren, Lången och Vågen väsentliga för utvecklingen av den centrala staden. Det tillförde nya bostäder och med det invånare som bidrog till att hålla kraften kvar i kärnan. Den omsorg som redan under 1970-talet utvecklats om småskaligheten och kulturvärdena förstärktes dessutom vilket innebar att den risk som skulle kunnat skapas med att bygga sönder den unika stadskärnan inte uppstod. En tydlig medvetenhet om den strategiska betydelse som den bibehållna karaktären i kärnan har därför under lång tid präglat förnyelsearbetet i kommunen.

Framgången med kulturarbetet är alltså inte bara tydligt genom utmärkelsen Europa Nostra som Hjos stad erhöll 1990. Det är också tydlig i figur 14, som visar att den absoluta stadskärnan är den som efter de stora förändringarna i byggfinansieringen som genomfördes i början av 1990-talet är den del av Hjo som haft den bästa värdeutvecklingen. Rimligen ger det också en både tydlig och konstruktiv utgångspunkt för den fortsatta stadsförnyelsen.

1 Från *Hjo Blockplan Arbetsdokument* från 19710122, sid 29.

2 Från *Hjo stad – ett handlingsprogram* från 19690422, sid 7.

3 Från 1969 års turistbroschyr för Hjo kommun. Citerad i *Hjo Tidning* den 29 juli 1969, Jens Jenemark *Hotell Bellevue i Hjo - Ett modernistiskt byggnadsprojekt i sekel-skiftesmiljö*, sid 39. Höskolan i Visby 2012.

4 Befolkningstäthetens betydelse för att behålla det kommersiella underlaget betonades i *Kommunblocksplanen* från 19710122. Se särskilt sid 24. Både den planen och *Handlingsprogrammet* från 19690422 utgår från den strukturella svaghet som råder i både kommunen och stadskärnan och tar sedan det som utgångspunkter för de planer som presenterades och som sedan dessutom genomfördes. Ett halvsekel senare är svårt att inte utvärdera det som gjordes som mycket lyckat.

Till höger; på Prärien bort mot Vasagatan ser man bostadspolitikens faser tydligt.

Nästa uppslag; Hotell Bellevue var en viktig del av Hjos modernisering och uppsving under 1970- och 1980-talen.







4

EFTER 1995

Sammanfattning av kapitlet:

I början av 1990-talet genomfördes mycket stora förändringar av finansieringen av det svenska byggandet. Alla subventioner försvann, vilket betydde att läge blev helt avgörande för nyproduktion. I Hjo och många andra mindre kommuner innebar det att många byggföretag försvann och att nyproduktion blev i det närmaste omöjlig ända fram till 2010-talet. Situationen förvärrades också av att det byggts relativt mycket i under den föregående perioden.

Prisnivåerna har sedan dess utvecklats på ett mycket mer heterogent sätt än tidigare. Konsumenternas bostadsval har också vidgats genom internets genombrott. I Hjo har efterhand en tydlig återhämtning skett, vilket underlättat en försiktig utveckling av kärnan. Idag är dessutom nyproduktion möjlig i allt fler delar av kommunen. Framför allt öppnar det för en fortsatt utveckling som kan fortsätta att stärka centrum i än högre grad.

Avsubventioneringen av bostadspriser under 1993-1994 innebar en oerhörd omställning för landets byggbransch. Reformen gjorde att nyproduktion bara blev möjlig där priserna på begagnade bostäder når upp till nyproduktionspriser. I uppemot 250 av landets 290 kommuner gick byggandet därefter ned till noll (se faktaruta Tobins q).

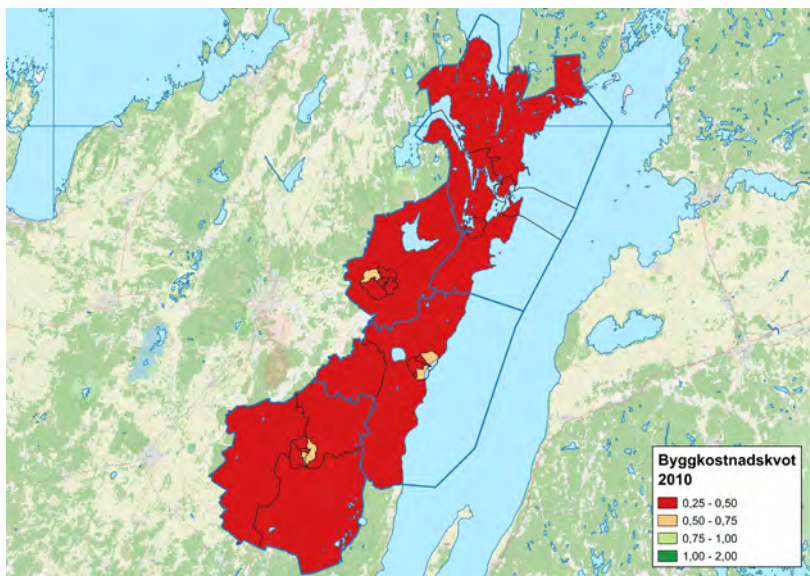
Hjo var en av de kommuner där nyproduktionen efter 1995 i stort sett upphörde. Som vi kan se av figurerna 7 a och 12 innebar det att samma svaga situation gällde i samtliga närliggande kommuner. Som framgår av Hjos översiktsplan från 1990 och den övriga bostadsplanering som genomfördes i kommunen var utvecklingen helt oförutsedd. I *Bostäder i Hjo kommun 1993-1995* sträckte sig planeringen fram till millennieskiftet. Där konstaterade man att ett Sverige gått in i en lågkonjunktur samtidigt som bostadsfinansieringen blivit mer svårlöst. Men i övrigt räknade man med en fortsatt positiv befolkningstillväxt och därmed också ett byggande som skulle fortsätta om än i något mindre omfattning än under den expansiva perioden under 1970- och 1980-talen.

I stället visade det sig från och med mitten av 1990-talet att det omfattande byggandet under den subventionerade perioden hade höjt risknivån i det existerande beståndet. Både hyror och småhuspriser pressades, och flera aktörer försvann från den lokala marknaden. Under den konsolideringsperiod som följde

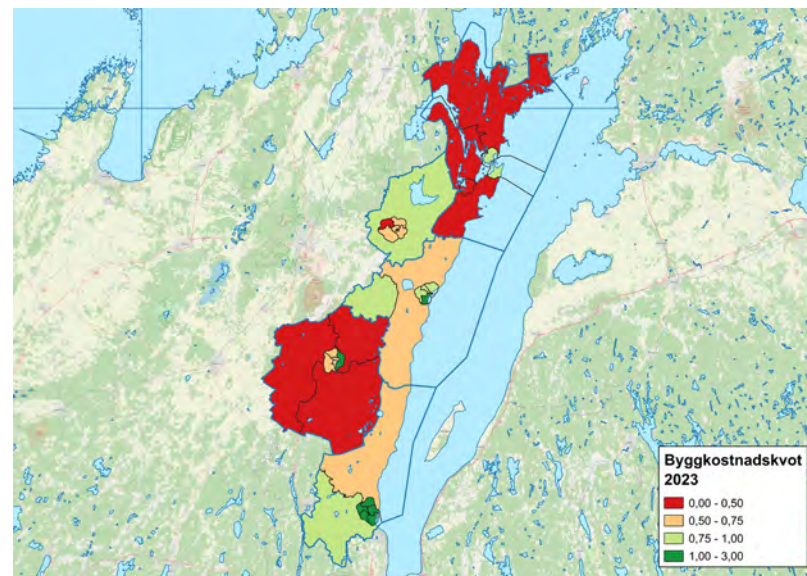
gick kommunen in i en mycket svagare befolkningsutveckling. Som man kan se från figurerna 16, 17 samt 18 lett till en demografisk förändring, där den åldrande befolkningen blivit ett påtagligt strukturellt drag. För kommunens skattekraft och servicenivå är det naturligtvis problematiskt.⁵

Förutsättningar för en förändring av den situationen finns dock idag, för några år in på milleniet inleddes en långsam återhämtning. För såväl småhus-, bostadsrätts-, och hyresrättsproduktion har det lett till stora förändringar. För Hjo har det stor betydelse för hur kommunen kan expandera under 2020- och 2030-talet när en återhämtning sannolikt är möjlig. Precis som situationen såg ut under åren kring 1970 är det viktiga strategival kommunen står inför.⁶

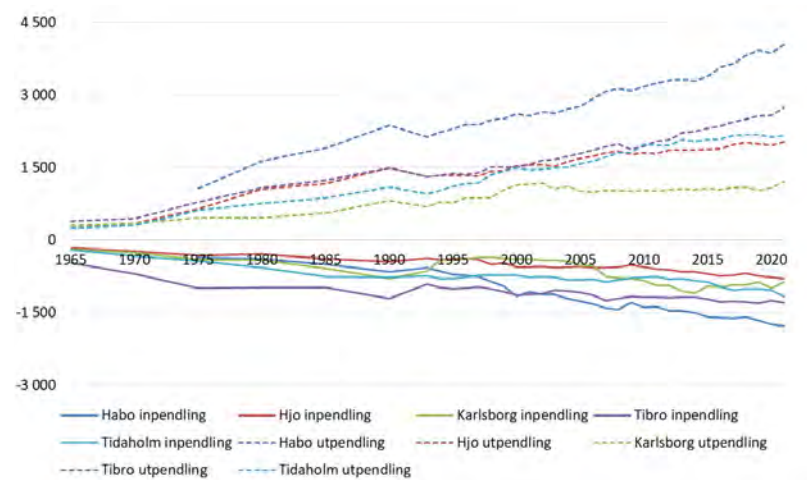
Först av allt är småhusprisernas styrka i Hjo under återhämtningstiden efter millennieskiftet tydlig. I Skaraborg ligger Skövde och Lidköping på ett uthålligt sätt överst bland kommunerna, vilket också är vad man borde förvänta sig. Det man tydligt ser i figur 2 är att priserna i hela regionen var kraftigt sammanpressade under hela den långa subventionerade perioden, för att därefter skilja sig på ett tydligt sätt. Från figuren blir då både Skaraborgs eftersläpning mot riket tydlig, men också hur Hjo tillhör de kommuner som har den absolut bästa utvecklingen. Priserna ligger stabilt i samma nivåer eller högre än i de betydligt större kommunerna Skara och Mariestad.



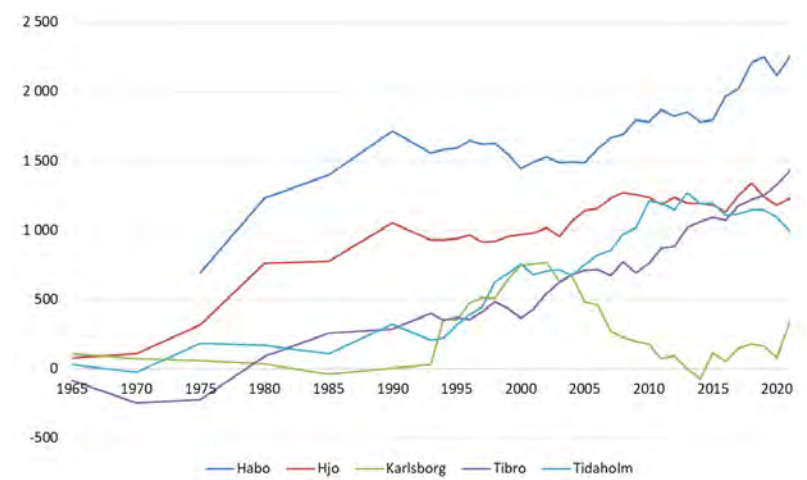
Figur 7 a Tobins q på desonivå, Habo, Hjo, Karlsborg, Tibro, Tidaholm, 2010
Källa: SCB och Värderingsdata



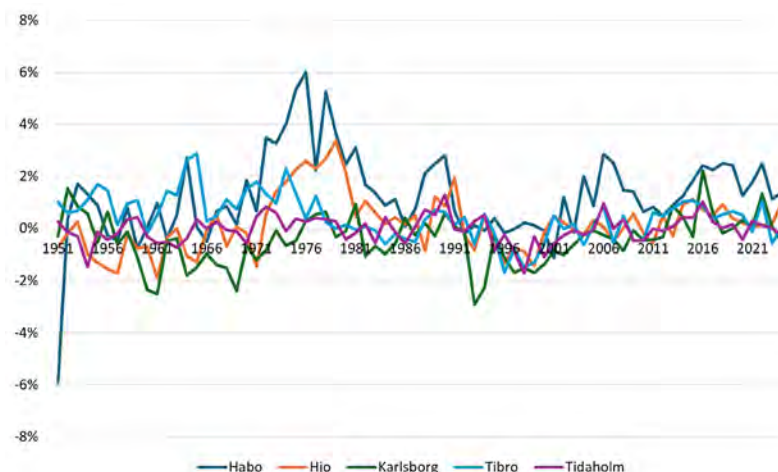
Figur 7 b Tobins q på desonivå, Habo, Hjo, Karlsborg, Tibro, Tidaholm, 2023
Källa: SCB och Värderingsdata



Figur 8 a Utpendling och inpendling, Habo, Hjo, Karlsborg, Tibro, Tidaholm, 1965-2023
Källa: SCB



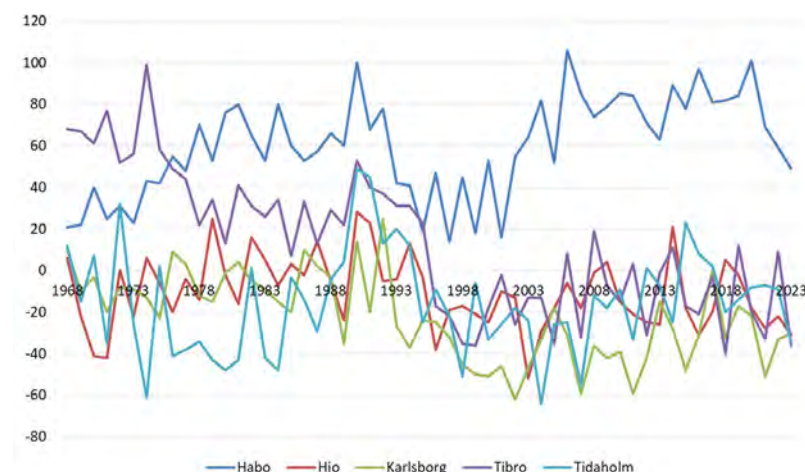
Figur 8 b Nettopendling, Habo, Hjo, Karlsborg, Tibro, Tidaholm, 1965-2023
Källa: SCB



Figur 9 Befolkningsförändring, Habo, Hjo, Karlsborg, Tibro, Tidaholm, 1950-2023
Källa: SCB

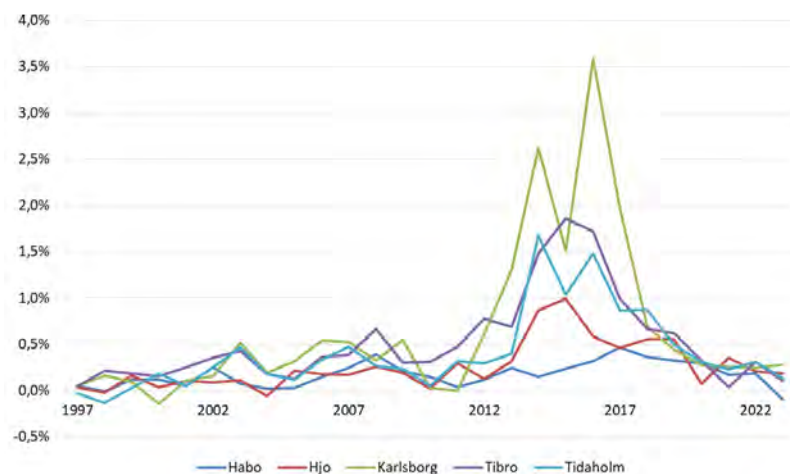
Hjos återhämtning efter millennieskiftet är mycket påtaglig och förefaller dessutom att förstärkas. SCBs befolkningssiffror för tredje kvartalet 2024 visar att befolkningen då för första gången passerade det gamla maximumet från 1991. Jämfört med andra kommuner i Skaraborg hör siffrorna till de absolut starkaste, och det gäller också beträffande sociala indikatorer.

Ser man till den mindre region som Hjo tillhör blir den bilden både tydligare och mer komplicerad. Figurerna 7 a-b samt 15 a-f visar hur utvecklingen sett ut i Hjo, Tibro, Tidaholm och Karlsborg mellan 1995 och 2023. Från kartorna framgår flera tendenser av central betydelse för fortsättningen. För det första ser man att nyproduktion efterhand blivit möjlig i allt större



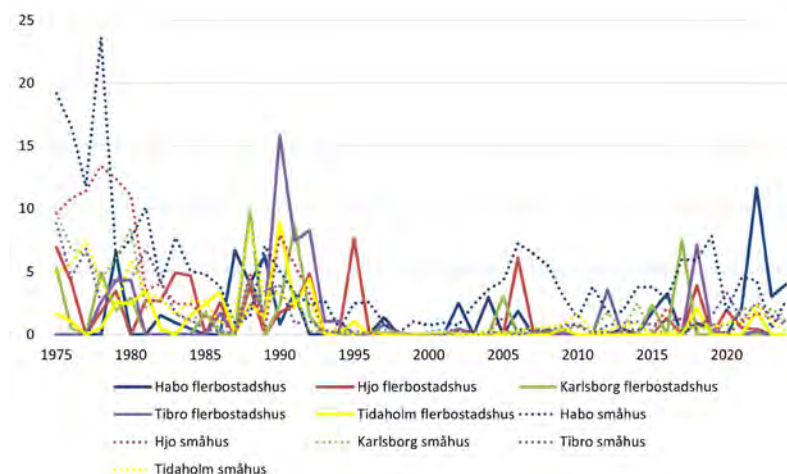
Figur 10 Födelsenetto, Habo, Hjo, Karlsborg, Tibro, Tidaholm, 1938-2023
Källa: SCB

områden. Direkt efter avsubventioneringen när man inte upp till Tobins q någonstans i de fyra kommunerna, vilket också reflekteras i den obefintliga nyproduktion och befolkningsfall som karaktäriserade de åren. Från och med det sena 1990- och början av 2000-talet faller sedan räntorna tillbaka, vilket höjer efterfrågan på småhus och annat eget boende. Eftersom utbudet stagnerade -nyproduktionen är ju under den här tiden i det närmaste obefintlig- leder det till generellt stigande priser. Men som vi ser av kartorna är den utvecklingen inte generell eller ser likadan ut överallt. Skillnaderna i priser ökar inte bara mellan regioner och mellan kommuner – *den ökar också systematiskt inom kommuner.*

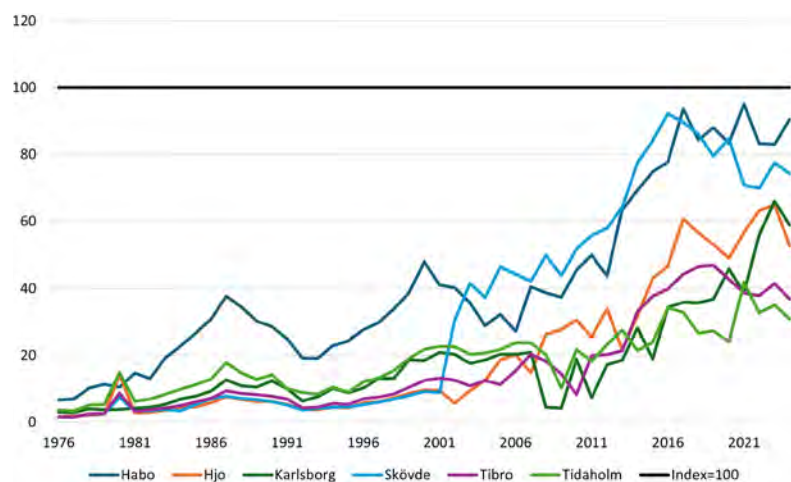


Figur 11 Invandringsöverskott i Habo, Hjo, Karlsborg, Tibro, Tidaholm, 1997-2023
Källa: SCB

Det vi ser på figuren 7 och 8 är några av de minst uppmärksammade delarna av den utveckling som pågått på svensk bostadsmarknad de senaste tre decennierna, men trots det hör de till de viktigaste. En effekt kan man se i pendlingssiffrorna i regionen: de visar hur Hjo under perioden 1970-1995 fick en unik position i Skaraborg genom att bli en av de första utpräglade utpendlingskommunerna. Under de senaste tre decennierna har dock den positionen förändrats. Utpendlingen från Hjo har i och för sig fortsatt att öka, men både Tibro och Tidaholm har idag liknande utvecklingstendenser som Hjo. Det vi ser i samtliga fyra kommuner är att skillnaderna mellan deras delar har växt, och att i flera fall även de glesare delarna i dag är så



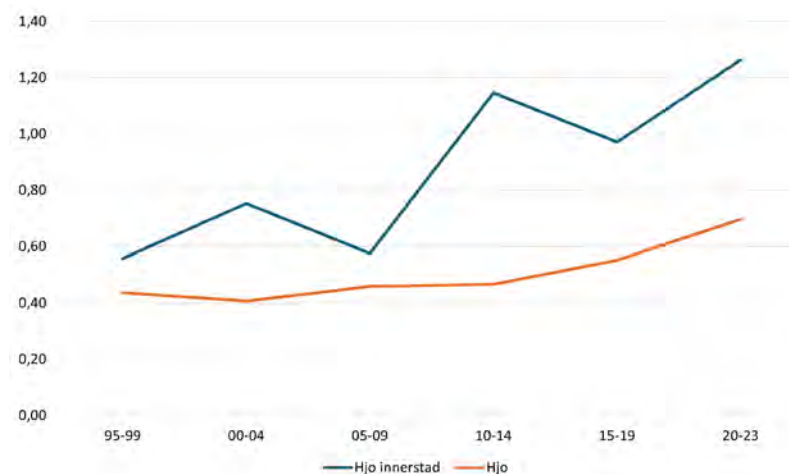
Figur 12 Bostadsproduktion per 1 000 invånare, Habo, Hjo, Karlsborg, Tibro, Tidaholm, 1976-2023
Källa: SCB



Figur 13 Utveckling bostadsrättspriser i Habo, Hjo, Karlsborg, Skövde, Tibro, Tidaholm, 1976-2024 (småhuspris respektive kommun=100 varje år)
Källa: SCB

attraktiva att nyproduktion eller omfattande renoveringar av äldre småhus i svagt skick idag är ekonomiskt motiverbara. Särskilt i Tibro är den utvecklingen tydlig, och tycks där också vara resultatet av en tilltagande social skiktning av stadsrummet. I det fallet förefaller det som att de ekonomiskt och socialt starkaste delarna av stadsrummet är på väg att hamna i kommunens glesare delar (se vidare avsnitt 5). Man ser av figur 7 b också att dessa starkare delar också har en tydlig tendens att lokaliseras i vattennära lägen.

Men det som är tydligt i figur 14 är också att den absolut bästa värdeutvecklingen i Hjo efter 1995 skett i de helt centrala delarna. Både när man jämför med övriga Hjo och med byggkostnadsindex är den utvecklingen tydlig. Centrum ligger då högst redan under slutet av 1990-talet, och tendensen att den utvecklingen fortsätter är sedan tydlig. Det relativt svaga förhållandet till nybyggnadsindex fram till 2010 var dessutom sannolikt en fördel, eftersom det innebar att incitamenten att underhålla och försiktigt utveckla den existerande bebyggelsen var tydliga, samtidigt som trycket att bygga nytt var nästan obefintligt. Efter 2010 nådde sedan värdena det läge som gjorde mer omfattande renoveringar och nyproduktion möjlig, vilket också blev tydligt i utvecklingen i anslutning till Regeringsgatan. Under 2020-talet är utvecklingen så stark att mer omfat-



Figur 14 Relativ prisutveckling Hjo centrum 1995-2023

SCB:s nyproduktionspris = 1 i varje tidsperiod. Ett värde över 0.7 indikerar att nyproduktion är möjlig eftersom nybyggnad generellt värderas högre..

Figuren visar utvecklingen på villapriser i Hjos absoluta centrum (Hjo 1:1, 1:2 och 1:3) efter avsubventioneringen 1995. Den undre orangea linjen visar priset i förhållande till produktionskostnad, den övre i förhållande till hela kommunen.

Från figuren är det tydligt att priserna redan inledningsvis låg högst i kommunen, men att det avståndet efterhand dessutom ökat. Centrum har alltså den tydligt starkaste utvecklingen i kommunen. Den undre visar dessutom att centrum idag ligger klart över nyproduktionskostnaden. Även den positionen blir också trendmässigt starkare efterhand.

Källa: Värderingsdata och SCB

tande framförallt tätare nyutveckling på ett tydligt sätt skiljer ut hela den centrala kärnan från det övriga stadsområdet. Hur de möjligheterna används blir naturligtvis av stor betydelse för kommunens framtida attraktivitet. För Hjos del är det också väsentligt att den relativt sett starkare centrumsituationen skiljer ut kommunen från andra kommuner i Skaraborg, där centrumen faktiskt länge försvagats.

Men det väsentliga i figurerna är alltså både att Hjos läge efterhand förbättrats så att nyproduktion idag är möjlig i större delen av kommunen, men också att konkurrensen på bostadsmarknaden mellan kommunerna blivit starkare. Inom Hjo bör utvecklingen inte bara ha lett till att kärnområdet stärkts, utan också ha lett till att efterfrågan på bygglov för omfattande ombyggnader av fritidshus och avstyckningar i kommunens glesare delar har haft en tendens att öka. Den långa perioden av centralisering mot tätorten som inleddes redan på 1950-talet bör dessutom ha lett till att det finns ett stort utbud av äldre fastigheter som idag är lågt prissatta i sådana yttre kommundelar. För yngre barnfamiljer som ser möjligheten till billigt men ändå attraktivt boende utgör det en betydelsefull möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Vi vet litet om sådana förändringar, men rimligen bör sådana detra innebära att man rör sig från större kommuner med högt prissatta bostäder till mindre med en lägre prisbild. Det vi ser i glesbygdsdelar av kommunerna idag

är i så fall en mer genuin ”grön våg” än den som pågick under 1970-talet vilken mest hade som utgångspunkt att man efterfrågade en subventionerad gruppbyggd villa.

Från figurerna 7, 8, 9, 10, 12 och 13 ser man också hur Habos utveckling skiljer sig från Skaraborgskommunerna. Under 1970-talets genombrott för pendlingen fanns det stora likheter mellan framför allt Habo och Hjo, men efter bostadspolitikens förändring i början av 1990-talet blir skillnaderna efterhand större. Habo återhämtar sig mycket snabbt efter avsubventioneringen, vilket redan under 2000-talets första år ledde till en återhämtning i framför allt småhusproduktionen (figur 12). Det leder också till att kommunen sedan har en yngre befolkning och stabila födelseöverskott (figur 10). Både småhus- och bostadsrättspriserna är också betydligt starkare än i de fyra Skaraborgskommunerna. Fördelarna av att ha blivit en del av den starkare ekonomi som fanns i Jönköpings län är tydliga i Habos fall. Med tanke på att pendlingen är stabilt ökande innebär den relativa närheten till Jönköping sannolikt en potential även för Hjos del, inte minst därför att Jönköping hör till de medelstora svenska kommuner som de senaste femton åren systematiskt misslyckats med att producera småhus.

Den svagare situationen i Skaraborg syns också i flyktigmottagandet (figur 11). Invandringsöverskottet i figuren är i allt väsentligt en ökning av flyktigmottagandet i kommuner med

stora bestånd av tomma lägenheter under 2000-talets första decennier. I flera kommuner har det sedan lett till en försvagning av framför allt de delar av stadsrummet där de tomma lägenheterna var mest frekventa (se avsnitt 5). Det som alla dessa delar av den demografiska förändringen framförallt pekar på är den mycket mer heterogena marknad och sociala situation som råder idag jämfört med hur det såg ut före 1995. Det innebär självklart också att samhällsplaneringen utsätts för annorlunda krav.

En annan helt central del av den nya marknadsbild som skapats är utvecklingen av bostadsrättsmarknaderna. Under perioden efter 1995 var det främst de större städernas bostadsrättsmarknader som utvecklades på det överlägset starkaste sättet. Under en lång tid hade de marknaderna varit starkt underutvecklade. I större städer som Stockholm och Göteborg, men även i Jönköping, Örebro och Karlstad som angränsar till Skaraborg var bostadsrättsmarknaderna mycket svaga. Långt in på 1980- och 1990-talen köpa 3-4 gånger så mycket yta i en central bostadsrätt jämfört med en villa. En distinkt återhämtning skedde sedan, så att man uppnådde ungefärlig paritet eller till och med att det blev mer attraktivt och därmed dyrare att köpa bostadsrätt. Som ses av figur 13 har den strukturella förändringen sedan spridit sig till övriga delar av landet. Den typiska utvecklingen är att bostadsrättspriserna inledningsvis ligger på en nivå

som motsvarar en fjärdel av småhuspriserna, för att sedan rör sig mot paritet.

Den exakta utvecklingen av vad som hände har egentligen aldrig klarlagts, men uppenbart är att prisstegringen i de större städerna intensifierades när tätheten i dem ökade. Med ökad täthet blev ett större utbud och diversitet möjligt i stads-kärnorna vilket gjorde dem attraktivare och ökade efterfrågan på bostäder. Tydligt var också att diversiteten i utbudet växte i den fasen. Inledningsvis dominerades marknaden av standardiserade lägenheter som byggts av Riksbyggen eller HSB under efterkrigsdecennier, men det blev under prisstegringsfasen på 1990- och i början av 2000-talet mer diversifierat. Ombildningar skedde i det gamla beståndet, och i början av millenniet blev nybyggen i äldre tomma industriområden blev allt vanligare. Det man ser är en mognadsprocess, där marknaden under 2000-talets första decennier fick en styrka den inte tidigare varit i närheten av. I allt väsentligt var den processen helt spontan, där olika bostadsrättsutvecklare sökte efter lämpliga objekt för att vidareutveckla.

Ser man på kommuner som Habo eller Hammarö, som är typiska pendlingskommuner med inriktning mot mellanstora städer ser man en återhämtning som påminner om den i Hjo. I Hjo har nu dessutom prisutvecklingen på småhus nått en sådan nivå att även nyproduktion av bostadsrätter skulle kunna vara

Till höger; Korsberga är en av de orter som gått in i en tydlig förnyelseprocess under det senaste decenniet.

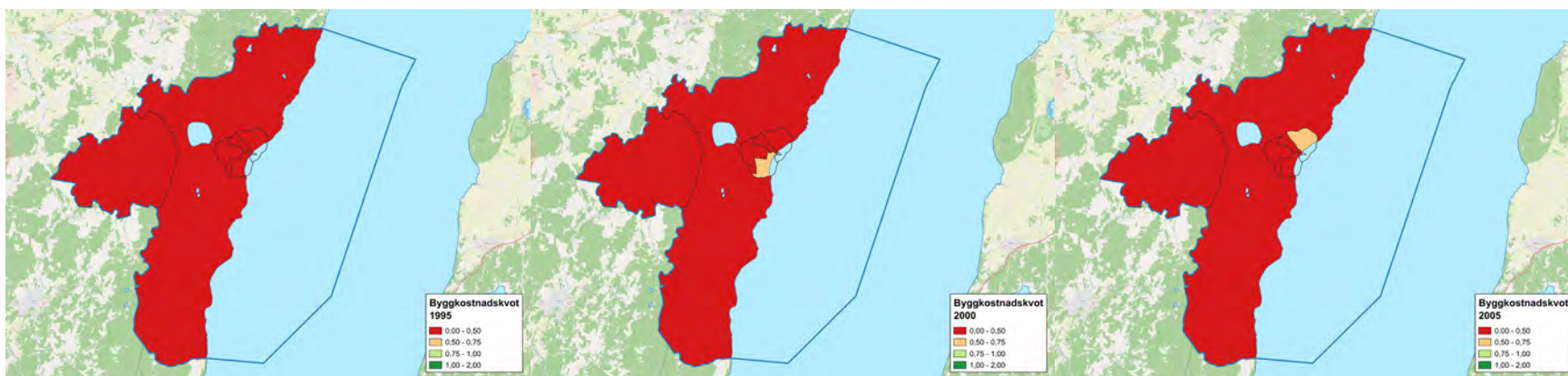


attraktiv i helt centrala lägen (se figur 14). När den typen av utvecklingsskeden startar uppstår erfarenhetsmässigt stor skillnader i pris mellan nyproduktion och äldre bostadsrättsbebyggelse. Det som talar för det är att befolkningen i många villor söker alternativa boenden och att stadskärnan i Hjo är naturligt attraktiv på ett sätt som den inte är i en typisk pendlingskommun som t ex Hammarö. Men det är ingen självklar utveckling, och möjligheten att utveckla med hjälp av exempelvis tredimensionell fastighetsbildning kan vara ett alternativ. Att en starkare bostadsrättsmarknad skulle göra Hjo mer attraktivt och utvecklingsbart är i sig uppenbart. Det skulle förstärka kärnan genom att bredda utbudet i centrum och öka den tillgängliga variationen av utbudet på marknaden.

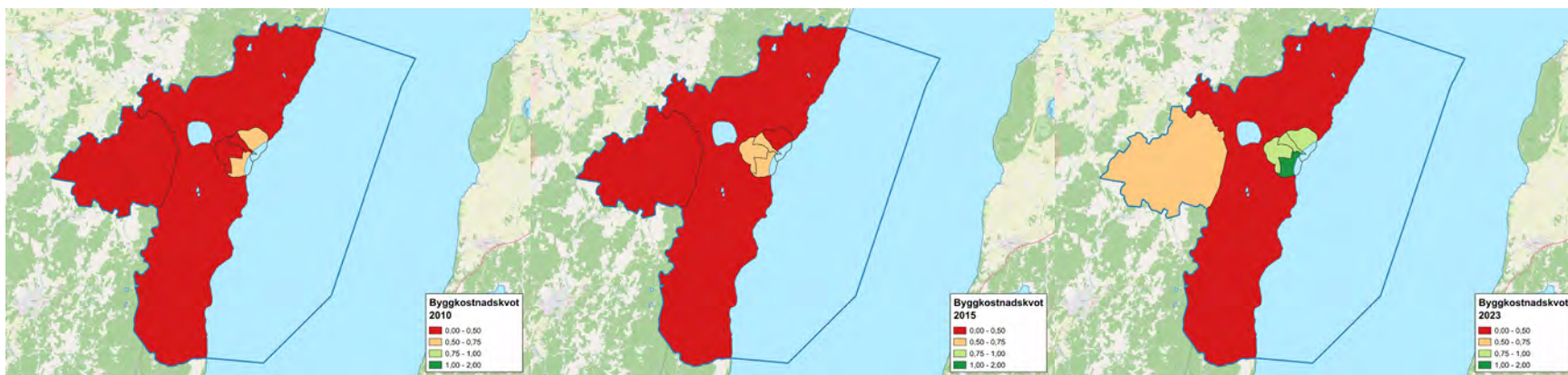
De nya marknader som på olika sätt växt fram under de senaste decennierna har skapat en helt ny nationell bostadssituation som självklart också är av avgörande betydelse för den framtida Skaraborgska tillväxten. Sju decennier av omvandling från och med 1950-talet och framåt har skapat ett mycket brett utbud av bostäder som prismässigt idag erbjuder oerhört omfattande alternativ för hushåll i olika åldrar och med olika behov. Samtidigt som utbudet breddats har dessutom själva marknadsvillkoren förändrats. Det gäller här dels skett genom att lå-

nevillkoren idag bestäms av marknaden, men lika viktigt är också att internet varit en revolution för att skapa genomsynlighet (transparens) i den efterhand mycket bredare marknaden. I början av 2000-talet kunde den ”vanlige” bostadsköparen titta på mäklarannonser utan bilder i tidningar och sedan kanske ta bilen och titta på fem-sex objekt innan man tog ett köpbeslut. Idag kan samma köpare omedelbart hitta uppemot 200 objekt på marknaden i de fem kommuner som finns med på figurerna 7 a -b. Dessa kan sedan bedömas med omfattande fotografmaterial, direkt tillgängliga slutpriser och så vidare vid enkla sökningar på Hemnet. En viktig del av den utvecklingen är att de objekt som mest gynnats av den nya transparensen är de som finns i glesare kommunalar, som tidigare var svårare att besöka.

Hela den här utvecklingen ställer ökade krav på planering, eftersom den enskilde bostadskonsumenten idag har ett mycket stort urval av bostäder att välja bland, både inom regioner och vad gäller olika typer av bostäder. Det är dessutom den exakt motsatta bilden till den som ges både i media och för den delen även av många officiella organ där efterfrågan framställs i form av ”behov”. Ofta är sådana bedömningar av ”behov” både baserade på orealistiska befolkningsprognoser och på enkla aritmetiska räkneexempel på hur många personer som ska finnas i ett medianhushåll. I verkligheten finns det sedan både reformerna 1968-1970 och ännu mer sedan avsubventioneringen 1995 hela serier av heterogena marknader med utomordentligt stor och över tiden ökande transparens.



Figur 15 a-f Tobins q på desonivå, Hjo kommun, 1995-2023
Källa: SCB och Värderingsdata



Det demonstrerar sedan också i ännu högre grad problemet med de förenklade prognoserna om framskrivna befolkningsökningar och ”behov”. Det som kommer ut ur en enkelt formaliserad ekvation om hushållstorlekar och extrapolerade befolkningsökningar är idealiserade siffror som sedan följs av nästa antagande: att det ”behovet” kan lösas enkelt genom massproduktion av standardiserade och industriellt producerade flerfamiljshus av samma snitt som byggdes under de så kallade ”rekordåren” 1960-1970. I verkligheten har både den yngre generation som befinner sig i familjebildande åldrar och den äldre generation som söker efter ett mindre boende ett mycket större utrymme för aktiva val än som någonsin existerat. För bostadsplanering och samhällsbyggnad är efterfrågan den centrala frågan för hur samhällen växer idag. Behov bland de kanske 5-10 procent av hushållen som har problem på en sådan marknad är däremot en social fråga. Genom att blanda samman de två begreppen efterfrågan och behov riskerar man sedan att förvärra segregationstendenser och andra sociala problem. För som vi kommer att se har de alltmer heterogena valmöjligheterna på bostadsmarknaden ända sedan 1970 lett till en ökad segregation. Svensk bostadspolitik har generellt visat en uppseendeväckande oförmåga att hantera den problematiken, och den oförmågan har sedan förstärkts på kommunal nivå.

För Hjos del finns två avgörande frågor. Den ena hänger

samman med förklaringen till den styrka som finns, den andra är frågan om hur den styrkan ska utvecklas. Om man utgår från att kommunen länge varit attraktiv och att den attraktiviteten ökar är det självklart av avgörande betydelse att de faktorerna förstärks.

Ser man till de tre faser som är tydligt iakttagbara under efterkrigstiden är de 15-20 åriga tidsspannen uppenbara. Den första perioden som kännetecknas av de svenska så kallade rekordåren är alltså paradoxalt nog en svag period för Hjo. Men det innebar också att den originalitet som existerade i stadskärnan bibehölls. Expansionen som skedde genomfördes framförallt i form av flerfamiljshus, men skalan var relativt återhållen. Påtagligt är också att det mot slutet av den här perioden fanns en mycket stark medvetenhet om att kommunen behövde vitaliseras. Planerna som gjordes under andra halvan av 1960-talet gav en mycket stark inriktning för den förändringen.

Under nästa period som träcker sig mellan 1970 och 1990 växer småhusbebyggelsen, men det sker ändå i områden av stadsrummet som befinner sig i stark närhet till centrum. Dessutom vitaliserades centrumet genom att det gamla järnvägs- och hamnområdet fick nya verksamheter när ett av landets mest moderna hotell utvecklades. Boendemöjligheter i nya flerfamiljshus utvecklades också i stadskärnan. Koncentrationen på att bibehålla och utveckla ett starkt centrum är ett särdrag som skiljer

Hjo från andra liknande kommuner.

Den svaghet som sedan följer från och med 1990-talets mitt hänger samman med den genomgripande förändringen av bostadsfinansieringen. I grunden var dock det en förändring som gav förutsättning för ett tätare och mer resurseffektivt byggande när marknaderna efterhand stabiliserade sig. Det är en sådan stabilisering vi nu sett i Hjo och dess närområde och som ger förutsättningar för en vidareutveckling av de positiva grundfaktorer som skapades i kommunen i samband med den omfattande omstruktureringen av stadsrummet som genomfördes under 1960- och 1970-talen.

5 Översiktsplan 90 och Bostäder i Hjo Kommun 1993-1995.

6 Det stora fallet i bostadsproduktion och de förändringar i befolkningstillväxt som det kom att innebära framgår tydligt av Hjos första *Översiktsplan från 1990*. *Översiktsplan 90* gör i avsnittet *Bebyggelse* en prognos för den fortsatta bostadsproduktionen som helt var en extrapolering av de mycket höga nivåerna under 1970- och 1980-talen.



FONUS

Vete & Råg Café



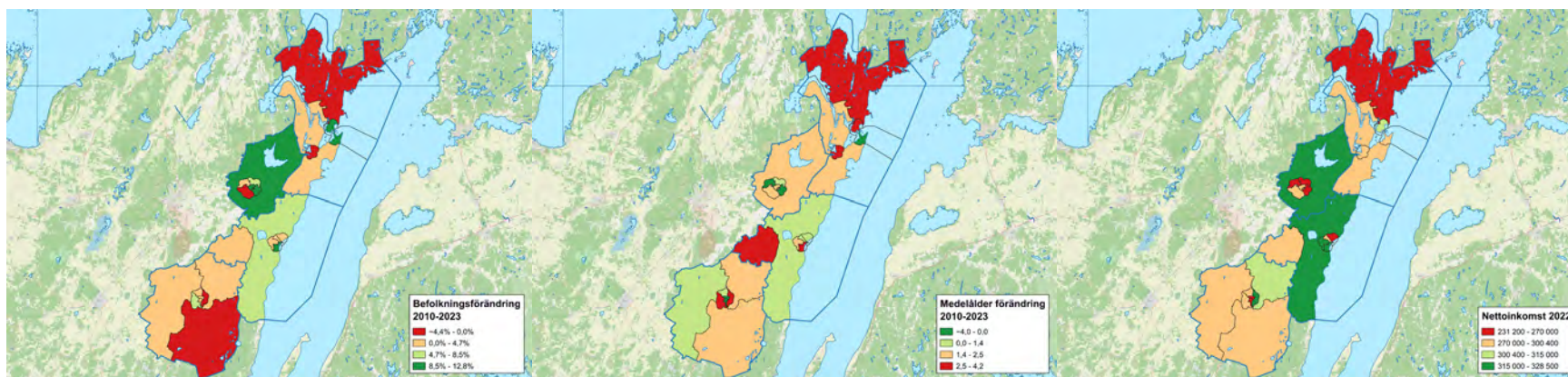
5

SEGREGATIONEN OCH SOCIAL SKIKTNING I STADSRUMMET

Sammanfattning av kapitlet:

Den växande heterogeniteten i stadsrummet efter 1995 har inte bara gällt prisutvecklingen. Även sociala indikatorer av olika slag har utvecklats starkt olikartat. I flera kommuner i Skaraborg har det lett till att framförallt centrala delar försvagats, med tydliga behov av framförallt integration av ett relativt sett stort antal migranter som anlände under första halvan av 2010-talet.

Hjo har undvikit att utveckla den typen av svaga områden. Däremot uppvisar stadsrummet en mycket tydlig klyvning mellan de norra och södra delarna. Den södra delen har de starkaste indikatorerna för såväl utbildning som inkomster, men uppvisar också ett mönster av att ha en åldrande befolkning. Det riskerar efterhand att skapa problem både med kommunens skattekraft och sociala infrastruktur. I den fortsatta utvecklingen av Hjo är det därför väsentligt att ta hänsyn till dessa obalanser.

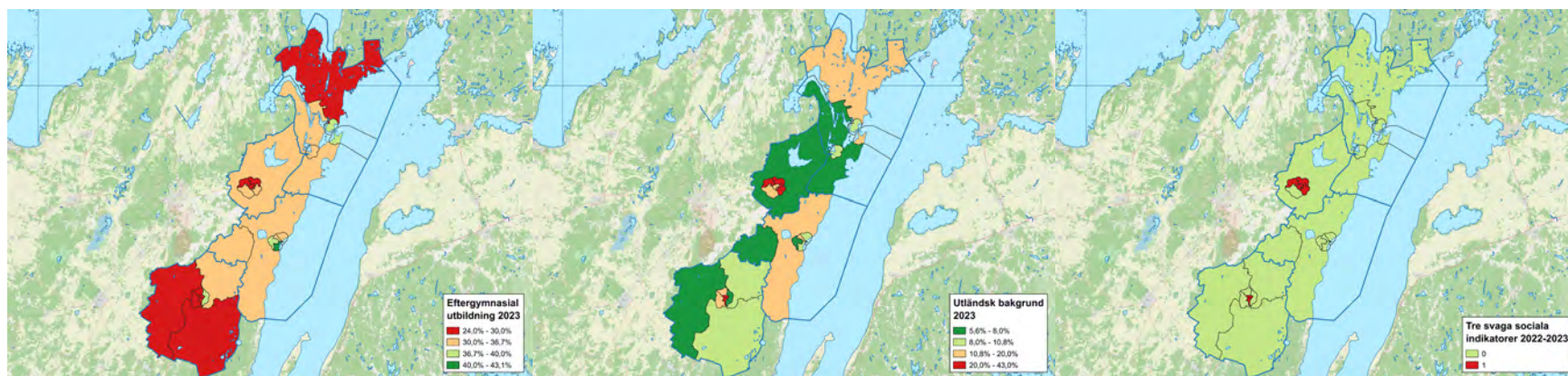


Figur 16 a-f Befolknings- och sociala tendenser på desonivå, Hjo, Karlsborg, Tibro, Tidaholm, 2010-2023
Källa: SCB

Ser man till den sociala och segregationsmässiga situationen i Hjo i en jämförelse med hela Skaraborg och med de tre grannkommunerna (Tidaholm, Tibro, Karlsborg) är ett anmärkningsvärt mönster tydligt. Hjo hör tillsammans med Karlsborg till de ytterst fåtaliga kommunerna i hela Skaraborg som inte har några områden som ligger under hela regionens medelnivå på inkomster, förvärvsfrekvens och utbildningsnivå (figur 16 f). I förhållande till grannkommunerna framstår Hjos starka position tydligt. I hög grad är självklart den styrkan ett resultat av bebyggelsemönstret under efterkrigstiden.

Ser man också på figur 16 e ser man också att det problematiska förhållandet är hundra procentigt korrelerat till en hög

andel med utländsk bakgrund i befolkningen. Ser man sedan slutligen på figur 11 ser man hur nära det i sin tur är korrelerat med ett stort flyktingmottagande under 2000-talet, vilket i sin tur var helt avhängigt att de olika kommunerna länge förlorat befolkning och därmed stod med en stor andel tomma lägenheter. Områden med en utsatta social situation har sedan koncentrerats mot de delar av kommunerna som domineras av flerfamiljshus byggda under den hårt reglerade perioden 1950-1975. Särskilt utsatta är hyreshusområden byggda under det så kallade "miljonprogrammet" mellan 1965-75. Man ser här också hur dessa svaga indikatorer korrelerar med ett högt flyktingmottagande (figur 11).



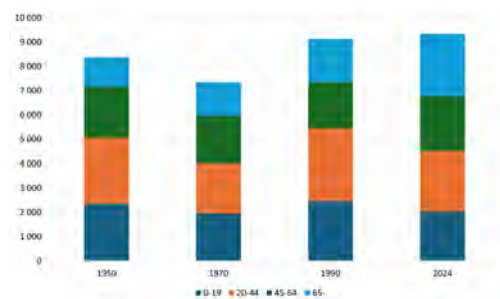
Den höga migrationen mellan 2005-2015 påverkar också åldersstrukturen i kommunerna. Som syns av figur 16 e är de områden som föryngras påtagligt under tiden efter 2010 också sådana som har en hög andel med utländsk bakgrund. Det innebär att både den framtida arbetsmarknaden och bostadsmarknaden kommer att ha annorlunda etniska sammansättningar än de som existerat tidigare. I hög grad är integrationen den centrala fråga som kommer att beröra hela samhällsutvecklingen de närmaste decennierna.

En mycket intressant tendens som redan berörts är hur den tendensen även tycks stärka kommuner som tidigare dominerats av utflyttning och försvagning av befolkningen. Under

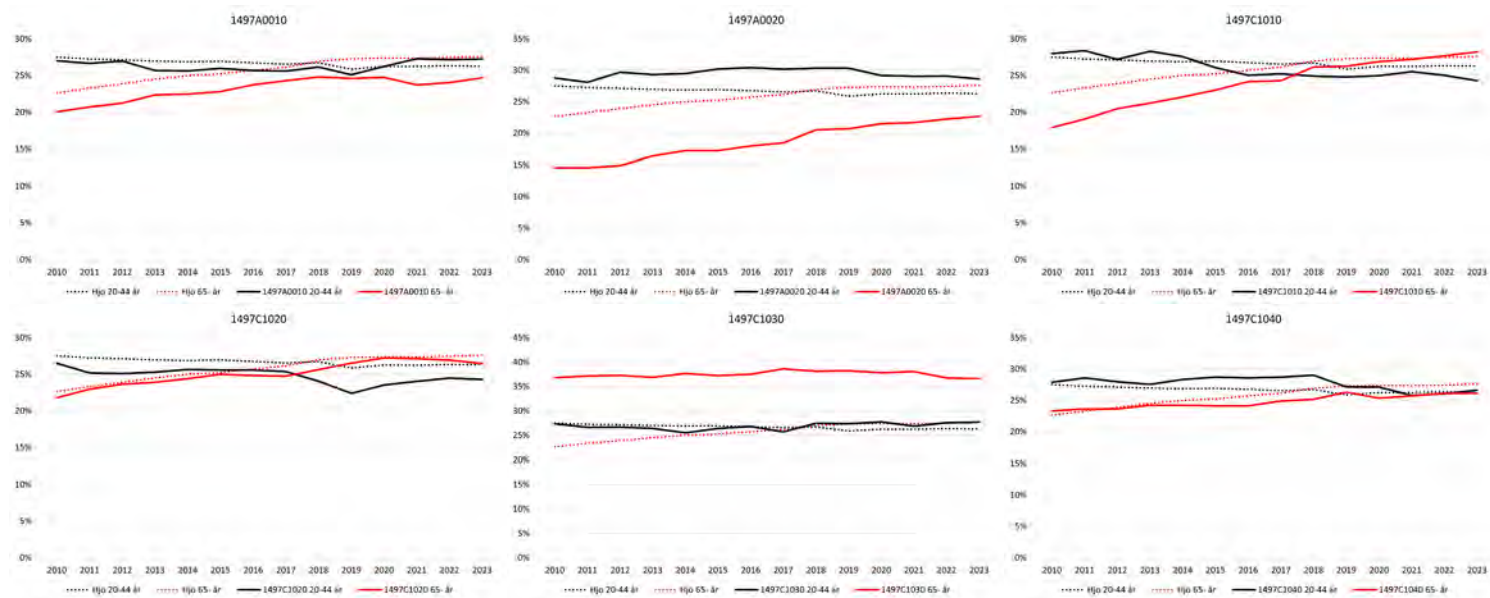
det senaste årtiondet ser vi däremot tydliga tecken på att glesare delar av både Hjo och Tibro stärks (se figur 16). Samma tendenser har också varit synliga i flera andra kommunstudier av den här typen. Att det uppenbart rör sig om hushåll som ser en större attraktion i ofta billigare boendalternativ i glesare kommuner är uppenbart. I de fall kommunerna dessutom har centrala områden som kommit att domineras av tilltagande segregationsproblem och sociala problem förstärks sannolikt den tendensen ännu mer.

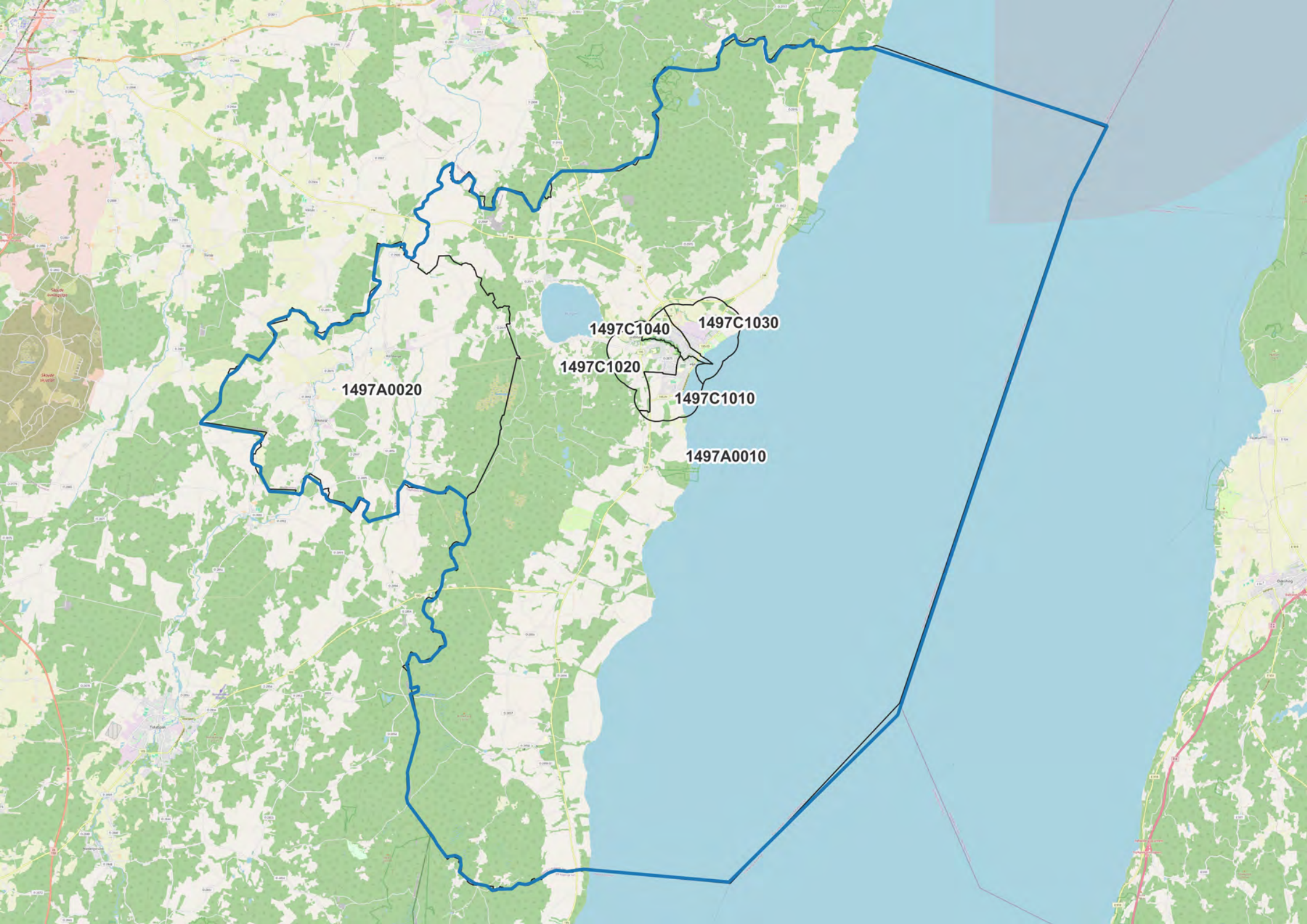
Hjo är en av de få kommuner som inte drabbats av en sådan centrumförsvagning. Det är synnerligen anmärkningsvärt, inte bara i ett Skaraborgskt perspektiv, för det är annars ett allmänt

Figur 17 Befolkningsstruktur, Hjo kommun, 1950-2024
Källa: SCB



Figur 18 Åldersförändring på desonivå, Hjo kommun, 2010-2023
Källa: SCB





1497A0020

1497C1040

1497C1030

1497C1020

1497C1010

1497A0010

fenomen i svenska småkommuner. Det är självklart då också det allra starkaste tecknet på hur lyckad den stads- och samhällsplanering som bedrevs under 1960- och 1970-talen var. Inriktningen på att samtidigt stärka kärnan och undvika en överdriven utspridning av samhället har resulterat i en mycket stark situation. Man kan jämföra med den tyska planering som bedrivits efter år 2000 som haft ett liknande innehåll (se avsnitt 6). För Hjos del är rimligen den bästa möjliga strategin i ett mellanlångt tidsperspektiv att fortsätta den utvecklingsvägen. Det ökar också kommunens nuvarande attraktivitet som inflyttningssort.

Men trots den bibehållna attraktiviteten i centrala Hjo syns ändå en tydlig delning av den inre staden i en nordlig och sydlig del i figurerna 16 a-e. Självklart är det resultatet av den utveckling som pågått sedan Nya Staden anlades under andra halvan av 1800-talet och som sedan aldrig lett till att de båda stadshalvorna fullt ut integrerats. Därför borde alla möjligheter som existerar att stärka den norra delen prövas fullt ut. Att utveckla bostadsrättsmarknaden skulle då i bästa fall kunna ge en stark impuls till förnyelsen av hela den norra stadshalvan.

Hur den fortsatta utvecklingen av Hjo går vidare under 2020- och 2030-talen utan att den unika karaktär staden fått genom sitt sammanhållna stadsrum och sin försiktiga men genomtänkta utveckling av centrum blir avgörande frågor. Det finns ett flertal tomter som är utvecklingsbara i centrum och särskilt betydel-

sefullt förefaller det i så fall vara att stärka sambandet mellan den norra och södra stadshalvan. I den vidare utvecklingen av Sjöryd är det också viktiga aspekter.

Ser vi på åldersfördelningen i Hjo (figur 17 och 18 a-f) framträder en tydlig bild att befolkningen åldras och av hur entrum behövers stärkas och förnygras.

I figur 17 ses den långsiktiga utvecklingen sedan 1950. Där syns både befolkningminskningen fram till 1970, och sedan den kraftiga förnygring och förstärkning av familjebildande åldrar som sker fram till 1990 i och med genombrottet som pendlingskommun. Därefter kommer den försvagning som följer med med den förändrade bostadsmarknaden efter avsubventioneringen 1993-1994.

I figur 18 koncentreras den förändringen mot de sex olika Deso som utgör Hjo kommun. Att vi valt andelarna i åldrarna 20-44 och 65+ beror på att den första av dessa är den som befinner sig i familjebildande ålder, medan över 65 är den åldrande grupp som lämnar arbetsmarknaden. De delar av Hjo som då har en större andel i familjebildande ålder är de båda glesare delarna. Däremot är åldrandet i de fyra centrala desona tydligt. Särskilt påtagligt är den utvecklingen i den södra delen av centrum. C1010 och 1020 som finns i södra Hjo är inte bara de starkaste delarna av kommunen vad gäller utbildningsnivå och inkomster – de har dessutom i både fallen gått från en större



andel yngre till att domineras av äldre. I de norra desona c1030 och c1040 fanns redan inledningsvis en äldre befolkning som därefter åldrats ytterligare. Framför allt antyder dock siffrorna att befolkningen åldras, och att omsättningen av bostäder är relativt liten. Även den bilden antyder att det är önskvärt att utveckla ett ökat utbud av fler attraktiva bostäder i det centrala stadsområdet.

Förutom utvecklingen i den inre delen av centrum kommer den allmänt starka position som hela Hjo har dessutom att leda till ett fortsatt tryck på marknaden för småhus även i de yttre delarna av kommunen. Även mindre orter i de glesare desona 0010 och a0020 kommer att påverkas av det, vilket syns tydligt i att priserna rör sig uppåt även i dessa (figur 15 a-f). För att hålla samman bebyggelsen behöver därför större områden innanför väg 195 fortsätta att utvecklas. I det sammanhanget är åldersfördelningen i de olika desona betydelsefull, inte minst därför att en kontinuerligt allt snedare åldersfördelning leder till att kraven på både förskolor, skolor och äldreboenden förändras.









6

DET TYSKA EXEMPLET

Sammanfattning av kapitlet:

ISEK modellen utvecklades i den östra delen av Tyskland under åren kring millennieskiftet, efter det att före detta DDR gått in i en mycket snabb stukturuomvandlingsprocess som starkt påminner om den Sverige hamnade i under 1990-talet. Den visar på hur man med både en systematisk metodik både kan analysera kommuner och sedan arbeta systematiskt med värdeskapande processer för att utveckla stadsrummet.

Den tyska modellen tog som utgångspunkt att en stark ekonomisk och social omvandling också förutsätter en ombyggnad av stadsrummet. Den visade sig sedan så effektiv och framgångsrik att den idag är en standardiserad del av hela den tyska stads- och samhällsplaneringen.

Situationen i många delar av den svenska glesbygden har idag stora likheter med den som rådde i östra Tyskland i slutet av 1990-talet. Det för detta DDR hade då på kort tid integrerats med Västtyskland, vilket ledde till en rekordsnabb omstrukturering av bostadsbeståndet. Det hade fram till Die Wende 1990 bestått av stora mängder förfallande bostäder i innerstäderna som byggts före 1938, vilket sedan följdes av massproducerade miljonprogramsliknande modernistiska flerfamiljshusområden. I DDR gick dessa under namnet Plattenbauten. Under nittio-talet skedde sedan både en snabb utflyttning till den västra delen av landet, samtidigt som stora subventioner gjorde att cirka 800 000 nya bostäder uppfördes i det före detta DDR. I hög grad byggdes dessa som privatägda villor och radhus. Den massiva omstruktureringen av både bostadsbeståndet och befolkningen är närmast identisk med den som skett i Sverige, med den stora skillnaden att det som tog sextio år i Sverige genomfördes på tio år där.

I Tyskland insåg man att utvecklingen hotade både den sociala och rent fysiska infrastrukturen. Segregationen växte snabbt när de ekonomiskt och socialt stabila familjerna lämnade Plattenbauten för att flytta till villor. Utflyttningen försvagade också kommunerna genom att det undergrävde infrastrukturen och skolsystemet när skattekraften försämrades. På samma sätt påverkades den redan dåliga näringslivssituationen då möjlighe-

terna att upprätthålla en bra handelsförsörjning och service i de allt tommare stadsområdena försvagades. Handeln spreds ut till stora externa centrum som lades mellan de gamla centrumen, flerfamiljshusområdena och de nya villorna. Hela stadsrummet befann sig i ett försvagnings- och upplösningstillstånd.

Vid millennieskiftet var det tydligt att en helhetslösning på den omfattande problematiken behövdes vilket ledde till att en expertgrupp tillsattes i februari 2000. Redan nio månader senare producerade gruppen en utredning med namnet Fastighetsekonomisk strukturförändring i de nya förbundsländerna (Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern). Gruppen genomförde ett snabbt och effektivt arbete vilket sedan fick genomgripande konsekvenser. Sammansättningen av gruppen förklarar sannolikt effektiviteten i arbetet: det fanns med representanter för enskilda problemtyngda allmännyttor, banker, stadsplanerare, akademiker och hyresgästföreningen.

Rapporten var mycket tydlig i sina slutsatser. Man konstaterade att nedgången hängde samman med en snabb omstrukturering av den östtyska industrin, men också i att man konstruerat det man kallade ”dubbelstäder”, som bestod av dels en traditionell stad som byggts före 1939, och dels en ny modernistisk stad som byggts under DDR-tiden. När det sedan fanns ett fritt bostadsval valde konsumenterna bort de modernistiska område-

na. Det skapade sedan mycket snabbt i ett utbrett stadsförfall. Utredningen konstaterade: ”Många städer håller på att brytas sönder. De förfaller i fragment, där stora tomma sekelskiftesfastigheter följs av jättelika moderna men halvtomma flerfamiljshusområden. I nästa steg följer sedan helt nybyggda stora villaområden. Utvecklingen kommer att fortsätta, eftersom DDR-tidens lägenhetsbestånd blev så ensidigt sammansatt. Alldeles för många bostäder byggdes utifrån centrala planeringsdirektiv, istället för vad som verkligen efterfrågades.”

Från det följde också snabbt ökade sociala risker: ”Tomma lägenheter i oattraktiva områden leder snabbt till segregation. Den första vågen av flyttare var framförallt de ekonomiskt stabila hushållen, som till övervägande delen skaffat egenägda hem. Följden har blivit en ensidig befolkningsstruktur. Kvar i de oattraktiva områdena blir äldre och ekonomiskt svagare hushåll. Bland de kvarvarande sprider sig en känsla av att vara lämnade.” Med en stabilt ökande preferens för ägt boende och en långsamt åldrande befolkning förutsåg kommissionen att uppemot en tredjedel av de befintliga lägenheterna kunde bli överflödiga på medellång sikt. Eftersom befolkningen fortsatte att minska tillsammans med ett mycket kraftigt förfall var snabbhet av största vikt: ”Utan en koncentration av invånarna till de attraktiva delarna i centrum kommer både den sociala och fysiska infrastrukturen att förfalla. Därför är rivning av hela

områden nödvändig. Eftersom befolkningen dessutom kommer att fortsätta att åldras och efterfrågan falla är en kontinuerlig stadsombyggnads- och rivningsprocess nödvändig.” ”För att skapa förutsättningar för starkare innerstäder gäller det därför att riva nu!... Mot rivningarna finns ofta en sentimental känsla av att det här var platser som en generation växte upp i. Men de känslorna måste hanteras, för alternativet till rivningar är ett allt starkare förfallszonerna breder ut sig över allt större delar av städerna”. Rapporten konstaterade att långsiktighet i villkoren för rivningarna och stadsombyggnadsprogrammet var nödvändig, både för att förhindra överhettningstendenser. För att attrahera även privata investerare och var en tidshorisont på minst 10-20 år lämplig, inte minst därför att det var lätt att se att efterfrågan skulle minska i det medellånga perspektivet på grund av den skeva åldersfördelningen av befolkningen. Stöd med offentliga medel var nödvändig av samma skäl.

En viktig rekommendation från expertgruppen var att skapa Integrerade Utvecklingskoncept (Integrierte Stadtentwicklungskonzepte). Dessa skulle skapas av samtliga kommuner för att ge en vägledning för hur städerna kunde krympas samtidigt som olika områden ”omstrukturerades” eller ”uppgraderades”. Betoningen har varit att man i en krympningsprocess måste vara konkret i vilka områden som skulle tas bort, men också se till helheten i form av bebyggelsestruktur, trafik och den soci-

ala utvecklingen. Planerna har sedan utformats gemensamt av fastighetsföretag och kommunernas stadsplanerare. Konceptet har under de följande årtiondena fått ett betydande genomslag i hela Europa.

Arbetet med att förankra stadsombyggnaden gick snabbt och under 2002 genomfördes en tävling för att uppmuntra kommunerna att effektivt arbeta fram lokalt förankrade och praktiskt orienterade ombyggnadsplaner. Kraven för de 260 kommuner som valdes ut att medverka standardiserades sedan hårt i en ny planeringsmodell för att skapa jämförbarhet och mätbarhet. Den innovativa nya planeringsmodellen som infördes fick namnet Integrerade Stadsutvecklingskoncept (ISEK, Integrierte Stadtentwicklungskonzept). Den bröt det tabu som funnits kring att krympa städer på ett kontrollerat sätt. Grundläggande var att eftersom utbudet av bostäder ökat kraftigt samtidigt som befolkningen minskat var det nödvändigt att skapa väl definierade tyngdpunkter för satsningarna. Annars riskerade de medel som investerades att försvinna i den okontrollerade folkminskningen och stadsfragmentiseringen.

En av pionjärerna i utvecklingen av ISEK-instrumentet har beskrivit hur dessa ska fungera: ”De integrerade stadsutvecklingsplanerna är grunden för ett framgångsrikt och helhetsinriktat handlande i våra städer. De hanterar de krav som alla inblandade intressenter har på stadsutveckling: bostads-

branschen, näringslivet, trafiken, miljön, skolor och kultur, den sociala utvecklingen och de kommunala finanserna”. De tyska planerna är hårt förankrade i befolkningsstatistik vilket sedan används för att göra realistiska prognoser för att skapa förutsägbarhet och beräkningsbarhet för efterfrågan på bostäder i olika delar av stadsrummet. Eftersom målen är tydliga och mätbara är det också möjligt att kontinuerligt följa och utvärdera planerna. Det här är precis de beståndsdelar som saknats i svenska översiktsplaner.

För en ISEK krävs en genomarbetad metodik, där den egna kommunens befolkningsutveckling fördjupas på ett stort antal sätt. Centrala data är andelen skolbarn, pensionärer och nettot av döda och födda. Datan bryts dessutom ned för de olika stadsdelarna, så att det framgår tydligt hur förändringstrycket ser ut i olika delar av stadsrummet. I datamaterialet framgår det då också tydligt var de största mängderna tomma lägenheterna fanns, tillsammans med segregationens utveckling i stadsrummet, vilket gör att den sociala dimensionen av stadsutvecklingen framstår tydligt. Det innebär också att försörjningen av förskolor, skolor och äldreboenden kan planeras, tillsammans med att rivningar och renoveringar kan sättas in med största möjliga träffsäkerhet. Därtill kommer att arbetsmarknadens utveckling analyseras. Dessutom krävs att det genomförs realistiska analyser av de olika kommunernas styrkor och utvecklingsmöjligheter.



heter. ISEK-arna uppdateras normalt ungefär vart tionde år och har mycket litet utrymme för förslag med svag genomförbarhet och verklighetsförankring.

Innerstäderna var självklara som centralpunkter i utvecklingen av ISEK-planerna. Där fanns både städernas historiska identitet och den täthet som skulle kunna göra en bred tjänstesektor möjlig. Den omedelbara styrkan med de detaljerade planerna var både att det ledde till organiserat samarbete och kraftsamlingar mellan olika kommunala förvaltningsdelar, samtidigt som planerade och omfattande rivningar i de svagaste områdena snabbt kunde starta. Den politiska enigheten och uppmärksamheten kring programmet gjorde också att det fanns en tydlighet om både långsiktigheten och transparensen i planerna. Reduktionen av antalet lägenheter och minskade stöd till villabyggande innebar också att risken för investeringar i innerstäderna minskade.

Det som också blir uppenbart när man besöker mindre östtyska städer är styrkan i att koncentrera investeringarna till ett mindre antal områden, alltså att undvika det man kallade ”vatenspridningsmetoden”. Men har arbetat systematiskt med att eliminera förfulande ruiner eller tomma tomter i centrum. De tyska städerna har idag oftast livaktiga innerstäder, där servicebudet även i mindre orter är tillfredsställande. Resultaten är synliga med blotta ögat och bilderna här är inte utvalda för att

visa särskilt lyckade exempel. De ger snarare en generell bild av hur städer med mellan 10 000 och 100 000 invånare ser ut i östra Tyskland idag. Kontrasten mot den deprimerande bild av lucktomter och förfall som är vanlig i mindre svenska orter kunde knappast vara större.

Föregående uppslag; det återuppbyggda torgkvarteret i Anklam. Miljön förstördes under andra världskriget och sedan byggdes ett miljonprogramsliknande hus på platsen. Det revs 2010 och har nu gett plats för en postmodernistisk Hansastadsarkitektur.

Till höger; centrum i Stendal i Sachsen Anhalt. Vid DDRs kollaps var hela innerstaden rivningshotad. När jag själv besökte den i december 2006 var fortfarande förfallet utbrett. Idag är den en av östra Tysklands många återupprustade städer som gradvis återfår sin attraktivitet.





