



van ver Hammerby Sjöstad is Stockholm op zijn mooist

Door Jan-Willem Wesselink_ fotografie Roelof Pot

Hoe bouw je een nieuwbouwwijk waar de openbare ruimte zo mooi is dat mensen letterlijk in de rij staan voor een appartement? Door heel veel aandacht te besteden aan het detail. In het Stockholmse Hammerby Sjöstad lukte dat wonderwel. Maar het mocht ook wat kosten.

Een voetgangersweg verbindt op Sickla Udde het Observatorium met het Sickla Park. De verlichting benadrukt de functie en is zo geplaatst dat hij niet naar binnen schijnt bij de bewoners.

Hightech priel als tramhalte in de Lugnets Allé. Een statement in de openbare ruimte dat de centrumfunctie van deze locatie benadrukt.





Het Sjöstadsparken, een ontwerp van Thomas Saxgård, is aan de zuidzijde heel onderhoudsintensief, maar is richting noorden steeds onderhoudsruimer ingericht.

Een van de weinige uitspattingen in de openbare ruimte is dit Observatorium, een ontwerp van de kunstenaar Gunilla Bandolin, gemaakt van Canadees eikenhout.



Zit-ligelement op het pierengebied bij Sickla Udde. Een mooi voorbeeld van hoe alles kan kloppen: het ontwerp, materiaalgebruik en de afwerking. Let op het trapje (niets is aan het toeval overgelaten) en de touwen (een erg mooi materiaal op deze plek).

Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlakte water via een netwerk van gootjes en buizen. Die zijn vaak heel mooi opgenomen in het ontwerp en erg goed uitgevoerd.

- Als het aan Zweden had gelegen waren de Olympische Spelen van 2004 niet in Athene maar in Stockholm gehouden. In de wijk Hammerby Sjöstad om precies te zijn. De Spelen gingen niet naar de Zweedse hoofdstad, maar in het voorjaar werden in Hammerby Sjöstad wél de woningen opgeleverd die ooit gepland waren als Olympisch dorp. Precies op tijd dus. Er wonen nu geen Olympiërs, maar gewone Zweden. Die erg tevreden zijn met hun appartement en de openbare ruimte eromheen. En met recht, Hammerby Sjöstad is de mooiste wijk van Stockholm.

Alles klopt namelijk in Hammerby Sjöstad. Dat merkwaardige gevoel bekruipt je onmiddellijk als je door de wijk heenloopt. Hier klopt alles. Niet dat er geen vuil op straat ligt of geen tegels scheef liggen, maar alles past als een puzzel in elkaar. Zo hoort de openbare ruimte te zijn. Dat begint met het besef dat publieke en private ruimte naadloos in elkaar overlopen. Dit is vooral goed te zien in de nieuwbouw aan beide zijden van het Sickla kanaal. De appartementencomplexen, die zo'n vier of vijf verdiepingen hoog zijn, liggen in een halve hoefijzer rond een binnentuin. Vrijwel elke woning heeft een balkon vanwaar het water te zien is. De binnentuinen zijn vrij toegankelijk, meestal is er geen hek, hoewel de ruimte het gezamenlijk bezit is van de woningeigenaren. Vlakbij de woningen is een deel van de ruimte afgezet, zodat die ruimte wel een privé-karakter krijgt. In feite zijn er dus



drie niveaus buitenruimte. Het niveau bij de woning met een sterk privaat karakter, de gezamenlijke binnentuin en de publieke openbare ruimte. Het verschil tussen die laatste twee is lastig te zien. Wat niet wil zeggen dat er eenheidsworst is ontstaan. Juist niet. De binnentuinen hebben elk sterk hun eigen karakter en zijn stuk voor stuk uniek. Maar qua schaal, ontwerp en materialisatie sluiten ze op elkaar aan. De kracht lijkt te zitten in de detailering. En dan niet van een enkel ding, maar over het hele project heen. Een mooi voorbeeld daarvan is de afwatering. In Hammerby Sjöstad is het milieu een belangrijk item. Daarvan is in de openbare ruimte maar weinig te zien, op de regenwaterafvoer na. En die is heel slim in het totale ontwerp verwerkt. Het water wordt via allerlei gootjes door de publieke en private ruimte heen naar een centraal grachtje in het Sjöstadsparterren geleid vanwaar het naar het meer stroomt. Dat is niet alleen heel kunstig gedaan, de gootjes bieden ook een meerwaarde aan het ontwerp.

Bergachtig

Tegelijkertijd is er ook ruimte voor grote gebaren. Neem de tramhalte aan de Lugnets Allé. Hier is duidelijk even uitgepakt, waardoor de straat direct grootstedelijke allure krijgt. Of neem het Observatorium in het Hammerby Sjö-meer, een ronde verblijfspier in het water. Een prachtige link met het water. Heel mooi is het Sickla Park. Naar goede Stockholmse traditie is het park ontstaan op een onbebouwde plek. De hele stad is op eilanden en

rotsen gebouwd en overall waar het te bergachtig wordt, ligt een park. Zo ook op Sickla Udde waar het Sickla Park een bijna onopvallend verloop van stedelijk naar natuurlijk kent. Bij het hoogstedelijke deel ligt een schoolplein en iets verder in het park is een speeltuin gebouwd. Daarna is het eenvoudig troef met simpele paden tussen oude bomen. Een fijne ruige plek in het park die dankbaar wordt gebruikt door de schoolkinderen. En ook hier lijkt alles te kloppen, is alles met oog voor detail ontworpen van de granieten ‘ijsschots’ (een verwijzing naar de ijstijd die onder andere dit park heeft voortgebracht) aan het begin van het park tot de oversized stoel en tafel (een geliefd speeltoestel) en het bankje (let op de ene plek met rugleuning) in het park. Overall is over nagedacht en toch spat het er niet onnodig vanaf? Hoe kan dat?

Kwaliteitsprogramma

‘Er is inderdaad over alles nagedacht’, vertelt Jan Inghe die als landschaps-architect in dienst van de gemeente Stockholm al vijftien jaar bij het project betrokken is. ‘Voor elk deelgebied is een kwaliteitsprogramma opgesteld. ‘Daarin staat tot in het kleinste detail wat er wel en niet mag in een gebied. Daarbij gaat het om de materialisatie van gebouwen en openbare ruimte, ongeacht van wie die openbare ruimte is.’ Voor alles wat er buiten te zien is, bestaan richtlijnen. Voor de balkons, de kleuren van de gebouwen, de buitenreclame, de bestrating, de afwatering, het percentage openbaar groen, voor werkelijk elk aspect bestaat een richtlijn. ‘Met die richtlijn in de hand wordt de wijk gebouwd en daar kunnen we de betrokken partijen ook op afrekenen. Zo’n plan ontstaat niet zomaar. Wij zijn zo’n twee jaar bezig met het schrijven van een kwaliteitshandboek. Dat gebeurt in plenaire sessies, waar alle betrokken partijen bij zitten. Projectontwikkelaars, architecten, beheerders, wij als opdrachtgever. En iedereen legt de lat hoog, niemand wil voor elkaar onderdoen. Een groot voordeel daarbij is dat die mensen elkaar ondertussen door en door kennen, er zijn vrijwel geen mutaties in het team, dat zorgt uiteindelijk voor een hogere kwaliteit, wij leren van elkaar en van wat we hebben gerealiseerd.’

Bovendien vertelt Inghe dat de gemeente Stockholm een hele sterke machtspositie heeft in de onderhandelingen. Stockholm is eigenaar van de grond en stopt per saldo momenteel 20.000 euro per appartement in het project (dus na aftrek van inkomsten). Of, anders gesteld, 3.000 euro per vierkante meter. In totaal gaat het om miljoenen euro’s gemeenschapsgeld en dat is zelfs voor Scandinavische begrippen veel. In de nog te realiseren delen van Hammerby Sjöstad gaat dat bedrag omlaag weet Jan Inghe nu al. ‘Dat gaat onherroepelijk ten koste van de openbare ruimte. Wij hebben nu 25 vierkante meter openbare ruimte per appartement, maar de kosten voor het ontwerp en beheer voor die ruimte zijn daar veel hoger dan in een laagbouwwijk. Het nieuwe deel wordt dus waarschijnlijk dichter bebouwd. Het wonen aan het water wordt daar de belangrijke kwaliteit.’

Bloemen

Toch, de hoge kwaliteit ligt niet alleen aan geld. Kristina Menyes, verantwoordelijk voor onder andere de inrichting van het Sickla Park vertelt dat ten tijde van de Olympische ambities een speciaal projectteam is opgestart om Hammerby Sjöstad te bouwen. Het team houdt kantoor in Luma Park, een oude lampenfabriek waar nu trendy kantoren inzitten. De teamleden zijn geheel vrijgemaakt van hun eerdere werk bij de gemeente en werken dus exclusief aan Hammerby Sjöstad. Dat geldt voor de ontwerpers, maar ook voor de beheerders. ‘Er is veel contact tussen de teamleden en dat is volgens mij een van de succesfactoren.’ Menyes: ‘We houden bij de inrichting veel rekening met het beheer. Neem het het parkgebied Sjöstadsparterren. Voor een deel is het hoogstedelijk ingericht, met veel bloemen en vergt het veel onderhoud. Maar het grootste deel is gravel of gras en dat is heel eenvoudig te onderhouden.’ Jan Inghe vult haar aan: ‘We houden ook in de



- | | |
|-----------------|------------------------|
| 1 Luma | 5 Lugnets Alé |
| 2 Observatorium | 6 Sickla Kanal |
| 3 Sickla Udde | 7 Forsen - Vagskvalpet |
| 4 Sickla Kaj | |

materialisatie rekening met het beheer. Daarom gebruiken we bijvoorbeeld natuurstenen stoepranden. Die zijn duurder in aanschaf, maar vergen vrijwel geen onderhoud.’ Maar sowieso hoeft de stad niet alles zelf te onderhouden. De binnentuinen worden onderhouden door de eigenaren. Inghe, die zelf in een Hammerby Sjöstad-appartement woont ten noorden van het meer, vertelt dat er per woonblok een onderhoudscommissie is opgericht. ‘Ik ben daar zelf ook lid van. Een paar keer per jaar doen we het groot onderhoud van de tuin. Daarnaast komt er regelmatig een tuinman die door de woningeigenaar of vereniging van eigenaren wordt betaald. Het is natuurlijk heel leuk dat je zo je burens leert kennen.’

Hammerby Sjöstad is populair in Stockholm. Mensen staan in de rij voor een appartement en Inghe en Menyes snappen wel waarom. ‘Het is heel simpel. Mensen houden gewoon van kwaliteit.’

■ FACTS & FIGURES

>> Hammerby Sjöstad
De nieuwbouwwijk Hammerby Sjöstad ligt in het zuiden van Stockholm. De wijk (een voormalig industriegebied) bestaat grofweg uit vier delen. Een deel ten noorden van het meer Hammerby Sjö, dat zo’n tien jaar geleden werd opgeleverd. Een deel ten zuiden van het water. Sickla Udde, ten oosten van het water en een nog te ontwikkelen deel tussen de Kanalvägen en het water.

>> Oppervlakte: 145 ha
Aantal appartementen (als de wijk is afgerond): 9.000
Aantal geplande inwoners: ongeveer 20.000
Kosten voor inrichting: 500 miljoen euro

>> Meer info: www.hammarbysjostad.se