



## Hammarby Sjöstad: the willing to create a model

**Stefania Catinella**  
Università Iuav, Venezia  
stefania.catinella@gmail.com

Stockholm, European Green Capital in 2010, is a city very visited and in recent years has acquired a new piece that has enriched the reasons for going there, thanks to the construction of the district Hammarby Sjöstad. The Swedish lifestyle idea is traditionally associated with the image of young and beautiful people, surrounded by lush vegetation or in areas neat and colorful, almost certainly intent on mounting an Ikea Billy bookcase. Now it's join together with sustainability.

In 1998 the Swedish parliament voted to LIP (Local Investment Program) aimed at reducing CO2 emissions and creating sustainable investment in the territory. Stockholm joined the program by applying the Eco-Cycling Discritcs program, from which would be born the project for the district Hammarby Sjöstad. The aim was not only increase local sustainability, but show to the rest of the world how achieve this ideal, creating a global reference model.

### Keywords

**Hammarby Sjöstad; Eco-model; Urban quality; Design codes**

# Hammarby Sjöstad: la volontà di creare un modello

## Introduzione

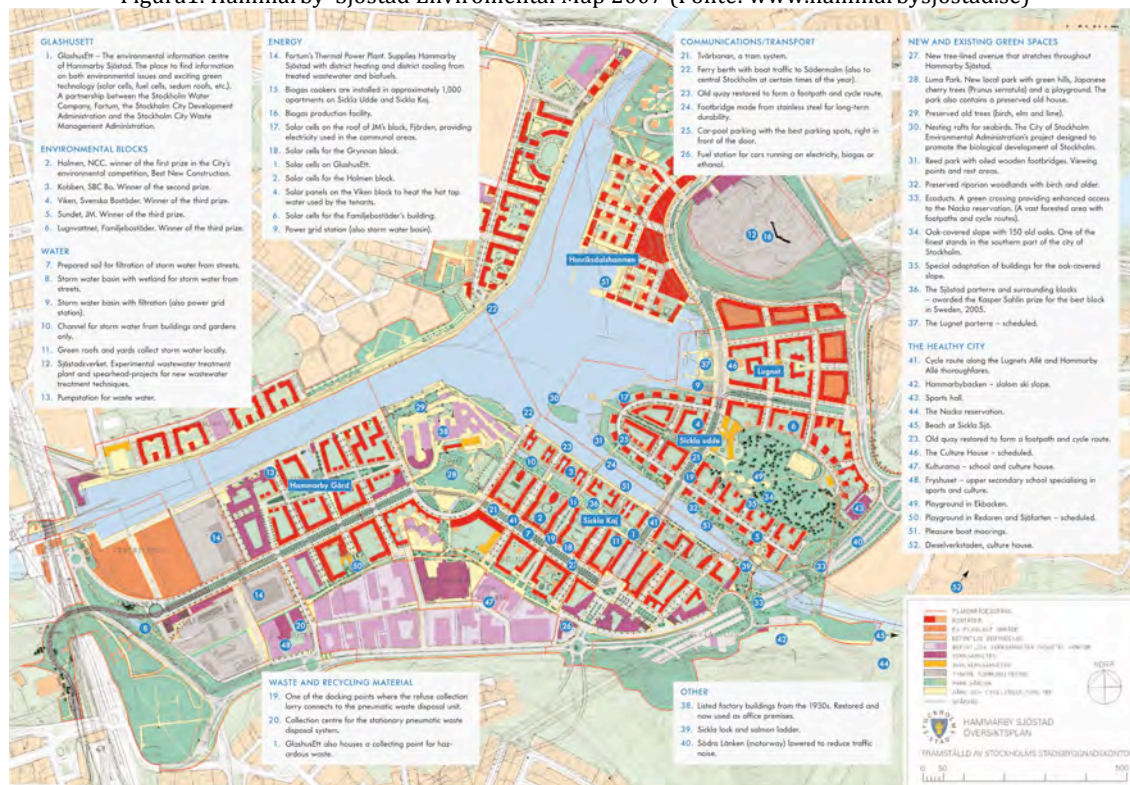
Stoccolma, Capitale Verde europea nel 2010, è una città molto visitata e negli ultimi anni ha acquisito un nuovo tassello che ha arricchito le ragioni per recarvisi, grazie alla costruzione del quartiere modello Hammarby Sjöstad. Prima all'idea di stile di vita svedese si associava tradizionalmente l'immagine di persone giovani e belle, immerse in una natura rigogliosa o in ambienti lindi e colorati, quasi certamente intenti a montare sorridenti una libreria Billy comprata all'Ikea, oggi anche la visione sostenibile.

Nel 1998 il parlamento svedese votò il L.I.P<sup>1</sup> (Local Investment Program) teso alla riduzione delle emissioni di CO2 e agli investimenti sostenibili sul territorio. Stoccolma aderì al programma applicandolo nella proposta *Eco-Cycling Discritcs*, da cui sarebbe sorto il progetto per il quartiere Hammarby Sjöstad.

Lo scopo non era solo aumentare la sostenibilità locale, ma soprattutto mostrare al resto del mondo come realizzare questo ideale, generando un modello di riferimento globale.

Per tradurre in realtà quello che oggi è noto come *Modello Hammarby* si dovevano attuare alcune condizioni: essere capaci di stimolare un cambiamento nello stile di vita dei cittadini, valorizzare il possesso di terreni ed immobili per sviluppare nuove soluzioni insediative sostenibili e impegnarsi a trasmettere il concetto che la tecnologia per realizzare questo cambiamento è pronta e disponibile, diventandone il simbolo<sup>2</sup>.

Figura1. Hammarby Sjöstad Enviromental Map 2007 (Fonte: www.hammarbysjostad.se)



<sup>1</sup> Bylund Jonas R., *Planning, Projects, Practice*, Department of Human Geography, Stockholm University, 2006, p.72.

<sup>2</sup> Ibidem.

Il cardine del processo è l'ufficio di progettazione municipale, strumento a servizio della volontà del Consiglio Comunale.

Il luogo d'applicazione del programma ambientale fu dunque l'ex area industriale affacciata lago Hammarby, a pochi chilometri dal centro di Stoccolma: pensata come Villaggio Olimpico per i Giochi Invernali 2004, decaduta l'ipotesi, si decise che valeva comunque di riutilizzare il terreno per realizzare un nuovo quartiere, trovandosi in una posizione strategica prossima al centro città, anche se era necessaria una profonda bonifica del suolo.

Qui, vicino al porto, si mescolavano edifici per uffici e attività portuali con industrie di piccole e grandi dimensioni, ancora in attività quando furono proposti i primi piani di conversione residenziale.

Contrariamente a quanto avviene in Europa, dove vi sono numerose ampie aree industriali dismesse, all'epoca qui erano stati abbandonati pochissimi siti.

L'essere proprietaria della maggior parte del territorio interessato ha facilitato la città nell'allontanamento delle imprese. In pochi casi è stato necessario ricorrere all'esproprio ma, in una situazione nella quale il tempo è denaro, l'espropriazione è uno strumento debole, poiché ci possono volere anni per far valere il diritto pubblico: così la municipalità, piuttosto che attendere, ha preferito pagare un risarcimento al di sopra del prezzo di mercato, alle aziende che hanno minacciato di ricorrere contro le decisioni di esproprio.

## La ricerca di “qualità urbana”

Il nuovo insediamento non doveva essere solo tecnologicamente all'avanguardia, ma anche desiderabile e vitale: ricco di quella “qualità urbana” che sembrava assente dai sobborghi realizzati nelle aree suburbane svedesi del *Programma per un milione di case*<sup>3</sup>, attuato tra il 1965 e il 1974 dal Partito Socialdemocratico per assicurare a tutti i cittadini un'abitazione decorosa ed economica. Nello sviluppo di queste abitazioni i luoghi di lavoro, i servizi e le aree residenziali erano distanziati secondo i principi urbanistici modernisti, ma oggi questi agglomerati sono considerati *anti-urbani*.

Con la caduta dell'influenza del modernismo classico come riferimento dell'urbanistica, il revival urbano ha acquisito slancio e così, al momento della pianificazione dell'insediamento, tutti i partiti politici hanno dichiarato il loro desiderio di qualità urbana “tradizionale”, che si traduce in compattezza, alta densità e mescolanza funzionale<sup>4</sup> con servizi sociali utilizzati a pieno e ben attrezzati. Per questo il nuovo quartiere ha una concentrazione abitativa nettamente superiore alla media (133ab/ha invece di 22), anche se non pari a quella dei quartieri storici.

Mescolare residenze, spazi commerciali, lavorativi e di intrattenimento insieme ad un sostenuto numero di abitanti genera un tessuto urbano attivo 24 ore su 24, con luoghi pubblici animati e più sicuri, in particolare per le donne.

Nel 1995 era stata decisa la trasformazione dell'area intorno al lago Hammarby: il Consiglio Comunale adottò un ambizioso programma ambientale, il cui principale scopo era ottenere la riduzione del 50% di emissioni inquinanti rispetto a progetti antecedenti, anticipando gli obiettivi del successivo programma *Eco-Cycling Districts*.

La pianificazione urbana del nuovo quartiere è stata basata su un modello ad alta densità abitativa ed elevata efficienza ambientale. La vocazione dell'insediamento è residenziale, ma è ricco di attrezzature, spazi per le attività commerciali e ricreative, percorsi pedonali e ciclabili, cortili aperti che confluiscono negli spazi comuni.

---

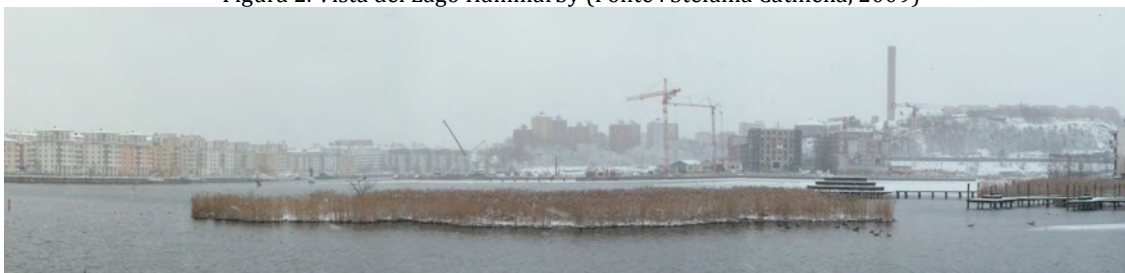
<sup>3</sup> Una descrizione del *Programma Milione* si trova al Capitolo 3, paragrafo 3.5 in TURKINGTON, R., VAN KEMPEN, R., WASSENBERG, F., *High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects*, Delft : DUP Science, Delft, 2004.

<sup>4</sup> Vedi “Ideologies about urban qualities”, pp.4-5 in *Conflicting perspectives in the development of HammarbySjöstad, Stockholm* di Dick U. Vestbro, 2004.

Essendo lo spettacolo dell'acqua un elemento di pregio che si riflette sulla rendita, si è ampiamente usata la tipologia a corte per aumentare il numero delle aperture sul lago, dotandole di balconi e grandi vetrate anche se l'esposizione nord peggiora le prestazioni energetiche, e si è aumentata l'altezza prevista degli edifici a scapito della luminosità dei piani terra per accrescere le unità con vista.

Il trasporto con i mezzi pubblici e la facile accessibilità, sono considerati fattori di successo per il quartiere e hanno agito da ulteriore stimolo per il mercato residenziale.

Figura 2. Vista del Lago Hammarby (Fonte : Stefania Catinella, 2009)



Per la realizzazione di questo progetto eco-sostenibile è stato necessario bonificare i suoli contaminati dalla precedente destinazione d'uso dell'area, oltre ad integrare la costruzione e l'adeguamento di molte infrastrutture esistenti, specie per i trasporti.

Una chiave del successo è data dal processo integrato di pianificazione, così le varie infrastrutture sono state costruite all'inizio, ed i costruttori pagano una quota al metro quadro per gli allacciamenti ai vari servizi centralizzati (dispositivo di aspirazione sotterranea dei rifiuti, teleriscaldamento, ecc), consentendo alla città uno sviluppo più rapido e il recupero dell'investimento.

Gli uffici dei costruttori e gli addetti comunali alla progettazione, hanno tracciato insieme le minimali linee degli edifici residenziali, con costi superiori alla media del 2- 4 %<sup>5</sup>.

Il masterplan, frutto della concertazione degli uffici cittadini con gruppi di architetti e sviluppatori, è accompagnato da un preciso *codice di progettazione* e da indicazioni specifiche sull'uso dei piani terra per collocarvi attività e servizi che devono affiancare la residenza e gli uffici, per poter creare l'atmosfera urbana ricercata, concentrando questi spazi soprattutto lungo il percorso di Sickla Udde, che si pone come arteria principale.

Controllando il processo di progettazione, la città ha richiesto ed esaminato molti disegni per tracciare i 20 piani dettagliati per le aree scelte, coinvolgendo una trentina di professionisti; ha poi scelto e ricomposto le proposte ritenute più adatte attingendo i migliori elementi dai diversi progetti (metodo comparativo *parallel sketches*<sup>6</sup>) ed infine ha selezionato gli sviluppatori. In questo modo il Consiglio Comunale ha potuto gestire il progetto e gli aspetti qualitativi, che erano stati stabiliti come fondamentali.

I 20 piani dettagliati riguardano dei sub-quartieri, costituiti da 4-11 lotti, in funzione delle dimensioni e della problematicità dell'area.

L'ufficio pianificazione si è impegnato ad individuare un diverso team di professionisti per ogni porzione del progetto, favorendo la partecipazione di giovani architetti e nuove imprese.

A corredo del piano dettagliato, il gruppo di progettazione e design del comune ha redatto un codice di progettazione per ogni sub-quartiere, in stretta collaborazione con i costruttori e gli architetti scelti per ogni lotto. Il codice di progettazione costituisce

---

<sup>5</sup> Le informazioni sui dettagli regolati dal codice di progettazione sono tratte dal reportage "Hammarby Sjöstad" nella sezione Case Studies di CABE, all'indirizzo: <http://www.cabe.org.uk/case-studies/hammarby-sjostad>.

<sup>6</sup> Il processo valutativo attraverso l'uso di *parallel sketches* prevede la partecipazione di diversi gruppi di progettisti che formulano proposte per le realizzazioni indicate dal promotore; il promotore sceglierà le proposte più consoni riservandosi di trarre da ognuna gli elementi che trova più utili o interessanti per lo scopo prefisso.

un'appendice vincolante per l'accordo tra la città e l'impresa che vuole sviluppare e realizzare il progetto.

Lo scopo è quello di stabilire un livello di qualità per l'insediamento sul quale concordino tanto la città quanto gli sviluppatori, ma è avviato dall'autorità locale e la sua accettazione costituisce un requisito basilare per l'ottenimento del permesso di costruzione.

Il codice, attraverso una serie di voci, stabilisce:

- il carattere del quartiere, che deve riprendere la tradizione dei centri cittadini europei, con mescolanza di funzioni diverse, alta densità, spazi pubblici e di relazione;
- layout, forma e struttura, linee guida per ogni blocco, edifici di riferimento, spazi pubblici e percorsi pedonali.

Le linee guida non indicano i materiali da utilizzare o i piani da costruire, ma illustrano i principi cui attenersi lasciando ampi margini di innovazione.

Le indicazioni per la ricerca di uno stile architettonico per gli edifici del quartiere sono racchiuse in cinque punti:

a) Carattere *tradizionale* legato al centro storico di Stoccolma.

b) Peculiarità locali stabilite per Sjöstad, date da abitazioni più grandi rispetto al centro città, varietà di altezze e forme degli edifici, enfasi su spazi esterni, balconi e terrazzi, tetti piani, varietà di materiali.

c) La forma dell'edificio e lo stile architettonico devono riflettere la gerarchia degli spazi aperti con cui sono in relazione le costruzioni (ad esempio edifici più alti lungo i bordi acquei).

d) Sono disposte le linee guida per scala, ordine, variazione e densità dei lotti, ponendo l'accento sul mantenimento della qualità attraverso articolate variazioni.

e) Tendenze architettoniche. In questa sezione si spiega come l'architettura moderna di Hammarby Sjöstad dovrebbe ispirarsi ed insieme differenziarsi dall'architettura modernista. Si dovrebbe accostare alla visione modernista nella tutela dell'ambiente naturale, nella valorizzazione della luce, dei punti di vista, degli accessi allo spazio verde, nell'uso di tetti piani, linee pulite e colori chiari.

Sono inoltre specificati i vari tipi di edifici e per ognuno sono definite numerose caratteristiche corredate da disegni.

Sono stabiliti i requisiti e gli standard degli appartamenti per: luce, distribuzione, numero di camere, accesso agli spazi pubblici, isolamento acustico, accessibilità degli ingressi, balconi, terrazzi e spazi esterni.

Tra i servizi aggiuntivi, sono definite le caratteristiche per:

- magazzini, indicando la preferenza per le possibili collocazioni;
- lavanderie, specificando la preferenza per la collocazione di asciugatrici e lavatrici in vani posti tra i bagni degli appartamenti, o dotando ogni vano scala di locale lavanderia;
- garage di cui è imposta l'altezza e l'accessibilità ai disabili;
- raccolta rifiuti che deve avvenire tramite scivoli per la spazzatura posti a non meno da trenta metri dagli accessi agli edifici.

Nel disegno delle corti e degli spazi aperti, sia pubblici che privati, deve essere rispettata la proporzione del 50% di area verde, destinata a parco, aiuola o giochi, e si indicano i requisiti per le superfici e l'illuminazione. Per ogni blocco si hanno dettagliati elementi per disegnare anche gli spazi urbani e creare un collegamento con gli spazi aperti degli altri edifici.

In sostanza, per garantire una qualità diffusa, il livello di dettaglio delle indicazioni è molto preciso, anche per gli spazi condivisi, giungendo a dare linee guida per i parchi, le strade, la pavimentazione, le fermate dei mezzi pubblici, l'illuminazione, il tracciato e le specifiche delle piste ciclabili.

Nel 2010<sup>7</sup> si sono realizzati 10.800 appartamenti e 290.000 metri quadrati di spazi per attività commerciali, pari al 30% della superficie prevista. La densità abitativa attuale è di 270 abitanti per ettaro. Gli edifici sono alti da 4 a 7 piani, con l'eccezione di uno, che ne avrà 13 pari a 40 metri di altezza. E' stato stabilito che per ogni appartamento siano realizzati 25 metri quadri di aree verdi pubbliche e 15 di cortile privato.

Nel 2010 gli abitanti registrati sono stati 17.000, previsti 24.000 nel 2017.

Le unità abitative risultano occupate da 2,27 persone di media: si può considerare un buon risultato, dato che in Svezia il 75 % degli appartamenti risulta abitato da una o due persone al massimo. Le percentuali di età più diffusa tra i residenti sono 20-64 per il 73%, seguiti dal 13% di bambini di età compresa tra 0 e 5 anni. Il reddito medio annuo è 356.600 SEK, il 20% in più che nel centro città (293.000 SEK).

Figura 3. Appartamenti con vista su Sickla Canal (Fonte : Stefania Catinella, 2009)



## Il modello

La costruzione di Hammarby Sjöstad è riuscita ad non allontanarsi troppo dal progetto iniziale. In questo successo il ruolo dell'amministrazione pubblica è stato determinante, insieme alla volontà di creare un luogo simbolo della città futura e di trasformare Stoccolma nel contenitore di questo immaginario.

La capacità di convincimento della città ha fatto leva sull'uso del dettagliatissimo masterplan ed i relativi codici di progettazione, insieme alla sovvenzione del 30% dei costi aggiuntivi di costruzione dovuti alle tecnologie sostenibili richieste e il monopolio della

---

<sup>7</sup> I dati seguenti sono tratti da: Field S. e Foletta N., "Hammarby Sjöstad" pp.30-46 in *Europe's Vibrant New Low Car(bon) Communities*, Institute for Transportation and Development Policy (ITDP) New York, 2011.

proprietà terriera dell'area da sviluppare<sup>8</sup>. Questi fattori hanno consentito di gestire questo processo di realizzazione lungo, articolato e vasto.

Il percorso progettuale del quartiere ha curato la varietà architettonica a grana fine, la tessitura e la scala umana: per favorire l'insediamento delle attività commerciali sono stati previsti finanziamenti per i primi due anni di affitto, mentre, per la residenza, il comune ha deciso di affidarsi ai meccanismi del libero mercato, confidando che, grazie ai prezzi più contenuti degli immobili realizzati dalle cooperative, si possa attuare spontaneamente la mescolanza sociale.

Si possono così codificare i fattori essenziali al successo dell'impresa<sup>9</sup>:

- un masterplan forte, base per la politica di uso del territorio e lo sviluppo delle strade e degli spazi pubblici;
- la preparazione di un dettagliato codice di progettazione per i singoli sub quartieri utilizzato come fondamento dei contratti con gli sviluppatori delle aree;
- una pluralità di sviluppatori hanno lavorato con diversi team architettonici per disegnare i sub quartieri, garantendo diversità di stili all'interno del tipo di struttura urbana stabilita, restando nell'ambito della visione d'insieme decisa nel masterplan;
- il processo di *parallel sketches* per la progettazione dei sub quartieri, con il Comune ultimo decisore che predispone lo schema definitivo;
- uso della politica di destinazione dei suoli come garanzia della realizzazione delle funzioni miste, necessarie alla vita di una comunità;
- design invitante, familiare e riconoscibile, con particolare attenzione agli edifici destinati alle funzioni pubbliche;
- la squadra tecnica del Comune di Stoccolma, di alto profilo e ricca di risorse e competenze, capace di fornire giudizi attenti alla qualità del design;
- le forti aspirazioni ambientali e sostenibili sono state seguite ad ogni livello, fino creazione del centro di educazione ambientale *GlashusEtt*, risorsa culturale ed informativa per i residenti e i visitatori.

Il piano generale di Hammarby Sjöstad mostra la capacità di gestione di una pubblica amministrazione dotata di un team ricco di esperienza, che cercando e ottenendo la collaborazione con progettisti ed imprese, ha generato un progetto di alto profilo ambientale, complesso ma condiviso, che ha mantenuto nel tempo i principi fondamentali da cui era partito lo sviluppo dell'area, nonostante gli aggiustamenti imposti dalla pressione del mercato e delle alternanze politiche.

## References

Cederquist Björn, *Facts and figures on Hammarby Sjöstad*, Exploateringskontoret, Administrativa avdelningen, Stockholms Stad. 2009, reperibile all'indirizzo: [www.stockholm.se/.../Facts%20and%20figures](http://www.stockholm.se/.../Facts%20and%20figures)

Field S. e Foletta N., "Hammarby Sjöstad" pp.30-46 in *Europe's Vibrant New Low Car(bon) Communities*, Institute for Transportation and Development Policy (ITDP) New York, 2011 disponibile all'indirizzo: [http://www.itdp.org/documents/092611\\_ITDP\\_NED\\_Desktop\\_Print.pdf](http://www.itdp.org/documents/092611_ITDP_NED_Desktop_Print.pdf)

Larsen K., Svane Ö., *Routines and Communities of Practice in Public Environmental Procurement Processes*, Cesis Electronic Working Paper Series, n. 44, University of Stockholm, 2005, reperibile all'indirizzo: <http://www.infra.kth.se/cesis/documents/WP44.pdf>

---

<sup>8</sup> Svane, Ö., *Situations of Opportunity – Hammarby Sjöstad and Stockholm City's Process of Environmental Management*, 2005, p.5.

<sup>9</sup> Vedi la pagina "Evaluation" in *Case Studies di CABE*, che si trova all'indirizzo: [www.cabe.org.uk/case-studies/hammarby-sjostad/evaluation](http://www.cabe.org.uk/case-studies/hammarby-sjostad/evaluation).

Svane, Ö. , *Situations of Opportunity – Hammarby Sjöstad and Stockholm City's Process of Environmental Management* [online](2005), reperibile all'indirizzo : <http://borg.hi.is/enhr2005iceland/ppr/Svane.pdf>

Bylund Jonas R., *Planning, Projects, Practice*, Department of Human Geography Stockholm University, 2006, reperibile all'indirizzo:

[su.diva-portal.org/smash/get/diva2:189220/FULLTEXT0](http://su.diva-portal.org/smash/get/diva2:189220/FULLTEXT0)

Turkington, R., Van Kempen, R., Wassenberg, F., *High-rise housing in Europe. Current trends and future prospects*, Delft : DUP Science, Delft, 2004

Vestbro Dick U., *Conflicting perspectives in the development of HammarbySjöstad*, Stockholm , 2004 in <http://www.infra.kth.se/bba/HamSjostad.pdf>

Vestbro Dick U., *Rebuilding the city. Managing the built environment and Remediation of Brownfields*, "Baltic University Urban Forum", The Baltic University Press 2007

## Fonti web

A district near Stockholm's city centre has set a high benchmark for sustainability in new urban developments (2006):

[http://www.hostcity.co.uk/features/city\\_dev/stockholm.html](http://www.hostcity.co.uk/features/city_dev/stockholm.html)

Hammarby Sjöstad:

<http://www.cabe.org.uk/case-studies/hammarby-sjostad>

Hammarby Sjöstad – a new environmental and ecological city district project:

<http://www.sjostadsbladet.se/english.html>

Hammarby Sjöstad:

<http://www.urbandesigncompendium.co.uk/hammarby%20sj%C3%B6stad>

Hammarby Sjöstad — living green in central Stockholm:

<http://www.sweden.se/eng/Home/Work-live/Sustainability/Reading/Hammarby-Sjostad---living-green-in-central-Stockholm/>

Hammarby Sjöstad, A Legitimate Eco-City:

<http://www.jetsongreen.com/2007/10/hammarby-sjostad.html>

LANE Thomas, *Sweden's green utopia* saggio in «Property Week, the leading news magazine in the commercial property market»

<http://www.propertyweek.com/2007>

Portale dedicato al quartiere Hammarby Sjöstad:

<http://www.hammarbysjostad.se/>

Studies: Hammarby Sjöstad, Stockholm, Sweden, 1995-2015:

<http://www.futurecommunities.net/case-studies/hammarby-sjostad-stockholm-sweden-1995-2015>