

The Old Town of Stockholm—a proposal for a new town plan

by Birgitta Hoberg

Background

Few of the current town plans for the area known as "The Old Town" provide sufficiently wide powers to ensure the preservation of this old, historically valuable environment. They are also lacking in regulations as to the location of dwellings, offices, shops and so on.

The Municipal Department of Planning and Building Control has therefore drawn up a *proposal for a new town plan* for virtually the whole of the Old Town, including *advice and guidelines* as to appropriate methods of restoring, repairing and maintaining buildings lying within the area. The City Museum and the municipal Office of Real Estate have participated both in the drawing-up of the town plan and in the preparation of the advice and guidelines.

Historical background

Stockholm was founded in the 13th century and its oldest part, the Old Town, grew up on the island formed by streams of no great length which run from Lake Mälaren to the Baltic Sea. The Old Town has a mediaeval layout, an irregular network with streets from two to five metres wide and closely-built houses which to some extent retain their mediaeval character. Some renewal following on big fires has taken place.

Mediaeval parts of buildings still remain in vaulted cellars and occasionally in brickwork on the first and second floors. However, the building stock of to-day, four to six storeys high, contains structures from all centuries, but, generally speaking, they are well fitted into the old scale. Exteriors have often been modernized and all styles are represented, the majority being of classical character in variations from the 17th, 18th and 19th centuries. There are fine old interior decorations in many buildings and more are still coming to light.

Around the old shoreline, filling took place earlier to gain new land to build on. Structures there were founded on wooden piles, but, as land in this part of Sweden rises about 40 cm a century, the piles rotted when appearing above the permanent waterline.

For a long time, the Old Town housed the central busi-

ness district of Stockholm and was thus under pressure due to competition for space. To-day the central business district is located outside to the North, but many of the Central Government functions still remain in the Old Town.

At times, the area has been an overcrowded slum. The costs for repairing buildings there are always higher than for comparable operations in normal structures elsewhere. The outcome is either a neglected slum or a segregated area for the wealthy, neither being a satisfactory situation. What are the other alternatives and who shall meet the cost?

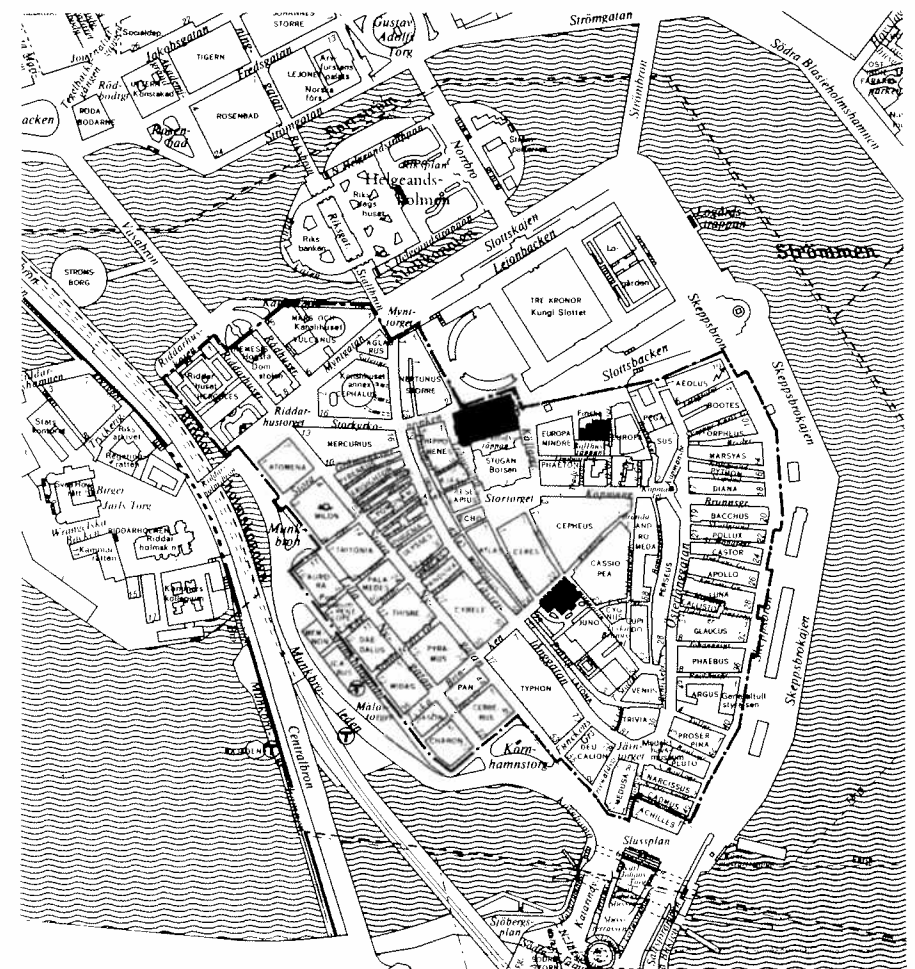
Town planning scheme

In the town planning scheme, virtually the whole area is designated for conservation. There is nothing to prevent the modernization of a building listed as being of special interest provided its original character is preserved. On the other hand, the town plan must be amended if it becomes necessary to erect a completely new building within the area.

The town plan suggests dwellings for almost the entire area—offices and the like only in those properties especially built for the purpose. In order to keep the streets alive, it is suggested that shops, workshops and restaurants be located on the ground floor along the most important routes.

Proposed guidelines

Most property owners in the Old Town wish to preserve their buildings in a way which is historically and architecturally correct. The duty to preserve buildings forming part of a conservation area is laid down in the Building Statutes. The intention of the guidelines is to explain how this preservation should be carried out. The idea is to assist property owners by passing on advice and experience obtained from experts in the various municipal departments.



Above air photo, below plan of the Old Town, Stockholm.
En dessus une photo aérienne, en dessous un plan de la Vieille Ville, Stockholm.
Oben eine Luftaufnahme, unten Plan über die Altstadt, Stockholm.

Sign on the plan: Border of Town Plan.
Signe sur le plan: Limite de Plan d'urbanisme.
Zeichen auf dem Plan: Grenze des Stadtplanes.



The Old Town from sea-side in the middle of the 17th century ...
 La Vieille Ville vue de la mer, environ midi du 17e siècle ...
 Die Altstadt von der See, Mitte 17. Jahrhundert ...

Street in the Old Town.
 Photo: C-F Mannerstråle.
 Rue à la Vieille Ville.
 Strasse in der Altstadt.



Living and working in the Old Town

Repairs and maintenance must take into consideration the fact that the Old Town is unique in that it consists almost exclusively of buildings of architectural or historic interest. If one lives or works in the Old Town, one has access to a fine, old environment and to good public transport facilities and service. In return, one must sacrifice some amenities. For example:

- The streets are narrow and flats and offices therefore often dark
- For the same reason, cars do not always have access
- Playgrounds and parks are small and few in number
- It is not always possible to install modern kitchens, bathrooms, lifts and so on.

Townscape—external environment

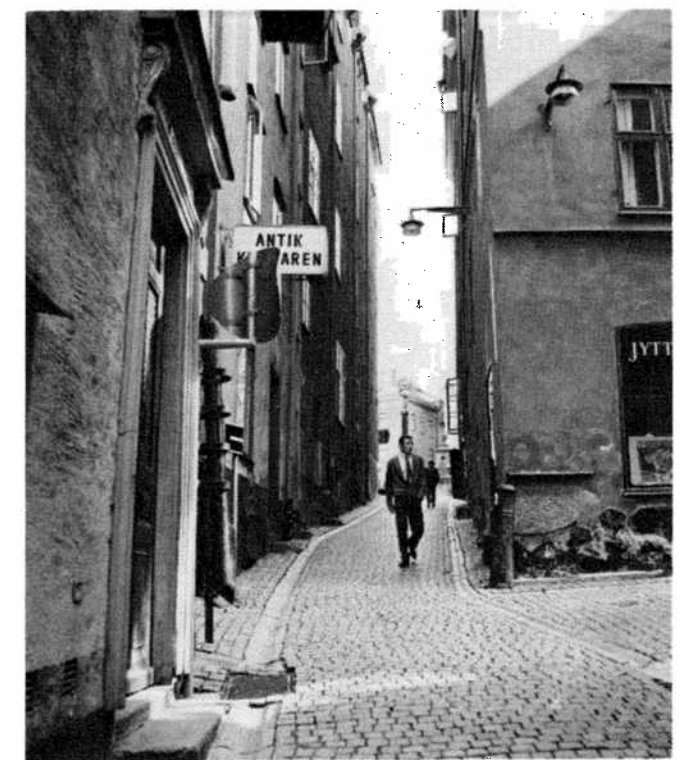
The buildings in the Old Town have developed over a very long period of time. In the course of the years, many have been altered and enlarged in different materials and styles. For the most part, it is not advisable to try to reconstruct the past, but to preserve for future generations the character of the façades as they are to-day.

The narrow streets and alleys lend the Old Town a special



... and the Old Town to-day.
 Photo: C-F Mannerstråle.
 ... et la Vieille ville aujourd'hui.
 ... und die Altstadt heute.

Street in the Old Town.
 Photo: C-F Mannerstråle.
 Rue à la Vieille Ville.
 Strasse in der Altstadt.



character which everyone wishes to preserve. This character is accentuated by:

- Street paving, consisting of large and small paving stones and cobbles
- Street lighting. (New lamps modelled on the lines of the old ones will be set up)
- Traffic signs, which are exceptionally few and small here
- Shop signs, which usually hang from a wrought-iron bracket
- Colouring, which is dominated by shades of yellow, interspersed with red, grey and white
- Windows and window shutters which open outwards
- Fine old doorways

Damage

To foundations and structural framework

Buildings lying outside the mediaeval shoreline (which was far inside the present line) rest on filling and are founded on wooden piles and gratings. The land tends to rise and these foundations and the organic materials in the filling rot as they appear above the permanent water level. The buildings then sink so that the framework becomes damaged and cracked.



Ornamented doorway, Västerlånggatan 65 in the Old Town.
Photo: C-F Mannerstråle.
Portail décoré de Västerlånggatan 65 dans la Vieille Ville.
Ornamentiertes Portal in Västerlånggatan 65 in der Altstadt.



Doorway, House of the Nobility.
Photo: C-F Mannerstråle.
Portail du Palais de la Noblesse.
Portal am Haus der Ritterschaft.

To walls and façades

The brick in the walls and vault crumbles as salt effloresces on the surface as the wall dries out. Air pollution damages the façades—especially vulnerable are those of lime stone and plaster. Corrosive cleaning materials have often been used for façade renovation and have aggravated the damage.

To roof and rain-water services

Neglected roofs, metal gutters and drain-pipes where corrosion has taken place can give rise to rot in the floor construction and frost damage to plaster, brickwork and masonry.

Internal environment

The buildings in the Old Town are full of interior details which give them special character and charm—mouldings and rosettes in ceilings, wall decorations and panels, wide window boards, old cupboards, locks and latches. The more which can be preserved and repaired, the better the cultural and historical value of the buildings.

Staircases

Old wooden stairs are rare and should be preserved, as

should also limestone stairs, thresholds and floors. Where a regulation calls for the provision of a lift, this might be waived if it were likely to spoil aesthetic values inside the building. Old entrance doors can be preserved and made fire-proof on the inside.

Fireplaces

The fireplaces are characteristic of the old buildings—decorated tiled stoves from different epochs and brick ranges in the kitchens, the oldest of these with brick hoods. If possible, these should be preserved and ventilation arranged so that it is possible to light them without risk of a down-draught.

Attics should not be fitted out if too much alteration is involved. Large skylights should be avoided and, in the case of new dormers, these should take the same form as the old ones.

Maintenance

The buildings in the Old Town would be the better for regular maintenance so that major repair works could be avoided. Special care should be devoted to roofs, gutters and other works where metal is involved.

Un projet de plan d'urbanisme pour la Vieille ville de Stockholm

par Birgitta Hoberg

Historique

Les plans d'urbanisme actuellement en vigueur pour la Vieille Ville n'offrent pas de garantie suffisante pour la conservation à long terme de précieux milieux bâtis anciens. De plus, ils ne contiennent pas de dispositions précisant la destination des immeubles: habitation, usage de bureaux, boutiques, etc.

C'est pourquoi le bureau de construction de la Ville de Stockholm a élaboré un projet de nouveau plan d'urbanisme pour pratiquement l'ensemble de la Vieille Ville, et rédigé, en coopération avec le Musée municipal, des *Conseils et Directives*, adressés aux propriétaires désireux de remettre en état la maison qu'ils possèdent dans ce quartier historico-culturel si bien conservé.

La fondation de Stockholm remonte au XIII^e siècle, et la Vieille Ville, sa partie la plus ancienne, s'est développée sur une île située entre deux voies d'eau reliant le Lac Mälaren à la Mer baltique.

La Vieille Ville a gardé son caractère médiéval. C'est un réseau irrégulier de rues d'une largeur variant de deux à cinq mètres et bordées de maisons accolées les unes aux autres, et ayant, elles aussi, conservé en partie leur aspect médiéval. La présence de certaines parties de construction plus récente s'explique par les incendies, fréquents dans le passé.

Il reste cependant des vestiges du moyen âge, tels que caves voûtées, et même des murs de briques conservés jusqu'au premier ou au deuxième étage. Les bâtiments d'aujourd'hui, de quatre à six étages, sont le résultat de constructions et d'ajouts faits au cours des siècles, mais sont néanmoins en général en parfaite harmonie avec le style ancien de l'ensemble. Les façades ont souvent été modernisées et représentent toutes les époques, surtout les styles d'allure classique des XVII^e, XVIII^e et XIX^e siècles. De nombreux immeubles présentent des décorations et peintures intérieures, et de nouvelles sont régulièrement mises au jour à l'occasion de travaux de restauration.

Au cours des siècles, des remblayages ont été effectués le long du vieux bord de mer en vue de créer de nouvelles possibilités de bâtir. Des fouilles ont permis de constater qu'il y a existé des constructions sur pilotis, mais, comme la montée des terres est, dans cette région de Suède, de 40 cm par siècle, ces pilotis ont peu à peu pourri, à mesure

qu'ils émergeaient de l'eau, provoquant ainsi de graves dégâts de tassement.

La Vieille Ville a été longtemps le centre commercial de Stockholm. Aujourd'hui, celui-ci est situé au nord, à l'extérieur de la Vieille Ville, alors que bon nombre d'institutions publiques – et notamment les ministères – s'y trouvent toujours. En outre, la Vieille Ville est un habitat vivant, des boutiques occupant le rez-de-chaussée de nombreux immeubles.

Le projet de plan d'urbanisme

Dans le plan d'urbanisme proposé, pratiquement l'ensemble du milieu bâti est qualifié de réserve culturelle. Rien n'empêche cependant de faire des transformations dans une maison «classée», pourvu que son caractère original soit sauvegardé. Par contre, le plan d'urbanisme devrait être modifié si l'on voulait construire un tout nouveau bâtiment dans le quartier.

Le plan d'urbanisme proposé réserve la quasi-totalité du quartier à l'habitat, des bureaux, commerces, etc. ne pouvant être installés que dans les immeubles construits spécialement à cet effet. Afin que les rues demeurent vivantes, il est suggéré d'installer des boutiques, des ateliers artisanaux et des restaurants au rez-de-chaussée des principales artères.

Directives proposées

La plupart des propriétaires immobiliers de la Vieille Ville tiennent à prendre soin de leur maison conformément à sa valeur historique et culturelle. L'ordonnance sur la construction immobilière contient des dispositions impératives concernant la conservation d'édifices faisant partie d'une réserve culturelle. Les directives n'ont pour but que de préciser la forme que doit prendre cette conservation. Elles sont destinées à faire connaître aux propriétaires immobiliers les connaissances et expériences acquises par les services municipaux concernés.

Vie et travail dans la Vieille Ville

Toute restauration doit tenir compte de ce que ce quartier constitue un ensemble unique de monuments historiques. Tout en jouissant de la beauté d'un milieu ancien plein de charme, celui qui habite ou travaille dans la Vieille Ville a accès à d'excellentes communications et à des services bien organisés. En contrepartie, il doit renoncer à certaines commodités:

- les rues étant étroites, les appartements et bureaux sont sombres,
- les rares aires de jeux sont petites,
- le quartier n'est que partiellement accessible aux voitures,
- des cuisines et salles de bain ultra-modernes ne peuvent pas toujours être installées.

Aspect extérieur du quartier

Les immeubles de la Vieille Ville sont le résultat d'un long processus de construction: ils ont été surélevés, transformés, agrandis au cours des siècles, au moyen de matériaux d'une grande diversité et dans les styles les plus variés. Aussi est-il généralement à déconseiller de reconstituer, et préférable de conserver pour l'avenir l'aspect actuel des façades.

Les rues étroites et les venelles confèrent à la Vieille Ville un cachet particulier que tous désirent sauvegarder. À l'ambiance générale régnant dans les rues contribuent en outre:

- les revêtements en grands et petits pavés et en galets,
- l'éclairage: – de nouvelles lanternes reproduisant des modèles anciens vont être mises en place,
- les panneaux indicateurs, rares et de petites dimensions,
- les enseignes de boutiques, généralement accrochées à un bras en fer forgé,
- la couleur des façades, à prédominance de tons ocres, où se mêlent parfois le rouge, le gris et le blanc,
- les fenêtres ouvrant sur la rue, de même que les volets
- les portes d'entrée et portails magnifiques.

L'intérieur des maisons

Dans les maisons de la Vieille Ville foisonnent les détails d'aménagement qui confèrent aux intérieurs leur caractère et leur charme particuliers: les moulures et rosaces des plafonds, la décoration des murs, les lambris, les larges appuis de fenêtre, les armoires, serrures et poignées anciennes. Plus on parvient à sauvegarder et à remettre en état l'aménagement original, plus grande est la valeur historico-culturelle de la maison.

Cages d'escalier

Les vieux escaliers en bois sont rares, et doivent être préservés, de même que les escaliers en pierre calcaire, seuils et revêtements de sol anciens. On peut être dispensé d'installer un ascenseur, si celui-ci risque de réduire à néant la valeur historico-culturelle de l'immeuble. Les portes d'entrée anciennes peuvent être sauvegardées et protégées intérieurement contre l'incendie.

Atres et foyers

Dans les vieilles demeures, les foyers sont souvent un élément caractéristique: poêles de faïence de diverses époques, fourneaux en brique dans les cuisines – les plus anciens avec hotte en maçonnerie. Ils doivent être préservés autant que possible, et leur tirage bien réglé, de façon qu'on puisse faire du feu sans risquer de retour d'air.

Les greniers ne doivent pas être aménagés si ceci implique d'importantes modifications. Les grandes fenêtres à tabatière sont à éviter, les lucarnes neuves doivent être la reproduction des anciennes.

Dégâts

Affaissements du sol et des bâtisses

Les maisons construites en dehors du bord de mer médiéval – qui était situé loin de l'actuel – reposent sur des remblais et ont des fondations renforcées par des pilotis et des plates-formes de madriers. En émergeant de l'eau sous l'effet de l'exhaussement du sol, le bois pourrit, de sorte que les bâtiments viennent à reposer directement sur les terres remblayées. Les affaissements qui en résultent provoquent des dégâts et des fissures dans les gros murs.

Murs de parement et façades

La brique se désagrège sous l'effet du sel qui se cristallise à la surface du mur lorsque l'humidité s'évapore. Les *pollutions atmosphériques* détériorent les façades – en particulier la pierre calcaire et le crépi. Souvent, des *produits de nettoyage* corrosifs ont été utilisés lors de restaurations de façades, les dégâts ne faisant ainsi qu'empirer.

Toitures et couvertures en métal

Les dégâts causés par la rouille de la couverture, des corniches et des descentes pluviales de toits mal entretenus peuvent provoquer la putréfaction des solives et l'éclatement du crépi et du gros œuvre sous l'effet du gel.

Entretien

L'entretien régulier des maisons de la Vieille Ville permet d'éviter les grands travaux de remise en état. Il convient de prendre un soin particulier des toits, des descentes pluviales et autres éléments en métal.

Die Altstadt von Stockholm – der Entwurf eines Stadtplans

von Birgitta Hoberg

Hintergrund

Die gegenwärtig für die Altstadt gültigen Stadtpläne bieten keine ausreichende Garantie für die Erhaltung alter wertvoller Gebäude auf längere Sicht. Sie enthalten auch keine Bestimmungen darüber, wo sich Wohnungen befinden sollen und wo Geschäftsräume, Geschäfte usw. Deshalb hat das Stadtbauamt von Stockholm den *Vorschlag eines neuen Stadtplans* für fast das gesamte Gebiet der Altstadt vorgelegt, und in Zusammenarbeit mit dem Stadtmuseum *Ratschläge und Richtlinien* für den zusammengestellt, der sein Haus in diesem wohl erhaltenen kulturhistorischen Milieu renovieren will.

Historischer Hintergrund

Stockholm wurde im 13. Jahrhundert gegründet, und der älteste Teil der Stadt, die Altstadt (Gamla Stan), wuchs auf einer Insel heran, die von zwei Stromschnellen umgeben ist, welche vom Mälarsee in die Ostsee fließen. Die Altstadt hat ihren mittelalterlichen Charakter behalten: ein unregelmäßiges Netz von zwischen zwei und fünf Meter breiten Straßen und dicht an dicht gebaute Häuser, die zu einem gewissen Teil auch ihren mittelalterlichen Charakter beibehalten haben. Gewisse jüngere Partien in der Altstadt sind nach Feuersbrünsten entstanden. Mittelalterliche Gebäudeteile, wie Kellergewölbe, sind noch vorhanden wie auch Ziegelmauern bis zum ersten oder zweiten Stock. Vorhandene Gebäude, die heute vier bis sechs Stockwerke aufweisen, enthalten Konstruktionen und Zusätze aus vielen Jahrhunderten, sind aber dem alten Stil im allgemeinen trotzdem gut angepaßt. Die Außenfassaden sind oft modernisiert worden, und alle Stile sind vertreten, vor allem verschiedene an klassische Stilarten anklingende Stile aus dem 17., dem 18. und dem 19. Jahrhundert. In einer Reihe von Gebäuden gibt es inwendige Dekorationen und Malereien, und im Zusammenhang mit Restaurierungen kommen ständig neue ans Licht.

Entlang der alten Strandlinie sind in alter Zeit Auffüllungen vorgenommen worden, um neues Bauland zu gewinnen. Man hat bei Untersuchungen Konstruktionen auf Holzpählen gefunden. Da aber die Landhebung in

diesen Teilen von Schweden 40 cm im Jahrhundert ausmacht, sind die Holzpfähle verfault, nachdem sie allmählich teilweise oberhalb der Wasserlinie zu liegen kamen. Dies hat zu schweren Senkungsschäden geführt. Sehr lange Zeit lag das wirtschaftliche Zentrum von Stockholm in der Altstadt. Heute liegt es nördlich davon, während eine Reihe von staatlichen Institutionen, wie z.B. mehrere Ministerien, nach wie vor in der Altstadt liegen. Außerdem ist die Altstadt ein lebendiges Wohnviertel mit Läden in den Erdgeschossen der Häuser.

Entwurf eines Stadtplans

Im Entwurf des Stadtplans wird praktisch jedes Gebäude zum Kulturreiservat gezählt. Nichts hindert den Umbau eines kulturhistorisch wertvollen Gebäudes solange der ursprüngliche Charakter des Hauses erhalten bleibt. Hingegen muss der Stadtplan geändert werden, wenn sich der Neubau eines Gebäudes in diesem Gebiet notwendig machen sollte.

Der Stadtplan sieht Wohnungen für fast den gesamten Stadtteil vor und Geschäftsräume usw. nur in Häusern, die speziell für diesen Zweck gebaut sind. Um die Straßen lebendig zu erhalten, sind für das Erdgeschoss der wichtigsten Straßen kleinere Geschäfte, Werkstätten, und Restaurants vorgesehen.

Entwurf von Richtlinien

Die meisten Grundstückbesitzer in der Altstadt möchten ihre Häuser auf kulturhistorisch richtige Weise erhalten. Die Baugesetzgebung formuliert die Pflicht, Gebäude zu erhalten, die Teil eines Kulturreiservats sind. Die Absicht der Richtlinien ist es, zu erläutern, wie die Erhaltung geschehen sollte. Die Richtlinien wollen gesammelte Kenntnisse und Erfahrungen der kommunalen Verwaltungen als Hilfe für die Grundstückbesitzer vermitteln.

In der Altstadt wohnen und arbeiten

Die Restaurierung muss berücksichtigen, dass es sich um einen Stadtteil von hohem Denkmalswert handelt. Wohnt oder arbeitet man in der Altstadt, hat man Zugang zu altem gediegenem Milieu, günstigen Verkehrsmitteln und gutem Service. Andererseits opfert man einen Teil Bequemlichkeiten:

- die Strassen sind eng, Wohnungen und Büros deshalb dunkel,
- Spielplätze und Parks sind gering an der Zahl und klein,
- man kann nicht überall das Auto verwenden,
- hochmoderne Küchen und Badezimmer, Fahrstühle u.a. können nicht immer installiert werden.

Stadtbild – das Milieu ausser Haus

Die Gebäude der Altstadt sind viel Zeit gebraucht, bis sie das geworden sind, was sie heute sind. Sie sind im Laufe der Jahrhunderte aufgebaut, umgebaut und hinzugebaut und vereinen deshalb viele verschiedene Materialarten und Stile. Es ist oftmals nicht ratsam, eine Rekonstruktion zu versuchen, sondern es ist besser, den jetzigen Charakter der Fassaden für die Zukunft zu erhalten. Die schmalen Strassen und Gassen verleihen der Altstadt eine besondere Prägung, die alle erhalten wollen. Zum Strassenmilieu gehören ebenso:

- der *Strassenbelag* von grossen und kleinen Pflastersteinen sowie
- die *Strassenbeleuchtung* – neue Lampen nach alten Vorbildern sind aufzustellen,
- die *Verkehrsschilder*, die hier besonders selten und klein sind,
- die *Geschäftsschilder*, die üblicherweise von einem schmiedeeisernen Arm herabhängen,
- die *Farbgebung*, die von gelben Tönen mit Anteilen von Rot, Grau und Weiss bestimmt wird,
- die nach aussen zu öffnenden *Fenster* und die *Fensterlücken*,
- die schönen alten *Haustüren* und *Portale*.

Das Milieu im Inneren

Die Häuser der Altstadt enthalten viele Einrichtungsdetails, die ihnen einen besonderen Charakter und Charme verleihen: Verzierungen an den Decken, Wanddekorationen und Panele, breite Fensterbretter, alte Türschränke, Schlösser und Klinken. Je mehr man von dieser alten Einrichtung erhalten und ausbessern kann, desto besser erhält man den kulturhistorischen Wert des Hauses.

Treppenhäuser

Alte Holztreppe sind selten und sollten erhalten bleiben, ebenso Kalksteintreppen, Türschwellen und Fussböden. Man kann von der Verpflichtung des Einbaus eines Fahrstuhls befreit werden, wenn dieser nachweislich kulturhistorische Werte im Gebäude zerstört. Alte Aussentüren können erhalten werden und auf der Innenseite eine Brandverstärkung erhalten.

Feuerstellen

Charakteristisch für die älteren Häuser sind die Feuer-

stellen: verzierte Kachelöfen aus verschiedenen Epochen und gemauerte Herde in den Küchen – die ältesten mit gemauerten Ofenhauben. Sie sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben und die Ventilation so eingerichtet werden, dass sie heizbar sind ohne die Gefahr des Rauchrückstaues.

Böden sollten nicht eingerichtet werden, wenn der Ausbau grosse Eingriffe nötig macht. Grosse Dachfenster sollten vermieden werden und eventuelle neue Dachlücken sollten die gleiche Form erhalten wie die alten.

Schäden

Am Untergrund und Unterbau

Häuser ausserhalb der mittelalterlichen Strandlinie – die weit innerhalb der heutigen lag – ruhen auf einer Auffüllung, die durch Pfeiler und Rostrahmen verstärkt wurde. Diese werden morsch, wenn sie infolge der Landerhöhung über den Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Die Häuser ruhen dann direkt auf der Füllung, und es ergibt sich eine Senkung, die eine Schädigung des tragenden Kerns und Risse bewirkt.

An Mauern und Fassaden

Die Ziegel in den Kellermauern verwittern durch das Salz, das sich an der Oberfläche der Mauern kristallisiert, wenn die Feuchtigkeit verdunstet. Die Verunreinigungen der Luft schaden den Fassaden – besonders betroffen ist der Sandstein und der Fassadenputz. Ätzende Reinigungsmittel sind oft verwendet worden und haben die Schäden vergrössert, wenn Fassadenreinigungen vorgenommen worden sind.

Dächern und Eisenplatten

Schlecht unterhaltene Dächer mit Rostschäden im Blech und an Dachrinnen kann zu Fäulnis im Gebälk und zu Frostsprengungen im Putz und im Mauerwerk führen.

Unterhaltung

Die Häuser der Altstadt bekommen am besten eine laufende Unterhaltung, die umfassende Renovierungen überflüssig macht. Besondere Aufmerksamkeit sollte man Dächern, Dachrinnen und anderen Blecharbeiten widmen.