

ELŻBIETA KUSIŃSKA*

HOUSING TRENDS IN LONDON – REVITALIZATION AND ECOLOGY

TRENDY W BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM
LONDYNU – REWITALIZACJA I EKOLOGIA

Abstract

This paper presents several examples of new residential buildings and complexes implemented in London. The character of these investments is adjusted to the general state policy of sustainable development promoted by the British government. Among other issues, it includes the revitalization of postindustrial grounds, the limitation of the uncontrolled territorial growth of cities, the development of green areas and the promotion of public transport.

Keywords: housing, revitalization of urban areas, sustainable investments

Streszczenie

Artykuł przedstawia przykłady kilku nowych budynków i zespołów mieszkaniowych zrealizowanych na terenie Londynu. Charakter tych inwestycji wpisuje się w ogólnokrajową politykę rozwoju zrównoważonego promowanego przez rząd Wielkiej Brytani, a jest to m.in. rewitalizacja terenów przemysłowych i ograniczanie niekontrolowanego rozwoju

Słowa kluczowe: budownictwo mieszkaniowe, rewitalizacja terenów miejskich, inwestycje zrównoważone

* Elżbieta Kusińska, Ph.D. Arch., Institute of Urban Design, Faculty of Architecture, Cracow University of Technology.

1. Introduction

For many years, the housing policy in Great Britain, including London, has been shaped in accordance with the principles of sustainable development. The restructuring of industry but first of all the closedown of numerous industrial plants in the city have had a strong impact on the shape of the urban space of London. The revitalization of some degraded postindustrial and warehouse grounds transformed into residential areas is one of the guidelines for the country's housing policy. Such an approach to housing results in the limitation of the fast territorial growth of the city with the simultaneous creation of attractive residential, public and recreational spaces for the inhabitants of all the districts. This article presents several examples of residential buildings and complexes recently implemented in London which helped to revitalize some neglected urban areas and shape high-quality housing environments. They show the manner of introducing diverse sustainable solutions to various problems which spring up while implementing residential complexes, such as cost limits, water management, the pacification of a troublesome neighbourhood etc.

2. Residential building in Murray Grove (design: Cartwright Architects, implementation 1999)¹

This investment in Murray Grove (Ill. 1) is located in the district of Hackney in London. It is the city's first implemented multifamily and multistorey residential modular building. Its plot is a corner area at the confluence of Murray Grove and Shepherdess Walk. Until the 1990s, this area was neglected and abandoned. Within the campaign of regenerating unusable grounds, the district authorities handed it over to Peabody Trust for a housing investment within a public-private partnership. The area is nicely located for this purpose – some shops, offices and a pub as well as municipal transport with bus lines and the Old Street underground station are all situated within walking distance. In this case, the limited costs made one of the designing guidelines therefore the investor risked constructing a cheap and quickly assembled modular residential building.

This five-storey object extends along Murray Grove and Shepherdess Walk with an accentuated tower which marks the corner of these two streets. Altogether, the five residential storeys include thirty flats meant for young people mostly. These are small (16 flats with one bedroom and 14 flats with two bedrooms) and cheap flats with different forms of ownership. A part of the real estate is meant for rent, some flats belong to the city, the others have been sold by the developer on the free market.

The oval corner tower, being the “keystone” for two residential wings, fulfills its own function, too. It has a staircase with a lift giving the residents quick access to flats arranged along the gallery from the street side. The staircase volume reaches one storey higher than the building wings which makes it the dominant feature in the street space. The internal part of the plot is arranged in the form of a green semiprivate courtyard on the area of about 500 m² overlooked by the residential rooms (the living rooms and the bedrooms) with little balconies. Such a functional layout guarantees quiet and privacy for the residents and minimizes the street noise.

The construction, designed by the Cartwright Pickard architectural studio and the Yorkon company specializing in modular structures, is special. Light and steel, fully prefabricated elements are sized 8 × 3.2 × 3 m. The sizes of the residential modules were designed so that they could be transported along the way onto the construction site. Each prefabricated module was completely equipped with installations, heating, kitchen and bedroom furnishings, doors and windows. The steel framework was assembled on the site and then filled with appropriate residential modules. Owing to such a system of designing and building,

¹ http://www.cartwrightpickard.com/sectors/residential/115_murray-grove.aspx

this project was completed within forty-four weeks starting from the plot takeover, i.e. eighteen weeks shorter than comparable investments realized with traditional methods (the assembly itself took twelve weeks on the site). Additionally, the building was settled right after completion thanks to equipping the residential modules with necessary internal elements.

Although the residential building in Murray Grove was entirely produced at a factory and then assembled on the site, prefabrication does not mean low-quality workmanship in this case. In spite of the low costs, the designers paid attention to esthetical details for the finishing which would match the construction. They did not try to hide the prefabricated construction of the building in its elevation but applied steel strengthening flexible connectors and prefabricated concrete balconies for shaping the façade. The whole was finished with delicate glass balustrades.

The investment in Murray Grove is a unique enterprise – a combination of the advantages of a classic residential building and the high quality of architectural details with the fast assembly of prefabricated modules and the low price of the investment. In this case, the investor's justified risk was eventually rewarded. It seems that this project can set a good example for similar innovations in London's housing.

3. Residential complex Gainsborough Studios (design: Munkenbeck & Marshall – Architects, implementation 2002)²

Gainsborough Studios (Ill. 2) is an architectural and urban complex with residential, office and service functions which introduce some elements of street design and art, referring to the cultural vicissitudes of this area, into an urban space. Its objects have a very long and complicated history. Built in the early twentieth century, they were first used as a power plant, then as film studios (closed down in the 1950s) and warehouses. The plot is located in a very attractive place – it neighbours on Shoreditch Park on one side, whereas a water canal with a walking sequence, being one of the main recreational zones in the district of Hackney, extends along its northern border.

In the late 1990s, the abandoned warehouses were to be transformed into commercial objects. However, in 2000, the district authorities gave their consent to the extension and transformation of Gainsborough Studios into a complex of buildings with the prevailing residential function plus services and offices. The effect of this project was a quarter of tall buildings (7–14 storeys) with services on the ground floors and a bi-level underground car park. The former objects of the film studio were extended in an L-shaped layout, whereas the quarter was closed with new buildings from the west and the canal side. As a result, 213 flats came into existence, including eighty meant for studios (places of residence or work) and forty accessible for disabled people. The forms of ownership are diverse – most flats have been sold on the free market, while some are meant for rent and social lodgings.

The municipal authorities' designing guidelines for the investor included maintaining the accessible public zone, revitalizing the canal waterfront which neighbours on the plot and managing rainwater. Emphasis was also placed upon a reference to the cultural past of this place – the film studio years. Owing to these guidelines, a courtyard with a centrally placed sculpture (by Anthony Donaldson) on an elevation showing the head of Alfred Hitchcock was designed at Gainsborough Studios. It commemorates the famous British director who had worked here before he moved to Los Angeles. A watercourse (collecting rainwater), which flows into the main canal forming a little picturesque cascade, runs along the courtyard from the main gate. Plain and small details in this enclosure make the sculpture the major and dominative element which refers to the past of this place in an original manner. One can get to the revitalized canal waterfront of completely different, landscape character across the main, rather austere courtyard. The bank is shaped like a wooden

² <http://www.marshallarchitects.co.uk/pages/projects/gainsborough.html>

terrace, slightly raised above the water level, with some greenery, sitting spaces and modernly designed illumination which jointly create an excellent place for recreation and relaxation by the water.

The objects of Gainsborough Studios with a large cubature stand out above the space of this part of the city where lower buildings prevail. All the new structures were made in a framework construction which facilitates total remodelling of the interiors – office/commercial rooms can be transformed into residential areas if necessary. Owing to their characteristic elevations and details, the new buildings refer to the 1920s and 1930s stylistics. Their austere and massive form is moderated with the application of wood in the elevations which harmoniously join the canal waterfront. The wood is complemented with some steel details, whereas cantilevered triangular balconies add lightness to the solid volumes. The architecture of this complex is quiet and balanced from the recreational grounds by the canal and the internal courtyard. From the street and the park, some steel vertical elements have been added to the glazed south elevation of the main building. They shape a more expressive architecture which – together with the metal letters “Gainsborough” on the roof – refers to the 1930s style.

The functional layout of Gainsborough Studios with services on the ground floors from the street (where a shop and a restaurant are located) as well as the residential and recreational part from the courtyard and the canal nicely adjusts this building to the surrounding district. Although its cubature is rather big and bulky, it is not heavy or overwhelming thanks to the skillfully sculpted buildings and added wooden linings. The most important advantage of this investment is a combination of modern architecture with public and recreational spaces as well as the preservation of the style and character of this place referring to its prime in the early twentieth century.

4. Residential complex Stanmore Place (design: GRID Architects, implementation: 1st and 2nd stage 2010)³

Stanmore Place (Ill. 3) is a sustainable, low intensive residential complex implemented in the district of Harrow in the northern part of London. This investment is located on a several-hectare plot in a virtually inaccessible place. Its area is limited by some industrial buildings, a railway line, some residential buildings and the local Egware Brook. Considering such a situation, the designers had to face a number of transport and hydrological challenges as well as adjust this extensive complex to the existing buildings in London’s suburbia.

As a target, the project of developing this area includes around 800 residential units within low intensive housing: terraced and semi-collective houses, multifamily buildings with service and office premises. The first and second stage included 196 residential units with very diverse sizes and ownership systems (owner-occupied and social flats, flats to let). The diversity of ownership forms as well as the guaranteed number of flats adjusted to disabled people’s needs were introduced in cooperation with the local authorities of the district of Harrow so as to maintain the balanced social structure of this complex and respond to real local demand for housing.

The structure of the buildings comprises small residential quarters with the division into a public, semiprivate and private space. Minimized vehicular traffic freed the space between the buildings from cars. The entire layout is serviced by underground car parks and a collective overground car park in the southern part of the plot which borders on some industrial grounds making a peculiar “buffer” that separates the residential zone from its troublesome neighbourhood. The estate area, divided into little quarters, yards and courtyards, guarantees intimacy to the inhabitants. Owing to the elimination of vehicular traffic to a considerable extent, a vast space between the buildings is covered with greenery.

³ <http://www.gridarchitects.co.uk/projects/masterplanning/honeypot-lane-harrow/>

The most serious challenge for the planners was to find a solution to the problem of flooding. The little river flowing along the western border of the plot often flooded the area during intensive rainfalls. The main aspect of this layout was the creation of a sustainable element which would prevent flooding in a natural manner. An artificial reservoir was created – together with the fountains, it has high esthetic values and acts as a storage reservoir for floodwater as well as rainwater collected from the entire estate. A culvert connected the artificial lake with the natural watercourse. If a need arises, it can take in the excess of floodwater from the river and function as a flood control reservoir. It takes in rainwater from the estate area all the time. Its excess may be also discharged into the river if necessary. Water collected in the reservoir serves utilitarian purposes, too – extensive green areas within the complex are irrigated.

The nicely designed reservoir surrounded with greenery and fountains immediately became the most characteristic element attracting the inhabitants of the houses in the neighbourhood as well as a habitat for a multitude of water animals. Walking paths and greenery arranged around the lake transformed this location into a popular meeting place and a landmark.

The highest spatial values of this complex include:

- clear, legible and well-hierarchized transport without dominating vehicular traffic,
- division into smaller enclosures with diverse public and semiprivate zones,
- simple and quiet architecture with elegant detail and the application of natural materials,
- limited negative impact of the neighbourhood of the plot (the industrial grounds, the railway line) owing to the spatial elements,
- extensive green areas accessible for pedestrians only, i.e. safe for children.

A combination of the foregoing spatial solutions with the diverse housing structure of the estate guaranteeing access to a place of residence for various social groups and opening it for the entire local community brought success to the investor – the flats were soon sold out, while most buildings were inhabited shortly after completion.

5. Residential complex New River Village (design: Stock Woolstencroft, implementation: 2002–2010)⁴

This residential complex (Ill. 4, 5) is located on the former grounds of the pumping station for the Thames in the district of Haringey. The area of the complex extends along the railway line adjoining from the east side and the little New River. The river is not a natural watercourse – it was built in the years 1609–1613 as an aqueduct delivering drinking water for London. The areas by the river have been transformed into recreational grounds with pedestrian paths but the river resources are still used by the city. The complex of the water supply system and the pumping station was constructed around 1850 and served the city for many decades until it was closed down in the twentieth century. Afterwards, the authorities of the district of Haringey decided to revitalize the existing historical buildings and incorporate the plot into the residential areas on account of its recreational values and good public transport (a lot of city bus lines run along Horsney High Street bordering on the plot, whereas the Turnpike Lane underground line is situated nearby).

New River Village is a high intensive housing estate complemented with a considerable number of attractive green areas and public spaces as well as the revitalized objects of the former water supply system. The entire layout includes 622 flats – more than a half of them have been sold by the developer, whereas the remaining ones are places of residence with various forms of ownership, partially managed by the municipal authorities. Buildings up to seven storeys are arranged across the steep plot and shaped in the form of small

⁴ <http://www.stockwool.net/#/projects/1/22/185/>, <http://www.newrivervillage.co.uk>

enclosures, gradated in the scale and adjusted to the relief. As a result, a bi-level underground car park with most parking spaces needed for this complex was built on the area which descends westwards.

The residential buildings are located in a distance from the river and from nuisances related to the railway line. A long belt of recreational areas – about two hectares, more than 200 m long – was designed along the entire eastern border. This so-called “linear park” extends along the river comprising green zones, recreational grounds, pedestrian and bicycle paths etc. It makes a natural and attractive transport connection between Horsney High Street and the remaining residential areas in the neighbourhood. The longitudinal park has become the compositional axis for the entire complex especially that most buildings have flats scenically opened to the green areas extending along the river, whereas a tree belt separates the entire layout from the railway line.

In spite of the high intensity of the estate, the architecture of this complex is very diverse, both in its cubature (3–7 storeys) and in its form well composed into the plot located on a slope. The elevations of the blocks of flats use various architectural details (steel constructions supporting balconies or shading shutters) as well as differently coloured walls and glass balconies. Owing to such a sculptural architecture, the form of the traditional massive block of flats was overcome which made it possible to create some interesting urban enclosures and view openings. The historical pumping station has been restored – now it acts as a backup facility for the complex. There is a restaurant and a bar as well as a gym and a separated little art gallery managed by the Royal Academy of Arts.

As far as transport is concerned, New River Village is dominated by pedestrian movement and vehicular traffic. The main sequences of vehicular transport mostly guarantee access to the car parks under the buildings. There is a limited number of overground parking spaces in the entrance part at the historical pumping station which serve both restaurant customers and visitors. That is why one cannot see many vehicles parked along the internal alleys.

The success of this residential complex was confirmed by some architectural awards⁵, whereas the diverse forms of flat ownership, imposed by the authorities of the district of Haringey, reflects the local community’s needs. However, the biggest achievement within this investment is the creation of so many recreational spaces in relation to the intensiveness of development. The extensive park, complemented with some decorative structures, integrates the pedestrian and bicycle paths with the neighbourhood forming many accessible and attractive public spaces for the district dwellers. As a result, this new layout is well adjusted to the character of its surroundings.

6. Conclusions

The presented examples were chosen out of the multitude of new investments in London where commonplace problems were solved successfully in a sustainable manner. The revitalization and development of neglected plots and postindustrial grounds produced new esthetical and economical buildings as well as vast green zones, recreational areas and public spaces. Close cooperation between the investors and the authorities of individual districts was of high importance in the case of all these investments. They were able to formulate the guidelines for the designers concerning the diversification of housing with respect to the form of ownership, the restoration of historical buildings, flood control, the formation of new green areas, good connections between new investments and their neighbourhoods etc. Such an approach to new investments led to the creation of new housing estates with a high standard of residence as well as the adjustment of these developments to the local community’s needs, good composition into the surrounding context and integration with the neighbourhood.

⁵ Awards in 2005 – Housing Design Awards and Built in quality awards (apartment category) LDSA.

1. Wstęp

Polityka mieszkaniowa Wielkiej Brytanii, a co za tym idzie również władz Londynu, od wielu lat jest kształtowana według zasad zrównoważonego rozwoju. Restrukturyzacja przemysłu, a przede wszystkim likwidacja wielu zakładów przemysłowych znajdujących się w mieście miała duży wpływ na kształt przestrzeni miejskiej Londynu. Rewitalizacja zdegradowanych terenów poprzemysłowych i magazynowych i przekształcanie ich w tereny mieszkaniowe jest jedną z wytycznych dla polityki mieszkaniowej kraju. Takie podejście do budownictwa mieszkaniowego skutkuje ograniczeniem szybkiego rozwoju terytorialnego miasta przy równoczesnym tworzeniu atrakcyjnych przestrzeni mieszkaniowych, publicznych i rekreacyjnych dla wszystkich mieszkańców dzielnic. W artykule przedstawiono przykłady jednych z nowszych realizacji budynków i zespołów mieszkaniowych w Londynie, dzięki którym zrewitalizowano zaniedbane tereny miejskie, kształtując na nich wysokiej jakości środowisko mieszkaniowe. Opisywane przykłady pokazują sposób, w jaki wprowadzono różnorodne zrównoważone rozwiązania różnorodnych problemów pojawiających się przy realizacji zespołów mieszkaniowych, takich jak np. ograniczanie kosztów, zarządzanie zasobami wodnymi, niwelowanie uciążliwego sąsiedztwa itd.

2. Budynek mieszkaniowy Murray Grove (projekt: Cartwright Architects, realizacja 1999)¹

Inwestycja na Murray Grove (il. 1) znajduje się w londyńskiej dzielnicy Hackney i jest pierwszym zrealizowanym w Londynie wielorodzinnym i wielokondygnacyjnym mieszkaniowym budynkiem modułowym. Działka, na której znajduje się inwestycja, jest narożnym terenem u zbiegu ulic Murray Grove i Shepherdess Walk. Do lat 90. ubiegłego wieku był to teren zaniedbany i opuszczony i w ramach akcji regeneracji terenów nieużytkowych został przekazany przez władze dzielnicy firmie Peabody Trust na inwestycję mieszkaniową w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Teren jest świetnie zlokalizowany dla inwestycji mieszkaniowej; w zasięgu kilku minut spacerem znajdują się sklepy, biura i pub, a także komunikacja miejska z liniami autobusowymi i stacją metra Old Street. Ograniczenie kosztów inwestycji było w tym wypadku jedną z wytycznych projektowych, dlatego inwestor zaryzykował wykonanie niedrogiego w wykonaniu i szybkiego w montażu modułowego budynku mieszkaniowego.

Obiekt o wysokości pięciu kondygnacji rozciąga się wzdłuż ulic Murray Grove i Shepherdess Walk z zaakcentowaną w bryle narożną wieżą będącą równocześnie narożnikiem tych dwóch ulic. Pięć kondygnacji mieszkalnych mieści w sumie 30 mieszkań przeznaczonych przede wszystkim dla ludzi młodych. Są to mieszkania niewielkie (16 mieszkań z jedną sypialnią i 14 mieszkań z dwoma sypialniami) i niedrogie, o różnych formach własności. Część nieruchomości została przeznaczona na wynajem, część mieszkań jest własnością miasta, a część została sprzedana przez dewelopera na wolnym rynku.

Narożna owalna wieża, będąca swoistym „zwornikiem” dwóch skrzydeł mieszkalnych, ma również własną wydzieloną funkcję. Znajduje się tam klatka schodowa z windą zapewniającą mieszkańcom szybki dostęp do mieszkań rozmieszczonych wzdłuż galerii od strony ulicy. Bryła klatki schodowej sięga o kondygnację wyżej niż skrzydła budynku, dzięki czemu stała się ona dominantą w przestrzeni ulicy. Wewnętrzna część działki została zaaranżowana w formie zielonego półprywatnego dziedzińca o pow. ok 500 m², na który są zwrócone pokoje mieszkalne (salony i sypialnie) z niewielkimi balkonami. Taki układ funkcji zapewnia mieszkańcom spokój i prywatność i równocześnie minimalizuje hałas z ulicy.

Wyjątkowa jest konstrukcja budynku zaprojektowana przez biuro architektoniczne Cartwright Pickard oraz firmę konstrukcyjną Yorkon specjalizującą się w konstrukcjach modułowych. Lekkie i stalowe

¹ http://www.cartwrightpickard.com/sectors/residential/115_murray-grove.aspx

elementy prefabrykowane mają wymiary $8 \times 3,2 \times 3$ m i zostały w całości wyprodukowane w fabryce. Wymiary modułów mieszkalnych musiały być takie, aby można je było przetransportować drogą na miejsce budowy. Każdy prefabrykowany moduł był kompletnie wyposażony w instalacje, ogrzewanie, elementy wyposażenia kuchni i łazienek, miał zamontowane drzwi i okna. Na miejscu budowy został zmontowany stalowy szkielet, który wypełniono odpowiednimi modułami mieszkalnymi. Dzięki takiemu systemowi projektowania i budowy projekt został ukończony w 44 tygodnie od przejęcia działki, ok. 18 tygodni krócej niż porównywalne inwestycje prowadzone metodami tradycyjnymi (sam montaż konstrukcji na terenie budowy zajął 12 tygodni). Dodatkowo budynek od razu po ukończeniu był gotowy do zasiedlenia dzięki wyposażeniu modułów mieszkalnych w niezbędne elementy wnętrza.

Pomimo że budynek mieszkaniowy na Murray Grove został stworzony w całości w fabryce i złożony dopiero na miejscu budowy, w tym wypadku prefabrykacja nie oznacza niskiej jakości wykonania. Projektanci, pomimo niskich kosztów, zadbali o estetyczne detale wykończenia budynku współgrające z jego konstrukcją. Nie próbowano ukryć prefabrykowanej konstrukcji budynku w elewacji, ale użyto stalowych wzmacniających cięgien i prefabrykowanych betonowych balkonów do ukształtowania fasady budynku. Całość została wykończona delikatnymi szklanymi balustradami.

Inwestycja na Murray Grove jest wyjątkowym przedsięwzięciem – jest kombinacją zalet klasycznego budynku mieszkaniowego oraz jakości wykonania detali architektonicznych z szybkością montażu prefabrykowanych modułów oraz niską ceną inwestycji. Uzasadnione ryzyko inwestora w tym przypadku zostało ostatecznie wynagrodzone i wydaje się, że ten projekt może być dobrym przykładem dla podobnych innowacji w budownictwie mieszkaniowym Londynu.

3. Zespół mieszkaniowy Gainsborough Studios (projekt: Munkenbeck & Marshall – Architects, realizacja 2002)²

Gainsborough Studios (il. 2) to zespół architektoniczno-urbanistyczny o funkcji mieszkaniowo-biurowo-usługowej, która wprowadza w przestrzeń miejską elementy designu i sztuki ulicznej nawiązujących do kulturalnej historii tego terenu. Obiekty Gainsborough Studios mają bardzo długą i zróżnicowaną historię użytkowania. Wybudowane na początku XX w. budynki były użytkowane najpierw jako elektrownia, następnie jako studia filmowe (zamknięte w latach 50.) i magazyny. Działka, na której się znajdują, położona jest w bardzo atrakcyjnym miejscu – z jednej strony przylega ona do Shoreditch Park, a wzdłuż jej północnej granicy biegnie kanał wodny z ciągiem spacerowym będący jednym z głównych miejsc rekreacyjnych w dzielnicy Hackney.

Pod koniec lat 90. ubiegłego wieku opuszczone budynki pozostałe po magazynach miały być przebudowane w obiekty komercyjne. Jednak w 2000 r. władze dzielnicy Hackney wydały zgodę na rozbudowę i przekształcenie Gainsborough Studios w zespół zabudowy o przeważającej funkcji mieszkalnej z usługami i biurami. Efektem projektu był kwartał budynków o wysokiej intensywności zabudowy (od 7 do 14 kondygnacji) z usługami w parterach i dwupoziomowym parkingiem podziemnym. Dawne obiekty studia filmowego zostały rozbudowane w kształcie litery L, a od strony zachodniej i od strony kanału kwartał został zamknięty nowymi budynkami. W efekcie powstało 213 mieszkań, z których 80 przeznaczonych jest na studia do mieszkania lub pracy, a 40 mieszkań jest dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Mieszkania mają zróżnicowaną własność, większość została sprzedana na wolnym rynku, ale część przeznaczono na wynajem i mieszkania socjalne.

Wśród wytycznych projektowych dla inwestora ze strony miasta konieczne było utrzymanie dostępnej strefy publicznej, rewitalizacja nadbrzeża kanału przylegającego do działki i zagospodarowanie

² <http://www.marshallarchitects.co.uk/pages/projects/gainsborough.html>

wody opadowej. Położono również nacisk na nawiązanie do kulturalnej przeszłości tego miejsca – okresu kiedy funkcjonowały tu studia filmowe. Dzięki tym wytycznym w Gainsborough Studios zaprojektowano dziedziniec z umieszczoną centralnie na podniesieniu rzeźbą (autorstwa Anthonego Donaldsona) przedstawiającą głowę Alfreda Hitchcocka – upamiętniającą znanego brytyjskiego reżysera, który pracował w znajdujących się tam studiach filmowych zanim przeniósł się do Los Angeles. Wzdłuż dziedzińca od głównej bramy wejściowej biegnie ciek wodny (gromadzący wodę opadową), który niewielką malowniczą kaskadą wpada do głównego kanału wodnego. Skromne i niewielkie detale tego wnętrza sprawiają, że rzeźba staje się głównym i dominującym jego elementem – w niebanalny sposób nawiązuje do przeszłości tego miejsca. Przez główny, dość surowy w formie, dziedziniec można dostać się nad zrewitalizowane nadbrzeże kanału, które ma zupełnie odmienny, krajobrazowy charakter. Brzeg ukształtowano w formie drewnianego tarasu lekko wyniesionego nad poziom wody, na którym znajduje się zieleń, miejsca do siedzenia i nowoczesnie zaprojektowane oświetlenie – co w sumie daje świetne miejsce do odpoczynku i relaksu nad wodą.

Obiekty Gainsborough Studios o dużej kubaturze wyraźnie wyróżniają się w przestrzeni tej części miasta, gdzie przeważa raczej niższa zabudowa. Całość nowej zabudowy została wykonana w konstrukcji szkieletowej, co umożliwi całkowite przemodelowanie wnętrza – pomieszczenia biurowe/komercyjne można przekształcić w powierzchnie mieszkalne, jeśli będzie to potrzebne. Nowe budynki dzięki charakterystycznym elewacjom i detalom nawiązują do stylistyki lat 20. i 30. XX w. Surowa i masywna forma złagodzona jest użyciem drewna w elewacjach, które od strony kanału harmonijnie łączą się z nadbrzeżem. Drewno uzupełnione jest stalowymi detalami, a wspornikowe trójkątne balkony dodają lekkości masywnym bryłom. Architektura zespołu od strony terenów rekreacyjnych kanału i wewnętrznego dziedzińca jest spokojna i zrównoważona. Od strony ulicy i parku w przeszklonej południowej elewacji głównego budynku zostały dodane stalowe pionowe elementy kształtujące bardziej ekspresyjną architekturę, która wraz z metalowymi literami „Gainsborough” na dachu budynku nawiązuje do stylu lat 30. ubiegłego wieku.

Układ funkcjonalny Gainsborough Studios z usługami w parterach od strony ulicy (gdzie mieści się m.in. sklep i restauracja) i częścią mieszkalną i rekreacyjną od strony dziedzińca i kanału wodnego sprawia, że budynek świetnie wkomponował się w otaczającą go dzielnicę. Mimo, że jego kubatura jest dość duża i masywna, to nie jest ona ciężka i przytłaczająca dzięki umiejętnemu rozrzeźbieniu brył budynków i dodaniu drewnianych okładzin. Najważniejszym zaletą tej inwestycji jest połączenie nowoczesnej architektury z przestrzeniami publicznymi i rekreacyjnymi przy równoczesnym zachowaniu stylu i charakteru tego miejsca nawiązującego do czasów jego świetności z początków ubiegłego wieku.

4. Zespół mieszkaniowy Stanmore Place (projekt: GRID Architects, realizacja: I i II etap 2010)³

Stanmore Place (il. 3) to zrównoważony niskointensywny zespół mieszkaniowy zrealizowany w północnej części Londynu, w dzielnicy Harrow. Inwestycja znajduje się na działce o powierzchni kilku hektarów zlokalizowanej w trudno dostępnym miejscu. Teren jest ograniczony z kilku stron zabudową przemysłową, linią kolejową, istniejącą zabudową mieszkaniową oraz lokalną rzeką Egware Brook. Ze względu na takie usytuowanie działki projektanci musieli zmierzyć się z wieloma wyzwaniami komunikacyjnymi, hydrologicznymi, a także wpisaniem dużego zespołu mieszkaniowego w istniejącą zabudowę przedmieść Londynu.

Projekt zagospodarowania terenu obejmuje docelowo ok 800 jednostek mieszkalnych w niskointensywnej zabudowie mieszkaniowej – domy szeregowe, semi – collective, budynki wielorodzinne wraz z lokalami usługowymi i biurowymi. W zrealizowanym I i II etapie znajduje się 196 jednostek mieszkal-

³ <http://www.gridarchitects.co.uk/projects/masterplanning/honeypot-lane-harrow/>

nych o bardzo zróżnicowanych wielkościach i systemie własności (mieszkania własnościowe, socjalne i do wynajęcia). Różnorodność własności, a także zapewnienie części mieszkań przystosowanych dla osób niepełnosprawnych została wprowadzona we współpracy z władzami lokalnymi dzielnicy Harrow, aby zachować zrównoważoną strukturę społeczną zespołu i odpowiedzieć na rzeczywiste lokalne zapotrzebowanie mieszkaniowe.

Struktura zabudowy to niewielkie kwartały mieszkalne z wydzielonym podziałem na przestrzeń publiczną, półprywatną i prywatną. Zminimalizowany ruch kołowy uwolnił od samochodów przestrzeń pomiędzy budynkami. Całość założenia jest obsługiwana przez parkingi podziemne lub zbiorczy naziemny parking wielostanowiskowy w południowej części działki, który graniczy z terenami przemysłowymi i jest swoistym „buforem” oddzielającym strefę mieszkaniową od uciążliwego sąsiedztwa. Teren osiedla podzielony na małe kwartały, podwórka i dziedzińce zapewnia intymność mieszkańcom, a dzięki wyeliminowaniu w znacznej części ruchu kołowego, duża przestrzeń pomiędzy budynkami jest zazieleniona.

Największym wyzwaniem dla projektantów podczas planowania było znalezienie rozwiązania problemu związanego z powodzią. Biegąca wzdłuż zachodniej granicy działki niewielka rzeka często zalewała jej teren podczas intensywnych opadów deszczu. Głównym aspektem założenia stało się stworzenie zrównoważonego elementu, który zapobiegałby powodzi w sposób naturalny. Stworzono sztuczny zbiornik wodny wraz z fontannami mający ogromne walory estetyczne, który jednocześnie jest zbiornikiem retencyjnym zarówno dla wody powodziowej, jak i wody opadowej zbieranej z całego osiedla. Sztuczne jezioro zostało połączone przepustem z naturalnym ciekim wodnym. Może ono w razie potrzeby przyjmować nadmiar wody powodziowej z rzeki i funkcjonuje wtedy jako zbiornik przeciwpowodziowy, a przez cały czas przyjmuje wodę opadową z terenu osiedla, której nadmiar może być również wypuszczony do rzeki w razie potrzeby. Woda gromadzona w zbiorniku wodnym służy również do celów użytkowych – nawadniane są nią liczne tereny zielone w zespole.

Atrakcyjnie zaprojektowany zbiornik wodny w otoczeniu zieleni i fontann stał się od samego początku najbardziej charakterystycznym elementem przyciągającym zarówno mieszkańców osiedla, jak i okolicznych domów, a także siedliskiem dla wielu zwierząt wodnych. Zaaranżowane wokół jeziora ścieżki spacerowe i zieleni przekształciły je w ulubione miejsce spotkań i punkt orientacyjny dla okolicy.

Największe walory przestrzenne tego zespołu to:

- jasna, czytelna i dobrze zhierarchizowana komunikacja bez dominacji ruchu kołowego,
- podział na mniejsze wnętrza o zróżnicowanych strefach publicznych i półprywatnych,
- prosta i spokojna architektura z eleganckim detalem i wykorzystaniem naturalnych materiałów,
- zniwelowanie elementami przestrzennymi negatywnego wpływu sąsiedztwa działki (tereny przemysłowe, linia kolejowa),
- duża ilość terenów zielonych dostępnych tylko dla pieszych, a dzięki temu bezpiecznych dla dzieci.

Połączenie wyżej wymienionych rozwiązań przestrzennych wraz ze zróżnicowaną strukturą mieszkaniową osiedla zapewniającą dostęp do mieszkania dla różnych grup społecznych i otwarcie go dla całej lokalnej społeczności przelożyło się na sukces inwestora – już wybudowane mieszkania zostały szybko sprzedane, a większość budynków zasiedlona w krótkim czasie po oddaniu.

5. Zespół mieszkaniowy New River Village (projekt: Stock Woolstencroft, realizacja: 2002–2010)⁴

Zespół mieszkaniowy (il. 4, 5) znajduje się na dawnych terenach przepompowni wód rzeki Tamizy w dzielnicy Haringey. Teren zespołu rozciąga się wzdłuż przylegającej do niego od wschodniej strony linii

⁴ <http://www.stockwool.net/#/projects/1/22/185/>, <http://www.newrivervillage.co.uk>

kolejowej i niewielkiej rzeki New River. Rzeka nie jest naturalnym ciekim wodnym – została zbudowana w latach 1609–1613 jako akwedukt dostarczający wodę pitną dla Londynu. Obecnie tereny nad rzeką zostały przekształcone w tereny rekreacyjne z pieszymi ścieżkami spacerowymi, ale w dalszym ciągu zasoby rzeki są wykorzystywane przez miasto. Zespół wodociągów i przepompowni został wybudowany ok. 1850 r. i przez wiele dziesięcioleci służył miastu zanim został zamknięty w ubiegłym wieku. Po zamknięciu wodociągów władze dzielnicy Haringey postanowiły zrewitalizować istniejące zabytkowe budynki i włączyć działkę do terenów mieszkaniowych ze względu na jej walory rekreacyjne i dobrą komunikację publiczną (wzdłuż przylegającej do działki Horsney High Street biegnie wiele miejskich linii autobusowych, a w bliskim zasięgu jest linia metra Turpike Lane).

New River Village to osiedle mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy uzupełnione dużą ilością atrakcyjnych terenów zielonych i przestrzeni publicznych oraz zrewitalizowanymi obiektami dawnych wodociągów. Całość założenia obejmuje 622 mieszkania, z czego ponad połowa została sprzedana przez dewelopera, natomiast pozostałe to mieszkania o różnych formach własności częściowo zarządzane przez władze miejskie. Budynki o wysokości do 7 kondygnacji są rozmieszczone na dość stromo opadającej działce i ukształtowane są w formie niewielkich wnętrz, stopniowane w skali i dostosowane do układu terenu. Dzięki opadającym w kierunku zachodnim terenom można było wybudować dwupoziomowy parking podziemny, który pomieścił większość miejsc parkingowych potrzebnych dla zespołu.

Zabudowa mieszkaniowa została odsunięta od rzeki i uciążliwego sąsiedztwa linii kolejowej. Wzdłuż całej wschodniej granicy zaprojektowano długi pas terenów rekreacyjnych o pow. ok. 2 hektarów i długości ponad 200 m. Tzw. „linearny park” biegnie wzdłuż rzeki i mieści zieleń, tereny rekreacyjne, ścieżki piesze i rowerowe itd. i jest naturalnym i atrakcyjnym łącznikiem komunikacyjnym między Horsney High Street, a pozostałymi terenami mieszkaniowymi okolicy. Wydłużony w kształcie park stał się osią kompozycji dla całego zespołu, zwłaszcza, że większość budynków ma mieszkania otwarte widokowo na tereny zielone biegnące wzdłuż rzeki, a pas drzew oddziela całość założenia od linii kolejowej.

Architektura zespołu, mimo dużej intensywności zabudowy osiedla, jest bardzo zróżnicowana, zarówno w kubaturze (obiekty od 3 do 7 kondygnacji), jak i w formie, a także jest dobrze wpisana w położoną na spadku terenu działkę. Elewacje bloków są zróżnicowane, wykorzystano w nich różnorodne detale architektoniczne (stalowe konstrukcje wspierające balkony lub żaluzje zacinające), a także zróżnicowane kolorystycznie ściany i szklane balkony. Dzięki takiemu rozróżnieniu architektury przełamano formę tradycyjnego i masywnego bloku mieszkalnego przy okazji tworząc ciekawe wnętrza urbanistyczne i otwarcia widokowe. Równocześnie z nową zabudową został odrestaurowany zabytkowy budynek przepompowni, który obecnie stanowi zaplecze usługowe dla zespołu. Znajduje się tam restauracja i bar, a także sala gimnastyczna i osobno wydzielona mała galeria sztuki zarządzana przez Royal Academy of Arts.

W New River Village pod względem komunikacyjnym dominuje ruch pieszy i pieszo-jezdny. Główne ciągi komunikacji kołowej zapewniają przede wszystkim dojazd do parkingów pod budynkami. Naziemnych miejsc parkingowych nie jest wiele i zostały wyznaczone w części wjazdowej do zespołu przy zabytkowym budynku przepompowni. Służą one zarówno klientom restauracji jak i odwiedzającym osiedle, dzięki czemu na wewnętrznych uliczkach nie spotyka się wielu zaparkowanych samochodów.

Sukces tego zespołu mieszkaniowego został potwierdzony nagrodami architektonicznymi⁵, a różnorodność własności mieszkań narzucona przez władze dzielnicy Haringey odzwierciedla potrzeby lokalnej społeczności. Największym jednak osiągnięciem tej inwestycji jest stworzenie tak dużej ilości przestrzeni rekreacyjnej w stosunku do intensywności zabudowy. Duży park uzupełniony małą architekturą integruje ścieżki piesze i rowerowe i istniejącym sąsiedztwem tworząc wiele dostępnych i atrakcyjnych przestrzeni publicznych dla mieszkańców dzielnicy, dzięki czemu nowe założenie dobrze wpisało się w charakter otaczającej zabudowy.

⁵ Nagrody z 2005 r. – Housing Design Awards oraz Built in quality awards (apartament category) LDSA.

6. Wnioski

Przedstawione przykłady to tylko kilka z wielu nowych inwestycji w Londynie, w których z sukcesem i w sposób zrównoważony rozwiązano problemy pojawiające się w wielu inwestycjach mieszkaniowych. Dzięki rewitalizacji i zabudowie zaniedbanych działek i terenów przemysłowych pozyskano nową estetyczną i oszczędną zabudowę mieszkaniową oraz spore ilości terenów zielonych, rekreacyjnych i przestrzeni publicznej. Bardzo ważna w przypadku wszystkich tych inwestycji okazała się ścisła współpraca inwestora z władzami poszczególnych dzielnic, które mogły sformułować wytyczne dla projektantów dotyczące zróżnicowania zabudowy mieszkaniowej pod względem własnościowym, odbudowy zabytkowych budynków, zabezpieczenia przeciwpowodziowego, założenia nowych terenów zielonych, dobrego skomunikowania nowych inwestycji z istniejącym sąsiedztwem itp. Takie podejście do nowych inwestycji poskutkowało nie tylko stworzeniem nowych osiedli o wysokim standardzie zamieszkania, ale również dopasowaniem tych inwestycji do potrzeb lokalnej społeczności, dobrym wpisaniem ich w otaczający kontekst i zintegrowaniem z otaczającym sąsiedztwem.

References/Literatur

- [1] Powell K., Strongman C., *New London Architecture*, Wydawnictwo Merrel, 2007.
- [2] <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20110118095356/http://www.cabe.org.uk/case-studies/listing?tag=London&tagId=35&type=case-studies>





III. 1. Housing building on Murray Grove (photo by E. Kusinska)

II. 1. Wielorodzinny budynek modułowy przy Murray Grove (fot. E. Kusińska)



III. 2. Gainsborough Studios – housing quarter rebuilt from film studios (photo by E. Kusinska)

II. 2. Gainsborough Studios – kwartał zabudowy mieszkaniowej przebudowany z dawnego studia filmowego (fot. E. Kusińska)



III. 3. Stanmore Place housing estate – flood water reservoir and green foot areas between the buildings
(photo by E. Kusinska)

II. 3. Zespół mieszkaniowy Stanmore Place – sztuczny, przeciwpowodziowy zbiornik wodny oraz zielone piesze przestrzenie pomiędzy budynkami (fot. E. Kusińska)



III. 4. New River Village housing estate – linear park along the river (photo by E. Kusinska)

II. 4. Zespół mieszkaniowy New River Village – liniowy park wzdłuż rzeki (fot. E. Kusińska)



III. 5. New River Village housing estate – architecture and urban plan (author: E. Kusinska, urban plan – Google)

II. 5. Zespół mieszkaniowy New River Village – architektura i układ urbanistyczny (autorka: E. Kusińska, urbanistyka – Google)