

KENTSEL ALANLARDA DÖNÜŞÜM VE “GENTRIFICATION SÜRECİ” TANIMLAR, ÖRNEKLER

Prof. Dr. Nuran Zeren GÜLERSOY (mimar-şehir plancısı)

Merve ÖZBAY (Şehir Plancısı)

İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü

GİRİŞ

Bu yazıda, 1964 yılında Ruth Glass'ın İngiliz kentlerinde koruma, yenileme, dönüşüm süreçlerinde yaptığı gözlemler sonucu ortaya attığı “*gentrification*”, Türkçe karşılığı ile “*soylulaştırma, seçkinleştirme*” (1) teriminin farklı uzmanlar tarafından yapılmış tanımları, değerlendirmeleri, söz konusu oldukları çevrelerde yarattıkları pozitif ve negatif yöndeki etkileri incelenecek ve sürecin gerçekleştiği kentsel çevrelerden örnekler verilecektir.

Kaynaklarda, farklı meslek gruplarına ait uzmanlar tarafından, farklı tanımları yapılan “*gentrification*” için ortak çıkış noktası “*deindustrialization (sanayisizleşme)*” olarak görülmektedir. XX. yüzyıl ortalarında, sanayinin desantralize olması sonucu, üretimin hizmet sektörüne kayması ve orta/küçük ölçekli işletmelerin kent dışına yerleşmesi, kentlerin sosyal yapısında değişimlere neden olmuştur. Orta sınıfın banliyöleşme ile kent merkezinden uzaklaşması sonucu, alt gelir grubu buldukları iş olanakları ile kent merkezini mesken edinmiş; bunun sonucunda yapı stoğu bakımsızlaşmış, fiziksel çevre kalitesinde düşüş meydana gelmiştir. Aynı yıllarda kentlerin fiziksel yapısını etkileyen bir diğer önemli olay da İkinci Dünya Savaşı'dır. İkinci Dünya Savaşı sonrası Avrupa'da zarar gören, yıkılıp yıkılan kentlerde yeniden inşa süreci, bir başka deyişle fiziksel yenilenme hareketleri başlamıştır.

Sanayinin desantralize olması ile yeni sektörlerin merkezde yer seçmesi sonucu yeni iş kolları yeni işgücünü de beraberinde getirmiş; kültürel miras anlayışının gelişmesi ve finansman kaynaklarının artışı ile birlikte bozulan, çöküntü alanları haline gelen tarihi kent merkezlerini korumaya ve yenilemeye dönük çalışmalar da hız kazanmıştır. Kentin tarihi değeri olan çöküntü alanlarını yeniden kazanmaya yönelik, koruma, yenileme veya dönüşüm adını alan bu çalışmaların sonucunda fiziksel çevre ile birlikte mevcut sosyal yapı da değişikliğe uğramıştır.

Bu noktada, kent içinde ve merkezinde yer seçmiş işçi sınıfı, fiziksel yenilenmeye tabi tutularak çevresel kalitesi ve değeri yükselen bu alanları ve konut birimlerini, ya kira bedelini ödeyemediklerinden ya da yeniden yapılanan sosyal çevreye uyum sağlayamadıklarından terk etmişlerdir. Bu işleyişe bakarak, “*gentrification*”ı bir yerinden etme süreci olarak yorumlamak mümkündür. Ancak, bu sürecin fiziksel açıdan düşük kaliteli alanların yenilenmesi, kent merkezinde yaşanabilir çevrelerin oluşması, kent merkezinin değer kazanması gibi olumlu sonuçlarını da göz önünde bulundurmak gerekir.

“GENTRIFICATION”IN ORTAYA ÇIKIŞ SÜRECİ, TANIMLAR VE ETKİLERİ

XIX. yy'ın ortalarında Friedrich Engels, Manchester kenti üzerinde yaptığı incelemeler sonucunda günümüzde “*gentrification*” olarak adlandırılan terimi 3 farklı isimle ifade etmiştir: Burjuvazi (*bourgeoisie*), Gelişme (*Improvement*) ve Haussmann (*Smith, 1996*).

Engels, Manchester kenti üzerinde yaptığı incelemeler sonucu, Manchester merkezinin özellikle trafiğin yoğunlaştığı ana caddeler ve zemin katlarda yer seçmiş gösterişli dükkanlar ile kaplandığını; bu ticari bölge dışında tüm Manchester'ın çalışma alanları ve bunları bir kuşak gibi saran ticari bölgelerden oluştuğu; bu kuşağın dışında ise üst ve orta burjuva sınıfının yer seçtiğini gözlemlemiştir (Smith, 1996).

Engels ayrıca, XIX. yy ortalarında Britanya'da *islahat-gelişme "Improvement"* olarak adlandırılan hareketi, "*Hausmann*" olarak isimlendirmiştir. Engels, "*Hausmann*" terimi ile ne demek istediğini şöyle açıklamıştır: "*Hausmann terimi ile kast ettiğim, şimdilerde sıkça rastlanan, büyük kentlerdeki çalışma alanlarında gerçekleşen bozulmadır. Bu bozulma özellikle merkezi alanlarda, kentsel estetik değerlendirmeleri; arazi, arsa talepleri veya trafik gereksinimleri gözlemlenmeden yapılmaktadır*" (Smith, 1996).

"*Gentrification*"ın başlangıcı 1930'lara uzanan evrim süreci, 1960'lara kadar hızla devam etmiştir. Bu sürecin çıkış noktası, 1930-1940'lı yıllar arasında Amerika'nın doğu kıyısı kentlerinde ahşap yapıların yerini, yeni, tuğla yapıların alması ile sosyal sınıflar arasında yer değişimi hareketinin başlamasıdır. 1950'lerde, Amerika'da yer alan Georgetown ve Beacon Hill örneklerinde olduğu gibi, süreç, kısıtlı bir sosyal katmanın elinde (burjuvazi) şekillenmiştir. 1960'larda ise New York/Greenwich Village'da; yatırım azalmasının, kiralarda serbestleşme hareketlerinin, Güney Avrupa'dan göçlerin devam ettiği Sydney/Glebe'de; Londra/Islington'da; Amerika, Avrupa ve Avustralya'daki birçok büyük kentte süreç aktif olarak işlemeye başlamıştır (Smith, 1996).

TANIMLAR

"*Gentrification*" terimini ilk kez ortaya atan kişi sosyolog Ruth Glass'tır. Glass, orta sınıfın kente dönüş hareketi olarak yorumladığı "*gentrification*"a ilişkin gözlemlerini şöyle aktarmaktadır: "*Londra'daki işçi sınıfının bulunduğu bölgeler birer birer ortasının alt ve üst tabakaları tarafından işgal edildiler. Dökük durumda, mütevazı geleneksel konutlar (ahır ve avlusu olan 17. ve 18. yy'da Londra'da inşa edilmiş sıraevler) ve kır evleri (iki oda üstte, iki oda altta olmak üzere iki katlı), kiracıların kontrat süreleri dolduğunda ellerinden alınıp; zarif ve pahalı konut birimlerine dönüştürüldüler. Önceki yıllarda bakımsızlaşmış ve değerini yitirmiş; pansiyon veya birkaç ailenin konaklama birimi olarak kullanılan, büyük, Victorian tarzı evler, bir kez daha değer kazandı. Bu evlerin çoğu, pahalı dairelere dönüştürüldü. Sonuçta, mevcut sosyal statü ve konutların maddi değeri ile yenilenmiş konut birimlerinin büyüklükleri ve değerleri arasında bir uçurum oluştu. Bir bölgede "gentrification" bir kez başladı mı, o bölgede yerleşmiş işçi sınıfının tamamı ya da çoğunluğu yerinden edilene ve tüm bölgenin sosyal karakteri değişene kadar, hızla devam edecektir*" (Glass 1964'den aktaran Saracino, 2010).

"*Gentrification*"a ilişkin yeni tanımlar üreten bir diğer kişi Sharon Zukin'dir. Zukin, "*gentrification*"ı "*yeni kentli orta sınıf için, kent merkezini ele geçirmek amacıyla üsteleme kolektif bir kuvvet*" olarak yorumlamıştır (Saracino, 2010).

Neil Smith ise "*gentrification*"a sebep olan ana etkeni, "*kentin fakir sakinlerini merkezden iten rövanşist/intikam alıcı (revanchist) yaklaşım*" olarak değerlendirmektedir. Smith'e göre "*bu rövanşizm, kentteki elit sınıfa fayda sağlamak için gerçekleştirilen yeniden inşa sürecinin temelinde yatan kuvvettir*" (Smith, 1996).

Smith'in "*gentrification*"a ilişkin ortaya attığı bir diğer tanım da "*Rant Boşluğu (Rent Gap)*" kavramıdır. Smith'e göre "*gentrification, sanayileşme ve banliyöleşmeye bağlı terk edilme sonucu değerini kaybetmiş kent içindeki alanların potansiyel değeri ile mevcut değeri arasındaki fark olarak adlandırılan "rant boşluğu (rent gap)" ile tanımlanabilir. "Mevcut ve potansiyel değerler arasındaki bu boşluk, yatırımcılar için yeterli duruma gelirse, yatırımcılar, değersizleşmiş alanlarda yapılacak yeni*

yatırımlar aracılığı ile sağlanacak fayda uğruna kent içindeki toprakların değerinde indirim gidecek ve rant boşluğunu kapatacaklardır. “Gentrification”, ‘rant boşluğunu’ kapatmanın bir yoludur” (Smith, 1996).

Glass, Zukin ve Smith’in farklı tanımlar getirdikleri “gentrification” sürecine ilişkin olarak ortak görüşleri de bulunmaktadır. Örneğin Glass ve Zukin, “İdeolojik olarak değişken kente uyum süreci, orta sınıfta yer alan bireyleri, kent merkezindeki mülklere yatırım yapması için yüreklendirmektedir. Kent, orta sınıfın gözünde istenilmeyen bir alan haline gelirse, mülk sahipleri, kenti orta sınıfa açan, politik ve ekonomik değişkenlerin avantajlarından yararlanamayacaklardır.” görüşünü savunmaktadır (Saracino, 2010). Glass, Zukin ve Smith’in birleştiği nokta ise “kentlerin ekonomik ve altyapısal kaynaklarını tüketen sosyal politikalar kadar, sanayisizleşmenin (deindustrialization) de “gentrification”ı hazırlayan koşullardan biri olduğudur” (Saracino, 2010).

GENTRIFICATION’IN UYGULANDIĞI ÇEVREYE YEREL ETKİLERİ

Çoğu zaman olumsuzlukla yaklaşılan “yerinden edilme” ve “sosyal tabaka değişimi” gibi kavramlarla birlikte anılan “gentrification” sürecinin negatif etkilerinin yanında mekana ilişkin pozitif etkileri de vardır. Bu etkilerin varlığı çoğunlukla gözden kaçmaktadır. Oysa, kentsel mekanda değişimi gerçekleştiren pek çok eylem gibi “gentrification” da negatif ve pozitif sonuçların bir arada bulunduğu bir süreçtir.

OLUMLU	OLUMSUZ
Fiziksel açıdan düşüş halinde olan alanlarda yakalanan istikrar	Kira/fiyat yükselmelerine bağlı yerinden edilme
Yüksek emlak değerleri	Yerinden edilmenin psikolojik etkileri
Boş konut oranında azalma	Toplumsal anlaşmazlık ve çatışma
	Düşük maliyetli konut alanı kaybı
	Sürdürülemez, spekülatif emlak stoğu
Yeni gelişimin vaat ettiği yaşanabilir çevre	Fiyat yükselişi
	Evsizlik
Yerel gelirlerde artış	Kulis/lobi faaliyetlerine aktarılan yerel harcamalar
	Ticari/endüstriyel dışlanma
Banliyöleşme yayılımında azalma	Yerel hizmetlerde yükselen fiyatlar
	Çevrede yer alan fakir bölgeler üzerinde oluşan yer değiştirme baskısı
Farklı sosyal yapıların karışması, bir arada yaşaması	Sosyal çeşitliliğin kaybı
Devlet desteği olsun ya da olmasın, Emlak stoğunun rehabilitasyonunun gerçekleştirilmesi	

Tablo 1. Gentrification’ın uygulandığı çevreye pozitif ve negatif etkileri (Atkinson and Bridge, 2005).

Tablo 1 den de anlaşıldığı gibi, yerinden edilme ve buna bağlı olarak gelişen olumsuz sonuçların yanında; fiziksel açıdan düşüş halinde olan alanlarda yakalanan istikrar, konut ve emlak stoğunun, çevrenin rehabilitasyonunun gerçekleşmesi ve farklı sosyal yapıların bir arada yaşaması gibi olumlu etkileri de bulunmaktadır.

“GENTRIFICATION SÜRECİ”NİN YAŞANDIĞI ALANLARDAN ÖRNEKLER

Ruth Glass'ın “gentrification” terimini kullanmaya başlamasından ancak 20 yıl sonra, 1980’lerde, “gentrification süreci” New York, Londra, Paris gibi kentler yanında; 1990’larda Avrupa’da Glasgow, Prag (1980’ler), Budapeşte, Tallinn, Kopenhag (Christianhavn Bölgesi) ve Granada’da; Güney Amerika’da Sao Paolo’da; Japonya’da Tokyo’da (Shinjuku Bölgesi) ve Avustralya’da Sydney’de izlenmeye başlamıştır (Smith, 1996).

TARİHİ KENTSEL ÇEVREDE “GENTRIFICATION” SYDNEY, The Block

Küresel bir metropol olan Sydney’de, “The Central Business District” (CBD) olarak adlandırılan merkezi iş alanı; yeni filizlenen burjuvazi kesimini barındırmak için yeniden inşa edilmiş ve çeperlerinde yer alan, banliyöleşme ile dışlanmış eski konut alanlarının eş zamanlı olarak rehabilitasyonu ve dönüşümü gerçekleşmiştir. “Gentrification” a giden bu süreç ile endüstriyel alanlar ile birlikte ambarlar ve fabrikalar da apartman bloklarına dönüşmüştür. Dünyanın başka birçok kentinde olduğu gibi, “gentrification” sonucu Sydney Kent Merkezinde yer alan, 19. yy Victorian stili ile inşa edilmiş, teras evler zamanla burjuva sınıfı için çekici hale gelmiştir (Atkinson and Bridge, 2005).

Sydney içinde yer alan, Aborjin bölgeleri ve topluluğu tarafından çevrili “The Block” adı verilen mahalleler, hızlı ve dramatik şekilde çekici bir kentsel mekana dönüştürülmüştür. 1960’larda, günümüzde The Block’un bulunduğu bölgede yer alan Darlington mahallesinin varlığı, mahalleyi batıda sınırlayan Sydney Üniversitesi tarafından tehdit edilmiştir. Darlington’ın yarısı bu mücadele esnasında kaybedilmiş, Üniversite ve yerel kullanıcılar arasındaki ilişki endişe verici boyutlara ulaşmıştır. 1970’lerde, bölge üzerindeki başka bir mücadelede, Darlington’ın bir bölümü The Block haline gelmiştir. Sonuçta, bu bölgede yaşayan Gadigal/Eora halkları yerinden edilmiş ve Britanya yerleşiminin ilk günlerinde bu halklar sürgüne gönderilmiştir (Atkinson and Bridge, 2005).



Harita 1. Sydney’de “The Block” olarak adlandırılan bölge (Atkinson and Bridge, 2005).

Çoğu Aborjin olmayan yeni sakinler, ilk olarak, mimari mirasa konu olan konutlar nedeniyle kentin bu bölgesine ilgi göstermişlerdir. Söz konusu miras, “gentrification” yatırımının bir parçası haline gelince, 1996’da Darlington, Güney Sydney Yerel Çevre Planı’nda “miras ve koruma” alanı olarak ilan

edilmiştir. Bu bölge ayrıca Avustralya Miras Komisyonu tarafından tescil edilmiştir. Buna karşın, The Block'da yer alan Victorian stiline sahip, teras evler boşalmış; yapıların bir bölümü harabe haline gelmiş, bir kısmı da yıkılmış durumdadır. Sokaklarında kol gezen yoksulluk ve fiziksel yıpranmaya rağmen, alanı bir uçtan diğerine dolaşan herkes alanın, üniversiteye yakınlığı nedeniyle yaya yoğunluğunun yüksek olduğu önemli bir bölge olduğunun farkına varır (Atkinson and Bridge, 2005).



Resim 1. Teras evlerden görünüm (http://www.google.com.tr/imgres?q=the+block,+Sydney, 24.12.2011).

The Block çevresindeki mahalleler, restore edilmemiş Victorian stili, teras evler stoğu 1990'larda azalana kadar, "gentrification"a direnmiştir. Konut birimleri ile endüstriyel kullanımın karışımı, kamusal konutların varlığı, ticari hizmetlerin yetersizliği gibi faktörler nedeniyle Darlington'da gerçekleşen "gentrification"ın yavaşlığına rağmen; planlama sürecinde farklı etnik gruplar arasında ortaya çıkan fiziksel ve sosyal gerginliğin kontrol altına alınmasına büyük çaba sarfedilmiştir (Atkinson and Bridge, 2005).

1985 itibari ile, Darlington'daki teras evlerin %16'sı el değmemiş olarak geride kalırken; "gentrification" için pilot bölge olarak belirlenen, Sydney'de bir banliyö bölgesi olan Paddington'da rehabilite edilmemiş konut stoğu sadece %7 oranında kalmıştır. Yenilenmemiş konut stoğunun oranı, "gentrification"ın bir alanda ne kadar başarılı olduğunun göstergesidir (Atkinson and Bridge, 2005).



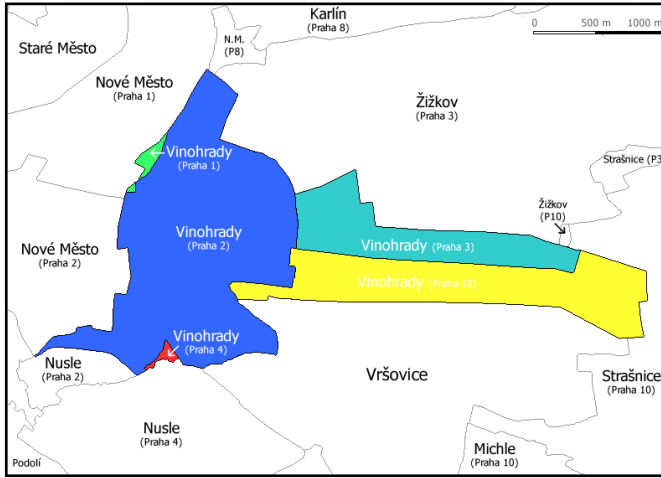
Resim 2. The Block bölgesinde yıkılmak için ayrılmış evler (http://www.creativespirits.info/oznsw/sydney/sitessouth/redfern.html, 03.01.2012)

Sonuç olarak, Sydney’de farklı gentrification döngüleri ortaya çıkmıştır. Bu döngüler içerisinde “gentrification süreci”ne katılan gruplar iki kısım halinde incelenebilir: İlk kısım, kent merkezindeki daha az arzulan, düşük fiyatlı alanları, yenilenmemiş ya da yetersiz şekilde yenilenmiş konut birimlerini satın almış kesimdir. Bu kesim miras ve koruma konularıyla da kısmen ilgilidirler ancak, ilk kısım alıcılar mirası korumak için kendi güçleri doğrultusunda teras evlerde restorasyonlar yapmıştır. Bu ilk kısım alıcılar, bu tip evlerde yaşamının yasallaştırılmasına katkıda bulunmuş; sonra ikinci kısım alıcılar altyapısı hazır bu alanlara yerleşmişlerdir (Atkinson and Bridge, 2005).

PRAG, Vinohrady

Prag’da “gentrification”, kent içindeki küçük alanlarda gerçekleştirilmiş ve radikal fiziksel ve sosyal değişiklikleri de beraberinde getirmiştir. “Gentrification”dan etkilenen mahallelerde yeni ve eski doku arasında keskin geçişler oluşmuştur. Prag’daki sürece nitel yönden bakılacak olursa, “gentrification”ın post-komünist kentsel yeniden yapılanmanın önemli bileşenlerinden biri olduğu söylenebilir. Eski, kiralık apartmanlar yenilenmiş ve tarihi çekirdek içinde yer alan bazı bölgelerde ofis alanlarına ve lüks apartmanlara dönüştürülmüştür (Atkinson and Bridge, 2005).

“Gentrification” a uğrayan alanlarda çoğunlukla dört ya da beş katlı binalar inşa edilmiştir. Birçok ticari proje (ofis, alışveriş birimi, otel) tümüyle ya da parçalı bir yıkıma sebep olmuş ve yeniden inşa süreci başlamıştır. “Gentrification” a uğrayan başlıca alan, 19. yy’ın ikinci yarısında Prag tarihi çekirdeğinden bağımsız bir kasaba olan Vinohrady bölgesidir. 1922 yılında kentle birleşen bu bölge, komünizm dönemi süresince devam eden gerilemeye rağmen, iyi durumdaki konut stoğunun bulunduğu bölgelerden biridir (Atkinson and Bridge, 2005).



Harita 2. Vinohrady Bölgesi (<http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/e/e7/Vinohrady-katastr.png>, 24.12.2011).

Vinohrady, nüfusu 60.000 civarında olan büyük bir yerleşimdir ve içindeki bazı bölgeler “gentrification” a uğramıştır. Birçok örnekte konut kullanımı, konut dışı kullanımlara dönüşmesine rağmen, bu alanda en önemli rolü yine konut birimleri üstlenmiştir. Konut alanlarında gerçekleşen “gentrification”, tarihi çekirdeğin Mala Strana (Little Side) adı verilen bazı bölümlerinde yoğunlaşmıştır. Ancak, bu alanlardaki konut stoğunun değişimi, iş yaşamı ve turizme bağlı gelişmelerin gölgesinde kalmıştır. Kent merkezindeki temel dönüşüm “ticarileştirme (commercialisation)” şeklinde gerçekleşmiş, konut dışı kullanımlarda artış görülmüştür. Ticarileştirme, boş parsellerde inşa edilen yeni ticari binalara doğru ilerlemiş; daha az ekonomik bulunan kullanımlar yerini ticari fonksiyonlara bırakmıştır (Atkinson and Bridge, 2005).



Resim 3. Vinohrady Bölgesi'nin Günümüzdeki Görünümü <http://blog.travelpod.com/travel-photo/jcharwell/2/1273323482/vinohrady-from-zizkov-tower.jpg/tpod.html>, 15.01.2012)

“Gentrification” ve ticarileşme doğrultusunda gerçekleşen mahalli yenilenme, nüfus değişimine de yansımıştır. Merkez mahallelerden ikisi olan Prag 1 Tarihi Merkez ve Prag 2 (Vinohrady)de nüfus 1991-2001 yılları arasında 1’e 5 oranında azalmıştır. Bu düşüşün bir kısmına doğal değişimler neden olmuşsa da, yarısından fazlası dışa göç ve konut dışı fonksiyonların yer seçimi nedeni ile oluşmuştur (Atkinson and Bridge, 2005).

Prag tarihi çekirdeğinde gerçekleşen “gentrification süreci” değerlendirilecek olursa; yeniden yapılanma süresince, küçük ve mütevazı daireler, geniş ve lüks apartmanları oluşturmak için birleştirilmiş; tarihi konut stoğunun yenilenmesi ile oluşturulan apartmanları içeren birkaç örnek kapsamında az miktar da olsa nüfus artışı gerçekleşmiştir. Üst sınıfın tercih ettiği başlıca bölgeler olan, iki merkez mahalle, Prag 1 ve Prag 2’de, üniversite mezunu oranında ciddi bir artış olduğu gözlenir. Bu noktadan hareketle, mahallelerdeki yer değişim sürecinin, sosyal profilde yükselişi beraberinde getirdiği de söylenebilir.



Resim 4. Vinohrady Bölgesi’nde Gentrification’a konu yapılar (Atkinson and Bridge, 2005).

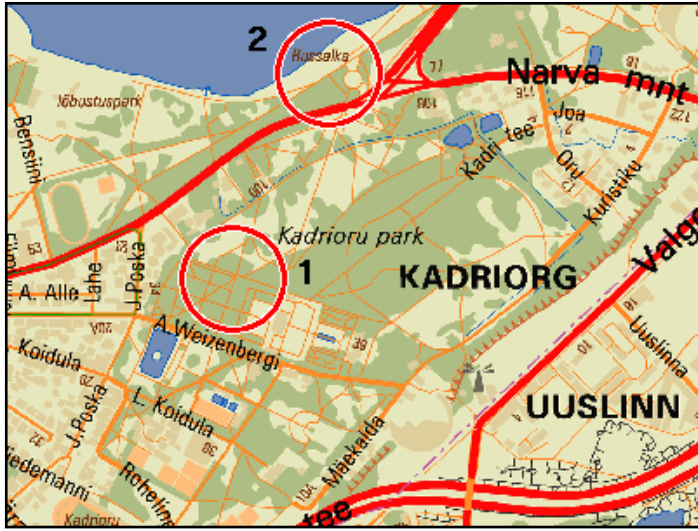
Sonuç olarak, Prag’da gerçekleşen gentrification, kent içindeki küçük bir bölümde gerçekleşmesi sebebiyle oldukça seçici olarak nitelendirilebilir. Ayrıca, ticarileşme ile birlikte ilerleyen süreç boyunca eski konut stoğu bazı örneklerde ofis, bazı örneklerde konut olarak rehabilite edilmiştir.

“Gentrification” a uğramış alanlar, orijinal nüfus ile yeni gelen nüfusun; eski ve yeni konut stoğunun; yenilenmiş ya da yenilenmemiş yapıların karışımından oluşmaktadır.

TALLINN, Kadriorg

Kent merkezi ve kent içinde yer alan birçok konumda yenilenme hareketleri incelendiğinde, Tallinn’de sadece bir alan, “Kadriorg” alanı “gentrification” a uğramıştır. Kadriorg, tarihinin her dönem için cazip bir yerleşim bölgesi olmuştur. Sovyetler Birliği döneminde yatırımlarda yaşanan yetersizliğe ve fiziksel çevre kalitesindeki düşüşe rağmen, prestijli konut alanı imajını korumayı başarmıştır (Atkinson and Bridge, 2005).

Kadriorg içindeki konut stoğu, iki ya da dört katlı, ahşap ve taş, birden çok aileyi barındıran villalardan ve apartman dairelerinden oluşmaktaydı. Buna ek olarak alanda, tek aileler için yapılmış ahşap yapılar da bulunmaktaydı. Eski, ahşap yapılar oldukça yıpranmış durumda olmakla birlikte, konforsuz yaşam koşulları sunmaktaydı. Bu yapılar, yaşlılar ve işçi sınıfı tarafından mesken edinilmisti. Savaş dönemi boyunca fiziksel durumunu nispeten koruyan büyük apartman yapılarının kiracıları yönetim sınıfındaki elit kesim veya entelektüel kesimden oluşuyordu (Atkinson and Bridge, 2005).



Harita 3. Kadriorg Bölgesi (<http://www.aviastar.org/travel/estonia/kadriorg.html>, 24.12.2011).

Kadriorg’da yer alan binaların %30-%40’ının özel sektör eliyle restorasyonu yapıldı ve bu binaların tahminen %70’i yeni sahiplerine satıldı. Emlak sektörünün önde gelen firmaları, Sovyet döneminde inşa edilen apartmanlar ile Sovyet öncesi dönemde yapılan ve daha az merkezi konumda bulunan ahşap evleri alma eğilimindeydiler (Atkinson and Bridge, 2005).

Mevcut yapıların restorasyonu 1990’ların ortalarında başladı ve 2000’lerde bu yapıların %10 ile %15’i yenilendi. Bu yenilenme sürecine tabi tutulan yapıların hepsi taş yapılarıydı, bu sırada ahşap yapılar oldukça kötü fiziksel koşullara sahipti. Bugün, apartmanlar haline getirilmiş ahşap evlerin değeri gittikçe yükselmektedir. Konut alanındaki değer yükselişi, genellikle çevrede yer seçmiş olan firmalar, ofisler, restoranlar gibi kullanımlarla birlikte gerçekleşmiştir (Atkinson and Bridge, 2005).



Resim 5. Kadriorg'dan Güncel Görünümler. Soldaki: Kadriorg Sarayı (<http://www.panoramio.com/photo/2865616>, 15.01.2012); Sağdaki: Kadriorg Parkı Yakınında Bir Bina (<http://www.panoramio.com/photo/17530277>, 15.01.2012).

Feldman (2000), Kadriorg'daki %15-%20 oranındaki nüfusun, "gentrification süreci" sonrası yenilenen konut alanları ve yeni yapılan apartmanlara yerleşenler olduklarını ifade etmektedir. Mahallede, yeni yerleşimciler, eski nüfus ile yan yana yaşamaktadır. "Gentrification", sosyal statüde yükselme yanında, sosyal kutuplaşmayı da beraberinde getirmiştir (Atkinson and Bridge, 2005).

Ruoppila ve Kahrik'in analizleri (2003), hızla büyüyen gelir eşitsizlikleri ve emlak piyasasındaki liberalleşmeye rağmen, Tallinn'in kentsel bölgeleri arasında genellikle düşük sosyo-ekonomik farklılıkların bulunduğunu kanıtlamıştır. Kahrik'in (2002) analizleri, 1995-1999 yılları arasındaki eğilimin, daha iyi olanaklar sunan apartmanlar yüksek gelir grubu tarafından çoktan iskan edilmiş olduğundan, ekonomik olarak dezavantajlı nüfusun daha düşük olanaklara sahip, ucuz apartmanlara yönelmesi şeklinde gerçekleştiğini göstermektedir (Atkinson and Bridge, 2005).



Resim 6. Kadriorg'da Gentrification'a Uğramış Konut Stoğu (Atkinson and Bridge, 2005).

Başkent ve çekici mahalleleri üzerindeki baskı giderek daha da artacak gibi gözükmektedir. Günümüzde, tahliye yolunda güçlü engeller bulunmaktadır. Tallinn gibi büyük yerleşimlerde kira miktarları, yerel yönetim tarafından kontrol altında tutulmakla birlikte, söz konusu kontrolün gevşetilmesi ya da ortadan kalkması, yer değişimi hareketinin hızlanabileceğini göstermektedir. (Atkinson and Bridge, 2005).

Sonuç olarak, post-komünist kentleşmede, fonksiyonel dönüşüm, konut alanlarının ticari kullanıma açılması sonucu gerçekleşmiş; ticaret fonksiyonunun artışı ile bakımsız apartmanlar, yenilenmiş, lüks apartmanlara dönüşmüştür. Mahallelerde gerçekleşen dönüşüm boyunca “ticarileştirme/commercialisation” ve “gentrification” süreçleri birlikte ve eşit miktarda rol oynamıştır.

SONUÇ

1960’ların başında, Ruth Glass’ın benimsediği şekliyle konut alanlarının rehabilitasyonu olarak ifade edilebilecek “*gentrification*” kavramının içerdiği anlam günümüzde değişmiş durumdadır. Bugün “*gentrification*” süreci, kapitalist kentsel gelişimin sistematik bir sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır.

“*Gentrification*”, revitalizasyona adanmış geniş bir yeniden gelişim sürecinin parçası olarak da değerlendirilebilir. Bu süreçte, birçok kent merkezi, burjuvazinin oyun alanı haline gelmiş; kültürel mirasın parçası olsun olmasın pek çok yapı stoğu ya yenilenmiş ya da yeniden inşa edilmiş; ticari fonksiyonlarla çevrelenmiştir. Bu alanlardaki değer artışı, sosyal tabaka değişimini de beraberinde getirmiş, farklı sosyal tabakaya mensup bireyler arasında kutuplaşmaya yol açmıştır.

İstanbul’da işleyen “*gentrification*” sürecinin, Batı’daki örneklerle kıyasla daha farklı bir yol izlediğini söylemek mümkündür. İstanbul’daki sürecin yaşandığı söylenen hemen tüm semtler, eskiden azınlıkların yaşadığı, 19.yy sonları ile 20. yy başlarında inşa edilmiş sıra evler ya da apartmanların bulunduğu kentsel çevrelerdir. Bu azınlıkların mübadele ve çeşitli nedenlerle evlerini terk etmeleri sonucu, Anadolu’dan gelen göçmenler, bu yerlere yerleşmişlerdir. İstanbul’daki “*gentrification* süreci”, zamanla fiziksel ve sosyal açıdan yıpranmış bu yeni kullanıcı mahallelerin yenilenmesi şeklinde işlemiştir.

Koruma, yenileme, dönüşüm uygulamaları sonrası ortaya çıkan “*Gentrification süreci*”nde temel sorun, yeni, lüks konut birimleri; yerli ve yabancı turistleri çekecek ticari alanlar; butikler; binlerce profesyonelle iş imkanı sağlayan modern ve post-modern ofis binaları, alışveriş merkezleri oluştururken “*buldukları çevrelerde yaşamak isteyen ve yer arayan herkesin*” bu ihtiyacına ve isteğine cevap verilemediğidir.

KAYNAKLAR

KİTAPLAR

- Neil Smith. “*The New Urban Frontier: Gentrification and The Revanchist City*”. Routledge Publications. London. 1996.
- R. Atkinson. G. Bridge. “*Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism (Housing and Society Series)*”. RoutledgeTaylor and Francis Group 2005. New York.

- Japonica Brown-Saracino. *“The Gentrification Debates: A Reader (The Metropolis and Modern Life)”*. Routledge Publications. New York. 2010.
- İlker Kütükoğlu. *“Mimarlıkta Seçkinleştirme: Cihangir Örneği”*. İstanbul Technical University. Institute of Science and Technology. Msc Thesis. 2006. İstanbul.
- Ülke Evrim Uysal. *“Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği”*. Planlama Dergisi. Sayı:2006/2. ss. 77-92. 2006.

INTERNET KAYNAKLARI

- <http://tr.wikipedia.org/wiki>, 24.12.2011.
- <http://www.beyoglu.bel.tr/>, 24.12.2011.