

ÇEVRE KALİTESİNİ YÜKSELTME ÇALIŞMALARINDAN BİR ÖRNEK: LONDRA DOCKLANDS

Prof. Dr. Nuran ZEREN GÜLERSOY
İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü

GİRİŞ

Avrupa'da bozulan kent dokularında çevre kalitesini yükseltme çalışmalarının son on beş yıldaki önemli ilgi alanı, terkedilmiş ve işlevini yitirmiş liman alanlarının yeniden düzenlenip canlandırılarak kullanıma açılmasıdır.

Son on beş yılda yapılan çalışmalarla Londra'nın kullanım dışı kalmış 8.5 mil karelik (-2200 hektar) bakımsız ve terkedilmiş Thames kıyısındaki liman alanı ve antrepolar, başkent'in üçüncü önemli iş merkezi haline getirilmiştir. Docklands' de gerçekleştirilen yeniden düzenleme ve canlandırma çalışmalarında uygulanan serbest pazar felsefesi yöntemin en ilginç yönüdür ve proje kendi türünde dünyadaki en büyük uygulamadır.

LONDRA DOCKLANDS' DE YAPILAN ÇALIŞMALAR

Organizasyon: Londra Docklands' de gerçekleştirilen planlama ve uygulama çalışmalarını yönlendirmek üzere özel bir şehirselleştirme kuruluşu oluşturulmuştur. 1980 tarihli "Local Government Planning and Land Act" -Yerel Yönetim Planlama ve Arazi Kanunu-, bir şehirselleştirme kuruluşunun amacını, "arazi ve binaları etkin kullanıma sokarak, kendi bölgesinin yeniden düzenlenerek canlandırılmasını sağlamak, mevcut ve yeni endüstri ve ticaretin gelişmesini desteklemek, çekici bir çevre yaratmak ve halkı bu bölgede yaşamak ve çalışmak için cesaretlendirmek amacıyla konut ve sosyal olanakları sağlamak" olarak belirlemiştir 1981 yılında kurulan "London Docklands Development Corporation" da, (LDDC) -Londra Dok Alanını Geliştirme Kuruluşu- tek yetkili karar organı olarak, arazi almak, temel altyapı olanaklarını sağlamak, yeni konut alanları, yeni iş alanları ve iş olanakları sağlamak üzere özel sektörün girişim gücünü, parasal kaynaklarını yeniden geliştirme alanına yönlendirmek üzere görevlendirilmiştir.

Çevreden sorumlu Devlet Bakanı tarafından atanan on üç kişilik bir kurul tarafından yönetilen kuruluşun şehirselleştirme canlandırma projesini gerçekleştiren yaklaşık seksen teknik personeli bulunmaktadır Ayrıca planlama ve tasarım çalışmalarının önemli bir bölümü grup dışındaki uzmanlar tarafından gerçekleştirilmektedir Bir grup peyzaj mimarı da uygulamanın başından ben çevresel kalitenin iyileştirilmesi konusunda çok başarılı çalışmalar sürdürmektedir.

LDDC bir planlama kuruluşu olmasına karşın, kendisinden önceki benzer kuruluşlardan farklı olarak doğrudan yapı yapan bir kuruluş değildir. Planlama ve uygulama süreci içinde geliştirme için arazi hazırlamak, yollar için gerekli altyapıyı oluşturmak, ulaşımı sağlamak üzere Londra metrosu ile bağlantılı hafif raylı sistem, küçük bir havaalanı ve fiber optik iletişim sistemi kurmak gibi temel görevler üstlenmiştir LDDC. 1981 ve 1991 yılları arasında 1.1 milyar £ tutarında kamu yatırımı yapmış, bu yatırımla 8 4 milyar £ tutarında özel sektör yatırımı bu alana çekmiştir.

Yerel Yönetimle ve Halkla İlişkiler: 1987 yılına kadar LDDC'nin Docklands'in ilgili üç Yerel Yönetim Birimi (Newham, Southwark ve Tower Hamlets Boroughs) ve yerel halkla ilişkileri oldukça sınırlı idi. Planlama sınırları içinde yaşayan halk, izole bir şekilde çalışan LDDC'nin bu çalışmaları kendileri için yaptığını inanmıyordu. 1980 lerin ortalarında özel konut geliştirmek için önerilen alanların yerel halk tarafından işgalinden sonra bazı düzenlemeler yapılmış, Rotherhithe'de Cherry Garden Pier ve Swan Road Bölgelerinde kiralık konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir Bunu yöre halkı tarafından uygulanan diğer kampanyalar izlemiştir. Bunlar içinde en dikkate değerleri, Canary Wharf'daki gelişmelere, South Poplar'daki yeni altı izli yola ve yerel toplum tarafından hazırlanan "Peoples Plan" la doruk noktasına ulaştırılan Royal Docks' a gösterilen tepkilerdir.

LDDC, bütün bu olumsuz görüşleri dikkate alarak yeni bir yaklaşım benimsedi. Aynı zamanda, özel-kamu sektörü işbirliğinin kaçınılmazlığı farkedilmeye başlandı LDDC, gelişme alanının fiziksel, ekonomik ve sosyal canlanmasının sürdürülebilmesi için hedeflerini revize etti. Bu hedefler LDDC'nin topluma daha dönük yaklaşımı ile bütünleştirildi. Yeni yaklaşım ile Windsor Park gibi sosyal konutlar gerçekleştirildi. Ancak bu uygulamalar yerel yönetimlerden çok konut kooperatifleri tarafından yapıldı

LDDC içinde sosyal konut, ortak planlama, eğitim ve öğretim ve toplumsal gelişmeden sorumlu "Community Services Division" (CSD) -Toplumsal Hizmet Birimi- kuruldu. CSD'nin çalışmalarını yönlendirmek üzere, yerel halkı yeniden canlandırma çalışmalarının avantajından yararlandırmak, dengeli bir toplum yapısını teşvik etmek, geliştirme alanında çalışan ve çalıştırılan insanların ihtiyaçlarını karşılayacak servis olanaklarını sağlamak ve yerel halkın satın alabileceği ya da kiralayabileceği uygun fiyatta konut alanları geliştirmek gibi bir dizi hedef belirlendi.

LDDC kökenli ilk geliştirme projesi, Beckton'da uygulamanın ilk yılında başlayan büyük bir konut inşaat programıdır. Dört öncü inşaat şirketi, Barrat, Wimpey, Broseley ve Comben'den her bin 2,5 milyon £ koyarak 600 konut üretmek üzere bir girişimde bulunmuş ve üretilen konutlar çok kısa sürede satılmıştır.

LDCC, Konut Birlikleri ve Yerel Yönetimler ile de işbirliği yaparak ve hisse satışından pay alarak, bir kısım sosyal konut projesini de desteklemiştir. Örneğin, Surrey Docks' daki terkedilmiş bir grup yapının 502 adet kiralık ya da ortak mülkiyetli konuta dönüştürüldüğü Redriff projesi bir sosyal konut projesine yapılan en büyük yardımı almıştır. Benzer şekilde Royal Docks' daki Winsor Park projesi ile uygun fiyatta kiralık 403, Isle of Dogs' da Masthouse Terrace projesi ile 187 konut yapılmıştır.

Bölgeye yayılmış olan yaratıcı kendi evini kendin yap projeleri, yörede yaşayan aileler ve diğerlerine ucuz maliyetli konuta sahip olma imkânı yaratmıştır. Isle of Dog's daki Macanochie's Wharf, İngiltere' de geliştirilmiş en büyük kendi evini kendin yap projesidir. Evler büyüklük, şekil ve plan olarak farklı olmalarına karşın, ahşap, beyaz tuğla ve taş kiremitli çatılar gibi ortak kullanılan malzemeler, bölgeye hoş, sade ve bütünlük bir his vermektedir.

LDDC şirketi, alandaki mevcut çoğu 1930 lardan kalan sosyal meskenlerin onarımı ve yenilenmesi için, Yerel Yönetimler ve kiracılarla çok yakın işbirliği içinde çalışmıştır. Son zamanlarda yenilenen Wappingdeki Roche Estate, terkedilmiş binaların bu tür işbirlikleriyle geçirdikleri transformasyonun açıkça görülen bir örneğidir.

LONDRA DOCKLANDS' DE YAPILAN DÜZENLEMELER

ULAŞIM DÜZENLEMELERİ:

Şehrsel canlandırma çalışmalarında başarı, temelde etkin bir ulaşım sisteminin, haberleşme ve altyapı olanaklarının sağlanmasına bağlıdır. Demiryolu, karayolu, havayolu ve nehir bağlantılarının önemli oranda iyileştirilmesi için 3.5 milyar £ dan fazla harcama yapılmıştır. Yeni kurulan telekomünikasyon, kanalizasyon, su, enerji ve diğer sistemlerle temel hizmetler sağlanmaktadır. Docklands' ın, başkent Londra'nın metro ve demiryolu sistemine hafif raylı sistemle tam olarak bağlanması amaçlanmıştır. Yeni ve çok yüksek standartta bir yol sistemi ile alanın doğrudan ulusal otoyol ağına ve "Channel Tunnel" ile de Kıta Avrupasına bağlanması planlanmıştır. Uluslararası bağlantılar, London City'ye yalnızca 8 km ve gelişmenin merkezi Canary Wharf 'a 4 km uzaklıkta olan London City Havaalanı ile daha da geliştirilmiştir.

Demiryolu Ulaşımı -Docklands Light Railway Lines: Alanın toplu ulaşım sisteminin temelini oluşturan "Docklands Light Railway Lines" hafif raylı ulaşım sistemi 1987 de hizmete girmiştir. Artan talebi karşılamak için hattın kapasitesi 1991 yılı sonunda her yönde 5 400 yolcu/ saate yükseltilmiştir. Şehrin merkezinde yer alan Bank Station a bağlantı 1991 yazında gerçekleştirilmiştir. 1992 sonunda raylı sistem Royal Docks' dan Beckton'a kadar ulaştırılmış ve her yönde saatte 12.000 yolcu taşıma kapasitesi sağlanmıştır. Thames Nehri'nin altından Greenwich ve Lewisham'a bağlantı da planlanmıştır.

Uygulamanın ilk yıllarında arazi kullanımı ile ilişkili düşünülmeyen pazar odaklı ulaşım politikası gelişmenin başarılı olmayan yönü olarak değerlendirilmiştir. Özel sektör yatırımlarını teşvik amacıyla geliştirilen, yerel ulaşımı ve ulaşım projelerini yönlendiren hafif raylı sistem, LDDC nın en önemli planlama politikalarından bin olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, hafif raylı sistem, özel sektör yatırımlarının odak noktası olarak düşünülen "Enterprise Zone" olarak tanımlanan Isle of Dogs' un merkezine yönlendirilmiştir. Bu yönlenmenin, yalnız iş alanı olarak belirlenen bu alanın dışında yaşayan toplumun önemli bir kesimi için yarar sağlamaması, had saatlerde sistemin kapasitenin yetersiz kalması, hafta sonlarında da çalışmasına gerek duyulmaması sistemin olumsuz yönü olarak eleştirilmektedir.

Beklenen yolcu talebini karşılayabilmek için 1996 yılında tamamlanması öngörülen Jubilee Line bağlantısı ile Docklands' in başkent metro sistemi ile doğrudan iletişiminin sağlanması planlanmıştır. Parlamento tarafından onaylanan projede yeni hat Westminster, Waterloo, London Bridge ile Surrey Docks' u birleştirirken, Canary Wharf, Greenwich ve Stratford' a uğrayacak ve her yönde saatte 22.000 yolcu taşıma kapasitesini karşılayacak şekilde tasarlanmıştır. Jübile hattının yapımının gecikmesi, yeni gelişmelere hizmet etmek için yapılan yol ağına çok büyük miktarda para harcanması, projenin eleştirilen bir başka yönü olmuştur.

Karayolu Ulaşımı: 1980' lerin ortalarından itibaren yolların altyapısını iyileştirmek için yoğun bir çalışma başlatılmıştır. Dört veya altı şeritli yollar, şehirden başlayarak, yeni Limehouse Bağlantı Tüneli'nden geçerek Canary Wharf a ve Isle of Dogs' un önemli yerleşmelerine ve Leamouth' a ulaşacak şekilde planlanmıştır. Bu serbest akışlı sistem, kesintiye uğramadan, Lea Nehri'ni geçerek, Dockland' deki gelişme bölgelerine ve daha sonra M11 ve ulusal otoyol ağına bağlanmıştır. Limehouse Bağlantısı, gelişme imkânlarını yok etmeyen, çevreye kabul edilemez zararlar vermeyen, semt sakinlerini en az rahatsız eden ve bir mil' den (~1.6 km) fazla uzunlukta ve çok yoğun yerleşme bölgesinden geçen yeni bir dört şeritli yol oluşturmak üzere yapılmış ilginç bir projedir. Yolun %90'ı, yüksek maliyetinin de

nedeni olan bir tünel içindedir. Mühendislik çözümlerine ilaveten, konutlara ve yolun yöre halkına yaptığı olumsuz etkileri düzeltmek için yapılan sosyal yatırımlara 130 milyon £ harcanmıştır. Londra Docklands' in Channel Tunnel ve Kıta Avrupası yol ağına hızlı ve direk bağlantısını sağlayacak Doğu Londra Nehir Geçişi köprüsünün de 1996 yılında açılması planlanmıştır. Ulaştırma Bakanlığı, A13' ün ve bölgeye bağlanan ana yolların standartlarını yükseltmek için 1.6 milyar £ tutarında yatırım öngörmüştür. Alandaki yerel yolların önemli oranda iyileştirilmesi de LDDC tarafından tamamlanmıştır.

Hava Ulaşımı: Docklands' de, Londra şehir merkezine çok yakın bir alanda John Mowlem ve Ortakları tarafından gerçekleştirilen ve on dakikada bilet kontrolü olanakları sağlayan çağdaş tesisleri ile 1984' te açılan uluslararası havaalanı, Paris, Brüksel, Rotterdam, Lille, Strasbourg, Nantes ve Channel Islands' a çok kısa sürede ulaşım olanağı sağlamaktadır. BAe 146 "whisper jet" tipi uçakların da iniş ve kalkış yapabilmesi için uçuş pistinin boyunun uzatılması planlanmaktadır Bu uzatma ile pek çok iç hat uçuşuna ek olarak Stokholm, Frankfurt, Düsseldorf, Berlin, Cenevre, Zürih, Milano, Floransa ve Roma gibi Avrupa' nın belli başlı noktalarına da uçuş imkân sağlanabilecektir.

Nehir Ulaşımı: Nehir Otobüsü Birliği'nin her 20 dakikada bir Charing Cross İskelesinden kalkan herbiri 62 koltuklu katamaran filosu, toplu taşıma sisteminin sürekli ve düzenli bir parçası olarak, Waterloo' dan London City Havaalanı'na seferler yapmaktadır. Bu güzel manzaralı ve dinlendirici servis, bölge sakinleri ile çalışanlar tarafından işe geliş gidişlerde çok tutulmakta ve turist ve ziyaretçiler için de çekiciliği hızla artmaktadır.

Haberleşme: Londra Dockland' a taşınan işyerleri, bilgisayar, telefon, telex ve fax iletişimine ve video bağlantıları yapmaya elverişli, dünyanın en ileri fiber optik haberleşme şebekesini hazır bulmuşlardır. British Telecom, Mercury ve East London Telecommunications kuruluşları, uygun fiyatlı, hızlı, verimli ve güvenilir hizmet sunmaktadırlar.

Altyapı: Docklands' deki altyapı sistemleri, Avrupa' nın en gelişmiş sistemidir LDDC, Dockland' deki hızlı gelişmeye cevap verebilecek enerji, su ve kanalizasyon sistemleri yapılması için, British Gaz, London Electricity ve Thames Water kuruluştan ile yakın işbirliği içinde çalışmaktadır Docklands' deki temiz su, düzenlenen çevrenin entegre bir parçası olarak Avrupa Topluluğu yüksek kalite standartlarını sağlamak üzere, düzenli olarak test edilmektedir.

LONDRA DOCKLANDS'DE İŞLEV ALANLARI

Konut İşlevi: Londra Docklands, nehir kenarındaki çatı katlarından, ödül kazanmış konutlara kadar çok geniş bir konut spektrumu sunmaktadır. Kiralık ve satılık her fiyat aralığında çeşitli seçenekler oluşturulmaya çalışılmıştır. Ancak konut fiyatları giderek yerel halkın erişemeyeceği kadar yüksek rakamlara ulaşmıştır Konut fiyatlarındaki artış, arazi değerindeki artışı yansıtmaktadır. 1980 de bir akr'ı (~0,4 hektar) 100.000 £ olan arazi değeri, 1984 de 1.000.000 £'a yükselmiştir.

Londra Docklands' de 1981 ve 1993 yılları arasında 15.000 yeni konut inşa edilmiştir. Konut Birlikleri, ucuz konut ihtiyacını karşılamak için hisse ortaklığı bazında, kiralık ve satılık olarak 2.000 yeni konutun yapımını sağlamıştır. LDDC, bu girişimleri, 1.200 adedine arazi ve kredi sağlayarak, aktif bir şekilde desteklemiştir.

LDDC, yeni binalara olduğu kadar, mevcut konut stoğuna da yatırım yapılması gerektiği ilkesini benimsemiştir. Bugüne kadar 1.300 mevcut konut en yüksek standartlarda yenilenmiş ve onarılmış olup 4.000 mevcut konut da çevresel ve diğer iyileştirmelerden yararlanmışır.

İş Olanakları: 1950'li yıllarda 30.000 olan limanla ilgili aktiviteler 1981 yılında 2.000'e düşmüştür. Docklands, iş çevrelerini çekmekte başarılı olmuş ve hızla önemli bir istihdam merkezi olma durumuna gelmiştir. 1981'de 27.000 olan işgücü, 1990'da 53.000'e ulaşmıştır. LDDC, 2001 yılı için işgücününün 200.000'e ulaşacağını tahmin etmektedir. LDDC çeşitli desteklerle burada yerleşen işyerlerine motivasyon ve yardım sağlamaktadır. Bu destek, Barclays Bank gibi ticari kuruluşlarca da geniş olarak tamamlanmaktadır. Isle of Dogs'daki "Enterprise Zone" -Özel Sanayi Bölgesi - statüsünü haiz bölge de birçok kuruluş için büyük teşvik olmuştur.

Londra Docks'nın potansiyelini ilk fark edenler arasında gazete ve dergi basın ve yayın endüstrisi vardır ve şu anda Londra'da basılan İngiltere günlük gazetelerinin %75'i bu bölgede basılmaktadır.

Diğer Donatım Alanları: İş olanaklarında beklenen artışlar, öğretim kuruluşlarına çok büyük talep yaratmaktadır. LDDC bölge halkının bu kuruluşlardan faydalanmasını sağlamak için yardım etmektedir. 5000 kişilik öğretim kapasitesi, değişik konularda eleman yetiştirmek üzere desteklenmektedir. Yerel halkı, açılmakta olan geniş iş olanaklarından yararlandırabilmek için gerekli nitelikleri kazandırmak üzere okullar, kolejler ve kurslar konusunda da önemli yatırımlar yapılmaktadır. İnsan kaynaklarına yapılan yatırımlar Docklands'ın ekonomik geleceği için çok önemli bulunmaktadır. LDDC, yerel sağlık otoriteleriyle birlikte, toplum sağlığını iyileştirecek yaratıcı yöntemlerin uygulanmasını da desteklemektedir. "Sağlıklı Doğu Londra'lılar" projesi buna güzel bir örnektir. Proje, her yıl 30 000 kişinin muayenesini ve kalp hastalığı riski taşıyanların tedavisini kapsamaktadır. 1988'de Asda, Tower Hamlet'te, yaşlılar ve özürllüler için Londra'nın ilk tele-alışveriş sistemini kurmuştur.

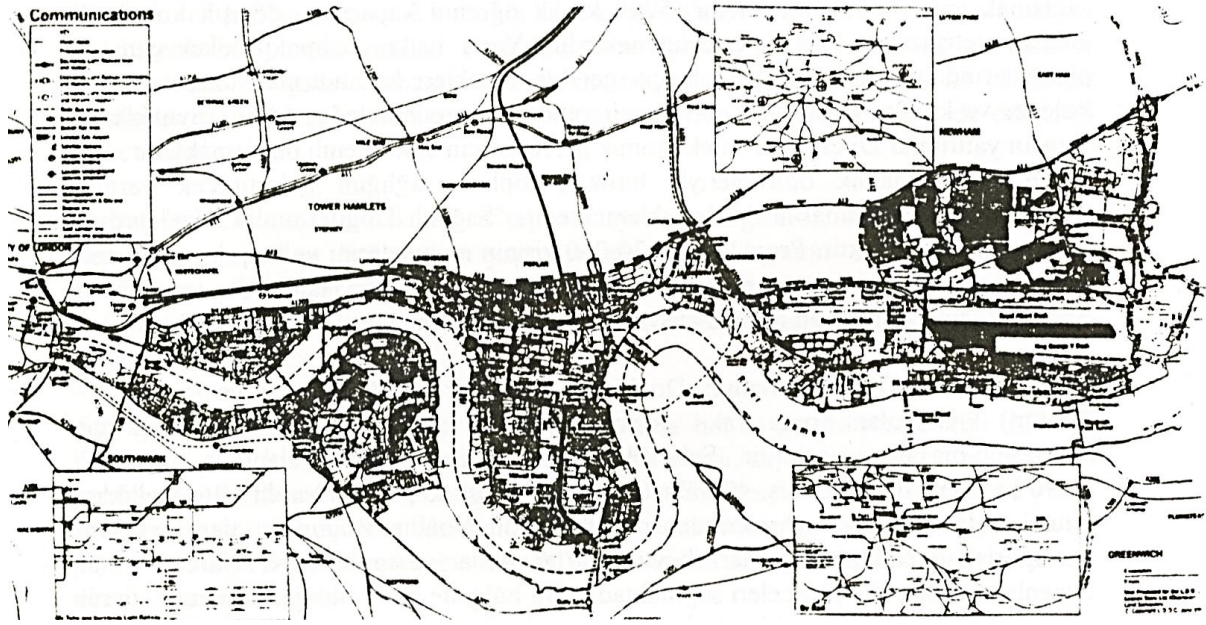
Boş Zamanları Değerlendirme: Docklands büyük tarihi değer taşıyan ve 55 millik (~ 90 km) kıyısı olan hoşça vakit geçirmek ve boş zamanları değerlendirmek için muhteşem bir çevreye sahiptir. Şehirsel düzenleme ve canlandırma alanında, 55 millik (~ 90 km) kıyı ile çevrilmiş, 400 akr (~ 160 hektar) su kaplı alan vardır. Bu özellikleri onu, Londra'nın diğer yörelerinden çok farklı kılmaktadır. Bugün bu alan kendisine has sporlar, özellikle su sporları, büyük pub'lar, barlar, restoranlar ve ziyaretçiler için düzenlenmiş birçok eğlenceleri sunmaktadır. Bu bölgede neler olduğunu merak ederek ziyaret eden İngilizlere ek olarak, Londra'ya gelen her on turistten birisi Docks ziyaret etmektedir. Londra Docklands, açık hava sergileri, caz festivalleri ve Uluslararası Sokak Müziđi Festivali gibi yüksek kaliteli ve yaratıcı sanat etkinlikleri ile anılan bir bölgedir. Bölgenin London Docks Senfoni Orkestrası adında kendi orkestrası vardır ve yerel olarak konserler vermesinin yanında South Bank ve Avrupa'da da konserler vererek, kültür elçisi görevini de yapmaktadır.

Yeme-İçme: Bölge The Prospect of Whitby, The Grapes, The Angel and the Mayflower gibi Londra'nın en eski ve tarihi "inn" hanlarına da sahiptir. Birçođu yüzer olan ve sayıları giderek artan yeni restoranlar, barlar ve pub'lar, gastronomik açıdan, her biri kendi özel seçeneklerini sunarlar.

Spor Olanakları: Spor olanakları arasında bir golf alanı, bir bowling salonu ve bir yapay kayak köyü vardır. Rekreasyon merkezleri, spor sahaları ve jimnastik kulüpleri, tenis, kriket ve futbol gibi diğer açık hava ve kapalı salon aktivitelerini içermektedir. LDDC, su oyunları eğlence merkezi de dahil, Docklands'daki herkesin eğlenebileceği bir su sporları merkezi yaratmak için çalışmıştır. Bu aktiviteler su örtüsüne ve çevreye renk ve hayat vermekte ve yeniden düzenleme ve canlandırma çalışmaları için

arka fon oluşturmaktadır. Özel tesislerde yelken, kürek, kano, su kayağı ve su motosikleti kursları düzenlenmektedir.

Yeşil Alanlar: Mudchute Çiftliği, Docklands' deki birçok açık hava rekreasyon alanından biridir ve üç adet benzer şehir içi çiftliği vardır. Isle of Dog üzerindeki bu 32 akr (-13 hektar) büyüklüğündeki yeşil cennet, çiftlik ürünlerinin örneklerini ihtiva eden ve binicilik dersleri de alınabilecek bir kırsal yaşam örneğidir. Her yıl 20.000' in üzerinde öğrenci, birçok hayvanı gözler, tabiat inceleme merkezini ve binicilik okulunu kullanır. Docklands' de, Surrey Docks' da özel ekolojik parkların yaratılmasına, arazinin yeşillendirilmesine özel çaba sarf edilmiştir. Bölgede 330 akr (-130 hektar) yeşil alan yaratılmış ve 100 000 ağaç dikilmiştir.



Londra Docklands Planlama Alanı

Londra Docklands'de yapılan fiziksel, ekonomik ve sosyal canlandırma çalışmaları ve sonuçları ana hatları ile aşağıdaki gibi özetlenebilir:

Fiziksel Canlandırma:

- Arazi temini için 155 Milyon £ harcama yapılmış,
- 600 hektarlık terkedilmiş sahipsiz arazi 113 milyon £'a ıslah edilmiş,
- Gaz, elektrik, su ve kanalizasyon gibi tesisat altyapısı için 142 milyon £ harcama yapılmış,
- Toplu taşıma, yaya yolları ve mevcut yolların iyileştirilmesi için 502 milyon £ harcama yapılmış,
- 55 mil (~ 90 km) yeni yol yapılmış ve mevcut yollar iyileştirilmiş,
- Docklands hafif raylı sistemi, London City Havaalanı gibi yeni toplu taşıma servisleri açılmış, otobüs seferleri ve nehir otobüsü sistemi geliştirilmiş.

Ekonomik Canlandırma:

- 1120 milyon £'luk kamu sektörü yatırımı yapılmış,
- 8420 milyon £'luk özel sektör yatırımı yapılmış,
- 27 milyon feet kare (~ 2,5 milyon m²) ticari ve endüstriyel yeniden geliştirme tamamlanmış veya tamamlanmak üzere,
- 1991 yılında Canary Wharf'ın ilk aşama geliştirmesi hizmete açılmış,
- İşyerlerinin sayısı 1981'den (1100 adet) 1990'a (2300) iki katından fazla artmış (%52'si yeni kuruluş, %48'i başka yerden taşınma),
- 41.000 yeni iş olanağı sağlanmış (17 000 yeni yaratılan iş, 24.000 yer değiştirme),
- Toplam istihdam yaklaşık (1981'de 27.000'den 1991'de 53.000'e) iki katına çıkmış.

Sosyal Canlandırma

- 15.200 yeni konut tamamlanmış,
- Özel mülkiyete ait konut %5'ten %44'e çıkmış,
- Yerel halka ait yeni ve dönüştürülen konutlar için 147 milyon £ harcama yapılmış,
- Çevresel iyileştirme ve konutlarda iyileştirme için 72 milyon £ harcama yapılmış,
- Yerel yönetime ait 5300 konut yenilenmiş veya iyileştirilmiş,
- Nüfus artışı: 39.429'dan 61.500'e %56 artmış,
- Çeşitli yeni alışveriş merkezleri açılmış: Asda, Surrey Quays, Hays Galleria ve Tobacco Dock.
- Eğitim, öğretim, endüstriye destek, sağlık ve toplum programlarına 65 milyon £ harcama yapılmış,
- Tower Hamlets Post 16 Koleji ve Bacon's Teknoloji Koleji inşa edilmiş,
- Okulların bilgisayar ağını sağlamak dahil, ilk ve orta dereceli okul hazırlıklarına katkı yapılmış,
- İnşaat ve büro işleri için temel bilgi ve beceri artırma kurs programları düzenlenmiş,
- Bağış şeklinde yerel iş teşvikleri için 3.4 milyon £ harcama yapılmış, bu sayede 3055 yeni iş yaratılmış ve 2275 mevcut iş korunmuş,
- 200'den fazla sivil toplum örgütü toplumsal bağış programı ile desteklenmiş,
- Sanat ve spor programları geniş ölçüde desteklenmiş,
- 100,000 ağaç dikilmiş, 330 akr (~ 132 hektar) alan yeşillendirilmiş,
- 55 mil (~ 90 km) kıyı şeridi düzenlenmiş,
- 17 koruma alanı ve 500'den fazla bina tescil edilmiş,
- Peyzaj, mimari ve koruma konusunda 43 ödül alınmış.

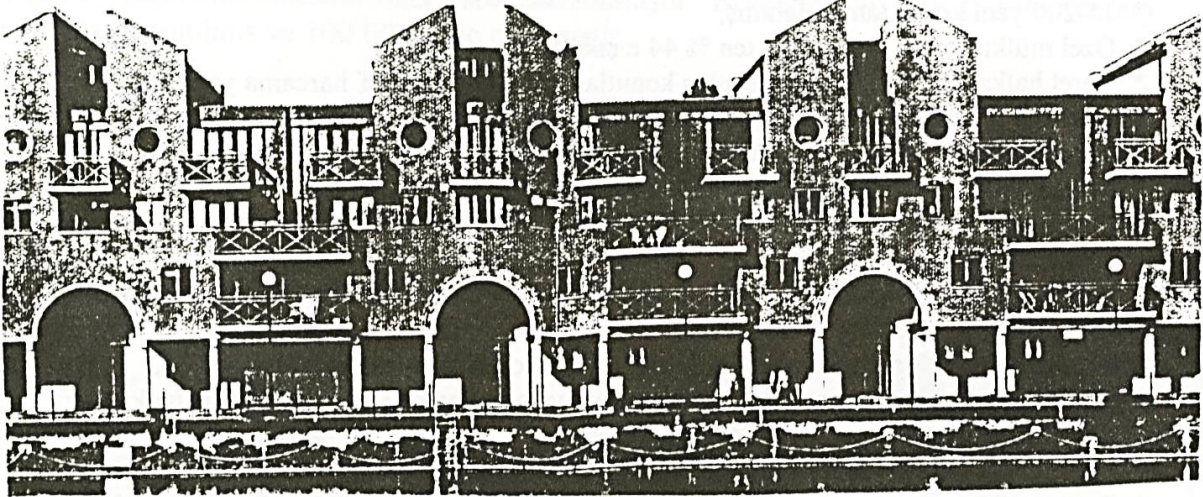
LONDRA DOCKLANDS' DE PROJE ALANLARI:

Dockland'da düzenleme yapılan alan dört bölümde incelenebilir: Wapping, Isle of Dogs, Surrey Docks ve Royal Docks. Bunlar yapılan çalışmaları ve önemli gelişmeleri kısa ve öz bir şekilde tanımlamada uygun bir taban oluşturur.

Wapping: LDDC nin ilk projesi. Tower of London'un yakınındaki St. Catherine's Docks' larının turistik bir alana dönüştürülmesidir. Bu gelişmenin bütünüün etkisi çok olumludur. Restore edilen antrepo binaları ve gemi havuzlarının çevresindeki yaya yolları, yeni büro binaları ve Tower Hotel oldukça ilginç bir kompozisyon oluşturmaktadır.

Wapping High Street tüm Docklands'ın en karakteristik yörelerinden biridir. Gun Wharves' daki Gun House, lüks konutlara dönüştürülen başarılı bir uygulamadır. Caddenin nehir cephesi boyunca orijinalinde gemilerin bağlandığı yer olarak hizmet eden 19 yüzyıl antrepoları bulunmaktadır. Wapping High Street' in kuzeyinde yeni bir konut alanı geliştirilmiştir. Eski bir duvara dayanan yeni inşa edilmiş kanalı izleyen bu alanda değişik mimarlar tarafından Amsterdam'ı anımsatan bir stilde tasarlanan konutlar yer alır. 1811 de tütün antreposu olarak yapılmış olan ilginç bir çatı ile örtülü 1. derece tescilli bina, Terry Farrel ve ortakları tarafından "American Festival Market" türünde turistik dükkanlar ve kafelerle bütünleşen bir alışveriş merkezine dönüştürülmüştür. Shadwell Basın' de önceki RIBA Başkanı Richard Mac Normac tarafından inşa edilen konutlar çok çarpıcı bir görüntü vermektedir Daha ileride doğuda Wapping High Street'in bir parçası olan çok çekici bir görüntü sergileyen Narrow Street yer alır.

Londra Docklands alanındaki nehir ve su peyzajı, özellikle Wapping' de birçok olumlu çevre değişimine ilham vermiştir. LDDC nin, alanın çekiciliğinin esası olan, su kıyısı çevre avantajlarını dikkate alarak uyguladığı bölge tahsisleri politikası, daha sonra çeşitli ödüller kazanmış olan konut projelerinin yapımını teşvik etmiştir.



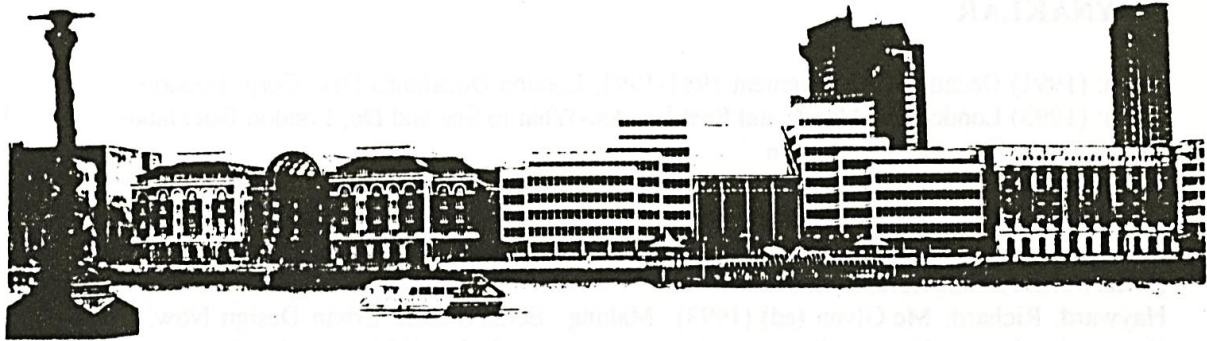
Shadwell Basın

Isle of Dogs: Millwall ve West India Docks çevresi, Canary Wharf Bölgesi de dahil olmak üzere 425 akr (~ 170 hektar) lık alan Isle of Dogs Enterprise Zone (EZ) olarak tanımlanmıştır Isle of Dogs 50.000 kişiye iş olanağı sağlayacağı varsayılan Canary Wharf Gelişme alanı ile domine edilir. Canary Wharf 71 akr (~29 hektar) alanı ile Bank of England' dan 2,5 mil (~4 km) mesafede olan bir bölgedir ve kendi türündeki geliştirmenin dünyadaki en büyük örneğidir. Londra' nın üçüncü büyük iş merkezinin

ortasında yer alan 1,15 milyon metre karelik ofis projesinde Amerikalı geliştiriciler Olympia ve York Enterprise Zone' un tüm avantajlarından yararlanmışlardır. Açık alanların arasındaki ayrı ayrı binaları, bahçeleri, meydanları ve havuzları tasarlamak üzere uluslararası üne sahip mimarlar ve şehir plancıları davet edilmiştir. Bölgedeki en önemli yapı Cesar Pelli' nin 800 feet (~244 metre) yüksekliğindeki, İngiltere' nin de en yüksek binası olan, gökdeldir. 500.000 feet kare (~46.500 metre kare) alana yayılan mağazalar, kafeler ve servisler ofis çalışanlarının ve çevredeki toplumun ihtiyaçlarını karşılamak üzere tasarlanmıştır. Cesar Pelli' nin kulesinin kitlesel etkisinin geliştirme alanının ölçek ve yoğunluğunun çevredeki boş alanlara oranla çok yüksek olmasının yanında, İngiltere' nin ve Londra' nın diğer yörelerinde sıklıkla rastlanan komşuluk ünitelerinde olduğu gibi değişik kullanımların ve aktivitelerin uyumlu bir karışımı yerine tek tür işyeri işlevini barındırması ve bu nedenle iş saatleri dışında özellikle hafta sonlarında yaşam eksikliğinin hissedilmesi projenin en çok eleştiri alan yönleridir. Projeye yöneltilen bir başka eleştiri de çalışmanın başında çevredeki konut alanları ile ne sosyal ne de ekonomik yönden ne de iş olanakları sağlama yönünden bir bağlantı düşünülmemiş olmasıdır. Bu eleştirileri azaltmak amacıyla fiziksel ve sosyal çevre kalitesini yükseltmek ve Canary Wharf'a aktif bir çevre sunmak üzere sürekli ve herkese açık çeşitli sanat ve kültür programları, bu atmosferin entegre bir parçası olarak geliştirilmeye çalışılmaktadır. Canary Wharf Dockland' de birim olarak en büyük projedir ve Olympia ve York Şirketi toplamı 100 akrdan (~40 hektar) fazla tutan, Port East, Heron Quays ve Poplar Docks projelerini de gerçekleştirilmektedir.

Isle of Dogs'daki diğer binalar incelendiğinde, büyük bir kısmının yeni gelişmelere ilişkin izlenimleri olumlu yönde düzenleyici bir etki yapmadığı, çok az sayıda yapının çevresine bireysel katkıda bulunduğu görülmektedir. Nicholas Lacey tarafından tasarlanan Heron Quays. Docklands içinde suyla kucaklaşan ilk plan olarak önem taşır İlgi çeken diğer yapılar arasında Nicholas Grimshaw ve ortakları tarafından tasarlanan Financial Times Binası, Richard Rogers tarafından tasarlanan Reuter Binası, John Outram tarafından tasarlanan Pumping Station' dan söz edilebilir. Isle of Dogs' daki Thames Nehri kıyısında yer alan lüks yapılar arasında CZXG tarafından konut olarak yapılan, daha sonra otel odaları olarak kullanıma sunulan Cascades ve Jeremy Dixon's tarafından projelendirilen ve nehir boyunca uzanan parmaklıklarla bütünleşen Compass Point sayılabilir.

Surrey Docks: Surrey Docks, Thames Nehrinin güney kıyısında London Bridge' den Bermondsey' e ve doğuda Rotherhite' e kadar uzanır. Bu alanda Docklands' in en ilgi çekici caddesi Shad Thames yer alır. London Bridge' den Tower Bridge' e kadar uzanan su kıyısı gelişmesi üzerinde ve Shad Thames' de restore edilmiş ve yeniden işlevlendirilmiş eski Docks yapıları ile yeni yapıların ilginç bir kompozisyonu oluşturulmuştur. Docklands' in bu bölgesinde başka yerlerde sıklıkla rastlanan benzer duygular yaratan yapılanmalardan kaçınmayı amaçlayan ve yeni ile eskiyi bütünleştiren çok sayıda olağanüstü güzel bulunan örnekler yer alır. Bunlar arasında Shad Thames ve China Wharf da Hay's Galleria, Design Museum ve Clove binası sayılabilir.



London Bridge City

Greenland Dock, 1984 de Conran Roche tarafından hazırlanan ve o zamana kadar LDDC tarafından alışılmamış bir yaklaşım sergileyen Master Plan' a göre hazırlanmıştır. Yapılan projede bina yükseklikleri dört katla sınırlandırılmış ve bu sınırlamaya South Dock Marina'ya bakan Baltic Quays'daki daire, stüdyo, büro ve dükkanlardan oluşan karma uygulamalar dışında aynen uyulmuştur. Uygulama sonucunda ortaya çıkan gelişme ile ilgili yorumlarda Avrupalı bir yaklaşım sergilendiği ve Danimarkalı Mimar Kjaer ve Richer tarafından gerçekleştirilen Greenlend Passage'da da Berlindeki IBA çalışmalarından esinlendiği söylenmektedir. Surrey Docks planlama alanı Rotherhithe' deki nehir kıyısı düzenlemelerini de içme alır. Bu alandaki en güzel konut uygulamalardan biri, yeni oluşturulan Albion Channel' e bakan Woolfe Crescent' dir. Docklands' in bu bölgesi ilgili uzmanlar tarafından yapılan yorumlarda mimarı ve şehirselleştirme yönünden oldukça başarılı bulunmakta ve bu alanda İngiliz ruhunun silinmez bir şekilde yaratıldığı söylenmektedir.

Royal Docks: Royal Docks, Avrupa'daki en büyük yeniden geliştirme alanlarından biridir. Bu alanda bu güne kadar çok miktarda yol yatırımı yapılmıştır, fakat ancak London City Havaalanı tamamlanabilmiştir. Bu alandaki planlama yaklaşımı şehir içinde bir kırsal yerleşme yapımıdır. Royal Docks planlama alanında daha önceki uygulamalara göre daha düşük maliyetli orta gelirli insanların satın alma ya da kiralama yolu ile kolaylıkla sahip olabileceği konut alanları önerilmektedir. Planda alanda küçük geliştirme birimleri, algılanabilir ölçekte caddeler, kiliseler ve okullar 23.000 kişilik spor stadyumu ve sanat merkezi düşünülmüştür.

DEĞERLENDİRME

1960 ların "Yeni Şehirler" gibi, Docklands' deki yeniden düzenleme ve canlandırma çalışmaları da çok sayıda eleştiriye neden olmaktadır. Ekonomik hedeflere çok önem verilmesi, sosyal hedeflerin sınırlı tutulması, Canary Wharf'daki aşırı yoğun yapılaşma gibi eleştirilere hak verilebilir. Ancak bu uygulamada övülecek ve örnek alınabilecek de çok yön vardır. Bu proje ile şehirden şehir dışına kaçan çok sayıda insan geri dönmüştür. Genelde gelişmenin yüksek kalitesi, ilginç tasarım denemeleri, yüksek işçilik kalitesi ve hem binaların ve hem de çevrenin genel planlaması için verilen 43 ulusal ve uluslararası ödül çalışmanın başarısını yansıtmaktadır.

Sonuçta, hepsi Thames Nehri' nin peyzajı içinde, özellikli bir konumda yer alan; restore edilmiş, uygun bir işlevle canlandırılmış tarihi binalardan ve bunlarla bütünleşen yeni binalardan ve düzenlenmiş bir çevreden oluşan kaliteli bir şehir görüntüsü yaratılmıştır.

KAYNAKLAR

- Anon: (1991) Decade of Achievement 1981-1991, London Docklands Dev. Corp. London
Anon: (1993) London Docklands and East London-What to See and Do. London Docklands Development Corporation. London
Anon: (1994) Street Guide. London Docklands Development Corporation. London.
Colquhoun, Ian: (1995) Urban Regeneration An Int. Perspective B.T. Batsford Ltd., London.
Edwards, Brian: (1992) London Docklands: Urban Design in an Age of Deregulation. Butterworth Architecture. London
Hayward, Richard; Mc.Glynn (ed): (1993) Making Better Places Urban Design Now. Coint Centre for Urban Design. Butterworth Architecture. Oxford,
Williams, Stephaine: (1993) Docklands Phaidon Architecture Guide. Phaidon Press Ltd London.