

# GREENWICH – ZMĚNY NA PRAVÉM BŘEHU TEMŽE

## GMV – Greenwich Millennium Village

Londýn si již 400 let udržuje přední místo mezi nejvyspělejšími ekonomickými, kulturními a komerčními centry světa. Svou rozmanitostí a rozsahem ekonomických a kulturních aktivit snese srovnání jedině s New Yorkem. V jižní části Londýna je soustředěno 7 z 9 nejvíce zanedbaných brownfields ve Velké Británii. Přesto i nadále zůstává jedním z nejbohatších měst světa.

Centrální část Londýna sestává celkem ze 32 městských částí o celkovém počtu 7,2 milionu obyvatel. Hustota osídlení představuje 4 542 obyv./km<sup>2</sup>, pro srovnání hustota obyvatel v Praze je 2 359 obyv./km<sup>2</sup>. Hektické podmínky dané hustotou osídlení významnou mírou snižují kvalitu obytného a životního prostředí. Pět procent z centrální části Londýna je charakteru brownfields. Jedná se o městské čtvrti Wandsworth, Vauxhall, Greenwich, Shepard's Bush, Lambeth, Hoxton, Waterloo a King's Cross.

Plachy uvolněné od výroby mají tedy pro město z hlediska jeho dalšího zdravého rozvoje strategický význam a nezůstávají bez povšimnutí ležet ladem. Regenerace Greenwiche se stala pilotním projektem, který má pomoci zlepšit situaci dosud přetrvávajícího nedostatku kvalitního, bezpečného, zdravého a zlidštěného prostředí pro bydlení a rekreaci uvnitř metropole.

Londýn je místem, kde proces regenerace probíhá již několik desetiletí. Vedle pozitivních příkladů regenerace (např. Barbican, Docklands, Greenwiche, Jubilee Line a dalších) se zde setkáváme i s projekty méně úspěšnými, které však rovněž přispívají k poznání sledované problematiky obnovy brownfields, tj. deprimovaných zón.

Docklands představují 2 226 hektarů území bývalých přístavních hrází, skladišť a uvolněných průmyslových ploch ležících ladem podél řeky Temže na ploše samosprávných městských částí Southwark, Tower Hamlets a Newham.

## Negativní důsledky regenerace Paradise Row

Obnova městské čtvrti Lower Holloway v severní části Londýna byla zpočát-



Foto © Jiří Palacký

Stanice podzemní dráhy Canary Wharf v Docklands, N. Foster

ku dobře míněným rozvojovým záměrem obnovy upadajícího území. Ve svém důsledku však přinesla narušení přirozených funkčních vazeb ve stabilizovaném území. Příčinou se zdá být tradiční přístup, nereflektování příčin suburbanizačních procesů a gentrifikace ve společnosti.

Městská čtvrť s řadovými domy viktoriánského stylu byla od 18. století hustě osídlována irskými a skotskými imigranty a řemeslníky. Uličkou Paradise Row se zvýšeným chodníkem pravidelně odváděli dobytek na trh. Na jeden byt připadly dvě rodiny. V roce 1930 tuto lokalitu městský hygienik označil za slum, špinavou chudinskou uličku, určenou k asanaci. V roce 1950 vznikl první plán obnovy, tzv. Projekt rozšíření uličního profilu a výstavby parku Paradise. Schválený plán asanace se vztahoval na 1 000 bytů a 2 000 rodin. K jeho realizaci však došlo až za následujících 50 let, během kterých pozvolna degradovala na nejchudší a nejlidnatější čtvrt ve městě. Na jednu ulici připadalo 6 domů, 13 rodin a 45 dětí.



Foto archiv autora

Regenerace Lower Holloway, ulice Paradise Row

Projekt a jeho neustále oddalovaná realizace napomohly ještě většímu zhoršení celkové situace. Přibylo emigrantů z Karibských ostrovů, Maurícia, Turecka, Indie a Irska. Na jeden městský blok připadala malá továrna, skladiště a dvě neoficiální provozovny ve dvorním traktu. Bylo zde 5 obchodů, hospoda a 3 základní školy.

V roce 2000 však zmizely místní školy a obchody, odešli i lidé. Domy byly zapsány na seznam kulturních památek a následně na náklady města rekonstruovány. Továrnu Woodbine konvertovali na zábavní park. Území prošlo celkovou transformací, přičemž byla narušena a rozdrobena původní sociální struktura. Komunita byla rozprášena a nová občanská vybavenost se stala pro nedostatek zákazníků příliš nákladnou pro další provozování. Paradise Row se stala ideálním místem pro čtyřčlenné rodiny, se zahrádkou ve dvoře, výhledem do parku a vazbou MHD na centrum Londýna. Je však příliš nákladnou adresou pro většinu rodin s běžnými příjmy a současně příliš liduprázdnou a nebezpečnou pro bohaté.

Podobný proces úpadku, spojený s dlouhodobě působící nejistotou směru dalšího rozvoje, můžeme sledovat i v našich městech. Například v Brně se jedná o ulici Dornych, spojenou s dosud nerealizovaným, již téměř 80 let odsouvaným projektem přesunu vlakového nádraží. Stav domů odpovídá nejistotě jeho obyvatel, zda investovat do nákladných oprav, nebo naopak problematickou oblast opustit. Dalším příkladem je ulice Cejl a dosud ne zcela realizovaná myšlenka, poplatná době svého vzniku, o odsunu průmyslových provozoven (např. Ergon Maloměřice/Cejl) do okrajových částí města.

## Regenerace poloostrova Greenwich

Oproti předchozímu příkladu je ten následující příkladem pozitivním, srovnatelným např. s úspěšnou regenerací Kop Van Zuid v Rotterdamu (KVZ, UÚR 3/2003). Je jím regenerace rozsáhlého zanedbaného území poloostrova Greenwich na řece Temži.

Na strategickém plánování a realizaci tohoto projektu se podílí řada odborníků. Regenerovaná oblast, vzdálená 5 km od centra Londýna jihovýchodním směrem, přispívá ke zlepšení celkové kvality životního prostředí a řeší nedostatek bytů ve městě.

## Historie

V devatenáctém století byl ještě poloostrov nedotčeným místem, kde žila jen divoká zvěř. Teprve s výstavbou tunelu



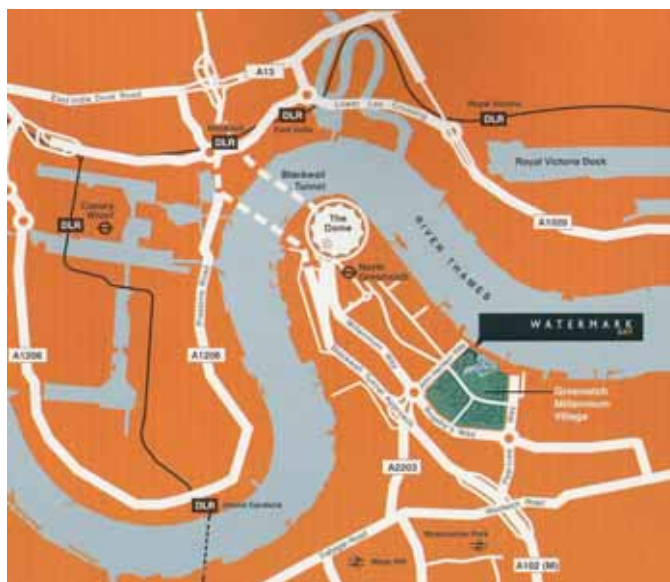
Foto archiv autora

*Letecký snímek poloostrova Greenwich, nahoře Millennium Dome, dole Millennium Village, uprostřed Central Park*



Foto © Jiří Palacký

*Některé ponechané konstrukce vypoovídají o nedávné historii plynárenství v této oblasti*



*Schematický plán města, zelená plocha označuje oblasti Greenwich Millennium Village a Watermark*





*Sainsbury Eco-Superstore se zelenou střechou*



*Celkový plán výstavby Greenwich Millennium Village, nahoře obytný blok Watermark*



*Nové vodní zdrže a jejich vzájemná propojení se stávají výrazným městotvorným a ozdravným prvkem*

Blackwall pod Temží v roce 1897 dochází k zahájení stavební činnosti, rozmachu průmyslové výroby a plynárenství i v této části města. Období enormního rozvoje, spojeného se znečištěním půdy vystřídala léta postupného úpadku. V roce 1985 je území již z větší části uvolněno a opuštěné chátrá. Největší plynárny v Evropě musejí být v důsledku špatného stavu odstraněny. Velký význam pro znovuoživení poloostrova má jeho vazba na rapidně se rozvíjející oblast Docklands – Canary Wharf na druhém břehu Temže.

Náklady na dekontaminaci cca 300 ha území, výstavba nové dopravní a technické infrastruktury (včetně provedení zahradních úprav) dosáhly výše 180 milionů liber (8 mld. Kč). V severní, nejvíce kontaminované části, v lokalitě Millenium Dome, byly provedeny výkopy do hloubky 15 m. V jižní části s výrazně nižší kontaminací byla navedena 1,5 m silná separační vrstva zeminy.

V roce 1997 vzniklo sdružení developerů a architektů, kteří podnítili kampaň na obnovu a rozvoj území. Podle územního plánu, jejímž zpracovatelem byla společnost Richard Rogers Partnership, se dnes realizují nové ulice a byty, veřejná vybavenost, obchody, dopravní a rekreační zařízení. Vzniká tak nová ekologická městská čtvrť. Hlavním kritériem úspěšné obnovy poloostrova byla rehabilitace původního přírodního bohatství a vytvoření optimálních podmínek pro následující urbanistický rozvoj.

Velkolepý záměr obnovy území byl zahájen výstavbou Millennium Dome a stanice podzemní dráhy. V návaznosti na tento impuls se započalo s výstavbou 10 000 bytů, eko-parku o rozloze 20 ha, školy, zdravotního střediska, veřejné vybavenosti (nabídka 24 000 nových pracovních míst) a terminálu pro moderní dopravní spojení s centrem Londýna. Byla zahájena obnova 2,5 km říčního nábřeží Thames Path, zbudovány nové hotely, poštovní úřad a obchodní dům Sainsbury Eco-Superstore.

### **Greenwich – vesnička v přírodním prostředí**

Jádrum projektu bylo vytvoření vesničky Greenwich Millenium s podporou komunitního způsobu života, s příznivým

vztahem k ochraně životního prostředí a krajiny. Autorem projektu je architekt Ralph Erskine. Vesnička má 1 377 bytů rozmístěných okolo zelených parků, náměstí, jezera, ekologického parku a veřejných prostranství. Komfort bydlení zajišťují moderní obchody, restaurace, kavárny, škola a zdravotní středisko.

Již dnes je možné ocenit nově vytvořenou atmosféru s otevřenými ozeleněnými plochami a umělými jezírky. 20 ha území bylo parkově upraveno pokládkou travních drnů. Vznikl ekologický park, bylo osázeno 60 000 keřů a 12 000 stromů. Byly vytvořeny i přírodní louky s polními květinami.

Do úpravy a terasování říčního nábřeží se investovalo 11 milionů liber (495 mil. Kč). Z těchto prostředků se podařilo vytvořit vodní zdrže, rákosové trsy a ostrůvky přitahující stěhovavé ptactvo. V eko-parku, jediném svého druhu v Londýně, nyní hnízdí rorýs, jiříčka obecná, lyska, tetřev, pěnkava, volavka, občas sem zavítají i labuť, husy, nebo i ledňáček a skřivan polní.

## Budovy

První realizovaná část projektu říčního nábřeží Watermark je situována v severní části vesničky. Budovy poskytují rozmanitou nabídku typů bydlení. 1-3 pokojové, mezonetové a městské byty jsou soustředěné okolo zeleného dvora. Východním směrem leží bariéry na Temži, na jihu se rozkládá vodní nádrž a ekologický park.

Při volbě stavebních materiálů byl kladen důraz na obnovitelnost a nízkou energetickou náročnost při výrobě a zpracování. Terasovitě uspořádané domy s vřelou střechou udávají nábřeží zcela nezaměnitelný charakter.

Ústředním motivem přitahujícím zájem místních, včetně přilehlé oblasti Canary Wharf na druhém břehu Temže, jsou říční promenády s novým Jacht klubem a cesty procházející ekologickým parkem. Nově vytvořená veřejná prostranství poskytují soukromí jednotlivcům i prostor ke shromažďování členům komunity.

Obytný blok Watermark byl navržen podle vzoru tradičního londýnského zahradního náměstí. Pod ozeleněným dvorem se nacházejí dvě patra podzemních



Foto © Jiří Palacký

*Obytný blok Watermark, foto modelu*



Foto © Jiří Palacký

*Watermark – realizovaná část s návazností na ekologický park*



Foto © Jiří Palacký

*Domy z první etapy nabízejí kvalitní bydlení širším sociálním vrstvám obyvatel*





*Třetí fáze se právě realizuje*



*Plán severního obytného bloku Watermark*



*Millennium Dome s dopravním napojením na centrum Londýna*

garáží, parkování bicyklů a mycí linka aut.

Dvůr poskytuje veřejná i soukromá prostranství, květinové záhony, okrasné dřeviny a křoviny, meandrující cestičky, dřevěné cesty a trávničky, kamenné lavice, stupňovité kamenné zidky, pergoly, živé ploty a individuálně zastřešené dvorky nájemníků.

### **Bytový standard**

Ekologické zásady navrhování stavebních konstrukcí budov se promítají i do samotného interiéru bytu. Kontakt obyvatel s vnějším prostředím je rozšířen o možnost vyjít na balkon, terasu, nebo i do vlastní zahrádky. Při posuzování energetické náročnosti byl kladen důraz na maximální tepelnou pohodu při odpovídajícím systému zateplení. Byty jsou zásobovány teplem z centrální výtopny s kombinovaným ohřevem. Z hlediska účinnosti přijatých úsporných opatření byla stavba oceněna odměnou za „výborný ekodomov“. V základním vybavení bytu je již plně vybavená kuchyňská linka, koupelna se sprchovým koutem a WC. Servis bytu je nájemníkům nabízen prostřednictvím asistenční služby první rok zdarma.

### **Dostupnost a realizace**

Dostupnost je zajištěna metrem ze stanice North Greenwich (Jubilee Line) s kapacitou 22 000 pasažérů za hodinu, autobusem ze zastávky projektované Normanem Fosterem (50 autobusů za hodinu), autem s návazností na letiště. Developer-skou činnost zajišťuje sdružení Countryside Properties, Taylor Woodrow a English Partnership. Na realizaci projektu se podílí od roku 2000 sdružení firem Meridian Delta Unlimited, Land Lease, Quintain Estates & Development ve spojení s English Partnership a Anschutz Entertainment Group Europe.

Průběh prací bylo nutné rozdělit do čtyř samostatných fází:

1. fázi realizovala architektonická kancelář EPR. Byla realizována Alamaro Lodge, Farady Lodge, Maurer Lodge – apartmány, byty ve střešních nadstavbách, dvoupodlažní byty, byty městského typu a škola od architekta Edwarda Cullinana.
2. fázi projektovali architekti Proc-

tor & Matthews. Zrealizovali uliční fronty Edison, Bequerel Court, Moseley Row – terasové bydlení a byty s balkony.

3. fáze dosud nebyla dokončena. Zahrnuje oblast mezi jižním parkem, eko-parkem a Peartree Way.

4. fáze, rovněž nedokončená, zahrnuje oblast Bugsby's Way, Southern Way, West Park Side a Peartree Way.

*Tento text vznikl jako součást výzkumného záměru projektu GAČR 103/02/1375/A a výzkumného záměru MSM 264100016*

*Ing. arch. Jiří Palacký ml.  
FA VUT, Brno*

#### **Literatura:**

1. *Rogers, R., Power A.: Cities for a small country, 2000 Faber and Faber, Londýn, ISBN 0-571-20652-2.*
2. *Williams, S.: Docklands, 1990 Architecture and Design Press, Londýn, ISBN 1-85454-151-X.*
3. *Inspirational Riverside Living Space, 2002.*
4. *Round & About Greenwich Peninsula, 2002.*
5. [www.watermark-gmv.co.uk](http://www.watermark-gmv.co.uk)
6. [www.greenwich-village.co.uk](http://www.greenwich-village.co.uk)



*Jubilee Line, příklad futuristicky řešeného interiéru jedné ze supermoderních stanic metra*