

INDUSTRINIŲ TERITORIJŲ KONVERSIJA: UŽSIENIO ŠALIŲ PRAKTIKA

Karolis Matulevičius¹, Jūratė Šliogerienė²

Vilniaus Gedimino technikos universitetas

El. paštas: ¹karolis.matulevicius@vgtu.lt; ²jurate.sliogeriene@vgtu.lt

Santrauka. Straipsnyje nagrinėjama teritorijų konversijos samprata, tikslai, problemos, sėkmingos konversijos rezultatų nauda miesto plėtrai. Aptariama galimybė funkciškai nebenaudojamas teritorijas pritaikyti gyvenamajai paskirčiai, naujų modernios ekonomikos darbo vietų kūrimui, didinti miesto funkcinės ir fizinės struktūros integralumą tolygiau išdėstant gyvenamąsias teritorijas ir darbo vietas mieste, kurti palankią investicijoms aplinką, mažinti teritorijų taršą. Apžvelgiama užsienio šalių praktika, pateikiami Vokietijos Šiaurės Reino - Vestfalijos, Londono, Paryžiaus, Sidnėjaus industrinių teritorijų konversijos pavyzdžiai.

Reikšminiai žodžiai: konversija, industrinės teritorijos, dykra, miestų planavimas, darni plėtra, pramoninė architektūra.

Ivadas

Pramonė – tai viena pagrindinių miesto varomųjų jėgų, susijusi su ekonominiais, socialiniais bei technologiniais procesais ir industrinės paskirties objektų gyvavimo klausimais (Garrick, Alistrovaitė 2005). Tobulėjant technologijoms, keičiantis žmonių poreikiams, kažkada klestėjusios gamyklos bei kiti industriniai statiniai praranda savo reikšmę, tampa nebenaudojami. Laikui bėgant šie funkciškai susidėvi ir kelia socialines bei aplinkosaugos problemas, tampa svetimkūniais vienetais ekonominiu, ekologiniu ir estetiniu požiūriais. Teršalai iš jų patenka į aplinkinių teritorijų gruntinį vandenį, kenkia visai ekosistemai. Nebenaudojamuose pastatuose dažnai apsigyvena asocialūs asmenys, todėl tokios vietos tampa pavojingos ir mažina aplinkinių teritorijų patrauklumą (Marcinkevičiūtė, Ambrasas 2010). Planuojant miesto plėtrą, tvarkybą, dažnai sprendžiamas klausimas dėl pagal paskirtį nebenaudojamų, apleistų teritorijų panaudojimo: griauti funkciškai nebenaudojamus, apleistus statinius ar siekti šias teritorijas išsaugoti, pritaikyti kitai paskirčiai.

Industrinių objektų bei teritorijų išsaugojimas svarbus dėl keleto priežasčių. Dažniausiai tai susiję su istoriniu bei architektūriniu paveldu (Lintz *et al.* 2007). Dideliuose plotuose kuriami muziejai, atsiranda parkai, laisvalaikio bei poilsio zonos. Dėl geros lokacijos bei ekonominių priežasčių, kažkada klestėjusios pramoninės teritorijos, konversijos būdu taip pat pritaikomos gyvenimui, virsta prekybiniais plotais, darbui bei kūrybai skirtomis erdvėmis. Planuojant šių teritorijų panaudojimą, galimą statinių pritaikymą naujai paskirčiai būtina atsi-

žvelgti į daugelį techninių, ekonominių aspektų, taip pat darnios plėtros principus (Burinskienė *et al.* 2003).

Šio straipsnio tikslas – išanalizavus užsienio šalių patirtį vykdant apleistų, nebenaudojamų industrinių teritorijų konversiją ir apžvelgus Lietuvos apleistų teritorijų tvarkymo praktiką, pateikti išvadas ir siūlymus dėl konversijos procesų plėtros.

Konversijos problemų analizė mokslo literatūroje

Mokslo literatūroje skiriamas didelis dėmesys urbanizuotų teritorijų pertvarkymui, spręstinoms problemoms ir galimų sprendimų analizei, nagrinėjami kiekvienoje iš šalių konversiją lemiantys socialiniai, politiniai, teisiniai ir ekonominiai veiksniai. Pvz., Anglijoje, Vokietijoje ir Prancūzijoje miestų teritorijų kaitai įtakos turėjo bendri reiškiniai: deindustrializacija, globalizacija, demografiniai pokyčiai ir pasenusi aplinkos ir būsto urbanistinė struktūra. Kiekvienoje iš šių šalių susiformavo vietos konteksto veiksmų nulemtos politikos priemonės, kurios atspindi pagrindinius nacionalinius prioritetus: socialinės atskirties mažinimas Prancūzijoje, teritorijų panaudojimo tolygumas Vokietijoje, žemės naudojimo efektyvumas Anglijoje (Couch *et al.* 2011). Pramoninių teritorijų pertvarkymą analizuojantys autoriai atkreipia dėmesį į senų pramonės statinių archeologinę, architektūrinę vertę, kuri labai svarbi siekiant planuoti teritorijų transformavimą, pripažįstant buvusių pramoninių statinių reikšmę architektūros, kraštovaizdžio, istorinių liudijimų požiūriu. Dėl to teritorijų pertvarkymą svarbu nagrinėti kaip socialinę, ekonominę ir teritorinę sistemą (Del Sasso, Caliendo 2010).

Siekiant apsaugoti vertingus paveldo požįrių statinius reikia atitinkamų žinių apie statybų metodus ir tradicinę architektūros bruožus. Be to, sprendžiant teritorijų pertvarkymą kompleksiniu požįriu turi būti sukurta tinkama teisinė, metodinė ir duomenų kaupimo bazė, taikomi sprendimų priėmimo metodai, kurie leistų užtikrinti racionalius ekonominių ir socialinių požįrių sprendimus ir vertingiausių pavyzdžių išsaugojimą (Fuentes 2010).

Daugelyje valstybių apleistų ir nenaudojamų pastatų egzistavimas laikoma problema, tačiau tik keletas šalių yra atlikę išsamius tyrimus, surinkę informaciją apie apleistų objektų kiekius ir jų užstatymo plotą, parengę atitinkamą teisinę bazę, konversijos paramos, skatinimo programas. Kompleksiškai apleistų teritorijų pertvarkymas sprendžiamas Vokietijoje, Airijoje, Didžiojoje Britanijoje, Italijoje, Ispanijoje, Prancūzijoje, Nyderlanduose.

Lietuvoje, įvykus esminiams politiniams ir ekonominiams pokyčiams, apleistų pramoninių, karinių, žemės ūkio apdirbamosios pramonės teritorijų ir atskirų objektų sutvarkymas yra itin aktualus. Šiuos klausimus, akcentuojant ekologinius bei darnios plėtros aspektus analizuoja Lietuvos mokslininkai Antuchevičienė (2005), Baltrėnas ir kt. (2001), išanalizavę Lietuvos apleistų pastatų tvarkymo praktiką, pasiūlę kompleksinį modelį apleistų pastatų racionaliam naudojimui modeliuoti ir vertinti, skirtą daugiataksiems pastatų tvarkymo uždaviniais, darnaus vystymo kontekste, spręsti. Kompleksinis modelis padėtų priimti technologiškai įgyvendinamus, užtikrinančius socialinį progresą, tenkinančius suinteresuotų grupių poreikius, nedarančius žalos gamtinei aplinkai bei padedančius išlaikyti aukštą ekonominio augimo ir užimtumo lygį sprendimus (Antuchevičienė 2005).

Akivaizdu, kad nebenaudojamų industrinių teritorijų problemas būtina spręsti, tačiau visuomet iškyla klausimas, kas ir kaip turėtų tai padaryti, kaip derėtų elgtis su išlikusiais pastatais, kaip juos ir jų teritorijas panaudoti, kokios šių objektų teikiamos galimybės ir keliamos grėsmės (Marcinkevičiūtė, Ambrasas 2010). Literatūroje viena iš pagrindinių priežasčių, neleidžiančių aktyvinti teritorijų sutvarkymo procesų yra įvardijamos atitinkamų programų, strategijų nebuvimas bei finansavimo trūkumas (Antuchevičienė 2005, CLARINET 2002).

Nebenaudojamų pramoninių teritorijų sutvarkymas ir pastatų pritaikymas naujai paskirčiai svarbus ir tuo aspektu, kad šių pastatų ir teritorijų pritaikymas šiuolaikinių poreikių tenkinimui leistų sumažinti urbanizuojamų teritorijų plėtros mastą, saugotų gamtos išteklius. Būsimoji teritorijų funkcija nustatoma taip, kad po konversi-

jos teritorija darniai įsiliėtų į urbanistinę ir funkcinę miesto struktūrą.

Konversijos ir konversinių teritorijų samprata

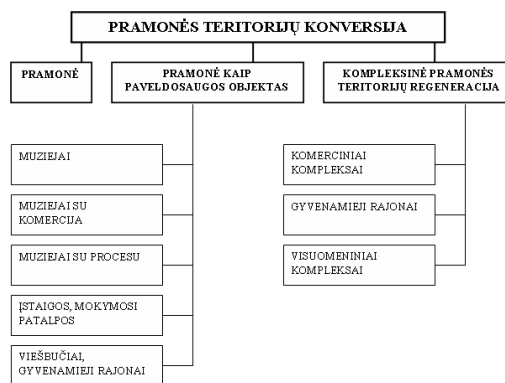
Pasaulio miestų praktikoje konversija dažniausiai taikoma dykroms – apleistoms teritorijoms, kuriose nebevykdoma ankstesnė veikla ir kurios turi potencialą būti pritaikytos naujai ar tai pačiai panaudai (Garrick 2005).

Pats žodis konversija (konversio) – išvertus iš lotynų kalbos reiškia pakitimas. Konversija – tai teritorijų įsisavinimo būdas, kai pertvarkomos naujai funkcijai buvusios kitų, dabar nebeaktualių paskirčių, miesto teritorijos, suteikiant joms naują kokybę, arba vykdomi esminiai teritorijos struktūros, užstatymo morfologijos pokyčiai (Leitanaitė 2005).

Konversijos požįriu sąvoka „dykra“ yra per siaura ir neapima visų konversijos taikymo galimybių. Konversijos pasirinktu objektu gali būti ir funkcionuojanti, neapleista zona. Bendresniu atveju konvertuotina teritorija – tai teritorija, nebeatitinkanti miesto plėtros planų, jo struktūros ir prioritetų tam tikrose zonose ar kenkianti aplinkai ekologine, įvairdžio, ekonomine, socialine prasme (Riaubienė 2000).

Industrinių objektų (teritorijų) konversija, paskirties keitimas, gali vykti keliomis kryptimis (1 pav.):

- 1) kai paskirtis yra atnaujinama;
- 2) kai paskirtis keičiama išsaugant nepakitusią architektūrinę – urbanistinę išraišką. Tai tinka tuo atveju, kai objektas yra pripažintas industriniu paveldu;
- 3) kai konversija vykdoma iš esmės keičiant situaciją – tai kompleksinė teritorijos regeneracija. Vykdoma tais atvejais, kai industrinis objektas yra pripažintas visiškai neveiksniu ir neatitinkančiu naujų poreikių, todėl yra rengiama nauja urbanistinė koncepcija.



1 pav. Industrinių teritorijų konversijos kryptys

Fig. 1. Conversion ways of industrial areas

Vokietijos industrinių pramonės teritorijų konversija

Vokietijos pramonė yra galinga ir inovatyvi. Tačiau, keičiantis technologijoms, poreikiams, perorganizuojant šalies pramonę, daug pramoninių ir karinių teritorijų, su esančiais statiniais ir infrastruktūra, tapo nebenaudojami ir nebepritaikomi pagal pirminę paskirtį. Vykdam teritorijų atgaivinimo programas prioritetas teikiamas aplinkosauginiams veiksniams, derinant juos su ekonominiais tikslais. Taip pat vienu iš svarbiausių aspektų, kompleksškai tvarkant teritorijas, yra laikoma industrinės architektūros paveldo išsaugojimas.

Plačiau panagrinėkime Šiaurės Reino Vestfalijos poindustrinį Rūro regioną. Pramonės, logistikos, ir militarinį teritorijų pritaikymas naujoms reikmėms Vokietijoje vyksta įvairiais būdais. Pavyzdžiui, Duisburge buvusios britų kareivinės nugriautos. Jų vietoje iškilo mažaukštis gyvenamasis rajonas. Projekto vystytojai pripažįsta, kad tokie projektai be valstybės paramos būtų nuostolingi, nes užteršto grunto keitimas ir kitos ekosistemos atkūrimo priemonės labai brangios. Kita aktuali regiono patirtis – logistikos ir pramonės krantinių atgaivinimas ir pritaikymas. Duisburgo bei Kelno krantinės jau virto prestižiniais miesto kvartalais, o Diuseldorfo krantinės – architektūros kūrinių kolekcija, kurios autorių sąrašas yra Frankas O. Gehry's, Stevenas Hollas ir gausybė kitų architektūros meno korifėjų. 2 pav. matomas vakarinis naujai sutvarkytų Diuseldorfo krantinių vaizdas.



2 pav. Diuseldorfo krantinės

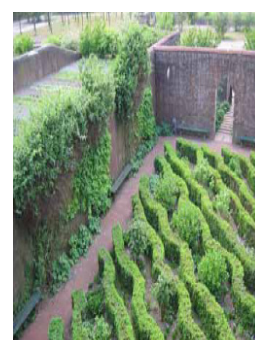
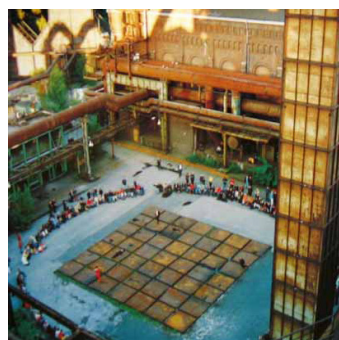
Fig. 2. Düsseldorf Quay

Šiaurinio Duisburgo kraštovaizdžio parkas ir Zeche Zollverein UNESCO pramoninio paveldo teritorija ne tik tapo miestiečių darbo, poilsio bei atrakcijų, bet ir turistų gausiai lankoma vieta. Šie du parkai yra stambaus Emšerio parko projekto dalis. 1989 m., siekiant regeneruoti stambiausią ir tankiausią Vokietijos pramonės rajoną, buvo parengtas Emšerio (Rūro regiono teritorija palei Emšerio upę) parko projektas. Juo per 10 metų siekta atgaivinti teritorijos ekologiją, ekonomiką, gyvenamąją aplinką. Šio projekto aukščiausiu sėkmės įvertinimu tapo

tai, kad regionas paskelbtas 2010 Europos kultūros sostine (Nekrošius 2006).

Pastarąjį dešimtmetį Šiaurinio Duisburgo 200 hektarų pramoninė dykra virto industrinio paveldo, gamtos ir meninių šviesos instaliacijų oaze, simbolizuojančia žmogaus kūrinių ir natūralios gamtos simbiozę (3 pav.).

Nuo XIX amžiaus vidurio čia gyvavusi stambiausia Europos metalurgijos gamykla „August Thyssen“, perdirbusi greta esančio „Friedrich Thyssen“ kasyklose išgaunamą žaliavą, dėl permainų metalo rinkoje sustabdė veiklą 1985 metais. Nebenaudojama pramoninė įranga ir statiniai buvo pritaikyti įvairioms kultūrinėms bei rekreacinėms reikmėms: senasis dujų rezervuaras virto didžiausiu dirbtiniu nardymo centru Europoje; 70 m aukščio aukštakrosnė – apžvalgos bokštu; alpinizmo centras įsikūrė rūdos saugyklose. Šioje teritorijoje nufilmuotas ne vienas meninis filmas, televizijos serialas bei muzikinis vaizdo klipas, kasmet vyksta įvairūs festivaliai. (Nekrošius 2006).



3 pav. Duisburgas. Šiaurinio parko konversija

Fig. 3. Duisburg. Conversion of the North park

Ekskursijų gidai yra buvę šachtų darbuotojai bei jų artimieji. Zollverein'o įmonėse vis dar dirba daugiau nei tūkstantis darbuotojų. Dauguma jų kūrybinių profesijų atstovai. Planuojama, kad Europos Sąjungos, Šiaurės Reino – Vestfalijos žemės ir Eseno miesto palaikomoje bei pagal architekto Remo Koolhaas'o projektą plėtojamoje teritorijoje ateityje darbo vietų dar daugės.

Laisvalaikio, inovacijų ir kūrybos darba lėmė tai, kad Zollverein pramonės teritorija 1986 metais buvo paskelbta paminkline, o 2001 metais ją kaip kultūros vertybę apsiėmė saugoti UNESCO (Nekrošius 2006).

Londono dokų rajonų konversija

Londonas XX amžiuje garsėjo kaip didžiulis jūros uostas. Londono dokai buvo gerai žinomi visame pasaulyje. Nuo rytinės miesto dalies iki pat Temzės žiočių nusidriekusio-

se prieplaukose stovėjo laivai iš viso pasaulio su dešimtimis tūkstančių tonų įvairiausių krovinių.

Bet 9 dešimtmetyje, tobulėjant ir didėjant laivams, Temzės prieplaukos vis labiau neatitiko šiuolaikinių gliavandenių uostų reikalavimų. 1981 m. užsidarė paskutinis Londono dokas. Visas pramoninis rajonas ant Temzės pakrantės ėmė merdėti: nedarbas išaugo iki 17,8 %, per dešimtmetį išsikėlė per 20 % gyventojų, prarasta per 10 tūkst. darbo vietų.

Temzės pakrančių konversija prasidėjo iškart po dokų užsidarymo. Bet situacija buvo labai komplikauta, dėl didelio žemės savininkų kiekio, nes beveik visa Temzės pakrantė buvo valdoma privačių asmenų. 1981 liepos 2 d., valstybinių institucijų iniciatyva buvo įsteigta nevalstybinė organizacija LDDC¹, kuri turėjo atgaivinti nuskurdusią dokų pakrantę. Visa teritorija apėmė apie 22 km². Nors LDDC buvo maža organizacija, tačiau kad ji pasiektų užbrėžtus tikslus, jai buvo suteiktos didelės galios: suteiktos žemės nuosavybės teisės, kas leido pritraukti investuotojų lėšas; suteiktos dalinės planavimo ir plėtros reguliavimo teisės, kuriomis ji galėjo nustatyti pastatų aukštingumą, eksterjerą ir pan. LDDC galėjo kištis į bet kokius nekilnojamojo turto sandorius liečiančius dokų teritoriją. Tuo tarpu vyriausybė sumažino mokesčius naujai besikuriančioms įmonėms Temzės pakrantėje. Joje įsikūrė muziejai, teatrai, bibliotekos, viešos įstaigos bei gyvenamieji namai. Londono dokų pokyčiai matomi 4 pav.



4 pav. Pokyčiai Londono dokuose. Prieš ir po.

Fig. 4. Changes in the London docks. Before and after.

Masinė plėtra, vykdoma LDDC, apimanti 1981-1990 laikotarpį, didžiąją dalį Temzės pakrančių pavertė multifunkcine teritorija. Ryškiausias konversijos simbolis yra Canary Wharf rajonas, kuriame buvo pastatytas didžiausias Britanijoje pastatas ir antras pagal svarbumą verslo centras Londone. Iš gautų lėšų organizacija steigė viešąsias įstaigas, gerino infrastruktūrą, tiesė naujus

kelius, atnaujino ir praplėtė senąjį geležinkelį. Vien į transporto infrastruktūrą buvo investuota per 1,8 milijardo svarų sterlingų.

Londono pramoninių teritorijų konversijos sėkmę lėmė Vyriausybės programos, kurios remia apleistų objektų pertvarkymą, finansuoja teritorijų planavimo darbus, teikia techninę ir kitą paramą. Planuojant teritorijų plėtrą gyvenamajai statybai prioritetą suteikiamas projektams, kurie skirti pertvarkyti apleistas teritorijas, pritaikyti esamus statinius norimai paskirčiai. Tokiems projektams yra suteikiamos mokesčių lengvatos, dažnai miestas finansuoja infrastruktūros tvarkymą, įrengimą.

Prancūzijos pramonės zonų konversija į multifunkcinius parkus

Andre Citroen parkas yra 14 ha viešasis parkas, įsikūręs kairiajame Senos upės krante. Parkas įkurtas buvusioje „Citroen“ automobilių gamyklos teritorijoje ir yra pavadintas įmonės įkūrėjo Andre Citroen'o garbei.

1915 m. ant upės Senos kranto pramonės magnatas Andre Citroen'as pastatė savo vardu pavadintą automobilių gamyklą, kuri gyvavo iki pat 1970 m. 70-aisiais metais 24 ha teritorija nuspręsta nacionalizuoti ir įtraukti į sostinės Paryžiaus urbanizacijos politikos planą, o automobilių gamyklą perkelti į Paryžiaus priemiestį. 1990 m. buvo nuspręsta buvusioje pramoninėje zonoje įkurti viešąjį parką ir 1992 m. jis buvo atidarytas ir pristatytas visuomenei. Už aplinkos kūrimą ir architektūrinių sprendinių įgyvendinimą buvo atsakingi žinomi Prancūzijos kraštovaizdžio dizaineriai bei architektai.

Dabartinio „Bercy“ parko teritorijos istorija prasideda 12-ame amžiuje, kai ji priklausė to meto Prancūzijos feodalams. Vėliau, viešpataujant Liudvikui XIV (1643–1715), buvo pastatytas pirmas vyno sandėlis „Bercy“ teritorijoje. Tai buvo pradžia valdovo užgaidos – sandėlys viso pasaulio vynui. 19-ame šimtmetyje „Bercy“ buvo didžiausias vyno ir spirito prekybos centras pasaulyje (Pilkauskas 2006).

XIX amžius - vyno prekybos klestėjimo amžius. „Bercy“ regionas tapo žinomas visame pasaulyje kaip didžiausias ir neišsemiamas puikaus vyno šaltinis. Įsikūrusi ant Senos upės kranto, „Bercy“ buvo prijungta prie vyno kelio upe visoje Burgundijos srityje. „Bercy“ rajonas taip pat turėjo geležinkelio stotį, dabar jau išmontuotą, kuri tarnavo kaip tiesioginė linija visai vyno šaliai. „Thiers“ įtvirtinimų šalia „Bercy“ teritorijos sugriovimas 1919 m. turėjo įtakos vyno sandėlių egzistavimui, keletas jų taip pat buvo nugriauti. Pasikeitus vyno laikymo technologijai (vynas buvo pradėtas pilstyti į butelius), taip

¹ LDDC - London Docklands Development Corporation (Londono dokų rajonų vystymo organizacija).

pat dėl geležinkelio linijų perkėlimo, „Bercy“ sandėlių geriausi laikai liko praeityje. Iki 1950 m. sandėliai kentė savo gyvenimo paskutinius atodūsius ir 1970-aisiais jie buvo visiškai palikti likimo valiai. 1979 m. dauguma sandėlių buvo nugriauti.

Dabar „Bercy“ kaimas, kuris yra kaip rytinė „Bercy“ parko riba, yra naujai išvystytas, visur dvelkia prabanga, galima apsipirkinėti prašmatniausiose parduotuvėse, pietauti aukščiausios klasės restoranuose, baruose ir kavinėse. Visa tai yra sukurta buvusioje vyno sandėlių vietoje. „Ecole de Boulangerie“ ir „de Patisserie de Paris“, t.y. kepyklos ir konditerijos, užima kai kuriuos iš didesnių senų sandėlių. Kad išsaugotų rajono istorijos atmintį, yra įrengtas mini vynuogynas, primenantis buvusią parko paskirtį (Garrick ir Alistrovaitė 2005). „Bercy“ parko konversija su žaliųjų zonų komponavimu matoma 5 pav.



5 pav. Bercy parko konversija

Fig. 5. Conversion of Bercy park

„Bercy“ parkas – tai dar vienas puikus pavyzdys, kaip galima atgaivinti, prikelti naujam gyvenimui apleistas miesto teritorijas.

Sidnėjaus pramonės objektų pakrantės zonoje konversija

Geras pramonės objektų konversijos patirties pavyzdys yra Sidnėjaus miestas, kaip miestas - uostas ir kaip eilinis miestas, neturintis prieigos prie didelių vandens akvatorijų.

Sidnėjaus miesto vietovių planavimą, bei jų plėtotę prižiūri vyriausybei pavaldi institucija – Sidnėjaus uosto aplinkos valdyba (SHFA²), kuri buvo įsteigta 1998 m., sujungus tris ankstesnes valdybas, kurioms priklausė pagrindiniai žemės sklypai aplink vidinį Sidnėjaus uostą. Sidnėjaus uosto aplinkos valdyba yra vyriausybės institucija, atsakinga už komercinį ir visuomeninį

valstybinio nekilnojamojo turto naudojimą. Šios valdybos žinioje daugiau kaip 400 ha. Rengdama teritorijų planus valdyba privalo suderinti visuomeninius, turistinius, paveldo ir komercinius uždavinius. Valdyba naudoja lėšas, gautas iš nuomojamo turto ir kitokios nuosavybės. Iš savo pajamų valdyba kiekvienais metais panaudoja apie 21 mln. dolerių viešiesiems darbams ir dar 10 mln. pagrindiniams darbams, susijusiems su paveldo nuosavybe. Iš prekybos ir verslo SHFA valdomuose rajonuose gyvena maždaug 51 tūkst. žmonių (Garrick ir Alistrovaitė 2005).

Beveik visi sklypai esantys prie The Rocks, Darling Harbour ir Pyrmont pakrančių buvo pramonės paskirties (prieplaukos, sandėliai ir fabrikai, geležinkelio teritorijos ir sunkiosios pramonės įmonės, tokios kaip elektros jėgainės ir cukraus rafinavimo fabrikas). Rajonai atsirado dar prieš XX amžiaus pradžioje. Jų valdymas ir plėtra buvo patikėta Sidnėjaus uosto aplinkos valdybai.

Kad valdyba galėtų išplėsti žemės naudojimo paskirtį, 1992 m. buvo patvirtintas Sidnėjaus rajono aplinkos planas 26 (Sydney Regional Environment Plan 26). Pagal tą planą valdyba galėjo imtis uosto pakrančių ir vidaus vakarinių pusiasalių plėtros. Šiose vietovėse įvyko žymūs pokyčiai fiziniu, estetiniu, socialiniu bei ekonominiu aspektais. Sklypai buvo nebenaudojami pramonei – laikui bėgant pramonės įmonės išsikėlė į didesnius ir patogesnius sklypus Sidnėjaus pakraščiuose, nors pakrantėse ir išliko sandėliavimo aikštelės, kurios kėlė problemų, susijusių su tarša bei triukšmu. Kadangi valdybos žinioje esantys sklypai turėjo ir estetinę vertę, plėtros planuose jie žymėti kaip reikšmingi valstijai objektai. Konstatuota, kad natūralus Sidnėjaus landšaftas turi būti išlaikytas, nes tai vienas iš didžiausių pasaulyje natūraliai susiformavusių gilių uostų su daugybe įlankų, įlankėlių, paplūdimių ir kalvų – šie unikalūs vaizdai turėjo būti rūpestingai saugomi.

Pyrmont pakrantė tarnavo kaip uosto sandėliavimo ir fabrikų rajonas, plėtojosi visiškai arti miesto centro. Jame vystėsi naujos pramonės šakos, joms buvo skirtos prieplaukos. Čia buvo sandėliuojama ir apdirbama vilna ir kitos žaliavos, jėgainės teikė elektros ir šildymo paslaugas. Čia buvo ir atliekų perdirbimo įmonė, cukraus rafinavimo fabrikas, geltonojo smiltainio skaldykla.

Čia 9 dešimtmečio pradžioje prasidėjo konversijos procesas. Iškėlus pramonę toliau nuo miesto centro, žmonės nebeteko darbo vietų. Teritorija liko visiškai nuniokota. Rajono klestėjimo laikais pusiasalyje oras buvo nešvarus, o vanduo jame – užterštas. Nors pramonės įmonės ir išsikėlė, aplinka tebebuvo nuniokota, užteršta,

² SHFA - Sydney Harbour Foreshore Authority

visur riogsojo surūdijusių mašinų liekanos ir apgriuvę pastatai.

1994 m. buvo užbaigti pirmojo etapo darbai. Jie apėmė kelius, parkus, pėsčiųjų tiltus ir kraštovaizdį. Buvo patvirtinti du projektai: vienas vyriausybės, o antrasis – privataus sektoriaus. Tokie planai buvo traktuojami kaip vyriausybės ir privačios bendradarbiavimo iniciatyvos ženklas, nes valdžios architektai palengvino privačią rajono plėtrą. Senų pramonės pastatų ir kaminų vietoje atsirado 8 ha parko (Garrick ir Alistrovaitė 2005).

Pymont pusiasalio konversija yra bendruomenės galimybių pavyzdys. Jo suplanavimas toks, kad galima rinktis vietą gyvenamosiose ar komercinėse patalpose, yra sukurtos atviros erdvės ir galimybės pramogoms bei poilsiui. Rajonas patrauklus informacinių technologijų, telekomunikacijų verslui, žiniasklaidos priemonių organizacijoms. Trijose pusiasalio pusėse tyvuliuoja jūra. Taigi paveldui reikšmingas sklypas bei jų struktūra buvo išsaugoti, atnaujinti ir pritaikyti naudojimui, sukurta gyvenamųjų namų įvairovė, specialų dėmesį skiriant pigesniems gyvenamiesiems namams. 6 pav. pateikta atsiverianti Sidnėjaus dokų panorama su gyvenamųjų namų kompleksais.



6 pav. Sidnėjaus dokų konversija
Fig. 6. Conversion of Sydney docks

1960–1970 m. Rocks rajoną bendromis vietos gyventojų, architektų, planuotojų ir įvairių organizacijų pastangomis, kurie norėjo išlaikyti nepakitusią Australijos istoriniam paveldui svarbią vietovę, teko gelbėti nuo konversijos į dangoraižių rajoną. Rocks pastatai buvo apsaugoti ir atnaujinti vadovaujantis UNESCO paveldo išsaugojimo taisyklėmis. Rajonas tapo vaizdingu parduotuvių ir restoranų centru, patraukliu tiek australams, tiek ir turistams. Planavimo ir paveldo įstatymai buvo priimti sugriežtinus numatomų pastatų kokybės ir tolesnės plėtotės kontrolę. Prieš bet kokių darbų pradžią visi pastatui naudojamų medžiagų ir jo vidinio plano pakeitimai turėjo būti patvirtinti (Garrick ir Alistrovaitė 2005).

Viešojo naudojimo plotai ir pastatai buvo tvarkomi užtikrinant reikšmingų pastatų ir vietovės apsaugą. Nors Rocks rajone ir yra išsaugoti praeities elementai, svarbu pabrėžti tai, kad jis yra gyvo ir vis tebeaugančio miesto dalis, o ne vien tik laike sustingusio paveldo objektas. Rocks visada buvo Sidnėjaus komercinio gyvenimo dalis, ir rajono administravimą perėmusi valdyba jau iš pat pradžių stengėsi užtikrinti jo ekonominį gyvybingumą.

Teritorijų konversijos Lietuvoje apžvalga

Lietuvos miestuose konversija suaktyvėjo atkūrus nepriklausomybę, kai miesto plėtros spartą iš esmės ėmė lemti privatus kapitalas. Miestų valdžiai neretai besąlygiškai teigiamai vertinant investicijas, išryškėjo miestų struktūrai žalingos teritorijų konversijos tendencijos. Investuotojams labiau rūpėjo ne taršios pramoninės ar karinės teritorijos, kurių pertvarkymas miestui būtų naudingas, o patogiose vietose esančios viešosios erdvės, kurių vietoje ima kilti komerciniai, gyvenamieji kompleksai, ir taip sunaikina buvusią visuomeninę teritorijos funkciją (pvz., prekybos centras Kaune, buvusio „Žalgirio“ stadiono vietoje, prekybos centro „Akropolis“ plėtra Ozo draustinio teritorijoje, ir kt.) (Drėmaitė 2004).

Iki šiol net teritorijų konversija miestų teritorinio planavimo dokumentuose nebuvo atskirai nagrinėjama ir reglamentuojama. Vilniaus bendrajame plane 2015-iems m. taip pat nėra atskiros dalies, aprašančios reikalavimus, keliamus konversijai. Jie yra integruoti į bendrojo plano sprendinius, pripažįstant konversiją kaip vieną iš prioritetinių miesto plėtros būdų. Numatytas bendras konvertuojamų pramoninių teritorijų plotas yra 614 ha (Leitanaitė 2007).

Šalyje pasigendama kompleksiško miestų planuotojų, architektų, savivaldybių požiūrio į industrinių teritorijų konversijos svarbą, miestų aplinkos subalansuotą ir ekologišką plėtrą (Sassi *et al.* 2009). Situacijos nelengvina ekonomikos nuosmukis, išskylančios finansavimo, kreditavimo problemos, motyvuotų investitorių paieška.

Konvertuojant apleistas Lietuvos miestų zonas (dykras), jos būtų integruojamos į miestų urbanistinę struktūrą, pašalinamas neigiamas ekologinis poveikis aplinkai, kuriama palanki investicijoms aplinka, gerėja miestų fizinė struktūra, gyvenamosios aplinkos kokybė, miestų įvaizdis (Zavadskas ir Antuchevičienė 2007; Leitanaitė 2006).

Išvados

Užsienio valstybėse nekilnojamojo turto konversija jau yra kasdienybė ir yra visuotinai pripažįstama, skatinama ir netgi reikalaujama. Suderinus tinkamas priemones ir sprendimus, gyvenamųjų, pramoginės, turizmo ir rekreacinės zonos vis dažniau atsiranda buvusių pramonės objektų vietose, ypač jei pastarosios užima centrines ir strategiškai patrauklias miesto vietas. Taip pat konversija neišvengiama dėl nuolatinės ir intensyvėjančios miestų plėtros bei vis didesnio dėmesio skiriamo gyvenimo kokybei. Automatiškai didėja reikalavimai gyvenamajai aplinkai ir jos kokybei, o tai įgyvendinti padeda ne tik privačios, bet ir valstybinės investicijos.

Siekiant paspartinti ir kompleksiskai spręsti aktualų apleistų Lietuvos pramoninių teritorijų sutvarkymo ir racionalaus panaudojimo ateityje klausimą, reikia tokias teritorijas inventorizuoti, nustatyti jų tvarkymo prioritetus, parengti projektus ir priemonių programas skatinančias privačių investuotojų dalyvavimą, suinteresuotumą ir visuomenės pritarimą. Būsimąją teritorijų funkciją privatu numatyti taip, kad po konversijos ji darniai įsiliėtų į miesto urbanistinę ir funkcinę struktūrą bei atitiktų subalansuotos plėtros ir ekologiškai optimalios aplinkos kūrimo principus.

Literatūra

- Antuchevičienė, J. 2005. Apleistų pastatų naudojimo modelia-vimas darnaus vystymosi aspektu, Daktaro disertacija, Vilniaus Gedimino Technikos universitetas.
- Baltrėnas, P.; Ignatavičius, G.; Vaišis, V. 2001. Pabradės centrinio poligono grunto užterštumo sunkiaisiais metalais tyrimai, *Aplinkos inžinerija* 9(1): 3–8.
- Burinskienė, M.; Jakovlevas – Mateckis, K.; Adomavičius, V. 2003. *Subalansuota miestų plėtra*. Vilnius: Technika. 251 p.
- CLARINET 2002. Brownfields and Redevelopment of Urban Areas, a report from the Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies, *Federal Environmental Agency*. 137 p.
- Couch, Ch.; Sykes, O.; Börstinghaus, W. 2011. Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency, *Progress in Planning* 75(1): 1–52.
- Del Sasso, P.; Caliendo, L. P. 2010. The role of historical agro-industrial buildings in the study of rural territory, *Landscape and Urban Planning* 96(3): 146–162.
- Drėmaitė, N. 2004. Fabrikas kaip modernizmo architektūros simbolis, *Urbanistika ir architektūra* 28(1): 25–31.
- Fuentes, J. M. 2010. Methodological bases for documenting and reusing vernacular farm architecture, *Journal of Cultural Heritage* 11(2): 119–129.
- Garrick, E.; Aistratovaitė, I. 2005. Pramonės objektų pakrantės zonoje konversijos patirtis Sidnėjaus pavyzdžiu, *Urbanistika ir architektūra* 29(2): 90–101.
- Leitanaitė, R. 2007. Teritorijų konversija Vilniaus miesto plėtros kontekste pagal bendrojo plano 2015 metams sprendinius, *Urbanistika ir architektūra* 31(3): 131–139.
- Lintz, G.; Muller, B.; Schmude, K. 2007. The future of industrial cities and regions in central and Eastern Europe, *Geoforum* 38(3): 512–519.
- Marcinkevičiūtė, D.; Ambrasas, G. 2010. Apleistų karinės paskirties teritorijų konversija, *Mokslas – Lietuvos ateitis* 2(2): 43–47.
- Nekrošius, L. 2006. Pramonės paveldas ir jo konversijos poindustriniame Ruro regione, *Archiforma* 2(34): 71–77.
- Pilkauskas, R. 2006. Paryžiaus Viletės parko projekto tarptautinio konkurso pamokos, *Urbanistika ir architektūra* 30(1): 58–68.
- Riaubienė, E. 2000. Kultūros paveldo verčių suvokimo ir vertinimo tendencijos, *Urbanistika ir architektūra* 24(1): 9–10.
- Sassi, E.; Vismara, F.; Cavadini, N. O.; Acebillo, J. 2009. Industrial areas. A survey, analysis and appraisal of the potential for conversion of disused industrial areas in Ticino, *Theoretical and Empirical Researches* 2(11): 95–104.
- Zavadskas, E. K.; Antuchevičienė, J. 2007. Multiple criteria evaluation of rural building's regeneration alternatives, *Building and Environment* 42(1): 436–451.

CONVERSION OF INDUSTRIAL AREAS: EXPERIENCE OF FOREIGN COUNTRIES

K. Matulevičius, J. Šliogerienė

Abstract

The article analyzes the concept of conversion sites, reviews of foreign experiences, such as the German state of North Rhine - Westphalia, London, Paris, Sydney conversions of industrial areas. Analyzes the need for conversion of property, goals, problems, and benefit to the city. It discusses the need to use the new residential areas and functions as a modern economy, to help to increase the conversion of urban physical and functional integrity of the structure to allow for emission reductions, to create a favorable investment environment, to help evenly spaced residential areas and workplaces in the city.

Keywords: conversion, industrial areas, urban planning, sustainable development, the Ruhr region, London, industrial architecture, Sydney.