

Лондонський громадський земельний траст (Лондон, Велика Британія)

Автори: Левенте Поляк (Levente Polyak), Даніела Патті (Daniela Patti), Баханур Насія (Bahatur Nasya) (Eutropian)

За допомоги: Зофія Бод (Zsófia Bod) (Eutropian)



Ключові слова:

#вплив на правила
#альтернативне
фінансування
#мережеві проекти
#соціальна
стабільність
#розширення прав і
можливостей району

Матеріали створено в рамках проекту «Відкрита спадщина» (OpenHeritage: Organizing, Promoting and ENabling HEritage Reuse through Inclusion, Technology, Access, Governance and Empowerment), підтриманого програмою досліджень та інновацій Європейського Союзу "HORIZON2020" (грантова угода №776766).

Координатор проекту: Метрополітальний дослідницький університет (Metropolitan Research Institute) у Будапешті
Див. більше: www.openheritage.eu

Переклад профінансовано зі Стабілізаційного фонду культури та освіти 2022 Федеральним міністерством закордонних справ Німеччини та Goethe-Institut

Резюме

London CLT — перший у Лондоні громадський земельний траст¹. Він був заснований у колишній психіатричній лікарні Святого Клементса (St Clements) в районі Майл-Енд (the Mile End). CLT надає довгострокове доступне житло, заохочуючи мешканців, які за браком коштів не можуть дозволити собі надалі проживати в цьому районі, залишитися тут. У такий спосіб CLT протидіє тенденціям джентрифікації та недоступності житла. За підтримки Адміністрації великого Лондона (the Greater London Authority) в процесі співпраці з приватними забудовниками і асоціацією соціального житла, CLT було виділено 23 будинки, що розсіяні по всьому району поряд з приватними оселями та соціальним житлом. Окрім цього, CLT також сприяє залученню громади до співпраці та активно працює над створенням громадського центру на території Сент-Клементса.

Контекст

Сент-Клементс розташований у східному Лондоні, за 5 км до Сіті — це дуже центральне розташування в рамках лондонської агломерації. Ця місцевість пройшла значні трансформації за останні десятиліття. Від початку будучи доволі скромним районом робітничих сімей, Сент-Клементс став місцем припливу населення у ХХ ст. За останнє десятиліття спекуляції з нерухомістю сягнули також східного Лондона, призвівши до зростання цін на житло та відтоку менш можливих мешканців. Джентрифікація та проблема доступності житла стали основою мотивації створення громадського земельного трасту у цій місцевості.



*Сент-Клементс в Лондоні.
Зображення Хорхе Москери
(Jorge Mosquera)*

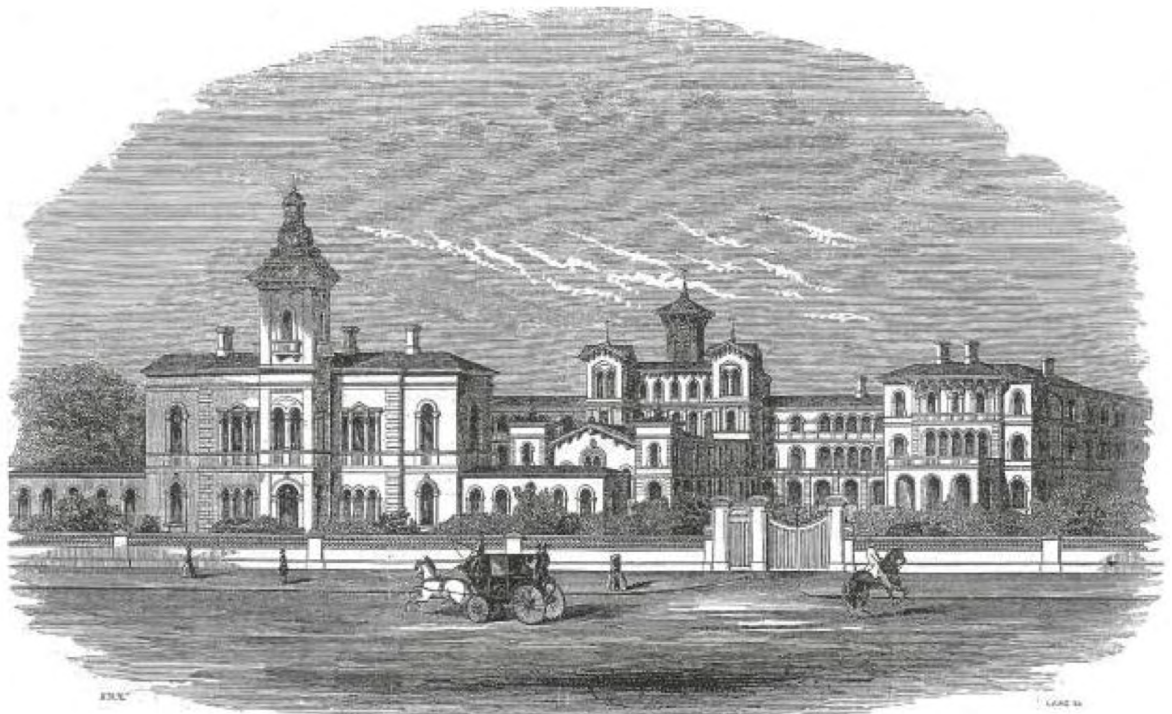
¹ Земельний траст – юридична особа, що перебирає власність або розпоряджається землею за згодою з власником землі. Згідно трастової угоди, право власності на землю передається у приватне управління в інтересах членів трасту. Після передачі у довірче управління активи більше не вважаються особистою власністю засновника і тому є захищеними від кредиторів, фінансових труднощів і судових позовів.

Історія

1848 — на території Сент-Клементса збудовано робітний будинок.

Робітний будинок — місце, куди відправляли бідних людей, які не мали засобів до існування. Поштовхом до створення робітного будинку стало прийняття парламентської поправки до Закону про бідних 1848 року, яка вимагала від територій інституціоналізації своїх зусиль для надання допомоги бідним: Сент-Клементс був побудований лондонським Сіті, але за межами самого Сіті.

1849 — відкриття робітного будинку.



CITY OF LONDON UNION WORKHOUSE — MR. R. TRESS, ARCHT. DCT.

Perspective by Richard Tress published in the Builder 1849

Робітний будинок лондонського Сіті. Малюнок архітектора Річарда Тресса, опублікований у журналі "The Builder", 1849.

1860-ті рр. — комплекс перетворено на лазарет. Багато людей, які опинилися тут, виявилися або замолодими, або застарими, або хворими, тому вони не могли працювати так, як планувалося спочатку. Тому в 1860-х рр. робітний будинок змінив своє призначення і став лазаретом.

1909 — робітний будинок закриття.



Бау Роад і Майл-Енд Роад, поч. XX ст. Фото: London Metropolitan Archives (City of London Corporation)

1912 — комплекс знову відкрився як лікарня, керована Радою Лондонського графства (the London County Council). Заклад приймав понад 600 хронічно хворих людей (в сучасному розумінні його можна вважати лікарнею).

1944 — частина комплексу зруйнована в ході Другої Світової війни.

1948 — комплекс знову відкривається як лікарня під керівництвом Національної служби здоров'я (the National Health Service).

1959 — комплекс перетворено на психіатричну лікарню.

2005 — лікарня Сент-Клементс закрита в занедбаному стані.

2005 — мерія звернулася до Citizens UK з проханням підтримати олімпійську заявку міста.

У 2005 році компанія Olympic Park Legacy (пізніше [London Legacy Development Corporation](#)) мерії Лондона звернулася до Citizens UK з проханням підтримати олімпійську заявку міста. [Citizens UK](#) погодилися співпрацювати, але натомість попросили мерію міста дати низку обіцянок, зокрема після проведення ігор звести будинки громадського земельного трасту (CLT) на території олімпійських майданчиків. Перш ніж виконати обіцянку, мерія хотіла побачити практичне втілення моделі громадського земельного трасту, тому попросила їх виконати тестовий проєкт. Громадські організатори Citizens UK розпочали опитування в районі Тауер Хемлетс (Tower Hamlets) і визначили житло як ключовий пріоритет, а Сент-Клементс — як потенційне місце для реалізації проєкту CLT.

2007 — створено East London Community Land Trust (пізніше London CLT, Громадський земельний траст Лондона) для участі в тендері на ділянку в Тауер Хемлетс.

Громадський земельний траст — це особлива модель розвитку під керівництвом громади, в якій місцеві організації будують і управляють будинками та іншими активами, важливими для їхніх спільнот, такими як громадські підприємства, виробництво продовольства або робочі місця. В англосаксонському контексті формат громадських земельних трастів (CLT) допоміг місцевим мешканцям створити інклюзивні економічні екосистеми та моделі сталого розвитку. Володіючи землею (або орендуючи її у державних власників) і здаючи в оренду квартири, будівлі чи іншу власність окремим особам, сім'ям або групам, CLT можуть контролювати використання та ціну на таку власність. Таким чином, CLT можуть використовувати цей важіль, аби приміщення в їхньому управлінні залишалися доступними для місцевих жителів незалежно від рівня їхніх доходів.

Незадоволення населення традиційними постачальниками житла у Великобританії викликало останніми роками стрімке зростання популярності CLT. Перший CLT в Англії був заснований в 1983 році в Оксфордширі. У наступні десятиліття їхня мережа розширилася.

Лондонський громадський земельний траст — це товариство, створене з метою принесення користі громаді. Це некомерційна організація з обмеженою відповідальністю — модель, що широко використовується громадськими земельними трастами. Люди долучаються до CLT з різних причин: як члени товариства, як особи, зацікавлені в придбанні житла в довгостроковій перспективі, або тому, що їм подобається проєкт і вони хочуть його підтримати. Також проєкт викликає професійний та академічний інтерес. Сьогодні лондонський CLT налічує близько 3 000 членів, серед яких власники будинків CLT, члени місцевих спільнот і активісти із районів, прилеглих до об'єктів CLT, а також зацікавлені особи, які можуть вкладати у CLT свій професійний досвід. Всі ці членські групи представлені в опікунській раді, що складається з 15 осіб. Окрім власного правління, CLT має підкомітети, які зосереджуються на різних сферах діяльності, як-от фінанси і ризику, розвиток, людські ресурси, визначення результативності тощо та створюють умови для докладного обговорення зазначених питань. Члени структури CLT мають право обирати та бути обраними.

2009 — пам'ятка Сент-Клементс стає центром уваги Лондонського земельного трасту.

2010 — Лондонський земельний траст, як частина консорціуму з Igloo Regeneration, подає заявку на участь в тендері.

2011 — тендер на регенерацію Сент-Клементса виграли Linden Homes, Galliford Try та архітектори John, Thompson and Partner (JTP).

Завдяки значній політичній підтримці моделі CLT з боку мерів (Кена Лівінгстона (Ken Livingstone) та Бориса Джонсона (Boris Johnson)), London CLT було включено до складу проєкту-переможця за згодою всіх сторін. Компанія Linden Homes мала укласти угоду про включення CLT, а також передати право власності на землю спеціально створеній громадській благодійній організації the Ricardo Community Foundation. Таким чином, Сент-Клементс став пілотним проєктом для випробування моделі CLT в урбаністичному середовищі.

"Ключовим результатом консультаційного процесу було бажання переконатися, що Сент-Клементс залишається в центрі громади. Оскільки це визначна пам'ятка, яскравий зразок місцевої культурної спадщини, важливо, щоб вона залишалася доступною і перебувала під керівництвом місцевих жителів". (Ханна Емері-Райт (Hannah Emery-Wright))



*Ханна Емері-Райт, менеджер з роботи з громадою, Лондонський земельний траст.
Фото: Їлмаз Вуруку (Yilmaz Vuruku)*

2012 — консультаційні заходи з JTP Architects (листопад).

Даний етап включав серію консультацій із спільнотою та тимчасове використання об'єкта, організоване робочою групою Meanwhile Mixed-Use CLT, яка пізніше створила некомерційну організацію [Shuffle](#).

Підхід JTP до тендерної заявки на об'єкт полягав у тому, щоб запустити процес планування за участі громад, запрошуючи місцеві зацікавлені сторони «прийти та разом спроектувати Сент-Клементс». Цьому передувала підготовча кампанія із запрошенням представників преси, місцевих зацікавлених сторін, шкіл і громадських груп. У листопаді 2012 року було організовано процес залучення громади, куди увійшла виставка історичних матеріалів, воркшопи з діалогу та планування, ознайомчі прогулянки територією пам'ятки.



Процес залучення людей до планування. Фото: http://www.communityplanning.net/column3/pdf/PT1_CO.pdf

"Ми працювали над спільним проектуванням разом з місцевою громадою, і досить швидко знайшли порозуміння з багатьох питань. Ми провели воркшопи, потім проаналізували отримані результати, виділили головне та створили концепцію, яку направили на розгляд громаді. Ми познайомили їх з історією пам'ятки, ми разом працювали над проектуванням і створили спільне бачення. Замість того, щоб щось розробляти, а потім питати думку людей, ми отримуємо значні соціальні та економічні переваги, залучаючи громади, які мають знання та досвід". (Чарльз Кемпіон (Charles Campion))

2013 — в Сент-Клементсі організуються фестивалі силами ГО Shuffle.

Shuffle за підтримки різноманітних закладів культури та кінорежисера Денні Бойла (Danny Boyle) організувала серію фестивалів у самому Сент-Клементсі та навколо нього, запрошуючи людей відчувати місцевість по-іншому, поділитися своїми спогадами та почуттями про це місце, а також познайомитися з його потенціалом. Незважаючи на всі труднощі з отриманням дозволів на проведення культурних заходів на території пам'ятки, фестивалі Shuffle мали великий успіх.

"Усвідомлення того, як пам'ятка вписується в прагнення спільноти та які функції вона може виконувати ще до того моменту, як буде реконструйована, є справді важливим". (Чарльз Кемпіон (Charles Campion)).

Фестиваль на території Сент-Клементса, 2013. Фото: <https://ignitionpopupshop.wordpress.com/2013/08/13/shuffle-festival/>



2013 — триває творення спільноти за підтримки Shuffle.

Члени Shuffle почали розмовляти з колишніми пацієнтами лікарні про їхні спогади і враження, про те, що саме вони хотіли б зробити в Сент-Клементсі, щоб представити свої історії. Shuffle зосереджувався на поєднанні високого мистецтва і кіно з серйозними громадськими програмами й кураторством. Теми подібних міксів завжди стосувалися проблем психічного здоров'я.

"Це викликало значний інтерес, оскільки у нас була ця велика стара психіатрична лікарня. Але ми також хотіли переконатися, що все, що ми тут робимо, задасть тон для [майбутнього плану побудови] громадського житла. У Сент-Клементсі багато історій, і чимало з них нещасливі. Це було дуже важливе місце для багатьох поколінь. Ми хотіли зробити щось, що привернуло б людей". (Ліззі Дейш (Lizzy Daish))

2013 — завершення подачі заявок на проведення проєктно-будівельних робіт.

У новій пропозиції урбаністичного дизайну від JTP Architects значну роль відіграли дослідження культурної спадщини. Ця робота, проведена Ніколою де Квінсі (Nicola de Quinsey), мала на меті виявити не лише різні фази еволюції комплексу, але й зрозуміти значення кожного історичного шару та доповнення до комплексу.

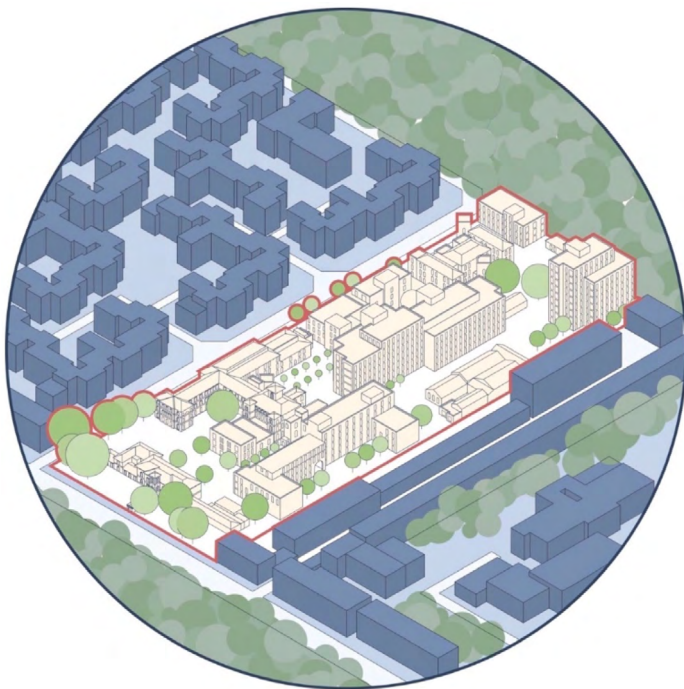
«Розглядати будівлі на території пам'ятки можна під різними кутами. Визначаючи їхнє історичне значення та цінність, будівлі можна вивчати з позиції розвитку історії медицини або з точки зору їхнього місця в Східному Лондоні та у забезпеченні потреб людей цієї місцевості. Крім поваги до рис окремих споруд, ми дотримувалися загальної історичної моделі комплексу коли намагалися знайти можливості для нового будівництва між старими будівлями». (Нікола де Квінсі)



Нікола де Квінсі, архітекторка і фахівчиня із збереження культурної спадщини, JTP Architects

Оригінальна пам'ятка Сент-Клементс складалася з вікторіанських будівель, які внесені до списку культурних пам'яток, і допоміжних будівель, зведених пізніше. Чимало споруд навколо Годинникової вежі в північній частині комплексу мають оригінальний дизайн.

*Годинникова вежа Сент-Клементса на реконструкції.
Фото: Eutropian*



*Комплекс Сент-Клементс.
Зображення Хорхе Москери*

Крім історичних досліджень, проєктні рішення ґрунтувалися також на вивченні виду на Годинникову вежу з різних частин пам'ятки. Крім того, треба було врахувати низку інших норм і правил, наприклад, як під'їхати пожежним машинам та як вивезти відходи — серйозні проблеми для довгої вузької території, куди транспорт може в'їхати лише з північного боку. Незважаючи на прагнення державного органу охорони спадщини Historic England зберегти якомога більше старих майстерень, деякими з них довелося пожертвувати для забезпечення екстреного доступу. Іншим ключовим аспектом урбаністичного дизайну пам'ятки було забезпечення вільного доступу до неї.

2014 — проведення виставки за результатами усноїсторичного проєкту Shuffle.

2014 — схвалення заявок на проведення проєктно-будівельних робіт і початок будівництва.

У центрі уваги процесу повторного використання було створення переважно житлової забудови з понад 230 будинків: більшість споруд було перетворено на житлові комплекси, за винятком будівлі Джона Денгема (John Denham building), що розташована на передньому плані. Головним завданням процесу проєктування було вирішити, які будівлі залишити, які знести та де розмістити нові.



*Будівля Джона
Денгема на
реконструкції.
Фото: Eutropian*

2015 — CLT розпочав кампанію з метою перетворення будівлі Джона Денгема, що знаходиться на передньому плані Сент-Клементса та входить до списку культурних пам'яток, на громадський простір.

2015 — неуспішна заявка до the National Lottery Fund на фінансування реконструкції будівлі Джона Денгема.

2016 — пропозиція до громади стати акціонерами.

2016 — згідно графіку, мешканці CLT мали заселятися до будинків, але через значні затримки в процесі будівництва вони змогли заселитися лише в 2017 та 2019 роках.

2017 — заселилися перші мешканці CLT.

Оновлена пам'ятка Сент-Клементс включає 252 будинки, 53 з яких є будинками для соціальної оренди, наданими Асоціацією соціального житла Пібоді. Соціальне та приватне житло тут змішане.

2017 — останній фестиваль Shuffle відбувся в парку Tower Hamlets Cemetery Park

2018 — Будівля Джона Денгема була внесена до списку "Об'єктів громадського значення" ("[Asset of Community Value](#)").

Об'єкти громадського значення — це земля або майно, які є важливими для місцевої громади. Відповідно до Закону про місцеве самоврядування 2011 року (the Localism Act), об'єкти громадського значення (ACV) підлягають додатковому захисту від забудови. Коли власник ACV хоче продати майно, він повинен повідомити місцеву владу, і якщо громадська група хоче купити об'єкт, тоді вона може ініціювати мораторій на 6 місяців, щоб зібрати кошти для придбання. Статус ACV може використовуватися місцевим містопланувальним органом як фактор для відмови у дозволі на проведення відповідних робіт для повної або часткової зміни чи знесення.

Внесення будівлі до списку «Об'єктів громадського значення» дало місцевій громаді додатковий час для збору коштів для придбання. Кампанія передбачала створення офіційної комісії з місцевих мешканців та лобювання серед політиків фінансування купівлі будівлі, а також вивчення потреб та думок місцевих мешканців щодо цієї пам'ятки.

2019 — заселилися останні мешканці CLT.

Менеджерка по роботі зі спільнотою CLT продовжує працювати з мешканцями в питаннях розподілу квартир і підтримує їх у процесі отримання житла в нових будинках. Вона також розробляє спеціальні тренінги про те, що означає бути мешканцем CLT. Після того, як нові жителі заселилися до своїх домівок, менеджерка працює разом з ними над пошуком різних шляхів подальшого розвитку району за допомогою виявлення лідерів громади, розвитку громадських просторів або іншими засобами.

"Ми хочемо, щоб наші мешканці брали участь в управлінні лондонським CLT". Ханна Емері-Райт

2020 — будівництво завершено.

Лондонський CLT здійснює різноманітний вплив на Сент-Клементс, його околиці та місто. Пропонуючи доступне житло людям, що живуть у цьому районі, CLT сприяє полегшенню наслідків житлової кризи в Лондоні. Завдяки заходам, проведеним на етапі тимчасового використання, та застосованій тут моделі спільного управління, лондонський CLT залучив до співпраці місцеві громади, щоб вони, з одного боку, поділилися своїми спогадами про пам'ятку, а з іншого — сформулювали її майбутнє. Залучення місцевих жителів до правління та підкомітетів CLT, а також їхня участь у місцевих кампаніях сприяє покращенню їхніх навичок та здатності до мобілізації та самовизначення.