

УДК 711

к.арх. Соснова Н.С.

Національний університет «Львівська політехніка»

## ДЖЕНТРИФІКАЦІЯ, ЯК РИСА СУЧАСНОЇ МІСЬКОЇ ДИНАМІКИ (НА ПРИКЛАДІ М.ЛЬВОВА)

*Аналізуються процеси зміни сучасного міського середовища. Зокрема, на прикладі Львова, досліджується явище джентрифікації, інтерпретація даного поняття в умовах українського історичного міста та його побічні явища.*

**Постановка проблеми.** Зміни у функціональній, планувальній та соціальній структурі міста багато в чому визначаються економічними процесами. Соціальна і економічна структура постіндустріального міста розвиваються набагато швидше, ніж просторова, що вимагає відповідного реагування урбаністів. Чи подібними є трансформації міської структури українського міста до процесів, що відбуваються у містах інших країн постіндустріального суспільства?

В містах України порівняно недавно намітився процес видимої сегрегації міського простору, що за ознаками підпадає під визначення джентрифікації. Українська містобудівна термінологія, тлумачні та соціологічні словники не дають роз'яснення терміну «джентрифікація». Оскільки цей термін вкорінений у реаліях, характерних для міст Північної Америки, Австралії, Європи, його визначення та трактування можна знайти в англійських словниках урбаністики, соціології, географії.

Узагальнено, процес комплексної зміни якості міського середовища в ході реконструкції будівель, що відбувається в результаті переселення заможних громадян в раніше нефешенебельні частини міста, класифікують як **джентрифікацію** (англ. *gentrification*).

Як вже було сказано, в містах України процес відродження культурно та історично значимих територій, забудова яких була в незадовільному стані, намітився недавно, відповідно питанням джентрифікації вітчизняні науковці-урбаністи займалися побіжно. Ґрунтовно до питання джентрифікації в умовах пострадянського міста підійшла вітчизняна соціолог Малес Л.В. [6]. Американський соціолог Н.Смелзер був одним з перших, хто дав роз'яснення мотивації соціальних груп, що беруть участь в джентрифікації [7]. В якості дослідника даного явища в сучасних містах насамперед потрібно назвати німецького соціолога А.Хольма [11]. Питанням інтерпретації поняття

джентрифікації в російських містах займалися соціологи В.Вагін та архітектор В.Глазичев.

**Виклад основного матеріалу.** Оскільки джентрифікація може бути плановою і умовно стихійною, то потрібно відразу сказати, що в Україні нема стратегічно керованої міською владою дотаційної джентрифікації. Такою програмою могла б стати реконструкція кварталів хрущовок, проект якої так і не був реалізований.

Насьогодні відбувається процес стихійної комерційно доцільної джентрифікації. Це реконструкція окремих кварталів, цікавих з історичної точки зору або тих, що володіють локалізаційними перевагами, з подальшим витісненням їх мешканців людьми з вищим соціально-майновим статусом. І хоча «окультурення» житлових районів не відповідає європейському чи американському визначенню джентрифікації, в українських реаліях відмічається схильність до зацікавлення в перетворенні не стільки промислового району, скільки житлового.

Типи житлового середовища, охоплені процесом джентрифікації у місті Львові. Виходячи з більшості прикладів джентрифікації в інших країнах, процесу містобудівної та соціальної реконструкції піддаються території в своїй основі малоцінні. Процеси «елітаризації» окремих ділянок Львова свідчать про відмінність у виборі територій та мотивації в ході місцевої джентрифікації.

В минулі десятиліття специфіка соціалістичного способу ведення економіки, а саме відсутність приватної власності та низький рівень забезпеченості громадян не давав, в більшості, можливості до належного утримання житла, навіть якщо воно початково було високоякісним.

Таким типом житла є квартали забудови середньої поверховості та віллової забудови поч. ХХ ст. - так-звані австрійські та польські люкси. Ці райони були запроектовані та реалізовані як якісний тип житла для сімей заможних та з середнім статком. З приходом радянської влади вимушено змінилися власники цих квартир і хоча нові мешканці, в більшості, теж були високого соціального статусу, проте за 70 років змінилося не одне покоління і насьогодні появились більш заможні соціальні групи, що прагнуть поселитися в історично елітних районах.

Наступними в переліку охоплених джентрифікацією житлових районів є забудова в стилі функціоналізму. У центрі міста будівлі функціоналізму включалися у структуру кварталу, а на вільних територіях їх споруджували окремими ділянками, серед зелені, відповідаючи концепції міста-саду. Прикладом є дво-, триповерхова забудова у стилі функціоналізму, розробленого в 1920-х німецькою архітектурною та дизайнерською школою "Баугауз" у Дессау [5].

Впродовж останніх років кардинально перебудовуються і житлові квартали малоповерхової забудови 50 років ХХ ст. Малоповерхові дво-, чотири- та восьмиквартирні житлові будинки [2] за проектами львівських архітекторів були зведені в поселенні Жовтневе (нині – Левандівка), в забудові кварталів уздовж вул. Боженка (нині – Кн. Ольги) та на околицях міста. З 1957 по 1961 рр. таким методом було збудовано близько півмільйона квадратних метрів житла [1].

Початково квартали такої забудови мали чітку планувальну організацію і високий рівень естетики. Основна перевага такого типу житлового середовища – ділянка біля дому. Проте форма спільного користування ділянкою при обмежених ресурсах до життя радянського мешканця (двокімнатна квартира мала площу 30-33 м.кв.) породила проблеми. З часом ділянки стали ділити поміж мешканцями плотом з підручних матеріалів, подвір'я загромадилися численними господарськими будівлями (подекуди з живністю) і гаражами. В окремих випадках до входу в будинок веде лише вузька стежка поміж грядками. В квартирах першого поверху став відчутним брак інсоляції.

Оскільки вищеописані квартали житлової забудови були закладені на територіях, відносно близьких до центру, та сформовані з врахуванням потреби персоналізації простору, то сьогодні це житлове середовище модернізується шляхом надбудови, перебудови та об'єднання квартир стало територією умовної джентрифікації. Проте слід зауважити, що ремонт окремих будівель не зміг забезпечити якості середовища, і навіть гірше, нівелював цілісність житлової вулиці, початково закладеної в єдиному стилі функціоналізму (рис. 1).

Соціальні та архітектурні процеси, що відбуваються в історичному середовищі середмістя також мають ознаки джентрифікації. Л. Малес поняття джентрифікації в Україні окреслює, як процес відновлення старої забудови центральної частини міста, з наступним збільшенням її цінності, що супроводжується внутрішньоміською динамікою населення [6].

Поштовхом міських трансформацій в центрі міста є насамперед інтерес до історичних районів. Джентрифікація центральної частини міста відбувалася поступово. У 1990-х рр. почався процес соціально-територіальної стратифікації. Він супроводжується ростом цін на нерухомість, зміною інфраструктури та населення окремих територій. Згідно даних Головного управління статистики у Львівській області станом на 01.01.2007 в Галицькому районі міста (центральна частина міста, площею 593,5 га) було 62,0 тис. осіб, станом на 01.01.2010 р. - 60,5 тис. осіб. Тобто за три роки мешканців в центральній частині міста зменшилося на 1,5 тис. Колишні жителі витісняються в менш престижні райони іншими соціальними групами: туристами, бізнесменами і навіть студентами, що вже виділяються в окремий міський прошарок [12].

Квартири в центрі - зі слів львівського ріелтера - зазвичай купують приїжджі з інших міст, іноземці [3]. Район комерціалізується, втрачаючи з впровадженням типових брендів об'єктів: макдональдс, маккофе, чікмакен свій характер. Слід зазначити, що умовою даного явища є політично-економічний стан суспільства, що не заперечує фізичне чи культурне витіснення населення з певної території (з лекції берлінського соціолога А.Хольма [11]).

Рис. 1. Приклади втрати характеру середовища району малоповерхової забудови 50 років ХХ ст. в ході різнотипних добудов



Арх. М. Д. Вендзилович. Житлові будинки в поселенні Жовтневе у Львові. 1957—58 рр.



Самовільна добудова частини житлового будинку проекту М. Д. Вендзиловича по вул. Кн.Ольги.



Реконструкція житлових будинків із розбудовою та заміною плоскої покрівлі на шатрову. Вул. Кн.Ольги, 2011 р.

Основним супутнім до джентрифікації процесом в центральній частині міста є **ревіталізація** об'єктів і території в цілому. Дослівно термін означає «повернення життя». Цей процес є не кількісним а якісним, і в структурі міста має локальний характер. В архітектурі можливі два напрями ревіталізації. В наслідок першого – об'єкт набуває свого первісного значення за функцією і

статусом. При другому напрямі ревіталізації об'єкт «повертається до життя», з пристосуванням до нової функції. У Львові цей процес відновлення якості об'єкту чи окремої ділянки міста, незалежно від державної чи приватної форми реалізації, стосується лише історичної частини.

Міською адміністрацією спільно з Німецьким товариством технічної співпраці реалізується проект під назвою «Ревіталізація історичних кварталів міста». В більшості робота полягає в реставрації окремих елементів будівель, зокрема столярки та навчанні цьому українських спеціалістів.

Ревіталізація коштом приватних інвестицій є виключно комерційного характеру. Цей напрямок змін міського середовища опирається на розуміння ревіталізації як «діснеєфікації», де простір організовується за принципом території споживання: культури, розваг, видовищ, їжі і де історичне середовище служить в основному для стимуляції споживання.

Наступним процесом, що супроводжує джентрифікацію центру Львова є **інтенсифікація**. Вона проявляється ущільненням забудови, збільшенням інтенсивності використання території (збільшується кількість процесів на одиницю площі) (рис. 2). В окремих випадках можна охарактеризувати це як оптимізацію ефективності загосподарювання міської території, проте в більшості, ущільнення ведеться на найбільш вартісних в економічному та культурному значенні територіях. Насьогодні процеси ущільнення планувальної і функціональної структури міста є комерційного а не соціального характеру, тобто новозбудовані об'єкти не забезпечують потреб мешканців чи міста в цілому. Поступове але тривале збільшення інтенсивності використання одних територій і стагнація розвитку інших приводить до диспропорційного розвитку міста. Розрив поміж низькоякісним середовищем проживання більшості мешканців та «глянцевим» комерційним центром міста спричиняє сегрегацію населення.

Зовнішній чинник, яким стало проведення чемпіонату Євро -2012, стимулював процеси міської трансформації. Будівництво готелів в центральній частині міста йде шляхом ущільнення існуючої забудови (інтенсифікація) або шляхом переселення мешканців цілого будинку (джентрифікація).

Оскільки квартальна забудова центральної частини міста ще нас час її формування визначалася високою щільністю забудови – на окремих ділянках середмістя щільність забудованої поверхні сягала 80% [4] – то подальша інтенсифікація (комерціалізація) території іде шляхом використання внутрішньодворових та підвальних приміщень. Функціональна структура центральної частини міста при цьому залишається незмінною - новозадіяні площі долучаються до сфери послуг та обслуговування груп, що тимчасово

перебувають в центрі: туристів, бізнесменів і не збільшують якість обслуговування постійних мешканців.

Рис. 2 Приклад збільшення інтенсивності використання міського простору



Львів. Вул. Сербська, 2009 р.



Львів. Вул. Сербська, 2011 р.

Попри активну інтенсифікацію в центральній частині планувальна структура збереглася. Можна говорити, що опір простору, або іншими словами, його здатність, з привнесенням нових елементів, до збереження архітектурно-просторової структури свідчить про його якісні характеристики.

Проте подальша інтенсифікація центральної частини міста загрожує структурними деформаціями. Для позначення процесу деградації існуючої забудови: її технічного чи естетичного стану польські науковці вживають термін «**рецесія**». Рецесія виникає в ході трансформації функціональної структури, наприклад демілітаризації, деіндустріалізації, або структури суспільно-демографічної – сегрегація, геттоізація [10].

Як прояв рецесії можна класифікувати і втрату архітектурної цілісності будівлі через пофарбування першого поверху у різні кольори, різнотипну фасадну рекламу, спрощення і демонтаж декору будівлі. Нівелювання архітектурної цінності окремих об'єктів веде до **бутафоризації** історичного середовища. Причиною такої рецесії в більшості випадків є комерціалізація міста.

Повертаючись до визначення, що джентрифікація є реконструкцією та оновленням будівель перш за все у нефешенебельних промислових кварталах, розглянемо чи на сьогодні діють у Львові стимули до зміни якості середовища і соціуму в промислових кварталах.

У світі поширеним є явище відродження старих промислових кварталів на підставі постіндустріальної економіки, що супроводжується загальною зміною статусу території. Незадіяні промислові будівлі переробляють під

житлові комплекси, бізнес-центри, студії або торгові площі. Наприклад Лондонська галерея сучасного мистецтва - Tate Modern – була відкрита в будівлі колишньої електростанції [9], лейпцігський Spinnerei – в приміщенні фабрики прядіння бавовни, арт-зона «798» в Пекіні, розташована на території напівзанедбаного заводу, який займався виробництвом електронного обладнання.

Враховуючи що Львів позиціонує себе як арт-місто, а центральна частина, де сьогодні відбуваються основні мистецькі акції, є переуцільненою планувально і функціонально, оптимальним вектором культурного та функціонального розвитку міста міг би стати Пн-Сх. напрям, де на віддалі 3 км від центру знаходиться промислова зона міста, більшість об'єктів якої є в стадії стагнації. До прикладу, старі фабричні будівлі на Weihai Road 696 в Шанхаї стали гуртожитком для цілого ряду художників, що об'єднав під спільним дахом живописців, графіків, скульпторів, аніматорів, дизайнерів одягу, фотографів, акторів театру і навіть кулінарну школу [8].

Однак на сьогодні у Львові джентрифікація промислових територій не відбулася ні в економічному ні в культурному значенні. Чи не єдиним прикладом було створення на базі промислової споруди виставково-офісного комплексу Лемберг. Проте лише два роки тут відбувалися покази мод та виставки. Сьогодні, через нерентабельність такої діяльності в промисловому районі приміщення здаються в оренду. Надалі мистецькі акції проходять, як і раніше, в Палаці Мистецтв в центрі міста.

Отже використання терміну «джентрифікація» для опису процесів реконструкції промислових територій міста є невиправданим. Це не дивно, враховуючи, що індустріальне минуле ще недостатньо забулося, щоб сприйматися романтично, і навряд чи має естетичну цінність для тих, хто недавно розбагатів. Крім того, даний термін для пострадянських країн не враховує більш широкого контексту змін, пов'язаних з розвитком постіндустріального суспільства.

З початком **деіндустріалізації** виробничі площі недіючих промислових підприємств зазнали планувально-функціональної **фрагментації** – поділу монофункціонального об'єкту та його території поміж численними дрібними власниками чи орендарями. Цей процес можна класифікувати як містобудівну рецесію, оскільки з роздрібленням промзон втрачено можливість вирішити планувальні проблеми міста, що потребують значних цілісних територій.

Узагальнено ознаки дії джентрифікації у структурних складових міста подано у таблиці 1.

Табл. 1

<i>об'ємно-планувальна структура</i>	<i>функціональна структура</i>	<i>соціальна структура</i>
джентрифікація	джентрифікація	сегрегація
1. збільшення щільності забудови	1. інтенсифікація використання території (збільшення кількості процесів на одиницю площі)	1. інтенсифікація (зростання темпу міського життя)
2. ревіталізація	2а. комерційна музеєфікація (створення характеру середовища)  2в. пристосування до нових функцій	2. бутафоризація (розрив поміж низькоякісним середовищем проживання більшості мешканців та «глянцевим» комерційним центром)
3. фрагментація	3. деіндустріалізація	3. депривація

**Висновки.** Загалом термін «джентрифікація» використовується для означення перетворення нефешенебельних і неблагополучних районів міста в райони «окультурені». У львівській інтерпретації джентрифікація є процесом переродження не стільки малоцінних територій, скільки занедбаних, але історично вагомих ділянок міста до стану комерційної привабливості. При цьому виконуються основні постулати джентрифікації: відбувається оновлення архітектури і середовища в цілому та змінюється соціальний статус території з витісненням меншзаможних соціальних верст.

Наслідком комерційної інтерпретації принципів джентрифікації може бути рецесія. Формами урбаністичної рецесії є просторове та функціональне переущільнення території, бутафоризація окремих ділянок міста та, в протизвагу до охоплених інвестиціями територій, формування територій зі стійкими ознаками бідонвілія. Як результат - міська сегрегація.

### Література:

1. В.С.Вуйцик, Р.М.Липка. Зустріч зі Львовом. - Львів: «Каменярь». – 1987



2. Ю.Є. Джигіль, І.В. Якубовський. Вісник, НУ “Львівська політехніка”. Ідеологічні джерела та практичні виходи Львівського регіоналізму міжвоєнного періоду ХХ століття. – 2004.
3. <http://www.tolstoukhov.com.ua>
4. Ю.Ідак. Композиційні аспекти формування квартальної забудови Львова кінця ХVІІІ – початку ХХ століть. Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури. – Львів, 2006. –С.14
5. І.Мельник. Львівський Новий Світ. Часопис «Галицька брама», №3-4. – Львів: в-во «Центр Європи».
6. Малес Л. В. Актуалізація та соціокультурний аналіз міського простору: приватність і приватизація двору // Містобудування та територіальне планування: Наук.-техн. збірник. – К., КНУБА, 2009.
7. Дейл Смелзер. Социология: пер.с.анг. -М.: Феникс, 1994. – 688 с. – С.253
8. Ж-л «Art Ukraine». № 3(22), 2011 р. (<http://www.artukraine.com.ua>)
9. TATE Modern. The art handbook. // London. Tate. 2004г.
10. Miasto postsocjalistyczne – organizacja przestrzeni miejskiej I jej przemiany. Red.I.Jażdżewskiej. Komitet badan Naukowych – Łódź: w-wo Grotesk, 2001.
11. Відео лекції А.Хольма <http://vimeo.com/23859879>
12. Згідно даних Головного управління статистики у Львівській області на 2010 р. у Львові налічувалося 1600 студентів на 10000 населення

### **Аннотация**

В статье анализируются процессы преобразования современного городского пространства. В частности, на примере Львова, исследуется явление джентрификации, интерпретация данного понятия в условиях украинского исторического города и его побочные явления.

### **Annotation**

The modification processes of present-day city space are being analyzed in the article. Exemplifying Lviv, in particular, the notion of gentrification, interpretation of a given term within the conditions of modern historical city and its side effects are being explored.