

ANNA FRANTA*

**MIESZKAĆ W MIEŚCIE –
MIESZKAĆ W CENTRUM MIASTA****LIVING IN THE CITY – LIVING IN THE CITY CENTRE****Streszczenie**

Rynek mieszkaniowy w centrum Manchesteru jest jednym z najbardziej atrakcyjnych w całej Wielkiej Brytanii, a miarą sukcesu jest 98% zasiedlenia oddanych do użytku mieszkań (przy 100% wykupu lub wynajęcia). Zainteresowanie i zapotrzebowanie na zespoły mieszkaniowe w centrum miasta nadal rośnie i wciąż większość inwestorów odnosi sukcesy pomimo braku wsparcia grantami Development Corporation, która w latach 90. XX wieku rozpoczęła program „powrotu stałych mieszkańców do centrum miasta”. Wydaje się celowe prześledzenie, dlaczego program „mieszkać w mieście – mieszkać w centrum miasta” odnosi sukces.

Słowa kluczowe: przestrzenie publiczne, miasto, zespoły mieszkaniowe

Abstract

The housing market in the centre of Manchester makes one of the most attractive offers in Great Britain, where the measure of success is 98% settlement of usable flats (with 100% purchase or rental). The interest and demand for residential complexes in the city centre is still rising. These days, most investors also succeed without the support of the Development Corporation which began the programme of "permanent residents' return to the city centre" in the 1990s. It seems purposeful to analyze why the programme of "living in the city – living in the city centre" succeeds.

Keywords: public spaces, city, housing estates

* Dr hab. inż. arch. Anna Franta, Instytut Projektowania Urbanistycznego, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

Do połowy lat 80. minionego wieku liczba stałych mieszkańców w obrębie ścisłego centrum Manchesteru wynosiła zaledwie kilkaset osób. Niewielkie było również zainteresowanie propagowaniem i wprowadzaniem funkcji mieszkaniowej w ten obszar. Ale równocześnie powoli narastała świadomość, że to właśnie stali mieszkańcy wprowadzają życie do centrum miasta, kiedy ludzie tu pracujący powracają do swych domów na obrzeżu miasta. Władze miejskie uznały, że centrum funkcjonowałoby sprawniej, gdyby przewidziano w jego obrębie możliwość mieszkania dla ludzi, którzy są skłonni szukać mieszkania w samym centrum: pracownicy chcący być bliżej swojej pracy, młodzi ludzie, studenci z poza miasta, ludzie starsi chcący być blisko prawdziwej witalności centrum oraz atrakcyjnego i łatwo dostępnego programu, grupy etniczne już związane z tym obszarem. Dostrzeżono też i doceniono szansę stworzenia lokalnej społeczności z jednej strony identyfikującej się z centrum jako „swoim miejscem”, z drugiej – wpływającej pozytywnie na jakość środowiska (bezpieczeństwo) i pożądaną różnorodność usług (nowe elementy programowe).

Dlatego Development Corporation, kierująca i odpowiadająca za strategię rozwoju funkcji mieszkaniowej, dąży zarówno do zapewnienia pełnej oferty mieszkań własnościowych (od tanich po luksusowe apartamenty), jak i mieszkań do wynajmu – w obu przypadkach z wymogiem najwyższej jakości rozwiązań w ramach każdego standardu (od dobrego podstawowego po luksusowy). Celem takiego budownictwa jest wymieszanie grup społecznych, które dodałoby pozytywnej różnorodności centrum miasta. Trwający – od początku uruchomienia w latach 90. programu powrotu mieszkańców, aż do chwili obecnej – wysoki poziom zainteresowania (wykup mieszkań przed ukończeniem) zespołami mieszkaniowymi będącymi w trakcie budowy obiektywnie dowodzi, że jest zarówno olbrzymi deficyt, jak i duże zapotrzebowanie na taki właśnie **różnorodny** program mieszkaniowy w obrębie centrum. Wciąż rozwijana jest oferta przystępnego, dotowanego systemu wynajmu, we właściwej (uczciwej) proporcji do otwartego systemu sprzedaży oraz rozszerzany wybór form i standardów zamieszkania: od kawalerek, poddasz, poprzez bardziej konwencjonalne mieszkania po te luksusowe (czasem kilkupoziomowe) z tarasami i ogrodami.

Główne lokalizacje zabudowy mieszkaniowej w obszarze ścisłego centrum to: Ancoats, Castelfield, Northern Quarter, Whitworth Street. Procedura rozpoczyna się od poszukiwania i sporządzania listy budynków, poczynając od tych w dobrym stanie, które można przystosować do funkcji mieszkaniowej. Po uzupełnieniu zabudową nowo projektowaną otwiera to możliwość stworzenia „miejskiej wioski” (urban village) wewnątrz miasta, z takim poziomem aktywności funkcji mieszkaniowej, który jest wystarczający do określenia i wprowadzenia subsydiowanego przez Development Corporation, uzupełniającego programu: usługi, sklepy, służba zdrowia itd.

Development Corporation uznało za priorytet tworzenie optymalnego standardu środowiska mieszkaniowego na objętych jej działalnością terenach. Istotnym składnikiem tego procesu jest zapewnienie właściwego oświetlenia ulic, wprowadzanie nowych nawierzchni (w tym atrakcyjnych rozwiązań pieszo-jezdnych), zabezpieczenie istniejących, opuszczonych obiektów wytypowanych do przebudowy na funkcję mieszkaniową do czasu rozpoczęcia realizacji, tak by podnieść poczucie bezpieczeństwa i kontroli obszaru.

Funkcja mieszkaniowa stwarza dogodne możliwości znalezienia nowego sposobu użytkowania dla – zarejestrowanych jako chronione – zabytkowych magazynów i składów tekstylnych, browarów, młynów i innych obiektów związanych z należącym już do przeszłości miasta przemysłem, głównie tekstylnym. Budynki te nie były jedynie miejscem składowania czy wytwarzania dóbr. Wiele z nich, o znacznych walorach architektonicznych, zaprojektowane były po to, by pozytywnie świadczyły o ich pierwszych właścicielach z czasów Wiktoriańskich i Edwardiańskich – o ich zamożności, potęgze, prestiżu społecznym. Takie budynki wymagały szczególnie ostrożnego i innowacyjnego podejścia do renowacji, przebudowy i zmiany funkcji na mieszkaniową, podejścia wrażliwego na ich dawny status, stan i wartość zachowanej struktury. Stąd **jakość** w projektowaniu i realizacji jest miarą i znakiem rozpo-

znaczącym inwestycji koordynowanych przez Development Corporation – czego spektakularnie dowodzi Picadilly Village.

To atrakcyjny zespół mieszkaniowy związany z wodą (położony wzdłuż Ashton Canal), stanowiący modelowy przykład renowacji urbanistycznej na zdegradowanym terenie przemysłowym. Development Corporation odegrało kluczową rolę w przywróceniu jakości technicznej, przestrzennej i ekologicznej kanału, w wymianie nawierzchni ciągów pieszych wzdłuż kanału, zapewnieniu nowego oświetlenia, miejsc do siedzenia i wypoczynku dla spacerowiczów (cumowania łodzi, nowych pieszych mostków, naprawie zwodzonych mostów i innych urządzeń technicznych) i wreszcie zrealizowaniu całego projektu krajobrazowego (zieleń, detal urbanistyczny itd.). Dzięki takiemu podejściu **historyczne szlaki wodne Manchesteru pełnią istotną rolę katalizatora dla rozwoju funkcji mieszkaniowej.**

Zregenerowane kanały podniosły również atrakcyjność wielu już istniejących zespołów. Obok Picadilly Village dotyczy to Castle Quay powstałego w wyniku przebudowy dawnego składu bawełny zamykającego i kontrolującego basen kanałowy w Castlefield oraz położonego w pobliżu nowego zespołu mieszkaniowego Slate Wharf, ofrującego około 100 mieszkań powiązanych wizualnie i kompozycyjnie z wodą. Podobnie Whitworth Village jest dzisiaj pełnym życia obszarem, z ponad tysiącem różnego typu mieszkań i usługami uzupełniającymi. Ze swym indywidualnym charakterem, nastrojem i „własnymi zasadami”, popularnymi pubami, barami, dyskotekami i restauracjami dawne serce handlu bawełną stało się miejscem spotkań turystów i stałych mieszkańców – jak bodaj najczęściej odwiedzana Canal Street z jej swoistą (gejowską) kulturą i klimatem. Na terenie Whitworth transformacja popadających w ruinę składów w przemysłne i pełne wyobraźni obiekty i zespoły mieszkaniowe jest najlepiej reprezentowana przez Granby Village. Ta istotna inwestycja Wimpley Home’s składa się z przebudowanych, adaptowanych i nowych budynków formujących krajobrazowo skomponowane dziedzince. Zespół 238 mieszkań – wszystkie sprzedane i użytkowane – wraz z klubem rekreacyjnym dla mieszkańców powstał dzięki wsparciu inicjującym grantem Development Corporation. Kiedyś kupcy tekstylni z Manchesteru zaznaczali i wyrażali swą osobowość i pozycję poprzez kształt architektoniczny wielkich składów w Whitworth. Teraz ich nowi użytkownicy – mieszkańcy Whitworth Village – mogą robić to samo.

Inwestorzy reagują także na rosnące zapotrzebowanie ze strony olbrzymiej społeczności studentów Manchesteru. Jednym z przykładów jest Dunlop Village. Mając wizję i determinację, nawet poważnie zdegradowane tereny przemysłowe jak dawne młyny Dunlopa w Gaythorn mogą być rewitalizowane. Dzięki wsparciu grantem Development Corporation inwestor Housing Projects połączył renowację obiektów istniejących z nowo budowanymi, tworząc swoistą „wioskę” dla ponad 1000 studentów – największy projekt mieszkaniowy w centralnej części miasta.

Development Corporation rozwiązała problem tworzenia rynku nowych form mieszkania w centrum miasta przez kilka, powiązanych ze sobą sposobów:

- uświadamianie i wyjaśnianie inwestorom potencjału i możliwości tkwiących w rynku mieszkaniowym oraz, gdzie to było konieczne, wspieranie trudniejszych przedsięwzięć bezpośrednią pomocą finansową w formie grantu,
- stosowanie mechanizmu wykupu budynków i działek – doprowadzanie do gromadzenia i scalania terenów oraz dysponowania, pozwalającego na ich ochronę, obiektami zagrożonymi a kulturowo wartościowymi (zrujnowanymi, opuszczonymi, w złym stanie technicznym),
- stosowanie mechanizmu władzy planistycznej – obligowanie inwestorów do wprowadzania zróżnicowanego programu oraz relokacji tych elementów programowych, które są dla danego obszaru niekorzystne (szczególnie przedsiębiorstwa o niewłaściwym lub uciążliwym profilu produkcji, usług itp.),
- poprawę środowiska zurbanizowanego – sprawienie, aby ulice, budynki, drogi wodne i przestrzenie otwarte stały się atrakcyjne (przyciągające) zarówno dla stałych mieszkańców, jak i odwiedzających,
- system zachęt natury ekonomicznej i organizacyjnej – przyciąganie usług towarzyszących, takich jak sklepy, puby, kawiarnie, prywatne drobne usługi itp., do powstających zespołów mieszkaniowych.

Ta polityka sprawiła, że rynek mieszkaniowy w centrum Manchesteru jest jednym z najbardziej atrakcyjnych w Wielkiej Brytanii, zapotrzebowanie na zespoły mieszkaniowe w centrum miasta nadal rośnie, a inwestorzy odnoszą sukcesy również bez wsparcia grantami Development Corporation.

Urban Splash jest najbardziej znanym w regionie inwestorem wysoko standardowych mieszkań i ma na swoim koncie imponującą listę tego typu inwestycji, które odniosły sukces. Swoje inwestycje prowadził tak, by odpowiadały rosnącym wymaganiom jakości, dając jednocześnie przestrzeń atrakcyjną do życia (mieszkania) i pracy oraz dostępną finansowo – oferowaną po przystępnych, czasem konkurencyjnych cenach. Kierujący Urban Splash wierzą w sztukę łączenia kreowanych przez architektów twórczych rozwiązań w renowacji i przekształcaniu istniejących budynków z pragmatyzmem rynkowym. Takie podejście daje rezultaty w postaci interesujących i atrakcyjnych przestrzeni mieszkalnych, które realizują wysoki poziom wymagań zarówno w momencie rozpoczęcia inwestycji, jak i w dalszej perspektywie, kiedy mieszkania zaczyna się sprzedawać, a następnie eksploatować.

Przykładem może być położony w Northern Quarter zespół Smithfield Building's obejmujący cały kwartał zabudowy między ulicami Oldham, Tib, Hilton i Church. Poprawa najbliższej, otaczającej przestrzeni urbanistycznej objęła poszerzenie chodników i stworzenie podcieni, pozwalających by nowe funkcje (sprzedaż, ekspozycja) sklepów, galerii artystycznych i rzemieślniczych, kawiarni „otworzyły się” i objęły również przestrzeń ulicy, w sposób najdogodniejszy dla użytkowników.

Wiktoriańska fasada została na wyższych kondygnacjach poddana renowacji i oczyszczona z uzupełnień z lat 60., na poziomie parteru uzyskała okna wystawowe i wejścia do niewielkich sklepów, zaś na pierwszym piętrze balkony i tarasy mieszkań. Wszędzie gdzie było to możliwe, najwartościowsze, interesujące cechy istniejącego budynku, jego struktury zostały zachowane i wyeksponowane. Żeliwne kolumny z dekoracyjnymi głowicami, odczyszczane piaskowaniem surowe ceglane ściany, drewniane belki i podłogi – połączenie wszystkich tych elementów z najlepszymi współczesnymi materiałami, detalami i sposobami formowania, dało w rękach renomowanych architektów unikatowe kombinacje i znakomite rezultaty. Mieszkania są standardowo wyposażone w kuchnię, jedną lub dwie łazienki, centralne ogrzewanie, okablowanie telefoniczne, komputerowe, telewizyjne. Wprowadzono minimalną ilość sypialni w każdym mieszkaniu tak, by zaoferować nabywcy najefektowniejszy sposób zaaranżowania przestrzeni. W przeciwieństwie do innych developerów, którzy optują za „wciśnięciem” drugiej lub trzeciej sypialni, by cynicznie podnieść cenę – Urban Splash preferuje optymalizację użycia przestrzeni zachęcając nabywcę do myślenia raczej w kategorii przestrzenności niż ilości sypialni. W konsekwencji duże mieszkanie może mieć wydzieloną tylko jedną sypialnię. Ale opcja stworzenia w przyszłości kolejnej przestrzeni sypialnej jest zawsze otwarta dla nabywcy – jeżeli zdecyduje się na to po wizji lokalnej na budowie lub w trakcie eksploatacji mieszkania. Oznacza to, że maksymalna, założona w projekcie elastyczność jest zapewniona. Moduły kuchenne i łazienkowe zaprojektowane są przez architektów tak, by mogły się wariantować w dostosowaniu do każdego z mieszkań. Moduł kuchenny powiązany jest najczęściej z pojedynczym lub podwójnym modułem łazienkowym oraz (tam gdzie pozwala wysokość pomieszczeń) ze schodami udostępniającymi powierzchnię na tym module jako antresolę otwartą do przestrzeni dziennej (dodatkowa sypialnia, pracownia, przestrzeń zabaw dla dzieci). Wnętrza wykończone są materiałami naturalnymi wysokiej jakości – z wydobyciem walorów elementów oryginalnych, przy równoczesnym zapewnieniu doskonałej izolacji akustycznej i termicznej. System ogrzewania pozwala na pełną regulację temperatury i kontrolę zużycia. Mieszkania wyposażone są we wszystkie media, a także system bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Każde mieszkanie ma również system alarmowy, a wejście do budynku monitorowane jest systemem telewizji wewnętrznej, połączonej z odbiornikiem TV w każdym mieszkaniu – można więc zobaczyć gościa, który chce odwiedzić kogoś z mieszkańców i prosi portiera o zaanonsowanie. Znaczna część mieszkań posiada własne tarasy lub balkony, których aranżacja (dobór i ustawienie zieleni, wyposażenie) jest dostosowana do indywidualnego zamówienia nabywcy

mieszkania. W związku z wykorzystaniem na funkcje mieszkaniowe również powierzchni poddasza, zwiększono nachylenie dachów, eksponując jednocześnie atrakcyjne przestrzenne elementy drewnianej konstrukcji. Wymieniono przeszklony dach atrium tak, by zapewniał właściwą wentylację i ilość światła umożliwiającą dobre doświetlenie elewacji wewnętrznych (od strony galerii lokalizowane są również sypialnie z górnym doświetleniem).

Wejście do części mieszkaniowej umieszczone w trzykondygnacyjnym szklanym ekranie (przeszklonej ścianie od Tib Street) prowadzi do jednoprzestrzennego holu wejściowego z windami udostępniającymi wszystkie poziomy mieszkalne i schodami prowadzącymi do pierwszego poziomu mieszkalnego. Ten pierwszy poziom to atrium, którego podłoga wykończona ceramiką zawiera również kompozycję niskiej i wysokiej wewnętrznej zieleni. Hol wejściowy kontrolowany jest przez portiera odpowiadającego za bezpieczeństwo mieszkańców i służącego im pomocą. Zespół ma bezkolizyjne (pieszy przeszklony sky-way z poziomu atrium) połączenie z sąsiadującym wielopoziomowym parkingiem strzeżonym, z którego może korzystać każdy z mieszkańców po obniżonej cenie – w uzgodnieniu z dysponującym parkingiem zarządem miasta.

Zainteresowani zamieszkaniem w zespole Smithfield Buildings mogli wybierać spośród jedno-, dwu- lub trzypoziomowych mieszkań o różnych układach funkcjonalnych, powierzchniach, orientacjach do stron świata – zarówno odwiedzając plac budowy jak i analizując katalogi oraz modele architektoniczne i prezentacyjne (moduł kuchенно-łazienkowy w skali 1:1). Takie formy zapoznania się z przyszłym mieszkaniem oferowało przez cały czas realizacji zlokalizowane w parterze budynku biuro sprzedaży Urban Splash. Zespół został zrealizowany dzięki wspierającemu inicjującemu grantowi English Partnership, zaś przemieszanie funkcji i jakość wewnętrznej przestrzeni publicznej są istotnym składnikiem jego atrakcyjności i „rynkowego sukcesu”.

Na terenie Northern Quarter znajdują się również realizacje mieszkaniowe o innym charakterze. Zespół mieszkaniowy Oak Street powstał w kwartale pomiędzy ulicami Tib i Oak i tworzy nową wartość przestrzenną w stosunku do otaczającej zwartej zabudowy o dużej gęstości. Operując nieco rozluźnioną zabudową wzdłuż ulicy i obiektami do niej prostopadłymi, wytwarza wypełnione zielenią wnętrza otwierające się do ulicy lub formujące dziedzińce – utrzymane w kameralnej skali otwarte przestrzenie wzajemnie się przenikające. Nowy układ nie narusza jednak wzorca ulicy. Staranny detal urbanistyczny, skomponowana i zadbana zielen, skala zabudowy (2–4 kondygnacje) i jej charakter, zastosowane materiały (cegła i drewno) – wszystko to, choć same obiekty są proste, tworzy niepowtarzalny nastrój „swojskości”. Ten niewielki zespół mieszkań socjalnych jest w samym środku ruchliwej dzielnicy, również dzięki temu, że Oak Street to ślepa uliczka o uspokojonym ruchu dojazdowym – bezpieczną, zieloną oazą.

Odmiernym przykładem jest zespół przy Spear Street. Powstał on w wyniku renowacji, przebudowy i rozbudowy trzech szeregowych XIX-wiecznych domów tkaczy. Oryginalnie, mająca frontową elewację od Livers Street zabudowa (z warsztatem w parterze i mieszkaniem właściciela na piętrach) – obecnie ma bardziej charakterystyczną elewację od Spear Street (dawnej, wąskiej ulicy obsługującej, z tylnymi wejściami do niskiej części zabudowy, z mieszkaniami dla najemników pracujących w warsztacie oraz ciasnymi, przynależnymi jej ogródkami). Dawne ogródki zostały zamienione na przeszklone hole wejściowe do mieszkań o podwyższonym standardzie, a do oryginalnych trzech obiektów szeregowych dobudowano, kontynuując linię zabudowy, dwa boczne skrzydła. Nawiązują one gabarytem do frontowych elewacji Livers Street i mają usługowe partery oraz dwie kondygnacje mieszkań o standardzie podstawowym. Detal oraz dobór materiałów w częściach nowych zaprojektowano tak, by zachowując pokrewieństwo formalne i fakturalne, wydobyć walory struktury zachowanej. Dla całego zespołu zabezpieczono miejsca postojowe na Spear Street, nadając jej charakter „półprywatnego podwórka”.

Identyfikacja mieszkańców ze sprzyjającym im atrakcyjnym przestrzennie ciągiem urbanistycznym, ma również istotne znaczenie w strategii rozwoju korytarza Chapell Street w centrum Salford – obszaru sąsiadującego przez rzekę Irvell ze ścisłym centrum Manchesteru i powiązanego z nim kilkoma

mostami, w tym jednym mostem wyłącznie pieszym, projektu Santiago Calatravy (Trinity Bridge). Strategia została opracowana na zlecenie i ze wsparciem finansowym władz miejskich Salford (City of Salford) i English Partnership. Przygotował ją zespół kierowany przez EDAW – międzynarodowy zespół konsultacyjny do planowania i rozwoju ekonomicznego – w szerokiej konsultacji i współpracy ze wszystkimi zainteresowanymi tym obszarem (władzami, instytucjami, przedsiębiorstwami, inwestorami, aktualnymi i potencjalnymi mieszkańcami).

Jednym z zasadniczych elementów strategii rozwoju jest intensyfikacja funkcji mieszkaniowej – szczególnie renowacja i przebudowa dla tej funkcji pustych i/lub zdekapitalizowanych istniejących obiektów. Tu postawiono w pierwszym rzędzie na rewitalizację struktury zdegradowanych niewielkich domów mieszkalnych – możliwych do przejęcia (i wyremontowania) przez jedną rodzinę. Rodziny takie mogą liczyć na wsparcie grantem ze strony władz, pod warunkiem zaangażowania własnego kapitału (rozpoczęcie prac remontowych i ich odpowiednie zaawansowanie) oraz podporządkowania się wytycznym formalnym (w stopniu zależnym od historycznej wartości obiektu) i funkcjonalnym. Te ostatnie oznaczają łączenie funkcji mieszkaniowej z usługową, najczęściej związaną z działalnością zawodową właściciela (prywatne biura, gabinety, pracownie, warsztaty rzemieślnicze, sklepiki itp.). Możliwe jest też wynajmowanie części (nadmiaru) powierzchni na galerie, sklepy, nieuciążliwą produkcję – tak by dochód z wynajmu „pracował” na renowację obiektu. Formuła ta okazała się być szczególnie atrakcyjna dla młodych ludzi (również rodzin z dziećmi) o zawodach artystycznych (architekci, plastycy) lub związanych z położonym w pobliżu Uniwersytetem Salford, którzy angażują w te przedsięwzięcia nie tylko własny kapitał, ale i pracę, a co najważniejsze – emocjonalne zaangażowanie (wielu z nich współpracuje z biurem koordynującym renowację urbanistyczną Chapell Street Partnership Board).

Inwestycje wspierane przez English Partnership dotyczą także obiektów pozwalających na wprowadzenie nowoczesnej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w obiekty powstałe na przełomie XIX i XX wieku, zarówno dla przemysłu, jak i funkcji mieszkalnej (tanie mieszkania dla pracowników przemysłu browarniczego i włókienniczego). Przykładem takiego obiektu jest Salford House – zbudowany pod koniec XIX wieku jako dom noclegowy dla robotników pracujących w sąsiadującym z nim browarze, z założoną bardzo wysoką intensywnością zaludnienia. Zrealizowana przebudowa zamieniła „studniowy” otwarty dziedziniec w przeszklone wielokondygnacyjne atrium otoczone galeriami udostępniającymi poszczególne mieszkania i pozwalającymi na podziwianie panoramy Salford i Manchesteru. Wykorzystując strukturę konstrukcyjną obiektu, wbudowano w nią bardzo zróżnicowane w charakterze mieszkania – każde o indywidualnym układzie funkcjonalnym. Te na parterze mają pomieszczenia o różnych wysokościach i własny taras – ogród odizolowany od ulicy drewnianą, pokrytą roślinami ścianą. Większość mieszkań to układy dwupoziomowe lub z antresolami i zróżnicowanymi poziomami wykorzystującymi podwójną wysokość oryginalnych kondygnacji, wprowadzające lekkie drewniane stropy i schody. Te zróżnicowane poziomy wymuszają często niekonwencjonalny sposób oświetlenia pomieszczeń, nadając im indywidualny nastrój. W rozwiązaniach wewnątrz połączono istniejącą strukturę i fakturę ścian ceglanych i konstrukcji drewnianych ze współczesnymi rozwiązaniami materiałowymi i konstrukcyjnymi oraz detalem. Szklany dach atrium oderwany od oryginalnego obiektu pozwala na naturalną wentylację wnętrza i w atrakcyjny sposób eksponuje bogatą formę i detal XIX-wiecznych pokrytych łupkiem dachów. Konstrukcja galerii jest niezwykle lekka i ażurowa, tak by zapewnić jak najlepsze oświetlenie elewacji wewnętrznych ze względu na konieczność doświetlania mieszkań od strony atrium. Wszystkie mieszkania wyposażone są w moduł kuchenny i dwa moduły łazienkowe oraz jedną sypialnię – reszta przestrzeni jest otwarta na indywidualną aranżację dostosowaną do zmiennych, indywidualnych wymagań przyszłych właścicieli.

Korytarz Chapell Street już się stał dynamiczną i konkurencyjną lokalizacją w pobliżu Centrum Regionalnego: Centrum Manchesteru. Wiele toczących się równolegle realizacji w zakresie renowacji, przebudowy, rozbudowy obiektów istniejących i budowy całkiem nowych założeń, dowodzi że proces założony strategią został uruchomiony.

Until the mid-1980s, the number of permanent residents within the direct centre of Manchester amounted to just several hundred. An interest in propagating and introducing the residential function in this area was low, too. At the same time, awareness rose no-one but permanent residents brought life to the city centre when people who worked here came back to their houses on the outskirts. The municipal authorities admitted that it would increase the effectiveness of the functioning of the centre if some people were willing to look for a flat in the very centre: employees who wanted to be closer to their work, young people, students from outside the city, elderly people who wanted to be near the real vitality of the centre and an attractive and accessible programme, ethnic groups already related to the area. An opportunity to create a local community, identifying itself with the centre as "its own place" as well as positively influencing the quality of the environment (safety) and the desirable diversity of services (new elements of the programme), was also noticed and appreciated.

Therefore, the Development Corporation, responsible for the strategy of the development of the residential function, aims to ensure a full offer of owner-occupied flats (from cheap ones to luxurious apartments) as well as flats to let – in both cases with the requirement of the highest quality of solutions within every standard (from good basic to luxurious). The objective is a mixture of social groups which would add some positive variety to the city centre. The lasting high level of the interest (purchase of flats before completion) in residential complexes under construction objectively proves that there is both enormous deficit and demand for such a **diverse** housing programme within the centre. An offer of affordable, subsidized system of rental is being developed, in an adequate (honest) proportion to the open system of sale, while a choice of the forms and standards of housing is being extended: from studios, attics, through more conventional flats to the luxurious (sometimes multilevel) ones with terraces and gardens.

The main locations of housing within the direct centre are Ancoats, Castlefield, Northern Quarter, Whitworth Street. The procedure begins with a search and the preparation of a list of buildings – starting from those in good condition – which may be adjusted to the residential function. Together with the supplement of newly-designed buildings, it opens a possibility of creating an "urban village" inside the city with a level of the activity of the residential function sufficient to describe and introduce a complementary programme subsidized by the Development Corporation: services, shops, health service etc.

The Development Corporation treats the creation of an optimal standard of the housing environment on its areas as a priority. A significant component of the process is the guarantee of a suitable level of street lighting, the introduction of new pavements (including some attractive pedestrian and vehicular solutions), the protection of the existing, abandoned objects meant for conversion into the residential function from the beginning of implementation so as to increase the feeling of safety and area control.

The residential function produces favourable opportunities for finding a new manner of using historical warehouses and textile storehouses, breweries, mills registered as protected objects and some other ones related to the city's past, mainly textile, industry. These buildings were not just a place of storing or producing goods. Many of them, of high architectural values, were designed in order to show their first Victorian and Edwardian owners' wealth, power, social prestige. Such buildings required an especially careful and innovative approach to renovating, reconstructing and changing function into residential – an approach sensitive to their former status, condition and the value of the preserved structure. Thus, **quality** in design and implementation is the measure and trademark of investments coordinated by the Development Corporation – which is spectacularly proven by Picadilly Village.

It is an attractive residential complex connected to water (situated along Ashton Canal), making a model example of urban renovation in a degraded postindustrial area. The Development Corporation played a key role in the restoration of the technical, spatial and ecological quality of the canal, in the change of the surfaces of the pedestrian tracts along the canal, the guarantee of new lighting, places for sitting, relaxing and walking (mooring places, new pedestrian bridges, the repair of drawbridges and other technical devices) and finally the implementation of the whole landscape project (greenery, an urban

detail etc.). Owing to such an approach, **the historical watercourses of Manchester play the significant role of a catalyst for the development of the residential function.**

The regenerated canals also improved the attractiveness of a series of already existing complexes. Besides Picadilly Village, it refers to Castle Quay built as a result of the rebuilding of a former cotton storehouse closing and controlling the canal basin in Castlefield and situated near a newly-built residential complex of Slate Wharf for about 100 flats, visually and compositionally connected to the water. Another one is Peveril Bank with a residential programme, offices, shops, bars situated on both sides of Rochdale Canal in the vicinity of the Bridgewater Concert Hall. These days, Whitworth is a lively place with more than a thousand various flats and complementary services. With its characteristic (gay) culture and climate, popular pubs, bars, discotheques and restaurants, the former heart of cotton trade has become a meeting place for tourists and permanent residents – with its individual character, mood and "its own rules" which are exemplified by tourists' favourite Canal Street. On the premises of Whitworth, the transformation of declining storehouses into elaborate and imaginative objects and residential complexes is best represented by Granby Village. This important investment of Wimpey Homes consists of some rebuilt, adapted and new buildings forming composed landscape courtyards. A complex of 238 flats – all sold and usable – with a recreational club for the residents came into being thanks to an initiating grant from the Development Corporation. Textile merchants from Manchester used to show and express their personality and position by the architectural shape of the enormous storehouses in Whitworth. Nowadays, their new users – the residents of Whitworth Village – can do the same.

The investors also react to the growing demand from the large community of students from Manchester. One of the examples is Dunlop Village. With a vision and determination, even seriously degraded postindustrial areas, such as the former Dunlop mills in Gaythorn, can be revitalized. Owing to the Development Corporation's grant, the Housing Project investor combined the renovation of the existing objects with the newly-built ones, creating a "village" for more than 1000 students – the biggest housing project in the central part of the city.

The Development Corporation solved the problem of the creation of new forms of residence in the city centre by a series of interrelated manners:

- showing the investors the potential and opportunities on the housing market and, where it was necessary, supporting the more difficult enterprises with direct financial help in the form of a grant,
- using a mechanism of buying buildings and plots, gathering and consolidating areas and purchasing culturally valuable yet endangered (ruined, abandoned, in poor condition) objects,
- using a mechanism of planning power: obliging the investors to introduce a diversified programme and relocate programme elements which are unfavourable to a given area (especially companies of inadequate or troublesome profile of production, services etc.),
- improving an urbanized environment – making streets, buildings, watercourses and open spaces attractive for permanent residents and visitors,
- attracting accompanying (complementary) services, such as shops, pubs, cafes, private small services etc. to rising residential complexes by a system of incentives.

This policy has made the housing market in the centre of Manchester one of the most attractive offers in Great Britain, where the measure of success is 98% settlement of the usable flats (with 100% purchase or rental). The interest and demand for residential complexes in the city centre is still rising. These days, most investors also succeed without the support of the Development Corporation's grants.

In the region, Urban Splash is the best-known investor of high-standard flats, which has an impressive list of successful investments on its account. It made its investments respond to the increasing requirements of quality, giving an attractive space for living (dwelling) and working and accessible in the financial meaning – offered at affordable, sometimes competitive prices.

The managers of Urban Splash believe in the art of combining architects' creative solutions in renovating and reshaping the existing buildings with market pragmatism. Such an approach gives results in the form of the region's most interesting and attractive residential spaces which realize a high level of requirements at the moment of beginning an investment as well as in a further perspective when flats are sold and used.

An example can be the complex of Smithfield Buildings in Northern Quarter, comprising all the quarter of buildings between Oldham, Tib, Hilton and Church Streets. The improvement of the nearest surrounding urban space included the extension of pavements and the creation of some new commercial arcades, letting the new functions (sale, exhibition) of shops, artistic and handicraft galleries, cafes "open up" and comprise the street space most conveniently for the users.

The Victorian façade was renovated and cleaned from the 1960s supplementations on the higher storeys, gained new, contemporary exhibition windows and entrances to small shops on the ground floor, and balconies and terraces of the flats on the first floor. Wherever possible, the most valuable and interesting features and elements of the existing building and its structure were preserved and exposed. Sandblasted cast-iron columns with decorative heads, adobe walls and wooden floors – all these elements combined with the best contemporary materials, a detail and the manners of forming enabled some renowned architects to produce unique combinations and excellent results. In a standard way, the flats are equipped with a kitchen, one or two bathrooms, central heating, telephone, computer and television wiring. Every flat has a minimal number of bedrooms so a purchaser can receive the most effective manner of arranging the space. Contrary to other developers, who opt to "palm off" a second or third bedroom and raise the price cynically, Urban Splash prefers an optimal use of a space, encouraging a purchaser to think in the category of a space rather than the number of bedrooms. In consequence, a large flat may have just one separate bedroom. However, an option (possibility) of creating another sleeping space in the future is always open to a purchaser – if he takes a decision after a view at the site or in the course of maintenance. It means that maximal flexibility is guaranteed to every purchaser. All the flats have fully furnished kitchen and bathroom modules, designed so flexibly that they can be adjusted to any of the flats. The kitchen module is usually connected to a single or double bathroom module and (where the height of rooms allows) with stairs to the area above as an entresol open to the day space (an additional bedroom, a studio, a playground). The interiors are finished with high-quality natural materials (wood, ceramics, stone, plaster) – with the values of the original elements and perfect acoustic and thermal insulation (walls, structural ceilings, vacuum windows). The heating system allows for the full regulation of temperature and the control of consumption. The flats are fitted with all the media (except gas) as well as a system of fire safety. Each flat also has an alarm system, and the entrance is monitored by a system of internal television which connects the channels of any set in every flat – one can see a guest who wants to visit one of the residents and asks the porter to announce him. Many of the flats have their own terraces or balconies whose arrangement (the choice and array of greenery, equipment) is adjusted to a purchaser's individual order. As the attic is also used for the residential function, they increased the roof angle, exposed some attractive spatial elements of the wooden construction, supplemented it where reinforcement was necessary, introduced suitable insulation and new roof cover. The glassed-in roof of the atrium was changed so as to ensure adequate ventilation and extra lighting for the internal façades (from the side of the gallery there are also bedrooms with upper extra lighting).

The entrance to the residential part, situated in a three-storey glass screen (glassed-in wall from Tib Street), leads to a one-space hall with lifts to all the residential levels and stairs to the first residential level. The first level is the level of the atrium whose floor, finished with ceramics, also contains a composition of short and tall internal greenery. The entrance hall is controlled by a porter responsible for the residents' safety and well-being. The complex has a safe (a pedestrian glassed-in sky-way from the atrium level) connection with the neighbouring multilevel attended car park which every resident can use at a lower price – with the permission of the municipal management.

People interested in living in the complex of Smithfield Buildings could choose from one-, two- or three-level flats of various functional layouts, areas, orientations to the cardinal points – visiting the site as well as analyzing catalogues and architectural and presentational models (a 1:1 kitchen and bathroom module). Such forms of getting acquainted with a future flat was offered by the Urban Splash sales agency, located on the ground floor, all through implementation. The complex was implemented owing to English Partnership's supporting initiating grant. Diverse functions and the quality of the internal public space make an important component of its attractiveness and "market success".

Northern Quarter also has some housing implementations of a different character. The Oak Street residential complex came into existence in the quarter between Tib and Oak Streets and forms a new spatial value in relation to the surrounding compact development of high density. Operating somehow loosened buildings along the street and perpendicular objects, it creates some cosy interiors full of greenery, opening to the street or forming courtyards – intermingling small-scaled open spaces. However, the new layout does not violate the "street pattern". A careful architectural detail, composed and well-groomed greenery, the scale of the buildings (2–4 storeys) and their character, used materials (brick and wood) – all these produce a unique mood of "familiarity" even though the objects themselves are simple. This small complex of social flats is in the middle of a busy district partly because Oak Street is a cul-de-sac with quiet traffic – a safe, green oasis.

A complex in Spear Street makes a different example. It was constructed as a result of the renovation, rebuilding and extension of three terraced 19th century "weavers' houses". The buildings (with a workshop on the ground floor and the owner's flat upstairs), whose original façade was from Livers Street, has a more characteristic façade from Spear Street (formerly a narrow servicing street with back entrances to the low part with flats for hired hands and tight adjoining gardens). The former gardens were changed into glassed-in halls leading to flats of a higher standard. Two side wings, continuing the line of the buildings, were added to the original three terraced objects. Their size refers to the façades of Livers Street – they have service ground floors and two storeys of flats of a basic standard. The detail and the choice of materials in the new parts were designed so as to expose the values of the preserved structure maintaining the formal and textural affinity. The whole complex has some parking spaces in Spear Street which give it the character of a "semiprivate backyard".

The residents' identification with a favourable, spatially attractive urban belt also plays an important role in the strategy of the development of the Street corridor in the centre of Salford – an area neighbouring on the direct centre of Manchester through the Irvell River and tied to it with a series of bridges, including a pedestrian one designed by Santiago Calatrava (Trinity Bridge). The strategy was commissioned and financially supported by the authorities of the City of Salford and the English Partnership. It was prepared by a team supervised by the EDAW – an international consultative team for planning and economic development – in cooperation with all those interested in the area (authorities, institutions, companies, investors, present and potential residents).

One of the basic elements of the strategy of development is the intensification of the residential function – especially the renovation and rebuilding of the existing empty and/or decapitalized objects for this function. The priority is the revitalization of the structure of some degraded small residential houses which could be taken (and redecorated) by one family. Such families can be supported by a grant from the authorities provided they involve their own capital (redecorating work) and conform to the formal (adequately to the historical value of an object) and functional guidelines. The latter combines the residential function with services which are usually related to the owner's profession (private offices, studios, workshops, small shops etc.). It is also possible to rent a part (excess) of an area to galleries, shops, quiet production – the income "works" for the renovation of an object then. This formula was especially attractive for young people (families with children, too) of artistic professions (architects, painters) or related to the nearby Salford University who involve their capital, work and – which is crucial

– emotions in the enterprises (many of them collaborate with the Partnership Board coordinating the urban renovation of Chapell Street).

Investments supported by the English Partnership also concern objects which make it possible to introduce the modern multifamily residential function in the objects constructed at the turn of the 19th century, both for industry and the residential functions (cheap flats for the workers of beer and textile industries). An example of such an object is Salford House – built in the late 19th century as a lodging house for the employees of the neighbouring brewery, with very high population intensiveness. The implemented rebuilding changed the "well" open courtyard into a glassed-in multistorey atrium surrounded by some galleries rendering individual flats available and making it possible to admire the panorama of Salford and Manchester. Using the constructional structure of the object, they built diverse flats – each with an individual functional layout. Those on the ground floor have rooms of various heights and their own terrace – a garden isolated from the street by a wooden wall covered with plants. Most flats are two-level layouts or ones with entresols and diverse levels using the double height of original storeys, introducing light wooden structural ceilings and stairs. The diverse levels often impose an unconventional manner of lighting the rooms and giving them an individual mood. The solutions of the interiors combined the existing structure and texture of brick walls and wooden constructions with some contemporary material and constructional solutions and a detail. The glass roof of the atrium, off the original object, allows for natural ventilation of the interior and exposes the rich form and detail of 19th century roofs covered with slate in an attractive manner. The construction of the galleries is unusually light and openwork which provides the best possible lighting of the internal façades considering a necessity to light the flats from the side of the atrium. All the flats are furnished with a kitchen module, two bathroom modules and one bathroom – the rest of the space is open to individual arrangement adjusted to the future owners' changing individual requirements.

The corridor of Chapell Street has already become a dynamic and competitive location near the Regional Centre: the Centre of Manchester. A series of simultaneous implementations within the scope of the renovation, rebuilding and extension of the existing objects and the construction of some brand new layouts proves that the process assumed by the strategy has been set in motion.