

Barbara ŚWIT-JANKOWSKA

Wydział Architektury, Politechnika Poznańska

TENDENCJE ROZWOJU NAJNOWSZEJ ARCHITEKTURY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ – WYBRANE ASPEKTY

Streszczenie. Artykuł dotyczy problemów, z jakimi boryka się współczesna architektura mieszkaniowa wielorodzinną w Polsce. Mimo wyraźnych zmian w wyglądzie zewnętrznym budynków, jakie można obecnie zaobserwować, brakuje w sposobie myślenia projektantów dbałości o potencjalnego użytkownika. Budynki są tanie w wykonawstwie i drogie w eksploatacji, o kontrowersyjnej strukturze mieszkań potęgującej poczucie anonimowości - w przyszłości mogą stać się zarzewiem zaburzeń psychicznych ich mieszkańców. Czy wobec obecnych trudności finansowych gospodarki jesteśmy w stanie zmienić tę sytuację?

DEVELOPMENT TENDENCIES OF THE LATEST HOUSING IN POLAND – THE CHOSEN PROBLEMS

Summary. This article describes problems that contemporary multi-family housing, available for average client in Poland, has to contend with. Despite of visible improvements in outward appearance that can be observed lately, this architecture still lacks care about needs of its user. Houses cheap in building process, but expensive in operation, having controversial structure of flats, cause a feeling of being anonymous. They can become in the future a source of mental perturbations of their tenants. Facing current financial problems, are we able to change this situation?

„To my pierw kształtujemy budynki, a potem one kształtują nas”. Winston Churchill

1. Dom – fizyczne i psychiczne miejsce człowieka na ziemi

Architektura mieszkaniowa wielorodzinną towarzyszy nam od wielu tysięcy lat. Człowiek, aby umożliwić sobie przetrwanie w niekorzystnych warunkach atmosferycznych, stworzył mezośrodowisko [2], będące medium pomiędzy jego ciałem a światem zewnętrznym: ubranie, prymitywne schronienie. Wraz z odejściem od zbieracko-myśliwskiego trybu życia pojawia się miasto, zaś jego ewolucja wpływa bezpośrednio na rozwój formy miejsca zamieszkania poszczególnych rodzin-klanów.

W zależności od kultury słowo *dom* zmienia swoje dosłowne znaczenie, jednak zawsze powiązane jest ze sferą sacrum, symbolizującą grupę związanych ze sobą więzami pokrewieństwa lub powinowactwa jednostek. Bezdomność może być rozumiana zarówno w sensie dosłownym: brak domu, ale również jako brak poczucia przynależności do miejsca, w

którym się mieszka. Z punktu widzenia psychologii kondycja psychiczna człowieka w dużej mierze zależy od środowiska, w którym on przebywa. Architektura powinna spełniać pewne funkcje społeczne. Człowiek z jednej strony sam modyfikuje przestrzeń, odcinając się od środowiska naturalnego, z drugiej strony pozostaje pod dużym wpływem własnego dzieła. Świadomość pewnych zależności jest niezbędna podczas projektowania, zwłaszcza obiektów tak ważnych jak domy mieszkalne. Od najmłodszych lat najpierw mieszkanie, potem osiedle, miasto i kraj, a obecnie również świat, kształtują naszą osobowość, wrażliwość i umiejętność życia w grupie ludzi. Największa podatność na wpływy środowiska przypada na okres dzieciństwa, kiedy dziecko żyje przede wszystkim w obrębie własnego mieszkania i osiedla. Ważne jest konstruowanie tej podstawowej przestrzeni w sposób umożliwiający wpływ przede wszystkim czynników pozytywnych.

Do XVIII stulecia struktura funkcjonalna przestrzeni miejsca zamieszkania, zarówno w Europie jak i Ameryce, nie była ukształtowana w formalny sposób [4] - pomieszczenia mieszkalne nie miały stałych funkcji. Członkom rodziny nie przysługiwało prawo do prywatności w dzisiejszym tego słowa znaczeniu, nie było również przestrzeni wyspecjalizowanych do pełnienia poszczególnych funkcji (jadalnia, pokój dzienny). W miarę rozwoju i zmiany koncepcji dzieciństwa zaczęła ulegać zmianie struktura domu [2].

W wieku XIX i XX na skutek rozwarstwienia, nastąpił duży wzrost świadomości wpływu miejsca zamieszkania na samopoczucie człowieka. Pojawiły się koncepcje psychologiczne, mające ułatwić projektantom ich zadanie, programy i wizje architektoniczne dążące do rozwiązania palącej potrzeby zapewnienia mieszkań dużej ilości osób. Negatywne zjawiska higieniczne i społeczne, jakie niosły ze sobą lata poprzednie, kazały myśleć o nowych rozwiązaniach (Le Corbusier, J.J.P. Oud, W. Gropius, L. Mies van der Rohe itp.).

Na początku XXI w. zwłaszcza w Polsce nie można mieć poczucia dobrze rozwiązanej, uniwersalnej przestrzeni mieszkalnej dla różnicujących się społeczności. Obecne lata, o trudnej koniunkturze w budownictwie, sprawiają, że problemy mieszkaniowe rozwiązywane są z coraz mniejszą dbałością o przyszłych użytkowników.

2. Współczesna architektura mieszkaniowa wielorodzinną w Polsce

Ze względu na trudności finansowe, jakie przeżywa obecnie większość instytucji państwowych i prywatnych, a także wciąż niezaspokojony głód mieszkaniowy, architektura mieszkaniowa wielorodzinną jest obecnie najczęściej spotykaną formą budownictwa (oprócz dużych budynków handlowo-biurowych i tzw. pawilonów - blaszaków). Niestety, nie jest to

równoznaczne z jednoczesnym wzrostem świadomości wśród projektantów szczególnej roli, jaką spełniają poprzez projektowane obiekty.

Tworzenie zespołów budownictwa wielorodzinnego obarczone jest ogromną odpowiedzialnością. Wiedza psychologiczna to pomost między problemami projektowymi a możliwymi sposobami rozwiązywania ich, uwzględniającymi przede wszystkim dobro użytkownika w najbardziej ogólnym tego słowa znaczeniu [3]. Niestety, obecnie często na pierwszy plan wysuwają się problemy zupełnie nie związane z użytkowaniem mieszkań. Priorytetem staje się stopień opłacalności inwestycji i to on decyduje o przyjętych rozwiązaniach architektoniczno-konstrukcyjnych, materiałowych i przestrzennych osiedla.

Podstawową jednostką analizy problemu projektowego powinno być pożądane zachowanie przyszłych użytkowników. Ono także powinno być kryterium oceny efektu końcowego. Użytkownik powinien być niejako współtwórcą projektu, architekt ma stanowić przekładnię dla idei zawartych w jego pomysłach. Jest to nierealne w sytuacji pełnego braku kontaktu przyszłego mieszkańca z projektantem. Dlatego ważną kwestią staje się doświadczenie i umiejętność przeanalizowania przez architekta przyszłych potrzeb i zachowań ludzi. Powinien on przewidzieć różne sposoby wykorzystania przestrzeni mieszkalnych i wspólnych w miarę zmian zapotrzebowania przyszłych użytkowników. Idealny wydaje się system, w którym określa on jedynie zewnętrzną powłokę budynku, wraz z komunikacją wewnętrzną oraz konstrukcją, pozostawiając rozwiązanie poszczególnych mieszkań ich przyszłym właścicielom. Jest to jednak rozwiązanie czysto teoretyczne.

Rolą architekta jest nie tylko zaproponować pewien układ przestrzeni, lecz również poprzez jej kształt pozytywnie wpływać na mieszkańców. Zapewnić im odpowiedni poziom prywatności, w kulturowo uzasadniony sposób rozwiązać funkcjonalnie mieszkanie, pamiętając o patologiami wynikających z nadmiernego stłoczenia. W odpowiedni sposób ukształtować przestrzeń wspólną tak, by stworzyć scenografię odpowiednią dla wzrostu świadomości przynależności do danego miejsca. Aby zachęcić ludzi do kupna mieszkania, poza określeniem przestrzeni w sposób dosłowny, czasami konieczne staje się również przykładowe zaaranżowanie pomieszczeń. Dopiero poprzez konfrontację rzutu ścian działowych i konstrukcyjnych ze standartowym umeblowaniem są oni w stanie poznać nieistniejącą jeszcze przestrzeń. Jak w takiej sytuacji znaleźć układ uniwersalny, który zadowoli potencjalnego użytkownika?

Obecnie możemy wyróżnić między innymi dwie główne tendencje rozwoju współczesnej architektury mieszkaniowej wielorodzinnnej:

- ekskluzywne budynki apartamentowe,
- budownictwo wielorodzinne „tanie”, skierowane do większości odbiorców.

Podział ten jest ściśle związany z możliwościami finansowymi inwestora i przyszłych użytkowników.

Z jednej strony, tereny o dużej atrakcyjności pod względem położenia i jakości proponowanej przestrzeni, przy dużo większych nakładach finansowych inwestora mogą zostać przekształcone w prestiżową, ekskluzywną inwestycję. Jakość użytych materiałów budowlanych i powierzchnie dostępnych mieszkań będą stanowiły o zasobności portfela ich mieszkańców. Obiekty zamknięte, chronione przez 24 godziny na dobę, o infrastrukturze wewnętrznej pozwalającej spędzać czas wolny w różnorodny sposób (baseny, korty tenisowe, siłownie, sauny dostępne tylko dla mieszkańców) paradoksalnie nie dają użytkownikom większego poczucia bezpieczeństwa, a jedynie potęgują zagrożenia.

Z drugiej strony mamy mieszkania budowane dla odbiorcy masowego. Budownictwo z założenia niskobudżetowe, wykorzystujące najtańsze materiały budowlane, drogie w późniejszej eksploatacji. Jego odbiorcami są rzesze przeciętnych obywateli, których marzeniem jest posiadanie własnego miejsca na ziemi - domu. Zostaje ono wystawione na ciężką próbę – projektant, wyczerpany walką z inwestorem o każdy metr kwadratowy powierzchni nadającej się do sprzedaży, o maksymalne obniżenie kosztów dokumentacji projektowej oraz kosztów samej inwestycji często zapomina, że problem projektowy, który dotyczy go przez rok lub dwa, będzie rzutował na całe życie przyszłych mieszkańców.

Problemy środowiskowe, z jakimi będzie miał do czynienia potencjalny odbiorca, są wielorakie, często trudne do jednoznacznego przewidzenia:

- **Droga eksploatacja** – z punktu widzenia przeciętnego mieszkańca, który, by kupić mieszkanie, zaciąga zobowiązania kredytowe na wiele lat, jest to element ważny. Do rat kredytu musi on doliczyć koszty utrzymania budynku (dodatkowe koszty ogrzewania, szybsza potrzeba remontów i wymiany instalacji), czego zazwyczaj podczas kupna mieszkania nie jest świadom. Rodzi to późniejsze frustracje związane z nadprogramowymi wydatkami.
- **Mała powierzchnia mieszkania**, błędy projektowe. Małe mieszkanie jest tańsze w utrzymaniu i użytkowaniu, taniej można je kupić. Złudzenie wywołane dużą potrzebą posiadania własnego lokum sprawia, że jesteśmy w stanie uznać powierzchnię zbyt małą za wystarczającą. Prowadzi to często do poczucia stłoczenia – ograniczenia wymaganej przestrzeni dla prawidłowego funkcjonowania. Przeprowadzone badania wykazały, że dzieci pochodzące z rodzin żyjących na zbyt małej powierzchni mają więcej problemów z nauką i wyższy poziom agresji w związku z zaburzeniem prywatności.

Literatura

1. Bańka A.: Architektura psychologicznej przestrzeni życia. Behawioralne podstawy projektowania, Poznań 1999.
2. Bańka A.: Społeczna psychologia środowiskowa. Wydawnictwo Naukowe „Scholar”, Warszawa 2002.
3. Canter D., Lee T., Psychology for Architects. London 1972.
4. Historia życia prywatnego. Pod redakcją Philippe'a Ariesa i Georgesa Dubyego. Zakład Narodowy im. Ossolińskich – Wydawnictwo, Wrocław 2000.