

Dorota SOBUSIAK

Wydział Architektury i Urbanistyki, Politechnika Poznańska

## SZTYWNOŚĆ PROGRAMOWA PRZESTRZENI MIESZKALNEJ JAKO NEGATYWNE ZJAWISKO WE WSPÓŁCZESNYM BUDOWNICTWIE WIELORODZINNYM W POLSCE

**Streszczenie.** W artykule przedstawiono problemy, występujące we współczesnym budownictwie mieszkaniowym. Koncepcja programowa mieszkań i całych budynków jest zbyt sztywna i nie pozwala na realizowanie własnych potrzeb, zaspokajanie odczuć estetycznych mieszkańców oraz możliwość przekształcenia i adaptacji całego obiektu. Podjęcie tego tematu ma prowadzić zarówno do wskazania błędów we współcześnie projektowanej architekturze mieszkaniowej, jak i przedstawienia sposobów na ich eliminację.

## RIGIDITY OF LIVING SPACE AS NEGATIVE OCCURRENCE IN POLAND'S MODERN HOUSING INDUSTRY

**Summary.** The article discusses problems occurring in the modern housing industry. Being too rigid, the programme conception of flats and of whole buildings does not allow residents to satisfy their needs, express their aesthetic feelings or transform and adapt the whole building. The issue is investigated in order to indicate errors in modern housing architecture and to recommend methods of eliminating them.

### 1. Wprowadzenie

W rozwiązaniach projektowych współczesnej architektury mieszkaniowej zasadniczą rolę odgrywa wiedza techniczna i ekonomiczna, wyznacza ona kierunki rozwoju i kształtowania obiektów mieszkalnych. Pomija się natomiast czynniki społeczne, wiedzę o użytkowniku, problemy związane z indywidualnymi odczuciami człowieka.

Wraz z rozwojem ekonomicznym, technologicznym oraz wzrostem świadomości społeczeństwa rosną także potrzeby i wymagania co do atrakcyjności, a przede wszystkim funkcjonalności przestrzeni mieszkalnej. Budownictwo mieszkaniowe rozwija się bardzo dynamicznie w ostatnich latach, jednak ilość powstających osiedli mieszkaniowych nie idzie w parze z jakością przestrzenną mieszkań. Sama forma zewnętrzna zespołów mieszkaniowych spełnia na ogół estetyczne i wizualne wymogi mieszkańców. Są to pięknie zagospodarowane tereny zielone, alejki, wyznaczone parkingi, ciekawe bryły budynków i kolorystyka elewacji.

Jednak kiedy spojrzymy na układy funkcjonalne samych mieszkań, okazuje się, że są one sprzeczne z oczekiwaniami potencjalnych użytkowników. Dodatkowo, konstrukcja i infra-

struktura techniczna budynków uniemożliwia dokonywanie zmian i dowolne kształtowanie wnętrza. I tu pojawia się zasadniczy problem elastyczności przestrzeni.

Poziom zadowolenia społecznego ze współczesnego budownictwa mieszkaniowego jest niski. Potwierdzają to wyniki ankiety<sup>1</sup> przeprowadzonej w 2005 roku na grupie losowo wybranych osób w wieku od 25 do 55 lat, której głównym założeniem była analiza świadomości społeczeństwa na temat problemów we współczesnym budownictwie mieszkaniowym oraz zbadanie oczekiwań potencjalnych użytkowników co do ich przestrzeni mieszkalnej. Zdaniem 90% respondentów wnętrza mieszkalne powinny być ukształtowane tak, aby pozwalały na zmianę układu przestrzenno – funkcjonalnego wraz ze zmieniającymi się potrzebami użytkownika. A na pytanie: „Czy Pani/Pana zdaniem współcześnie budowane mieszkania w zabudowie wielorodzinnej spełniają w swoim standardowym układzie wymogi dzisiejszych potencjalnych nabywców?” tyle samo ankietowanych odpowiada „nie”. Przeprowadzone badanie potwierdza zatem, iż zdaniem społeczeństwa architektura mieszkaniowa w Polsce projektowana jest wadliwie, lecz ma szansę uzyskania szerszej akceptacji, gdyż pozwala na elastyczne kształtowanie formy i funkcji.

W każdym człowieku istnieje ogólnie pojęta potrzeba zmiany, jest to związane z czynnikami psychofizycznymi, zwraca na to uwagę M. Ostrowska w swoim opracowaniu „Z potrzebą zmiany łączy się różnorodność wyboru, a więc poczucie wolności, niezależności. W ślad za tym przestrzeń musi nadążać ze swoimi propozycjami i możliwościami, a więc być bardziej otwarta na zmienność, (...) posiadać większą podatność na przebudowę, modernizację.” [2]

## **2. Analiza wybranych przykładów z budownictwa mieszkaniowego – zdefiniowanie problemów**

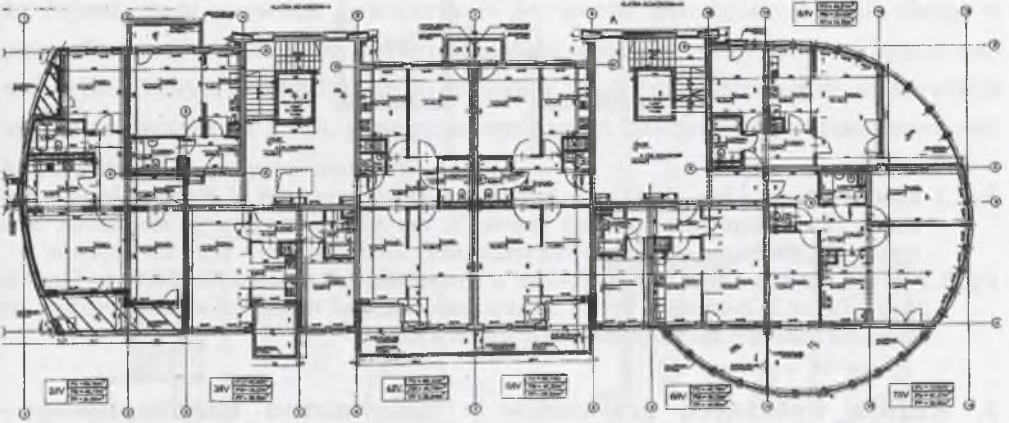
Zabudowa mieszkaniowa w większości przypadków projektowana jest wadliwie, najczęstsze wady dotyczące architektury mieszkaniowej w Polsce to:

- niefunkcjonalność,
- sztywność programowa układów mieszkań,
- brak możliwości adaptacji do potrzeb użytkownika,
- typizacja i standaryzacja obiektów mieszkalnych,
- sprzeczność pomiędzy okresem zużycia technicznego a „moralnego” budynku,
- brak możliwości dostosowania do zmieniających się potrzeb rynku nieruchomości.

Przedstawione poniżej przykłady pokazują, jak konstrukcja i infrastruktura techniczna

<sup>1</sup> Ankieta przeprowadzona przez Dorotę Sobusiak i Annę Sasiak-Patkowską w 2005 roku na grupie 500 losowo wybranych osób w wieku od 25 do 55 lat.

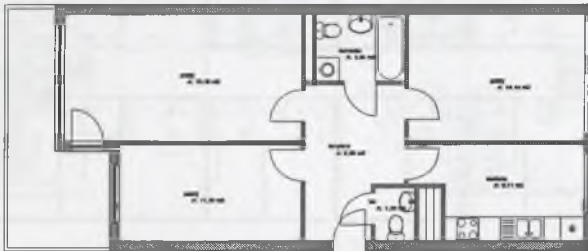
budynku wpływa negatywnie na rozplanowanie przestrzeni mieszkalnej oraz jak małą uwagę przywiązuje się do prawidłowego układu funkcjonalnego.



Rys. 1. Rzut budynku mieszkaniowego wielorodzinnego przy ul. Naramowickiej w Poznaniu. Źródło rysunku – firma developerska

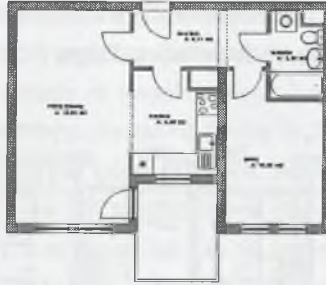
Fig. 1. Plan of a multi-family building at Naramowicka Street in Poznań. Developer's archive

Na jednej kondygnacji budynku przedstawionego na rys. 1 znajduje się osiem mieszkań o powierzchni od 30 do 70 m<sup>2</sup> i żadne z nich, z wyjątkiem kawalerki o powierzchni 33 m<sup>2</sup>, nie daje możliwości elastycznego kształtowania wnętrza. Ściany nośne dzielą mieszkania na dwie lub trzy części. Szyby kominowe i wentylacyjne zmuszają do takiego umiejscowienia kuchni czy łazienki, które warunkuje dalszy zaburzony już i niewłaściwy program funkcjonalny mieszkania. Powoduje to pomieszanie strefy nocnej z dzienną i brak hierarchizacji przestrzeni. Rozwiązania traktów komunikacyjnych i umiejscowienie otworów okiennych nie pozwala na satysfakcjonujące zagospodarowanie wnętrza (rys. 2 i 3).



Rys. 2. Rzut mieszkania o pow. 69,14 m<sup>2</sup> w budynku wielorodzinnym przy ul. Naramowickiej w Poznaniu (pomieszczenia nieustawne, brak możliwości wprowadzenia właściwego układu funkcjonalnego). Źródło rysunku – firma developerska

Fig. 2. Plan of a flat with a floor area of 69,14m<sup>2</sup> in a multi-family building at Naramowicka Street in Poznań (all rooms not awell – designed, no chance for transform and adapt space)

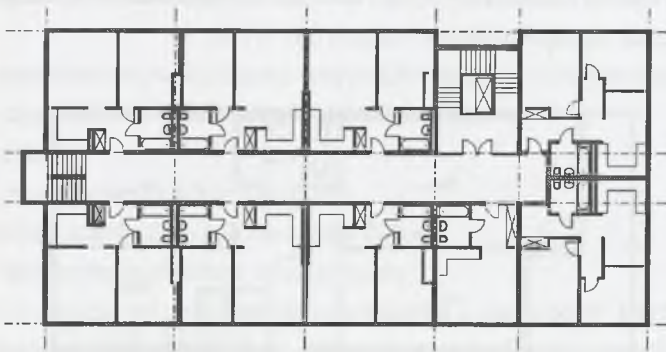


Rys. 3. Rzut mieszkania o pow. 46,40 m<sup>2</sup> w budynku wielorodzinnym przy ul. Naramowickiej w Poznaniu (ściana konstrukcyjna dzieli przestrzeń, wszystkie pomieszczenia nieustawne, brak możliwości elastycznego kształtowania przestrzeni). Źródło rysunku – firma developerska

Fig. 3. Plan of a flat with a floor area of 46,40 m<sup>2</sup> in a multi-family building at Naramowicka Street in Poznań (space is partitioned by the constructional wall, all rooms not awell - designed, no chance for transform and adapt space). Developer's archive

### 3. Analiza wybranych przykładów z budownictwa mieszkaniowego – możliwości eliminacji problemów

Skuteczną metodą na złagodzenie wad występujących w architekturze mieszkaniowej w Polsce jest elastyczność przestrzenna. W zasadzie nie chodzi o to, aby projektować dla każdego użytkownika indywidualnie, ale aby rozwiązania typowe spełniały podstawowe standardy, takie jak: prawidłowy i przestrzenny układ funkcjonalny, możliwość w miarę elastycznego kształtowania wnętrza i przede wszystkim takie projektowanie konstrukcji i infrastruktury technicznej, aby nie powodować sztywności programowej mieszkań. Należy zwrócić uwagę projektantów, konstruktorów i inwestorów na to, aby punktem wyjściowym w procesie projektowania, a zarazem ostatecznym celem było wnętrze mieszkalne.



Rys. 4. Rzut budynku mieszkaniowego wielorodzinnego przy ul. Górki w Poznaniu. Źródło rysunku – firma developerska

Fig. 4. Plan of a multi-family building at Górki Street in Poznań. Developer's archive

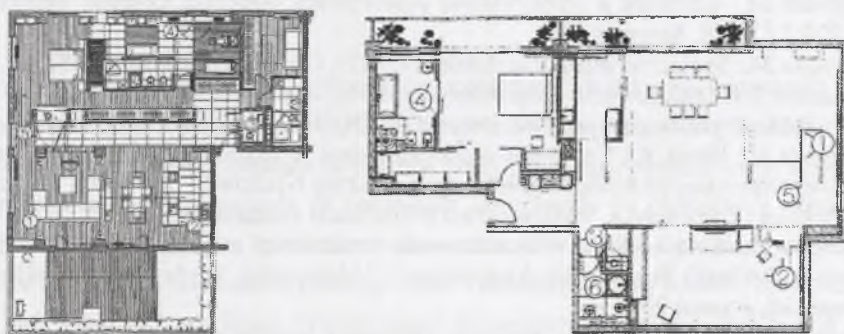
Oczywiście, wśród wielu nowo powstających budynków mieszkalnych pojawiają się i takie, które przynajmniej w większym stopniu spełniają wyżej wymienione wymogi. Jednym z

takich obiektów jest blok przy ul. Górki w Poznaniu (rys. 4). Ściany nośne występują tu tylko pomiędzy poszczególnymi jednostkami mieszkalnymi, natomiast same mieszkania są w pełni elastyczne. Umożliwiają swobodne kształtowanie przestrzeni przez potencjalnego użytkownika. Pojawia się tu oczywiście ograniczenie co do metrażu poszczególnych lokali, dlatego w przypadku mieszkań o większej powierzchni należy wziąć pod uwagę inne rozwiązania konstrukcyjne. Dobrym przykładem takich projektów mogą być mieszkania w warszawskich apartamentowcach (rys. 5 i 6), gdzie przestrzenie nawet 200-metrowe pozostają prawie całkowicie otwarte i są w pełni elastyczne.



Rys. 5. Apartamenty o powierzchni 220 m<sup>2</sup> i 140 m<sup>2</sup> w Warszawie. Przestrzeń w pełni elastyczna pozwala na realizowanie indywidualnych potrzeb użytkowników. Źródło rysunków – Długosz H.: Luksus w wielkim mieście, Wydawnictwo Murator, Warszawa 2004

Fig. 5. Apartment's with a floor area of 220 m<sup>2</sup> and 140 m<sup>2</sup> in Warsaw. Flexible space allow residents to satisfy their needs. Drawings – Długosz H.: Luksus w wielkim mieście, Wydawnictwo Murator, Warszawa 2004



Rys. 6. Apartamenty o powierzchni 170 m<sup>2</sup> i 180 m<sup>2</sup> w Warszawie. Przestrzeń w pełni elastyczna pozwala na realizowanie indywidualnych potrzeb użytkowników. Źródło rysunków – Długosz H.: Luksus w wielkim mieście, Wydawnictwo Murator, Warszawa 2004

Fig. 6. Apartment's with a floor area of 170 m<sup>2</sup> and 180 m<sup>2</sup> in Warsaw. Flexible space allow residents to satisfy their needs. Drawings – Długosz H.: Luksus w wielkim mieście, Wydawnictwo Murator, Warszawa 2004

#### 4. Podsumowanie

Najwłaściwsze jest projektowanie zabudowy mieszkaniowej z możliwością elastycznego kształtowania formy i funkcji przestrzeni wewnętrznej, zależnie od zmieniających się potrzeb i indywidualnych cech osobowości człowieka. Architektura jest sztuką użytkową oraz społeczną, co jest szczególnie istotne w przypadku budownictwa mieszkaniowego. A cytując M. Ostrowską „(...) Architekt wypowiada się ponadto w imieniu osób, dla których projektuje. Dlatego od tej twórczości społeczeństwo wymaga więcej wrażliwości, doświadczenia i otwartości na problemy osób drugih.” [2]

Zmiany w budownictwie mieszkaniowym, a zwłaszcza wielorodzinnym muszą być wprowadzone, tak aby uwzględnić naturalną skłonność człowieka do indywidualizmu i odrębności. W innym przypadku architektura ta stanie się obca i niezrozumiała dla przyszłych pokoleń.

Niewłaściwe kształtowanie budynków mieszkalnych sprzyja powstawaniu negatywnych zjawisk społecznych, takich jak obojętność wobec najbliższej otaczającej przestrzeni życiowej czy brak poczucia przynależności do określonego miejsca.

Gruntownej zmiany wymaga z pewnością podejście architektów, lecz także, a może przede wszystkim inwestorów i konstruktorów.

#### Literatura

1. Bańka A.: Architektura psychologicznej przestrzeni życia. Gemini-Print, Poznań 1999.
2. Ostrowska M.: Człowiek a rzeczywistość przestrzenna. Autorska Oficyna Wydawnicza NAUKA I ŻYCIE, Szczecin 1991.
3. Ostrowska M.: Społeczne aspekty architektury. STN, Ossolineum, Szczecin 1986.
4. Rasmussen S. E.: Odczuwanie architektury. Murator, Warszawa 1999.
5. Reuchlin M.: Psychologia życia codziennego. PWN, Warszawa 1983.
6. Zaniewska H., Barek R.: Tendencje architektoniczne w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej wspieranej ze środków publicznych. Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej Architektura i Urbanistyka, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2005.
7. Zaniewska H.: Rola edukacji w kształtowaniu architektury mieszkaniowej. Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej Architektura i Urbanistyka, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2005.
8. Kozaczko M.: Zrównoważona struktura zabudowy mieszkaniowej. Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej Architektura i Urbanistyka, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań 2005.