

Architektura mieszkaniowa w sercu miasta

Dylematy architektury mieszkaniowej.

Wybrane aspekty procesu projektowego



dr inż. arch.

JUSTYNA ZALEWSKA-GRYCUK

Politechnika Białostocka

Wydział Architektury

Architekton Pracownia Projektowa Justyna Zalewska-Grycuk

ORCID: 0000-0002-1676-6241

Artykuł przedstawia wybrane zagadnienia procesu projektowego budynków wielorodzinnych w Polsce na podstawie doświadczeń przy projekcie zespołu mieszkalnego w Białymstoku – ul. Jurowiecka. Opisuje w zarysie czynniki znacząco wpływające na kształt architektury mieszkaniowej, w dużej mierze niezwiązane z merytorycznymi aspektami architektoniczno-urbanistycznymi. Zawiera informacje na temat historycznych uwarunkowań lokalizacyjnych oraz przyjętych założeń projektowych.

Centrum Białegostoku w okolicach dawnego Placu Inwalidów przy zaniedbanym korycie rzeki Białej od lat budziło zainteresowanie inwestorów. Wcześniejsze przeznaczenie terenu to funkcje: sportowo-rekreacyjna – boisko sportowe klubu Jagielonia Białystok, oraz handlowa – handel tymczasowy, uliczny „ryneček miejski”.

Lata 2005–2015 były czasem pomysłów związanych z handlem wielkopowierzchniowym. Znaczące koncerty europejskie walczyły o możliwość zainwestowania w obiekty wielofunkcyjne: galerie handlowe, multi-kina oraz hotele. Ówczesna polityka władzy miasta oraz uwarunkowania planistyczne

nie pozwoliły na realizację zamierzeń w tej prestiżowej lokalizacji. W długim okresie o przeznaczeniu terenu zdecydowały głównie względy finansowe. Czas ten był okresem realizacji wielu inwestycji mieszkaniowych lokalizowanych głównie poza śródmieściem [1].

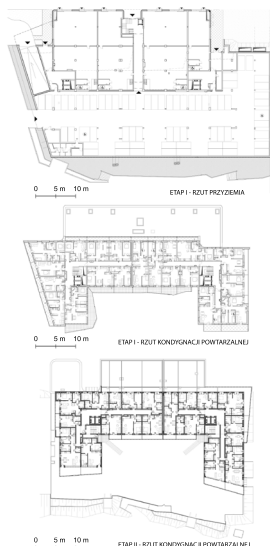
W roku 2016 działki przy ul. Jurowieckiej na podstawie wydanych warunków zabudowy (...) przeznaczono na funkcję handlowo-usługową oraz mieszkalną, a wyłonioną do realizacji projektu firmą została Architekton Pracownia Projektowa Justyna Zalewska-Grycuk.

Architektura mieszkaniowa w dobie gospodarki wolnorynkowej przyjmuje postać w dużej mierze zależną od uwarunkowań urbanistycznych, a one są „instrumentem polityki”, niestety nie w rękach specjalistów [2]. Uwzględniając te aspekty projektowania, powstająca architektura odzwierciedla niespójność i tymczasowość poglądów, wywołujących jednak trwale w skutkach decyzje planistyczne. Planowanie przestrzenne, będąc pod naciskiem „dynamiki teraźniejszości”, stało się doraźnym zaspokojeniem potrzeb społecznych i ogólnomiejskich. Decyzja o warunkach zabudowy (...), która z natury rzeczy stanowi jedynie dokument sprawdzający przez organ administracyjny zgodność zamierzeń inwestora z bieżącymi przepisami prawa ogólnego i nienaruszalność interesów osób trzecich, pozbawiona jest ogólnej wizji planistycznej w skali całego miasta. Architektura stanowi towar, który musi mieć swoją wydajność finansową, gdzie rynek zbytu to przestrzeń publiczna [3].

Na kształt architektury mieszkaniowej w dalszym procesie składa się tzw. gust dewelopera, jego zasobność finansowa, a dopiero na samym końcu ambicje projektowe architekta, a w tym umiejętności twórcze oraz przekonania inwestora do swojej koncepcji. Nie pomagają mu zawile i niespójne przepisy oraz różnorodna ich interpretacja. Odpowiedzialność za jakość nowej przestrzeni miasta spada na architekta i dewelopera, a w dużej mierze jest sumą niemerytorycznych uwarunkowań [4]. Problem został zauważony w cyklu edycji „Polska Polityka Architektoniczna” m.in. przez Andrzeja Baranowskiego w artykule *Współczesne przestrzenie gminy*: „Porównanie z krajami Unii Europejskiej ujawnia zacofanie dominującego w Polsce wyobrażenia przestrzeni i sposobów gospodarowania” [5].

Cel, zakres i metody badawcze

Celem prowadzonych badań jest prezentacja pozaarchitektonicznych uwarunkowań współczesnych zasad realizacji mieszkaniowych. Badania prowadzono w oparciu o konkretne przykłady inwestycji deweloperskich realizowanych w Białymstoku przy ulicy Jurowieckiej w latach 2016–2020. Wnioski szczegółowe opracowano na podstawie analizy sześciu budynków wielorodzinnych zaprojektowanych przez autora badań. Analizy prowadzone były jako zestawienie uwarunkowań wynikających z teorii i praktyki realizacji środowiska mieszkaniowego. Oparto się w nich zarówno na doświadczeniu zawodowym, jak i przepisach prawa budowlanego. Skonfrontowano je z wymogami definiowanymi przez dewelopera.



Tło prowadzonych badań i materiały źródłowe

Prowadzone analizy dotyczące konkretnych realizacji pozwalają na formułowanie wniosków ogólnych. Ich charakterystyka, a w szczególności proces powstawania, są tożsame dla inwestycji mieszkaniowych powstających na terenie kraju. Z uwagi na ograniczone ramy artykułu nie przytoczono ich, a jedynie korzystano z opinii uzyskanych od innych projektantów. Poruszona problematyka nie została rozpoznana w dostępnym piśmiennictwie naukowym. Fakt ten potwierdza potrzebę prowadzenia prezentowanych analiz. Potwierdza również potrzebę kontynuacji prowadzonych badań – w tym określenie ich kompleksowych ram.

W toku prac badawczych korzystano więc z dostępnej literatury tematu, w szczególności pozycji poruszających problematykę realizacji inwestycji mieszkaniowych w różnych uwarunkowaniach środowiskowych. Na potrzeby prezentacji konkretnej lokalizacji posiłowano się opracowaniami specjalistycznymi.

Kontekst historyczny

Tereny, które obecnie zostały przeznaczone na zabudowę usługową i usługowo-mieszkaniową pomiędzy ul. Jurowiecką (wcześniej Pocztową) a doliną rzeki Białej, niegdyś zajmowały obiekty fabryki włókienniczej rodziny Markus. Po drugiej zaś stronie ulicy obsługującej obiekty przemysłowe zabudowa usługowo-mieszkalna tworzyła niejednorodną pierzeję. Całe założenie fabryczne i większość zabudowy ulicy Jurowieckiej zostały zniszczone podczas działań wojennych. W latach pięćdziesiątych rozebrano pozostałe ruiny.

Powojenne plany zagospodarowania śródmieścia Białegostoku architekta Stanisława Bukowskiego zapoczątkowały myślenie o „zielonym mieście”, w którym szerokie bulwary nad rzeką tworzyłyby pas przewietrzający – dotąd fabryczne (do wybuchu wojny) – miasto. Inny opracowany plan ogólny miasta (ostatecznie niezatwierdzony) autorstwa Ignacego Felicjana Tłoczka i Stanisława Zielińskiego (1948 r.) zakładał, iż tereny w dolinie rzeki Białej będą stanowić rekreacyjne zaplecze mieszkańców dzielnicy z punktowymi usługami w zieleni (zabudowa typowa dla koncepcji modernizmu) [6].

Obecnie szczątkowa historyczna zabudowa nie wskazuje żadnej „podpowiedzi” co do kształtowania przestrzeni. Tym samym nowa inwestycja nie stanowi zabudowy uzupełniającej, jak miało to miejsce w przeszłości w wielu polskich miastach [7]. Całkowicie nowe budowanie miasta zostało „wypracowane” przez obecne potrzeby społeczne oraz graniczne parametry określone decyzją administracyjną. Skala dopuszczona znacznie przekroczyła tradycyjny układ pierzejowy, w którym naturalny rytm wyznaczają mo-





duży własnościowe. Współczesne poglądy ukierunkowane na nową urbanizację centrum miasta pozwoliły na zagospodarowanie go obiektami mieszaniówki wielorodzinnej w sąsiedztwie usług i handlu.

Autorzy nowej koncepcji dużego fragmentu miasta (przy udziale inwestora) podjęli próbę stworzenia spójnej wizji przestrzeni uwarunkowanej podjętymi wcześniej decyzjami planistycznymi.

Triada witruińska Powab. Użyteczność. Trwałość

Architektura mieszkaniowa wielorodzinna potraktowana jako towar musi wykazywać znamiona obiektów prestiżowych, a jednocześnie być konkurencyjna cenowo. Co to oznacza we współczesnym projektowaniu? Odbiorca-klient oczekuje materiałów wykończeniowych o wyższym standardzie poza koncepcją formy, która będzie rozpoznawalna, a nie anonimowa. Deweloper zaś „balansuje” na granicy między opłacalnością a spełnieniem życzeń kupujących. Niezliczona liczba przymiarek finansowo-materiałowych bardzo utrudnia uzyskanie w efekcie spójnej wizji architektonicznej. Jest ona obciążona nieuchronnym kompromisem. Szczególnie dotyczy to regionów północno-wschodniej Polski, gdzie na decyzje koncepcyjno-materiałowe ma wpływ znacząco niższa cena nieruchomości niż w centralnej i zachodniej części kraju, przy podobnych kosztach wytworzenia „produktu” – ceny budowania.

Istotny element sukcesu przedsięwzięcia to bogatszy niż do tej pory wystrój przestrzeni wspólnych, np. klatek schodowych i korytarzy, który pozwala mało zorientowanemu klientowi zrekompensować (nieznane do momentu zamieszkania) niedogodności przestrzeni mieszkalnej. Naturalna potrzeba prestiżu miejsca zamieszkania [8] wygrywa w tym aspekcie z ergonomią i doświadczeniem projektowym [9, 10]. Potrzeba osiągnięcia wysokiego standardu towarzyszy zarówno kupującemu, jak i deweloperowi.

W przypadku opisywanej inwestycji dbałość o wykończenie strefy wejściowej była przedmiotem realizacji ambicji i indywidualnych preferencji decydentów. Ostatecznie zastosowano kamień naturalny na posadzkach oraz fragmentach ścian oraz uzupełniając koncepcję wnętrza – barwione szkło. Przemyślana kompozycja świetlna dopełniła zamierzony efekt. Zadowolili on rynek konsumencki.

Magiczny współczynnik

Od długiego czasu w „świecie deweloperskim” funkcjonuje tzw. współczynnik opłacalności inwestycji mieszkaniowej. Wyznacza go stosunek powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) oraz lokali usługowych (PUU) do powierzchni użytkowej całego obiektu (PU). Je-

go wartość (na Podlasiu) powinna być większa od 0,54. Choć w rzeczywistości składowych sukcesu finansowego jest znacznie więcej, stanowi on żelazny argument „profesjonalizmu” architekta, który musi spełnić wymogi nowej rzeczywistości. Świadomość różnorodności uwarunkowań urbanistycznych i prawnych sprowadza się do oceny wyrażonej owym ułamkiem.

Zmiany w przepisach ogólnych *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* wprowadzone w życie w roku 2018 (Dz.U. 2017 poz. 2285), a związane na przykład ze zwiększeniem parametru stanowiska parkingowego, tj. z szerokości 230 cm do 250 cm, spowodowały wzrost obowiązkowego, wymuszonego prawnie obszaru obsługującego powierzchnię sprzedawalną. Aby uzyskać pożądaną przez deweloperów efekt finansowy, należy ograniczyć części wspólne, co sprowadza się w efekcie do zmniejszenia wielkości klatek, szerokości korytarzy, wykluczenia pomieszczeń dodatkowych, jak wózkownie, rowerownie, nie wspominając już o pokojach klubowych dla mieszkańców lub siedziby administracji wspólnoty mieszkaniowej [11]. Ta, wydawałoby się, nieistotna poprawka w przytoczonym rozporządzeniu wpłynęła również na rozwiązania konstrukcyjne budynków projektowanych, gdzie dotąd stosowany moduł 750 cm przestał być optymalny ze względu na zagospodarowanie kondygnacji parkingowych.

Intensywność zagospodarowania terenu a model budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Analiza możliwości wykorzystania (w stopniu zadowalającym) działki musi doprowadzić projektanta do modelu korytarzowego budynku, gdzie mieszkania są w przeważającej części jednostronne (poza lokalami narożnymi). Taki model dopuszcza głębokość obiektu sięgającą ok. 16 m, a mieszkanie ma do 7 m [10]. Po uprzedniej analizie rynku sprzedaży (wykonanej przez firmy specjalistyczne związane z handlem nieruchomościami) zwykle zostaje określona struktura poświadczanych mieszkań. Jest ona na tyle precyzyjna, że stworzenie jednorodnego, modelowego systemu staje się niemożliwe przy uwzględnieniu wcześniejszych uwarunkowań dotyczących głębokości, modułów konstrukcyjnych, wielkości lokali mieszkaniowych. Zwążywszy na to, że w regionach północno-wschodnich mieszkanie dwupokojowe powinno mieć zgodnie z wytycznymi (lata 2015–2020) do 38 m², geometria rzutu nie pozwalała na uwzględnienie rozsądnych szerokości pomieszczeń, ich ustawności. W module ok. 6 m szerokości i głębokości 7 m muszę zmieścić się dwa pomieszczenia: pokój



dzienny oraz sypialnia dwuosobowa. Łączna suma powierzchni mieszkania już przekracza 40 m². Tak więc pozostaje często hybrydowe rozwiązanie i nieczyste rozkłady pomieszczeń. Niechronione już przepisami minimalne wielkości np. pokoi – doprowadzają do ich nieustawnych, nieergonomicznych kształtów. Wymusza to nowy model mieszkania i inne niż dawniej korzystanie z przestrzeni [12].

Projektowanie elewacji

Projektowanie w opisanych uwarunkowaniach ma również wpływ na kształt elewacji. Zakłócony rytm okienny podyktowany jedynie wymaganiami metrażowymi „rynku” to częsta przyczyna przypadkowości rozwiązań elewacyjnych. Pomyśly na wygląd zewnętrzny i przyjęte przez autora rozwiązania w zespole budynków przy ul. Jurowieckiej miały zniwelować wpływ zmiennej struktury mieszkań i zmieniających się w czasie projektowania oczekiwań. Rozbudowane balkony pozwoliły stworzyć niejako zdublowane elewacje budynków, ukrywające – tylko w ograniczonym stopniu kontrolowane – skutki procesu projektowego wobec „wymuszeń inwestorskich”. Eleganckie materiały, do których należą systemowe elewacje wentylowane (alucobond) oraz zaprojektowane indywidualnie osłony balkonowe, tworzą reliefowe kompozycje podkreślające indywidualny charakter każdego z obiektów. Od strony przyszłych bulwarów rzeki Białej fasady przyjęły postać bardziej organiczną, rozrzeźbioną – nawiązującą do ogrodowych założeń. Rozbudowane tarasy i różne pomysły na kształt balustrad stały się elementem podstawowym budującym wyraz elewacji poszczególnych budynków. Tym samym odpowiedzialność za kształt obiektu realizowanego przy ogromnym współdziałaniu dewelopera w całości spoczywa na barkach projektanta [4].

Nie udało się „namówić” inwestora na systemy nawadnianych donic mogących

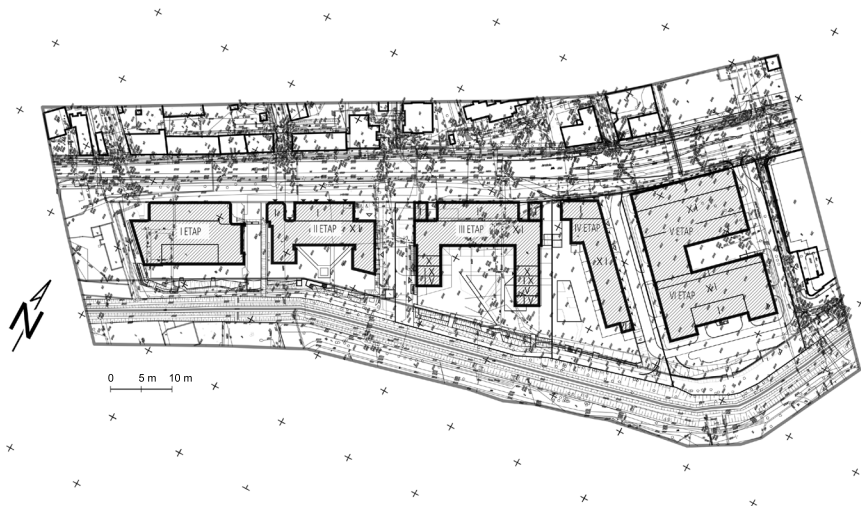
znacząco zmienić wyraz doliny rzeki poprzez wprowadzenie zakomponowanej zieleni na wszystkie kondygnacje powstających obiektów.

Podsumowanie

Reasumując prowadzone analizy, należy stwierdzić, że:

1. Narzucony proces projektowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych w znaczącym stopniu ogranicza rozwój twórczej myśli architektonicznej.
2. Kierunki zmian w przepisach budowlanych nie zmieniają jakości architektury miesz-





kaniowej z punktu widzenia użytkowego i jakości przestrzeni publicznej.

3. „Upolitycznienie” planowania przestrzennego doprowadza do trwałych w skutkach niemyślnych decyzji planistycznych.

4. Analizy przykładów wskazują na ograniczoną świadomość wpływu każdej decyzji

prawnej i planistycznej na kształt późniejszej przestrzeni miasta.

5. Zmiany w przepisach budowlanych oraz bieżące decyzje administracyjne powinny zostać poprzedzone wnikliwymi analizami skutków dotyczących procesu projektowego w realnym budowaniu miasta.

Literatura

- [1] Dąbrowska-Milewska G.M., 2006, Wielorodzinną architekturą mieszkaniową Białegostoku 1990–2004: uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i przestrzenne, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, Białystok.
- [2] Lapeta M., 2019, Ring 1., [w:] „Z: A zawód: architekt 68”, Izba Architektów RP, s. 044, Kraków.
- [3] Kłopotowski M., 2017, Jak ocenić współczesne mieszkanie? Próba zdefiniowania kryteriów wartościujących jakość użytkową współczesnych polskich mieszkań, [w:] „TEKA Komisji Architektury Urbanistyki i Studiów Krajobrazowych Polskiej Akademii Nauk Oddział w Lublinie”, T.11, nr 3 (2015), s. 7–19, Lublin.
- [4] Kucza-Kuczyński K., 2004, Zawód architekt. O etyce zawodowej i moralności architektury, Oficyna Wydawnictwa Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- [5] Baranowski A., 2018, Współczesne przestrzenie gminy, [w:] „Polska Polityka Architektoniczna”, Narodowe Centrum Kultury, s. 23, Warszawa.
- [6] Chodorowski M., 2018, Rola nowych idei urbanistycznych w kształtowaniu śródmieścia Białegostoku w powojennej odbudowie i przebudowie miasta w latach 1944–1974, rozprawa doktorska, Białystok.
- [7] Nadolny A., 2010, Zabudowa mieszkaniowa o charakterze uzupełniającym z lat 1945–1968 w Poznaniu. Wybrane aspekty zagadnienia, Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej, Poznań.
- [8] Włodarczyk J.A., 1997, Żyć znaczy mieszkać, Wydawnictwo naukowe PWN, Warszawa-Kraków.
- [9] Korzeniewski W., 1989, Budownictwo mieszkaniowe. Poradnik projektanta, Arkady, Warszawa.
- [10] Korzeniewski W., 2011, Projektowanie mieszkań, Połoen Spółka z o.o., Warszawa.
- [11] Twardoch A., 2019, System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego, Fundacja Nowej Kultury BEC Zmiana, Warszawa.
- [12] Rybczyński W., 1996, Dom. Krótka historia idei, Wydawnictwo MARABUT, Gdańsk, Warszawa.

DOI: 10.5604/01.3001.0014.1470

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Zalewska-Grycuk Justyna, 2020, Architektura mieszkaniowa w sercu miasta. Dylematy architektury mieszkaniowej. Wybrane aspekty procesu projektowego, „Builder” 06 (275). DOI: 10.5604/01.3001.0014.1470

Streszczenie: Artykuł przedstawia wybrane zagadnienia procesu projektowego budynków wielorodzinnych w Polsce na podstawie doświadczeń przy projekcie zespołu mieszkalnego w Białymstoku – ul. Jurowiecka. Opisuje w zarysie czynniki znacząco wpływające na kształt architektury mieszkaniowej, w dużej mierze niezwiązane z merytorycznymi aspektami architektoniczno-urbanistycznymi. Zawiera informacje na temat historycznych uwarunkowań lokalizacyjnych oraz przyjętych założeń projektowych.

Słowa kluczowe: architektura mieszkaniowa, proces projektowy

Abstract: The article presents selected issues connected with the design process of the multi-family residential buildings in Poland based on the experience in designing dwelling units on Jurowiecka street in Białystok. It constitutes an outline of factors that have considerably affected the shape of the residential architecture. To a large extent, they were not attributable to the substantive aspects of the urban planning. The article includes the information on historical considerations of the location as well as the design concepts.

Keywords: residential architecture, design process