

Analiza wybranych problemów w kształtowaniu architektury i urbanistyki zespołu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych, w odniesieniu do potrzeb przyszłych mieszkańców

Analysis of Selected Problems Concerning the Development of Architecture and Urban Planning of Multi-family Dwelling Apartments Complex with Reference to the Future Residents' Needs

Streszczenie

Autor eseju prezentuje różnorodne rozwiązania projektowe, opierając się na zrealizowanym projekcie, polegającym na budowie zespołu złożonego z trzech wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ulicy Poleskiej w Kielcach. Projektant w celu zapewnienia optymalnych warunków mieszkaniowych prowadził z przyszłymi użytkownikami obiektów konsultacje oraz zasięgnął ich opinii, odnośnie do proponowanych przez niego funkcjonalno-przestrzennych rozwiązań. Podsumowanie eseju stanowi prezentację doświadczeń związanych z projektowanym zespołem mieszkaniowym.

Abstract

The author of an essay presents various design solutions based on the realized project, which involves construction of a complex consisted of three multi-family dwelling apartments at Poleska Street in Kielce. A designer, in order to provide optimal housing conditions, consulted the future users of the building and asked their advice regarding suggested functional-spatial solutions. Essay summary is a presentation of experience concerning the designed residential complex.

Słowa kluczowe: *miasto, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, struktura mieszkań*

Keywords: *city, multi-family residential development, flat structure*

Wprowadzenie

W ramach rozważań nad problematyką kształtowania wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, na przykładzie miasta Kielce, przedstawiono oczekiwania jego społeczeństwa w stosunku do środowiska mieszkaniowego. Na podstawie projektu trzech wielorodzinnych budynków o funkcji mieszkaniowej, zlokalizowa-

Introduction

As part of the discussion on issues of multi-family residential development using an example of Kielce, society expectations were presented in comparison with dwelling surroundings. Based on the design of three multi-family residential apartments situated at Poleska Street, the

* Mgr inż. arch., Paulina Bogdał-Śmierzyńska, Politechnika Świętokrzyska, Wydział Budownictwa i Architektury, Katedra Architektury i Urbanistyki / Paulina Bogdał-Śmierzyńska, M.Sc. Engineer in Architecture, Technical University of the Świętokrzyskie Province, Faculty of Construction Engineering and Architecture, Architecture and Urban Planning Department

nych przy ulicy Poleskiej, ukazano proces projektowy, w którym ważną rolę odegrały rozmowy, konsultacje, spostrzeżenia potencjalnych lokatorów przedmiotowych budynków, dotyczące proponowanych przez projektantów rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych.

Z analizy danych, dotyczących podaży na kieleckim, pierwotnym rynku mieszkaniowym wynika, że głównym nabywcą zrealizowanych w okresie ostatnich dziesięciu lat mieszkań są młode małżeństwa z jednym lub dwojgiem dzieci. Według najnowszych badań, przeprowadzonych na początku 2013 roku, popyt na lokale o strukturze dostosowanej do potrzeb młodej rodziny w miastach o liczbie ludności od 200–300 tysięcy mieszkańców, wyraźnie zaczął spadać.

Z obserwacji przykładów współczesnych europejskich osiedli wynika, że dominującą tendencją jest projektowanie multifunkcyjnych struktur mieszkalnych, elastycznych w aranżacji, prostych w dostosowaniu do indywidualnych potrzeb ich mieszkańców. Należy wyróżnić zrealizowany budynek mieszkalno-usługowego „Vordere Lorraine”, zlokalizowany w szwajcarskim Bernie, który został opracowany przez architektów i inżynierów z grupy ABW, przy współpracy z pracownią architektoniczną Reinhard+Partner w 2001 roku [1]. Innowacyjność przedstawionego przez projektantów pomysłu polega na elastycznym kształtowaniu funkcji budynku zarówno w jego układzie poziomym, jak i pionowym. Przestrzeń obiektu została podzielona modularnie na prostokąty o szerokości 7,2 metra. W każdym z nich zlokalizowano w stropie otwór zaślepiiony płytą prefabrykowaną, żelbetową, co umożliwił montaż w lokalach wewnętrznej klatki schodowej. Dodatkową komunikację stanowią zewnętrzne schody, prowadzące na najwyższy poziom budynku.

Rozwiązanie to jest szczególnie atrakcyjne dla osób prowadzących działalność usługową w miejscu zamieszkania lub w jego pobliżu. Różnorodne kształtowanie funkcji modułu pozwala na dowolną konfigurację struktury mieszkaniowej i biurowej.

W warunkach kieleckich w wyniku postępujących zmian obyczajowych, społecznych oraz ekonomicznych następuje przemieszczenie generacji potencjalnych nabywców mieszkań na rynku pierwotnym. Nie tylko są to młode rodziny poszukujące swojego pierwszego lokum, ale również osoby, które dążą do poprawy i zmiany obecnej przestrzeni życiowej na bardziej luksusową i bezpieczną. Zaobserwowano zjawisko postępującej migracji lokatorów z wielorodzinnych budynków typu blokowego, wybudowanych w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX wieku do nowoczesnych, prestiżowych apartamentowców. Zbyt wolno prowadzona polityka rewitalizacji osiedli z okresu socjalizmu zauważalna jest na terenie Kielc, których substancję mieszkalną stanowi w większości tego typu zabudowa. Niewielka przestrzeń Śródmieścia otoczona jest tkanką architektoniczną o charakterze blokowym, która tworzy nieuporządkowaną, nieprzyjazną i niebezpieczną strefę miasta.

Konkurencyjność rynku mieszkaniowego oraz wymagający lokator, który dzisiaj jest świadomy własnych potrzeb sprawiają, że projektanci budynków wielorodzinnych stają przed nowym wyzwaniem. Nasuwa się pytanie: jak stworzyć przestrzeń, budynek czy też osiedle dla pewnej grupy mieszkańców, uwzględniając indywidualne potrzeby jednostki? Jak zapewnić optymalne

design process was presented in which discussion, consultation and remarks of potential residents of the subject buildings played an important role. These consultations concerned architectural and urban planning solutions suggested by designers.

According to the data analysis regarding primary property market supply in Kielce, main purchasers of apartments built within the last 10 years are young married couples with one or two children. According to the latest analyses performed the beginning of 2013 the demand for apartments adjusted to the needs of young family living in cities with population of 200–300 thousand inhabitants, has decreased significantly. Taking into consideration contemporary European housing estates it appears that designing multi-functional dwelling structures, flexible about arrangement, easily-adjustable to individual residents' needs has been a dominating tendency. An attention should be drawn to the realized dwelling and facility building “Vordere Lorraine”, located in Bern, Switzerland, designed by architects and engineers from ABW group, with the cooperation of Reinhard + Partner design studio in 2011 [1]. Innovative character of the idea presented by the designers refers to flexible development of a building function in case of its horizontal and vertical arrangement. Building space was divided modularly into rectangles 7,2 metres wide. Every rectangle has a hole in a ceiling plugged with a prefabricated reinforced concrete slab in which a staircase can be assembled. External stairs are additional communication. They lead to the top level of the building. People who conduct service activity the same place they reside or nearby can find this solution particularly attractive. Diversity of a module function development enables free configuration of residential or office structure. In Kielce, as a result of progressive custom, social and economic changes, we can observe a generation mix in case of potential purchasers on a primary property market. They are not only young families looking for their first accommodation but also individuals who strive to improve and change their current living space for more exclusive and secure. We can observe a phenomenon of progressive residents migration from multi-family buildings of block type, constructed in the 60s and 70s of the 20th century, to modern and prestigious apartment houses. It can be noticed that revitalization policy of housing estates of socialism period is carried out too slowly in Kielce where this type of residential development predominates. Little space of the city centre is surrounded by architectonic “tissue” of residential block nature of which forms disarranged and unfriendly city area.

Competition on the property market and a demanding resident who is nowadays aware of his/her own needs make designers of multi-family apartments face the new challenge. A question arises: how to create space, a building or a housing estate for a certain group of residents taking into consideration individual requirements? How to provide optimal living conditions within a small residential complex to various age groups and family structures?

warunki bytu w niewielkim zespole mieszkaniowym dla różnych grup wiekowych oraz różnych struktur rodzinnych? I czy nowoczesne, luksusowe osiedle mieszkaniowe sprostą wymaganiom lokatorów, którzy przeprowadzili się tu z przestrzennych, zielonych osiedli mieszkaniowych okresu socjalizmu, doskonale wyposażonych w infrastrukturę zarówno usługową, jak i techniczną.

Koncepcja architektoniczna zespołu trzech wielorodzinnych budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ulicy Poleskiej w Kielcach

Koncepcja projektowa prezentowanego zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Poleskiej w Kielcach powstała na podstawie przedstawionych powyżej problemów. Autorzy projektu zmierzali się z zadaniem stworzenia architektury „przyjaznej”, która pozytywnie wpłynie na życie jej przyszłych odbiorców. W tym celu zostały przeprowadzone liczne analizy architektoniczno-urbanistyczne, analizy ekonomiczne, konsultacje i rozmowy z potencjalnymi nabywcami mieszkań. Realizacja inwestycji rozpoczęła się w drugiej połowie 2012 r. na bazie projektu architektoniczno-budowlanego, który przygotował zespół projektantów: Paulina Bogdał-Śmierzyńska – autor niniejszego eseju i Konrad Śmierzyński z kieleckiej pracowni architektonicznej Tera Group.

Prezentowany zespół mieszkaniowy usytuowany jest w bardzo atrakcyjnym obszarze miasta z uwagi na dostępność komunikacyjną i bliskie sąsiedztwo usług (il. 1). Graniczy z terenem jednego z największych i najstarszych kieleckich osiedli mieszkaniowych w zabudowie wielorodzinnej – KSM Kielce¹. Bogata oferta istniejących na jego obszarze usług, takich jak: szkoły, przedszkola czy też przychodnie jest jednym z czynników warunkujących zakup mieszkań przy ulicy Poleskiej. W wyniku wstępnych studiów do koncepcji projektowej podjęto decyzję, by oprócz założenia kompozycyjne na kontynuacji istniejącej osi, dla której zespół budynków stanowić ma zwieńczenie. Zabudowa uzupełnia istniejącą strukturę urbanistyczną, uwzględniając planowane na sąsiednich działkach osiedle mieszkaniowe oraz już obecnie realizowany budynek usługowy, będący siedzibą Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej.

Zespół mieszkaniowy przy ulicy Poleskiej tworzą trzy pięciokondygnacyjne, niepodpiwniczone, średniowysokie budynki, w których zaprojektowano 62 lokale mieszkalne o powierzchni od 32–110 m². Ukierunkowanie oraz ułożenie obiektów na terenie inwestycji wynika nie tylko z nietypowego kształtu działki na rzucie wielokąta, ale również z przeprowadzonych analiz nasłonecznienia, przesłaniania i zacieniania (il. 2).

Organizacja komunikacji osiedla rozpoczyna się wjazdem na teren inwestycji zlokalizowanym od strony wschodniej, następnie ciągiem pieszo-jezdnym, wzdłuż którego przewidziano zewnętrzne miejsca postojowe, prowadzi do przestrzeni garażowych, znajdujących się na pierwszych nadziemnych kondygnacjach budynków. Parkingi zlokalizowane wewnątrz obiektów zaspokajają 80% potrzeb ich mieszkańców, pozostałe zewnętrzne miejsca postojowe uzupełniają niezbędną ich ilość. Aby zapewnić swobodne, bezpieczne poruszanie się wytyczono przestrzenie przeznaczone wyłącznie dla ruchu pieszych, których nawierzchnię wydzielono fakturowo, kolo-

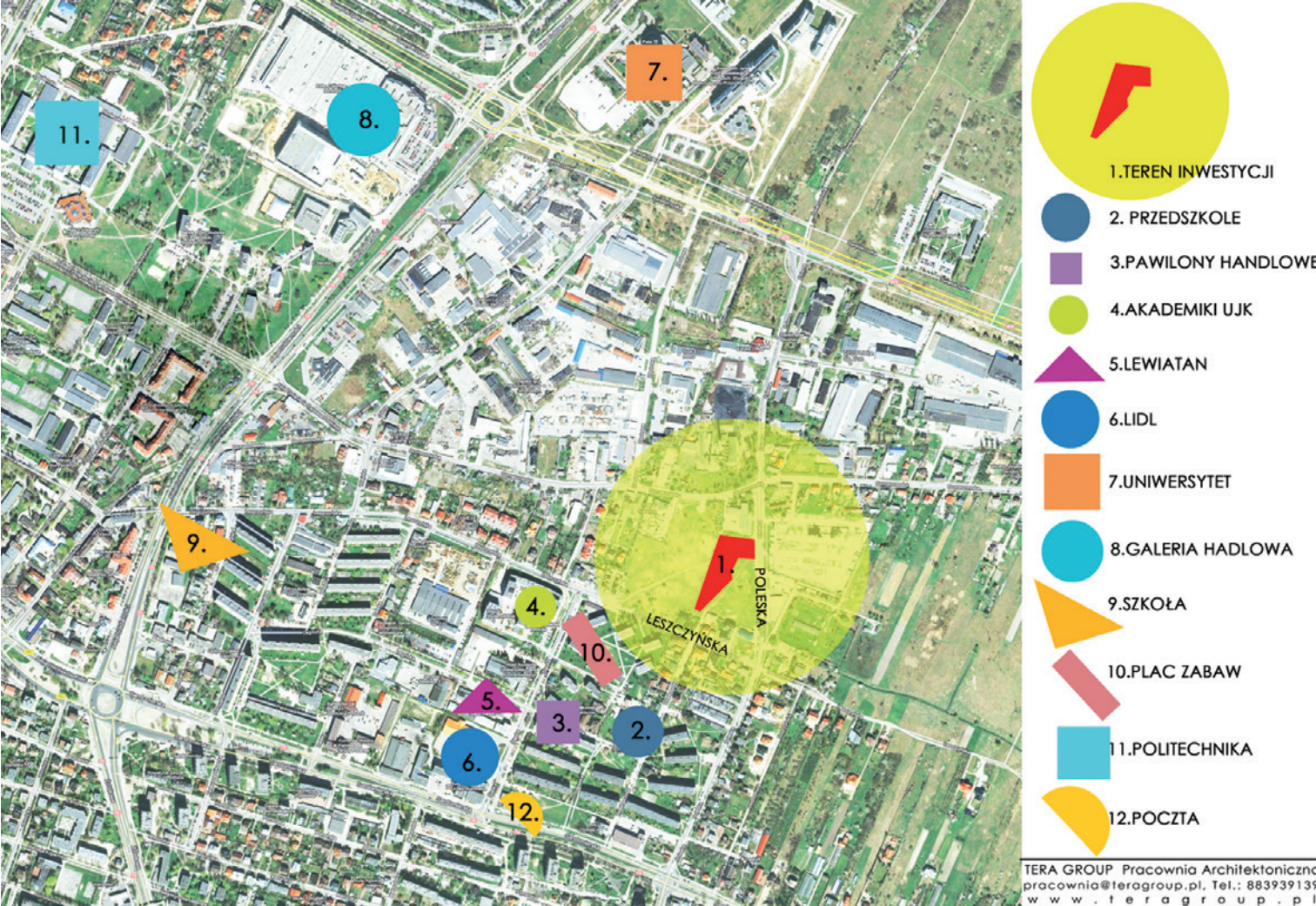
And whether modern, luxury housing estate will satisfy the requirements of residents who have moved here from spacious and green housing estates of socialism period, perfectly equipped with facilities and technical infrastructure.

Review of architectural concept concerning three multi-family residential apartments complex situated at Poleska Street in Kielce

Design concept of the presented three multi-family residential apartments complex at Poleska Street in Kielce developed on the basis of the above-mentioned issues. Authors of the design faced a task to create a “friendly” architecture which will have positive influence on the future life of its audience. In order to do that numerous architectural, urban planning and economic analyses, consultations and discussions with potential flat purchasers have been carried out. Investment realization began in the second half of 2012 based on architectural-construction design, which was prepared by a designers team: Paulina Bogdał-Śmierzyńska – the author of this essay and Konrad Śmierzyński from Tera Group design studio of Kielce.

Presented residential complex is situated in a very attractive city area due to the communication accessibility and close neighbourhood of facilities (fig. 1). It adjoins one of the biggest and oldest housing estates of Kielce of multi-family residential development – KSM Kielce¹. Variety of existing facilities such as: schools, nursery schools or clinics is one of factors determining flat purchase at Poleska Street. As a result of preliminary studies, before adopting the design concept, a decision was made, based on composition assumptions, regarding continuation of the existing axis for which the building complex will be a final. The development supplements the existing urban planning structure, taking into consideration housing estate the construction of which is planned on the neighbouring building lots and a facility building realized currently which is the seat of the Municipal Thermal Power Engineering Company. Residential complex of Poleska Street consists of three five-storey building of medium-height, without basement, where 62 apartments with a floor area of 32–110 m² have been designed. Orientation and arrangement of buildings within the area of the investments result from untypical plot shape (base of polygon) but also performed analyses of sun exposure, obscurity and shading (fig. 2).

Communication arrangement of the housing estate starts with the entrance to an investment area situated from the east side, then pedestrian-street, along which outdoor parking places have been planned, leads to garage space situated on the first storeys of the building above the ground. Parking places located indoors meet residents' requirements in 80%. The remaining parking places are situated outdoor. In order to ensure free and safe moving around the areas for pedestrian traffic only were planned



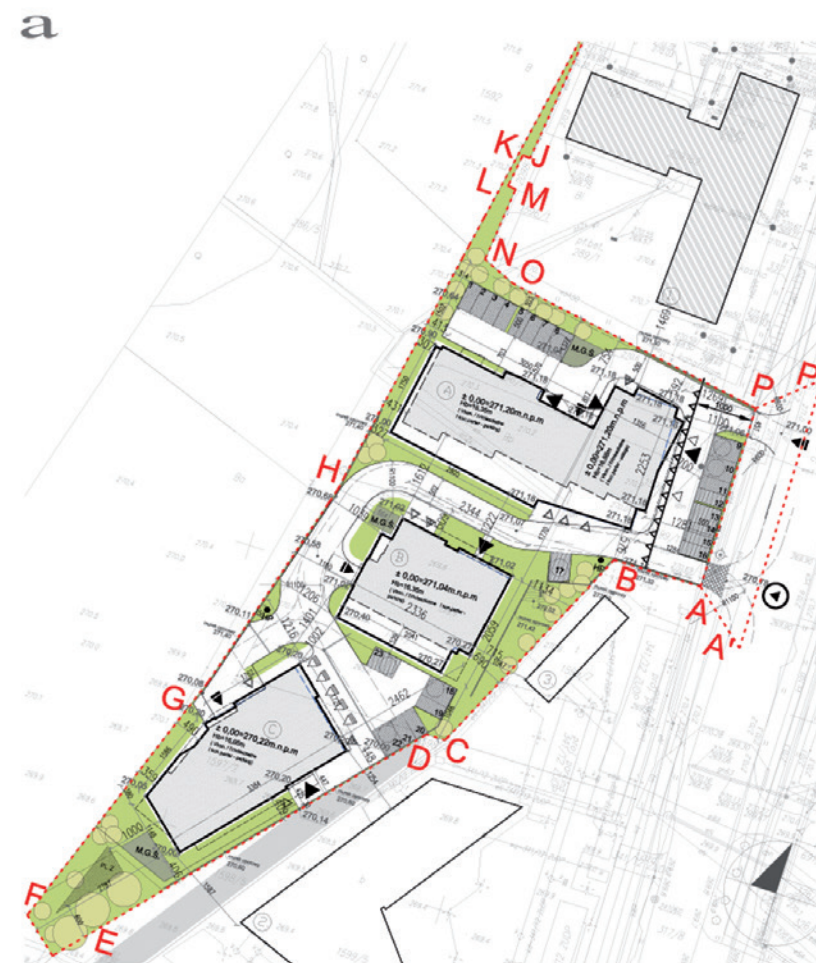
il. 1. Analiza dostępności funkcji usługowej na obszarze sąsiadującym z terenem omawianego w publikacji zespołu trzech budynków wielorodzinnych przy ulicy Poleskiej w Kielcach / Analysis of facility function accessibility within the area adjacent to the site discussed in a publication of three multi-family buildings complex at Poleska Street in Kielce

rystycznie oraz za pomocą elementów oświetlenia zewnętrznego. Przestrzeń wypoczynkowa zespołu mieszkaniowego została podzielona na dwie kategorie. Prywatną przestrzeń rekreacyjną stanowią balkony, loggie oraz obszerne tarasy, zlokalizowane na drugiej i ostatniej kondygnacji budynków, natomiast przestrzeń półprywatna to urządzone plac zabaw oraz zielone skwery wyposażone w kameralne ławeczki i eleganckie oświetlenie.

Estetyka bryły założenia projektowego wpływa na kameralny i elegancki charakter zespołu mieszkaniowego. Optycznie zmniejszono skalę budynków przez niejednorodny i nieregularny kształtowanie ich architektonicznej formy. Zewnętrzną strukturę elewacji tworzą brązowo-beżowe włókno-cementowe płyty oraz kontrastujący z nimi jasny, gładki tynk. Inne charakterystyczne elementy wizualne obiektów to: cofnięcie najwyższych kondygnacji budynków, wysunięcie przestrzeni parkingowych oraz dominująca asymetria całego układu. Dynamicznie obrócone fragmenty bryły budynków, rozedrganie elewacji, czy też duże powierzchnie przeszkleń, są to działania bezpośrednio związane z optymalnym doświetleniem oraz nasłonecznieniem mieszkań. Większość z nich posiada bardzo korzystny dostęp światła dziennego od strony południowo-wschodniej oraz południowo-zachodniej, co pozytywnie wpływa na życie i zdrowie ich mieszkańców.

out the surface of which was sectioned off by means of texture, colour and outdoor lighting elements. Leisure area of the residential complex was divided into two categories. Private recreational area consisting of balconies, loggias and spacious terraces situated on the second and last storey of the building, while the half-private area is a furnished playground and green squares furnished with small benches and elegant lighting.

Solid beauty of the design assumption influences small and elegant nature of the residential complex. Scale of buildings was reduced visually by composite and irregular shaping their architectural form. Brown and beige structure of fibre and cement elevation panels interpenetrates, surrounds or raises a gentle and pure part of the building finished with fair plaster. Other typical visual elements of the buildings are: set-back of the top storeys, protruding of parking area and prevailing asymmetry of the whole arrangement. Dynamically turned fragments of building solid, elevation quivering or large glass surfaces are directly related to optimal additional light and sun exposure of flats. Most of them has favourable access to daylight from south-east and south-west, which has positive influence on life and health of residents.



il. 2. Projekt zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie zespołu trzech budynków wielorodzinnych przy ulicy Poleskiej w Kielcach wykonany przez pracownię architektoniczną Tera Group (a), widoki zabudowy mieszkaniowej zaprojektowanej przy ul. Poleskiej w Kielcach (b) / Design of land development for investment including the construction of Three Multi-family buildings complex at Poleska Street In Kielce, prepared by Tera Group design studio (a), views of residential development designed at Poleska Street In Kielce (b)

Decyzje projektowe dotyczące obecnej struktury mieszkań zostały podjęte po odbyciu licznych spotkań i rozmów z ich przyszłymi mieszkańcami. Brak jest modelowych, typowych rozwiązań, gdyż większość przestrzeni mieszkalnych została dostosowana do indywidualnych potrzeb ich lokatorów. Na il. 3 zaprezentowano plany trzech mieszkań o zróżnicowanej powierzchni oraz struktury. Przedstawione układy funkcjonalne, gabaryty pomieszczeń są związane zarówno z wiekiem mieszkańców, strukturą rodzinną, rodzajem wykonywanej pracy, zainteresowaniami oraz nabytymi przyzwyczajeniami ich przyszłych lokatorów. W mieszkaniu A ze względu na specyfikę pracy jednego z małżonków zaprojektowano wydzielony gabinet do pracy, który może również pełnić funkcję sypialni. Innymi wymogami jego lokatorów są obszerne zaplecze garderobiane, połączona z kuchnią spiżarnia oraz rozległy taras. Mieszkanie B posiada prosty tradycyjny plan najbardziej korzystny dla starszego małżeństwa będącego na emeryturze. Schemat C uwzględnia wymagania trzydziestoletniego informatyka, którego jedną z potrzeb jest pracownia komputerowa zlokalizowana w mieszkaniu oraz strefa rekreacji i odpoczynku w postaci ogrodu zimowego.

Podsumowanie i wnioski

Na etapie kończenia inwestycji i nadzorów autorskich rysują się niżej przedstawione uwagi. Najważniejsze atuty, które za-

Design decisions regarding present flat structure have been made after numerous meetings and discussions with the future residents. There is a shortage of model, typical solutions because most of dwelling areas were adjusted to individual needs of residents. Fig. 3, attached to this study, presents plans of three flats with various surface and structures. Presented functional arrangements, dimensions of rooms are related to age, family structure, type of work, interests and habits of their future residents. Design of Flat A, due to the specific work nature of one spouse, includes sectioned office room which can serve as a bedroom in the future. Other requirements of the residents were spacious dressing room, a larder connected with a kitchen and a spacious terrace. Flat B contains simple and traditional arrangement for the elderly retired married couple. Diagram C takes into consideration needs of a 30-year-old IT specialist one of whose requirements is an office situated within an apartment and a recreation and leisure area in a form of a winter garden.

Summary and conclusions

The following comments refer to the final stage of the investment and the author's supervision. The most important advantages which influenced quick sale of flats

decydowały o szybkiej sprzedaży mieszkań zaprojektowanych w wielorodzinnych budynkach mieszkaniowych przy ulicy Poleskiej w Kielcach, to: korzystna lokalizacja założenia, elastyczna struktura mieszkań oraz przyjazna architektura. Dla bardziej wymagających lokatorów istotne są również szczegóły rozwiązań architektoniczno-budowlanych, np. okna o niskim współczynniku przenikania ciepła, mechaniczna wentylacja pomieszczeń, nowoczesne, eleganckie strefy wspólne oraz loggie i tarasy wykończone deską kompozytową. Problemy, które pojawiły się podczas rozmów z lokatorami to zbyt mała liczba indywidualnych zamkniętych miejsc parkingowych oraz komórek lokatorskich. Uwagi wniesione przez potencjalnych lokatorów związane są między innymi ze zbyt dużą ilością przeszkleń z powodu ich problematycznego utrzymania w czystości oraz brakiem wystarczającej przestrzeni w mieszkaniach przeznaczonej na szafy garderobiane i pomieszczenia typu spiżarnie.

Z punktu widzenia projektanta, współczesny lokator wielorodzinnych budynków mieszkalnych, powstających na terenie miasta Kielce jest coraz bardziej świadomy własnych potrzeb, dlatego w przyszłości projektowana zabudowa wielorodzinna powinna uwzględniać najważniejsze, indywidualne wymagania jednostki. Zarówno starsi, jak młodszy mieszkańcy są coraz bardziej otwarci na nowoczesne, czasem nietypowe rozwiązania architektoniczno-budowlane, poprawiające komfort życia.

PRZYPISY

¹ Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa to najstarsza i największa w mieście spółdzielnia mieszkaniowa. Powstała w 1958 r., www.ksm.pl.

BIBLIOGRAFIA:

[1] Schittich Ch. (Ed.), *High-Density Housing, Concepts Planning Construction, In Detail*, Institut fur Internationale Architektur Dokumentation GmbH & Co.KD Munchen 2004.

il. 3. Plany mieszkań zaprojektowanych w budynkach mieszkaniowych przy ul. Poleskiej w Kielcach: a) rzut mieszkania o powierzchni 98,54 m², b) rzut mieszkania o powierzchni 49,05 m², c) rzut mieszkania o powierzchni 57,61 m² / Plans of apartments designed in residential buildings at Poleska Street in Kielce: a) view of a flat of 98,54 m², b) view of a flat of 49,05 m², c) 57,61 m²



a

b



c

designed within multi-family residential apartments at Poleska Street in Kielce are: favourable location, flexible flat structure and friendly architecture. More demanding residents find also details of architectural-construction solutions essential, e.g.: windows of low overall heat-transfer coefficient, mechanical ventilation, modern and elegant shared areas, loggias and terraces finished with composite board. The following problems occurred during talks with residents: not enough individual closed parking places and cubby-holes. Comments made by potential residents relate to the fact that there are too many glazed parts within the building and it might be difficult to keep them clean and there is not enough space designed for wardrobes and larder within each flat.

From the designer's point of view a contemporary resident of a multi-family residential apartments, built within the area of Kielce, is more aware of his/her own needs, therefore in the future the designed multi-family residential development should take into consideration the most important and individual requirements. Older, as well as young residents are more open about modern, sometimes untypical architectural-construction solutions which can make their lives more comfortable.

ENDNOTE:

¹ Housing Association of Kielce – is the oldest and the biggest housing association of the city. It was established in 1958, www.ksm.pl

BIBLIOGRAPHY:

[1]. Schittich Ch. (Ed.), *High-Density Housing, Concepts Planning Construction, In Detail*, Institut fur Internationale Architektur Dokumentation GmbH & Co.KD Munchen 2004