

# Norweskie i polskie środowisko mieszkaniowe. Studium osiedla mieszkaniowego Tunkvartalet i Skalna



mgr inż. arch.  
**MARCIN KRYJAK**  
 Politechnika Śląska  
 Wydział Architektury  
 ORCID: 0000-0002-4987-7036

Artykuł prezentuje norweskie i polskie środowisko mieszkaniowe. Przedstawia różnice i pokrewieństwa kreowania architektury, przestrzeni osiedlowych oraz relacji z miastem na przykładzie osiedli mieszkaniowych Tunkvartalet w Norwegii i Skalna w Polsce.

Norweska architektura od długiego czasu zdumiewa nie tylko estetyką, ale również jakością i funkcjonalnością. Norweskie środowiska mieszkaniowe są często podawane za przykład dobrej i zrównoważonej architektury [1], [2], [3]. Celem artykułu jest przedstawienie na przykładzie dwóch podobnych w założeniach projektowych osiedli mieszkaniowych Tunkvartalet w Finstadjordet (fot. 1.1.) oraz Skalna w Tychach (fot. 1.2.) sposobu i różnic kreowania norweskiego i polskiego środowiska mieszkaniowego.

Przeprowadzono badania *in situ* dwóch wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych: Tunkvartalet położonego w miejscowości Finstadjordet oraz w Skalna w Tychach. Na oba osiedla przypada podobna liczba budynków, powierzchnia czy styl zabudowy, a nawet lokalizacja względem centrum miasta.

Autor, przebywając na obu omawianych osiedlach i rozmawiając z ich mieszkańcami, zwrócił uwagę na pewne aspekty w sposobie

kreowania środowiska mieszkaniowego. Oba kompleksy reprezentują osiedla deweloperskie w średniej wielkości mieście, plasując się w podobnym segmencie oferty rynku mieszkaniowego. Oba osiedla nie są ani luksusowymi apartamentowcami, ani budownictwem społecznym, są popularnym typem oferty rynku mieszkaniowego zarówno w Norwegii, jak i w Polsce. Uzasadniając swój wybór, autor chciał zwrócić uwagę na różnice i podobieństwa w sposobie projektowania dwóch wymienionych osiedli, realizowanych w odległych od siebie lokalizacjach i w zróżnicowanym kontekście kulturowym. Zdaniem autora oba osiedla są zbliżone skalą i sposobem funkcjonowania.

Badania [4] oparto o literaturę związaną z budownictwem mieszkaniowym w Polsce [5], [6], [7], autor sięgnął również po informacje na stronie projektanta osiedla Tunkvartalet [8], artykuły na norweskich portalach budowlanych i architektonicznych [9], [10].



Fot. 1.1. Na górze zdjęcie osiedla Tunkvartalet, widok z balkonu na wnętrze osiedla. Fot. 1.2. Na dole widok z ulicy Skalna na osiedle; źródło: fot. autora



Rys. 1. Widok 3D Osiedla Tunkvartalet z widokiem na Lørenskog; źródło z oficjalnej strony sprzedaży [12]

## Osiedle Tunkvartalet

Osiedle Tunkvartalet (rys. 1.) znajduje się w gminie Finstadjordet w powiecie Lørenskog, około 15 km od centrum Oslo, zostało zaprojektowane przez pracownię architektoniczną Spor Arkitekter [8]. W planach jest jeszcze jeden etap inwestycji. Osiedle oferuje 404 mieszkania, które są w sprzedaży od 2021 roku.

Do sprzedaży zaproponowano dużą ilość różnorodnych mieszkań (rys. 2.), od małych M1 aż do M6 z atrakcyjnymi tarasami widokowymi na miasto. Najmniejsze mieszkania jednopokojowe to propozycje od 27 m<sup>2</sup> do 35 m<sup>2</sup>, największe 4-pokojowe są o powierzchniach od 94 m<sup>2</sup> do 115 m<sup>2</sup>, które bardzo często oferowane są z dużymi tarasami.



Rys. 2. Rzuty wybranych mieszkań. Od lewej kolejno mieszkania 1-, 2-, 3- i 4-pokojowe, źródło z oficjalnej strony sprzedaży [12]

Osiedle Tunkvartalet (rys. 2.) składa się z 5 budynków w zabudowie kwartałowej o charakterze półotwartym. W pilnowanej przez jego mieszkańców wewnętrznej strefie wytworzyło się naturalne poczucie współtobcowania. Pomiędzy osiedlem a miastem nie ma sztucznych barier, jak ogrodzenia.

Budynki mieszkalne są zróżnicowane (rys. 3.), jeden podłużny dom B oparty na rzucie prostokąta, dom A jest największy, na rzucie litery L, dom C stanowią dwa oddzielne budynki, gdzie pod względem powierzchni najmniejszy budynek stanowi przedłużenie domu A. W założeniu ma łączyć już istniejące obiekty z nowo powstającymi na kolejnym etapie.

Pomimo iż budynki A i B są do siebie równoległe, odległości pomiędzy nimi nie wywołują dyskomfortu spowodowanego zaglądnieniem do okien sąsiada (rys. 1.).

Przestrzeń pomiędzy budynkami stanowią place zielone i zabudowane. Linie chodników w kontraście do zabudowy na wzór trójkątów tworzą połączenia pomiędzy wejściami do budynków i komunikują osiedle z miastem oraz pozwalają na swobodne przejście przez osiedle osobom z zewnątrz. Półotwarta struktura zabudowy daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa oraz umożliwia łatwe przemieszczanie się osobom z zewnątrz.

Na osiedle jest możliwość wjazdu dla pojazdów uprzywilejowanych, jednak



Rys. 3. Zagospodarowanie osiedla Tunkvartalet. Hus – Dom; źródło z oficjalnej strony sprzedaży [12]

sugestywnie zmianą nawierzchni oddzielono ruch samochodowy. Zostały przewidziane miejsca do parkowania rowerów czy hulajnóg elektrycznych.

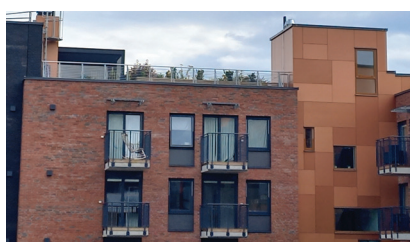
W centrum osiedla zaproponowano przeszklony obiekt spotkań. We wnętrzu zaproponowano kuchnię i przestrzeń do spędzania czasu, organizowane są tam imprezy okolicznościowe (fot. 2.). Przed obiektem zaprojektowano ławki oraz rabaty ogrodowe.

Na osiedlu znajduje się również boisko do siatkówki.

Bryły budynków są zwarte, o zróżnicowanej wysokości gzymsów (fot. 2.2.).

Na wykończenie elewacji składają się takie elementy jak płytka klinkierowa w odcieniach szarości, antracytu oraz czerwieni, zastosowano również pomarańczowo rdzawe płyty na kłatkach schodowych. Osiedle zachowuje spójną estetycznie całość pomimo dużej mieszanki kolorów, tekstur i materiałów. Na kłatkach schodowych zaprojektowano okna w celowej dekompozycji (fot. 2.4.).

Również zauważalne na osiedlu jest rozróżnienie w kształtowaniu bryły. Różnice wysokości kondygnacji, kolorystyki, zróżnicowane balustrady balkonów. Balustrady boczne są ażurowe, przez co jest możliwość zaglądania



Fot. 2. Od lewej: 1) Przeszklony obiekt na środku osiedla. 2) Zbliżenie elewacji. 3) Zagospodarowana przestrzeń na dachu. 4) Elewacja i fragment dziedzińca. 5) Wjazd do garażu. 6) Balustrady balkonów; źródło: fot. autora





Fot. 3. Osiedle Skalna w Tychach od ulicy Jaśkowickiej; źródło: fot. autora

na sąsiedni balkon, a frontowe są perforowane, dzięki czemu zapewniają intymność na balkonach od strony dziedzińca (fot. 2.6.).

Jak widać (rys. 1.), występuje spójność architektury osiedla z otaczającą zabudową, osiedle pasuje wysokością oraz stylem wykończenia do istniejącej zabudowy.

Od strony dziedzińca lokale mieszkalne na parterze mają tarasy (fot. 2.4.) oraz jest dostęp dla ogółu mieszkańców do wspólnego ogródka, co skutkuje tym, że o tę część dba wspólnota, zachowując czystość na całym osiedlu. Różnica w projektowaniu indywidualnych ogródków w Norwegii wynika w większym stopniu z historii. Przejeżdżając przez wsie, zauważa się, iż wolnostojące domy zazwyczaj nie mają ogrodzonych działek.

Na dachach budynków zaproponowano mieszkańcom wspólne przestrzenie rekreacyjne. (fot. 2.3.) Z dachu jest widok na miasto i pobliskie góry.

Pod całym osiedlem znajduje się parking podziemny. Istnieje możliwość instalacji ładowarki do pojazdu elektrycznego z własnym licznikiem zużycia prądu dla każdego właściciela miejsca w garażu. Wjazdy do garaży zaprojektowano poza dziedzińcem w zewnętrznej części osiedla (fot. 2.5.). W garażach podziemnych znajdują się również komórki lokatorskie.

### Osiedle Skalna

Osiedle Skalna (fot. 3.) znajdujące się w Tychach przy ulicach Skalna i Jaśkowicka zaprojektowano w 2007 roku dla prywatnego inwestora. Autorem projektu jest pracownia architektoniczna KRYJAK – Biuro Projektów (rys. 4.). W latach 2009–2010 został wybudowany budynek numer 1, numer 2 wybudowano w 2011 tylko do stanu

surowego. Jak podaje projektant, kryzys na rynku budowlanym doprowadził do wstrzymania robót. Do prac wrócono w 2016 roku, kiedy nowy inwestor wykupił inwestycję. Po przeprojektowaniu i dostosowaniu projektu do nowych warunków zwiększono program.

Osiedle składa się z 6 budynków wielorodzinnych z dachami płaskimi (fot. 3.) Budynki 1 i 3 są na rzucie litery L i mają 4 klatki oraz 4 budynki, w każdym po jednej klatce. Na



Rys. 4. Zagospodarowanie osiedla Skalna w Tychach; źródło: fot. autora

osiedlu nie ma żadnych barier architektonicznych i jest łatwy dostęp do wszystkich elementów zagospodarowania (rys. 4.).

Pomiędzy budynkami 1 i 3 zaprojektowano przestrzenie wspólne, siłownię miejską i plac zabaw dla dzieci. Żadne z osiedli nie jest ogrodzone (fot. 4.3.).

Tyskie budynki 2 i 4 mają nie mają przestrzeni wspólnych. Dziedzińce budynków, czyli 1, 3, 5 i 6, są półotwarte.

Wszystkie mieszkania mają własny balkon, a kilka lokali na ostatniej kondygnacji ma taras.

W piwnicach każdego z budynków znajduje się garaż i komórki lokatorskie (fot. 4.2).

Program obejmuje 247 mieszkań, od



Fot. 4. Od lewej: 1) Fragment elewacji z widoczną klatką schodową, 2) Wjazdy do garaży, 3) Plac zabaw pomiędzy zabudową, 4) Balustrady balkonów. Zdjęcia zabudowy osiedla Skalna, od lewej widok z tarasu na budynek jednoklatkowy, po prawej na budynek L – 4-klatkowy, źródło: fot. autora

Tab. 1. Tabelaryczne przedstawienie różnic i podobieństw dwóch osiedli, norweskiego oraz polskiego

Nazwa	Tunkvartalet	Skalna
Lata realizacji	2019 – obecnie	2009–2019
Usytuowanie	Osiedle zlokalizowane w miejscowości graniczącej z miastem stołecznym. Oddalone od centrum miasta, jednak nie na przedmieściach	Osiedle zlokalizowane w sąsiedztwie śródmieścia
Kontekst i otoczenie	Głównie architektura mieszkaniowa, szeregową zabudową jednorodzinna i nowo powstające budynki wielorodzinne. Podstawowe usługi, takie jak sklepy, w bezpośredniej bliskości osiedla	Duża różnorodność architektoniczna, w pobliżu znajdują się budynki wielorodzinne i jednorodzinne. Podstawowe usługi, takie jak sklepy, w bezpośredniej bliskości osiedla
Forma zabudowy	Zwarte jednostki mieszkalne na rzucie prostokąta lub połączonych prostokątów tworzących literę L	Zwarte jednostki mieszkalne na rzucie prostokąta lub połączonych prostokątów tworzących literę L
Powierzchnia terenu	Brak danych	Użytkowa 16 000 m <sup>2</sup> , zabudowy 4700 m <sup>2</sup> , terenu 17 000 m <sup>2</sup>
Wysokość zabudowy	Od 4 do 6 kondygnacji plus garaż podziemny	Od 5 do 6 kondygnacji, gdzie w niektórych obiektach kondygnacja przyziemia stanowi również parking podziemny
Stolarka	Drewniana, okna trójszybowe	PVC, okna dwuszybowe
Wentylacja	Mechaniczna	Grawitacyjna
Ogrzewanie i chłodzenie	Ogrzewanie i chłodzenie wentylacyjne oraz wodne ogrzewanie podłogowe	Ogrzewanie kaloryferami, chłodzenie klimatyzatorami
Materiały elewacyjne	Tynk elewacyjny, materiał drewnopodobny, płyty elewacyjne, balustrady stalowe	Ściany pokryte tynkiem i farbą, balustrady z chromowanego metalu, wypełnione mlecznym szkłem
Garaże	Garaże wspólne pod całym osiedlem. Komórki lokatorskie w strefie pod budynkiem przy klatkach schodowych	Garaż pod każdym z budynków. Komórki lokatorskie w wydzielonej strefie w garażu i pomiędzy stanowiskami postojowymi
Parkingi	Brak wydzielonej strefy parkowania dla osiedla, trochę miejsc do parkowania przy ulicy	Liczne miejsca parkingowe przy drodze prowadzącej przez osiedle
Dojazd do osiedla i komunikacja kołowa	Poza strefą osiedla, wszystkie dojazdy do budynków po zewnętrznej stronie osiedla	Przejazd przez środek osiedla z dostępem do garaży i miejsc parkingowych
Dostęp do budynku	Z poziomu parteru, zautomatyzowane drzwi. Bez barier architektonicznych. Każda klatka ma windę	Do części budynków podwyższone, bez barier architektonicznych, z delikatnymi spadkami. Do części z poziomu parteru. Każda klatka ma windę
Liczba mieszkań	404 mieszkania	247 mieszkań
Mieszkania	Od 1-pokojowych do 4-pokojowych, najmniejsze mieszkanie 27 m <sup>2</sup> , największe 115 m <sup>2</sup>	Od 1-pokojowych do 4-pokojowych, najmniejsze mieszkanie 32 m <sup>2</sup> , największe 98 m <sup>2</sup>

lokali 1-pokojowych o powierzchni 32 m<sup>2</sup> do mieszkań 5-pokojowych o powierzchni 98 m<sup>2</sup> (rys. 5.).

Budynki wykończono w tynku strukturalnym w kolorze złamanej bieli, szarości, oraz zaakcentowano przyziemie i ostatnie kondygnacje brązowym kolorem. Stolarka okienna w kolorze ciepłego drewna (fot. 4.1.).

Białe balustrady i oddzielenia na balkonach w starszych budynkach dają poczucie intymności, jednak wyróżniają się znacząco na tle elewacji. W nowszych zaprojektowano

osobne balkony, tylko z balustradą, bez ścianek rozdzielających (fot. 4.4.)

### Różnice i podobieństwa dwóch osiedli, norweskiego oraz polskiego, przedstawiono w tabeli 1.

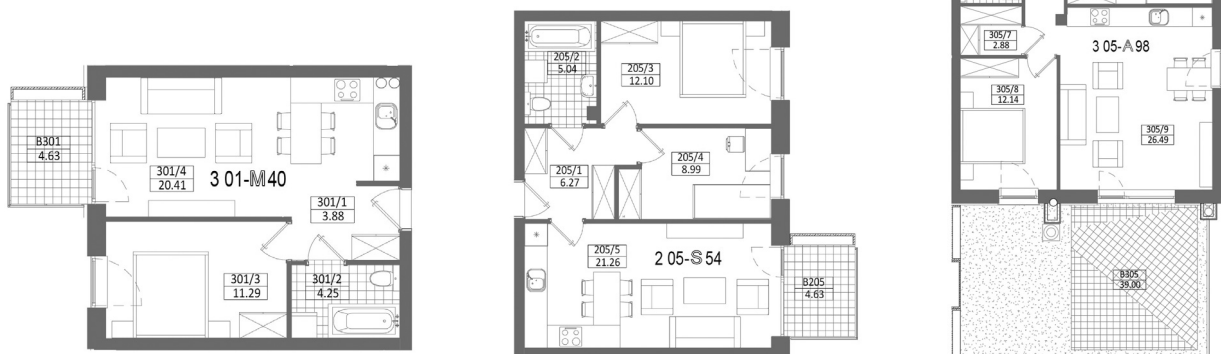
#### Podsumowanie

Na podstawie dwóch wybranych przykładów można dostrzec, jak omawiane osiedla, będące w podobnym

segmencie rynku mieszkaniowego, przedstawiają wiele podobieństw w sposobie kreowania architektury mieszkaniowej. Niewątpliwym atutem według autora w przypadku obu osiedli jest

Rys. 5. Rzuty wybranych mieszkań.

Od lewej mieszkania jedno-, dwu- i pięciopokojowe; źródło: zasoby autora





nieprzystająca skala zabudowy, brak barier architektonicznych i spójność architektoniczna. Osiedle Skalna zaprojektowano i zrealizowano wcześniej od osiedla norweskiego, oba prezentują jednak bardzo podobny poziom. Minimalna liczba klatek schodowych, różnorodny wybór mieszkań, dostęp do miejsca garażowego, mieszkania z tarasami. Nowoczesne rozwiązania technologiczne zastosowane w norweskim osiedlu, takie jak wentylacja mechaniczna, trzyszybowe okna czy ogrzewanie podłogowe, znacząco podnoszą komfort użytkowników. Z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że gdyby projekt tyskiego kompleksu powstał kilka lat później, zapewne zastosowano by podobne rozwiązania technologiczne.

W przypadku przedstawionych osiedli największą według autora różnicą jest projektowanie przestrzeni wspólnych. Na przykładzie osiedla Tunkvartalet można dostrzec, jak istotne jest inwestowanie w przestrzeń, w których mieszkańcy mogą spędzać czas [4]. Imprezy okolicznościowe czy spotkania mieszkańców w specjalnie do tego przeznaczonym domku (fot. 2.1.), grille i spotkania na urządzonym dachu użytkowym z widokiem na miasto. Dla dzieci i młodzieży przewidziano przestrzenie wydzielonych miejsc zabaw. Zaprojektowano również angażujące społeczność ogródki warzywne. Wylimitowano komunikację kołową z wnętrza osiedla.

W Polsce często czynnikiem determinującym zagospodarowanie terenu jest osiągnięcie jak największej powierzchni na sprzedaż. W małym stopniu uwzględnia się przestrzenie wspólne, do rekreacji, wypoczynku, spotkań

czy spacerów, zwiększających integrację mieszkańców.

Na przykładzie osiedla Skalna widoczna jest dobra tendencja rozwoju architektury mieszkaniowej w Polsce, jednak zauważyć można brak świadomości społecznej i brak chęci aktywnego współtworzenia przestrzeni wspólnych przez mieszkańców.

Niniejszy artykuł może stanowić podstawę dla architektów do rozważań na temat jakości projektowania osiedli mieszkaniowych w Polsce.

### Bibliografia

- [1] [http://www.zawod-architekt.pl/pokaz/norweskie\\_przestrzenie\\_mieszkalne,768/](http://www.zawod-architekt.pl/pokaz/norweskie_przestrzenie_mieszkalne,768/) [data dostępu: 22.07.2022].
- [2] Mosiniak E., Architektura mieszkaniowa w Skandynawii – Wybrane przykłady budynków zrównoważonego rozwoju, DOI: 10.4467/25438700SM.17.057.7689.
- [3] <https://sztuka-architektury.pl/article/13342/projekt-mieszkaniowy-z-norwegii> [data dostępu: 22.07.2022].
- [4] Niezabitowska E. Metody i techniki badań w architekturze, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014.
- [5] Bradecki, T. (red.), Studium współczesnych zespołów mieszkaniowych. Wybrane realizacje w Polsce w latach 2003–2016, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2019.
- [6] Twardoch, A., System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego, Wydawnictwo Bęc Zmiana, Warszawa 2019.
- [7] Śliwa A., Relacje przestrzeni mieszkalnych z naturą na przykładzie osiedla Wohnpark Alt-Erlaa, „Builder” 8 (301), DOI: 10.5604/01.3001.0015.917.
- [8] <https://www.spor.no/prosjekt/tunkvartalet-bt1-6> [data dostępu: 25.07.2022].
- [9] <https://www.finn.no/realstate/newbuildings/ad.html?finnkode=119623530> [data dostępu: 25.07.2022].
- [10] <https://doga.no/en/activities/design-and-architecture-in-norway/urban-development/about/> [data dostępu: 25.07.2022].
- [11] <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2543000921000068> [data dostępu: 25.07.2022].
- [12] <https://tunkvartalet.no/> [data dostępu: 22.07.2022].

DOI: 10.5604/01.3001.0053.4087

### PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

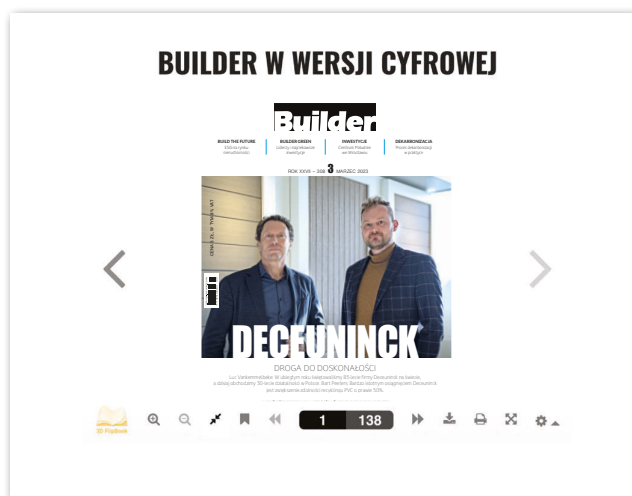
Kryjak Marcin, 2023, Norweskie i polskie środowisko mieszkaniowe. Studium osiedla mieszkaniowego Tunkvartalet i Skalna, „Builder” 5 (310), DOI: 10.5604/01.3001.0053.4087

**Streszczenie:** Artykuł ma na celu porównanie dwóch osiedli mieszkaniowych. Studia przypadku obejmują badania osiedla Tunkvartalet w Norwegii i osiedla Skalna w Polsce. Niniejsza publikacja może stanowić podstawę do rozważań i poszukiwań optymalnych rozwiązań projektowych w Polsce w zakresie kreowania środowiska mieszkaniowego.

**Słowa kluczowe:** Norwegia, Polska, środowisko mieszkaniowe, zrównoważone osiedle, polskie, a norweskie środowisko mieszkaniowe, urbanistyka, architektura

**Abstract: NORWEGIAN AND POLISH MULTI-FAMILY HOUSING ENVIRONMENT. TUNKVARTALET AND SKALNA HOUSING ESTATE CASE STUDY.** The article aims to compare two housing estates. The case studies include studies of the Tunkvartalet housing estate in Norway and the Skalna housing estate in Poland. This publication may be the basis for consideration and search for optimal design solutions in Poland in the field of creating a residential environment.

**Key words:** Norway, Poland, housing environment, sustainable housing estate, Polish and Norwegian housing environment, urban studies, architecture



Czytaj na [www.builderpolska.pl](http://www.builderpolska.pl)