

KRYTERIA OCENY OSIEDLI O WYSOKIM WSPÓŁCZYNNIKU GĘSTOŚCI ZABUDOWY NA PRZYKŁADZIE STUDIUM PROGRAMOWO - PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU BISON-BIAL S.A. PRZY UL. ŁĄKOWEJ 3 W BIAŁYMSTOKU.

Bogdan Pszonak

Wydział Architektury, Politechnika Białostocka, ul. Grunwaldzka 11/15, 15-893 Białystok
E-mail: meteor_arch@wp.pl

THE CRITERIONS OF EVALUATION FOR HOUSING ESTATE WITH HIGH FACTOR OF DEVELOPMENT DENSITY ON EXAMPLE OF THE PROGRAMATIC AND SPATIAL STUDY OF BISON-BIAL S.A FACTORY AREA AT 3 ŁĄKOWA STREET IN BIAŁYSTOK

Abstract

The work tries to show the criterions of evaluation for buildings complex with predominant housing function by using the comparison of the index parameters resulting from The programatic and spatial study of *Bison-Bial S.A* factory area at Łąkowa street in Białystok with theoretical model with 1,2 factor of development density. The work also submits a matter for consideration the usefulness of this model in context of present and future social changes.

Streszczenie

Praca jest próbą wyłonienia kryteriów oceny zespołów zabudowy z dominującą funkcją mieszkaniową posługując się porównaniem parametrów uzyskanych w opracowaniu Studium programowo - przestrzennym zagospodarowania terenu Bison-Bial S.A. przy ul. Łąkowej 3 w Białymstoku z modelem teoretycznym o średniej gęstości zabudowy na poziomie 1,2. W pracy poddano również refleksji celowość przyjętego modelu w kontekście teraźniejszych i nadchodzących zmian społecznych.

Keywords: intensity, development density, factor of development density, multifunctional development, revitalization of postindustrial areas

Słowa kluczowe: intensywność, intensywności zabudowy, współczynnik intensywności zabudowy, zabudowa wielofunkcyjna, rewaloryzacja terenów przemysłowych

Osią dyskursu o przyszłości miast od końca XIX wieku jest ich przestrzenna zwartość. Koncepcji miast -ogrodów Ebenezera Howarda, w istocie lansującej rozwój suburbiów, przeciwstawiana jest dziś koncepcja miast kompaktowych. Spór rozproszony czy skupiony jest wciąż aktualny, jednak - w świetle szkodliwych skutków urban sprawl, nieudanych prób strefoowania funkcji, rosnących cen gruntów, potrzeby re-

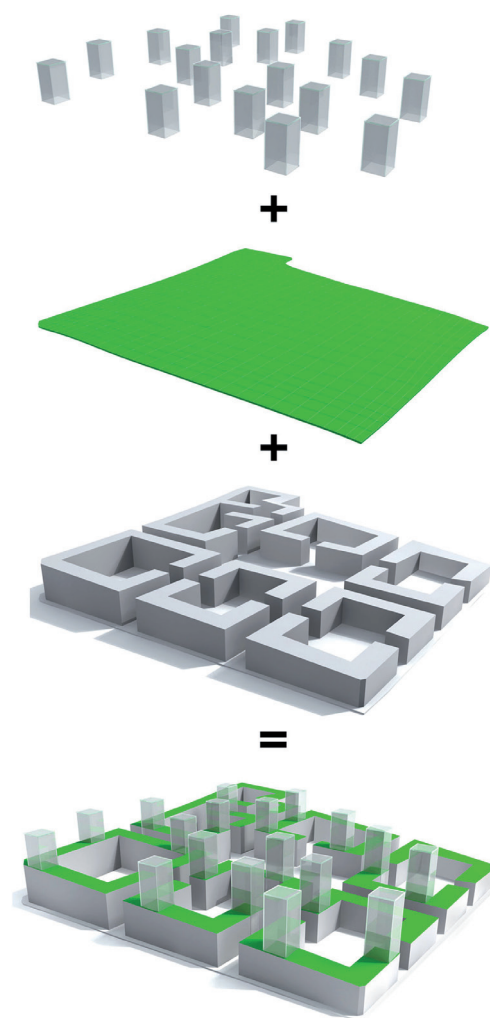
waloryzacji terenów przemysłowych i pomilitarnych, itd. - środek ciężkości tej dyskusji przesunął się i dotyczy nie tego czy ale jak budować miasta kompaktowe. Dzisiejsze pytania brzmią: gdzie jest granica intensywności zabudowy i jakie przyjąć kryteria oceny. Próbą odpowiedzi na te pytania i głosem dyskusji jest Studium programowo - przestrzenne zagospodarowania terenu Bison-Bial S.A. przy ul. Łąkowej 3 w Białymstoku.¹

¹ Projekt opracowany przez zespół autorski w składzie: arch. Jan Kabac, arch. Bogdan Pszonak, przy współpracy: arch. Anna Pszonak, arch. Joanna Jarczewska, stud. Joanna Krysiwicz.

Projekt wpisuje się w trend rewaloryzacji terenów poprzemysłowych położonych w centrum miasta. Modernizacja i restrukturyzacja zakładu Bison-Biał oznacza przeniesienie produkcji do nowych obiektów budowanych poza miastem, w miejscu położonym znacznie korzystniej pod względem logistycznym. Przedsięwzięcie jest wpisane w strategię rozwoju firmy i służy umocnieniu jej pozycji na rynku.

Opracowanie o charakterze programowo - przestrzennym dotyczy terenu o powierzchni 8,6 ha, położonego w strefie śródmiejskiej, przylegającego do wewnętrznej krawędzi obwodnicy śródmieścia Białegostoku. Zaproponowane rozwiązania projektowe oparte zostały o analizę uwarunkowań lokalnych, takich jak: położenie terenu w obszarze miasta; umiejscowienie w układzie przestrzeni publicznych (głównych ulic, placów, zieleni); rozwiązania komunikacji pieszej, kołowej i kolejowej; rodzaj, skala, intensywność, sposób użytkowania sąsiedniej, bliższej i dalszej zabudowy. W koncepcji przedstawiono założenia programowe dotyczące struktury użytkowej projektowanej zabudowy, parametry ilościowe oraz pokazano zasadę kształtowania układu funkcjonalno - przestrzennego. Celem opracowania było określenie potencjalnych efektów inwestycyjnych, możliwych do osiągnięcia na omawianym obszarze, przy założeniu zrealizowania zespołu bardzo intensywnej zabudowy mieszkaniowo - usługowej o wysokim standardzie użytkowym i walorach architektonicznych.

Kompozycja przestrzenno-funkcjonalna opiera się na dwóch kierunkach utożsamionych z przestrzeniami publicznymi o odmiennych charakterach. Kierunek północ-południe, łączący śródmieście z przy-

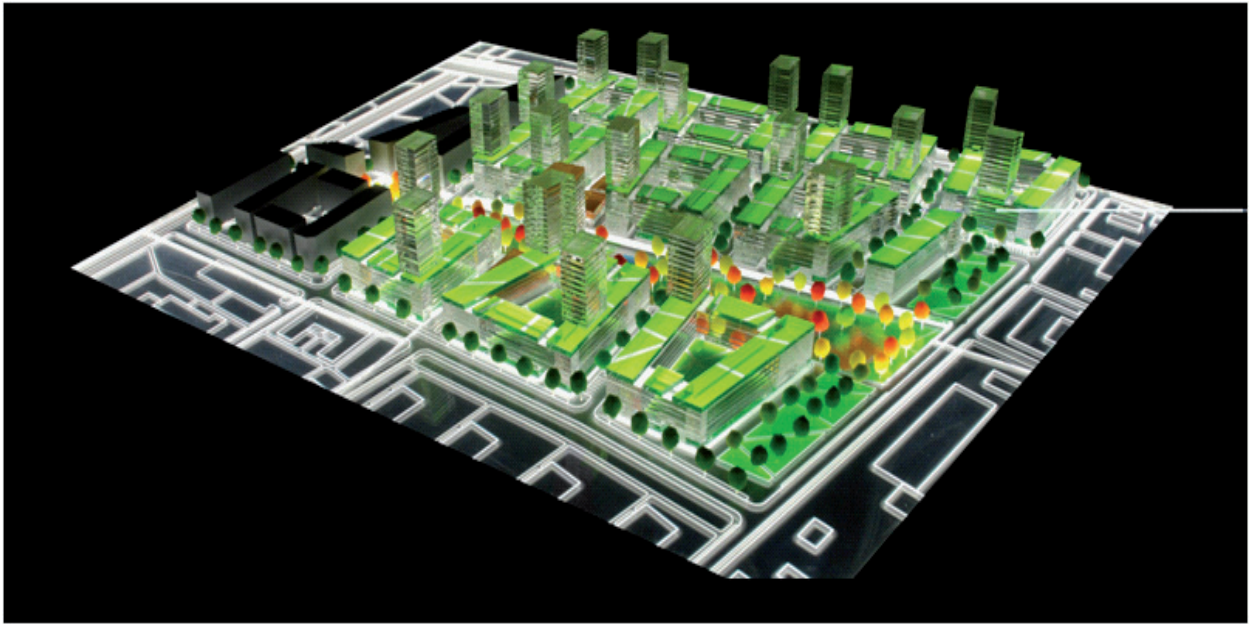


Ryc. 2. Diagram ideowy, autorzy: J. Krysiewicz, A. Pszonak, B. Pszonak



Ryc. 1. Schemat kompozycyjny, autorzy: J. Krysiewicz, B. Pszonak

stankiem kolei podmiejskiej, skupia funkcje usługowo-handlowe o charakterze lokalnym i ponadlokalnym. Kierunek wschód-zachód, dopełniający układ terenów zielonych w najbliższym sąsiedztwie, został skojarzony z funkcjami kultury, sportu i rekreacji. Obszarowi temu przypisano funkcje ponadlokalne oraz wyróżniający się sposób kształtowania form architektonicznych. Zielona promenada znajduje się na poziomie -1 co umożliwiło umieszczenie po obu stronach wąwozu dodatkowej powierzchni usługowej. Nad promenadą, na poziomie 0 zaprojektowano kładki łączące ciągi komunikacji pieszej. W centrum układu, na skrzyżowaniu osi, zaproponowano dominantę urbanistyczną o szczególnej formie architektonicznej. Ortogonalną siatkę komunikacji kołowej ograniczono do minimum, starając się uwolnić od ruchu kołowego zarówno oś usługowo - handlową, jak i rekreacyjną. Obrys zabudowy porządkuje układ przestrzeni publicznych, tworząc granice stref otwar-



Ryc. 3. Model, autor: Bogdan Pszonak

tych i zamkniętych. Wnętrza kwartałów pełniące rolę przestrzeni półprywatnych są dyskretnie połączone z ulicami, włączając je w ogólną strukturę przestrzeni dostępnych.

Proponowany genotyp poszczególnych kwartałów powstał w wyniku połączenia systemu zabudowy kwartałowo - brzegowej i systemu zabudowy punktowej. W wyniku tego połączenia otrzymano hybrydę, która z jednej strony jasno wyznacza przestrzenie publiczne i przestrzenie półprywatne (wnętra kwartałów), z drugiej strony - o sylwecie i charakte-

rze zespołu decydują punktowce. W przekroju można wyszczególnić cztery warstwy: platforma infrastruktury (poziom -2, -1), platforma usługowo - handlowa (0), zabudowa kwartałowa (+1 do +7), zabudowa punktowa (+8 do +20) . Podziemna warstwa mieści parkingi samochodowe i punkty obsługi lokali usługowo-handlowych. Parter zajmujący od 80% do 85% powierzchni kwartału mieści funkcje usługowo-handlowe, ożywiające przestrzenie ulic. Zielone tarasy nad parterem są podłogą wewnątrz kwartałów. Wysokość zabudowy od strony wnętrza jest o jedną kondygnację



Ryc. 4. Wizualizacje, autor: J. Jarczewska, J. Krysiwicz, B. Pszonak

mniejsza niż od strony ulicy. Aby zmniejszyć stopień zamknięcia wnętrza, w narożnikach zabudowy brzegowej zaprojektowano przebiecia, dając iluzję uwolnienia przestrzeni. Pełnią one również rolę połączeń (schodami i pochylniami) wewnątrz kwartałów z przestrzeniami ulic. Zabudowę kwartałową wieńczy zielony dach - przestrzeń półprywatna wzbogacona o funkcje społeczne. Nad całym układem góruje zabudowa punktowa z funkcją mieszkaniową. Rozmieszczenie wysokościowców poprzedziły analizy kompozycyjne w powiązaniu z sąsiednią tkanką.

Zaproponowane rozwiązania projektowe pozwoliły uzyskać następujące parametry wykorzystania terenu w odniesieniu do całego zespołu: wskaźnik intensywności zabudowy - 3,48, powierzchnia zabudowy - 52% powierzchni terenu, powierzchnia ciągów pieszo - jezdnych, parkingów i placów - 33%, powierzchnia biologicznie czynna - 49,5%. Ostatni parametr wymaga wyjaśnienia, gdyż na jego wielkość (co wskazuje suma wartości procentowych) składają się powierzchnia gruntu rodzimego - 15%, powierzchnia zielonych tarasów wewnątrz kwartałów - 6,5% i powierzchni zielonych dachów zabudowy kwartałowej - 28%. W obliczeniach tych nie uwzględniono redukcji powierzchni biologicznie czynnej znajdującej się na tarasach o 50% wg rozporządzenia o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W zaprojektowanym zespole 70%, czyli 204.680 m² powierzchni ogólnej budynków przeznaczono na mieszkania, a 30% na funkcje usługowe. Ponieważ średnia powierzchnia użytkowa mieszkania deweloperskiego w Białymstoku wynosi 55,5 m²² założono, że nakład powierzchni ogólnej na 1 mieszkanie wynosi 66 m². W zespole może zatem powstać 3100 mieszkań, co daje wskaźnik 360 mieszkań/ha. Na jedno mieszkanie przypada 13,7 m² powierzchni biologicznie czynnej. Średnia gęstość miast europejskich to 93 lokale na hektar, w Singapurze lat 70-tych 250, a w Kowloon regionie Chin aż 1250³.

Proporcje przekrojów wewnątrz kwartałów, wyrażające się stosunkiem wysokości zabudowy do szerokości wnętrza kształtują się od 1:1,3 do 1:1,9. Przy najmniejszym kwartale wewnątrz jest ciągle otwarte, jednak gdy uwzględnimy wysokość punktowców, proporcje się odwróca. Zabiegi architektoniczne, jak odcięcie bryły punktowca od zabudowy kwartałowej,

wzmocnienie efektu lewitowania materiałami elewacyjnymi, mogą ten mankament minimalizować.

Punktem odniesienia w porównaniu charakterystyki parametrycznej zaprojektowanego zespołu jest model teoretyczny: kwartał o powierzchni 1ha i wskaźniku intensywności zabudowy 1,2. Zastosowanie typowej zabudowy brzegowej wysokości 4-5 kondygnacji, pozwala przyjąć następujące parametry: powierzchnia zabudowy 30% - 3000 m²; powierzchnia terenów biologicznie czynnych 30% - 3000 m²; powierzchnia ogólna budynków -12.000 m², w tym 80% przeznaczonych na mieszkania - 9600 m², pozostałe 20% na usługi. Przy tym samym standardzie powierzchniowym mieszkań co w projektowanym zespole, uzyskamy wskaźnik 145 mieszkań/ha. Na jedno mieszkanie przypada 20,7 m² powierzchni biologicznie czynnej. Przy założonej wysokości zabudowy proporcje wysokości wnętrza do jego szerokości będą w przybliżeniu wynosiły 1:3,3.

Opierając się na porównaniu parametrów obu zespołów można jednoznacznie stwierdzić, że model teoretyczny oferuje korzystniejsze warunki. Wnętrze urbanistyczne jest bardziej przestronne i na 1 mieszkanie przypada większa powierzchnia zieleni. Wybór nie jest jednak tak oczywisty. Zabudowa terenów Bison-Biał, poprzez 3 razy intensywniejsze wykorzystanie terenu, pozwala zmniejszyć udział kosztów nabycia gruntów w jednostkowym koszcie inwestycji. Tym samym pozwala na przekierowanie środków finansowych na realizację części wspólnej: garaży podziemnych, programu społecznego oraz dużych terenów sportowych i rekreacyjnych (zielona promenada ma powierzchnię 1,4 ha). W projekcie zasugerowano zwiększenie udziału powierzchni usługowo-handlowo-biurowej do 30 - 35%. Promenada usługowo-handlowa na osi północ - południe zapewnia blisko położone miejsca pracy i rozrywki, co ogranicza koszty transportu i czas potrzebny na pokonywanie dystansów. Bezpośredni dostęp terenu z obwodnicy śródmiejskiej oraz wysoka gęstość zaludnienia (również terenów sąsiednich) czyni go atrakcyjnym miejscem lokalizacji funkcji o charakterze ponadlokalnym. Sprzyja to realizacji przyjętego w projekcie założenia: stworzenia dzięki zabudowie wielofunkcyjnej prawie samowystarczalnego organizmu.

Odrębnym, lecz bardzo istotnym problemem przy takim modelu zabudowy są zapisy miejscowego

² Źródło: G. M. Dąbrowska-Milewska, *Wielorodzinną architekturą mieszkaniową Białegostoku – 1990-2004*. Dane odnoszą się do wartości średniej w okresie 1990 – 2004.

³ Źródło: D. Rudlin, *Tomorrow: A Peaceful Path to Urban Reform: The Feasibility of Accommodating 75% of New Homes in Urban Areas*. Cytowane przez: J. Mozas, A. Fernandez Per, *Density*.

planu zagospodarowania przestrzennego. Czy można ideę zawartą w omawianym projekcie sprowadzić do podstawowych wartości parametrycznych? Łatwiej będzie przedstawić założenia, które pojawiły się na początku drogi projektowej. 1. **Wielofunkcyjność zabudowy** - miksowanie miejsca zamieszkania z różnymi formami aktywności zarówno zawodowych - profesjonalnych, jak i rekreacyjnych, podnosi atrakcyjność miejsca, tworzy jego charakter, przez co jest ono jednoznacznie identyfikowane. 2. **Ogólnodostępny teren zielony**, z towarzyszącą funkcją ponadlokalną sprzyja powstawaniu więzi społecznych i otwiera osiedle na miasto, zapobiegając powstaniu efektu getta. 3. **Zróżnicowana struktura mieszkaniowa**, pod względem powierzchniowym, standardu i typu: studia, lofty, mieszkania elastyczne, mieszkania z obsługą dla osób starszych, mieszkania dostępne w systemie leasingowym, hotele, itd., zapewni pełny przekrój społeczny osiedla. 4. **Przestrzeń półprywatna na tarasach** zwiększy wskaźnik powierzchni terenów zielonych przypadającej na jedno mieszkanie. Pomyślem do rozważenia może tu być przestrzeń podzielona na małe działki ogrodowe ze wspólnymi szklarniami - jako element integrujący społeczność. 5. **Platforma podziemna** z parkingami prywatnymi i publicznymi, dojazdami gospodarczymi do lokali i infrastrukturą, pozwoli na odciążenie ulic na powierzchni i uwolnienie terenu. 6. **Rozwiązania ekologiczne** podnoszące efektywność energetyczną i zapewniające kontrolowane zarządzanie zasobami wody. 7. **Wysoki standard architektury** przejawiający się w decyzjach materiałowych i dopracowanym detalu.

Zagadnienia te zostały zdefiniowane wraz z diagramem ideowym, razem stanowiąc punkt wyjściowy - prototyp, poddany transformacjom wynikających z uwarunkowań kontekstu. W tym ujęciu stanowią kryteria oceny przyjętych rozwiązań w procesie projektowym. Czy są wystarczające - w ocenie projektantów tak.

Niewątpliwie obie opcje (teoretyczny model porównawczy i propozycja projektowa) są skierowane do różnych odbiorców. Pierwsza odpowiada ugruntowanym oczekiwaniom społecznym, wynikających ze stereotypowego wyobrażenia osiedla mieszkalnego poza centrum. Zaprojektowane osiedle jest czymś innym. Na pytanie czy taki model jest w stanie się przyjąć, odpowiedzi należy szukać we współczesnym stylu życia i nadchodzących zmianach społecz-

nych. Średnia wielkość rodziny maleje, młode małżeństwa częściej decydują się odłożyć macierzyństwo na okres późniejszy, angażując się w kariery zawodowe. Gęstość zaludnienia w istniejących ośrodkach urbanistycznych maleje. Zwiększanie parametru liczby mieszkań/ha wydaje się więc celowe. Mówi się, że współczesne społeczeństwo jest coraz bardziej nomadyczne. Wolni strzelcy lub związani umowami kontraktowymi są gotowi w każdej chwili kontynuować swą życiową podróż. Preferując aktywny tryb życia wybierają centra miast gdzie wszystko mają pod ręką. Coraz popularniejszy staje się też model łączący mieszkanie z miejscem pracy (studio, loft) najbardziej odpowiedni dla osób wykonujących wolny zawód, choć nie tylko. Zjawisko te w bardzo interesujący sposób pokazała wystawa Un-Private House w nowojorskim Muzeum Sztuki Nowoczesnej MOMA w 1999 roku. Przedstawia dom jako miejsce różnych form aktywności o charakterze prywatnym i publicznym, co więcej, z możliwością funkcjonowania jako lokacje świata wirtualnego podłączając się do sieci Internetu i wprowadzając do domu widownię. Domy prywatne zastąpią domy nie-prywatne.

Cyberkorporacje, e-komercja, procesy wytwarzania w coraz większym stopniu zautomatyzowane i nadzorowane przez systemy informatyczne⁴ - zjawiska te zmienią miasto. Spadnie rola tradycyjnego transportu w postrzeganiu modelu miasta. Działalność twórcza zastąpi wypartą na peryferia działalność wytwórczą. Jak powinno wyglądać miasto kompaktowe, jakim odpowiadać parametrom, by sprostać nadchodzącym zmianom? Przedstawiony projekt zespołu wielofunkcyjnego jest zapewne jednym z wielu głosów w tej dyskusji, ale intencje są uniwersalne: kształtowanie przestrzeni życiowej współczesnego społeczeństwa.

LITERATURA

1. **Dąbrowska-Milewska G.:** *Wielorodzinna Architektura Mieszkaniowa Białegostoku 1990 - 2004*, Białystok 2006.
2. **Mozas J., Fernandez Per A.:** „Density”, Vitoria-Gasteiz 2004.
3. **Fernandez Per A., Mozas J., Arpa J.:** „DBook, Density, Data, Diagrams, Dwellings” Vitoria-Gasteiz 2007.

⁴ Autor analizuje przywołane zjawiska w publikacji *Cyberprzestrzeń – Dynamiczne Powiązania*, Zeszyty Naukowe Politechniki Białostockiej – Architektura, z. 20.