

LUKSUS, NA JAKI KAŻDY SOBIE ZASŁUŻYŁ - MIESZKAĆ W NOWOCZESNYM I PIĘKNYM OTOCZENIU NA MIARĘ XXI WIEKU

Krystyna Strumillo

Institut Architektury i Urbanistyki, Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska, Politechnika Łódzka,
al. Politechniki 6, 90-924 Łódź
E-mail: kstrumillo@interia.pl

LUXURY IN WHICH EVERYBODY HAS DESERVED - TO LIVE IN MODERN AND BEAUTIFUL ENVIRONMENT
ON MEASURE OF 21ST CENTURY

Summary

Quality of living place concern of many aspects like: flat, residential housing estate, town.

For quality of residing effects not only condition of building, but public areas in big measure. Public spaces play significant role in life of inhabitants, they give us sense of safety and they are allowed to identify with place. Let's have hope, that fields near the buildings will be changed and for several years blasted district will be not subsist. So, need of fitting of environment for functional and economic requirements is important the same like aesthetic value.

Streszczenie

Jakość środowiska mieszkaniowego odnosi się do wielu aspektów przestrzennych, takich jak: mieszkanie, zespół zabudowy, osiedle, miasto. Na jakość tę wpływa nie tylko forma i stan budynków, ale w dużej mierze przestrzenie otwarte: publiczne i półpubliczne. Odgrywają one znaczącą rolę w życiu mieszkańców: pełnią funkcje użytkowe, dają poczucie bezpieczeństwa, pozwalają identyfikować się z miejscem i dostarczają doznań estetycznych. W artykule omówiono znaczenie przestrzeni otwartych na terenach mieszkaniowych oraz współczesne tendencje w ich kształtowaniu.

Keywords: public space, housing complexes, quality

Słowa kluczowe: przestrzenie otwarte, przestrzenie publiczne, osiedle mieszkaniowe

WPROWADZENIE

Celem artykułu jest ukazanie, jak ważne dla istniejących i nowo projektowanych osiedli mieszkaniowych są przestrzenie publiczne. Priorytetem staje się stworzenie odpowiednich warunków sprzyjających rozwojowi miasta poprzez wdrażanie nowoczesnych standardów podnoszących jakość zamieszkania oraz otoczenia mieszkaniowego. Na wielu obszarach zabudowy mieszkaniowej w Polsce brak jest poprawnie rozwiązanej przestrzeni urbanistycznej, stanowiącej istotny element naszego otoczenia. Należy zdać sobie sprawę, jakie działania należy podjąć, aby to zmienić.

1. ZNACZENIE PRZESTRZENI OTWARTYCH: PUBLICZNYCH I PÓLPUBLICZNYCH.

Przestrzenie otwarte odgrywają znaczącą rolę w życiu mieszkańców. Zapewniają szeroki zakres interakcji społecznych, przyczyniają się do tworzenia więzi sąsiedzkich, dają poczucie bezpieczeństwa, pozwalają identyfikować się z miejscem, budują poczucie satysfakcji w wymiarze indywidualnym i zbiorowym. Możemy podzielić je na przestrzenie publiczne - ogólnodostępne oraz półpubliczne dostępne dla określonej grupy mieszkańców.

Przestrzeń publiczna jest pierwotnym składnikiem struktury urbanistycznej. Tworzy ona osnowę, która wiąże fizyczną strukturę tkanki miejskiej z organizacją społeczną. Jest też ważnym elementem kompozycyjnym osiedli mieszkaniowych.

Niektóre przestrzenie publiczne nobilitują mieszkańców, właścicieli firm i sklepów, są skutecznym środkiem budowania prestiżu i wizerunku. Z prestiżem i wizerunkiem wiąże się najczęściej wysoki standard tych obszarów, na co ma wpływ dobre zarządzanie i właściwe ich utrzymanie. Przestrzenie publiczne są rozpoznawalne w przestrzeni miejskiej, stanowią bowiem istotny element jej poznania i zrozumienia. Można to wyraźnie zaznaczyć za pomocą odpowiedniej kompozycji, którą mogą stanowić takie elementy, jak dominanty zieleni, punkty widokowe, rzeźby, kompozycje wodne, pergole, klomby, tarasy, murki, schody terenowe, elementy informacji wizualnej. Dobrze zaprojektowana przestrzeń publiczna uczytelnia strukturę osiedla, spełnia rolę porządkującą i informacyjną.

Prawidłowo zagospodarowana przestrzeń publiczna daje wiele korzyści mieszkańcom m.in. wpływa na poprawę dostępności komunikacyjnej opartej na ruchu pieszym, rowerowym i transporcie publicznym. Sieć bezpiecznych (oddzielonych od ulic) ścieżek pieszych, ciągów rowerowych i zieleni mobilizuje do spacerów i jazdy na rowerze, łączy obszary mieszkaniowe z innymi funkcjami miejskimi: miejscami pracy, rekreacją, sportem i usługami.

Przestrzenie półpubliczne, inaczej grupowe, stanowią terytorium należące do określonej grupy mieszkańców. Terytorium, które znamy i nad którym mamy kontrolę, daje poczucie bezpieczeństwa i pozwala identyfikować się z miejscem. W skali społecznej - umacnia więź grupową i umożliwia utożsamianie się mieszkańców z domem, dzielnicą, miastem.

Wygląd przestrzeni osiedlowej odzwierciedla połączenie zmieniających się wymagań użytkowych z kulturą mieszkańców. Tak wytworzona przestrzeń jest bardziej różnorodna, dostarcza większej ilości bodźców emocjonalnych. Wzbogacając współczesny wygląd tych terenów, nadajemy osiedlom mieszkaniowym zindywidualizowany charakter. Pojęcie „zadomowienia w miejscu” ma podstawowe znaczenie w interpretacji przestrzeni mieszkaniowej jako elementu społecznego. Zachowanie przestrzenne człowieka zawsze związane jest z określonym miejscem. Miejsce różnicuje doświadczenia odbiorcy dotyczące otaczającej przestrzeni. Poczucie zadomowienia korzystnie wpływa na wzmocnienie więzi społecznych, stan bezpieczeństwa osiedla, dbałość o dobro wspólne

Niestety w Polsce w większości istniejących osiedli mieszkaniowych stan przestrzeni publicznych

jest wysoce niezadowolający. Wynika to z następujących przyczyn: niskiej jakości zagospodarowania, niedostosowania wielkości przestrzeni publicznych do liczby mieszkańców, wadliwego wykorzystania, złego utrzymania i konserwacji, nieprawidłowego zarządzania terenem.

We współcześnie realizowanych zespołach mieszkaniowych w Polsce obserwujemy ograniczanie powierzchni terenów otwartych. Z tego powodu niezbędne jest określenie lokalnych standardów projektowych. W każdym przypadku standardy te powinny zależeć od miejscowych warunków i potrzeb mieszkańców. Trzeba również podkreślić, że zestaw czynników, które należy uwzględnić w ich projekcie, ma zmienny charakter, zależy od specyfiki osiedla i użytkowników. Odpowiednio dobrane standardy projektowe przestrzeni publicznych, określające wskaźniki powierzchniowe i jakość wyposażenia poszczególnych typów zabudowy mieszkaniowej, powinny być włączone do zapisów planistycznych.

2. TENDENCJE W KREOWANIU PRZESTRZENI OTWARTYCH

Podstawowym warunkiem zaistnienia dobrze zaprojektowanych przestrzeni osiedlowych jest stworzenie systemu użytkowania przestrzeni otwartych, opartego na jednoznacznej ich klasyfikacji, określającej strefy użytkowania publicznego, grupowego i prywatnego. Strukturalizacja niezabudowanych przestrzeni osiedlowych uzyskiwana jest przez:

- wyznaczanie przestrzeni publicznych, dostępnych i atrakcyjnych dla wszystkich (ulice, place, obiekty usługowe),
- wyznaczanie przestrzeni półpublicznych, inaczej grupowych, będących domeną określonej grupy mieszkańców, obejmujących tereny zabawowe, rekreacyjne, sportowe.
- wyposażenie budynków w parterach w przedogródki, a na wyższych kondygnacjach w tarasy loggie, balkony, będące prywatną częścią przestrzeni otwartych.

W realizowanych w Europie działaniach, mających na celu modernizację istniejących osiedli mieszkaniowych, można zauważyć następujące procesy: uatrakcyjnianie przestrzeni publicznych w osiedlach poprzez wprowadzanie nowej zabudowy usługowej, zmianę wystroju zabudowy już istniejącej, wprowadzenie detalu architektonicznego, wyodrębnianie przestrzeni dostosowanych do grup mieszkańców, poprawę walorów środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu osiedlowego.

Przykładem może być osiedle Hellersdorf budowane w latach 1985-92 w północno-wschodniej

części Berlina. Przekształcenia w Hellersdorf prowadzone były od 1992 roku w ramach modelowego programu „Tworzenie wielkiego osiedla w aspekcie ekologicznym”. Przestrzeń publiczna osiedla, plac i ulica piesza, wzbogacone zostały usługami umieszczonymi w parterach budynków mieszkalnych. Urozmaicono detal architektoniczny o fontannę, pergole, ławki, kolorowe posadzki, oświetlenie i zadbaną zielenią. Stworzono strefy uspokojonego ruchu samochodów oraz system powiązań pieszych i rowerowych.

Każdy z kwartałów był przedmiotem oddzielnego projektu. Osiedle nabrało indywidualnego wyrazu i zyskało cechy wyróżniające je, ale jednocześnie wzbogaciło się o brakujące usługi i miejsca pracy. Hellersdorf zamienione zostało w przychylne mieszkańcom zazielenione wnętrza z miejscami dla rekreacji i wypoczynku. Podobne efekty po modernizacji uzyskano w osiedlach: Haselnbergl w Monachium, Steilshoop w Hamburgu oraz Chavanol w Lyonie.

Od połowy lat 80-tych XX wieku wdrażane są także rozwiązania służące zintegrowaniu wymogów ekologii z projektowaniem urbanistycznym. Przewodzącą pozycję w tej dziedzinie uzyskały kraje skandynawskie. Cele ekologii urbanistycznej realizowane są m.in. w Szwecji w dzielnicach BO 01 w Malmö (2001) oraz Hammarby Sjöstad w Sztokholmie.

Ciekawym przykładem rozwiązania terenów publicznych i półpublicznych jest kwartał CiBoGa w holenderskim mieście Groningen (2002). Teren ten znajduje się w pobliżu centrum, w gęstej tkance miejskiej, w strefie ważnej dla systemu ekologicznego miasta. Projektantom z grupy S333 udało się połączyć funkcje komercyjne i związane z nimi przestrzenie publiczne o charakterze miejskim z pragnieniem mieszkańców posiadania przestrzeni grupowych i prywatnych w postaci niekonwencjonalnie zaaranżowanych podwórek i ogródków.

Doskonale zaprojektowane przestrzenie publiczne występują w realizowanej obecnie nowej dzielnicy Hamburga HafenCity. Powstaje ona na dawnych terenach portowych, zajmuje powierzchnię 155 ha i docelowo liczyć będzie 12.000 mieszkańców. Układ urbanistyczny dzielnicy ma zdecydowanie miejski charakter, oparty na zabudowie kwartałowej wpisanej w kanwę ulic, bulwarów i placów. Tak jak w tradycyjnym mieście, zabudowa mieszkaniowa przeplata się z obiektami użyteczności publicznej znaczenia lokalnego (szkoły) i ponadlokalnego: centrami handlowymi, kulturalnymi, zespołami biurowymi. Przestrzenie publiczne zajmują ponad 22 ha. Część z nich jest bezpośrednio powiązana z wodą, jak: Tarasy Marco Polo, Tarasy Magellana, czy bulwary Dalmannkai. Największym terenem otwartym będzie park LohsePark o powierzchni 3 ha. Wszystkie prze-

strzenie publiczne są dostępne dla mieszkańców, pracowników i odwiedzających.

Przy ogromnej skali założenia (budowa ma zakończyć się ok. 2025 roku) położono nacisk na staranne przygotowanie kolejnych faz realizacji. Procesowi planistycznemu towarzyszy debata, w której uwzględniane są doświadczenia z poszczególnych etapów. O to, by życie mieszkańców toczyło się właśnie w tej dzielnicy, ma zadbać *social planner*, czyli ekspert do spraw społecznych. Mieszkańcy zgłaszają do niego swoje pomysły na ulepszenie dzielnicy, wszystko po to, aby czuli się w zaprojektowanym otoczeniu komfortowo. Dzięki atrakcyjnym przestrzeniom publicznym oraz bardzo dobremu połączeniu komunikacyjnemu miejsce to wtapia się w strukturę miasta i jest chętnie odwiedzane przez osoby spoza HafenCity.

3. AKTUALNE PROBLEMY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH W POLSCE

W Polsce stan przestrzeni publicznych jest niezadowalający nawet w osiedlach nowo projektowanych. Plany dla Pól Wilanowskich, które Guy Perry opracował w 2002 r. stały się podstawą dla projektu Miasteczka Wilanów. Ten kompleks osiedli mieszkaniowych, w którym do 2012 r. będzie mogło zamieszkać ok. 50 tys. osób, zlokalizowano na terenie wielkości 170 ha. Zakładano, iż Miasteczko Wilanów zmieni standardy mieszkaniowe w Warszawie, stając się wzorem dla innych. Tymczasem zamiast zieleni, sklepów, punktów usługowych, terenów rekreacji powstają same bloki, a mieszkańcy borykają się z brakiem ulic.

Ostatnie realizacje zespołów mieszkaniowych pokazują, iż brakuje w nich lokalnych przestrzeni społecznych. Obecnie deweloperzy wykorzystują maksymalnie działki pod zabudowę mieszkań, a wolne tereny przeznaczają głównie na parkingi. Na organizację terenów integracyjno-rekreacyjnych pozostaje niewiele powierzchni do dyspozycji. Należy dodać, iż są one realizowane w końcowym stadium budowy, co naturalnie wymusza oszczędności. Dlatego przestrzenie publiczne o wysokiej jakości występują w osiedlach rzadko, raczej jako wyjątek niż reguła.

Jeszcze gorzej przedstawia się sytuacja osiedli z lat 70-tych i 80-tych XX w. W Polsce ponad połowa mieszkańców dużych miast mieszka w osiedlach z wielkiej płyty. A te właśnie miejsca oceniane są jako najmniej atrakcyjne. Rodzi się pytanie - kiedy doczekamy się znaczących zmian, które poprawią wygląd i jakość przestrzeni wokół miejsc zamieszkania? Przede wszystkim wskazana byłaby rewitalizacja socjalistycznych blokowisk, by podnieść w nich standard życia. Niestety, dzisiaj brakuje takich programów. Obecnie, oprócz poprawienia jakości wizual-

nej osiedli oraz poprawienia bezpieczeństwa mieszkańców, należy stworzyć lepsze warunki wypoczynku i rekreacji (rekreacja, sport, place zabaw dla dzieci, usługi osiedlowe itp.). Urządzenia rekreacyjne prowadzą się zwykle do osadzonych w betonowej nawierzchni piaskownicy i kilku huśtawek dla najmłodszych dzieci.

Zatrważający jest brak terenów sportowych dla dzieci i młodzieży. Można zaobserwować, jak wolne skwery przeobrażają się w prowizoryczne boiska. Młodzież szuka terenów na siłę i próbuje dostosować je do swoich potrzeb. Przy zespołach mieszkaniowych powinny także powstawać kluby sportowe, które mogłyby stanowić jedną z propozycji spędzania wolnego czasu. Nieunikniona staje się także budowa garaży zbiorowych lub parkingów wielopoziomowych na terenach specjalnie na ten cel wydzielonych, co spowodowane jest brakiem miejsc parkingowych przy budynkach.

Kreowanie przestrzeni publicznych musi uwzględniać tereny rekreacyjne, parki osiedlowe, aleje spacerowe, które pełnią również rolę łącznika obszarów o różnych funkcjach. Pięknie zadbana, zróżnicowana zieleń może stanowić ważny element w krajobrazie i miejsce, w którym każdy chętnie przebywa. Dodatkowym atutem w takich terenach staje się woda, w postaci fontann lub oczek wodnych, tak jak ma to miejsce na osiedlu przy Pasażu Ursynowskim w Warszawie.

Opracowanie projektów osiedlowych przestrzeni publicznych powinno być zasadniczą częścią strategii działań modernizacyjnych. Dlatego istotne jest przeprowadzenie analiz uwarunkowań związanych z potrzebami mieszkańców. Ważna jest potrzeba dostosowania środowiska nie tylko do potrzeb funkcjonalnych i ekonomicznych, ale i wizualnych. Dotyczy to osiedli z wielkiej płyty z lat 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku, zwartej zabudowy mieszkaniowej (kwartałów śródmiejskich), zdegradowanych osiedli zabudowy podmiejskiej oraz nowych osiedli deweloperskich.

WNIOSKI

Osiedla mieszkaniowe powinny być dostosowane do wymagań mieszkańców, muszą „podążać” za zmianami społecznymi, za stałym postępowaniem cywilizacji, preferencjami kulturowymi, stylem życia, stanem zamożności użytkowników oraz zmianami standardów życia. Powinny także uwzględniać walory estetyczne, każdy bowiem pragnie odnaleźć piękno w otaczającej przestrzeni.

Miejsce zamieszkania to przestrzeń, którą się nieustannie tworzy. Można się tu dopatrzeć elementów funkcjonalności, symboliki i metafory. W funkcjonalność wpisuje się idea wygody, bezpieczeństwa, rozplanowania i wyposażenia. Wymiar symboliczny związany jest z personifikacją otoczenia, kreowaniem prestiżu, chęcią odróżnienia się od innych.

Stan istniejący warunków zamieszkania ludzi w Polsce pokazuje, jak bardzo dużo mamy do nadrobienia, poprawy i że nowoczesne osiedla są dla większości osób w dalszym ciągu marzeniem. Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XXI wieku to osiedle europejskie, osiedle z wizją, ekologiczne, o wysokich *standardach mieszkaniowych*, gdzie żyje się wygodnie.

Miejmy nadzieję, że w najbliższych latach nowoczesne osiedla staną się w Polsce normalnością, a nie niedostępnym luksusem i że taka idea zamieszkania przybliży proces jej powszechnej realizacji.

LITERATURA

1. Bonenberg W., *Przestrzeń publiczna w osiedlach mieszkaniowych*, [w:] „Urbanista” 12/2008, s.17-21.
2. Chmielewski J.M., M. Mirecka, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007.
3. Krier L., *Architektura wybór czy przeznaczenie*, Arkady, Warszawa 2001.
4. Schmidt B., *Ład przestrzeni*, PIW, Warszawa 1981.