

Elastyczność kształtowania przestrzeni mieszkalnej w budynkach wielorodzinnych¹

Agnieszka Sępoch-Ożyńska

STRESZCZENIE

Mieszkanie w budynku wielorodzinnym to „dom” dla niemal połowy naszego społeczeństwa. Budownictwo wielorodzinne zaspokaja potrzeby mieszkaniowe olbrzymiej części naszej populacji, na które składa się szeroki wachlarz wymagań, począwszy od bezpieczeństwa, poprzez potrzeby fizjologiczne, aż do uznania społecznego. Współczesny mieszkaniec staje przed nowymi wyzwaniami a jego przestrzeń życiowa wygląda i funkcjonuje w sposób zupełnie odmienny, niż kiedykolwiek dotychczas w porównaniu z historią budownictwa wielorodzinnego. Z uwagi na tempo życia oraz fakt, że praca, wypoczynek i prywatna strefa mieszkalna są coraz bardziej ze sobą powiązane, współczesne przestrzenie muszą być projektowane pod kątem wielofunkcyjności w znacznie większym stopniu niż dotychczas. Przestrzeń mieszkalna musi również w perspektywie czasu odpowiedzieć przede wszystkim na zmieniające się warunki rodzinne i zdrowotne. Powierzchnia mieszkalna, która będzie podążała za cyklem życiowym mieszkańców i potrafiła zaadaptować się do zachodzących w rodzinie zmian, będzie miejscem stałym do życia, zapewniającym komfort psychiczny właścicielom. Elastyczna przestrzeń, którą można łatwo dostosować do różnych sytuacji jest obecnie poszukiwana zarówno przez architektów, jak i użytkowników mieszkań w budynkach wielorodzinnych, oraz rozwiązaniem zapewniającym zrównoważony rozwój i ochronę zasobów, co z uwagi na obecny stan środowiska naturalnego wydaje się priorytetem. Zaprezentowany w artykule autorski model lokalu mieszkalnego jest próbą odpowiedzi na problem elastycznego formowania współczesnej przestrzeni mieszkalnej.

Słowa kluczowe: mieszkanie, przestrzeń mieszkalna, budynki wielorodzinne, elastyczność projektowania przestrzeni mieszkalnej

Dla niemal połowy społeczeństwa w Polsce mieszkanie w budynku wielorodzinnym to „dom” w pełnym tego słowa znaczeniu. Kilka lat temu była to ponad połowa naszej populacji, i chociaż w ostatnim czasie jest to tendencja spadkowa na rzecz budynków jednorodzinnych, to nadal budownictwo wielorodzinne zaspokaja potrzeby mieszkaniowe olbrzymiej części naszej populacji. W 2019 r. w budynkach wielorodzinnych mieszkało 44,8% Polaków [Eurostat... 2019]. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest odzwierciedleniem tendencji w skali całej Unii Europejskiej, gdzie wg danych Eurostatu z 2019 r. 42,6%

¹ Prezentowane rozwiązanie, jak i problem elastycznego kształtowania przestrzeni mieszkalnej, to temat pracy magisterskiej, wykonanej na kierunku „Architektura” w Wyższej Szkole Ekologii i Zarządzania w Warszawie. Promotorem pracy jest dr inż. arch., prof. WSEiZ, Janusz Marchwiński, który objął dyplom opieką naukową oraz nadzorem dydaktycznym.

ludności mieszka w budynkach wielorodzinnych. Zebrane dane obrazują jak ważną dziedziną w życiu społecznym jest budownictwo wielorodzinne. Potrzeba zapewnienia godnych warunków do mieszkania jest jedną z podstawowych potrzeb ludzkich w rozumieniu globalnym. W opinii Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego czytamy: „Mieszkanie to przede wszystkim prawo podstawowe i dostęp do niego warunkuje dostęp do praw podstawowych i godnego życia. Jest ono uznane w Karcie praw człowieka i w zrewidowanej Europejskiej karcie społecznej Rady Europy oraz w licznych konstytucjach państw europejskich. Posiadanie dachu nad głową jest warunkiem niezbędnym do rozwoju jednostki i jej integracji w społeczeństwie” [Opinia... 2007]. Badania socjologiczne potwierdzają kluczową rolę, jaką zajmuje „mieszkanie” w hierarchii potrzeb materialnych jednostki ludzkiej. *Życie znaczy mieszkać* to tytuł książki, a zarazem fragment tekstu, który w sposób krótki i zwięzły określa relacje człowiek-mieszkanie. „Nie potrafimy obyć się bez mieszkania. Człowiek osiadły ma głęboko zakodowaną potrzebę posiadania domu... Chcemy, aby pokój hotelowy też był mieszkaniem. Zaraz po wejściu do wynajętego pomieszczenia staramy się je jakoś zaaranżować: rozmieszczamy zawartość walizki w szafie, łazience... Stwarzamy namiastkę domu” [Włodarczyk 1997, s. 15]. Przytoczony fragment obrazuje jak istotną kwestią dla jednostki ludzkiej jest mieszkanie, czyli jego prywatna przestrzeń życiowa. Bez takiej przestrzeni człowiek nie jest w stanie prawidłowo funkcjonować, nawiązać relacji społecznych. Brak własnego lokum powoduje wręcz ekskluzję i prowadzi do skrajnego zubożenia. Środowisko mieszkaniowe zaspokaja szereg wymagań i potrzeb człowieka począwszy od bezpieczeństwa, poprzez potrzeby fizjologiczne, aż do uznania społecznego [Kucharczy-Brus 2016, 2021; Niezabitowska 2014; Niezabitowska (red.) 2006].

Pomysł budowania prostych, wielorodzinnych budynków dla najmniej zamożnej części społeczeństwa, której nie stać było na samodzielny dom, narodził się w XVIII w. „Rozwój technologii przetwórstwa żelaza i betonu podczas rewolucji przemysłowej otworzył nowe możliwości projektowe i konstrukcyjne dla architektów i inżynierów. Jednocześnie uprzemysłowienie spowodowało rewolucję w budowie mieszkań, w wyniku poważnego deficytu godnych warunków mieszkaniowych spowodowanego przez napływ tysięcy pracowników do ‘ziemi obiecanej’ regionów fabrycznych i wydobywczych” [Lamparska 2017, s. 53]. Sięgając do podstaw i zaczątków budownictwa wielorodzinnego można pokusić się o stwierdzenie, że było ono lekarstwem na przedludnienie miast, którego zadaniem było przede wszystkim przeciwdziałanie bezdomności, a potrzeby wyższego rzędu traktowane były marginalnie. Tendencje te zmieniły się radykalnie na przełomie XX i XXI w. Ewolucja w architekturze mieszkalnej wielorodzinnej była przede wszystkim wynikiem zmian zachodzących w społeczeństwie determinowanym przez czynniki społeczne, ekonomiczne i kulturowe. Postrzeganie przestrzeni mieszkalnej rozumianej na sposób współczesny zawdzięczamy przede wszystkim modernizmowi, a wkład, jaki wniósł Le Corbusier w możliwość elastycznego i swobodnego kształtowania przestrzeni mieszkalnej jest nie do przecenienia. Stworzone przez niego pięć zasad nowoczesnej architektury otworzyły nie tylko drzwi,

ale i okna. Jego pogląd, że „plan wypływa z wnętrza na zewnątrz” zrewolucjonizował podejście do architektury użytkowej. Oddał do dyspozycji swobodnego kształtowania przestrzeni proste ściany, rozległe podłogi oraz otwory „które są przejściami dla człowieka bądź światła – drzwiami lub oknami” [Le Corbusier, s. 213]. To, co współcześnie wydaje się oczywiste, było innowacyjnym rozwiązaniem na skalę światową, podwaliną na której wyrosła architektura współczesna.

Współczesny mieszkaniec staje przed nowymi wyzwaniem, a jego przestrzeń życia wygląda i funkcjonuje w sposób zupełnie odmienny. Rozwój osobisty oraz wykształcenie, które ma większość osób poszerzyły horyzonty dzisiejszego społeczeństwa. Obecnie posiadanie tylko i wyłącznie „dachu nad głową” nie wystarcza. Współczesny człowiek oczekuje przestrzeni komfortowej i estetycznej, takiej, w której będzie się czuł wygodnie, która będzie zaspokajając jego wszystkie potrzeby. Z uwagi na fakt, że praca, wypoczynek i prywatna strefa mieszkalna są coraz bardziej ze sobą powiązane, współczesne przestrzenie muszą być projektowane pod kątem wielofunkcyjności w znacznie większym stopniu niż dotychczas. Elastyczna przestrzeń, którą można łatwo dostosować do różnych sytuacji jest poszukiwana zarówno przez architektów, jak i użytkowników mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Obecnie z uwagi na trwającą pandemię, obserwuje się tendencje przekształcania przestrzeni mieszkalnej² w powierzchnię do pracy. Aktywność zawodowa coraz bardziej przeradza się w przedsiębiorczość własnej siły roboczej, a miejsce zamieszkania i miejsce pracy często zbliżają się do siebie. Pojawiające się współcześnie rodzaje profili zawodowych oraz silne zmiany społeczne sprawiają, że konieczne jest przemyślenie oraz przestrzenna analiza typologii budynków mieszkalnych.

Na przestrzeni czasu zmieniają się przede wszystkim warunki rodzinne i zdrowotne. Powierzchnia mieszkalna, która będzie podążała za cyklem życiowym mieszkańców i potrafiła zaadaptować się do zachodzących w rodzinie zmian, będzie miejscem stałym do życia, zapewniającym komfort psychiczny właścicielom. Mieszkaniec, który dysponuje mieszkaniem charakteryzującym się wysokim współczynnikiem adaptacyjności, poradzi sobie dużo łatwiej z radykalnymi zmianami nadchodzącymi w jego życiu osobistym czy zawodowym. Wydzielenie przestrzeni dla nowego członka rodziny lub dostosowanie jej do pracy czy niepełnosprawności, nie stanowi w takim przypadku bariery nie do przebycia, gdzie często jedynym rozwiązaniem okazuje się zmiana adresu zamieszkania. Pozostanie w tym samym miejscu, to oszczędność ekonomiczna, która przekłada się na ochronę środowiska i zasobów naturalnych. Dostosowanie wnętrza mieszkalnego, jego remont, jest nieporównywalnie tańszy od wytworzenia nowego lokum. Większe koszty poniesione na początku na obszerniejszy metraż mieszkania, którego powierzchnia zapewni możliwość dzielenia się, scalania i wprowadzania zmian, zaowocują szeroko pojętymi oszczędnościami w przyszłości.

² Pojęcie „przestrzeni mieszkalnej” oraz „powierzchni mieszkalnej” traktowane są w niniejszym artykule jako synonimy i rozumiane jako powierzchnia całkowita mieszkania ograniczona ścianami zewnętrznymi zagospodarowana trwale na cele mieszkaniowe, bez odniesień do definicji prawnych.

Tempo życia zwiększa się lawinowo z rozwojem technologii. Nie jesteśmy już w stanie przewidzieć jak będzie wyglądało życie typowego mieszkańca nawet za kilkanaście lat. Architektura mieszkalna, która będzie w stanie elastycznie dostosować się do ewentualnych zmian wydaje się kierunkiem zasadnym w rozwoju budownictwa wielorodzinnego.

Atrybut elastyczności przestrzeni mieszkalnej rozumianej jako „część przestrzeni trwale zagospodarowanej na cele mieszkaniowe, w której mieszka człowiek” [Groeger 2018, s. 29] zależy wprost od kilku czynników. Najistotniejsze z nich to: wielkość i kształt powierzchni mieszkalnej, konstrukcja budynku oraz rozmieszczenie okien i instalacji. Wszystkie wymienione elementy mają bardzo istotny wpływ na kształtowanie formy architektonicznej budynków wielorodzinnych, tak więc można uznać, że elastyczność oraz forma architektoniczna są od siebie zależne i powiązane wprost. W takim samym stopniu powierzchnia mieszkalna zdolna do przyjmowania zmian funkcjonalno-przestrzennych jest zbieżna z ideą zrównoważonego rozwoju. Wpływa bowiem wprost na oszczędność zasobów naturalnych oraz zanieczyszczenie środowiska. Dostępne współcześnie technologie, rozwój branży budowanej w dziedzinie materiałowej i wykonawczej, a także stale rozwijająca się dziedzina oprogramowania komputerowego do projektowania, otwierają przed budownictwem wielorodzinnym możliwości na skalę niespotykaną nigdy dotąd w przeszłości. Coraz silniejsza tendencja podążania budownictwa wielorodzinnego za ideą zrównoważonego rozwoju, w parze z rosnącą świadomością społeczną, otwierają nowe perspektywy dla tej dziedziny, która stara się szukać rozwiązań nacechowanych elastyczną i funkcjonalną przestrzenią mieszkalną. Możliwość elastycznego kształtowania przestrzeni mieszkalnej w obrębie lokalu w budynku wielorodzinnym, która podążałaby za zmiennymi warunkami życia sprawia, że obszar funkcjonalno-przestrzenny może być dostosowany do indywidualnych potrzeb użytkownika na przestrzeni czasu. Elastyczność obszaru mieszkalnego pozwala na jego indywidualne dopasowanie do jednostki (jednostek) w danym momencie.

Zaproponowany poniżej autorski model lokalu mieszkalnego jest próbą odpowiedzi na problem elastycznego formowania współczesnej przestrzeni mieszkalnej. Na lokalizację projektu dyplomowego został wybrany Radzymin, prężnie rozwijające się miasto w pobliżu Warszawy, dobrze skomunikowane ze stolicą (ryc. 1, 2).

Przyjęte rozwiązanie opiera się na utrzymaniu własności dla całego modułu podstawowego, co zapewnia powierzchnię konieczną do przeprowadzania transformacji w różnorodnym zakresie oraz formowania przestrzeni mieszkalnej właściwej dla różnych modeli rodziny. Czynnikiem istotnym w tym przypadku jest zapis w pozwoleniu na budowę, który gwarantowałby możliwość przekształceń modułu mieszkalnego, bez konieczności uzyskiwania dodatkowych zezwoleń.

Zamieszczone ryciny pokazują możliwość wprowadzania modyfikacji przestrzennych oraz dostosowania ich funkcjonalności do zmiennych oczekiwań i preferencji przyszłych użytkowników.



Ryc. 1. Wizualizacja projektowanego budynku wielorodzinnego³



Ryc. 2. Wizualizacja budynku z widokiem na lokale usługowe w parterach

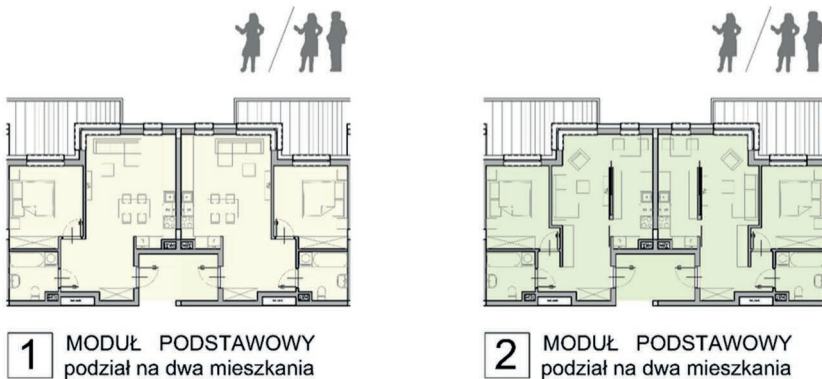
Funkcjonowanie prezentowanego modelu mieszkania zostanie poddane analizie na przykładzie potencjalnego właściciela. Zakładamy, że mieszkanie kupuje młody człowiek, który związał się z danym miejscem (miastem) pracą. Posiada stały dochód

³ Wszystkie ryciny zamieszczone w artykule są opracowaniem własnym autorki.

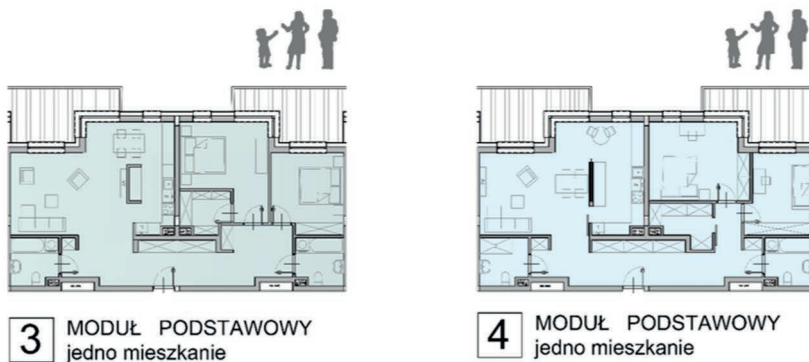
pozwalający spłacać kredyt. Kupuje on mieszkanie w module podstawowym podzielone na dwa mieszkania. W jednym mieszka sam, a drugie wynajmuje, co pozwala np. płacać kredyt zaciągnięty na zakup tak dużego metrażu. Drugie mieszkanie może również służyć za miejsce (biuro) do pracy.

Układ okien, ścian zewnętrznych, wewnętrznych oraz pionów instalacyjne zaprojektowano w sposób umożliwiający różne ukształtowanie przestrzeni mieszkalnej. Rycina 3 przedstawia moduł podstawowy, komfortowy dla osób samotnych lub w związku, nieposiadających dzieci. W zależności od indywidualnych preferencji można swobodnie wydzielić kuchnię od pokoju dziennego lub pozostawić większą przestrzeń otwartą, z aneksem kuchennym połączonym z salonem.

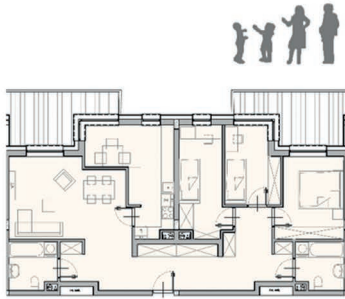
Kolejnym etapem w życiu przeciętnego człowieka jest moment założenia rodziny, kiedy pojawiają się dzieci. Konieczne staje się zapewnienie przestrzeni optymalnej dla wszystkich członków rodziny (ryc. 3–7).



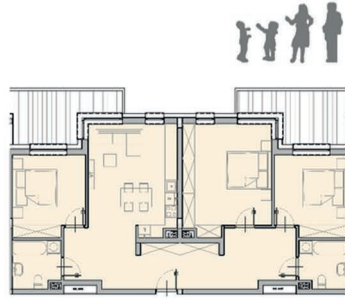
Ryc. 3. Modele zmiennej powierzchni mieszkalnej w module podstawowym



Ryc. 4. Warianty mieszkania dostosowanego do modelu rodziny z jednym dzieckiem

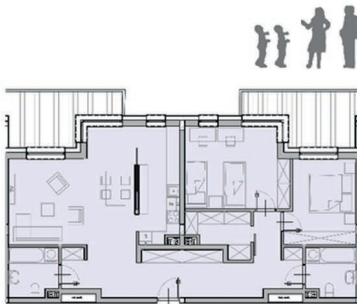


5 MODUŁ PODSTAWOWY
jedno mieszkanie

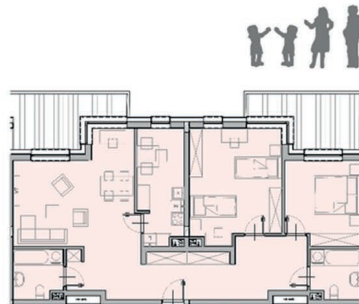


6 MODUŁ PODSTAWOWY
podział na dwa mieszkania

Ryc. 5. Warianty mieszkania dostosowanego do modelu rodziny z dwójką dzieci różnej płci



7 MODUŁ PODSTAWOWY
podział na dwa mieszkania



8 MODUŁ PODSTAWOWY
podział na dwa mieszkania

Ryc. 6. Warianty mieszkania dostosowanego do modelu rodziny z dwójką dzieci tej samej płci



9 MODUŁ PODSTAWOWY
podział na dwa mieszkania



10 MODUŁ PODSTAWOWY
podział na dwa mieszkania

Ryc. 7. Warianty mieszkania dostosowanego do modelu rodziny z trójką dzieci

Przedstawione ryciny pokazują potencjał przestrzeni mieszkalnej i jej zdolność dopasowania się do różnorodnego modelu rodziny. Rodzina z dziećmi stawia największe wymagania przestrzeni mieszkalnej. Zapewnienie każdemu członkowi rodziny indywidualnego miejsca do osobistego rozwoju, warunkuje prawidłowe funkcjonowanie i rozwój jednostki oraz wykształcenie prawidłowych relacji międzyludzkich. Zaprojektowana przestrzeń mieszkalna charakteryzuje się wysoką adaptacyjnością. Pozwala na wydzielenie indywidualnej powierzchni dla każdego z członków rodziny, zarówno w modelu z jednym, jak i z trójką dzieci i to w różnych wariantach.

W mieszkaniach przewidziano ewentualne połączenie kuchni z pokojem dziennym, a także biorąc pod uwagę różne preferencje przyszłych użytkowników, dla części mieszkań opracowano zamiennie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne obejmujące wydzielenie zamkniętej kuchni z przestrzeni mieszkalnej.

Analizując kolejny etap życia przeciętnego człowieka, znajdujemy się z momencie, kiedy dzieci się wyprowadzają z domu rodzinnego. Przestrzeń mieszkalna odpowiednia dla kilku członków rodziny staje się za duża i kłopotliwa w utrzymaniu dla par lub osób samotnych. Ludzie zżyci przez lata z danym miejscem nie chcą się wyprowadzać, a osoby w starszym wieku wyjątkowo źle znoszą zmianę miejsca zamieszkania. W przedmiotowym mieszkaniu możemy w łatwy sposób ponownie podzielić obszar mieszkania na dwa niezależne lokale. W jednym mieszka dalej właściciel, drugie może wynająć zyskując dodatkowy dochód. Sąsiedni lokal może służyć również za mieszkanie na start dla dziecka lub wnuka, a także za lokum dla opiekuna osoby starszej.

Prezentowane rozwiązanie projektowe jest przykładem możliwości elastycznego kształtowania przestrzeni mieszkalnej bazującym na powierzchni mieszkania w budynku wielorodzinnym. Układ funkcjonalno-przestrzenny jest w stanie dopasować się do zmiennych warunków życiowych właścicieli, a strefę mieszkania można zaadaptować w odpowiedzi na indywidualne potrzeby (wymagania) zarówno pod względem wielkości, jak i struktury. Model mieszkania jest podstawowym elementem składającym się na cały „garnitur” architektoniczny zaprojektowanego budynku wielorodzinnego.

Elastyczność przestrzeni mieszkalnej, czyli zdolność do adaptacji na miarę indywidualnych potrzeb użytkownika związanego z daną przestrzenią na długi okres, jest elementem kluczowym przy założeniu związania się z daną przestrzenią własnością, obarczoną długoterminowymi zobowiązaniami finansowymi. Właściwe dobranie oraz ukształtowanie przestrzeni mieszkalnej „na miarę” jest elementem kluczowym do prawidłowego funkcjonowania w społeczeństwie oraz jednym z najistotniejszych czynników warunkujących jakość życia. Funkcjonując w przestrzeni dobranej odpowiednio do potrzeb życiowych pod względem rodzinnym, zawodowym czy zdrowotnym zmniejsza się liczba problemów z jakimi współczesny człowiek musi się mierzyć, a w odniesieniu do jednostki zwiększa się potencjał własny oraz poziom wydajności.

Jednym z kluczowych aspektów w przyszłości budownictwa mieszkaniowego wydaje się „elastyczność użytkowania”. Budynki, których plany mieszkań będzie można zmienić w zależności od potrzeb będą działały przez pokolenia, a przyszłość

mieszkańciewej architektury wielorodzinnej to otwartość na zmiany. Takie dążenie w projektowaniu zapewni zrównoważony rozwój i ochronę zasobów, co z uwagi na obecny stan środowiska naturalnego wydaje się priorytetem.

Literatura

- Le Corbusier, 2012, *W stronę architektury*, Fundacja Centrum Architektury, Warszawa.
- Eurostat regional yearbook*, 2019, Publications Office of the European Union, Luxembourg, <https://ec.europa.eu/eurostat/> [dostęp: 2022].
- Groeger L., 2018, *Środowisko mieszkaniowe a przestrzeń mieszkaniowa*, Space – Society – Economy, 26, s. 7–36, <https://doi.org/10.18778/1733-3180.26.01>
- Kucharczyk-Brus B., 2016, *Mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej – obraz ewolucji idei projektowej, uwarunkowań rozwojowych i sposobów użytkowania, na przykładzie Górnego Śląska*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Kucharczyk-Brus B., 2021, *Ocena jakości mieszkań w zabudowie wielorodzinnej – raport z badań ankietowych*, Builder, 25, 6, s. 13–15, <https://doi.org/10.5604/01.3001.0014.8659>
<https://orcid.org/0000-0002-3943-9227>
- Lamparska M., 2017, *Osiedla patronackie w cywilizacyjnej przestrzeni Europy: kulturowe dziedzictwo robotniczej codzienności*, Acta Geographica Silesiana, 26, s. 51–61.
- Niezabitowska E.D., 2014, *Metody i techniki badawcze w architekturze*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Niezabitowska E.D. (red.), 2006, *Badania jakościowe środowiska zbudowanego*, Seria wydawnicza stowarzyszenia Psychologia i Architektura, Poznań.
- Opinia Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego w sprawie: Mieszkalnictwo a polityka regionalna* (2007/C 161/03) (Dz.Urz. Unii Europejskiej PL, Nr C 161/17 z 13 lipca 2007 r. s. 1).
- Sępoch-Ożyńska A., 2022, *Elastyczność kształtowania przestrzeni mieszkalnej na przykładzie projektu budynku wielorodzinnego na działce ew. nr 38/25 przy ul. Słowackiego w Radzyminie, obręb 0025* – praca magisterska, Wyższa Szkoła Ekologii i Zarządzania, Warszawa.
- Włodarczyk J.A., 1997, *Życie znaczący mieszkać*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.

Flexibility of living space design in multi-family buildings

ABSTRACT

A flat in a multi-family building is a 'home' for almost half of our society. Multi-family housing meets the housing needs of a huge part of our population, which consists of a wide range of requirements ranging from safety, through physiological needs, to social recognition. Today's resident faces new challenges and his living space looks and functions in a completely different way than ever before compared to the history of multi-family housing. Due to the pace of life and the fact that work, leisure and private living spaces are increasingly interconnected, contemporary spaces need to be designed to be multifunctional to a much greater extent than before. In the long run, the living space must also respond primarily to the changing family and health conditions. A living space that follows the life cycle of its residents and is able to adapt to the changes taking place in the family, will be a permanent place to live, providing psychological comfort to the owners. Flexible space that can be easily adapted to different situations is currently in demand by both architects and users of apartments in multi-family buildings, and a solution to ensure sustainable development and conservation of resources, which due to the current state of the natural environment, seems to be a priority. The author's model of dwelling presented in this article is an attempt to respond to the problem of flexible formation of contemporary living space.

Key words: flat, living space, multi-family buildings, flexibility of living space design

Agnieszka Sepoch-Ożyńska, mgr inż. arch. / MSc, Eng, Arch
Wyższa Szkoła Ekologii i Zarządzania / University of Ecology and Management
e-mail: agnieszka-ozynska@wp.pl

