

Justyna Ewa Mojżuk*

DRUGIE ŻYCIE MIESZKANIA

APARTMENT'S SECOND LIFE

Zmiany zachodzące w społeczeństwie, nowy model rodziny czy też sposób pracy warunkują poszukiwanie rozwiązań, które ułatwią wykonywanie czynności uważanych za prozaiczne. Wraz z rozwojem technologii użytkownicy mieszkań mają coraz wyższe oczekiwania dotyczące ich wyposażenia. Przed architektem stoi nowe wyzwanie: dostosować przestrzeń tak, aby mogła zmieniać się wraz z domownikami, nadążać za nowinkami technologicznymi i była na tyle elastyczna, aby sprostać standardom, które będą obowiązywały za kilka/kilkanaście lat.

Słowa kluczowe: mieszkanie, funkcjonalność, rozwój technologiczny

Changes in society, a new family model or way of working condition the search for solutions that facilitate execution of activities considered to be mundane. With the development of housing technology, users have increasingly high expectations of their equipment. An architect has a new challenge: to adapt the space so that it can vary with the household, keep pace with technological novelties and was flexible enough to meet the standards that will apply in a few/several years.

Keywords: apartment, functionality, technological development

Mieszkanie – produkt z terminem ważności

Czas, gdy jedno mieszkanie towarzyszyło kilku pokoleniom, a jedyną zachodzącą w nim zmianą był kolor tapety czy farby, w zasadzie mamy już za sobą. Wszelkie kredyty pozwoliły na traktowanie mieszkania jak produktu z ograniczoną datą ważności. Gdy mieszkanie przestaje spełniać nasze oczekiwania, zarówno w zakresie funkcjonalności, wielkości, jak i estetyki, można je zamienić na większe/mniejsze, wybudować dom bądź przeprowadzić generalny remont, dając mu tym samym drugie życie.

Przyjmuję, że pierwotnym kształtem, formą, życiem danej przestrzeni jest twór, który wyszedł spod ręki architekta. Posługując się zasadami ergonomii, obowiązującymi wytycznymi oraz normami, architekt tworzy wszak przestrzeń z założenia uniwersalną i jak najbardziej funkcjonalną.

Drugie życie pojawia się w kilku przypadkach:

– gdy mieszkanie powstaje już w zmienionej formie (charakterystyczne dla mieszkań z rynku pierwotnego; właściciel wprowadza własne zmiany jeszcze zanim budynek powstanie, wówczas pierwsze

* Mojżuk Justyna Ewa, mgr inż. arch., Politechnika Białostocka, Wydział Architektury, Katedra Architektury Mieszkaniowej.

życie mieszkania ma tylko formę papierowego projektu);

- gdy przechodzi generalny remont ze zmianą układu funkcjonalnego (charakterystyczne dla mieszkań z rynku wtórnego; wprowadzane zmiany mają podnieść standard, wartość lokalu, bądź są odpowiedzią na zmiany zachodzące w życiu właścicieli, np. pojawienie się/wyprowadzenie się dzieci);

- gdy zmienia się podstawowa funkcja lokalu (np. mieszkanie adaptowane jest na lokal usługowy, co często ma miejsce w parterach budynków położonych w ścisłym centrum miasta lub przy głównych traktach komunikacyjnych);

- gdy zmienia się przeznaczenie/funkcja całego budynku (np. biurowiec staje się apartamentowcem, fabryka: loftami itp.).

Nowe czy używane?

Zmiana mieszkania na większe zazwyczaj wiąże się z powiększeniem rodziny, niewystarczającą powierzchnią życiową czy też chęcią podniesienia standardu, jakości życia, zmianą statusu społecznego. Ma być wygodniej, przestronniej, bardziej funkcjonalnie, a coraz częściej także okazalej.

Na mniejsze mieszkania decydują się zazwyczaj single, młode pary, czy też osoby starsze. I tu także obowiązują te same wyznaczniki: ma być wygodnie, może trochę mniej przestronnie, ale równie funkcjonalnie i okazale.

Odpowiedzią na te oczekiwania jest bogata oferta mieszkań. Rynek pierwotny ma tę przewagę (a może wadę), że jeśli klient zdecyduje się wystarczająco wcześniej, mówiąc dosłownie, kupuje „dziurę w ziemi”. Wyboru mieszkania dokonuje na podstawie kolorowego rzutu z ładnie wrysowanymi meblami, choć oczywiście bardzo ważnymi kryteriami są też: lokalizacja, cena, standard.

W tej sytuacji klient ma możliwość przeanalizować swoje potrzeby i dostosować układ pomieszczeń tak,

aby były „szyte na miarę”. Układ ścian działowych, hydraulika czy elektryka są zmieniane jeszcze zanim powstanie budynek. Niestety pewnym ryzykiem jest to, że osoby bez wyobraźni przestrzennej mogą mieć problem z przełożeniem papierowej wersji mieszkania na rzeczywiste wymiary.

Nieco inaczej przedstawia się sytuacja mieszkań z rynku wtórnego. Konstrukcja budynku, rozmieszczenie kanałów wentylacyjnych, układ okien oraz skala przedsięwzięcia bardzo silnie warunkują zakres finalnych zmian. Stając przed koniecznością „wyprucia” całego wnętrza mieszkania włącznie z instalacjami, niejedyn inwestor zadał sobie pytanie o sens i opłacalność takiego przedsięwzięcia. Niewątpliwą zaletą jest za to możliwość obejrzenia, obcowania z przestrzenią danego mieszkania, co pomaga w szukaniu nietypowych rozwiązań, czy też niewielkich zabiegów ułatwiających jej funkcjonowanie.

Posłużę się kilkoma przykładami z własnej praktyki projektowej.

1. Mieszkanie singla

Mieszkanie o powierzchni 45 m², znajdujące się w budynku z lat 60. w śródmieściu Białegostoku, stało się dla 27-letniego singla zaledwie przystankiem – od początku zakładał, że będzie je użytkował tylko 5–6 lat. Mimo to postanowił przeprowadzić jego generalny remont, który nie tylko dostosuje lokal do jego potrzeb i oczekiwań, ale także, a może przede wszystkim, podniesie wartość nieruchomości.

Trzypokojowe mieszkanie o jednostronnym doświetleniu na miano apartamentu początkowo nie miało co liczyć. Dwie niewielkie sypialnie, przechodni pokój dzienny o powierzchni 14 m², do tego łazienka zajmująca niespełna 2,5 m² (wyposażona tylko w wannę i miskę ustępową) oraz kuchnia (niecałe 5 m²) mogąca zmieścić tylko niezbędne minimum, nie wspominając o przedpokoju pozbawionym jakiegokolwiek szafy. Oczekiwania? Pryszyć, duża wanna, garderoba, kuchnia z dużą przestrzenią roboczą, miejsce do przyjmowania

gości. Stało się to możliwe tylko dzięki zmianie układu ścian działowych oraz korzystnemu usytuowaniu kanałów wentylacyjnych.

2. Pierwsze mieszkanie młodego małżeństwa

Właściciele przyjęli, że kupione w zaledwie 5-letnim bloku mieszkanie posłuży im na co najmniej 10–15 lat. W tym wypadku konieczny był zabieg odwrotny: zamiast zrezygnować z pokoju na rzecz dużej przestrzeni, młode małżeństwo zapragnęło zyskać dodatkowy pokój. Stało się to możliwe dzięki przeniesieniu kuchni do strefy dziennej i wyburzeniu części ścian działowych. Dużym ułatwieniem było zastąpienie kuchenki gazowej płytą elektryczną. Położenie łazienki między ścianą konstrukcyjną a kanałami wentylacyjnymi uniemożliwiło jednak jej powiększenie.

3. Druga młodość mieszkania... nieco starszego małżeństwa

Typowy blok z wielkiej płyty, typowe mieszkanie trzypokojowe, które przeszło już kilka metamorfoz, każdorazowo związanych ze zmianami w funkcjonowaniu czteroosobowej rodziny. Po opuszczeniu gniazda przez pierwsze, dorosłe już, dziecko rodzice zyskali w końcu własną sypialnię, rozstając się z rozkładaną kanapą w pokoju dziennym. Po wyprowadzeniu się drugiego dziecka, zwolnił się pokój, który zaadaptowano na gabinet. Natomiast gdy pojawiły się wnuki, okazało się, że mimo dużego stołu jadalnianego w pokoju dziennym, wszyscy Igną do malutkiej kuchni. Christopher Alexander zauważył: *wydzielona kuchnia, odizolowana od życia rodzinnego i uważana za wydajną, choć niebyt przyjemną fabrykę pożywienia, to przeżytek z czasów, gdy istniała służba, oraz dni nieco nam bliższych, kiedy kobiety skwapliwie przejęły rolę służących* [1]. Stąd decyzja o powiększeniu jej kosztem nieużywanego gabinetu, stworzenia miejsca do wspólnego gotowania, połączonego z bawialnią, a nawet w razie potrzeby pokojem gościnnym. Wyburzenie jednej ściany diametralnie zmieniło odbiór całego mieszkania, przenosząc intensywność

użytkowania z pokoju dziennego do kuchni. Zabieg dał również możliwość zweryfikowania swoich oczekiwań i wyboru między kuchnią otwartą całkowicie, częściowo lub z możliwością domknięcia za pomocą drzwi suwanych.

Ognisko domowe czy bar szybkiej obsługi?

Czego tak naprawdę współczesny odbiorca oczekuje od wymarzonego mieszkania?

Pracujące panie i pracujący panowie nie mają czasu. I nie ma znaczenia, czy robimy to w domu, biurze, w pełnym wymiarze godzin, na dwóch etatach, czy też wychowujemy dzieci. Jesteśmy pokoleniem pracującym, uzależnionym od mediów, technologii, komórek i internetu. Bombardowani przez natłok informacji żyjemy coraz szybciej, starając się zminimalizować czas, który poświęcamy czynnościom prozaicznym. Stąd zamiłowanie do gadżetów, sprzętów, które ułatwiają nam życie, a do tego są ładne i robią wrażenie.

Ciąg kuchenny standardowo powinien zawierać: lodówkę, zlewozmywak i kuchenkę. I to minimum w każdej kuchni się zmieścić powinno. Tyle tylko, że obecnie oczekuje się jeszcze miejsca na zmywarkę (która dla wielu jest zbawieniem i „domowym przyjaciele”), piekarnika (najlepiej umieszczonego na wysokości wzroku), mikrofalówki. Wbudowany ekspres do kawy, szuflada trzymająca temperaturę potraw i telewizor w szafce kuchennej to na razie wyraz ekstrawagancji, ale za kilka lat – zapewne norma. Jak to wszystko upchnąć w przestrzeni, którą przewidział na kuchnię architekt?

Panujący obecnie trend na kuchnie otwarte na salon rodzi chęć, aby funkcjonalności towarzyszył odpowiedni wygląd. Chcąc „upchnąć” wszystkie przydatne sprzęty i gadżety, uzyskując przy tym przestrzeń roboczą i nie tracąc miejsca do przechowywania, często przyczyniamy się do tego, że efektem końcowym zamiast pokoju dziennego z aneksem kuchennym jest piękna kuchnia z substytutem

salonu czyli kanapą i telewizorem. A przecież chęć korzystania z dobrodziejstw technologii nie powinna być traktowana jak fanaberia. J. Maas i J. Referowska już w 1963 roku zaprezentowali polskim odbiorcom przegląd światowych tendencji i osiągnięć możliwych do zastosowania w mieszkaniu [2]. Jednym ze wzorcowych rozwiązań była pionierska kuchnia zaprojektowana i zrealizowana w latach 1928–29 przez architektów W. Gropiusa i M. Breuera, którzy umieścili piekarnik na wysokości wzroku, a także zastosowali płyty ociekowe i pojemniki druciane przy zmywaku.

Podobnie rzecz się ma z łazienką. Zamknięcie w małym pomieszczeniu miski ustępowej, umywalki, pralki i wanny już nie wystarcza. Szukając przestrzeni, nie mając innego manewru, coraz częściej rezygnuje się z wanny na rzecz prysznica (przecież i tak tylko na szybki prysznic mamy czas szykując się do pracy).

Polska kuchnia na razie się rozrasta, próbując zmieścić potrzebne gadżety. Co będzie za kolejne 20 lat? Może zbliżymy się do modelu amerykańskiego: jedzenie będzie się odbywać głównie poza domem, a kuchnia znów zmniejszy się tylko do niezbędnych sprzętów.

W pogoni za techniką

Zmiany kulturowe i społeczne nie do końca mają odzwierciedlenie w układach funkcjonalnych projektowanych mieszkań. Dlatego użytkownicy we własnym zakresie je dostosowują. Sztywne układy pomieszczeń, które nie można poddać metamorfozie dostawiając bądź wyburzając ściany, stają się nieergonomiczne, nie mają szans na to, by w prosty sposób „dostosować się” do zmieniających się warunków.

Na elastyczne kształtowanie przestrzeni mieszkania niewątpliwie ma wpływ rozmieszczenie i wielkość okien w budynku. Ich podział, pozwalający na dostawienie ściany (zamiast jednego pasma przeszkleń) daje wybór między kuchnią otwartą na salon, kuchnią z jadalnią czy też odrębnym, doświe-

tlonym pomieszczeniem z niewielkim miejscem do zjedzenia posiłku i niezależnym pokojem dziennym. Unikanie wciskania łazienki między ściany konstrukcyjne i biegnące w układzie liniowym pionowy wentylacyjny umożliwi z kolei powiększenie jej, np. kosztem sypialni czy korytarza.

Architektura reaguje na nowinki technologiczne w zakresie konstrukcji czy też materiałów wykończeniowych elewacji, pomijając technologię, która przenika do wnętrza mieszkań. Dzisiejsza kuchnia nie składa się już tylko z lodówki, zlewu i kuchenki, zaś oczekiwania odbiorców warunkują rozszerzenie dotychczasowych standardów wyposażenia. Ergonomiczne mieszkanie w dzisiejszych czasach to takie, które w prosty sposób może przejść funkcjonalne przeobrażenie. I nie chodzi tu o nadmierne skalowanie mieszkań, tylko zastosowanie prostych zabiegów, które umożliwią chociażby wstawienie dodatkowego blatu roboczego pod oknem.

Mieszkanie, które kupujemy jako nowe, za jakiś czas zapewne zasili rynek wtórny, a nowi właściciele dadzą mu nowe życie. Jakie parametry musi spełnić lokal, aby z upływem lat był nadal funkcjonalny, aby dało się go dopasować do zmieniających się potrzeb? Co powinni brać pod uwagę współcześni architekci, aby za kilkanaście lat projektowane budynki wielorodzinne nie kojarzyły się, tak jak obecnemu pokoleniu mieszkania w blokach z wielkiej płyty, z mikroskopijnymi łazienkami i ciasnymi kuchniami? Nie można tego na etapie projektu przewidzieć. Zmienność architektury, jej przemijanie i zarazem rozwijanie nie jest niczym nowym. Jest to proces oczywisty, a mówienie o elastycznym kształtowaniu architektury jest dużym uogólnieniem i tylko określeniem pewnego kierunku. Na dzień dzisiejszy można postulować przynajmniej to, aby projektowane mieszkania były w stanie zmieścić nie tylko podstawowe sprzęty zgodnie z utrwalonymi od lat standardami, ale podążały za tymi, które w naturalny sposób się właśnie tworzą.

PRZYPISY

[1] Ch. Alexander, *Język wzorców. Miasta – budynki – konstrukcja*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2008, s. 671.

[2] J. Maas, M. Referowska, *Mieszkanie*, Arkady, Warszawa 1963, s. 8.

BIBLIOGRAFIA

Alexander Ch., *Język wzorców. Miasta – budynki – konstrukcja*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2008.

Dąbrowska-Milewska G., *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa Białegostoku 1990–2004. Uwarunkowania społecz-*

ne, ekonomiczne i przestrzenne, wyd. Politechniki Białostockiej, Białystok 2006.

Kłopotowski M., *Pokaż mi jak mieszkasz, a powiem ci kim jesteś. Rzecz o mieszkaniu młodych ludzi sukcesu*, [w:] *Współczesna Architektura Mieszkaniowa – II Konferencja Naukowa z cyklu Mieszkanie XXI wieku*, Białystok 1999.

Maas J., Referowska M., *Mieszkanie*, Arkady, Warszawa 1963.