

ARCHITEKTURA

CZASOPISMO TECHNICZNE
TECHNICAL TRANSACTIONS

ARCHITECTURE

WYDAWNICTWO

POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

3-A/2010

ZESZYT 6

ROK 107

ISSUE 6

YEAR 107

KINGA RACÓŃ-LEJA*

BARIERY W KSZTAŁTOWANIU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ W ZESPOŁACH MIESZKANIOWYCH

BARRIERS TO SHAPING PUBLIC SPACE IN RESIDENTIAL AREAS

Streszczenie

Niniejszy artykuł prezentuje wybrane modele i antymodele przestrzeni publicznych w zespołach mieszkalnych w Polsce: historyczny kwartał, otwarte przestrzenie niczyje w wielkomiejskich blokowiskach, pozornie bezpieczne osiedla grodzone. Ciągłość struktury przestrzeni publicznych w mieście jest zagrożona ze względu na brak właściwych strategii planistycznych w tym zakresie, niedostateczną koordynację działań deweloperów przez miasto i pogoń inwestorów za zyskiem. Problem narasta wobec stosunkowo niskiego kapitału społecznego i świadomości społecznej, którego odzwierciedleniem jest popularność zamkniętych osiedli strzeżonych.

Słowa kluczowe: przestrzeń publiczna, osiedle bezpieczne, gettoizacja przestrzeni miejskiej, kapitał społeczny

Abstract

The paper presents selected models and anti-models of public spaces in residential areas in Poland: as historic city quarter, nobody's open spaces in big block of flats estates, seemingly safe gated complexes. The continuity of public spaces within the city is in danger due to lack of proper planning decisions, improper coordination of developers' activities by the City, investors quest for profit. The problem increases in relation to low social capital and social consciousness, as reflected in the popularity of enclosed guarded estates.

Keywords: public space, safe housing estate, city space 'ghettoization', social capital

* Dr inż. arch. Kinga Racóń-Leja, Instytut Projektowania Urbanistycznego, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

1. Wstęp

Kreacja przestrzeni publicznych we współczesnych zespołach mieszkaniowych w Polsce to zagadnienie niezwykle złożone. W standardowych osiedlach promowanych na rynku nieruchomości przestrzenie wspólne są ograniczane lub też zupełnie ich brak. Nieliczne, wyrafinowane formy obszarów publicznych w ekskluzywnych zespołach przed dostępem obcych chronią wysokie mury i strażnicy ochrony. Koncept otwartej przestrzeni wspólnej w nowych osiedlach mieszkalnych wydaje się anachronicznym, idea ciągłości przestrzeni publicznych w mieście upada.

2. Modele i antymodele przestrzeni publicznej dla wspólnoty

Historyczne układy miejskie oparte na zabudowie kwartałowej wytworzyły przejrzysty układ przestrzeni publicznych w mieście. Ulice miały charakter publiczny. Dostęp do półprywatnego wnętrza kwartału był nadzorowany przez dozorcę i mieszkańców. Granice wspólnoty czytelnie wyznaczała urbanistyczno-architektoniczna aranżacja. Układ kwartału, jego wielkość, ilość mieszkań, a przede wszystkim wspólne wnętrza wytwarzały poczucie tożsamości. Na podwórku toczyła się istotna część życia społecznego o specyficznym kolorycie przedwojennej Polski. Swojskość i przynależność do grupy mieszkańców była elementem bezpieczeństwa, obcego można było łatwo zauważyć. Społeczna obserwacja chroniła dobrze zdefiniowane w przestrzeni wnętrza kwartałów, nie narzucając konieczności ich dodatkowego zamykania.

Modernizm w urbanistyce, którego egzemplifikacją w Polsce są socjalistyczne osiedla bloków mieszkalnych, uwolnił rozległe tereny pod potencjalne przestrzenie publiczne. Pomimo wspaniałych intencji projektantów jakość zrealizowanych przestrzeni publicznej rodzi wiele zastrzeżeń. Przypadkowe nasadzenia zieleni, niedokończone ciągi piesze, wąskie chodniki, zaniedbane place zabaw dla dzieci, brak miejsc dla osób starszych, ciągów rowerowych i urządzeń sportowych to wciąż rzeczywistość dla wielu osiedli w Polsce. Przyczyn takiego stanu należy upatrywać w niedokończonym procesie inwestycyjnym, ciągłym braku środków finansowych i troski o utrzymanie przestrzeni wspólnych. Wraz z rozwojem motoryzacji większość terenów przyległych do jezdni zawłaszczonych zostało przez miejsca postojowe – zjawisko kuriozalne dla odwiedzających nas obcokrajowców, które u nas jest standardem. W odróżnieniu od historycznego kwartału przestrzeń bokowisk nie tworzyła zdefiniowanych wewnątrz urbanistycznych. Dodatkowo duża liczba jednostek mieszkalnych, unifikacja architektury, zbyt rozległe tereny osiedlowe przyczyniły się do kreacji przestrzeni niczyjej. Mały nadzór społeczny, brak poszanowania własności wspólnej i poczucia tożsamości to charakterystyczne elementy szarej, socrealistycznej, trudnej do zaakceptowania rzeczywistości. U podstaw takiego stanu leży również gwałtowny proces migracji ludności wiejskiej do miast, odrywający ludzi od własnych korzeni i wprowadzający ich w obce, wyalienowane formy modernistycznych osiedli. Nie pomogły akcje społeczne upiększania osiedli, sadzenie drzew, sprzątanina – narzucane odgórnie, traktowane były jako uciążliwy przymus, a nie jako forma troski o wspólne dobro.

Dzisiaj wielkie osiedla nadal poszukują swojej formuły jako przestrzeń społeczna, szczególnie w dużych miastach, a jako miejsce działań aktywności nieformalnych grup młodzieżowych, pseudo-kibiców, niosą wiele zagrożeń. Tymczasem rozległe przestrzenie publiczne, porośnięte dziką, ale przyjazną zielenią, przy odpowiednim doinwestowaniu i nadzorze mogłyby rodzić nadzieje na wspaniałą przestrzeń dla mieszkańców. W Krakowie luksusowe Salwator City z zazdrością spogląda na rozległe i piękne przestrzenie wspólne na Osiedlu Widok. Łatwiej było wypromować tę nową inwestycję w oparciu o towarzyszący jej kryty basen niż dobrze zaprojektowany plac zabaw.

Obalenie komunizmu w Polsce oznaczało przywrócenie znaczenia wartości prywatnej, doprowadzając niestety również do ograniczenia domeny publicznej i do wzrostu niepokojącego zjawiska wygradzania pojedynczych zespołów zabudowy wielorodzinnej w mieście. Zamiast przyjaznych dzielnic oferujących osiedla mieszkalne połączone wspólnymi ciągami pieszymi, podzieliśmy miasto murami. Zaczęły powstawać modne, tzw. bezpieczne osiedla, chronione przez ogrodzenia, elektroniczny monitoring i fizyczną ochronę. Stworzyliśmy tymczasem model niebezpieczny, bo oferujący bezpieczeństwo na koszt otaczającego miasta i jego społeczności.

3. Brak strategii kształtowania przestrzeni publicznych w mieście

Bariery w kreacji obszarów publicznych w mieście wyznacza niedoskonałość instrumentów planistycznych. Widoczny jest brak koncepcji planistów na kontynuację i rozwój przestrzeni publicznych, szczególnie w odniesieniu do zespołów mieszkaniowych. Z niepokojem obserwujemy, jak proces projektowy ograniczany jest do wielkości pojedynczej działki, pomijając szerszy kontekst otoczenia, dzielnicy. Błędy te dotyczą tak działań projektantów, jak i urzędników odpowiedzialnych za przestrzeń miasta. Efektem braku koordynacji przez miasto działań deweloperów jest przypadkowość i izolacja nowych realizacji w stosunku do sąsiedztwa.

Zauważalnym problemem jest niedostatek funkcji towarzyszących zespołom mieszkaniowym w obowiązujących planach miejscowych. Do rzadkości w okolicach Krakowa należy zapis w planie jednoznacznie umożliwiający wprowadzenie w zespole mieszkaniowym funkcji edukacyjnej, jak przedszkole czy szkoła. Tymczasem różnorodność form opieki nad dziećmi nie dość, że stanowi ważny element dla podbudowy domeny publicznej, to w szerszym kontekście może stanowić istotny czynnik promocji dla nowego zespołu.

Kolejnym zagadnieniem jest dążenie dewelopera do maksymalnie efektywnego wykorzystania terenu w sposób generujący bezpośredni zysk. Plac zabaw dla dzieci zysku nie generuje. Postawienie nowej huśtawki to duży kłopot – wymaga urzędzeń posiadających odpowiedni atest, zastosowania właściwej, amortyzującej ewentualny upadek nawierzchni. Dochodzi do paradoksalnych sytuacji. Strzeżone, pozbawione własnych przestrzeni publicznych nowe osiedla, korzystają z infrastruktury publicznej, placów zabaw, usług, a nawet miejsc parkingowych sąsiadujących starych zespołów. Mieszkańcy dawnych struktur nie mogą tymczasem nawet przejść przez sąsiednie, zamknięte kwartały. Taka sytuacja prowadzi do frustracji, narastania konfliktów społecznych, agresji i zagrożenia poczucia bezpieczeństwa. Obserwujemy pogłębianie procesów degradacji zastanych osiedli i stopniową alienację nowych struktur.

4. Zagrożenia dla przestrzeni społecznej i potrzeba budowy kapitału społecznego

Kreowana obecnie w Polsce przestrzeń publiczna w środowisku mieszkalnym odzwierciedla nasz bardzo niski kapitał społeczny. Z nostalgią spoglądać możemy w kierunku otwartej na społeczną partycypację Holandii, gdzie atrybutem przestrzeni publicznej, w realizowanych w ramach programu Veilig Wonen osiedlach, jest jej dostępność i pomimo braku wysokich murów, monitoringu i ochrony – bezpieczeństwo [3]. Troska o dobro wspólne, w tym o przestrzeń publiczną, opiera się na nadzorze społecznym – tzw. oczach na ulicy, dodatkowo wspartym o odpowiednie rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne, dobre oświetlenie i właściwe utrzymanie zieleni. Holenderski koncept, oprócz idei bezpiecznych osiedli, prezentuje ideę otwartej przestrzeni publicznej, przestrzeni tożsamości dla mieszkańców. W Polsce nie udało się wypromować wzorców holenderskich. Program Veilig Wonen pomimo swojej niezwyklej skuteczności w ograniczeniu ilości włamań (do 90%!) przy braku zabezpieczeń elektronicznych i fizycznej ochrony, nie zainteresował nawet polskich firm ubezpieczeniowych. W zamian za to buduje się u nas na niespotykaną w Europie skalę osiedla strzeżone, co prowadzi do stopniowej gettoizacji przestrzeni miejskiej [2].

Trzeba jednak wierzyć, że potrzeba tworzenia wspaniałych przestrzeni publicznych w miejscach zamieszkania, pomimo ograniczeń, znajdzie się w sferze zainteresowań polityków i władz miejskich. Do konieczności rozszerzenia przez deweloperów oferty mieszkaniowej o przestrzeń publiczną może paradoksalnie przyczynić się gorsza sytuacja na rynku nieruchomości. Nadzieję rodzi również rosnąca świadomość i nowe potrzeby Polaków, w tym podaż na przestrzenie zielone w mieście, obszary dla aktywności ruchowej, sportowej. Po latach brutalnego kapitalizmu powraca refleksja nad miastem jako przyjaznym miejscem dla życia wszystkich jego mieszkańców – w tym dzieci, młodzieży, osób niepełnosprawnych czy starszych.

1. Introduction

It is a very complex issue to create public spaces within contemporary residential estates in Poland. In standard solutions, accessible on the real estate market, common spaces are reduced or almost totally eliminated. In exclusive complexes, rare, subtle forms of public areas are protected against accessibility of strangers with high walls and security guards. Common open space concept in new housing areas seems anachronistic. An idea of public spaces continuity in the city declines.

2. Models and anti-models of public space for community

Historic structure based on the city quarter have created a clear scheme of public spaces in a city. Streets were public. Access to the semi-private block interior was limited by a door-keeper and inhabitants. Community borders were clearly marked by urban and architectural formation. Quarter structure, its size, number of apartments and most of all its common interior created the feeling of identity. On a courtyard important element of social life took part, with its special flavour of pre-war Poland. Homeliness and affiliation to the group of inhabitants established the notion of safety. Stranger was easily recognizable. Social observation protected block interior, without necessity of its additional enclosure.

Modern movement in urban design, exemplified in Poland by socialistic blocks of flats estates, released excessive areas for potential public space use. Notwithstanding splendid intentions of designers, the quality of public place was questionable. Accidentally planted greenery, unfinished pedestrian paths, narrow sidewalks, neglected playgrounds, no places for senior citizens, lack of bicycle paths and sport facilities – it is still reality for many estates in Poland. Tracing a reason for the above conditions we should refer to unfinished investment processes, permanent lack of financial sources and missing care for maintenance of common spaces. Along with motor transport development most of adjacent to streets areas were converted into parking places – accepted as standard for local people and found odd by foreigners at the same time. In an opposition to historic quarter structure, block of flats estates did not form well defined urban interiors. Additionally a big number of housing units, unification of architecture and excessive estates areas have contributed to creation of nobody's space. Limited social supervision, lack of respect to the common property and lack of identity were attributed to typically grey, hard to accept socialistic reality. At the basis of these conditions, we may find also violent process of from countryside to the city migration. Process, which derived people from their roots and implanted them in alien forms of soc-realistic complexes. Social actions aiming in residential areas beautification by greenery implantation, cleaning etc., since proceeding from superior authority, were treated as a form of oppression.

Nowadays large in scale estates still look for their social space formula, especially in big cities, where they become dangerous places for activities of informal youth groups, pseudo 'football fans'. Meantime excessive public spaces, covered with wild but friendly greenery, after certain level of investment and supervision, could become promising spaces for inhabitants. In Kraków Salwator City case, new luxury development jealousy overlooks vast and beautiful common spaces of wide block of flats estate. It was easier to promote the new investment through the indoor swimming pool, than by properly designed playground.

Collapse of communism in Poland restored private ownership, unfortunately leading towards public domain limitation and alarming growth of fence surrounded multi-family investments as well. We divided a city with walls, instead of forming it by friendly districts connected with common pedestrian paths. So called gated communities protected by enclosure, monitoring and physical security became fashionable. Unfortunately, we promoted an unsafe model – offering safety on the cost of surrounding city and its society.

3. Lack in Strategies for Shaping of Urban Public Spaces

Barriers to public areas in the city shaping could be outlined by imperfection of planning tools. Lack of planners' concept for the public space continuation and development is noticeable, especially in relation to housing areas. With certain anxiety, we may observe a limitation of design process – reduced to a size of singular lot, hardly ever taking under consideration wider urban context. This approach characterizes not only designers but also officials responsible for the city space. Lack of the City coordination of developers' investments is visible in new complexes randomness and neighborhood isolation.

Another issue became an insufficiency of Master Plan regulations allowing for differentiation of associating housing functions. It is rare in Kraków area to find legacy enabling for introduction of education functions, as a kindergarten or a school. Meanwhile the diversity of child care types become not only a crucial element for public domain, but also an important factor of new estate promotion.

Developers' tendency, to maximize the land use in a way it generates direct profits, causes similar problems. Playground is not profitable. It is not an easy task to place a new facility for children, while it requires certified appliances and floor which deadens the fall. These factors lead towards paradoxical situations. New gated estates deprived of their own public spaces benefit from adjoining settlements, using their public infrastructure, playgrounds, facilities and even parking places. On the other hand, inhabitants living in old complexes are not allowed to trespass enclosed complexes. This situation leads towards frustration, social conflicts and aggression. It threatens the feeling of safety. One may witness an intensification of existing residential areas degradation and gradual alienation of new developments.

4. Threats to social spaces and the necessity of increase of social capital

Residential public areas created presently in Poland reflect very low social capital. We should probably refer to the Netherlands example, a country opened for social participation – where public spaces are accessible and safe – without high walls, monitoring systems and security – as set in the Veilig Wonen Program [3]. Care for common property is based upon social supervision, by so called eyes on the street, supported by relative urban and architectural solutions, proper lightning and greenery maintenance. Dutch concept, besides the safe estate idea, presents an idea of open public space, as space of identity. In Poland we did not manage to promote Dutch models. Veilig Wonen effectively limits the burglary number, even to 90%, without use of electronic nor physical protection. In Polish case, it was not met with an interest of insurance companies. We are building gated estates instead. Estates, which realized on a surprisingly high as for Europe scale, lead towards the city space gettoization [2].

It is important to believe however, that necessity of residential public spaces creation, will be met with an interest of politicians and City Councils. Surprisingly, to an improvement of residential offer, may contribute the real estate crisis. Hopefully, grows consciousness among Polish people and new social needs are born – as supply for green spaces and sport activity areas. After years of rough capitalism returns a reflection of a city, understood as a friendly place for living of all its inhabitants – including children, youth, disabled and older people.

Literatura/References

- [1] Bonenberg W., *Przestrzeń publiczna w osiedlach mieszkaniowych, metoda analizy społeczno-przestrzennej*, Wydział Architektury Politechniki Poznańskiej, Poznań 2007.
- [2] Jałowicki B., Łukowski W., *Gettoizacja polskiej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, 2007.

- [3] Kwiatkowski K., Racoń-Leja K., *Modelowe rozwiązania holenderskie. Program „Bezpiecznie Mieszkać” dla nowych zespołów mieszkaniowych*, [w:] Wyżykowski A., Korbel W., Kwiatkowski K., Mizia M., Racoń-Leja K., Róg M., Setkowicz M., Wehle-Strzelecka S., *Przestrzeń Bezpieczna - Urbanistyczne i architektoniczne uwarunkowania kształtowania przestrzeni miejskiej dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców*, Katedra Odnowy i Rozwoju Zespołów Urbanistycznych, IPU WAPK, Kraków 2004, 297-348.