

Dom, osiedle, krajobraz jutra

Tomorrow's House, Estate, Landscape

Streszczenie

Postać „domu jutra” jest wypadkową wielu czynników. Popularność zamieszkania poza zwartą zabudową miejską sprawia, że na świecie więcej ludzi mieszka poza miastami niż w miastach. Oznacza to, że suma „domów jutra” tworzy „krajobraz jutra” a więc punkt ciężkości zainteresowań architektów przеноси się ze skali pojedynczego obiektu do skali urbanistycznej.

Abstract

The shape of “tomorrow's house” is the resultant of numerous factors. Because of the popularity of living beyond compact urban developments, more people live outside the cities than in them. It means that the sum of “tomorrow's houses” creates “tomorrow's landscape”. Thus, the centre of gravity for architects' interests is being shifted from the scale of a single object to the urban scale.

Słowa kluczowe: dom, osiedle, krajobraz, jutro

Keywords: house, estate, landscape, tomorrow

Wizja „domu jutra” wpisana jest w zawód architekta od zawsze. Ale cechą naszego zawodu jest także przewidywanie, a więc łączenie wyobraźni z doświadczeniem. Z takiej pozycji patrząc na „dom jutra” w Polsce widzimy obraz bardziej realistyczny od marzeń. Wynika on z procesów na które – mimo chęci – mamy wpływ ograniczony.

Dom jutra będzie wyglądał tak, jak zostanie zbudowany i urządzony – rzadziej tak, jak został zaprojektowany, jeszcze rzadziej jak był wymarzony. Tylko niespełna 20% powstającej na świecie kubatury zostało zaprojektowanych przez architektów¹. Zatem w powstawaniu „domów jutra” – a także „osiedli jutra” możliwych jest kilka scenariuszy.

Ponieważ dyskusje na ten temat trwają od lat, niektóre warianty zostały już wyczerpująco zaprezentowane – a nawet się zdewałowowały – a inne mniej. Dla potrzeb niniejszego spotkania zaprezentuję zabudowę powstającą po obydwu stronach granicy administracyjnej Krakowa – na gruntach rolnych. Tereny agrarne lub postagrarne zajmują ponad 52,5% powierzchni miasta. Wiele powodów – głównie ceny gruntów – sprawiają, że właśnie tam są dziś najczęściej budowane domy i nic nie wskazuje na to aby „jutro” miało się to zmienić – rezerwy terenu w stosunku do potrzeb są wielokrotnie większe. Zabudowa tego rozległego, choć pokawałkowanego pola inwestycji mieszkaniowych, jest różnorodna ale łączy ją zasada: „od między – do między”. Jest kilka genetycznych odmian tej zabudowy – il. 1.

Można powiedzieć, że zainicjowany niegdyś przez Howarda model developerski: **kup – zaplanuj – zbuduj – sprzedaj – spłać kredyt**, w Polsce nigdy nie osiągnął skali i dojrzałości *Garden City*. Był i jest praktykowany w odmianie „chałupniczej”. Poza różnicami w skali nowych założeń, odmiana ta różni się od prototypu tym, że nie ma jego intensywności i kompletności, ale tak czy inaczej jeszcze kilka lat po zakończeniu II wojny raczej nie budowano w szczyrim polu.

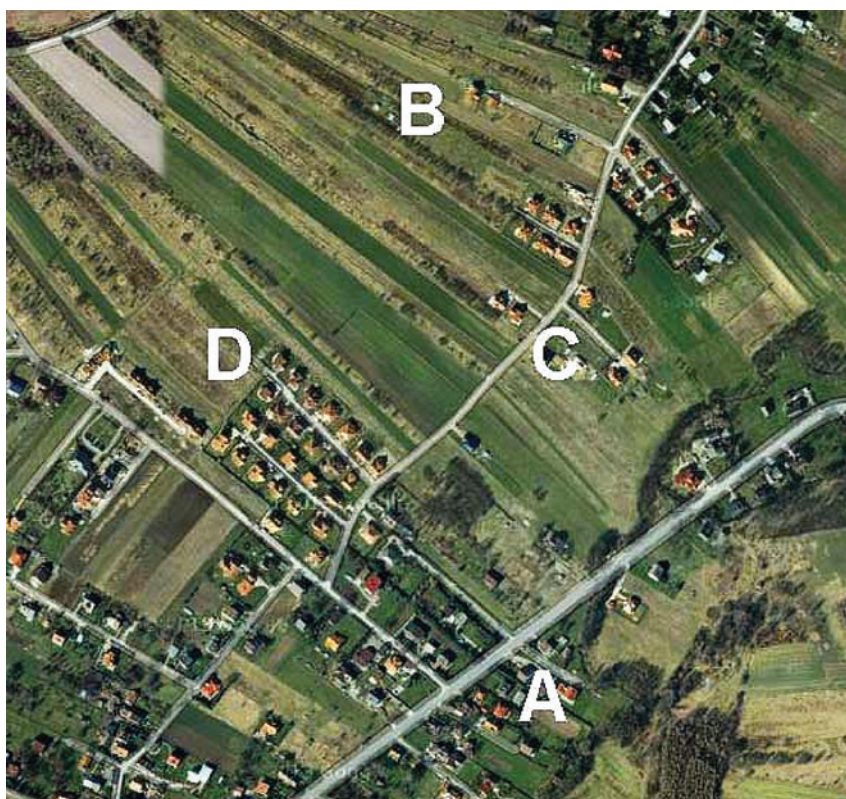
Później nastąpił etap samowoli budowlanych – w początkach PRL-u enigmatycznie nazywanych „urbanistyką samorządową”, która znacząco – bo w około 25% – łagodziła deficyt mieszkań obiecanych

A vision of “tomorrow's house” has been always included in the profession of an architect. However, one of the features of our trade is predicting, i.e. combining imagination with experience. Looking at “tomorrow's house” from such a position, we can see an image which is more realistic than dreams. It results from processes under our limited influence in spite of all the good intentions.

Tomorrow's house looks as it was built and arranged, more rarely – as it was designed, even more rarely – as it was thought up. Only less than 20% of the world's cubature was designed by architects¹. Therefore, several scenarios are possible in the formation of “tomorrow's houses” as well as “tomorrow's estates”.

As discussions in this field have been carried on for years, some variants have been presented exhaustively or even devaluated, while others seem less familiar. For the needs of this meeting, I am going to present some buildings which are rising on both sides of the administrative border of Krakow – on agricultural grounds. Agrarian or post-agrarian lands occupy more than 52.5% of the municipal area. For various reasons, mainly the price of the grounds, most houses are constructed in such locations today and there is nothing to suggest that “tomorrow” will be different – the ground reserves are many times larger in relation to the needs. Even though the management of this extensive yet divided field of housing investments is diverse, it proceeds in accordance with the “from strip to strip” principle. There are several genetic varieties of development (Pic.1). We can say that in Poland the developer model initiated by Howard: **buy – plan – develop – sell – repay your credit** has never reached the scale and maturity of the Garden City. It has been practised in its “cottage-industry” version. Apart from some dissimilarities in the scale of new layouts, this variety lacks the intensiveness and completeness of its prototype. Anyway, even a few years after the Second World War, buildings were not raised in the open.

Then came the stage of building lawlessness – enigmatically called “voluntary urbanism” in the early Polish People's Republic – which considerably (25%) moderated the deficit of flats promised by the state. In spite of its



il. 1. Zabudowa A. „swojska” (na tyłach domu rodzinnego), B. „polna” (na własnym zagonie), C. „miastowa” (na zagonie sprzedawanym obcym ludziom po kawałku), D. „developerska” (najczęściej na kilku zagonach równocześnie sprzedanych jednemu kupcowi) / A. “familiar” type (at the rear of a family house), B. “field” type (on a private bed), C. “urban” type (on a bed sold to strangers piece by piece), D. “developer” type (usually on several beds sold to one purchaser)

przez państwo. Mimo bezkarności samowoli, jeszcze w latach 80. XX wieku można było – z pozycji gminy – wymagać koncepcji urbanistycznej, poprzedzającej przekwalifikowanie gruntu rolnego na budowlany. Taką procedurę zapisaliśmy w ostatnim planie ogólnym, jaki powstał w Krakowie w roku 1994. A potem była nowa ustawa i problem samowoli zniknął. Został zastąpiony przez „wuzetki”. Domy stawiane w nader liberalnej otoczce prawnej zaczęły tworzyć krajobraz **wolności budowlanej** – *nota bene* lansowanej obecnie w projekcie nowego prawa budowlanego. Zatem czy dom jutra zaprowadzi nas do „**krajobrazu wolności**”?

Proces ten, ma swoją dynamikę, a proporcje między poszczególnymi genotypami zmieniają się. Z punktu widzenia „jutra” największe szanse ma rozwój odmiany developerskiej. Powstaje zatem pytanie:

– czy jest możliwy powrót do procedur scaleń gruntów i ich re-parcelacji dla potrzeb kompozycji urbanistycznych, czy też nie – i będziemy nadal zabudowywać zagon po zagonie.

W tym kontekście warto spojrzeć na plan Krakowa z roku 1947, który zarejestrował wiele przekształconych przed 1939 rokiem gruntów dla potrzeb projektowanej zabudowy miejskiej. Był to bez wątplenia wyższy poziom urbanizacji – il. 2.

Hasło wolności budowlanej jest kuszące – ale nie na długo. Jeśli wolność pozwala nam projektować bez oglądania się na sąsiada – to dobrze. Ale jeśli sąsiad zaczyna robić to samo - to niedobrze. A więc wpadamy w pułapkę.

W konsekwencji rodzą się następujące pytania:

– czy pójdziemy utworowaną przez innych drogą od *sprawlu* do *smart sprawlu*?

– czy też będziemy szukać „polskiej drogi” – na skróty?

Wady i zalety *sprawlu* – bo i takie są – zostały na wszystkie strony przeanalizowane przez Amerykanów i opublikowane

impunity, even in the 1980s a commune could require an urban concept preceding the transformation of a farmland into a construction site. Such a procedure was included in the latest general plan for Krakow of 1994. Owing to a new regulation, the problem of building lawlessness disappeared. It was replaced with the so-called conditions of development. Houses implemented within this rather liberal legal frame began to form the landscape of **the freedom of construction** – by the way, propagated in the blueprint of a new building code right now. Thus, will tomorrow’s house lead us to “**the landscape of freedom**”? This process has its dynamic, whereas the proportions between individual genotypes change. From the viewpoint of “tomorrow”, the developer variety stands a fair chance of success. So, the following question arises: Is it possible to restore the procedures of consolidating grounds and re-plotting them for the needs of urban compositions? If not, we will still develop one bed after another.

In this context, let us have a look at the plan of Krakow from 1947 which recorded a number of grounds transformed for the needs of urban buildings under designed before the year 1939. Undoubtedly, it marked the highest level of urbanization (Pic.2).

The slogan of the freedom of construction is tempting but not for long. If freedom enables us to design without watching our neighbour, everything is fine. But if the neighbour begins doing the same, things change for the worse. As a result, we are trapped.

In consequence, the following question arises: Will we take the paved way from sprawl to smart sprawl or will we search for “the Polish way” – a short cut?

The disadvantages and advantages (they do exist) of sprawl were analyzed thoroughly by the Americans and published in the well-known report entitled “Cost of



il. 2. Fragment planu Krakowa z roku 1947 z widocznymi reparcelacjami gruntów rolnych przeznaczonych pod zabudowę / Fragment of the plan of Krakow (1947) with the visible re-plotting of agricultural grounds meant for development

w znanym raporcie *Cost of Sprawl 2000*. Wnioski zachęcają do szukania kompromisu między standardem domu w ogrodzie a konsekwencjami tego, że takiego domu chcą miliony. Ale co więcej, okazuje się, że owe miliony zaczęły chcieć, aby nie tylko w granicach posesji, ale również w sąsiedztwie – obowiązywał określony standard estetyczny.

Chodzi zatem o krajobraz otaczającej przestrzeni publicznej, której jakość podnosi lub obniża wartość okolicznych nieruchomości – il. 3. Czyli sięgamy do korzeni angielskiej szkoły krajobrazu i takich pojęć jak *borrowed view* czy *embellished grounds*.

Rodzi się nowy rynek – wcale nie niszowy – choć jeszcze nie rodzimy. Jeśli „dom jutra”, nie ma być unikatową ekstrawagancją dla krejusza, a ofertą dla każdego, to w konsekwencji oznacza to także krajobraz jutra.

Sprawl 2000”. Their conclusions encourage us to search for a compromise between the standard of a house in a garden and the consequences of that fact that millions of people want to own such a house. What is more, it turns out that they also want a defined esthetical standard within a property as well as in its vicinity.

Thus, it is all about the landscape of the surrounding public space whose quality increases or decreases the value of local real estate (Pic.3). It means that we are reaching for the roots of the English school of landscape and such notions as a borrowed view or embellished grounds.

A new market is born – not niche at all although not familiar yet. If “tomorrow’s house” is not supposed to make a unique extravaganza for a Croesus but an offer for everyone, it consequently means tomorrow’s landscape, too.

PRZYPIS:

¹ B. Lisowski, *Wkład architektury przemysłowej do rozwoju architektury XIX i XX wieku*, Kraków 1984, s. 12 za: W. Gropius, *Scope of Total Architecture*, London 1965, s. 86.

ENDNOTE:

¹ B. Lisowski, *Wkład architektury przemysłowej do rozwoju architektury XIX i XX wieku*, Kraków 1984, p. 12, after: W. Gropius, *Scope of Total Architecture*, London 1965, p. 86.

il. 3. Ideogram pokazujący wpływ otoczenia na standard estetyczny obiektu / Ideogram showing the impact of the surroundings on the esthetical standard of an object



Tłumaczenie Paweł / Translated by Franaszek

Publikacja współfinansowana ze środków Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego – Politechnika XXI wieku – Program rozwojowy Politechniki Krakowskiej - najwyższej jakości dydaktyka dla przyszłych polskich inżynierów / Publication co-financed from the European Union’s resources within the European Social Fund – The 21st Century University of Technology - Developmental programme at Cracow University of Technology – Highest quality education for future Polish engineers