

Środowisko mieszkaniowe niewielkich miast

The housing environment of small towns

„Na charakter i jakość mieszkania składa się wiele czynników, z których za najważniejsze można uznać: otoczenie dalsze, czyli środowisko społeczne i przestrzenne, w którym przyjdzie nam żyć – miejscowość, osiedle czy centrum miasta; jego ludzi, krajobraz, klimat, konfigurację terenu, sposób komunikowania, a więc wszystkie cechy naturalne i sztuczne, funkcjonalne i estetyczne, – otoczenie bliższe: zabudowę i zadrzewienie, bezpośrednio sąsiedztwo...”¹.

Od środowiska mieszkaniowego jego mieszkańcy oczekują spełnienia niezmiennych od wieków podstawowych potrzeb, ale poszukują w nim również możliwości realizacji współczesnych aspiracji edukacyjnych, kulturalnych, możliwości rozwoju osobowości. Postęp naukowy, w tym coraz lepsze poznanie związków pomiędzy jakością środowiska a zdrowiem i dobrym samopoczuciem ludzi, rozwój technologii, przede wszystkim informatycznych, ale też wpływających na technologię budynku, powodują, że wymagania stawiane zamieszkiwanemu obszarowi są coraz większe.

Należy podkreślić, że pomimo licznych wyzwań stawianych środowisku mieszkaniowemu, a może właśnie dlatego, coraz częściej docenianym miejscem zamieszkania w skali Europy stają się niewielkie miasta. Z jednej strony zapewniają łatwą dostępność do usług, w tym także do licznych atrakcji kulturalnych i edukacyjnych, zlokalizowanych najczęściej w centrum, a z drugiej strony realizują w większym stopniu niż duże miasta potrzebę intymności i spokoju.

Wzrasta także świadomość potrzeby identyfikacji z otoczeniem – poczucia „jestem u siebie”. Człowiek w swoim najbliższym otoczeniu chce się czuć dobrze i wygodnie. Coraz częściej ma wpływ na wybór miejsca zamieszkania – „był on i zapewne będzie jedną z ważniejszych decyzji życiowych, które człowiek podejmuje w czasie swojej ziemskiej egzystencji”². W skali europejskiej Dania jest szczególnym krajem, ze względu na wielowiekową tradycję rozwoju małych ośrodków i realizację idei mieszkania „gęsto – nisko”. Te elementy oraz wysoka jakość środowiska mieszkaniowego w tym kraju wpłynęły na wybór dwóch prezentowanych przykładów, w których odczuwa się intymność i spokój, bezpieczeństwo, łatwy dostęp do usług podstawowych i ponadpodstawowych oraz kontakt z naturą.

Gentofte to niewielkie miasto w pobliżu Kopenhagi zamieszkiwane przez około 60 tys. osób. Blisko centrum, w sąsiedztwie wolno stojących domów jednorodzinnych zlokalizowany został zespół obiektów wielorodzinnych. Zwraca on uwagę nie tylko ze względu na walory architektoniczne, ale także ze względu na atrakcyjne otoczenie, w jakim jest usytuowany, przede wszystkim bliskie sąsiedztwo dużych skupisk zieleni. Zieleni istniejąca i projektowana występuje w różnorodnych formach i pełni wiele funkcji. Wyznacza granice całego założenia, tworząc naturalne „ściany”. Jest też doskonałym elementem dekoracyjnym.

„Mieszkanie w mieście w środowisku wzbogaconym zielenią oraz pod miastem w otoczeniu zielonym – oto dwa ideały, jakie starano się realizować aż po nasze czasy na różne sposoby”³.

Pnąca zieleń przysłania elewacje budynków mieszkalnych, wkraczając w ich strefę prywatną – loggie i balkony (rys.1). Jest też stałym elementem prze-

“The character and quality of residence consists of numerous factors. The most important ones are: – the indirect surroundings: a social and spatial environment we will have to live in – a locality, an estate or a city centre; its people, landscape, climate, land configuration, manner of communicating, i.e. all natural and artificial, functional and aesthetic features, – the direct surroundings: buildings and trees, the neighbourhood...”⁴.

The inhabitants of a housing environment expect the fulfillment of their basic needs, which have not changed for ages, but also search for some possibilities of realizing their contemporary educational, cultural and personal aspirations. Scientific progress, the recognition of relationships between the quality of the environment and people's health and good frame of mind, the development of information technologies which influence the technology of a building increase demands made on an inhabited area.

We must emphasize that, in spite of numerous challenges issued to the housing environment or perhaps thanks to them, small towns are becoming an appreciated place of residence in the scale of Europe. On one hand, they guarantee easily accessible services, including many cultural and educational attractions usually located in the centre. On the other hand, they realize the need of intimacy and quietness to a larger extent than big cities.

The awareness of a need for identification with the surroundings – the “I am at home” feeling – is growing, too. In his nearest surroundings, man wants to feel good and comfortable. More and more often, he influences the choice of a place of residence – “it has been and probably will be one of crucial decisions which man takes in the course of his earthly existence”². In the European scale, Denmark is a special country on account of its long tradition of developing small units and implementing the idea of “dense – low” housing. These elements as well as the high quality of the housing environment influenced the choice of the two presented examples characterized by intimacy and quietness, safety, easy access to basic and advanced services and contact with nature.

Gentofte is a small town near Copenhagen, inhabited by about 60,000 people.

strzeni społecznych, które pozytywnie oddziałują na kontakty społeczne i poczucie bezpieczeństwa mieszkańców analizowanego obszaru (rys. 2, 3, 4, 5, 6). Naturalne elementy dają ciekawy widok z okna i tym samym sprzyjają poprawnej kondycji psychofizycznej mieszkańców. Zadbane żywopłoty w naturalny sposób wyznaczają granice funkcjonalnie podzielonych przestrzeni społecznych. Część z nich przeznaczona jest na wypoczynek i dodatkowo wyposażona jest w tradycyjne ławki, a część służy jako miejsca zabaw dla dzieci czy też miejsca postojowe dla samochodów.

W bliskim sąsiedztwie zespołu zlokalizowane są obiekty sportowe – basen i korty tenisowe, a także ściśle centrum zapewniające dostępność do usług podstawowych i ponadpodstawowych, co jest także jednym z ważniejszych wyznaczników komfortu zamieszkania.

Innym równie ciekawym założeniem jest zespół wielorodzinny w Roskilde (rys. 7), w duńskim mieście liczącym ponad 45 tys. mieszkańców. Miasto to i zarazem gmina jest znanym ośrodkiem turystycznym. Główną atrakcją tego miejsca jest Roskilde Festival – jeden z największych festiwali muzyki rockowej o charakterze międzynarodowym organizowany przez The Roskilde Festival Charity Society. Dodatkową atrakcją turystyczną Roskilde jest muzeum – skansen Vikingów oraz gotycka katedra – miejsce pochówku monarchów duńskich.

Zespół mieszkaniowy usytuowany jest na obszarze sąsiadującym z centrum (rys. 8). Zapewnia więc bliski kontakt z historycznymi obiektami świadczącymi o kulturze i tożsamości miejsca, a także łatwą dostępność do usług bytowych i ponadpodstawowych, możliwość korzystania z przestrzeni o różnym przeznaczeniu (przestrzeń publiczna i społeczna).

„Funkcje usługowe powinny być tak rozmieszczone, aby dostęp do nich był ułatwiony... W rozmieszczeniu tym można się w szczególności kierować przesłankami zmierzającymi do minimalizacji ruchu...”⁴.

Cechą charakterystyczną opisywanego założenia jest wykorzystanie rozwiązań o charakterze ekologicznym. Wśród nich szczególnie wyeksponowane zostało:

- poszanowanie terenu, w tym dbałość o towarzyszącą przestrzeń zieloną i mniejsze elementy naturalne,
- nawiązanie do tradycji – zastosowanie cegły jako podstawowego materiału budowlanego, wykorzystanie czterospadowego dachu jako tradycyjnego przekrycia obiektów mieszkaniowych, wprowadzenie geometrycznych przeszkleń – okien zgodnie z racjonalnym wykorzystaniem naturalnego oświetlenia.

Ważną rolę odgrywa estetyka zespołu, a także jego otoczenia, obecność interesujących przestrzeni społecznych, zadbanych i odpowiednio wyposażonych.

„Uczynić miasto miejscem spotkań, a nie rozdrożem samotności... przywrócić ulicom i placom ich dawną rolę w rodzinach i kształtowaniu życia społecznego”, nie zapominając przy tym, że każdy ma prawo do intymności i spokoju...”⁶.

Bibliografia/Literature:

1. Bartkiewicz B., *Cele i zasady w planowaniu przestrzennym i urbanistyce a projekty unijne w Małopolsce*.
2. Chmielewski J.M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*.
3. Kobylarczyk J., *Jakość środowiska mieszkaniowego w strefie centralnej wybranych miast województwa podkarpackiego*.
4. Ostrowski W., *Wprowadzenie do historii miast. Ludzie i środowisko*.
5. Schneider-Skalska G., *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*.
6. Waliszowa W., *Śródmieście*.
7. Włodarczyk J., *żyć znaczy mieszkać*.

A complex of multifamily objects is located near the centre, in the vicinity of some detached houses. It attracts attention with its architectural values as well as attractive surroundings, mainly large clusters of greenery. The existing and designed greenery has diverse forms and numerous functions. It defines the borders of the entire layout and forms its natural “walls”. It is an excellent decorative element, too.

“Living in a city whose environment is enriched with greenery and in the suburbs surrounded by greenery – people have been trying to implement these two ideals in various manners”³.

Climbing greenery obscures the elevations of residential buildings and enter their private zone – loggias and balconies (drawing 1). It is also a permanent element of social spaces which positively impinges on social contacts and the feeling of safety among the residents of the analyzed area (drawings 2, 3, 4, 5, 6). Natural elements give an interesting view from a window, being conducive to the residents' proper psychophysical condition. Well-groomed hedges naturally define the boundaries of functionally divided social spaces. Some of them, meant for recreation, are additionally fitted with traditional benches; others act as playgrounds or car parks.

Some sports objects – a swimming pool and tennis courts – and the direct centre guaranteeing access to basic and advanced services, which is another significant determinant of the comfort of residence, are located in the near neighbourhood.

Another interesting layout is a multifamily complex in Roskilde (drawing 7) – a Danish town with a population of more than 45,000. The town and the commune form a well-known tourist spot. Its main attraction is one of the largest international rock festivals organized by The Roskilde Festival Charity Society. Additional tourist attractions are an open-air ethnographical Viking museum and a gothic cathedral – the burial ground of Danish monarchs.

The residential complex is situated in an area neighbouring on the centre (drawing 8). Thus, it guarantees direct contact with some historic objects proving the culture and identity of the place as well as easy access to material and advanced services and a possibility of using spaces with various purposes (a public and social space).

“The placement of service functions should make access easier... It could be guided by factors which aim at minimizing movement...”⁴

A characteristic feature of the described layout is the use of exposed ecological solutions, such as:

- respect for land, including attention to its accompanying green area and smaller natural elements,
- reference to tradition – the use of brick as the basic building material and a four-tilt roof as the traditional cover of residential objects, the introduction of geometrical glassing – windows – according to the rational use of natural lighting.

The aesthetics of the complex and its surroundings as well as the presence of interesting, well-groomed and properly fitted social spaces play an important role here.

“To turn a city into a meeting place instead of the crossroads of loneliness... to restore streets and squares to their former role in the birth and formation of social life” “remembering that everyone has a right to intimacy and quietness...”

Przypisy/Endnotes:

¹ J.A. Włodarczyk, *Życie znaczy mieszkać*, PWN, Warszawa-Kraków 1997, str. 14.

² J. Juchimiuk, *Przestrzeń bezpieczna i integrująca – ośrodek kultury i pomocy społecznej*, *Habitaty Bezpieczne*. Habitaty 2006, Politechnika Wroclawska, Wrocław 2006, str. 229.

³ W. Ostrowski, *Wprowadzenie do historii miast. Ludzie i środowisko*, Politechnika Warszawska, Warszawa 2001, str. 205.

⁴ B. Waliszowa, *Śródmieście*, Arkady, Warszawa 1974, str. 178.

⁵ J.M. Chmielewski, M. Mirecka, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Politechnika Warszawska, Warszawa 2001, str. 88.

⁶ J. Kobylarczyk, *Jakość środowiska mieszkaniowego w strefie centralnej wybranych miast województwa podkarpackiego*, Politechnika Krakowska, Kraków 2007, str. 37.

Ilustracje/Pictures:

Rys. 1. Pnąca zieleń na balkonach budynków.

Pic. 1. Climbing greenery on the balconies.

Rys. 2. Zieleń towarzysząca zespołowi.

Pic. 2. Greenery accompanying the complex.

Rys. 3., 4., 5., 6. Zieleń obecna w przestrzeni społecznej.

Pic. 3., 4., 5., 6. Greenery in a social space.

Rys. 7. Zespół mieszkaniowy w Roskilde.

Pic. 7. A residential complex in Roskilde.

Rys. 8. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa w centrum Roskilde.

Pic. 8. Residential and service buildings in the centre of Roskilde.

