

PIOTR GAJEWSKI

Otwarty plan

An open plan

Wielorodzinne budynki mieszkalne w Polsce wyglądają ciężko i nienowocześnie, tak, jakby ich inspiracją była dziewiętnastowieczna kamienica mieszkalna.

Są one obciążone wadą estetyczną, która wynika z wewnętrznej struktury, utworzonej przez małe mieszkania wydzielone masywnymi podziałami, oświetlone oknami, będącymi wynikiem obowiązującego prawa, zaopatrzone w przepisowy balkon. Mieszkalny parter i poddasze, częściowo wykorzystywane na przestrzenie składowe, uzupełniają program budynku. Układ mieszkań nadaje budynkom charakterystyczny polski wyraz.

Model ten, sam w sobie logiczny, jest nieznośny, gdy jest powtórzony setki razy i nie ma, jak się wydaje, od niego ucieczki. Jest on biedny zarówno w wymiarze funkcjonalnym, jak i estetycznym. Architektura domu bez parteru, nakrytego dachem z wypalanej gliny i eksploatacją substandardowego poddasza jest architekturą biedy ukrywanej za styropianowym ociepleniem i udawanym cokołem. Poza tą mieszczańską fasadą mieści się struktura prymitywna, podzielona ścianami nie tylko ogniowymi, ale i konstrukcyjnymi, gęsto pocięta kominami wentylacji. Te mankamenty odciskają się na estetyce budynku i żadne zabiegi polegające na malowaniu parteru na inny kolor, przemalowaniu na jasno ostatniej kondygnacji, nadawaniu budynkowi charakteru rezydencji magnackiej ani zastosowaniu romantycznego zwieńczenia budynku rozrzeźbionymi dachami i kominami nie ukryją prawdy.

Niestety, budynki te są zbudowane solidnie i trwale i nie będą się dały w przyszłości przekształcić. Struktura ta nie zostanie przebudowana, nawet jeżeli doczekamy się wzrostu gospodarczego i nawet jeżeli ten wzrost przełoży się na większą zamożność obywateli. Gęsta i nieracjonalna

Multifamily residential buildings in Poland look heavy and old-fashioned, as if they were inspired by the nineteenth century residential tenement.

They are burdened with an aesthetic fault which results from the internal structure created by small flats, separated by massive divisions, lit by windows in accordance with the law in force, furnished with a regulation balcony. The residential ground floor and loft, partially used for storage spaces, complement the programme of a building. The arrangement of flats gives buildings a characteristic Polish expression.

The model, logical in itself, is unbearable because it is multiplied hundreds of times and there is no escape from it as it seems. It is poor in the functional and the aesthetic dimension. The architecture of a house without the ground floor, covered with a roof of roasted clay and operation of a substandard loft is architecture of poverty hidden behind styro-foam insulation and a quasi-pedestal. Behind this bourgeois facade, there is a primitive structure, separated by fire and structural walls, densely cut by ventilation chimneys.

struktura domów mieszkalnych jest tak trwała i solidna, tak gęsto usztywniona żelbetem, że jej przekształcenie stanie się niewykonalne. Jeżeli będziemy chcieli kiedyś ją zmienić, poprawić, połączyć mieszkania lub unowocześnić je, to tej szansy nie będziemy mogli wykorzystać z powodu masywnego charakteru konstrukcji. Podziały funkcjonalne pomiędzy mieszkaniami stanowią ściany konstrukcyjne podpierające stropy, a więc są nienaruszalne. Również elewacja jest elementem konstrukcyjnym, jak w dawnych kamienicach, a więc jest trudna do zmiany.

Kryzys mieszkaniowy, a co za tym idzie spadek sprzedaży mieszkań powoduje, że inwestorzy poszukują coraz mniejszych mieszkań w nowo projektowanych budynkach. Nie zmienia się też chęć utrzymania budynku w stylistyce historycznej. Wynikiem tej zbitki jest budynek nieracjonalny, który za magnacką fasadą kryje garsoniery.

Szansę na zmianę daje postulat elastyczności wewnętrznych podziałów w obiekcie. Nie chodzi tu o problem przesuwalności ścianek działowych, co zresztą też jest ważne, ale o wyróżnienie w budynku punktów, które są nienaruszalne dla jego charakteru i punktów stałych, które

Those shortcomings leave a trace on the aesthetics of a building, and no activities – repainting the ground floor, brightening the last storey, giving a building a noble character, finishing a building with romantically carved roofs and chimneys – will hide the truth.

Unfortunately, those buildings are solid and durable, and they will not be converted in the future. The structure will not be rebuilt even if we wait till an economic increase and even if this increase turns into the citizens' wealth. The dense and irrational structure of residential buildings is so durable and solid, so reinforced with concrete that its conversion will be impossible. If we want to change it, to improve it, to join flats or to modernize them, we will not be able to use this possibility because of the massive character of construction. Functional divisions between flats are unalterable structural walls that support the ceilings. Like in old tenements, the elevation is also a structural element and it is difficult to change it.

Because of a housing crisis and a decrease in the sale of flats, investors seek still smaller flats in newly designed buildings. The desire to keep a building in a historical style does not change, either. Therefore, we have an irrational building which hides some bachelor apartments behind a noble facade.

A postulate of flexible internal divisions in an object gives a chance of a change. It is not about movable division walls, which are also important, but about some points in a building which are unalterable for its character and solid points that are so expensive to change that they have to remain and serve the object even after changing its function. Such an element is undoubtedly a staircase whose shift is a real technological problem. Fire and structural walls belong to a staircase.

Solid points are also certain internal installations, such as lines of energetic power supply, mainly risers of central heating, water risers, sewage system and ventilation.

A solid point is usually the elevation; unless it is a panel wall, it is difficult to change its divisions, and a change often violates the copyright and appals architects. Besides, a change of elevation must be made in full and must not be made on a fragment only.

There are also some free zones in a building that are easy to convert. We can imagine a lack of construction within a flat. It will make way for quite a free internal conversion of a space. However, a lack of construction within several flats is more important. It makes it possible to change an area from a flat to a flat and regulate their size. Thus, it is possible to join flats by demolishing walls, not by breaking doors in structural walls.

If a residential segment is built from one staircase to another, not from one dilatation wall between segments to another, the gained product takes on a completely different character. It is not a structure of a row of adjoining staircase houses but a continuous structure within at least two staircases. A wall between so-called segments does not count any more as it can

▼►► Budynek mieszkalny wielorodzinny na os. Lotnisko w Czyżynach, Kraków. A residential block of flats at the Lotnisko estate in Czyżyny, Cracow. (arch. arch. P. Gajewski, M. Brataniec, S. Leder, D. Lenart-Śledzińska, S. Pankiewicz, M. Wiktor, J. Brański).



są tak kosztowne do zmiany, że muszą pozostać na trwałe i służyć obiektowi nawet po zmianie jego funkcji. Niewątpliwie takim elementem jest klatka schodowa, której przesuwanie stanowi prawdziwy problem technologiczny. Do klatki należą jej ściany ogniowe i konstrukcyjne.

Punktami stałymi są też pewne instalacje wewnętrzne takie, jak linie zasilania energetycznego, główne piony centralnego ogrzewania, piony wodne, kanalizacja i wentylacja.

Stałym punktem jest też zazwyczaj elewacja; dopóki nie jest ścianą osłonową, trudno zmienić jej podziały, a często jej zmiana wywołuje naruszenie praw autorskich i protesty architektów. Poza tym zmiana elewacji musi być wykonana w całości i nie może być dokonana jedynie na fragmencie.

W budynku występują też strefy wolne, które są łatwe do przekształceń. Można sobie wyobrazić brak konstrukcji w obrębie mieszkania. Pozwoli to na dość dowolne przekształcenia wewnętrzne przestrzeni. Ważniejszym jest jednak brak konstrukcji w obrębie paru mieszkań. Pozwala to na przełączanie powierzchni z mieszkania do mieszkania i regulowanie ich wielkości. Możliwe jest więc łączenie mieszkań za pomocą burzenia ścian, a nie wybijania drzwi w ścianach konstrukcyjnych.

Jeżeli segment mieszkalny buduje się od klatki schodowej do klatki, a nie od ściany dylatacyjnej pomiędzy segmentami do następnej ściany, to uzyskany produkt nabiera całkowicie nowego charakteru. Mamy do czynienia nie ze strukturą szeregu domów klatkowych, przylegających do siebie, lecz ze strukturą ciągłą, przynajmniej w obrębie dwóch klatek. Ściana pomiędzy tak zwanymi segmentami nie ma już znaczenia, bo może być zlokalizowana w dowolnym miejscu, różnym na różnych poziomach. Taka struktura powinna być możliwa do dowolnego podziału. Jeżeli odległość pomiędzy klatkami wyznacza powierzchnię 200 m² i mamy po dwie drzwi z każdej klatki do strefy mieszkalnej, to przestrzeń może być dowolnie podzielona na cztery mieszkania średnio po 50 m², trzy po 67 m², dwa po 100 m² lub jedno dwustumetrowe. Chodzi tu oczywiście o średnią, co nie wyklucza istnienia bardzo małych mieszkań, których powierzchnia musi być rekompensowana przez mieszkania większe przejmujące nadmiary ich powierzchni. Jeżeli barierą są instalacje sanitarne i wentylacja, to jedynym wyjściem jest prowadzenie ich w punktach stałych budynku, czyli w masywnych ścianach klatki schodowej. Klatka schodowa staje się magistralą komunikacyjną nie tylko w sensie ruchu mieszkańców, ale też powietrza, ciepła, wody i elektryczności.

Rozpatrywanie budynku w kategorii stylistycznej jest problemem estetycznym, a nie architektonicznym. W projektowaniu jest tak, że od potrzeb zmierza się ku formie, a więc droga prowadzi od analizy stanu istniejącego do hipotezy stanu projektowanego. Projektowanie architektoniczne jest operacją intelektualną, w której hipotetyczne, praktyczne działania sprawdza wartość nieistniejącej, wymyślonej formy. Tak więc nieistniejący świat form jest weryfikowany przez nie istniejący świat działań.

Interesujące jest, jak obiekt działa, jaki jest pretekst dla jego powstania i czy zawiera on w sobie ideę. Może to być pomysł materiałowy (budowlany), konstrukcyjny lub też wynikać z charakteru miejsca. W każdym z tych przypadków obiekt jest tworzony wokół idei, która stanowi jego intelektualny kręgosłup. Idea generuje sposób użytkowania, kształt formy i architekturę.

W omawianym przypadku architektura jest wytworem pomysłu na sposób użytkowania budynku. Założona elastyczność obiektu wymusza konstrukcję, której efektem jest forma obiektu. Idea architektoniczna, jako podstawowy kierunek działania, nieubłagane prowadzi do syntezy formy. Odsuwa w cień dekorację i zabiegi stylistyczne, mające na celu piękno przedmiotu w przekonaniu, że zły budynek, nawet pięknie udekorowany, pozostaje bezwartościowy. Dlatego w przedstawionym obiekcie zrezygnowano z jakiegokolwiek dekoracji, a idea generuje konstrukcję i formę.

be located in a randomly chosen place, different on different levels. Such a structure could be divided in any possible manner. If the distance between staircases gives an area of 200 sq. m and we have two doors in every staircase to a residential zone, the space can be randomly divided into four flats of average 50 sq. m, three of 67 sq. m, two of 100 sq. m or one of 200 sq. m. We mean an average here which does not exclude the existence of very small flats whose area must be compensated by bigger ones taking over the surplus of their area. If sanitary installations and ventilation make a barrier, the only solution is to put them in the solid points of a building, i.e. the massive walls of a staircase. A staircase becomes a transport main for the movement of the residents as well as the air, heat, water and electricity.

Consideration of a building in a stylistic category is an aesthetic, not architectural, problem. In design, we move from needs to a form, so a road leads from an analysis of the present state to a hypothesis of the state under design. Architectural design is an intellectual operation where hypothetical practical activity verifies the value of a non-existent, imagined form. Therefore, a non-existent world of forms is verified by a non-existent world of activities.

How does an object work?, what is the pretext for its creation?, does it contain an idea?

– it is all interesting. It could be a material (building), constructional idea, it could result from the character of a place. In every case, an object is created around an idea which makes its intellectual backbone. An idea generates the way of exploitation, the shape of a form and the architecture.

In the presented case, architecture is the product of an idea for using a building. The assumed flexibility of an object imposes a construction whose effect is the form of an object. An architectural idea as a basic course of action inevitably leads to a synthesis of a form. It overshadows decorations and stylistic endeavours which aim at the beauty of an object basing on an assumption that a bad building, even if it is beautifully decorated, remains worthless. Hence, the presented object has not got any decorations, and an idea generates the construction and the form.

