

Rewitalizacja osiedla z wielkiej płyty w mieście Lipisko – uzupełnienie funkcji o budynek wielofunkcyjny

Jan Wrana¹, Olga Skoczylas²

^{1,2} Samodzielna Pracownia Architektoniczna, Wydział Budownictwa i Architektury,
Politechnika Lubelska, e-mail: ¹j.wrana@pollub.pl, ²o.skoczylas@pollub.pl

Streszczenie: W artykule podjęto temat monofunkcji osiedla przy ulicy Zwoleńskiej w Lipisku i jego planowanej rozbudowy. Jest to typowe prefabrykowane osiedle i artykuł również dobrze mógłby odnosić się do większości takich osiedli w małych miastach.

Pierwszy rozdział jest wstępem do artykułu i wyjaśnieniem podjęcia tematu. Kolejny rozdział przybliży historię miasta i osiedla, ściśle korelując z rozdziałem trzecim, w którym ukazane jest osiedle obecnie, jego funkcje, problemy i plany rozwoju. W rozdziale czwartym autorzy podnoszą przykłady osiedli, których problemem między innymi również była jednolita funkcja, a które zostały dobrze zrewitalizowane, także przez dodanie nowych funkcji, i dzięki temu zmniejszyły się ich problemy. Dzięki temu krótkiemu przeglądowi możliwe było zaproponowanie dla osiedla budynku wielofunkcyjnego, który opisany jest w rozdziale piątym. Ostatni rozdział zawiera podsumowanie referatu.

Słowa kluczowe: wielka płyta, rewitalizacja, Lipisko, blokowiska, wielkopłytowe osiedla mieszkaniowe, różnorodność funkcji

1. Wstęp

Pozostałością po programowym blokowym budownictwie z wielkiej płyty tzw. „anonymowych sypialniach” (bez wymagalnej infrastruktury usług) są monotonne osiedla wymagające gruntownej rewitalizacji – modernizacji i ożywienia „przywrócenia do życia” oraz scalenia ze strukturą miasta.

Aleksander Bohm w Monografii „*O budowie synergii wewnątrz urbanistycznych*” zwraca uwagę:

Brak więzi i poczucia tożsamości człowieka z miejscem zamieszkania oraz rozległe z tego konsekwencje wynikające to jeden z głównych i na ogół nie rozwiązanych problemów dzisiejszej urbanistyki. Środowisko materialne o najwyższym nawet standardzie technicznym, ale pozbawione treści znaczących okazuje się być pod względem ekonomicznym – pustynią. [1]

Poza koniecznym podniesieniem technicznego standardu tych osiedli (uszczelnieniem, dociepleniem oraz wzbogaceniem elewacji budynków), jednym ze sposobów ich ożywienia jest wypełnienie wielofunkcyjnymi obiektami – wpisującymi się w zastany kontekst, oraz ożywczo korespondujących z otoczeniem. Obiekty o funkcjach integracyjnych – wielopokoleniowych – powodujących przywracanie więzi społecznych, a także dobrosąsiedzkich stosunków. Do funkcji powyższych możemy zaliczyć pomieszczenia dla grup zainteresowań poza zawodowych, np. sale nauki tańca, pracownie dla grup plastycznych, grup muzycznych ale też żłobki, przedszkola, biblioteki, sale zainteresowań sportowych oraz place zabaw, tereny aktywności ruchowej. Przestrzenie wewnątrz wypełnione

zielenią i małą architekturą. Obiekty powyższe spełniają również rolę – nowych miejsc pracy w rejonie miejsca zamieszkania.

2. Historia osiedla na tle historii miasta

Najstarszy zachowany dokument dotyczący Lipska, pochodzi z 8 kwietnia 1589 roku. W dokumencie tym król Zygmunt III Waza przyznaje miastu Lipsko na prośbę Katarzyny Wolskiej oraz przywilej na dwa jarmarki. Po roku 1589 miasto uległo zniszczeniu w wyniku pożaru i utraciło prawa miejskie. Ponownie nadał prawa miastu jego kolejny właściciel Mikołaj Oleśnicki w dniu 18 marca 1613 roku. W roku 1820 Lipsko miało 26 domów murowanych i 169 domów drewnianych. Ludność miasta liczyła 1017 mieszkańców. Na mocy dekretu carskiego w 1868 roku Lipsko utraciło prawa miejskie. Ich ponowne odzyskanie nastąpiło w 1958 roku. [2]

Lipsko w 1948 roku, nie mając jeszcze praw miejskich, było siedzibą urzędu administracyjnego z nazwą: Urząd Gminy Lipsko. Szacuje się, że po zakończeniu II wojny światowej w Lipsku mieszkało około 1300 osób (około 50% mieszkańców straciło życie w czasie wojny). W następnych latach ilość mieszkańców zmniejszała się w wyniku emigracji. Stopień urbanizacji osady był niski. Krytyczna była także sytuacja lokalowa. Brakowało pomieszczeń na lokalizację przedszkola, szkoły, biblioteki i innych instytucji i placówek usługowych. [3]

W okresie 3-letniego Planu Odbudowy Gospodarczej Kraju, czyli w latach 1947-49, postęp w likwidowaniu skutków wojny w Lipsku był niewielki. Dalej były odczuwalne migracje ludności – w 1949 roku mieszkańców było tylko 1997, czyli tyłu, ilu w 1933 roku. Również w trakcie 6-letniego Planu Rozbudowy Kraju (lata 1950-55) nie nastąpiły widoczne zmiany w rozwoju osady. Nie wzniesiono w tym czasie żadnego obiektu przemysłowego, administracyjnego, czy mieszkaniowego (za wyjątkiem kilku prywatnych budyneczków).

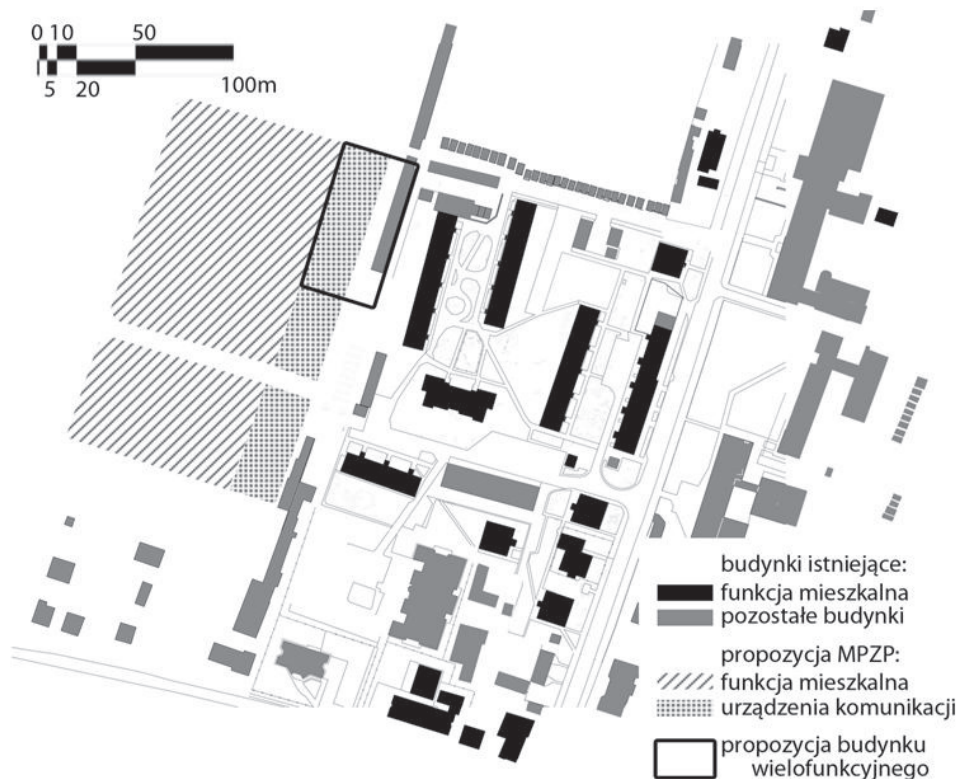
Przed utworzeniem powiatu (w roku 1956) nie istniało w Lipsku budownictwo komunalne. Pierwszy blok w Lipsku wybudowano dopiero w 1957 roku. Głównymi problemami były złe warunki mieszkaniowe, a także zwiększająca się liczba mieszkańców Lipska (w związku z uruchomieniem różnych urzędów i lokalizacją zakładów przemysłowych). W 1968 roku powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa, a w 1969 roku powstał pierwszy spółdzielczy blok mieszkalny przy ulicy Zwoleńskiej (obecnie 21).

Kolejne bloki spółdzielcze na osiedlu powstawały w latach 1972 (21A), 1976 (21C), 1977 (21B), 1980 (21D), 1985 (ul. Boczna 4). Budynki 17, 19A, 19 i Boczna 5 były budowane jako bloki zakładowe lub komunalne. [4] Wszystkie budynki mieszkalne posiadają 5 kondygnacji nadziemnych i jedną podziemną. Ich projekty zostały wykonane w Biurze Projektów Budownictwa Ogólnego Miastoprojekt w Kielcach jako projekty typowe do realizacji na terenie województwa kieleckiego.

Obecnie wszystkie bloki na osiedlu są ocieplone. Jednak podczas termomodernizacji nie sprawdzono stanu technicznego budynków. Niesprawdzone zostały łączenia między płytami i stan samych płyt.

3. Istniejące funkcje a miejscowy plan zagospodarowania

Osiedle powstało na północnym skraju miasta i do tej pory jest bardzo dobrze widoczne przy wjeździe do Lipska.



Rys. 1. Wygląd osiedla z wyróżnieniem funkcji mieszkaniowej i wytycznymi MPZP (opracowanie: O. Skoczylas)

Funkcją dominującą osiedla jest funkcja mieszkalna. Jest ona uzupełniona przez funkcję usługowo-handlową zlokalizowaną przy wschodniej granicy osiedla, czyli przy ulicy Zwoleńskiej. Na terenie osiedla znajdują się 3 budynki handlowe (2 z nich to parterowe kioski) oraz sklepy usługowe i handlowe w parterze budynku mieszkalnego przy ulicy Zwoleńskiej.

Na terenie osiedla nie ma miejsc, które skupiałyby mieszkańców ze wszystkich bloków. Dla dzieci jest jeden mały plac zabaw, młodzież spędza czas „za garażami” lub w barach „na mieście”, dorośli i starsi nie spędzają aktywnie czasu poza domem, z nielicznymi wyjątkami, którzy siedzą „przed blokiem” i pilnują dzieci lub po prostu rozmawiają i obserwują otoczenie. Dużym problemem jest emigracja ludzi młodych do większych miast, którzy nie chcą zostawać w mieście bez pracy, perspektyw rozwoju i alternatywy na aktywne i produktywne spędzanie czasu.

4 lipca 2011 roku Rada Miejska w Lipsku uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania terenów o funkcji mieszkalno-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej rozszerzając funkcję mieszkalną w stronę zachodnią do nowoprojektowanej ulicy klasy lokalnej. W miejscowym planie zagospodarowania nie przewidziano obszarów o funkcjach kulturalnych. [5] Jest to podwojenie obecnej wielkości osiedla, a co za tym idzie, także podwojenie problemu monofunkcji. W tej chwili w blokach jest 365 mieszkań. Zakładając mniejszą intensywność zabudowy nowej części, większe mieszkania i część terenu zabudowaną domami jednorodzinnymi, osiedle powiększy się o ok. 200 – 220 mieszkań.

4. Problemy osiedli monofunkcyjnych

Przykłady zagraniczne pokazują, jak niebezpieczne dla osiedla czy nawet całego miasta jest nie myślenie o osiedlu systemowo, jak o organizmie, który powinien być różnorodny i zapewniać dostęp do różnych funkcji, a tylko jako o maszynie do mieszkania. Monica Schumer-Strucksberg z Wydziału Senatu Berlina ds. Budownictwa, Mieszkalnictwa i Komunikacji twierdzi, że „raz rozpoczęty proces podziału społecznego jest bardzo trudny do zatrzymania nawet przy dużych nakładach finansowych, ma to także wpływ na inwestycje prywatnych inwestorów i obniża konkurencyjność mieszkań w skali miasta.” [6]

Berlin, który jest miastem o znacznej ilości osiedli z wielkiej płyty wprowadził kompleksowy program modernizacji urbanistycznej, by zapobiec degradacji, również społecznej, blokowisk. Za przykład niech posłuży osiedle Hellersdorf. Jeszcze przed zakończeniem jego budowy, zaczęto myśleć o takim jego przekształceniu, by uniknąć problemów pozostałych osiedli prefabrykowanych. Powstały pięcio- i sześciokondygnacyjne budynki usytuowane w ten sposób, by stworzyć podwórza dla kilka bloków. Zostały one symbolicznie nazwane, np. sztuka, ogród, wieś, co miało oddawać ich indywidualny charakter. Zaprojektowano i wybudowano nowe obiekty usług publicznych, przestrzeń wypełniono elementami sztuki, np. rzeźbami. W kwartałach zaprojektowano nowe place zabaw i miejsca spotkań. [7]

Kolejnym, francuskim, przykładem jest osiedle Quai de Rohan w Lorient. Jednolita funkcja osiedla bardzo odbiła się na sytuacji ekonomicznej mieszkańców – poziom bezrobocia sięgał nawet 40%. Po rewitalizacji spadł do ok. 17%. Powstały, oprócz nowych budynków mieszkalnych, żłobek, przychodnia lekarska, budynek klubu i lokale dla spotkań mieszkańców, szkolna biblioteka, ośrodek pomocy wychowawczej i tereny zabaw. Do spadku bezrobocia przyczyniły się również ośrodek kształcenia dla dorosłych i punkt porad prawnych. Dzięki przekształceniom w tkance budowlanej powstały przestrzenie grupowe pomagające mieszkańcom się poznać i zintegrować, a osiedle otworzyło się na ocean. [8]

5. Propozycja budynku wielofunkcyjnego

Na obszarze objętym planem miejscowym zasugerowano¹ budynek wielofunkcyjny (patrz Rys. 1). Planiści przewidzieli w tym obszarze urządzenia komunikacji wraz z garażami, parkingami i stanowiskami mycia ręcznego samochodów osobowych jako przeznaczenie podstawowe. Według autorów referatu jest to zbyt cenne miejsce dla osiedla, by marnować je na urządzenia tego typu. Również przeznaczenie alternatywne, czyli urządzenia infrastruktury technicznej lub mieszkalnictwo wielorodzinne nie będą wykorzystaniem w pełni potencjału tego miejsca.

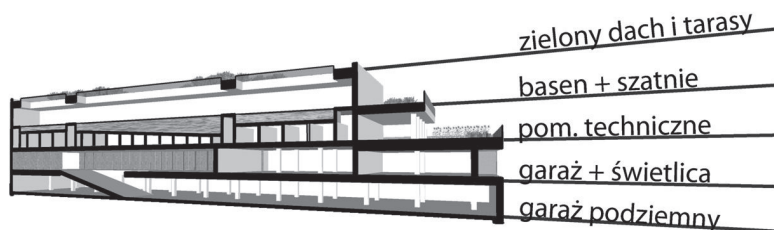
By spełnić wymogi planu miejscowego w obiekcie zostały przewidziane miejsca parkingowe. Zajmują one całą kondygnację podziemną i część pierwszej kondygnacji nadziemnej. Do tego budynku mogłaby zostać przeniesiona część samochodów z blaszanych garaży, a także byłyby miejsca dla pojazdów nowych mieszkańców. Również pewna część miejsc zostałaby przeznaczona na obsługę innych funkcji zlokalizowanych w budynku.

Zaproponowany budynek wielofunkcyjny będzie służył społeczności lokalnej przez ulokowanie w nim świetlicy, w której mieszkańcy mogliby spędzać czas, integrować się,

¹ W pracy dyplomowej, Skoczylas [9]

organizować sobie zajęcia, uczyć się wzajemnie od siebie, zwłaszcza na poziomie wielopokoleniowym. Byłoby też miejsce na zebrania wspólnot mieszkańców czy spotkania mieszkańców z przedstawicielami Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wybudowanie basenu (jest to pomysł, który wyszedł od samych mieszkańców [10]), mogłoby podnieść poziom aktywności społeczeństwa. Taki obiekt służyłby też dzieciom i młodzieży z pobliskich szkół oraz mieszkańcom całego miasta, a zapewne również gminy i powiatu. Byłby to jedyny basen w promieniu ok. 30 km.



Rys. 2. Schemat przekroju funkcjonalnego przez budynek (źródło:[9])

6. Podsumowanie

Podjęcie próby rewitalizacji osiedla to podniesienie jakości „obrazu miasta”, a przede wszystkim przestrzeni miejskiej. Działanie powyższe winno być sprzężone z pomysłem sprzyjającym integracji z miejscem zamieszkania. Jednym z głównych pomysłów jest udział mieszkańców w prowadzonych dyskusjach oraz ich partycypacja we współtworzeniu „Architektury interaktywnej” – odbiorca przeistacza się w interaktora, który partycypuje w tworzeniu.

Innowacyjne technologie coraz częściej oddziałują na formę budynku – i to nie tylko na jego konstrukcję czy wyposażenie, ale i na wygląd zewnętrzny. Zapewnienie komfortu użytkownika – poprzez regulację dopływu światła czy ochronę przed wiatrem to nie jedyna ich zaleta - nowoczesne systemy elewacyjne i oryginalne rozwiązania sprawiają bowiem, że elewacje budynków ożywają, zmieniają image i oddziałują na widza. Użytkownik nie jest już biernym obserwatorem – ma możliwość wpływania na obiekt i kształtowania jego elewacji - staje się współtwórcą, a jednocześnie, poprzez identyfikację, nawiązuje z budynkiem osobistą relację.

Jan Wrana [11]

Rewitalizacja osiedli z wielkiej płyty (zarówno od strony jakości technicznej oraz estetycznej tych obiektów - ale również przez wypełnienie osiedla funkcjami dla codziennego aktywnego, poza zawodowego życia) jest powrotem do integracji społecznej - ożywienia życia na osiedlach, procesem powracania odpowiedzialności w relacjach „dobro sąsiedzkich” oraz wielopokoleniowych więzi rodzinnych.

Literatura

- 1 Böhme A., O budowie i synergii wewnątrz urbanistycznych, Monografia, Politechnika Krakowska 1981, s. 5
- 2 Czasy Ludzie Wydarzenia regionalna strona historyczna, Witryna Internetowa, http://lipsko.pl/tl/Lipsko_-_Historia.htm, data dost.03.06.2013
- 3 Barański H., Barańska Cz., Lipsko 1945-1992, Zakład Poligrafii MCNEMT, Radom, 1992

- 4 Informacje uzyskane ustne w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipsku w dniu 31.10.2013 r.
- 5 Uchwała Nr X/62/2011 Rady Miejskiej w Lipsku z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkательно-usługowej, zlokalizowanych w rejonie ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko
- 6 Strategia berlińska: Doświadczenia przy dalszym rozwoju osiedli zbudowanych w technologii wielkiej płyty Monica Schumer-Strucksberg Str 9- 15 10 W Modernizacja osiedli SARP
- 7 Szczerek E., Rewitalizacja wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych szansą na podniesienie jakości przestrzeni miasta. Dobry przykład osiedla Hellersdorf w Berlinie, Czasopismo Techniczne z. 1. Architektura z. 1-A2 (2012) 233-241
- 8 Chmielewski J. M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, wydanie II zmienione, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007
- 9 Skoczylas O., Rewitalizacja i rozbudowa osiedla z prefabrykatów, praca dyplomowa, promotor: dr inż. arch. M. Sierżewitowska, Politechnika Lubelska 2013
- 10 Wrana J., Skoczylas O., Analiza poziomu życia i oczekiwań mieszkańców osiedli wykonanych w technologii uprzemysłowionej według ich subiektywnej oceny na przykładzie osiedla przy ulicy Zwoleńskiej w mieście Lipsko, referat w trakcie publikacji
- 11 Jan Wrana, Innowacyjna estetyka architektury, Monografia: Nowoczesność w architekturze, Innowacja-Integracja- Identyfikacja, pod red. J. Witeczka, Politechnika Śląska, Gliwice 2013, 61-68.

Revitalization of prefabricated estate in Lipsko - complement the function of the multi-purpose building

Jan Wrana¹, Olga Skoczylas²

^{1,2} *Independent Laboratory of Architecture, Faculty of Civil Engineering and Architecture, Lublin University of Technology, e-mail: ¹j.wrana@pollub.pl, ²o.skoczylas@pollub.pl*

Abstract: The article is about the monofunction estate near Zwoleńska street in Lipsko (Poland) and its planned extension. This is a typical prefabricated settlement and article might as well refer to the majority of such housing estates in small towns.

The first chapter is an introduction to the article and the explanation of a given topic. The next chapter introduces the history of the town and estate, closely correlating with the third chapter, in which the current settlement is shown, its features, problems and plans for development. In the fourth chapter, the authors gives the examples of settlements, whose issue was also, inter alia, a monofunction and which were well revitalized, also through adding new features, and therefore their problems declined. Thanks to this brief overview it was possible to propose a multi-function building to the estate, which is described in chapter five. The final chapter contains the summary of the article.

Keywords: concrete slabs, Lipsko, estate, multifunction