

OKSANA MORKLYANYK

Katedra Projektowania Architektonicznego
Instytut Architektury
Narodowy Uniwersytet „Politechnika Lwowska”

DEFINICJA I KONCEPTUALIZACJA POJĘCIA WIELOFUNKCYJNEGO KOMPLEKSU MIESZKALNEGO

1

DEFINITION AND CONCEPTUALIZATION OF THE CONCEPT OF MIXED-USE RESIDENTIAL COMPLEX

Artykuł wpłynął do redakcji 21.02.2016; po recenzjach zaakceptowany 10.06.2016.

Morklyanyk O., 2016, *Definicja i konceptualizacja pojęcia wielofunkcyjnego kompleksu mieszkalnego*, [w:] Masierek E. (red.), *Uwarunkowania polityki mieszkaniowej w Polsce i na Ukrainie. The determinants of housing policy in Poland and Ukraine*, „Space – Society – Economy”, 18, Institute of the Built Environment and Spatial Policy, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 11–22.

Dr inż. arch. Oksana Morklyanyk, Katedra Projektowania Architektonicznego, Instytut Architektury, Narodowy Uniwersytet „Politechnika Lwowska”, ul. S. Bandery 12, 73013 Lwów, Ukraina; e-mail: o_morklyanyk@mail.ru

Zarys treści

W artykule jest omówiona „wielofunkcyjność” jako fenomen środowiska miejskiego, zjawisko wynikające z samej natury miasta, kształtowania i rozwoju jego struktury. Przeanalizowane zostały istniejące podejścia do definicji pojęcia wielozadaniowości budynku, także wielofunkcyjnego kompleksu mieszkalnego (WFKM¹). Stwierdzono, że WFKM jest integralną częścią wielofunkcyjnych obszarów, co stymuluje aktywność środowiska miejskiego, zwiększa

¹ WFKM – zaproponowany przez autorkę skrót oznaczający: Wielofunkcyjny Kompleks Mieszkaniowy.

jego żywotność, jakość i efektywność ekonomiczną. Krótko zostały przedstawione przesłanki rosnącego zainteresowania tego typu kompleksami. Kwestia ulokowania wielofunkcyjnych kompleksów w strukturze miast jest rozpatrywana z punktu widzenia urbanistyki: wielofunkcyjnych struktur lokalnych i ogólnomiejskich. W pracy jest zawarta propozycja pojęcia wielofunkcyjnego kompleksu mieszkalnego.

Słowa kluczowe

Wielofunkcyjność, wielofunkcyjny kompleks mieszkaniowy, środowisko miejskie.

1.1. WPROWADZENIE

W pierwszym dziesięcioleciu XXI wieku następuje zmiana paradygmatu rozwoju miast: model miasta przemysłowego ustępuje miejsce modelowi miasta informacyjnego. Obecnie w zakresie projektowania kompleksów mieszkalnych szczególnego znaczenia nabiera opracowanie nowych koncepcji, które najlepiej spełnią wymogi zmieniającego się współczesnego świata. Pojawienie się nowych kierunków i rodzajów działalności człowieka wymaga odpowiedniej transformacji środowiska architektonicznego. Rygorystyczne funkcjonalne zdefiniowanie terenów, a także hierarchiczne modele organizacji pracy, właściwe dla epoki przemysłowej, ustępują miejsca połączeniu funkcji biznesowej z różnymi obszarami urbanistycznymi, w szczególności z mieszkalnymi. Przejście od tworzenia monofunkcyjnych budynków do bardziej pożądanym wielofunkcyjnych jest bez wątpienia istotną tendencją współczesnego projektowania. Odejście od monofunkcyjnego podziału w użytkowaniu ziemi do integracji funkcji wprowadza paradygmat wielofunkcyjnego kompleksu jako ważnego czynnika środowiska miejskiego. Badacze tej problematyki widzą w wielofunkcyjnym kompleksie mieszkaniowym cudowny środek dla rozwiązania problemów, powstałych w wyniku fragmentacji środowiska miejskiego. WFKM są szeroko rozpowszechnione w świecie – w krajach Europy Zachodniej, USA, Kanadzie. Szerokie rozpowszechnienie WFKM doprowadziło do rozmycia samego pojęcia „kompleks wielofunkcyjny” i do niejasności w definiowaniu zadań, spełnianiu których służy projektowanie kompleksów wielofunkcyjnych, w szczególności mieszkaniowych. Dla pełniejszego zrozumienia tego problemu warto wziąć pod uwagę zjawisko wielozadaniowości i dopracować definicję pojęcia WFKM.

Celem artykułu jest zdefiniowanie pojęcia wielofunkcyjnego kompleksu mieszkalnego i nadanie mu autorskiej interpretacji, w szczególności przeanalizowanie istniejących podejść do definicji tego pojęcia i jego konceptualizacja.

Problematykę badań nad wielofunkcyjną architekturą nie można nazwać nową. Szeroki przegląd zagranicznych doświadczeń w tym zakresie został przedstawiony w pracach takich badaczy, jak: E. Cajdler (1988), L.W. Gajkova (2002),

O. Sołowej (2007), E.A. Swiatczenko i W.A. Ławruk (1989), M.R. Barchyn (1979), A.E. Gutnow (1984).

Praca E. Cajdlera (1988) jest jedną z najbardziej kompleksowych opracowań na temat kształtowania kompleksów wielofunkcyjnych i może stanowić podstawę dla charakterystyki procesów światowego rozwoju wielofunkcyjnej architektury w kontekście urbanistycznym. W badaniach L.W. Gajkowej (2002) wielofunkcyjne kompleksy są rozpatrywane jako element projektowania systemowego, w których zostały scharakteryzowane relacje wewnątrz kompleksu, określające decyzje funkcjonalno-planistyczne.

W warunkach globalizacji i społeczeństwa informacyjnego występuje konieczność przewartościowania podejścia do planowania miast. Wraz ze zwiększeniem obciążenia transportowego i wzrostem gęstości zabudowy, nowoczesne miasto coraz bardziej potrzebuje rozwoju i odbudowy swojej tkanki. Wyjątkiem nie jest także w tym zakresie miasto Lwów. Zasady funkcjonalnego zagospodarowania przestrzennego miast, przedstawione w teorii i wdrożone w praktyce jeszcze na początku XX wieku, będące do tej pory podstawą ich rozwoju, nie mogą zaspokoić potrzeb współczesnego społeczeństwa. Idea autonomii kluczowych funkcji miejskiego życia w odrębnych budynkach w pewnym sensie wyczerpała się. Pomocna w regeneracji tkanki miejskiej może być koncepcja projektowania wielofunkcyjnych budynków, nowego typu obiektów, które staną się ważnym urbanistycznym ogniwem.

W pierwszej połowie XX wieku teoretycy i osoby praktykujące projektowanie urbanistyczne promowali rozdzielenie różnych funkcji życiowych człowieka w celu najbardziej efektywnej organizacji każdej z nich. Taka koncepcja i później ich realizacja były utopią, ponieważ w takim procesie podziału zatracą się jakość życia w mieście. Dla uzupełnienia tej luki należy zbadać każdy z głównych rodzajów działalności człowieka – takich jak np. zamieszkanie, praca, czas wolny oddzielnie, a następnie łącznie, aby zrozumieć, w jaki sposób można je zintegrować w wielofunkcyjnym budynku.

1.2. WIELOFUNKCYJNOŚĆ JAKO FENOMEN ŚRODOWISKA MIEJSKIEGO

Na początku należy wyjaśnić fenomen wielozadaniowości. Oznacza on nadanie dodatkowych funkcji jakiemuś obiektowi, co prowadzi do rozszerzenia zakresu jego wykorzystania i zastosowania. Termin ten jest używany w wielu dziedzinach działalności człowieka. Rozważmy „wielofunkcyjność” jako fenomen środowiska miejskiego, jako zjawisko wynikające z samej natury kształtowania i rozwoju struktury miejskiej. W nauce radzieckiej po raz pierwszy zjawisko to zostało opisane przez A.E. Gutnowa (1984). Badacz rozpatrywał środowisko miejskie jako ramę składającą się z głównych linii i węzłów, połączonych

między sobą. Przestrzeń między liniami ramy wypełniona jest „tkanką”. Gęstość linii i relacji podyktowana jest różnymi procesami funkcjonalnymi zachodzącymi w środowisku miejskim. Wielofunkcyjność jest odpowiednią transformacją i koncentracją pewnych funkcjonalnych wątków w określonym miejscu.

Wielofunkcyjność może być przedstawiona w środowisku miejskim jako stężenie wysokiej funkcjonalnej gęstości w korpusie miasta, gdzie najważniejszymi elementami są części struktury miejskiej – budynki i budowle (Gutnow 1984). W przypadku wysokiej gęstości funkcji w określonym miejscu środowiska miejskiego, czy jest to węzeł, czy tkanka, następuje interakcja, która wzmacnia każdy z elementów środowiska miejskiego.

Adaptacja do nowej funkcji może być określona poprzez różne okoliczności. Główną przesłanką jest to, w jakie środowisko zostaje wprowadzona dana funkcja. Gęstość już istniejących funkcji w konkretnym miejscu, ich skład, stosowność nowej funkcji w danym miejscu i zapewnienie warunków realizacji tej funkcji – wszystko to odgrywa ważną rolę w adaptacji do nowej funkcji środowiska miejskiego. Im dyskretniej i skuteczniej połączy się nowa funkcja ze środowiskiem, tym bardziej właściwa jest jej obecność w danym miejscu.

Elementy struktury miasta, które mają różną funkcjonalną gęstość i odgrywają różną rolę w środowisku miejskim tworzą pewne skupiska aktywności funkcjonalnej miasta. W nich zachodzą procesy, które mają różną intensywność, zależną od wielkości obszaru, na którym występuje zwiększona aktywność funkcjonalna i jego lokalizacja w strukturze miasta. Im więcej tych węzłów koncentracji funkcji, tym bardziej zróżnicowane jest środowisko miejskie.

Wielofunkcyjność miejskiej tkanki zapewnia większą wolność człowiekowi, więcej miejsc dla realizacji jego aktywności. Monofunkcyjne budynki mogą znajdować się w dowolnej części miasta, podczas gdy wielofunkcyjne pojawiają się w określonych miejscach szkieletu miasta. Wielofunkcyjnym jest budynek, który zawiera więcej niż jedną z trzech podstawowych funkcji życiowych człowieka. Niezbędnym warunkiem pomyślnego istnienia wielofunkcyjnego budynku jest udane połączenie wewnętrznych funkcji i spoistość jego struktury z miejskim kontekstem (Cajdler 1988).

Wielofunkcyjne budynki z funkcjonalną treścią – „miasto w mieście” – nie są wynalazkiem współczesnym. Taki pomysł narodził się już na początku XX wieku. Nowoczesna, funkcjonalna architektura mogłaby być wykorzystana w ramach sloganu znanej niemieckiej szkoły sztuki „forma wynika z funkcji”. Praktyczność, ergonomia i oszczędność to trzy filary, które współtworzyły pomysły architektów owego czasu, wśród których byli Mies Van der Rohe, Walter Gropius, Le Corbusier. Zbudowany po II wojnie światowej dom mieszkalny specjalnego typu Le Corbusiera jest prototypem współczesnego wielofunkcyjnego kompleksu mieszkalnego. Projekt „Marsylska jednostka mieszkalna” (1947–1952) został stworzony jako eksperymentalny dom zbiorowego zamieszkania;

budynek ten można uznać za swego rodzaju prekursora nowoczesnych, wielofunkcyjnych kompleksów mieszkalnych.

Nowy okres rozwoju koncepcji kompleksów wielofunkcyjnych, w których można mieszkać, pracować i spędzać wolny czas to lata 80. XX wieku. Podstawowym założeniem koncepcji stała się oszczędność zasobów, np. energii i terenu. Dziś w świecie panuje tendencja do popularyzacji formy kompleksów wielofunkcyjnych. Dzięki połączeniu funkcji w jednym miejscu, dostosowaniu ich do nowych warunków środowiska, mają one wyraźną przewagę nad obiektami monofunkcyjnymi. Od momentu swojego powstania zewnętrzna forma budynku wielofunkcyjnego ulegała zmianom, w zależności od czasu pojawienia się w środowisku miejskim, jego rodzaju i wielu innych czynników. Zakładano, że izolacja dzielnic mieszkalnych tworzy bardziej komfortowe środowisko dla człowieka, co doprowadziło do izolacji monofunkcyjnych budynków, w szczególności mieszkaniowych.

1.3. WIELOFUNKCYJNY KOMPLEKS MIESZKANIOWY

Na potrzeby artykułu dokonano przeglądu szeregu definicji wielofunkcyjnego kompleksu mieszkaniowego. Wielofunkcyjne budynki i kompleksy powstają z pomieszczeń, ich grup, budynków i budowli o różnym przeznaczeniu publicznym i mieszkalnym, które to połączenie jest spowodowane specyfiką i potrzebami ekonomicznej efektywności oraz wymaganiami budowlano-urbanistycznymi. Kompleks mieszkalny jest to strefa mieszkaniowa dla dużej grupy społecznej, połączona terytorialnie poprzez wspólne interesy dotyczące codziennego użycia elementów i usług (Svyatchenko 1989). Kompleks mieszkaniowy jako skomplikowana społeczna forma zamieszkania jest to określony stopień systemu „mieszkanie” i jako organiczna część terenu mieszkalnego jest formalnie stopniem systemu „miasto” (Svyatchenko 1989). WFKM jest integralną częścią wielofunkcyjnych obszarów, w których ludność jest obsługiwana zestawem funkcji: mieszkalnej i publicznej, które wspierają się nawzajem, co stymuluje aktywność środowiska miejskiego, zwiększa jego witalność, jakość i efektywność ekonomiczną (Solovey 2007). WFKM zwiększa efektywność wykorzystania infrastruktury i sieci usług, zmniejsza obciążenie transportowe, tworzy bezpieczne, atrakcyjne i wygodne środowisko do życia, pracy, wypoczynku. Oprócz tego, że takie kompleksy same w sobie są skuteczne, to dodatkowo podnoszą jakość środowiska miejskiego sąsiednich dzielnic.

Dla WFKM charakterystyczne są następujące cechy:

- efektywne ułatwienie orientacji przestrzennej dla pieszych,
- dostępność do alternatywnych środków transportu,
- możliwość dostosowania do wszelkich rodzajów transportu,
- połączenie funkcji, które nawzajem się wspierają.

W każdym wielofunkcyjnym kompleksie występuje tzw. „generator wielofunkcyjnej podstawy” – np. mieszkanie, jednak podstawą ogólnej przynależności typologicznej może być obecność wspólnej przestrzeni publicznej i jej charakter.

Na pierwszy rzut oka, WFKM jest zjawiskiem prostym. Intuicyjnie, to pojęcie sugeruje myśl o budynku lub kompleksie budynków, które mają więcej niż jedną funkcję. Jednak szczegółowa analiza tego problemu otwiera jego złożoność. Pytanie w tym, co należy rozumieć pod pojęciem „wielofunkcyjności”: pewien poziom integracji funkcji, stopień zgodności funkcji? Czy ma znaczenie sposób łączenia funkcji pionowo w jednym budynku lub poziomo w kilku? Odpowiedzi na te pytania są niezbędne dla jasnego i pełnego zrozumienia tego pojęcia. Mimo, że pojęcie WFKM jest spotykane w literaturze, pozostaje niejasno określone. Dwuznaczność tego, co zawiera się, a co nie wchodzi w skład WFKM, w większości przypadków wynika z różnych punktów widzenia podmiotów, które interesują się tym określeniem. Oto dwie powszechnie przyjęte definicje, które wykazują niejasności tego terminu.

Pierwsza definicja jest dość rozwinięta i została wyczerpująco sformułowana przez instytucję Urban Land Institute (ULI, USA) w 1976 roku w książce pt. *Mixed-Use Developments: New Ways of Land Use* (pol. *Kompleksy wielofunkcyjne: Nowe sposoby użytkowania ziemi*) (Witherspoon i in. 1976). Pomimo ciągłej ewolucji tego pojęcia, istota pozostaje ta sama. Składniki WFKM to (Herndon 2011):

- trzy lub więcej funkcji (mieszkanie, praca, czas wolny), które wzajemnie się wspierają,
- fizyczna i funkcjonalna integracja komponentów WFKM, w tym powiązania piesze,
- ogólny zamysł WFKM określa rodzaj, skalę funkcji i związane z nimi elementy.

ULI podkreśla, że WFKM musi zawierać co najmniej trzy zintegrowane funkcje, z których każda jest wystarczająco silna, aby istnieć samodzielnie, a to wyklucza te funkcje, które po prostu są dodatkowymi w ramach podstawowej (jak np. apteka, kiosk w budynku mieszkalnym). Dlatego projekty, które zawierają wiele funkcji, jednak nie mają powiązań pieszych (jak np. dzielnice mieszkalne w strefie podmiejskiej, które potrzebują połączenia samochodowego), nie kwalifikują się do uznania za wielozadaniowe (Witherspoon i in. 1976).

Druga definicja jest wynikiem wspólnych badań przeprowadzonych w 2006 r. przez organizacje: International Council of Shopping Centers (ICSC – Międzynarodowa Rada Centrów Handlowych), the National Association of Industrial and Office Properties (NAIOP – Krajowe Stowarzyszenie Przemysłu i Biur), the Building Owners and Managers International Association (BOMA – Międzynarodowe Stowarzyszenie Właścicieli i Menedżerów Budynków) oraz the National Multi Housing Council (NMHC – Narodowa Rada Mieszkalnictwa).

W wyniku współpracy rozpoznano wiele podstawowych czynników i stworzono następującą definicję: WFKM to budynek lub zespół budynków z zaprojektowaną integracją kombinacji funkcji zamieszkania, biur, handlu, hoteli i innych

funkcji; zorientowany na ruch pieszy i zawierający elementy środowiska, w którym łączy się mieszkanie, pracę i wypoczynek („live-work-play environment” – „środowisko mieszkaniowe-pracy-czasu wolnego”). Taki projekt zwiększa poziom wykorzystania ziemi, przyczynia się do zmniejszenia przepływów ruchu i wspiera aktywny rozwój (Herndon 2011).

Jeśli porównamy ze sobą przytoczone definicje, to charakterystyczne parametry WFKM stają się bardziej czytelne:

- po pierwsze, powinien składać się on z kilku funkcji, które są czasowo i organizacyjnie zintegrowane, i które są samowystarczalne;
- po drugie, musi cechować się efektywnym wykorzystaniem ziemi i ukierunkowaniem na ruch pieszy;
- po trzecie, każdy komponent musi uzupełniać spójny plan.

Te trzy zasady tworzą rdzeń koncepcji wielofunkcyjnych kompleksów mieszkalnych i odróżniają je od monofunkcyjnych.

Na Ukrainie idea nowoczesnych, wielofunkcyjnych kompleksów, w szczególności mieszkalnych, jest stosunkowo nowa. Dziś w ukraińskiej praktyce pojęcie wielozadaniowości nie zawsze ma realne podstawy. Najczęściej występują tzw. kompleksy mieszkaniowo-biurowe, przy czym obie funkcje obiektu zazwyczaj są neutralne w stosunku do siebie.

1.4. KIERUNKI ROZWOJU WIELOFUNKCYJNYCH KOMPLEKSÓW URBANISTYCZNYCH

Integralną częścią badanego problemu jest wybór miejsca pod budowę kompleksu wielofunkcyjnego, od czego zależy skuteczność funkcjonowania przyszłego obiektu. Kwestię ulokowania kompleksów wielofunkcyjnych w strukturze największych miast należy rozważyć z punktu widzenia lokalizacji przestrzennej.

Wielofunkcyjna struktura lokalnych kompleksów zaspokaja potrzeby pojedynczych, oddalonych od centrum dzielnic. Warunki lokalizacji na peryferiach, gdzie budynek może zajmować dużą powierzchnię ziemi, tworzą charakterystyczne dla lokalnych kompleksów cechy organizacji wewnętrznej i struktury funkcjonalnej: zazwyczaj budynek posiadający 3–4 piętra rozwija się na poziomie z utworzeniem wspólnej przestrzeni komunikacyjnej. Lokalizacja budynku zakłada postrzeganie go z dużej odległości, co dyktuje charakter rozwiązania architektonicznego: sylwetka, kompozycja bryły, obecność dominant wysokościowych. Zalety takiej lokalizacji to oszczędność czasu na poszukiwanie towarów i usług, racjonalizacja przejazdów po mieście, zmniejszenie transportowego przeciążenia w „godzinach szczytu”, piesza dostępność dla mieszkańców (Gajkowska 2002).

W innym kierunku rozwijają się wielofunkcyjne kompleksy w centralnej części miasta (ogólnomiejskie), gdzie głównym zadaniem jest wewnętrzna organizacja samego kompleksu. W warunkach istniejącej historycznej zabudowy,

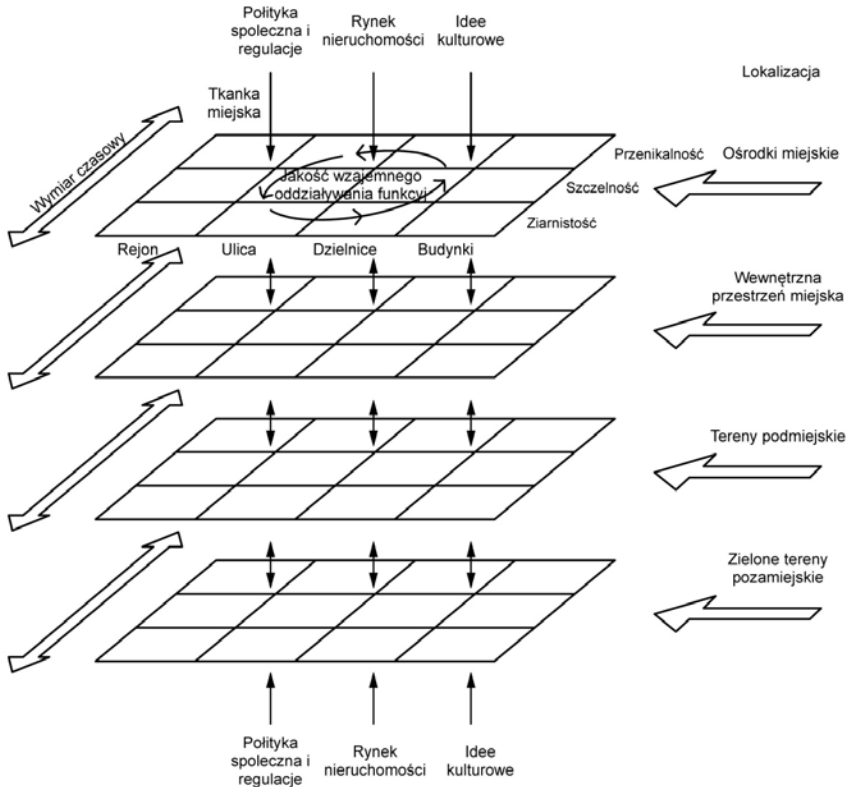
kluczowa jest dobra komunikacja piesza z przyległymi przestrzeniami publicznymi; celowe jest budowanie wielopoziomowe i rozwój w głąb podwórek. Struktura wielofunkcyjna może występować również w roli tranzytowego połączenia między dużymi przestrzeniami publicznymi. Innymi słowy, wielofunkcyjny kompleks w centrum miasta nie ma wyraźnych granic zewnętrznych i jest w ciągłym dynamicznym rozwoju. Proces rozrostu centrum miasta poprzez tworzenie wielofunkcyjnych kompleksów jest obiecującym zjawiskiem – człowiek dąży do centrum miasta jako do miejsca skupienia różnych funkcji (Gajkowska 2002). Taka tendencja jest szczególnie charakterystyczna dla wielu dużych miast, w tym także dla Lwowa. Oba opisane kierunki rozwoju wielofunkcyjnych kompleksów mieszkalnych przebiegają równoległe i niezależnie od siebie.

1.5. KONCEPTUALIZACJA POJĘCIA „WIELOFUNKCYJNY KOMPLEKS MIESZKANIOWY”

Po wyjaśnieniu podstawowych zasad tworzenia WFKM, warto przejść do naświetlenia, czym te kompleksy są i w jakich fizycznych formach mogą być zawarte. W tym celu trzeba wziąć pod uwagę takie czynniki, jak: poszczególne składniki funkcji, typy możliwych kombinacji tych funkcji, poziom, na którym kombinacja funkcji może wystąpić. Te zagadnienia są równie skomplikowane jak i określenie samego pojęcia WFKM. Pierwszy model WFKM został opracowany przez A. Rowley’a w 1996 roku, zaś drugi przez E. Hopenbrouwera i E. Louwa w 2005 roku jako próba rozwinięcia koncepcji Rowley’a (Herndon 2011).

Model A. Rowley’a (rys. 1) oparty jest na założeniu, że WFKM w rzeczywistości jest odzwierciedleniem wewnętrznego charakteru jednostki urbanistycznej. W tym modelu uwaga jest skoncentrowana na wymiarze poziomym (pomiędzy sąsiednimi budynkami). Autor stwierdza, że forma fizyczna WFKM jest funkcją tkanki miejskiej, warunków lokalizacji. A. Rowley twierdzi, że urbanistyczna tekstura dzielnicy jest wynikiem trzech czynników: ziarnistości, szczelności i przenikalności. Przez ziarnistość należy rozumieć charakter kombinacji elementów w przestrzeni; odpowiednia ziarnistość tworzy strukturę urbanistyczną, w której podobne elementy przeplatają się z niepodobnymi. Przez szczelność należy rozumieć liczbę jednostek funkcji na jednostkę powierzchni. Przez przenikalność należy rozumieć liczbę alternatywnych szlaków pieszych. Ponadto A. Rowley wprowadza pojęcie skali do zaproponowanego modelu w celu wprowadzenia różnic między budynkiem, dzielnicą, ulicą i rejonem. Dodatkowo, autor wprowadza pojęcia czterech miejsc, w których WFKM mogą wystąpić:

- ośrodki miejskie, które zawierają komercyjny i publiczny rdzeń miasta;
- wewnętrzne przestrzenie miejskie, które zawierają wolne tereny;
- tereny podmiejskie;
- zielone tereny pozamiejskie.



Rys. 1. Model WFKM wg Rowley'a

Źródło: A. Rowley (1996)

Alan Rowley wprowadził także trzy inne składniki do zaproponowanego modelu:

1. Polityka społeczna i regulacje, rynek nieruchomości, idee kulturowe i wartości są czynnikami zewnętrznymi, które wpływają na kształt WFKM.

2. Funkcje w obrębie kompleksu tworzą różne poziomy intensywności środowiskowej.

3. Znaczenie wymiaru czasowego, ponieważ różne funkcje tworzą różne formy aktywności w różnych okresach czasu.

Wynikiem takiego współdziałania różnych zmiennych jest pojawienie się terminu „wielofunkcyjna sytuacja” – „*mixed-use situation*”. Mimo wszystko model Rowley'a skupia się tylko na przestrzeni dwuwymiarowej, a w rzeczywistości pojęcie czasu jest niewystarczająco uwzględnione w modelu (Herndon 2011).

Autorzy E. Hoppenbrouwer i E. Louw uznają potrzebę brania pod uwagę pionowego wymiaru, tak samo jak i łączenia funkcji w obrębie jednej struktury,

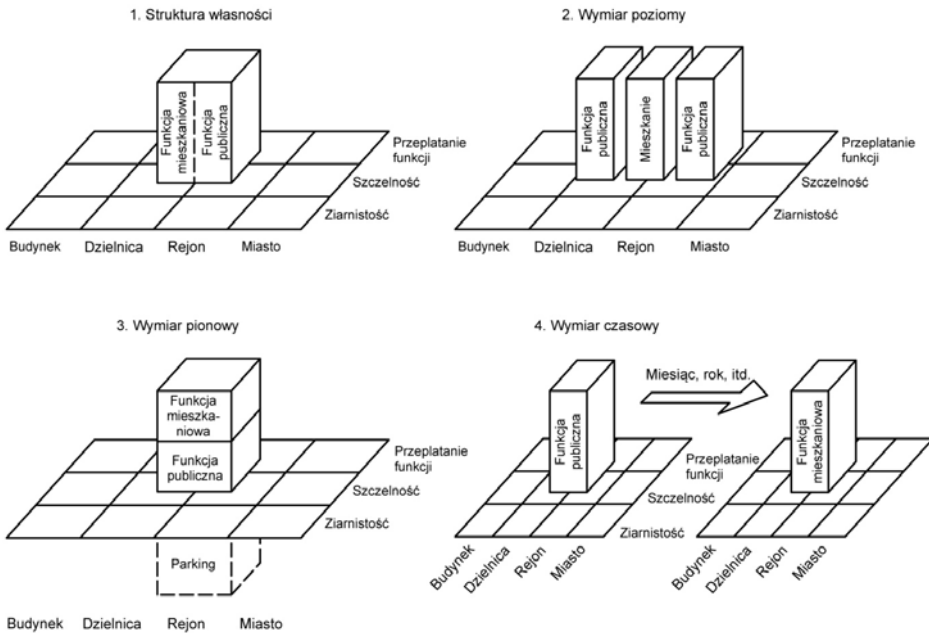
a także różnych sposobów wykorzystania przestrzeni w ciągu pewnego okresu czasu. Zaproponowana przez nich typologia obejmuje typologię A. Rowley'a i integruje elementy w bardziej usystematyzowaną całość. Model Hoppenbrouwera i Louwa (rys. 2) jest rozwinięty na bazie perspektywy przestrzennej i zorganizowany na podstawie funkcji, wymierności, skali i rozwoju miasta. Ta typologia wykorzystuje tylko część prywatną i administracyjną funkcji (mieszkalną i biurową) w celu ułatwienia interpretacji, jednak jest na tyle elastyczna, aby można było ją ekstrapolować na inne kombinacje funkcji.

Składnik wymierności składa się z następujących elementów:

- struktura własności;
- wymiar poziomy;
- wymiar pionowy;
- wymiar czasowy.

Tak jak w modelu Rowley'a, składnik skali również jest uwzględniony, niemniej jednak metoda dalszego podziału jest inna. W koncepcji Hoppenbrouwera i Louwa dalszy podział odnosi się do budynku, dzielnicy, rejonu i miasta. Ponadto tekstura urbanistyczna została zapożyczona od Rowley'a, jednak zamiast ziarnistości, szczelności i przenikalności, ich model składa się z ziarnistości, szczelności i przeplatania funkcji. Hoppenbrouwer i Louw wskazują także, że dla lepszego określenia WFKM przydatne jest włączenie innych komponentów, takich jak lokalizacja (centrum, strefa podmiejska, zielone tereny pozamiejskie itp.) lub sposoby wykorzystania i rodzaje zamieszkania. Ponadto należy zauważyć, że definicja WFKM nie ogranicza się tylko do urbanistyki, ale obejmuje także inne składniki: poczucie przestrzeni miejskiej, naturę funkcji, pojęcie prywatności i publiczności, konfliktu i bezpieczeństwa.

Podsumowując można powiedzieć, że WFKM nie jest standardową formą. Może on się wyróżniać zestawem funkcji, geometrią oraz poziomem, na którym zachodzą te procesy. To właśnie ilość możliwych kombinacji elementów WFKM odróżnia jego typologię od innych obiektów. Podjęto zatem próbę sformułowania definicji wielofunkcyjnego kompleksu mieszkalnego: wielofunkcyjny kompleks mieszkalny (WFKM) to budynek lub grupa budynków, połączonych kompozycyjnie w jeden zespół, który powstaje z pomieszczeń, ich grup, budynków i budowli o różnym publicznym i mieszkalnym przeznaczeniu (cały kompleks składa się z trzech i więcej funkcji, które są wystarczająco silne, aby funkcjonować samodzielnie), połączenie, których jest spowodowane potrzebami eksploatacyjnymi, celowością ekonomiczną i wymaganiami budowlanymi, przy tym kompleks stymuluje ruch pieszego, intensywnie wykorzystuje przestrzeń i działki gruntowe, a składniki kompleksu włączone są do ogólnej struktury i skutecznie ze sobą współdziałają.



Rys. 2. Model WFKM wg Hoppenbrouwera i Louwa

Źródło: J.D. Herndon (2011)

1.6. WNIOSKI

1. Mimo, że pojęcie WFKM jest spotykane w literaturze, to jest ono niejasno określone. Wieloznaczność tego pojęcia w większości przypadków powstaje w wyniku różnych punktów widzenia podmiotów, które zajmują się tą problematyką. Jak pokazują badania i światowe doświadczenia projektowania, integracja funkcji biznesowej staje się jedną z wiodących i najbardziej obiecujących kierunków rozwoju kompleksów mieszkalnych i wielofunkcyjnych.

2. Włączanie kompleksu wielofunkcyjnego do środowiska miejskiego ulepsza środowisko miejskie, nadaje mu nową jakość. Niezbędnym warunkiem pomyślnego istnienia zespołów wielofunkcyjnych jest nie tylko udane połączenie wewnętrznych funkcji, ale i połączenie tej struktury z miejskim kontekstem. Dzięki porównaniu różnych podejść do definicji pojęcia WFKM została dokonana autorska próba jego sformułowania.

3. Wielofunkcyjność budowli i przestrzeni pozwala efektywnie realizować potrzeby człowieka i stworzyć środowisko społeczne, które spełnia potrzeby człowieka w zakresie komunikacji. Wspólna przestrzeń publiczna w kompleksie

wielofunkcyjnym umożliwia połączenie różnych funkcji, co pozwala konsumentowi bardziej efektywnie wykorzystać czas i przestrzeń. W związku z tym badanie architektury wielofunkcyjnej jest na czasie i pozostaje aktualnym zadaniem w okresie rozwoju społeczeństwa informacyjnego.

LITERATURA

- Barchyn M.R., 1979, *Arkhitektura i misto. Problemy rozvytku radyans'koho zodchestva*, Nauka, Moskwa, 224 s.
- Cajdler E., 1988, *Bahatofunktsional'na arkhitektura*, Stroyzdat, Moskwa, 264 s.
- Gajkowa L.W., 2002, *Velyki bahatofunktsional'ni hromads'ki tsentry yak ob'yekt systemnoho proektuvannya*, Yzvestyia vuziv, „Budivnytstvo”, 9, Nauk.-teoret. zhurn/ M-vo osvity i nauky RF, Mizhnar. assots, Nowosybirsk, s. 110–117.
- Herndon J.D., 2011, *Mixed-Use Development in Theory and Practice: Learning from Atlanta's Mixed Experiences*, Applied Research Paper.
- Gutnow A.E., 1984, *Evolutsiya mistobuduvannya*, Stroiizdat, Moskwa, 256 s.
- Rowley A., 1996, *Mixed-Use Development: ambiguous concept, simplistic analysis and wishful thinking*, „Planning Practice & Research”, 11 (1), s. 85–98.
- Sołowej O., 2007, *Bahatofunktsional'ni komplekсы: osoblyvosti developmentu*, „Commercial Property”, 5 (45), http://commercialproperty.ua/analytics/top/detail.php?IBLOCK_ID=11&ID=33914.
- Swiatczenko E.A., Ławruk W.A., 1989, *Sotsial'ni osnovy arkhitekturnoho proektuvannya i arkhitekturna typolohiya: navchal'nyy posibnyk*, UMK VO, Kijów, 168 s.
- Witherspoon R.E., Abbett J.P., Gladstone R.M., 1976, *Mixed-Use Developments: New Ways of Land Use*, Urban Land Institute, Washington, DC.

Abstract

The concept of *mixed-use* is considered in this article as a phenomenon of urban environment, which derives from natural formation and evolution of urban structure. Existing approaches to defining the concept of mixed-use building and mixed-use residential complex are analyzed. It was found that a multifunctional residential complex is a component of a mixed-use district, which stimulates the activity of urban environment and raises its viability, quality and economic effectiveness. Reasons for increasing interest in this type of complexes are pointed out in short. The question of mixed-use complexes distribution within the city structure is considered from the perspective of urban planning: local and city-wide mixed-use formations. The article presents a proposal of a definition of mixed-use residential complex.

Keywords

Mixed-use, mixed-use residential complex, urban environment.