

1A

KÖZÖSSÉGI CSOPORTHÁZAK A KERTVÁROSBAN

TÁRSADALMILAG ÉRZÉKENY LAKÁSÉPÍTÉSI MODELLEK BUDAPESTEN

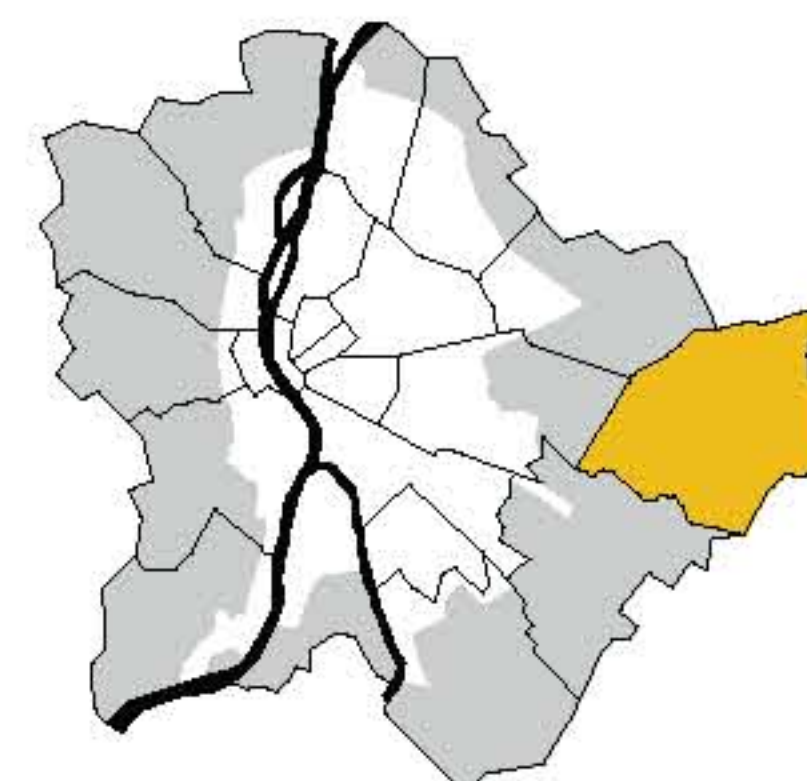
REPLAN - Innovatív megoldások a városi lakásproblémákra.

Készült a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Lakóépítettervezési Tanszéke, a Városkutatás Kft. és a Holcim Hungária Alapítvány együttműködésével.

CSOPORTVEZETŐ: K. Theisler Katalin, építész

RÉSZTVEVŐK: Babos Annamária építészhallgató

Paskuj Benedek szociológus, Somogyi Flóra szociológus hallgató



HELYZETÉRTÉKELÉS

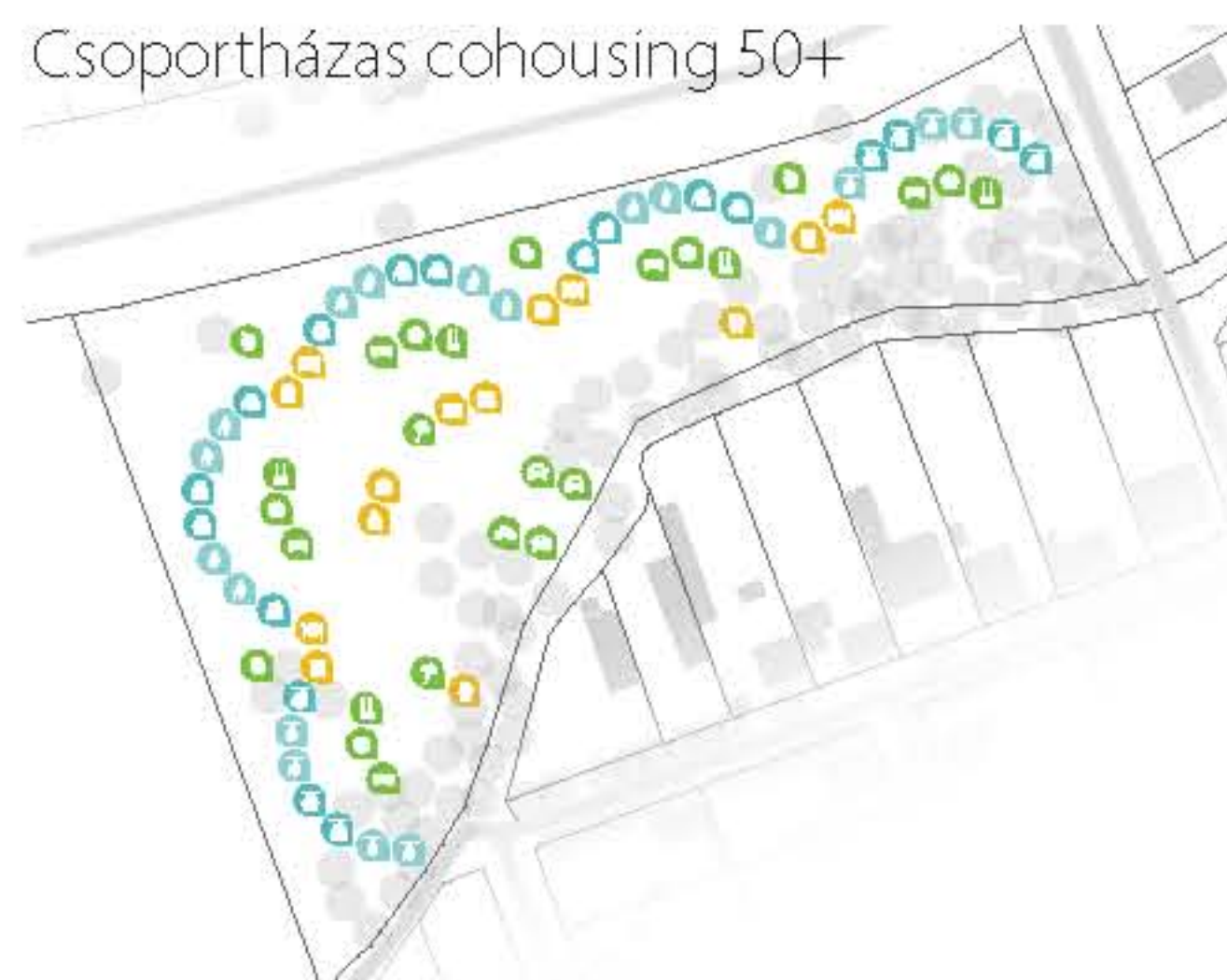
A XVII. kerület, Rákosmente Budapest belső szuburbanizációs zónájának része. Falusias gyökerek, teleszerű ingatlanfejlesztések, fiatal lakosság, kisgyermekes kiköltözők, alvóváros jelleg, viszonylag jó közlekedési infrastruktúra jellemzi.



A mintaterv a belső szuburbanizációs területeket vizsgálta, helyszíne a XVII. kerületben, Rákosmentén a Nyilas-tábla része

MINTATERVI VARIÁCIÓK

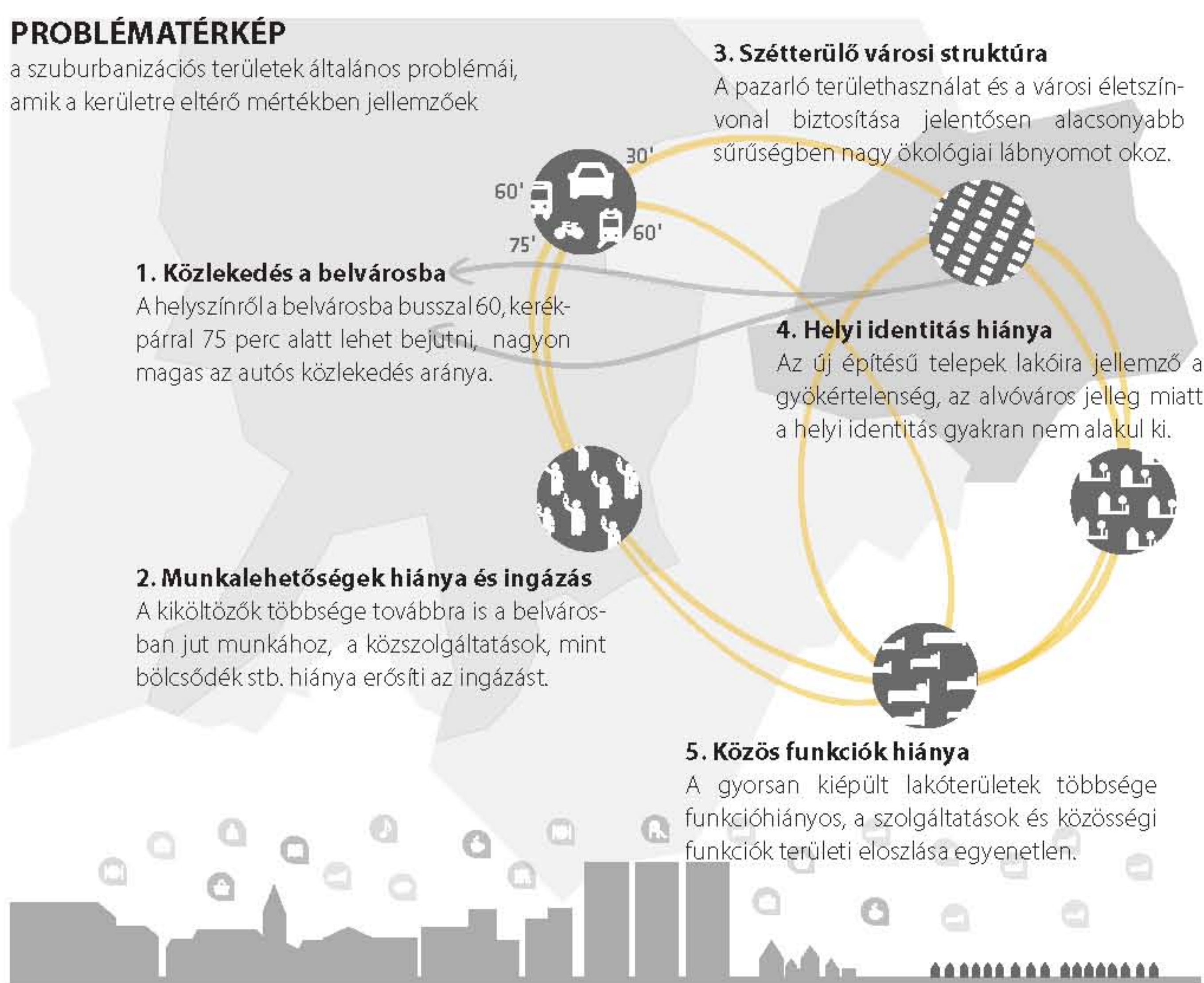
Csoportházas cohousing 50+



Tulajdonviszonyok: 100% bérelt lakások
Közös részek: 50% beltéri közös funkciók, 40% kerti funkciók, 10% fenntarthatósági elemek

PROBLÉMATERKÉP

a szuburbanizációs területek általános problémái, amik a kerületre eltérő mértékben jellemzőek



1. Közlekedés a belvárosba

A helyszínről a belvárosba busszal 60, kerékpárral 75 perc alatt lehet bejutni, nagyon magas az autós közlekedés aránya.

2. Munkalehetőségek hiánya és ingázás

A kiköltözők többsége továbbra is a belvárosban jut munkához, a közszolgáltatások, mint bölcsődék stb. hiánya erősíti az ingázást.

3. Szétterülő városi struktúra

A pazarló területhasználás és a városi életszínvonal biztosítása jelentősen alacsonyabb sűrűségben nagy ökológiai lábnyomot okoz.

4. Helyi identitás hiánya

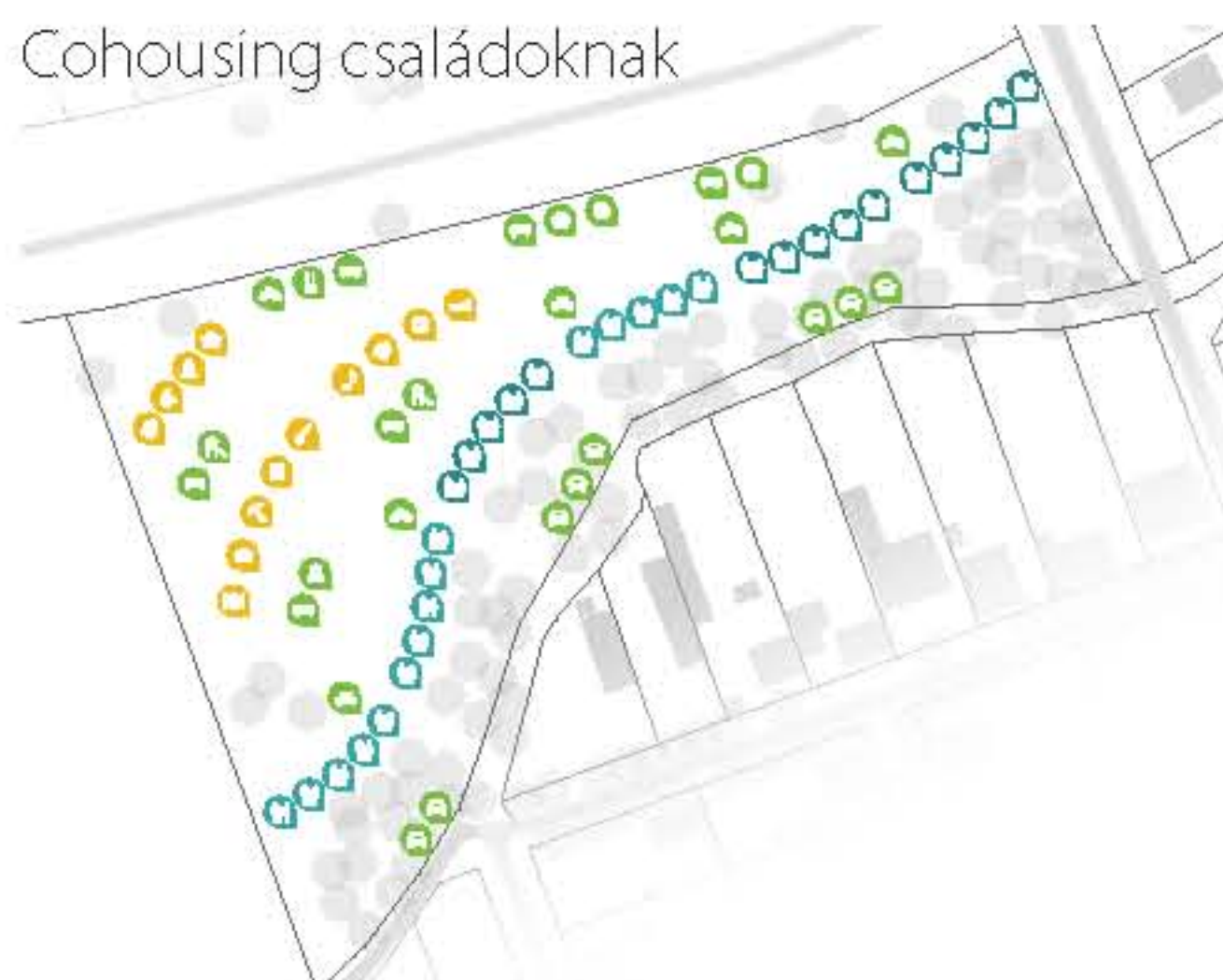
Az új építésű telepek lakóira jellemző a gyökertelenség, az alvóváros jelleg miatt a helyi identitás gyakran nem alakul ki.

5. Közös funkciók hiánya

A gyorsan kiépült lakóterületek többsége funkcióhiányos, a szolgáltatások és közösségi funkciók területi eloszlása egyenetlen.

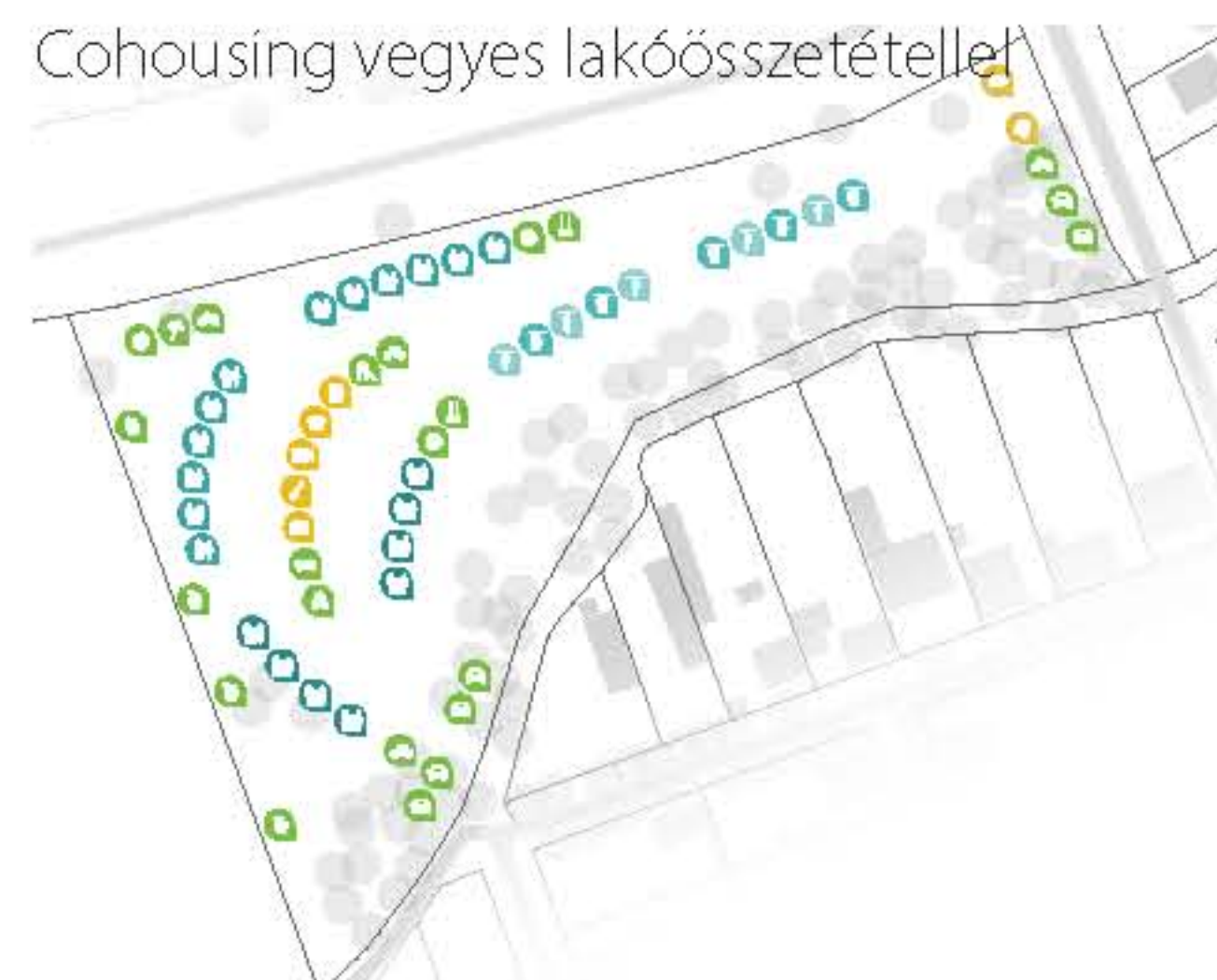
JAVASLAT - a szuburbánus területek problémáira: szétterülő, családi házas övezeteire, monoton, identitás nélküli jellegére, a köztes funkciók, közterületek, parkok, zöld hálózatok hiányára a kutatás innovatív megoldásként **csoportházas cohousing beépítést** javasol.

Cohousing családoknak



Tulajdonviszonyok: 100% lakásszövetkezet
Közös részek: 40% beltéri közös funkciók, 30% kerti funkciók, 30% fenntarthatósági elemek

Cohousing vegyes lakóösszetétellel



Tulajdonviszonyok: 60% magántulajdon, 40% bérlakás
Közös részek: 28% beltéri közös funkciók, 22% kerti funkciók, 50% fenntarthatósági elemek

1B KÖZÖSSÉGI CSOPORTHÁZAK A KERTVÁROSBAN

PARTICIPATÍV TERVEZÉS

A mintatervet participatív tervezési folyamatban, önkéntes lakók bevonásával, három találkozón dolgozta ki a csoport.



közös értékek összegyűjtése az 1. találkozón



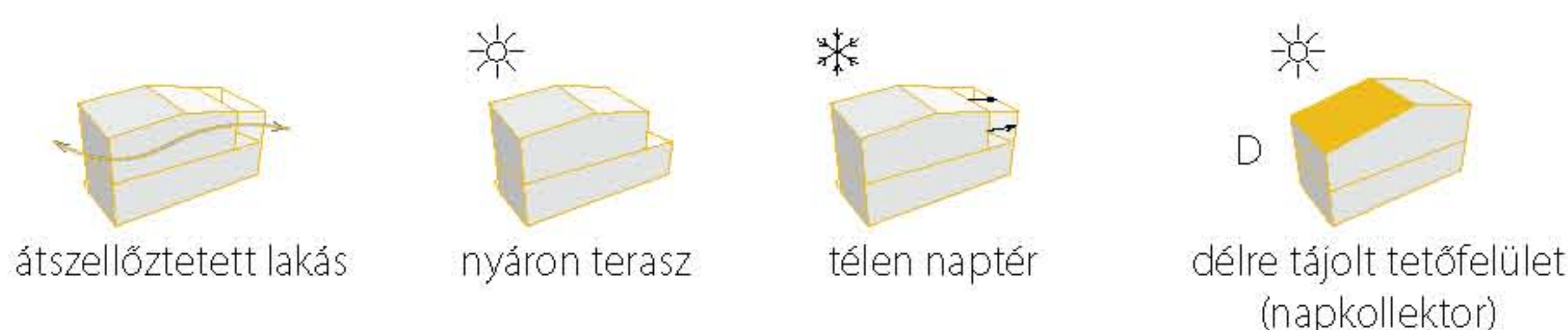
közösségi döntés - súlyozott szavazás a 2. találkozón



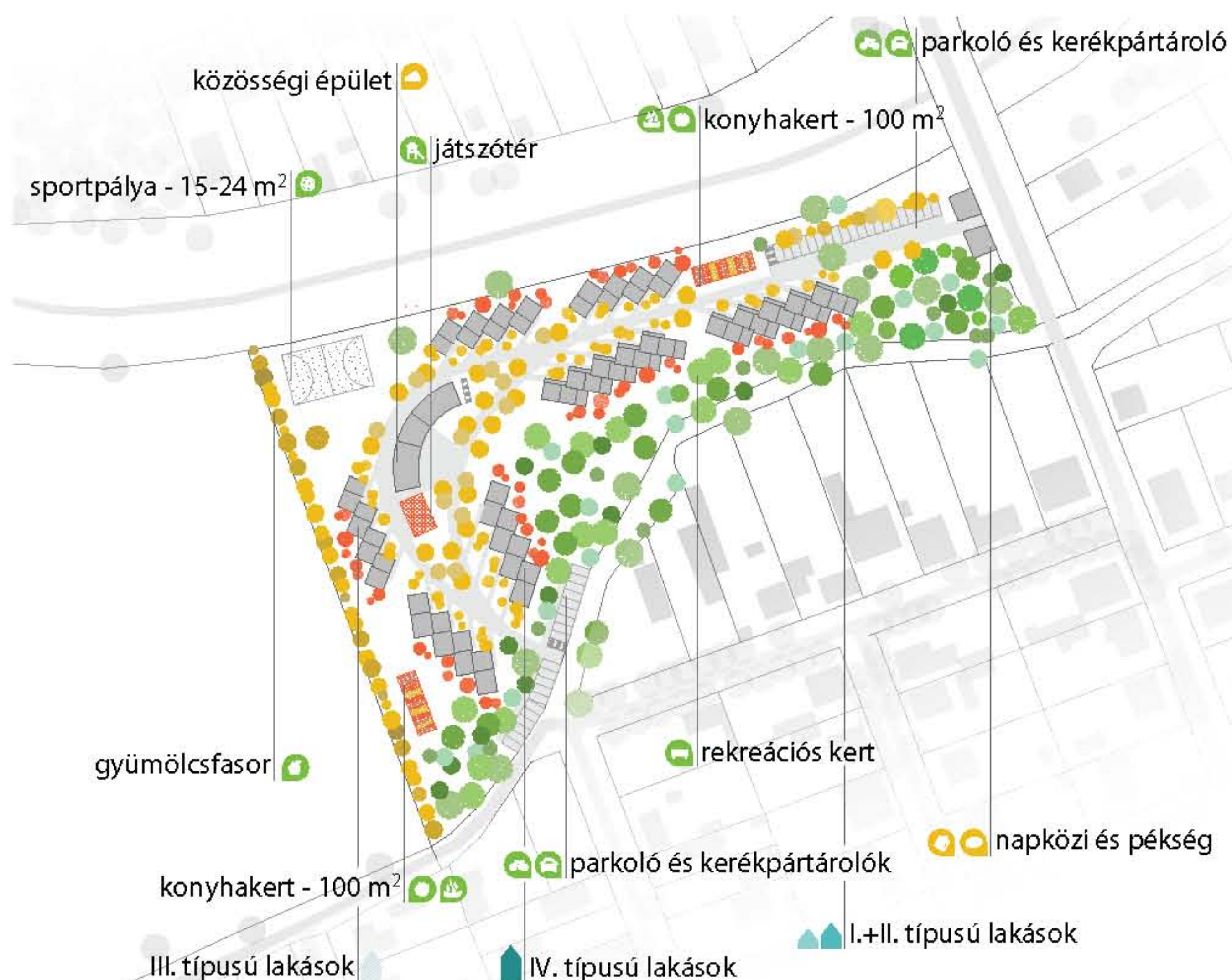
közösségi tervezés - makett készítése a 3. találkozón

MINTATERV és FENNTARTHATÓSÁG

A mintaterv alapja a 3. variáció, lakóösszetétele vegyes. A lakóegységek négyféle lakástípust tartalmaznak. A közösség életformája ökotudatos, együttműködés és közös gazdálkodás jellemzi. A lakók többsége kerékpárt vagy megosztott autót használ. Közös természetés, közösségi vásárlás, esővízgyűjtésből megoldott locsolás, megosztott mosókonyha, belső hulladékkezelés, komposztálás részei az ökológiai koncepciónak. High-tech fenntarthatósági elemek (napelemek, kollektorok, hőszivattyúk) megvalósítását a költségek nem engedik meg. A soft-tech és low-tech megoldások: benapozás és árnyékolás, kedvező helyi mikroklima kialakítása (szélvédettség, kisebb vízfelületek, naptér), a meglévő faállomány megtartása és új telepítése kerültek be a tervbe.

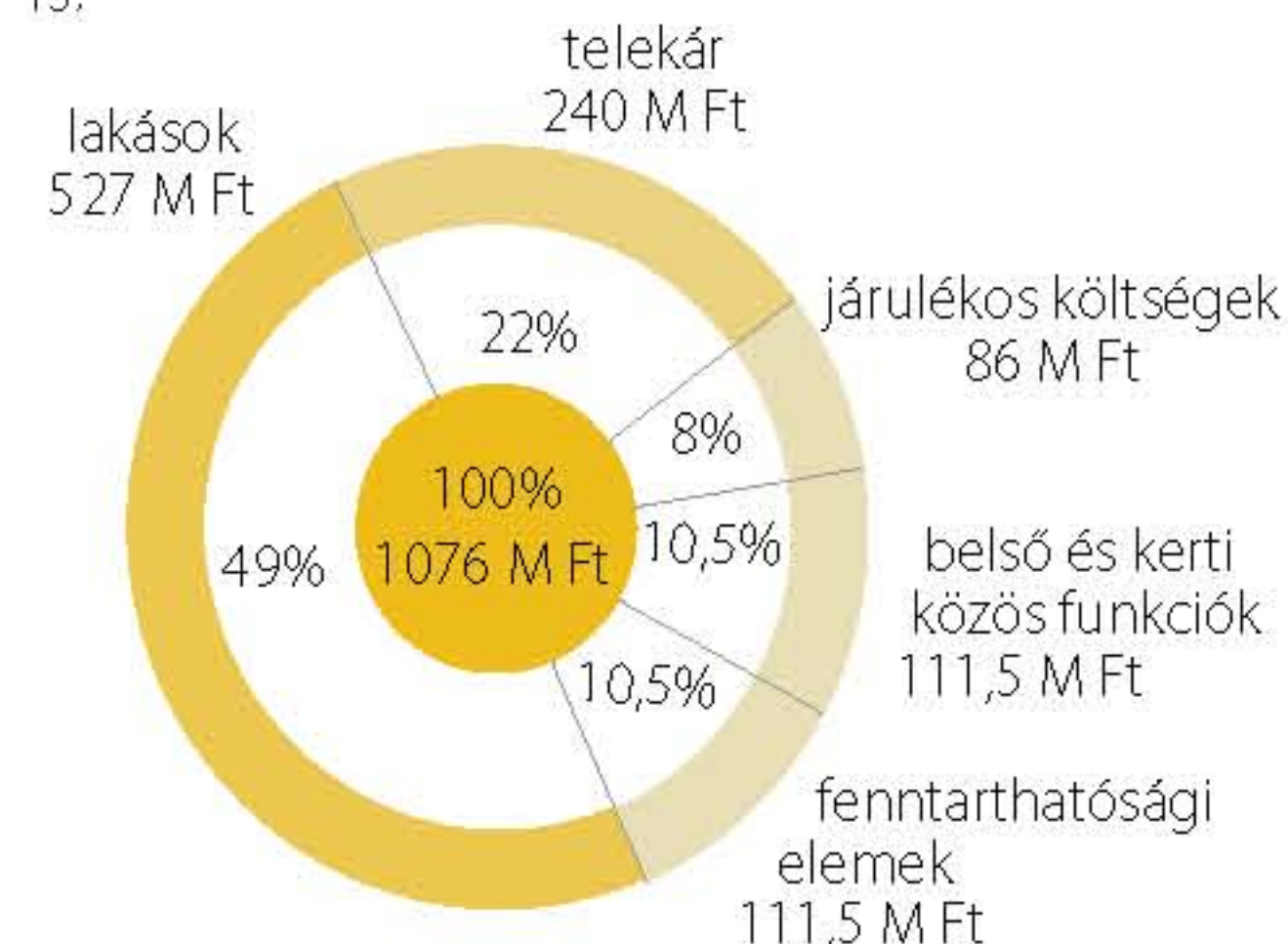


A mintaterv a participatív tervezési folyamatban hozott döntéseken alapul. A lakóegységek orsószerű elrendezését, a közösségi épület központi telepítését és az út mentén elhelyezett szolgáltató épületeket a lakótalálkozón szavazta meg a csoport.



MEGVALÓSÍTHATÓSÁG - pénzügyek

A beépítés pénzügyi keretét környékbeli új építésű, átlagos kivitelezésű családi ház ára szorozva a lakások számával adta. Megtakarítást jelenthet az alacsonyabb telekár, az építésbe bevont saját munka, a közös helyiségek bérbeadása. A hosszú távú gazdálkodás része ESCO konstrukcióban finanszírozott energetikai elemek telepítése is.



KÖRNYEZET ÉS INFRASTRUKTÚRA

A cohousing megosztott funkciói kevesebb napi szintű ingázást, ezáltal kisebb környezeti és gazdasági terhelést eredményeznek.

INGATLANÁLLOMÁNY ÉS LAKÁSTÍPUS

A csoportházas beépítés környezeténél karakteresebb lesz, kevesebb területet használ fel a természeti tájtól. A közös funkciók telepítése csökkenti a funkcióhiányt.



KÖZÖSSÉG

A nyitott közösségi és szolgáltató funkciók elősegítik a közösségi összefogást és a lokális kapcsolatokat kialakulását, környezetébe integrált beépítés jön létre.

RENDSZERSZINTŰ JAVASLATOK

Döntéshozókkal, ingatlanfejlesztőkkel, illetve a leendő lakókkal folytatott párbeszéd a cohousingokról és csoportházakról segítheti Magyarországi elterjedésüket.