

NASZE WSPÓLNE DOBRO NASZA PRZESTRZEŃ PUBLICZNA

Istotny wpływ przestrzeni publicznej na jakość życia

Niedawne badania statystyczne w Zachodniej Europie wykazują, że aż ok. 85% populacji ma rozwiniętą świadomość, że jakość przestrzeni publicznej wraz z otaczającym środowiskiem ma bezpośredni wpływ na ludzkie życie i samopoczucie mieszkańców. Wiadomo też, że sam dostęp do tej przestrzeni nie wystarczy, należy nią odpowiednio zarządzać, projektować i zagospodarowywać. Zaobserwowano również, że przeciętny obywatel odwiedza rocznie średnio ok. 100 razy publiczne tereny zielone. Oczywiście również jest, że wraz z zaniedbaniem jakości tej przestrzeni, wzrastają zachowania negatywne takie jak deprawacja społeczna i zachowania kryminalne w okolicy.

Pomimo tej świadomości, tak wysokiej rangi terenów stanowiących ogólnodostępną przestrzeń publiczną (ulice, place, parki, ogrody, itp.), jej wartość jest najczęściej niedoceniana. Wiadomo, że wraz ze wzrostem intensywności zabudowy miast rośnie potrzeba odpowiednio zaprojektowanej zieleni publicznej wraz z późniejszym jej utrzymaniem, tak aby nowe realizacje nie zamieniały przestrzeni w „betonową pustynię”. Potrzeba utrzymania zielonych terenów miejskich jest również uzasadniona ekonomicznie, ponieważ nieruchomości w ich sąsiedztwie i okolicy zyskują na wartości.

Nawet podświadomie, ludzki gatunek odczuwa zalety przestrzeni umożliwiającej świeży oddech czystym powietrzem, podczas przejścia lub spaceru, uzyskując stan relaksu i zrównoważenia. Efekty wpływu walorów przyjaznej człowiekowi przestrzeni można również rozpatrywać w kategorii spodziewanego przedłużenia życia oraz utrzymania jego jakości.

Podchodząc do tematu od strony negatywnej, nie trudno się przekonać, że nieprzyjazna człowiekowi, „niedorozwinięta” otaczająca przestrzeń powoduje marnotrawienie rozwoju ludzkich możliwości. Ten niewłaściwy stan można więc kwalifikować także w kategoriach utraty potencjalnych korzyści. Można zatem oszacować przewidywalne straty spowodowane nieprawidłowościami i ubytkami przestrzeni publicznej. Kontynuacja takich analiz może również doprowadzić do zidentyfikowania przyczyn wadliwego zarządzania oraz nieprawidłowości w budżetowaniu i alokacji dóbr publicznych.

Wpływ jakości przestrzeni na wartość nieruchomości

Wysoka jakość publicznego środowiska może mieć istotny dobroczynny wpływ na rozwój miast oraz wartości wg. kwalifikacji ekonomicznych. Aglomeracje konkurując o pozyskanie funduszy inwestycyjnych oraz lokalizowanie wysoko pozycjonowanych firm, powinny starać się o atrakcyjne zagospodarowanie otwartych przestrzeni, przyległych do obecnej i przyszłej zabudowy. Takie działania to również ważna część strategii marketingowej lokalnych władz, bowiem dobrze zaprojektowane i urządzone parki, skwery, itp. przyciągają nie tylko zamożnych właścicieli i firmy, ale też ich pracowników i klientów. Przyciągające, miłe otoczenie ma również istotny wpływ na rozwój i prosperowanie jednostek komercyjnych, a przede wszystkim handlowych oraz rozwój turystyki.

Architektura zieleni publicznej wykazuje również często bezpośrednie korzyści w kategoriach wzrostu cen domów w ich otoczeniu oraz pośrednio w aktywizowaniu działalności gospodarczych.

Niedawno przeprowadzone w Holandii badania nt. wpływu odpowiedniej promocji miast wykazały, że każde wydatkowane Euro zwraca się czterokrotnie, aktywując rozwój gospodarczy.

Zatem oczywiście jest, że obecnie wiele miast zainteresowanych jest regeneracją i dobrym zarządzaniem terenów publicznych, obserwując wzrost efektywności i wartości przyległego majątku. Staje się jasne, że przyległość do parku lub stawu może spowodować co najmniej 10% wzrost wartości nieruchomości. Sam widok lub sąsiedztwo takich przestrzeni może przyczynić się do wzrostu cen pobliskich obiektów. Z kolei brak tych atrybutów może obniżyć atrakcyjność i ceny majątku o ok. 10% i więcej. W rezultacie można argumentować skumulowany minimalny wpływ jakości przestrzeni publicznej rzędu 20% na wartość nieruchomości. Nie powinno to być zaskoczeniem skoro np. dla

domków rekreacyjnych sama przyległość do jeziora może mieć wpływ na ich wartość rzędu 30-40%. Takie wpływy i relacje znajdują potwierdzenie w badaniach empirycznych na podstawie analiz transakcji rynkowych nieruchomości zlokalizowanych w otoczeniu i bezpośrednim sąsiedztwie dobrze zagospodarowanych przestrzeni publicznych.

Świadomość tych zależności powoduje coraz częściej koncentrację na aranżacji przestrzeni wokół realizowanych przedsięwzięć deweloperskich, skoro ich wpływ może być nawet wyższy niż spodziewany zysk z inwestycji. Reakcje właścicieli i użytkowników przyległych nieruchomości chociażby do parków i zieleni miejskiej także potwierdzają te zależności. Mieszkańcy coraz chętniej spędzają wolny czas na rekreacji i sporcie, korzystając z dobrze urządzonych terenów publicznych.

Wpływ na zdrowie człowieka

Człowiek potrzebuje harmonii z naturą, bo bez niej następuje załamanie stanu zdrowia i utrata kondycji, zarówno fizycznej jak i psychicznej. Badania statystyczne potwierdzają istotny wpływ i korzyści naturalnych sposobów niwelowania chorób cywilizacyjnych. Regularne spacerowanie po terenach zielonych obniża ryzyko chorób serca o ok. 50%, podobnie jak cukrzyca, redukują o 1/3 prawdopodobieństwo występowania nowotworów złośliwych.

W Japonii (konsekwentnie zbliżającej się do przeciętnej 100-latków) ustalono, że parki i zieleń uliczna pozytywnie wpływają na długość życia, wydłużając je co najmniej o 10 lat (czyli ponad 10%).

Niepokojące są obecne dane statystyczne wskazujące, że co piąte dziecko zaczyna mieć problemy z nadwagą, wynikające z ograniczenia ruchu. Niewątpliwym faktem jest zmiana stylu życia, przedłużającego czas spędzony przy komputerze lub telewizorze. Tym bardziej należy zadbać o to, aby przestrzenie publiczne były wysokiej klasy, nie tylko jakościowo, ale też bardziej atrakcyjne, zwłaszcza dla dzieci i młodzieży. Z kolei starsze pracujące pokolenie, narażone na wiele stresogennych działań, wykazuje coraz większą niezdolność do wydajnej aktywności. To przekłada się na skumulowaną nieobecność w miejscach pracy, wyrażoną w milionach bezproduktywnych dni, co stanowi ekwiwalent miliardów utraconych jednostek monetarnych.

Mamy wiele logicznych wskazań zależności jakości życia i efektywności w pracy od poziomu rekreacji i odświeżających aktywności. Trudno nam sobie wyobrazić, jak ogromna jest skala efektywności i oszczędności w skumulowanym budżecie publicznym, zbilansowana z kosztami realizacji i utrzymania jakościowo i ilościowo odpowiednich przestrzeni publicznych.

Ustalono empirycznie np. w Szkocji (populacja ponad 5 mln), że podniesienie aktywności społeczeństwa w rekreacji zaledwie o 1%, powoduje oszczędność narodowego funduszu zdrowia o ok. 100 mln funtów (pół miliarda PLN!), czyli ponad 100 PLN rocznie na osobę.

Tak czy inaczej, odpowiednie i jednocześnie odpowiedzialne działania w przestrzeniach publicznych przekładają się bezpośrednio na jakość życia oraz wydajność obywateli.

Rola przestrzeni publicznej w rozwoju młodego pokolenia

Dorośli obiektywnie analizując własne dzieciństwo dostrzegają z łatwością pozytywny wpływ aktywności na łonie natury na ich własny rozwój, koncentrację przy nauce i kształtowanie osobowości. Badania empiryczne potwierdzają przypuszczenia, że rekreacja na otwartych terenach (nawet taka jak np. wędkowanie lub piłka nożna) powoduje znaczne podwyższenie pozytywnych zachowań u dzieci (o ok. 50%). Podobnie jak u dorosłych, aktywność w przestrzeniach publicznych powoduje lepszą kondycję i odporność zdrowotną, wyższą frekwencję oraz większą kreatywność. Rezultaty tego wpływu ulegają znacznemu polepszeniu w przestrzeniach zbliżonych do środowiska naturalnego (typu las, jeziora) z urozmaiconą topografią.

Nie powinno być zaskoczeniem, że w zasadach międzynarodowej organizacji UN zatytułowanych „Prawa dziecka”, ustanowiono „prawo do zabawy, rekreacji i kultury”. Sama zabawa często prowadzi do rozwoju umiejętności społecznych wraz z polepszeniem kondycji psychofizycznej (np. radzenie sobie z sytuacjami kryzysowymi).

Postępująca urbanizacja w znacznym stopniu ogranicza naturalną przestrzeń korzystną dla rozwoju młodego pokolenia. Próby rekompensowania tego limitowania wraz z obniżeniem jakości nie wróżą nic dobrego na przyszłość.

Krajobraz osiedlowy, określany często jako „betonowe pustynie”, z betonowymi również krawężnikami, wystającymi na placu zabaw w oczekiwaniu na zderzenie z czaszką najmłodszych obywateli przypomina, że ci starsi są już jakby „uderzeni” i „ograniczeni”. Przydałaby się jakaś „terapia odwykowa”, zarówno projektantom jak i zarządzającym przestrzenią publiczną, ale przede wszystkim należy zadbać o zwiększenie świadomości i odpowiedzialności za rozwój młodsze pokolenia, chociażby dlatego, że on ma z kolei później wpływ na jakość życia starszych (sztafeta pokoleniowa).

Bezpieczeństwo i kryminogenność

Poczucie bezpieczeństwa dla każdej ludzkiej istoty ma istotny wpływ na jakość i długość życia. Jaka by to nie była terapia, brak pewności w poruszaniu się po przestrzeni publicznej powoduje negatywne stany psychiczne, które to z kolei przekładają się na jakość naszego życia. Nasze obawy i lęki mogą być powodowane niebezpieczną aranżacją komunikacji pieszej oraz kołowej, kiepskim stanem technicznym i funkcjonalnym obiektów terenowych, a często też zagrożeniem ze strony innych użytkowników. Obawy przed przestępczością oraz sama przestępczość, wynikają w dużej mierze z niedostatecznej i niewłaściwej przestrzeni publicznej, w kontekście ilościowym i jakościowym.

Dosyć często my sami świadomi defektów i zagrożeń ograniczamy dostęp dzieciom do parków, placów i ulic, ponieważ obawiamy się, że są tam narażone na urazy i przemoc ze strony kryminalnych złoczyńców. Kobiety również znajdują wiele powodów odczuwania dyskomfortu w poczuciu zagrożenia własnego bezpieczeństwa w niepewnym i podejrzanym otoczeniu.

Odpowiednie projektowanie układów komunikacji publicznej wraz z aranżacją otwartej przyjaznej przestrzeni, znacznie redukuje obawy o bezpieczeństwo własne i bliskich. Tym bardziej czujemy się spokojni i zrelaksowani, gdy mamy przekonanie o prawidłowym zarządzaniu przestrzenią publiczną, gwarantującym poczucie bezpieczeństwa.

Potrzebne są zmiany nie tylko w jakości aranżowania i zarządzania terenami publicznymi, ale również w świadomości współodpowiedzialności samych użytkowników. W wielu krajach przekonano się, że sami mieszkańcy zorganizowani w grupy „dyżurnych patroli” funkcjonujących społecznie, mogą uczestniczyć bezpośrednio lub pośrednio w utrzymaniu terenów publicznych oraz ich bezpiecznym funkcjonowaniu. Ważna jest też synchronizacja działań ze służbami straży miejskiej oraz policji, aby nie traktowali tych publicznych miejsc przelotowo. Coraz częściej służby mundurowe mają wytyczne co do uważnego, pieszego przemieszczania się z „czujnym okiem” na otoczenie. Pomocnym narzędziem są kamery monitorujące ruch pieszy i kołowy, dniem i nocą. To wszystko powinno być konsultowane z lokalną społecznością, z jednoczesnym uświadamianiem jakości przestrzeni publicznej, zależnej od uważności, zarówno zarządzających jak i samych użytkowników. Jednocześnie zaleca się ustalenie zasad komunikowania się i monitorowania zjawisk zarówno w otoczeniu zabudowy i terenów otwartych.

Naturalne korzyści harmonii z naturą

Skupiska aglomeracji powodują znaczny wzrost powierzchni utwardzonych, z jednoczesną redukcją terenów zielonych. To zmienia radykalnie bilans nie tylko hydrologiczny, ale też „temperaturologiczny”. Zabudowa miejska generuje sporo sztucznego ciepła, które najlepiej jest neutralizować zielenią miejską, szczególnie tam gdzie warunki klimatyczne powodują naturalny wzrost temperatury powietrza z jednoczesnym obniżeniem wilgotności. Ten dyskomfort zarówno dla mieszkańców jak i gości jest nie tylko uciążliwy, ale również osłabia organizm i redukuje jego naturalną odporność. Stan psychiczny również ulega znacznemu pogorszeniu, tym bardziej bez kontaktu z zielenią i jej naturalnymi mieszkańcami, ptakami, wiewiórkami, itd.

Przyjazna człowiekowi, pół-dzika fauna i flora, jest potrzebna nie tylko w bajkowym dziecięcym krajobrazie, ale przede wszystkim dorosłym, potrzebującym naturalnego sposobu odreagowania na codzienne stresy, wynikające z napiętych harmonogramów. Ten „zwariowany” XXI w., z odczuwalnym niedostatkiem czasu, powoduje rozmaite chorobliwe stany wśród „mieszczuchów” z tendencją do spędzania czasu przed komputerem lub telewizorem, z wyborem łatwej formy komunikacji i pseudo-aktywności, redukującej naturalne poruszanie się, tak ważne w niwelowaniu chorób cywilizacyjnych. Taki model „rekreacji” określa się humorystycznie jako „PCV” (piwo, chipsy i telewizja).

Powietrze naturalnie oczyszczone w parkach i nad wodą jest zbawienne dla ludzkiego gatunku, który po zaledwie paru minutach bezdechu przestaje istnieć. Poza tym zieleń pochłania i redukuje szkodliwe dla naszego zdrowia zanieczyszczenia komunikacyjne. Tymczasem miasta wielokrotnie ograniczają zieleń w odniesieniu do pierwotnego zrównoważonego środowiska naturalnego. Programy rewitalizacyjne często obejmują odtwarzanie dawnych naturalnych ekosystemów (parków, strumieni), poprawiających znacznie stan psycho-fizyczny mieszkańców. Sama przyjemność kontaktu z naturą nie pozostawia żadnych wątpliwości, że jej wpływ jest nie do zastąpienia żadnymi substytutami.

Szczególnie dorośli powinni uświadomić sobie, że bajki o „sztucznym świecie” nie spowodują ich własnej długoterminowej i jakościowej egzystencji, zwłaszcza takiej z radością życia. Ściśnięci w miastach „drapaczami chmur”, spoglądając do góry, uświadamiamy sobie jednocześnie, że tak rzadko patrzymy nawet na niebo i zapominamy o wszechświecie, planetach i słońcu, bez których to dobrodziejstw nie jesteśmy w stanie funkcjonować. Tracimy świadomość, że to właśnie człowiek ma misję „łącznika” ziemskiej planety ze wszechświatem (potocznie: ziemi i nieba).

Źródła informacji:

1. „Żyjące miejsca: zieleńsze, bezpieczniejsze, czystsze” ODPM;
2. „Zarządzanie przestrzeniami miejskimi w centrum” DOE & Stowarzyszenie Zarządców Centrów Miejskich;
3. „Wytyczne dotyczące przestrzeni” CABE;

Alojzy Kiziniewicz DRN MRICS

autor jest rzeczoznawcą majątkowym, zarządcą nieruchomości; doradcą rynku nieruchomości członkiem Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców RICS; absolwentem Politechniki Warszawskiej i Londyńskich (South, East);

Zapraszam do udziału w dyskusji: e-mail: alki@akexpert.com.pl