



DOI: 10.21005/pif.2023.56.B-06

INTERGENERATIONAL HOUSING FORMS AS A CONSEQUENCE OF THE EVOLUTIONARY MODEL OF MULTI-GENERATION FAMILY LIFE IN THE CONTEXT OF SOCIETY AGING AND SOCIO-ECONOMIC CHANGES

MIĘDZYGENERACYJNE FORMY MIESZKANIOWE JAKO NASTĘPSTWO EWOLUCYJNEGO MODELU ŻYCIA RODZINY WIELOPOKOLENIOWEJ W KONTEKŚCIE STARZENIA SIĘ SPOŁECZEŃSTWA ORAZ PRZEMIAN SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH

Monika Magdziak

Ph.D. Eng. Arch.

Author's Orcid number: 0000-0002-7497-1518

Faculty of Architecture
Białystok University of Technology, Poland

ABSTRACT

The article discusses the phenomenon of intergenerational homes as an evolution of the traditional multigenerational household model. Intergenerational living refers to multiple generations of one family living alongside each other. It addresses contemporary challenges such as caring for older generations and providing affordable housing for the younger ones. In this paper the author defines trends in Poland, discusses the origins, and analyzes various intergenerational living forms. Using examples of the modernization of a cube house from the 1980s, the author examines the real-life manifestation of intergenerational homes and identifies the recurring functional strategies applied.

Keywords: aging population, house modernization, multigenerational living.

STRESZCZENIE.

Artykuł dotyczy zjawiska powstawania domów międzygeneracyjnych jako następstwa ewolucji tradycyjnego modelu życia wielopokoleniowego. Poprzez termin zamieszkiwanie międzygeneracyjne rozumiemy zamieszkanie kolejnych pokoleń jednej rodziny obok siebie. Model ten odpowiada na współczesne wyzwania związane z zapewnieniem opieki starszej generacji oraz dostępem do ekonomicznych form mieszkaniowych dla młodszych generacji. W prezentowanej pracy autorka opisuje tendencje obserwowane w Polsce, przedstawia genezę oraz analizuje różne formy jakie przyjmuje zamieszkiwanie międzygeneracyjne. Na podstawie przykładów modernizacji domu kostki, analizuje rzeczywiste odzwierciedlenie zjawiska powstawania domów międzygeneracyjnych, oraz wskazuje powtarzalność stosowanych zabiegów funkcjonalnych.

Słowa kluczowe: modernizacja domu kostki, starzenie się społeczeństwa, zamieszkiwanie wielopokoleniowe.

1. INTRODUCTION

The term intergenerational living was introduced in Poland by Prof. Halina Skibniewska as part of the concept of a cyclical process where successive generations coexist. It was realized in 1963 in a multi-family building in the Sady Zoliborskie housing estate in Warsaw. The proposed solution involved the functioning of a multigenerational family in two apartments connected by a common vestibule or internal doors and located next to each other on the same floor of the multi-family building (Zaniewska et al. 2001). This arrangement can best be characterized as living together but separately. At that time, this housing solution was considered an experimental model that did not gain widespread popularity.

Since the beginning of the 21st century, we observe a trend of successive generations of one family living in very close proximity, mainly driven by socio-economic conditions. The need to provide care for both children and seniors encourages mutual support, facilitated by this proximity. Furthermore, in Poland, the issue of housing for the elderly is still treated marginally, unlike Western countries that have developed social and housing programs with aging people in mind. Basically, it comes down to institutional solutions such as state-owned social welfare homes and private facilities providing 24-hour care for sick and dependent seniors.

According to the European Commission report Eurobarometer 67, there is a lack of intermediate solutions in Poland, and those that are available are not the form of housing desired by society. Simultaneously, due to cultural factors, a significant portion of Poles still feel obligated to take responsibility for providing assistance and care for their elderly family members. Approximately two-thirds of Poles consider living with an older person as the best care option, and nearly one-third believe that one of their children should provide regular support to an elderly parent in their own home. (Eurobarometer, 2007)

These views are reflected in the preferences of older individuals. Polish seniors, valuing tradition and family ties, associate a successful life with the daily presence of loved ones. Therefore, family activity is the basis for experiencing satisfaction in old age (Wawrzyniak 2013, pp. 147-154). These factors influence the preferences of seniors and their families for the model of independent living for older individuals in the immediate proximity of their family. This is the most desirable housing option, providing a high level of intergenerational contact. At the same time, this model of family functioning ensures full privacy, independence, and decision-making for seniors, which is challenging to achieve in a shared living situation.

2. RESEARCH PROBLEM AND OBJECTIVE

Observing demographic changes, economic factors, and social conditions, the hypothesis that the intergenerational living model is socially accepted, economically favourable, and aligns with the preferences of Polish families has been adopted. Therefore, the aim of this study is to explore the foundations, origins, and determinants of this phenomenon and to examine its dimension in the real conditions of a residential neighbourhood.

The presented paper attempts to answer the following research questions: Does the intergenerational living model have architectural manifestations? What forms does the intergenerational living model take in Poland in comparison to other highly developed countries? Is the scale of the phenomenon noticeable, and what architectural and urban factors contribute to this housing model?

3. MATERIALS AND RESEARCH METHODS

The following research methods were used in the study: literature review, field research, and interviews. In the literature review method, the analysis of subject literature, legal acts, and other documents was used to understand the conditions and user preferences, as well as to collect preliminary materials illustrating the background and forms of the observed phenomenon. Within the field research method, a site visit was conducted in the suburban areas of Białystok, during which inventory materials were collected, and interviews with residents were conducted. Analytical and evaluative

methods were applied in working with the collected research materials. The characterization of the phenomenon was formulated using an inductive method based on the research materials collected during in-situ research.

4. LIVING WITH FAMILY VS LIVING NEXT TO A FAMILY

Shared multigenerational housing refers to dwellings in the general housing sector occupied by multigenerational families, where seniors share living space with younger family members. In Poland, the multigenerational family model is closely linked to tradition. The phenomenon of multigenerational households as a natural consequence of the family life cycle is characteristic of rural areas. However, even in cities, this phenomenon reached its peak in the 1960s and 1970s, marked by significant population growth and housing shortages. This not only influenced the need to increase the quantity of available housing resources but also the need for more flexible design. In Poland, homes adaptable for the family life cycle were designed by Prof. H. Skibniewska at the beginning of the 1960s. These so-called "developmental apartments" (fig.1) were meant to resemble traditional rural multigenerational houses (Skibniewska 1974).

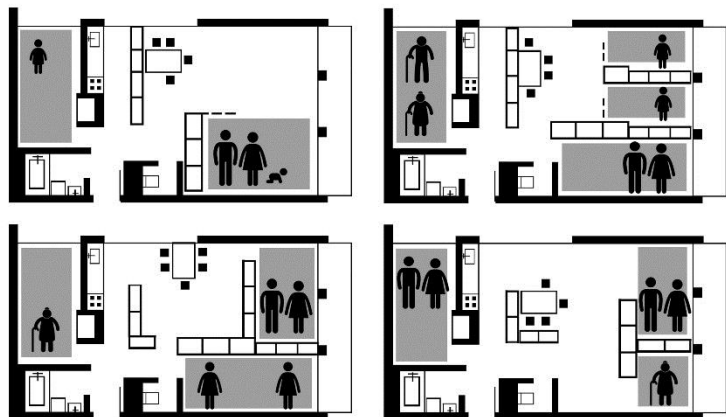


Fig. 1. Developmental apartment on Sady Żoliborskie estate with a modular furniture system - arrangement proposals, Source: author (based on - Skibniewska 1974)

Ryc. 1. Mieszkanie rozwojowe na osiedlu Sady Żoliborskie z systemem mebli modułowych - propozycje aranżacji, Źródło: autorka (na podstawie - Skibniewska 1974)

Currently, there is a strong trend towards shared living among multiple generations once again. According to the Pew Research Centre's Analysis, in the United States, this phenomenon is driven not only by the need for senior care but also by the financial difficulties of the younger generation in meeting their housing needs (Fry, Passel 2014). Over 30% of American adults expect to eventually share their home with their parents and express the need for homes that can adapt to multigenerational living (Green 2012).

Living close to family, rather than with family, is now a more desirable housing option. It can be achieved by living in the same building in separate apartments or in the immediate vicinity, e.g. in a house located on a neighbouring plot. Intergenerational homes, on the other hand, are a unique housing model in which individuals live together but separately. Some functional layouts of multi-family buildings facilitate these connections, e.g. adjacent apartments of different sizes or double entrances to larger units (e.g. in duplex apartments). In the case of detached houses, an intergenerational apartment is characterized by complete separation and independent entrances of the residential units. An example would be living in a semi-detached house, although it may involve the problem of excessive living space intended for seniors. A better solution is to live in separate premises within one intergenerational house. This form of housing takes on various functional and spatial forms, which became the basis for the field research presented later in this article.

5. CONTEXT OF AN AGING SOCIETY AND SOCIO-ECONOMIC CHANGES

The development of intergenerational housing is not entirely a new phenomenon in Poland. In the 1970s and 1980s, many large houses were built with the perspective of shared living. However, social changes in the 21st century caused the expectations of the older generation to diverge from the needs of their children. Until recently, such homes were not popular on the secondary market due to their unsophisticated architectural form or large square footage, resulting in high maintenance costs. Nevertheless, the potential in terms of location and space has contributed to a reversal of this situation, as evidenced by numerous renovations and conversions of these properties. In many cases, buildings are divided into multiple residential units, mainly for economic reasons. Considering the rising prices of housing and land, the dream of owning a home is more attainable for the younger generation coming from the demographic peak of the 1980s, utilizing the resources of the older generation. On the other hand, sharing the costs or conservation work among a few families allows seniors to stay in their current place of residence.

A similar trend is observed in the United States, where the number of households continues to decrease, while house sizes significantly increase. The economic recession of 2007 led to a housing market collapse. Restricted access to affordable housing and increased unemployment among the younger generation contributed to many young adults returning to their parents' homes. As a result, there has been a trend of dividing homes into separate units, primarily in the form of creating small independent apartments for returning adult children. Over the years, this solution allows for the transformation of units as the families grow and the generational cycle progresses. During the recession, renting part of the house to tenants was often the only way for many Americans to pay off their mortgage and retain their property. Sharing single-family homes and multigenerational living was previously mainly observed in newly arriving immigrant families. As evident, the lack of affordable housing has also forced an evolution in the way American families function. With these changes, it has become common to create Accessory Dwelling Unit within existing single-family properties, including small standalone cottages on the same building plot (Nichols, Adams 2013). Creating such homes for older family members located in the backyard has become a popular solution in the UK and Australia. These are often prefabricated temporary buildings, referred to as The Elder Cottages or Granny Flats (Graham 2013).

The concepts of housing adaptations, often driven by economic circumstances, have also influenced the shape of new housing developments. In Poland, catalogues of ready house projects frequently include intergenerational house designs, often referred to as two-unit, two-family, or houses with a senior unit. Based on this, it can be inferred that intergenerational living is also on the radar of adult children who aim to provide their seniors with dignified living conditions alongside themselves.

6. INTERGENERATIONAL HOUSES – CASE STUDY

For the purposes of this study, in-situ research was carried out in the suburban areas of Białystok (September 2023), during which a specific area was identified where the phenomenon of modernization of single-family houses into intergenerational houses was clearly visible. During field research, inventory materials were collected and interviews were conducted with residents. The research covered properties located in the Starosielce district, stretching from the city's administrative borders to the railway tracks (fig.2.). The area was an independent city from 1919 to 1954. The dominant type of building in this area is the cube house from the 1980s. The old spatial order is clearly visible despite the architectural changes (fig.3.).

The facilities covered by the study contained two to four independent residential apartments of various sizes. The height of the houses was most often 3 or 4 storeys. During the research, certain trends in functional adaptations were identified, clearly visible in the external form of the buildings and their surroundings. The photos of the houses show the adaptations being made (fig.4-12).

The main changes include:

- Extension of an additional floor or adaptation of an unused attic (fig. 4-12);

- Adding a staircase and separating apartments on individual floors (fig. 5,6,8-10,12);
- Extension of the house in the basement and high ground floor, often up to the plot boundaries, and creation of several separate apartments with individual entrances (fig. 4,6,7,11);
- Adaptation of the high basement for residential functions for the oldest generation (fig. 6,9);
- Extension in the form of garages and rooms located above them (fig. 6,11);
- Transformation of the entrance area into a multi-car parking lot (fig. 5,9,11);
- Removal of the fence in the front zone or duplication of entrance zones in the fence (fig. 4,7,9,11);
- Adaptation of utility buildings on the plot for residential, office or garage functions;
- Shared waste area and shared heating system.

The functional division adopted various solutions. Most often, seniors, who were also the original owners of the property, occupied the high ground floor or the ground floor and the first floor, and families of children lived above them, in one or two additional apartments on the next floors. When the property was owned by younger generation, seniors often lived in a high basement. Due to the size of the plots, solutions involving a significant extension of the house on the ground floor with separate entrances from the yard were less common. In these cases, the objects were lower and wider, which resulted in better proportions of the architectural form. In some cases, there were additional apartments for rent in the adapted part of the attic or the space above the added garage. There were also individual cases where an apartment accessible to an elderly or disabled person was located in an adapted utility building deep within the plot.

Fig. 2. Area covered by the study - location in the context of the city and housing estate. Source: by author
Ryc. 2. Obszar objęty badaniem – lokalizacja w kontekście miasta i osiedla. Źródło: autorka



Fig. 3. Area covered by the study - view of one of the streets. Source: by author

Ryc. 3. Obszar objęty badaniem - widok na jedną z ulic. Źródło: autorka



Fig. 4.



Fig. 5.



Fig. 6.



Fig. 7.



Fig. 8.



Fig. 9.



Fig. 10.



Fig. 11.



Fig. 12.



Fig. 4÷12. Selected examples of modernization of a cube house to function of intergenerational house in the area of the Starosielce housing estate in Białystok. Source: by authors

Ryc. 4÷12. Wybrane przykłady modernizacji domu kostki do funkcji domu międzygeneracyjnego, na obszarze osiedla Starosielce w Białymstoku. Źródło: autorka

7. RESULTS – DISCUSSION

Based on the presented models, it can be concluded that intergenerational living can be implemented through various housing models. Creating additional, independent residential premises in existing buildings may involve changes to the interior, expansion or construction of a separate building. It may be permanent or temporary and may occur in single-family and multi-family buildings, both in

old housing stock and in new investments. However, all intergenerational housing models have certain common features. They are components of at least two residential premises, one of which is the main one and the other is smaller and, in a sense, subordinate. In many cases, the functional division of modernized facilities has not been regulated by law and the form of ownership is inseparable. The division of living space is proportional to the needs of individual generations, which is why the part intended for seniors is usually much smaller and occupies the lowest floors of the building. In some houses there is a possibility of an internal passage between the premises. This solution increases the functional flexibility of the facility and enables individual generations to function together as an extended family for part of the day.

The pattern of intergenerational residence may change over time as successive generations occur. According to J. Włodarczyk, the space intended for the older generation can be a comfortable and economically accessible apartment for an adult child or a young couple (Włodarczyk 1987). If there is no family, an alternative is to rent a separate part of the house for profit purposes or for a person caring for a senior, e.g. under the *apartment-for-care* program.

Unfortunately, as observations show, most cases of separating residential premises within single-family buildings in Poland are informal. The same is happening in other countries. In the United States of America, it is estimated that only 10% of separate housing units have been legally regulated and are legal (HUD's, PD&R 2008). Some planners call this phenomenon *invisible* or *hidden density*.

8. CONCLUSIONS

The multi-generational housing model is no longer a desirable form of housing due to functional and spatial problems as well as ideological differences between generations, which reduce the quality of life of all family members. In this context, the intergenerational housing model seems to be replacing the multigenerational model, thanks to its social and economic advantages not only in the context of older people, but also as a model favoring access to cheap housing for younger generations. Separating independent apartments from the existing housing stock also has many additional benefits consistent with the idea of sustainable development and the demands of housing policy. Namely: increased development density and the use of existing infrastructure, an increase in the number of apartments, including cheap apartments for rent, and reduced demand for new apartments in developing areas, can significantly minimize the process of urban sprawl and thus limit the negative impact of this phenomenon on the environment. In this context, intergenerational housing is not only an evolutionary change in the way a multigenerational family functions, but above all, it seems to be a solution to many problems currently faced by urban housing policy.

MIĘDZYGENERACYJNE FORMY MIESZKANIOWE JAKO EWOLUCYJNY MODEL ŻYCIA WIELOPOKOLENIOWEGO W KONTEKŚCIE STARZENIA SIĘ SPOŁECZEŃSTWA ORAZ PRZEMIAN SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH

1. WPROWADZENIE

Termin mieszkanie międzygeneracyjne został wprowadzony przez prof. Halinę Skibniewską w ramach idei cyklicznego procesu następowania po sobie kolejnych pokoleń i zrealizowany w 1963 roku w budynku wielorodzinnym na osiedlu Sady Żoliborskie w Warszawie. Zaproponowane rozwiązanie zakładało funkcjonowanie rodziny wielopokoleniowej w dwóch mieszkaniach połączonych wspólnym przedsionkiem lub wewnętrznymi drzwiami i zlokalizowanych obok siebie na tej samej kondygnacji

budynku wielorodzinnego (Zaniewska at al. 2001). Taki układ można najlepiej scharakteryzować, jako zamieszkiwanie razem ale osobno. W owym czasie to rozwiązanie mieszkaniowe było traktowane jako model eksperymentalny, który nie przyjął się na szerszą skalę.

Od początku XXI wieku obserwujemy trend zamieszkiwania kolejnych pokoleń jednej rodziny w bardzo bliskim sąsiedztwie, co wymuszają głównie warunki społeczno-gospodarcze. Potrzeba zapewnienia opieki dla dzieci i seniorów stymuluje wzajemną pomoc, której ta bliskość sprzyja. Ponadto, w Polsce problem mieszkalnictwa dla osób starszych jest wciąż traktowany marginalnie, w odróżnieniu od krajów zachodnich, które opracowały programy społeczno-mieszkaniowe z myślą o starzejących się ludziach. W zasadzie sprowadza się do rozwiązań instytucjonalnych takich jak państwowe domy pomocy społecznej i prywatne placówki zapewniające całodobową opiekę, przeznaczone dla chorych i niesamodzielnych seniorów.

Jak wynika z raportu Komisji Europejskiej *Eurobarometr 67*, w Polsce brakuje rozwiązań pośrednich, a te które są dostępne nie są pożądaną przez społeczeństwo formą mieszkaniową. Jednocześnie, ze względu na uwarunkowania kulturowe, duża część Polaków ciągle poczuwa się do obowiązku przejęcia odpowiedzialności za zapewnienie pomocy i opieki nad bliskimi seniorami. Około 2/3 Polaków uznaje zamieszkanie osoby starszej ze swoimi dziećmi za najlepszą opcję opiekuńczą, a prawie 1/3 uważa, że jedno z dzieci powinno udzielać regularnego wsparcia niesamodzielnemu rodzicowi w jego domu. (Eurobarometr, 2007)

Poglądy te mają swoje odzwierciedlenie w preferencjach osób starszych, które cenią tradycję i więzi rodzinne. Podstawę udanego życia utożsamiają z codzienną obecnością najbliższych w ich życiu. Dlatego też, aktywność rodzinna jest podstawą do odczuwania satysfakcji w wieku senioralnym (Wawrzyniak 2013, pp.147–154). Czynniki te wpływają na ukierunkowanie preferencji seniorów i ich rodzin na model samodzielnego zamieszkiwania w bezpośrednim sąsiedztwie rodziny. Jest to najbardziej pożądaną opcją mieszkaniową, która zapewnia wysoki poziom kontaktów międzypokoleniowych. Jednocześnie ten model funkcjonowanie rodziny zapewnia pełną prywatności, niezależności i decyzyjności seniorów, które trudno zapewnić w sytuacji wspólnego zamieszkiwania w jednym domu.

2. PROBLEM I CEL BADAWCZY

Obserwując zmiany demograficzne, gospodarcze oraz uwarunkowania społeczne przyjęto tezę że model zamieszkiwania międzygeneracyjnego jest akceptowany społecznie, korzystnych ekonomicznie i zgodnych z preferencjami polskich rodzin. Dlatego też, za cel pracy postawiono rozpoznanie podstaw, genezy i czynników determinujących to zjawisko oraz zbadanie jego wymiaru w rzeczywistych warunkach osiedla mieszkaniowego. W prezentowanej pracy podjęto próbę odpowiedzi na następujące pytania badawcze: Czy model zamieszkiwania międzygeneracyjnego ma swoje odzwierciedlenie w realizacjach architektonicznych? Jakie formy przyjmuje model zamieszkiwania międzygeneracyjnego w Polsce na tle innych krajów wysokorozwiniętych? Czy skala zjawiska jest zauważalna i jakie czynniki architektoniczno-urbanistyczne sprzyjają temu modelowi mieszkaniowemu?

3. MATERIAŁY I METODY BADAWCZE

W celu pozyskania materiału badawczego, w pracy zastosowano: metodę badań literaturowych, metodę badań terenowych oraz wywiadów. W ramach metody badań literaturowych wykorzystano technikę analizy literatury przedmiotu, treści aktów prawnych oraz innych dokumentów w celu poznania uwarunkowań i preferencji użytkowników oraz zebrania materiałów wstępnych, obrazujących tło i formy obserwowanego zjawiska. W ramach metody badań terenowych, dokonano wizji lokalnej na terenach podmiejskich Białegostoku, zebrano materiał inwentaryzacyjny oraz przeprowadzono wywiady z mieszkańcami. W pracy nad zgromadzonym materiałem badawczym wykorzystano metody analityczne i ewaluacyjne. Formułując charakterystykę zjawiska posłużono się metodą indukcyjną, bazując na zgromadzonym w czasie wizji lokalnej materiale badawczym.

4. ZAMIESZKIWANIE Z RODZINĄ A ZAMIESZKIWANIE PRZY RODZINIE

Mieszkania i domy wielopokoleniowe są to lokale w budownictwie powszechnym zamieszkiwane przez rodziny wielopokoleniowe, w których seniorzy współdzielą przestrzeń mieszkaniową z młodszymi osobami z rodziny. W Polsce, model rodziny wielopokoleniowej jest związany ściśle z tradycją oraz silnymi związkami rodzinnymi. Zjawisko powstawania wielopokoleniowych gospodarstw domowych jako naturalnego następstwa cyklu rozwojowego rodziny jest charakterystyczne dla obszarów wiejskich. Jednak również w miastach zjawisko to miało swoje apogeum w latach 60-tych i 70-tych charakteryzujących się znacznym wzrostem populacji w sytuacji niedostatku mieszkań. Wpłynęło to nie tylko na potrzebę zwielokrotnienia ilości dostępnych zasobów mieszkaniowych, ale również na potrzebę bardziej elastycznego ich projektowania. W Polsce mieszkania adaptowalne do cyklu rozwojowego rodziny, projektowała prof. H. Skibniewska już od początku lat 60. Tak zwane mieszkania rozwojowe (ryc.1) miały przypominać tradycyjny wiejski dom wielopokoleniowy (Skibniewska 1974). Obecnie ponownie można zauważyć silny trend powrotu do wspólnego zamieszkiwania kilku pokoleń razem. Według analizy Pew Research Center, w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, to zjawisko powodowane jest nie tylko potrzebą opieki na seniorem, ale także trudnościami finansowymi młodszego pokolenia w zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych (Fry, Passel 2014). Ponad 30% dorosłych Amerykanów spodziewa się, że ostatecznie będzie dzielić swój dom z rodzicem i deklaruje potrzebę uwzględnienia w planie domu możliwości adaptacji do zamieszkiwania wielopokoleniowego (Green 2012).

Zamieszkiwanie seniorów przy rodzinie, jest obecnie bardziej pożądaną opcją mieszkaniową. Taki model życia możliwy jest zarówno gdy mieszkamy w tym samym budynku w oddzielnych lokalach ale także w bezpośrednim sąsiedztwie, np. w domu zlokalizowanym na sąsiedniej działce. Natomiast mieszkania i domy międzygeneracyjne są specyficznym modelem mieszkaniowym gdzie żyjemy niejako razem ale osobno. Takim relacjom sprzyjają niektóre układy funkcjonalne budynków wielorodzinnych, gdy sąsiadują ze sobą mieszkania różnej wielkości lub gdy w większym mieszkaniu są dwa wejścia do lokalu (np. w mieszkaniach dwukondygnacyjnych). Natomiast w przypadku wolnostojących domów, zjawisko zamieszkiwania międzygeneracyjnego wyróżnia całkowita anatomia i odrębność lokali mieszkalnych. Przykładem jest zamieszkiwanie w domu bliźniaczym, gdzie pojawia się jednak problem nadmiernej powierzchni mieszkalnej przeznaczonej dla seniorów. Lepszym rozwiązaniem wydaje się być zamieszkiwanie w odrębnych lokalach w ramach jednego domu międzygeneracyjnego. Ta forma mieszkaniowa przyjmuje różnorodną postać funkcjonalno-przestrzenną, której zbadanie stało się podstawą prowadzonych badań terenowych prezentowanych w dalszej części pracy.

5. STARZENIA SIĘ SPOŁECZEŃSTWA I ZMIANY SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH

Powstawanie międzygeneracyjnych form mieszkaniowych nie jest całkowicie nowym zjawiskiem w Polsce. W latach 70 i 80 XX wieku powstawało wiele dużych domów, z perspektywą współzamieszkiwania. Zmiany społeczne w XXI wieku spowodowały jednak że oczekiwania starszego pokolenia rozminęły się z potrzebami ich dzieci. Ponadto, do niedawna takie domy nie cieszyły się popularnością na rynku wtórnym ze względu na niewyszukaną formę architektoniczną lub duży metraż, który generuje koszty utrzymania. Jednak potencjał lokalizacyjny i przestrzenny przyczyniły się do odwrócenia tej sytuacji, o czym świadczą liczne modernizacje i przebudowy tych obiektów. W wielu przypadkach budynki są dzielone na więcej lokali mieszkalnych, co podyktowane jest głównie względami ekonomicznymi. Biorąc pod uwagę rosnące ceny mieszkań i gruntów, marzenie o własnym mieszkaniu lub domu łatwiej jest ziszczyć młodemu pokoleniu pochodzącemu z wyżu demograficznego lat 80-tych, przy wykorzystaniu zasobów starszej generacji. Z drugiej strony, koszty utrzymania takiej nieruchomości czy też prace konserwatorskie, dzielone na więcej rodzin odciążają seniorów, którzy chcą pozostać w swoim dotychczasowym miejscu zamieszkania.

Podobny trend można zaobserwować również w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej, gdzie liczba gospodarstw domowych zmniejsza się, za to rozmiary domów się zwiększają. W obliczu recesji gospodarczej w 2007 roku nastąpiło załamanie się rynku mieszkaniowego. Utrudniony dostęp

do tanich mieszkań oraz wzrost bezrobocia wśród młodego pokolenia przyczynił się do powrotu młodych ludzi do domów rodziców. Następstwem tej sytuacji stał się trend dzielenia domów na odrębne lokale, głównie w postaci wydzielenia małego niezależnego apartamentu dla powracających dorosłych dzieci. W perspektywie kolejnych lat, rozwiązanie to pozwala na późniejszą zamianę lokali w miarę rozrastania się rodzin dzieci, w cyklu następujących po sobie pokoleń. W obliczu recesji, wynajęcie części domu lokatorom, było często jedynym wyjściem pozwalającym wielu Amerykanom na spłatę kredytu hipotecznego i zachowanie nieruchomości. Dzielenie domów jednorodzinnych i zamieszkiwanie wielopokoleniowe było wcześniej obserwowane głównie w rodzinach nowo napływających imigrantów. Jak widać niedobór mieszkań po przystępnych cenach wymusił również ewolucję sposobu funkcjonowania amerykańskiej rodziny. Wraz z tymi przemianami powszechne stało się wydzielanie lub dobudowanie w ramach istniejącej nieruchomości jednorodzinnej dodatkowych jednostek mieszkalnych, tzw. Accessory Dwelling Unit (Nichols, Adams 2013), w tym również małych wolnostojących domków na tej samej działce budowlanej. Tworzenia takich domów dla starszych członków rodziny, zlokalizowanych w przydomowym ogrodzie stało się popularnym rozwiązaniem w Wielkiej Brytanii i Australii. Tutaj, są to często prefabrykowane budynki tymczasowe, nazywane chatką seniora (The Elder Cottages) lub mieszkaniem babuni (Granny Flats) (Graham 2013).

Ponadto w Polsce, katalogowa oferta gotowych projektów domów często zawiera projekty nazywanych dwulokalowymi, dwurodzinnymi lub domami z *senioratką* (Czarnecka E. 2022). Na tej podstawie można wnioskować że zamieszkiwanie międzygeneracyjne jest również w polu uwagi dorosłych dzieci, które pragną swoim seniorom zapewnić godne warunki życia obok siebie.

6. DOMY MIĘDZYGENERACYJNE - STUDIUM PRZYPADKU

Na potrzeby niniejszej pracy dokonano wizji lokalnej (wrzesień 2023) na terenach podmiejskich Białegostoku i wyodrębniono teren gdzie skala zjawiska, w postaci modernizacji domów jednorodzinnych na domy międzygeneracyjne była wyraźnie widoczna. W czasie badań terenowych, zebrano materiał inwentaryzacyjny i przeprowadzono wywiady z mieszkańcami. Badaniem objęto obiekty znajdujące się w obrębie fragmentu osiedla Starosielce, które rozciąga się od granic administracyjnych miasta po tory kolejowe (ryc.2.). Teren ten w latach 1919– 1954 stanowił samodzielne miasto. Typ zabudowy tu zastany, to dom kostka z lat 80-tych. Wyraźnie zauważalny jest dawny ład przestrzenny, zachowany pomimo wprowadzaniach zmian architektonicznych (ryc.3.).

W objętych badaniem obiektach znajdowało się od dwóch do czterech niezależnych lokali mieszkalnych o różnej wielkości. Wysokość domów najczęściej wynosiła 3 lub 4 kondygnacje. W czasie badań wyłoniono pewne tendencje adaptacji funkcjonalnych wyraźnie uwidocznione w formie zewnętrznej budynków i ich otoczeniu. Zamieszczone fotografie domów obrazują wprowadzane adaptacje (ryc.4-12).

Wśród głównych zmian można wyróżnić :

- Nadbudowa dodatkowego piętra lub adaptacja poddasza nieużytkowego (ryc.3-11);
- Dobudowa klatki schodowej i wyodrębnienie lokalni na poszczególnych kondygnacjach (ryc.5,6,8-10,12);
- Rozbudowa domu w obszarze piwnicy i wysokiego parteru, często aż do granic działki i utworzenie kilku odrębnych lokali z indywidualnymi wejściami bezpośrednio z zewnątrz budynku, podział ogrodu (ryc.4,6,7,11);
- Adaptacja wysokiej piwnicy na funkcje mieszkalne dla najstarszego pokolenia (ryc.6,9);
- Dobudowa garaży oraz pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych nad nimi (ryc.6,11);
- Przekształcenie strefy wejściowej na parking wielostanowiskowy (ryc.5,9,11);
- Likwidacja ogrodzenia w strefie frontowej lub duplikacja stref wejściowych w ogrodzeniu (ryc.4,7,9,11);
- Adaptacja budynków gospodarczych na funkcje mieszkalne, biurowe lub garaże;
- Wspólne miejsce na odpady i system grzewczy.

Podział funkcjonalny przyjmował różnorodne rozwiązania. Najczęściej seniorzy, którzy jednocześnie byli pierwotnymi właścicielami nieruchomości zajmowali wysoki parter lub parter i pierwszą kondygnację, a nad nimi mieszkali rodziny dzieci, w jednym lub dwóch dodatkowych lokalach znajdujących się na kolejnych kondygnacjach. W przypadku gdy właścicielami nieruchomości było młodsze pokolenie, seniorzy często zamieszkiwali w wysokiej suterenie. Ze względu na wielkość działek, rzadziej spotykano rozwiązania polegające na znacznej rozbudowie domu w obszarze parteru z oddzielnymi wejściami z podwórka. W tych przypadkach obiekty były niższe i szersze, co wpływało na zachowanie lepszych proporcji formy architektonicznej. W niektórych przypadkach w zaadaptowanej części poddasza lub przestrzeni nad dobudowanym garażem znajdowały się dodatkowe mieszkania na wynajem. Spotkano również jednostkowe przypadki, gdzie w zaadaptowanym budynku gospodarczym w głębi działki zlokalizowano mieszkanie dostępne dla osoby starszej lub niepełnosprawnej.

7. REZULTATY - Dyskusja

Na podstawie prezentowanych modeli, można stwierdzić że zamieszkiwanie międzygeneracyjne może być realizowane poprzez różnorodne modele mieszkaniowe. Tworzenia dodatkowych, niezależnych lokali mieszkalnych w istniejących obiektach może dotyczyć zmian w obrębie wnętrza, rozbudowy lub budowy oddzielnej bryły. Może mieć charakter stały lub tymczasowy oraz może występować w ramach zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej zarówno w starych zasobach mieszkaniowych jak i nowych inwestycjach. Wszystkie modele zamieszkiwania międzygeneracyjnego mają jednak określone cechy wspólne. Są one składową przynajmniej dwóch lokali mieszkalnych, w którym jeden jest główny, a drugi jest zdecydowanie mniejszy i niejako podległy. W wielu przypadkach podział funkcjonalny modernizowanych obiektów nie zostały uregulowane prawnie a forma własności jest nierozdzielna. Podział powierzchni mieszkalnej jest proporcjonalny do potrzeb poszczególnych pokoleń i dlatego część przeznaczona dla seniorów jest zazwyczaj zdecydowanie mniejsza i zajmuje najniższe kondygnacje budynku. W niektórych domach istnieje możliwość wewnętrznego przejścia pomiędzy lokalami. Takie rozwiązanie zwiększa elastyczność funkcjonalną obiektu i umożliwia wspólne funkcjonowanie poszczególnych generacji na zasadach rodziny wielopokoleniowej przez część dnia.

Model zamieszkiwania międzygeneracyjnego może zmieniać się w czasie w cyklu następowania po sobie kolejnych pokoleń. Zdaniem J. Włodarczyka, przestrzeń przeznaczona dla starszej generacji może stanowić wygodne i dostępne ekonomicznie mieszkanie dla dorosłego dziecka lub młodego małżeństwa (Włodarczyk 1987). W przypadku braku rodziny, alternatywą jest wynajmowanie wydzielonej części domu w celach zarobkowych lub dla osoby sprawującej opiekę nad seniorem, np. w ramach programu *mieszkanie za opiekę*. Niestety, jak wynika z obserwacji, większość przypadków wyodrębniania lokali mieszkalnych w ramach zabudowy jednorodzinnej ma w Polsce charakter nieformalny. Podobnie dzieje się w innych krajach. W Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej szacuje się, że zaledwie 10 % wyodrębnionych lokali została prawnie uregulowana i jest legalna (HUD's, PD&R 2008). Niektórzy planiści nazywają to zjawisko *niewidzialną* lub *ukrytą* intensywnością zabudowy.

8. WNIOSKI

Model zamieszkiwania wielopokoleniowego nie jest już pożądaną formą mieszkaniową, ze względu na problemy funkcjonalno-przestrzenne jak i różnice światopoglądowe między generacjami, które obniżają komfort życia wszystkich członków rodziny. W tym kontekście model zamieszkiwania międzygeneracyjnego wydaje się zastępować model wielopokoleniowy, dzięki swoim atutom społecznym i ekonomicznym nie tylko w kontekście osób starszych, ale także jako model sprzyjający dostępowi do tanich mieszkań dla młodszych generacji. Wyodrębnianie niezależnych lokali w ramach dotychczasowych zasobów mieszkaniowych ma również wiele dodatkowych korzyści zgodnych z ideą zrównoważonego rozwoju i postulatami wobec polityki mieszkaniowej. Mianowicie: dogęszczenie zabudowy i wykorzystanie istniejącej infrastruktury, wzrost liczby mieszkań, w tym również tanich mieszkań na wynajem oraz zmniejszony popyt na nowe mieszkania na obszarach rozwijających, może w znaczący sposób zminimalizować proces rozlewania się miast, a tym samym ograniczyć

niekorzystny wpływ tego zjawiska na środowisko. W tym kontekście, zamieszkiwanie międzygeneracyjne, jest nie tylko ewolucyjną zmianą w obrębie sposobu funkcjonowania rodziny wielopokoleniowej, ale przede wszystkim wydaje się być rozwiązaniem na wiele problemów, z którymi boryka się obecnie miejska polityka mieszkaniowa.

BIBLIOGRAPHY

- Czarnecka E. (2022), 'Projekty domów z senioratką, domy jednorodzinne, piętrowe z wydzieloną przestrzenią', *Ladnydom.pl*, [online] <https://ladnydom.pl/projekty-domow-z-senioratka>, (Accessed: 12.10.2023).
- Eurobarometr 67 (2007) 'Health and long-term care in the European Union. Report', Eurobarometr 67, 2007, p. 67. [online] <https://europa.eu/eurobarometer/surveys/detail/617>, (Accessed: 05-09-2023).
- Fry R., Passel J.S. (2014), 'The Growth in Multi-generational Family Households', *Pew Research Center*, [online]: <https://www.pewsocialtrends.org/2014/07/17/the-growth-in-multi-generational-family-households/> (Accessed: 05-09-2023).
- Graham Niederhaus S., Graham J.L. (2013), *All in the Family: A Practical Guide to Successful Multigenerational Living*, Taylor Trade Publishing, pp. 219-220, ISBN 978-1589798021.
- Green P. (2012), 'Under One Roof, Building for Extended Families', *N.Y. TIMES* Nov. 29, 2012, [online] <https://www.nytimes.com/2012/11/30/us/building-homes-for-modern-multigenerational-families.html> (Accessed: 07-09-2023).
- HUD's PD&R (2008), *U.S. Accessory Dwelling Units: Case Study*. The U.S Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research, Sage Computing, [online] Available at: <https://www.huduser.gov/portal/publications/adu.pdf> (Accessed: 12.10.2023).
- Nichols J.L., Adams E. (2013), 'The Flex-Nest: The Accessory Dwelling Unit as Adaptable Housing for the Life Span', *Interiors*, Tom 4, p.31, Taylor & Francis, DOI: 10.2752/204191213X13601683874136.
- Nolon J.R. (2001), *Well Grounded: Using Local Land Use Authority to Achieve Smart Growth*, Environmental Law Institute, p.251. ISBN 9781585760244.
- Skibniewska H. (1974), *Rodzina a mieszkanie*, Instytut Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej, PWN.
- Wawrzyniak J.K. (2013), 'Relacje międzygeneracyjne na przykładzie kontaktów dziadków z wnukami', *Pedagogika Rodziny. Family Pedagogy*, Nr 2(3)/2012, ss. 147–154, ISSN 2081-8411, [online] Available at: http://pedagogika-rodziny.spoleczna.pl/attachments/article/PR_2_3.pdf.
- Włodarczyk J. (1987), *Projektowanie mieszkań dla osób starszych*, Gliwice, s.12.
- Zaniewska H. (2001), Rozwiązania projektowe domów i mieszkań dla ludzi starszych w Polsce, p. 111-112, *Mieszkania starszych ludzi w Polsce. Sytuacja i perspektywy zmian*, IGM, ISBN 83-86451-82-4.

AUTHOR'S NOTE

Research and teaching employee at the Faculty of Architecture of the Białystok University of Technology, works as an assistant professor. She conducts research related to the issues of housing forms and the living environment of elderly and disabled people, as well as the accessibility of architectural information for blind people. Scientific interests also include accessible, flexible, affordable and adaptable housing forms, universal design and sustainable development.

O AUTORZE

Pracownik badawczo-dydaktyczny na Wydziale Architektury Politechniki Białostockiej, pracuje na stanowisku adiunkta. Prowadzi badania naukowe związane z problematyką form mieszkaniowych i środowiska zamieszkania osób starszych i niepełnosprawnych, oraz dostępności informacji architektonicznych dla osób niewidomych. Zainteresowania naukowe obejmują również formy mieszkaniowe dostępne, elastyczne i adaptowalne, projektowanie uniwersalne i zrównoważony rozwój.

Contact | Kontakt: m.magdziak@pb.edu.pl