



jak dobrze zaplanować?

mały dom

➤ Z doświadczeń inwestora

Własny dom, nawet najmniejszy, to od wielu lat było marzenie pani Iwony. Czy dom, który wybudowała z projektu typowego, spełnił jej oczekiwania? Czy powierzchnia 100 m² wystarczy, aby mieszkać komfortowo?

➤ Rozmowa z architektem

Autor projektu, według którego powstał prezentowany dom Pani Iwony, zdradza receptę na funkcjonalny mały budynek mieszkalny. Radzi też, jak właściwie oszacować swoje potrzeby dotyczące wielkości domu

➤ Projekt małych domów



Z doświadczeń inwestora

Niewielki, zaledwie stumetrowy dom w pełni zaspokaja potrzeby pani Iwony. Po wprowadzeniu zmian do projektu gotowego, udało się stworzyć funkcjonalny budynek dopasowany do wymagań właścicielki

Tekst: Sylwia Makowska-Rzatkiewicz Zdjęcia: arch. Maciej Matłowski

Pani Iwona od dawna marzyła o niewielkim domu za miastem. Najpierw przymierzała się do działki w innej okolicy, ale nie otrzymała pozwolenia na budowę ze względu na walory przyrodnicze tamtego miejsca. Ostatecznie zdecydowała się na budowę domu na należącej do jej rodziny działce pod Białymstokiem. Miała ona nieco ponad 800 m², ale to wystarczyło, żeby powstał ładny i wygodny budynek otoczony zadbanym ogrodem.

– *Własny dom to było moje wielkie marzenie – wspomina właścicielka. – Nie musiał być duży. Chciałam po prostu mieć takie miejsce, do którego z chęcią będę wracała po pracy, gdzie będę mogła odpocząć. Zależało mi też na tym, żeby mieć ogród.*

Prosty i funkcjonalny

Podstawowe założenia były takie – dom ma być przede wszystkim funkcjonalny i jak najtańszy w budowie. Inwestorka dokładnie przeanalizowała swoje potrzeby i stwierdziła, że 100 m² powierzchni w zupełności je zaspokoi. Zdecydowała się na budowę według projektu typowego, gdyż uznała, że tak będzie szybciej i taniej. Znalazła projekt, który ujął ją swoją prostotą i funkcjonalnością. Okazało się jednak, że aby dostosować go do działki i wymagań pani Iwony, trzeba go trochę przerobić.

Parterówka to jest to!

– *Bardzo dobrą decyzją był wybór domu parterowego – podkreśla właścicielka. – Gdybym miała*

budować dom jeszcze raz, nawet taki o większej powierzchni, z pewnością byłby on parterowy. Nie muszę bezustannie biegać po schodach z góry na dół. Tu wszystko mam pod ręką.

Po przekroczeniu drzwi wejściowych, wchodzimy do przestronnego holu, wokół którego zorganizowana jest cała przestrzeń domu. To pierwsza ze zmian dokonanych przez panią Iwonę. Inwestorka zrezygnowała z wiatrolapu.

– *To była słuszne posunięcie – mówi z przekonaniem. – Już od wejścia mamy wrażenie przestronności. Mimo że dom jest niewielki, nie ma w nim wrażenia ciasnoty.*

Salon połączony z jadalnią i kuchnią

Trzy pokoje, kuchnia i łazienka – taki układ funkcjonalny w pełni wystarcza pani Iwonie, która mieszka w tym domu sama. Największy jest salon połączony z jadalnią i kuchnią. Pomieszczenia nie są zamknięte, dzięki czemu uzyskano efekt przestronności.

– *Kiedy kilka razy do roku organizuję spotkanie rodzinne, mogę przesunąć stół w stronę salonu. Mieści się wtedy przy nim kilkanaście osób – opowiada właścicielka.*

W projekcie gotowym układ tych pomieszczeń był trochę inny. Pierwszą zmianę wymusiła działka. Dom jest tak usytuowany względem stron świata, że elewacja ogrodowa jest od strony północnej. Zrobienie tarasu z tyłu domu skutkowałooby tym, że byłby on niemal przez cały dzień zacieniony. »

1 ■ PARTEROWY DOM Z GARAŻEM W BRYLE BUDYNKU – inwestorka żałuje, że zabrakło miejsca na wykonanie przejścia między garażem a częścią mieszkalną





2

2 KUCHNIA POŁĄCZONA Z JADALNIĄ.

Zespalać te dwa pomieszczenia z salonem, uzyskano wrażenie przestronności. Dobry okap kuchenny rozwiązuje problem roznoszenia się zapachów towarzyszących gotowaniu

3 **WYJŚCIE NA TARAS** znajduje się między jadalnią a salonem. W pierwotnym projekcie zaplanowano je w salonie na sąsiedniej ścianie. Taras przeniesiono jednak na boczną elewację, żeby był skierowany na stronę zachodnią, a nie na północ



3

– *Bardzo zależało mi na tym, aby taras był słoneczny* – wyjaśnia pani Iwona. – *Zdecydowałam się więc umieścić go z boku domu od strony zachodniej. Dzięki temu jest tam naprawdę przyjemnie.*

Wyjście na taras umieszczono między jadalnią a salonem.

Druga zmiana też dotyczyła jadalni. W projekcie gotowym przewidziano tu wykusz, z którego inwestorka zrezygnowała.

– *Chciałam uprościć projekt, żeby budynek był jak najprostszy i najtańszy w budowie* – tłumaczy pani Iwona. – *Teraz dochodzę do wniosku, że może rzeczywiście dom stracił pewien walor dekoracyjny.*

Ważne pomieszczenia gospodarcze

Po prawej stronie holu znajduje się gabinet i sypialnia. Pierwsze z tych pomieszczeń inwestorka zdecydowała się trochę pomniejszyć, żeby zrobić garderobę przy sypialni.

– *Jestem bardzo z tego zadowolona* – podkreśla. – *Nawet w małym domu warto znaleźć miejsce na takie niewielkie pomieszczenia, które bardzo ułatwiają codzienne życie. Podobnie spiżarnia przy kuchni rzeczywiście się przydaje.*

Właścicielka przyznaje, że brakuje jej pomieszczenia gospodarczego, w którym mogłaby przechowywać narzędzia ogrodnicze czy meble ogrodowe. To, które było na ten cel przewidziane w projekcie gotowym, musiała zaadaptować na kotłownię. W tej okolicy nie ma bowiem gazu ziemnego i dom jest ogrzewany olejem opałowym, który trzeba przechowywać w dużym zbiorniku.

– *Chciałabym również mieć piwnicę* – dodaje właścicielka. – *Mam co prawda spiżarnię, ale w niej jest temperatura taka, jak w pozostałych pomieszczeniach mieszkalnych. A w piwnicy, w niższej temperaturze mogłabym przechowywać przetwory i warzywa.*

Każdy metr dobrze wykorzystany

Pani Iwona podkreśla, że warto było dokonać tych wszystkich przeróbek w projekcie typowym. Dzięki temu najlepiej jak to tylko możliwe wykorzystuje przestrzeń swojego domu. Żaden metr kwadratowy powierzchni użytkowej się tu nie marnuje. Jest to szczególnie ważne w domach o tak małej powierzchni.

Dom wolno stojący, parterowy, niepodpiwniczony

Projekt „Grot 2” (przed zmianami wprowadzonymi przez inwestorkę)

- powierzchnia użytkowa: 97,30 m²
- powierzchnia zabudowy: 151 m²

Projekt domu: arch. Maciej Matłowski

Pracownia Projektowa MTM Styl



4 CENTRALNIE UMIESZCZONY HOL
– wokół niego zorganizowana jest cała przestrzeń mieszkalna. Po lewej stronie widzimy salon, na wprost drzwi do łazienki, a po prawej wejście do gabinetu i sypialni

5 KLASYCZNY WYSTRÓJ DOMU jest dziełem właścicielki. Jasne, stonowane barwy, proste meble tworzą przyjazną atmosferę, która pozwala jej odpocząć po dniu pracy



– Mój dom naprawdę spełnił moje oczekiwania – przekonuje. – Jego budowa przebiegała dość sprawnie i nie pochłonęła zbyt dużo pieniędzy. A po kilku latach mieszkania mogę stwierdzić, że dom jest funkcjonalny.

Kluczem do sukcesu, według inwestorki, jest dokładne uzmysłowienie sobie swoich potrzeb. Jej zdaniem nie ma sensu planowanie powierzchni domu na wyrost. Jednak nie można też przesadzić w drugą stronę.

– Moim zdaniem ten projekt to dobre rozwiązanie dla jednej osoby bądź pary – stwierdza. – Jednak rodzinie z dziećmi byłoby już w nim chyba za ciasno. Myślę, że rozwiązaniem wtedy byłby podobny dom, ale z poddaszem użytkowym. ■





Rozmowa z architektem

Jaka jest recepta na funkcjonalny mały dom i jak właściwie oszacować powierzchnię, która będzie nam w przyszłości potrzebna? Na te i inne pytania odpowiada arch. Maciej Matłowski z Pracowni Projektowej MTM Styl, autor projektu typowego Grot 2, według którego powstał prezentowany przez nas dom pani Iwony

Rozmawiała: Sylwia Makowska-Rzatkiewicz

Chyba trudno na powierzchni mniejszej niż 100 m² stworzyć wygodne i funkcjonalne wnętrze?

▶ To rzeczywiście nie jest proste, ale nie niemożliwe. Pamiętać trzeba, że mały dom rządzi się własnymi prawami. Inwestorom zwykle zależy na tym, żeby pokoje były jak największe, a jak najmniej miejsca poświęcić na komunikację. Cel, jaki przyświecał mi przy projektowaniu Grot 2, to stworzenie właśnie takiej optymalnie wykorzystanej przestrzeni z odpowiednio dużymi pokojami (15-17 m²), który będzie sprawiał wrażenie przestronnego. Ważną rolę odgrywa w nim duży hol wejściowy. To właśnie m.in. dzięki niemu dom wydaje się naprawdę duży. Wrażenie przestronności uzyskujemy także przez otwarcie pomieszczeń.

Dobrym rozwiązaniem jest dom, który można rozbudować. Najpierw wykańczamy parter, z czasem – adaptujemy poddasze

Właścicielka, która mieszka w nim sama, stwierdziła, że dla niej jest on rzeczywiście bardzo wygodny, ale nie wyobraża sobie, żeby mieszkała tu rodzina z dziećmi...

▶ Wszystko zależy od indywidualnych potrzeb. Pani Iwona potrzebowała dodatkowego pokoju na gabinet. Ale jeśli zrezygnowalibyśmy z gabinetu, można by przeznaczyć ten pokój

dla dziecka. Ten dom był pomyślany właśnie dla pary z jednym dzieckiem. Wielkość pokoi i ich ilość na to wskazuje. Możemy sobie nawet wyobrazić, że w tym pokoju mieszka dwójka małych dzieci.

Ale przecież domu nie budujemy na rok czy dwa, dzieci po pewnym czasie podrosną i będą wołały mieć osobne pokoje...

▶ Warto myśleć przyszłościowo, budując dom, bo rzeczywiście nasze potrzeby z czasem się zmieniają. Dobrym rozwiązaniem jest dom, który można przebudować. W przypadku projektu Grot2 jest taka możliwość – późniejsza adaptacja przestrzeni pod dachem na poddasze użytkowe. Na parterze można wygospodarować miejsce na klatkę schodową.

W ten sposób da się powiększyć powierzchnię o ok. 50 m². To bardzo dobre rozwiązanie również ze względów finansowych, gdyż pozwala na etapowanie budowy.

Na początek wykańczamy parter, a kiedy nasze potrzeby się zwiększą i będzie nas na to stać, będziemy mogli w prosty sposób powiększyć dom.

Czy dom z poddaszem użytkowym to najlepsze wyjście w przypadku małego metrażu?

▶ Wydaje mi się, że tak. Łatwo w nim wyraźnie oddzielić strefę nocną od dziennej. Jest on tańszy w budowie niż parterówka, bo jego bryła jest bardziej zwarta. W domu parterowym praktycznie całą powierzchnię drugiej kondygnacji trzeba niejako dołączyć do parteru, wzrastają więc koszty fundamentów, musimy to przykryć znacznie większym dachem. Taki dom potrzebuje też większej działki. Z punktu widzenia ekonomicznego budynek parterowy jest mniej korzystny, ale z pewnością jest wygodniejszy. Są osoby, które nie chcą chodzić po schodach. Obawiają się, że na starość lub w przypadku inwalidztwa, będzie im trudno dostać się na górną kondygnację. Wolą więc zapłacić trochę więcej, ale poruszać się tylko w poziomie. Rozwiązaniem w domu z poddaszem jest dodatkowy pokój na parterze, który w razie potrzeby może pełnić funkcję sypialni.

Inwestorzy decydują się na budowę małego domu często właśnie ze względów finansowych. Czy to prawda, że da się zbudować dom w cenie mieszkania? Ile może kosztować mały dom?

▶ Jeżeli budujemy dom o powierzchni np. 97 m² i założymy, że metr kwadratowy będzie kosztował ok. 2700 zł (bo takie są realia), budowa wyniesie ok. 260 tys. zł.

Doliczyć do tego trzeba koszt działki i przyłączy, powinniśmy się więc zamknąć w 400 tys. zł.

A czy budowa domu większego np. o kilkadziesiąt metrów kosztowałaby znacznie więcej?

► Czasami się inwestorom wydaje, że np. poszerzą dom o kilkadziesiąt centymetrów i nie zmieni to kosztów, bo to przecież tylko kilka pustaków więcej. Trzeba jednak pamiętać, że każdy metr kwadratowy powierzchni kosztuje. Jeśli naprawdę zależy nam na oszczędnościach, wielkość domu musimy planować bardzo rozsądnie. Każdy dodatkowy metr kwadratowy powierzchni trzeba ocieplić, wykończyć, a potem już w trakcie użytkowania – ogrzać.

Jak w takim razie właściwie ocenić, jak duży dom będzie nam potrzebny?

► Nazywam to „pracą domową”, którą każdy inwestor powinien odrobić przed spotkaniem

z architektem i wyborem projektu. W pierwszej kolejności należy przeanalizować swoje rzeczywiste potrzeby, zastanowić się, czego od tego domu oczekujemy. Potem należy to skonfrontować z możliwościami finansowymi. Warto również uzmysłwić sobie, co nam się podoba, przejrzeć katalogi, poszukać inspiracji w poradnikach. Do tego wszystkiego dochodzą uwarunkowania działki. Na każdym z tych etapów architekci mogą podpowiadać inwestorom, konfrontować ich oczekiwania z możliwościami. Taka jest nasza rola.

Jaka jest, Pana zdaniem, minimalna powierzchnia domu, w którym żyłoby się wygodnie czteroosobowej rodzinie?

► Tak jak wspomniałem, to wszystko zależy od oczekiwań i możliwości finansowych inwestorów. Projektujemy właśnie całą serię domków o powierzchni 110-120 m², w których oprócz salonu są 3 pokoje. Myślę, że taka powierzch-

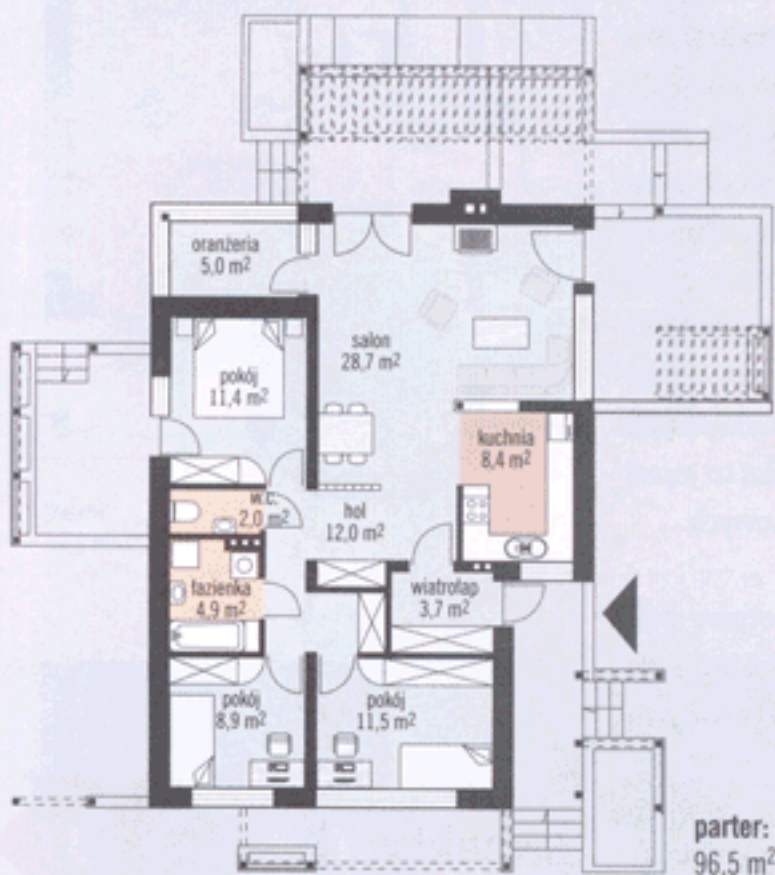
nia powinna zaspokoić potrzeby małżeństwa z dwójką dzieci. Oczywiście, trzeba liczyć się z tym, że z pewnych udogodnień będziemy musieli zrezygnować. Nie można oczekiwać, że w takim budynku zmieści się nam garderoba przy każdym pokoju, kilka łazienek, duża spiżarnia czy kilkunastometrowe pomieszczenie gospodarcze. Ale przecież zamiast robić garderobę, możemy wstawić w pokojach duże szafy, spiżarnię zastąpić regalem cargo, a narzędzia ogrodnicze, kosiarki i inne niezbędne sprzęty przechowywać w niewielkim wolno stojącym budynku obok domu.

Pomieszczenia gospodarcze są jednak w domu bardzo przydatne...

► Oczywiście, ale mały dom to swego rodzaju kompromis. Coraz częściej spotykam się z tym, że inwestorzy rezygnują z budowy garażu. Gdzieś w naszym myśleniu mamy zakorzeniony stereotyp, że dom musi mieć garaż. »

Efektowny mały dom

► Nie każdy mały dom musi być prosty i oszczędny. Oto przykład efektownego budynku o małej powierzchni. Część dzienną wzbogacono o ogród zimowy, który nie tylko pozwala cieszyć się wspólnym widokiem nawet w pochmurne dni, ale również urozmaica elewację. Funkcję dekoracyjną pełnią też ciekawe tarasy, pergole i murki.



A przecież można zbudować wiatę, która osłoni samochód przed śniegiem czy intensywnym słońcem albo po prostu zaplanować jakieś miejsce parkingowe na działce. Wielu ludzi, stając przed wyborem większy salon czy „pokój dla samochodu”, stawia na komfort pomieszczeń mieszkalnych. Moim zdaniem, dobrym rozwiązaniem bywa budowa piwnicy (oczywiście jeśli warunki gruntowe na to pozwalają). Owszem, trzeba zrobić wykop, ale to są i tak najtańsze metry kwadratowe w całym domu. Możemy się bowiem zamknąć w koszcie 1 tys. zł/m². Odchodzi nam koszt dachu, elewacji czy drogich materiałów wykończeniowych na ściany czy podłogę. W zamian dostajemy dodatkowe miejsce na kotłownię czy spiżarnię. Te same pomieszczenia na parterze budynku byłyby o wiele droższe.

Wielu ludzi, stojąc przed wyborem większy salon czy „pokój dla samochodu”, stawia na komfort pomieszczeń mieszkalnych i rezygnuje z budowy garażu. Można przecież zbudować wiatę, która ochroni samochód

Jaka jest optymalna powierzchnia pokoi w małym domu?

► W bloku często mamy do czynienia z pokojami o powierzchni 9-10 m². W takich pomieszczeniach ludzie przecież normalnie funkcjonują, więc teoretycznie w domu też by wystarczyły. Jednak w rzeczywistości tak małe pokoje mogłyby razić. Trzeba bowiem pamiętać, że dom to jest już zupełnie inny rodzaj życia, mieszkania. Optymalny jednoosobowy pokój powinien mieć co najmniej ok. 12-13 m². Jeśli chodzi o dwuosobową sypialnię musi być ona większa – ok. 15-17 m². I to nie tylko ze względów estetycznych. Chodzi przede wszystkim o ilość powietrza, którym oddychamy. Żeby nie budzić się z bólem głowy, takie pomieszczenie musi mieć odpowiednią kubaturę lub dobrą wentylację mechaniczną.

W prezentowanej realizacji inwestorka zrezygnowała z budowy wykusza. Czy takie elementy faktycznie zwiększają koszty budowy?

► Z pewnością wykusz podniósłby koszt budowy, musimy tu doliczyć cenę dodatkowych okien, ścianek, fragmentu dachu. Jednak jeden taki element, w kontekście wszystkich wydatków na budowę domu, nie jest znaczący. Musimy przecież oprócz względów ekonomicznych brać również pod uwagę estetykę. Dodatkowo wykusz powiększyłby powierzchnię jadalni i uczynił ją bardziej funkcjonalną. Oczywiście, nie można przesadzić. Zwłaszcza w przypadku małych domów, warto zachować zdrowy rozsądek w kwestii elementów dekoracyjnych.

Projekt Grot 2 jest bardzo prosty, raczej tradycyjny. Czy zdarzają się projekty małych domów o bardziej skomplikowanej bryle, utrzymane w innej stylistyce?

► Grot 2 jest klasyczny w podziałach funkcjonalnych, symetryczny, przykryty czterospadowym dachem. W naszej pracowni mamy jednak np. projekt Lara, który również ma 96 m², ale stylistycznie jest zupełnie odmienny (patrz ramka na poprzedniej stronie). Jego bryłę urozmaicają liczne tarasy, pergole i murki, a obszerna część dzienna wzbogaconą została o ogród zimowy. Co ciekawe, projekt ten wybierają najczęściej osoby po 50. roku życia, których dzieci już się usamodzielniały, „wyfrunęły z gniazda”. Zależy im na efektywnym, wygodnym domu. Oszczędności nie są dla nich na pierwszym planie. Wybór małej powierzchni wynika tu raczej z potrzeb, a nie z ograniczeń finansowych.

Czy łatwo jest znaleźć projekt gotowy małego domu, czy raczej warto w takim przypadku zdecydować się na projekt indywidualny?

► Pracownie projektowe dostrzegły duże zapotrzebowanie na domy o powierzchni 90-120 m² i oferta jest już naprawdę szeroka.

Powstają całe rodziny takich projektów. Myślę, że bez trudu można znaleźć coś dla siebie. Należy pamiętać, że każdy projekt gotowy trzeba dostosować do wymagań działki, często musimy dokonać kilku przeróbek, żeby dopasować go do potrzeb konkretnej rodziny. Projekt gotowy to najlepsza propozycja dla osób, które nie do końca są zdecydowane, co im się podoba i nie potrafią sobie pewnych rzeczy wyobrazić. W tym przypadku widzą, co kupują, mogą porównać różne możliwości. Projekt indywidualny to do pewnego stopnia zawsze kupowanie kota w worku. Sprawdza się wówczas, gdy inwestor dokładnie wie, czego chce i zależy mu na tym, aby dom w każdym szczególe odpowiadał jego wyobrażeniom.

Wspomniał pan o tym, że obecnie istnieje duże zapotrzebowanie na małe domy. Dlaczego ich popularność rośnie?

► Ludzie coraz częściej dochodzą do wniosku, że komfort życia w bloku i w domu różni się znacznie. Chcą mieć kawałek ogródka, więcej swobody niż w przypadku budownictwa wielorodzinnego. Nie stać ich na budowę dużego domu, dlatego decydują się nawet na najmniejszy, ale własny. Duże znaczenie ma też wysoka cena działek i fakt, że coraz trudniej kupić dużą działkę w dobrej lokalizacji. ■

projekty
małych domów 