

Je cohousing i českou cestou?

Bydlet spolu není nic nového. Co bylo dříve existenční nutností, vyžaduje dnes vědomou volbu a víru, že aktivní sousedský život je významnou kvalitou bydlení. Pro ty, kterým anonymní prostředí a sociální prázdnota za dveřmi jejich bytů či domů nevyhovuje, se nabízí zajímavý koncept bydlení zvaný cohousing.

Cohousing je aktivní bydlení ve společenství, zachovává plnohodnotně soukromí jednotlivců, ale zároveň nabízí prostory a děje podporující sociální vztahy mezi sousedy. Funguje na principech spolupráce, sdílení a užívání společných prostor. Je velmi chytrým a efektivním způsobem bydlení, vyžaduje ale i osobní odpovědnost, otevřenost, aktivitu a vůli komunikovat. Může mít mnoho podob – od bydlení v řadových domcích přes nízkopodlažní bytovou výstavbu až po osídlení vysokopodlažních domů. Může jít o novostavby na zelené louce nebo stavební úpravy stávajících bytových domů či industriálních staveb, zemědělských usedlostí, škol apod. Pokud jsou stavebníky jednotlivci, jde většinou o družstevní či spoluvlastnické bydlení (obdobu našich společenství vlastníků jednotek), obecní projekty bývají převážně nájemní. I sociální struktura členů komunit může být různorodá – mladé rodiny s dětmi, senioři nebo vícegenerační skupina. Jako každý koncept i cohousing se mění s časem a v prostoru, kde je realizován. Proto bude výsledná forma vždy odpovídat na lokální podmínky a aktuální palčivé otázky dané společnosti. Přesto si vždy musí uchovávat své základní principy, jejichž kombinací vzniká právě cohousing: je to účast rezidentů na procesu iniciace, návrhu, výstavby a správě projektu, prostorové řešení podporující sousedství, společné prostory a sdílené vybavení, samostatná organizace společenství na demokratických nehierarchických principech a jako cíl všech zúčastněných – kvalitní bydlení ve společenství. V zemích severozápadní Evropy má cohousing již čtyřicetiletou tradici, ze které je nepochybně možné čerpat zkušenosti a vzory.

Cohousing jako alternativa bydlení v příměstských oblastech

Za kolébku cohousingu je označováno Dánsko a právě dánský model by mohl být inspirací pro české prostředí. Převažující formou je tam jedno či dvoupodlažní zástavba individuálních bytových jednotek v příměstských zónách, často úzce prostorově propojených. Počet bytů v takových

souborech, založený na životaschopném sociálním fungování skupiny lidí o daném počtu domácností, se pohybuje nejčastěji mezi šesti a třiceti pěti. Nezbytným základem je celistvý, dostatečně velký pozemek. Prostorové uspořádání bytových jednotek na pozemku je pak klíčem k vytvoření pestré škály venkovních i vnitřních prostorů – od těch soukromých až po poloveřejné. Tato škála významně podporuje fungování sousedského bydlení, stejně jako vytěsnění dopravy na okraj pozemku a pěší přístup k bytovým jednotkám. Společenská část bytových jednotek je otočena do společného pěšího prostoru (jakési ulice či náměstí), soukromé části bytů jsou naopak orientovány na druhou stranu, většinou do klidu soukromé terasy či malé zahrádky. Jako známka společenství je zde společný dům, který je vybaven podle požadavků obyvatel sdílenými prostory – velkým společným prostorem s kuchyní, kde se mohou všichni sejit, společnou prádelnou, dílnou, hernou pro děti, saunou apod. Součástí jsou i prostory technického zařízení jako kotelny aj. Za cenu běžného bytu v dané lokalitě, standardu a velikosti jsou zde tedy navíc společné prostory, vybavení a větší pozemek k užívání pro všechny.

Četné příklady z Dánska ukazují, že se jedná o velmi efektivní a životaschopný model. Sousedé ve společenství označovaném jako cohousing tam dokážou sdílet vše možné: nářadí, sportovní náčiní, oblečení pro malé děti, kola i automobily – rozsah si určuje každá komunita sama. Prádelnu vybavenou třemi kvalitními pračkami využívá aktivně až 35 domácností. Někde mají i společný sklad potravin, který vybraní členové zásobují, aby zbylí nemuseli trávit čas nakupováním. Takřka pravidlem je institut společných večeří – lidé se rádi sdružují tam, kde se vaří a jí, jejich setkání má pragmatický základ, ale poskytuje i prostor pro sociální aktivity. Pokud se dvě desítky domácností podělí každý měsíc o vaření večeří během pracovního týdne, každá z nich vaří jen jednou za měsíc, zbylé večery může ušetřený čas využít podle



Znovuobjevujeme něco, co se v dnešní technicky dokonalé a silně individualizované době z bydlení vytratilo – život ve společenství. Obrazem takového společenství je tradiční vesnice, uspořádána logicky a na základě existenční nutnosti tak, aby si její obyvatelé mohli vzájemně pomoci při řešení běžných životních situací i nenadálých událostí. (Světobín)

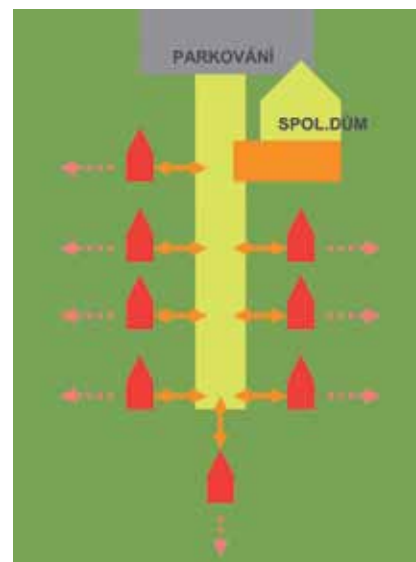


Schéma ukazuje, že prostory s různou mírou soukromí jsou klíčem k vytvoření sousedského prostředí. Společné prostory (žlutě) přecházejí v polosoukromé – často předzahrádky (oranžově), které jsou ohnisky komunikace mezi sousedy. Za domy je naopak prostor pro nerušené soukromí (růžově). Společný dům je strategicky umístěn u parkoviště a zároveň všem jednotkám na očích, aby stále podněcoval k sousedským aktivitám.

svých představ. Podobně to funguje i při úklidu a správě společných prostor, které si výhradně zajišťují členové společenství svépomocí. Často sami organizují odpovědný program a vzájemná hlídání pro své děti. Snahou všech je využít prostředí vzájemné sousedské důvěry k efektivnímu nakládání s časem, prostředky i věcmi. Systém fungování má pevný řád, který je vždy velmi podrobně zakotven ve stanovách společenství. Všechno toto vytváří síť vzájemných sousedských vazeb, založených na společné práci a výpomoci. Je tu co řešit a o čem mluvit, a tak je důvod se sejít a občas i něco oslavit. Důležitou charakteristikou je vždy dobrovolnost a respekt k soukromí jednotlivců. Společenské vztahy fungují jako dobrý pracovní kolektiv, nejde většinou o blízká přátelství, ale o obecnou vůli po příjemných, přátelských a konstruktivních mezilidských vztazích. To vše dokáže navodit pocitu bezpečí a důvěry, tolik potřebné pro bydlení.

Může to fungovat i v Česku?

Aby cohousing mohl fungovat, je potřeba být aktivní. Je to bydlení pro lidi, kteří mají chuť žít v užším společenství. V Dánsku takto žije zhruba jedno procento obyvatel; kolik lidí v České republice tento koncept osloví, je otázkou. Založení a realizace cohousingu je běh na delší trať. Často zúčastnění nevydrží časově náročný proces vzniku společenství, mnozí se z obav ani do projektu nezapojí. Ještě méně lidí dokáže být iniciátory a tahouny takových projektů. Přestože velké množství projektů je realizováno samotnými skupinami jednotlivců, nabízí se zde prostor i pro odvážené investory či veřejnou správu, aby iniciovali projekt tzv. shora.

Pro vznik cohousingu je podstatná i otevřenost a podpora prostředí. Nejde vůbec o přímou finanční pomoc tomuto bydlení, důležité je především neklást překážky. A těch může být překvapivě mnoho: od nedůvěry k jiné formě bydlení přes obavy starousedlíků z jinakosti nových obyvatel po nepochopení smyslu celého konceptu. I stávající zákony, vyhlášky a normativy, které regulují bytovou výstavbu v České republice, mohou být významnou překážkou (požadavky na

vzájemné odstupy domů, jejich prostorové vazby, požadavky na parkovací stání či dokonce garáže a jiné). Podobně i nástroje územního plánování často zbytečně uzavírají možnosti alternativním formám zástavby. Zastupitelstva obcí se často přikloní ke konvenčním urbanistickým řešením a zbytečně detailní regulaci staveb na pozemcích pro bydlení, či dokonce celý obecní pozemek předem prodají developerovi. Důležité je i jasné legislativní zázemí pro spoluvlastnické bydlení. Jak ukazuje zkušenost z Dánska, tyto překážky nejsou nepřekonatelné, s mnoha z výše zmíněných se potýkali první stavebníci cohousingu v 70. letech minulého století i v zemích západní Evropy. Díky jejich aktivitě se podařilo mnohé odbourat a dokonce později získat i podporu státu, například ve formě garance poskytování úvěrů malým bytovým společenstvím. Místní samospráva v Dánsku významně pomohla výstavbě cohousingu především přímým prodejem velkých pozemků společenstvím a myšlenky cohousingu dokázala uplatnit i při výstavbě obecního nájemního bydlení. Cohousing je formou, která je efektivní i pro samotné obce. Vyžaduje například nižší investici veřejné správy do infrastruktury než běžná individuální výstavba o stejném počtu jednotek. Členové společenství jsou obvykle aktivní lidé, kteří se zapojují i do místních aktivit, sociální skladba komunity může oživit složení obyvatel celé obce. Fungování společenství může být inspirativní pro sousedský život obecně.

I u nás jsou lidé, kteří by měli o tento druh bydlení zájem, potýkají se však s osudem průkopníků – poznávají se navzájem, sbírají informace, hledají podporu, ujasňují si svoje představy a objevují překážky, které jejich vizím klade naše prostředí. Doposud žádný takový projekt na našem území nebyl dokončen, je to však pouze otázka času, kdy se některé ze skupin podaří její záměr plně realizovat.

Jana Kubcová

Autorka je architektka a doktorandka na Fakultě architektury ČVUT v Praze.



Touha bydlit v rodinném domku na dosah městu živícímu rodinu proměnila malé obce k nepoznání. Každý dům je tvarově jiný, soukromí na pozemku lze jen těžko dosáhnout, společné je minimalizováno na síť příjezdových komunikací. (Praha–Hrnčíře, plocha 3,2 ha, cca 36 jednotek)



Blikfanget, Dánsko, plocha 1ha, 16 jednotek (1989) – byty černé, společné domy žluté, zpevněné plochy šedé, zahrady zelené



Faelleshave, Dánsko, plocha 1,3 ha, 16 jednotek (1991)



Drejerbanken, Dánsko, plocha 1,5 ha, 20 jednotek (1978)

Is Co-housing also the Czech way?

Living together is nothing new. What in the past used to be an existential necessity is today a conscious decision and belief that active neighbourly life is an important quality of housing. Those who are not satisfied with an anonymous environment and social emptiness behind the doors of their flats or houses can look into an interesting housing concept called co-housing.