

MARIA SALONI-SADOWSKA*

**ZESPÓŁ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
MARINA MOKOTÓW. POMIĘDZY MIASTEM
A OSIEDLEM – W POSZUKIWANIU TOŻSAMOŚCI****THE MARINA MOKOTÓW HOUSING DEVELOPMENT
COMPLEX. BETWEEN THE CITY AND HOUSING
ESTATE – SEARCHING THE IDENTITY****Streszczenie**

Osiedle mieszkaniowe Marina Mokotów w Warszawie (projekt: APA Kuryłowicz & Associates 1999–2003, budowa 2003–2006) zostało zrealizowane na terenie 20 ha i obejmuje 1800 mieszkań. Podstawowym założeniem projektu było stworzenie nowej tkanki miejskiej wpisanej w szeroki kontekst urbanistyczny, a jednocześnie wykorzystanie walorów naturalnych lokalizacji i zapewnienie wszystkim mieszkańcom kontaktu z zielonym terenem otwartym. Centralną częścią planu osiedla jest pas zieleni parkowej, ze zbiornikiem wodnym, połączony z parkiem urządzonej na historycznych wałach fortowych. Wzdłuż parku zlokalizowano kwartały zabudowy mieszkaniowej o różnorodnej intensywności i charakterze. Podstawowym elementem decydującym o wyrazie przestrzennym osiedla i standardzie życia jego mieszkańców są wzajemne powiązania pomiędzy poszczególnymi rodzajami przestrzeni. Zespół Marina Mokotów jest oryginalną realizacją o wysokich walorach estetycznych i przestrzennych.

Słowa kluczowe: zespół zabudowy mieszkaniowej, urbanistyka, architektura

Abstract

The Marina Mokotów Housing Estate, Warszawa (designed by APA Kuryłowicz & Associates in 1999–2003, constructed in 2003–2006) was established within the area of 20 hectares and includes 1800 apartments. Basic assumption of the project was to create an urban tissue inscribed into a wide town planning context and same to use natural values of the location and to provide all residents a contact with green open area. Central section of the housing estate plan was a wide green area with water reservoir connected with a park arranged on historical fortress embankments. There are housing development quarters of various density and nature located along the park. Basic component decisive for the spatial expression of the housing estate and living standard of its residents was mutual connections between individual types of spaces. The Marina Mokotów complex is an original project of high aesthetic and spatial values.

Keywords: housing complex, urban design, architecture

* Mgr inż. arch. Maria Saloni-Sadowska, Autorska Pracownia Architektury Kuryłowicz & Associates (APA K&A), Warszawa.

Prace nad projektem zespołu mieszkaniowego Marina Mokotów¹ w Warszawie rozpoczęto w Autorskiej Pracowni Architektury Kuryłowicz & Associates² w 1999 roku. Zagospodarowanie dużego dwudziestohektarowego terenu w sposób urbanistycznie spójny i logiczny było wielkim wyzwaniem. Jednocześnie zdawano sobie sprawę, że prawdziwy kształt osiedla wytworzony zostanie nie tylko przez decyzje projektowo-przestrzenne, ale także, a może przede wszystkim, poprzez procesy socjologiczne w nim zachodzące na przestrzeni co najmniej kilkunastu lat. Poszukując właściwej drogi projektowej, nie dążono do stworzenia własnej idei czy modelu teoretycznego. Starano się przeanalizować oczekiwania społeczne w stosunku do środowiska mieszkaniowego oraz zasady jego postrzegania i waloryzacji przez naturalnych użytkowników. Zwracano też uwagę na specyfikę lokalizacji, jej charakter, najbliższe otoczenie, a także położenie w kontekście miasta.

Osiedle Marina Mokotów powstało na terenie dawnego, od lat nieużytkowanego gospodarstwa ogrodniczego MPRO³ przy ulicy Raławickiej w Warszawie. Obszar ten był w naturalny sposób odgródzony od otaczających terenów miejskich – od strony Raławickiej zabytkowym wałem Fortu Mokotów⁴, od strony wschodniej zwartym szpalerem lipowym przy alei Żwirki i Wigury, a od strony południowej torami kolejowymi. Sąsiadująca z działką od strony wschodniej zabudowa mieszkaniowa nie posiadała z nią żadnych formalnych połączeń. Zgodnie z zapisami planistycznymi teren podlegał znacznym ograniczeniom intensywności zabudowy, a jego powiązania komunikacyjne z terenami miejskimi zostały ściśle określone.

Przystępując do prac nad projektem, zakładano, że podstawowym zadaniem jest stworzenie nowej tkanki miejskiej wpisanej w szeroki kontekst zabudowy tej części Warszawy. W pracy opierano się na analizie przestrzeni miejskich historycznych i współczesnych, które w odczuciu społecznym postrzegane są jako najbardziej przyjazne i najatrakcyjniejsze. Zgodnie z przeprowadzonymi w Warszawie badaniami socjologicznymi za takie miejsca uważane są: zabudowa Starego Żoliborza, Górnego Mokotowa i Saskiej Kępy. Miejsca te charakteryzują się regularną siatką ulic, podziałem zabudowy na niewielkie jednostki – kolonie oraz dużą ilością zieleni w bezpośrednim otoczeniu domów mieszkalnych. Jako podstawowe zalety środowiska mieszkaniowego wymienione zostały: zielone otoczenie, bezpieczeństwo, spokój, charakter i skala architektury, dostępność usług oraz dogodny transport [1]. Bardzo podobne były odczucia mieszkańców miast niemieckich, którzy jako podstawowe zalety mieszkania w miejskim zespole mieszkaniowym wymienili: centralną lokalizację, bliskie stosunki sąsiedzkie oraz dostępność wspólnych przestrzeni i udogodnień na terenie osiedla. Większość mieszkańców miast podkreślała, że ceni sobie tradycyjne wartości przestrzenne w środowisku mieszkaniowym [2]. W pracy starano się więc uwzględnić te wszystkie uwarunkowania. Założeniem autorów było jednocześnie wykorzystanie walorów naturalnych lokalizacji, rozwój struktury terenów otwartych i zapewnienie wszystkim mieszkańcom osiedla codziennego kontaktu z naturalną zielenią. W strukturze zabudowy starano się wytworzyć różnorodne formy zagospodarowania terenów publicznych: place, ulice, aleje, miejsca szczególne i wyjątkowe, które sprzyjać będą integracji i identyfikacji mieszkańców.

Na osiedlu Marina Mokotów zaplanowano budowę 1800 mieszkań. Opracowany w APA K&A projekt zagospodarowania całego osiedla wyznaczył trzy podstawowe typy przestrzeni: zespoły zabudowy mieszkaniowej, przestrzeń publiczną – komunikacyjną i tereny otwarte. Plan określił ich podstawowe parametry i wzajemne relacje. W ramach zabudowy mieszkaniowej przewidziano budowę 70 domów jednorodzinnych i 17 jednostek zabudowy wielorodzinnej (średnio po 100 mieszkań każda). Centralną i integralną częścią projektu osiedla stał się pas zieleni parkowej, rozciągający się wzdłuż osi północ-południe. Krajobrazowy park miejski zorganizowany został wokół zbiornika wodnego, który poza funkcją rekreacyjno-krajobrazową pełni rolę zbiornika retencyjnego. Park otoczony został zabudową mieszkaniową o zróżnicowanych formie i charakterze. Od strony północnej jest to półkolista budynek apartamentowy, zaprojektowany na planie łagodnego łuku. Jego miękka, przecięta prześwitami forma pozwoliła na zdefiniowanie zielonego placu, stanowiącego poszerzenie parku i łączącego przestrzeń osiedla z historycznym założeniem wału Fortu Mokotów. Na terenie fortu został utworzony park terenowy eks-

ponujący wartości historyczne. Plac swą formą „zaprasza” zieleń wału do wnętrza osiedla, a półkolisty budynek naturalnie współgra z istniejącą roślinnością. Na parterze budynku, przy placu, zlokalizowano lokale usługowe. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż wschodniego brzegu zbiornika to czterokondygnacyjne wolno stojące wille miejskie. Dzięki luźnej i nieregularnej pierzei utworzyły one poszerzenie parku, dając możliwość wprowadzenia jego zieleni w głąb dalszych kwartałów mieszkalnych. Wzdłuż zachodniej granicy parku zlokalizowano zabudowę wyższą, wyraźnie definiującą jego granice. Zabudowa we wschodniej części osiedla oparta jest na sztywnej siatce ulic, wyznaczających bloki zabudowy o charakterze i skali nawiązującej do budynków w bezpośrednim sąsiedztwie. W części północnej jest to zabudowa willowa, w części południowej tradycyjne kwartały zabudowy mieszkaniowej o wysokości od 4 do 8 kondygnacji. Zieleń i woda w parku, zielone podwórka przy budynkach, zieleń ulic i placu oraz ogrody zabudowy willowej tworzą ciągły układ przestrzenny, zapewniając kontakt z terenem otwartym wszystkim budynkiem zespołu. Zachodnia część terenu, o powierzchni 10 ha, zgodnie z założeniami projektu, przeznaczona została pod niezależną, bardziej intensywną zabudowę o charakterze miejskim. Zabudowa ta będzie realizowana jako niezależna inwestycja. Dążąc do zachowania różnorodności zabudowy i naturalnego charakteru przestrzeni osiedla, prace projektowe nad poszczególnymi budynkami zostały powierzone różnym zespołom projektowym⁵. Trzy podstawowe typy budynków zaprojektowane przez APA K&A w ramach pierwszego etapu zabudowy stały się punktem odniesienia do dalszych realizacji. Projektując budynki i tereny parkowe w osiedlu Marina Mokotów, szczególną uwagę zwrócono na jakość rozwiązań projektowych. Jednak podstawowym elementem decydującym o wyrazie przestrzennym osiedla i standardzie życia jego mieszkańców są wzajemne powiązania i relacje pomiędzy poszczególnymi rodzajami przestrzeni zamkniętych i otwartych, prywatnych, półprywatnych i publicznych.

Zespół Marina Mokotów został zbudowany w relatywnie krótkim czasie w latach 2003–2006, a jego realizacja i funkcjonowanie niemal natychmiast wzbudziły sprzeczne emocje zarówno w środowisku architektów, jak i mieszkańców Warszawy. Elementem zagospodarowania osiedla, który wzbudza największe i najbardziej spolaryzowane emocje jest ogrodzenie całości terenu. W projekcie nie przewidywano ogrodzenia osiedla. W pierwotnych założeniach nie chciano grodzić nawet małych zespołów. Intencją autorów było swobodne przenikanie się przestrzeni zielonych. Biorąc pod uwagę realia rynkowe i odczucia społeczne, zdawano sobie sprawę, że poszczególne jednostki będą prawdopodobnie ogrodzone. Liczono jednak na to, że tereny zielone pozostaną ogólnodostępne, a ulice zostaną włączone do systemu miejskiego. W ten sposób postrzegano Marinę jako część miasta, a nie zamknięte, elitarne osiedle. Należy podkreślić, że problem grodzenia zespołów mieszkaniowych ma obecnie szeroki zakres i dotyczy wielu osiedli zarówno nowo projektowanych, jak i tych już istniejących. Mimo wszystko należy mieć nadzieję, że z biegiem czasu proces integracji przestrzennej i społecznej nastąpi w sposób samoczynny, osiedle zostanie otwarte i wpisze się w strukturę miejską.

Marina Mokotów jest dziś miejscem nowym, kontrowersyjnym, ale jest też miejscem o dużych walorach przestrzennych i środowiskowych. Zgodnie z klasyfikacją naukową ład przestrzenny oraz jego indywidualne i społeczne postrzeganie można podzielić na następujące formy ładu: urbanistyczno-architektoniczny, funkcjonalny, estetyczny, psychospołeczny i ekologiczny [1]. W odniesieniu do każdego z tych kryteriów można przypisać osiedlu Marina Mokotów pozytywne wartości. Z ogromnym zainteresowaniem i nadzieją będziemy obserwować jego rozwój i ewolucję w nadchodzących latach.

Przypisy

- ¹ „Marina Mokotów” jest nazwą komercyjną nadaną osiedlu przez dewelopera Dom Development SA.
- ² Zespół prowadzący w ramach APA K&A: Stefan Kuryłowicz, Paweł Grodzicki, Maria Saloni-Sadowska, Paweł Gumuła, Anna Iwanow, Tomasz Kopeć, Magdalena Domosławska, Joanna Karkowska-Olczak, Monika Palczewska, Krzysztof Frąc, Małgorzata Romanowska.

³ Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Ogrodniczych.

⁴ Wał Fortu Mokotów jest historyczną fortyfikacją ziemną stanowiącą element zespołu fortyfikacji Twierdzy Warszawa. Zespół fortów okalających Warszawę został wybudowany przez władze carskie w latach 1879–1892. Elementy fortów podlegają ochronie konserwatorskiej.

⁵ Przy projektowaniu zespołów na terenie osiedla Marina Mokotów brały udział, wraz z APA Kuryłowicz & Associates, następujące zespoły projektowe: Kaliszewscy, Napieralski – Arch., Mąka. Sojka. Arch., Studio 3-Jerzy Korszeń; ST Marka Skrzyńskiego; Szaroszyk & Rycerski Arch., Szymborski & Zielonka.

The works on the Marina Mokotów Housing¹ complex project, Warszawa, were commenced in Autorska Pracownia Architektury Kuryłowicz & Associates² designing office in 1999. Development of large twenty-hectares side in a coherent and logistic manner in terms of town planning issues was a great challenge. At the same time authors of this project realized that real shape of the housing estate would be created not only by the spatial and designing decisions but also, or maybe first and foremost, by sociological processes happening in it over the time of at least several years. Searching appropriate designing route they do not strived for creating our own concept or theoretical model. They endeavoured analyse social expectations in relation to housing estate environment and principles of its perceiving and valorisation by natural users. They also put attention to the peculiarity of location, its nature, nearest surrounding as well as location in relation to the city.

The Marina Mokotów Housing Estate was developed within the location of former garden farm of MPRO³ at Raclawicka Street, Warszawa, not used for years. The site was fenced in a natural way from surrounding urban areas: from Raclawicka Street by a monumental Fort Mokotów⁴ embankment, thick line of linden trees near Żwirki & Wigury Avenue from east, and railway tracks from south. A lot neighbouring to the site from east, developed with residential houses, did not have any formal connections with it. According to the town planning regulations, this site was subject to significant limitations related with development density and its communication links with the urban areas were precisely determined.

When commencing to designing works on the project, authors assumed that their primary task was to create a new urban tissue inscribed into the wide context of the development of this part of Warszawa. In their works they based on the analysis of historical and contemporary town spaces which in the social judgement are perceived as the most friendly and attractive. According to sociological researches carried out in Warszawa, these places are the development of Old Żoliborz, Upper Mokotów and Saska Kępa. These places feature with regular network of the streets, division of development into small units-colonies and large quantity of green in direct surrounding of the residential houses. Green surrounding, safety, quietness, character and scale of the architecture, accessibility of services and convenient transport [1] were mentioned as basic advantages of the living environment. The feelings of German cities resident were very similar. As basic advantages of living in urban residential complex they mentioned central location, close neighbourhood relations and accessibility of common spaces and facilities within the housing estate. Majority of the city residents emphasized that they appreciate traditional spatial values in a living environment [2]. In their job authors made efforts to take into consideration all these conditions. Their assumption was both to use natural values of the location, development of open areas structure and to provide all residents of the housing estate day-to-day contact with natural green. In the organization of the development authors endeavoured to create various forms of the public areas management: yards, streets, alleys, specific and exceptional places which would be favourable for integration and identification of the residents.

A construction of 1800 apartments were planned in Marina Mokotów housing estate. The site development plan for the whole site prepared in APA K&A determined three basic space types: housing development complexes, public space / communication and open areas. The plan determined their basic parameters and mutual relations. Under the housing development space arrangement a construction of 70 detached houses and 17 town houses (in average 100 flats in each). Central and integral part of the housing estate design was a park green belt along north-south axis. A landscape city park was arranged around water reservoir which acts as a retention tank in addition to its recreation and landscape function. The park was surrounded with a housing development of diverse form and character. From north side this is a semicircular apartment building designed on a plan of soft curve. Its soft form cut with clearances allowed to arrange a green yard making extension of the park and housing estate space with historical Fort Mokotów embankment. A site park was established there that exposes historical values. The yard with its form "invites" the embankment green to the housing estate interior and semicircular building naturally harmonizes with existing greenery. There are services areas designed on the ground floor of the building. Development located along east coast of the reservoir makes four-storey detached villa houses. Owing to scattered and irregular frontage they formed an extension of park thus giving a possibility of introducing its greenery deeper into further housing estate quarters. Higher buildings were designed along west border of the park to clearly define its borders. Development in east part of the housing estate is based on a firm network of streets delimiting development sides of the character and scale referring to the buildings in immediate neighbourhood. In north part this is a villa houses development while in south part traditional quarters of housing development of 4 to 8 storeys. The park green and water, green yards by the buildings, street and yard greenery as well as villa houses gardens create a continuous spatial arrangement providing contact with a site opened to all buildings of the complex. According to the project assumptions, west part of the land of 10 hectares was appropriated for independent more congested housing development of urban nature. This development shall be implemented as a separate project. When tending to maintain variety of development and natural character of the housing estate spaces, the design works on individual buildings were commissioned to different design teams⁵. Three basic types of the buildings designed by APA K&A under stage one of the development project are a reference for further projects. When designing buildings and park areas in Marina Mokotów Housing Estate, particular attention was put on the quality of design solutions. However, primary component deciding on the spatial expression of the estate and living standard of its residents was mutual relations and links between individual types of closed and opened spaces, and private, semi-private and public ones.

The Marina Mokotów complex was completed in a relatively short time in 2003/2006, and its implementation and functioning aroused contradictory emotions almost from the very beginning in both architects and Warszawa inhabitants environments. A component of the housing estate development that arouses the largest and most polarised emotions is a fence of the whole area. In their design authors did not provide that the estate would be fenced. In original assumptions they did not want to fence even small complexes. Their intention was to provide free pervading of green spaces. Taking into consideration market realities and social feelings, they realised that individual units would be probably fenced. However, they expected that green areas would remain as general access area, and streets should be included into the urban system. This way they thought about Marina as about part of the city and not closed exclusive housing estate. Its shall be emphasised that the problem of fencing the housing estates complexes has now a wide extent and refers to many estates both newly designed and existing ones. Nevertheless, they hope that in the course of time the process of spatial and social integration shall proceed in automatic manner and the state shall be opened and finally inscribed into the urban structure.

Today, the Marina Mokotów is a new place, a controversial place, but it is also a place of high spatial and environmental values. Following the scientific classifications, the spatial order and its individual and social perception can be divided into the following forms of the order: town planning/ architectural, functional, aesthetic, psycho-social and ecological [1]. With reference to each of these criteria,

the Marina Mokotów Housing Estate could be attributed positive values. We are going to observe the development and evolution of this housing estate with large interest and hope in coming years.

Endnotes

- ¹ The Marina Mokotów is a commercial name of the housing estate was given by the developer, i.e. Dom Developer SA.
- ² A designing team APA K&A: Stefan Kuryłowicz, Paweł Grodzicki, Maria Saloni-Sadowska, Paweł Gumuła, Anna Iwanow, Tomasz Kopeć, Magdalena Domosławska, Joanna Karkowska-Olczak, Monika Palczewska, Krzysztof Frąć, Małgorzata Romanowska.
- ³ Municipal Garden Works Company.
- ⁴ The Fort Mokotów embankment is a historical earth fortification creating a component of Warszawa Fortress fortifications complex. The set of fortresses surrounding Warszawa was constructed by tsarists government in 1879-1892. Fortresses are subject to conservator's protection.
- ⁵ In addition to APA K&A design office, the following design teams participated in designing of housing complexes and villa houses within Marina Mokotów estate: Kaliszewscy, Napieralski – Architects; Mąka.Sojka.Architects; Studio 3-Jerzy Korszeń; ST Marka Skrzyńskiego; Szaroszyk & Rycerski Architects; Szyborski & Zielonka Architects.

Bibliografia – Bibliography

- [1] Jałowiecki B., Szczepański M.S., *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej (The City and Space in Sociological Prospects)*, Wyd. Nauk. Scholar, Warszawa 2002, 334-335, 363-367.
- [2] Schittich C. (Ed.), *High-Density Housing*, Edition Detail Munchen 9, 29.
- [3] *New Housing Concepts*, pub. Arian Mostaedi, Barcelona.
- [4] *Nowa architektura w kontekście kulturowym miasta (New Architecture in the Cultural Context of the City)*, TaP, Wyd. Sympozjonalne KUiA PAN, Gliwice 2006.