

Dom przyjazny

A friendly house

Działka, na której planowana jest opisywana inwestycja, zlokalizowana jest w południowej części Krakowa, przy bocznej uliczce dojazdowej, w niewielkim zespole zabudowy mieszkalnej, złożonym z dziewięciu domów jednorodzinnych i jednej rezydencji o znacznej powierzchni działki i zbudowanego na niej domu. Teren działki znajduje się na lekkim wzniesieniu w stosunku do drogi dojazdowej. Powierzchnia działki nachylona jest w kierunku zachodnim. Po stronie zachodniej drogi dojazdowej na działkach sąsiednich zlokalizowane są istniejące budynki mieszkalne o wysokości trzech–czterech kondygnacji nadziemnych. Opisane budynki mieszkalne to budynki przykryte płaskimi stropodachami o formach charakterystycznych dla architektury jednorodzinnych domów mieszkalnych, realizowanych w Polsce w latach 70. ubiegłego wieku, które można sytuować w stylistyce modernistycznej. W najbliższym sąsiedztwie opisywanej zabudowy znajduje się w odległości 60 metrów od gra-

The plot meant for the described investment is located in the southern part of Kraków, at a side driveway, in a small residential complex consisting of nine detached houses and one large residence. The plot is situated on a light slope in relation to the driveway and inclined towards the west. The existing three/four-storey residential buildings are located on the western side of the driveway. The described residential buildings are covered with flat roofs whose forms are characteristic of the architecture of detached residential houses implemented in Poland in the 1970s, which could be situated in the modernistic style. A four-storey multifamily residential building consisting of six sections (total length: 75 m), making a dominating cubature, stands in the nearest neighbourhood of the described buildings, 60 metres from the borderline of the plot where the presented house is designed. A vast residence is located seven metres from the line formed by the remaining existing buildings which is connected to a light arch of the driveway where the abovementioned buildings stand. It is a two-storey building with the third storey situated under a high tiled gable roof. The existing residential building, being rebuilt, extended and adapted to another function, is situated in the direct neighbourhood from the south. It is a three-storey building with the ground floor raised about 1 metre above the ground level, with the fourth storey hidden in the adapted loft. This building is being converted into a hotel – a function which will bring noise and endangerment for the safety of the permanent residents of the quiet housing enclave. The construction of the building does not take the interest of the third parties into consideration – a blind wall shading a part of the plot is being constructed 3 metres along the southern borderline where the “friendly house” is located. The roof of the building was



nicy posesji, na której projektowany jest omawiany dom, budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości czterech kondygnacji, złożony z sześciu sekcji o łącznej długości 75 m, stanowiący dominującą w najbliższym sąsiedztwie kubaturę. Na zakończeniu uliczki dojazdowej, przy której znajdują się opisane wcześniej budynki, zlokalizowana jest rozległa rezydencja mieszkalna, cofnięta o 7 m od linii zabudowy utworzonej przez pozostałe istniejące budynki, co związane jest z lekkim łukiem drogi dojazdowej. Jest to budynek dwukondygnacyjny, z trzecią kondygnacją usytuowaną pod wysokim wielospadowym dachem, pokrytym ceramiczną dachówką. W bezpośrednim sąsiedztwie od strony południowej znajduje się istniejący budynek mieszkalny, przebudowywany i rozbudowywany obecnie oraz adaptowany do innej funkcji. Jest to budynek o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych, z parterem wyniesionym około 1 m ponad powierzchnię terenu, z czwartą kondygnacją ukrytą w adaptowanym poddaszu. Budynek ten przebudowywany jest na hotel – funkcję, która wnosić będzie do spokojnej enklawy zabudowy mieszkaniowej hałas i zagrożenie dla bezpieczeństwa stałych mieszkańców. Budynek powstaje bez uwzględnienia interesu osób trzecich – wzdłuż południowej granicy posesji, na której zlokalizowany jest opisywany „dom przyjazny” powstaje w odległości 3 m ślepa ściana powodującą trwałe zacienienie części tej działki. Dach budynku został wydzierżawiony pod 14 anten 20-metrowej wysokości dla operatorów telefonii komórkowej – stanowiących zagrożenie dla zdrowia stałych mieszkańców okolicznych domów oraz dla walorów estetycznych i kulturowych znajdującego się w pobliżu unikatowego zabytkowego zespołu zabudowy, dla którego stanowi bezpośrednie tło w widokach z miejskiej arterii komunikacyjnej i sąsiednich obszarów. Ta inwestycja, choć pozostająca w zgodzie z przepisami prawa, jest przykładem realizacji całkowicie odrzucającej potrzebę projektowania zrównoważonego – a więc zgodnego z funkcją i charakterem obszaru i interesem lokalnej społeczności.

Stary, istniejący na posesji objętej projektem budynek mieszkalny jest podpiwniczony i ma dwie kondygnacje nadziemne oraz wysokie poddasze gospodarcze ukryte pod mansardowym dachem. Do budynku mieszkalnego przylegają od strony południowej i północnej murowane zabudowania gospodarcze. Na murach nośnych budynku mieszkalnego widoczne są liczne uszkodzenia i zarysowania konstrukcji muru. Także w złym stanie technicznym są fundamenty budynku. Przybudówki gospodarcze znajdują się w bardziej zaawansowanym stanie destrukcji. Na skutek istniejących uszkodzeń dachy tych budynków są załamane i pozapadały się. Istniejące na parceli budynki (o powierzchni ponad 220 m²) ze względu na stan techniczny wymagają rozbiórki.

Na terenie posesji rośnie kilka drzew. W narożniku przy granicy z działką sąsiednią znajduje się dorodna brzoza o średnicy pnia około 30 cm oraz buk o średnicy pnia około 50 cm i wysokości około 15 m. W odległości około 7 metrów od nich na wschód rośnie świerk o podobnej wysokości. Te drzewa to wartościowe okazy zieleni wysokiej. Obok budynku gospodarczego od strony zachodniej rosną dwie kilkumetrowe samosiejki świerka. W pobliżu północnej granicy działki znajduje się wysoka stara wierzba, która ma usychające konary. Powinna być usunięta i zastąpiona nowym nasadzeniem.

Obszar, na którym znajduje się posesja, nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z zasadami obowiązującymi w takich wypadkach na podstawie analizy obszaru otaczającego posesję ustalono możliwość realizacji budynku o wysokości trzech kondygnacji oraz powierzchni całkowitej i kubaturze wynikających ze średniego wskaźnika intensywności zabudowy wynoszącego 25%.¹

Analiza charakteru architektury zabudowy tego rejonu pozwoliła na stwierdzenie, że nie ma w analizowanym obszarze jednoznacznie dominującej stylistyki architektonicznej, a w najbliższym sąsiedztwie planowanej inwestycji większość obiektów pozostających z nią w bezpośrednich związkach widokowych

leased for fourteen 20-metre aerials of cell telephony operators which endangers the health of the permanent residents of the nearby houses and the aesthetic and cultural values of the nearby unique historic housing complex as the direct background of the views from the urban transport artery and the neighbouring areas. Even though this investment is in accordance with the legal regulations, it makes an example of an implementation which completely rejects the need for sustainable design – consistent with the function and character of the area and the interest of the local community.

The old residential building existing on the plot included in the design has a cellar, two over-ground storeys and a high loft hidden under the mansard roof. Some stone service buildings adjoin the residential building from the south and the north. There are numerous damages and scratches on the load-bearing walls. The foundations are in a bad technical state, too. The annexes are destroyed. As a result of the damages, the roofs of the buildings are bent and broken. The buildings on the plot (area: above 220 m²) need demolition on account of their technical condition.

Several trees grow on the plot. A grand birch (diameter: c. 30 cm) and a beech (diameter: c. 50 cm, height: c. 15 m) are in the corner near the border with the neighbouring plot. A spruce of a similar height grows about seven metres to the east. These trees are valuable specimens of tall greenery. Two spruce volunteers grow near a farm building from the west. A tall, old willow with drying branches stands near the northern border. It should be removed and replaced with some new cultivation.

The area is not included in a local plan of spatial development. According to the rules, a possibility of implementing a three-storey building with the total area and cubature resulting from an average indicator of development intensity being 25% was settled on the basis of an analysis of the area surrounding the plot.¹

An analysis of the character of the architecture of the region made it possible to state that the area does not have a dominating architectural style, and most objects directly related to the planned investment are modernist ones with flat roofs. Therefore, it was assumed that the contemporary architecture, whose modern language of forms refers to the architectural climate of the analyzed area, including

to obiekty modernistyczne z płaskimi dachami. Przyjęto zatem założenie, że architektura o współczesnej stylistyce, nawiązująca nowoczesnym językiem form do klimatu architektonicznego analizowanego obszaru, w tym bezpośredniego kontekstu, jest tu uprawnionym i właściwym kierunkiem poszukiwania atmosfery miejsca.

Pierwszym etapem planowanej inwestycji będzie rozbiorcza istniejących na działce budynków – budynku mieszkalnego oraz stanowiących z nim całość murowanych zabudowań gospodarczych – z uwagi na zły stan techniczny konstrukcji (fundamentów, murów, stropów, konstrukcji dachu i pokrycia), całkowitą nieprzydatność dla nowej funkcji i współczesnych wymagań, w tym standardów technicznych i użytkowych. Istniejące budynki nie mają wartości architektonicznych – estetycznych czy kulturowych. Ich obecny stan może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa dla osób, które bez wiedzy właściciela i stosownych uprawnień będą przebywały na terenie posesji czy w opisanych obiektach. Istniejące obecnie na terenie posesji obiekty w znaczącym stopniu obniżają standard sąsiednich posesji, gdyż stanowią ruinę szpeczącą okolicę i gromadzącą przypadkowych użytkowników.

W miejscu istniejących zabudowań planuje się budowę nowego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla kilku rodzin (5–7 mieszkań różnej wielkości), wbudowanego wschodnią ścianą w granicę działki dokładnie w miejscu, w którym znajduje się ściana obecnie istniejącego budynku mieszkalnego. Od strony południowej ściana nowego budynku będzie również znajdowała się w miejscu istniejącej ściany budynku mieszkalnego. Planuje się usytuowanie ściany zachodniej projektowanego budynku, tworzącej łagodny łuk o promieniu 40 m, od strony uliczki dojazdowej, w odległości 6–10 m od zachodniej granicy posesji. Planuje się przedłużenie linii elewacji zachodniej formą niskiej (wysokości 7–8 m) arkady ogrodowej, pozwalającej na uzyskanie horyzontalnej, krajobrazowej kompozycji formy budynku oraz stworzenia konstrukcji dla zieleni ozdobnej – trejaży z zielenią pnącą oraz stelaży dla donic z ozdobnymi kwiatami i zielenią „spływającą” z balustrady galerii nad arkadą. Nowy budynek mieszkalny projektuje się jako budynek o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych, skomponowany tak, że dwie dolne kondygnacje (parter i piętro) do krawędzi balustrady tarasu nad piętrem i galerii arkady ogrodowej (+6,70 m) będą stanowić mocny cokół budynku i decydować o horyzontalnej, krajobrazowej, ogrodowej kompozycji współczesnego budynku. Trzecia kondygnacja wycofana jest o 2 m w głąb (na wschód od linii zabudowy). Ten zabieg kompozycyjny sprawia, że budynek wydaje się niższy, a utworzony w ten sposób uskok nawiązuje współczesnym językiem form *nowego modernizmu* do pojawiających się w kilku dalej położonych budynkach pochyłych dachów.

Ponieważ teren, na którym sytuowany jest projektowany budynek podniesiony jest o 1,6 m do 1,8 m ponad poziom uliczki dojazdowej, projektuje się wjazd do garażu umieszczonego pod budynkiem od strony zachodniej z uliczki dojazdowej za pomocą krótkiej (5 m) rampy. Nieco dalej, w odległości 15 m, zaprojektowano bramkę wejścia na teren posesji. Garaż wraz z pomieszczeniami pomocniczymi i technicznymi usytuowano pod budynkiem i w części pod poziomem terenu, z zachowaniem jego naturalnych wartości użytkowych (przekrycie części podziemnej warstwą ziemi 50 cm). W garażu przewidziano 8 miejsc postojowych, komórki lokatorskie, pomieszczenia przyłączy, ekologiczną kotłownię gazową. System ogrzewania budynku i pozyskiwania centralnej ciepłej wody wspomagany będzie przez próżniowe kolektory słoneczne usytuowane na dachu budynku, ukryte za attyką oraz ciepło odzyskiwane ze ścieków i wentylacji poprzez wymienniki ciepła. W budynku projektuje się 5 do 7 mieszkań – odpowiednio do wymagań przyszłych użytkowników po dwa do trzech mieszkań w parterze i na 1 piętrze oraz jedno mieszkanie duże na kondygnacji trzeciej. Zaprojektowano 12 typów mieszkań wykorzystujących ten sam układ ścian nośnych i usytuowanie pionów instalacyjnych – co daje elastyczną strukturę, dającą lepszą możliwość dostosowania do potrzeb

the direct context, makes a justified and proper direction of a search for the atmosphere of the place.

The first stage of the planned investment will be the demolition of the buildings on the plot – the residential building and the accompanying stone ones – on account of the bad technical condition of the constructions (the foundations, the walls, the roofs, the structural ceilings) and the complete uselessness for the new function and the contemporary requirements, including the technical and usable standards. The existing buildings lack architectural – aesthetic or cultural – values. Their present state can be dangerous for the safety of the people who will remain on the plot or in the described objects without the owner’s knowledge and permission. The objects on the plot are ruins which significantly decrease the standard of the neighbouring estates, mar the area and attract accidental users.

A new residential building meant for several families (5–7 flats of various sizes), whose eastern wall will be built into the borderline where the wall of the existing building is situated, will replace the existing buildings. From the south, the wall of the new building will also replace the existing wall of the residential building. The western wall of the designed building, forming a gentle 40-metre arch, will be situated from the driveway, 6–10 metres from the western border. The line of the western façade will be extended with the form of a low (7–8 m) garden arcade making it possible to gain a horizontal, landscape composition and form a construction for ornamental greenery – trellises for climbing greenery and frameworks for pots with ornamental flowers and greenery “flowing” form the balustrade of a gallery above the arcade. The new residential building is designed as a three-storey building composed so that the two lower storeys (the ground floor and the first floor) to the edge of the balustrade of the terrace above the first floor and the gallery of the garden arcade (+60 m) will make a strong pedestal of the building and decide about the horizontal, landscape, garden composition of the contemporary building. The third storey is drawn 2 metres back (east of the line of the building). This compositional procedure makes the building seem lower, while the contemporary language of the forms of the *new modernism* of the resulting offset refers to the sloping roofs of several nearby buildings.

As the area lies 1.60–1.80 m above the level of the driveway, an access road to the garage

przyszłych użytkowników oraz możliwość dalszych modyfikacji wynikających ze zmieniających się potrzeb w długim okresie eksploatacji budynku, zapewniając mu trwałe zachowanie wartości użytkowych. Mieszkania mają wielkość od 46 do 140 m² powierzchni użytkowej. Zaplanowano ciepłą pastelową kolorystykę budynku w tonacjach beżowo-brązowych z zastosowaną we wnękach i pasach podokiennych okładziną drewnianą. Przewiduje się, że dom będzie zatopiony w zieleni – na tarasie nad piętrem i na galerii ogrodowej arkady projektuje się zwisającą z donic zielenią ozdobną i kwiaty oraz trejaże z zielenią pnącą na 5-metrowym odcinku pełnej ściany galerii. Mieszkania parteru mają zaprojektowane własne małe ogródki z tarasami. Wszyscy mieszkańcy mogą korzystać ze wspólnej powierzchni urządzonej zieleni na terenie posesji. Z zieleni istniejącej przewiduje się zachowanie trzech pięknych drzew – brzozy, buka i okazałego świerka od strony południowej oraz przesadzenie samosiejek świerka. Koniecznym stanie się wycięcie starej wierzb usytuowanej w północnym narożniku działki, gdyż stanowi ona zagrożenie bezpieczeństwa osób znajdujących się w pobliżu, także poza granicami posesji (nie ma to związku bezpośredniego z planowaną inwestycją) i nasadzenia w zamian niskich krzewów ozdobnych, nie zacieniających sąsiednich działek.

Projektowany „dom przyjazny” mieści się w koncepcji projektowania zrównoważonego. Wydaje się, że od proekologicznych rozwiązań technicznych (energooszczędne przegrody zewnętrzne, pozyskiwanie energii odnawialnej, odzyskiwanie ciepła zużytego itp.) istotniejszy jest stosunek do otoczenia. Planowana inwestycja w znaczący sposób wpłynie na podniesienie standardu i jakości estetycznej najbliższego otoczenia, stając się sympatycznym i nieuciążliwym sąsiadem dla istniejących domów. Budynek będzie zamieszkały przez stałych mieszkańców, wszystkie miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców tego budynku usytuowane są pod poziomem terenu, w zagospodarowaniu działki 72,4% powierzchni terenu posesji to powierzchnia terenu przeznaczona pod zielenią urządzonej, która wzbogacona będzie przez zielenią pnącą i zawieszoną na budynku. Forma projektowanego budynku utrzymana jest w klimacie rezydencji w ogrodzie, w której architektura przenika się z powietrzem i zielenią.

¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. „w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” (Dz. U. Nr 164, poz. 1588)

situated under the building from the west of the driveway through a short 5-metre ramp is designed. A gate is designed 15 metres away. A garage with some additional and technical rooms, using the natural usable values of the area (the underground part is covered with a 50-centimetre layer of soil), is situated under the building. The garage has eight parking spaces, some closets, wiring and an ecological gas boiler room. The system of heating the building and gaining central warm water will be supported by some vacuum solar collectors situated on the roof, hidden behind the attic, and heat regained from the sewage and ventilation through heat exchangers. The building will have 5–7 flats – according to future users’ requirements – two or three flats on the ground floor and the first floor and one big flat on the third storey. Twelve types of flats using an identical layout of load-bearing walls and the situation of installation stacks were designed which produces a flexible structure making it possible to adjust to future users’ needs, make further modifications resulting from changing needs in the long period of maintenance and retain usable values. The flats have 46–140 m² of usable area. Some warm pastel colours of the building in beige and brown tones were planned with wooden lining applied in the bays and window ledges. The house will sink in greenery – ornamental greenery and flowers hanging from pots and trellises with climbing greenery on a 5-metre section of the gallery wall are designed on the terrace above the floor and the gallery of the garden arcade. The flats on the ground floor have their own little gardens with terraces. Every resident can use the area of arranged greenery. Of the existing greenery, three beautiful trees – the birch, the beech and the grand spruce from the south – will be preserved. The spruce volunteers will be replanted. It will be necessary to cut down the old willow situated in the northern corner of the plot as it endangers the safety of people, also outside the plot (it is not directly related to the planned investment), and to plant some low ornamental shrubs which will not shadow the neighbouring plots.

The designed “friendly house” matches the conception of sustainable design. It seems that attitude towards the surroundings is more important than ecological technical solutions (energy-saving external divisions, the gain of renewable energy, the regain of consumed heat etc.). The planned investment will significantly increase the standard and aesthetic quality of the nearest surroundings, becoming a likable and harmless neighbour for the existing houses. The building will have permanent residents, all the parking spaces for their cars are situated underground, 72.4% of the area is meant for arranged greenery which will be enriched with some plants climbing and hanging on the building. The form of the designed building fits the climate of the residence in the garden where the architecture intermingles with the air and greenery.

¹ A regulation of the Minister of Infrastructure of August 26, 2003 „on the manner of settling requirements concerning new development of an area in case of the lack of a local plan of spatial development” (G.R.L.G. No. 164, pos. 1588)

AUTORZY:

PROF. PK DR HAB. INŻ. ARCH. JACEK GYURKOVICH
DR INŻ. ARCH. EWA WĘCŁAWOWICZ-GYURKOVICH
DR INŻ. ARCH. MATEUSZ GYURKOVICH

AUTHORS:

ASSOC. PROF. D.SC. PH.D. ARCH. JACEK GYURKOVICH
PH.D. ARCH. EWA WĘCŁAWOWICZ-GYURKOVICH
PH.D. ARCH. MATEUSZ GYURKOVICH