

KONKURS NA OPRACOWANIE KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ ZAGOSPODAROWANIE TERENU NOWEGO, MODELOWEGO, WIELOFUNKCYJNEGO OSIEDLA MIESZKANIOWEGO W KROŚNIE.

ANALIZA ISTNIEJĄCYCH UWARUNKOWAŃ W OBSZARZE KONKURSU

Obszar objęty konkursem o powierzchni niemal 46[ha], stanowi peryferia i przedmieścia Krosna. Jest to obszar praktycznie niezabudowany, bez infrastruktury, na którym przeważają tereny obecnie użytkowane rolniczo. Charakterystyczną cechą terenu jest jego wydzielenie poprzez południową arterię komunikacyjną dla ruchu kołowego od strony południowej, oraz poprzez kolejowy szlak komunikacyjny od strony północnej. Teren posiada ciek wodny w części północnej, tzw.Olszyny (dopływ Badonia i Lubatówki). W terenie objętym konkursem istnieją nieznaczne przewyższenia wysokości.

Wizja lokalna terenu pozwala jednak sądzić, iż obszar ze względu na swój dziewiczy charakter posiada nieograniczone możliwości wydzielenia niezależnego osiedla mieszkaniowego z całą niezbędną infrastrukturą zapewniającą jej funkcjonowanie w zadanym obszarze.

IDEA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA / ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE I KOMUNIKACYJNE

Głównym celem konkursu jest osiągnięcie jednorodnego i spójnego osiedla, tzw. Modelowego. W takich zadaniach przyjmujemy kreowanie zrównoważonej przestrzeni za główny wyznacznik formy zabudowy osiedla. Główne cechy, które zapewnią nam zakładany cel:

> **osiedle otwarte**, operujące kompozycją nie samych budynków, a tego co kształtują między sobą,. Punktem odniesienia są dla nas analizy struktur kwartałowych miejskich śródmieść oraz istniejących osiedli posiadających adekwatne dla danego obszaru parametry zabudowy oraz sprawdzone rozwiązania, z Polski i ze świata.

> **stworzenie układu miastotwórczego** z całym niezbędnym zestawem towarzyszącej infrastruktury, obiektami publicznymi (dominantami znaczeniowymi tworzącymi tzw. *genius loci*), terenami rekreacyjnymi, oraz przestrzeniami publicznymi z niezbędnymi usługami i wyposażeniem, 'zanurzone' w dużej ilości zieleni różnego typu.

245687

Wymagane DWA warianty koncepcyjne, zarówno wariant A jak i B, dąży do identycznego założonego wyżej celu ale odmiennymi sposobami kreowania przestrzeni.

Dla obu wariantów w trakcie analiz nad obszarem postanowiliśmy wykorzystać i pozostawić planowane powiązania komunikacji kołowej od strony południowej (ulica równoległa do Polnej). Ponadto główne elementy i cechy charakterystyczne OBU WARIANTÓW to:

- > utworzenie terenów rekreacyjnych wokół cieku wodnego Olszyny od strony północnej, jako bufor oddzielający nowe osiedle od linii kolejowej
- > utworzenie nowej ulicy w kierunku północ-południe po wschodniej stronie terenu, jako dodatkowej arterii komunikacyjnej oraz łączącej osiedle z otaczającym terenem
- > utworzenie komunikacyjnego 'ringu' wewnątrz osiedla dla ruchu kołowego, rowerowego i pieszego
- > rozproszenie typu i wysokości zabudowy od niskiej na peryferiach osiedla do wyższej w centralnej części osiedla, z naciskiem na tworzenie kwartałów zabudowy z półprywatnymi dziedzińcami
- > utworzenie przestrzeni publicznej z zabudową dworcową bezpośrednio przy linii kolejowej
- > ustanowienie retencji wód opadowych jako głównego atraktora przestrzeni publicznej wewnątrz osiedla

> Kluczowe założenie dla obu wariantów to duży nacisk na odnawialne źródła energii oraz rozwiązania proekologiczne. Dachy płaskie w przypadku budynków wielorodzinnych zaprojektowane jako zielone, zbierające wodę deszczową, połączone z systemem retencji i głównymi zbiornikami wodnymi w centrum założenia. Dachy wszystkich budynków (w tym szkoły, domu starców, przedszkola, dworca i administracji) pokryte ogniwami fotowoltaicznymi oraz wiatrakami produkującymi energię dla całego osiedla.

> W obu założeniach kierowanie się podstawową myślą przewodnią, że to mieszkańcy stanowią o wartości osiedla i to oni tworzą jego tożsamość. Stąd w obu przypadkach skupiono się na uspokojeniu ruchu kołowego, na wprowadzeniu pasaży w formie woonerfów, gdzie prędkość ograniczona jest do 20km/h, a pierwszeństwo ma ruch pieszy i rowerowy, który odbywa się w otoczeniu zieleni i wody.

Z kolei podstawowe różnice pomiędzy wariantami A i B to,

WARIANT A:

- > układ z bardziej zwartą zabudową niską w formie szeregów z dachami dwuspadowymi (szeregówki usytuowane 'grzebieniowo' wzdłuż ulic okalających)
 - > urbanistyka i główne osie komunikacyjne usytuowane bardziej w kierunku zachód/wschód, główna zieleń ogólnodostępna scentralizowana w środku zabudowy
 - > mniejsza ilość oczek wodnych (retencja wód opadowych)
 - > zabudowa usługowa w parterach budynków wielorodzinnych, głównie w bliskiej relacji z dworcem multimodalnym usytuowanym przy linii kolejowej
- > zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zróżnicowana do dwóch typów budynków. W części centralnej założenia zaprojektowano budynki w zabudowie kwartałowej z parkingami w poziomie parteru i zielonymi dziedzińcami wewnętrznymi. Wyższe, 6-cio kondygnacyjne w bezpośrednim centrum, niższe, 5-ro kondygnacyjne wraz z oddalaniem się od centrum. Drugi typ zabudowy

245687

wielorodzinnej to 4-ro kondygnacyjne punktowce, które domykają układ urbanistyczny od strony północnej i zachodniej i płynnie łączą się z zabudową jednorodziną na obrzeżach.

> budynek szkoły usytuowany we wschodniej części działki uzupełniony o ogólnodostępną halę basenową oraz zewnętrzne i wewnętrzne ogólnodostępne boiska sportowe.

> dom seniora i przedszkole zlokalizowane w centralnej części w bezpośrednim sąsiedztwie ogólnodostępnego placu rekreacyjnego w otoczeniu zieleni niskiej.

WARIANT B:

> układ z mniejszą ilością zabudowy niskiej z dachami płaskimi (jednorodzinna szeregową usytuowaną równolegle wzdłuż ulic okalających) zlokalizowanej wzdłuż południowego i zachodniego traktu komunikacyjnego.

> urbanistyka i jej główne osie kompozycyjne w formie gwiazdy z "zielonymi ramionami" oraz centralnym placem wodnym, będącym głównym atraktorem i wiodącą przestrzenią publiczną.

> większa ilość zieleni ogólnodostępnej od strony południowej i wschodniej oraz większa ilość rozproszonych zbiorników retencyjnych wód opadowych. Zieleń okalająca tworzy zielone płuca założenia oraz jest buforem między danymi typami zabudowy.

> zabudowa usługowa usytuowana w większym rozproszeniu, w formie usługowych parterów w lokalach wielorodzinnych w zabudowie kwartałowej. Większe oderwanie od placu przy linii kolejowej oraz od dworca, który pełni rolę miejsca spotkań i kolejnej przestrzeni placu miejskiego z funkcją handlową i kulturalną.

> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zróżnicowana do dwóch typów budynków. W Części centralnej założenia zaprojektowano budynki w zabudowie kwartałowej z parkingami w poziomie parteru i zielonymi dziedzińcami wewnętrznymi. Wyższe, 6-cio kondygnacyjne w bezpośrednim centrum, niższe, 4-ro kondygnacyjne wraz z oddalaniem się od centrum. Drugi typ zabudowy wielorodzinnej to 4-ro kondygnacyjne punktowce, które domykają układ urbanistyczny wzdłuż ringu komunikacyjnego i stanowią łącznik dla między zielonymi "płucami, a wyższą zabudową kwartałów.

> budynek szkoły usytuowany w zachodniej części działki, przy jednym z wjazdów na teren osiedla od strony miasta. Obiekt wyposażony w ogólnodostępną halę basenową oraz zewnętrzne i wewnętrzne ogólnodostępne boiska sportowe.

> dom seniora i przedszkole zlokalizowane w niedalekim sąsiedztwie szkoły, w zachodniej części działki, otoczony zielenią wysoką i parkiem przy szkole.

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA (+REKREACYJNA) / PÓŁPUBLICZNA / PÓŁPRYWATNA

Modelowe osiedle w Krośnie ma być niemal samowystarczającą wielofunkcyjną jednostką mieszkaniową, przyjazną dla życia, wspierającą zacieśnianie więzi społecznych i sąsiedzkich dla wszystkich pokoleń mieszkańców. Zakładane oba warianty kompozycyjne osiedla dają korzystne rozwiązania przestrzenne, miastotwórcze, skoncentrowane, z komfortem funkcjonalnym odpowiadającym współczesnym potrzebom mieszkańców. Z tego względu rozwiązania przestrzenne są kluczowe dla przyszłego sukcesu planowanego osiedla.

Proponujemy przestrzenie pomiędzy budynkami w pełni dostępne dla wszystkich mieszkańców Krosna, z wyraźną gradacją przyjętych rozwiązań na 3 grupy:

PRZESTRZENIE PUBLICZNE, skoncentrowane przy arteriach dostępnych dla ruchu kołowego, wyposażone w miejsca parkingowe, usługi w parterach budynków, z małą architekturą w formie ławek, parkingów rowerowych, zieleńców z nowymi nasadzeniami drzew.

PRZESTRZENIE PÓŁPUBLICZNE, w pełni dostępne dla wszystkich, ale znajdujące się wewnątrz kwartałów zabudowy, z dostępem wyłącznie dla pieszych i rowerzystów, 'meandrujące' wokół zielonych przestrzeni półprywatnych

PRZESTRZENIE PÓŁPRYWATNE, w pełni dostępne dla wszystkich, wewnątrz podwyższonych części kwartałów zabudowy, przykrywające parkingi, ze skarpami, posiadające przewagę powierzchni biologicznie czynnej, uzupełnione przydomowymi szklarniami, ogródkami, placami zabaw, zewnętrznymi siłowniami itp.

PRZESTRZENIE REKREACYJNE (część przestrzeni publicznej), stanowiące główne dopełnienie zabudowy osiedla po zewnętrznej stronie ringu komunikacyjnego, to tereny znajdujące się pomiędzy budynkami, niemal w 100% biologicznie czynne, z zielenią nowoprojektowaną. Atraktorami tej przestrzeni są ścieżki rekreacyjne, stanowiące szlak aktywności o charakterze spacerowo-sportowym, oraz ciek wodny Olszyny i dodatkowe zbiorniki retencyjne dla wód opadowych.

Tak przemyślana gradacja przestrzeni stworzy spójną całość wraz z przestrzenną kompozycją urbanistyczną, co w założeniu przełoży się na efekt 'niezależnej dzielnicy'.

ROZWIĄZANIA PROEKOLOGICZNE

Założenia projektowanego osiedla skupiają się na następujących rozwiązaniach proekologicznych:

- > stworzenie jak największej samowystarczalności osiedla pod względem funkcjonalnym, co w przełożeniu spowoduje zmniejszenie potrzeb komunikacji kołowej na rzecz pieszo-rowerowej
- > koncentracja zabudowy układu urbanistycznego, przekładające się na mniejsze pokrycie terenu drogami, a pozostawienie większej powierzchni biologicznie czynnej
- > retencjonowanie wody opadowej, z powierzchni utwardzonych oraz dachów, zasilającej wydzielony centralny zbiornik/ lub rozproszone zbiorniki; został on celowo przewidziane w głównej przestrzeni publicznej osiedla, jako jej atraktor
- > możliwość urządzenia zielonych dachów na każdym budynku mieszkalnym, co dodatkowo powiększa strefy biologicznie czynne
- > zastosowanie rozproszonych odnawialnych źródeł energii w formie paneli fotowoltaicznych oraz turbin wiatrowych na płaskich dachach budynków mieszkalnych, pod indywidualne zapotrzebowanie

245687

energetyczne każdego budynku

> przewaga stref uspokojonego ruchu kołowego

> strefy półprywatne z możliwością przydomowych upraw w szklarniach i ogródkach (zacieśnianie więzi sąsiedzkich)

> ring zewnętrzny spacerowo-rekreacyjny dookoła osiedla zatopiony w zieleni

TABELA BILANSOWA

do konkursu na opracowanie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zagospodarowania terenu nowego, modelowego, wielofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego w Krośnie

Wariant A:

Lp.	Opis	Dane bilansowe	Uwagi
1.	Powierzchnia terenu objętego pracą konkursową brutto [m ²]	458 900 m ²	-
2.	Powierzchnia zabudowy [m ²]	70 567 m ²	-
3.	Powierzchnia zieleni ogółem [m ²]	210 948 m ²	uwzględnia pow. zbiornika retencyjnego i rzeki
4.	Powierzchnia terenów sportowych i rekreacji [m ²]	14 455 m ²	uwzględnia pow. boisk sportowych, placów zabaw, placyków rekreacyjnych
5.	Powierzchnia komunikacji kołowej, pieszej, chodników, ścieżek, komunikacji rowerowej, miejsc parkingowych [m ²]	162 930 m ²	-
7.	Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej ogółem [m ²]	59 622 m ²	-
6.	Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]	17 239 m ²	-
7.	Powierzchnia całkowita zabudowy wielorodzinnej [m ²]	42 383 m ²	-
8.	Powierzchnia zabudowy usługowej (komercyjnej i publicznej) [m ²]	10 945 m ²	nie uwzględnia funkcji usługowej zlokalizowanej w parterach budynków wielorodzinnych
9.	Szacowana liczba mieszkań	2800	-
10.	Ilość miejsc parkingowych	3100	uwzględnia parkingi drogowe oraz wewnątrz budynków

245687

Wariant B:

Lp.	Opis	Dane bilansowe	Uwagi
1.	Powierzchnia terenu objętego pracą konkursową brutto [m ²]	458 900 m ²	-
2.	Powierzchnia zabudowy [m ²]	72 325m ²	-
3.	Powierzchnia zieleni ogółem [m ²]	214 265 m ²	uwzględnia pow. zbiornika retencyjnego i rzeki
4.	Powierzchnia terenów sportowych i rekreacji [m ²]	13 157 m ²	uwzględnia pow. boisk sportowych, placów zabaw, placyków rekreacyjnych
5.	Powierzchnia komunikacji kołowej, pieszej, chodników, ścieżek, komunikacji rowerowej, miejsc parkingowych [m ²]	159 153 m ²	-
7.	Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej ogółem [m ²]	60 470 m ²	-
6.	Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]	12 078 m ²	-
7.	Powierzchnia całkowita zabudowy wielorodzinnej [m ²]	48 392 m ²	-
8.	Powierzchnia zabudowy usługowej (komercyjnej i publicznej) [m ²]	10 945 m ²	nie uwzględnia funkcji usługowej zlokalizowanej w parterach budynków wielorodzinnych
9.	Szacowana liczba mieszkań	2900	-
10.	Ilość miejsc parkingowych	3200	uwzględnia parkingi drogowe oraz wewnątrz budynków

ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNE

Praca konkursowa zakłada wykonanie budynków w konstrukcji tradycyjnej, z uwzględnieniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych i elewacyjnych, przy użyciu nowoczesnych technologii w duchu ideologii proekologicznej.