



CENTRUM INICJATYW KULTURALNYCH W KOMOROWIE

opis koncepcji projektowej

// idea

Ze względu na wyjątkowe kulturowe położenie terenu objętego opracowaniem, w bezpośrednim sąsiedztwie Miasta-Ogrodu oraz Osiedla Strzecha Polska, a także położenie przyrodnicze - sąsiedztwo sosnowego starodrzewu oraz zadrzewienie działki 132/2, głównymi założeniami wyjściowymi dla projektu stały się:

- A. nawiązanie do istniejącej w świadomości okolicznych mieszkańców mapy miejsca
- B. chęć maksymalnego zachowania istniejącego zadrzewienia
- C. zastosowanie materiałów oraz technologii, które zmniejszają niekorzystny wpływ inwestycji na środowisko

A. nawiązanie do istniejącej w świadomości okolicznych mieszkańców mapy miejsca

Tonąca w zieleni, rozdrobniona zabudowa o zróżnicowanych formach, kształtach i charakterach, szczelnie otulona drzewami buduje tajemniczą atmosferę Komorowa. Pośród niezwykłych willi w stylu otwockim, znajdziemy również ciekawe przykłady polskiej architektury modernistycznej. Dlatego też celem projektu stało się jak największe **podkreślenie oraz wzmocnienie tej wyjątkowej atmosfery miasta-ogrodu**. Aby to osiągnąć, postanowiliśmy przede wszystkim **dopasować się do istniejącej rzeczywistości, zamiast ją transformować**.

Z analizy terenu, która uwidacznia niezaprzeczalne walory krajobrazowe, wynika także, że teren objęty opracowaniem ma obecnie głównie tranzytowy charakter. Stanowi skrót pomiędzy ul. Kolejową a stacją WKD. Jednocześnie przemieszczając się wzdłuż wschodniej lub zachodniej granicy opracowania dochodzimy do głównych ulic Komorowa: Brzozowej oraz alei Marii Konopnickiej. Nie chcąc konkurować z potrzebami mieszkańców do wygodnego i szybkiego przemieszczania się po ich miejscowości, proponujemy obiekt, który umożliwi przemieszczanie się w dobrze znanych kierunkach, a jednocześnie stworzy miejsca, wnętrza i przestrzenie zachęcające do zatrzymania się i skorzystania z oferty Centrum Inicjatyw Kulturalnych. Mimo braku istniejącego przejścia między działkami na wydmie, ten kierunek przemieszczania się został także uwzględniony, jako prognozowany w przyszłości. Stanowić będzie on skrót od CIK w kierunku ul. Brzozowej, a także połączenie funkcjonalne z zabudową usługową działek na wydmie, którą przewiduje uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Istniejący program parku jest zróżnicowany i dostosowany dla użytkowników w każdym wieku. Plac zabaw podzielony jest na dwie części - dla starszych oraz młodszych dzieci. Oprócz tego znajduje się siłownia na powietrzu. Siłownię i plac zabaw dla dzieci starszych pozostawiamy bez zmian, jednak strefę dla dzieci młodszych projektujemy tak, aby była wielofunkcyjna, naturalna, rozwijająca zmysły i wyobraźnię (montessori). Wyposażenie parku wzbogacamy przede wszystkim o stojaki rowerowe i źródła miejskie dla ludzi i zwierząt.

Dbając o bezpieczeństwo użytkowników, w ramach części projektu dotyczącej zagospodarowania ul. Kolejowej, proponujemy wprowadzenie rozwiązania typu woonerf. Pozwoli to na spowolnienie ruchu wzdłuż parku, umiejscowienie miejsc postojowych dla aut po obydwóch stronach drogi oraz rozplanowanie ich w taki sposób, aby przeznaczyć na ten cel jak najmniejszy fragment parku. Na odcinku wzdłuż CIK droga zawężona jest do jednego pasa, co pozwala na zachowanie przedpola przy projektowanym budynku, a także jest ukłonem w kierunku ruchu pieszo-rowerowego, który zyskał tym samym priorytetowe znaczenie. Wytyczone zostały 34 miejsca postojowe, wśród których 2, zlokalizowane najbliżej CIK, są miejscami dla osób niepełnosprawnych.

Aby zrealizować ulicę w proponowanym układzie, konieczne będzie przeniesienie linii energetycznej pod ziemię oraz przesadzenie 6 sadzonek drzew wskazanych na rysunku zagospodarowania.

Wg przedwojennego prawa posesje mogły być grodzone ogrodzeniami o maksymalnej wys. 1m oraz siatką o oczkach nie mniejszych niż 5cm, tak, aby stworzyć wrażenie niekończącego się ogrodu. Ze względu na publiczny charakter parku i CIK oraz chęć stworzenia zapraszającej, ogólnodostępnej i wciągającej przestrzeni, proponujemy całkowitą rezygnację z ogrodzenia. Dzięki temu to drzewa, krzewy oraz projektowany budynek tworzą scenografię dla użytkowników.

B. chęć maksymalnego zachowania istniejącego zadrzewienia

Niemniej ważna od zachowania unikatowego charakteru miasta-ogrodu oraz istniejących kierunków przemieszczania się, jest ochrona istniejącego zadrzewienia. W obszarze, który przeznaczony jest pod zabudowę, występują wysokie dęby, sosny, klony oraz surmia. To właśnie układ drzew wyznaczył ostatecznie usytuowanie kondygnacji podziemnej oraz skorygował formę kondygnacji naziemnych. Do przesadzenia zostało wytypowane najmniejsze z drzew (surmia), które znalazło swoje miejsce w sercu założenia - na podziemnym dziedzińcu, gdzie wita swoim widokiem schodzących w dół od strony ul. Kolejowej.

Występowanie w parku wysokich drzew o odsłoniętych pniach tworzy przestrzeń, która z jednej strony jest zacieniona i przytulna, z drugiej zaś gwarantuje dobrą widoczność. Nie jest to bez znaczenia, jeżeli chodzi o poczucie bezpieczeństwa, szczególnie w zimowe popołudnia. W związku z tym, proponujemy zachować zarówno przejrzystość, jaki i nieregularny, rozproszony charakter zieleni. Jedynymi ingerencjami w stan zastany jest przesadzenie surmii, 6 szt. sadzonek wzdłuż ul. Kolejowej oraz propozycja dosadzenia 25 szt. surmii i klonów w nieregularnym układzie, które oddzielają od strony drogi plac zabaw dla małych dzieci oraz park, a także otaczają zachowany budynek sanitariatów.

Prowadzenie prac ziemnych w pobliżu systemów korzeniowych stanowi zagrożenie dla dobrostanu całego drzewa. W związku z tym, podczas wykonywania prac, konieczne będzie zastosowanie systemu ochrony korzeni. Podczas wykonywania prac należy wytyczyć jak najmniejszy obszar z dostępem dla sprzętu ciężkiego, aby uniknąć zagęszczenia gleby w okolicach korzeni a w efekcie ich niedotlenienia. W czasie wykonywania otwartego wykopu, poszczególne korzenie o średnicy powyżej 4 cm należy pozostawiać nieuszkodzone, a jeśli zostały uszkodzone, to należy odciąć ich zniszczone końcówki ostrym narzędziem (powierzchnia cięcia powinna być równa i gładka) i pokryć maścią ogrodniczą. Powierzchnie cięcia należy obłożyć jutą nasączoną preparatem zabezpieczającym. Po wykonaniu następujących kroków możliwy jest montaż ścianki szczelnej zabezpieczającej wykop. Powierzchnię ścian wykopu pozostawioną otwartą dłużej niż 3 dni należy okryć matami słomianymi lub jutowymi, które należy silnie nawilżać wodą celem zabezpieczenia korzeni przed wysychaniem. Przy ujemnych temperaturach powietrza maty powinny być utrzymywane w stanie suchym, aby zabezpieczyć korzenie przed przemarzaniem.

Dodatkowo, w celu ochrony istniejących drzew, należy zabezpieczyć ich pnie przed uszkodzeniami mechanicznymi poprzez odeskowanie na wysokość min. 2,5 m od poziomu gruntu. Deskowanie należy przymocować do pnia opaskami z drutu lub taśmą stalową, a pomiędzy odeskowanie, a powierzchnię pnia drzewa zaleca się dodać materiał elastyczny w postaci np. starych opon lub grubych mat słomianych.

C. zastosowanie materiałów oraz technologii, które zmniejszają niekorzystny wpływ inwestycji na środowisko

Począwszy od formy obiektu mamy szansę minimalizować niekorzystny wpływ inwestycji na środowisko. Koncepcja opiera się na prostopadłościennych bryłach o podstawie w kształcie kwadratu, co wpływa na jej zwartość, a jednocześnie ekonomię na etapie budowy oraz eksploatacji. Ponadto, obiekt CIT projektowany jest w standardzie pasywnym. W górnej części obiektu lokalizowane są funkcje wymagające dostępu światła dziennego, a jego bryły oraz przeszklenia lokalizujemy w odpowiedniej orientacji względem stron świata. Od strony południowej, południowo-zachodniej, okna przesłaniaamy ażurem ceglany, a dodatkowym elementem zacinającym są zimozielone drzewa, a latem także bujne drzewa liściaste. Energię słoneczną wykorzystujemy do zasilania obiektu dzięki umiejscowionych na dachach (izolujące dachy o odwróconym układzie warstw) panelach fotowoltaicznych. W budynku stosujemy także wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną z odzyskiem ciepła. Klimatyzacja i ogrzewanie budynku realizowane będą przy maksymalnym udziale gruntowej pompy ciepła.

Realizację podziemnej części budynku umożliwiają istniejące warunki gruntowo-wodne. Lokalizacja znacznej części obiektu pod ziemią umożliwi spełnienie programu funkcjonalnego CIT przy jednoczesnym zachowaniu na powierzchni istniejącej lokalizacji drzew i rozdrobnionej zabudowy o podziemskim charakterze. Podziemna żelbetowa "skrzynia", konstrukcyjnie niezależna od lżejszej części naziemnej, daje możliwość transformacji budynku w dalszej perspektywie czasu bez konieczności likwidacji całej struktury. Konstrukcja części naziemnej wykonana jest z lżejszej, naturalnej opcji - drewna klejonego. Podziemie dodatkowo izolowane jest matą przeciwdrganiową ze względu na bliskie sąsiedztwo trasy kolejowej.

Elewacje i nawierzchnia placu wykończone są cegłą po-rozbiórkową. Kolorystyka i struktura cegły uwarunkowana będzie przede wszystkim dostępnym materiałem oraz sposobem impregnacji. Jej zróżnicowanie uznane zostało za atut podkreślający recyklingowy charakter projektowanej architektury. Posadzki wewnętrzne projektowane są z recyklingowanej masy cementowej z zatopionymi ścinkami odzyskanego drewna.

Polska środkowa jest szczególnie narażona na susze z rzadka przeplatane intensywnymi deszczami. W celu oszczędności wody, proponujemy realizację instalacji odzysku wody szarej i deszczowej. Ponadto, na terenie lokalizujemy ogród deszczowy z roślinnością hydrofitową. Projektowany naturalny zbiornik małej retencji o minimalnej głębokości 0.5m ma powierzchnię około 80m². Przyjęty przelicznik powierzchniowy to minimum 6m² powierzchni zbiornika na 100m² projektowanej powierzchni utwardzonej.

Na terenie parku wprowadzamy fragmenty naturalnej łąki kwietnej wraz ze schronieniami dla owadów. Istniejący drzewostan zachowujemy i uzupełniamy go o nowe drzewa tych samych gatunków.

Zachowując możliwie jak największą część zagospodarowania parku wraz z wolnostojącym budynkiem gospodarczo-sanitarnym generujemy mniej zbędnego odpadu. Projektowane ścieżki pieszne, strefa między budynkiem CIT a ul. Kolejową oraz miejsca postojowe wykonane są z przepuszczalnych nawierzchni - sypkiego żwiru oraz geokraty.

// układ funkcjonalny budynku

Z uwagi na niewielki obszar, w którym możliwe jest realizowanie zabudowy oraz rozproszony układ drzew, koncepcja zakłada umiejscowienie części funkcji na kondygnacji podziemnej. Znajdują się tam funkcje, które nie wymagają światła dziennego, natomiast konieczne są dobre warunki akustyczne, stąd też decyzja o umiejscowieniu tam sali wielofunkcyjnej, sali projekcyjnej oraz sali technik multimedialnych.

Na poziom -1 prowadzą schody, które rozpoczynają bieg od strony ul. Kolejowej oraz klatka schodowa z podnośnikiem windowym, która prowadzi z dziedzińca i umożliwia dostęp osobom niepełnosprawnym. Obydwie drogi spotykają się w podziemnym holu, który doświetlony jest poprzez przeszklony dziedziniec. Hol stanowi trzon, z którego mamy dostęp do wszystkich podziemnych funkcji, gdzie mogą odbywać się wydarzenia kulturalne, a także do sanitariatów, czy aneksu szatniowego. Z holu wchodzimy również do części zapleczewej sali wielofunkcyjnej oraz do bloku szatniowego obsługującego położoną wyżej salkę zajęć ruchowych. Sala zajęć ruchowych jest zawieszona pomiędzy podziemiem a parterem założenia. Odizolowana od zewnątrz i dostępna tylko ze środka budynku, jednocześnie oświetlona jest naturalnym światłem wpadającym przez metrowej wysokości okno poprowadzone po całym obwodzie, co pozwala z góry obserwować ruch w jej wnętrzu i zachęca do udziału w zajęciach. Wysoko umiejscowione okno umożliwia wykorzystanie ścian sali na umieszczenia luster i sprzętów niezbędnych do prowadzenia zajęć. Dostęp dla osób niepełnosprawnych zapewnia podnośnik, zamontowany na schodach prowadzących do sali.

Parterowa część budynku CIK to cztery niezależne bryły, z których każda ma swój wzajemnie się uzupełniający program. Oprócz wspomnianej już sali zajęć ruchowych, każda z funkcji dostępna jest z poziomu parteru. Pierwsza, od strony parku, to część biurowa, mieszcząca miejsce pracy dla 4 osób, zaplecze oraz salkę konferencyjną. Przestrzeń biura poprzedzielana jest składaną ścianką oraz systemem zasłon, aby była jak najbardziej elastyczna i adaptowalna do potrzeb pracowników. Tutaj także znajduje się strefa wejściowa z klatką schodową i podnośnikiem windowym, która prowadzi do głównego holu. Naprzeciw znajduje się budynek mieszczący kawiarnię, która może działać niezależnie. Kawiarnia dysponuje zapleczem, toaletą dostosowaną dla osób niepełnosprawnych oraz przestrzenią do podjęcia około 30 osób jednocześnie. Na zapleczu istnieje możliwość wydzielenia pomieszczenia technicznego i odrębnego olicznikowania budynku, co pozwala na znalezienie zewnętrznego najemcy lokalu. Od strony torów WKD wita nas najbardziej dynamiczna z brył - budynek pracowni warsztatowej, którego forma wynika z chęci dopełnienia kierunków urbanistycznych podkreślonych w założeniu oraz potrzeby zdynamizowania przestrzeni pomiędzy poszczególnymi budynkami. W pracowni znajdują się pomieszczenia zapleczewo, toaleta dostosowana do osób niepełnosprawnych, pomieszczenie techniczne lub magazynowe oraz główna sala zajęć, której aranżacja może zmieniać się w zależności od potrzeb warsztatowych.

Idąc od strony północnej ulicą Kolejową napotykamy łagodną skarpe, porośniętą zielenią oraz częściowo utwardzoną zwirową nawierzchnią, której ukształtowanie wciąga do wnętrza założenia, a jednocześnie umożliwia wejście na podwyższenie okalające kawiarnię. Jest to przestrzeń, gdzie w ciepłe dni ma szansę zaistnieć zewnętrzna kawiarnia, a także miejsce, z którego widzimy CIK z innej perspektywy. Na podwyższeniu przy schodach i wzdłuż obrzeża tworzą się siedziska dostępne o każdej porze roku i zachęcające przechodniów do zatrzymania. W skarpe wbija się niewielki budynek, który pełni rolę śmietnika. Ponadto, zachowujemy istniejący budynek o funkcji sanitarno - gospodarczej. Proponujemy zachować jego funkcję jako ogólnodostępnego z zewnątrz węzła sanitarnego. Należy jednak przeprowadzić remont wnętrza oraz pozostawić od strony parku część magazynową na składowanie sprzętu ogrodniczego.

Budynek dzielimy na dwie kategorie pożarowe - ZL I dla holu ekspozycyjnego, sali widowiskowej i projekcyjnej, zaś ZL III dla pozostałej części budynku. Sala zajęć ruchowych wraz z zapleczem szatniowym i zapleczem sali widowiskowej stanowi wydzieloną strefę pożarową.