prestiż

mieszkaj i urządzaj

NOWY APARTAMENTOWIEC W MIEJSCU SUPERSAMU

TAK ZMIENIA SIĘ BRZEŹNO

LA ESQUINA

Gdyński modernizm
z południowym charakterem

+48 788 028 222
sprzedaz@abinwestor.pl
abinwestor.pl

UL. 3 MAJA X STEFANA BATOREGO

GDYNIA CENTRUM

SPIS TREŚCI

6 NOWY APARTAMENTOWIEC W MIEJSCU SUPERSAMU. TAK ZMIENIA SIĘ BRZEŹNO

12 SPRAGNIENI WIDOKU NA MORZE

14 CZY NOWE ZNACZY LEPSZE?

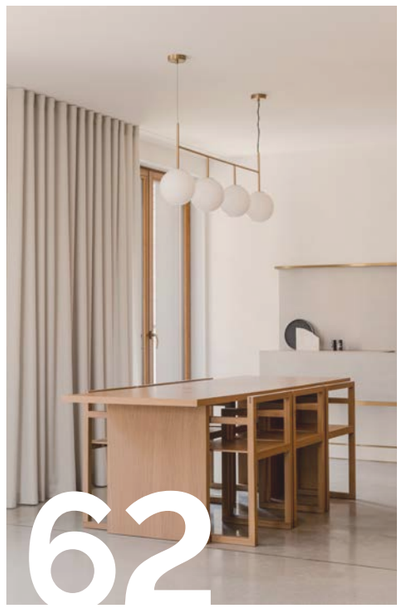
20 UNIKAJĄC MONOTONII DŁUGICH ŚCIAN

30 WŁASNY KĄT Z DOPŁATĄ

36 DOM W TRÓJMIEŚCIE, CZYLI ALTERNATYWA DLA ZAMOŻNYCH

42 TRÓJMIASTO PEŁNE BUDOWLANYCH DŹWIGÓW

46 LUKSUS Z WIDOKIEM NA TRÓJMIASTO



52 NAJBARDZIEJ EKO JEST NIC NIE BUDOWAĆ

56 WNĘTRZE, KTÓRE PRZYCIĄGNIE WZROK

62 THE HIDEAWAY HOME

68 PIĘKNE WNĘTRZE PRZYJAZNE ŚRODOWISKU - TO MOŻLIWE

70 LUKSUS PRZEZ DUŻE L

72 BIURO PROJEKTOWE Z GDAŃSKA ZGARNIA PULĘ

NOWY
APARTAMENTOWIEC W MIEJSCU SUPERSAMU

Tak zmienia się Brzeźno

AUTORKA: EWA KARENDYS

Po spektakularnej rewitalizacji XIX-wiecznego Domu Zdrojowego kolejny fragment centrum Brzeźna przechodzi przemianę. W miejscu dawnego Supersamu powstaje złożony z 79 mieszkań apartamentowiec.

Budynek przy ul. Gałczyńskiego 1 będzie miał cztery piętra

Jeszcze w ubiegłym roku przy ul. Gałczyńskiego 1 w Brzeźnie mieścił się pawilon Supersamu. Mimo że parterowy budynek nie zachwycał estetyką, mieszkańcy mieli do niego duży sentyment. Wybudowany w latach 70., położony w świetnej lokalizacji: zaledwie 200 m od morza, tuż przy tramwaju, stanowił miejsce rozpoznawalne na mapie Brzeźna.

W 2013 r. miasto robiło przymiarki do dopuszczenia na tym terenie zabudowy 30-metrowej. Jednak taka wizja spotkała się z oporem mieszkańców, którzy pod protestem przeciwko tym planom zebrali ponad 2 tys. podpisów.

APARTAMENTOWIEC PLAŻA 41. NOWE ŻYCIE DZIAŁKI PO SUPERSAMIE

Nowy plan miejscowy nie został uchwalony do dziś, a parterowy pawilon stał jeszcze przez 9 lat. Sytuacja zmieniła się, gdy w 2020 roku teren kupiła firma Almar i zapowiedziała budowę inwestycji mieszkaniowo-usługowej Plaża 41.

- Od ponad 20 lat prowadzę firmę transportową, działamy również na rynku trójmiejskim. Od 12 lat prowadzimy także działalność deweloperską, budując osiedla m.in. w Warszawie, Mławie, Olsztynie, Ciechanowie. Gdy pojawiła się możliwość zakupu działki w Brzeźnie, blisko morza, nie wahaliśmy się długo - wspomina Stanisław Zaborowski, prezes firmy Almar.

W ostatnich latach krajobraz Brzeźna się zmienia, powstają kolejne inwestycje mieszkaniowe. Rękę do upiększanie dzielnicy przykłada też miasto – w 2013 r. odnowiło niszczejący, zbudowany w 1893 r. Dom Zdrojowy – jedyny zachowany w Gdańsku XIX-wieczny obiekt architektury uzdrowiskowej. Do zrobienia jest jeszcze wiele, na zagospodarowanie czeka choćby działka po dawnej Hali Plażowej, ale kurort mocno doceniają turyści, którzy chętnie odwiedzają dzielnicę.

Nie powinno to dziwić. Brzeźno to kurort z tradycjami. Jak podaje Gedanopedia z osady rybackiej w kurort z eklektycznymi willami, otoczonymi ogrodami, pensjonatami i restauracjami, Brzeźno przekształciło się pod koniec XIX wieku. W 1893 r. przy ul. Zdrojowej 2 powstał istniejący do dziś dom kuracyjny, gdzie „dla osób które odstraszała zimna woda Bałtyku, przygotowywano ciepłe kąpiele morskie". Kilka lat później pomiędzy Domem Zdrojowym a plażą wybudowano Halę Plażową, powstało także drewniane molo.

ZACHOWAĆ CHARAKTER KURORTU

Budowa na działce po dawnym Supersamie, która dołoży cegiełkę do wizerunkowych zmian zachodzących w dzielnicy, trwa od listopada ubiegłego roku. Prace zaplanowano do listopada 2024 r. - Obecnie budujemy piątą spośród pięciu kondygnacji. Łagodna zima sprawiła, że wyprzedzamy harmonogram – mówi Karolina Rogińska, dyrektorka ds. nieruchomości Almar Development.

W inwestycji znajdzie się 79 mieszkań oraz lokale usługowe w parterach. Apartamentowiec przybierze kształt litery U i zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy będzie liczył pięć kondygnacji (cztery piętra).

- Wiele inwestycji powstających w Trójmieście to dość duże zabudowy, my budujemy kameralny budynek – podkreśla Krzysztof Kaczanowski, dyrektor ds. nieruchomości Almar Development. – Ponadto zostaliśmy zobligowani przez miasto do zmiany istniejącej infrastruktury i otoczenia. Dzięki temu ten kawałek dzielnicy będzie cieszył oczy: upiększymy ciągi spacerowe, pojawi się nowa zieleń.

> **„Chcemy żeby Brzeźno zachowało charakter kurortu. Postawiliśmy na prostą, nowoczesną bryłę, nie historyzującą, która detalami nawiązuje do zabudowy istniejącej, kurortowej"**
>
> ***– Grzegorz Cichosz, architekt.***

BRZEŹNO PEŁNE TURYSTÓW

Według badań Gdańskiej Organizacji Turystycznej w ubiegłym roku molo w Brzeźnie znalazło się na czwartym miejscu wśród atrakcji najczęściej odwiedzanych przez turystów.

Najczęściej odwiedzane w 2022 roku przez turystów miejsca w Gdańsku to:

27%
Westerplatte

21%
Park i Katedra w Oliwie

20%
Ratusz Głównego Miasta

15%
Molo w Brzeźnie

14%
ZOO

Architekt Grzegorz Cichosz z pracowni Bedra Cichosz Architekci mówi, że decyzja o warunkach zabudowy zezwalająca na budowę budynku pięciokondygnacyjnego, jest w tej lokalizacji pewnym kompromisem.

- Dzięki temu budynek nie dominuje nad otoczeniem, ale wpisuje się w sąsiednią zabudowę – mówi Grzegorz Cichosz. - Chcemy żeby Brzeźno zachowało charakter kurortu. Postawiliśmy na prostą, nowoczesną bryłę, nie historyzującą, która detalami nawiązuje do zabudowy istniejącej, kurortowej. Zależało nam na maksymalnym wykorzystaniu walorów otoczenia: tak, żeby mieszkania miały jak najlepszy widok na Zatokę Gdańską i najlepsze nasłonecznienie.

MIEJSCE SPOTKAŃ

Cichosz podkreśla, że Supersam był miejscem kultowym, popularnym punktem spotkań. – Próbujemy do tego nawiązać. W parterze zaprojektowaliśmy otwartą część usługową. Chcemy ożywić elewację od strony ul. Gałczyńskiego, ta stanie się mocno publiczna. Od jej strony pojawi się nowa nawierzchnia ulicy, zielone skwerki, ławki. Nie będzie granicy między terenem inwestycji, a terenem miejskim, tylko wszystko zostanie spójnie zagospodarowane. W rozmowach z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni zaproponowaliśmy, żeby w tej części ul. Gałczyńskiego spowolnić ruch i nadać jej charakter deptaka.

Na elewacji architekci zaproponowali mieszankę tradycyjnego tynku z materiałem bardziej szlachetnym, ceramiczną okładziną w kolorze drewna.

- Staraliśmy się, żeby elewacja nie była płaska, wprowadziliśmy gzymsy i wypusty, które nadają budynkowi charakterystyczną formę – mówi Cichosz.

Fot. Dawid Linkowski

Zrewitalizowany XIX-wieczny Dom Zdrojowy w Brzeźnie

„Rewitalizacja Domu Zdrojowego sprawiła, że oblicze Brzeźna zmieniło się na lepsze. Widać to po liczbie turystów - nasza dzielnica cieszy się olbrzymim powodzeniem odwiedzających. Wprawdzie nie jest to ta sama funkcja, która była kiedyś, czyli kuracyjna, ale funkcja ekologiczna, restauracja i pokoje noclegowe to również dobry wybór jak na współczesne warunki. W ostatnich latach w Brzeźnie powstało kilka ciekawych inwestycji.

Jeśli chodzi o budynek powstający w miejscu dawnego Supersamu podoba mi się, że na elewacji mają pojawić się naturalne i drewniane elementy, bo ważne jest, żeby nawiązywać do kuracyjnego charakteru Brzeźna. Mam nadzieję, że realizacja będzie wyglądała tak jak na wizualizacjach, inwestor zastosuje materiały dobrej jakości, a całość dobrze wpisze się w wymagające otoczenie. Cieszę się, że miasto po naszych protestach zmieniło kierunek i odstąpiło od planów pozwolenia w Brzeźnie na budowę łącznie trzech 30-metrowych budynków: przy ul. Krasickiego i Gałczyńskiego. Powinniśmy zachować tożsamość tego miejsca, a wysokie budynki nie wpisałyby się dobrze w ten obszar. Owszem, w okresie PRL-u wyrosła w dzielnicy wysoka zabudowa, ale wtedy była inna sytuacja mieszkaniowa i inne warunki. Postawiono dziesięciopiętrowe bloki, ale to nie znaczy, że musimy powielać tę sytuację".

Dorota Kuś,
mieszkanka i miłośniczka Brzeźna

RYNEK PREMIUM W TRÓJMIEŚCIE

Nadmorska część Gdyni, willowe Orłowo, nadmorska część Gdańska, Gdańsk Oliwa, a także serce Gdańska - Wyspa Spichrzów i okolice Starego Miasta - to główne lokalizacje inwestycji apartamentowych w Trójmieście. Udział Trójmiasta w całym rynku nieruchomości premium pod względem sprzedaży w latach 2017-2021 szacuje się na ok. 33 proc.

Źródło: JLL

Projekt nowej zabudowy u zbiegu Długiej Grobli i Angielskiej Grobli

„Wiele inwestycji w Trójmieście to dość duże zabudowy, my budujemy kameralny budynek"

– Krzysztof Kaczanowski, dyrektor ds. nieruchomości Almar Development

W apartamentowcu Plaża 41 znajdą się prywatne tarasy dla mieszkańców

SPRAGNIENI WIDOKU NA MORZE

Brzeźno się zmienia, pięknieje. Naturalnym wyborem była dla nas budowa inwestycji o wysokim standardzie – mówi Karolina Rogińska, dyrektorka ds. nieruchomości Almar Development.

Ewa Karendys: - Mieszkańcy cieszą się, że snute przez miasto plany dopuszczenia 30-metrowego wieżowca nie doszły do skutku. Inwestor zapewne mniej?
Karolina Rogińska, dyrektorka ds. nieruchomości Almar Development: - Dostaliśmy pozwolenie na pięć kondygnacji (17 metrów), natomiast gdyby była zgoda na więcej, to pewnie byśmy budowali wyższy budynek. Choć uważam, że obecna wysokość dobrze wpisała się w otoczenie.

Widzi tam pani miejsce dla wysokiej zabudowy?
Widzę takie zapotrzebowanie. Mieszkania na najwyższym piętrze rozeszły się najszybciej, bo każdy jest spragniony widoku na morze. Wyższa wysokość biznesowo miałaby rację bytu.

Prace nad planem zagospodarowania ciągną się od 2019 roku.
Zgadza się. Być może w przyszłości miasto uchwali plan zezwalający na wyższe budynki. Natomiast na tę chwilę nie mogliśmy liczyć na więcej.

W Trójmieście jesteście nowicjuszami. To nie przeszkadza w realizacji inwestycji?
Powoli budujemy zaufanie wśród potencjalnych klientów. Almar Development to działalność jednoosobowa. Mamy też doświadczenie, wybudowaliśmy osiedla w Warszawie, Ciechanowie, Mławie, Olsztynie. Gdańsk jest kolejnym rynkiem na którym chcemy się rozwijać.

Ale pierwszym na którym stawiacie na sektor premium.
Brzeźno się zmienia, pięknieje – wystarczy spojrzeć na odnowiony Dom Zdrojowy, który znajduje się w naszym sąsiedztwie. Naturalnym wyborem była więc budowa mieszkań w wysokim standardzie. Wysokiej jakości zabudowy oczekują też sami mieszkańcy Brzeźna więc robimy wszystko co w naszej mocy. Projekt, który przygotowała dla nas gdańska pracownia Bedra Cichosz Architekci jest dobrze wpasowany w nadmorski klimat. Prosty, elegancki i spójny z otoczeniem.

Zastanawiam się czy firma „z zewnątrz" dobrze zna specyfikę i problemy trójmiejskiej mieszkaniówki.
Ma pani na myśli ceny?

Wysokie ceny, ale i boom najmu krótkoterminowego, który często uprzykrza życie stałym mieszkańcom. Ma też zły wpływ na tkankę miasta - poza sezonem wynajmowane na doby mieszkania świecą pustkami.
Myślę, że sam rynek kreuje to miejsce. Brzeźno jest niezwykle atrakcyjne, dzielnicę odwiedza wielu turystów, część z nich korzysta z najmu krótkoterminowego. Ale pamiętajmy też, że wiele osób w tej dzielnicy stale mieszka. Wśród mieszkańców są i tacy, którzy chcą mieszkanie sprzedać i wymienić na nowe. Bo nie ma windy, bo szwankuje infrastruktura. I oni także są naszymi klientami.

Być może deweloperzy budujący w najlepszych lokalizacjach, żeby uniknąć najmu krótkoterminowego, powinni w jakiś sposób komunikować, jakich klientów szukają?
Nie chcemy niczego narzucać, nie mamy określonej grupy, której sobie życzymy w tym miejscu. Myślimy, że w zasadzie wszystko ma tu rację bytu: jest to, czego potrzeba do stałego zamieszkania, ale i dla turysty.

Kim są klienci, którzy kupują mieszkania w inwestycji?
Około 60-70 proc. mieszkań jest już sprzedanych bądź zarezerwowanych. Przekrój klientów jest szeroki.

Mamy rodziny z dziećmi. Ale i klientów, którzy przyjeżdżając do Trójmiasta nie chcą mieszkać w hotelach lub wynajmować apartamentów na Bookingu, szukają drugiego domu nad morzem. Jest grupa klientów, która kupuje typowo pod inwestycje.

Są nabywcy zagraniczni, szukający mieszkania nad morzem. Mamy klientów krajowych i – co bardzo nas cieszy – mieszkania kupują także miejscowi. Oni się cieszą, że w Brzeźnie zachodzą kolejne zmiany, przychodzą do nas, opowiadają o historii tego najstarszego kurortu nad Zatoką Gdańską. Oczywiście wśród mieszkańców dzielnicy są i tacy, którzy woleliby dawny budynek Supersam. Ale ta grupa jest mniejsza. Większość brzeźniań docenia, że teren będzie elegancki i uporządkowany.

Trójmiasto wyrasta na drugi, zaraz po Warszawie, rynek nieruchomości premium. A im więcej takich inwestycji, tym deweloperzy muszą dwoić się i troić aby się wyróżnić.

Stanisław Zaborowski, prezes firmy Almar i Karolina Rogińska, dyrektorka ds. nieruchomości

Klienci, którzy oglądali projekt w internecie przychodzą do nas i są pod wrażeniem: „Wow, jesteście tak blisko morza!" - mówią. Rzeczywiście od plaży dzielą nas dwa kroki, obok jest Park Brzeźnieński, jest dobre połączenie z całym Trójmiastem.

Jesteśmy jednym z niewielu apartamentów w Brzeźnie, który powstaje tak blisko morza. Poza tym na dachu zaprojektowaliśmy prywatne tarasy rekreacyjne dla mieszkańców, a wszystkie mieszkania będą klimatyzowane.

Mówimy o terenie który mieści się na przedłożeniu popularnego deptaka. Co zrobić, żeby inwestycja nie była enklawą lecz płynnie łączyła nowe osiedle z przestrzenią publiczną?
Przebudujemy ulicę Gałczyńskiego, wprowadzimy nową zieleń, nasadzimy drzewa i zadbamy o małą architekturę. Cały parter wypełniony będzie usługami o łącznej powierzchni ok. 1200 mkw. Dobra wiadomość dla mieszkańców, którzy tęsknią za dawnym Supersamem: wśród tych lokali na pewno pojawi się sklep spożywczy.

Czy w Trójmieście planujecie kolejne inwestycje?
U zbiegu Długiej Grobli i Angielskiej Grobli w Śródmieściu Gdańska, nieopodal dawnych zakładów mięsnych, szykujemy kolejny projekt. Mamy już pozwolenie na budowę, realizacja potrwa około 2 lat, planujemy ruszyć jeszcze w tym roku. Budynek złożony z około 130 mieszkań i lokali usługowych o powierzchni około 600 mkw. powstanie w otoczeniu starych kamienic. W ostatnich latach kolejni inwestorzy odmieniają ten kawałek miasta, zależy na tym, żeby projekt dobrze wpisał się w otoczenie.

Na celowniku mamy też Sopot i Gdynię. Myślę, że samo powodzenie projektu w Brzeźnie: sprzedaż oraz to, jak sprawnie idzie nam budowa motywuje do kolejnych inwestycji w Trójmieście. Chcemy się rozwijać na trójmiejskim rynku, pracujemy nad pozyskaniem kolejnych gruntów.

Osiedle Przylesie w trakcie remontu

CZY NOWE ZNACZY LEPSZE?

Osiedla deweloperskie kuszą wizualizacjami i nowszą technologią. Ale to stare modernistyczne osiedla mają zwykle większe odległości między budynkami, wysoką zieleń i usługi na wyciągnięcie ręki. Jasne minimalistyczne barwy przykrywają pastelowe elewacje.

Tomasz, lat 34, trzy lata temu zamieszkał w dzielnicy Piecki -Migowo. Mieszkanie ma 70 metrów i znajduje się w nowej inwestycji. – Na sam lokal nie mogę narzekać, ale z czasem zacząłem dostrzegać coraz więcej mankamentów otoczenia. Mam dwoje dzieci i niewiele miejsc, gdzie można spacerować. Mało przestrzeni, trzy place zabaw wypełnione dziećmi, garstka drzew. Kiedy po pracy wychodzimy na spacer, kręcimy się w koło. Wszędzie beton, latem nawet na placu zabaw trudno wysiedzieć – mówi Tomasz.

Ma porównanie, bo zanim wykończył mieszkanie przez kilka miesięcy mieszkał z rodziną na Zaspie. – Wprawdzie to było blokowisko, ale pod względem infrastruktury: zupełnie inny świat. Boiska, wiele placów zabaw, kilkudziesięcioletnie drzewa, na każdym kroku zieleń – wylicza Tomasz, który zaczął już rozglądać się za mieszkaniem w innej dzielnicy.

ODLEGŁOŚĆ MA ZNACZENIE

Alternatywą dla nowych mieszkań w sektorze popularnym są stare osiedla z wysoką zielenią, przestrzeniami między budynkami i usługami na wyciągnięcie ręki.

„Osiedla modernistyczne były budowane z założeniem, że każdy ma równe prawo do dostępu do zieleni, usług, transportu. To, co kiedyś było standardem, dziś zostało zmonetyzowane i za mieszkania na nowych osiedlach z tak rozwiązaną infrastrukturą trzeba więcej zapłacić”

- dr Łukasz Pancewicz

- Nieruchomości starego typu bardzo dobrze się sprzedają - mówi Jakub Kawa właściciel Galerii Nieruchomości. - Jednym z powodów jest różnica cen. Przykład? W falowcu na Obrońców Wybrzeża cena za mkw. wynosi około 11 tys. zł. Po drugiej stronie ulicy mamy nową inwestycję Tarasy Bałtyku, gdzie stawki zaczynają się od 20 tys. zł za mkw. Lokalizacja jest niemal ta sama – blisko plaży, dwa kroki od Parku Reagana.

Nie bez znaczenia jest też bliskość sąsiedniej zabudowy. - Nawet jeśli mieszkanie jest ładne, w nowoczesnym budynku, z dużymi oknami, to jeśli okna są tak blisko, że widzimy co sąsiad kładzie sobie na talerzu, to zawsze będzie niekomfortowa sytuacja – mówi Jakub Kawa. - Tymczasem w blokach starszego typu, budowanych kilkanaście, kilkadziesiąt lat temu lat, odległości między budynkami były większe. A to daje duży komfort i jest doceniane przez klientów.

Poza tym, jeśli chodzi o jakość wykończenia, mieszkanie z rynku wtórnego wcale nie musi być gorsze. - Technologia poszła do przodu, tutaj stare bloki tracą, ściany są bardziej krzywe itd. – przyznaje Jakub Kawa. - Ale z drugiej strony wewnątrz można zrobić praktycznie wszystko. Jeszcze 15 lat temu mało kto korzystał z pomocy architekta wnętrz, dziś jest to coraz popularniejsze, a dzięki temu mieszkania, także w starych blokach, wyglądają lepiej.

Odnowiona elewacja na ul. Pilotów na Zaspie

Niewątpliwe stare bloki często są położone w bardzo dobrych lokalizacjach. A w bliskim sąsiedztwie coraz mniej jest miejsca, gdzie można wybudować dla nich konkurencję.

- Jeżeli ktoś chce mieszkać np. na Żabiance, to w grę wchodzi głównie stara zabudowa. Bardzo rzadko deweloperzy tu coś budują ze względu na brak działek. Oprócz Żabianki klienci cenią dzielnice takie jak Przymorze i Zaspa. I tu znów wracamy do cen, bo przykładowo dwa pokoje w dobrym standardzie, w czteropiętrowym bloku na Przymorzu kosztują ok. 470 tys. zł, w falowcu – około 400 tys. zł. Natomiast jeżeli chcemy mieszkanie w nowej inwestycji to zapłacimy między 700 a 900 tys. zł. Ten przeskok cenowy jest bardzo duży.

„Była moda na pastele, ale nie tylko na elewacjach, również we wnętrzach. Być może te kolory wydawały się bardziej przytulne, ciepłe. Natomiast kolorami Gdyni od początku jej istnienia były barwy piaskowe, beżowe, szare w jasnym odcieniu. Miasto historycznie malowane było w naturalnych kolorach i tak powinno zostać"

– Lucyna Walczak.

JASNĄ FARBĄ W PASTELOZĘ

Na korzyść starych bloków przemawia też fakt, że ich wizerunek się zmienia. Przy użyciu farby i pędzla spółdzielnie mieszkaniowe odmieniają kolejne budynki. Jeszcze do niedawna na elewacjach królowała pasteloza: dotąd szare bloki przybierały pstrokate barwy.

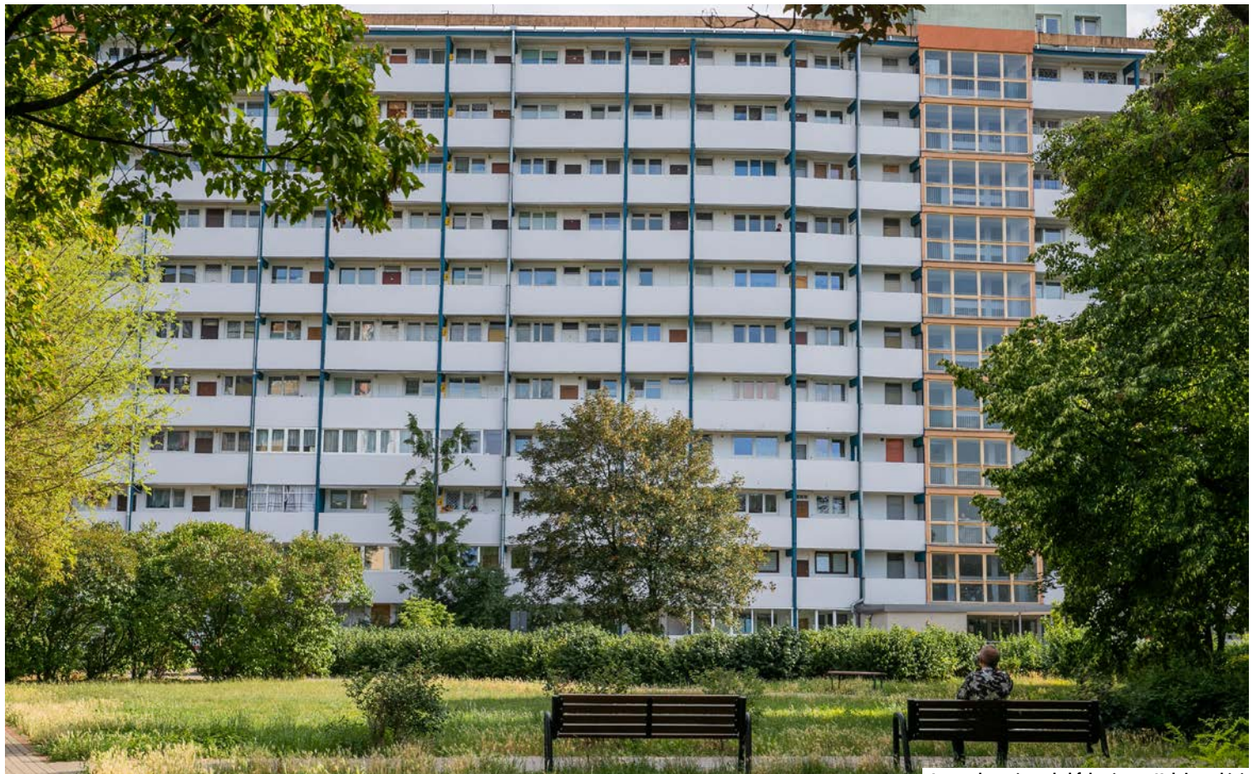
- To na szczęście się zmienia – przyznaje Michał Lech ze stowarzyszenia Traffic Design, które za pomocą sztuki i designu odmienia przestrzenie miast. W internecie furorę robiły zdjęcia budynków, które stowarzyszenie upiększyło we współpracy z Morską Spółdzielnią Mieszkaniową w Gdyni. Metamorfozę przeszły bloki przy ul. Lelewela 7-9, elewacje przemalowano na biało. Za tym poszły kolejne zmiany – jasne, minimalistyczne barwy upiększyły bloki przy ul. Kołłątaja 10 i na osiedlu Moniuszki.

Michał Lech docenia, że zmiany zainicjowała spółdzielnia. – Przedstawiciele spółdzielni pokazali nam stary projekt w pastelowych kolorach i zapytali czy pomożemy zrobić coś lepszego. Było to dla nas pozytywne zaskoczenie, bo dla spółdzielni oznaczało przecież dodatkową robotę. Trzeba było zorganizować nowe spotkania z mieszkańcami, zmienić zamówienie u wykonawcy, choć to „tylko" tynkowanie i malowanie. Mieszkańcy też nas zaskoczyli. To właśnie oni powiedzieli, że chcieliby elewację w perłowym kolorze.

Dobrych przykładów jest w Trójmieście więcej. Spółdzielnie powoli remontują budynki, klatki schodowe, chodniki. Małymi krokami zmienia się kolorystyka falowców, co widać na Kołobrzeskiej, Jagiellońskiej i Rzeczypospolitej.

- Wracamy do jasnych, białoszarych kolorów – mówi Władysław Wojtkiewicz, prezes Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przymorze". - Na remonty, w tym naprawy galerii, malowanie, nowe instalacje wydajemy ok. 14 mln zł rocznie. Duża zainteresowanie mieszkaniem w starych blokach widzimy po liczbie transakcji kupna i sprzedaży mieszkań oraz rosnących cenach.

Nowa zabudowa powstająca w Letnicy



Jasną elewację zyskał falowiec na Kołobrzeskiej

FOTOWOLTAIKA W WIELKIEJ PŁYCIE

Działania z dużym rozmachem zrealizowała sopocka Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przylesie". W ciągu kilku lat wyremontowała dziewięć 11-kondygnacyjnych wieżowców w których znajduje się 800 mieszkań. Prace pochłonęły ponad 30 mln zł, część środków pochodziło z preferencyjnych pożyczek i dotacji z Wojewódzkiego i Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

- Drugiej tak kompleksowej modernizacji w Polsce nie ma – cieszy się Piotr Kurdziel, prezes zarządu SM "Przylesie". – Kiedy przedstawiliśmy pomysł w NFOŚiGW, urzędnicy patrzyli na nas z niedowierzaniem. Dopiero gdy pokazaliśmy projekty uwierzyli, że realizacja jest możliwa. We wszystkich budynkach wycięliśmy stare balkony i wstawiliśmy większe – 4,5 metrowe (wcześniej powierzchnia liczyła zaledwie 1 mkw.). Elewacje ociepliliśmy, wymieniliśmy instalację centralnego ogrzewania, wodociągową i elektryczną, odmalowaliśmy elewacje.

Na dachach wszystkich wieżowców spółdzielnia zamontowała łącznie 542 panele fotowoltaiczne. Na osiedlu porządku pilnuje 130 kamer, są nowe windy, park kieszonkowy, odnowione zostały niemal wszystkie chodniki.

- Osiedle zrobiło się elitarne. Co chwilę słyszę pytania: „czy na Przylesiu są wolne mieszkania?" – mówi Piotr Kurdziel.

- Estetyka starych bloków zmienia się na lepsze – potwierdza Michał Lech. – W zarządach spółdzielni zachodzą zmiany pokoleniowe. Przychodzą młodzi ludzie, którzy chcą coś zmienić, nie idą po linii najmniejszego oporu. Co więcej, ludzie przestali stygmatyzować blokowiska, które przez lata postrzegane były jako szare i brzydkie. A zaczęli doceniać, że mają one dostęp do terenów zielonych i usług, urbanistycznie są dobrze zaplanowane.

POWRÓT DO PRZESZŁOŚCI

Skąd dawniej tak duża popularność elewacji w pastelowych kolorach? – Pomysły wychodziły z biur projektowych, później uzgadniano je z mieszkańcami, którzy otrzymywali kilka wersji do wyboru - wspomina Lucyna Walczak, członek Zarządu Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni. - Była moda na pastele, ale nie tylko na elewacjach, również we wnętrzach. Być może te kolory wydawały się bardziej przytulne, ciepłe. Natomiast kolorami Gdyni od początku jej istnienia były barwy piaskowe, beżowe, szare w jasnym odcieniu; na elewacjach budynków budowanych w latach 30. często stosowano okładziny z naturalnego kamienia, głównie z piaskowca i wapienia. Miasto historycznie malowane było w naturalnych kolorach i tak powinno zostać.

Michał Lech: – Myślę, że u starszego pokolenia stare bloki przywoływały skojarzenia z traumą czasów PRL-u. Tymczasem moda kolorowania na milion pastelowych kolorów była próbą maskowania pewnego re-

Dobudowane balkony na osiedlu Przylesie

alnego charakteru tych obiektów, tej architektury. Trend, który obserwujemy dzisiaj - malowanie na biało jest zgodny z tym, czym ten budynek rzeczywiście jest: prostokątem z kwadratowymi oknami. Prostą architekturą bez żadnych ozdobników.

Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa zamierza odnawiać kolejne bloki. Lucyna Walczak podkreśla, że sam remont elewacji, odpowiednia kolorystyka i wkomponowanie w przestrzeń powodują wzrost wartości mieszkań. A czy przyciągają nowych mieszkańców?

- Być może jest coś w tym, że ludzie wracają dziś do starych bloków, które mają zieleń i dostęp do rozbudowanej infrastruktury - mówi Lucyna Walczak. – Osiedla spółdzielni mieszkaniowych usytuowane są zazwyczaj w centrum lub blisko centrum miasta, z urządzoną infrastrukturą na terenie osiedla i przyległych terenach.

Jednak zdaniem Rafała Zdebskiego, dyrektora handlowego Inpro stare budynki nie konkurują z nową zabudową. - To są rynki, które funkcjonują obok siebie i się uzupełniają. Sprzedajemy nawet 1000 mieszkań rocznie, konkurencją jest dla nas inny deweloper, który buduje na tym samym osiedlu.

ZASADA JEDNOSTKI SĄSIEDZKIEJ

- Osiedla modernistyczne były budowane z założeniem, że każdy ma równe prawo do dostępu do zieleni, usług, transportu. To, co kiedyś było standardem, dziś zostało zmonetyzowane i za mieszkania na nowych osiedlach z tak rozwiązaną infrastrukturą trzeba więcej zapłacić – mówi dr Łukasz Pancewicz z Katedry Urbanistyki i Planowania Regionalnego Politechniki Gdańskiej i pracowni A2P2.

Jego zdaniem modernistyczne osiedla mają trzy elementy, które często biją na głowę osiedla deweloperskie.

– Po pierwsze: dużo przestrzeni wspólnych – mówi Pancewicz. – Przykładowo na Zaspie są one wypełnione boiskami, placami zabaw, zielenią wysoką i to jest duży plus osiedla. Kolejny: budowanie osiedli zgodnie z zasadą jednostki sąsiedzkiej. Koncepcja ta powstała w Nowym Jorku, w opozycji do miast zdominowanych przez auta. Sercem każdego osiedla miała być szkoła z bezpiecznym dostępem, niekolidującym z ruchem samochodowym. W modernistycznych osiedlach ruch kołowy jest mocno ograniczony, co daje dużo komfortu mieszkańcom. Trzeci element to zapewnienie usług i dobry dostęp do transportu zbiorowego. Osiedla te powstawały w czasach przed masową motoryzacją i chodziło o to, żeby zapewnić dojazd do fabryk czy centrum miasta. Niemal zawsze przy takich osiedlach była linia tramwajowa albo sprawne połączenia autobusowe.

Co ważne, stare osiedla były projektowane jako duże zespoły mieszkaniowe, biura projektowe przygotowywały dla nich spójne koncepcje. Korzyści z mądrego zaplanowania funkcji czerpiemy do dziś.

– Tymczasem nowe osiedla są przede wszystkim budowane z myślą o zyskach – mówi Łukasz Pancewicz. - Zabudowa nie daje "oddechu", bo nie ma u deweloperów chęci, żeby tworzyć przestrzenie ogólnodostępne. Wielu inwestorów zapewnia absolutne minimum zieleni, które wymuszają przepisy prawa. Deweloperzy działają oportunistycznie. Budują tam, gdzie mogą nabyć teren, a niekoniecznie w miejscach z dostępem do komunikacji i usług.

Pancewicz wskazuje na południowe dzielnice Gdańska. - Miasto świadomie podjęło ryzyko, planując w latach 90. rozbudowę terenów sypialni w Gdańsku Południe. Najpierw przeznaczyło tereny pod zabudowę, a dopiero później myślało, jak je obsłużyć. Dopiero dziś są realizowane linie tramwajowe, sukcesywnie powstają szkoły i jest mowa o parku dla mieszkańców. Zapewnienie zaplecza, które mają osiedla modernistyczne, przychodzi więc 20-30 lat później.

Rafał Zdebski z Inpro mówi, że znajdzie się niejeden przykład, gdzie deweloper buduje wyłącznie bloki. - Ale od tego porządni deweloperzy odchodzą – przekonuje Zdebski. - Optima, nasze popularne osiedle na Jasieniu ma przedszkole, oczko wodne, sklepy, boiska. Inwestorzy, którzy myślą mądrze wiele rozwiązań wprowadzają już na etapie budowy nowych osiedli. Staramy się też zachowywać zacne odległości między budynkami.

CHAOTYCZNA INFRASTRUKTURA

Zdaniem Pawła Mrozka z Forum Rozwoju Aglomeracji Gdańskiej blokowiska nie są pozbawione urbanistycznych mankamentów.

– Kompozycyjnie nie jest to dobra przestrzeń, bo każdy kto przechodził między tymi budynkami mógł na własnej skórze odczuć, że między nimi hula wiatr. Poza tym rozległe blokowiska nie tworzą kameralnej przestrzeni i umiejscowione są w sposób dość chaotyczny. Natomiast zostały zaprojektowane kompleksowo, ze wszystkim, co jest potrzebne do życia. I tu mają przewagę nad współczesnymi osiedlami, obliczonymi na zysk, które nie uwzględniają szkół, dojść, zieleni, usług. Młodzi ludzie, którzy kupują mieszkanie w nowym osiedlu potrzebują przedszkola już dziś, a nie za dziesięć lat kiedy będą mieli już duże dzieci. Dziś deweloperzy nie kwapią się do tworzenia usług, no bo to też nie jest ich rola. Infrastruktura podąża za mieszkańcami, jest spóźniona, chaotyczna, wciskana tam, gdzie się znajdzie miejsce, a nie tam, gdzie mogłaby najlepiej funkcjonować.

32-letnia Ula zamieszkała w bloku przy ul. Pomorskiej na Żabiance, bo jak tłumaczy, dobra komunikacja i lokalizacja to dla niej podstawa. - Jest zielono, parki pod nosem, plaża pod nosem – od morza dzieli mnie 15-minutowy spacer. Mimo że to blokowisko, to jednak czuję już trochę klimat kurortu. Tramwaje, autobusy, SKM - mogę poruszać się czymkolwiek chcę. Żabianka może i ma stare bloki, ale za to świetną infrastrukturę - od przychodni, po fryzjerów. Mogę załatwić wszystko podczas spaceru w pobliżu domu – wylicza zalety dzielnicy.

„Estetyka starych bloków zmienia się na lepsze. W zarządach spółdzielni zachodzą zmiany pokoleniowe. Przychodzą młodzi ludzie, którzy chcą coś zmienić, nie idą po linii najmniejszego oporu"

– Michał Lech.

Myślała o zakupie mieszkania z rynku pierwotnego, ale – wyjaśnia Ula – „trudno znaleźć takie, które będzie zlokalizowane w rozwiniętej usługowo dzielnicy, a jego cena nie zwali z nóg". – Gdańsk Południe odpada, ta część miasta zdecydowanie mnie nie kręci, dojazdy do pracy to byłaby prawdziwa mordęga. Łatwiej trafić na mieszkanie w dobrej lokalizacji z drugiej ręki. Dlatego moim zdaniem stare osiedla wygrywają.

NIEPRZYJAZNE CENY

Powodów, dla których wiele dzisiejszych inwestycji buduje się „okno w okno", jest kilka, w tym rachunek ekonomiczny i chęć uzyskania zysków przez dewelopera. A także to, że dostępnych do zabudowy atrakcyjnych działek w mieście jest jak na lekarstwo, a za grunty, które pozostały, trzeba słono płacić.

- W poprzedniej epoce spółdzielnia dostawała działkę i budowała osiedle – mówi Rafał Zdebski. - Dziś za grunt deweloperzy płacą grube miliony. Do tego dochodzi uzbrojenie działki, budowa dróg dojazdowych. Jeszcze zanim wbijemy łopatę koszty, które ponosimy są ogromne.

- Deweloperzy wiedzą, że nawet jeśli zbudują gęsto, mieszkania i tak się sprzedadzą. Ale jest i druga strona medalu. Ceny nieruchomości są w Trójmieście bardzo "nieprzyjazne". Zakup własnego M jest coraz droższy, więc deweloperzy budują masowo i gęsto – mówi Pancewicz.

UNIKAJĄC MONOTONII DŁUGICH ŚCIAN

ROZMAWIAŁ: MICHAŁ TOKARCZYK

Otwarte galerie podyktowała ekonomia. Chodziło o to, aby jeden korytarz połączył ze sobą windę i jak najwięcej mieszkań. Mieszkańcy nie byli chyba zbyt zadowoleni - opowiada architektka Danuta Olędzka, która współtworzyła zespół projektujący osiedle Przymorze, w tym mieszkania dwóch prototypowych falowców przy ul. Piastowskiej.

Fot. Renata Dąbrowska

Michał Tokarczyk: Po naszym spotkaniu z okazji 50-lecia falowca podeszły do pani studentki architektury z prośbą o radę. Co im pani powiedziała?
Danuta Olędzka*: Byłam tym pytaniem kompletnie zaskoczona, powiedziałam im, że chyba najważniejsze to pasja, no i trochę talentu, wyobraźni przestrzennej i odrobina zmysłu matematycznego.

Jest tutaj miejsce dla humanisty? Przecież budynki projektuje się dla ludzi.
Myślę, że architektura łączy w sobie dużo dziedzin, trochę rzeźby, trochę matematyki, nawet socjologii, a więc jak najbardziej można ją uznać za naukę humanistyczną. A dodatkowo każde nowe zadanie powierzone architektowi wymaga dodatkowej wiedzy na zadany temat — trzeba się trochę wczuć w ucznia, gdy projektuje się szkołę, pacjenta i lekarza, gdy projektuje się szpital, turystę w hotelu, pracownika w biurze, itd.

Każdy architekt ma swój odrębny styl, bo na projekty nakładamy własne doświadczenia i zainteresowania. Mnie od zawsze fascynowały patia, krużganki i zamknięte przestrzenie. W tym duchu zaprojektowałam m.in. szkołę podstawową w Sopocie. Wewnątrz budynku stworzyłam obszerną przestrzeń, gdzie uczniowie będą czuli się dobrze. Zupełne przeciwieństwo mojej międzywojennej szkoły. Tam ustawiano nas trójkami, czwórkami i kazano krążyć po ciasnych korytarzach.

Architektura była obecna w pani rodzinnym domu?
Architektura jako pojęcie i nauka całkiem nie. W dzieciństwie wertowałam literaturę włoską i hiszpańską. Urzekły mnie rysunki tamtejszych placyków, będących zupełnym przeciwieństwem ogromnych, defiladowych i przytłaczających przestrzeni. Było w nich coś bardzo romantycznego.

Nowogródek, w którym mieszkałam z rodzicami do 1941 roku, to małe miasteczko, głównie o zabudowie parterowej. Pamiętam, że moim marzeniem jako dziecko było zamieszkanie w jedynym w całym mieście wielokondygnacyjnym budynku z windą i schodami. Duże miasta z kamienicami znałam tylko z wycieczek — Wilno, Warszawa, Gdynia. Byłam zaszokowana, że mogą istnieć tak duże budynki. Ale moje pierwsze kontakty z architekturą zaczęły się właściwie dopiero na studiach.

Pani edukacja przypadła ma czas wojennej zawieruchy. Ze zbombardowanego Nowogródka, gdzie uczęszczała pani do szkoły powszechnej, pani rodzina przeniosła się do wsi Sorgowicze, a następnie do Wielunia obok Częstochowy.
W 1939 roku skończyłam szkołę powszechną i zdałam do gimnazjum, do którego uczęszczałam tylko kilka tygodni do wejścia Związku Radzieckiego. Od 1941 do 1945 roku nie chodziłam do żadnej szkoły. Po wojnie zorganizowano przyspieszony tok nauczania — dwie klasy w jednym roku szkolnym. W maju 1945 roku w ramach repatriacji przybyliśmy do Wielunia i tam w latach 1945—1946 zrobiłam tzw. małą maturę oraz pierwszą klasę liceum. Drugą licealną zrobiłam w Gdyni w liceum matematyczno-fizycznym.

Pamiętam, że do trzeciej klasy gimnazjum w Wieluniu przyjęto mnie po napisaniu wypracowania z „Pana Tadeusza", a ukończyłam ją w trzy miesiące — od czerwca do września. We wrześniu rozpoczęłam naukę w czwartej klasie gimnazjum. W zaległościach z matematyki pomagał mi wuj — korzystając z rosyjskiego podręcznika matematyki dla ostatnich klas dziesięciolatki.

Kolejny etap waszej rodzinnej odysei to Gdynia.
Moi rodzice starali się jakoś przystosować do nowych warunków — ojciec znalazł pracę w Warszawie, matka w Gdyni. Ojciec chciał zamieszkać w Warszawie, ale moja matka nie chciała mieszkać w całkowicie zrujno-

wanym mieście. Przeważyło to, że w Gdyni moja matka dostała mieszkanie, no i w końcu zamieszkaliśmy w Gdyni. Tam z początku uczęszczałam do żeńskiego liceum przyrodniczego, ale przeniosłam się do męskiego liceum matematyczno-fizycznego, bo uznałam, że kierunek przyrodniczy całkowicie mi nie odpowiada. Na około 20 uczniów były tylko cztery dziewczyny.

Dysproporcja utrzymała się na studiach?
Tak. Na moim roku było około sto osób, a w tym tylko dziesięć kobiet.

Architektki miały trudniej?
W tym czasie kadrę akademicką stanowili głównie mężczyźni. Nie odczuwałam jednak w traktowaniu nas żadnej różnicy.

Roboty miała pani mnóstwo. Lata 50. to przecież czas masowej urbanizacji Polski.
Oczywiście. Wojna obróciła Warszawę, Gdańsk w gruzy, ucierpiały również inne miasta. Studentami zostawali zarówno ci, którzy mieli za sobą różne tajne studia, jak i ci przyjmowani na podstawie egzaminów wstępnych.

W 1953 roku razem z mężem Danielem trafiacie do „Miastoprojektu". Czym on był?
Po studiach obowiązywał tzw. nakaz pracy — mój mąż dostał nakaz pracy od razu w „Miastoprojekcie", mnie skierowano do pracy w Banku Inwestycyjnym jako inspektorka nadzoru. Ale już we wrześniu 1952 roku zaczęłam pracować na stanowisku asystenta w Katedrze Budownictwa Utylitarnego u prof. Porębowicza.

W „Miastoprojekcie" w roku 1954 zaczęłam pracować na 3/4 etatu. Jednym z pierwszych moich projektów był Ośrodek Sportowy Politechniki Gdańskiej, który zrobiłam razem z Janem Sienkowskim, który również pracował w tej samej katedrze. Na początku powierzano

FALOWIEC NA KOSZULKI!

Koszulki z symbolem falowca stworzyliśmy na cześć architektury bloków charakterystycznych dla gdańskiego Przymorza. Najsłynniejszy, położony jest przy ulicy Obrońców Wybrzeża i jest drugim, co do długości (zaraz po Karl-Marx-Hof w Wiedniu) budynkiem mieszkalnym w Europie. Powstawał etapami w latach w latach 1970 – 1973. Na długości 850 metrów mieści 1790 mieszkań dla ponad 6000 mieszkańców. Autorami projektu są Tadeusz Różański, Janusz Morek oraz Danuta Olędzka. Nasze kolorowe t-shirty posiadają autorskie, minimalistyczne logo, którego autorem jest Piotr Paluch - gdański artysta i projektant. Tworząc koszulki chcemy uczcić okrągłą rocznicę istnienia falowców, a także zwrócić uwagę mieszkanek i mieszkańców Gdańska oraz przyjezdnych na ciekawą architekturę Przymorza.

Falowcowe t-shirty powstały w ramach projektu "Zatoka-autorskie pamiątki" Fundacji Palma. To działanie z pogranicza sztuki i turystyki, które eksploruje nowe sposoby narracji o nadmorskiej tożsamości. Zapraszamy artystów do przygotowania unikalnych pamiątek, które w sposób atrakcyjny i współczesny dla mieszkańców, ale też osób przyjezdnych opowiadają o różnych aspektach związanych z Gdańskiem, Trójmiastem i Pomorzem.

Natalia Koralewska, prezeska Fundacji Palma

mi do zaprojektowania głównie tak zwane plomby, to znaczy wypełnienia pomiędzy dwoma sąsiadującymi budynkami.

W 1959 r. dołączyła pani do zespołu Tadeusza Różańskiego, głównego projektanta zabudowy gdańskiej dzielnicy Przymorze Wielkie.
Gdy doszło do realizacji projektu Wielkiego Przymorza, Tadeusz Różański jako główny projektant stworzył zespół do opracowań technicznych. Jedenastokondygnacyjnymi budynkami, tak zwanymi falowcami, miałam zająć się ja, a Janusz Morek budynkami pięciokondygnacyjnymi. Różański był głównym projektantem całości założenia Wielkiego Przymorza.

W pierwotnej koncepcji mieszkania w falowcach miały być dostępne z krytych galerii zawieszonych co drugą kondygnację, jednak koncepcja ta okazała się za droga i inwestor zażądał projektu tańszego. „Miastoprojekt" zorganizował wewnętrzny konkurs na nową koncepcję. Wzięło w nim udział mnóstwo ludzi, ale akurat ja nie dostałam zaproszenia. Mimo to uparłam się i zgłosiłam własną koncepcję. W rezultacie wybrano do realizacji mój projekt. Na bazie tej koncepcji powstały dwa pierwsze falowce przy ulicy Piastowskiej. Wszystkie następnie wybudowane były już opracowane bez mojego udziału przez Różańskiego i Morka.

W pierwotnej koncepcji mieszkania w falowcach miały być dostępne z krytych galerii zawieszonych co drugą kondygnację, jednak koncepcja ta okazała się za droga i inwestor zażądał projektu tańszego. „Miastoprojekt" zorganizował wewnętrzny konkurs na nową koncepcję. Wzięło w nim udział mnóstwo ludzi, ale akurat ja nie dostałam zaproszenia. Mimo to uparłam się i zgłosiłam własną koncepcję. W rezultacie wybrano do realizacji mój projekt. Na bazie tej koncepcji powstały dwa pierwsze falowce przy ulicy Piastowskiej.

Jakie przyjęła pani kryteria?
Kryteria to normatyw oraz wytyczne inwestora. W założeniu inwestora w falowcu miały powstać głównie małe mieszkania typu M2, M3 i M4, czyli dla dwóch, trzech i czterech osób. Mieszkania musiały mieć powierzchnię zgodną z normatywem. W moim projekcie kuchnie były od strony galerii, pokoje dzienne od strony południowej. Ze względów przeciwpożarowych normatyw zakładał, że windy i klatki schodowe powinny obsługiwać pewną ilość mieszkań tak, aby nie przekraczać dopuszczalnej długości dróg ewakuacyjnych.

Kuchnie oddzielano od pokoi dziennych — w tamtym okresie kuchnie nie miały żadnych pochłaniaczy zapachów, a mieszkańcy uważali zapachy kuchenne za niezbyt przyjemne.
Otwarte galerie podyktowała ekonomia — chodziło o to, aby jeden korytarz połączył ze sobą windę i jak najwięcej mieszkań. Mieszkańcy nie byli chyba zbyt zadowoleni z takiego rozwiązania. Chociaż ostatnio dowiedziałam się, że niektórzy doceniali otwarte galerie dlatego, że od razu widzieli, jaka panuje pogoda na zewnątrz.

Jak zareagowali koledzy po fachu na pani zwycięstwo w konkursie?
Nie wiem, chyba nikt się tym specjalnie nie przejmował, każdy miał swoje zadanie do wykonania, a Różański musiał uwzględnić decyzję inwestora. To on nadał falisty kształt jedenastokondygnacyjnym budynkom, ja zaprojektowałam mieszkania i elewacje.

Przed naszą rozmową sprawdziłem, ile zapłaciłbym za niespełna 50-metrowe mieszkanie w falowcu. Wyszło nieco ponad 11 tys. zł za metr kwadratowy. To więcej niż za nowe budownictwo w trójmiejskim obwarzanku.
To prawda, że to dużo. Moim zdaniem wynika to z tego, że Przymorze Wielkie ma znakomitą lokalizację, łatwy dostęp do SKM, bliskość morza, dużo obiektów usługowych, szkół i przedszkoli.

Czy było coś, czego nie udało się zrealizować?
Myślę, że nie udało się zrealizować centrum handlowo-usługowego projektowanego w sąsiedztwie najdłuższego falowca przy ulicy Obrońców Wybrzeża. Mój mąż, Daniel Olędzki, zaprojektował dom kultury, który też nie doczekał się realizacji. Również ja wykonałam projekt zespołu usługowego, także niezrealizowanego. Sadzę, że znalazłoby się kilka takich niezrealizowanych projektów.

Współpracowaliście razem?
Nie. Mój mąż nie interesował się specjalnie tym, co ja robię, ja nie ingerowałam w jego opracowania. Razem startowaliśmy tylko w konkursach.

Co pani jeszcze zaprojektowała?
Zaprojektowałam domy wczasowe w Krynicy Morskiej, Juracie. W Krynicy Morskiej były to to domy wczasowe dla PAFAWAG-u, Zakładów

Fot. Jakub Knera / Fundacja Palma

Spotkanie z Danutą Olędzką z okazji 50. rocznicy ukończenia budowy falowca.

DANUTA OLĘDZKA

(ur. 1927) architektka, absolwentka Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej. W latach 1953—1982 pracowała w Gdańskim Biurze Projektów Budownictwa Ogólnego „Miastoprojekt". Współtworzyła zespół projektujący osiedle Przymorze, w tym mieszkania dwóch prototypowych falowców przy ul. Piastowskiej. Wspólnie ze Szczepanem Baumem zaprojektowała Dom Technika, tj. budynek Naczelnej Organizacji Technicznej (NOT).

Piwowarskich oraz ZREMB-u. Krynica Morska to zasadniczo teren wydmowy, mocno zróżnicowany. Starałam się przy projektowaniu budynki tak usytuować, aby jak najmniej ingerować w teren i istniejący drzewostan. Chyba w tych dwóch obiektach dla PAFAWAG-u i w Zakładach Piwowarskich udało mi się zrealizować to, co fascynowało mnie w architekturze, to atawistyczne dążenie do przestrzeni zamkniętych — patia, krużganki, a jednocześnie wgląd w przestrzeń — las, morze.

Brała pani też udział w projektowaniu Domu Technika w Gdańsku.
Na Dom Technika rozpisany był konkurs, w którym zespół, złożony ze Szczepana Bauma, Zbigniewa Budzyńskiego oraz mnie, zdobył pierwszą nagrodę. Koncepcja konkursowa nie znalazła jednak uznania inwestora, który chciał zlecić opracowanie innemu architektowi. Wtedy pomyślałam: „Szkoda tego zlecenia" i zaprojektowałam inną koncepcję, która została w końcu przyjęta przez inwestora i według której Dom Technika został zbudowany.

A jak ocenia pani współczesne realizacje?
Jestem rozczarowana Wyspą Spichrzów. Niestety, z powodu trudności związanych z moim wiekiem nie miałam możliwości obejrzenia tej realizacji w naturze, ale uważam, że to, co oglądałam na zdjęciach jest nieudane. Moim zdaniem budynki na Wyspie Spichrzów należało albo zrekonstruować zgodnie z przekazami historycznymi, albo drogą międzynarodowego konkursu architektonicznego wytypować najbardziej atrakcyjny projekt zgodny z tendencjami współczesnej architektury. Szkoda, że tak atrakcyjne miejsce godne wyjątkowego potraktowania została tak zeszpecone.

Dzisiejsze planowanie osiedli też różni się od PRL-owskiego.
Niestety, idzie to w złą stronę. W socrealizmie projektowano całościowo — przewidywano tereny pod budynki mieszkalne, szkoły, przedszkola. Ważne były odległości między budynkami, aby nie zaglądać sobie w okna — choć nie zawsze udało się tego uniknąć. Ale było miejsce na zieleń i małą architekturę. Udało się to wszystko pogodzić. A teraz mam wrażenie, że wszystko powstaje na dziko. Oczywiście, trzeba liczyć się z planami miejscowymi, ale wciąż za dużo w tym chaosu.

Myślę, że architektura łączy w sobie dużo dziedzin, trochę rzeźby, trochę matematyki, nawet socjologii, a więc jak najbardziej można ją uznać za naukę humanistyczną. A dodatkowo każde nowe zadanie powierzone architektowi wymaga dodatkowej wiedzy na zadany temat — trzeba się trochę wczuć w ucznia, gdy projektuje się szkołę, pacjenta i lekarza, gdy projektuje się szpital, turystę w hotelu, pracownika w biurze, itd.

Rozmawiał: Michał Tokarczyk

Inwestycja Małokacka w Gdyni

WŁASNY KĄT Z DOPŁATĄ

AUTORKA: EWA KARENDYS

Jeśli rządowe prognozy się sprawdzą, to w ramach pięcioletniego programu „Bezpieczny Kredyt 2 proc." rocznie udzielanych będzie ok. 40 tys. kredytów. Sprawdziliśmy, jakie mieszkania kupimy w Trójmieście.

Choć wnioski w programie „Bezpieczny Kredyt 2 proc." można składać zaledwie od 3 lipca, wielu deweloperów już kilka miesięcy wcześniej umożliwiło zainteresowanym rezerwację mieszkań. Wśród osób, które z takiej możliwości skorzystały jest 26-letni Adam z Gdańska. Poszukiwania swojego pierwszego M zaczął w kwietniu, a już w połowie maja zarezerwował wybrany lokal.

KREDYT NA PIERWSZE MIESZKANIE

- Znalazłem - mówi Adam - mieszkanie z rynku pierwotnego, ale już gotowe do zamieszkania. Ma 67 metrów, trzy pokoje i kosztuje ok. 500 tys. zł. Zlokalizowane jest w Rotmance, na granicy Gdańska i Pruszcza Gdańskiego. Gdy doradca obliczył zdolność kredytową, nie wahałem się długo. Rata z dopłatą wyniesie ok. 2500 zł. Bez tego programu nie byłoby mnie stać na zakup własnego mieszkania, teraz czekam już tylko na akceptację wniosku kredytowego.

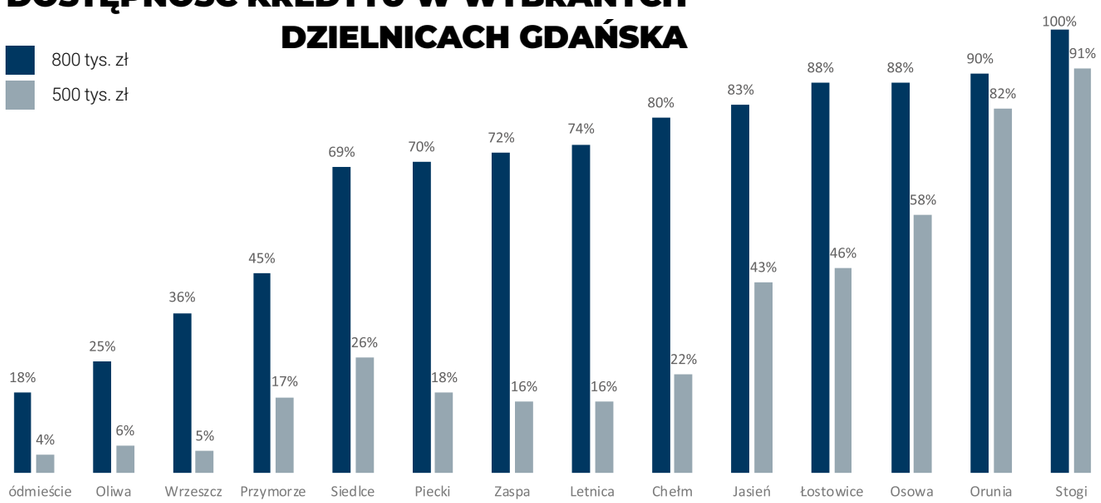
Zasady nowego programu są proste. Kredyt z preferencyjnym oprocentowaniem może uzyskać osoba do 45. roku życia, która nie ma i nie miała mieszkania, domu ani spółdzielczego prawa do lokalu lub domu. W przypadku małżeństwa lub rodziców co najmniej jednego wspólnego dziecka, warunek wieku spełnić musi przynajmniej jedno z nich. Przez pierwszych 10 lat oprocentowanie kredytu wyniesie 2 proc. plus marża banku.

Co ważne, w programie nie obowiązuje limit cen za 1 metr kw. mieszkania, jak to było w przypadku funkcjonującego w latach 2013-2018 programu „Mieszkanie dla Młodych". Małżeństwo lub rodzina z przynajmniej jednym dzieckiem mogą otrzymać

Monsa w dzielnicy Jasień

Linea na granicy Moreny i Jasienia

DOSTĘPNOŚĆ KREDYTU W WYBRANYCH DZIELNICACH GDAŃSKA



opracowanie ALLCON na podstawie danych Morizon.pl

do 600 tys. zł kredytu, a singiel: do 500 tys. zł. Na więcej pozwolić sobie mogą ci, którzy dysponują wkładem własnym. Z zastrzeżeniem, że ten może wynieść maksymalnie 200 tys. zł. Zatem, maksymalna cena nieruchomości, którą kupi singiel wyniesie 700 tys. zł, rodzina zaś: 800 tys. zł.

„OFERTA NIE JEST MAŁA"

Ile mieszkań zmieści się w tym limicie? - Oferta mieszkań do nabycia z pomocą bezpiecznego kredytu będzie różnić się w miastach i poszczególnych dzielnicach - komentuje Piotr Tarkowski, członek zarządu ALLCON. - Przykładowo w gdańskim Śródmieściu zaledwie 18 proc. rynku to mieszkania do 800 tys. złotych. W dzielnicy Wrzeszcz będzie to już 36 proc., a w Jasieniu - 83 proc.

Oczywiście, ostateczna wysokość uzyskanego kredytu będzie zależała od zdolności kredytowej. Ale i tu warunki będą dla klientów korzystne, bo w czerwcu tego roku KNF wydał rekomendację, zgodnie z którą zdolność kredytowa w „Bezpiecznym Kredycie 2 proc." będzie wyższa niż w przypadku standardowej oferty banków. Jak wynika z wyliczeń Jarosława Sadowskiego, głównego analityka Expander Advisors dostępna kwota „Bezpiecznego Kredytu 2 proc." będzie o ok. 31 proc. wyższa niż dla zwykłego kredytu z oprocentowaniem stałym i ratą stałą. Co to oznacza? Jeżeli ktoś może uzyskać np. 300 tys. zł zwykłego kredytu hipotecznego, to dostępna kwota kredytu z dopłatą wyniesie ok. 394 tys. zł. Jeśli natomiast mógł uzyskać 400 tys. zł, to w ramach „Bezpiecznego Kredytu 2 proc." dostanie ok. 526 tys. zł.

Kupić w ramach programu można mieszkanie lub dom zarówno od dewelopera, jak i z drugiej ręki. - Oferta nie jest mała – przyznaje Paweł Zaleski, właściciel Biura Nieruchomości Zaleski. – Jeżeli maksymalną kwotę 800 tys. zł [takie mieszkanie może kupić rodzina, która ma 200 tys. wkładu własnego – red.] podzielimy, załóżmy, przez 50 mkw., to możemy szukać mieszkań w cenie 16 tys. zł za mkw. Taka kwota daje duże możliwości wyboru lokalizacji w Trójmieście.

MIESZKANIE OD DEWELOPERA

Sprawdziliśmy, jak kształtuje się oferta na trójmiejskim rynku pierwotnym. Nie jest zaskoczeniem, że największy wybór mieszkań mają deweloperzy budujący w południo-

wych dzielnicach Gdańska i na obrzeżach Trójmiasta. Przebierać mają w czym klienci dewelopera Domesta, który buduje na Łostowicach, Jasieniu, Chełmie. - Obecnie wszystkie nasze mieszkania są dostępne w ramach kredytu 2 proc. Oczywiście, wszystko zależy od wysokości wkładu własnego, którym dysponuje klient – mówi Marta Apanowicz, dyrektor sprzedaży i marketingu dewelopera Domesta.

W Semeko z Gdyni słyszymy, że niemal wszystkie mieszkania dewelopera budowane w Rumi i Redzie kosztują poniżej 800 tys. zł. Z pomocą „Bezpiecznego Kredytu 2 proc." można też kupić ok. 80 proc. mieszkań w inwestycji Morska Park w Gdyni Leszczynkach.

- W Gdańsku ponad 80 proc. lokali w naszych projektach spełnia wymóg maksymalnej ceny. Za kredyt z rządowym wsparciem można nabyć większość mieszkań w inwestycjach Osiedle Latarników na Letnicy, Ujeścisko Vita na Ujeścisku oraz Południe Vita na Łostowicach – wylicza Tomasz Kaleta, dyrektor Departamentu Sprzedaży Develia.

W rozsyłanych klientom komunikatach fima Robyg, która buduje m.in. w dzielnicach: Piecki-Migowo, Ujeścisko, Letnica, Zaspa, Śródmieście chwali się, że w ramach programu ma dostępnych ponad 300 mieszkań. Pośród inwestycji firmy ALLCON mieszkania znajdziemy w inwestycjach Nowa Dąbrowa w Gdyni oraz Linea, na granicy Moreny i Jasienia. Rutkowski Development informuje, że mieszkania w ramach programu stanowią ok. 10 proc. całej oferty firmy na Pomorzu. - Tworząc ofertę do programu, chcieliśmy trafić do klientów o różnych preferencjach i oczekiwaniach – mówi Justyna Posadzy, dyrektorka wydziału marketingu Rutkowski Development. Deweloper wytypował mieszkania w Jasieniu (osiedle Monsa), apartamenty z widokiem na Trójmiejski Park Krajobrazowy przy ul. Dolne Migowo (Matemblevo) i mieszkania w sąsiedztwie Parku Słoneczniki na Morenie (Unikat).

Angelika Kliś, członkini zarządu ATAL mówi, że zwiększone zainteresowanie ofertą ze strony potencjalnych nabywców firma notuje od marca. - Zapytań jest o wiele więcej, niż w pierwszym kwartale tego roku, co miało związek już z samą zapowiedzią wdrożenia programu. Konstrukcja programu i założone w nim limity kwotowe, do wysokości których można zaciągnąć kredyt, są na tyle realne rynkowo, że umożliwiają spory wybór mieszkań z naszej oferty - mówi Angelika Kliś.

Inaczej sytuacja wygląda wśród deweloperów premium, którzy stawiają na najwyższą jakość i budują w prestiżowych lokalizacjach. Zdecydowana większość ich lokali nie spełni barier kwotowych określonych w ustawie. Przykładowo w ofercie Invest Komfort dostępnych jest jedynie kilkanaście mieszkań w inwestycji Małokacka w Gdyni Witominie. - Zdecydowana większość naszych klientów posiada już jakąś nieruchomość – mówi Norbert Miętki, kierownik marketingu Invest Komfort. - Tymczasem „Bezpieczny Kredyt 2 proc." dotyczy zakupu pierwszego mieszkania. Dlatego do tej pory nie odnotowaliśmy dużego zainteresowania programem.

Z programu skorzystać można do 31 grudnia 2027 roku. Jak szacuje Ministerstwo Rozwoju i Technologii dopłaty z rządowego programu w ciągu pięciu lat otrzymać może ok. 200 tysięcy obywateli.

CENY W GÓRĘ

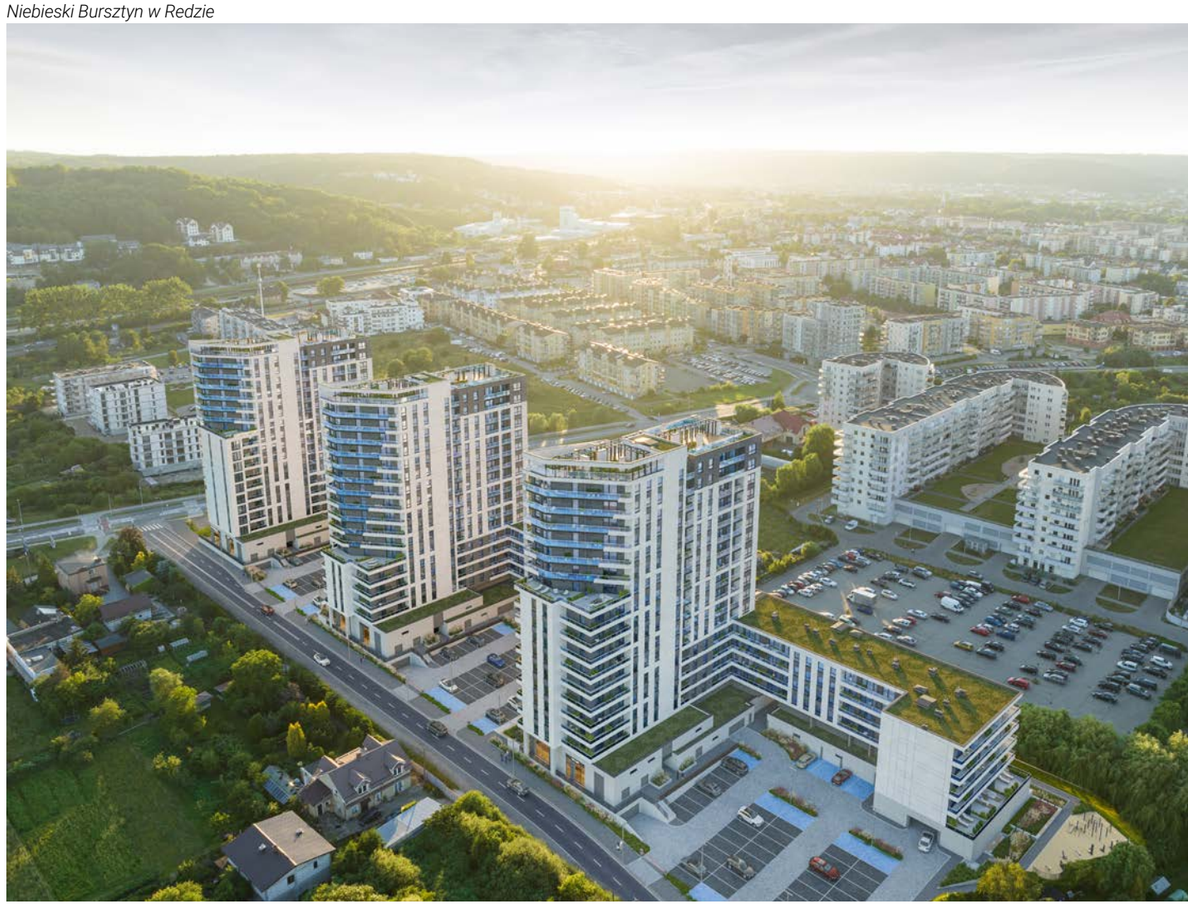
Ale w beczce miodu jest i łyżka dziegciu. Bo duże zainteresowanie programem prawdopodobnie uderzy w ceny mieszkań, które w ostatnich latach i tak już rosły w zawrotnym tempie.

Norbert Miętki, kierownik Działu Marketingu InvestKomfort

Piotr Tarkowski, członek zarządu Allcon

Tomasz Kaleta, dyrektor Departamentu Sprzedaży Develia

Niebieski Bursztyn w Redzie



- Atrakcyjność kredytu 2 proc. na pewno wpłynie na wzrost zainteresowania zakupem mieszkań u osób, które do tej pory wyczekiwały obniżki stóp procentowych – mówi Piotr Tarkowski, członek zarządu ALLCON. - Z drugiej strony, sytuacja na rynku pierwotnym od początku wojny w Ukrainie doprowadziła do ograniczenia liczby projektów mieszkaniowych wprowadzanych na rynek. Bardzo prawdopodobnym scenariuszem, który może wydarzyć się już w II połowie 2023 roku jest więc wzrost cen nieruchomości. To efekt jednego z podstawowych praw ekonomii, czyli braku równowagi pomiędzy popytem a podażą.

Norbert Miętki z Invest Komfort: - Osoby, które do tej pory wstrzymywały się z decyzją zakupową, z uwagi na wysokie stopy procentowe, będę mogły w końcu zrealizować swoje plany. Przewidujemy, że ten uwolniony popyt w perspektywie czasu przełoży się na generalny wzrost cen mieszkań.

Zdaniem Pawła Zaleskiego dużym utrudnieniem, przynajmniej na początku, będzie to, jak szybko banki zweryfikują wnioski i wypłacą pieniądze. - Mam 25-letnie doświadczenie w branży i w przypadku startu tego typu programów, tak było z „Mieszkaniem dla Młodych", banki rzadko wyrabiają się na czas. Szlaki są jeszcze nieprzetarte, nie znamy dokładnych terminów - podkreśla Zaleski.

Według danych Big Data RynekPierwotny.pl w czerwcu za nowe mieszkanie płaciliśmy w Trójmieście średnio 12, 9 tys. zł za mkw. A za lokal z rynku wtórnego - średnio 13,5 tys. zł za mkw.

Jarosław Sadowski, główny Analityk Expander Advisors spodziewa się dużego zainteresowania „Bezpiecznym Kredytem 2 proc.". Przynajmniej na początku. – Program będzie szczególnie atrakcyjny dla osób młodych, które są na początku swojej kariery. Przez długi czas miały one ograniczoną możliwość uzyskania kredytów z powodu inflacji i wysokich stóp procentowych. Takich osób sporo się nazbierało, można powiedzieć, że popyt został odłożony.

Według danych Ministerstwa Rozwoju i Technologii w pierwszych dniach uruchomienia kredytu do biorących udział w programie banków wpłynęło blisko 4,5 tys. wniosków (dane na 13 lipca).

DOM W TRÓJMIEŚCIE,

CZYLI ALTERNATYWA DLA ZAMOŻNYCH

SWOBODA, PRZYRODA I POWIETRZE - WYLICZAJĄ WŁAŚCICIELE DOMÓW. ALE CZY ŻYCIE POZA MIASTEM TO IDYLLA?

AUTOR: MICHAŁ TOKARCZYK

Przed dylematem: kupno mieszkania czy domu, stanęli wiosną 2023 r. świeżo upieczeni rodzice: Darek i Katarzyna z Gdańska. Tuż po narodzinach synka zdecydowali, że czas rozejrzeć się za większym metrażem. Darek sprzedał - z kilkukrotnym przebiciem - swoją kawalerkę na Przymorzu. Z gotówką w kieszeni para zaczęła poszukiwania. Darek i Katarzyna oglądali mieszkania m.in we Wrzeszczu, Letnicy, Nowym Porcie i na południu Gdańska. Szło jednak jak po grudzie. A w międzyczasie dopadło ich - jak tłumaczy Maciej - "zmęczenie miastem".

DROGI JEST TEN KAWAŁEK PODŁOGI. METR W TRÓJMIEŚCIE POWYŻEJ 12 TYS. ZŁ

12,6 tys. zł – taka, według wyliczeń firmy JLL, była średnia cena metra kwadratowego mieszkań w Trójmieście na koniec pierwszego kwartału 2023 r. Trzeba zaznaczyć, że to cena ofertowa. Średnia wyciągnięta z cen mieszkań, które znalazły nabywców (bez uwzględnienia zniżek wynegocjowanych przez klientów), jest niższa - osiągnęła 12,1 tys. zł. Po raz pierwszy przekroczyła barierę 12 tys. zł.

Trochę inne cyfry podaje Narodowy Bank Polski. Według niego przeciętna cena transakcyjna mieszkania na rynku pierwotnym w Gdańsku osiągnęła w pierwszym kwartale poziom 10,8 tys. zł. Oznacza to spadek w ciągu roku o 3 proc. Trudno jednak mówić o trendzie. NBP podlicza, że w ciągu ostatnich pięciu lat ceny metra kw. mieszkania w Gdańsku wzrosły aż o 70 proc.

Z kolei w Gdyni lokale z pierwszej ręki przez ostatnie dwanaście miesięcy podrożały o 5 proc., osiągając cenę 12,4 tys. zł. Przez całe lata ceny mieszkań w Gdyni były stosunkowo stabilne. Od 2010 r. ceny oscylowały w granicach 6-7 tys. zł. W połowie 2019 r. poszybowała nagle aż do 8,2 tys. zł, czyli o 16 proc. w porównaniu z 2017 r.

Tradycyjnie, w Trójmieście ceny napędzają mieszkania położone często w prestiżowych lokalizacjach: np. w pasie nadmorskim lub blisko centrum.

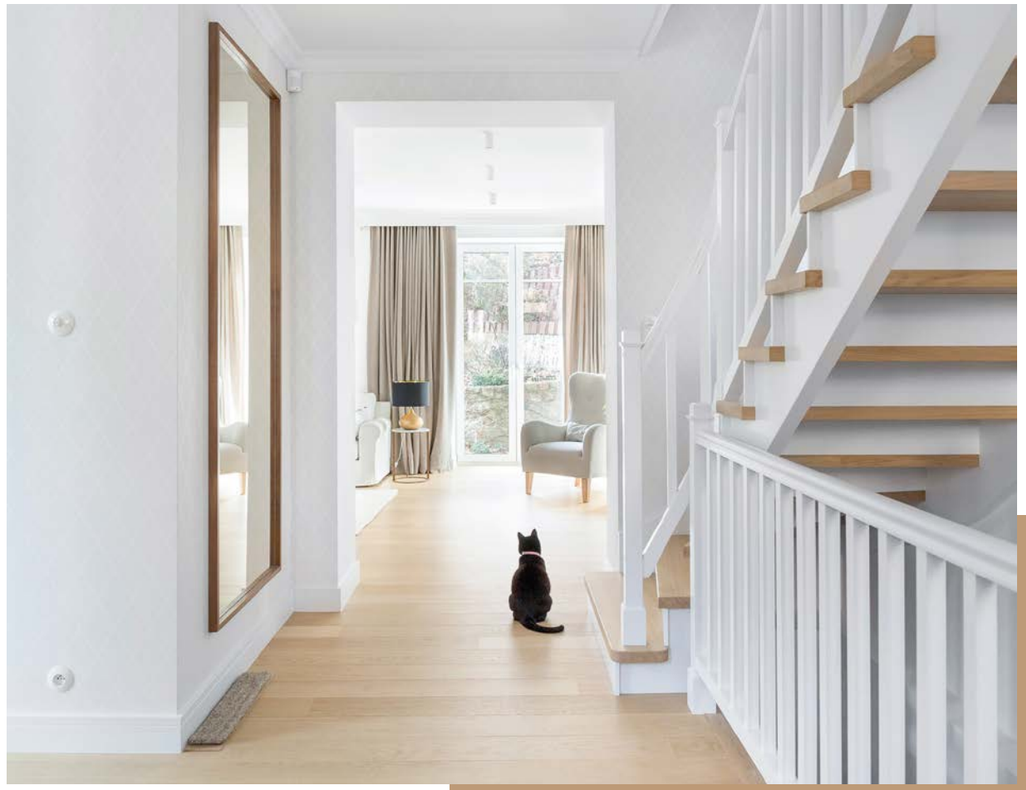
- Roller-coaster to autostrada w porównaniu z sinusoidą warunków działania i nastrojów jaką przeszedł polski rynek mieszkaniowy w ostatnich trzech latach - komentuje Aleksandra Gawrońska, szefowa działu analiz rynku mieszkaniowego w firmie JLL. - Wygląda na to, że w dodatku przeszedł ten okres w całkiem dobrej formie, choć czas niepewności i dynamicznych zmian warunków funkcjonowania firm wcale się nie skończył.

Ceny rosną także na rynku domów w Gdańsku. Według danych serwisu nieruchomości-online w pierwszym kwartale 2023 r. za metr kw. trzeba było zapłacić 8,3 tys. zł. Więcej światła rzuca też raport Otodom i Polityki Insight. Wynika z niego, że w 2022 r. segmenty były średnio o 8,5 proc. droższe niż przed rokiem, domy na małych działkach o 9,2 proc., a te na dużych o 13,4 proc. We wszystkich kategoriach dynamiki roczne co prawda silnie wyhamowały, ale był to wyłącznie efekt statystyczny – koniec 2021 r. przyniósł bowiem bardzo silne podwyżki cen na rynku domów związane z gwałtownie rosnącymi kosztami materiałów budowlanych i robocizny.

- Mieliśmy dość wszechobecnego hałasu, pośpiechu, betonozy i cen, które w dużej mierze reguluje polityka miasta, sprzyjająca bardziej turystom, niż mieszkańcom - wylicza mężczyzna, dodając, że z Gdańska ich wypchnięto. - Nowe osiedla, które powstają w atrakcyjnych lokalizacjach i dobrze skomunikowanych dzielnicach, deweloperzy budują pod kątem klienta -inwestora, który kupuje po kilka, kilkanaście mieszkań i przeznacza je na najem krótkoterminowy.

Para zaczęła przeglądać domy. Te na rynku wtórnym kosztowały tyle, ile 30-metrowe mieszkania (ceny - patrz w ramce). I wtedy stwierdzili, że kupno mieszkania nie ma większego sensu. Darek oczyma wyobraźni widział, jak urządza się w większym metrażu po niższej cenie, korzysta z tańszych usług, pije lemoniadę w zacisznym ogródku - zamiast na balkonie w wieżowcu, gdzie w każdy ciepły dzień trudno wytrzymać.

- Ważne jest też to, żeby dziecko miało gdzie i z kim spędzać czas, a na obrzeżach nie ma z tym większego problemu, bo terenów zielonych jest w bród, a mieszkańcy to głównie młode rodziny z dziećmi - tłumaczy mój rozmówca. - Niestety, zwłaszcza na nowych osiedlach położonych w lepiej usytuowa-



nych dzielnicach, przestrzeń pomiędzy budynkami wypełnia głównie beton i parkingi, co praktycznie uniemożliwia aktywne spędzanie czasu na powietrzu zwłaszcza dla starszych dzieci.

- Dom to niezależność, własny kawałek zielonego trawnika, brak miesięcznego czynszu, często dodatkowe pomieszczenie do pracy zdalnej - wylicza Piotr Zwoliński z biura nieruchomości Pepper House. - A pandemia tylko to wzmocniła.

PANDEMIA WSZYSTKO ZMIENIA, ALE CZY KAŻDEGO STAĆ NA DOM?

Nie ma wątpliwości, że koronawirus wpłynął na to, jak patrzymy na nasze cztery ściany. Jak czytamy w badaniu "Szczęśliwy dom" z 2021 r. autorstwa serwisu Otodom.pl i Uniwersytetu SWPS, w pandemii zdążyło się przeprowadzić 12 proc. ankietowanych, 6 proc. aktywnie szukało nowego mieszkania, a 15 proc. myślało o zamianie.

Analitycy zauważyli, że mieszkający w domach jednorodzinnych są zadowoleni z dostępnej powierzchni użytkowej, liczby pokoi, nasłonecznienia, izolacji akustycznej, widoku z okna, bez-

DOM CZY MIESZKANIE? WYKONAJ RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Koszty: zazwyczaj metr kw. mieszkania wychodzi drożej niż zbudowanie metra kw. własnego domu. Jeśli sami umiemy sporo zrobić (i mamy na to czas), to budowa tzw. sposobem gospodarczym wychodzi całkiem satysfakcjonująco pod względem finansowym. Drożej – jeśli wszystko zlecimy firmie. Tyle że ten tańszy sposób wymaga prawie zawsze użerania się z ekipami wykonującymi poszczególne etapy.

Można jednak podejść do budowy bardziej racjonalnie. Wiele firm architektonicznych, jakby wychodząc naprzeciw nowym trendom, proponuje małe domy mieszkalne, od mniej więcej 50 metrów kw., z dobrze zaaranżowanymi wnętrzami. Warto się więc dobrze zastanowić, czy rzeczywiście potrzebna jest nam posiadłość o pow. 250 m kw. lub więcej, zbytkowna, która za ileś lat przerośnie nasze potrzeby i możliwości.

Działka: przeważnie marzy nam się taka pod lasem, z dala od innych siedzib. Tylko jak to pogodzić z prozą życia? Na co dzień będziemy potrzebowali sklepu, w którym zrobimy zakupy, lekarza, apteki. Im mniejsza i bardziej „dzika" miejscowość, tym trudniej o dostęp do tych placówek.

Utrzymanie: mieszkanie w bloku – spółdzielczym czy należącym do wspólnoty – obarczone jest obowiązkiem płacenia czynszu. To boli, ale też jest wygodne. Kiedy coś zaczyna szwankować, zepsuje się, wszystkim zajmuje się administrator. W domu tego luksusu nie ma.

POGODA DLA BOGACZY. 10 NAJDROŻSZYCH TRANSAKCJI NA RYNKU MIESZKANIOWYM W TRÓJMIEŚCIE WEDŁUG WHITEWOOD NIERUCHOMOŚCI

1. Dom na Kamiennej Górze w Gdyni 6,25 mln zł
2. Dom w Orłowie w Gdyni 5,2 mln zł
3. Dom na Kamiennej Górze w Gdyni 4,4 mln zł
4. Apartament w Śródmieściu Gdańska 3,95 mln zł
5. Apartament na Wyspie Spichrzów w Gdańsku 3,6 mln zł
6. Dom na Kamiennej Górze w Gdyni 3,6 mln zł
7. Dom w dzielnicy Dąbrowa w Gdyni 3,5 mln zł
8. Apartament w Śródmieściu Gdańska 3 mln zł
9. Apartament w Brzeźnie w Gdańsku 2,855 mln zł
10. Lokal usługowy w Kowalach 2,85 mln zł

piecznej okolicy, ciszy i jakości powietrza. Z kolei ci, którzy wybrali bloki i kamienice, chwalą sobie m.in. odległość od centrum i lokalnych usług oraz sprawniejszą możliwość załatwiania bieżących spraw.

Domy to jednak wciąż alternatywa dla zamożniejszych. Piotr Zwoliński zalicza do nich m.in. przedsiębiorców i informatyków. Według GUS są to zarabiający między 10 tys. a 15 tys. zł brutto.

- Zakup domu w centrum wymaga dysponowania bardzo wysokim budżetem. W najlepszych lokalizacjach możemy spodziewać się budynków do gruntownego remontu lub wręcz wyburzenia i postawienia na działce nowego obiektu - przyznaje Piotr Tarkowski, członek zarządu trójmiejskiego dewelopera Allcon, który w swojej ofercie ma też domy jednorodzinne. - Warunkiem jest więc posiadanie kilku milionów złotych lub więcej na zakup terenu, remont, a czasem budowę. Mogą sobie pozwolić na to nieliczni.

Co oczywiste, cena zależy od lokalizacji. - Dom w Sopocie czy dom w Orłowie dalej jest oznaką ogromnego luksusu, jednak mieszkania w centrum również mają się świetnie i wiele klientów wybiera właśnie taką opcję - zauważa Anna Zajączkowska, kierownik ds. marketingu w WhiteWood Nieruchomości. - Wybór między mieszkaniem a domem zależy od indywidualnych preferencji. Nie da się tego jednoznacznie określić, ponieważ każdy klient ma inny styl życia i do niego dopasowuje swoją wymarzoną nieruchomość. Bardzo istotny jest budżet jaki możemy przeznaczyć na zakup wymarzonego M, nie zaskoczę nikogo, że domy w centrum miasta są dużo rzadszym wyborem niż domy na obrzeżach właśnie ze względu na swoją cenę.

KONIEC PODMIEJSKIEJ IDYLLI

Zdaniem Piotra Tarkowskiego dom poza miastem to kompromis. - Możemy kupić działkę o powierzchni tysiąca m kw. np. w Bojanie lub Koleczkowie i wybudować tam dom wolnostojący za o wiele mniejsze pieniądze niż w mieście. Odbędzie się to jednak znacznym kosztem wolnego czasu, który będziemy tracić głównie na dojazdy do pracy, dowożenie dzieci do szkoły oraz na dodatkowe zajęcia. Korzystanie z atrakcji miejskich, takich jak wyjście do restauracji, teatru czy kina będziemy zmuszeni po prostu ograniczyć - zauważa.

Przekonała się o tym Monika. Dziesięć lat temu przeprowadziła się z mężem i dwójką dzieci do kaszubskiego Łapina. Ich dom ma ponad 130 metrów. Sporo jak na jedno małżeństwo. Ale tak

właśnie miało być. - Skusiło mnie to, że w domu będę płacić sama za swoje. A w mieszkaniu musiałam płacić jakiemuś zarządcy za wydumane usługi - wspomina.

Idylla skończyła się dość szybko. - Okazuje się, że mniej więcej koszt użytkowania mieszkania razem z całą obsługą, to tyle samo co koszt użytkowania domu, ale pod domem muszę sama posprzątać, sama odświeżyć i sama wystawić kosze na śmieci. Do tego koszty dojazdów podskoczyły mi dwukrotnie. Dzieci do szkoły, dzieci na basen, balet. Rano w sobotę nie wyskoczę w dresach po bułki. No i ten ogródek. Ile bym pieniędzy nie włożyła i tak będzie mało.

DOM, MIESZKANIE, A MOŻE TO I TO?

Alternatywą dla stojących w polu czy w lesie wolnostojących domów są tzw. domy miejskie, zlokalizowane w atrakcyjnych, dobrze skomunikowanych dzielnicach. - Budżet jest w tym wypadku porównywalny do tradycyjnego domu na przedmieściach, jednak rozwiązanie to niesie szereg korzyści i odpowiada na współczesne potrzeby mieszkańców miast - zachwala Piotr Tarkowski.

Tego typu nieruchomości są chętnie wybierane jako alternatywa dla 5-pokojowego mieszkania w bloku. Przykładem są domy szeregowe. Domy miejskie coraz częściej doceniają także osoby starsze, które nie wyobrażają sobie przeprowadzki do bloku. To praktycznie budynki bezobsługowe, wymagające dużo mniej zaangażowania i środków niż przy tradycyjnym domu, a równocześnie zapewniające dostęp do kominka, ogródka i odpowiednią przestrzeń.

Darek jest optymistą: - Kiedy zdecydowałem, że przestaję szukać mieszkania w mieście i kieruję swoją uwagę na większe nieruchomości na obrzeżach lub pod miastem, usłyszałem od dobrej koleżanki słowa, które jeszcze mnie w tej decyzji utwierdziły: „Dopiero gdy przeprowadziłam się z mieszkania w mieście do domu na obrzeżach zrozumiałam, co to znaczy naprawdę odpoczywać po pracy i w weekendy". Dodała też, że „każda godzina odpoczynku w ogrodzie czy w salonie przy kominku to jak 3-4 godziny w ciasnym mieszkaniu". Czy rzeczywiście tak będzie, dopiero się przekonam, ale jestem dobrej myśli.

Chwarzno – Wiczlino
dzielnica przyszłości

HOSSA
DEWELOPER NR 1

58 785 11 11 | hossa.gda.pl

TRÓJMIASTO PEŁNE BUDOWLANYCH DŹWIGÓW

Niedaleko morza lub w centrum, w dynamicznie rozwijających się częściach Gdańska albo na obrzeżach. Jak grzyby po deszczu w Trójmieście powstaje nowa zabudowa mieszkaniowa.

1 MERWEDE

Dzielnica: Brzeźno, Gdańsk
Termin ukończenia: I kwartał 2024
Deweloper: NDI Development

Zaledwie 10 metrów od plaży w Gdańsku Brzeźnie, w sąsiedztwie Parku Reagana i Parku Brzeźnieńskiego, deweloper NDI wznosi Rezydencję Merwede. W tej kameralnej inwestycji, która według zamierzeń inwestora ma wpisać się w klimat brzeźnieńskich willi, znajdą się 74 apartamenty. Współgrać z lokalną, nadmorską zabudową będą odcienie bieli, szarości oraz drewno, które pojawią się na elewacji.

2 ANTRACYT

Dzielnica: Oliwa, Gdańsk
Termin ukończenia: III kwartał 2024
Deweloper: Moderna

Złożony z 45 lokali apartamentowiec powstaje przy ul. Czyżewskiego w gdańskiej Oliwie. Inwestycja cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem ze względu na lokalizację w otulinie Lasów Oliwskich i jednocześnie dobre skomunikowanie z Sopotem i biznesową częścią Oliwy. Uwagę przyciąga interesująca elewacja, wykończona ciemną, antracytową cegłą. Inwestycja otrzymała nagrodę w kategorii Architecture Multiple Residence prestiżowego konkursu European Property Awards. Jury doceniło nowoczesność projektu, funkcjonalność i pozytywny wpływ na otoczenie.

3 DOKI

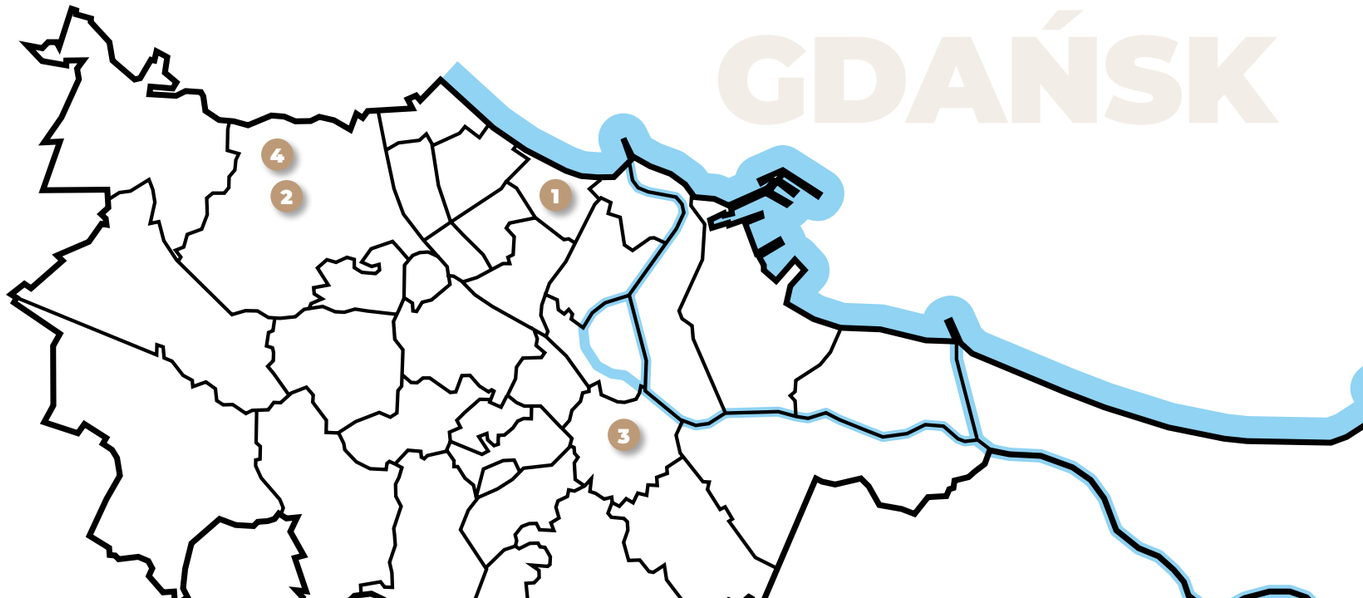
Dzielnica: Śródmieście, Młode Miasto, Gdańsk
Termin ukończenia: I kwartał 2024 (budynki EF)
Deweloper: Euro Styl

Doki to największa inwestycja powstająca dziś na terenach Młodego Miasta. Częścią założenia budowanego w bezpośrednim sąsiedztwie Europejskiego Centrum Solidarności jest nowoczesny kwartał mieszkaniowej zabudowy – Doki Living. Ogółem, powstanie tam ponad 1000 apartamentów i mieszkań, dwa pierwsze budynki zostały już oddane do użytku. W etapie, który będzie gotowy w I kwartale 2024 roku zrealizowane zostaną dwa budynki. Trwają już prace nad kolejnymi, które zostaną ukończone w III kwartale 2025 roku. Nie zabraknie też usług. W parterach nowej zabudowy zaczynają już działać lokale usługowe, w których znajdą się m.in. kawiarnie, bary, restauracje, piekarnie czy małe sklepy. Integralnym punktem całej inwestycji jest także monumentalny, zabytkowy gmach Montowni. Po rewitalizacji ten historyczny budynek dawnej hali U-bootów łączy w sobie funkcję hotelową, gastronomiczną i biznesową. Na wyższych kondygnacjach mieści się 114 loftów hotelowych oraz przestrzeń konferencyjna. W czerwcu na parterze Montowni otwarto największy w północnej Polsce foodhall.

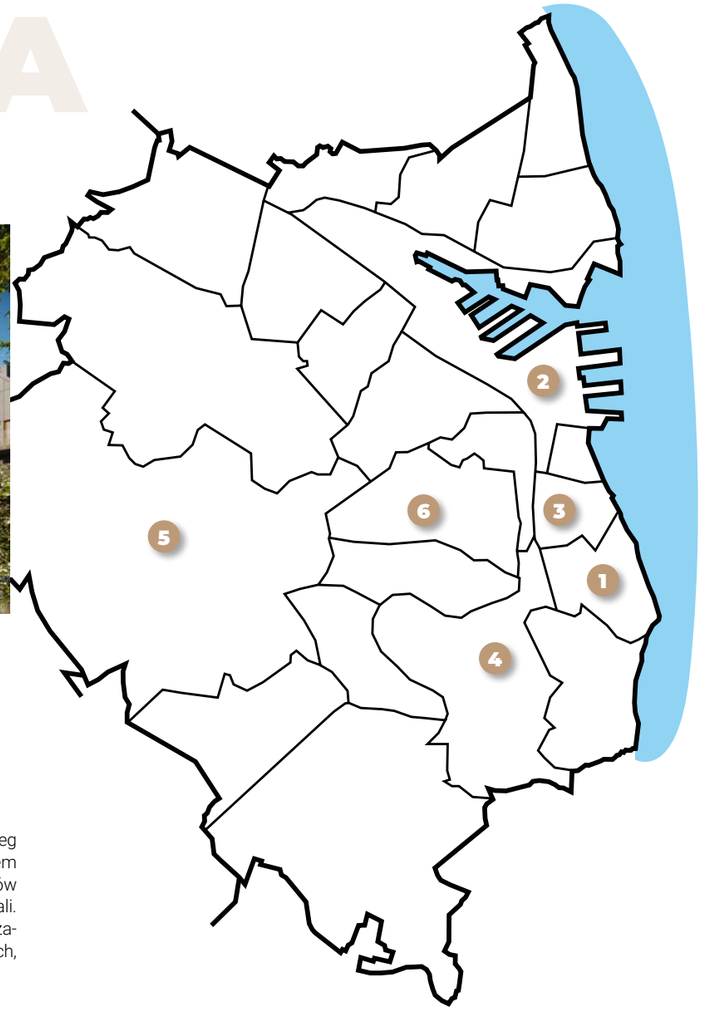
4 ATRIUM OLIVA

Dzielnica: Oliwa, Gdańsk
Termin ukończenia: I etap IV kwartał 2023, II etap – II kwartał 2024
Deweloper: Allcon

Osiedle usytuowane jest pomiędzy Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym a kompleksem biznesowym Olivia Business Centre. W pięciu kameralnych budynkach znajdzie się 149 apartamentów. Do dyspozycji mieszkańców będzie sauna, sala klubowa i strefa fitness. Wpływ inwestycji na środowisko, zarówno na etapie realizacji, jak i podczas użytkowania, zostanie ograniczony. Atrium Oliva to drugi obiekt mieszkaniowy w Trójmieście, który otrzymał ekologiczny certyfikat BREEAM na poziomie powyżej 60 proc. Ponadto projekt został nagrodzony w konkursie European Property Awards. Złożone z 80 ekspertów międzynarodowe jury doceniło m.in. architekturę inwestycji, standard wykończenia, zastosowane innowacje oraz ekologiczne rozwiązania.



GDYNIA



1 APARTAMENTY SUPERNOVA

Dzielnica: Redłowo, Gdynia
Termin ukończenia: II kwartał 2024
Deweloper: Spravia

Kępa Redłowska to malowniczy, nadmorski rezerwat. Klifowy brzeg poprzecinany wąwozami i porośnięty wiekowym, bukowym lasem jest tu na wyciągnięcie ręki. W ramach kameralnych apartamentów Supernova, realizowanych przez firmę Spravia, powstanie 60 lokali. Z racji bliskości plaży, inwestycja cieszy się zainteresowaniem zarówno tych, którzy kupują apartament do zamieszkania, jak i tych, którzy myślą o mieszkaniu wakacyjnym.

2 LA ESQUINA

Dzielnica: Śródmieście, Gdynia
Termin ukończenia: III kwartał 2025 r.
Deweloper: AB Inwestor

La Esquina powstaje w Śródmieściu Gdyni i będzie składać się z 20 apartamentów, w tym loftów. Apartamentowiec znajdzie się u zbiegu ulic 3 Maja i Stefana Batorego. Od plaży, morza i Bulwaru Nadmorskiego przyszłych mieszkańców dzielić będzie krótki spacer. Sama nazwa inwestycji oraz jej charakterystyczne elementy nawiązują zarówno do lokalizacji (La Esquina, z jęz. hiszp. róg), jak i hiszpańskiego klimatu, który inwestor postara się oddać w apartamentowcu. Przestrzeń wspólna przywodzić ma myśl wnętrza z filmów w reżyserii Pedro Almodóvara. Uzupełnią ją również cytaty oraz reprodukcje dzieł Pabla Picasso oraz obrazy inspirowane jego twórczością.

3 DOLCE VITA

Dzielnica: Wzgórze św. Maksymiliana, Gdynia
Termin ukończenia: III kwartał 2023
Deweloper: AB Inwestor

W dzielnicy Wzgórze św. Maksymiliana, blisko morza i lasu, powstaje inwestycja Dolce Vita. Lokalny deweloper AB Inwestor buduje butikową kamienicę składająca się z 8 apartamentów. Projekt prostymi i geometrycznymi formami ma nawiązywać do modernistycznych tradycji Gdyni, a jednocześnie stanowić ukłon w stronę nowoczesności.

4 OSIEDLE SOLANO

Dzielnica: Mały Kack, Gdynia
Termin ukończenia: II kwartał 2024
Deweloper: Spravia

Solano rośnie na granicy Gdyni i Sopotu niedaleko Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, w sąsiedztwie nowych osiedli z pełną infrastrukturą miejską – drogową, komunikacyjną, edukacyjną i handlowo-usługową. W ramach osiedla powstają dwa budynki liczące 242 mieszkania. Wszystkie będą miały balkon, loggię lub prywatny ogródek. Zaplanowano miejsca do wypoczynku i rekreacji, zielony dziedziniec wypełniony krzewami, trawami i bylinami oraz wygodne meble miejskie.

5 CHWARZNO POLANKI

Dzielnica: Wiczlino, Gdynia
Termin ukończenia: III kwartał 2023 oraz I kwartał 2024 (kolejny etap)
Deweloper: Hossa

Osiedle znajduje się na terenie Chwarzna-Wiczlina, dzielnicy zlokalizowanej w zachodniej części Gdyni. Inwestycja obejmuje aż 21 budynków, w realizacji jest jeszcze 9, pozostałe zostały już wybudowane. Budynki skupione są w niewielkie enklawy oddzielone od siebie buforem drzew i krzewów. Architekci postawili na minimalistyczną architekturę, proste formy i jasną kolorystykę elewacji, którą dopełniają elementy wykończeniowe nawiązujące do naturalnego drewna.

6 MAŁOKACKA

Dzielnica: Witomino, Gdynia
Termin ukończenia: I kwartał 2024
Deweloper: Invest Komfort

Małokacka mieści się na skraju Witomina, w bezpośrednim sąsiedztwie lasu, i jest dobrze skomunikowana z otaczającymi dzielnicami. W 10-piętrowym budynku powstaje 99 mieszkań, zaprojektowano też taras na dachu, strefę fitness i strefę wypoczynkową oraz przestrzeń przeznaczoną dla dzieci. Na elewacji dominują naturalne kolory satynowanej miedzi z akcentami grafitu i drewna. Architekturę dopełniają detale zaobleń narożników i klasyczne cięcia powłok metalicznych w „caro". We wnętrzach inwestor postawił na naturalne tworzywa i niekonwencjonalne formy.

LUKSUS Z WIDOKIEM NA TRÓJMIASTO

AUTORKA: JW

Z widokiem na zatokę, przystań jachtową lub tereny zielone, plaża i lasy na wyciągniecie ręki – apartamenty w Trójmieście kuszą lokalizacją i widokami. Sprawdziliśmy niektóre z najatrakcyjniejszych ofert na rynku.

SPACEREM DO ORŁOWSKIEGO MOLA

Inwestycja położona blisko plaży oraz mola w Orłowie. W pobliżu znajdują się CH Klif, kawiarenki, molo, tereny spacerowe, orłowski klif.

- To wyjątkowy apartament dla osób ceniących ciszę i bliskość morza - mówi Anna Złotogórska z White Wood Nieruchomości.

Apartament znajduje się w kameralnym budynku na terenie osiedla oddanego w 2011 roku przez gdyńskiego dewelopera Invest Komfort. Nad bezpieczeństwem mieszkańców czuwa całodobowa ochrona, w podziemiach znajduje się fitness i sauna.

To dwupoziomowy apartament o powierzchni 160 mkw. o ponad standardowej wysokości 2,90 m. Przynależą do niego trzy duże tarasy, w tym jeden ponad trzydziestometrowy, trzy miejsca postojowe. W apartamencie znajduje się przestronny salon z jadalnią i dużą kuchnią. Na tym samym poziomie znajduje się również pokój dla gości, garderoba i toaleta. Drugi poziom to strefa prywatna właścicieli z dużą sypialnią, z której jest wyjście na taras i łazienką. Dodatkowo do dyspozycji mieszkańców są dwa pokoje, przy czym jeden to otwarta przestrzeń do relaksu z widokiem na morze.

Cena: 5 800 000 zł z miejscem postojowym

MARINA I CUMUJĄCE JACHTY

Apartament znajduje się w Nowej Przystani Jachtowej w gdyńskim Śródmieściu. Inwestycja usytuowana w malowniczej, morskiej scenerii z widokiem na marinę i cumujące jachty. Luksusowy kompleks apartamentów wraz z nowoczesną przystanią jachtową oraz aleją spacerową z butikami i restauracjami tworzący miejsce, gdzie warto zamieszkać.

Yacht Park oferuje 135 wyjątkowych apartamentów położonych w sześciu 5-kondygnacyjnych budynkach, które zajęły obszar ponad 6 tys. mkw. W ramach inwestycji powstała nowoczesna marina dla 120 jednostek.

Nieruchomość to wykończony w najwyższym standardzie trzypokojowy apartament, mający 130 mkw. W apartamencie znajduje się przestronny salon połączony z otwartym aneksem kuchennym, częścią jadalnianą, strefą relaksu i wyjściem na taras z widokiem na przystań jachtową.

Do nieruchomości przynależne jest miejsce parkingowe w garażu podziemnym oraz komórka lokatorska. Kompleks jest monitorowany, a całodobowa ochrona mieści się na terenie inwestycji.

Cena: 11 500 000 zł

MORZA SZUM

Apartament położony jest w dzielnicy Jelitkowo, zlokalizowanej zaledwie 400 m od morza w otulinie Parku Jelitkowskiego, w kameralnej inwestycji „Bursztynowa" dewelopera Invest Komfort.

- Wewnątrz osiedla rozpościera się bujny ogród z przepięknymi alejkami i ławeczkami - mówi Urszula Słowińska z biura MO Real Estate.

Części wspólne wykończone są z użyciem naturalnego kamienia, drewnianych fornirów i oryginalnych dekoracji. Do dyspozycji mieszkańców: sala fitness, sauny, sala klubowa. Przestronny apartament zlokalizowany jest na ostatnim, trzecim, piętrze z trzema tarasami w tym jednym na dachu, który mierzy przeszło 30 mkw. Nieruchomość ma powierzchnię 109 mkw. i składa się z przestronnego salonu z aneksem kuchennym, sypialni połączonej z garderobą i łazienką, dwóch pokoi, drugiej łazienki i holu. Apartament został wykończony w wysokim standardzie, przy użyciu najwyższej jakości materiałów, w nowoczesnym stylu. Oferta przyciągająca klientów poszukujących nadmorskiego second home w Trójmieście lub klientów chcących zamieszkać na stałe nieopodal morza.

Cena: 3 950 000 zł wraz z miejscem w hali garażowej oraz komórką lokatorską

CISZA I ZIELEŃ

To luksusowy słoneczny apartament w Gdyni Orłowie na osiedlu Nowe Kolibki, które zostało wybudowane przez trójmiejskiego dewelopera - Invest Komfort.

87,63 mkw. mieści się na drugim piętrze w kameralnym dwupiętrowym budynku z windą. Składa się z przestronnego, słonecznego salonu wraz z aneksem kuchennym, przedpokoju, wygodnej sypialni z dużą garderobą, łazienki oraz słonecznego tarasu.

- Apartament został starannie zaprojektowany z dbałością o jakość i każdy detal, a do jego wykończenia zostały użyte najwyższej jakości materiały. Wszystkie zabudowy stolarskie zostały wykonane na specjalne zamówienie - mówi Aleksandra Zientara z Dom & House Nieruchomości.

- Oferta skierowana jest do osób, które chcą zamieszkać w ekskluzywnej dzielnicy albo szukają nieruchomości w takim miejscu z przeznaczeniem na tzw. second home w zielonej części trójmiasta. Szukający ciszy, spokoju i wysokiej jakości - wyjaśnia Zientara.

Cena: 2 850 000 zł

ZA OKNEM DŁUGIE POBRZEŻE

Apartament położony jest w gdańskiej dzielnicy Śródmieście, tuż nad samą Motławą. Posiada frontowy widok na Długie Pobrzeże, Bazylikę Mariacką, Zieloną Bramę, Żurawia Gdańskiego oraz Motławę. Inwestycja Deo Plaza oferuje dla mieszkańców strefę wellness&spa, concierge, recepcję 2 oraz ochronę.

Wewnątrz budynku znajdują się m.in. wyeksponowane ceglane mury, belki drewniane oraz inne elementy, które nawiązują do historii tego miejsca. Znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie licznych restauracji, kawiarni, hoteli oraz atrakcji turystycznych. Apartament w stanie deweloperskim o powierzchni 248 mkw., mieści się na 6, najwyższym, piętrze. Posiada windę przypisaną tylko do tego apartamentu z bezpośrednim dostępem do apartamentu gościnnego na 3 piętrze oraz prywatnego garażu.

Cena: 16 000 000 zł

Z WIDOKIEM NA POCZTÓWKOWY GDAŃSK

- Prócz oczekiwanego przez klienta obłędnego widoku, podkreślić należy, że nie jest to apartament dla wszystkich. Zdecydowanie to miejsce dla osoby czy pary, które cechuje odwaga, rozmiłowanie w otwartych przestrzeniach i niebanalnym wzornictwie stylu Bauhaus - mówi Joanna Chałupka z MO Real Estate. Atutami są widoki na ikony Gdańska oraz brak najmu krótkoterminowego.

Apartament został wykończony w stylu Bauhaus, który mimo już swojej ponad 100-letniej historii, wciąż wpisuje się w nowoczesne trendy. Na przestrzeni około 130 mkw. znajdziemy salon z aneksem kuchennym oraz łazienką położone na pierwszym poziomie oraz część wypoczynkową, gabinet z garderobą z możliwością wydzielenia sypialni i sypialnię połączoną z łazienką - zlokalizowane na drugim poziomie.

Inwestycję Riverview cechuje nienaganna stylistyka, zadbane alejki roślinne oraz lokalizacja - tuż przy Motławie.

To enklawa umieszczona w tkance miejskiej, która na wyciągnięcie ręki dysponuje dostępem do atrakcji miasta, z drugiej strony emanuje ciszą i cieszy niebanalnymi widokami. To też miejsce dla osób, które cenią sobie społeczność stałych mieszkańców, zadbane części wspólne, porządek oraz pomoc administracyjną.

Cena: 2 500 000 zł wraz z dwoma miejscami postojowymi oraz komórką lokatorską

APARTAMENTY Z OBŁĘDNYM WIDOKIEM W ŚRÓDMIEŚCIU GDAŃSKA

Joanna Chałupka
Real Estate Partner
tel: +48 666 362 453
www.moestate.pl

MO Real Estate

NAJBARDZIEJ EKO JEST NIC NIE BUDOWAĆ

ROZMAWIAŁA: JOANNA WIŚNIOWSKA

Nie ma domu, który byłby neutralny dla środowiska. Możemy jedynie minimalizować związane z nim obciążenie środowiskowe przez racjonalne projektowanie – mówi architektka Katarzyna Zielonko-Jung.

Joanna Wiśniowska: Mam takie marzenie - dom z dużymi oknami. Ekologiczne czy nie?
Prof. Katarzyna Zielonko-Jung, architektka z Katedry Projektowania Środowiskowego Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej:
To zależy. Z jednej strony okna są potrzebne, wpuszczają światło dzienne, co sprawia, że mniej energii zużywamy na oświetlenie sztuczne. Eksponują także widok, dzięki czemu możemy obserwować otoczenie. Ważna jest jednak ich powierzchnia i usytuowanie. Każde okno eksponowane na słońce działa jak szklarnia - energia przenika do wnętrza i zostaje uwięziona jako energia cieplna. Jednocześnie szklenie - chociażby nie wiem jak nowoczesne - będzie miało gorsze parametry termoizolacyjności niż pełna ściana.

Czyli z jednej strony będzie więcej ciepła, ale również szybciej ono będzie uciekało?
Tak, choć można tego nie odczuć jeśli wyrównamy tę różnicę grzejąc mocniej, a więc wydatkując energię. Zbyt duża ilość przeszkleń nieodpowiednio usytuowanych względem stron świata, jest niekorzystna. Duże okna od północy sprawią, że zimą stracimy dużo ciepła. Z kolei znaczne przeszklenia mocno eksponowane na słońce ogrzeją wnętrze w okresie grzewczym, ale mogą też prowadzić do przegrzewania latem.

Ale co to w ogóle znaczy, że coś jest eko?
Używamy tego określenia jako słowa klucza, choć mało kto rozumie jego znaczenie. Zresztą zmieniało się ono na przestrzeni lat. Początkowo postrzegano je głównie przez pryzmat energii, architekturę proekologiczną utożsamiano z energooszczędnością. Miało to związek z kryzysem energetycznym i zrozumieniem, że energii może zabraknąć. Z czasem stało się jasne, że chodzi nie tylko o energię, ale także surowce i odpady. Architektura proekologiczna powinna realizować model gospodarki cyrkularnej, tak jak w naturalnych ekosystemach, gdzie nic się nie marnuje, a odpad na nowo staje się surowcem. Tymczasem w budownictwie używane są materiały, które trudno przywrócić ponownie do obiegu.

Co na przykład?
Na przykład przywołane na początku okna, czyli szkło budowlane, które jest wyrobem zaawansowanym technologicznie. Technologia była zresztą tym, co podzieliło początkowo nurty proekologiczne. Jedna skrajna koncepcja mówiła o konieczności powrotu do tradycyjnych sposobów budowania np. z drewna czy ziemi, a inna o konieczności wykorzystania wysokozaawansowanych rozwiązań np. na rzecz pozyskiwania energii odnawialnej.

A czym teraz jest eko?
Przede wszystkim oznacza gospodarkę cyrkularną, która energię, podobnie jak surowce i przestrzeń traktuje jako zasób, który po spełnieniu swojej roli powinien wrócić do obiegu. Tymczasem w przypadku architektury jest to bardzo trudne do zrealizowania. Przecież budując naruszamy systemy przyrodnicze: obieg wody, układ gruntów, środowisko życia roślin i zwierząt. Budynek jest produktem inwazyjnym, istniejącym stosunkowo długo. Więc wracając do pani pytania o to, czy wielkie okna są eko, odpowiedź na nie jest taka prosta. Okna nie są eko ze względu na wysoko przetworzony materiał, ale są niezbędne. Wyrazem proekologicznych decyzji będzie więc racjonalne ich stosowanie.

Da się w ogóle budować eko?
Najbardziej eko jest nic nie budować.

Wtedy pozostaną nam namioty.
Wcale nie, są przecież budynki już istniejące. Najbardziej eko byłoby nie budować nowych budynków, tylko dobrze wykorzystać te, które są. Badania dotyczące zasobów mieszkaniowych w Polsce mówią na przykład, że ich nie brakuje, ale nie są użytkowane przez osoby rzeczywiście ich potrzebujące. Tymczasem powstaje wiele nowych budynków, bo są bardzo dobrą inwestycją. W konsekwencji zwiększa się gęstość zabudowy w miastach. Z jednej strony to lepsze niż powiększanie ich terytoriów przez zabudowę peryferyjną. Z drugiej jednak zwiększa to np. zjawisko miejskiej wyspy ciepła.

To co robić, skoro musimy budować?
Dyskutowałabym z tym czy musimy budować tak dużo. Jednak wracając do pytania, nie ma domu, który byłby neutralny dla środowiska. Możemy jedynie minimalizować związane z nim obciążenie środowiskowe przez racjonalne projektowanie. Nie wystarczy myśleć o energii konsumowanej przez budynek w trakcie użytkowania (choć oczywiście jest to ważne), ale także o tej, która jest potrzebna na jego wzniesienie i będzie potrzebna po latach na jego utylizację. Coraz więcej badań naukowych i różnego rodzaju wytycznych mówi o śladzie węglowym materiałów i tworzonych z nich produktów jako o czymś, co jest najbardziej właściwą miarą obciążenia środowiskowego. Dotyczy to także budynków. Zatem mając dane dotyczące konkretnych wyrobów budowlanych, można je porównać ze sobą i wybierać te korzystniejsze dla środowiska.

„Dom musi być skrojony na potrzeby mieszkańców, ale zastanowiłabym się, czy potrzeba oddzielnych pokoi na bibliotekę, czy na pokój do oglądania filmów. Można też rozważyć, czy potrzebujemy garażu, czy może wystarczy miejsce parkingowe lub wiata. Mniejszy dom, to mniej materiałów budowlanych i energii do jego użytkowania".

Dobrze, wytłumaczmy to najprościej, jak się da, czym jest ekologiczny dom jednorodzinny?
Jest taka znana już zasada trzech R - Reduce, Reuse i Recycle. Należy zacząć od pierwszego R i krytycznego spojrzenia na to, jak duży dom jest nam potrzebny. Oczywiście, dom musi być skrojony na potrzeby mieszkańców, ale zastanowiłabym się, czy potrzeba oddzielnych pokoi na bibliotekę, czy na pokój do oglądania filmów. Racjonalny projekt pozwoli także uniknąć

rozbudowanych korytarzy czy podpiwniczeń. Można też rozważyć, czy potrzebujemy garażu, czy może wystarczy miejsce parkingowe lub wiata. Mniejszy dom, to mniej materiałów budowlanych i energii do jego użytkowania. Drugi krok to wybór materiałów, najlepsze będą te niskoprzetworzone. Popularne od końca XX wieku pustaki ceramiczne czy gazobetonowe można zastąpić już bardziej ekologicznymi materiałami. Jako przykład można wymienić technologie budowania z ziemi, w postaci bloczków ziemnych lub ziemi ubijanej w szalunkach. Mikroklimat w domach z ziemi jest bardzo korzystny dla człowieka ze względu na regulację wilgotności.

Koleżanka architektka mówi, że proponuje takie domy klientom, ale boją się, że jak spadnie deszcz, to dom się rozpadnie.
Nie podzielam tych obaw. To nie jest nowa technologia. Była bardzo popularna w Polsce w czasach przed i powojennych, kiedy nie było z czego budować. Wiele takich budynków stoi do dziś. Są otynkowane jak inne budynki i mało kto wie, co kryje się pod tynkiem. To oczywiści technologia, która ma ograniczenia dotyczące nośności, zatem nie nadaje się do budynków dużej skali. Może być jednak z powodzeniem stosowana w budownictwie jednorodzinnym. Są także różne wariacje tej technologii, na przykład hempcrete, czyli beton konopny, w którym jest duża zawartość ziemi.

To te konopie?
Oczywiście, że te. Konopie nadają się do bardzo wielu zastosowań. W Polsce na razie mało jest plantacji konopi, nadających się na budulec, ale myślę, że to kwestia czasu oraz zapotrzebowania. Są już badania potwierdzające zasadność stosowania tej technologii na potrzeby budownictwa jednorodzinnego w Polsce. Zresztą technologie ziemne nie są jedyną opcją. Innym bardzo interesującym materiałem jest słoma. Do niedawna używano jej głównie w formie sprasowanych bloków i tynkowano. Obecnie rozwija się technologia prefabrykowanych płyt wypełnionych słomą, z których bardzo szybko można wybudować dom i dowolnie wykończyć. To ważne, bo nie ogranicza to stylistycznie architektury słomianej, podobnie zresztą jak ziemnej. W obu przypadkach można zastosować tynk, czy deskowanie, nadając budynkom dowolny charakter, także bardzo nowoczesny.

Co z drewnem?
To w Polsce najbardziej popularna technologia, jeśli chodzi o materiały niskoprzetworzone. Mamy ją w tradycji budowlanej - np. nasze kaszubskie szachulce. Nowością jest drewno klejone w technologii CLT. To już nie jest konstrukcja szkieletowa, ale prefabrykowana lita płyta z drewna klejonego warstwowo. CLT charakteryzuje się stosunkowo małymi grubościami ścian, choć w naszym klimacie trzeba dodać jeszcze warstwę termoizolacji. Jednak w porównaniu ze ścianą murowaną ocieploną na przykład styropianem, ściana drewniana może być znacznie cieńsza. Ma to duże znaczenie przy małych działkach. Poza tym, jak każda technologia prefabrykowania, CLT wiąże się z krótkim czasem budowy, co jest bardzo dużą zaletą.

Mi drewno kojarzy się z masowymi wycinkami, a to ekologiczne nie jest.
Rzeczywiście jest to dyskusyjne, bo nieracjonalna gospodarka drzewostanem może spowodować jego nadmierną eksploatację. Dbanie, by tak się nie stało jest rolą państwa. Jednak presja ekonomiczna jest bardzo duża, bo można mówić o prawdziwym boomie na budownictwo drewniane. Wiele krajów europejskich (np. Niemcy, kraje skandynawskie) postawiły na jego rozwój już wiele lat temu. Tym bardziej, że technologia CLT nadaje się do budownictwa niemal każdej skali, także wielorodzinnego czy użyteczności publicznej. Powstają już nawet wysokościowce z drewna. Dzięki temu drewno jest najbardziej uniwersalnym materiałem o niskim śladzie węglowym spośród wszystkich innych o analogicznym spektrum zastosowania. Jeśli wejdą w życie przepisy regulujące maksymalne wartości śladu węglowego nowo projektowanych budynków (a wydaje się, że to kwestia czasu), producenci technologii drewnianych będą górą. Niestety stwarza to obawy, że wytniemy więcej lasów niż natura będzie w stanie odbudować.

Wiemy z czego mają powstać ściany, a czym grzać w ekodomku?
Zanim dojdziemy do grzania, to musimy zaprojektować dom, w którym zużywa się jak najmniej energii. To kwestia między innymi wielkości, kształtu budynku, usytuowania względem stron świata, wielkości i rozmieszczenia okien. Ważna jest także dobra termoizolacja. Każda nieracjonalna decyzja projektowa ma swój koszt w postaci śladu węglowego oraz, taki bardziej zrozumiały dla użytkownika, w postaci rachunków za energię. Racjonalny projekt jest podstawą dla rozważenia różnych opcji źródeł ogrzewania. Jest coraz więcej energooszczędnych rozwiązań grzewczych, związanych z różnymi źródłami zasilania. Rozsądne wydaje się sięganie po odnawialne źródła energii, czyli w przypadku domów jednorodzinnych - fotowoltaikę. Jest jednak wiele głosów krytycznych, czy to rzeczywiście opłacalna energia, jak długo będą służyć ogniwa, co stanie się z odpadami. Cały czas trwa dyskusja, co będzie energią przyszłości, czy będą to odnawialne źródła energii czy może atom. Budujący nie mają jednak wpływu na to, co będzie w przyszłości wiodącym zasobem energetycznym i jaka będzie polityka państwa. Nie ma więc jednoznacznej odpowiedzi, co jest najlepsze. Za każdym razem trzeba wesprzeć się wiedzą specjalistów, rozważyć scenariusze i po prostu dopasować najbardziej racjonalne rozwiązania dla danego miejsca i projektu.

Słucham pani i zastanawiam się, czy przeciętnego człowieka stać na stawianie domków eko.
Nie musi być to droższa opcja, dlatego że część tych rozwiązań, jak już wspomniałam, wiąże się z decyzjami projektowymi, począwszy od pierwszych związanych z racjonalnym założeniami co do wielkości domu. Ważne jest, żeby dom spełniał nasze potrzeby, ale bez rozrzutności przestrzeni, żeby był dobrze zaprojektowany. Nawet jeśli wiąże się to z większą inwestycją w projekt (gdy porównamy to z opcją domu z katalogu), to zyskujemy na tym oszczędności wynikające z maksymalnego wykorzystania tzw. rozwiązań pasywnych. A one nie podnoszą kosztów, a raczej je obniżają. To po prostu racjonalny kształt, dobrze rozplanowane pomieszczenia, racjonalnie rozmieszczone okna, elementy zacieniające.

Rozmawiała: Joanna Wiśniowska

BUDYNKI Z ZIELONYM CERTYFIKATEM

Ponad 1600 – tyle według Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego (PLGBC) budynków w Polsce ma certyfikaty środowiskowe. I z roku na rok jest ich coraz więcej. Najbardziej popularne certyfikaty to BREEAM, LEED, WELL. Są także: DGNB, GBS, HQE oraz ZIELONY DOM. Aby udowodnić, że w inwestycji ograniczono jej wpływ na środowisko trzeba spełniać wiele kryteriów. Duże znaczenia mają m.in. materiały, poziom zużycia energii, lokalizacja, zagospodarowanie terenów wokół, a także ograniczenie zanieczyszczeń wody i powietrza. Wśród certyfikowanych budynków najwięcej jest biur (42 proc.) i obiektów logistycznych i przemysłowych (33 proc.). Jak notuje PLGBC od kilku lat zwiększa się udział sektora mieszkaniowego. Dziś to ponad 10 proc. wszystkich certyfikowanych w kraju budynków.

Pierwszym osiedlem mieszkaniowym z certyfikatem LEED było zlokalizowane nad Motławą Riverview. Wśród priorytetów projektantów znalazła się energooszczędność. Wprowadzone rozwiązania pozwoliły na obniżenie zużycia energii w budynkach o 47 proc. oraz zmniejszenie emisji dwutlenku węgla o 50 proc. podczas realizacji i eksploatacji, co odpowiada usunięciu z ruchu aż 1 830 samochodów. Fasady wykonano z trwałych materiałów budowlanych, jak aluminium, drewno, czy cegła klinkierowa. Ważnym aspektem była również możliwość ponownego wykorzystania i utylizacji użytych materiałów.

Wśród budynków, które uzyskały certyfikat LEED jest też Officyna w Gdańsku Wrzeszczu. Do budowy biurowca wykorzystano materiały w 25 proc. oparte o surowce wtórne, a w 87 proc. – te z pochodzenia regionalnego. Wave – kolejny gdański biurowiec, który wyrósł przy al. Grunwaldzkiej może pochwalić się certyfikatem WELL. Energia elektryczna w budynku pochodzi w pełni ze źródeł odnawialnych. A niemal jedna czwarta materiałów, z których powstał, zawiera elementy z recyklingu.

Wnętrze w gdańskim stylu współczesnym

WNĘTRZE, KTÓRE PRZYCIĄGNIE WZROK

AUTORKA: EWA KARENDYS | **FOTO:** TOM KUREK / JAN SIKORA WNĘTRZA ARCHITEKTURA

Efekciarskie rozwiązania szybko się starzeją. Dla polskiego odbiorcy ważne są jego potrzeby oraz modne stylistyki, ale nie coroczne, lecz te z ostatnich lat – mówi architekt wnętrz Jan Sikora

Ewa Karendys: Jak wygląda wnętrze projektowane w 2023 roku?
Jan Sikora*: Pyta pani o te trendy, które zmieniają się w danym roku?

Zgadza się. Kolory, kształty, materiały... Magazyny wnętrzarskie co roku zalewają nas zestawieniami typu: „Najgorętsze trendy roku".
To jest absolutna fikcja.

Fikcja?
Może powiem coś niepopularnego, ale trendy w projektowaniu nie mają dla odbiorców dużego znaczenia.

Dlaczego tak jest?
Po pierwsze, dlatego że w gazetach jest absolutny miszmasz. A po drugie, trendy mają bardzo duży wpływ na te społeczeństwa, które są już rozwinięte i tam po prostu jest większy budżet. Siłą rzeczy bardziej chcemy robić wnętrze na lata niż patrzymy na trendy. Dla polskiego odbiorcy, który długo planuje inwestycję, ważne są jego potrzeby oraz modne stylistyki. Ale nie coroczne. Zresztą jako naród jesteśmy stosunkowo zachowawczy i boimy się zaryzykować, boimy się rzeczy ekstrawaganckich. Widać to choćby po samochodach jeżdżących po ulicy: tych czerwonych czy zielonych jest po prostu bardzo mało.

Ciągle stawiamy na to, co bezpieczne?
Tak. Bardzo powoli zaczynamy stawiać na design, jakość. Można powiedzieć, że trendem jest bazowanie na stylach z ostatnich kilku lat.

Jakie to style?
Mocno przyjął się styl japandi. Ale znowu, nie jest to „styl roku", jest to trend, który trwa dłużej, bo parę lat. Bardzo popularny jest styl loftowy, który zastąpił trochę styl skandynawski. W Trójmieście,

Radisson RED na Wyspie Spichrzów w Gdańsku

zwłaszcza w Sopocie, triumfy święcą apartamenty w stylu klasycznym.

Z pewnością w trendzie nie jest natomiast styl skandynawski, nie są także lamele.

Lamele nadal często można zobaczyć na forach o urządzaniu wnętrz.
To, że są tak mocno pokazywane oznacza, że rynek jest już nasycony. Albo będzie za chwilę. Jeśli coś jest mocno widoczne, to wiele osób będzie się na to decydować, uznając, że niemal każdy w domu tak ma. To jest uwarunkowane psychologicznie: wybierając to co mają inni, czujemy się bezpieczniej. Mamy wśród klientów deweloperów, którzy w częściach wspólnych ochoczo robili lamele, teraz już ich nie chcą.

Styl skandynawski też idzie w odstawkę?
Styl skandynawski w Polsce i za granicą to są dwie różne rzeczy. U nas często nazywamy tak jasną stolarkę, białe ściany, meble z IKEA. Taki trochę basic. Prawdziwy styl skandynawski, to temat na osobną rozmowę: ściany pokryte listwami, wytarte progi na wejściu. To też głównie drewniane domki: urocze, trochę zaniedbane, lekko chaotyczne.

To co widać u nas w kraju, to jest taki „polscandic" i on faktycznie wychodzi z mody.

Na co więc postawić, jeśli chodzi o barwę, styl?
Efekciarskie rozwiązania szybko się starzeją. Jeżeli chcemy sobie w domu zrobić wnętrze, które załóżmy, ma zieloną wielką ścianę, to po pewnym czasie, tak jesteśmy psychologicznie skonstruowani, zacznie nas ona męczyć.

Mieliśmy zachwyt plastikiem, wystarczy przypomnieć krzesła Philippe'a Starcka i plastikowy design Karima Rashida. Inwestorzy ceniący design nakupowali tych mebli i nagle okazało się, że zupełnie wyszły z mody! Dlatego bardziej odwoływałbym się do tych stylistyk, które nie są sezonowe. Minimalizm, białe ściany, jeżeli tkanina to uniwersalna bez wyraźnych wzorów.

Dobrym przykładem w architekturze trójmiejskiej jest modernizm. Gdyby odnowić elewacje modernistycznych budynków w Gdyni, to one w zasadzie wyglądają jak zbudowane dzisiaj.

A więc dobrze zaprojektowane wnętrze jest…
…sprawą złożona. Bo możemy zmierzyć to skalą nagród, tym, że wnętrze jest szeroko komentowane, komplementowane i wysoko pozycjonowane w wyszukiwarce Google. A kiedy chcemy porozmawiać, co znaczy dobrze zaprojektowane wnętrze z perspektywy użytkownika, to zaczynają się schody. Bo dla każdego inne rzeczy mogą być ważne.

Wnętrze w stylu japandi

Jeden odpowie: wygoda, inny: żeby znajomi się zachwycali?
Mówiąc ogólnie – tak. Za każdym projektem stoi złożona historia właścicieli: ich aspiracji, doświadczeń, potrzeb. Mogę natomiast podać rzeczy, które z reguły są dla inwestorów ważne. Po pierwsze, to estetyka. Klient zwraca się do pracowni projektowania wnętrz, bo szuka czegoś na wysokim poziomie. Czegoś co nie jest powtarzalne, tylko wyrafinowane i wyjątkowe. Podobnie jest z samochodami: tych zaprojektowanych z ogromną precyzją, jakościowych, jest po prostu mniej więc one siłą rzeczy zwracają uwagę na drodze.

A budżet? Rozmawiamy przecież w czasach szalejącej inflacji.
Oczywiście, mamy klientów, dla których jest najważniejszy. Zlecają nam projekt, bo obawiają się, że wnętrza organizacyjnie i kosztorysowo nie zepną.

Są i tacy dla których szalenie ważna jest precyzja. Czyli wiedzą, że szafki, detale - wszystko musimy rozrysować. I trzeba to zrobić precyzyjnie, a sami nie potrafią tego zrobić.

Dla jeszcze innych dobrze zaprojektowane wnętrze to takie, które jest doskonale skoordynowane. A ustalenia z wykonawcą, detale próbek, kosztorys - to jest długi i złożony proces.

Dla innych ważny będzie prestiż. Chcą się pochwalić znajomym, rodzinie: „To wnętrze projektowała dla mnie renomowana pracownia. Zobacz jak mam pięknie!".

Zostańmy na chwilę przy dobrym wnętrzu mierzonym nagrodami. W 2022 roku pana pracownia zgarnęła aż 9 międzynarodowych nagród. Czy docenione projekty coś łączy?
Projektowanie wnętrz, zwłaszcza w Polsce, jest mocno powiązane z zasobnością naszych portfeli. Bo pewne wyszukanie, rozumienie unikalności i estetyki, zaczyna się wtedy, gdy społeczeństwo jest wystarczająco zasobne. Dobry design doceniają ci, których po prostu na niego stać. I ci, którzy mają czas, żeby design zgłębić, pójść do galerii sztuki, pojeździć po świecie. Cechą wspólną naszych nagrodzonych projektów jest to, że dobry design czerpią ze świata. Designerskie meble są w Polsce ciągle trudno dostępne, bo nie ma na nie wielu klientów. Bywa, że gdy ściągamy je z zagranicy na dostawę czekamy nawet pół roku.

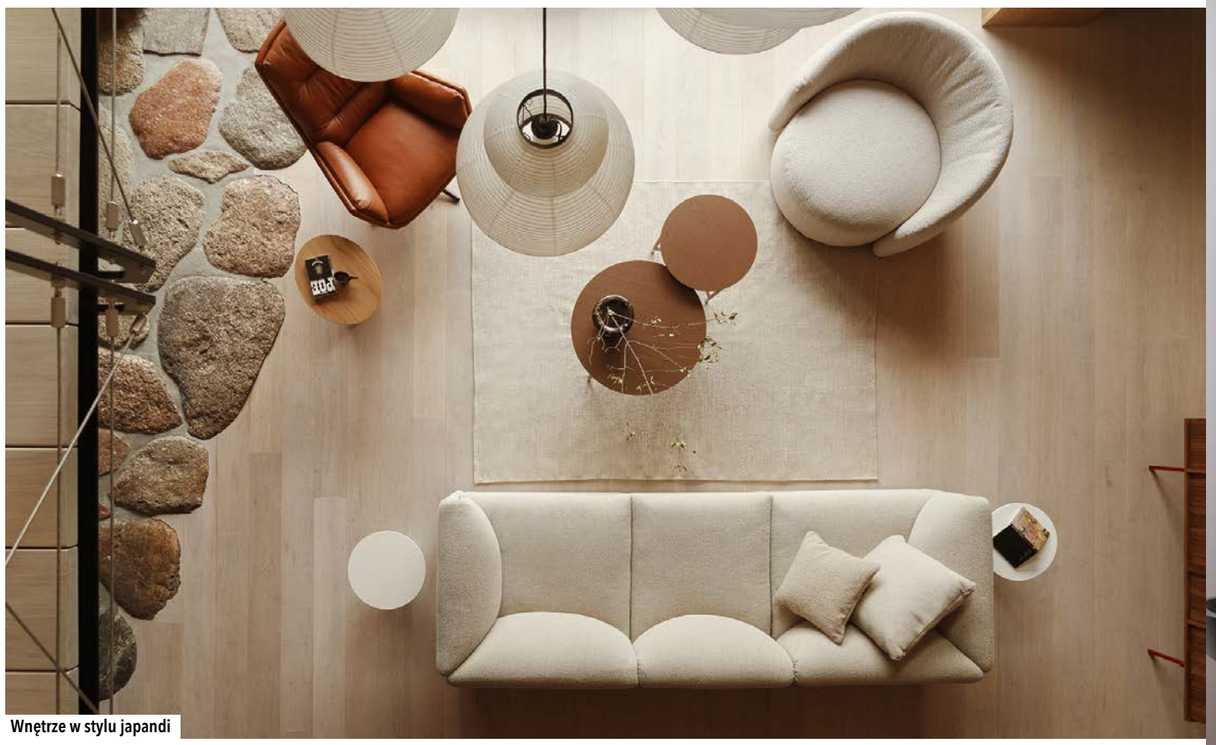
Wiele nagród otrzymaliśmy za projekt salonu fryzjerskiego Sylwii Gaczorek, która powiedziałam nam: zróbmy salon, którego w kraju nie ma. Mogliśmy pozwolić sobie na świetny design, który, dla kogoś kto dobrym designem się nie zajmuje, kosztuje niewyobrażalne pieniądze. Dobry design i dobry budżet pozwalają na zrobienie wnętrza bardzo odważnego, progresywnego. A takie wnętrza zwracają uwagę, jest więc duża szansa, że dostaną nagrodę.

Co to znaczy „dobry budżet"?
W przypadku mieszkań, o dobrym budżecie można mówić wtedy, gdy klient zapłacił za całe wnętrza, a stać go jeszcze na mebel, który jest światowy, designerski. Na przykład na przyciągający uwagę, ikoniczny fotel. Trzeba liczyć, że będzie on kosztował ok. 10 tys. zł w górę. W przypadku realizacji samego wnętrza możemy przyjąć tak od 4 tys. zł za metr kw. w górę. Choć obecnie, ze względu na skokowy wzrost cen, może nawet 5 tys. zł

To stawka bez projektu?
Bez. To jest minimum, żeby można było w ogóle myśleć o wnętrzu, które zahacza o pewne wyszukanie, wyrafinowanie.
Bo też nie chodzi o to, żeby całe mieszkanie było pełne kosztownych mebli, tylko o to, żeby w budżecie było miejsca na chociaż jeden. A to naprawdę nie jest takie łatwe, bo prace budowlane, ściany, podłogi pochłaniają mnóstwo pieniędzy.

JAN SIKORA

profesor gdańskiej Akademii Sztuk Pięknych, właściciel pracowni Sikora Wnętrza, architekt uhonorowany piętnastoma międzynarodowymi nagrodami. W ASP prowadzi Pracownię Przestrzeni Publicznych. Ma na swoim koncie projekty takie jak: Stacja Kultura (spektakularna odmiana dworca w Rumi), Radisson Red na Wyspie Spichrzów w Gdańsku, Sopoteka, salon Sylwii Gaczorek w Warszawie, loft w starej kuźni w Lesznie, „Apartament Gdański" na Wyspie Spichrzów, apartament w stylu janapndi nad Motławą w Gdańsku.



Wnętrze w stylu japandi

Czy dzisiaj inwestorzy urządzając wnętrza częściej myślą o środowisku?
Edukacja trwa długo i widać, że świadomość jest powoli coraz większa. Natomiast dobrą robotę robią głównie producenci, którzy produkują materiały z recyklingu, czy redukują emisję gazów podczas produkcji.

Natomiast z drugiej strony tendencję tę niweluje trend konsumpcjonizmu, który jest w Polsce niesamowicie wznoszący. Za coraz większe pieniądze inwestorzy potrafią kupować po 5 nieruchomości, w cenach nawet po 10 mln zł. Widzimy to w Trójmieście. A jeżeli już ktoś ma pieniądze, inwestuje w drogi design i jakość, to ekologia jest dla niego, niestety, na dalszym planie...

A jeśli naprawdę chcemy, by nasze mieszkanie było eko?
Nie powinniśmy kupować rzeczy, które za chwilę wyrzucimy. Nie wpadajmy w machinę szybko zmieniających się trendów. We wnętrzach nie przesadzajmy z ilością materiałów, które na etapie produkcji emitują dużo C02. Można szukać materiałów ekologicznych, wiele jest materiałów syntetycznych, biodegradowalnych, które wyglądają zaskakująco dobrze.

A zieleń? Chcemy jej w mieszkaniu jak najwięcej?
Niestety, zieleń w Polsce jest ciągle postrzegana jako problem. Wolimy mieć zieleń na zewnątrz i to taką o którą ktoś za nas zadba. Mało kto chce mieć zieleń we wnętrzu. Może kaktus, monstera, ale raczej wszyscy są zbyt zabiegani, żeby o zieleń dbać. Natomiast jeśli ktoś kocha rośliny, to raczej będzie szukał nieruchomości z ogrodem.

Czy projektowanie wnętrz publicznych: restauracji, hoteli rządzi się innymi prawami niż projektowanie wnętrz mieszkań i domów?
Tak, bo np. restauracja jest takim miejscem, gdzie idziemy się naszprycować emocjami.

Poza tym, kiedy wykańczamy mieszkanie, mamy mniejszą analizę porównawczą. Powiedzmy, że każdy z nas bywa w 5-6 wnętrzach swoich znajomych i rodziny. Oczywiście, ogląda również wnętrza na Instagramie, forach, ale tam jest mydło i powidło. Trudno zwykłemu odbiorcy na tej podstawie wyczuć jakie są trendy.

Zupełnie inaczej jest przy projektowaniu hoteli, tu wstrzelenie się w trend jest jedną z pierwszych rzeczy o których rozmawiamy na spotkaniu z inwestorem. Często słyszę: „nasz hotel wygląda już na stary, coś tu trzeba zmienić". Bo jeżeli gość wybiera hotel, to chce mieć atrakcyjne, nowoczesne wnętrze. Zaczyna oglądać, przebierać i ma większe porównanie niż w przypadku mieszkań. Dlatego trzeba zaskoczyć użytkownika, trzeba wejść w trend.

I to wystarczy?
Musimy też wstrzelić się w odpowiedni budżet. I to jest sztuka: balansowanie pomiędzy trendem, rentownością przedsięwzięcia, a cenami produktów. Wyróżnić można się kolorem, wyrazistością. Często jeden obrazek na Bookingu decyduje o tym, czy wynajmiemy dany hotel, czy będziemy szukali dalej.

Takie wnętrze musi być „instagramowe"?
Absolutnie. Instagramowość wnętrz publicznych jest kluczowa. Dzisiaj dobrze zaprojektowane wnętrze publiczne to takie, do którego wchodzimy i od razu wyciągamy telefon, żeby zrobić zdjęcie.

Rozmawiała Ewa Karendys

THE HIDEAWAY HOME

Tak nazywa się najpiękniejsze mieszkanie w Polsce, i dodatkowo mieści się w Gdańsku! Projekt pracowni ACOS zdobył I miejsce w konkursie Wnętrze Roku SAW, który organizuje Stowarzyszenie Architektów Wnętrz. To historia o skromnym, nienachalnym designie, który kreuje indywidualnie skrojoną przestrzeń dla rodzinnego życia i płynnie koresponduje ze stylem japandi.

Mieszkanie wzbudza zachwyt. Nie jest to jedynie subiektywna ocena, lecz poparta wyróżnieniami w prestiżowych konkursach. Niedawno projekt został okrzyknięty najlepszym Wnętrzem Prywatnym w konkursie Wnętrze Roku SAW - największym i w pełni niezależnym konkursie dla architektów wnętrz w Polsce. Natomiast wcześniej mieszkanie znalazło się na shortliście międzynarodowego konkursu Dezeen Awards 2022, gdzie jako jedyna realizacja z Polski została wybrana do grona 6 najlepszych projektów wnętrz apartamentów.

Gdzie znajduje się i jak wygląda wnętrze najpiękniejszego mieszkania w kraju? Mieszkanie zlokalizowane jest w sercu Dolnego Miasta w Gdańsku, w bezpośrednim sąsiedztwie Opływu Motławy, na skraju jednej z już nielicznych naturalnych enklaw zatopionych w silnie zurbanizowanym historycznym centrum miasta.

Cel projektantów był mocno określony: stworzenie miejsca z duszą, dającego ukojenie od miejskiego zgiełku oraz często przytłaczającego obecnie przeładowania informacjami zarówno w sferze fizycznej, jak i cyfrowej. Miejsca, w którym można cieszyć się spokojem, dającego lokatorom luksus, jakim jest możliwość indywidualnej interpretacji czasu i przestrzeni oraz dostęp do natury na wyciągnięcie ręki.

- The Hideaway Home reprezentuje bardzo kompaktowe, a jednocześnie holistyczne podejście do procesu projektowego, w którym każdy aspekt został starannie przestudiowany, aby zapewnić funkcjonalność i jednocześnie uwolnić jak najwięcej otwartej przestrzeni - mówi Stanisław Młyński z pracowni ACOS.

Strefa kuchenno-jadalniana skupiona jest wokół dużego indywidualnie wykonanego drewnianego stołu. Taki układ podkreśla oś centralną pomieszczenia, która zwieńczona została surowym betonowym korytem z subtelnymi mosiężnymi detalami. Pozostała część kuchni dyskretnie ukryta jest za regularnym rytmem ryflowanych drewnianych płaszczyzn. Z kolei strefa salonu „porzuca" układ linearny na rzecz otwartego planu, dającego komfortowe warunki do spotkań i relaksu.

Z kolei przestrzeń pomiędzy strefą dzienną a strefą nocną została wykończona wertykalnymi fornirowaymi panelami, zwieńczonymi horyzontalną płaszczyzną sufitu wykonanego z tkaniny. Sypialnie zaprojektowane zostały jako

EKO DOMY
JEDNORODZINNE

Prestiżowe osiedle blisko Ciebie

Pepper House
BIURO NIERUCHOMOŚCI

Biuro Sprzedaży:
Pepper House | Gdańsk
Garnizon ul. Leśmiana 5/69
58 500 00 30

od 195 m²
powierzchnia domów

od 462 m²
powierzchnia działek

od 5 do 6
liczba pokoi

www.oliwkowapark.pl

Gdańsk Jasień, ul. Oliwkowa

proste i kompaktowe kubatury, w których jasne, drewniane podłogi i wysokie listwy przypodłogowe otulają ściany wykończone naturalnym tynkiem wapienno-marmurowym. Główna łazienka to skromne pomieszczenie skrojone z płaszczyzn białego mikrocementu oraz płyt indywidualnie zaprojektowanego lastryko.

Całość stanowi geometryczną kompozycję brył i płaszczyzn, wyrzeźbioną w palecie naturalnych materiałów takich jak: drewno, beton, mikrocement i kamień. Surowe i monolityczne tekstury harmonizują z neutralnymi naturalnymi tkaninami czy eleganckimi, ale zarazem subtelnymi akcentami mosiężnymi.

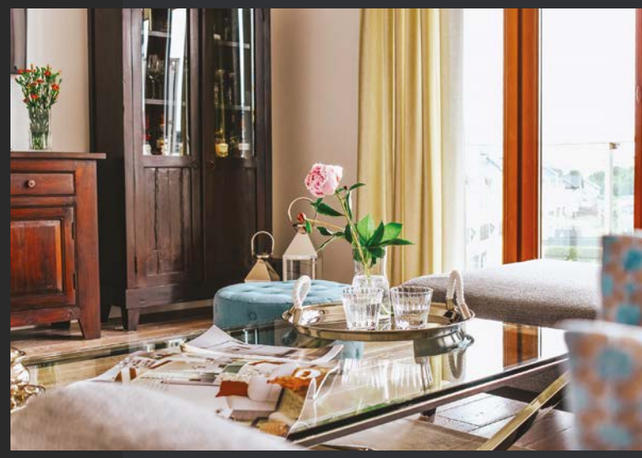
- Detal i dekor są niemal nieobecne – sama materialność i geometria obiektów oraz relacje między nimi określają estetykę i funkcjonalność tego miejsca. Architektoniczny charakter wnętrza jest dodatkowo podkreślony i ożywiony promieniami słońca penetrującymi przestrzeń. Prostota detali i form ma na celu przywrócenie podstawowych wartości do szczerego procesu tworzenia i dbałości o jakość rzemiosła - podkreśla projektant.

Takie założenia i rozwiązania projektowe pozwoliły skomponować przestrzeń, która na początku wydaje się bardzo „nieśmiała", ale przy bliższym poznaniu, okazuje się intrygująco interaktywna.

INTERIOR DESIGN
Anna Gruszczyńska-Jóźwiak

Z NAMI KAŻDE WNĘTRZE JEST WYJĄTKOWE...

- ZAJMUJEMY SIĘ PROJEKTOWANIEM I REALIZACJĄ WNĘTRZ MIESZKALNYCH, BIUR I LOKALI USŁUGOWYCH
- NASZE PROJEKTY DOPASOWUJEMY DO POTRZEB I OCZEKIWAŃ KLIENTA
- Z NAMI ZYSKUJESZ NA CZASIE - POMOŻEMY CI W DOBORZE MATERIAŁÓW, MEBLI I ELEMENTÓW DEKORACYJNYCH
- DOSTOSUJEMY PROJEKT I ARANŻACJĘ DO TWOJEGO BUDŻETU



+48 502 233 755
ania@agj-design.pl
www.agj-design.pl

PIĘKNE WNĘTRZE PRZYJAZNE ŚRODOWISKU TO MOŻLIWE

Podłogi i drzwi są ważnymi elementami wykończenia wnętrza. Elementami, które pochłaniają dużo czasu i środków, ale także nadają wnętrzu niepowtarzalny wygląd, elegancję oraz mają zapewnić komfort użytkowania. I do tego mogą być za pan brat z ekologią.

Panele winylowe na dobre zagościły w polskich domach. Nic w tym dziwnego. Tego typu podłogi wyróżniają się dużą wytrzymałością na ścieranie, uderzenia, mają dobre właściwości akustyczne, są ciche i przyjemne w dotyku, a co najważniejsze dla ich użytkowników: są w 100 proc. wodoodporne. Jednak powstają one najczęściej przy użyciu szkodliwych plastyfikatorów i PCV. Trudno, aby były w pełni ekologiczne. Tym bardziej, że winyl jest zbyt niebezpieczny, aby wyrzucać go z innymi odpadami domowymi lub nawet budowlanymi.

W ZGODZIE ZE ŚRODOWISKIEM

Na szczęście producenci idą z duchem czasu, np. bawarski Hamberger Flooring (marka HARO) oferuje panele DISANO, które są w pełni przyjazne środowisku. Posiadają one certyfikat Blue Angel (Niebieski Anioł). Jest on przyznawany od prawie pół wieku produktom, które m.in. oszczędzają naturalny surowiec, ograniczają hałas, eliminują nadmierne ilości odpadów i nadają się do ponownego użycia. DISANO są bezpieczne dla ludzi, w tym małych dzieci, dlatego cieszą się dużą popularnością w dobrych żłobkach i przedszkolach.

Lista zalet jest znacznie dłuższa. W przeciwieństwie do podłóg winylowych, które mogą odbarwiać się i pracować pod wpływem promieni słonecznych, te od HARO zachowują swój kształt i kolor przez cały okres użytkowania. Pamiętajmy też, że plastyfikatory w winylu z czasem stracą swoją skuteczność. Podłoga stanie się krucha. DISANO zawsze pozostaną miękkie i elastyczne za sprawą sztywnej płyty rdzeniowej i wyeliminowaniu PCV ze swojego składu.

SPRAWDZĄ SIĘ W KAŻDYM WNĘTRZU

Podłogi DISANO można dopasować do każdego wnętrza domu: sypialni, pokoju dziecięcego, salonu, a także do takich pomieszczeń jak kuchnia czy łazienka, a nawet stref SPA, gdzie gromadzi się więcej wody i wilgoci. DISANO są również odpowiednie dla alergików, ponieważ nie sprzyjają rozwojowi kurzu i roztoczy.

To nie wszystko. Niezwykle bogate wzornictwo, kolorystyka, faktura odwzorowująca drewno i kamień dają możliwość różnej aranżacji wnętrz.

Na uwagę zasługuje także wyjątkowa łatwość utrzymania w czystości. Podłogi te są zabezpieczone odpowiednimi apreturami, dlatego usunięcie śladów po markerze czy rozlanym lakierze nie stanowi najmniejszego problemu. – Możliwość przyklejenia DISANO do podłoża wyeliminowała całkowicie efekt stukania, wynikający z powstawania rezonansu w pustej przestrzeni między podłogą i podłożem - zachwala Grzegorz Leszczuk, członek zarządu gdańskiej spółki EURODOM, która jest wyłącznym importerem marki HARO.

EURODOM od ponad 30 lat jest bezpośrednim importerem oraz dystrybutorem renomowanych światowych producentów podłóg, dywanów i drzwi. - Trendy zmieniają się i mijają, a my niezmiennie trwamy, służąc wiedzą i doświadczeniem - podkreśla Grzegorz Leszczuk. - Nasi pracownicy są zespołem pasjonatów i doradców. Stoi za nimi wieloletnie doświadczenie. Wiemy, że są najlepsi w branży.

DRZWI – ELEGANCKIE I ENERGOOSZCZĘDNE

Kto chciałby jeszcze poprawić bilans energetyczny domu i zrobić to w sposób przyjazny dla natury, EURODOM oferuje mu całą gamę produktów.

Ogromne znaczenie ma także dobór energooszczędnych drzwi zewnętrznych. Na co zwrócić uwagę przy ich wyborze? Przede wszystkim na wartość współczynnika przenikania ciepła U, czyli izolacyjność termiczną. Im niższa jest ta wartość, tym mniej ciepła tracimy.

W przypadku drzwi ten współczynnik wynosi 1 W/m2K. Takie parametry wynikają z warunków technicznych obowiązujących od 2021 r.

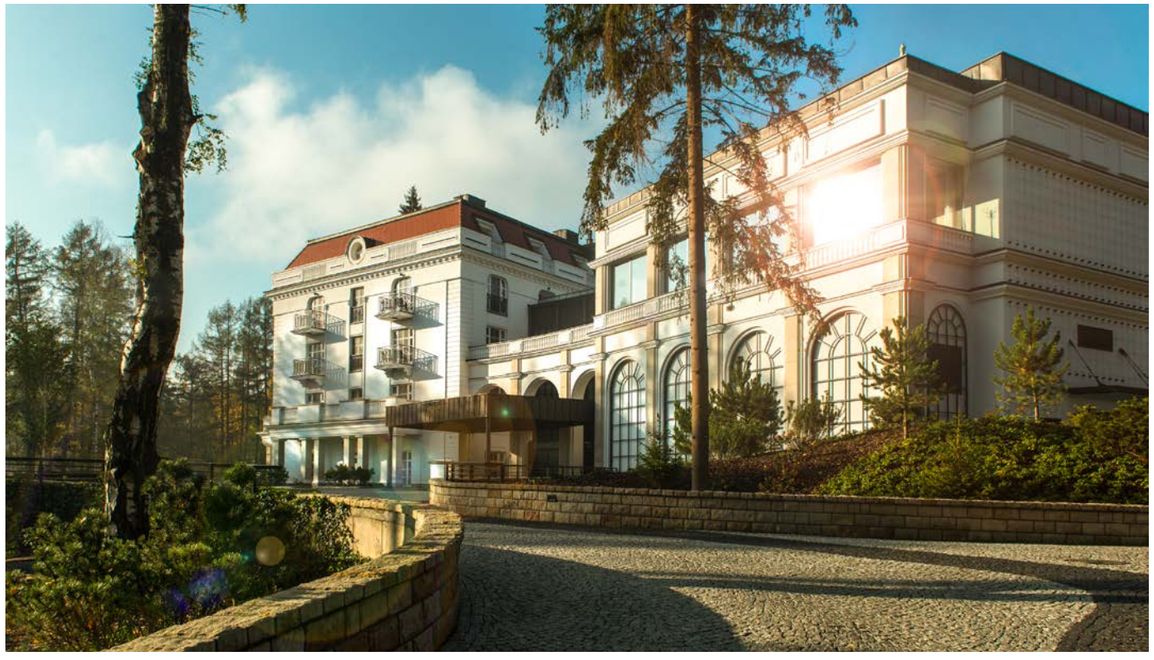
EURODOM proponuje drzwi Hormann ThermoCarbon. Dzięki współczynnikowi U wynoszącemu ok. 0,47 W/m2K oraz klasie przeciwwłamaniowej RC3 to klasa mistrzowska pod kątem bezpieczeństwa przeciwwłamaniowego, trwałości i izolacyjności cieplnej.

- Profil skrzydła wykonany z kompozytu karbonu i włókna szklanego sprawia, że drzwi ThermoCarbon charakteryzują się dobrą stabilnością i wytrzymałością na uderzenia. Ukryte zawiasy oraz niewidoczny profil skrzydła sprawiają, że drzwi prezentują się niezwykle elegancko - zachwala producent.

Al. Grunwaldzka 211, 80-266 Gdańsk | +48 58 520 33 70
www.eurodom.com.pl

LUKSUS PRZEZ DUŻE L

W poszukiwaniu stylowych miejsc na wypoczynek, nie można przeoczyć Hotelu SPA Dr Irena Eris Polanica Zdrój. Stylowe wykończenia wnętrz, dopieszczone w najdrobniejszych szczegółach, tworzą wyjątkowe miejsce, gdzie goście doświadczą holitstycznego podejścia do piękna i wysokiej jakości usług.



W STYLU ART DÉCO

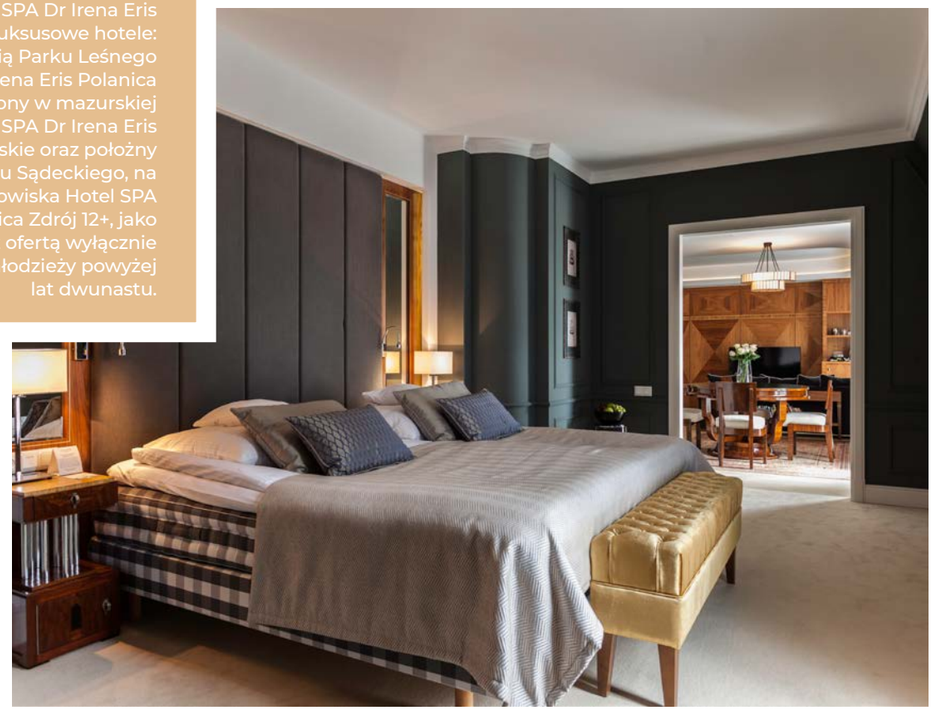
Pięciogwiazdkowy Hotel SPA Dr Irena Eris w Polanicy -Zdroju mieści się nieopodal pięknie odrestaurowanego Parku Zdrojowego. Wystrój wnętrz nawiązuje do niezwykle popularnego w latach 20. i 30. ubiegłego wieku stylu art déco. Uwagę zwracają liczne łuki (np. sklepienie lobby hotelowego), geometryczne formy obecne na dywanach, oryginalne tapety oraz dekoracje: od figurek ptaków, po okazałe lustra czy zwracające uwagę lampy. Przemyślanie zaplanowana przestrzeń, nieprzypadkowy wybór dekoracji oraz ponadczasowa elegancja sprawiają, że każdy, kto tutaj zawita poczuje, że jest w wyjątkowym miejscu.

APARTAMENT GRAND Z OPIEKĄ KAMERDYNERA

To, co łączy wszystkie pokoje, a wyróżnia polanicki hotel, to dodatkowy wieczorny serwis przygotowujący pokój do spania.

Ostatnie dwa piętra hotelu zajmują przestronne pokoje i apartamenty klubowe o odmiennym wystroju wnętrz, w cenie zawierające dodatkowe usługi jak: kort tenisowy i do squash'a, kręgle i bilard, garaż oraz room service. Wszystkie pokoje mają widok na Park Leśny oraz posiadają balkon lub taras, zapewniając ciszę i spokój.

Grupę Hoteli SPA Dr Irena Eris tworzą trzyluksusowe hotele: otoczony zielenią Parku Leśnego Hotel SPA Dr Irena Eris Polanica Zdrój, zanurzony w mazurskiej przyrodzie Hotel SPA Dr Irena Eris Wzgórza Dylewskie oraz położny w dolinie Beskidu Sądeckiego, na krańcach uzdrowiska Hotel SPA Dr Irena Eris Krynica Zdrój 12+, jako jedyny w grupie z ofertą wyłącznie dla dorosłych i młodzieży powyżej lat dwunastu.



Najbardziej reprezentacyjnym miejscem w hotelu jest Apartament Grand z unikatową usługą – całodobową opieką kamerdynera. Hotel SPA Dr Irena Eris Polanica Zdrój jako pierwszy hotel w powojennej Polsce wprowadził taką usługę. Jest ona świadczona do dziś. Na 100 metrach kwadratowych znajduje się salon z częścią jadalną i miejscem do pracy, przestronna sypialnia z królewskim łożem Hästens, pokój kąpielowy, garderoba i łazienka.

BŁOGI RELAKS W STREFIE SPA

Sercem hotelu jest Kosmetyczny Instytut Dr Irena Eris z gabinetami wyposażonymi w nowoczesny sprzęt hi-tech do zabiegów pielęgnacyjnych na twarz i ciało, masaży (od klasycznych po orientalne wykonywane w specjalnie zaaranżowanych gabinetach) i kuracji SPA.

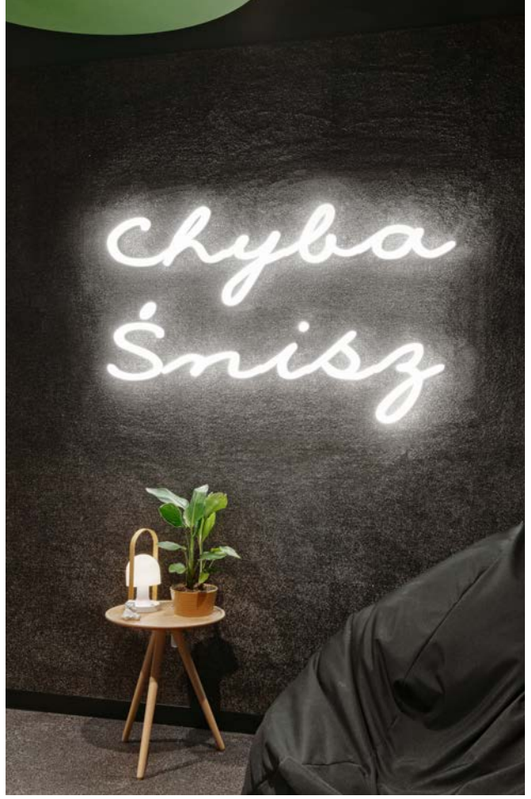
Do ulubionych stref relaksu gości należy Centrum SPA z dwoma basenami, jacuzzi, kompleksem czterech różnego typu saun oraz salą fitness i studio cardio. Na tarasie zewnętrznym można nie tylko zażywać kąpieli słonecznych, ale również skorzystać z jacuzzi niezależnie od pogody. Główny basen w typie infinity wydaje się nie kończyć, a wielka, przeszklona szyba oddzielająca go od bujnej, parkowej zieleń, w zależności od pogody staje się niezauważalna lub tworzy zjawiskowe lustro.

PYSZNA KUCHNIA

Hotelowa restauracja Art Déco dobrze znana jest smakoszom, którzy cenią wyjątkowo smaczną kuchnię i wystawne śniadania. Wzbogacana przez sezonowe dania karta dostarcza smakowitych

nowinek, dla który warto się wybrać o różnych porach roku. Druga z działających w hotelu restauracji – Décompresja - to typowe miejsce w stylu fine dining z menu degustacyjnym (pięcio lub siedmiodaniowym, z możliwością wyboru wersji wegetariańskiej) i wine pairingiem, do powstania którego szef kuchni Kamil Kit poszukuje inspiracji w tym, co królowało na zamożnych stołach w latach 20. i 30. ubiegłego wieku.

Takie miejsca, jak Hotel SPA Dr Irena Eris Polanica Zdrój, są naturalnym azylem przed codziennym zabieganiem i natłokiem obowiązków. Będąc w nich, odczuwa się potrzebę wyciszenia, zrelaksowania, skupienia na swoich potrzebach. Holistyczne podejście do piękna i zdrowia jest spełnieniem oczekiwań gości polanickiego Hotelu SPA.



BIURO PROJEKTOWE Z GDAŃSKA ZGARNIA PULĘ

AUTORKA: KLAUDIA KRAUSE-BACIA | **FOTO:** TOM KUREK

Pracownia Design Anatomy została podwójnym laureatem jednego z najważniejszych europejskich konkursów, European Property Awards, w kategoriach Public Service Interior oraz Office Interior. To jedno z najbardziej prestiżowych wyróżnień przyznawanych profesjonalistom związanym z branżą wnętrzarską oraz nieruchomościami.

Konkurs European Property Awards stanowi europejską część konkursu International Property Awards, którego początki sięgają 1993 roku. Tym razem jury konkursowe doceniło aż dwa projekty biur stworzone dla LPP: Contact Center oraz Deribit. Oba stworzone przez gdańskie biuro Design Anatomy, na co dzień współpracujące z Olivią Centre.

Pierwszy ze zwycięskich projektów jest szczególny, ponieważ plan działania wyznaczyła… akustyka. Celem Design Anatomy było zaprojektowanie przyjaznej i funkcjonalnej przestrzeni dla ponad 90 osób, których codzienna praca polega na udzielaniu telefonicznego wsparcia klientom. W contact center dziesiątki osób mówią jednocześnie i to w kilkunastu językach. Zaprojektowane wnętrza są przytulne, a stanowiska pracy rozproszone na powierzchni, zatapiają się w zieleni i miękkości paneli akustycznych, które pochłaniają gwar prowadzonych rozmów. Istotnym elementem koncepcji są indywidualnie zaprojektowane patchworkowe panele akustyczne – różnorodnością barw, tekstur i wzorów tkanin tworzą poszczególne strefy biura, nawiązując do branży klienta.

- To cenna nagroda dla całego naszego zespołu oraz idealne zwieńczenie tematu, w którym sami postawiliśmy sobie wysoką poprzeczkę, ale też dowód na to, że warto wychodzić poza konwencjonalne rozwiązania - mówi Anna Branicka, główny architekt w pracowni Design Anatomy.

Zastosowana w pomieszczeniach zieleń ma właściwości oczyszczające powietrze i stabilizujące mikroklimat, co pozytywnie działa na samopoczucie użytkowników.

Kolejna nagroda dla Design Anatomy w kategorii Office Interior, została przyznana za projekt biura dla Deribit – wywodzącej się z Amsterdamu firmy działającej na rynku blockchain.

Nagrodzone biuro Deribit znajduje się na 31 piętrze Olivia Star - ma niepowtarzalny widok na Zatokę Gdańską, Gdańsk i Trójmiejski Park Krajobrazowy.

- Naturalnym dla nas było wykorzystanie tak spektakularnego widoku i przedłużenie go, „wciągniecie do wnętrza". Cała gama kolorystyczna i materiałowa opiera się na inspiracjach zaczerpniętych z panoramy za oknem. Układ funkcjonalny był inspirowany urbanistyką miasta: ze strefą social heart w centrum, miejscami spotkań w pobliżu i strefami cichymi na peryferiach. Wszystko zanurzone w zieleni i naturalnych materiałach w myśl idei biophillic design - opowiada Justyna Biłat z pracowni Design Anatomy.

Główną wytyczną klienta było, aby biuro w jak najwyższym stopniu wspierało dobrostan pracowników. Projektanci Design Anatomy wprowadzili rozwiązania poprawiające komfort akustyczny, dużą liczbę żywych roślin (blisko 1000), wygodne i różnorodne meble do pracy, spotkań i relaksu oraz przyjemne, strefowane oświetlenie.

To nie pierwsze nagrody gdańskiej pracowni. Wśród licznych laurów, które zespół zdobył w ostatnich latach, najważniejszymi są: pierwsza nagroda SUPER STAR 2019 w kategoriach „Najlepsze Biuro w Trójmieście" dla projektu biura Nordea oraz „Najlepsza przestrzeń rekreacyjna w Polsce" za projekt dla Sii.

IKA kolor
www.ika-kolor.com.pl

GDAŃSK, Al. Grunwaldzka 470
przy hali Olivia
gdansk01@ika-kolor.com.pl

GDAŃSK, Al.Grunwaldzka 211
Galeria Wnętrz City Meble
gdansk02@ika-kolor.com.pl

RUMIA, ul. Grunwaldzka 6
przy Lidlu
rumia@ika-kolor.com.pl

STAROGARD GDAŃSKI, ul. Zblewska 10

MS GROUP

Wydawca:
MS Group Sp. z o.o.

al. Grunwaldzka 56 lok. 202
80-241 Gdańsk
NIP: 9571059132

Redakcja:
ul. Moniuszki 10, 81-229 Sopot

Prezes:
Michał Stankiewicz,
stankiewicz@emsgroup.pl

Dyrektor zarządzający:
Maria Bek, bek@emsgroup.pl

Dyrektor sprzedaży:
Marta Blendowska, tel. 791 971 399

Reklama i promocja:
Krzysztof Nowosielski, tel. 533 200 779
Aleksandra Staruszkiewicz, tel. 606 603 416

Redaktor wydania:
Ewa Karendys

Szef działu foto:
Karol Kacperski

Skład:
Kamil Żurek

Redakcja nie odpowiada za treść reklam

www.presitztrojmiasto.pl

ANTRACYT
APARTAMENTY

ODKRYJ SPOKÓJ OLIWY

APARTAMENTY Z WIDOKIEM NA LAS

Wyjątkowa lokalizacja przy samym lesie, z łatwym dojazdem
do najbardziej biznesowej części miasta, morza, Parku Oliwskiego czy Sopotu.
Apartamenty Antracyt są zaprojektowane tak, by niespiesznie odpoczywać i szybko wyruszać.

CZYŻEWSKIEGO 31A, GDAŃSK OLIWA
T: +48 585 733 733

moderna
Superior living

PORTO

NADMORSKA **ENKLAWA**
PO BRZEGI **WYPEŁNIONA ZIELENIĄ**

Wyjątkowe apartamenty w Gdańsku
już od 28 m²

ROBYG

www.gdansk.robyg.pl
+48 58 **333 12 12**