

UZASADNIENIE

rozstrzygnięcia Konkursu jednoetapowego ideowego
na „Opracowanie Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej
osiedla budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu
pomiędzy ul. Sikorskiego, Hallera a linią kolejową w Krośnie”

W określonym w regulaminie terminie, tj. do dnia 14.06.2019 r., wpłynęło do Organizatora 6 prac konkursowych. Wszystkie prace zostały uznane za spełniające wymogi formalno-prawne i Sąd Konkursowy poddał je ocenie.

Zgodnie z regulaminem prace konkursowe zostały ocenione wg następujących kryteriów:

- atrakcyjność i realność rozwiązań urbanistycznych przy spełnieniu wymogów określonych w mpzp, uwzględnienie potrzeb wszystkich grup mieszkańców (40%),
- atrakcyjność i realność rozwiązań architektonicznych (40%),
- ekonomika proponowanych rozwiązań (20%).

Uwzględniając powyższe kryteria Jury Konkursowe rozstrzygnęło konkurs.

Za najlepszą pracę konkursową uznano oznaczoną kodem identyfikacyjnym 090432.

Pracę cechuje bardzo wysoki poziom profesjonalizmu. Koncepcja została przedstawiona w sposób pełny, jasny i czytelny. W prawidłowy sposób rozwiązano układ funkcjonalno-przestrzenny, zapewniono dostęp do usług, dojazd do wszystkich obiektów oraz drogę przeciwpożarową.

Zaprojektowane osiedle daje wrażenie wielkomiejskości, nawiązując wysokością do budynków Osiedla Generalskiego i zabudowy biurowej po drugiej stronie torów kolejowych. Zaprojektowano 4 budynki o zróżnicowanej bryle (wyższa część składa się z 8, a niższa z 6 kondygnacji nadziemnych), co pozwoli na wygospodarowanie dużej liczby mieszkań przy jednoczesnym ograniczeniu powierzchni zabudowy. Na uwagę zasługuje zaproponowany układ zadaszonych balkonów (z wyjątkiem tych zlokalizowanych od strony północnej).

Korzystnym rozwiązaniem jest zlokalizowanie drogi dojazdowej i miejsc postojowych od strony wschodniej, natomiast ciągu pieszo-jezdnego, z ograniczeniem ruchu wyłącznie dla pojazdów straży pożarnej, po stronie zachodniej. Pomimo konieczności zaprojektowania odpowiedniej liczby miejsc postojowych przypadających na 1 mieszkanie wygospodarowano znaczną powierzchnię biologicznie czynną. Wydzielono strefy dla osób starszych oraz dzieci i młodzieży, wielofunkcyjny park osiedlowy o atrakcyjnym układzie, a także ogródki dla mieszkań znajdujących się w parterach budynków.

Za wyborem tej pracy przemawia również precyzyjny opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalno-przestrzennych, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynków, które korzystnie wpłyną na ekonomiczność inwestycji w trakcie jej realizacji i eksploatacji.

Struktura mieszkań nieznacznie odbiega od preferencji określonych w regulaminie przez Organizatora Konkursu (32% mieszkań 2-pokojowych przy 8% mieszkań 1- i 4-pokojowych; Organizator określił preferowany udział mieszkań: 35% 2-pokojowe, 60% 3-pokojowe, 5% pozostałe).

Przyjmując koncepcję należałoby zwiększyć liczbę miejsc postojowych dla osób posiadających karty parkingowe, zwiększyć ilość zieleni wysokiej przy

budynkach mieszkalnych i parkingu od strony zachodniej oraz rozważyć możliwość zastosowania przepuszczalnej nawierzchni miejsc postojowych.

Drugie miejsce przyznano pracy konkursowej oznaczonej kodem identyfikacyjnym 170009.

Zaprojektowano zwarty i uporządkowany układ funkcjonalno-przestrzenny. Ciekawym rozwiązaniem zaproponowanym w tej koncepcji jest wprowadzenie dominanty urbanistycznej w postaci jednej wysokiej części budynku A. Lokalizacja usług i naziemnych miejsc postojowych w północnej części osiedla korzystnie wpłynie na jego użytkowanie. Obsługę komunikacyjną zaprojektowano wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy opracowania, a środkiem, bardzo trafnie, zaproponowano ciąg rekreacyjno-spacerowy z miejscami do wypoczynku, tworząc przyjazną przestrzeń wspólną, otwartą na mieszkańców, ale również użytkowników zewnętrznych.

Na korzyść tej pracy przemawia również wprowadzenie skateparku, zastosowanie nawierzchni wodoprzepuszczalnych, zaprojektowanie placów zabaw jako przyjaznych form przestrzennych oraz zastosowanie naturalnych materiałów.

W porównaniu do najlepszej pracy zaprojektowano mniejszą liczbę mieszkań pomimo to nie przewidziano zgodnej z mpzp ilości miejsc parkingowych. Układ mieszkań jest dobrze zaproponowany (wschód-zachód), ale ich struktura odbiega od preferencji określonych w regulaminie przez Organizatora Konkursu (49,6% mieszkań 3-pokojowych przy 15,4% mieszkań 1-pokojowych i braku mieszkań 4-pokojowych).

W pracy nie wskazano miejsc składowania odpadów oraz nie oszacowano kosztów budowy.

Trzecie miejsce przyznano pracy konkursowej oznaczonej kodem identyfikacyjnym 111223.

W prawidłowy sposób rozwiązana została struktura funkcjonalno-przestrzenna. Zapewniono dostęp do usług oraz dojazd do wszystkich obiektów. Zaprojektowany układ jest bardzo prosty, a jego mankamentem jest lokalizacja drogi wewnętrznej i parkingów od strony zachodniej, gdzie w naszym układzie klimatycznym jest najprzyjemniejsza strefa wypoczynku.

Z uwagi na swoją prostotę kompozycja jest trochę monotonna – siedem budynków usytuowanych w jednej linii. Ciekawe jest wejście do osiedla, natomiast droga dojazdowa i mur oporowy z wjazdami do podziemnych garaży stwarza już gorsze wrażenie.

Teren rekreacyjny został podzielony na strefy dla każdej grupy wiekowej. Pozytywna ocena za wydzielone ogródki przy parterach i wprowadzenie elementu wodnego na terenie parku rekreacyjnego.

Również w tej pracy struktura mieszkań nieznacznie odbiega od preferencji określonych przez Organizatora Konkursu w regulaminie (38% mieszkań 2-pokojowych przy braku mieszkań jednopokojowych).

W budynkach TYPU 2 i 3 na parterze brak jest komórek lokatorskich.

Niekorzystna jest propozycja etapowania inwestycji przewidująca realizację terenów rekreacyjnych w ostatnim, IV etapie.

Oprócz wyłonienia trójki zwycięzców Jury Konkursowe zdecydowało o przyznaniu wyróżnienia pracy konkursowej oznaczonej kodem identyfikacyjnym 130420.

Za wyróżnieniem pracy przemawia jej nowatorskość. Na tle pozostałych prac przyjęte w tej koncepcji rozwiązanie funkcjonalne osiedla mieszkaniowego jest niekonwencjonalne i odważne, jednakże nie spełni oczekiwań mieszkańców. Główną oś kompozycyjną zaprojektowano jako nieprostoliniyny ciąg pieszo-ratunkowy (stanowiący również tymczasowy dojazd do projektowanych budynków mieszkalnych). Budynek usługowy z parkingami oddzielono od części mieszkalnej, którą przewidziano w formie niesymetrycznie usytuowanych budynków mieszkalnych. Niestety takie rozwiązanie, z ograniczoną dostępnością komunikacyjną, w oparciu o dotychczasowe doświadczenia na istniejących osiedlach mieszkaniowych, sprowadzi się do ciągłego pojawiania się samochodów w strefie do tego nie przeznaczonej.

Ciekawym rozwiązaniem jest przewidywane gromadzenie odpadów stałych w podziemnych kontenerach wzdłuż głównego ciągu pieszo-ratunkowego oraz wkomponowanie nasypów w układ terenów zielonych.

Na uwagę zasługuje również urozmaicenie terenu poprzez wprowadzenie różnorodnych funkcji poszczególnych stref osiedla mieszkaniowego (strefa wody, strefa ogrodów warzywnych, strefa wypoczynku, strefa rekreacji, strefa zabawy).

W związku z przyznaniem wyróżnienia Sąd Konkursowy zdecydował o zmianie podziału nagród. Zachowano wysokość pierwszej nagrody: 12000 zł, wysokość drugiej i trzeciej nagrody zmniejszono odpowiednio do 7000 zł i 5000 zł, a wygospodarowaną w ten sposób część puli - 2000 zł - przeznaczono na nagrodę za wyróżnienie.

Sąd Konkursowy w składzie:

mgr inż. arch. Zbigniew Kasiński – Przewodniczący Jury

mgr inż. arch. Iwona Skomiał – członek Jury

mgr Marek Bednarz – członek Jury

mgr inż. arch. krajobrazu Bernadetta Józefczyk – członek Jury

Zdzisław Krawczyk – członek Jury