



Siewierz-Jeziorna – perspektywa

Ku zielonej przyszłości

Wygląda na to, że na świecie istnieje wiele miast, które postanowiły rozwijać się w zrównoważony sposób. Przykładowo w 2012 r. władze Vancouver ogłosiły ambitny plan, zgodnie z którym już w 2020 r. będzie to najbardziej zielone miasto świata. Czy także w Polsce takie podejście jest możliwe?

Według najnowszych badań, opracowanych przez Dodge Data & Analytics i United Technologies Corporation, w których World Green Building Council (WorldGBC) był partnerem badawczym, światowy rynek zielonego budownictwa zwiększył się dwukrotnie przed 2018 r. Badania przeprowadzono na grupie ponad 1000 uczestników z 69 krajów. W Europie najszybszy rozwój tego sektora przewidyje się w Niemczech, Polsce oraz Wielkiej Brytanii. A co warto podkreślić, szacuje się, że rozkwit zielonego budownictwa będzie bardziej równomierny w Polsce niż w Niemczech albo w Wielkiej Brytanii. – *Wzrost ten powoduje głównie sektor komercyjny, stymulowany przez świadomość biznesowych korzyści, jakie wynikają z oddziaływania na ludzi oraz środowisko* – podkreśla Magdalena Kalużyńska, przedstawicielka Polskiego Stowarzyszenia

Budownictwa Ekologicznego. Najczęściej wymienianą zaletą zrównoważonego budownictwa są niższe koszty operacyjne, ale ok. 30% badanych wskazuje też na jakość budynku, potwierdzoną certyfikatem, edukację najemców oraz wyższą wartość budynku w momencie sprzedaży. Według raportu, to redukcja zużycia energii elektrycznej nadal jest najważniejszym powodem wznoszenia zielonych budynków. Na drugim miejscu wymienia się oszczędność zasobów, a następnie zmniejszenie zużycia wody. Korzyści te można, oczywiście, odnieść także do „ekologicznych” osiedli, których w naszym kraju powstaje coraz więcej.

Budynki poprawiające jakość życia ich użytkowników wpływają również na odtwarzanie naturalnych ekosystemów oraz przyczyniają się do wzrostu gospodarczego. Któż z nas nie pragnąłby żyć w zgodzie ze środowiskiem przyrodniczym? Któż

nie chciałby, żeby całe miasta rozwijały się właśnie w tym duchu? Okazuje się, że nie jest to już jedynie utopijną wizją. I chociaż – póki co – skala takiego zrównoważonego podejścia jest stosunkowo niewielka, to istnieje realna szansa na poprawę warunków życia w miastach. Niemniej konieczne jest dobre planowanie przestrzenne, zwłaszcza w obliczu wciąż rosnącej liczby ludności. Projektanci i budowniczcy zrównoważonych osiedli muszą zwracać uwagę na takie aspekty jak wpływ osiedli na środowisko naturalne w przeliczeniu na jednego mieszkańca, produkcja energii ze źródeł odnawialnych, odsetek populacji korzystającej z transportu publicznego, obecność terenów zieleni, retencja wody opadowej i programy recyklingu odpadów. Cieszy fakt, że również w naszym kraju pojawiają się zrównoważone kompleksy mieszkalne, w których nie zapomina się o zieleni. O jakich inwestycjach mowa?

Warszawa da się lubić

W drugim kwartale tego roku do użytku zostanie oddany ostatni etap osiedla Hubertus, zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Obrzeźnej 1. Kompleks składający się z siedmiu budynków mieszkalnych powstaje na dawnych terenach przemysłowych. Ideą projektu było przywrócenie tych terenów miastu przez nadanie im miastotwórczych funkcji. Osiedle Hubertus zostało zaprojektowane na kształt małego, tradycyjnego i pełnego zieleni miasteczka z własnym, czytelnym układem wewnętrznych uliczek i reprezentacyjną promenadą, stanowiącą główną oś kompozycyjną osiedla. Cechą charakterystyczną inwestycji jest ciekawie zaplanowana i realizowana koncepcja zieleni. Położonemu na liczącej blisko 4,5 ha działce kompleksowi towarzyszą zielone patia, usytuowane wewnątrz każdego z kwartałów mieszkalnych, oraz starannie zagospodarowana przestrzeń między budynkami. Co istotne, zachowano drzewa wzdłuż ulicy Obrzeźnej, a istniejące na terenie inwestycji okazy wkomponowano w nowy projekt zieleni. Dodatkowo, jako kłamię spinającą inwestycję, zaplanowano liczącą ok. 700 m² przestrzeń o charakterze parkowym, zaprojektowaną w sąsiedztwie najmniejszego budynku mieszkalnego. – *Na terenie Hubertusa znajdują się dwa place zabaw, liczne ławki, pergole, alejki, trawniki,*

oświetlenie oraz dwie fontanny. Na osiedlu udało się również wyłączyć ruch samochodowy – swoisty dojazd do budynków jest możliwy tylko w wyjątkowych okolicznościach. Stworzono atrakcyjną kombinację przestrzeni, ukształtowaną krajobrazowo na zasadzie holenderskiego woonerfu – dodaje Zuzanna Kordzi dyrektor ds. handlowych w ECO ClassiC. Właściwe utrzymanie terenów zieleni zapewniają m.in. automatyczne systemy nawadniania, optymalizujące zużycie wody. Osiedle Huibertus oferuje bowiem ponad 16 000 m² wspólnych, zazielenionych terenów rekreacyjnych. W VI etapie inwestycji na budynku znajdującym się od strony ul. Orlczej zaprojektowano ekstensywne zielone dachy, co dodatkowo poprawi mikroklimat inwestycji. – Korzystanie w częściach wspólnych z takich rozwiązań jak energooszczędne oświetlenie, sensory ruchu czy technologie minimalizujące zużycie wody zapewnia oszczędności na poziomie kilku procent rocznie – podkreśla Zuzanna Kordzi.

Gdańskie pomysły

Równie ciekawą propozycją tego dewelopera, wpisującą się w koncepcję zrównoważonego budownictwa, jest osiedle Wolne Miasto w Gdańsku, inspirowane ideą miasta ogrodu. Ponad 11 ha pól i łąk tworzy urokliwą dolinę, otoczoną łagodnymi wzgórzami, pokrytymi kwiatami, drzewami, a w znacznej części starym sadem. Podczas projektowania przyjęto zasadę minimalnej ingerencji w warunki naturalne. Istniejąca roślinność została w możliwie największym stopniu zachowana i wkomponowana w powstający projekt. Przez środek osiedla będzie przebiegać główna aleja, ciągnąca się od placu wejściowego z fontanną aż do terenów rekreacyjnych. Wzdłuż deptaku przewidziano szereg lokali usługowych i handlowych. Po obu stronach głównej ulicy powstaną budynki. Każdy z nich kształtem będzie przypominał literę U, aby możliwie dużą przestrzeń pozostawić przyrodzie. Pomiędzy budynkami wygospodarowano wiele skwerów. Część drzewostanu to istniejący, dorosły sad owocowy. Ścieżki, placiki i place zabaw dla dzieci będą oświetlone oraz urozmaicone elementami małej architektury. Na obszarze rekreacyjnym ustawiono już m.in. specjalne wypłatanie wiewiary, a place zabaw zaaranżowano

jako swobodne przestrzenie, wykorzystujące naturalne materiały, np. wodę, piasek, wikliny, kamyczki, oraz roślinność i ukształtowanie terenu pozwalające na ich kreatywne wykorzystanie w zabawie. Twórcy osiedla dołożyli wszelkich starań, by nie zaprzepaścić naturalnego bogactwa okolicy, takiego jak pofalowanie terenu charakterystyczne dla wzgórz morenowych oraz znajdujących się w sąsiedztwie jezior i siedlisk fauny oraz flory. Dodatkowo na osiedlu utworzono park, w którym żyje obecnie ok. 100 gatunków ptaków, dla których w ramach współpracy z Fundacją Ptaki Polskie deweloper zamontował budki lęgowe. Zgodnie z ideą wprowadzania do tkanki miejskiej terenów uprawnych, w inwestycji planowany jest także miejski ogród użytkowy. Podobnie jak w Warszawie, również tutaj zminimalizowano ruch samochodowy, spychając go na obrzeża i do części podziemnej. Dzięki takiemu rozwiązaniu nie brakuje przestrzeni dla zieleni parkowej, aktywności mieszkańców na świeżym powietrzu oraz miejsc do bezpiecznego odpoczynku. Zaprojektowano też ciekawe place zabaw, fontannę, spacerowe ciągi edukacyjne, trasy rowerowe, ogrody tematyczne, lodowisko w okresie zimowym oraz plenerowe wystawy. Na realizowanym w ośmiu etapach osiedlu docelowo powstanie ok. 1200 mieszkań.

Aby zapobiec zmianom w układzie hydrograficznym terenów otaczających osiedle, przewidziano system gospodarowania wodami opadowymi, naśladujący naturalne procesy zachodzące w przyrodzie. Założono m.in. gromadzenie wody opadowej poddawanej procesowi infiltracji, budowę porośniętego roślinnością i wyposażonego w tamy opóźniające spływ systemu rowów wzdłuż uliczek, spływów z terenów zieleni, a także rozdzielenie wód spływających z powierzchni czystych od wód z dróg i parkingów. Ponadto zastosowane zostaną nawierzchnie umożliwiające infiltrację czy też użytkowanie wody deszczowej do irygacji ogrodów.

W grupie siła

Nad malowniczym Zalewem Przerzycko-Siewierskim, zaledwie 30 minut od centrum Katowic, powstaje pierwsze w tej części Europy zrównoważone miasto – Siewierz-Jeziorna. Grupa pięciu dewelo-

REKLAMA

ACROCONA®
Szkółki Drzew i Krzewów Ozdobnych

Joanna Widaj

ul. Wilanowska 1

05-509 Józefosław k. Piaseczno

tel./fax 22 750 75 45

tel. 601 220 408

e-mail: widaj@acrocona.pl

www.acrocona.pl



perów stosuje zasady nowego urbanizmu i inspirowane brytyjskim miasteczkiem Poundbury, którego budowa rozpoczęła się w 1993 r. z inicjatywy księcia Karola. Głównym założeniem było stworzenie miasta sprzyjającego powstawaniu więzi między mieszkańcami, co pomogłoby budować poczucie wspólnoty. Zaplanowano więc przemyślane trasy dla pieszych, którymi w kilka minut można dostać się do każdego miejsca na osiedlu. Zwarta, dość niska zabudowa, uspokoiony ruch samochodowy, zaplecze komercyjne, umożliwiające znalezienie zatrudnienia i zrobienie zakupów, a także wspólna przestrzeń, która zachęca do spontanicznych spotkań mieszkańców i zacieśniania relacji, sprawiają, że czas płynie tutaj wolniej. Poundbury to też nowoczesne rozwiązania technologiczne. Książę Karol otworzył tam biogazownię na skalę komercyjną przetwarzającą odpady spożywcze w gaz, który jest bezpośrednio wprowadzany do krajowej sieci przesyłowej. Dzięki temu mieszkańcy odzyskują energię z odpadów oraz minimalizują koszty ogrzewania domów.

Drugim źródłem inspiracji dla stworzenia Siewierza-Jeziornej był Seaside – pierwszy projekt w USA zrealizowany wg zasad nowego urbanizmu. Miasteczko zostało zaprojektowane przez różnych architektów, co pozwoliło uniknąć efektu kalki, charakterystycznego dla wielu amerykańskich osiedli, budowanych na przedmieściach dużych aglomeracji. Tak jak w przypadku Poundbury, do wszystkich obiektów usługowych można dotrzeć po kilkuminutowym spacerze, dzięki czemu mieszkańcy nie są uzależnieni od samochodów. W projekcie uwzględniono również wiele przestrzeni rekreacyjnych i terenów zieleni, które sprzyjają integracji mieszkańców.

W Siewierzu-Jeziornej połączono funkcje mieszkalne, tak aby odległość



Osiedle Hubertus zostało zaprojektowane na kształt małego, tradycyjnego i pełnego zieleni miasteczka

między domem, pracą a punktami usługowymi można było pokonać pieszo w kilka minut. Również w kilka minut można dotrzeć nad brzeg załewu. W ramach przedsięwzięcia zaplanowano także kilkunastohektarowy park z boiskami, ścieżkami biegowymi i innymi elementami infrastruktury rekreacyjnej. W samym miasteczku zaprojektowano ciągi komunikacyjne w konwencji shared space, a podział na wewnętrzne i zewnętrzne ulice zapewni mieszkańcom bezpieczeństwo, np. najniższym podczas jazdy na rowerach i rolkach. Zdecydowano się również na stworzenie wspólnych przestrzeni miejskich – skwerów i placzków, które umożliwią zawiązanie i podtrzymywanie więzi sąsiedzkich. Pomyślano też o właściwym gospodarowaniu wodą, która jest zbierana na dwa sposoby: z dachów system rynnowy odprowadzają ją do zbiorników przydomowych w celu wykorzystania przez mieszkańców domów jednorodzinnych, a z dachów budynków wielorodzinnych i z dróg woda trafia do zbiorników retencyjnych, a potem służy do podlewania zieleni wspólnej.

Twórcy osiedla mogą pochwalić się również zapewnieniem wysokiej efektywności energetycznej budynkom, dzięki czemu mieszkańcy będą ponosić niższe opłaty. Zapotrzebowanie na energię użytkową do celów ogrzewania i wentylacji nie przekroczy 60 kWh/m²/rok. Co interesujące, mieszkańcy będą sami

zarządzać swoimi przestrzeniami wspólnymi, działając w ramach Stowarzyszenia Mieszkańców Miasto Zrównoważone, które zadba o utrzymanie terenów zieleni, ustali zasady dobrego sąsiedztwa, a także wesprze inicjatywy społeczne. – Obecnie zamieszkała jest prawie cała kamienica, a kolejni klienci przygotowują się do wprowadzenia – informuje Daria Konicka, doradca klienta w Siewierzu-Jeziornej.

Krakowski kompleks

Już zakończonym, zrównoważonym kompleksem mieszkalnym jest krakowskie osiedle Fi. Powstało ono w dzielnicy Podgórze, pomiędzy ulicami Rzemieślnicza a Szafrana. Zaprojektowano je w oparciu o szereg rozwiązań umożliwiających minimalizację kosztów utrzymania mieszkań. Oprócz innowacyjnych, energooszczędnych i przyjaznych środowisku naturalnemu technologii, takich jak instalacje solarne i systemy użytkowania wody deszczowej, zdecydowano się na rozwiązania skłaniające mieszkańców do kontaktu z naturą. Cały ruch kolonowy skierowano pod ziemię, a chwile wytchnienia mają zapewnić zaciszne skwery i place, sprzyjające nie tylko aktywności fizycznej, ale też budowaniu międzyludzkich relacji.

Trzeba przyznać, że zrównoważona urbanistyka kładzie nacisk na tworzenie przestrzeni wspólnych, wielofunkcyjną zabudowę oraz rozwiązania przyjazne dla wszystkich uczestników ruchu – pieszych, rowerzystów i samochodów. Cieszy fakt, że również w Polsce idzie o budowę nowych osiedli podchodzi się kompleksowo, mając na uwadze dobro przyrody.

IUDYTA WIĘCŁAWSKA

ŹRÓDŁA

- ▶ 1. www.siewierzjeziorna.pl
- ▶ 2. <http://osiedlefi.pl/pl/osiedle-fi/osiedle-zrownnowazone>



Podczas projektowania osiedla Wolne Miasto w Gdańsku przyjęto zasadę minimalnej ingerencji w warunki naturalne

perów stosuje zasady nowego urbanizmu i inspirowane brytyjskim miasteczkiem Poundbury, którego budowa rozpoczęła się w 1993 r. z inicjatywy księcia Karola. Głównym założeniem było stworzenie miasta sprzyjającego powstawaniu więzi między mieszkańcami, co pomogłoby budować poczucie wspólnoty. Zaplanowano więc przemyślane trasy dla pieszych, którymi w kilka minut można dostać się do każdego miejsca na osiedlu. Zwarta, dość niska zabudowa, uspokojony ruch samochodowy, zaplecze komercyjne, umożliwiające znalezienie zatrudnienia i zrobienie zakupów, a także wspólna przestrzeń, która zachęca do spontanicznych spotkań mieszkańców i zacieśniania relacji, sprawiają, że czas płynie tutaj wolniej. Poundbury to też nowoczesne rozwiązania technologiczne. Książę Karol otworzył tam biogazownię na skalę komercyjną przetwarzającą odpady spożywcze w gaz, który jest bezpośrednio wprowadzany do krajowej sieci przesyłowej. Dzięki temu mieszkańcy odzyskują energię z odpadów oraz minimalizują koszty ogrzewania domów.

Drugim źródłem inspiracji dla stworzenia Siewierza-Jeziornej był Seaside – pierwszy projekt w USA zrealizowany wg zasad nowego urbanizmu. Miasteczko zostało zaprojektowane przez różnych architektów, co pozwoliło uniknąć efektu kalki, charakterystycznego dla wielu amerykańskich osiedli, budowanych na przedmieściach dużych aglomeracji. Tak jak w przypadku Poundbury, do wszystkich obiektów usługowych można dotrzeć po kilkunastuminutowym spacerze, dzięki czemu mieszkańcy nie są uzależnieni od samochodów. W projekcie uwzględniano również wiele przestrzeni rekreacyjnych i terenów zieleni, które sprzyjają integracji mieszkańców.

W Siewierzu-Jeziornej połączono funkcje mieszkalne, tak aby odległość



Osiedle Hubertus zostało zaprojektowane na kształt małego, tradycyjnego i pełnego zieleni miasteczka

między domem, pracą a punktami usługowymi można było pokonać pieszo w kilka minut. Również w kilka minut można dotrzeć nad brzeg zalewu. W ramach przedsięwzięcia zaplanowano także kilkunastohektarowy park z boiskami, ścieżkami biegowymi i innymi elementami infrastruktury rekreacyjnej. W samym miasteczku zaprojektowano ciąg komunikacyjny w konwencji shared space, a podział na wewnętrzne i zewnętrzne ulice zapewnia mieszkańcom bezpieczeństwo, np. najmłodszym podczas jazdy na rowerach i rolkach. Zdecydowano się również na stworzenie wspólnych przestrzeni miejskich – skwerów i placików, które umożliwią zawiązanie i podtrzymanie więzi sąsiedzkich. Pomyślano też o właściwym gospodarowaniu wodą, która jest zbierana na dwa sposoby: z dachów system rynnowy odprowadza ją do zbiorników przydomowych w celu wykorzystania przez mieszkańców domów jednorodzinnych, a z dachów budynków wielorodzinnych i z dróg woda trafia do zbiorników retencyjnych, a potem służy do podlewania zieleni wspólnej.

Twórcy osiedla mogą pochwalić się również zapewnieniem wysokiej efektywności energetycznej budynkom, dzięki czemu mieszkańcy będą ponosić niższe opłaty. Zapotrzebowanie na energię użytkową do celów ogrzewania i wentylacji nie przekroczy 60 kWh/m²/rok. Co interesujące, mieszkańcy będą sami

zarządzać swoimi przestrzeniami wspólnymi, działając w ramach Stowarzyszenia Mieszkańców Miasto Zrównoważone, które zadba o utrzymanie terenów zieleni, ustali zasady dobrego sąsiedztwa, a także wesprze inicjatywy społeczne. – Obecnie zamieszkała jest prawie cała kamienica, a kolejni klienci przygotowują się do wprowadzenia – informuje Daria Konicka, doradca klienta w Siewierzu-Jeziornej.

Krakowski kompleks

Już zakończonym, zrównoważonym kompleksem mieszkalnym jest krakowskie osiedle Fi. Powstało ono w dzielnicy Podgórze, pomiędzy ulicami Rzemieślnicza a Szafrana. Zaprojektowano je w oparciu o szereg rozwiązań umożliwiających minimalizację kosztów utrzymania mieszkań. Oprócz innowacyjnych, energooszczędnych i przyjaznych środowisku naturalnemu technologii, takich jak instalacje solarne i systemy użytkowania wody deszczowej, zdecydowano się na rozwiązania skłaniające mieszkańców do kontaktu z naturą. Cały ruch kołowy skierowano pod ziemię, a chwile wytchnienia mają zapewnić zaciszne skwery i place, sprzyjające nie tylko aktywności fizycznej, ale też budowaniu międzyludzkich relacji.

Trzeba przyznać, że zrównoważona urbanistyka kładzie nacisk na tworzenie przestrzeni wspólnych, wielofunkcyjną zabudowę oraz rozwiązania przyjazne dla wszystkich uczestników ruchu – pieszych, rowerzystów i samochodów. Cieszy fakt, że również w Polsce do budowy nowych osiedli podchodzi się kompleksowo, mając na uwadze dobro przyrody.

JUDYTA WIĘCŁAWSKA

ŹRÓDŁA

- ▶ 1. www.siewierzjeziorna.pl
- ▶ 2. <http://osiedlefi.pl/pl/osiedle-fi/osiedle-zrownowazone>



Podczas projektowania osiedla Wolne Miasto w Gdańsku przyjęto zasadę minimalnej ingerencji w warunki naturalne