



► Dom i jabłoń wspólnie tworzą architektoniczną kompozycję. Zestawienie fascynuje dzięki misternemu wpisaniu drzewa w projekt. Dom znalazł się na muratorowej liście TOP 10+1 najciekawszych projektów zrealizowanych w 2022 r.

Miejski dom zrośnięty z jabłonią

► Zaskakujące architektoniczne koligacje

Niezwykły. Urzeka wciągnięciem starego drzewa w domową i architektoniczną rzeczywistość. Odczarowuje miejskie otoczenie – wnętrza z precyzyjnie kadrowanymi widokami przekonuje, że jesteśmy zanurzeni w naturalnym pejzażu, a nie blisko centrum wielkiego miasta.

Tekst ANNA OKOŁOWSKA Zdjęcia PIOTR KRAJEWSKI, RAFAŁ BARNAŚ
Projekt BOGUSŁAW BARNAŚ/BXB STUDIO BOGUSŁAW BARNAŚ



► Stara jabłoń dopełnia nie tylko bryłę domu, lecz także jego wnętrze, stając się najważniejszym zmiennym elementem aranżacji domowej przestrzeni. Jak mówi autor projektu, jest „żywą rzeźbą... czymś w rodzaju naturalnego kalendarza, który w zależności od pory roku przyjmuje inną barwę”



► Jabłoń wyrasta z tarasu i przebija jego zadaszenie – w dosłownym znaczeniu staje się częścią architektury – bardzo klimatyczną



► Dom z Jabłonią i sąsiadująca z nim Mikrokamienica powstały na wąskiej działce, mającej maksymalnie 16 m szerokości

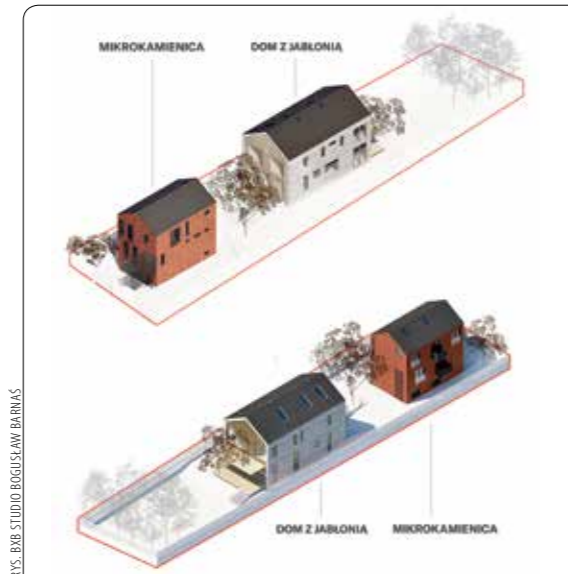
Kraków, 1900 m od Wawelu, dzielnica z intensywną miejską zabudową, a jednak wrażenia po przekroczeniu progu zdecydowanie temu przeczą. Miejski widok zostaje wyparty przez naturalne obrazy. Oś widokowa prowadząca do tarasu z „wrośniętą” starą jabłonią, której gałęzie przerastają pergolę, to pierwszy, ale nie ostatni widok, który przenosi nas do innego świata. Kolejny to widoczny w oddali, przy granicy działki, szpaler starych świerków – przywodzi na myśl bieszczadzkie klimaty. Ale na tym nie koniec zadziwiającej interpretacji położenia domu – wszystkie przeszklenia pokazują drzewa albo... skały.

Takie odczucia są dużym zaskoczeniem, ponieważ dom powstał na wąskiej działce, w sąsiedztwie z jednej strony deweloperskiej zabudowy, z drugiej wysokich bliźniaków, a z trzeciej – Mikrokamienicy uhonorowanej Nagrodą Roku SARP 2023, która także została zaprojektowana przez BXB studio Bogusław Barnaś. Co więcej, stoi na tej samej parceli, co Dom z Jabłonią. Wnętrza obu domów, za sprawą konsekwentnego wprowadzania do nich naturalnych pejzaży, migrują poza miasto. Aby zagwarantować takie wrażenia, autor projektu musiał wykazać się wielką precyzją. Ale opowiedzmy tę historię od początku...

Droga do domu

Poszukiwanie architekta, który stworzy dom dla czteroosobowej rodziny na trudnej działce, zaczęło się ponad osiem lat temu. Zadanie nie było łatwe, bo parcela miała zróżnicowaną szerokość nieprzekraczającą 16 m i długość 70 m. Dodatkowym utrudnieniem była możliwość wjazdu z jednej strony i starodrzew, który z inwestorskiego założenia musiał na niej pozostać. Poza tym inwestorzy oczekiwali projektu z ciekawym pomysłem – takiego, który ich zachwyci, a nie tylko spełni funkcjonalne wymogi.

– Szukając architekta, który stworzy nasz dom, nie spieszyliśmy się – nie mieliśmy przysłowiowego



► Usytuowanie Domu z Jabłonią i Mikrokamienicy na jednej wąskiej, długiej parceli z zachowaniem starodrzewia. Działka ma zmienną szerokość. Dom z Jabłonią z jednej strony został zbliżony na 2 m do jej granicy (było to możliwe, ponieważ przylega do działki drogowej). Te 2 m pozwoliły na usytuowanie okien na elewacji i później posadzenie pasa zieleni oddzielającego od drogi



► Odbiór tej architektury zależy od perspektywy. Przedstawiona na zdjęciu jest niekorzystna. „Schodząc na ziemię”, architekt wykreował inną rzeczywistość. Zarówno projekt Domu z Jabłonią, jak i sąsiadującej z nim Mikrokamienicy przekonują, że wąska działka, bliskie towarzystwo intensywnej zabudowy, ograniczenia narzucone przez miejscowe przepisy czy istniejący drzewostan nie przekreślają możliwości stworzenia atrakcyjnej i funkcjonalnej architektury. Bryły o analogicznych archetypicznych formach zostały w różny sposób zastosowane w obu domach blacha na rąbek stojący (Ruukki)



► Mikrokamienica (zdobywczyni Nagrody Roku SARP 2023, umieszczona na liście Muratora TOP 10+1 najpiękniejszych domów 2021 r.) otwiera zabudowę wąskiej parceli i osłania Dom z Jabłonią od ulicy



► Taki widok z Domu z Jabłonią zamyka architektoniczne zestawienie dwóch domów na jednej parceli – jabłoń wrośnieta w taras



► Lamele pergoli zostały ustawione pod takim kątem, aby zagwarantować intymność na tarasie, ale nie odcinać dopływu naturalnego światła



noża na gardle. Rozmawialiśmy już z kilkoma pracownikami, gdy żona znalazła informację na temat krakowskiej pracowni BXB studio Bogusław Barnaś, która trafiła na listę 20 najbardziej utalentowanych młodych pracowni architektonicznych świata według Wallpaper (2014 r.). Projekty pracowni, oczywiście, bardzo nam się podobały. Dodatkowym atutem było to, że jej biuro jest w Krakowie, co dało szansę na większe interakcje w trakcie powstawania projektu, jak i budowy. Umówiliśmy się na rozmowę. – I tak to się zaczęło – opowiada pan Aleksander.

Projekt powstawał długo – pięć lat. Właściciel domu przyznaje, że architekt dostał początkowo inne zadanie – miał zaprojektować duży, parterowy, długi budynek, zachowując dwa stare drzewa – jabłoń i orzech. Powstało wiele koncepcji. Później zamierzenia inwestorów zostały zmodyfikowane, bo okazało się, że nie da się przy dopuszczalnej przez przepisy powierzchni zabudowy uzyskać takiego funkcjonalnego programu domu, na którym im zależało.

– Gdy wszystko było ustalone, byliśmy bardzo zadowoleni, był już gotowy projekt budowlany i wtedy

stwierdziłem..., że niestety tego domu nie wybudujemy – wspomina pan Aleksander.

Na etapie kosztorysowania okazało się, że jako jedna inwestycja będzie zbyt trudny do zrealizowania.

– Nie wiedzieliśmy, czy pan Bogusław zgodzi się, żeby zamienić interesujący projekt jednego długiego budynku z wycięciem na stary orzech na dwa mniejsze, które pozwalały na większą elastyczność finansową, czyli tak naprawdę, czy podejmie się przygotowania nowych projektów – opowiada inwestor. – Architekt powiedział krótko „OK” i wszystko zaczęło się od początku.

Jak ten proces projektowy wspomina autor projektu?

– Przykład tego domu (domów) pokazuje, jak trzeba być wytrwałym. Klient często dojrzewa razem z projektem. Na początku miał być jeden dom o powierzchni 500 m². Po roku inwestorzy stwierdzili, że to jednak muszą być dwa domy – jeden na wynajem, a drugi ich, a po kolejnym, że te dwa domy powinny być trochę inne niż pierwotnie zakładali. Projekt powstawał długo, ale nie było to bolesne, bo bardzo dobrze nam się pracowało – stwierdza Bogusław Barnaś.

Nietypowy taras

Taras łączy kilka, zdawałoby się sprzecznych, funkcji – osłania od sąsiadów, ale nie od naturalnego światła (optymalne ustawienie lameli pergoli), jest częściowo zadaszony (przez szkło bezpieczne ułożone na dachu pergoli), a w innej części pozwala na swobodny wzrost gałęzi jabłoni. Został tak zaprojektowany, by przy jabłoni nie stawiać słupa, który stanowiłby dla niej wizualną konkurencję. Oczywiście byłby na przegrannej pozycji, ale zakłóciłby harmonię kompozycji. Dlatego pergola z jednej strony jest podparta na stalowym słupie, ale z drugiej – przy jabłoni, jej dach wisi na cięgnie. Cała jego konstrukcja jest stalowa, przez to wzmocnienia wymagało zabronienie budynku od strony północnej. Takie, aby możliwe było doczepienie dachu na konstrukcji stalowej. Cięgno jest ustawione pod bardzo małym kątem, żeby pozostało niewidoczne z sypialni na piętrze. Z tego powodu okna w sypialni nie sięgają do samej podłogi. Zaczynają się 0,5 m nad nią. Dzięki tym szczegółowo przemyślanym rozwiązaniom kompozycja jest optycznie lekka i urzekająca.

Stworzenie interesującego projektu było karkołomne – ograniczone przez przepisy i oczekiwania inwestorów

Jedna działka, dwa domy

Mijając parcelę, w pierwszej chwili widzimy Mikrokamienicę usytuowaną w pierzei ulicy, pomiędzy akacją a orzechem. Architekt nazywa ten budynek „pancernym”, trudno się z tym nie zgodzić – masywna przestrzenna ceglana elewacja i ciemne wysunięte przed nią ramy okien sprawiają, że to określenie jest niezwykle trafne. Tym bardziej zadziwia to, że ta „pancerność” zachwyca, i to nie tylko przechodniów – zachwycała przecież także wymagające jury Nagrody Roku SARP. Istotną rolę odgrywa tu nietypowe ułożenie cegieł, dzięki czemu elewacja ma wyraźną ceglana fakturę, którą buduje światłocien. To ona podkreśla wyjątkowy charakter budynku. Poza tym dzięki niej zostaje on przeskalowany – mając 176 m² powierzchni użytkowej, wygląda jak nieduża kamienica miejska.

W głębi działki zza starego orzecha widać drugi budynek – Dom z Jabłonią. Ma analogiczną jak pierwszy, bardzo prostą, archetypiczną formę, ale z pewnością nie można nazwać go „pancernym”.

Wielkie przeszklenia i drewno na frontowej oraz ogrodowej elewacji ujęte w ramy szarego klinkieru przechodzącego na boczne ściany domu nadają mu inny charakter.

Architekt lapidarnie mówi, że „jest otwarty, transparentny. Przez to architektura Domu z Jabłonią jest bardziej miękka niż Mikrokamienicy”.

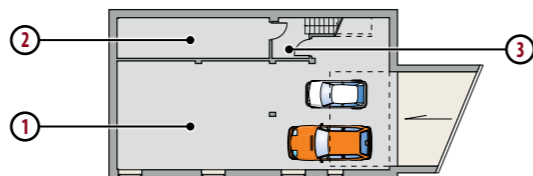
Istotną rolę w odmiennym odbiorze budynków oprócz materiałów elewacyjnych odgrywiają okna. W Domu z Jabłonią są zdecydowanie większe i pozbawione wyraźnych ram, w Mikrokamienicy przeciwnie – są mniejsze, ale zaakcentowane czarnymi szpaletami.

Oprócz aspektu estetycznego architekt zwraca uwagę na ekonomiczny:

– W przypadku wyboru okien i ich ram ważne było racjonalne balansowanie budżetem. Dzięki wyraźnym ramom małe okna Mikrokamienicy wydają się większe. Małe okna to duża oszczędność, a szpaleta – nieduży koszt.

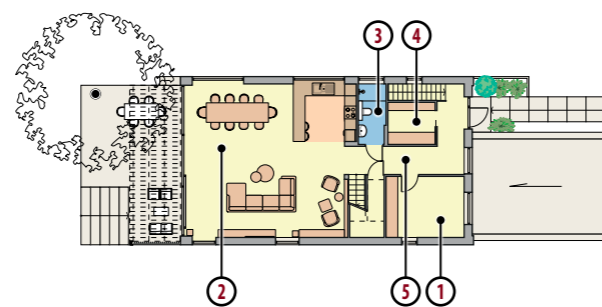
PLANY DOMU

1. garaż/pomieszczenie gospodarcze 83,2
2. pomieszczenie gospodarcze 15,9
3. hol 5,0

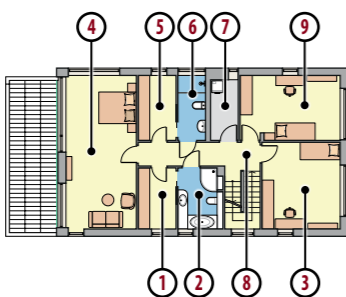


Piwnica 104,1 m²

1. gabinet 11,7
2. salon/jadalnia/kuchnia 65,4
3. łazienka 4,2
4. garderoba 4,9
5. komunikacja 19,7

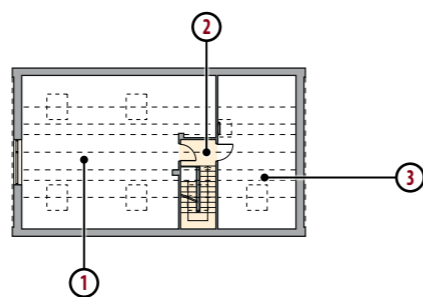


Parter 105,9 m²



1. garderoba 5,7
2. łazienka 6,6
3. sypialnia 16,7
4. sypialnia 26,3
5. garderoba 6,3
6. łazienka 4,6
7. pralnia 4,3
8. komunikacja 14,5
9. sypialnia 16,3

Piętro 101,3 m²



1. strych 31,7
2. komunikacja 2,4
3. pomieszczenie techniczne 11,7

Poddasze 45,8 m²

Wyczytane z planów

Dom został wyraźnie podzielony na klasyczne strefy funkcjonalne. W przyziemiu jest strefa garażowo-gospodarcza. Na parterze zlokalizowano przestronną strefę dzienną – salon połączony z jadalnią i kuchnią (w sumie blisko 66 m²), do której wprowadza reprezentacyjny hol (blisko 20 m²), będący jednocześnie osią widokową biegnącą przez całą długość bryły i zakończoną na krańcach dużymi przeszkleniami. Jak podkreślają domownicy, bardzo istotna jest lokalizacja gabinetu w pobliżu strefy dziennej – osoba pracująca w gabinecie nie jest całkowicie odcięta od rodzinnego życia.

Piętro domu jest poziomem prywatnym. Są tu duże sypialnie, łazienki i garderoby oraz pralnia. Nie znajdziemy tu modnego master bedroom (sypialni połączonej z garderobą i łazienką). Projekt został podporządkowany specyfice domowego życia. Zdecydowano się na wydzielenie łazienki damskiej i męskiej oraz połączenie każdej z nich z garderobami. Dodatkową w pokojach dzieci są szafy.

Na piętrze nie ma skosów, które utrudniałyby aranżację. Poddasze to wypadkowa zapisów miejscowego planu zagospodarowania – powstało, ponieważ dom musiał mieć dach dwuspadowy. Doprojektowanie niewysokiej ścianki kolankowej pozwoliło uzyskać przestronne wnętrze o powierzchni użytkowej 45,8 m². Według pierwotnej koncepcji była to przestrzeń podzielona na strych i pomieszczenie techniczne. Potem inwestorzy postanowili przeznaczyć poddasze na przestrzeń gościnną i zdecydowali o doprojektowaniu łazienki.



► Główna oś widokowa biegnie od przeszklenia na frontowej elewacji do długiego na 7,4 m tarasowego okna. Ażurowa biblioteka wprowadza do salonu światło z okna na półpiętrze i doświetla obraz Adama Patrzyka



► Sypialnia wśród drzew – tak prezentuje się pejzaż udomowiony



► Umieszczenie obok dużego tarasowego przeszklenia kolejnego w narożniku spektakularnie otwiera wnętrze na zieleń, tworząc doskonale towarzystwo dla sztuki



► Okno w łazience to jeden z przykładów precyzyjnego kadrowania widoków. Zostało umieszczone tak wysoko, by pokazywać korony drzew, a nie sąsiedni budynek



► Okna na bocznej elewacji domu zaskakują. Różnorodna wielkość i lokalizacje zostały podporządkowane precyzyjnemu kadrowaniu widoków. Nie klóci się to z estetyką elewacji – okna tworzą rytmiczną, niechaotyczną kompozycję



FOT. BOGUSŁAW BARNAŚ

FOT. PIOTR KRZEWIECKI

kubatur. Poza tym musiały wpisać się w lokalną zabudowę – skromnie mówi Bogusław Barnaś.

W tym miejscu należy jednak stwierdzić, że przykłady analogicznej architektury – w znacznej mierze wynikającej z przepisów, ale wywodzące się z innych pracowni – z reguły nie bywają tak interesujące.

Kreacje we wnętrzu

Autor projektu architektoniczną twórczość przypisuje tym razem przede wszystkim koncepcji wnętrza. Układy funkcjonalne obu domów zostały tak ukształtowane, aby otaczająca zieleni stała się nieodłączną częścią domowych przestrzeni, a sąsiednia zabudowa pozostała praktycznie niewidoczna.

– Dwa domy łączy logika i oszczędność przestrzeni, jej racjonalne zaprojektowanie – wykorzystanie dosłownie każdego centymetra. Wszystko w nich jest niezwykle przemyślane – każdy detal, każde okno, każde pomieszczenie i metraż – mówi Bogusław Barnaś.

A jednak przestrzenie obu domów różnią się w zasadniczy sposób. W Mikrokamienicy jest elastyczna – może stać się domem jednorodzinny z garażem podziemnym albo lokalem usługowym. Parter i poddasze mogą być mieszkaniami z osobnymi wejściami z klatki schodowej albo każde z tych dwóch mieszkań może zostać zamienione na dwie kawalerki.

Dom z Jabłonią nie jest tak przestrzennie wszechstronny, a uszyty na miarę potrzeb konkretnej rodziny. Nie jest podatny na metamorfozy, a nawet zmiany funkcji pomieszczeń.

Mieszkając z drzewami i sztuką

Dostosowanie domowej przestrzeni do potrzeb rodziny z dwójką dzieci – jest niezwykle precyzyjne. Przyszli domownicy dokładnie wiedzieli, gdzie będzie każdy element i jakie ma mieć wymiary. Dzięki temu mogli wspólnie z architektem zoptymalizować wnętrza.

– Inwestorzy szczegółowo doprecyzowali oczekiwania wobec planu domu. Czasami ściany były przesuwane o 10 cm – mówi architekt.

Gospodarz komentuje to z uśmiechem: – 10 cm to w przypadku wielu pomieszczeń bardzo dużo.

Także wprowadzane do wnętrza widoki były skrupulatnie dobrane. Jabłoni to, oczywiście, sztandarowy przykład. Na stronie pracowni czytamy: „Przedłużeniem przeszklonej części dziennej jest zadaszony taras, który zamyka wspomnianą jabłoni w przestrzenne ramy. Drzewo staje się tutaj częścią domu – żywą rzeźbą, elementem wystroju wnętrza, tarasu oraz ogrodu. Jest czymś w rodzaju naturalnego kalendarza, który w zależności od pory roku przyjmuje inną barwę (...) to niezwykle spektakl różnorodności”.

Spójność drzewa z architekturą zdaje się być naturalna, wręcz nieodzowna, a jednak nie było to od początku oczywiste.

– Jabłoni była projektową zagwozdką – chciałem dom maksymalnie do niej zbliżyć, ale do rozwikłania pozostawała kwestia, jak to zrobić i jak wkomponować dom między jabłoni a rosnący nieopodal orzech – mówi architekt.

Bogusław Barnaś przyznaje, że dużym wyzwaniem było także optyczne „neutralizowanie” sąsiedztwa. Projektowanie zostało ukierunkowane na to, żeby wszystkie pomieszczenia w środku korespondowały z tym, co naturalne w okolicy. We wnętrzach widzimy skrupulatnie dobrane cytaty z okolicznego krajobrazu. Do domu, oprócz wspomnianej już jabłoni, wprowadzane są w zaskakujący sposób inne naturalne pejzaże. Aby zagwarantować piękne widoki, niekiedy osie widokowe bywały wycelowane między sąsiednimi domami. O projektowej bezkompromisowości świadczy choćby małe okno w pokoju syna gospodarza wyprowadzające wzrok, między budynkami, na zielono-skalny Zakrzówek.

Kolejnym wyzwaniem było zaprojektowanie domu nie tylko dla rodziny, lecz także dla... sztuki.

– Projektując budynek pierwszy raz, myślałem o rozmieszczeniu obrazów. Gospodarze są miłośnikami sztuki, wspólnie przewidywaaliśmy, gdzie powinien wisieć konkretny obraz. Tak więc plan wnętrza z jednej strony musiał uwzględniać widoki na drzewa, z drugiej – na obrazy. To było nietypowe dla mojej dotychczasowej pracy – mówi Bogusław Barnaś. – Bardzo interesujące, dualistyczne podejście – tworzyliśmy obrazy transparentne, wykorzystując te, które dają okolica, i projektowaliśmy płaszczyzny jako tło dla obrazów.

W dobrym świetle

Zróżnicowana wielkość i liczba okien mogą zaskakiwać. A jednak są bardzo racjonalne i tworzą na elewacjach rytmiczną, niechaotyczną kompozycję.

Aby zoptymalizować kadrowanie widoków, w domu są wielkie przeszklenia i całkiem małe okna. Przykładowo główne okno salonowe to cała przeszklona ściana od ziemi do sufitu (bez nadproża) o długości 760 cm i wysokości 310 cm. Równie wysokie – od podłogi do sufitu – są trzy pozostałe salonowe okna, kolejne – kuchenne zostało usytuowane nad blatem. W sąsiedniej ze strefą dzienną łazience okno jest nieduże i umieszczone aż 150 cm nad podłogą, by pokazywało korony drzew, a nie sąsiedni budynek.

Wnętrze domu jest doskonale doświetlone naturalnym światłem o każdej porze dnia. Architekt wspomina, że był to dość duży problem projektowy, bo główna przeszklona ogrodowa elewacja wychodzi na północny zachód, a przeciwnie południowo-wschodnia sąsiaduje z Mikrokamienicą. W obu domach zdecydowano się na doświetlenia z prążkowanego nieprzezroczystego szkła. W Domu z Jabłonią takie przeszklenie doświetla klatkę schodową – doprowadza promienie słońca do wnętrza, ale nie naraża na kontakt wzrokowy z przechodzącymi ulicą. W Mikrokamienicy biegnie

Architekt w domowej przestrzeni stworzył miejsca dla naturalnych pejzaży i dla sztuki. To one przesądzają o odbiorze architektury

przez niemal całą wysokość ściany szczytowej – doświetla, nie kolidując z przeszkleniami frontowej elewacji Domu z Jabłonią.

Złożona aranżacja

Zarówno architekt, jak i inwestorzy są zgodni, że trudno o jednoznaczne przypisanie autorstwa projektu wnętrza. To dzieło hybrydowe. Na początku zaangażowana była w nie pracownia BXB studio, potem zaprzyjaźnieni z rodziną architektki wnętrza i w bardzo dużym stopniu właścicielka domu.

– Z inwestorskiej strony głównie żona zajmowała się aranżacją i wykończeniem wnętrza. Ja tylko opiniowałem – śmieje się pan Aleksander.

– Nie jest tak, że miałam w głowie gotowy projekt wnętrza, ale pojawiały się pewne pomysły, idee. Wiedziałam, jakie to wnętrza powinno być – ciepłe, spokojne z przeważającymi elementami naturalnymi i samej przyrody, spójne, powiązanie z działką. Zależało nam na naturalnych materiałach i kolorach ziemi – mówi pani Marlena.

Była bardzo zaangażowana w pracę z architektami i wykonawcami. Dbała o precyzyjne wykończenie detali. To właśnie ich dotyczyły najdłuższe dyskusje.

– Zależało mi, żeby meble były minimalistyczne, ale było w nich coś interesującego, a jednocześnie nieprzytłaczającego. Najtrudniejszy okazał się mebel telewizyjny,

W telegraficznym skrócie

W domu wznoszonym na wąskiej działce istotne było **zminimalizowanie szerokości ścian**. Budynek jest **wybudowany w tradycyjnej technologii**. Ściany podziemnego garażu wykonano w Technologii Betonu Wodoszczelnego klasy W9 (grubość 25 cm) z termoizolacją ze styroduru (14 cm). Ściany parteru, piętra i poddasza wzniesiono z cegieł silikatowych (gr. 18 cm). Ściany boczne ocieplono styropianem grafitowym (17 cm), ścianę frontową i tylną – wełną (15 cm). Do wykończenia elewacji użyto desek z modrzewia syberyjskiego, na życzenie inwestorów zabezpieczonych olejem, oraz płytek ceramicznych (Interbau). Zdecydowano się na okienną stolarkę aluminiową z oknami trójszybowymi (Okno Plus).

► Dom z Jabłonią wygląda pięknie o każdej porze roku. Za sprawą nie tylko tytułowej jabłoni przy ogrodowej elewacji, lecz także starego orzecha – od frontu

Duże, znacznie droższe okna w Domu z Jabłonią nie potrzebowały takiego podkreślenia – podsumowuje architekt.

Ważną rolę w „zmiękczeniu” architektury Domu z Jabłonią odgrywa również taras z wyrastającą jabłonią, osłonięty pergolą, przez którą przebijają się gałęzie drzewa. W ten sposób stara jabłoni stała się integralną częścią architektury,

a architektura elementem naturalnego pejzażu.

Co ciekawe, oba budynki mimo różnic tworzą harmonijną zabudowę parceli.

– Bryły tych dwóch domów zostały w dużej mierze wygenerowane przez przepisy – maksymalne szerokość, długość i wysokość oraz kąt nachylenia dachu. Konieczne było stworzenie możliwie dużych



Perturbacje budowlane

Inwestorzy przyznają, że wykańczając elewacje Mikrokamienicy, prace przeprowadzane były w granicznych temperaturach dopuszczalnych przy układaniu klinkieru. Okazało się, że po zimie płytki odpadają. Zrobili ekspertyzę – nie była jednoznaczna. Mówiła, że zarówno warunki pogodowe, jak i sposób kładzenia mogą być przyczyną. Nie można było precyzyjnie wyrokować, po czyjej stronie leży wina. Konieczne było ściągnięcie całego klinkieru z budynku i oszacowanie, co się bardziej opłaca – czyścić czy kupić nowy materiał elewacyjny. Okazało się, że nie opłaca się odzyskiwać blisko 40%

plytek. Korzystne ekonomicznie byłoby tylko takie czyszczenie, które nie zajmuje dużo czasu.

– Musieliśmy odtworzyć warstwę zbrojeniową – siatkę na styropianie – i od nowa kładliśmy klinkier, tym razem już stosując systemowe materiały od jednego producenta. Potem zaimpregnowaliśmy budynek, żeby nadać mu dużą szczelność. Odpukać, do dziś żadna z płytek nie odpadła. Naprawa zajęła kilka miesięcy, na szczęście płytki łatwo odchodziły – przewrotnie, śmiejąc się, stwierdza właściciel domów. To była największa, kosztowna wpadka na tej podwójnej budowie.

który był robiony dwukrotnie. Jego zadaniem było sprawienie, by duży telewizor stał się niewidoczny we wnętrzu. Finalnie został umieszczony w meblu drewnianym, w który jest włożona czarna, specjalnie uformowana blacha – opowiada inwestorka.

To ona zajęła się doбором konkretnych materiałów wykończeniowych. Co ciekawe, choć od wprowadzenia się do domu minęły już dwa lata, właścicielka bez zastanowienia wymienia różne materiały wykończeniowe. Nie musi szukać ich nazw w dokumentacji projektowej.

Wylicza: kamień w kuchni – kwarcyt Taj Machal; kamień w łazience – marmur Bianco Carrara; fornir dębowy na zabudowie kuchennej, salonowej i jako okładzina ściany w przedpokoju (o barwie zsynchronizowanej z dębową posadzką); warstwowy parkiet (na ogrzewaną podłogę) w formie jodełki francuskiej z warstwą licową z dębu naturalnego, niebielony, olejowany metodą UV, by nie zmienił swojej pierwotnej barwy.

Znalezienie konkretnych materiałów wymagało wiele cierpliwości i czasu. Dobrym przykładem jest parkiet – gospodyni zależało na tym, żeby deszczułki nie były frezowane i miały określoną wielkość. Proces szukania firmy, która będzie w stanie go wykonać na indywidualne zamówienie był bardzo długi – trwał kilka miesięcy.

Materiałową aranżację uzupełniają meble, równie rygorystycznie dobierane jak materiały. Stół dębowy robiony na zamówienie.

Stojące przy nim zabytkowe krzesła Thonety, które przyjechały z rodziną z poprzedniego domu.

– Wiekowe Thonety mamy już wiele lat, przemieszczają się razem z nami. Bardzo nam zależało, żeby znalazły swoje miejsce w nowym domu – mówi pani Marlena.

Zostały odnowione i zajmują kluczowe miejsce w salonowej aranżacji – przy rodzinno-gościnnym stole. Ciemna barwa orzecha wyróżnia je z niemal monochromatycznego wnętrza.

Niemal... bo trudno za monochromatyczne uznać wszystkie obrazy, które przewijają się przez domową przestrzeń. Dlatego ściany i sufit tego domu z reguły są białe – biel jest doskonałym tłem dla sztuki.

W pomieszczeniach bardzo ważną rolę odgrywa oświetlenie. Wszystkie lampy dobierała pani Marlena. Tak wspomina ten proces:

– Musieliśmy zadbać o to, żeby lampy nie konkurowały ze sobą – zwłaszcza w salonie, gdzie oświetlenie jest różnorodne. Najbardziej spektakularne znajdują się nad stołem. Są dla mnie swego rodzaju rzeźbami.

Sposób wykorzystania w nich światła LED na ściemniaczu sprawia, że jest ono plastyczne i klimatyczne – choćby przez tworzone odbicia od sufitu. Jednak salonne lampy Vibia Flamingo nie są wyjątkiem w domowej przestrzeni. W innych pomieszczeniach także spotkamy świecące ciepłym światłem klasyki architektoniczne lampy le Corbusier, Artemide Tolomeo – dopełniają architekturę, są widoczne, ale nie dominują we wnętrzach.

Sposób na wewnętrzną harmonię

– Przed przystąpieniem do projektowania trzeba zastanowić się, w jakim wnętrzu się dobrze czujemy, jakie kolory, faktury nas uspokajają. Należy wierzyć w to, że sami wiemy, w jakiej przestrzeni będzie nam najlepiej, a dobry architekt przeleje to na spójny projekt skrojony pod nas – mówi inwestorka.

Jej druga rada ucieszy borykających się z dopięciem budżetu: – Niekoniecznie w momencie zamieszkania trzeba mieć wszystko skompletowane. Warto pomieszkać chwilę, poczuć nowe miejsce, jego energię i dopiero wtedy zdecydować. Niejednokrotnie okazuje się, że wybór jest inny, niż początkowo zakładaliśmy.

I na koniec stwierdzenie kluczowe do stworzenia wymarzonego wnętrza: – Dobrze jest przypilnować i na bieżąco sprawdzać każdy detal wykończenia. Jeżeli chcemy mieć perfekcyjnie urządzone wnętrza, musimy poświęcić temu dużo czasu.

Budowlana specyfika

Wznoszenie dwóch domów na wąskiej działce ze starodrzewiem miało swój osobliwy charakter.

Przede wszystkim nie można było budować ich jednocześnie. Najpierw powstał Dom z Jabłonią, który jest w głębi działki. Dzięki temu duży sprzęt mógł wjechać na plac budowy. Potem wznoszona była Mikrokamienica.

– Budowaliśmy domy sekwencyjnie, a nie równoległe. Gdy stał

Inwestorzy radzą, by planując budowę, w przypadku niestabilnego rynku, przewidzieć bufor ekonomiczny w wysokości 10% kosztów

już Dom z Jabłonią, kopaliśmy fundamenty Mikrokamienicy – opowiada pan Aleksander.

Przyznaje, że drzewa były zburzone dla firmy budowlanej.

– Trzeba było wykonywać pionowe wykopy i bardzo uważać, żeby nie uszkodzić systemu korzeniowego – wspomina. – Ekipa śmiała się, że to święte drzewa.

Udało się – stare drzewa nie tylko żyją, ale nawet nie chorują i... są dopełnieniem architektury.

Wskazówki dla budujących

– Z realizacji tych dwóch projektów mamy analogiczne doświadczenia i płyną z nich takie same rady dla myślących o budowie. Przede wszystkim należy szacować koszty wykonania budynku i je optymalizować, stosując korzystne finansowo rozwiązania projektowe. Są elementy bardzo drogie, które bez większej szkody można zastąpić tańszymi. Przykładowo, decydując się na duże przeszklenia, należy się zastanowić,

czy wszystkie muszą się otwierać. Nieotwieralne fixy są znacznie tańsze. Takie w Domu z Jabłonią są wszystkie duże okna od strony południowej, ale w każdym pomieszczeniu jest mniejsze, które w razie potrzeby można otworzyć – mówi inwestor.

Jego następna rada: – Należy dokładnie przeanalizować wielkość pomieszczeń – zastanowić się, ile naprawdę potrzebujemy przestrzeni. Nie ma sensu finansować tej, która potem będzie stała pusta.

Kolejna rada: – W każdej inwestycji trzeba mieć przewidziany budżet na pewne naprawy, wahanie cen itp. Zajmuję się zawodowo zarządzaniem projektami, nie budowlanymi, ale informatycznymi, technologicznymi oraz reorganizacją biznesu. W każdym musi być bufor ekonomiczny. Przy projektach wysoko przewidywalnych, gdy rynek jest stabilny i stabilni dostawcy, taki bufor powinien wynosić 5%. Jednak gdy koszty materiałów lub usług nie są do końca przewidywalne albo technologia nie jest w pełni sprawdzona, to ten bufor powinien być wyższy – blisko 10%.

W przypadku polskiego rynku budowlanego zwłaszcza w ostatnich czasach te 10% to minimum.

Pan Aleksander zaskakuje stwierdzeniem, że proces projektowy i budowlany go relaksował: – Projekt i jego realizacja nie były stresujące, mimo różnych perturbacji, spięć finansowych i kłopotów. Należało je po prostu rozwiązać i cieszyć się z postępów na budowie.

Gospodarze zgodnie dopowiadają zdania do wspólnej wypowiedzi: – Nasz dom jest optymalny pod względem wizualnym i użytkowym. Nie odczuwamy potrzeby żadnych zmian. Jeżeli nie potrzebujemy zmian, to znaczy, że dom został perfekcyjnie zaprojektowany. Mieszka się super! Ze zgiełku miasta wchodzimy do zielonej wewnętrznej przestrzeni i jesteśmy w innym – swoim świecie. ■



FOT. Z ARCHIWUM INWESTORÓW



FOT. Z ARCHIWUM INWESTORÓW

► Z ostatniej chwili. Sztuka zmienna jest. W salonie wisi obecnie obraz „Samochody” krakowskiego malarza Jacka Sroki. Ten, który wisił tu pierwotnie (Lecha Batora), wita wchodzących do domu. W salonie pojawiły się też intrygujące rzeźby Agnieszki (Neshka) Krusche