

Apartamenty DUNE w Mielnie

Tekst: **Monika Arczyńska** Zdjęcia: **Marcin Czechowicz**

BUDYNEK STANOWI ŁĄCZNIK POMIĘDZY DAWNĄ TKANKĄ MIASTA, PRZYWOŁUJĄCĄ KLIMAT ELEGANCKICH PRZEDWOJENNYCH KURORTÓW, A MODERNISTYCZNYMI OŚRODKAMI WCZASOWYMI Z OKRESU PRL



Budynek apartamentowy Dune

Mielno, ul. Pionierów 18

Autorzy: Mellon architekci s.c., architekt Marek Sietnicki

Współpraca autorska:

architekt Piotr Napierała, Miłosz Raczyński

Współpraca: architekci Marta Lisieńska, Magda Szerszeń, Łukasz Traczyk

Architektura wnętrz: Firmus Domus

Architektura krajobrazu: Bloogarden, architekt Olga Sietnicka

Konstrukcja: Edmund Tumielewicz

Generalny wykonawca: Budimex

Inwestor: Firmus Domus

Powierzchnia terenu: 6762 m²

Powierzchnia zabudowy: 3239 m²

Powierzchnia użytkowa: 12 424 m²

Powierzchnia całkowita: 15 226 m²

Kubatura: 61 878 m³

Projekt: 2010

Realizacja: 2011-2013

Koszt inwestycji:

ok. 50 000 000 PLN

Pas wybrzeża pomiędzy Helem a Kołobrzegiem stanowi tradycyjnie cel urlopowiczów o mniej zasobnych portfelach. Czekają na nich głównie niedroga baza turystyczna o niskim i średnim standardzie. Do wymagających gości skierowana jest raczej luksusowa oferta w Sopocie i na Półwyspie Helskim. Oprócz hoteli i pensjonatów realizowane są tam również apartamentowce, w których mieszkania można zarówno wynajmować, jak i kupować na własność. W miejscach, gdzie podobnych obiektów jest dużo, powstają odpowiadające im standardem usługi gastronomiczno-rozrywkowe: restauracje, spa, mariny jachtowe czy ośrodki sportów wodnych. Ponieważ coraz więcej osób stać na drugie mieszkanie w atrakcyjnym turystycznie miejscu, a rynek luksusowych nieruchomości intensywnie się rozwija, deweloperzy zaczęli uważnie badać potencjał innych nadmorskich lokalizacji. W Mielnie od kilkunastu lat inwestuje firma Mielno Holding – Firmus Group, która pozyskała m.in. kilkudziesięcihektarowe powojenne tereny położone pomiędzy morzem a jeziorem Jamno. Planowane jest tam miasteczko Beach City z obiektami hotelowymi, rekreacyjnymi, handlowymi, sportowymi oraz mariną. Mellon architekci przygotowali propozycję masterplanu, lecz założona na dwie dekady realizacja ma się rozpocząć dopiero po uchwaleniu planu miejscowego dla tego terenu. Kilka mniejszych inwestycji tego dewelopera powstało dotychczas na terenie samego Mielna, a najbardziej prestiżową realizacją stanowi ukończony niedawno apartamentowiec Dune według projektu Marka Sietnickiego. Obiekt zlokalizowano przy samym nadmorskim bulwarze i plaży (ochronny pas techniczny w tym rejonie jest bowiem wyjątkowo wąski). Architektonicznie wyróżnia się na tle nowej zabudowy Mielna, która pomimo sukcesu w zachowaniu niewielkiej urbanistycznej skali, charakteryzuje się często kiczowatą stylizacją i dość siermiężnym, tanim wykończeniem. Dune stanowi łącznik pomiędzy dawną tkanką miasta, przywołującą elegancki klimat przedwojennych kurortów, a modernistycznymi ośrodkami wczasowymi z okresu PRL. Dzięki horyzontalnym, wstęgowo opasującym budynek liniom, obłym narożnikom i kolorystyce z przewagą bieli, neutralnej na tle plażowych błękitów i beżów, wpisuje się w nadmorski krajobraz. Pomimo wysokości pięciu kondygnacji, nie dominuje przy tym nad otoczeniem, gdyż dwie oddzielne „wyspy” penthouse’ów są wycofane. Dodatkowo częściowo przysłania go zachowany drzewostan, przede wszystkim wysokie sosny.

Geometria obiektu maksymalnie wykorzystuje walory działki. Ponieważ ten wąski, podłużny budynek ustawiono prostopadle do plaży, balkony orientując ukośnie, z większości lokali roztacza się widok na morze, a sama

bryła wydaje się lżejsza. Poniżej znajduje się miejsce na restaurację z dużym tarasem, dostępną z nadmorskiego bulwaru, docelowo z bezpośrednim zejściem na plażę. Pozytywnie zaskakuje decyzja o pozostawieniu założenia jako otwartego. Obecnie ogrodzenia zabezpieczają wyłącznie obszar basenowo-rekreacyjny oraz prywatne ogródki zlokalizowanych w przyziemiu mieszkań, przy czym ogródki są od siebie oddzielone jedynie symbolicznie, liniami w posadzkach. Podobnie jest na dachu, gdzie decyzję o zagospodarowaniu częściowo zielonych tarasów pomiędzy penthouse’ami pozostawiono właścicielom.

Ograniczona podaż nadmorskich terenów w połączeniu z ich wartościami środowiskowo-krajobrazowymi sprawia, że dla inwestorów są niezwykle atrakcyjne, ale ich zagospodarowywanie wywołuje sporo kontrowersji i wymaga od lokalnych władz ciągłych kompromisów między potrzebą rozwoju a ochrony. Dotyczy to głównie projektów infrastrukturalnych, jak choćby dyskusyjna obecnie propozycja przekopu przez Mierzeję Wiślaną oraz wcinającej się w wybrzeże nowej zabudowy, zwłaszcza dużych hoteli i apartamentowców. Ich realizacja często wiąże się z wycinaniem istniejącego drzewostanu chroniącego przed silnymi wiatrami oraz wprowadzaniem sporych kubatur tam, gdzie zabudowa była dotychczas niska i rozproszona. Większość obszarów jest chroniona jako rezerваты i parki krajobrazowe lub została objęta programem Natura 2000, ale pod presją deweloperów podejmowane bywają decyzje o nieodwracalnych dla ekosystemu i krajobrazu skutkach. Dotyczy to zwłaszcza terenów, dla których brakuje planów miejscowych poprzedzonych szczegółowymi analizami środowiskowymi i krajobrazowymi, a pozwolenia wydawane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Zdarza się niekiedy, że to władze samorządowe naciskają na wprowadzenie nowych inwestycji, podczas gdy mieszkańcy i eksperci starają się o utrzymanie ich ograniczonej skali i dopasowania do kontekstu miejsca. Przykład stanowią prowadzone od kilku lat w Gdańsku działania przeciwko sytuowaniu obiektów wysokościowych w pasie nadmorskim. Niedawno temat powrócił przy okazji przedstawienia propozycji planu miejscowego dla dzielnicy Brzeźno, który przewidywał trzydziestometrowe budynki w pobliżu plaży i niskiej, kameralnej zabudowy. Dune również stanowi ingerencję w nadmorski krajobraz, ale ta prototypowa w tej części Wybrzeża inwestycja może być wzorcem dla kolejnych realizacji pod względem poszanowania kontekstu, dbałości o standard rozwiązań i konsekwentnej stylistyki. Odcina się przy tym od jarmarczności nadmorskich miejscowości na rzecz dizajnu dla nowoczesnego kurortu. Może



1 | Bliskość budynku do morza jest niezwykła – znajduje się zaledwie kilkanaście metrów od plaży i kilkadziesiąt metrów od linii brzegowej

dzięki temu wpłynąć na poprawę jakości przestrzeni Mielna, jednak pod warunkiem, że stanie się wzorem uniwersalnym, a nie tylko dla wyizolowanej, ekskluzywnej zabudowy skierowanej do zamożnych turystów.

Założenia autorskie

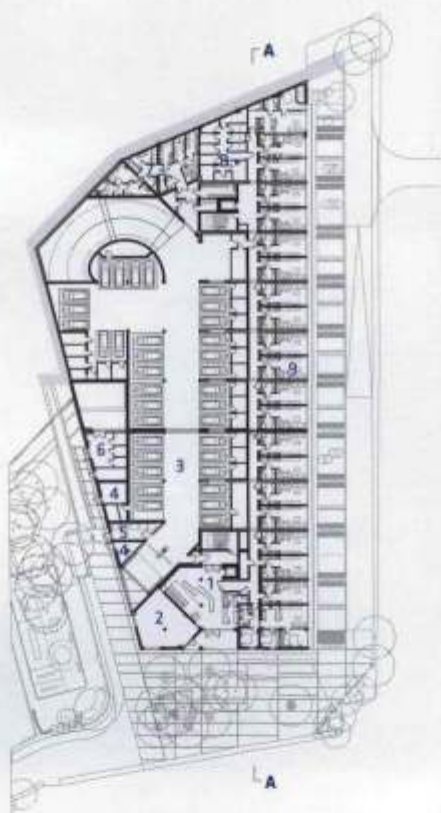
Staraliśmy się w maksymalnym stopniu wykorzystać walory działki, co przekłada się wprost na zadanie zaprojektowania jak największej liczby apartamentów z widokiem na morze. Równocześnie chcieliśmy wpisać się w romantyczną dynamikę krajobrazu plaży i wydmy, z przesypującym się piaskiem i targaną wiatrem trawą, spienionego morza, sosen pochylonych z wiatrem, poskręcanych od sztormów. Podstawowym problemem stało się połączenie tych dwóch wątków: pragmatycznego z romantycznym. W rzucie najbardziej efektywny układ korytarzowca w typie hotelowym został zmodyfikowany tak, by wykorzystać jak najwięcej możliwości utworzenia

apartamentów z bezpośrednimi widokami na morze. Stąd rozszerzenia rzutu na północy i południu. W przekroju wykorzystano tarasowe stopniowanie poziomów, by ukryć w miejscu przesłoniętym wydumą części budynków niewymagające widoków, a na poziomie wydmy rozmieścić tarasy restauracji, basenu i apartamentów tak, aby nie przesłaniały sobie wzajemnie widoku na morze. Spokojne w charakterze otoczenie zestawiono z wyrazistą i dynamiczną bryłą budynku, podkreśloną jeszcze przez kontrast bieli, szarości i czerni. W efekcie obiekt łączy romantycznie dynamiczną ekspresyjność płynnych i pozałamywanych linii, wspornikowych nadwieszonych tarasów i dachów z pragmatycznie efektywnym rzutem tak, że nie da się ocenić, czy forma jest wprost efektem racjonalnych przemyśleń o poszukiwaniu maksymalnie atrakcyjnych widoków z jak największej liczby mieszkań, czy wynikiem gestu architekta w poszukiwaniu założonej dynamiki i ekspresji.

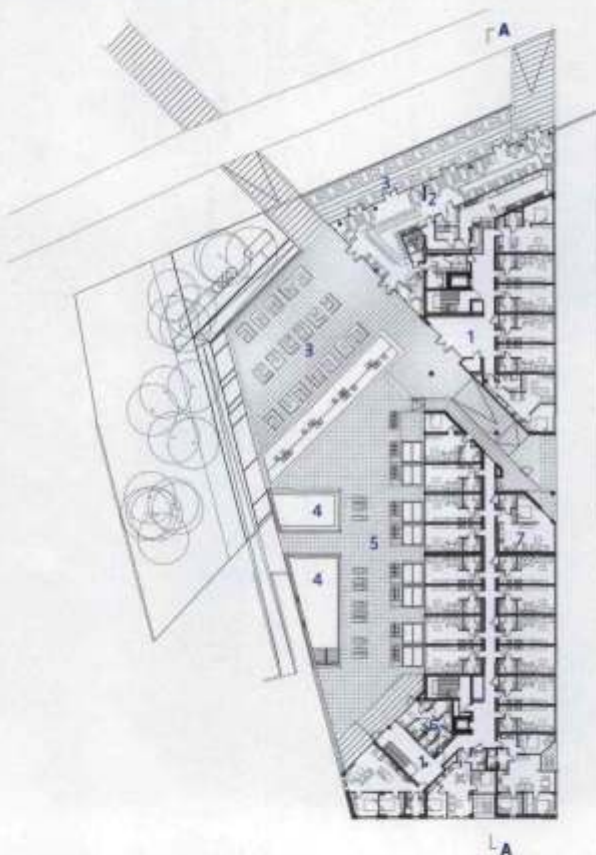
MAREK SIETNICKI



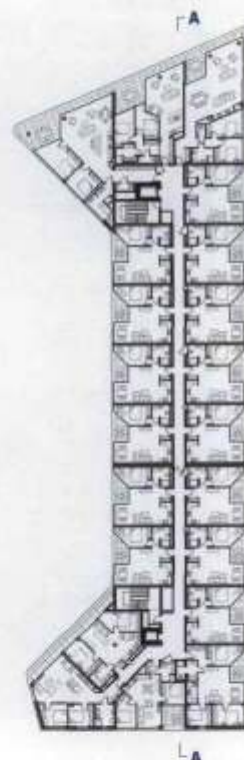
- 2 | Sytuacja. Oznaczenia:
 1 – apartamentowiec Dune
 3 | Zachowane sosny przed głównym wejściem do budynku
 4 | Rzut parteru. Oznaczenia: 1 – lobby;
 2 – fitness; 3 – garaż;
 4 – pomieszczenie techniczne;
 5 – śmietnik; 6 – zaplecze basenu;
 7 – zaplecze restauracji; 8 – komórki lokatorskie; 9 – apartamenty
 5 | Rzut pierwszego piętra. Oznaczenia:
 1 – lobby; 2 – restauracja;
 3 – taras restauracji; 4 – basen;
 5 – taras basenu; 6 – zaplecze sanitarne; 7 – apartamenty
 6 | Rzut trzeciego piętra z apartamentami
 7 | Przekrój A-A
 8 | Horyzontalne wstęgi kondygnacji, zaokrąglone narożniki i przeważająca biel nawiązują do międzywojennego modernizmu



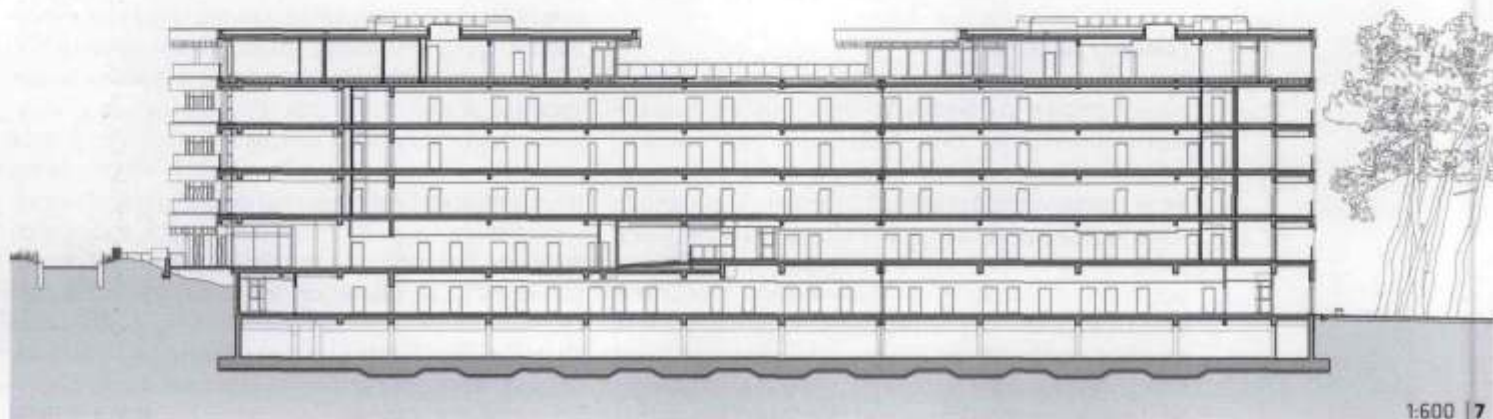
1:1200 | 4 |



1:1000 | 5 |



1:1000 | 6 |



1:600 | 7 |

ARCHITEKCI STARAJĄC SIĘ
RÓWNOWAżyć
INTERESY INWESTORA
I OCHRONĘ **ZIELENI**
WYWALCZYLI
ZACHOWANIE GRUPY
NAJCENNIJSZYCH
SOSEN CZARNYCH,
CHOCIAŻ ZASŁANIAŁY
ONE CZĘŚCIOWO **WIDOK**
NA MORZE

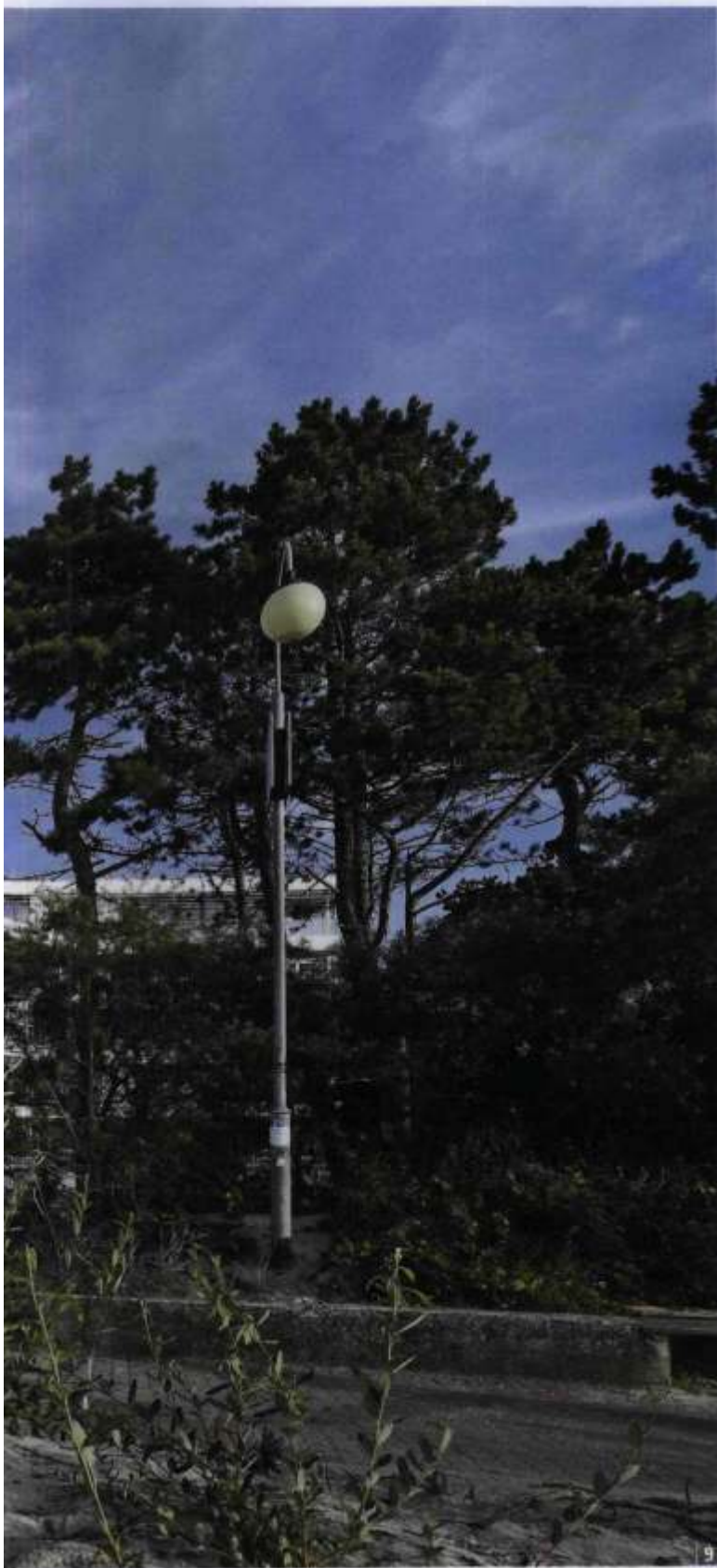


TEREN WOKÓŁ BUDYNKU POZOSTAWIONO
JAKO **OGÓLNODOSTĘPNY**, A NA PARTERZE
ZAPLANOWANO RESTAURACJĘ Z DUŻYM
TARASEM I BEZPOŚREDNIM **ZEJŚCIEM**
NA SAMĄ **PLAŻĘ**



9 | Widok z nadmorskiego bulwaru;
na dachu wycofany penthouse
10 | Widok od strony morza
na wschodnią elewację budynku
z loggiami powtarzalnych mieszkań
11 | Ogólnodostępny taras restauracji
od strony morza (z ciemną posadzką).
Dla mieszkańców Dune zarezerwowany
jest dostęp do basenów oraz
mniejszych tarasów, przynależnych do
zlokalizowanych na parterze mieszkań

12 | Mieszkania od strony morza mają
podłużne tarasy
13 | Dzięki dużej ilości przeszkleń
i odpowiedniemu usytuowaniu
budynku, z większość lokali roztacza
się widok na morze
14 | Najpiękniejsze widoki
rozpościerają się z większych
apartamentów, zlokalizowanych
w północnej części budynku na wprost
morza





The Dune—Luxurious Apartment House in Mielno

Mielno is a small summer spa attractively located on a spit of land separating the Baltic sea and a large coastal lake. The Dune, a five-storied luxurious condo, situated right by the beach, is the first of several buildings to be constructed between the old (small-scale, prewar) and new (1970s) parts of the town. Modernist in appearance, it offers views to the sea from almost all apartments. Strong horizontal white belts, rounded corners and vast terraces make the building look smaller than it really is. A first-floor restaurant with a large terrace is accessible directly from the promenade.

