

To już się dzieje! 15-minutowe miasto na Mokotowie

16 października 2023

Miasta 15-minutowe, w których wszystko, co potrzebne do życia, znajduje się w bliskim zasięgu, to koncept stworzony zaledwie kilka lat temu, ale już eksperymentuje z nim kilkanaście miast świata, w tym metropolie takie jak Paryż, Szanghaj, Nowy Jork czy Barcelona. W tym gronie jest już także Warszawa.

W polskiej stolicy, m.in. na terenie Mokotowa i biurowego „Mordoru”, powstaje inwestycja Modern Mokotów. Jej mieszkańcy będą mieć dostęp do najważniejszych miejsc w odległości kwadransa od domu – wystarczy krótki spacer albo przejażdżka rowerem, żeby zrobić zakupy, odwiedzić lekarza, dotrzeć do pracy, szkoły czy parku.

Postępująca urbanizacja i szybki rozwój polskich miast przekładają się na rosnącą liczbę wyzwań związanych m.in. z zagospodarowaniem przestrzennym, transportem publicznym, korkami czy dostępem do usług. Architekci twierdzą, że aby rozwiązać te problemy i stworzyć miasta bardziej zrównoważone, przyjazne dla mieszkańców, potrzebna jest zmiana podejścia do planowania miejskiej przestrzeni. Jedną z popularnych koncepcji urbanistycznych są właśnie tzw. miasta 15-minutowe.

„Wszyscy mówią dzisiaj o mieście 15-minutowym, w którym na dobrą sprawę chodzi o to, żeby każdemu z mieszkańców – w ciągłym, codziennym pośpiechu – żyło się lepiej i żeby wszystko – możliwości relaksu, spędzania wolnego czasu po pracy, usługi, zieleń, woda, możliwość zaspokojenia potrzeb zdrowotnych czy edukacyjnych – było na wyciągnięcie ręki, w pobliżu, żeby można było do nich dotrzeć, przemieszczając się niekoniecznie samochodem, ale pieszo lub rowerem” – mówi agencji Newseria Biznes Waldemar Olbryk, prezes zarządu Archicomu.

Miasta 15-minutowe to koncept stworzony zaledwie kilka lat temu przez profesora paryskiej Sorbony Carlosa Moreno. Dziś eksperymentują z nim metropolie takie jak Paryż, Szanghaj, Nowy Jork czy Barcelona, które zaczynają na ogół od rearanżacji pojedynczych dzielnic. Ostatnio głośno o tej koncepcji jest również w Wielkiej Brytanii, gdzie temat był dyskutowany m.in. podczas konferencji Partii Konserwatywnej na początku października. „Trzeba wziąć pod uwagę, że jesteśmy w czasach postcovidowych, weszliśmy w pracę hybrydową. Dzisiaj każdy Polak szuka nowej jakości życia” – mówi Dawid Wrona, członek zarządu Archicomu. „Widzimy, że klienci szukają w swojej okolicy inwestycji wpisujących się w koncepcję 15-minutowego miasta, które dostarczają wszelkich udogodnień. Dziś mówimy już nie tylko o czterech ścianach, w których mieszkamy, ale też o przestrzeniach, w których się spotykamy ze znajomymi, mamy blisko szkołę, sklep, infrastrukturę” – dodał.

Zmianę preferencji klientów rynku nieruchomości odzwierciedla m.in. raport firmy doradczej JLL i serwisu Obido.pl. Przez wielomiesięczną pracę i naukę z domu, połączoną z obostrzeniami w przemieszczaniu się, po pandemii COVID-19 przykładają oni dużo większą wagę nie tylko do metrażu i lokalizacji. Kluczowe stały się też aspekty zdrowotne, jakość powietrza w okolicy inwestycji mieszkaniowej oraz dostęp do zieleni, bliskość parków i zielonych terenów rekreacyjnych. „Zieleń jest dzisiaj szalenie ważna. W czasie pandemii byliśmy odcięci od natury, od świata zewnętrznego i dzisiaj widzimy, jaką ma to wartość. Klienci nie tylko szukają tego dostępu do zieleni, ale wręcz są w stanie za to zapłacić znacznie więcej” – mówi Dawid Wrona.

Do grona miast, które rearanżują swoją przestrzeń zgodnie z zasadą 15 minut, dołączyła Warszawa. W kwartale ulic Wołoskiej, Marynarskiej, Domaniewskiej i Postępu – czyli w tzw. biurowym „Mordorze” – powstaje inwestycja Modern Mokotów, realizowana przez Archicom należący do Grupy Echo Investment.

Dawna biurowa enklawa z betonowym parkingiem ma w ciągu najbliższych kilku lat zamienić się w zielony, tętniący życiem, wielofunkcyjny kwartał. „Ta inwestycja ma charakter miastotwórczy” – wskazuje Wojciech Kotecki, współnik w pracowni BBGK Architekci, zaangażowanej w projekt. „Wcześniej to była dzielnica, w której dominowały budynki biurowe, w pewnym sensie była tu monokultura biurowa. To z kolei powodowało, że choć ten fragment formalnie był dzielnicą, wcale nie funkcjonował jako miasto. My natomiast tworzymy to miasto, uzupełniamy brakujące funkcje, czyli wprowadzamy życie, mieszkańców i całą pierzeję usługową wzdłuż ulicy Wołoskiej” – dodał.

Zaletą nowej mikrodzielnicy, zaprojektowanej przez architektów z pracowni BBGK, jest jej dogodne położenie: naprzeciwko galerii Westfield Mokotów, w bezpośrednim sąsiedztwie wielu linii tramwajowych i autobusowych, blisko stacji metra, SKM Służewiec i dużych węzłów komunikacyjnych. Nowo powstający kompleks ma być w pełni powiązany architektonicznie i komunikacyjnie z okolicą.

Jego wyróżnikiem ma być jednak zieleń i ogólnodostępne tereny rekreacyjne zajmujące 3,5 ha, w tym prawie 1,5 ha miejskiego parku wzdłuż ulicy Wołoskiej i 2,1 ha zieleni wewnątrz osiedla. Znajdzie się tam sześć ogrodów z tematycznymi nasadzeniami, zielone ścieżki i dziedzińce. Roślinność będzie dominować także na budynkach: od parterowych ogródków aż po tarasy na dachach. Ten rozbudowany ekosystem, który zastąpi betonowy parking, będzie wyposażony m.in. w odzysk wody deszczowej wykorzystywanej do podlewania drzew, krzewów i traw. „Miejsca pracy, miejsca zamieszkania, usługi i handel to nie wszystko, bo współczesne miasto nie istnieje bez terenów zielonych, terenów rekreacyjnych. Dlatego wraz z tym projektem wprowadzamy w to miejsce bardzo dużo roślinności. Ten teren, który dzisiaj jest wielkim parkingiem wybrukowanym kostką Bauma, gdzie parkuje ok. 1,5 tys. samochodów, zastąpimy zielenią. Dodatkowo wzdłuż ulicy Wołoskiej realizujemy park

linearny oraz dwa kolejne parki wzdłuż ulicy Suwak. Łącznie to prawie 2,5 ha parków publicznych na rzecz warszawiaków, z których będą mogli korzystać wszyscy” – mówi Wojciech Kotecki.

W środku nowej zabudowy Modern Mokotów powstanie publiczny, ogólnodostępny plac Przemiany, który ma być miejscem spotkań otoczonym restauracjami, kawiarniami i sklepami. Strefy handlowo-usługowe będą zlokalizowane także w parterze budynków i pasażu, który znajdzie się od strony ulicy Wołoskiej. Poza tym na osiedlu powstaną także zewnętrzne strefy fitnessowe i crossfitowe, przestrzeń do uprawiania kalisteniki, tor rowerowy, miejsce do gry w bule i minigolfa, a nawet kameralny amfiteatr do organizacji lokalnych wydarzeń i pomieszczenia do coworkingu. Dla dzieci dostępne będą trzy place zabaw, polana gier plenerowych i górka rekreacyjna. „Tworzymy również miejsca takie jak klub majsterkowicza, czyli przestrzeń, gdzie całe rodziny będą mogły się spotykać i razem majsterkować. Będziemy też stawiać szklarnię, place zabaw, hub mobilności, miejsca spotkań, kluby mieszkańca, park linearny, który będzie wyposażony w mnóstwo udogodnień i atrakcji dla dzieci w różnym wieku. Wszystko to spowoduje, że nasi klienci będą się integrować. Chcemy stworzyć w ten sposób lokalną społeczność, w której ludzie utożsamiają się z tą przestrzenią i dobrze im się w niej żyje” – mówi Dawid Wrona. „Miastotwórczy charakter tej inwestycji dopełni również szkoła publiczna, która powstanie przy ulicy Konstruktorskiej” – dodaje Wojciech Kotecki.

Nowa szkoła z oddziałem zerówkowym, którą Echo Investment wspólnie z Archicomem wybuduje w ramach tej inwestycji we współpracy z dzielnicą, będzie największą jak dotąd kontrybucją prywatnej firmy na rzecz potrzeb związanych z infrastrukturą edukacyjną w polskim mieście. Z placówki przy ulicy Konstruktorskiej, która trafi do miejskich zasobów oświatowych, skorzysta prawie pół tysiąca uczniów. „Ten projekt tworzy pełnię, czyli miasto wielofunkcyjne, miasto dla różnych odbiorców, które żyje 24 godz. na dobę” – podkreśla

architekt. „Możliwość zaspokojenia 95 proc. potrzeb w granicach spaceru to jest luksus przekładający się na jakość życia oraz bardzo duża oszczędność czasu” – dodaje.

Pierwszy etap mikrodzielniczy Modern Mokotów ma być gotowy w 2025 roku. Powstaną w nim trzy budynki mieszkalne. W pierwszym znajdzie się 356 mieszkań i dwa dziedzińce, w drugim oddanych do użytku zostaną 144 lokale oraz jeden dziedziniec. Ponadto na otwarciu osi kompozycyjnej całości projektu powstanie kameralny budynek w wyższym standardzie, w którym znajdzie się 40 apartamentów – od kawalerek po przestrzenie pięciopokojowe z metrażami sięgającymi 142 mkw. Do apartamentowca przylegać będzie teren zielony z placem zabaw. W pierwszej fazie zostaną oddane do użytku także podziemny garaż, strefa handlowo-usługowa i miejsca rekreacji dla mieszkańców. „Jesteśmy deweloperem z ogromnym doświadczeniem, budującym osiedla kompletne, społeczne, wpisujące się w filozofię dobrego życia w mieście, które mają się stać projektami modelowymi w zakresie nowej definicji jakości życia, w której żyje się po prostu dobrze, w zgodzie z naturą” – podkreśla Waldemar Olbryk.

Źródło: [Newseria.pl](https://www.newseria.pl)