

PROJEKT KONCEPCYJNY RENOWACJA ZABYTKOWEJ WILLI „WALERIA” I BUDOWA NOWEGO PAWILONU



OBIEKT	WILLA „WALERIA” dz. nr ew. 4/6 obr. 05-17 ul. Spacerowa 20, Milanówek
INWESTOR	GMINA MILANÓWEK

	AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA MAREK ZIARKOWSKI 05 – 822 Milanówek, ul. Dębowa 4, tel: 600 038 387 amz.architekci@gmail.com
---	---

branża	imię i nazwisko	nr upr.	data	podpis
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. MAREK ZIARKOWSKI		10.2012	
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. JUSTYNA ZIARKOWSKA		10.2012	
ARCHITEKTURA	mgr inż. arch. AGATA PUCH		10.2012	

SPIS TREŚCI

CZEŚĆ OPISOWA			nr str. 2-7
CZEŚĆ RYSYNKOWA			
nazwa rysunku	skala	nr rys	nr str.
projekt zagospodarowania działki	1:500	ZG1	8
willa „Waleria”			
rzut piwnic	1:100	1	9
rzut parteru	1:100	2	10
rzut piętra	1:100	3	11
rzut poddasza	1:100	4	12
przekrój A_A	1:100	5	13
elewacja zachodnia	1:100	6	14
elewacja wschodnia	1:100	7	15
elewacja północna	1:100	8	16
elewacja południowa	1:100	9	17
Nowy Pawilon			
rzut piwnic	1:100	10	18
rzut parteru i antresoli	1:100	11	19
elewacja	1:100	12	20
elewacja	1:100	13	21
elewacja	1:100	14	22
elewacja	1:100	15	23
wizualizacje			

Charakterystyka stanu istniejącego

Willa „Waleria” -

Projekt niniejszy dotyczy nieruchomości położonej w Milanówku przy ul. Spacerowej 20.

Obszar, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, stanowi część strefy konserwatorskiej miasta, o zabudowie ekstensywnej, willowej. Posesja znajduje się w stosunkowo niedużym oddaleniu od centrum Milanówka poza ścisłą strefą śródmiejską. Teren ma charakter parku.

Budynek willi „Waleria” pochodzi z początku XX wieku, jest związany z rodziną artystów: Rufinem Morozowiczem - aktorem, Walerią Morozowicz – artystką scen warszawskich, Marią Morozowicz-Szczepkowską – aktorką i pisarką, oraz rzeźbiarzem Janem Szczepkowskim. Budynek, znajduje się w rejestrze zabytków pod nr A-1202, (z datą wpisu 4 grudnia 1982) Przez swój związek ze światem artystycznym XX w. z Janem Szczepkowskim, jego twórczością oraz innymi wymienionymi artystami ma ogromne znaczenie kulturowe dla Polski. Z tego też powodu oraz w celu uratowania w 2007 roku zakupiona została przez Gminę Milanówek. Wraz z zakupioną willą przekazana została, w formie darowizny dla Gminy, część kolekcji rzeźb i modeli Artysty oraz pamiątek po nim. Ich udostępnienie w formie Muzeum stanowić będzie przyczynek do podniesienia atrakcyjności Milanówka jako propagatora kultury o charakterze ponadlokalnym.

Willa jest budynkiem czterokondygnacyjnym (piwnica, dwie kondygnacje, poddasze użytkowe). Część piwniczna o wysokości pomieszczeń poniżej obowiązujących normatywów, może zostać wykorzystana przy okazji podbijania i wzmacniania fundamentów. Część poddaszowa, po wykonaniu prac modernizacyjnych, również może służyć powiększeniu powierzchni użytkowej obiektu.

Budynek jest w dużym stopniu zniszczony, o czym świadczą wyniki podjętych analiz i ekspertyz. Zniszczeniu w trakcie użytkowania uległa większość elementów konstrukcyjnych (ławy i ściany fundamentowe, stropy, więźba dachowa, schody wewnętrzne), tynki zewnętrzne, stolarka okienna, przewody kominowe. Brak także właściwych warstw izolacyjnych.

Założenia programowo-przestrzenne.

Dotychczas budynek był użytkowany na cele mieszkalne. Pozostały także pomieszczenia pracowni rzeźbiarskiej Jana Szczepkowskiego oraz oryginalny wystrój pomieszczenia jadalni na I p jego autorstwa.

Zmiana funkcji na rzecz Akademii Sztuki Narodowej wymaga dostosowania

układu funkcjonalno-przestrzennego. Zakłada się wprowadzenie zmian w minimalnym, niezbędnym stopniu, które nie naruszają układu oryginalnego.

Zalecenia konserwatorskie zawarte w piśmie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie z dnia 21 marca 2007r. (pismo znak WN. 4160-16/1/07) m. in. dopuszczają:

- wprowadzenie nowych funkcji do obiektu – muzealne, konferencyjne, wystawowe, koncertowe, pracownie sztuki,
- możliwość połączenia trzech pomieszczeń parteru w celu uzyskania przestrzeni sali koncertowej,
- wymianę istniejącej zabudowy gospodarczej na obiekt użyteczności publicznej w skali i formie dostosowanej do obiektu zabytkowego.

Odnosnie zachowania budynku zabytkowego wskazują konieczność wykonania właściwych ekspertyz stanu obiektu, przeprowadzenie prac remontowych, konserwację elewacji i wewnątrz zabytkowej willi oraz istniejących elementów wystroju, konserwację stolarki z możliwą wymianą elementów z zachowaniem identycznych podziałów i profili, zachowanie pozostałego układu pomieszczeń.

Program funkcjonalny przewiduje:

- muzeum Jana Szczepkowskiego wraz z pracownią rzeźby – 289,32 m²
- pomieszczenia na działalność merytoryczną Akademii Sztuki Narodowej, w tym: wydział rzeźby, wydział aktorski, wydział muzyczny, wydział literatury, wydział filmowo-fotograficzny, wydział malarstwa i rysunku, wydział architektury pomieszczenia wykładowe, pokój rektora, kadry profesorskiej oraz modelatornię, – 471,50 m²
- salę wielofunkcyjną – 65,90 m²
- muzeum Milanówka – 55,60 m²
- administrację – 17,10 m²
- przestrzeń wystawienniczą - w przestrzeniach korytarzy i niektórych pomieszczeń
- funkcje uzupełniające, w tym zaplecze sanitarne, pomieszczenia techniczne i magazynowe, pokoje gościnne, zaplecze socjalne – 301,99 m².

W większości projekt zakłada zachowanie układu pomieszczeń, konieczne wyburzenia dotyczą stworzenia sali wielofunkcyjnej w piwnicach i na parterze, hallu na parterze i piętrze. Całkowitej przebudowie i modernizacji ulegnie poddasze w związku ze zmianą funkcji .

Dodatkowym elementem jest szyb windy, obsługującej wszystkie kondygnacje, do użytku osób niepełnosprawnych oraz przejście z kondygnacji podziemnej willi do Nowego Pawilonu poprzez łącznik.

W chwili obecnej budynek nie jest dostępny dla osób niepełnosprawnych, poruszających się na wózkach inwalidzkich. Projekt przewiduje, oprócz windy, podjazd do pracowni rzeźbiarskiej im. Jana Szczepkowskiego oraz wejście na parter budynku willi pośrednio - poprzez Nowy Pawilon, zawierający udogodnienia dla niepełnosprawnych.

Zakres prac adaptacyjnych, remontowych i modernizacyjnych, rozwiązania materiałowe

Na podstawie ekspertyz oraz opinii, opracowanej przez dr inż. Wiesława Rokickiego z września 2008 roku oraz biorąc pod uwagę nową funkcję i dodatkowe obciążenia elementów budowlanych willi należy wykonać następujące prace:

fundamenty: wykonanie podbicia i pogłębienia piwnic, osuszenie. Z powodu niezbędnej wymiany stropów na ceramiczne, cięższe i zmiany pokrycia dachu powstaną dodatkowe obciążenia, co pociągnie za sobą konieczność podbicia fundamentów. Przy okazji warto obniżyć poziom posadowienia budynku, przez co uzyska się normatywną wysokość piwnic.

stropy: wszystkie stropy drewniane z wyjątkiem oryginalnego, ozdobnego stropu autorstwa J. Szczepkowskiego nad jadalnią, do wymiany na ceramiczne typu np. WPS, strop nad jadalnią wzmocniony od góry.

Przewody kominowe: w całości do przebudowy, budynek nie będzie ogrzewany piecami węglowymi, natomiast konieczne będzie dodanie przewodów wentylacyjnych.

ściany zewnętrzne: w sensie konstrukcyjnym do zachowania i częściowego przemurowania w myśl przyszłych ekspertyz w zależności od obecnego stanu zniszczeń.

ściany wewnętrzne: częściowo do przebudowy w ramach powiększenia przestrzeni parteru i piwnic. Dobudowanie nowych ścianek wg projektu w lekkiej konstrukcji np GK, jako ścianki działowe

Schody: rekonstrukcja po wykonaniu ekspertyzy.

Więźba dachowa – po wykonaniu ekspertyz do zachowania lub wymiany elementów zniszczonych, do ocieplenia, elementy do zabezpieczeń przeciwpożarowych, przeciwgrzybiczych, przeciw insektom.

Pokrycie dachu: do wymiany na dachówkę ceramiczną, zbliżoną do oryginalnej, wg zachowanej ikonografii

Stolarka okienna - na podstawie ekspertyz - remont i ewentualna wymiana na identyczną z zachowaniem elementów podziałów i profili.

Tynki zewnętrzne: wapienno-piaskowe, zgodnie z technologią oryginalną do uzupełnień w miejscach odspojień. Detal architektoniczny do odtworzenia metodami konserwatorskimi. Nie przewiduje się ocieplenia budynku od zewnątrz - z punktu widzenia ochrony zabytków.

Tynki wewnętrzne: do napraw polegających na skuciu fragmentów zmurszałych i uzupełnianiu w technologii identycznej z oryginalną

Instalacje: całkowicie do wymiany i zaprojektowania od nowa zgodnie z nowoczesnymi wymogami – wodno-kanalizacyjna, grzewcza, wentylacyjna, klimatyzacyjna, elektryczna, ppoż, oświetleniowa, komputerowa, alarmowa, odgromowa.

Izolacje, przeciwwilgociowe: pionowa i pozioma do wprowadzenia, obecnie brak.

Elementy wykończeniowe: stolarka drzwiowa do remontu, posadzki drewniane do przełożenia i w miejscach przebudowy do uzupełnień nową lub starą identyczną (zarówno jeżeli chodzi o materiał jak też o wymiar klepki). W pomieszczeniach gospodarczych i sanitarnych posadzki ceramiczne. Wykończenie poddasza z użyciem nowoczesnych materiałów.

Priorytetem w projektowaniu i realizacji jest stosowanie środków i metod najmniej inwazyjnych w celu zachowania zabytkowej substancji i charakteru obiektu.

Projekt Nowego Pawilonu

Nowy Pawilon, stanowiący uzupełnienie programu funkcjonalnego, to w założeniu budynek w zupełnie innej, nowoczesnej stylistyce, będącej odzwierciedleniem współczesnych tendencji w architekturze, hołdującej zasadzie harmonii z otoczeniem. Detal architektoniczny oszczędny z wykorzystaniem elementów kopii rzeźb i płaskorzeźb Jana Szczepkowskiego oraz zieleni pnączy, bryła prosta, wykonana głównie z dużych przeszkleń, w celu uzyskania efektu przejrzystości, wtopienia w krajobraz parku.

Projektuje się połączenie Nowego Pawilonu oraz willi „Walerii” łącznikiem umożliwiającym przejście wewnętrzne. Osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich mogą wejść do budynku willi poprzez Nowy Pawilon, który posiada wszelkie udogodnienia dla niepełnosprawnych. Łącznik częściowo przeszklony.

lokalizacja – Projekt zakłada budowę Nowego Pawilonu w miejscu zabudowań gospodarczo-garażowych na obszarze nie zadrzewionym, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi jw. Położenie to jest najbardziej korzystne z uwagi na ochronę drzewostanu, także ze względu na bezpośrednią relację z willą, stworzenie dziedzińca.

Projekt przewiduje lokalizację Nowego Pawilonu na osi tworzącej otwarcie względem osi willi. Ma to znaczenie dla orientacji nowej sali wielofunkcyjnej na park. Ponadto sprawia, że elementy przestrzeni parku i podwórza wejściowego są wyraźnie oddzielone.

Taki układ dwóch nierównoległych osi stanowi nawiązanie do dawnych zasad prowadzenia perspektywy, podkreślając równocześnie odmienną stylistykę obydwu obiektów.

Program funkcjonalny, założenia przestrzenno-programowe.

Projekt zakłada, że Nowy Pawilon jest dwupoziomowy. Kondygnacja dolna jest częściowo zagłębiona w gruncie. Znajdują się na niej: sala wielofunkcyjna, zaplecze sanitarne i techniczne. Kondygnacja ta jest połączona łącznikiem z willą Walerią na poziomie jej piwnic. Wyższa kondygnacja - parter, zawiera salę wielofunkcyjną, wyposażoną w antresolę. Całość uzupełnia komunikacja pionowa – schody oraz winda dla niepełnosprawnych, dostępność od strony dziedzińca - schody oraz pochylnia dla osób niepełnosprawnych

Architektura Nowego Pawilonu

Nowy obiekt cechuje zastosowanie nowoczesnych rozwiązań techniczno materiałowych oraz współczesnych form architektonicznych. Nowoczesne podejście konserwatorskie zakłada harmonijne współistnienie obiektów nowych i zabytkowych bez naśladownictwa form dawnych.

Jednocześnie architektura Nowego Pawilonu asymiluje formy rzeźbiarskie w oparciu o dorobek Jana Szczepkowskiego.

Zastosowanie elementów rzeźb i płaskorzeźb w elewacjach ma wyraźnie na to wskazywać.

Materiały użyte w elewacjach to surowy beton i szkło – kontrastowe zestawienie charakterystyczne dla stylistyki współczesnej. Dodatkowym ważnym elementem jest zieleń zimozielonych pnączy, które przywiązują budynek do ziemi i wtapiają go w otoczenie parku. Budynek ma nawiązywać formą do pracowni artysty.

Zestawienie powierzchni:

- kondygnacja podziemna (sala wielofunkcyjna, zaplecze techniczno-sanitarne) 235,70 m²
- kondygnacja parteru (sala wielofunkcyjna, hall, komunikacja) – 128,71 m², plus antresola (widownia) ,08 m²

Część parkowa – stan istniejący oraz projekt zagospodarowania terenu

Przestrzeń parku jest ważnym elementem całego założenia, tworzy właściwy i niepowtarzalny kontekst miejsca tak charakterystyczny dla Milanówka. Z dokonanych wcześniejszych analiz oraz wizji lokalnych wynika konieczność fachowego odtworzenia zieleni parku poprzez prześwietlenia i dodatkowe nasadzenia zgodnie z pierwotnym założeniem. Ważne jest, aby park zachował swój swobodny styl, poprzez stosowanie ograniczonej liczby gatunków roślin, powszechnie dawniej stosowanych w milanowskich ogrodach. W części frontowej czyli naprzeciw schodów ogrodowych należy odtworzyć oś rozpoczynającą się wejściem od strony ulicy Spacerowej - bramą. W parku projektuje się oświetlenie, aleje, ławki, polany,

gazony, kwietniki. Funkcja estetyczna, rekreacyjna zostanie wzbogacona o kulturową – organizacja koncertów i innych wydarzeń artystycznych.

Park ma pozostać oddzielony od dziedzińca, jest to zaznaczone także poprzez niewielką skarpe, przykrywającą częściowe wyniesienie przejścia pomiędzy willą a Nowym Pawilonem. Będzie to czytelne zwłaszcza od strony wjazdu na dziedziniec.

Elementy zagospodarowania terenu

Zagospodarowanie terenu obejmuje oprócz budynku willi „Walerii” także budowę Nowego Pawilonu, budowę parkingu na 7 miejsc postojowych w tym 1 dla niepełnosprawnych, pochylnie dla niepełnosprawnych do obydwu budynków, schody do Nowego Pawilonu, elementy małej architektury, altanę śmietnikową, zmodernizowaną infrastrukturę. Miejsca postojowe dodatkowe planuje się w pasach drogowych ulic.