

# BUDYNEK-INKUBATOR

Słupski Inkubator Technologiczny (SIT)

Na terenie Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej powstał budynek, który oferuje powierzchnię biurową i technologiczno-produkcyjną dla nowo powstałych firm. Opowiada o nim autor projektu Mirosław Zwolski, właściciel Pracowni Projektowej „Colosseum”.



**Patrycja Fabiańska: Program unijny przewidywał organizację bazy dla nowo powstających podmiotów gospodarczych, głównie firm technologicznych. Jaką funkcję, poza biurową, ma pełnić obiekt?**

**Mirosław Zwolski:** Produkcyjno-usługową. Ten dwukondygnacyjny biurowiec ma trzy główne części: Centrum Rozwoju Przedsiębiorczości, Centrum Badawczo-Rozwojowe oraz Centrum Szkoleniowo-Konferencyjne. Około 60% powierzchni jest zagospodarowane na funkcję biurową, mobilną i przystosowaną do adaptacji w zależności od potrzeb najemców oraz na powierzchnie do prowadzenia działalności usługowo-produkcyjnej – hale montażowe. W inkubatorze zlokalizowane też będą m.in. laboratorium badań środowiskowych, firmy teletechniczne oraz zajmujące się technologiami odnawialnych źródeł energii. Pozostała część obiektu została przeznaczona na zespół mobilnych sal konferencyjnych oraz audytoria do przeprowadzania szkoleń dla nowo powstałych podmiotów gospodarczych.

**PF: Na czym polegała specyfika pracy nad tego rodzaju inwestycją?**

**MZ:** To był mój pierwszy projekt, w którym wszystko musiało być wybudowane według FIDIC – europejskiej procedury prowadzenia inwestycji określającej ściśle ramy prawne przedsięwzięcia. Ramy te ograniczają możliwość zmian w trakcie budowy odbiegających od specyfikacji projektowej. Wszelkie zmiany wymagałyby złożonego procesu administracyjnego.

**PF: Na co inwestor kładł główny nacisk w programie użytkowo-funkcyjnym?**

**MZ:** Słupski Inkubator Technologiczny ma różnorodny profil użytkowy, ale główny nacisk programowy został położony na branżę: IT – technologia informatyczna, metalowo-spawalnicza, automatyka i robotyka, energie odnawialne.

**PF: A co było dla Państwa najistotniejsze w zakresie rozwiązań?**

**MZ:** Priorytetem było czytelne i estetyczne wpisanie oraz rozplanowanie w tkance obiektu wszystkich funkcji. Budynek otrzymał więc układ osiowy, duże foyer i hol wejściowy z recepcją. Przy głównym wejściu znalazły się funkcje ogólnodostępne, czyli

foyer i audytorium konferencyjne. Po lewej i prawej stronie holu zostały zlokalizowane po dwa symetryczne segmenty części biurowo-usługowych. Po wejściu do przestrzeni wspólnej obiektu wchodzimy w gałęzie boczne, a z nich do działów bocznych. Działy są w stosunku do układu komunikacyjnego ułożone poprzecznie i rozdzielone między sobą wewnętrznymi i zazielenionymi przestrzeniami atrium. Zielone atria są dostępne bezpośrednio z poszczególnych działów i stanowią przestrzeń relaksu dla pracowników. Chcieliśmy, aby wspólne dziedzińce sprzyjały integracji użytkowników.

Ponieważ budynek jest usytuowany w przestrzeni otwartej i nie ma zurbanizowanego sąsiedztwa, ważne było stworzenie iluzji wielkomierności. Kształtowaliśmy więc kompozycję w taki sposób, aby osoba pracująca w pomieszczeniu biurowym, przykrytym szklaną fasadą, widziała z drugiej strony atrium podobne biuro i miała wrażenie, że pracuje w strefie miejskiej, a nie na odludziu.

**PF: Poruszył Pan kolejny wątek: budynek jest zlokalizowany na uboczu...**

**MZ:** ...a dokładnie na starym wysypisku śmieci. Jednym z głównych założeń projektu było udrożnienie terenu dla dogodnego połączenia komunikacyjnego. Najpierw musieliśmy dokonać rekultywacji wysypiska oraz wybudować około 500 m drogi, aby umożliwić dojazd do działki o wielkości 6,5 ha, na której planowaliśmy budowę. W zakresie naszych zadań leżały wszystkie aranżacje i kompozycje krajobrazowe wokół obiektu.

**PF: Nie było konieczności nawiązywania do pobliskiej architektury, bo otoczenie to stawy, las i wolne przestrzenie (łąki), pozostałe po likwidacji wysypiska.**

**MZ:** Na dalekim planie można zobaczyć hale przemysłowe, lecz są one na tyle odległe, że nie było sensu nawiązywać do nich. Tylko przyroda była istotnym sąsiadem. Integracji zastanej przestrzeni z projektowanym obiektem dokonaliśmy poprzez transparentność i skalę. Transparentność architektury od strony zarówno zewnętrznej, jak i wewnętrznej okazała się idealnym sposobem na wytworzenie symbiozy obiektu z przyrodą. W zakresie dostosowania skali zaprojektowaliśmy budynek

rozłożysty i niewysoki (dwie kondygnacje), który będąc niższy od otaczającej zieleni, nie tworzy zgrzytu kompozycyjnego.

**PF: Jakie pomieszczenia znalazły się w SIT?**

**MZ:** Audytorium dla 295 osób, trójdzielna sala konferencyjna dla 100 osób, sale szkoleniowe, pracownie specjalistyczne, sale narad, laboratorium komputerowe (16 stanowisk), powierzchnia biurowa i technologiczno-biurowa, zaplecza kuchenne, pomieszczenia administracyjne, pomocnicze, sanitarne i techniczne oraz cztery pokoje gościnne.

**PF: Złożona funkcja budynku wymagała oprócz nowych rozwiązań komunikacyjnych zapewnienia sporej przestrzeni parkingowej i dostawczej.**

**MZ:** Atutem obiektu jest brak problemu z parkowaniem. Zadbaliśmy o dużą ilość miejsc postojowych (197 stanowisk), które zostały zlokalizowane od frontu (tam mamy parking ogólnodostępny i pracowniczy) oraz od zaplecza – dla części usługowej. W ramach zagospodarowania terenu wybudowano drogę dojazdową z chodnikami i ścieżkami ro-

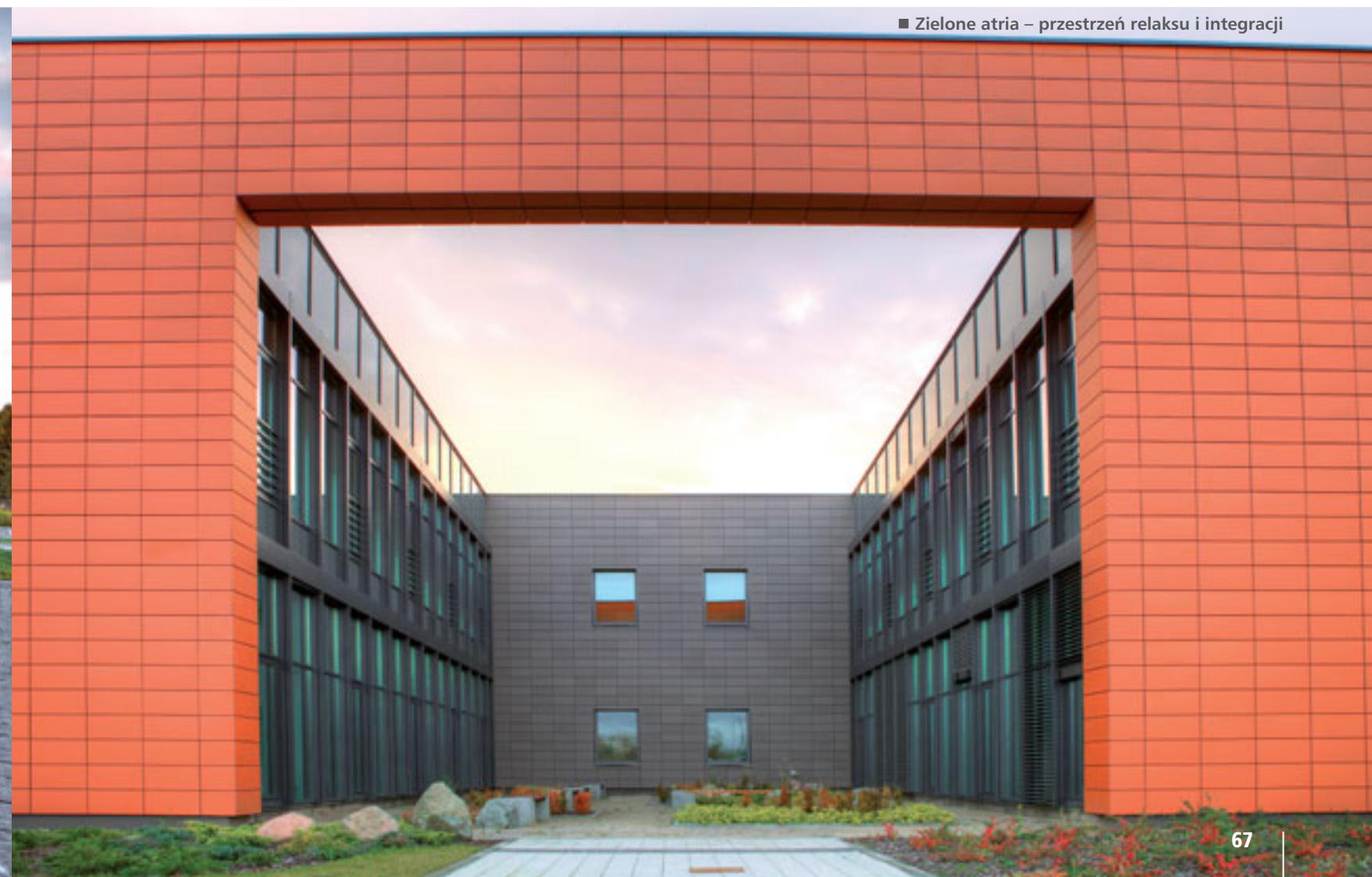
werowymi, biegnącą od ulicy Portowej, drogi dojazdowe wewnętrzne, ogrodzenie i wiatę rowerową. Parkingi i drogi dojazdowe zostały zaopatrzone w oświetlenie zewnętrzne.

**PF: Dlaczego do budynku można dostać się przez kładkę?**

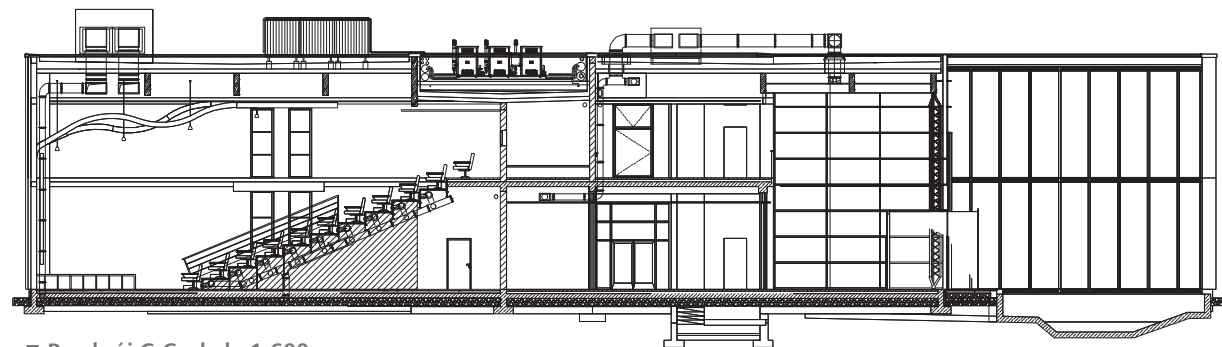
**MZ:** Szukając pomysłu na projekt, zdecydowaliśmy, że przed budynkiem powstanie staw, nad którym przeprowadzimy właśnie kładkę. Aby dostać się do budynku, trzeba przez nią przejść. Jest to również pewna idea, która stanowi metaforę: najemca otwierający działalność pokonuje różne bariery, a most prowadzący do przyjaznego nowoczesnego budynku to inkubator przełamujący bariery rozpoczęcia biznesu.

**PF: Czy były jakieś źródła inspiracji dla architektury i zastosowanych materiałów wykończeniowych fasady?**

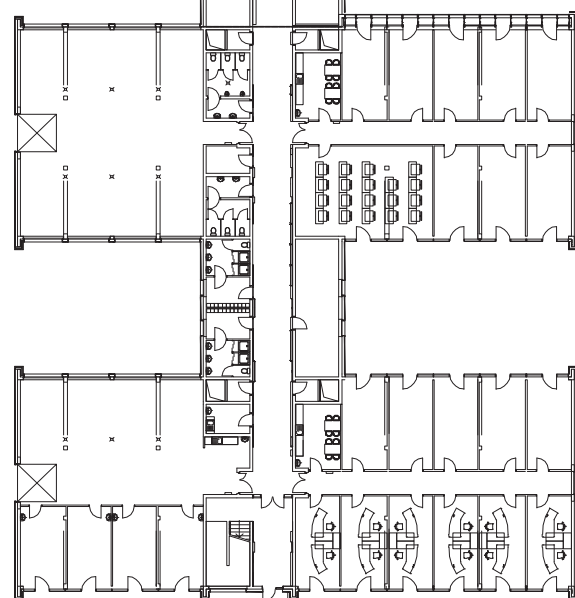
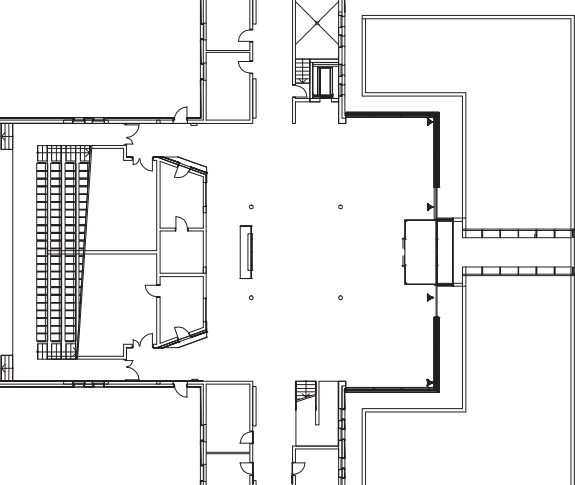
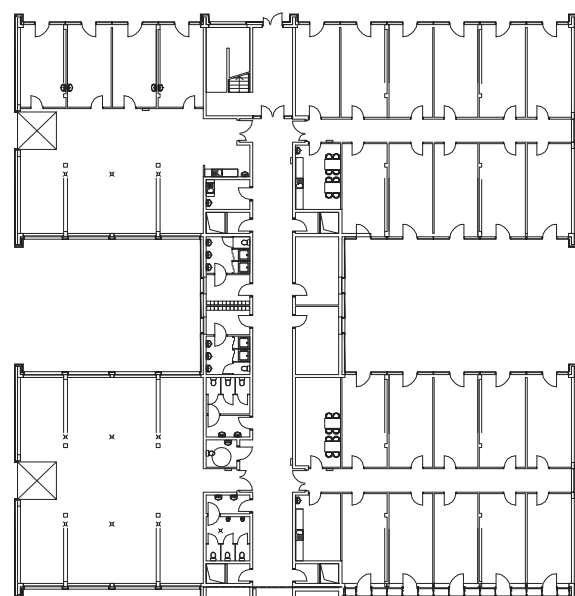
**MZ:** Rozwiązania materiałowe nie odbiegają od standardowych – to materiały naturalne oraz nowoczesne, np. szkło, które zostały powiązane z ceramiką klinkierową. Elementy konstrukcji to w wielu przypadkach jednocześnie element dekoracji. Myślę, że



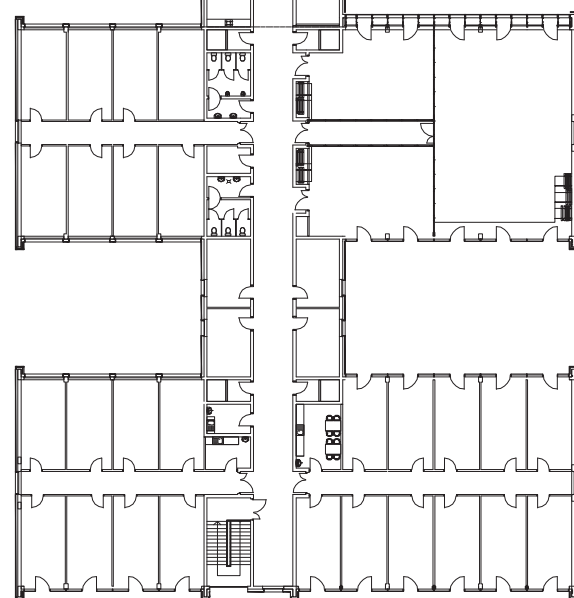
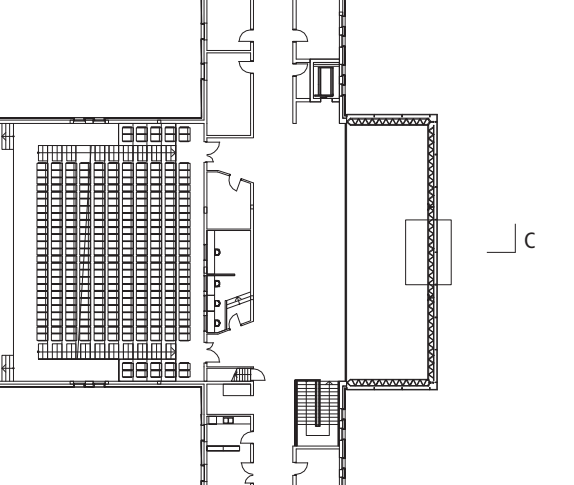
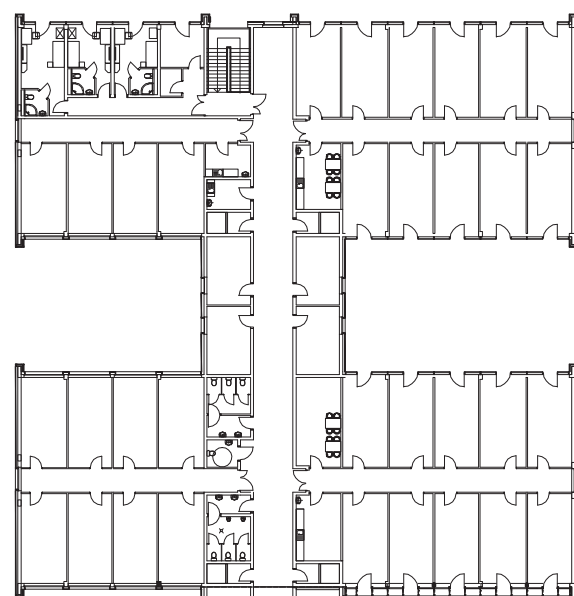




■ Przekrój C-C, skala 1:600



■ Rzut parteru, skala 1:600



■ Rzut piętra, skala 1:600

można doszukać się wątków zaczerpniętych z modernizmu niemieckiego oraz architektury Skandynawii. Nurty te mają silny wpływ na realizację w północnej Polsce.

**PF: A we wnętrzu?**

**MZ:** Zawsze do wnętrza wprowadzam materiały naturalne. Dominuje biała brzoza w połączeniu z ceramiką i szarymi barwami. W stolارce drzwiowej oraz obudowach korytarzy części wspólnych i w górnych częściach dekoracyjnych audytoriów również zastosowaliśmy naturalne laminaty z drzewa.

**PF: W jakim zakresie kompleks wyposażono w nowoczesną infrastrukturę?**

**MZ:** Jest w nim 170 pomieszczeń biurowych, co oznacza, że liczba najemców wyniesie od 40 do 50. Z tego powodu oraz ze względu na sporą liczbę osób odwiedzających zainstalowano system kontroli dostępu i monitoringu. Kolektory słoneczne wspomagają podgrzewanie wody użytkowej. Część elewacji została wyposażona w baterie fotowoltaiczne, zamieniające energię słoneczną na elektryczną,

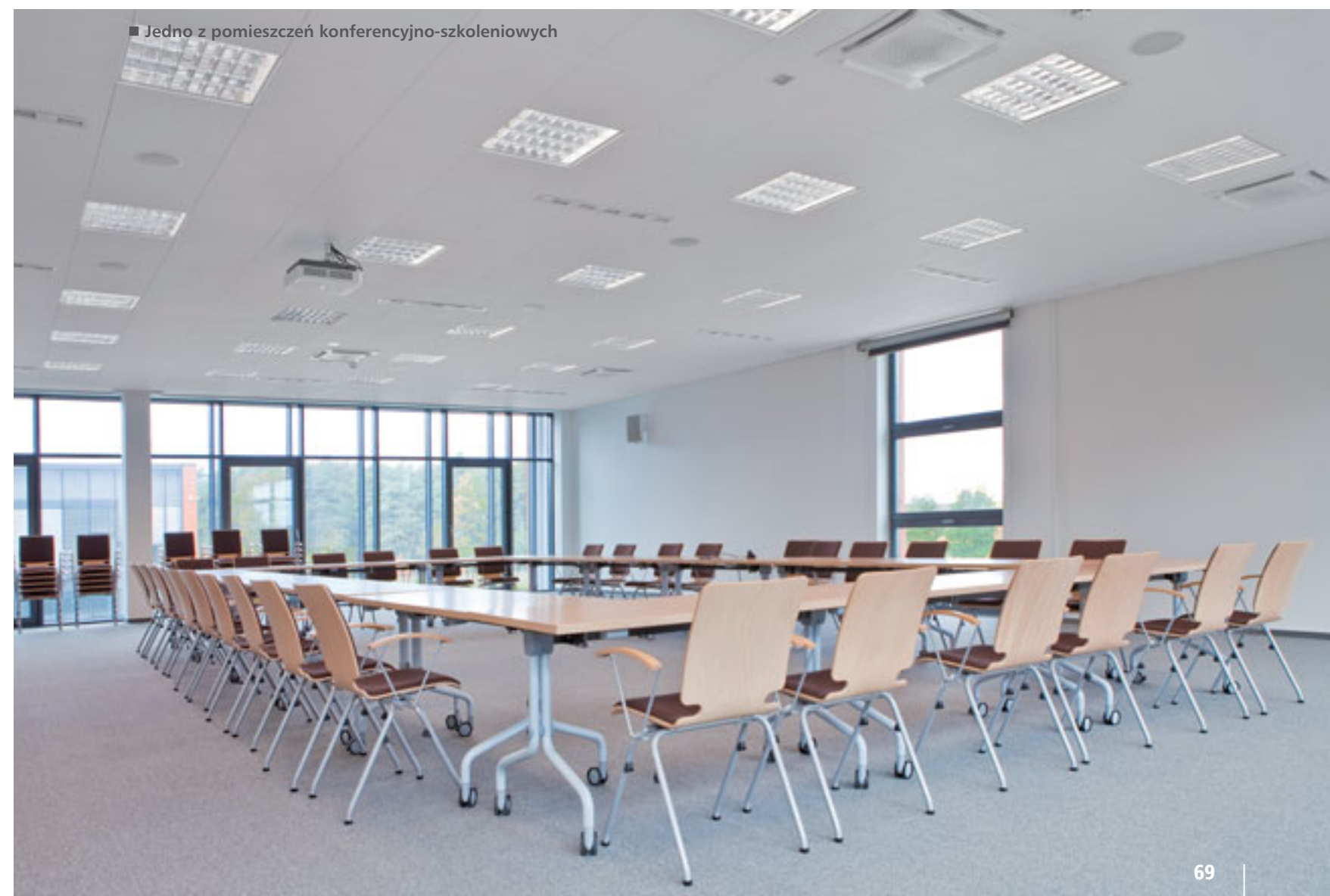
co wspomaga bilans energetyczny budynku. Wszystkie pomieszczenia są klimatyzowane i wentylowane mechanicznie. Klimatyzacja sterowana jest indywidualnie w każdym pokoju. Zastosowaliśmy ponadto system elewacji dwupowłokowych, podwójnych (szklane wentylowane podwójne i system elewacji wentylowanych ceramicznych), które pozwalają na ekonomiczne wykorzystanie energii zewnętrznej, czyli zmniejszenie strat termicznych i lepszą wentylację. Oprócz tego wszystkie fasady mają okna zaopatrzone w żaluzje. W systemie ogrzewania budynku zastosowano po raz pierwszy w Polsce nowatorskie rozwiązanie oparte na absorpcyjnych pompach ciepłych.

**PF: Na czym polega zasada działania i nowatorskość tego systemu?**

**MZ:** Działanie kotłowni opiera się na tym, że czynnikiem energetycznym nie jest energia elektryczna, tylko gaz ziemny. W wyniku spalania gazu ziemnego powstaje adsorpcja i uzyskujemy ciepło. Zasada działania absorpcyjnych pomp jest taka sama jak powszechnie



■ Rozwiązania materiałowe



■ Jedno z pomieszczeń konferencyjno-szkoleniowych



stosowanych i w celu uzyskania ciepła należy podać energię, ale nasze rozwiązanie używa tę energię z gazu ziemnego. Pompy powietrzne umieszczone na dachu wykorzystują temperaturę powietrza i dostarczają ciepło oraz chłód do pomieszczeń.

**PF: Atrakcyjność obiektu nocą podkreślają jedynie fontanny. Dlaczego obiekt nie jest iluminowany?**

**MZ:** Uznaliśmy, że nie ma sensu podświetlać czegoś, czego nikt nie będzie oglądał w godzinach nocnych i wieczornych. Byłoby to niegospodarne i nieekologiczne.

**PF: Czy aranżacja powierzchni i dobór wyposażenia leżał również po stronie pracowni architektonicznej?**

**MZ:** Jedynie w zakresie aranżacji i wyposażenia audytorium oraz sal konferencyjnych. Pomieszczenia biurowe zostały wykończone neutralnie w zakresie kolorystyki i dają możliwość adaptacji każdemu użytkownikowi.

**PF: Nowoczesny budynek musi być dostosowany do osób niepełnosprawnych.**

**MZ:** Przepisy nie wymagają, żeby wszystkie pomieszczenia były dostosowane, ale zastosowana szerokość drzwi toalet oraz dostosowanie dźwigu osobowego pozwalają tam pracować i przemieszczać się osobom niepełnosprawnym. Nie ma również problemów z wejściem do wielopoziomowego audytorium.

**PF: Prasa podaje, że zainteresowanie wynajęciem lokalu na terenie inkubatora jest spore, a o atrakcyjności decydują stawki za wynajem. Co oprócz nowoczesnego wystroju i zachęcających czynszów da słupszczanom inkubator?**

**MZ:** Najistotniejsza jest możliwość skoncentrowania na jednym obszarze wielu firm z pokrewnych branż. W żadnym innym miejscu na terenie miasta nie ma podobnej możliwości. To praktyczne rozwiązanie da okazję nawiązania współpracy, nowych kontaktów biznesowych pomiędzy różnymi sektorami. Wiele firm, które znajdują swoje miejsce w inkubatorze, będzie wzajemnie

świadczyło sobie usługi. Duża sala konferencyjna pozwoli na organizowanie spotkań biznesowych i szkoleń, także na przyciąganie nowych kontrahentów.

**PF: Jakie branże są najbardziej zainteresowane lokalizacją swoich siedzib w obiekcie SIT?**

**MZ:** Wśród pierwszych najemców znalazły się firmy z takich branż, jak: IT, telekomunikacja bezprzewodowa, produkcja elektrycznego sprzętu oświetleniowego LED, budowa prototypów urządzeń i produkcja wyrobów medycznych.

**PF: Czy trudno było zamknąć inwestycję w określonym budżecie?**

**MZ:** Program funkcjonalno-użytkowy i zastosowane materiały musiały być w pełni kompatybilne z oczekiwaniami i założeniami finansowymi. Musieliśmy pilnować, aby rozwiązania oraz nakłady inwestycyjne nie przerosły ustalonej puli i przyznam, że czasem wymagało to dokonania różnych cięć i zmiany rozwiązań. W trakcie realizacji nie

było jednak niejasności, bo dokumentacja była na tyle solidnie przygotowana, że wykonawcy nie mieli problemów. Parametry określone na początku zostały spełnione, zarówno w zakresie izolacyjności termicznej, jak i samej geometrii architektury oraz gabarytów.

**PF: Udało się zrealizować budynek zgodnie z pierwotną koncepcją?**

**MZ:** Nasza koncepcja została wybrana jako najlepsza pod względem ekonomii oraz zaproponowanych rozwiązań architektonicznych w wyniku ogłoszonego przez inwestora przetargu połączonego z pewną formą konkursu. Od początku drogi projektowej naszym zamiarem było, aby obiekt sprawiał wrażenie prostej budowli, która z jednej strony jest monumentalna, a z drugiej przyjazna i transparentna. Myślę, że ten zamysł udało się wiernie zrealizować, co wynika z pozytywnych komentarzy użytkowników funkcjonującego już obiektu.

**PF: Dziękuję za rozmowę.**

|   |  |
|---|--|
| Lokalizacja/adres   | Słupsk, ul. Portowa 13B                  |
| Pracownia projektowa  | Pracownia Projektowa „Colosseum”         |
| Architekt prowadzący  | Mirostaw Zwolski                         |
| Architekci  | Marek Rutkowski, Katarzyna Stawniak      |
| Data opracowania  | 2009/2010                                |
| Data realizacji   | 2010-2012                                |
| Inwestor  | Pomorska Agencja Rozwoju Regionalnego SA |
| Powierzchnia całkowita  | 6990 m <sup>2</sup>                      |
| Powierzchnia zabudowy   | 4290 m <sup>2</sup>                      |
| Kubatura brutto   | 40 500 m <sup>3</sup>                    |
| Generalny wykonawca   | Allcon Budownictwo sp. z o.o.            |
| Żaluzje zewnętrzne: 300 szt. z napędem elektrycznym E80A6 WAREMA 1327,90 m <sup>2</sup><br>240 osłon typ BL06 WAREMA 277,44 mb. | Z.B.M. Tomasz Jasiński                   |



■ Detal i kompozycja fasady



**Systemy osłon przeciwslonecznych**



FIRMA TOMASZ JASIEŃSKI  
ul. I POPRZECZNA 10A  
04-602 WARSZAWA  
tel. 22 812 05 09  
e-mail: jasienski@jasienski.com.pl

[www.markizy.pl](http://www.markizy.pl)