

Torma, Tamás: Block of condos x Residential par = High rise apartments

MASS HOUSING ESTATE HIGH RISE APARTMENTS?

Citation: Metszet, Vol 13, No 2 (2022), pp 14-21,

<https://doi.org/10.33268/Met.2022.2.1>

Received: 14 March 2022

Accepted: 08 April 2022

Published: 25 April 2022

Abstract: FLATCO APARTMENTS, BUDAPEST, HUNGARY; ARCHITECTS: ZSOLT HAJNAL and PÉTER KENDELÉNYI

Mass housing estate or vertical housing estate, is this the new way to describe urban apartment blocks, or another form of advertising slogan? Developed for the rental market this project provides housing, car parking, commercial and co-housing facilities within close proximity to the city centre. The design being aimed at a younger target group, 20-35 years of age, looking for premium quality lifestyles and amenities. Time will tell if this social urban project succeeds in meeting the requirements of medium-term private investors and how it might impact the cityscape.



01

BÉRTÖMB × LAKÓPARK = APARTMANHÁZ

A FLATCO APARTMANHÁZA FERENCVÁROSBAN | BUDAPEST

Már a megnevezéssel is zavarban vagyunk, hiszen mi is ez?

Tömeqlakópark, amit nevezzünk most inkább függőleges lakóparknak? Apartman magasház, amely a Közvágóhíd romjain kialakuló 21. századi lakógyár túloldalán egy innovatívabb alternatívát mutat?

—A helyszín is meglehetősen billegő, hiszen egyrészt ott járunk, ahol a valahai Közvágóhíd mögött már most is rosszpélda-számba menő épülettelevény jött létre (és a szorosan vett vágóhídi terület még be sem épült...), másrészt viszont csak körül kell nézni itt, hogy lássuk, Középső-Ferencváros leggyorsabban fejlődő részén vagyunk. [1] A Duna innen tízpercenyi sétára van – igaz, elkerítve és magaspárttal fogad –, a környéken egyre-másra tűnnek el a volt malmok és ipari épületek, miközben irodaházak és új épületek nőnek ki az egykori rozsdasávos területén.



02

- 01 Egy volt malomövezetben földszintes családi ház és gyártelep szomszédságában – környék az átváltozás ideiglenességeivel
 02 A négyosztatú tömböt közepén – a teremgarázs felett – zárt belső tetőkert, zöld és közösségi tér tagolja

ÉPÍTÉSZ |
Hajnal Zsolt, Kendelényi Péter

FOTÓ |
Dragon Tamás, Juhász Norbert

SZERZŐ |
Torma Tamás

—Ha első pillantásunkkal mérjük fel a Flatco tavaly átadott Bárd apartmanházát, látszik, hogy méreteivel alkalmazkodik a környékre jellemző boomhoz. A második, alaposabb körbepillantás pedig arra is ráébreszt, hogy ugyan itt is fontos az elérhető legnagyobb hasznosítható és kiadható lakónégyzetméter, de lehet ezt másképpen is, mint a Vágóhíd utca túloldalán.

01

—Már az apartmanház ötlete maga is kellően innovatív. Ugyan a beruházó reklámszlogenje szerint Budapest ingatlanpiacán a második világháború óta nem volt ekkora durranás, hiszen a Bárd utcai apartmanház a főváros legnagyobb, magántőkéből épült függőleges lakóparkja lett, de elég egy köruglizás, hogy lássuk: a bérlakáspiacon ma ez a friss és turbulens siker.

—Egy tízemeletes épület, amelynek az összes lakása (és üzlethelyisége, illetve parkolóhelye) hosszú távú kiadási céllal épült. A lakóterek közül 30 négyzetméteres stúdiók ugyanúgy választhatók, mint száz négyzetméteres, négy hálószobás lakások.

—Ugorjunk most egyet térben és időben: a tavalyi Budapest 100 egyik slágerépülete Budán a Statisztikai Hivatallal szemben álló sarokház volt [2; 3]. A Keleti Károly utca 9. számot viselő, hatemeletes óriásépület trapéz alakban áll a Keleti Károly utca és a Bimbó út sarkán – ez volt a város első modern szállodabérháza. 1928–29-ben épült afféle angolos boardinghouse-ként, ami akkoriban abszolút újdonságnak számított idehaza. Újítása abban állt, hogy a privát lakóterek mellé a havi bér ellenében komplett szolgáltatáscsomag járt portaszolgálattal, központi mosó- és szárítóhelyiségekkel,



03

a földszinten kávéházzal és étteremmel, ahonnan akár a saját lakóterükbe is rendelhetek étkezést, mivel az éttermet ételfelvonó kötötte össze az emeleti szobák találóhelyiségeivel. Az emeleti hallból minden szinten közös társalgók és olvasófülkék nyíltak, a lakóegységek a másik oldalon félkörben helyezkedtek el. Ma már kevesen tudják, de az akkori beruházó, egy vállalkozó kedvű gróf, bizonyos Mailáth József villaszerű bérházakkal bővítette tovább vállalkozását a Keleti Károly utcában: a négyszer négyemeletes, nagyvonalúan teraszolt ikerbérházsor (a Majláth-házak) lakásai máig az ingatlanpiac prémium slágerei. A teraszok alá beépített üzletsorban trafik, fűszer- és csemegekereskedések működtek, szabó- és cipésműhelyek vagy éppen fodrász szolgálta ki a lakókat.

— És akkor vissza Ferencvárosba, a Bárd utcába. A Flatco 256 lakásos apartmanházát a Hajnal Építésziroda tervezte. A környéken még minden nagyon friss és átváltozóban van, vagy épp az átváltozás ideiglenességét viseli magán. Szemben még földszintes sarokház áll a régi idők tanújaként, és maga a Bárd utca is

macskaköves maradt – miközben zsákutca is (délre, a Vágóhid utca felé), mivel az utca végét egy csokigyár épülete és ipartelepe zárja le.

— A Flatco apartmanház négy blokkból, egy nyolc- és egy tízemeletes egységből áll. Aki ismeri az építésziroda korábbi, nagy lakóházas projektjeit, nem lepődik meg a jellegzetességeken, az óriás homlokzatok tagolásán – amely enyhíti a monumentális tömeghatást –, a lépcsőházak egyterű előterein, az épület méreteihez méltó hangsúlyt kapó főbejáratokon. A két főbejárat (egyik a Bárd, másik a Nádasdy utca felől) itt is impozáns, két emelet légterét fogja egybe, megidézve az újlipótvárosi nagypolgári Bauhaus lépcsőházi előtereit.

— De ami igazán hatásos, az a tömegelosztás: ahogy a tömb középső részén – a teremgarázs felett – zárt belső tetőkertet alakítottak ki, így a négyoszlatúvá váló épület kisméretű zöld és közösségi teret kapott, amely a lakók közös összeföveteleinek is helyet adhat. Az épületegyütttest közepén a jól átlátható üveggözkölkedő

03

02
04



04

osztja darabokra, ugyanakkor össze is köti őket, hiszen a szellős és nagyvonalú közlekedő-csatorna az együttes főtengelye.

—A földszinten itt is többfunkciós közösségi terek szolgálják ki a lakókat edzőteremmel, közösségi nappalival, biliárd- és játékszobával. A klubhelyiségben közösségi konyharész is van, de ottjártamkor több fiatal is a kanapékon „home office-olt”. A 256 lakást második generációs okosotthon-rendszer, mennyezeti hűtés-fűtés szolgálja ki (ez saját fejlesztés: a Metrodom Dual Eco hőlégszivattyús rendszer klíma és fűtőtestek helyett a lakások mennyezetében adja le a hőt, illetve fűt vagy hűt), a legfelső szinten pedig teljesen berendezett lakások találhatók.

—A hagyományos építészeti, építészesztétikai leírás kissé már félrevisz az ehhez hasonló lakáskonglomerátumoknál. Szemérmes és gyakran teljesen alaptalan lakóparknak hívni őket; a szakma sokkal szívesebben foglalkozik az ún. emberi léptékű, egyedi házakkal, miközben alapvetően ez az üzleti terület mozgatja az újlakás-piacot. Már csak a méretei miatt is látványos, de a legtöbb hasonló beruházásnak még sincs önálló esztétikája, rosszabb esetekben mindössze annyi érezhető, hogy szeretnének minél több hasznos négyzetmétert nyereségesen értékesíteni. Itt már észrevétlenül a szociológiába és urbanisztikába csúszunk át: vajon a központi (városi vagy állami) víziók – és szabályozás – híján csak a középtávú magán-beruházói érdekek alakítják a városképet?

—Ilyen megfontolásból is néztem ezt a Bárd utcai házat, ahol egy sikeresnek tűnő üzleti konstrukció találkozik egy kipróbált, a szegmenst jól ismerő, prémium építészirodával. Az apartman konstrukció ugyanis igen sikeresnek látszik, hiszen az épület átadásáig már szinte

03 Az erkély- és korlát-elemek horizontális ritmusdinamikája már felismerhető stíluseleme az építészirodának

04 Lakópark, lakáskonglomerátum? A szakma és a szabályozás szemérmesen alig foglalkozik ezekkel, pedig arculatával és méreteivel leginkább ma ez alakítja a városképet



A Bárd Apartmanházat a Flatco zászlóshajóprojektjének tekintjük, hiszen az épület tökéletesen megtestesíti azt a modern, városi életérzést, amelyben hiszünk. Célunk, hogy ezt bemutassuk és elérhetővé tegyük a Budapesten lakást bérlőknek. Nagyon szeretjük a lakópark elegáns és praktikus felépítését, a tágas, fényárban úszó előtereket, az épület két szárnya között megbújó zöld kertet, és persze a világos és kényelmes kialakítású lakásokat. A lakásokat négy eltérő színvilágban rendezték be lakberendezőink, így az érdeklődők a méret és szobaszám mellett a saját stílusuknak megfelelő színvilágú és hangulatú apartmantípusokból választhattak. Bár a kezdetektől tisztában voltunk azzal, mennyire jól sikerült a projekt, mégis meglepetésként ért minket az a hatalmas érdeklődés, amely az épületet övezte. Gyakorlatilag az összes lakás bérlőre talált, még mielőtt a használatbavételi engedélyt megkaptuk volna.

Külön öröm volt látni, ahogy az átadás után az épület megtelt élettel. A vegyes funkciójú klubszoba hatalmas népszerűségnek örvend a bérlők között, folyamatosan használatban van. A lakók esténként együtt biliároznak, csocsóznak, vagy körversenyeket rendeznek az Xbox szobában, mások edzenek a konditeremben, vagy pizzáznak a közösségi konyhában.

Ha ki kellene emelni, hogy mire vagyunk a legbüszkébbek a Bárd Apartmanház kapcsán, az a Flatco közösségformáló ereje. Fantasztikus látni a Facebook-csoportunkban, hogy a bérlőink mindenben segítenek egymásnak, rendezvényeket szerveznek, vagy épp gyűjtést rendeznek az ukrainai menekülteknek. A Bárd Apartmanház volt az első olyan projektünk, ahol a Flatco a tulajdonosa és az üzemeltetője is a teljes épületnek. Kicsit több mint fél év után elmondhatjuk, hogy nagyon sikeresnek bizonyult ez a modell, és már dolgozunk a következő hasonló lakóparkunkon a 13. kerületben a Teve utcában. | Jacoby Márta (Flatco Real Estate Kft.)

az összes lakás elkelt, a bérlők egyharmada külföldi, ezek között egy koreai cég 40 lakást bérelt ki itt a dolgozóinak. A konstrukció ráadásul főleg a fiataloknak jön be, a Bárd utcai lakók 72%-a is 35 év alatti.

—A Hajnal Zsolt és Kendelényi Péter vezette építésziroda pedig már több helyen szerzett komoly tapasztalatokat arról, hogyan lehet ilyen nagy lakóegyütteseket látványosan telepíteni. A budai Kapás utcában két évtizede egy 80 lakásos társasházsort kellett a keskeny, hosszú telek miatt az utcára merőlegesen elosztani,

05

15 éve a „nyócker” egyik megújuló utcájában (Futó utca) a függőfolyosók belső szellemét kombinálták a teremgarázs tetejére telepített zölddel. Ez a megoldás később is vissza-visszatért, például a nemrég a budai Csalogány utcában elkészült többfunkciós épület esetében, ahol a lakás- és irodaházban alulra egy Lidl áruház került, miközben annak a bizonyos zöld belső udvarnak az elhelyezése a szomszédos bölcsőde benapozását is meghagyta.



06

Rajongunk Budapest barnamezős területeiért! Élen járunk a városi szövet megújításában a kompakt városmodell elvei szerint. A Metrodom cégcsoport egy újabb funkcióváltó programot valósított meg. Egy kiskereskedelmi cég raktárként és irodaként használta a volt MATÁV kapcsolóközpontot a Középső-Ferencvárosban, melyet 2018-ban vásároltunk meg. Az alacsony, jellegtelen szürke épület elbontása után egy három utca által határolt nagyon jó adottságú telken kezdhettük meg a fejlesztést. Régi álmunkat valósítottuk meg, amikor a II. világháború óta eltelt időszak legnagyobb magántulajdonú bérlakásépítésébe belevágtunk. Az üzleti terv szerint a rövid távú értékesítési célú fejlesztés jobb eredményt mutatott, mint a hosszú távú bérbeadási hasznosítás, ennek ellenére a bérlakásprogram mellett döntöttünk. Úttörők vagyunk, és tudjuk, hogy változást úgy lehet elérni, ha valaki bebizonyítja, hogy ez jól működő modell. Hittünk abban, hogy lesz igény a megfizethető prémium bérlakásra, ami be is igazolódott 2021-ben az átadáskor. A bérlők döntő többsége 20-35 év közötti fiatal, aki a mamahotelt már elhagyta, de még nem tud saját otthont vásárolni. Innen jött az ötlet üzleti modellünk továbbfejlesztésére, amely szerint, aki itt bérel lakást, az a Metrodomnál lakásvásárlási kedvezményt kap. | Kiss Gábor műszaki igazgató

- 05 A földszinten többfunkciós közösségi terek konyhával, edzőteremmel, közösségi nappalival, „home office” és játszobáival
- 06 256 lakás, négy blokk, egy nyolc- és egy tízemeletes egység

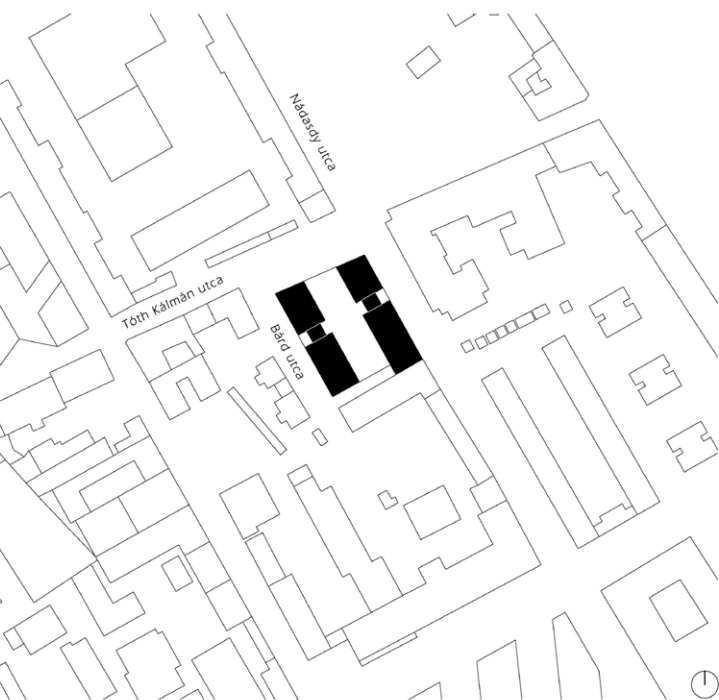
— Ezt lehet felismerni a Bárd utcában is, ahol a 153 helyes, lefedett mélygarázs tetejére került az épületbelső zöldkertje.

— A tömör felületeket világos fedőtégglával burkolták, az erkély- és korlátelelemek ritmusdinamikája itt is igyekszik mozgalmassá tenni az épület homlokzatát.

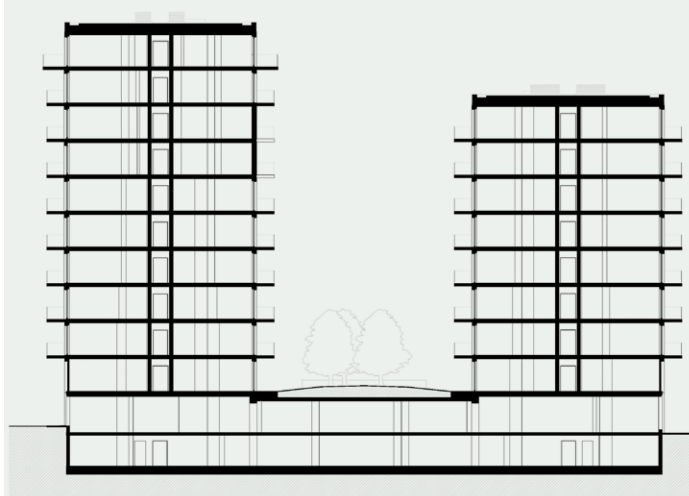
A lakóparkban 24 órás portaszolgálat működik, a teremgarázsba külön biciklitároló és már elektromos töltőpontok is kerültek.

— A Flatco Bárd utcai apartmanháza kényes területen képvisel magas műszaki és minőségi szintet. És a hagyományosan vett építészetet – ebbe ma bele kell értenünk a piacra gyorsan reagáló konstrukciót éppúgy, mint a nagy egységeken edződött, mégis egyedi tervezői gyakorlatot vagy éppen az energiahatékony és okosotthon-megoldásokat.

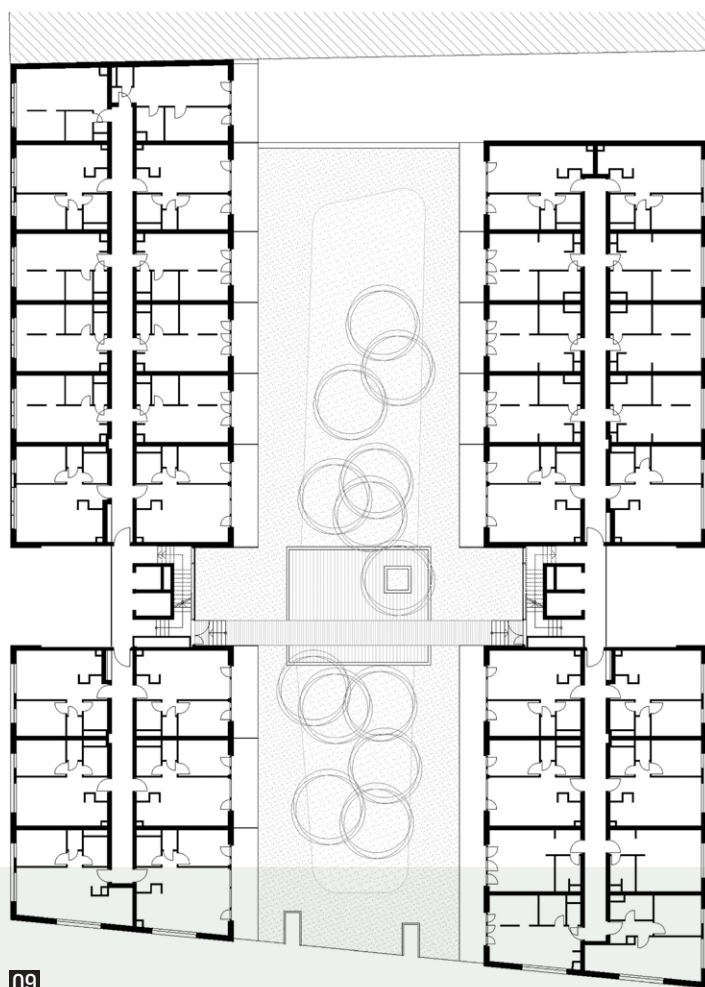
05
06



07



08



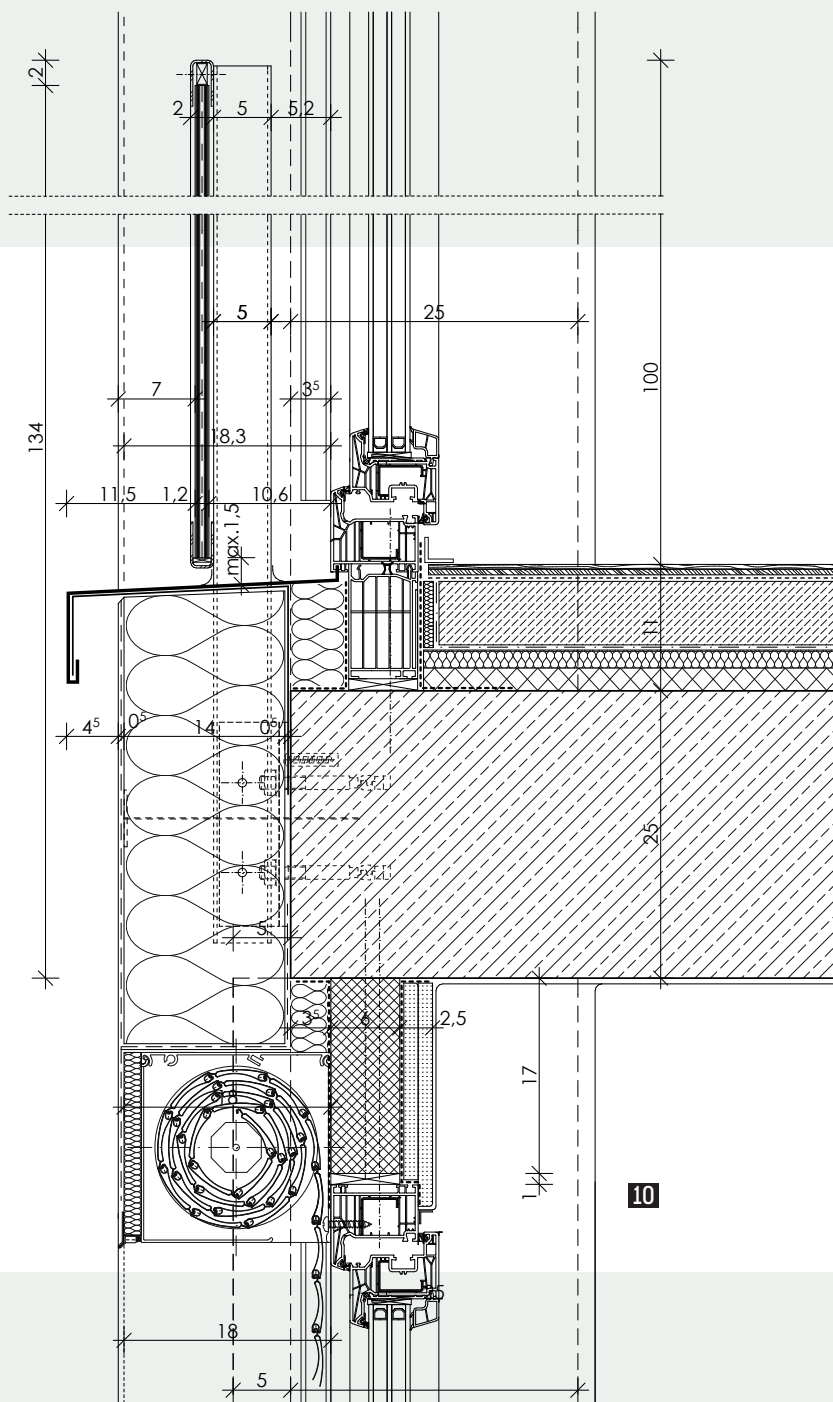
09

- 07 Helyszínrajz
- 08 Metszet a két különböző tömbbel
- 09 Földszinti alaprajz
- 10 Üvegkorlát részletrajza

ÉPÍTÉSZ MUNKATÁRSÁK: Apai Balázs, Cserjés Petra, Csörge Zita, Fedor Lukács, Fekete Máté, Karlovecz Ádám, Kőmíves Kata, Tomasák Gergő, Tóth Csaba, Schadt Zoltán, Szalántzy Kolos | FELELŐS STATIKUS TERVEZŐ: Méri Tamás | FELELŐS GÉPÉSZ TERVEZŐ: Lovas Albert | FELELŐS VILLAMOS TERVEZŐ: Gárgyán Attila | FELELŐS ÉPÜLETSZERKEZETI TERVEZŐ: Horváth Sándor, Foglzsinger Ildikó | FELELŐS AKUSZTIKUS TERVEZŐ: Csott Róbert | FELELŐS TŰZVÉDELMI TERVEZŐ: Csaba Bendegúz | FELELŐS KÖZÚTCSATLAKOZÁSI TERVEZŐ: Katona Márk | FELELŐS GARÁZSTECHNOLÓGUS TERVEZŐ: Rodé Lajos | FELELŐS KERTTERVEZŐ: dr. Balogh Péter István | BELSŐÉPÍTÉSZ TERVEZŐ: Tarnai Zsófia

IRODALOM / REFERENCES

- [1] Sersliné Kócsi, Margit et al: *Integrált Városfejlesztési Stratégia*, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, Főépítész Iroda - Budapest 2009, pp 18-23, hozzáférhető: <<http://www.terport.hu/ivs/bp9/ivs.pdf>> [utolsó belépés: 2022-03-16].
- [2] Ódry, Emese: „A Mailáth-házak”, Budapest100[honlap], hozzáférhető: <<https://budapest100.hu/house/keleti-karoly-utca-9/>> [utolsó belépés: 2022-03-16].
- [3] Ferkai, András: *Buda építészete a két világháború között*, MTA Művészettörténeti Kutató Intézet, Budapest 1995, p 101.



Az épület legkisebb alapterületű garzonjainál a megfelelő mértékű benapozás és a lakóterekhez leginkább arányos méretű bevilágító felületek érdekében franciaerkélyes nyílászárókat terveztünk, üveg mellvédekkel. A lakások egymás feletti elhelyezkedése miatt a mellvédnek a kiesésgátláson kívül teljesíteni kellett a homlokzati tűzterjedési gát kritériumait is. Ehhez speciális üvegszerkezetet alkalmaztunk. Pyroswiss Parapet speciális üveget, amelyet több európai uniós vizsgálólaboratóriumban is eredményesen teszteltek, és alkalmasnak bizonyult homlokzati tűzgátként is. A korlát üvegezése Pyroswiss ragasztott biztonsági üveg, 66.2 - 6 mm Pyroswiss / 0,76 mm PVB-fólia / 6 mm float réteggel készült, legnagyobb mérete 1500x995 mm lehetett.

A korlát kialakításakor ügyelni kellett az üvegelem befogására a folytonosan körbefutó acélszerkezetbe, a párkánytól és nyílászáróktól meghatározott geometria szerinti beépítésére, valamint a mellvéd környezetében nem éghető építőanyagok alkalmazására. A körbefutó acélkeretet a homlokzati hőszigetelő rendszerű vakolattal oldalai mentén előírás szerint hézagmentesen felületfolytonosítottuk. A tervezés során törekedtünk a karcsú, légies acélkeretre és oszlopokra, a rejtett rögzítési megoldásra, ezzel is növelve a transzparens felület nagyságát. A tervezett épületszerkezeti részleteket egyedileg, épületspecifikusan vizsgálták felül és hagyták jóvá az ÉMI laboratóriumában.

- A** | 3 mm vastag 40x20 mm tűzhorganyzott U acél az üvegkorlát megfogására, csavaros kötésekkel, gyártmányterv szerint
- B** | 3 mm vastag 50x50 mm horganyzott acél zártszelvény korláttartó oszlop a korlát hosszoldásánál
- C** | 2 réteg biztonsági parapetüveg korlát, Pyroswiss ragasztott biztonsági üveg, 66.2 – 6 mm Pyroswiss / 0,76 mm PVB fólia / 6 mm float max mérete: 1500x995 mm
- D** | Külső párkány 1 mm vastag bevonatos acél lemezből, rögzítőszegélyhez beakasztva, tokhoz rögzítve
- E** | Külső oldali lég- és vízzáró EPDM membrán (Resitrix SKW) a csatlakozó szerkezetekkel vízhatlan módon összeépítve
- F** | 14 cm vastag vakolható ásványi szálalás homlokzati hőszigetelés, hőszigetelő rendszerű vakolattal, Rockwool Frontrock Max E, rendszer szerinti kialakítású és számú dübeleléssel (például Ejot)
- G** | Külső oldali lég- és vízzáró EPDM membrán (Resitrix SKW) a csatlakozó szerkezetekkel vízhatlan módon összeépítve
- H** | Üvegszövet háló visszahajtás alapvakolattal

A

B

C

D

E

F

H

G