

Adatok:

A fejlesztés elnevezése: Treehouses Noszvaj

Címe: 3325 Noszvaj, Tósétány utca hrsz.: 1038,1125,1127,1132

www.treehouses.hu

A nevező adatai:

cégnév: Arkt Építész Stúdió Kft. cím: 3300 Eger, Íj utca 27/a. felelős személy: Fábián Gábor DLA, telefon: +36 30 346 1156, e-mail: fabian.arkt@gmail.com

A beruházó adatai:

név: Maliga Enikő Anna, Maliga Péter cím: 1113 Budapest, Daróczi út 48. telefon: +36 200 399 0626, e-mail: marketing@treehouses.hu

A tervező adatai:

Fábián Gábor DLA, Fajcsák Dénes cégnév: Arkt Építész Stúdió Kft. cím: 3300 Eger, Íj utca 27/a. telefon: +36 30 346 1156, e-mail: fabian.arkt@gmail.com

A kivitelező adatai:

első ütem: Juhász Patrik telefon: +36 20 339 2682, e-mail: patrikjuhasz@yahoo.com

második ütem: Stregova Dominik telefon: +36 20 944 0528, e-mail: st.domesz@gmail.com

Az üzemeltető adatai:

cégnév: LAMEAPTE Kft. cím: 3325 Noszvaj, hrsz.1038 felelős személy: Dévényi Viktor, Maliga Péter, telefon: +36 200 399 0626, e-mail: marketing@treehouses.hu

A projekt ismertetése:

1. Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

Újszerű és szokatlan szállástípus létrehozása volt a cél, amely egyedülálló a hazai szálláshely kínálatban. A fejlesztést megelőzően egy-másfél éven keresztül tartott a piackutatás, az útkeresés. Külföldi példák elemzése és megismerése valamint a potenciális vendégek szokásainak és igényeinek alapos tanulmányozása vezetett az egyediségre alapozó koncepció, üzleti terv kialakulásához. A pontosan kirajzolódó igények mellett fontos szempont volt az építészeti minőség, a természetközelség, az "egyedi" megoldások alkalmazása, de még a vendégkör pontos meghatározása is. Különálló, magas színvonalú, de mégis a természettel jól harmonizáló, abba szinte elrejtőző üdülőházak kialakítása volt az elképzelés, amelyek egymástól kellőképpen szeparálva nyújtanak gondtalan kikapcsolódási, pihenési lehetőséget az azokat kibérelő pároknak. Ezeket szemelőtt tartva sikerült széleskörű ismeretségre szert tenni és magas kihasználtságot elérni.

2. Építészeti koncepció, innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

Első ütem - Csend, lomb, hűvös árnyék illata. A fán a levelek megrezzennek, állatneszek, egy egészen másik dimenzió.

A Bükk-hegység lábánál fekvő Noszvaj üdülőterületén, Síkfőkúton a tóparti sétányra merőleges, keskeny telkek erdővel borított meredek hegyoldalon helyezkednek el.

A szabályozásokat figyelembe véve a két telekre 2+2 üdülőegységet lehetett tervezni, amelyek elhelyezésénél alapvető volt, hogy a keskeny területen egymástól minél távolabb kerüljenek, hogy az abban pihenők ne zavarják egymást. A legfőbb cél az volt, hogy a házak beilleszkedjenek a festői erdei környezetbe, anyaghasználatukban is jól idomuljanak az erdő hangulatához – így hamar egyértelművé vált, hogy alapvetően fával zajlik majd az építkezés –, a házakban pedig magasabb kategóriát szolgáló, kellemes belső terek jöjjenek létre. Az apartmanok alaprajzi kialakításánál az alapterület minimalizálása volt az elsődleges cél, annak érdekében, hogy a lombkoronaszinten elhelyezett lakótér a lehető legkisebb épülettömegként jelenjen meg.

A házak, valamint az azokhoz vezető, szinte az erdei kiránduló útvonalakhoz hasonló íves ösvény figyelembe veszi a terület adta természeti adottságokat. Egy vízfolyás formál hosszanti árkot a területen, amely alkalmas a gyalogjáró ösvény vezetésére, ugyanakkor annak két oldalán, a különböző terepszinteken álló házak kellőképpen elkülönülhetnek egymástól. A tervezéskor fontos szempont volt még a területen meglévő koros, nagyobb fák védelme is. A lábakon álló házak faoszlopai alá csak a minimálisan szükséges mértékű pontalapok kerültek. A telek nagy meredekségét kihasználva sikerült minden házat úgy elhelyezni, hogy egymást ne takarják, mindegyiknek kellő panoráma jusson, jól rá lehessen látni az alul elterülő tóra.

A házak bejáratait, a terepviszonyokat kihasználva mindig a legmagasabb ponton, a legkisebb magasságkülönbséggel, egy kisebb hídon keresztül lehet elérni. Az ilyen módon kialakult bejáratok helyzetét leszámítva az apartmanok belső kialakítása mind a négy esetben egységes lett. Annak érdekében, hogy a lombházak használói legkevésbé zavarják egymást, a három oldalról lényegében homogén, deszkafalú épületek csak egy irányba, a tó felé nyitottak, ahol teljes üvegfelületű tolóajtón keresztül juthatunk a szobának is védelmet nyújtó teraszra. A belső tér tervezésekor elsődleges cél volt, hogy funkcionálisan, de egyben élményt nyújtó módon a lehető legkisebb területi egységben lehessen megoldani. A végül, a teraszok nélkül 27 négyzetméteres lakótérket igen kompakt módon sikerült kialakítani. A hátsó fronton, a bejárat mellett egységes tömbben kapott helyet a mellékhelyiség, a zuhanyzó, a mosdó, a szoba terétől pedig mindezt egy beépített bútor választja el, amelybe kisebb teakonyha, a tárolásra szolgáló zárt gardrób szekrény, valamint gépészeti berendezések kerültek. Így a szoba tere tisztán megmaradhat a kikacsolódásnak, központi helyen a franciaággal, előtte fotel, kisasztal, mindez pedig a teljes üvegezett homlokzatával a teraszra, azon keresztül pedig az erdőre nyitva. Minden ház teraszára jakuzzi települt, amelynek beépítésekor fontos volt, hogy azok ne lépjenek ki a terasz horizontális síkjából. A jakuzzi és alátámasztó szerkezete így a teraszhoz képest süllyesztve alakították ki, annak burkolatával aszimmetriát, egyben egy újabb vizuális elemet adva a ház fő homlokzatának.

A könnyűszerkezetes erdei házak fő alapanyaga természetesen maga a fa lett. A jakuzzi okozta többletterhelés miatt mérnöki megoldásokat is kellett alkalmazni, a fa tartószerkezetet acélkapcsolatokkal kellett megerősíteni. Mindezt sikerült a ház javára fordítani, így a mérnöki jegyek, a szabad szemmel is látható szerkesztés adja a ház ornamentikáját. A filigrán lábakon álló házak jóformán teljesen homogének: oldalfalai deszkázottak, belül szinte minden hajópadlóval burkolt, a terasz könnyedségét pedig a feszített rozsdamentes acélhuzalokból készült szinte észrevehetetlen korlát adja, nem zavarva ezzel a kilátást. A talajjal csak néhány ponton érintkeznek, az egyik hátsó láb jól rejtja a szükséges közműkapcsolatot, a víz- és áramellátást. Míg a négy üdülőegységből három szinte megszólalásig hasonlít egymásra, egyedüli különbséget közöttük a bejárat elhelyezése, valamint a terepviszonyokat kalibráló lábazat hossza és rajzolatai adják, addig a negyedik ház további funkciókat kapott. Az emeleti kiképzése társaihoz hasonló, de a terasz alatt, feláldozva a pillérek könnyedségét, azok közé került egy kisebb recepciós helyiség, valamint a vendégek számára nyitott, az erdő és a tó irányába nagy üvegfelületével különleges hangulatot nyújtó szauna. A kis üdülőtelep a téli hónapokban természetközeli formájával dominál a környezetében, nyáron azonban a lombkoronák oly mértékben ölelik körbe, hogy szinte teljesen egygyé válnak a nekik otthont adó erdővel.

Második ütem - A lombházak sikereire alapozva a pihenőhely üzemeltetői a bővülés mellett döntöttek: további lombházak épültek hasonló szellemiségben, de másféle formálásban. Az új térrendszert a saját erdei kilátó ötlete határozta meg: így jött létre a torony, ami szakít a hagyományos, közismert kabin jelleggel, sőt, eltávolodik az erdei kunyhó és az első beruházás során megépült *lombházak* világától is. Habár a minimalizált alapterület itt is kulcsfontosságú szempont maradt a tervezés során, a vertikálisan felfűzött funkciók összességében megnyújtják a térelményt, és folyamatos mozgást eredményeznek. Az épület lényegében egy lépcsőtér, amely végigvezet a pihenőkön kialakított funkciókon át: a földszinti társalgó terétől a teakonyhán, hálósobán, fürdőszobán és teraszon át a tetőn elhelyezett panorama-jakuzziig. A félemeleteken található egységeket a lépcsőkarok között kialakuló, a belső magban elhelyezett szauna-teakonyha-fürdő-WC szolgálja ki. A terek határozott dramaturgiát alkotnak, amit az előző faházakhoz hasonlóan ezúttal is a kint lét és bent lét kettős tapasztalata egészít ki. A toronyban egyre feljebb haladva fokozatosan kerülünk a lombkoronaszintre, hogy aztán a legfelső szinten lévő jakuzziból szemlélődve már a tó irányába megnyitott kilátással teljessé váljon a privát kilátó élménye. A torony megmutatja valamennyi szintjét, valamennyi helyiségét, így lehetünk valóban egyszerre kint, egyszerre bent, akár a faházakban vagyunk, akár az erdőben sétálunk közöttük. A lehető legkisebb beavatkozás igényét szem előtt tartva ismét a fa használata mellett született döntés. Ahhoz, hogy ez a lakótorony valóban saját helyé tudjon válni, a külső-belső térelmény megélése mellett persze az is fontos, hogy a privátszféra takarásba kerüljön a szomszéd torony használói előtt. Az üvegfelületek előtt fa lamellarendszert alakítottak ki a tervezők, ami nem csak a

belátást gátolja, de az erdő állatait is óvja, illetve megakadályozza, hogy a madarak az üvegfelületeknek röpjeljenek.

3. Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

Az első ütemben négy lábakon álló faház (lombház) épült, melyet egy évvel később még egy követett. A kabinok befoglaló mérete 6,2x7,0 méter terasszal együtt. Az egységek a lehető legmagasabbra kerültek, az előírt 6 méteres építménymagasságnak megfelelően. Nettó alapterületük 27 m², 6 m²-es terasszal és jakuzzival kiegészítve.

A második ütemben két lakótorony készült, ezek alaprajzi befoglaló mérete 4,0x6,45 méter. Ezek esetében is 6 méteres építménymagasság volt az előírás, viszont a pergolával fedett tetőterasszal a tényleges magasságot 10 méterig lehetett nyújtani. Egy torony össz.nettó alapterülete 39 m², amelyet viszont még 23 m² tetőterasz egészít ki, jakuzzival.

Mindkét ütem épületei teljes egészében faszerkezettel, helyszíni ácsmunkával készültek, a lehető legkisebb környezeti terhelés érdekében koncentrált pontalapokkal.

4. A kivitelezés kezdete és befejezése

A beruházás két ütemben valósult meg.

Az első ütem 2017. májusa és novembere között zajlott, a második ütemre pedig 2019. májusa és szeptembere között került sor.

5. A fejlesztés finanszírozása és a szálláshely üzemeltetése

A fejlesztés mindkét üteme magánberuházás keretében belül valósult meg és fontos szempont volt, hogy saját tőkéből épüljön, külső szereplők és bevételi kényszer nélkül. A szállás értékesítése üzemeltető cégen keresztül történik, saját felületen és ismert csatornákon. A Treehouses Noszvaj a megnyitás óta közel 100%-os kihasználtsággal működik

6. Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket

A Treehouses Noszvaj sikere, ismeretsege növelte a település jó hírét és turisztikai vonzerejét. Noszvaj a térség turisztikai célpontjává vált, gyarapítva ezzel a helyi önkormányzat bevételét és közvetve a helyi vendéglátásban is többlet forgalmat generált, valamint a vállalkozás munkahelyet biztosít. Az épületek egyedi kialakításának köszönhetően a kivitelezést helyi vállalkozók végezték.

7. Díjak, elismerések

2018 Év hotele szallas.hu vidéki szálláshely-apartman kategória

2019 Mies van der Rohe Award jelölés

2019 BIG SEE Architecture Awards, Winner

2019 Gastro Hotel Design Award vidéki szálláshely kategória

2020 Az évtized 30 legjobb magyar épülete index.hu

2020 Év háza Magyar Építész Kamara különdíj

Főbb adatok

Projekt megnevezése	Treehouses Noszvaj I.ütem Treehouses Noszvaj II.ütem		
telek területe	769+770=1539	1060	m2
beépített terület	4x43,4=173,6	2x25,8=51,6	m2
zöld terület	1200	900	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	135	78	m2
kiadható nettó terület	108	78	m2
építési költség, melyből	70	50	millió Ft
saját erő	100	(100) az első ütem bevételeiből	%
hitel	-	-	%
értékesítésből	-	-	%
foglaltság			
1 év	100%	100%	%
2 év	100%	-	%
3 év	100%	-	