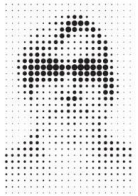


# OLIVIA

## AMBER COAST



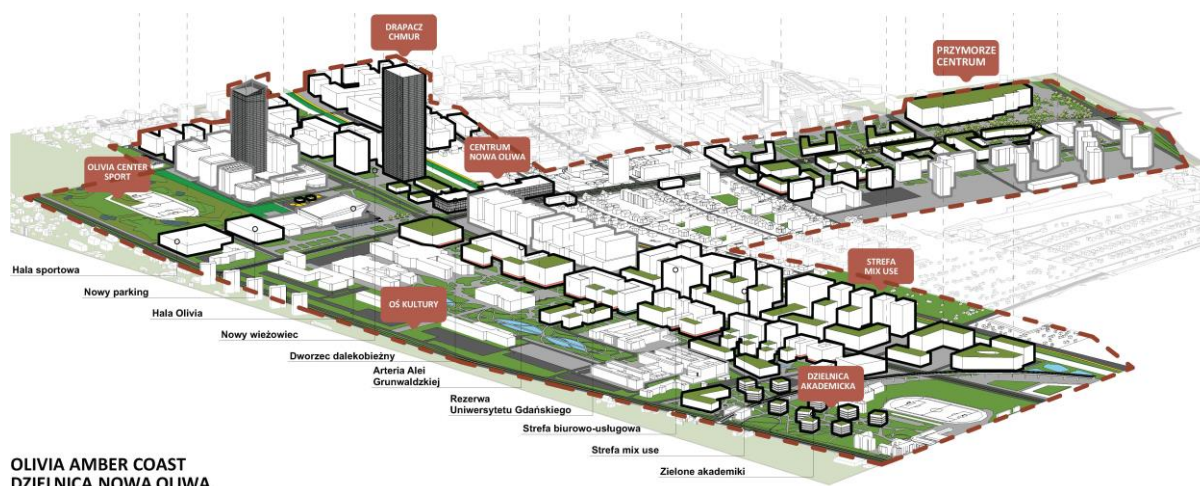
Fundacja im.  
Stefana Kuryłowicza

### Program Stypendialny “PRAKTYKA” - ETAP III



***Wizja - Zagospodarowania obszaru skrzyżowania Alei  
Grunwaldzkiej i ulicy Kołobrzeskiej w Gdańsku***

**AUTORZY**  
**Michał Gałuszka**  
**Patryk Prychodko**



## 1. Założenia ideowe - wizja

**Olivia Amber Coast** to kompletna, pełnowartościowa dzielnica miejska, która dzięki synergii miejsc zamieszkania, usług, pracy i rekreacji stworzy warunki do realizacji zrównoważonego stylu życia mieszkańców. Proponowana struktura jest konkretyzacją idei miasta zwartego, życzliwego i piętnastominutowego. Koncepcja oparta na zróżnicowaniu funkcjonalnym, które jest konsekwentnie i logicznie rozmieszczone z zachowaniem charakteru miejskiego przy "ludzkich" proporcjach obiektów oraz przestrzeni publicznej.

Lokalizacja nadmorska oraz sąsiedztwo Uniwersytetu Gdańskiego i nowych kompleksów biurowych pozwoliła nam zauważyć pewne analogie do powstawania "Doliny Krzemowej", która oparta była o wzajemną współpracę przedsiębiorców, inwestorów i podmiotów edukacyjnych. W efekcie nastąpił ciągły rozwój uczelni i wielkich firm, znaczna poprawa jakości życia użytkowników oraz ogromny postęp technologiczny. Ten przykład stanowi motyw przewodni w procesie projektowania Centrum Nowej Oliwy w Gdańsku.

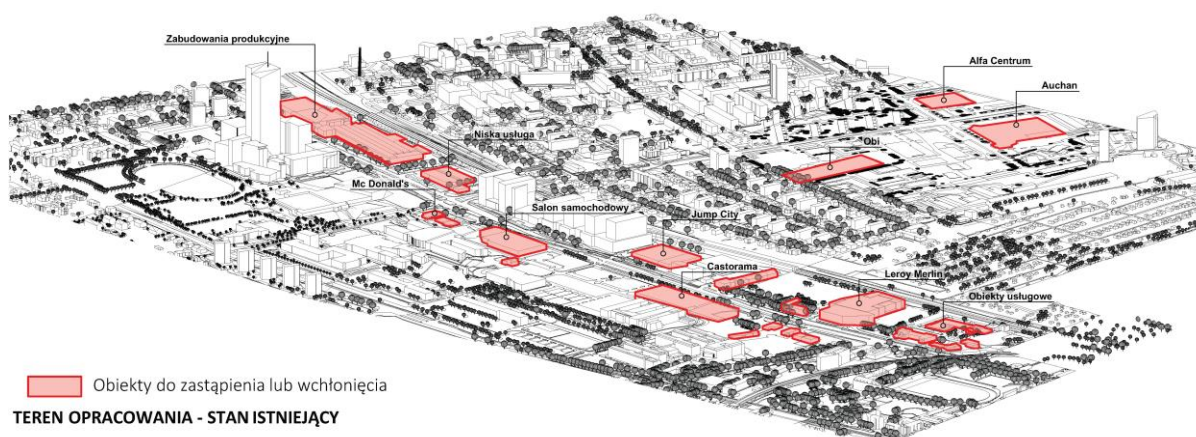
Głównymi założeniami było stworzenie systemowej siatki powiązań przestrzeni publicznych i sieci komunikacji miejskiej oraz pieszo-rowerowej. Kluczowa stała się intensyfikacja zabudowy przy nowej arterii Alei Grunwaldzkiej wraz z jednoczesnym zachowaniem zdrowych proporcji terenów zielonych względem powierzchni zabudowy. Projekt jest atraktorem do stworzenia odpowiednich warunków inwestycyjnych dla przedsiębiorców oraz wysokiej jakości miejsc do życia dla użytkowników stałych i tymczasowych. Kluczowe w podejściu projektowym było zastosowanie dywersyfikacji architektonicznej poprzez zmienne struktury funkcjonalno-użytkowe, wysokościowe i wizualne obiektów. Ważną wyjściową było zaprojektowanie nowego układu drogowego oraz sieci komunikacji miejskiej, przy podniesieniu poziomu bezpieczeństwa użytkowników.

Proponowana struktura sprzyja idei zrównoważonej mobilności, na którą składa się ograniczenie komunikacji kołowej, kosztem większej dostępności ciągów pieszo-rowerowych. Wprowadzono nowe połączenia tramwajowe, a działania projektowe mają zapewnić wzrost znaczenia linii kolejowej poprzez lokalizację dworca Nowa Oliwia obsługujący transport ogólnopolski.



Centrum Nowej Oliwy powinno inspirować mieszkańców, przyjezdnych i inwestorów do aktywnego uczestnictwa w kreowaniu dzielnicy, dzięki walorom dogodnego miejsca do zamieszkania, podjęcia inwestycji i spędzania wolnego czasu w przestrzeniach powiązanych z naturą o wysokiej jakości architektonicznej. Projektowana struktura umożliwia różne scenariusze rozwojowe i podejmowanie inwestycji infrastrukturalnych etapowo, pozwalając na realizację kolejnych faz przedsięwzięcia z założeniem ich wariantowania. Zaproponowany scenariusz zakłada różnorodne typy zabudowy, do realizacji na różnych zasadach, przez różne podmioty: inwestorzy prywatni, deweloperzy, miasto, spółdzielnie, inwestorów indywidualnych czy kooperatywy.

## 2. Stan Istniejący



Obecnie teren opracowania liczący ponad 200ha ma mnóstwo pozostałości po poprzednich założeniach - Centralnego Pasma Usługowego. W nim zlokalizowane są wielkopowierzchniowe niske obiekty o funkcji usługowej, zakłady produkcyjne lub inna infrastruktura techniczna. Analiza stanu istniejącego wykazała, że poprzez intensyfikację zabudowy istnieje możliwość wchłonięcia niektórych obiektów pod względem funkcjonalnym. Jednak zdecydowana większość powinna zostać zastąpiona zabudową o charakterze miejskim. Zmiana charakteru Nowej Dzielnicy wymaga pracy u podstaw, aby stworzyć przestrzeń o wysokiej jakości urbanistycznej i architektonicznej, które będą odpowiedzią na potrzeby zarówno obecnie jak i w przyszłości

Największych interwencji wymaga obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej, który obecnie nie wykorzystuje potencjału głównej arterii. Sama Aleja jest wykorzystywana bardziej w formie tranzytowej, a nie jako główna przestrzeń do życia wewnątrz i pomiędzy budynkami. Teren PAG wymaga nowego podejścia w kwestii połączeń poprzecznych, układów urbanistycznych i struktur kubaturowych. Brakuje tam konsekwentnego motywu przewodniego, a krajobraz sprawia wrażenie dość przypadkowego tworu.

W obszarze ulicy Kołobrzeskiej znajdują się licznie usługi anty-miastotwórcze, które powinny zostać przeniesione w bardziej obrzeżne strefy miejskie. Teren również wymaga uporządkowania pod względem funkcjonowania, układu zabudowy i rozwinięcia siatki przestrzeni publicznych.

### 3. Główne założenia projektowe

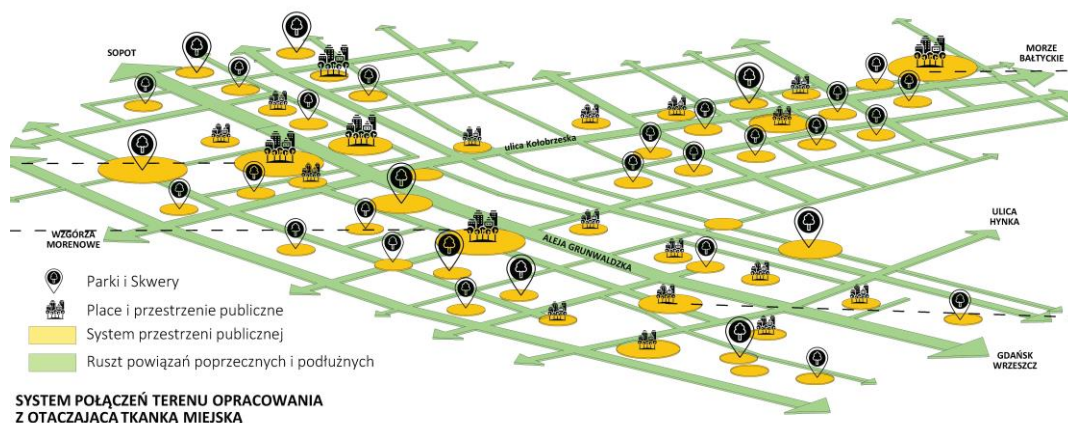
#### Perspektywa Urbanistyczna

Planowanie procesu urbanistycznego rozpoczęto od rozwiązania kwestii komunikacji miejskiej i kołowej. Zdecydowano się na zwężenie jezdni zarówno przy Alei Grunwaldzkiej, oraz przy ulicy Kołobrzeskiej. Wprowadzono połączenie tramwajowe, które obsługuje cały teren, uporządkowano tereny zieleni tworząc miejskie szpalery drzew - będące atrakcyjnie wizualnie oraz zapobiegające przegrzewaniu się głównych arterii. W południowej części terenu poprowadzono ul. Nową Abrahama, która prostopadle przecina główną Aleję tworząc stałe połączenie z Przyszłością. Jest to jedno z rozwiązań, które zmniejszy mobilność ruchu kołowego na terenie opracowania i odciążą ruchliwe dotychczasowe arterie.

Wzrost znaczenia komunikacji miejskiej w aspekcie lokalnym rozwiązuje system traktacji tramwajowej. Projekt zakłada intensywny napływ użytkowników stale przybywających z różnych zakątków Polski i Europy. W tym celu, stworzono HUB transportowy w formie dworca kolejowego Nowa Oliwa. Punkt kolejowy został rozbudowany i przesunięty ze względu na poprawę widoczności, dostępności i lepszą amortyzację obiektu. Ma on przejąć rolę dworca dla pociągów dalekobieżnych oraz komunikacji SKM. Przystosowany również do systemu Park and Ride, w którym mamy połączenia z lokalnymi autobusami, możliwość przesiadki na rower lub pozostawienie samochodu.

Wzdłuż linii kolejowej poprowadzono "Velostradę" wraz z obwodnicą w miejscu planowanej drogi czerwonej. Stworzenie komunikacji pieszo-rowerowej, wzmocnienie wartości komunikacji miejskiej oraz zaprojektowany HUB transportowy to priorytetowe działania pozwalające na wprowadzenie nowej jakości architektoniczno-użytkowej na terenie opracowania.

Projekt zakłada detaliczne interwencje w czterech zróżnicowanych strefach. Wzięto pod uwagę nowy charakter Alei Grunwaldzkiej, ulicy Kołobrzeskiej, zagospodarowanie obszaru przy Hali Olivia oraz osiedle mieszkalne w strefie mieszanej. Zróżnicowano typologię zabudowy pod względem kubaturowym i funkcjonalnym, aby powiązać nowe struktury w korelacji z istniejącą tkanką miejską. Przy jednoczesnym zapewnieniu dużych obszarów zieleni miejskiej wykorzystano ideę intensyfikacji zabudowy wchłaniając lub zastępując istniejące funkcje wielkopowierzchniowych obiektów o niskiej wysokości w celu wykorzystania pełnego potencjału terenu opracowania.



### **Perspektywa Architektoniczna**

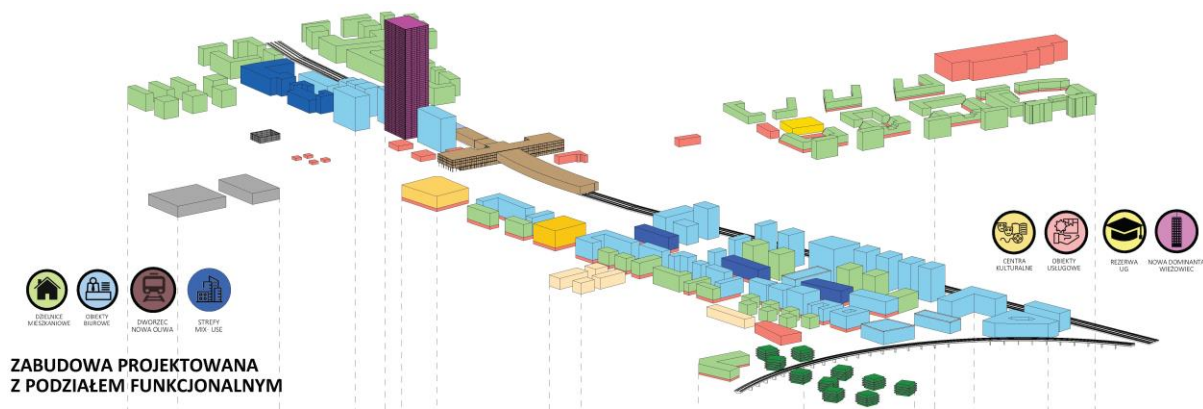
Dla harmonijnej struktury miejskiej pożądane są cechy architektury, zapewniające ład przestrzenny i racjonalne zagospodarowanie. To zwarta zabudowa, tworząca pierzeje przestrzeni publicznych, z wejściami do lokali usługowych w parterze bezpośrednio z pasażami usługowych. Dywersyfikacja funkcjonalna i architektoniczna, w formie zróżnicowanych naprowadzeń przestrzennych, różnorodnego charakteru obiektów i rozwiązań materiałowych oraz zapewnienie maksymalnie szerokiej oferty dla użytkowników i inwestorów.

Zarówno istniejące obiekty biurowe, mieszkalne, usługowe i edukacyjne, wyznaczają pewne ramy, które należy uszanować i uwzględnić w procesie projektowania. Jednym z punktów wyjścia stały się zespoły budynków Olivia Center, Alchemia oraz Uniwersytetu Gdańskiego. Po stronie Przymorza kluczowe zostało uszanowanie zabytkowej zabudowy domów jednorodzinnych i bezpośrednie nawiązanie do istniejących obiektów mieszkalnych oraz nowopowstałej punktowej zabudowy wielorodzinnej.

Ciąg Alei Grunwaldzkiej został zaprojektowany w sposób otwarty, umożliwiający wgląd do wnętrza kampusu uniwersyteckiego. Zastosowano różną w formie kubaturę w oparciu o uporządkowany układ urbanistyczny z licznymi publicznymi przestrzeniami uzupełniającymi. Zabieg ten, ma na celu pozostawienie odpowiedniej przestrzeni w odbiorze dla użytkowników, minimalizuje ryzyko "przytłoczenia" miejscem oraz pozostawia dostęp do światła wnętrza uniwersyteckiego. Przesadny zabieg pełnej intensyfikacji zabudowy, spowodowałby zbyt dużo negatywnych skutków. Uzupełnieniem takiej zabudowy są kwartały zabudowy mieszkaniowej z zielonymi tarasami oraz biurowe obiekty typu box w nawiązaniu do istniejącego zespołu biurowego Alchemii. W celu wzbogacenia oferty kulturalnej, przy osi biblioteki zlokalizowano Regionalne Centrum Kultury, który ma uzupełnić przestrzeń przy Uniwersytecie jako jedna z jednostek miastotwórczych.

W korelacji do inwestycji zespołu biurowego Olivia Center zaprojektowano nową dominantę przestrzenną, zlokalizowaną w silnym powiązaniu z dworcem Nowa Oliwia, jednocześnie pozostawiając Halę Olivia jako obiekt w pełni eksponowany. Nowy wysokościowiec wraz z Olivia Star stworzą wizualną bramę nowej dzielnicy.

Projektując zabudowę mieszkaniowo-usługową w strefach Przymorza oraz Strzyża, skupiono się na maksymalnym doświetleniu zwartej zabudowy, zachowaniu widoczności z wnętrza na duże tereny zielone oraz bliski dostęp do lokalnych i regionalnych przestrzeni publicznych. Struktura w formie kaskadowej z zielonymi tarasami, zapewni atrakcyjne warunki do życia. Skupiono się na "ludzkich" proporcjach zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu pierzei, zwartości i uporządkowania. W tym celu wykorzystano nowe technologie, takie jak BIM oraz VR, aby stale analizować wartości projektu w procesie projektowania. Zastosowanie tych technologii pozwala uniknąć wielu kolizji oraz przede wszystkim poza poleganiem na własnej wyobraźni daje możliwość doznać empirycznie gabaryty i relacje wewnątrz przestrzeni.



## Perspektywa Strategiczna

Działalność architektury i urbanistyki wprost wynika z potrzeb człowieka. Są to przede wszystkim godne i atrakcyjne warunki do życia dla użytkowników oraz sposób na tworzenie inwestycji przynoszących zyski. Analizując te zagadnienia, poza literaturą, subiektywnymi odczuciami oraz doświadczeniami innych projektów wykorzystaliśmy do pomocy zasoby sztucznej inteligencji. Architekci, jako osoby wszechstronnie wykształcone, muszą przyswajać wszelkie nowinki technologiczne. Pozwala to na znaczną poprawę jakości projektów, minimalizowanie błędów oraz nowe spojrzenie na podstawowe i złożone problemy.

Projekt Olivia Amber Coast zawiera w sobie szereg odpowiedzi na potrzeby użytkowników i inwestorów. Jedną ze strategii sukcesu jest możliwe wyeliminowanie, błędów poprzedników, realnych zagrożeń takich jak nadmierna komercjalizacja, niski poziom bezpieczeństwa, wysokie koszty utrzymania, zatłoczenie i brak miejsc parkingowych czy wszechobecny hałas. Stworzono kilka profili użytkowników potencjalnie korzystających z danych stref terenu opracowania. Dzięki temu dostosowano zapotrzebowanie funkcjonalne, przestrzenne i architektoniczne do potrzeb konkretnych użytkowników. W efekcie minimalizujemy ryzyko niepowodzenia przedsięwzięcia.

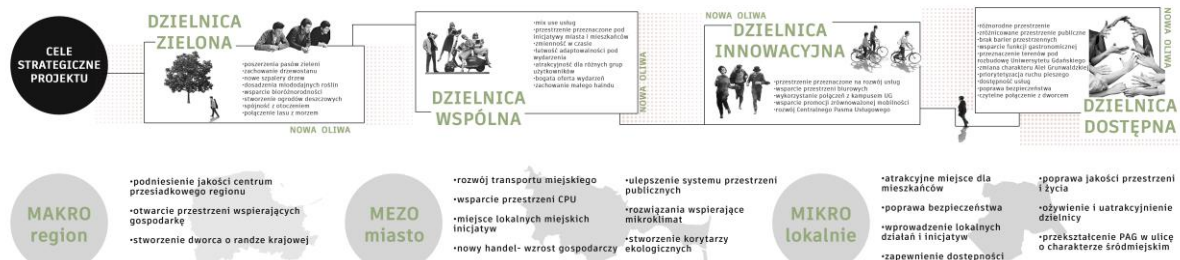
Obszary na podstawie Masterplanów tworzone i realizowane są długofalowo. Wobec tego przewidujemy logiczne i konsekwentne etapowanie całej inwestycji. Ma to na celu przede wszystkim przygotowanie terenu do zwiększonej chłonności, poprzez wprowadzenie rozwiązań i rozwinięć komunikacji miejskiej i kołowej. Konieczna również będzie stała analiza inwestycyjna. Przedsiębiorcy wchodzący do nowych przedsięwzięć będą mieli czas na amortyzację poczynionych inwestycji, a przy jednoczesnych ciągłych badaniach możliwość korekty rozwiązań w kolejnych etapach. Takie postępowanie pozwala zaobserwować i odnotować pozytywne i negatywne rozwiązania, nawet jeżeli w procesie projektowym nie zauważymy błędów.

Z pomocą sztucznej inteligencji wykreowaliśmy wizję przyszłości. Projekt oparto z jednej strony o ideę Smart City i wykorzystaniu nowoczesnych technologii poprzez zastosowanie technologii informatycznych, internetu czy sztucznej inteligencji, a także ciągłej analizie danych. Wszystko po to, by zoptymalizować funkcjonowanie miasta.

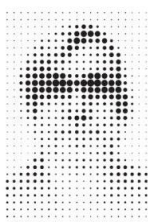


Wizja przyszłości to przede wszystkim nacisk na wysoką jakość życia i przyjazne strefy publiczne.

W strategii miasta twórczego proponujemy nacisk na tworzenie stref kreatywnych, akademickich, nowe miejsca publiczne i przestrzenie społeczne oraz rewitalizację atrakcyjnych choć zaniedbanych terenów. Intensyfikacja zabudowy, nie powinna kojarzyć się z utkaną i ubitą tkanką miejską, a przede wszystkim ze zrównoważoną strukturą, w której jakość życia i bliskość z naturą stawiamy na pierwszym miejscu, a życie zawodowe to tylko przyjemny dodatek w atrakcyjnej przestrzeni.



**OLIVIA**  
AMBER COAST



**Fundacja im.  
Stefana Kuryłowicza**