

Współtworzymy
miasto



Tworzenie przestrzeni to dla nas coś więcej.

Dbamy o wygodę, zdrowie i bezpieczeństwo osób przebywających w okolicach naszych inwestycji.

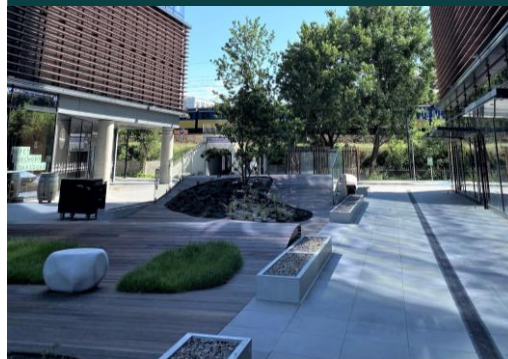
BASEN ALCHEMIA

odpowiedź na konkretną
potrzebę w nowatorski
na swoje czasy sposób



TUNEL ALCHEMIA

użytkowany zarówno przez
pracowników biur,
studentów
i okolicznych mieszkańców



„FALA” ALCHEMIA

udostępnienie przestrzeni
dla ludzi z zewnątrz



BOISKO STREFA WORK OUT FORMAT

ułatwienie dotarcia
do tej części miasta
oraz udostępnienie boiska
mieszkańcom dzielnicy
Przymorze Małe
i wszystkim zainteresowanym

PRZEBUDOWA DRÓG, PRZYSTANKI AUTOBUSOWE

udrożnienie ruchu,
zwiększenie bezpieczeństwa



Czujemy się częścią większej całości.

Dlatego angażujemy się społecznie.



Od lat propagujemy dojazdy do pracy komunikacją miejską i na rowerze. Tworzymy ogromną infrastrukturę, która dzisiaj liczy łącznie 1584 miejsc dla rowerów, wraz z szatniami i prysznicami.



Odbudowa zniszczonego wskutek nawałnicy drzewostanu, integracja środowiska biznesowego w słusznym celu, działania edukacyjne, podnoszenie świadomości społecznej, offset CO2.



Wieloletni sponsoring szczypiornistów Wybrzeże Gdańsk oraz innych gdańskich sportowców.



Kreowanie płaszczyzny współpracy pomiędzy biznesem, a uczelniami (UG, PG).



Propagowanie aktywnego trybu życia oraz balansu w życiu. Wyrównanie szans.



A to nie wszystko!

Obecni w wielu obszarach Przymorza Małego!



HOTEL ARKON PARK

ABP

ALCHEMIA

DROŻYŃSKIEGO 14

DROŻYŃSKIEGO 8-11

FORMAT

BOISKO

Tworząc główne założenia inwestycji, braliśmy pod uwagę strukturę ekosystemu demograficznego mieszkańców dzielnic.



LICZBA MIESZKAŃCÓW*

	0-17 LAT	18-59 LAT	60 +
OLIWA	2087	7555	5328
PRZYMORZE MAŁE	2194	7699	5230
PRZYMORZE WIELKIE	3187	13045	10169
ŻABIANKA	1767	7636	6255

LICZBA MIESZKAŃCÓW PRZYMORZA MAŁEGO

XII 2020 = 15 123*

XII 2023 = 14 912**

ZRÓDŁO *www.gdansk.pl **bip.gdansk.pl



Zakup działki po ZPC Bałtyk był gruntownie przemyślany



Poprzedziliśmy go szczegółowymi badaniami i analizami razem z Workplace (studium badawczo-projektowym) i jego liderką Dominiką Zielińską. Wspólne prace pozwoliły nam dokładnie poznać charakter Przymorza Małego i zrozumieć potrzeby jego mieszkańców.



Co zrobiliśmy ?

- 10+ wywiadów z ekspertami
- 90 dni badań etnograficznych w Gdańsku
- 4 dni wizyty referencyjnej w Kopenhadze
- warsztat projektowy zespołu
- wizyty referencyjne w całej Polsce
- desk research: dokumenty miejskie, artykuły prasowe, materiały promocyjne, dane GUS, raporty globalne i lokalne

Jakie jest Przymorze Małe i jego potrzeby?

1

DOSTĘPNOŚĆ

15 minut pieszo lub rowerem

2

WIĘCEJ ŻYCIA - LOKALNE CENTRUM

różnorodne usługi

3

SZACUNEK DO HISTORII

zabytkowa willa, komin
ZPCB

6

RÓŻNORODNOŚĆ

różne grupy, różne potrzeby

5

NIWELOWANIE OBAW

potrzeba dialogu i współpracy

4

PRZEZNACZONE DLA WSZYSTKICH

dostępna architektura dla dzieci, seniorów,
osób o ograniczonej sprawności

Ankieta (190 respondentów)

liczba odpowiedzi

190



43,4% mieszkania 3-4 pokojowe
30,2% mieszkania 4-5 pokojowe

189



50,3% metraż powyżej 75m²

187



54,5% 2 łazienki

Wskazane dodatkowe udogodnienia



36% klimatyzacja
20% rolety zewnętrzne

WSKAZANE UDOGODNIENIA W MIESZKANIU/BUDYNKU

- Klimatyzacja 68 odpowiedzi
- Rolety/rolety zewnętrzne 39 odpowiedzi
- Odpowiednia wentylacja (rekuperacja, wydajne i prawidłowe otwory wentylacyjne)
- Okna i ściany wyciszające
- Siłownia
- Wózkarnia i rowerownia
- Porządne, duże, murowane komórki lokatorskie
- SmartHome
- Śmietnik wewnątrz
- Monitoring
- Ładowniki do samochodów elektrycznych
- Winda od garażu do samej góry
- Wysokość mieszkań 2,7m
- Miejsce do wspólnego spędzania czasu
- Ogrzewanie podłogowe
- Oszklony balkon
- Możliwość estetycznego osłonięcia balkonów
- Przesuwne drzwi balkonowe
- Sauna, basen
- Dodatkowe miejsca parkingowe – 2 do 3/mieszkanie

MOZAIKA

ul. Droszyńskiego 14

PROTEST



DIALOG
BADANIA



LEX
DEVELOPER



REALIZACJA

DROSZYŃSKIEGO 14



Mieszkania

DROSYŃSKIEGO 14



Liczba budynków - **3**

PUM - ok. **10 200m²**

PUU - ok. **550m²** (ok.5% PUM)

Pow. biologicznie czynna - **40%**

Liczba mieszkań - **145**

Średnia wielkość mieszkań ok. **70m²**

Wysokość zabudowy - **24m**

Przewidywana liczba miejsc postojowych - **165**

Współczynnik msc. postojowego do lokalu - **1,15**

Mieszkania 3-4 pokojowe - **66%**

Mieszkania z 2 łazienkami - **63%**

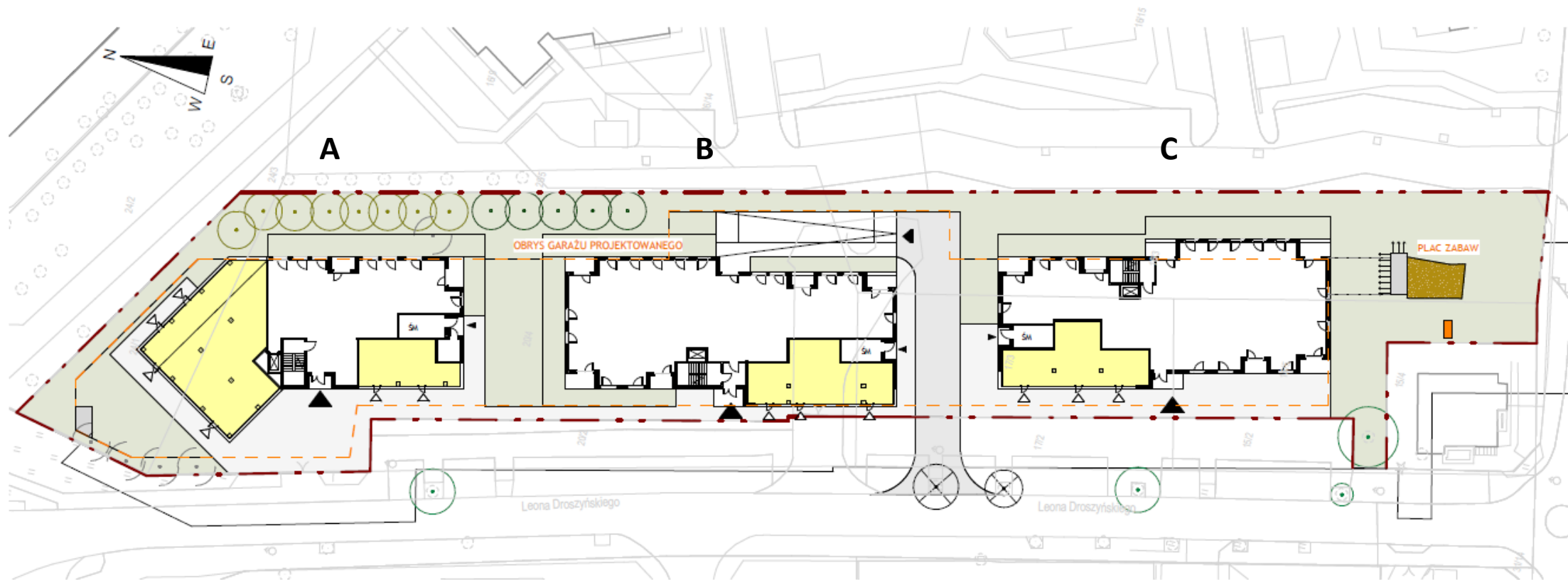
Mieszkanie z 3 łazienkami - **3,5%**

- ✓ **Duże okna** (więcej światła)
- ✓ **Przygotowanie pod klimatyzację**



Usługi w parterach

DROSZYŃSKIEGO 14



 USŁUGI W PARTERACH (554, 40m²)

Budynek A - 312,94 m²

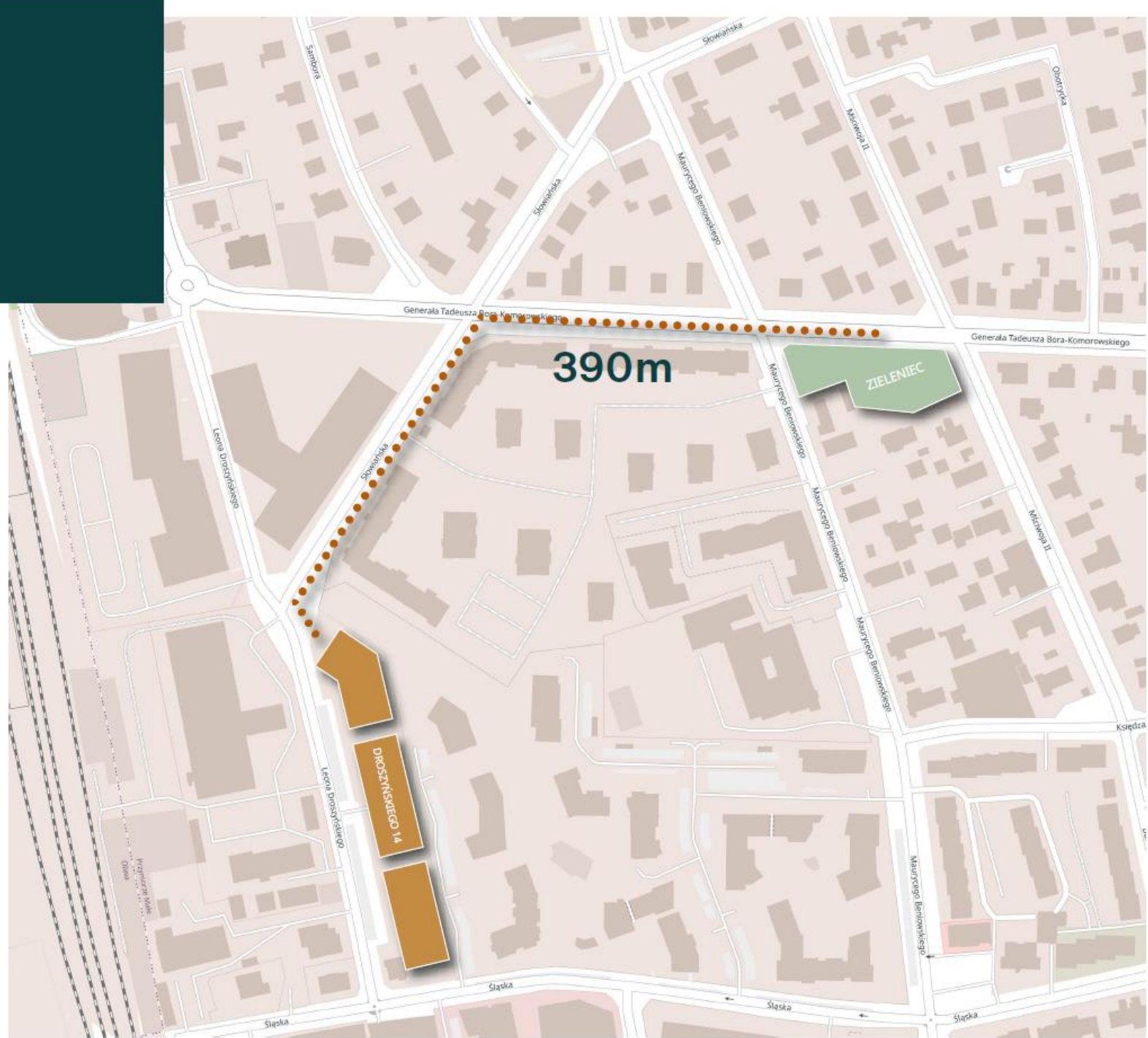
Budynek B - 125, 51 m²

Budynek C - 115, 95 m²

Lokalizacja inwestycji towarzyszących

DROSZYŃSKIEGO 14

ZIELENIEC PRZY ULICY
GEN. BORA-KOMOROWSKIEGO



Zagospodarowanie zieleni przy ulicy gen. Bora-Komorowskiego

DROŻYŃSKIEGO 14

POWIERZCHNIA ROZWAŻONEGO
TERENU ZIELONEGO



2 552m²



Plac zabaw i miejsce rekreacji dorosłych w formie parku

DROZYSKIĘGO 14



Koszt inwestycji towarzyszących

ZIELENIEC PRZY ULICY GEN.BORA-KOMOROWSKIEGO

DROSZYŃSKIEGO 14



2 259 000 Zł

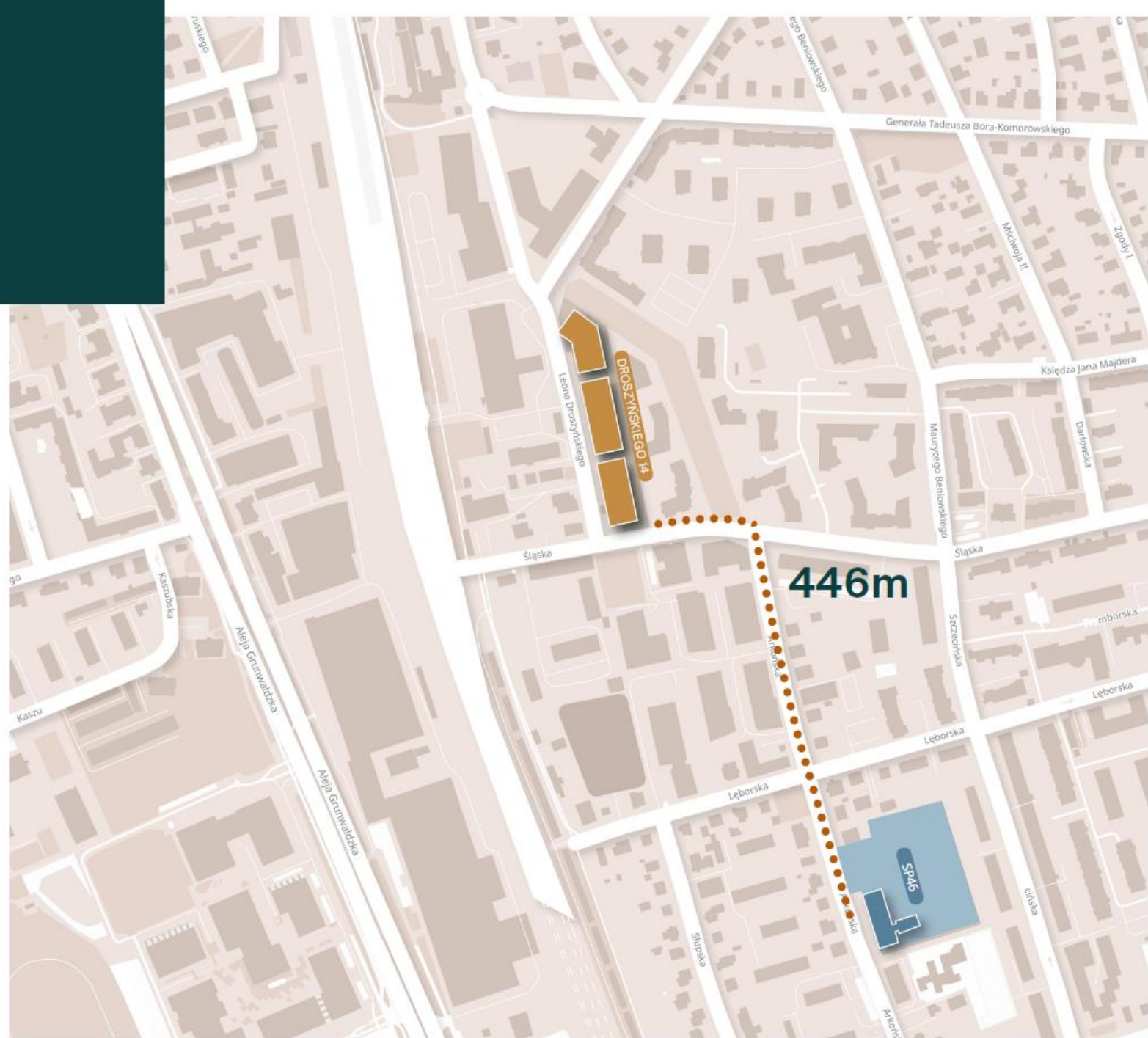
Plac zabaw i miejsce
rekreacji dorosłych
w formie parku



Lokalizacja inwestycji towarzyszących

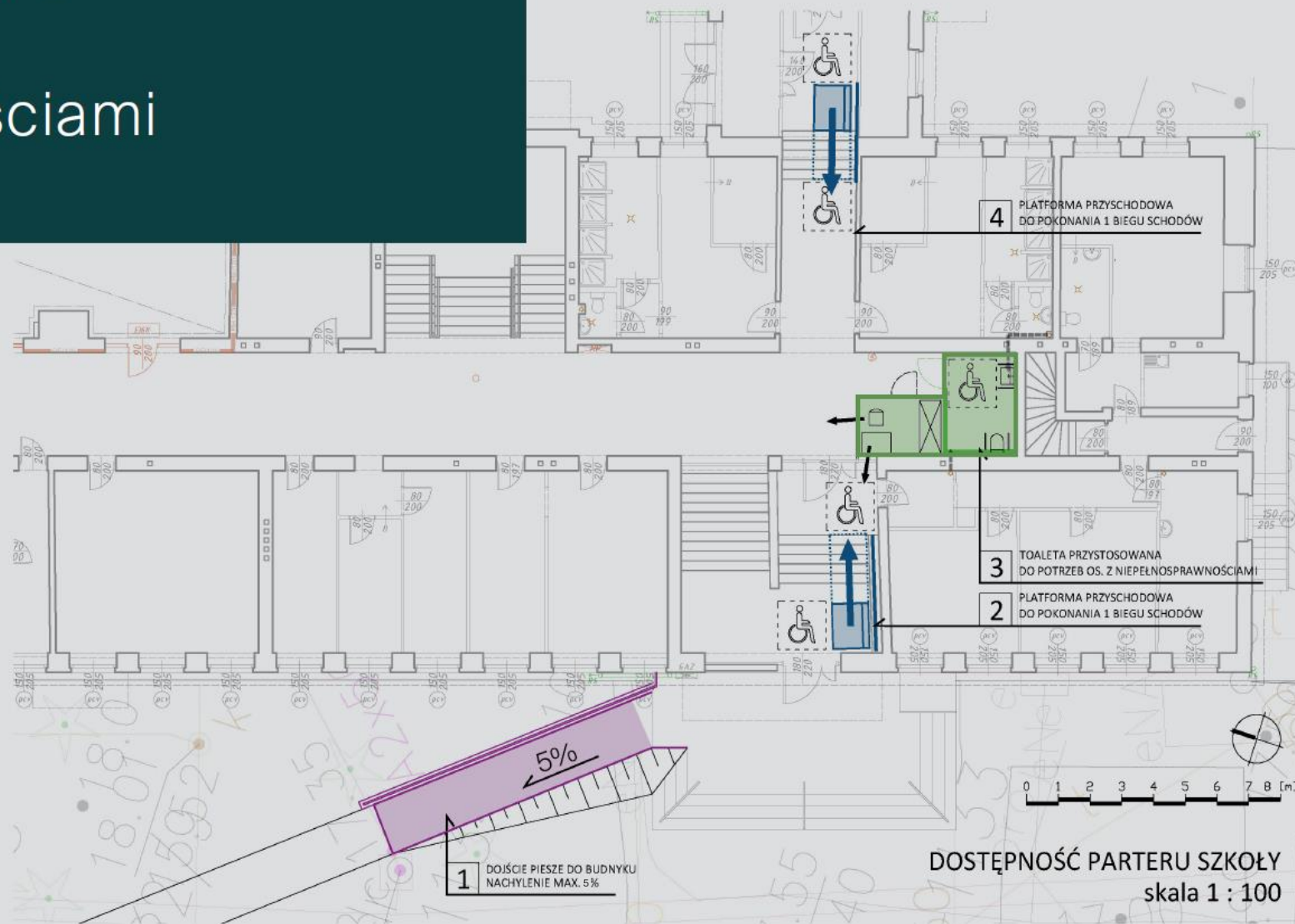
DROSZYŃSKIEGO 14

CELE OŚWIATOWE SP 46



Dostosowanie parteru SP 46 dla osób z niepełnosprawnościami

DROSZYŃSKIEGO 14



Zagospodarowanie terenu szkoły SP 46



Zagospodarowanie terenu szkoły SP 46

DROSZYŃSKIEGO 14

TEREN ZEWNĘTRZNY

Część szkolna

- 1 boisko duże
- 2 bieżnia lekkoatletyczna
- 3 miejsce na inne urządzenia sportowe
- 4 plac zabaw dzieci starszych

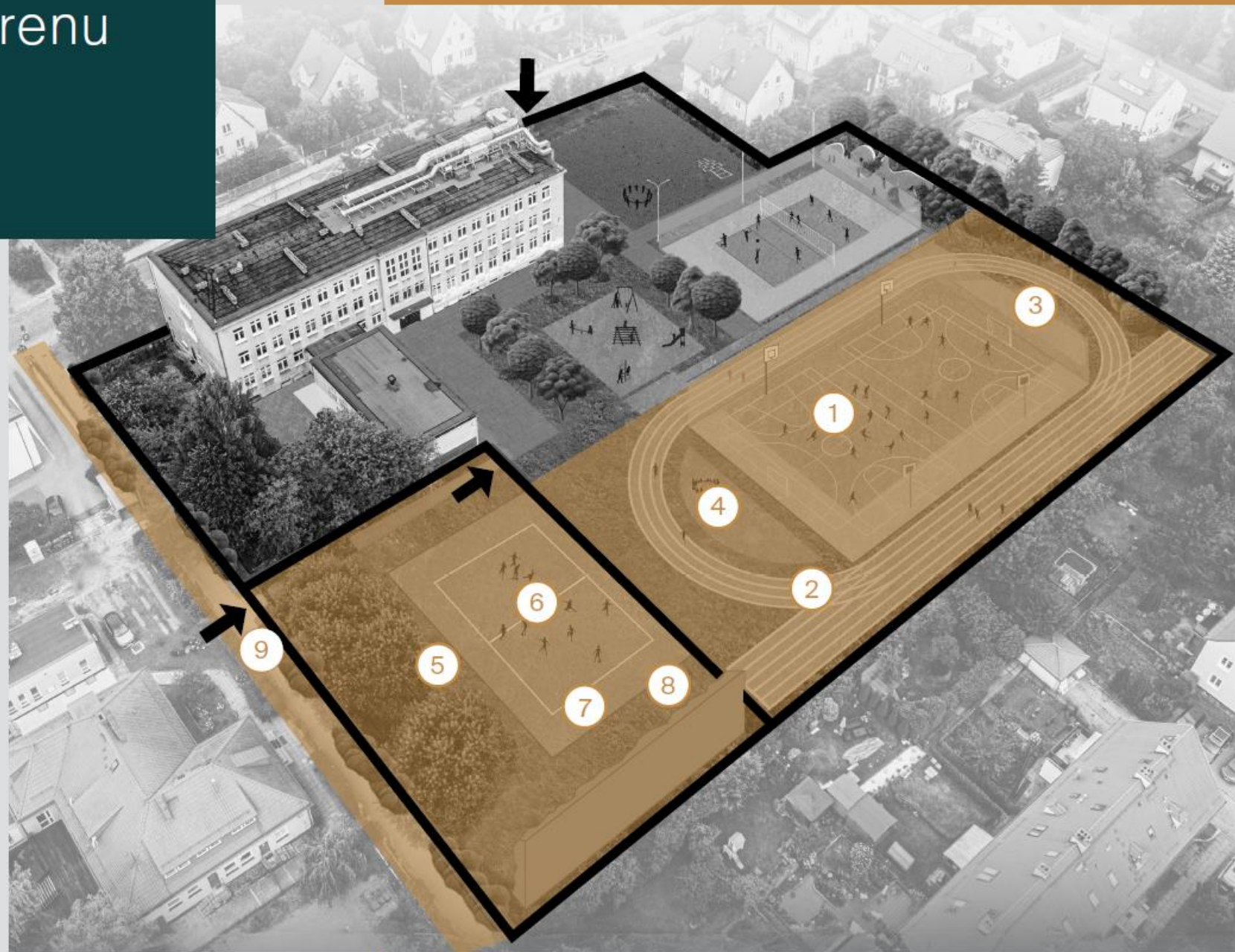
Część ogólnodostępna

- 5 łąka rekreacyjna
- 6 plac gier i sportu
- 7 siłownia zewnętrzna
- 8 ścianka wspinaczkowa
- 9 nasadzenia wzdłuż chodnika od ul. Arkońskiej do ul. Szczecińskiej



4 338 000 Zł

Zagospodarowanie terenu
zewnątrznego oraz dostosowanie
parteru budynku do potrzeb osób
z niepełnosprawnościami



HARMONOGRAM

DROŻYŃSKIEGO 14

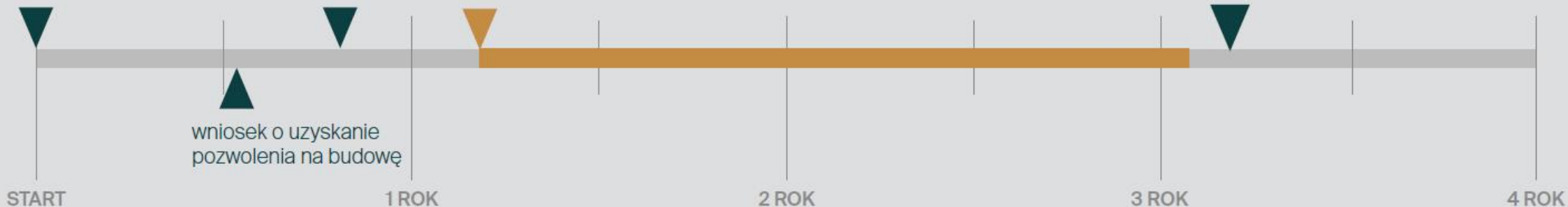


wniosek o uzyskanie
Decyzji Lokalizacyjnej

rozpoczęcie budowy
Inwestycji Mieszkaniowej

realizacja Inwestycji
Towarzyszących

pozwolenie na użytkowanie
Inwestycji Mieszkaniowej



Planowanie inwestycji w liczbach

DROŻYŃSKIEGO 14

A INWESTYCJA MIESZKANIOWA

- Liczba budynków – 3
- Liczba mieszkań – 145
- Liczba lokali usługowych – ok. 8
- PUM – ok. 10 200m²
- PUU – ok. 550m² (ok. 5% PUM)
- Szacunkowa ilość mieszkańców – (PUM/28m²) – 365
- Szacunkowa ilość nowych uczniów – (10,5% z) – 39
- Powierzchnia biologicznie czynna – 2 315m² (40% pow. działki)
- Powierzchnia zieleni przydomowej 3 381m² (33% PUM)

B ZAGOSPODAROWANIE ZIELEŃCA PRZY ULICY GEN. BORA-KOMOROWSKIEGO PLAC ZABAW I MIEJSCE REKREACJI DOROSŁYCH W FORMIE PARKU:

- Powierzchnia terenów zielonych i rekreacyjnych : ok. 2 400m²
- Szacunkowa ilość nasadzeń drzew – ok. 40 szt.
- Plac zabaw i strefa rekreacji dorosłych w pełni wykończona i wyposażona
- **Planowany koszt: 2 259 000 zł brutto**

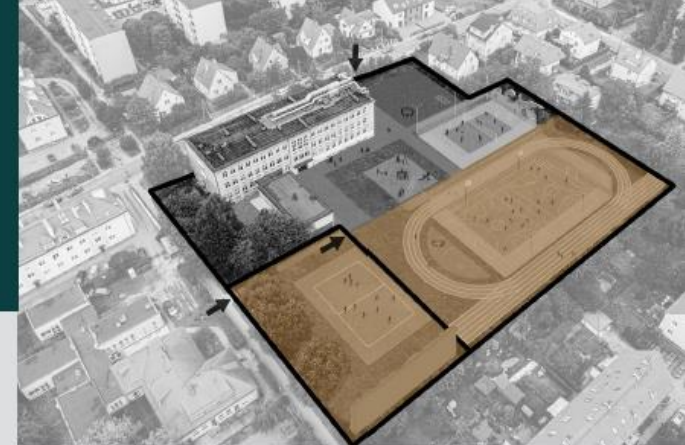
C ZAGOSPODAROWANIE TERENU SZKOŁY SP46 - REALIZACJA I ETAPU ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZEWNĘTRZNEGO SZKOŁY :

- Powierzchnia terenów sportowych i rekreacyjnych : ok. 3 280m² (w tym boisko wielofunkcyjne, bieżnia dookólna i do biegu na 60m, plac zabaw dzieci starszych)
- Powierzchnia terenów rewitalizowanych – część ogólnodostępna : ok. 1 270m²
- **Planowany koszt: 3 813 000 zł brutto**

D DOSTOSOWANIE PARTERU BUDYNKU DO POTRZEB OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI:

- Wykonanie zewnętrznej rampy dla osób z niepełnosprawnościami
- Dostawa i montaż dwóch platform schodowych dla osób z niepełnosprawnościami
- Wydzielenie i wykonanie na parterze toalety dla osób z niepełnosprawnościami oraz dyżurki
- **Planowany koszt: 525 000 zł brutto**

Łączny planowany koszt inwestycji towarzyszących: **6 597 000 zł brutto**



MOZAIKA

ul. Droszyńskiego 8-11



BADANIA



CELE



LEX
DEVELOPER



REALIZACJA

DROSZYŃSKIEGO 8-11



Punkt wyjścia

DROSZYŃSKIEGO 8-11



- Dialog społeczny, odpowiedź na potrzeby Przymorza Małego
- Stworzenie różnorodnych przestrzeni do życia i pracy
- Integracja lokalnej społeczności
- Ożywienie tej części miasta
- Szacunek do historii
- Zrównoważone budownictwo



Mieszkania

DROSZYŃSKIEGO 8-11



PUM – ok. **7800m²**

PUU – ok. **720m²** (ok. 9% PUM)

Pow. biologicznie czynna – **42%**

Liczba mieszkań – **91**

Średnia wielkość mieszkań – **86m²**

Wysokość zabudowy – **max 19m**

Przewidywana liczba miejsc postojowych – **107**

Współczynnik msc. postojowego do lokalu – **1,2**

Mieszkania 3-4 pokojowe – **79%**

Mieszkania z 2 łazienkami – **73%**

Mieszkania z 3 łazienkami – **11%**

- ✓ **Duże okna** (więcej światła)
- ✓ **Przygotowanie pod klimatyzację**
- ✓ **Rolety zewnętrzne**

Usługi w parterach

DROSZYŃSKIEGO 8-11

POWIERZCHNIA USŁUG ŁĄCZNIE
756 m²

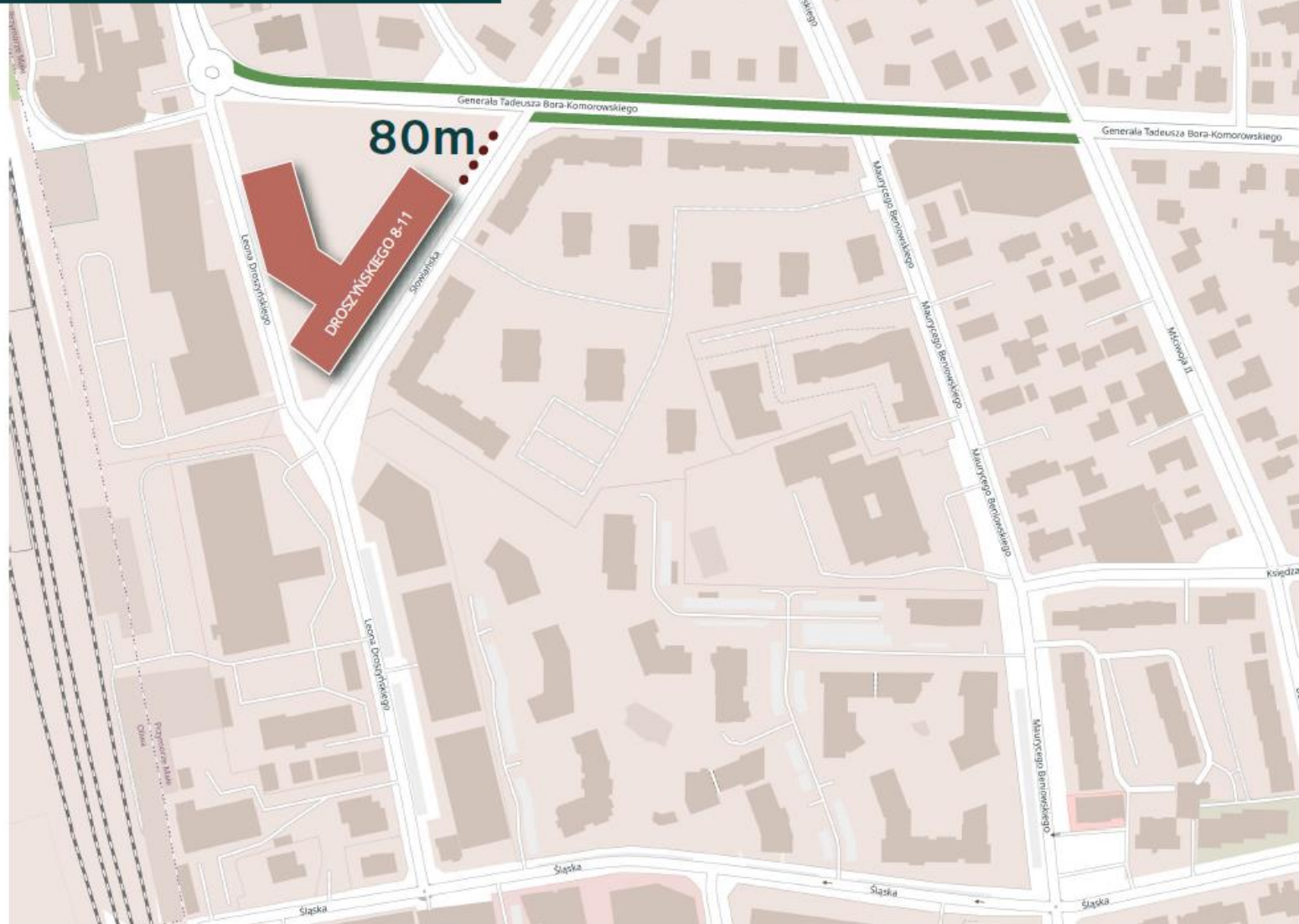


 usługi w parterach

Lokalizacja inwestycji towarzyszących

DROŻYŃSKIEGO 8-11

NASADZENIA WZDŁUŻ ULICY
GEN. BORA - KOMOROWSKIEGO



Nasadzenia wzdłuż ulicy gen. Bora-Komorowskiego

DROSZYŃSKIEGO 8-11



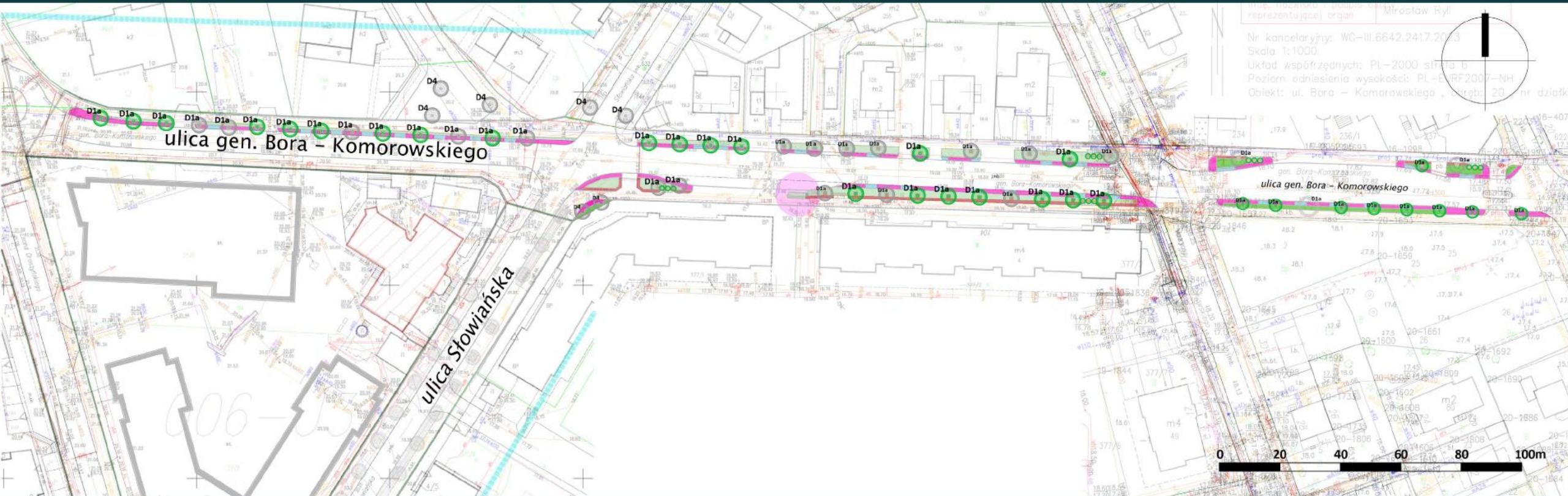
Zieleń wzdłuż ul. gen. Bora – Komorowskiego

DROZYŃSKIEGO 8-11



Nasadzenia wzdłuż ulicy gen. Bora-Komorowskiego

DROSZYŃSKIEGO 8-11



PLANOWANE NASADZENIA KRZEWAMI I BYLINAMI

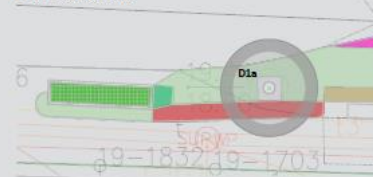
-  IRGA BŁYSZCZĄCA *Cotoneaster lucidus*
-  DEREŃ BIAŁY *Cornus alba*
NASADZENIA OBSZAROWE | POJEDYNCZE
-  GRAB POSPOLITY *Carpinus betulus*
Z WYWOŁOTY FORMOWANE
-  TRAWNIKI (MIESZANKI UNIWERSALNE)
ŻYWICE, KOSTRZEWY, WIECHLINY I MIETLICE

PLANOWANE NASADZENIA BYLINAMI (RABATY)

-  RÓŻA OKRYWOWA "Jazz" *Rosa sp. Jazz*
-  MISKANT CHIŃSKI *Miscanthus sinensis*
ODMIANY ROSNĄCE DO WYS. 60cm
RABATA MIESZANA
-  WERBENA PATAGOŃSKA *Verbena bonariensis*
-  ROZPLENICA JAPOŃSKA *Pennisetum alopecuroides*
-  LOKALIZACJA ZAZIELENI
WIATY PRZYSTANKOWEJ

POWIĘKSZENIE: ZAZIELENIENIA WIATA PRZYSTANKOWEA

0 2 4 6m



PLANOWANE DRZEWOSTAN

-  DRZEWA ISTNIEJĄCE
-  D1a
PLANOWANE:
BRZOZA BRODAWKOWATA *Betula pendula*
-  D4
PLANOWANE:
LIPA DROBNOLISTNA *Tilia cordata*

Koszt realizacji inwestycji towarzyszących na cele poprawy jakości istniejącej zieleni

DROSZYŃSKIEGO 8-11



1 369 000 Zł

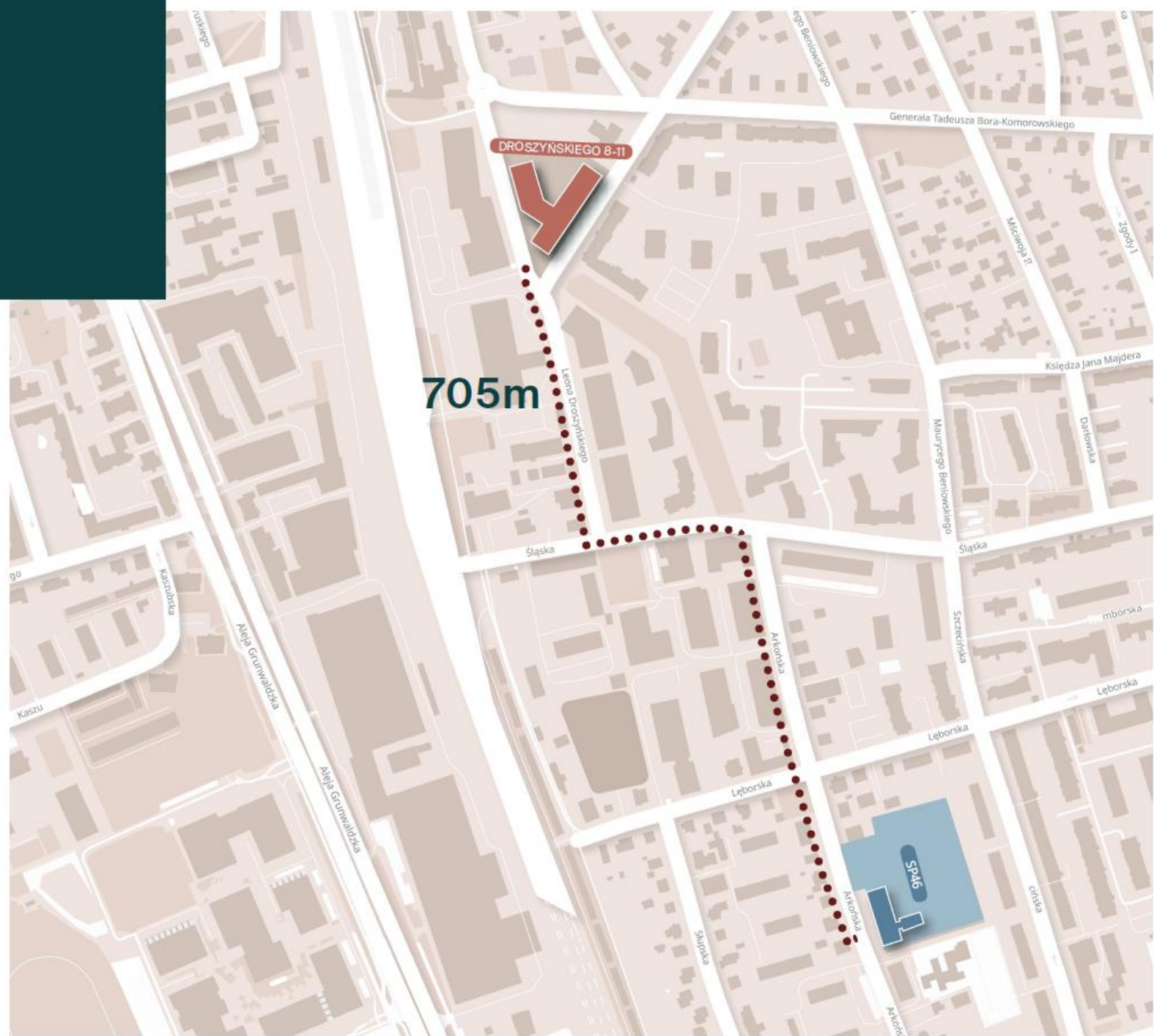
Nasadzenia wzdłuż ul.
gen. Bora - Komorowskiego



Lokalizacja inwestycji towarzyszących

DROSZYŃSKIEGO 8-11

CELE OŚWIATOWE SP 46



Zagospodarowanie terenu szkoły SP 46

DROSZYŃSKIEGO 8-11

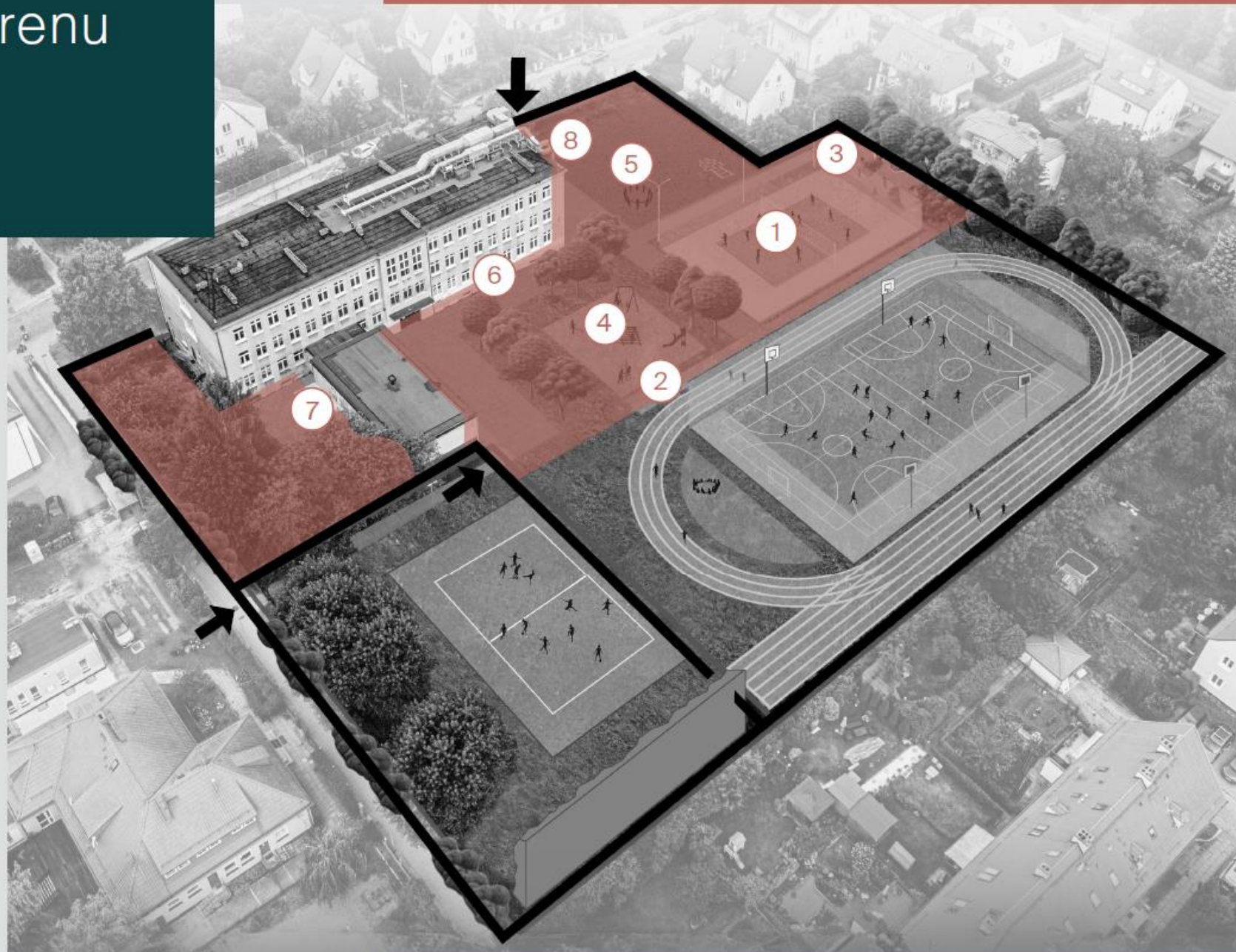
Część szkolna

- 1 boisko małe
- 2 skocznia do trójskoku i skoku w dal
- 3 ogród sensoryczny
- 4 plac zabaw dzieci młodszych
- 5 plac apelowy
- 6 parking rowerowy
- 7 ogród szkolny „Zielona Klasa”
- 8 miejsce na odpady



3 310 000 ZŁ

Zagospodarowanie terenu
zewnętrznego



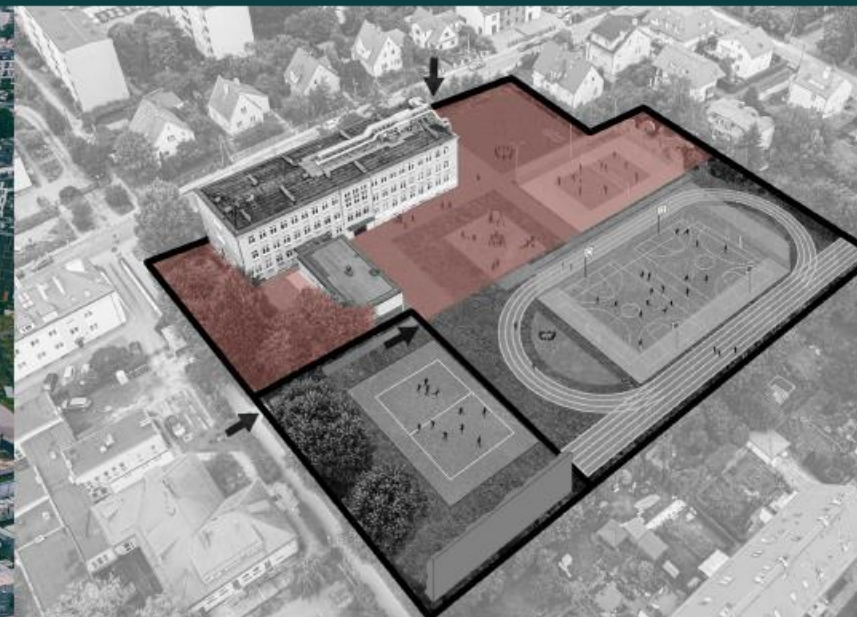
HARMONOGRAM

DROSZYŃSKIEGO 8-11



Planowanie inwestycji w liczbach

DROŻYŃSZKIEGO 8-11



A

INWESTYCJA MIESZKANIOWA

- Liczba budynków – 1
- Liczba mieszkań – 91
- Liczba lokali usługowych – ok. 6
- PUM – ok. 7 800m²
- PUU – ok. 720m² (ok. 9% PUM)
- Szacunkowa ilość mieszkańców – (PUM/28m²) – 279
- Szacunkowa ilość nowych uczniów – (10,5% z) – 30
- Powierzchnia biologicznie czynna – 1 935m² (42% pow. działki)
- Powierzchnia zieleni przydomowej - 2 445m² (31% PUM)

B

NASADZENIA WZDŁUŻ ULICY GEN. BORA-KOMOROWSKIEGO

- Powierzchnia terenów zielonych : ok. 1 170m²
- Szacunkowa ilość nasadzeń drzew – ok. 31 szt.
- Przebudowa wiaty autobusowej
- **Planowany koszt: 1 369 000 zł brutto**

C

ZAGOSPODAROWANIE TERENU SZKOŁY SP46 - REALIZACJA II ETAPU ZAGOSPODAROWANIA TERENU ZEWNĘTRZNEGO SZKOŁY :

- Powierzchnia terenów sportowych i rekreacyjnych : ok. 1 020m² (w tym boisko wielofunkcyjne 28x15, bieżnia do skoku w dal, plac zabaw dzieci młodszych)
- Powierzchnia terenów zielonych : ok. 670m² (w tym ogród sensoryczny i ogródek „zielona sala”)
- Powierzchnia terenów rewitalizowanych: ok. 1 400m²
- Wykonanie nowej wiaty śmiecikowej
- **Planowany koszt: 3 310 000 zł brutto**

**Łączny planowany koszt inwestycji towarzyszących:
4 679 000 zł brutto**

Rewitalizacja terenów zielonych w pasach drogowych

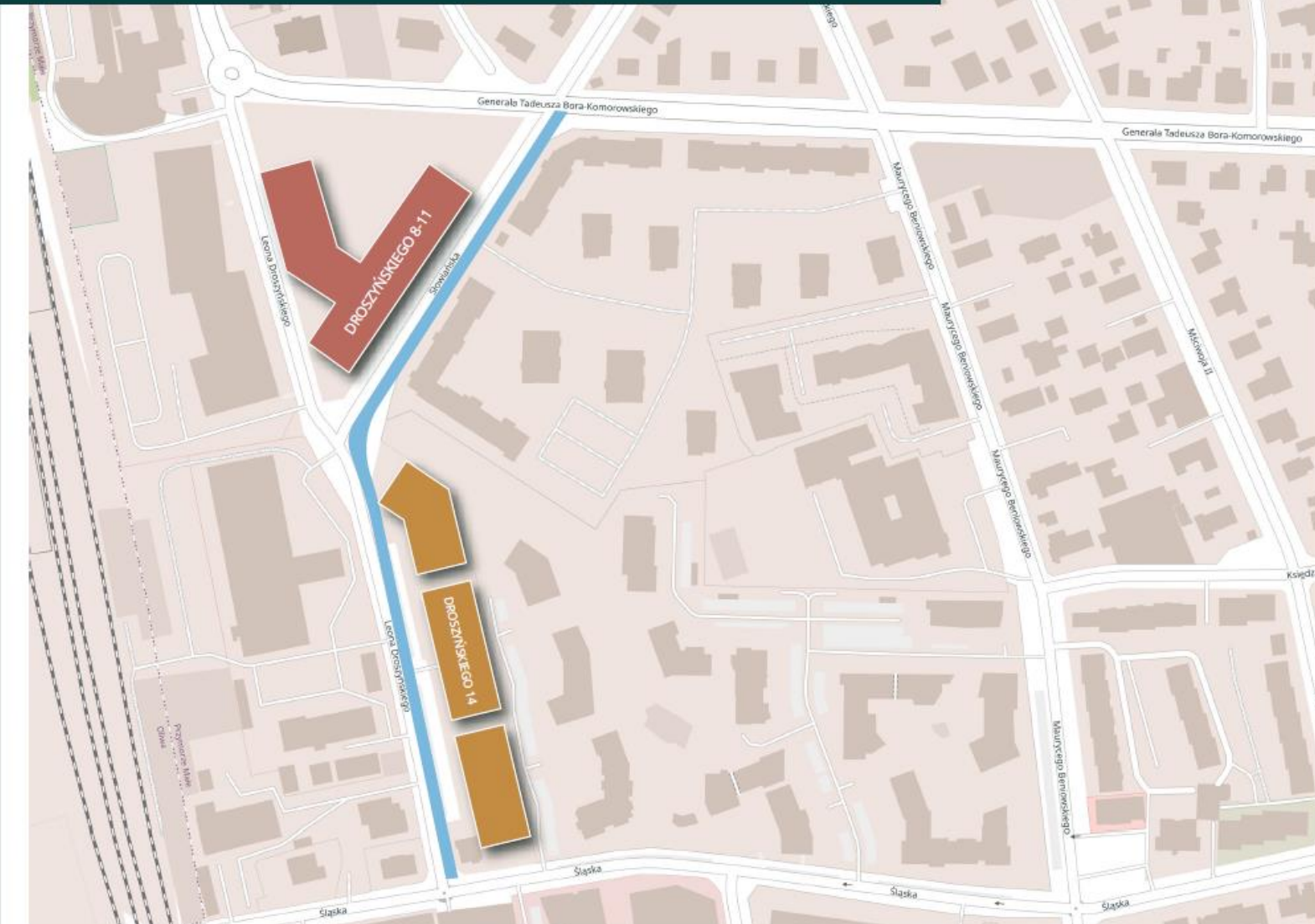
DODATKOWY WKŁAD INWESTYCYJNY



UL. SŁOWIAŃSKA

SKRZYŻOWANIE ULIC DROSZYŃSKIEGO
I SŁOWIAŃSKIEJ

UL. DROSZYŃSKIEGO



Ulica Słowiańska



NASADZENIA BYLIN CIENIOLUBNYCH:

barwinek, bluszcz pospolity, runianka,
czosnek ozdobny, rabaty różane

MAŁA ARCHITEKTURA



Skrzyżowanie ulic Słowiańskiej i Droszyńskiego



ZIELONE OTOCZENIE:

- grupy krzewów oraz trawniki
- grupy dereni i formowane graby



Ulica Droszyńskiego



NASADZENIA PRZY PROJEKTOWANYM OSIEDLU MIESZKANIOWYM

- rabaty różane, trawy ozdobne,
irga błyszcząca, jesiony
- wyższe krzewy osłaniające mieszkalne
partery budynków przed wglądem z ulicy.

MAŁA ARCHITEKTURA



Koszt realizacji inwestycji towarzyszących

DROSYŃSKIEGO 14



4 338 000 Zł

Zagospodarowanie terenu zewnętrznego oraz dostosowanie parteru budynku do potrzeb osób z niepełnosprawnościami



2 259 000 Zł

Plac zabaw i miejsce rekreacji dorosłych w formie parku



DROSYŃSKIEGO 8-11



3 310 000 Zł

Zagospodarowanie terenu zewnętrznego



1 369 000 Zł

Nasadzenia wzdłuż ul. gen. Bora - Komorowskiego

SUMA

11 276 000 Zł

Wspólna koncepcja urbanistyczna





ZIELENIEC

DROSYŃSKIEGO 8-11

ZIELEŃ

DROSYŃSKIEGO 14

SP 46

REWITALIZACJA ZIELENI



TORUS