

Rewitalizacja śródmiejskiego obszaru nadrzecznego w ujęciu zrównoważonego rozwoju



mgr inż. arch.
MONIKA JASZEK
 Wydział Architektury
 Politechnika Śląska
ORCID: 0000-0002-1783-4736

Celem artykułu jest próba określenia, czy rewitalizacja północnego cypla gdańskiej Wyspy Spichrzów wpisuje się w założenia kształtowania zrównoważonego środowiska zbudowanego oraz czy przekształcenia te stanowią odpowiedź na wybraną problematykę śródmiejskich obszarów nadrzecznych. Na potrzeby niniejszego artykułu postawiono hipotezę, iż kształtowanie środowiska zbudowanego terenu nadrzecznego zgodnie z założeniami zrównoważonego rozwoju umożliwi niwelację wybranych problemów śródmiejskiej przestrzeni rzeki.

Wprowadzenie

Do niedawna w opracowaniach literaturo- wych można było znaleźć informacje doty- czące zaniedbanej nadrzecznej przestrzeni śródmiejskiej Gdańska. Dotyczyło to m.in. północnego cypla Wyspy Spichrzów, kontra- stowo sąsiadującego z zabytkowym bulwa- rem Długiego Pobrzeża Głównego Miasta. Charakterystyczna spichlerzowa zabudowa rzecznej wyspy podczas II wojny światowej uległa prawie całkowitemu zniszczeniu [1], a przestrzeń ta dopiero obecnie zespalana jest ze śródmiejską tkanką, stając się miej- scem lokalizacji nowoczesnej architektury [2]. Na ekspozycję nowej zabudowy wpływa nadrzeczna lokalizacja, a usytuowana w jej sąsiedztwie zabytkowa struktura wzmacnia odbiór tej części miasta.

Celem artykułu jest określenie, czy rewita- lizacja północnego cypla Wyspy Spichrzów

wpisuje się w założenia kształtowania zrów- noważonego rozwoju, który stanowi ważny czynnik w ujęciu planowania współczesnych miast [3] oraz czy przekształcenia te odpo- wiadają na wybraną problematykę śródmiej- skich obszarów nadrzecznych. Na potrzeby niniejszego artykułu postawiono hipotezę, iż kształtowanie środowiska zbudowanego terenu nadrzecznego zgodnie z założe- niami zrównoważonego rozwoju umożliwi niwelację wybranych problemów śródmiej- skiej przestrzeni rzeki. Przyjęta w artykule metodyka badań ma charakter analityczno- poznawczy i oparta jest na metodzie miesza- nej, obejmującej metodę: logicznej argumen- tacji, heurystyczną, prognostyczną, studium przypadku oraz badania *in situ* [4]. Pod- stawą do spełnienia założonego celu stała się analiza opracowań z zakresu problematyki śródmiejskiego obszaru nadrzecznego¹ i kie-

runków kształtowania zrównoważonego śro- dowiska zbudowanego. Kolejno dokonano analizy północnej części wyspy w ujęciu przy- jętych kryteriów zrównoważonego rozwoju i wybranej problematyki. Otrzymane wyniki porównano z zrewitalizowanymi nadwodnymi przykładami miejskimi.

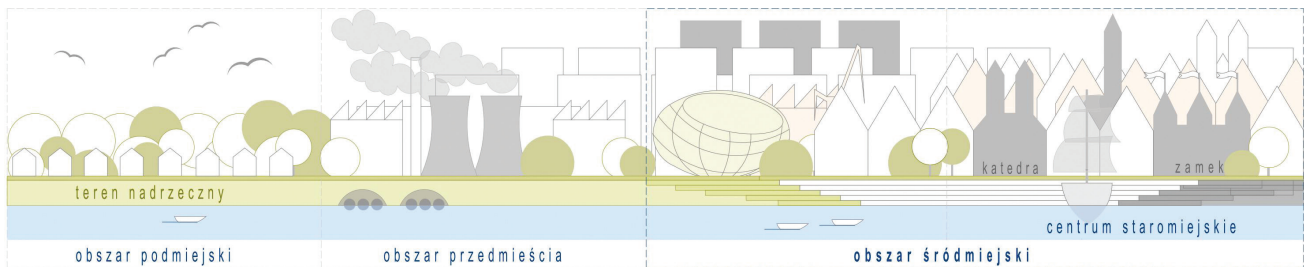
Śródmiejski obszar nadrzeczny oraz jego problematyka

Śródmiejski obszar nadrzeczny charakte- ryzuje się intensywną, wielofunkcyjną zabu- dową obejmującą tereny zieleni urządzonej, bulwary, promenady [5]. W teren ten wpi- sana jest historyczna struktura staromiejska

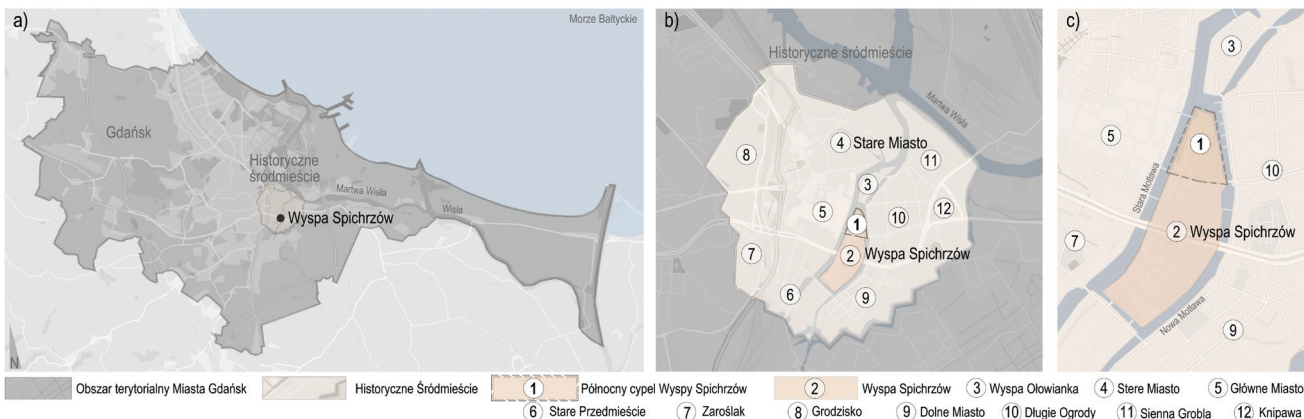
¹ Strefowania miejskiego obszaru nadrzecznego dokonuje A. Pancewicz [6], dzieląc obszar nadrzeczny na: obszar podmiejski, obszar przedmieść, obszar śródmiejski oraz obszar staromiejski. Podobnego podziału można się doszukać w opracowaniach R. Klimek oraz M. Śliwy [5].



Rys. 1. Nadrzeczne wnętrza urbanistyczne śródmiejskiego obszaru nadrzecznego Gdańska. Kontrastowe zestawienie zabytkowej oraz nowoczesnej architektury. Po lewej zabytkowe Głównie Miasto z bulwarem Długiego Pobrzeża. Po prawej północny cyfel Wyspy Spichrzów zabudowany nowoczesną architekturą – kompleks Deo Plaza i Granaria – nawiązująca do historycznej spichlerzowej zabudowy tego miejsca; źródło: opracowanie własne



Rys. 2. Strefowanie obszarów nadrzecznych w mieście; źródło: opracowanie własne na podstawie: A. Pancewicz [6]



Rys. 3. Schemat lokalizacyjny – na schemacie uwidoczniony rozrost miasta względem historycznej tkanki miejskiej: a) usytuowanie historycznego śródmieścia Gdańskiego oraz wyspy Spichrzów na planie miasta; b) lokalizacja Wyspy Spichrzów na obszarze historycznego śródmieścia; c) lokalizacja Północnego cyfła Wyspy Spichrzów

o gęstej, reprezentacyjnej zabudowie, względem której miasto nadrzeczne się rozwijało [6]. Zauważalne jest to w układach urbanistycznych historycznych miast, jak np. Wrocław, Kraków czy też Gdańsk.

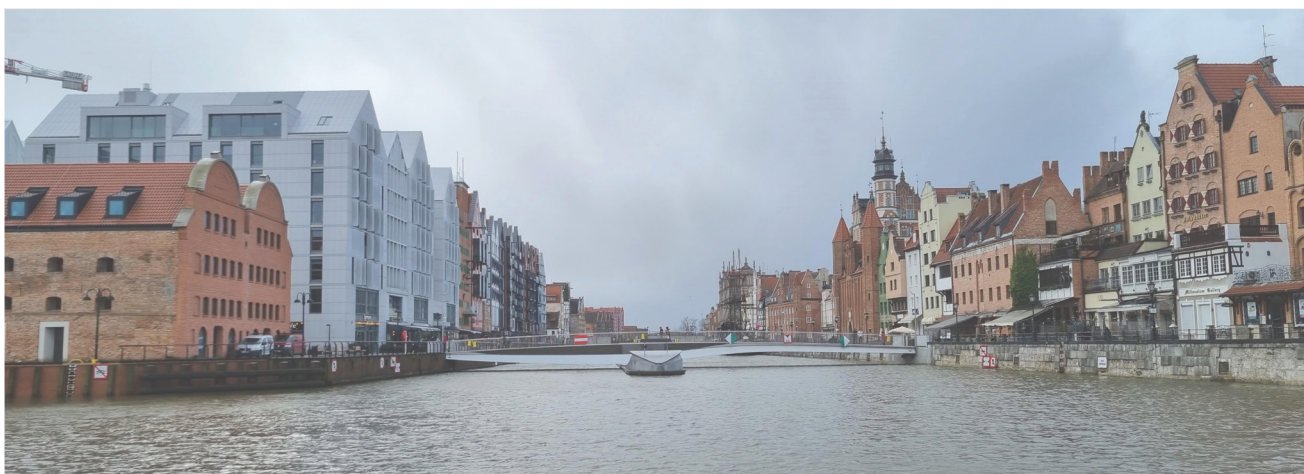
Staromiejski obszar obejmuje słynne mosty, bulwary, promenady oraz zabytkowe budynki i obiekty inżynieryjne. Dla śródmiejskich obszarów nadrzecznych wskazano problematykę dotyczącą miejskich terenów nadrzecznych oraz współczesnych miast (tab. 1). Wyszczególniono w niej: upadek i degradację historycznych centrów miast, zły stan techniczny budynków [3] oraz rzekę jako „barierę”, utrudniającą scalenie terenów nadrzecznych [6]. Problematycznymi

aspektami są także zanik terenów zielonych i publicznych przestrzeni otwartych [7] oraz komunikacja samochodowa. To wpływa na wzmocnienie efektu miejskiej wyspy ciepła [8]. Globalizacja oraz „deweloperyzacja” to kolejne negatywne aspekty, wpływające na monofunkcyjność i utratę indywidualizmu obszarów miasta, a także na efekt „gettyfikacji” [3] i gentryfikacji [9].

Rewitalizacja a zrównoważony rozwój

Rewitalizacja obszarów miejskich obejmuje działania polegające na ożywieniu społeczno-gospodarczym problematycznych przestrzeni miejskich [9]. Zadaniem rewita-

lizacji jest spełnienie celów urbanistyczno-architektonicznych, technicznych, społecznych oraz ekonomicznych i środowiskowych. Osiągnięcie celów technicznych następuje poprzez poprawę jakości miejskiej struktury, celów społecznych poprzez poprawę jakości życia, a ekonomicznych wskutek ożywienia gospodarczego. Zadaniem rewitalizacji jest także poprawa warunków środowiska przyrodniczego [9]. Można więc utożsamić cele tych działań z postulatami zrównoważonego rozwoju, mówiące o zachowaniu równowagi między ekologią, ekonomią oraz społeczeństwem przy jednoczesnym zaspokojeniu potrzeb obecnych pokoleń w sposób niezagrażający przyszłym [10]. W celu



Fot. 1. Widok perspektywiczny na historyczne śródmieście Gdańska. Lewa strona widoku przedstawia architekturę współczesną północnego cyfła Wyspy Spichrzów, rozpoczynającą się od kompleksu Granaria oraz częściowo odtworzonych spichlerzy Daleka Droga. Po prawej – zabytkowa zabudowa Długiego Pobrzeża Głównego Miasta. W środkowej części współczesna ruchoma kładka dla ruchu pieszo; źródło: opracowanie własne



Problemy śródmiejskich obszarów	Charakterystyka problemu w rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych śródmiejskiego obszaru nadrzecznego
upadek historycznych obszarów miast	<ul style="list-style-type: none"> → upadek, degradacja, niszczenie historycznych części miast oraz obszarów związanych z poprzemysłową, poportową funkcją terenu nadrzecznego znajdującego się w sąsiedztwie staromiejskiego obszaru miasta. Zły stan techniczny śródmiejskiej przestrzeni nadrzecznej budynków oraz obiektów budowlanych i inżynierskich. Chaos architektoniczny, urbanistyczny, brak ciągłości zabudowy. → brak podejmowanych działań "ratujących" miejską przestrzeń stanowiącą dziedzictwo kulturowe miasta oraz zapis historii danego regionu,
rzeka jako "bariera"	<ul style="list-style-type: none"> → integracja obszaru nadrzecznego z pozostałą częścią miasta stanowi utrudnienie w podejmowaniu działań rewitalizacyjnych ze względu na ukształtowanie i przebieg koryta rzeki, jego szerokość, występujące obmurowania brzegów rzeki, zabytkową zabudowę znajdującą się w historycznej strukturze miasta czy też występujące zdegradowane obszary poprzemysłowe i poportowe, → wskazuje się także brak odpowiedniego skomunikowania, scalenie terenu nadrzecznego z pozostałą częścią przestrzeni miasta,
problematiczna komunikacja	<ul style="list-style-type: none"> → dominacja ruchu samochodowego, brak miejsc parkingowych czy też usytuowanie ich bezpośrednio w sąsiedztwie terenu nadrzecznego, → brak połączenia śródmiejskiej przestrzeni nadrzecznej ciągami komunikacji pieszej, rowerowej, wodnej, ograniczającymi ruch samochodowy, → bulwary i promenady nadrzeczne zlokalizowane wzdłuż linii brzegowej rzeki, bezpośrednio sąsiadują z uciążliwym ruchem samochodowym, → kurczenie się przestrzeni zielonych w mieście, a w szczególności publicznych terenów otwartych, umożliwiających nawiązywanie nowych relacji międzyludzkich mieszkańcom miasta oraz zapewniających ich rekreację na świeżym powietrzu, → bulwary oraz promenady w nadmierny sposób zabierają teren zielony obszaru nadrzecznego w skutek przewagi terenów utwardzonych nad terenami biologicznie czynnymi,
zanik zieleni	<ul style="list-style-type: none"> → sztuczne podwyższenie zewnętrznej temperatury obszaru miejskiego poprzez zanik terenów zielonych, brak naturalnego zacienienia oraz przewietrzania obszarów miejskich. Przyczyną wzmocnienia tego efektu jest stosowanie materiałów pochłaniających światło np. beton, asfalt czy też intensywna zabudowa, uniemożliwiająca naturalne przewietrzanie obszarów miasta oraz uciążliwa komunikacja samochodowa.
wyspa ciepła	<ul style="list-style-type: none"> → globalizacja oraz komercjalizacja potręzana jako utrata indywidualizmu miejskich obszarów, brak identyfikacji miejskiej tkanki, utrata jej indywidualnego charakteru, monofunkcyjność architektoniczna oraz funkcjonalno-przestrzenna budynków jak i zespołów urbanistycznych, → zawłaszczanie terenów publicznych przez deweloperów, co skutkuje maksymalnym wykorzystaniem terenu pod inwestycje budowlane, ograniczenie przestrzeni ogólnodostępnych otwartych, terenów zielonych umożliwiających rekreację i nawiązywanie relacji społecznych, → efekt "gettyfikacji" części miasta oraz gentryfikacji polegającej na wprowadzaniu grup społecznych zamożniejszych na nowe obszary miejskie oraz wypieraniu grup społecznych o niższym statusie majątkowym, separacja i polaryzacja społeczeństwa,
GD globalizacja "deweloperyzacja"	

Tab. 1. Wybrana problematyka śródmiejskiej przestrzeni nadrzecznej; źródło: opracowanie własne

analizy wybranego przykładu w kontekście zrównoważonego rozwoju oraz problematyki śródmiejskich obszarów nadrzecznych sprecyzowano kryteria badawcze (tab. 2.). Do kryteriów tych zaliczono: dziedzictwo kulturowe, strukturę miejską, komunikację, zieleni oraz przyrodę, budownictwo i infrastrukturę ekologiczną, strukturę społeczną oraz jakość życia [11]. Podstawę do ich określenia stanowiły opracowania dotyczące zielonej urbanistyki S. Lehmana [12] oraz zrównoważonej urbanistyki T. Hassa [13] i D. Farra [14].

Wyspa Spichrzów

Działania rewitalizacyjne północnego cypla Wypły Spichrzów rozpoczęto w drugiej dekadzie XXI w. Podstawą do ich realizacji stało się partnerstwo publiczno-prywatne, prze-

kształtujące część wyspy w zespół budynków o funkcji hotelowej, mieszkalnej oraz gastronomicznej [15]. W ramach partnerstwa powstały inwestycje obejmujące budowę hotelu Euro, zabudowę zespołów mieszkalno-hotelowo-usługowych Deo Plaza i Granaria. Inwestycję Granaria podzielono na dwa etapy realizacji. Obecne działania obejmują drugi etap [16].

Odnosząc się do analizy zrównoważonego rozwoju, a w szczególności do kryterium dziedzictwa kulturowego, można wskazać, iż działania rewitalizacyjne prowadzono zgodnie z metodą retrowersji². Nową zabudowę ukształtowano, nawiązując do historycznego przebiegu ulic, parcelacji terenu, gabarytów spichlerzy, podziałów elewacji oraz ukształtowania dachu [20]. Zachowane spichlerze oraz ich ruiny częściowo zrekonstruowano,

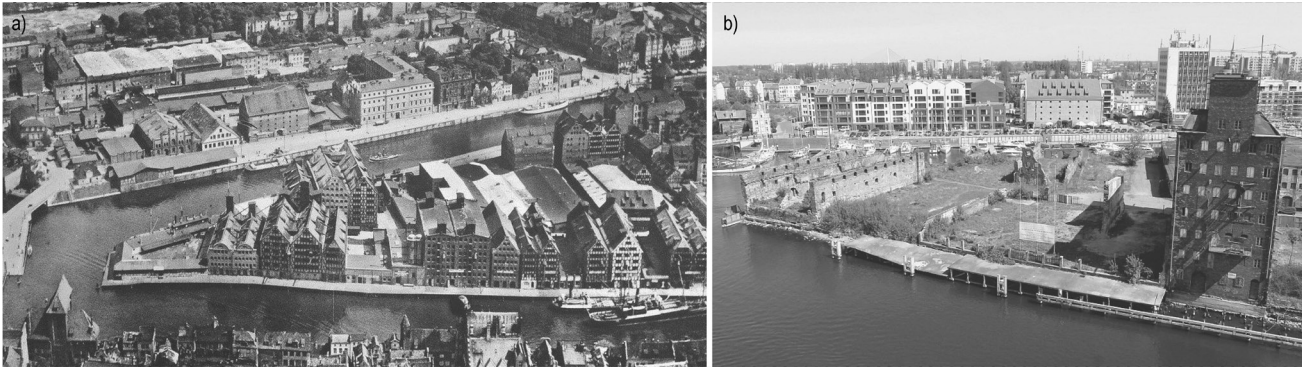
zmodernizowano i scalono z nowoczesną architekturą³. Jednakże wielkokubaturowa

² Metoda retrowersji – polega na odbudowie historycznych miast poprzez wprowadzanie nowej zabudowy w oparciu o historyczny przebieg ulic, parcelację terenu, formy budynków nawiązujących do historycznych gabarytów, podziałów elewacji czy też kształtu dachu. Autorką metody retrowersji jest M. Lubocka-Hoffmann. Metodę retrowersji po raz pierwszy zastosowano pod koniec XX w. podczas obudowy historycznego śródmieścia Elbląga [18]. Celem metody jest nawiązanie do sylwetki historycznych miast. Jednakże można znaleźć informacje, które wskazują, iż nawiązanie do historycznej parcelacji terenu, podziałów elewacji, gabarytów budynku czy kształtu dachu nie wystarczy w procesie odtwarzania krajobrazu kulturowego historycznej części miasta [19].

³ W ramach inwestycji Granaria I etap realizacji – zachowany spichlerz Deo Gloria oraz ruiny spichlerzy Daleka Droga I i II zostały częściowo zrekonstruowane, a relikty spichlerzy Woli Łeb, Książę i Czerwony scalono z nowoczesną architekturą. Realizacja II etapu inwestycji Granaria obejmuje integrację pozostałości historycznej zabudowy z nową – dotyczy to zachowanego spichlerza Steffen oraz relikwów spichlerzy Turek, Węgier, Pokój i Jedność. Odtworzony ma także zostać historyczny przebieg dróg, np. ul. Basztowa, Ciesielska [20].

Kryteria zrównoważonego rozwoju	Sposób kształtowania zrównoważonego środowiska zbudowanego
dziedzictwo kulturowe	<ul style="list-style-type: none"> → kontekst oraz potencjał miejsca - architektura miejsca dostosowana do specyfiki występującej kultury, tradycji, historii, potrzeb mieszkańców, oraz wzmocnianie tożsamości oraz identyfikacji miejsca w skali lokalnej, regionalnej, krajowej, międzynarodowej, powrót do tradycji miejsca, → dziedzictwo kulturowe traktowane jako potencjał rozwoju obszarów miejskich, dostosowywanie nowej zabudowy do istniejącej, zabytkowej, → ochrona zasobów historycznych miasta oraz ponowne wykorzystanie obiektów i zespołów historycznych, → wykorzystanie potencjału przestrzennego, społecznego, gospodarczego, kulturowego oraz przyrodniczego w kreowaniu zabudowy miejskiej, → rewitalizacja, restrukturyzacja istniejącej tkanki miejskiej - wykorzystanie przestrzeni zaniedbanych oraz ponowne ich włączenie w strukturę miasta zwarte - uzupełnienie lub ukształtowanie nowych wnętrz urbanistycznych, pierzei zabudowy, ulic, placów, → różnicowanie funkcji zabudowy, wielofunkcyjność przestrzeni miejskiej - dzielnice i obszary miejskie o mieszanym przeznaczeniu, → zapewnienie mieszkańcom miasta dostępu do zieleni oraz rekreacji poprzez kształtowanie nowych parków, skwerów, ścieżek pieszych itp. → kreowanie nowych miejskich centr lokalnych oraz punktowych inwestycji wspomagających połączenie struktury miasta, → projektowanie od mikro do makroskali - budynek, pierzeje, kwartał, zagospodarowanie przestrzeni publicznej, → zrównoważona niskoemisyjna mobilność, zapewniająca dostępność przestrzeni publicznych, sieć połączeń integrujących miasto, → redukcja potrzeb samochodowych i uspokojenie ruchu drogowego na rzecz komunikacji zbiorowej, rowerowej, pieszej, nowe środki transportu, dostęp do wysokiej jakości transportu, udogodnienia rowerowe, ograniczony ślad parkingowy, zacienione krajobrazy ulic,
struktura miejska	<ul style="list-style-type: none"> → środowisko zbudowane zintegrowane z krajobrazem, dostosowane do warunków klimatycznych, topograficznych, geograficznych, → poszanowanie przyrody w strukturze miejskiej, wprowadzanie nowych przestrzeni terenów zielonych ograniczających powstawanie miejskich wysp ciepła, nasadzenie drzew zapewniających naturalne zacienienie, → ograniczenie terenów utwardzonych do minimum na rzecz terenów biologicznie czynnych, wprowadzanie błękitno-zielonej infrastruktury, → ochrona siedlisk roślin i zwierząt, ochrona akwenów wodnych, terenów podmokłych, gruntów rolnych, → budownictwo zintegrowane z przyrodą, korzystanie z materiałów budowlanych przyjaznych dla środowiska pozyskanych z lokalnych surowców, recykling materiałów budowlanych oraz ograniczenie materiałów budowlanych absorbujących promienie słoneczne, → energooszczędność obiektów budowlanych, ograniczanie emisji szkodliwych dla środowiska gazów cieplarnianych oraz generowania odpadów, korzystanie z odnawialnych źródeł energii oraz korzystanie z miejskich centralnych lub lokalnych źródeł energii, → ograniczenie zużycia wody, generowania ścieków oraz potrzeb związanych z pozyskiwaniem energii, zarządzanie wodą deszczową, → budynki zaprojektowane zgodnie z kierunkami świata - zacienienie, nasłonecznienie, zapewnienie nieprzesłania budynków, → zapewnienie dostępu do rekreacji, edukacji, pracy, mieszkań, terenów zielonych, transportu, kultury, różnorodności funkcjonalnej, → kreowanie bezpiecznych i harmonijnych przestrzeni publicznych, umożliwiających korzystanie z nich w sposób łatwy i intuicyjny, → różnorodność społeczna, połączona otwarta społeczność, jednostki sąsiedzkie umożliwiające nawiązywanie nowych relacji społecznych,
komunikacja	
zieleni, przyroda	
budownictwo i infrastruktura ekologiczna	
struktura społeczna i jakość życia	

Tab. 2. Kryteria kształtowania zrównoważonego środowiska zbudowanego; źródło: opracowanie własne



Fot. 2. Północny cypel Wyspy Spichrzów w minionych latach [17]; a) zabudowa spichlerzowa lat 30. XX w., przed II wojną światową; b) początek XXI w., obraz zniszczeń cypla, w głównej mierze powojennych, oraz świadectwo braku podejmowania działań rewitalizacyjnych. W widoku ruiny spichlerzy Daleka droga oraz jeden z zachowanych spichlerzy Deo Gloria

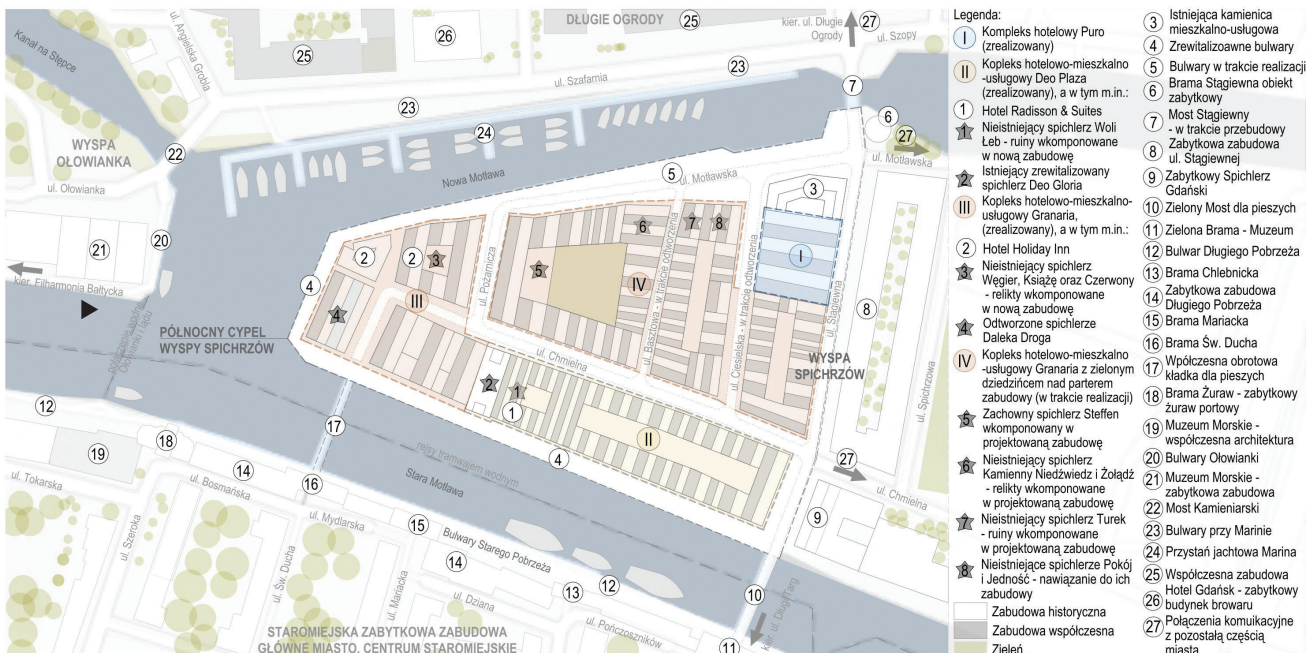


Fot. 3. Współczesna zabudowa północnego cypla Wyspy Spichrzów; a) wschodnia pierzeja zabudowy cypla sąsiadująca z zabytkową zabudową Głównego Miasta. Połączenie brzegów za pomocą nowoczesnej obrotowej kładki. Od lewej – zabudowa kompleksu Granaria, a w tym odbudowane spichlerze Daleka Droga. W tle także zrewitalizowany Spichlerz Deo Gloria rozpoczynający zabudowę kompleksu Deo Plaza; b) widok na nową zabudowę z bulwaru Długiego Pobrzeża. W tle zabytkowy Żuraw; c) widok od strony mariny na kompleks Granaria; źródło: fot. własna

struktura swą monumentalnością przytłacza historyczną zabudowę miasta, a zabytkowe spichlerze oraz ich ruiny zatracają się w „kolażu” nowej i starej architektury. Na przeskalowanie wskazuje także gdański znawca historii miasta A. Januszajtis [21]. Mimo integracji nowej oraz starej architek-

tury i zminimalizowania problemu upadku historycznych obszarów miast oraz rzeki jako „bariery” kryterium dziedzictwa kulturowego zostało spełnione częściowo. W odniesieniu do struktury miejskiej monumentalność nowej architektury widoczna jest także wielkości zajmowanej powierzchni zabudowy (rys. 4).

Intensywna powierzchnia zabudowy w stosunku do biologicznie czynnej wskazuje, iż wartości tych powierzchni mają graniczne wymogi⁴ miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [22], [23]. Nastąpił zanik powierzchni biologicznie czynnej, choć miejscowe plany dopuszczały rozluźnienia



Rys. 4. Analiza przestrzenna zabudowy północnego cypla Wyspy Spichrzów oraz zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie cypla; źródło: opracowanie własne

Kryteria zrównoważonego rozwoju i sposób kształtowania środowiska zbudowanego	Problematyka zrewitalizowanej przestrzeni miasta	
<p> dziedzictwo kulturowe → kryterium częściowo spełnione</p> <ul style="list-style-type: none"> → zabudowa metodą retrowersji, odtwarza układ ciągów komunikacyjnych, nawiązuje do parcelacji terenu, podziałów elewacji, kształtów brył oraz dachów historycznej zabudowy spichlerzowej, → scalenie istniejących obiektów oraz ich ruin z współczesną zabudową - brak ekspozycji zabytkowych obiektów, → zaburzony kontekst oraz potencjał miejsca, 	<p> upadek historycznych obszarów miast → redukcja problemu</p> <p> rzeka jako "bariera" → redukcja problemu</p>	<ul style="list-style-type: none"> → ponownie zintegrowano zniszczony historyczny obszar śródmiejski z pozostałą częścią miasta, → występuje problem w odróżnieniu scalonych z nową zabudową historycznych obiektów budowlanych oraz ich relikwów - kolarz nowej i starej zabudowy, → nowoczesna zabudowa swoją monumentalnością dominuje nad zabytkową częścią Bulwaru Długiego Pobrzeża - przeskalowanie nowej zabudowy, → zabudowa terenu nadrzędnego umożliwiła integrację obszaru rzeki z miastem,
<p> struktura miejska → kryterium niespełnione</p> <ul style="list-style-type: none"> → brak różnorodności funkcjonalnej - zabudowa oparta na funkcji hotelowej i mieszkalnej w celach wynajmu; występuje funkcja usługowa, głównie gastronomiczna, → struktura miejska o intensywnej powierzchni zabudowy, → brak przestrzeni publicznych otwartych oraz terenów zielonych, → ograniczony dostęp do kubatury budynków ze względu na funkcje ukierunkowane na wzrost ekonomiczny, → ponowne zintegrowanie zdegradowanej przestrzeni śródmieścia 	<p> globalizacja "deweloperyzacja" → wzmocnienie problemu</p>	<ul style="list-style-type: none"> → komercjalizacja zabudowy - funkcja mieszkalna pod wynajem, funkcja hotelowa oraz usługowa, głównie gastronomiczna, → gentryfikacja oraz wzmocnienie polaryzacji społeczeństwa - wielokubaturowa zabudowa poza usługami komercyjnymi oraz ciągami pieszo-jezdnymi jest niedostępna w sposób swobodny dla wszystkich użytkowników miasta, → wzmocniony efekt "deweloperyzacji" - maksymalne wykorzystanie powierzchni zabudowy jaką można było uzyskać - zgodnie z zapisami MPZP max. pow. zabudowy to 100%, a min. pow. biologicznie czynna wynosi 0% - zabudowę zrealizowano w granicznych wartościach wskazanych powierzchni,
<p> budownictwo, infrastruktura ekologiczna → kryterium spełnione częściowo</p> <ul style="list-style-type: none"> → brak zeroenergetycznych, pasywnych oraz certyfikowanych budynków ekologicznych, wykorzystujących odnawialne źródła energii, → "zielone" zadanie, ma zostać zrealizowane wyłącznie nad parterem ogólnodostępnego pasażu, → zabudowa dostosowana do wymogów energooszczędności na czas w jakim została zaprojektowana, → zabudowa zaopatrywana w energię ciepłą z sieci ciepłowniczych; natomiast w wodę, gaz, energię elektryczną z sieci miejskiej, → odprowadzenie sieków bytowo-gospodarczych następuje do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej, → generowane odpady są selekcyjonowane i wywożone przez miejskie służby komunalne, 	<p> zanik zieleni → wzmocnienie problemu</p> <p> rzeka jako "bariera" → wzmocnienie problemu</p>	<ul style="list-style-type: none"> → brak terenów zielonych - maksymalne wykorzystanie terenu pod powierzchnią zabudowy - ma zostać zrealizowany tylko jeden "zielony" dziedziniec, posiadający ograniczony dostęp, → MPZP dopuszczał rozluźnienie zabudowy w postaci międzuchów - czego nie wprowadzono, → rozluźnienia zabudowy można było uzyskać wprowadzeniem większej liczby wewnętrznych dziedzińców, które MPZP dopuszczał, → w strukturze miasta w sposób ograniczony udostępniono fronty wodne dla użytkowników przestrzeni nadrzecznej, → wzmocniony został efekt wyspy ciepła w skutek 100% wykorzystania terenu pod zabudowę, → inwestycja zwiększyła zapotrzebowanie na pozyskiwanie zarówno energii cieplnej jak i elektrycznej, związanej z oświetleniem, grzaniem oraz chłodzeniem budynków,
<p> komunikacja → kryterium niespełnione</p> <ul style="list-style-type: none"> → utworzenie nowych ciągów pieszo-jezdnych, brak separacji ruchu samochodowego od pieszego (z wyłączeniem bulwaru), → realizacja ruchomej kładki umożliwiającej ruch pieszy, łącząca Stare Pobrzeże z Wyspą Spichrzów, → nie wykorzystano potencjału komunikacji wodnej, → brak infrastruktury dla ekologicznych pojazdów ekologicznych - brak stacji ładowania samochodów elektrycznych, 	<p> problematyczna komunikacja → wzmocnienie problemu</p> <p> wyspa ciepła → wzmocnienie problemu</p> <p> rzeka jako "bariera" → wzmocnienie problemu</p>	<ul style="list-style-type: none"> → intensywna zabudowa mieszkaniowa, wygenerowała konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla projektowanych mieszkań, co przełoży się na zintensyfikowanie liczby samochodów w tym obszarze, → wymieszany ruch samochodowy, pieszy oraz rowerowy - separacja ruchu pieszego odnosi się wyłącznie do zrealizowanego bulwaru od strony Starej Motławy, - kolejny etap wykonania bulwaru od strony Nowej Motławy w trakcie realizacji inwestycji Granaria etap II, → niedostosowana struktura drogowa do intensywnej komunikacji samochodowej,
<p> zieleni i przyroda → kryterium niespełnione</p> <ul style="list-style-type: none"> → w inwestycji pominięto tereny zielone oraz przyrodę, tereny zielone nie występują nawet w postaci pojedynczych drzew, → nadrzędny potencjał miejsca został wykorzystany wyłącznie do ekspozycji nowoczesnej architektury, → brak symbiozy środowiska zbudowanego ze środowiskiem przyrodniczym, 	<p> wyspa ciepła → wzmocnienie problemu</p> <p> zanik zieleni → wzmocnienie problemu</p>	<ul style="list-style-type: none"> → przewaga powierzchni nieprzepuszczalnych nad biologicznie czynnymi, co powoduje wzmocnienie efektu wyspy ciepła w śródmieściu, → zaprojektowany został tylko jeden "zielony" dziedziniec o ograniczonej dostępności, znajdujący się nad parterem publicznego pasażu - II etap inwestycji Granaria → jako podstawę do zaniku terenów zielonych można wskazać opracowania MPZP, w których to minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0%,
<p> struktura społeczna i jakość życia → kryterium niespełnione</p> <ul style="list-style-type: none"> → brak różnorodności funkcjonalnej nowej zabudowy, → brak dostępności mieszkań dla różnych grup społecznych, → brak dostępu do terenów zielonych, przestrzeni publicznych, ograniczony dostęp do przestrzeni nadrzędnej, → uporządkowana przestrzeń nadrzędna miasta, → wzrost miejsc pracy związanych z sektorem usług, 	<p> globalizacja "deweloperyzacja" → wzmocnienie problemu</p>	<ul style="list-style-type: none"> → brak terenów zielonych, przestrzeni publicznych, wpływający na jakość życia użytkowników tego obszaru miasta, → wzmocnienie problemu gentryfikacji społeczeństwa oraz jego polaryzacji, → przestrzenie komercyjne wzmocniają problem globalizacji, struktura zabudowy ukierunkowana wyłącznie na wzrost ekonomiczny,

Tab. 3. Analiza przekształceń rewitalizacyjnych północnego cypla Wyspy Spichrzów w kontekście zrównoważonego rozwoju w architekturze oraz śródmiejskiej problematyki; źródło: opracowanie własne

zabudowy w postaci międzuchów⁵ czy też ukształtowania dziedzińców.

Zaprojektowano jeden „zielony” dziedziniec, mający znaleźć się na pierwszym piętrze. Pominięto również przestrzenie publiczne otwarte, ograniczające się do ciągów pieszo-jezdnych oraz bulwaru. Kryterium zieleni i przyrody nie zostało spełnione, wzmocniając efekt wyspy ciepła oraz zanik terenów zielonych. Poprzez maksymalne wykorzystanie terenu pod zabudowę, minimalizację terenów zielonych, brak przestrzeni publicznych otwartych oraz monofunkcyjności

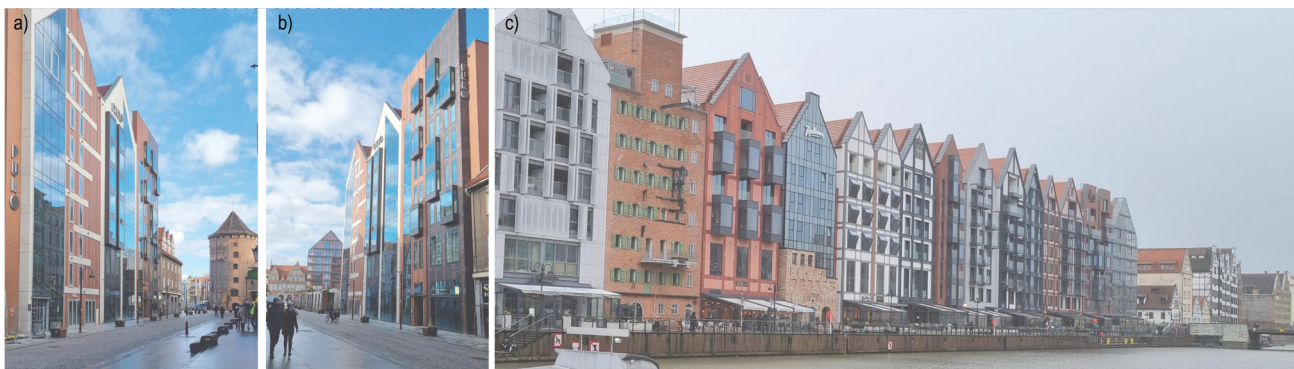
zabudowy wzmocniono efekt globalizacji, komercjalizacji i „deweloperyzacji”. Nie zostało spełnione kryterium struktury miejskiej oraz jakości życia.

Przykładem właściwie przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych w ujęciu kontekstu historycznego, struktury miejskiej, zieleni i przyrody oraz jakości życia jest śródmiejski obszar Wyspy Młyńskiej w Bydgoszczy [11] oraz Abandoibarry w Bilbao [24]. W przestrzeniach tych wykorzystano nadrzędną lokalizację oraz historyczny poporzątkowy kontekst, kształtując zielone rekreacyjne

przestrzenie publiczne otwarte wyposażone w rozproszoną wielofunkcyjną zabudowę. Wprowadzono obiekty hotelowe, mieszkalne, muzealne, kultury, biurowe oraz reprezen-

⁴ W obowiązujących zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla północnego cypla wyspy określono maksymalną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 100%, przy minimalnym 0% udziale powierzchni biologicznie czynnej [22], [23].

⁵ Międzyuch – wąska uliczka oddzielająca budynki oraz działki budowlane, szczególnie charakterystyczny element w zabudowie historycznych miast. Międzyuchy występowały także w zabudowie spichlerzowej północnego cypla Wyspy Spichrzów.



Fot. 4. Współczesna zabudowa północnego cypla Wyspy Spichrzów; a) widok na hotel Puro, w tle Brama Stągiewna; b) widok na hotel Puro, w tle Brama Zielona oraz zabudowa kompleksu Deo Plaza; c) zabudowa kompleksu Deo Plaza rozpoczynająca się od zachowanego spichlerza Deo Gloria, w widoku także zintegrowane z nową zabudową ruiny spichlerza Woli Łeb; źródło: fot. własna



Fot. 5. Wizualizacja drugiego etapu zabudowy północnego cypla Wyspy Spichrzów w ramach kompleksu Granaria – w trakcie realizacji [20]; a) projektowana zabudowa od strony portu jachtowego Marina, nawiązująca do historycznych spichlerzy: Pokój i Jedność, Turek, Kamienny Niedźwiedź i Żołędź oraz Steffen; b) wizualizacja zielonego dziedzica projektowanej zabudowy znajdującego się na pierwszym piętrze; c) zwarta projektowana zabudowa od ul. Chmielnej

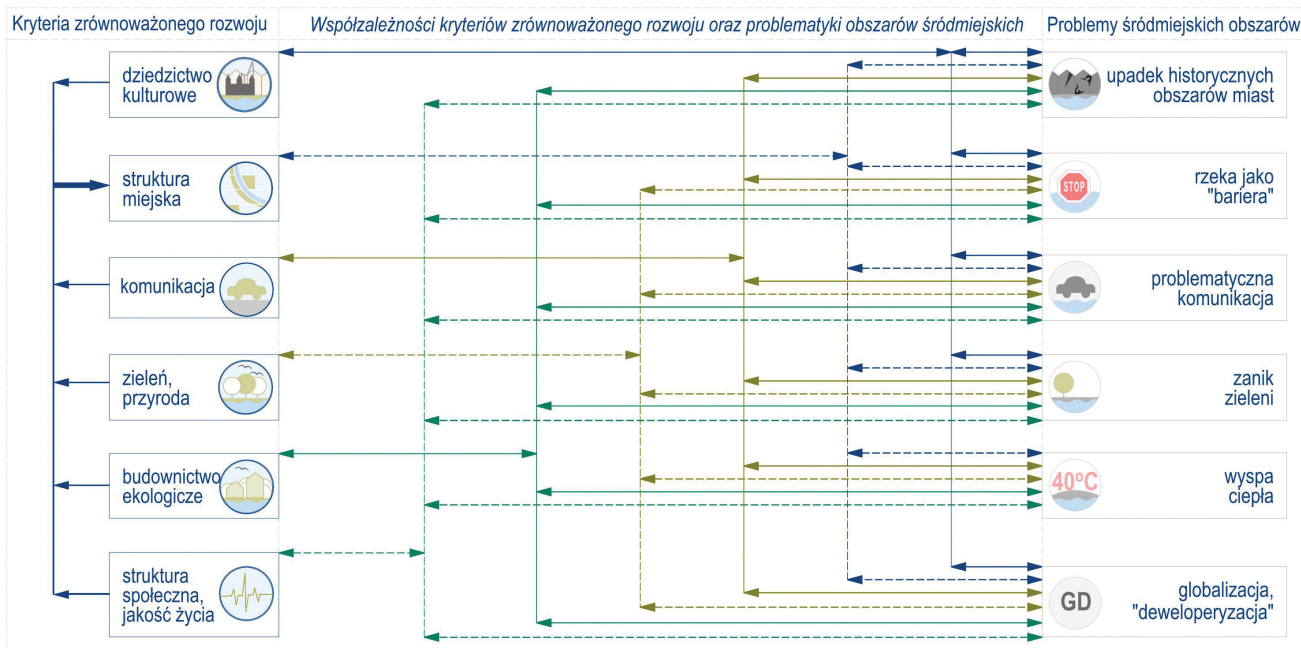
tacyjne. Zapewniono ponowną integrację terenu z miastem, poprawę życia mieszkańców, redukcję problematyki wyspy ciepła i zaniku terenów zielonych. Wielofunkcyjność obszaru nadrzecznego oraz jego udostępnienie wszystkim użytkownikom miasta ograniczyło proces globalizacji i gentryfikacji. Problematycznym aspektem gdańskiej wyspy jest brak różnorodności funkcjonalnej. Wprowadzanie rozwiązań wielofunkcyjnych stanowi istotny element kształtowania zrównoważonego środowiska zbudowanego [25]. Wielofunkcyjność ta zmierza do realizacji rozwiązań opartych na funkcjach: centrowej, kulturowej, reprezentacyjnej, mieszkalnej, rekreacyjnej czy też turystycznej [11]. Różnorodność funkcjonalna uwiarygodniona jest m.in. w obszarach nadwodnych Hafencity w Hamburgu [26] oraz w Oostelijk Havengebied w Amsterdamie [27]. Zrealizowano budynki mieszkalne, biurowe, centrowe, oświatowe, kulturowe, handlowe czy też gastronomiczne. Wprowadzono przestrzenie publiczne z zielonymi parkami oraz promenadami, a obszary udostępniono wszystkim grupom społecznym. Problematyczny aspekt gdańskiej wyspy to także zintensyfikowanie komunikacji samochodowej oraz liczby miejsc parkingowych, przyporządkowanych kilkudziesięciu tysiącom mieszkań [17]. Separację ruchu samochodowego od pieszo przewidziano tylko dla nadrzecznych bulwarów. Odnosząc się do budow-

nictwa i infrastruktury ekologicznej, to poza jednym „zielonym” dachem nie wskazano innych rozwiązań. Tutaj również jako przykład dobrych praktyk projektowych można wskazać wyspy Oostelijk Havengebied. Oprócz różnorodności funkcjonalnej wprowadzono separację ruchu samochodowego i pieszo, stację ładowania samochodów elektrycznych, budynki z zielonymi dachami i znaczne tereny zielone. Mieszkańcom miasta udostępniono fronty wodne, umożliwiając korzystanie z własnych środków komunikacji wodnej [27]. Poprawiona została m.in. jakość życia, ograniczono uciążliwą komunikację, zanik terenów zielonych oraz efekt wyspy ciepła. Pozytywnym przykładem jest także obszar Hafencity, gdzie każdy budynek ma mieć ekologiczny certyfikat, a przestrzeń ulic ma być przyjazna dla pieszo. Ponadto mają powstać parkingi podziemne z międzydzielnicowym systemem car-sharing z przewagą pojazdów elektrycznych [26].

Podsumowanie

Na podstawie analizy północnego cypla Wyspy Spichrzów można wskazać, iż rewitalizacja tego obszaru nadrzecznego nie spełnia je tylko częściowo (tab. 3.). Poprzez maksymalne wykorzystanie powierzchni zabudowy zauważalna jest dominacja rozwoju ekonomicznego nad ekologicznym oraz społecznym. Wzmocniona także została proble-

matyka śródmiejskich przestrzeni nadrzecznych. Jednakże prowadzenie działań rewitalizacyjnych w ujęciu zrównoważonego rozwoju pozwala na niwelację wybranej problematyki miejskiej, co jest uwidocznione w przekształceniach: Wyspy Młyńskiej, Abandoibarry, Hafencity oraz w Oostelijk Havengebied. Przykładowo spełnienie kryterium struktury miejskiej wpływa na ograniczenie problematyki m.in. globalizacji oraz „deweloperyzacji”, zaniku zieleni, rzeki jako „bariery w mieście” czy też efektu wyspy ciepła. A spełnienie kryterium komunikacji redukuje uciążliwą komunikację, efekt wyspy ciepła czy też problematykę rzeki jako „bariery” w mieście. Kierunkami zmierzającymi do realizacji idei zrównoważonego rozwoju, a tym samym do minimalizacji miejskiej problematyki, są ponowne wykorzystanie zdegradowanych terenów nadrzecznych oraz udostępnienie ich wszystkim użytkownikom miasta poprzez wprowadzenie różnorodności architektonicznej i funkcjonalnej. Istotny aspekt stanowi zapewnienie dostępu do bezpiecznych, uporządkowanych, ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, zielonych przestrzeni otwartych oraz poszanowania przyrody. Jednocześnie należy ograniczyć uciążliwą komunikację oraz wprowadzić budynki i infrastrukturę ekologiczną. Wszystkie te wytyczne powinny zostać ujęte w strukturze miasta w celu ograniczenia problematyki miejskiej tkanki (rys. 5.). Zapewnieniem realizacji kry-



Rys. 5. Schemat współzależności pomiędzy kryteriami kształtowania zrównoważonego rozwoju a problematyką śródmiejskiego obszaru nadrzecznego. Wskazanie konieczności uwzględnienia kryteriów zrównoważonego rozwoju w strukturze miejskiej, która w powinna zostać precyzyjnie ujęta w opracowaniach planistycznych w celu zapewnienia równowagi pomiędzy ekonomią, ekologią oraz społeczeństwem

terioń zrównoważonego rozwoju powinny stać się opracowania planistyczne ujmujące problematyczne obszary zdegradowanej przestrzeni miasta w szerszym aspekcie planistycznym (Bilbao, Hamburg, Amsterdam). W przeciwnym razie fragmentaryczne podejście do rewitalizowanego terenu zostanie uwiarygodnione brakiem spójności przestrzennej całego obszaru [28].

Bibliografia

[1] Niekraś K. W widłach Motławy i Raduni. Miasto tyłem do rzeki. Wydawnictwo Towarzystwo Opieki nad Zabytkami, Warszawa 1996.
 [2] www.trójmiasto.wyborcza.pl, dostęp: 3.03.22.
 [3] Freino H. Rekonstrukcja miast: co to oznacza? „Przestrzeń i Forma”, tom 17, 2012, s.339, Zachodniopomorski Uniwersytet Techniczny w Szczecinie.
 [4] Niezabitowska E. Metody i techniki badawcze w architekturze. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014.
 [5] Śliwa M., Klimek R. Problemy i wyzwania w zagospodarowaniu przestrzennym terenów nadrzecznych miast. Zagospodarowanie terenów nadrzecznych. Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2014.
 [6] Pancewicz A. Rzeka w krajobrazie miasta. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004.
 [7] Chruściel M. Jak mądrze zagospodarować miasto? Czyli realizacja zasad zrównoważonego rozwoju w praktyce. 3Z Miasta: Zauważ-Zrównoważ-Zagospodaruj. Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2015.
 [8] www.klimada2.ios.gov.pl, dostęp: 18.03.2022.
 [9] Lorens P., Martyniuk-Pęczak J. Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast. Wydawnictwo Urbanistyka, Gdańsk 2009.
 [10] Majerska-Palubicka B. Zintegrowane projektowanie architektoniczne w kontekście zrównoważonego rozwoju. Doskonalenie procesu. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014.
 [11] Jaszek M. Współczesne funkcje terenów nadrzecznych, w kontekście zrównoważonego rozwoju w architekturze, na przykładzie Wyspy Młyńskiej w Bydgoszczy. „Builder”. Rok XXVI – 296, 2022, s. 48. Wydawnictwo PWB Media.
 [12] Lehmann S. Green Urbanism: Formulating a Series of Holistic Principles. S.A.P.I.N.S No.3.2/2010.
 [13] Hass T. Sustainable Urbanism and Beyond. Rethinking cities for the Future. Rizzoli. New York 2012.
 [14] Farr D. Sustainable Urbanism – Urban Design With Nature. New Jersey 2008.
 [15] www.morizon.pl, dostęp: 03.03.22.
 [16] www.gdansk.pl, dostęp: 18.03.22.
 [17] www.gdanskastrefa.com, dostęp: 18.03.22.
 [18] Lubocka-Hoffmann M. Powojenna odbudowa miast w Polsce a retrowersja Starego Miasta w Elblągu. „Ochrona Zabytków” 1/2019 s. 35. Narodowy Instytut Dziedzictwa.

[19] Domino M.H. Retrowersja w Elblągu – próba krytycznego spojrzenia na tendencje odbudowy miast historycznych. „Ochrona Zabytków”, 1/2017 s.103. Narodowy Instytut Dziedzictwa.
 [20] www.trojmiasto.pl, dostęp: 23.03.22.
 [21] www.architekturaibiznes.pl, dostęp: 11.05.2022.
 [22] Uchwała nr LIII/1507/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 28 października 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej w mieście Gdańsku.
 [23] Uchwała nr L/1117/14 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Pożarniczej w mieście Gdańsku.
 [24] www.architizer.com, dostęp: 11.05.22.
 [25] Stangel M. Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2013.
 [26] www.hafency.com, dostęp: 11.05.22.
 [27] Denis M. Tereny poprzemysłowe w dobie zrównoważonego rozwoju. „Studia Miejskie”, tom. 26 (2017) s.25, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego.
 [28] Lorens P., Grodnicki R., Osicki J., Tkaczuk J., Tyślewicz D. Przekształcenia frontu wodnego Gdańska. Studia Komitetu Przemysłowego w ujęciu kształtowania zrównoważonego środowiska zbudowanego, „Builder” 7 (300). DOI: 10.5604/01.3001.0015.8820

DOI: 10.5604/01.3001.0015.8820

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Jaszek Monika, 2022, Rewitalizacja śródmiejskiego obszaru nadrzecznego gdańskiej Wyspy Spichrzów w ujęciu kształtowania zrównoważonego środowiska zbudowanego, „Builder” 7 (300). DOI: 10.5604/01.3001.0015.8820

Streszczenie: Celem artykułu jest próba określenia, czy rewitalizacja północnego cypla Wyspy Spichrzów w Gdańsku wpisuje się w założenia zrównoważonego rozwoju oraz czy przekształcenia te stanowią odpowiedź na wybraną problematykę śródmiejskich obszarów nadrzecznych. Analizie poddano zagadnienia dotyczące nadrzecznego obszaru śródmiejskiego, problematyki tych terenów nadrzecznych oraz precyzowano kryteria umożliwiające kształtowanie zrównoważonego środowiska zbudowanego. Następnie dokonano analizy śródmiejskiej

przestrzeni nadrzecznego północnego cypla Wyspy Spichrzów. Otrzymane wyniki stanowią podstawę dla określenia kierunków prowadzonych przekształceń w kontekście zrównoważonego rozwoju.

Słowa kluczowe: zrównoważone środowisko zbudowane, nadrzeczny obszar śródmiejski, Wyspa Spichrzów w Gdańsku

Abstract: REVITALIZATION OF THE DOWNTOWN RIVERSIDE AREA IN TERMS OF SUSTAINABLE DEVELOPMENT. The aim of the article is an attempt to determine whether the revitalization of the northern headland of Granary Island in Gdańsk fits in with the principles of sustainable development and whether these transformations are a response to the selected issues of downtown riverside areas. The issues related to the downtown riverside area and the issues of these riverside areas were analyzed, and the criteria for shaping a sustainable built environment were specified. Then, the downtown riverside area of the northern headland of Granary Island was analyzed. The obtained results constitute the basis for determining the directions of conducted transformations in the context of sustainable development.

Keywords: sustainable built environment, riverside downtown area, Granary Island in Gdańsk