

Wyspa Spichrzów

G D A Ń S K

Masterplan Organizacji  
Urbanistycznej

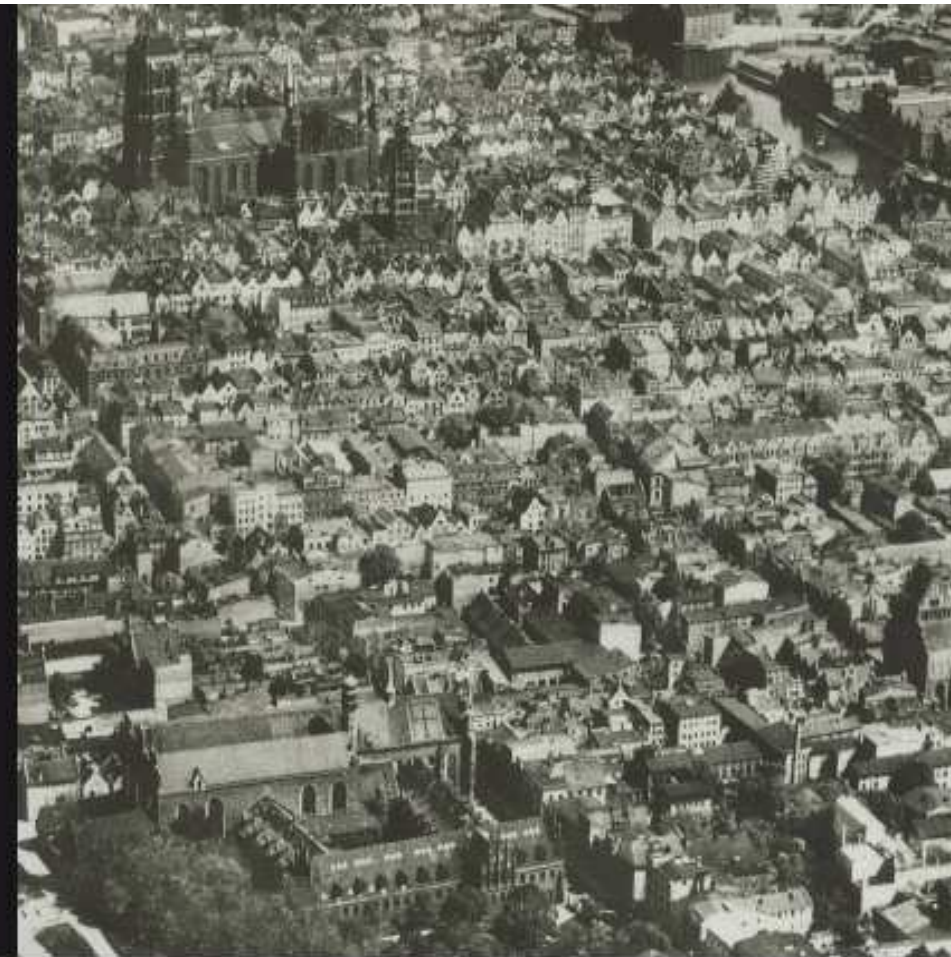
**GRAY INTERNATIONAL**  
URBAN STRATEGY & FINANCIAL ENGINEERING

Chapman Taylor

styczeń 2006



Odnowa wyspy w sercu historycznej tkanki miejskiej Gdańska poprzez nowe apartamenty, biura restauracje, bary, sklepy, rynki i targi, funkcje hotelowe i kulturalne



Rejuvenating the island at the heart of Gdansk's historic core, with new apartments, offices, restaurants, bars, shops, markets, hotel and cultural facilities.

Szeroka gama nowych przestrzeni urbanistycznych respektujących historię miasta spełniających potrzeby i aspiracje życia we współczesnym świecie

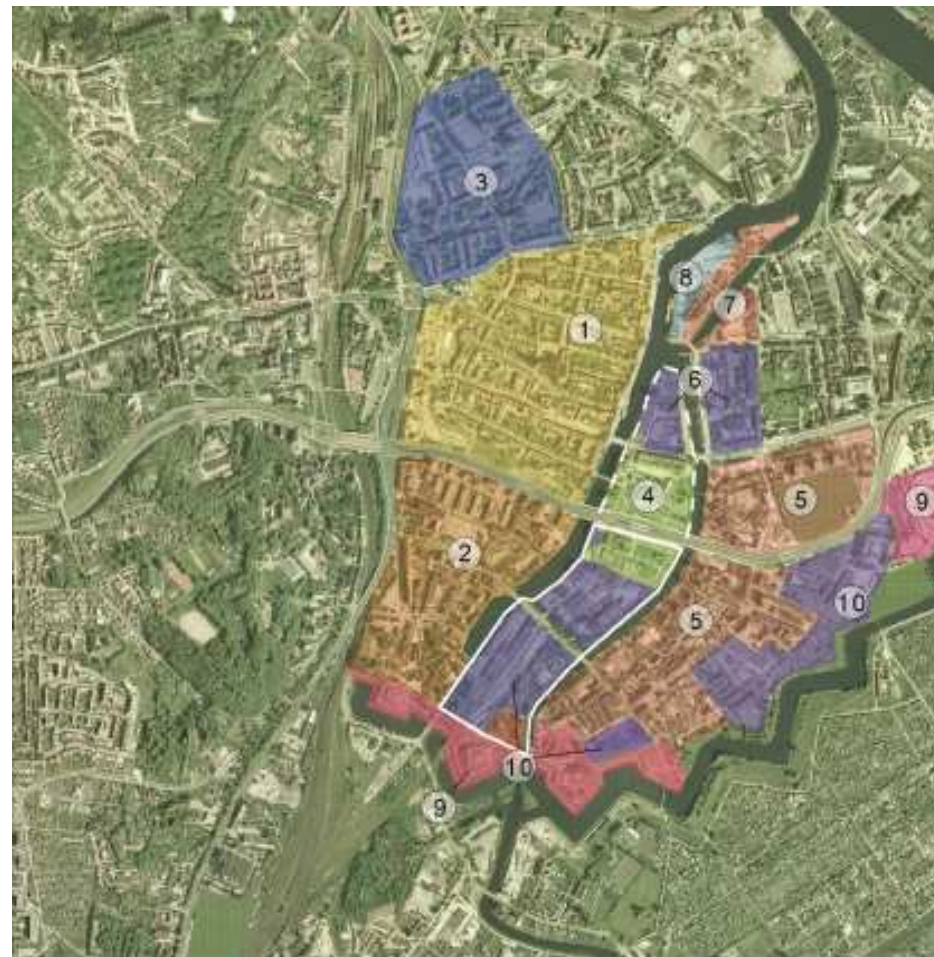


A wide variety of new urban spaces, respecting the history of the city and responding to the needs and aspirations of contemporary living.

Wyspa Spichrzów będzie się składać z czterech nowych zespołów urbanistycznych z nowymi ciągami komunikacyjnymi, przestrzeniami, miejscami, które będą miały wpływ na kształt i przyszłość miasta.



Granary Island will be made up of four new urban quarters, forming new routes, spaces and places which expand and shape the future of the city.



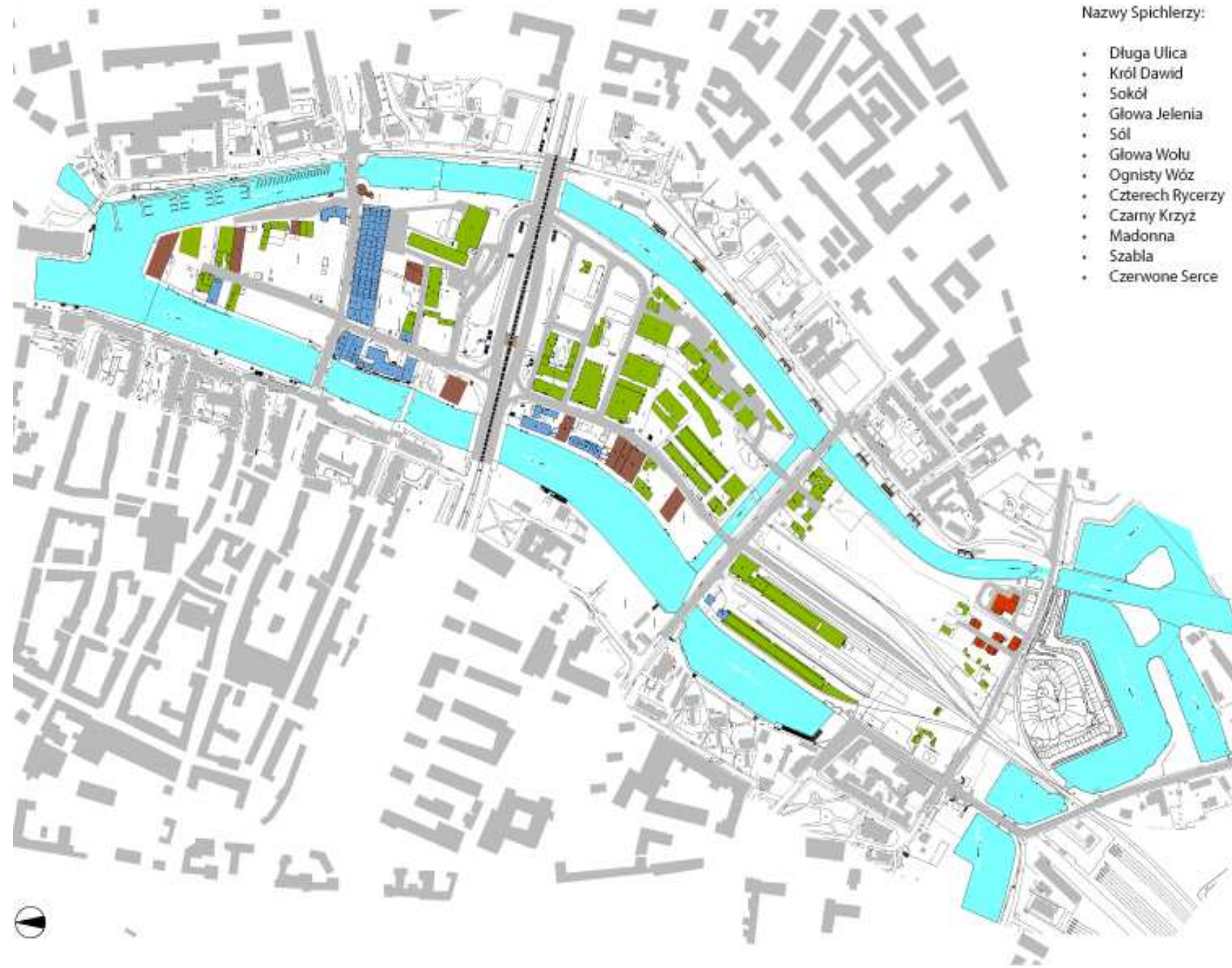
#### Strefy Miasta - Zoning of the City

- 1 Obszar 'Głównego Miasta': sieć ulic średniowiecznych, głównie funkcja mieszkalna z handlem na parterze - 'Main Old Town' area: medieval street pattern. Mainly residential with commercial uses at ground level
- 2 Stare Przedmieście: głównie funkcja mieszkalna i użyteczności publicznej - Stare Przedmieście. Mainly residential with some major public uses
- 3 Stare Miasto - Old Town
- 4 Głównie funkcja mieszkalna, handlowa i użyteczności publicznej (niektóre budynki historyczne) - Mainly residential with some commercial and public uses (some historic buildings)
- 5 Głównie funkcja mieszkalna, towarzyszący handel - Mainly residential, some commercial
- 6 Głównie funkcja przemysłowa i mieszkalna, poza tym użyteczność publiczną, handel i budynki historyczne - Mainly industrial and residential, some public, commercial and historical
- 7 Głównie funkcja mieszkalna - Mainly residential
- 8 Głównie funkcja mieszkalna i użyteczności publicznej - Mainly historical and public uses
- 9 Rekreacyjna - Recreational
- 10 Głównie funkcja przemysłowa poza tym handel i mieszkania - Mainly industrial, with some commercial and residential

#### Kluczowe Punkty - Key Landmarks

- 1 Nabrzeża kanałów - Waterfront, current major activity
- 2 Bazylika Najświętszej Marii Panny - St. Mary's Basilica
- 3 Ulica Mariacka (piesza) - Mariacka Street, pedestrian
- 4 Długi Targ, rynek Głównego Miasta - Long Market, Main Old Town Square
- 5 Ulica Długa, Trakt Królewski - Long Street, Royal Route
- 6 Budynki bram - Gate Buildings
- 7 Targ, Plac Dominikański - Market Hall, Dominican Square
- 8 Kościół Św. Mikołaja - St. Nicholas Church
- 9 Muzeum Morskie - Maritime Museum
- 10 Targ Rybny - Fish Market
- 11 Zbrojownia - Arsenal
- 12 Fortyfikacje barokowe - Baroque fortifications
- 13 Stągwie Mleczne - Bastion 'Milk Churns'
- 14 Kościół Franciszkański - Franciscan Church
- 15 Muzeum Narodowe - National Museum





Nazwy Spichlerzy:

- Długa Ulica
- Król Dawid
- Sokół
- Głowa Jelenia
- Sól
- Głowa Wołu
- Ognisty Wóz
- Cztery Rycerzy
- Czarny Krzyż
- Madonna
- Szabla
- Czerwone Serce



- istniejące budynki  
zabytkowe lub ruiny
- budynki charakterystyczne dla  
tkanki miejskiej
- budynki przeznaczone  
do wyburzenia
- inne budynki do  
pozostawienia



#### 04 The Vision

The redevelopment of this site is of major importance and it is critical that the masterplan conforms to all the factors that produce a vibrant organic urban place.

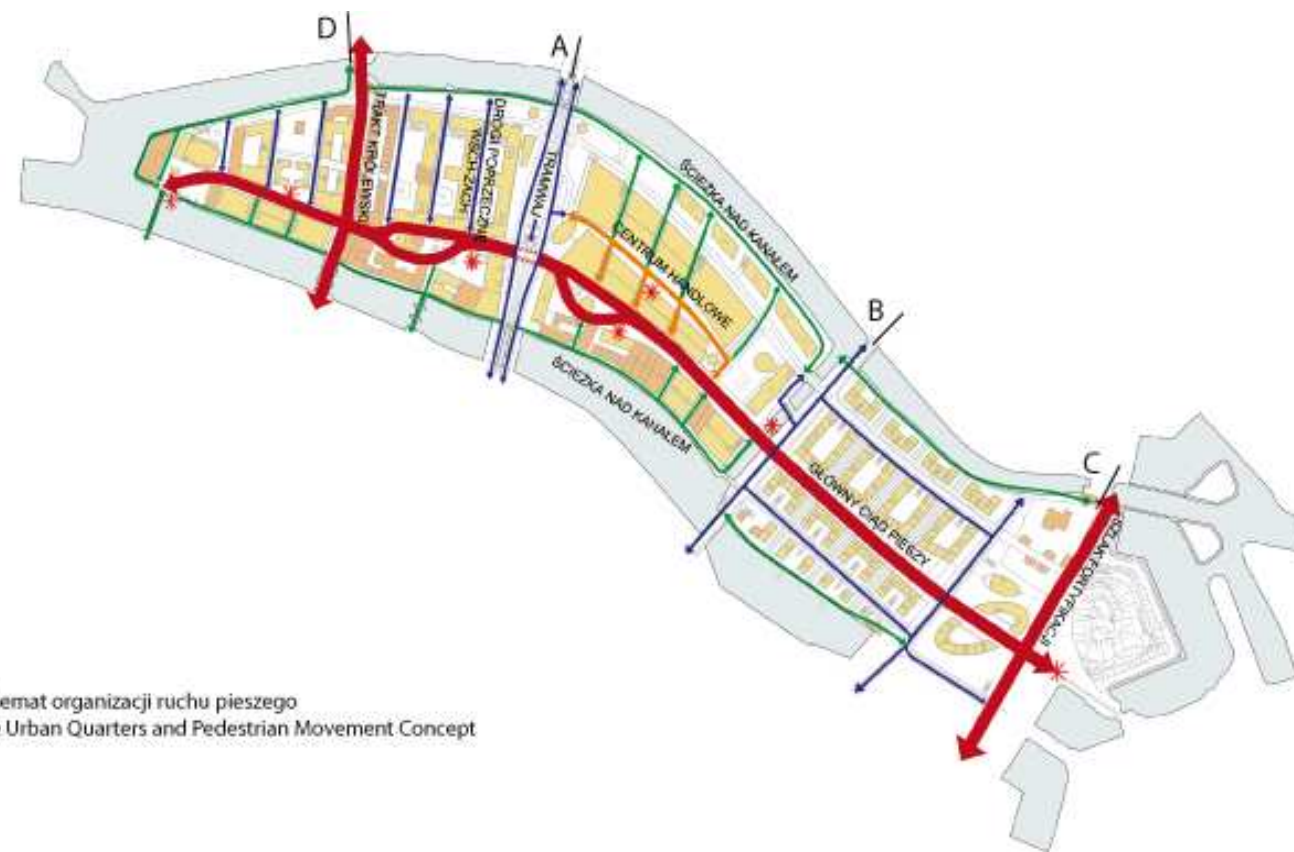
The proposals have been developed around a number of key objectives which have formed the framework of the design:  
*(From CABI - Seven Objectives of Urban Design)*

- **Character** – A place with its own identity.  
 The architecture and places will be designed to fit comfortably with the history, form and scale of Gdańsk. The architecture will respond to the spirit and characteristics of the site in a contextual and contemporary manner.
- **Continuity and Enclosure** – A place where public and private spaces are clearly distinguished.  
 A series of carefully enclosed spaces will be produced which promote movement and connection along and across the site.  
 The new elements will be carefully integrated with the pattern of historic development. A hierarchy of spaces will be created encompassing public, semi-public to private environments.

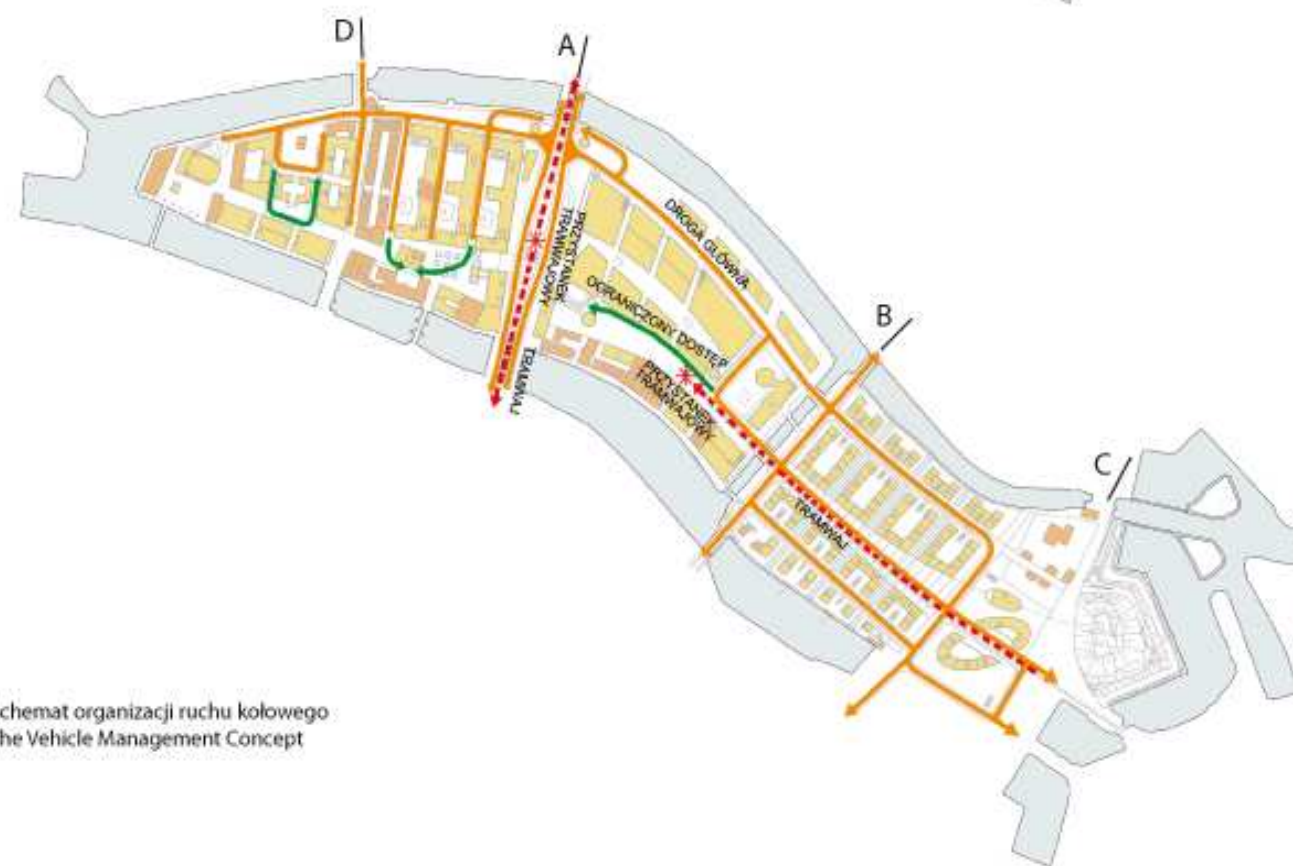
- **Quality of the Public Realm** – A place of attractive and successful outdoor areas.  
 The site currently has no quality public realm space.  
 The masterplan provides the opportunity for the introduction of many pedestrian and new paths, streets, squares, courtyards and gardens across the whole site.
- **Ease of Movement** – A place that is easy to get to and move through.  
 The road network and the pedestrian routes provide good access to the site.  
 The design of the masterplan will provide permeability throughout the site to allow ease of movement, and for full connectivity and integration with the proposed mix of uses and spaces.
- **Legibility** – A place that has a clear image and is easy to understand.  
 The four separated parts of the site will be drawn together into a cohesive and understandable arrangement of urban elements.  
 A complex series of spaces will be created, but with an underlying clarity created by the sightlines, landmarks, vistas and buildings.

- **Adaptability** – A place that can change easily.  
 The concept will have a robust character and an inbuilt flexibility which allows for significant change without undermining its essential qualities.
- **Diversity** – A place with variety and choice.  
 The masterplan will propose a rich mix of uses encompassing cultural, public, office, retail, leisure and residential facilities.  
 The architecture will be diverse in character that responds to a building function, within an overall framework which provides an ordered variety.





Schemat organizacji ruchu pieszego  
The Urban Quarters and Pedestrian Movement Concept



Schemat organizacji ruchu kołowego  
The Vehicle Management Concept

## 05 Koncepcja



Całość koncepcji oparta jest na prostej idei, która leży u podstaw Masterplanu. Koncepcja uwarunkowana jest następującymi elementami:

1. Cztery zespoły urbanistyczne o odrębnym charakterze opartym na 'wiodących' funkcjach:
  - Zespół Urbanistyczny D - kultura, turystyka, wysokiej klasy funkcja hotelowo-mieszaniowa, biura
  - Zespół Urbanistyczny A - dzielnica biznesu, specjalistyczny handel i gastronomia
  - Zespół Urbanistyczny B - handel, rozrywka, biznes
  - Zespół Urbanistyczny C - funkcje mieszkalne i park miejski
2. Trzy główne ciągi piesze północ / południe łączące wszystkie cztery zespoły urbanistyczne:
  - Zachodni – nabrzeże kanału Starej Motławy
  - Główny – przez całą Wyspę Spichrzów, od Placu Kultury w północnej części do parku miejskiego na południu
  - Wschodni – nabrzeże kanału Nowej Motławy
3. Różnorodne ciągi piesze w relacji wschód / zachód
4. Droga dojazdowa wzdłuż wschodniej części wyspy połączona z istniejącym systemem dróg

Te podstawy ideowe tworzą układ ramowy solidnego i elastycznego Masterplanu, który zdecyduje o sukcesie przyszłego rozwoju Wyspy Spichrzów.

### 05 Concept

The whole scheme has a straightforward concept which acts as the foundation for the masterplan.

This concept is determined by the following key elements:

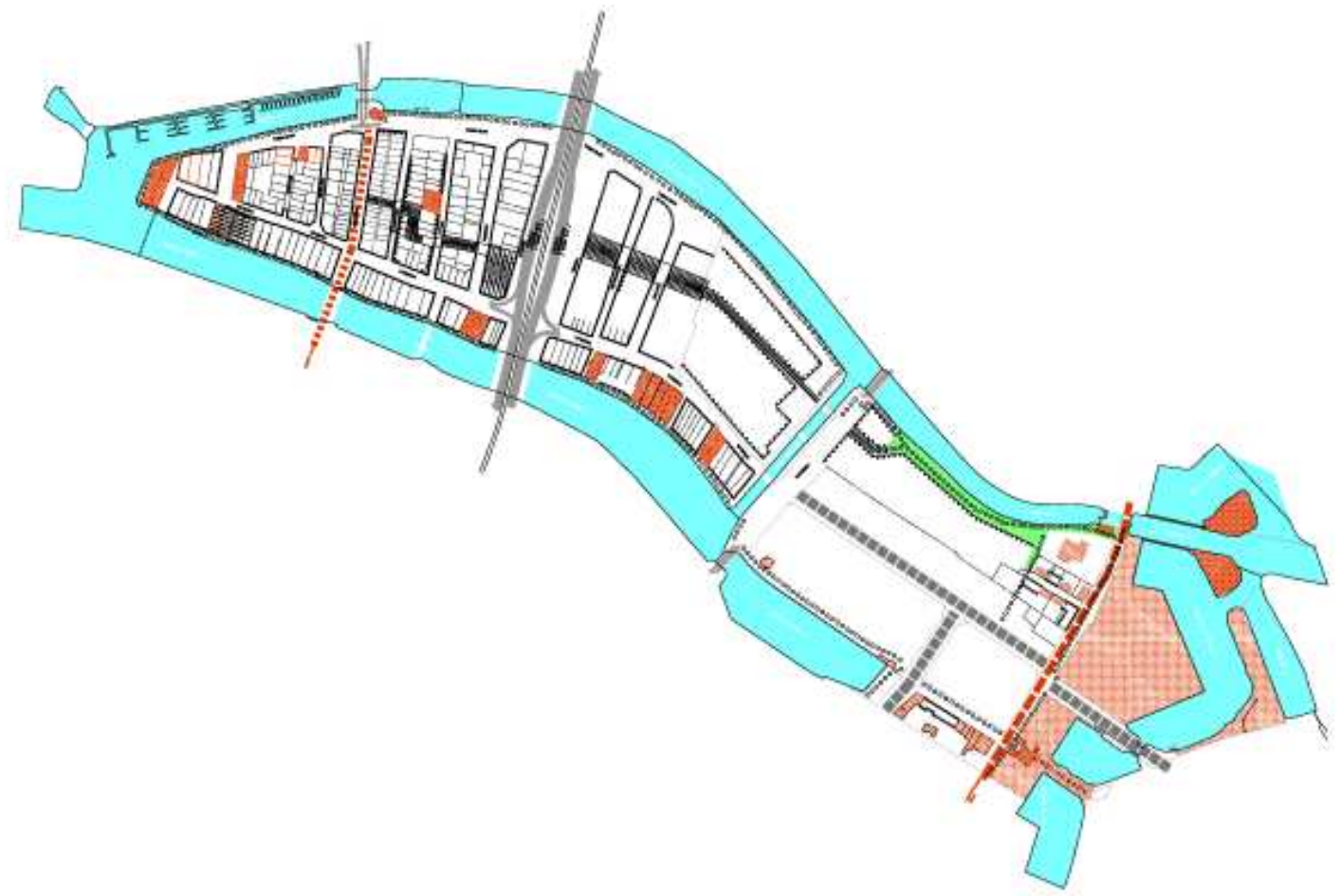
1. The creation of four urban quarters with individual characters based on controlling functions:
  - Urban Quarter D – Culture, tourism, high quality residential and professional offices.
  - Urban Quarter A – Business district and (specialty) commerce and gastronomy.
  - Urban Quarter B – Retail, leisure and offices.
  - Urban Quarter C – Residential and urban park.
2. Three principal north / south pedestrian routes linking the four quarters along the site:
  - The Westside Old Motława Canal Walk
  - The principal way through Granary Island, from the Culture Square to the north to the Fortification Park to the south.
  - The Eastside New Motława Canal Walk.
3. The wide variety of east / west pedestrian routes across the site.
4. The eastside vehicle road connecting to the site.

These conceptual foundations create the framework for a robust flexible masterplan, which will determine the future success of the development of Granary Island.





- zachowane budynki
- nowe budynki



Proponowany Masterplan  
The Proposed Masterplan

Wytyczne Programowo-Urbanistyczne  
Zoning and Urban Space Regulations



Przestrzenie Urbanistyczne - Masterplan Krajobrazu  
Urban Spaces - The Landscape Masterplan

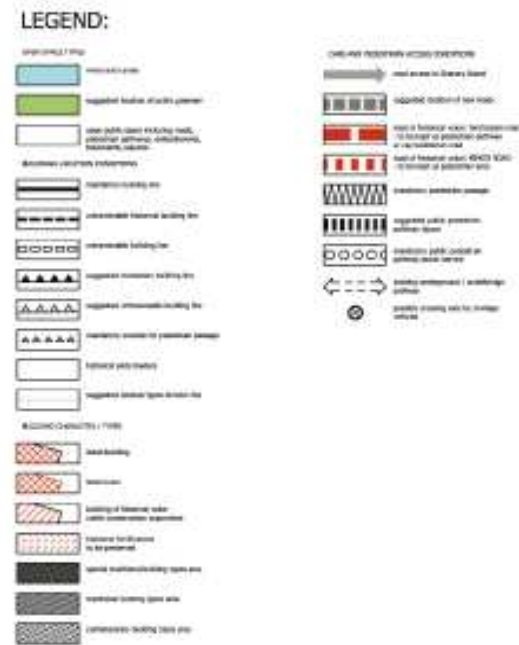
## 06 Masterplan

### 6.1 Wytyczne Programowo-Urbanistyczne

Jednym z 'kluczy' do Masterplanu jest stworzenie elastycznej i wykonalnej w realizacji koncepcji. Wysiłek włożono we współdziałanie z aspiracjami regulacji i wytycznych planistycznych, lecz szczegółowe uwarunkowania planu w określonych miejscach są modyfikowane tak, by przystosować je do wymogów funkcjonalnych budynków i głównych zasad układu ramowego koncepcji.

Główne cele regulacji takie jak dostęp pieszy, kontynuacja pierzei kanału Starej Motławy, konfiguracja kwartałów wschód / zachód w Zespołach Urbanistycznych A, B i D są zachowane.

Masterplan tworzy bardziej kompleksową przestrzeń publiczną, która choć respektuje 'magazynową' historię Wyspy Spichrzów, to jednak bardziej klarownie i efektywnie odpowiada na wyzwania funkcji i natury współczesnego miasta.



## 06 Masterplan

### 6.1 Zoning and Urban Space Regulations

One of the key aims of the masterplan is to produce a flexible and achievable design. To this end it makes every effort to work with the aspirations of the regulations, but adjusts the detail of the plan in certain areas to conform to the requirements of the building uses and the principles of the concept framework.

Principal regulation goals such as pedestrian permeability, the continuity of the building frontage onto Old Motława Canal, the east / west configuration of the lots in urban quarters A, B and D, are maintained.

The masterplan creates a more complex urban reality which while it recognises the warehouse history of Granary Island, it more clearly and effectively responds to the nature and uses within a modern city.

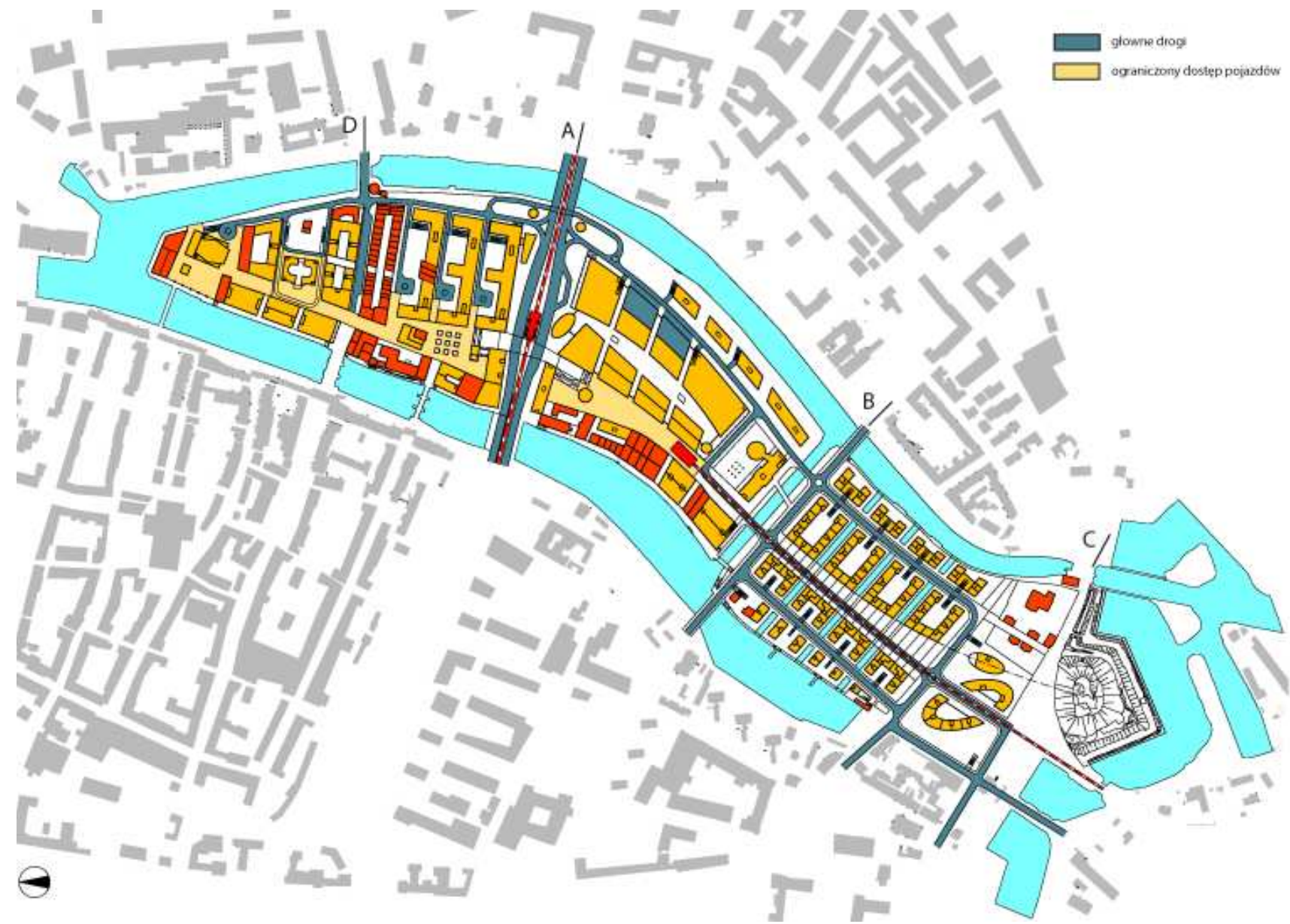




Masterplan Plan Przyziemia  
Ground Level Masterplan



Masterplan Typowa Górna Kondygnacja  
Typical Upper Level Masterplan

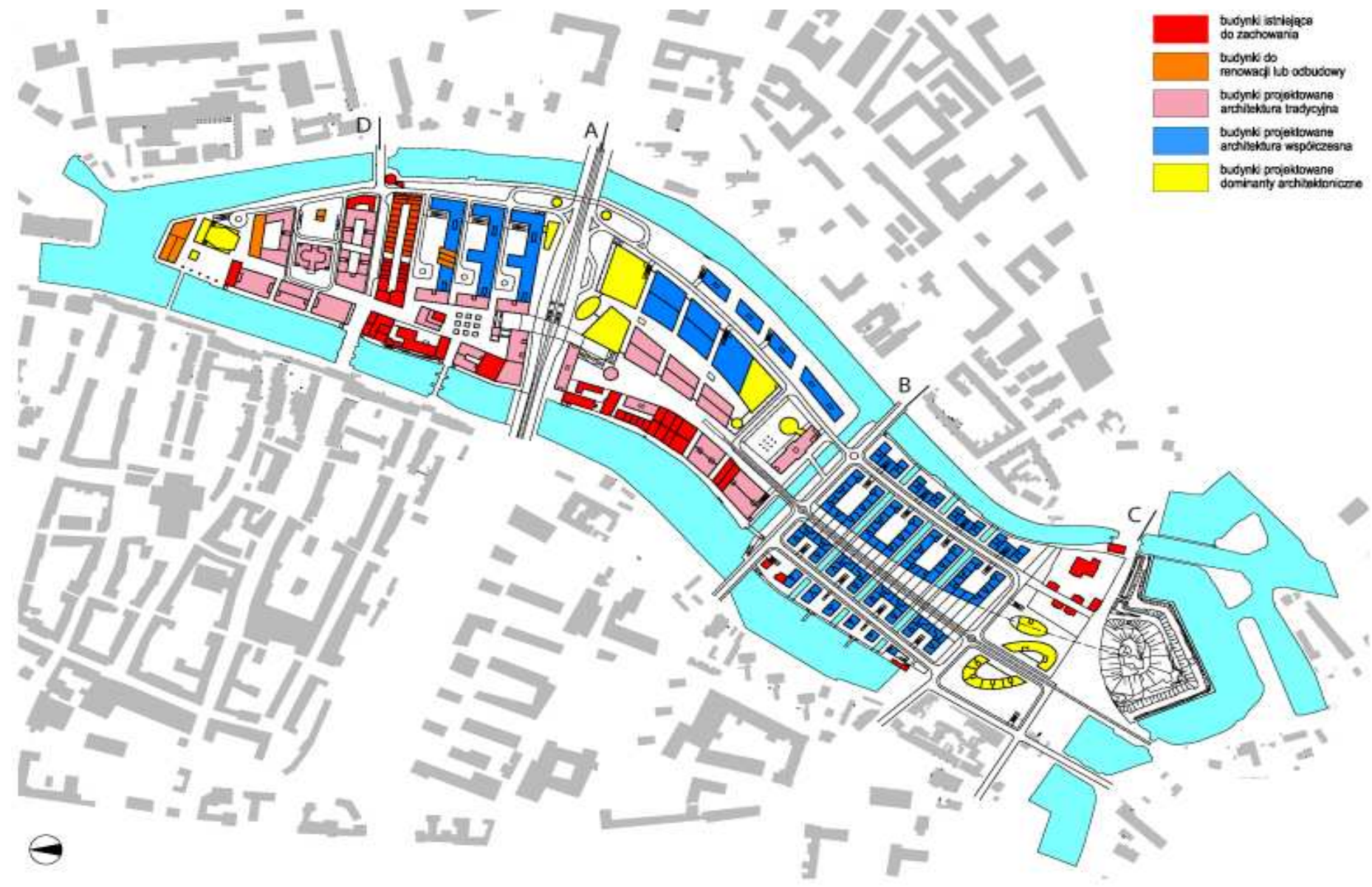


głowne drogi  
ograniczony dostęp pojazdów











### 6.3 Mix of Uses

The range and mix of uses is key to creating an architecturally vibrant and commercially viable urban environment.

Its composition will determine how the community will interact socially, and this in turn will develop the life of the city both during the day and at night.

#### • Cultural

The urban quarter D is the centre of the new cultural facilities, facing onto the old town.

#### • Retail

A wide range of shopping offers is provided. With speciality retail shops and markets in urban quarters D and A, and with a two-level internal and external shopping centre in urban quarter B.

#### • Leisure

Restaurants, bars and cafes line the Old Motława Canal Walk as well as being positioned at key points along the pedestrian spine of the site.

The shopping centre will contain cinema and family entertainment facilities, as well as a fast food gastronomy, at the third level to the north of the gallery, forming a dynamic series of architectural forms onto the W-Z road network.

#### • Hotel

Two new hotels are proposed in the cultural urban quarter D facing directly onto the old town and the Old Motława Canal.

#### • Office

A flexible variety of office buildings are included in urban quarters D, A and B to accommodate the needs of small office suites to large single tenant occupation.

#### • Residential

In the greener parkland landscape of urban quarter C is located the principal residential district. High quality apartments are also included throughout the masterplan to ensure the creation of a secure and comfortable 24-hour urban environment.

It is essential to the deliverability of the masterplan to ensure the flexibility of the various uses, so that for example, residential facilities can be altered to an office use if the market demands, without undermining the success of the masterplan.

Gama i kombinacja funkcji, połączenie różnych sposobów użytkowania jest kluczem do stworzenia architektonicznie dynamicznego oraz komercyjnie rentownego kompleksu urbanistycznego.

Kompozycja programu funkcjonalnego zadecyduje o tym, jaka będzie interakcja społeczna lokalnej społeczności, a to z kolei będzie motorem rozwoju życia organizmu miejskiego, tak i w dzień jak i w nocy.

#### • Kultura

Zespół Urbanistyczny D jest centrum, ośrodkiem nowych funkcji kulturalnych, z widokami w kierunku starego miasta

#### • Handel

Zapewniono szeroką gamę ofert handlowych, ze sklepami specjalistycznymi i 'rynkim' tak otwartym jak i zamkniętym (w budynku hali) w Zespołach Urbanistycznych D i A, oraz dwupoziomowym (zewnątrznym i wewnętrznym), otwartym i zamkniętym centrum handlowo-usługowym w Zespole Urbanistycznym B.

#### • Rozrywka

Restauracje, bary i kawiarnie pojawiają się wzdłuż kanału Starej Motławy oraz będą rozmieszczone strategicznie wzdłuż głównego ciągu (kręgosłupa) pieszego całego terenu. W kompleksie centrum handlowego znajdują się kina, zespół rozrywki rodzinnej jak i 'fast food', gastronomia – umieszczone na trzecim poziomie, w północnej części galerii z dynamiczną serią form architektonicznych widocznych z Trasy W-Z.

#### • Hotel

Dwa nowe hotele są proponowane w Zespole Urbanistycznym D (kultura i turystyka) w pierzei wzdłuż kanału Starej Motławy, z widokiem na stare miasto.

#### • Biura

W Zespołach Urbanistycznych D, A oraz B pojawia się gama budynków biurowych, które mają zaspokoić różnorodne potrzeby – od biur dla małego biznesu do dużych obiektów dla tylko jednego najemcy.

#### • Mieszkaniówka

W bardziej zielonym, parkowym krajobrazie Zespołu Urbanistycznego C znajduje się główna dzielnica mieszkaniowa. Apartamenty i mieszkania o wysokim standardzie zostały również wkomponowane w inne części Masterplanu, przy zapewnieniu stworzenia poziomu komfortu i bezpieczeństwa w aktywnym przez 24 godziny miejskim otoczeniu.

Jest to istotne i zasadnicze dla wykonalności Masterplanu, by zapewnić elastyczność różnorodnych funkcji tak, aby na przykład powierzchnie mieszkaniowe mogły być zamienione na użytkowanie biurowe, jeśli podyktuje to rynek - bez uszczerbku dla sukcesu Masterplanu.





#### 6.4 Transportation Movement and Circulation

One of the fundamental aspects of the proposals is the minimisation of the vehicle penetration into the scheme, allowing for extensive pedestrian areas, which forms an integral feature of the revitalisation.

The W-Z route between quarters A and B is on one hand a risk in the splitting the overall site into separated parts and disrupting continuity, and on the other hand is a benefit in giving excellent access from the city and the wider region directly to Główny Island.

The access of this road is moved to the east side of the site, to separate the road spine from the Westside pedestrian spine. This feeds into the development at various points and connects into the other road access points across the canals. Restricted vehicle access will be available to the pedestrian spine, for the benefit of residents and other users, and for the emergency services.

The necessary parking provision is provided as single level flexible zones under the new buildings. Multi-level parking has not been included, except in a concealed area above the shopping centre, because of the impact on the urban character of the scheme, but a future development of the masterplan could consider this option related to cost and archaeological issues.

Apart from car access it is also proposed to develop a new city tram connection to the site, which the masterplan proposes to terminate on the central square. This is in addition to the current tramway on the central island of the W-Z route, which has a stop which connects directly down into the retail arcade below the road between the Market and Central Squares.

The transportation management proposals by concentrating on car-free pedestrian movement will give the city back to the people and encourage a sense of community.

Jednym z fundamentalnych aspektów proponowanych rozwiązań jest zminimalizowanie penetracji obszaru wyspy przez pojazdy, a więc stworzenie rozległych przestrzeni dla pieszych, które są integralnym elementem rewitalizacji.

Trasa W-Z między Zespołami Urbanistycznymi A i B jest z jednej strony linią zakłócającą kontynuację i dzielącą cały teren na oddzielne części, lecz z drugiej strony przynosi korzyści stwarzając bezpośredni dostęp do Wyspy Spichrzów dla reszty miasta i regionu.

Zjazd z tej drogi został przesunięty do wschodniej części terenu, do nowej wydzielonej drogi biegnącej wzdłuż wschodniej części wyspy, której rolą jest zapewnienie dostępu do różnych punktów i połączenie innych dróg oraz ulic biegnących wschód / zachód pomiędzy kanałami Starej i Nowej Motławy.

Ograniczony dostęp pojazdów będzie funkcjonował wzdłuż głównego ciągu pieszego (kręgosłupa), z korzyścią dla mieszkańców i innych użytkowników, jak i pojazdów specjalnych (karetki, policja itd.).

Niezbędne miejsca parkingowe zaproponowano jako jeden poziom parkingów w układzie elastycznych stref pod nowymi budynkami. Wielopoziomowy parking nie został uwzględniony (poza wydzieloną strefą ponad centrum handlowo-usługowym), ze względu na jego impakt na urbanistyczny charakter założenia, lecz w przyszłym rozwinięciu Masterplanu ta opcja mogłaby się pojawić, po rozważeniu kosztu i przesłanek archeologicznych.

Poza dostępem kołowym proponowane jest również nowe miejskie połączenie tramwajowe i Masterplan sugeruje terminal w rejonie Placu Centralnego - dla uzupełnienia istniejącej linii tramwajowej wzdłuż trasy W-Z z przystankiem na centralnej wysepce, która ma bezpośredni dostęp do pasażu handlowego łączącego Rynek i Plac Centralny.

Propozycja organizacji systemu transportowego, koncentrująca się na ograniczeniu ruchu kołowego i promowaniu ruchu pieszych, będzie miała za cel 'oddanie miasta ludziom' i wzmocnienie poczucia przynależności społecznej.



## 07 Zespoły Urbanistyczne

### 7.1 Zespół Urbanistyczny D

Rozciąga się od historycznej Drogi Królewskiej do północnego punktu wyspy, gdzie zbiegają się kanały Starej i Nowej Motławy; jest to kulturalna i turystyczna część Wyspy Spichrzów.

Plac Kultury jest zlokalizowany na północy tej części wyspy z widokiem na piękne stare miasto po drugiej stronie kanału Starej Motławy. Plac jest zdefiniowany przez dwa odbudowane bądź odrestaurowane historyczne budynki i przez publiczną wielofunkcyjną halę, która ma być atrakcją i miejscem wydarzeń kulturalnych tak wewnątrz jak i na zewnątrz.

Plac jest połączony z Drogą Królewską poprzez pieszy trakt ('kręgosłup') wyspy wzdłuż ul. Chmielnej, z hotelami na zachód nad kanałem i handlem na wschód, z nową halą / budynkiem ekspozycyjnym pośrodku. Zachodnia fasada tego budynku wychodzi na Promenadę Kultury, zaś wschodnia na Krużganek Kultury, a pozostałe trzy pierzeje Krużganku tworzą biura i strychy mieszkalne (na północy i południu), z widokiem na kanał Nowej Motławy w kierunku wschodnim.

Ciągi piesze w tym zespole urbanistycznym mają również zróżnicowany charakter wzdłuż kanałów. Nabrzeże kanału Starej Motławy ma najwspanialsze widoki i klimat, będzie zdefiniowane przez kawiarnie i restauracje z widokiem na wodę, statki i miasto. Wschodnie nabrzeże będzie miało bardziej zrelaksowany łagodny charakter krajobrazu, z widokiem na marinę wzdłuż kanału Nowej Motławy.

Ruch kołowy będzie obsługiwany zespół poprzez dostęp z Drogi Królewskiej i Trasy W-Z, wzdłuż drogi po wschodniej stronie wyspy z dojazdami do ramp parkingowych i wyznaczonych punktów dowozu pasażerów. Ograniczony i kontrolowany dostęp pojazdów uwzględniono również na terenach ruchu pieszego.

Zespół D kończy się na linii Drogi Królewskiej pierzeją budynków ze sklepami w parterze i biurami wyżej, z widokiem na Zieloną Bramę z jednej strony i Stągwie Mleczne z drugiej.

#### 07 Urban Quarter

##### 7.1 Urban Quarter D

Stretching from the historic Royal Route to the northern point of the island facing the confluence of the canals, is the cultural and tourist quarter of Ganary Island.

Culture square is located to the north directly facing the beautiful old town across Old Motława Canal. The square is defined by two reconstructed or renovated historic buildings and by a multi-use public hall. This will provide the focus of internal and external public events.

The square is lined to the Royal Route by the pedestrian spine along Chmielna, with shops and hotels to the west of the canal and retail to the east, including a market hall / exhibition building at its centre. This building fronts onto a hard landscaped square on Culture Walk to the west, and a soft landscaped Culture Closter to the east. The other three sides of the cluster are formed by office / residential lofts to the north and south and by views to New Motława Canal to the east.

Pedestrian routes along the quarter are also provided in varying characters along the canals. Old Motława Canal Walk has the most impressive views and ambience and will be defined by cafes and restaurants looking out at the water, the boat and the city. On the east bank will be a more relaxing soft landscaping walk looking out at the marina along the New Motława Canal.

Vehicle traffic can enter and serve the quarter from W-Z road and from the Royal Route. This has a spine along the east side of the site feeding into the parking ramps and drop-off areas. Restricted vehicle access will also be allowed to the pedestrian areas.

The quarter ends on the Royal Route which is formed by shops at ground level and offices above, with street access to the Green Gate on one side and the Milk Vats on the other.



Aktualny Widok Zespołu Urbanistycznego D - Current View of Urban Quarter D





Aktualny Widok Zespołu Urbanistycznego A  
Current View of Urban Quarter A

Bezpośrednio na południe od Drogi Królewskiej główny ciąg pieszy ul. Chmielnej prowadzi do Placu Rynkowego, mijając nowe budynki w tradycyjnych stylach wzdłuż ul. Stągiewnej.

Obrzeże tego wnętrza urbanistycznego jest zdefiniowane przez ekskluzywny specjalistyczny handel i gastronomię z elementami mieszkaniowymi powyżej – w nowych i odrestaurowanych budynkach. Pośrodku północnej części placu znajduje się budynek hali handlowej, utworzonej z małego zachowanego budynku z dobudowaną większą częścią współczesną. Na południe, w większej części placu istnieje możliwość zorganizowania wysokiej klasy tymczasowej powierzchni handlowo-targowej, która ożywiłaby podczas ważnych wydarzeń kalendarzowych takich jak np Święta Bożego Narodzenia.

Z placu wychodzą przejścia na zachód do Starej Motławy i mostów. Natomiast na wschód wzdłuż ulic Spichrzowej, Żytniej, Pszennej i Zarzewie mamy zielone dzielnice tworzące przestrzenie publiczne trzech nowych (dalece 'elastycznych') grup biurowców, których wschodnia strona wychodzi na kanał Nowej Motławy określając tę część Wyspy Spichrzów.

Tak jak w przypadku Zespołu D, po tej stronie wyspy biegnie droga dojazdowa prowadząca do różnorodnych punktów, parkingów naziemnych i ramp parkingów podziemnych.

Obecne, za rozległe widoki w kierunku Trasy W-Z są przymknięte przez nowe budynki wzdłuż pierzeji Podwala Przedmiejskiego. Kontynuacja głównego ciągu pieszego wzdłuż ul. Chmielnej jest zachowana poprzez wprowadzenie szerokiego pasażu w miejscu aktualnego przejścia podziemnego. Pasaż jest dostępny poprzez schody i rampy z Placu Rynkowego, zaś pośrodku posiada bezpośrednie połączenie z tramwajem Trasy W-Z.

Wszelki wysiłek będzie włożony w to, by zapewnić, żeby ten pasaż podziemny nie miał wyglądu tradycyjnego przejścia podziemnego. Jego brzegi będą stanowić frontony dobrej jakości sklepów, stropy będą wymodelowane i intensywnie oświetlone.

Ten punkt komunikacyjny jest najwyższej wagi dla zachowania kontynuacji dostępu ruchu pieszo wzdłuż Wyspy Spichrzów, oraz dla zminimalizowania wpływu Trasy W-Z.

7.2 Urban Quarter A

Immediately to the south of the Royal Road the Westside pedestrian spine on Chmielna leads into the Market Square, past the new traditional style buildings along Stągiewna. The perimeter of the space is defined by an up market, speciality shopping and gastronomy in new and restored buildings with residential space above. At the centre of the north side of the square is a permanent retail market building.

This is made from a small retained building with a larger modern addition. To the south of this, in the larger part of the square, it is possible to introduce a high quality temporary market area, which could fully come to life during important events in the yearly calendar, such as Christmas.

Westside routes flow through to the canal and bridges from the square, and to the east along the streets defined by Spichrzowa, Żytnia, Pszenna and Zarzewie are the soft landscaped green courts forming the public realm of three new highly flexible office buildings, with their east sides looking out to New Motława Canal and delineating this part of Ganewy Island.

As with Quarter D this side has a wide area vehicle transport access road leading to various road drop-offs, surface parking and below ground parking ramps.

The current over-espansive views out to the Podwale Przedmiejskie W-Z road are closed by new buildings along its edge.

The continuity of the pedestrian spine along Chmielna is maintained by the introduction of a wide route below the road, in the location of the current subway; the route is accessed by steps and ramps from the Market Square, and at its centre has a direct connection with the W-Z road tramway.

Every effort will be made to ensure that the below road street has not the appearance of a traditional subway. The edges will be fronted by quality retail units, and the ceilings will be sculpted and strongly lit.

This circulation point is vital to maintain the continuity of access along Ganewy Island and to minimise the impact of the W-Z road.



### 7.3 Zespół Urbanistyczny B



Ciąg handlowy pod trasą W-Z prowadzi na zewnątrz po południowej stronie do kolejnej dużej przestrzeni urbanistycznej, Placu Centralnego. Jest to główny rdzeń komercyjny Wyspy Spichrzów z wysokiej jakości ofertą w kompleksie handlowo-usługowo-rozrywkowym o otwartym i zamkniętym charakterze.

Tak jak w przypadku pozostałej części obszaru wyspy otoczeniu nadają charakter zachowane i nowe budynki oraz zróżnicowane przestrzenie publiczne. Plac Centralny będzie zdefiniowany linią sklepów oraz wrzał życiem, będzie dostępny z linii tramwajowych na północy i południu jak również z parkingu podziemnego.

Po stronie zachodniej placu są przejścia, punkty dostępu do kanału Starej Motławy, a po wschodniej przeszkłone arkady prowadzące do spektakularnej (północ / południe) galerii handlowej. Mimo iż jest to duży obiekt, kompleks handlowo-usługowo-rozrywkowy jest skomponowany z ośmiu oddzielnych budynków połączonych arkadami i pasażami. Galeria będzie działać na dwóch pełnych poziomach z funkcjami rozrywkowo-rekreacyjnymi na części trzeciego poziomu z frontonem na Trasę W-Z.

Architektura kompleksu handlowo-usługowo-rozrywkowego będzie, ogólnie rzecz biorąc, współczesną interpretacją tradycyjnego budynku magazynowego (spichrza) w połączeniu z dramatycznym kontrastem bardziej rzeźbiarskich form w pierzejach północnej i południowej.

Sukces centrów handlowych jest uzależniony od spełnienia różnorodnych warunków, z których dostęp jest naczelną wagą. Dostęp do handlu w obrębie Placu Centralnego został uwzględniony w wielu różnych punktach by wspomóc rentowność operacji. Parking podziemny zapewnia dostęp do poziomu parteru. Wielopoziomowy parking na południowej stronie zapewnia dobry dostęp do wyższych poziomów. Wejścia znajdują się od strony Placu Centralnego, od parku biurowego na wschód, oraz bezpośrednio na pierwsze piętro galerii z podjazdu dla taksówek na poziomie Trasy W-Z połączonej z głównym systemem dróg miejskich.

Frontony centrum handlowego na północy, zachodzie i południu posiadają wyrazisty charakter miejski, ze stroną wschodnią o łagodniejszym wyglądzie w powiązaniu z kanałem i główną drogą dojazdową wyspy. Tarasy na wyższych poziomach będą oferować widoki w kierunku miasta.

W przeciwieństwie do komercyjnej atmosfery Placu Centralnego, na południu zespołu znajdzie się skwer z budynkami i funkcjami o bardziej administracyjno-publicznym charakterze.

Pierzeje Kanału Starej Motławy będą tworzyć budynki o tradycyjnym charakterze zaś pierzeje kanału Nowej Motławy linearne budynki w bardziej współczesnym stylu osadzone w łagodnym zielonym krajobrazie.



Aktualny Widok Zespołu Urbanistycznego B  
Current View of Urban Quarter B

#### 7.3 Urban Quarter B

The retail under the W-Z road leads out on the south side into another large urban space, the Central Square. This is the prime commercial core of Granary Island, with high quality fashion/retail and external shopping and leisure.

As with the rest of the site the environment is characterised by retained and new buildings and a wide variety of public space. The central square will be lived by shops and buzzing with activity with access from the tramways on the south and north sides as well as from below ground parking.

To the west of the square are the access points out to the canal and to the east are the lightly glazed arcades leading to the dramatic north / south retail gallery. Although a large facility the shopping centre is conceived as being made up of eight separate buildings connected by arcades and walkways. The gallery will be on two full levels with a leisure facility on part of the third level fronting onto the W-Z road.

The architecture of the buildings of the shopping centre will generally be a contemporary interpretation of the traditional warehouse building with, as a dramatic contrast, more sculptural forms to the north and south frontages.

Retail centres are dependent for their success on a variety of factors of which access is of major importance. Access is provided to the shopping of Central Square at many different points to ensure its visibility. Below ground parking is provided to give access to the ground level. Multi-deck parking on the south side gives good access to the upper levels. There are entrances off central square from the office park to the east, and to the first floor level from the drop-off and taxi pickup directly off the W-Z route leading to the city ring road.

The frontages of the shopping centre to the north, west and south sides have a strong urban character, with the east side having a softer appearance related to the canal frontage and principal road access. At the upper levels, terraces will give views across this area out to the city.

In contrast to the commercial ambience of the Central Square, to the south will be a more civic square which will be dominated by public buildings and functions. The Old Motława Canal will be lined by buildings with a traditional character and sed landscaping and the New Motława Canal will be lined with more contemporary style linear office buildings in a soft landscape.





Aktualny Widok Zespołu Urbanistycznego C  
Current View of Urban Quarter C



Na południu Wyspy Spichrzów atmosfera miejsca się zmienia na bardziej otwarty zielony krajobraz miejski, którego centrum zainteresowania stanowią rzeźbiarskie, porośnięte trawą kopce i wzniesienia barokowych fortyfikacji.

Ten obszar Masterplanu jest zaplanowany jako zespół mieszkalny różnorodnych typów budynków, których elewacje w centralnej części zespołu wychodzą na szeroki bulwar. Bulwarem biegnie droga dojazdowa i tramwaj, z odległymi widokami na północ w kierunku Placu Centralnego i na południe w kierunku fortyfikacji.

Na nabrzeżach kanałów po wschodniej i zachodniej stronie zaplanowano współczesne budynki mieszkalno-apartamentowe, w których sąsiedztwie zaproponowano nowe nowe ciągi i akweny wodne połączone z kanałami jako dodatkowy element krajobrazowy i miejsce cumowania.

Cały zespół posiada otoczenie parkowe o zróżnicowanych charakterach, zaś w punkcie najbardziej wysuniętym na południe znajdują się obiekty mieszkalne i kulturalne o wyrazistym rzeźbiarskim charakterze nawiązującym do geometrycznych form fortyfikacji.

#### 7.4 Urban Quarter C

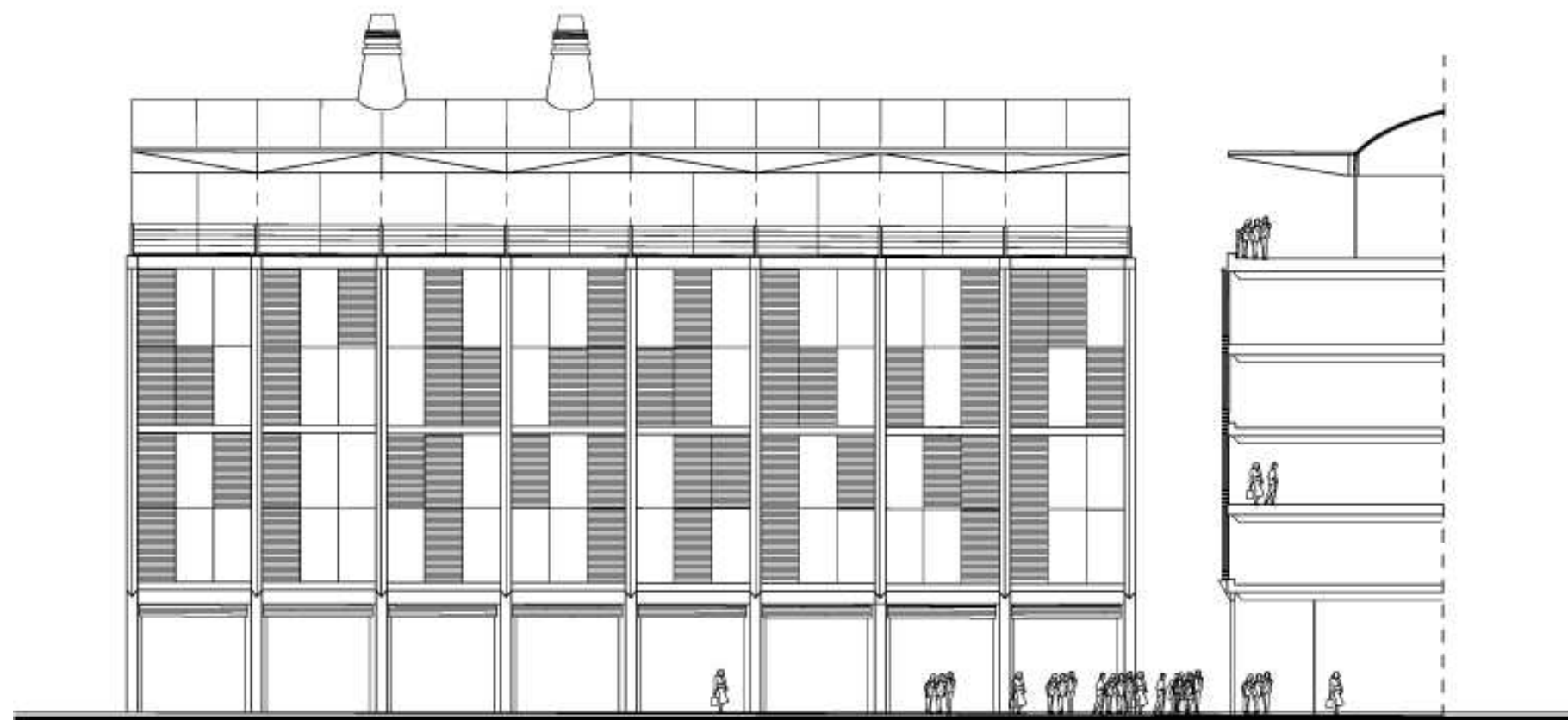
To the south of Granary Island, the ambience of the place changes to a greener more open cityscape focused on the sculpted grass mound of the baroque fortifications.

This area is masterplanned as a residential quarter with flexible blocks of buildings at the centre of the site fronting onto a large boulevard. The boulevard contains the access road and the tramway, with long views to the north to the Central Square, and it opens up to the south to the view of the fortifications.

The edges of the canals to the east and west are fronted by contemporary style apartments, adjacent to which are proposed new inlets from the canal as a landscape feature and a boat mooring facility.

The whole quarter has a park land setting and at the southernmost point residential and cultural buildings are located, with a strong sculptural character which will form a relationship with the geometric shape of the fortifications.



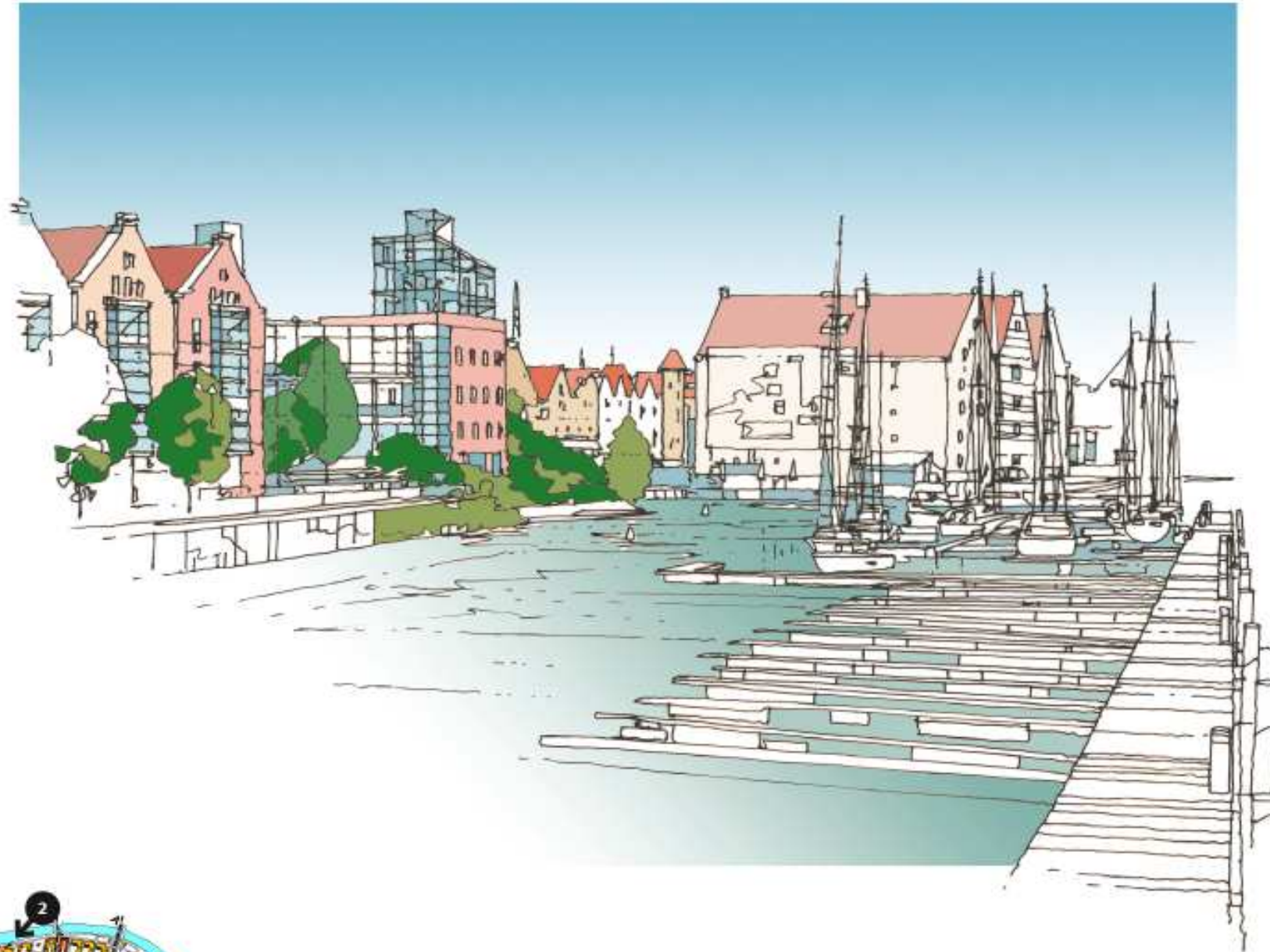


Zielone Działy, propozycja elewacji (Zespół Urbanistyczny A)  
Green Courts Concept Elevation (Urban Quarter A)





Plac Rynkowy, propozycja elewacji (Zespół Urbanistyczny A)  
Market Square Concept Elevation (Urban Quarter A)



Widok wzdłuż mariny, kanał Nowej Motławy, w kierunku nowego budynku o funkcji kulturalnej, na północnym cyplu wyspy  
View across the Marina on New Motława Canal to the new cultural building on the northern-most part of Granary Island



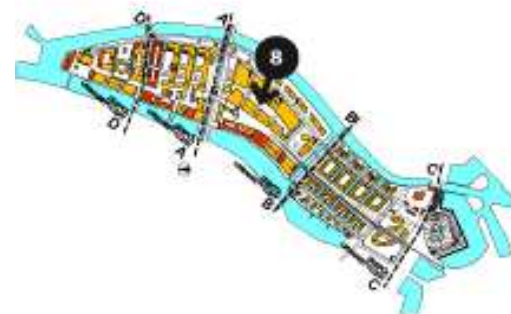


Plac Rynkowy na odcinku traktu pieszego  
The Market Square on the pedestrian spine





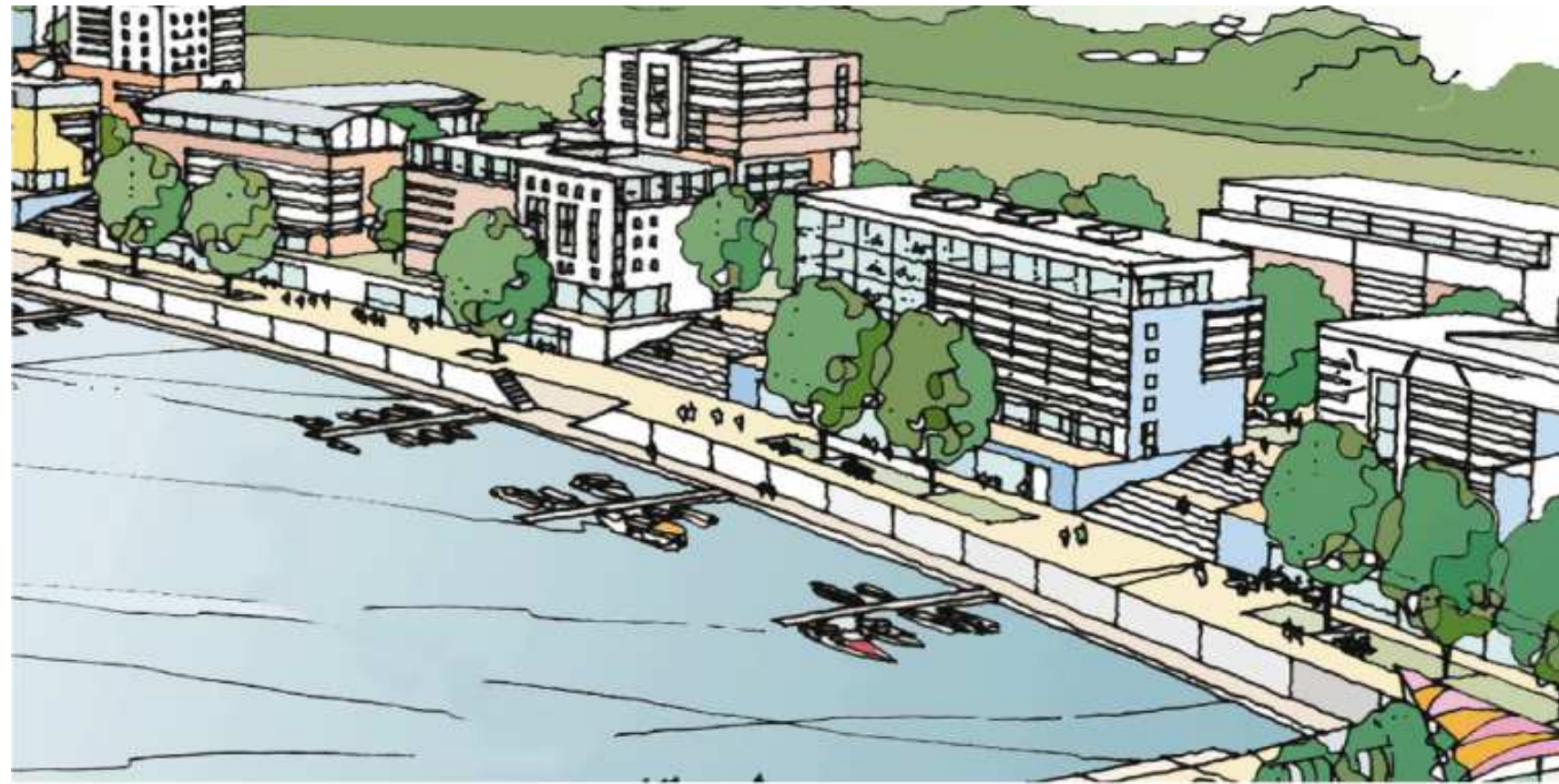
Arkada wychodząca na zewnątrz Centralnej Galerii  
An arcade exiting from the central galeria





Budynki biurowe wzdłuż Kanału Nowej Motławy w zespole urbanistycznym B  
The office buildings along New Motława Canal in urban quarter B





Funkcje mieszkalne wzdłuż Kanału Nowej Motławy w zespole urbanistycznym C  
The Residential in urban quarter C along New Motława Canal



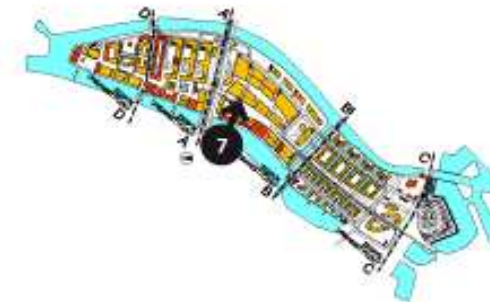


Centralna Galeria handlowo-rozrywkowa  
The central retail and leisure galeria





Arkada do centrum handlowego prowadząca obok / wzdłuż niezależnego budynku / obiektu handlowego  
An arcade into the shopping centre, past the individual shopping building

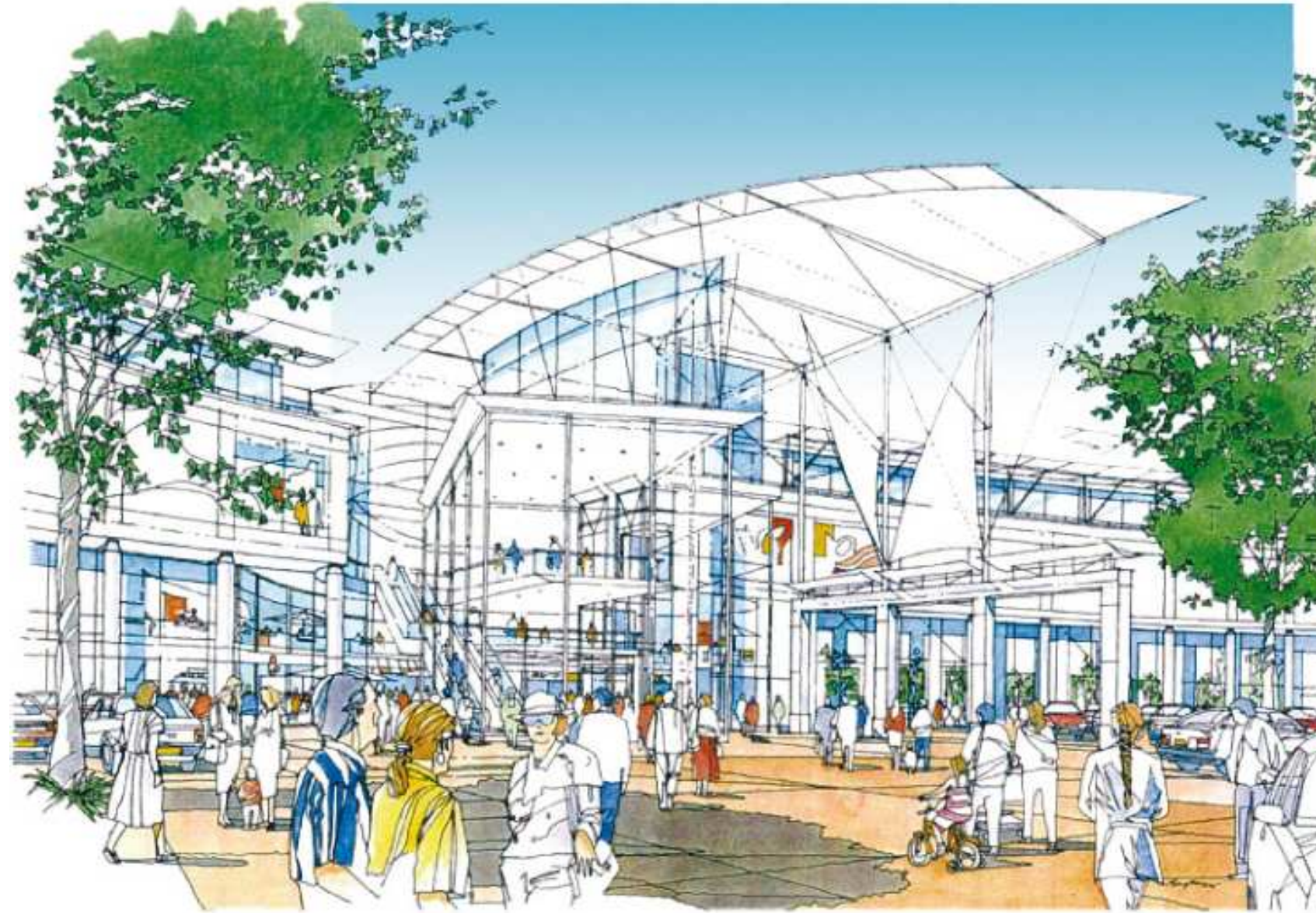






Plac Centralny z budynkiem rotundy obok schodów prowadzących do pasażu pod Trasą W-Z  
The Central Square, with the rotunda building adjacent to the steps to the route under the W-Z road



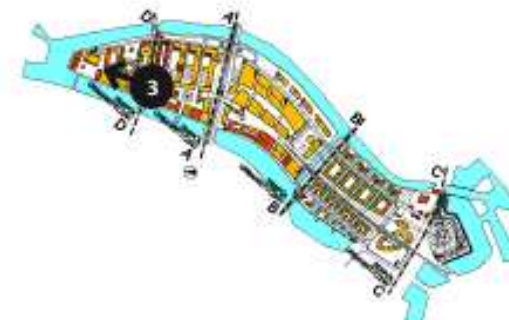


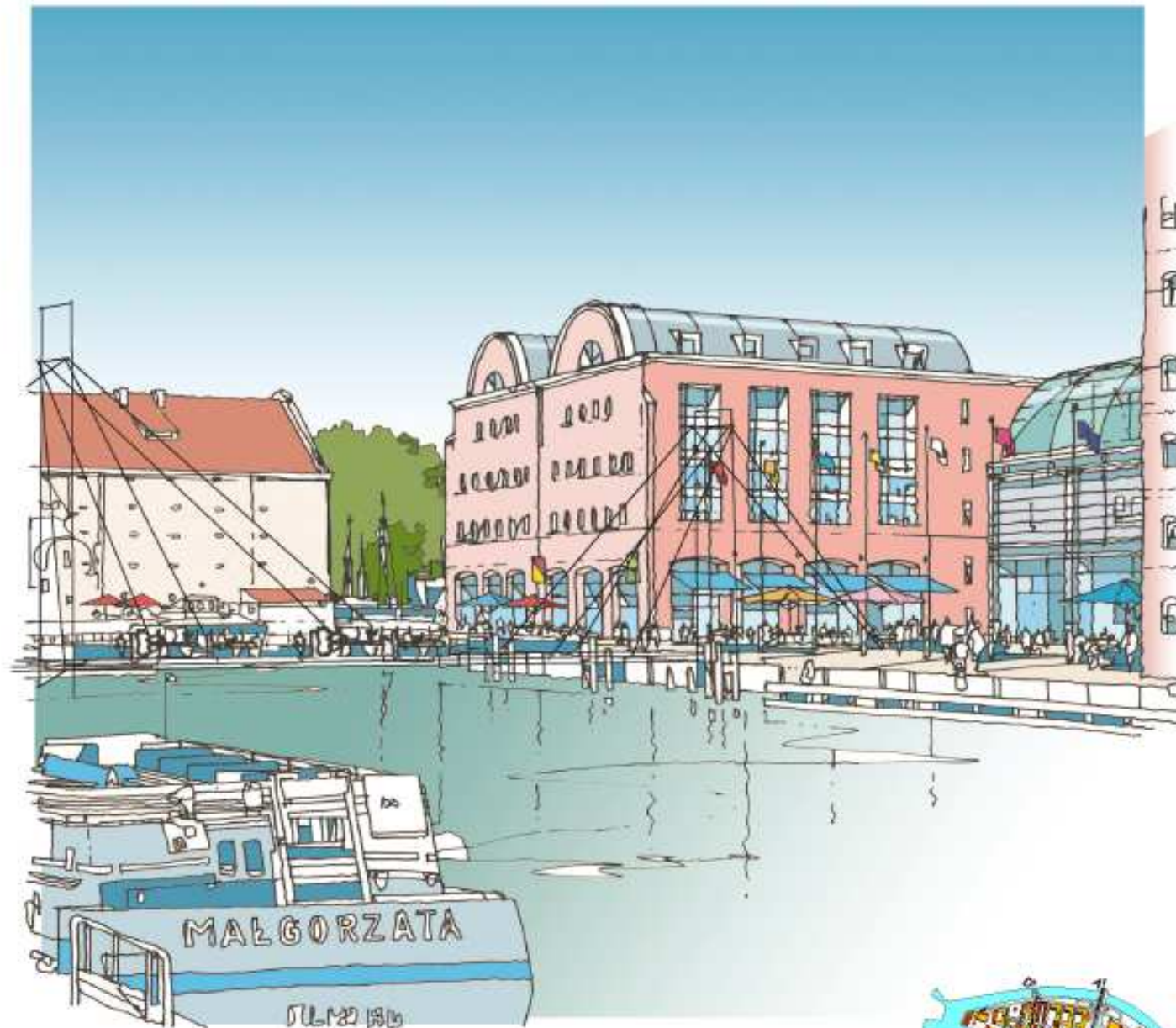
Współczesna elewacja centrum handlowego w pierzei Podwala Przedmiejskiego (Trasy W-Z)  
The contemporary shopping centre facade on Podwala Przedmiejskiego (the W-Z road)





Widok wzdłuż ul. Chmielnej w kierunku na halę ekspozycyjno-handlową  
View along Chmielna past the market/ exhibition hall

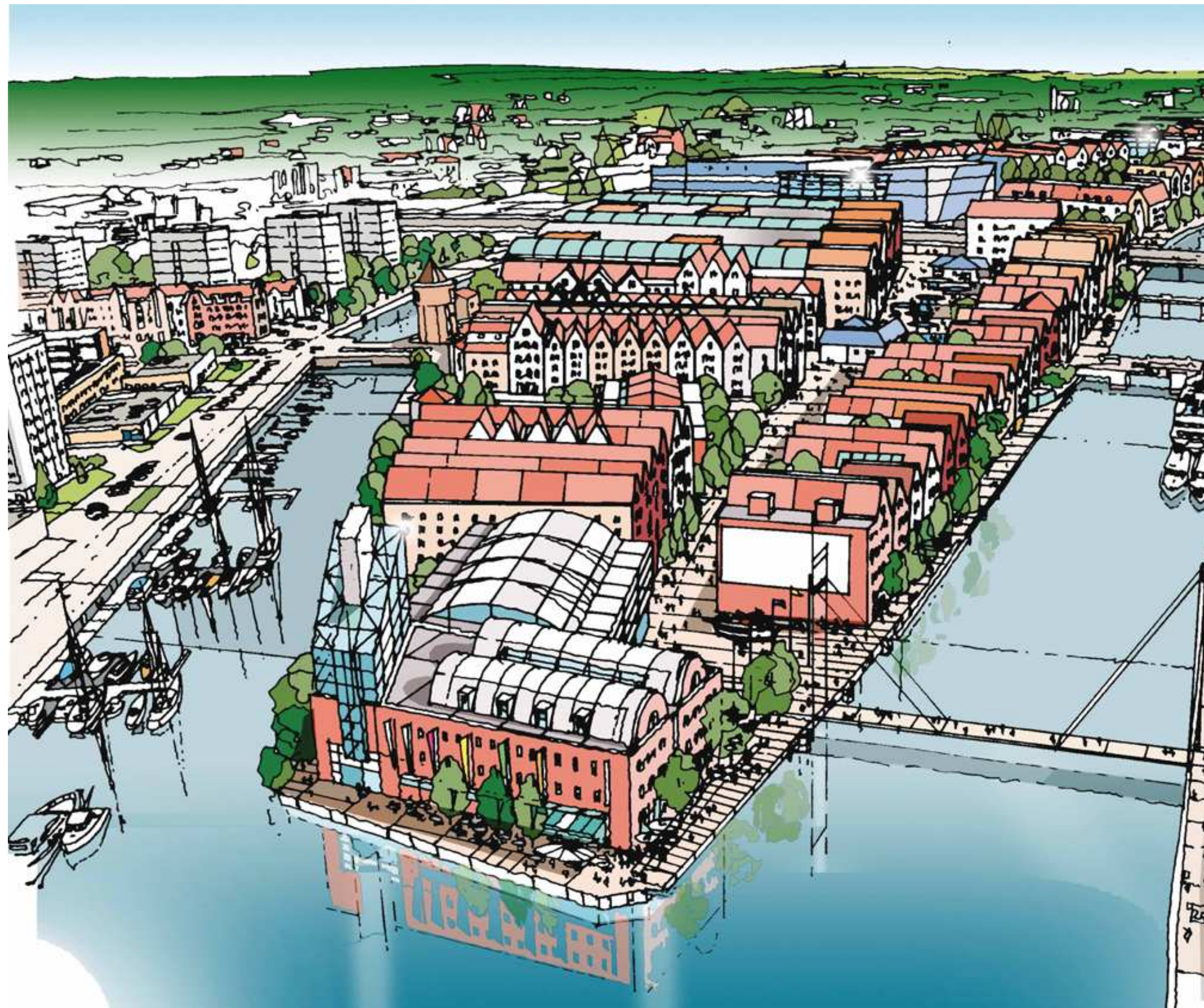




Widok od starego miasta. Nabrzeze Kanalu w kierunku Placu Kultury – z odbudowanymi budynkami na cyplu i nowym mostem dla pieszych

View from the old city canal wall to the Culture Square - with the reconstructed buildings on the headland and the new pedestrian bridge.

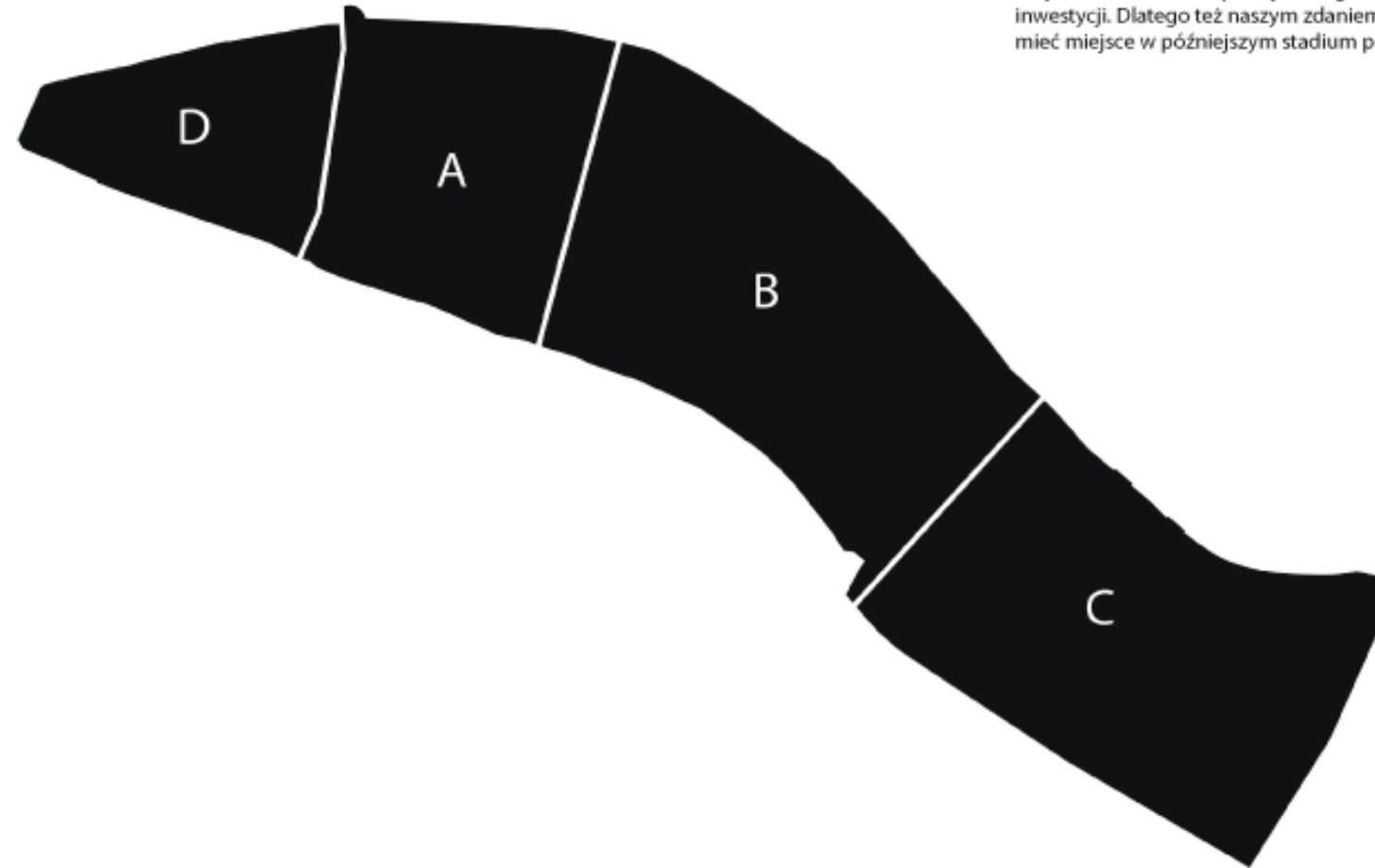




## 13 Etapowanie

W tym stadium rozwoju Masterplanu jest ogromnie trudno założyć etapowanie na obszarze wyspy, bez pełnego rozeznania rynku i innych uwarunkowań terenowych.

Wykonalność finansowa, transport, media, warunki gruntowe oraz wymogi planistyczno-urbanistyczne poza wieloma innymi elementami, będą odgrywać kluczową rolę w tworzeniu efektywnej strategii etapowania inwestycji. Dlatego też naszym zdaniem te analizy winny mieć miejsce w późniejszym stadium projektowym.



### 13 Phasing

It is extremely difficult at this stage of the masterplan development to determine a phasing of the site without fully understanding the market and site related drivers.

Financial viability, archeology and urban planning requirements amongst many other matters will play a key part in creating an effective construction phasing approach.

Therefore we believe this analysis should take place at a later stage of the project.







1. Etten Leur, Netherlands
2. Holesovice Port, Prague, Czech Republic

15 Chapman Taylor

The practice has been involved, for over thirty years, in the regeneration of the city in many countries around the world.

This ranges from the careful integration of new buildings into historic towns to the masterplanning of new urban districts.

Particular care is taken in producing places that respond to the changing needs of society and are a reflection of its complex nature.

The design fully recognises the balancing of commercial need and technical requirements with the creation of vibrant architecturally sophisticated places for people, full of opportunity, character and purpose.

Biuro architektoniczne od ponad trzydziestu lat zaangażowane w temat regeneracji urbanistycznej w wielu krajach świata, od starannej integracji nowych budynków w tkankę historycznych miast do 'masterplanowania' nowych kwartałów i dzielnic miejskich.

Szczególna uwaga jest poświęcana tworzeniu miejsc, które spełniają wymogi zmieniających się potrzeb społeczeństwa i są odbiciem jego skomplikowanej natury. Rozwiązania projektowe w pełni respektują wyważenie potrzeb komercyjnych i uwarunkowań technicznych z kreowaniem architektonicznie wyrafinowanych 'miejsc dla ludzi' – pełnych życia i charakteru oraz w tym celu stworzonych.





### 14 Summary and Conclusions

#### Masterplan

- 1. Offers the potential for physical regeneration of a major part of Gdańsk, and integrates it carefully with the old city
- 2. Unlocks a substantial area of land for new cultural, tourist, retail, business and residential development
- 3. Reinforces and extends the distinctive character and identity of Gdańsk
- 4. Improves the connectivity of the canals and the city, and the environment of the water edges
- 5. Creates an effective mix of uses and a series of destinations on Gdansk Island to promote flow and vibrant activity
- 6. Retains and improves the historic buildings and ruins, and significantly enhances their setting
- 7. Produces an achievable masterplan through the production of a commercial viable range of uses which will attract investment
- 8. Promotes the pedestrian permeability and linkages and encourages places for people as well ensuring efficient and unobtrusive transportation access
- 9. Masterplans a wide variety of high quality public spaces, with a lively sequence of streets and squares
- 10. Provides a density and form of new buildings that has a regard to the history of the setting, and creates a rich texture of architecture

#### Masterplan

- Oferuje potencjał na fizyczną regenerację ważnej części centrum Gdańska starannie ją integrując ze starym miastem
- Uwalnia znaczną powierzchnię terenu na potrzeby nowych funkcji kulturalnych, turystyki, handlu, biznesu i obiektów mieszkalnych
- Wzmacnia i rozszerza niepowtarzalny charakter i tożsamość Gdańska
- Poprawia powiązania kanałów z miastem i podnosi jakość otoczenia nabrzeży
- Kreuje efektywną gamę różnorodnych funkcji oraz serię miejsc przeznaczenia z adresem na Wyspie Spichrzów, dla wzmocnienia przepływu ludzi i ożywienia tej części miasta
- Zachowuje i odnawia, odbudowuje budynki i ruiny historyczne oraz znacznie wzbogaca ich otoczenie
- Oferuje wykonalny Masterplan poprzez poprawną komercyjnie rentowną gamę sposobów użytkowania i funkcji, atrakcyjnych z inwestorskiego punktu widzenia
- Ustala priorytet hierarchii ruchu pieszego i jego powiązań mających za główny cel miejsca dla ludzi, zapewniając jednocześnie sprawny i łatwy w użyciu dostęp środków transportu
- Proponuje szeroką gamę wysokiej klasy przestrzeni publicznych, z dynamiczną sekwencją barwnych ulic i skwerów
- Zapewnia intensywność zabudowy i formę nowych budynków w sposób wyrażający szacunek dla historii miejsca oraz tworzy bogatą fakturę palety architektonicznej

