

NOWE CENTRUM USŁUGOWE W TCZEWIE



STRATEGIA : ZRÓWNOWAŻONA URBANIZACJA

Obszar dawnych koszarów stanowi cenny teren zlokalizowany blisko geometrycznego centrum miasta, pomiędzy historycznym centrum a monofunkcjonalnymi dzielnicami mieszkaniowymi.

Fakt, że do tej pory

tak duży obszar w przestrzeni miejskiej nie został zagospodarowany, stanowi niezwykle szansę na zaprojektowanie od podstaw planu nowoczesnej dzielnicy.

Plan ten powinien zostać zrealizowany w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju, zapewniające właściwą jakość życia przyszłych użytkowników i wszystkich mieszkańców Tczewa.

Najważniejszym wyzwaniem jest wytworzenie atrakcyjnego centrum usługowego, które z jednej strony przyciągnie inwestorów i użytkowników, z drugiej nie spowoduje degradacji przestrzennej historycznego centrum, ale wzmocni zainteresowanie inwestorów i mieszkańców również tą częścią miasta.

Główną ideą było więc stworzenie Nowego Centrum, które przyczyni się do koncentracji funkcji usługowych poprzez skupienie atrakcyjnych obiektów, których brakuje w istniejącej strukturze. Celem równoległym jest wytworzenie przestrzeni do działań społecznych wzmacniających tożsamość Tczewa, kreatywność i przedsiębiorczość jego mieszkańców, tym samym pozycji miasta w regionie.

Synergiczne działanie historycznego i nowego centrum powinno przyczyniać się do rozwoju miasta i całego regionu.

Kluczem urbanizacji terenu przy ul. Saperów jest przede wszystkim przywrócenie go miastu. Wplecenie w siatkę istniejących połączeń komunikacyjnych oraz wytworzenie nowych arterii pieszych i jezdnych zasilających nową dzielnicę.

Intensywność urbanizacji powinna zakładać wysokie nasycenie dzielnicy funkcjami usługowymi i w tym administracyjnymi, zapewniającymi podniesienie prestiżu nowej dzielnicy np. poprzez zlokalizowanie w dawnym budynku koszarów biur administracji samorządowej.

Kluczowe jest jednak również zlokalizowanie w nowej dzielnicy zabudowy wielorodzinnej o zróżnicowanym typie, zapewniające życie dzielnicy poza godzinami otwarcia biur.

Część obiektów wielorodzinnych położonych przy głównej promenadzie powinna posiadać w parterze lokale usługowe, budujące uzupełniającą ofertę nieuciążliwych usług.

Założenia dla Nowego Centrum:

1. IMPULS ROZWOJOWY

Budowa nowego centrum powinna stanowić impuls rozwojowy dla całego miasta poprzez stworzenie przestrzeni atrakcyjnej dla przyszłych inwestorów, ale również poprzez zlokalizowanie obiektów pobudzających kreatywność, samoświadomość i przedsiębiorczość mieszkańców Tczewa.

2. ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI

Szczególne walory realizowanej na terenie Nowego Centrum zabudowy powinny podkreślać prestiż założenia, tworząc nową wizytówkę miasta. Nowoczesna estetyka powstającej architektury powinna wyraźnie odcinać się od nawiązań historycznych, unikając konkurowania z zabytkowym centrum.

Kluczowe jest też zaprojektowanie przestrzeni publicznych o dwojakim charakterze, a także rozdzielenie ruchu pieszego i kołowego, zapewniając komfort i bezpieczeństwo pieszym poprzez ograniczenie ruchu kołowego w kluczowych obszarach.

Otwarte, dynamiczne i żywe przestrzenie publiczne stanowią serce Nowego Centrum, skupiając życie miejskie, podczas gdy bezpieczne, jasne i zielone przestrzenie półpubliczne zapewniają odpoczynek mieszkańcom.

3. WIELOFUNKCYJNOŚĆ

Wprowadzenie funkcji przyjaznych ludziom w różnym wieku i o różnych potrzebach, w celu ich przyciągnięcia i zatrzymania w nowym centrum, a także przemieszanie funkcji usługowych i mieszkalnych zapewniające życie dzielnicy poza godzinami otwarcia biur.

4. EKOLOGIA

Kształtowanie optymalnych warunków życia mieszkańców poprzez zaprojektowanie dużej ilości terenów zielonych oraz ukształtowanie zabudowy sprzyjające naturalnemu doświetleniu budynków, przewietrzaniu a także wykorzystaniu systemów pasywnych.

Zakłada się również maksymalne zachowanie naturalnego ukształtowania terenu oraz historycznej zieleni wysokiej, szczególnie na terenie dawnego placu apelowego.

5. BEZPIECZEŃSTWO

Zapewnienie bezpieczeństwa przyszłych użytkowników i mieszkańców dzielnicy z jednej strony poprzez odseparowanie ruchu pieszego i kołowego, a także jasne i czytelne określenie stref publicznych i prywatnych.

Kluczowe jest również zadbanie o detale w postaci dobrego oświetlenia przestrzeni publicznych i półpublicznych, wyposażenie placów w elementy małej architektury odporne na wandalizm, ograniczenie dostępu do parkingów podziemnych przeznaczonych dla mieszkańców, przy zachowaniu całkowitej otwartości dzielnicy.

STRUKTURA ZABUDOWY

Założenia: wytworzenie wielofunkcyjnej, samodzielnej dzielnicy centralnej o wysokim stężeniu usług, charakteryzującej się dobrą jakością przestrzeni publicznych. Wytworzenie przestrzeni spotkań, w których ludzie, o różnych potrzebach chcą przebywać. Ograniczenie ruchu kołowego na rzecz wygody i bezpieczeństwa pieszych użytkowników.

Główną przestrzenią aktywności miejskiej będzie piesza promenada łącząca ciąg przestrzeni publicznych zlokalizowanych wokół osi północ-południe. Wokół tych przestrzeni skupiają się najważniejsze obiekty Nowego Centrum.

Od północy dzielnicę otwiera miejski plac, zlokalizowany w miejscu dawnego placu apelowego. Wokół niego skupione są obiekty administracji publicznej, dla których proponuje się lokalizację w przebudowanym obiekcie koszarowym, a także typowe miejskie funkcje jak poczta oraz reprezentacyjne biurowe budynki komercyjne, z których jeden- położony przy głównym skrzyżowaniu stanowi dominantę kompozycyjną.

Na osi prowadzącej do istniejącego dworca, bezpośrednio przy projektowanym nowym ciągu pieszym prowadzącym w kierunku centrum historycznego projektuje się zlokalizowanie multikina, jako atrakcyjnego obiektu przyciągającego duże ilości użytkowników.

Nowa miejska agora stanowi początek osi kompozycyjnej biegnącej na południe, przy której w następnej kolejności skupione są obiekty:

- inkubatora przedsiębiorczości
- naukowego centrum eksperymentalnego dla dzieci i młodzieży

Wokół istniejącego zbiornika retencyjnego zorganizowany jest kolejny miejski plac, o mniej formalnym charakterze. Zielone tereny wokół zbiornika oraz sam zbiornik przewidziane są jako kreatywna przestrzeń rekreacyjna. Wokół niej rozlokowano budynki:

- biura organizacji pozarządowych
- budynek parku technologicznego
- mediatekę

Południową pierzeję placu zamykają budynki wielorodzinne z lokalami usługowymi zlokalizowanymi na parterze, ciągnące się dalej wzdłuż osi na południe. Zabudowa mieszkaniowa ukształtowana w formie tradycyjnych kwartałów, zapewniających wydzielenie półpublicznych przestrzeni podwórek, przeznaczonych dla mieszkańców.

Zamknięcie osi stanowi wielofunkcyjna hala widowiskowa (maksymalnie na 1,5 tys widzów), której brakuje w Tczewie. Jako obiekt o szczególnych walorach architektonicznych stanowi ona dominantę kompozycyjną zamykającą oś północ-południe, jednocześnie ze względu na położenie blisko głównej arterii komunikacyjnej, stanowiąc łatwo rozpoznawalny symbol nowej dzielnicy.

Jako uzupełnienie funkcji, w pobliżu hali projektuje się centrum konferencyjne oraz

hotel, a także centrum sportowe, z pełnowymiarowym basenem, którego w Tczewie brakuje. Centrum sportowe zlokalizowano w głębi dzielnicy mieszkaniowej.

Dodatkowym zapleczem mieszkalnym, i jednocześnie buforem pomiędzy nową dzielnicą a istniejącą zabudową jednorodzinną stanowi mało intensywna zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na wschód od osi komunikacyjnej.

Projektuje się tam umiejscowienie niewielkich budynków wielorodzinnych oraz cztero- i sześćcio- mieszkaniowych willi miejskich.

KOMUNIKACJA

Założenia: zszycie nowej dzielnicy z istniejącą tkanką miejską, priorytetowe traktowanie pieszego w przestrzeni dzielnicy, maksymalne odseparowanie ruchu pieszego i kołowego.

Trzon całego założenia stanowi piesza promenada biegnąca od nowego placu miejskiego do hali widowiskowej na południu.

Stanowi ona bezpieczną przestrzeń publiczną, wokół której skoncentrowane są usługi oraz przestrzenie publiczne, o różnym charakterze.

Projektuje się przyłączenie nowych połączeń ciągów komunikacyjnych z istniejącymi trasami w strukturze miasta, poprzez przedłużenie ciągów komunikacyjnych ulic Osiedla Dominiki, a także wykonanie kładki pieszej nad istniejącym wąwozem w pobliżu projektowanego multikina. Wykonanie kładki ma przyczynić się do wytworzenia ciągu pieszego prowadzącego w kierunku historycznego centrum, przebiegającego w pobliżu zabytkowego wiatraka, który obecnie pozostaje niedoceniony z daleka od głównych tras komunikacyjnych.

Alternatywnie do układu pieszego komunikację kołową Nowego Centrum budują się w oparciu o równoległą oś komunikacyjną przebiegającą z północy na południe, wykorzystującą istniejące połączenie z ulicą Wojska Polskiego oraz zakładając wykonanie nowego przyłączenia na południu, w kierunku Alei Solidarności.

W celu zapewnienia płynności ruchu samochodowego projektuje się rozwiązanie głównych skrzyżowań w postaci rond.

Założenie bezpieczeństwa zakłada spowolnienie ruchu w centralnej części dzielnicy poprzez wprowadzenie ograniczenia prędkości oraz przeszkód zwalniających.

Priorytetem jest bezpieczeństwo i komfort pieszych użytkowników, poprzez maksymalne ograniczenie ruchu samochodowego w pobliżu budynków mieszkalnych, budowę zaplecza parkingowego umożliwiającego pozostawienie auta po wjeździe do dzielnicy.

Przewiduje się podłączenie dzielnicy do komunikacji publicznej, budowę nowych przystanków autobusowych w odległościach zapewniających swobodne dotarcie do nich z każdego miejsca dzielnicy.

Dla użytkowników rowerowych przewidziano ścieżki rowerowe, łączące się z systemem istniejących ścieżek turystycznych oraz parkingi rowerowe.

PRZESTRZENIE PUBLICZNE I PÓŁPUBLICZNE

Założenia: stworzenie bezpiecznych przestrzeni, o różnym charakterze, w których ludzie chcą się gromadzić. Przestrzenie-place nanizane są na główną oś założenia- promenadę pieszą biegnącą równolegle, ale niezależnie do komunikacji kołowej.

Ciąg pieszy rozpoczyna od północy główny plac o charakterze miejskim. Wokół niego zgrupowane są obiekty administracji publicznej oraz obiekty biurowe generujące ruch głównie w ciągu dnia. Wykorzystując atut ukształtowania terenu pod nowoprojektowanymi obiektami zaprojektowano parking podziemny stanowiący zaplecze parkingowe dla północnej części dzielnicy.

W centrum tej przestrzeni projektuje się wyjście z garażu podziemnego w postaci lokalnego obniżenia posadzki placu i amfiteatralnie ukształtowanych schodów tworzących nową miejską agorę. Przestrzeń placu może być sceną wydarzeń kulturalnych, a na co dzień miejscem ogródków kawiarnianych.

Kolejną przestrzenią publiczną jest plac zaprojektowany wokół istniejącego zbiornika wodnego- sztucznego zbiornika retencyjnego, stworzonego na potrzeby ćwiczeń wojskowych; po oczyszczeniu i umocnieniu brzegów powinien on stanowić atrakcyjny element placu nawiązujący do przeszłości tego miejsca.

Wokół placu zgrupowane są budynki parku technologicznego, mediateki, a także budynki mieszkalne z drobnymi usługami w parterze, stąd mniej formalny charakter placu.

Zieleń urządzona wokół oczka wodnego, a także zagospodarowanie oczka w postaci pływających pomostów nadają temu miejscu rekreacyjny charakter sprzyjający kreatywności.

Do przestrzeni publicznych stanowiących o charakterze nowej dzielnicy zalicza się również teren rekreacyjny przed multikinem oraz plac przed halą widowiskową.

Teren przed multikinem zaprojektowano z wykorzystaniem walorów jakie daje w tym miejscu naturalne ukształtowanie terenu. Z wykorzystaniem istniejącej zieleni w naturalnym wąwozie zaprojektowano niewielki park, do którego prowadzą z wielu stron amfiteatralnie wznoszące się schody, będące jednocześnie komunikacją i budujące miejsce dla widowni wydarzeń plenerowych.

Oprócz otwartych placów publicznych wzdłuż głównej osi promenady oraz w kwartałach zabudowy mieszkaniowej projektuje się półotwarte przestrzenie podwórek i skwerów, obficie obsadzone zielenią. Wyposażone w trwałe i estetyczne elementy małej architektury mają one służyć głównie komfortowi stałych mieszkańców.