

GAZETA DEWELOPERA

POLSKA Gazeta powstaje we współpracy z THE TIMES

Dziennik
Bałtycki

Miasta powinny rozwijać się do środka, ale jak?



Który nowy, który stary?

Alcja Charzyńska

Uciezka deweloperów i ich klientów poza miasta spowodowała z jednej strony rozwój dzielnic na ich obrzeżach, z drugiej jednak strony zaczął się pogłębiać niebezpieczny dla przyszłości starszych osiedli trend odpływu z nich najmłodszych, najbardziej aktywnych i – co nie bez znaczenia – najlepiej wykształconych i lepiej sytuowanych mieszkańców (warto zapoznać się z przytoczonymi na str. 10 wynikami badań, prowadzonych przez dr Justynę Leżuchowską). Proces ten został „wychwycony” – przez socjologów, ale również przez władze wielu

miast. Kilka lat temu zapoczątkowało to ruch, który ma na celu rozwój miast „do środka”. Na Wybrzeżu wiąże się to m.in. z zabudową terenów w historycznym centrum Gdańska, a także powrotem deweloperów do osiedli z lat 60. i 70. Te ostatnie działania budzą niekiedy sprzeciw dotychczasowych mieszkańców, którzy na wolnych działkach woleliby garaże, parki, boiska, ale nie nowych sąsiadów. Tak było w Gdańsku, na Morenie czy Żabiance, tak jest obecnie w Sopocie, gdzie gdyńska firma deweloperska Panorama Development SA planuje postawić nowy budynek.

Chodzi o 11-piętrowy budynek na sopockim Brodwinie, odpowiadający skalą sąsiednim blokom z wielkiej płyty. Firma kupiła działkę, na której przez lata gospodarował ogrodnik. Na działce stoi dom jednorodzinny, a w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się oddane niedawno do użytku boisko – orlik. Cały ten kompleks znajduje się na obrzeżu osiedla, którego bronią dzisiaj, jako założenia urbanistycznego, władze miasta i radni. Część dotychczasowych mieszkańców Brodwinia nie chciałoby sąsiadów w ogóle, a na działce najchętniej widzieliby (najchętniej swoje własne) garaże.

Dokończenie str. 14

Od dłuższego czasu tanieją materiały budowlane. Nic dziwnego więc, że coraz więcej osób zastanawia się, czy nie skorzystać ze sprzyjającej koniunktury i zdecydować się na budowę własnego domu.

Oferty trójmiejskich deweloperów – gdzie i z kim budować domy.

Str. 10 i 12

Gratka.pl

Stare i nowe...

Ludzkie sprawy

Alcja Charzyńska

Władze miasta, które od 2 lat blokują decyzję w sprawie zabudowy spornej działki, skłonne byłyby się zgodzić na niską zabudowę. Trwa walka na deklaracje i podpisy. Jak do tej pory rację deweloperowi przyznało Samorządowe Kolegium Odwoławcze i urbanistyczne autorytety.

– Proponowana inwestycja stanowi przykład działania dość powszechnego w restrukturyzowanych obecnie zespołach mieszkaniowych, realizowanych w okresie powojennym, ze szczególnym uwzględnieniem tych z lat 70. i 80. – pisze w swojej opinii dr hab. inż. arch. Piotr Lorens.

– Nowe budownictwo wprowadza pozytywne zmiany w najbliższym otoczeniu. Można się o tym przekonać również w Trójmieście. Oprotestowana równie gorąco przez mieszkańców Witomina budowa Witawy spowodowała, że wyremontowano sąsiednie budynki, a sama dzielnica stała się bardziej atrakcyjnym miejscem do zamieszkania – mówi Dorota Kotarska, dyrektor działu sprzedaży Panorama Development. Również na Mo-

renie, gdzie obok spółdzielczych bloków wybudowano kilka nowych kompleksów deweloperskich – prace elewacyjne zaczęły się właśnie od nich.

Nowi mieszkańcy w starych osiedlach to również szansa rozwoju dla miejscowego handlu, usług, a dla placówek szkolnych – często po prostu szansa na dalszy byt! Bo takie osiedla, jak Brodwinno, starzeją się. Nie sprawia to jednak, że staną się cichą oazą dla ich mieszkańców, grozi im przyspieszona degradacja techniczna – ostrzega dr Piotr Lorens. – Chodzi zarówno o degradację techniczną (problemy z utrzymaniem wielkiej płyty oraz innych technologii budownictwa uprzemysłowionego) brak możliwości adaptacji czy transformacji mieszkań.

Realizacja pomysłu dewelopera nie wywołałaby takich kontrowersji, gdyby nie brak sporządzonych planów zagospodarowania, obejmujących sporny obszar: Brodwinno jest cały czas „białą plamą” pod tym względem.

– Brodwinno wydawało nam się tak gęsto zabudowane, że nie było priorytetu przy sporządzaniu tam planów, które przecież wymagają nie tylko

nakładu finansowego i pracy wielu osób, ale także są czasochłonne – takiej odpowiedzi udzielił Wojciech Fułek, zastępca prezydenta Sopotu, portalowi Trójmiasto.

Plan zagospodarowania z góry określiłby m.in. wielkości i funkcję budynku. W przypadku jego braku, inwestor musi uzyskać od miasta decyzję o warunkach zabudowy terenu. Wymaga się w nich zwykle przestrzegania „zasad dobrego sąsiedztwa”, czyli m.in. niebudowania wyżej niż okoliczna zabudowa.

Deweloper wystąpił o warunki zabudowy w 2007 roku, ale miasto mu odmówiło. Firma skierowała sprawę do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które przyznało jej rację. Po ponownym złożeniu wniosku, miasto zawiesiło postępowanie na rok. W tym czasie gotowy ma być plan zagospodarowania, ale już dzisiaj w Sopocie mówią, że pozwoli on tylko na niską zabudowę działki.

Najlepszym komentarzem do tego sporu są wypowiedzi mieszkańców. Większość pyta, czym różni się nowy wieżowiec od starszych? Młodzi apelują – budujcie, wtedy zostaniemy na Brodwinie.



Panorama Brodwinno z nowym budynkiem

Wypowiedzi mieszkańców na portalu Trójmiasto.pl

- Brodwinno, tak jak blokowskiem było, blokowskiem pozostanie, ale przynajmniej będzie się rozwijać...
- Mieszkam na Brodwinie i jeśli powstałby tam ten budynek – zastanawiałabym się nad kupnem mieszkania w nim, lubię to miejsce, choć mam dosyć krzywych ścian i podłóg, klekoczącej windy... Nie rozumiem argumentów

urzędników, a tak naprawdę żadne nie padły. Wizualizacja pokazuje, że blok idealnie wpasowałby się w klimat osiedla, jeśli 11 pięter to za dużo – zrobić 9–10. Ale dlaczego 3–4? Jeśli nie wiadomo o co chodzi... i wszystko jasne...

- Na Brodwinie mieszkają ludzie, którym młodość minęła w latach socjalizmu. Dla takich osób

wszystkie nowe plany, zmiany to zagrożenie. Oni kochają to, co dał PRL. O żadnych nowościach nie może być mowy. Podobnie było z planowaną przez miasto rozlewnią wód mineralnych. Najlepiej ogrodzić, będzie skansen PRL. Czas otworzyć oczy i zacząć coś zmieniać, na lepsze. Także dla swojej wygody.