



Gdynia, dn. 14.07.2009 r.

Szanowni Mieszkańcy Osiedla Brodwin,

Przede wszystkim pragnę podziękować tym spośród Państwa, którzy zdecydowali się wziąć udział w przeprowadzonym przez nas sondażu. Wypełnione i odesłane przez Państwa ankiety są dla nas niezwykle cenne: pokazały, jakie są Państwa oczekiwania wobec projektowanego budynku, a co więcej – umocniły nas w przekonaniu, że podejmowane przez nas działania inwestycyjne na terenie Państwa dzielnicy są uzasadnione i pożądane. Miażdżąca jest też przewaga zwolenników naszej koncepcji w sondażu przeprowadzonym przez portal www.trojmiasto.pl.

Być może jednak jesteście Państwo zaniepokojeni pewnym szumem medialnym, jaki w ostatnim czasie wytworzył się wokół naszej inwestycji. Czuję się zatem w obowiązku przedstawić Państwu obraz sytuacji.

Panorama Development Sp. z o.o. niezwłocznie po zakupieniu w czerwcu 2007 r. działki przy ul. Oskara Kolberga 26/28 złożyła do Urzędu Miasta Sopotu wnioski o wydanie warunków zabudowy dla tejże działki (które określiłyby funkcje oraz parametry projektowanej zabudowy, w tym ilość kondygnacji i jej gabaryty, a także ilość miejsc parkingowych). Decyzja ta jest niezbędna dla dewelopera, gdyż przedmiotowy teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (nad którym *notabene* Miasto Sopot pracuje od 2002 roku).

Dodać należy, że organ wydający warunki zabudowy, zobowiązany jest na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do stosowania „zasady dobrego sąsiedztwa”, oznaczającej m.in., że gabaryty projektowanego budynku należy dostosować do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy. Powszechnie znane są bowiem budzące słuszne oburzenie przypadki, gdy budownictwo jednorodzinne otacza się wysokimi blokami bądź odwrotnie.

Niestety Urząd Miasta Sopotu od blisko dwóch lat celowo przedłuża toczące się postępowanie, wydając w zamian coraz to nowsze absurdalne postanowienia, pomimo iż Samorządowe Kolegium Odwoławcze już dwukrotnie uwzględniło nasze zażalenie, nakazując Urzędowi wydanie przedmiotowych warunków.

W ostatnim czasie, z braku jakichkolwiek rzeczowych argumentów, zainicjowano „protest społeczny” wobec zamierzeń Panorama Development, planującej wybudować budynek 11-kondygnacyjny (10 pięter), tj. dokładnie tak wysoki, jak 18 innych budynków mieszkalnych na Brodwinie.

Jak się jednak okazuje, owi protestujący to nieznaczna część mieszkańców dzielnicy, często wprowadzona w błąd i wręcz „zmanipulowana” przez osoby sterujące protestem. Osobiście przekonaliśmy się, że Panie zbierające podpisy pod protestem używają nieprawdziwych argumentów na temat naszych planów inwestycyjnych, a przede wszystkim na temat ankiet i ich treści.

Aby zobrazować Państwu, jak dalece fałszywe i absurdalne są argumenty „protestujących mieszkańców”, chciałbym je Państwu przedstawić wraz z moim stanowiskiem (treść protestu w załączeniu).

Zarzut 1.: „Sparaliżowanie komunikacji na całym osiedlu, zatłoczenie naszych parkingów i chodników”.

Nieprawdą jest, że nowy budynek sparaliżuje komunikację na osiedlu. Przeprowadziliśmy badania natężenia ruchu. Ulica Kolberga w rejonie terenu inwestycji ma znikome natężenie ruchu. Budynek nie tylko będzie całkowicie samowystarczalny parkingowo, lecz nadmiar miejsc postojowych będzie przedmiotem oferty dla okolicznych mieszkańców, tak jak w przypadku większości naszych inwestycji mieszkaniowych do tej pory.

Chodnik wzdłuż posesji nie będzie (tak jak to się dzieje teraz) zablokowany parkującymi pojazdami. Jego szerokość pozwoli nawet, w przypadku parkowania, uzyskać wymaganą dla pieszych szerokość komunikacyjną 1,5 m. Nadmieniam, że także na tych miejscach parkingowych będą parkować mieszkańcy okolicznych budynków.

Zarzut 2.: „Przekroczenie wszelkich norm zanieczyszczeń powietrza, hałasu na terenie całego osiedla”.

Nieprawdą jest, że zostaną przekroczone jakiegokolwiek normy zanieczyszczenia powietrza czy hałasu, a tym bardziej na całym osiedlu. Jak wspominałem, ulica Kolberga ma znikome natężenie ruchu w rejonie przyszłej inwestycji. Problemem nie jest projektowany budynek, lecz ruch na ulicy Malczewskiego.

Projektowany obiekt to tylko jeden z 18 istniejących w okolicy budynków wielorodzinnych. Dostarczyliśmy wymaganą przez Urząd Miasta „Charakterystykę wpływu projektowanego przedsięwzięcia na środowisko”, sporządzoną przez biegłego rzeczoznawcę, z której jednoznacznie wynika, że zarówno w fazie budowy, jak i eksploatacji budynku, występować będą dopuszczalne nieznaczne źródła hałasu, a emisja zanieczyszczeń powietrza będzie śladowa. Ponadto mieszkańcy nowego budynku, tak samo jak Państwo, niewątpliwie będą

zainteresowani utrzymaniem spokoju i dbaniem o stan tłumików ich aut, a kilkadziesiąt pojazdów więcej nie spowoduje żadnych wymiernych zmian w środowisku.

Co ciekawe, z informacji uzyskanych w Zakładzie Dróg i Zieleni oraz Wydziale Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Sopotu wynika, że do tej pory nie otrzymano jakiegokolwiek oficjalnej skargi na hałas od ulicy Malczewskiego. Jeśli jest to jednak Państwa bolączką, deklaruję pomoc w staraniach o zamontowanie barier akustycznych wzdłuż tej ulicy.

Zarzut 3.: „Zasłonięcie widoku na las 8 budynkom na osiedlu”.

To naciągany argument sugerujący, że stracie Państwo widok na las. Przeprowadziliśmy badania widoczności dla wszystkich okolicznych wieżowców. Widok na nowy budynek tylko w nieznaczny sposób zakłóci widok na maleńką część lasu i tylko po stronie naszej działki. Najbliższy budowie budynek przy ulicy Kolberga 17 stoi bokiem do lasu, który rzekomo zasłonimy. A przecież lasu na Brodwinie wystarczy dla wszystkich. Jest on wszechobecny wokół. Czy naprawdę tak trudno podzielić się z innymi częścią tego widoku? Co ciekawe, z niektórych Państwa budynków w ogóle nie będzie widać projektowanego obiektu! Analizę widoczności opublikujemy na naszej stronie internetowej.

Zarzut 4.: „Zagrożenie bezpieczeństwa dzieci ze Szkoły Podstaw. Nr 9, III Liceum Ogólnokształcącego, Przedszkola przy ul. Kolberga i pozostałych mieszkańców, np. w drodze z przystanku autobusowego do Przychodni”.

Nieprawdą jest, że właśnie ten budynek stworzy zagrożenie bezpieczeństwa dla dzieci i osób starszych. Wręcz przeciwnie – doczekacie się Państwo wreszcie należytej szerokości chodnika i wspomnianego przejścia dla pieszych pomiędzy szkołą a boiskiem (na naszej stronie internetowej opublikujemy także nasze pismo do władz Sopotu w tej sprawie).

O ile natomiast bolączką jest zbyt szybka jazda samochodów w okolicy przystanku vis a vis przychodni, należy starać się o zamontowanie radaru, który najskuteczniej hamuje zapędy piratów drogowych.

Jeśli sprawa jest poważna, deklaruję pomoc w staraniach o lokalizację takiego urządzenia. Na marginesie, ten problem może zniknąć po wybudowaniu od dawna planowanego w tym miejscu ronda.

Zarzut 5.: „Zaciemnienie boiska „Orlik” i ścieżki spacerowej w lesie oraz części ul. Kolberga”.

To kolejny naciągany argument. „Zaciemnienie” brzmi jak całkowite pozbawienie światła. Tymczasem usytuowanie boiska gwarantuje mu doskonałe nasłonecznienie przez większość dnia. Proszę spojrzeć na strony świata, aby uzmysłwić sobie ten oczywisty fakt. Tylko w godzinach popołudniowych projektowany budynek rzuci cień na część boiska.

Poza tym pragnę przypomnieć, że projektowany budynek ma obowiązek zagwarantowania wymaganej Prawem Budowlanym ilości światła słonecznego na terenie rekreacyjnym. Takie wymogi ten budynek będzie spełniać, co mają obowiązek wyegzekwować władze budowlane Sopotu.

Nadmienić należy, że budynek, z uwagi na swoje korzystne położenie, nigdy nie będzie zaciemniał sąsiadujących bloków mieszkalnych, bo jest w stosunku do nich usytuowany od strony północnej. Bez komentarza zaś pozostawiam żądanie autorem protestu, aby nie było cienia na ulicy.

Zarzut 6.: „Zagrożenie bezpieczeństwa energetycznego osiedla (dostawa ciepła, elektryczności, gazu)”.

Moim zdaniem wysuwanie takich argumentów to wynik albo świadomej manipulacji Państwem, albo też braku elementarnej wiedzy w tym zakresie.

Otrzymaliśmy wszelkie wymagane warunki techniczne na dostawę wody, prądu, ciepła i innych mediów od odpowiedzialnych za dostawę gestorów sieci.

Powstanie projektowanego obiektu przy ulicy Kolberga może zmniejszyć też Państwa opłaty stałe z tytułu użytkowania sieci c.o. i ciepłej wody na osiedlu.

Co do elektryczności, znane mi są problemy związane z okresowymi przerwami w dostawie prądu na Brodwinie. Jak poinformował Dyrektor Zakładu Dystrybucji Gdyńskiej ENERGI, przerwy te wynikają z konieczności przeprowadzania prac modernizacyjnych przestarzałej sieci średniego napięcia. Powstanie jakiegokolwiek nowego budynku w okolicy nie będzie miało żadnego wpływu na częstotliwość tych ewentualnych wyłączeń. Jest oczywiste, że jako użytkownik sieci będziemy sprzymierzeńcem Spółdzielni w staraniach o jak najszybszą likwidację tej bolączki.

Zarzut 7.: „Przeludnienie osiedla, co skutkuje dalszym utrudnieniem swobodnego dostępu służb komunalnych, Straży Pożarnej, Pogotowia”.

To niestety kolejny absurdalny argument. Nie można poza tym obarczać nas winą za brak dojazdu karetki do poszczególnych klatek Państwa bloków.

Przecież remont nawierzchni ulicy Kolberga, którego wykonanie zadeklarowaliśmy blisko dwa lata temu, pozwoli przyspieszyć – a nie opóźnić – dotarcie służb komunalnych do najbliższych budynków!

Projekt nowego budynku będzie musiał spełnić wszystkie zalecenia i wymogi Państwowej Straży Pożarnej. Jeśli zaś chodzi o wywóz śmieci, to istotnie będzie zmiana na lepsze – opłaty za wywóz śmieci zmniejszą się z uwagi na dodatkowego klienta.

Zastanawiam się ponadto, czy autorki protestu, żądając niskiej zabudowy na działce przy ul. Kolberga 26/28, wzięły pod uwagę fakt, że mieszkańcy sąsiednich bloków, posiadający mieszkania na wyższych kondygnacjach, będą mieli widok na usiany kominami dach dwukondygnacyjnego budynku.

Według mnie zapomniano też o skutkach społecznych forsowania za wszelką cenę dwukondygnacyjnej nieruchomości na tym osiedlu. Niski budynek nie tylko nie pasuje tu wizualnie, ale i jest po prostu znacznie droższy w wykonaniu. Mieszkania w nim zaprojektowane miałyby więc charakter ekskluzywnych apartamentów, a co za tym idzie – cenowo nie byłyby dostępne dla przeciętnej rodziny. Tymczasem naszym celem nie jest zaprojektowanie na Brodwinie apartamentowca o charakterze odgradzonej, ściśle strzeżonej enklawy dla bogaczy, ale stworzenie nowego budynku, doskonale wpasowującego się w osiedle formą architektoniczną i dostępnego dla jego dotychczasowych mieszkańców. Pragnę przypomnieć, że do tej pory już ponad 170 spośród Państwa wyraziło chęć nabycia mieszkania w budynku właśnie w takim kształcie, w jakim zaproponowaliśmy! Ten argument polecam szczególnie Radnym Miasta Sopotu, na których spocznie niebawem odpowiedzialność uchwalenia nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Brodwinu.

Reasumując, z przykrością stwierdzam, że organizatorzy zbierania podpisów pod „protestem”, nazywający się przedstawicielami osiedla, nie mogą być wiarygodnym partnerem do rzeczowych rozmów na temat Brodwinu.

Stałoby się dużo lepiej, aby skoncentrowali się oni na pozytywnych działaniach, mających na celu modernizację osiedla, a nie skazywali go na degradację.

Otrzymujemy dziesiątki telefonów od mieszkańców, którzy informują nas o realiach na tym osiedlu i życzą jak najszybszego rozpoczęcia inwestycji. Dziękuję wszystkim tym, którzy wyrazili swą opinię w ankietach i na portalach internetowych. Ilość Państwa pozytywnych komentarzy przeszła moje najśmielsze oczekiwania, co jest dla mnie szczególnie ważne – zwłaszcza w świetle ostatnich wydarzeń: działań sprowokowanych przez autorów „protestu mieszkańców” oraz informacji medialnych w sprawie.

Ta bowiem inwestycja, wbrew rozpowszechnianym z taką zaciętością kłamliwym opiniom, ma szereg zalet, które wpłyną korzystnie na obraz Brodwinu.

Brodwinu potrzebuje właśnie nowego impulsu do pozytywnych działań zmierzających do poprawy komfortu zamieszkiwania. Takim impulsem będzie budowa nowego, nowoczesnego budynku mieszkalnego nawiązującego do istniejącej zabudowy.

Z uwagi na zaistniałą sytuację pragnę też Państwa poinformować, że zaoferowany przez Panorama Development 10% rabat zostaje rozszerzony na wszystkie inwestycje firmy będące aktualnie w sprzedaży.

Tych zaś spośród Państwa, którzy mają ochotę wypełnić naszą ankietę informuję, iż jej kwestionariusz dostępny jest na stronie www.panorama.pl lub w siedzibie firmy. Na życzenie wyślemy również ankietę pocztą.

W przypadku, gdybyśmy nie posiadali Państwa właściwych danych (nazwisk i adresów), możecie je Państwo uaktualnić w celu otrzymywania od Panorama Development bieżących informacji.

Pozostaję z szacunkiem

Prezes Zarządu Panorama Development Sp.z o.o.

Marek Karczewski

Kontakt do PANORAMA Development Sp. z o.o.:

058 781 12 01; 781 12 00

biuro@panorama.pl

Do wiadomości:

1. Prezydent Miasta Sopotu
2. Zarząd Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sopocie
3. Załączamy: treść protestu