



Gdańsk, 30.09.2016

Działania spółki Budimex Nieruchomości zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę oraz inicjujące zmianę Studium oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Terenu dla inwestycji na gdańskiej Zaspie u zbiegu ul. Franciszka Hynka oraz al. Jana Pawła II.

Budimex Nieruchomości w dniu 1 kwietnia 2015 r. został właścicielem terenu o powierzchni ponad 5 ha na gdańskiej Zaspie u zbiegu ul. Franciszka Hynka oraz Jana Pawła II. Kupując nieruchomość znał oczekiwania lokalnej społeczności, która wyrażała nadzieję, iż powstanie tam zabudowa mieszkaniowa. Zdając sobie sprawę z istotnego z punktu widzenia dzielnicy i miasta położenia inwestycji Budimex podjął decyzję, aby projekt koncepcyjny został wyłoniony w drodze konkursu urbanistyczno-architektonicznego.

Ogłoszony konkurs nie był obowiązkowy i wynikał z chęci wyłonienia najkorzystniejszej pracy projektowej. Konkurs jest bowiem najlepszą formą weryfikacji możliwości danego terenu, która będzie łączyła interesy spółki, okolicznych mieszkańców, dzielnicy oraz miasta. W związku z powyższym **do konkursu zostało zaproszonych sześć uznanych pracowni projektowych**, które poza doświadczeniem projektowym charakteryzowały się znajomością specyfiki lokalizacji inwestycji, a w szczególności uwarunkowań na terenie otaczającym były pas startowy. Do udziału w pracach jury zostali zaproszeni między innymi: przedstawiciele miasta (wiceprezydent oraz dyrektor architektury), przewodniczący rady dzielnicy oraz przedstawiciel architektów.

Konkurs z uwagi na zapisy MPZP był dwuwariantowy:

- **I wariant pokazywał możliwość zabudowy zgodnie z obowiązującym MPZP,**
- **II z kolei przedstawiał koncepcję, która byłaby możliwa do zrealizowania po zmianie MPZP - w kształcie, który w ocenie pracowni będzie możliwy do uzyskania w odniesieniu do istniejącej zabudowy.**

Wybrana praca w największym stopniu spełnia oczekiwania wszystkich stron oraz jest spójna dla obu wariantów.

W trakcie trwania konkursu, poza spotkaniami z przedstawicielami rady dzielnicy oraz spółdzielni Mieszkaniowej Młyniec, odbyło się również w dniu 6.10.2015 r. spotkanie z mieszkańcami gdańskiej Zaspasy, które zostało zorganizowane przez Radę Dzielnicy w celu zaprezentowania inwestora, tj. Budimeksu Nieruchomości oraz wysłuchania oczekiwań mieszkańców, a także zebrania informacji, jakie zagadnienia i rozwiązania projektowe, związane z planowaną inwestycją są najistotniejsze, aby wziąć je pod uwagę podczas rozstrzygnięcia

konkursu. Istotnym punktem było przeprowadzenie przez Radę Dzielnicy ankiety dot. preferowanej zabudowy na pasie (mieszkaniowa, biurowa). 75% mieszkańców, którzy wypełnili ankietę, opowiedziało się za zabudową mieszkalną.

Po rozstrzygnięciu konkursu podczas briefingu prasowego **zaprezentowana została zwycięska praca** oraz prace, które zajęły drugie i trzecie miejsce.

I miejsce zajęła praca **pracowni KWADRAT**, współpracująca z pracownią Wolski Architekci, która znana jest z wielu uznanych projektów urbanistycznych oraz architektonicznych.

Projekt charakteryzuje się ciekawą i nowoczesną architekturą, najmniej ingeruje w obecne funkcjonowanie osiedla z zachowaniem ciągów komunikacyjnych, maksymalnie odsuwa budynki wysokie od części centralnej, posiada dużą ilość terenów zielonych, części wspólnych, stref i placów rekreacyjnych oraz alei spacerowych, a także przewiduje usługi uzupełniające w parterach budynków wysokich. Swoim charakterem nawiązuje do istniejącej zabudowy oraz założeń pierwotnych planów miejscowych w zakresie zabudowy. Ponadto nie dzieli Zaspy – nie zamyka przestrzeni oraz nie wprowadza w centralnej części budynków wysokich.

Co równie istotne, zwycięska praca nie generowała najwyższych parametrów w porównaniu z innymi. Jednocześnie jej koszty projektowe były najwyższe.

O wyborze pracy przesądziły w dużej mierze: **najlepszy odbiór społeczny i spełnienie wielu oczekiwań mieszkańców – sąsiadów planowanego osiedla**. Warto podkreślić, że lokalne media szeroko i z zaangażowaniem opisywały pracę.

Po podpisaniu umowy z pracownią projektową wybrana praca prezentowana była radnym Rady Dzielnicy, członkom Zarządu oraz Rady Spółdzielni, a zgłaszane uwagi były w miarę możliwości wprowadzane do projektu.

Projekt uwzględniający uwagi został zaprezentowany w dniu 20.05.2016 r. na kolejnym spotkaniu zorganizowanym przez Radę Dzielnicy. Do udziału w dyskusji zostali zaproszeni mieszkańcy Zaspy. Można uznać, że część projektu zgodna z obowiązującym MPZP, dla której trwa procedura związana z uzyskaniem pozwolenie budowę, została wstępnie zaakceptowana, natomiast część, dla której wymagana jest zmiana MPZP, u części osób wzbudziła emocje. Stąd Rada Dzielnicy zapowiedziała kolejne spotkania.

Do takiego spotkania doszło. Wstępnie ustalono wtedy, że po uzyskaniu pozwolenia dla I etapu inwestycji rozpoczną się prace projektowe związane z koncepcją części, dla której wymagana jest zamian MPZP.

Osobną kwestią są sprawy związane z zewnętrznym układem drogowym, odwodnieniem istniejących dróg, miejscami postojowymi oraz terenami zielonymi, które są bardzo ważnym aspektem dla mieszkańców dzielnicy. **Budimex Nieruchomości podjął działania, aby sprawy komunikacyjne oraz związane z wodami opadowymi zostały rozwiązane w sposób prawidłowy podczas realizacji inwestycji drogowej, którą jest zobowiązany wykonać w ramach umowy drogowej, tzw. umowy 16-tkowej.** Jednocześnie podjął działania umożliwiającą wygenerowanie dodatkowych, ogólnodostępnych miejsc postojowych, terenów rekreacyjnych. Inwestor jest zainteresowany także wdrożeniem dodatkowych rozwiązań służących okolicznym mieszkańcom Zaspicy, np. przygotowaniem terenu oraz infrastruktury pod lokalizację stacji tzw. roweru metropolitalnego.

Już zawiązała się współpraca z domem kultury, szkołą i klubem lekkoatletycznym na Zaspicy, a wraz z rozpoczęciem budowy planowane są kolejne działania CSR.

W ostatnim czasie zawiązało się stowarzyszenie, które komentuje działania dot. zabudowy byłego pasa na gdańskiej Zaspicy. Niestety krytyka ta często odbiega od stanu faktycznego.

Stanowisko Rady Dzielnicy prezentowane w uchwałach jest zbieżne z prezentowanymi koncepcjami zabudowy terenu dawnego pasa startowego przez Budimex Nieruchomości, a plany zabudowy spotykają się z przychylnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Młyniec”.

Inwestor wsłuchuje się w głosy wszystkich stron zainteresowanych przedmiotową inwestycją, a na etapie zmiany MPZP rozważy możliwe do wprowadzenia korekty do wyłonionej w wyniku konkursu koncepcji projektowej.