

Wieżowce zaburzają harmonię

Na Zachodzie normą jest, że deweloper, który chce wybudować wieżowiec, dokłada się do infrastruktury społecznej, budując np. szkołę. U nas za to panuje dziki kapitalizm, a radni dbają bardziej o interes deweloperów niż mieszkańców - mówi nam Paweł Wład Kowalski, gdański architekt

W ubiegłym tygodniu urzędnicy z Biura Rozwoju Gdańska odrzucili wszystkie wnioski mieszkańców do planu zagospodarowania części Brzeźna. Mieszkańcy nie zgadzali się na budowę trzech wieżowców, żądali obniżenia ich wysokości z 30 do 17 m. Sprawa wciąż budzi emocje, mieszkańcy nadal zbierają podpisy i ślą listy do radnych, jeden z nich publikujemy pod wywiadem.

MACIEJ SANDECKI: W czwartek gdańscy radni prawdopodobnie przegłosują plan zagospodarowania dla Brzeźna dający możliwość wybudowania tam trzech wysokich budynków, choć budzi on ogromny społeczny opór.

PAWEŁ WŁAD KOWALSKI: To jest właśnie istota sprawy, że władze Gdańska mogą nie brać pod uwagę najistotniejszej rzeczy, czyli interesu społecznego inwestycji. Gdy przeczytałem w „Gazecie” wypowiedź radnej, która stwierdziła na komisji, że głosuje za tym planem, bo tylko wysokie budynki gwarantują, że inwestor zarobi, to włosy mi stanęły dęba. Jak miejska radna może reprezentować interes dewelopera, a nie mieszkańców?! To jest postawienie sprawy na głowie! Władze miasta planując jakąś inwestycję powinny w pierwszej kolejności ocenić skutki, jakie ona przyniesie dla szeroko pojętego interesu społecznego. Gdy decydujemy się na stawianie wyso-

ROMAN JOCHER



Paweł Wład Kowalski

kich budynków, to zawsze ktoś na tym zyska, a ktoś straci. Mieszkańcy nowego wieżowca dostaną piękny widok na morze, ale komuś innemu ten widok zostanie odebrany. Prawdopodobnie okolicznym mieszkańcom pogorszą się warunki komunikacyjne, będą mieli trudniejszy dostęp do niektórych usług czy szkół i przedszkoli. To tylko część bardzo ważnych elementów społecznych ich życia, które miasto powinno brać pod uwagę i starać się mieszkańcom zrekompensować ich ewentualną degradację, narzucając określone warunki deweloperom.

Ale władze Gdańska odpowiadają, że prawo własności to „rzecz święta” i nie należy go ograniczać.

- Kiedyś gościłem inwestorów z Izraela, którzy chcieli w Gdańsku wybudować tysiąc mieszkań. Objeźdźli kilka lokalizacji, wyjaśniłem, jakie uwarunkowania zabudowy są

w uchwalonych planach przestrzennego zagospodarowania, rozmawiali z władzami. Na koniec powiedzieli mi, że byli zszokowani, że miasto, przy tak dużej inwestycji, nie narzuciło im praktycznie żadnych warunków! W wielu krajach na Zachodzie to norma, że deweloper, budując nowe bloki, musi dołożyć się również do infrastruktury społecznej, przykładowo wykładając część środków na budowę szkoły, przedszkola czy ogólnodostępnego boiska lub parku. U nas nie bierze się tego pod uwagę. Od inwestora wymaga się co najwyżej, aby położył jakąś nową rurę pod ziemią, przebudował skrzyżowanie, czyli zainwestował w infrastrukturę techniczną, a nie społeczną.

A czy inwestor rzeczywiście zarobi tylko wówczas, gdy postawi wysoki budynek?

- Niekoniecznie. To bardziej skomplikowana sprawa. Budowa wysokiego budynku będzie wymagała od inwestora wybudowania dużego parkingu dla tych wszystkich mieszkań. Średnio obecnie buduje się od półtora do dwóch miejsc parkingowych na jedno mieszkanie. Taką liczbę miejsc da się uzyskać budując jedynie parking podziemny. To z kolei znacząco zwiększa koszty całej inwestycji. W Brzeźnie te koszty mogą być naprawdę wysokie, bo to teren podmokły. Te wysokie koszty inwestor będzie musiał sobie odbić w cenie mieszkań. Będą to więc mieszkania bezdrogie i ekskluzywne. Tyle że powstaną bez od-

powiedniej infrastruktury społecznej - bez ewentualnej rozbudowy szkoły, przedszkola, często bez dobrej drogi dojazdowej, bo inwestor już tego nie musi zapewnić. To paradoks, że inwestorzy muszą budować przy nowych blokach parkingi, a nie szkoły i później ci rodzice wożą samochodami swoje dzieci do szkół w całym Gdańsku, powodując korki. Czy nie byłoby lepiej, gdyby dziecko samo chodziło do szkoły tuż pod domem? Tak budowano osiedla w czasach PRL-u, tyle że zerwaliśmy z tą praktyką i teraz miasto umywa od tego ręce. To jest dziki kapitalizm, w którym deweloper jest nastawiony tylko na maksymalizację zysku i nie ponosi żadnej społecznej odpowiedzialności, bo nikt tego od niego nie wymaga.

Czy wysokie budynki w ogóle są nam potrzebne?

- Ludzie od wieków budują wysokie budynki, bo one pełnią określoną rolę - pokazują, gdzie jest najważniejsze miejsce lokalnej społeczności. Wysoki ratusz czy kościół w mieście to było zawsze miejsce, w którym ogniskowało się życie. Takie budynki pełniły też rolę swoistych drogowskazów, widocznych z dużej odległości. Budowanie jednak obok siebie kilku wieżowców zdecydowanie zaburza harmonię miejsca i jestem przekonany, że tak właśnie będzie w Brzeźnie. Dużo bardziej pasowałyby do charakteru tej dzielnicy architektura wkomponowana w otoczenie, w park, podobna do Nadmorskiego Dworu.

U nas w ogóle utarło się przekonanie, że wieżowce są dla bogatych i powinno się je stawiać w atrakcyjnych lokalizacjach. Tymczasem w miastach wokół Londynu władze miasta budują wysokie budynki na przedmieściach. Dlaczego? Bo cena gruntu jest tam niższa i za niewielką cenę miasto może zbudować dużo tanich mieszkań komunalnych i socjalnych dla najbiedniejszych. Tam interes społeczny jest jasny.

We wczorajszej „Gazecie” ujawniliśmy, że właścicielem jednej z trzech działek w Brzeźnie, gdzie staną wieżowce, jest Jan P. pseudonim „Tygrys”, lider gdańskiego półświatka. Myśli pan, że ktoś celowo zrobił mu taki prezent?

- Nie sądzę. To raczej czyjeś niedopatrzanie, zaniechanie. Urzędnicy, nie tylko w Gdańsku, pewnych rzeczy nie robią, nie sprawdzają, robią tylko tyle, ile zgodnie z przepisami robić muszą. Łatwiej jest im na przykład odrzucić wszystkie wnioski mieszkańców Brzeźna do planu, niż je przyjąć, bo musieliby je szczegółowo analizować, a potem uzasadniać. Rozstrzygnąć, czy są zgodne z interesem społecznym, który najpierw musieliby określić i opisać, na czym konkretnie w danym miejscu polega. Pod tym kątem trzeba spokojnie edukować społeczeństwo. Szanować i wyzwalać różnego rodzaju aktywność mieszkańców, by coraz częściej brali udział w podejmowanych decyzjach na temat rozwoju miasta. ● ROZMAWIAŁ MACIEJ SANDECKI