

Remediacja terenów poprzemysłowych: nowe wyzwanie dla branży budowlanej w Polsce

Po wejściu w życie nowych rozporządzeń Ministra Środowiska w sprawie prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz podejmowania działań naprawczych coraz więcej firm deweloperskich i budowlanych stanie przed wyzwaniem przeprowadzenia remediacji gruntu. Mimo że zmienione przepisy narzucają bardziej restrykcyjne normy w zakresie zanieczyszczeń ziemi, branża jest zgodna: remediacja to nieodzowna część rewitalizacji terenów poprzemysłowych, a doprecyzowanie przepisów usprawni ten proces.



Remediacja gruntów na terenach poprzemysłowych była tematem śniadania biznesowego, które zostało zorganizowane pod koniec ubiegłego roku z inicjatywy firm BPI Polska i CFE Polska przy współpracy z kancelarią Linklaters, firmą Menard, a także agencją Tauber Promotion i magazynem Eurobuild CEE. Wydarzenie zgromadziło ponad 50 przedstawicieli firm deweloperskich i budowlanych, żywo zainteresowanych zmienionymi regulacjami prawnymi, które stanowią nowe wyzwanie dla całej branży w Polsce.

Remediacja to oczyszczanie i usuwanie zanieczyszczeń powstałych najczęściej w wyniku działalności przemysłowej. Jak tłumaczył Jakub Dąbrowski, Senior Associate w kancelarii Linklaters, proces remediacji reguluje Prawo ochrony środowiska, które po wejściu w życie Rozporządzeń Ministra

Środowiska¹ wprowadza bardziej restrykcyjne normy dotyczące prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz podejmowania działań naprawczych na poprzemysłowych terenach, szczególnie tam gdzie mają powstać budynki mieszkalne. Często takie tereny są atrakcyjne pod kątem lokalizacji nowych inwestycji, czego najlepszym przykładem jest warszawska Wola, której współczesne granice coraz częściej zacierają się ze ścisłym centrum stolicy. Nowe rozporządzenia doprecyzowują m.in. jakie substancje powodują ryzyko szczególnie istotne dla ochrony powierzchni ziemi, jakie są dopuszczalne zawartości tych substancji w glebie czy ziemi oraz szczegółowo określają w jaki sposób powinny być przeprowadzone badania zanieczyszczeń gruntu. W związku z tym z remediacją będzie musiało się zmierzyć coraz więcej deweloperów i firm budowlanych.

Jak pokazuje przykład inwestycji Wola Libre położonej przy ul. Obozowej 20 na warszawskiej Woli nie jest to jednak powód do obaw. 2 września 2016 roku, czyli na kilka dni przed wejściem w życie nowych przepisów, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie (RDOŚ) potwierdziła, że podjęte przez inwestora, firmę BPi Polska oraz jej generalnego wykonawcę firmę CFE Polska przy współpracy z firmą Menard, działania naprawcze przyniosły oczekiwany efekt ekologiczny. Potwierdzenie to zwieńczyło wielomiesięczną operację usuwania zanieczyszczeń, które zostały odkryte na początku realizacji inwestycji. Co warto podkreślić, podjęte działania naprawcze przez obie firmy wyprzedziły zmiany prawne. W listopadzie ubiegłego roku, a więc nieco ponad dwa miesiące od zakończenia procesu oczyszczania gruntów, sprzedaż mieszkań w Wola Libre przekroczyła 30%. O sukcesie remediacji w tym wypadku zdecydowało kilka czynników, z których najważniejsze to transparentność prowadzonych działań i zapewnienie bezpieczeństwa okolicznym mieszkańcom.

– Mimo początkowych obaw, które wzbudziła zapowiedź rozpoczęcia przez nas prac remediacyjnych, dzięki transparentnej komunikacji i regularnemu informowaniu o prowadzonych działaniach, udało nam się nie tylko uspokoić opinię publiczną, ale przede wszystkim zdobyć zaufanie klientów. Zdecydowana większość osób, które odwiedza biuro sprzedaży inwestycji jest już świadoma zakończonego procesu, a pytania o remediację stanowią mniej niż 5% wszystkich zadawanych pytań – powiedziała Katarzyna Kyrzcz, Dyrektor Projektu w BPi Polska.

– Remediacja to nieodłączny element rewitalizacji terenów poprzemysłowych. Jest to już powszechnie stosowana praktyka na zachodnich rynkach nieruchomości, która jako nowość w Polsce stanowi wyzwanie dla całej branży i wymaga podjęcia przez nią wspólnych działań z zakresu dalszej edukacji rynku – podkreślił z kolei Mariusz Rodak, Dyrektor Generalny BPi Polska.

Z punktu widzenia BPi i CFE Polska, a także firmy Menard nowe przepisy prawne pomogą również uporządkować proces remediacji.

– W przypadku Wola Libre wiele z zastosowanych technologii, jak chociażby metoda ventingu czyli odsysania zanieczyszczonego powietrza z przestrzeni międzycząsteczkowych gruntu, które poprzedziły prace wydobywcze było zastosowanych w Polsce po raz pierwszy. Wymagało to poświęcenia odpowiedniej ilości czasu na przedstawienie efektywności oraz skuteczności metody odpowiednim służbom i organom administracji publicznej – mówił Norbert Kurek, Prokurent i Z-ca Dyrektora Generalnego oraz Dyrektor Oddziału Centrum firmy Menard.

¹Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 roku w sprawie: sposobu rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz działań naprawczych

– Venting był jednym z wielu dodatkowych środków bezpieczeństwa, które zgodnie z zasadą „safety first”, były podstawą wszystkich wdrożonych przez nas prac. Gdybyśmy ponownie stanęli przed wyzwaniem przeprowadzenia remediacji bez wahania ponownie zdecydowalibyśmy się na ich użycie. Korzystając z naszego doświadczenia, przeprowadziliśmy jednak bardziej szczegółowe badania gruntu przed rozpoczęciem prac budowlanych, ponieważ to właśnie wstrzymanie prac, a nie dodatkowe środki ostrożności, było najdroższym elementem procesu. Nowe przepisy mają szansę uchronić kolejne budowy przed taką sytuacją, co na pewno będzie procentować – powiedział Francois Hüge, Dyrektor Operacyjny w CFE Polska.

Więcej informacji na stronie www.remediacja-wolalibre.pl oraz www.wolalibre.pl

BPI Polska należy do międzynarodowej grupy CFE z siedzibą w Belgii, specjalizując się w realizacji innowacyjnych projektów deweloperskich wysokiej jakości. Działalność spółki, której podstawą jest wiedza i doświadczenie, ukierunkowana jest na spełnianie konkretnych oczekiwań zarówno klientów indywidualnych, jak i biznesowych. Oferta BPI obejmuje kompleksową realizację inwestycji od poszukiwania odpowiednich terenów i przygotowania koncepcji zagospodarowania przestrzennego, przez zarządzanie budową i całościowe wykończenie projektu. Spółka świadczy również usługi z zakresu doradztwa prawnego i komercjalizacji inwestycji. Jednocześnie BPI, jako firma która hołduje zasadom zrównoważonego rozwoju, realizuje projekty, które powstają w poszanowaniu lokalnej architektury i środowiska.

Pierwsza inwestycja BPI w Warszawie została ukończona w 2014 roku. W ramach osiedla Wola Tarasy na warszawskiej Woli wybudowano i sprzedano łącznie 159 mieszkań. W bezpośrednim sąsiedztwie tego projektu powstanie kolejna inwestycja mieszkaniowa w Warszawie – Wola Libre, którą wyróżnia transparentnie przeprowadzony proces oczyszczania gruntu poprzedzający budowę budynków mieszkalnych. BPI z sukcesem działa również na gdańskim rynku nieruchomości, gdzie powstaje kompleks mieszkaniowy Cztery Oceany. W ramach 4 etapów inwestycji (z których etap I zakończono w 2011 roku, etap 2 w 2014 roku, a etap 3 i 4 realizowany jest obecnie) sprzedano już 78% z 700 łącznie dostępnych lokali mieszkalnych. Najnowszą inwestycją BPI w Polsce jest obecnie przygotowywany projekt osiedla Bulwary Książęce przy ul. Księcia Witolda we Wrocławiu oferującego apartamenty z widokiem na Odrę oraz na wrocławską starówkę. Kompleks pomieści w sumie 352 lokale mieszkalnych sprzedawanych w II etapach inwestycji.

Więcej informacji na stronie www.bpipolska.pl

Kontakt dla mediów:

Tauber Promotion | Biuro prasowe projektu:

Joanna Sońta, Tel. +48 22 8333502, e-mail : jsonta@tauber.com.pl