



Filmstúdió épülne

a METRO áruház és a
Gyógynövénykutató
mögött

TÁJÉKOZTATÓ

A Market Asset Management Zrt. a közelmúltban egy filmstúdió építésének tervével kereste meg Budakalász vezetését. A város külterületén kiszemelt helyszín a Gyógynövénykutató Intézet és a METRO áruház mögött fekszik, a tulajdonosa a GYNK Ingatlanfejlesztő Zrt. Az eladási szándékot nem, de a hasznosítás lehetőségeit a helyi építési szabályokon keresztül befolyásolhatja az Önkormányzat. A városvezetés a beruházó felé jelezte: csak a lakosság tájékoztatása és a Budakalászon élők véleményének kikérése után hoz döntést az ügyben. Jelen kiadványunk célja a tervezett beruházás bemutatása, valamint a lehetséges előnyök és kockázatok összefoglalása városunk szempontjából.

Budakalász elsősorban a természeti értékek, a gazdag történelmi múlt és a főváros közelsége miatt vonzó az itt élők számára. A terület a jó adottságai miatt a beruházók számára is vonzó. Ami azonban a befektetők számára lehetőség, az itt élők számára gyakran kockázatokat jelent. Éppen ezért kell a budakalásziak szemszögéből körültekintően értékelnünk és bemutatnunk az előnyök és lehetőségek mellett a szóba jöhető veszélyeket és kockázatokat is. Az adóbevételek és más előnyök mellett vizsgálni kell a tájképi látványt, a forgalom- illetve zajterhelést, a terület biológiai aktivitását, az építkezés és az üzemeltetés környezeti hatásait, hosszú távú fenntarthatóságát.

Az Önkormányzat a tervezett beruházás értékelésébe és a közösségi érdekek megfogalmazásába az építész és tájépítész szakemberek mellett a helyi civil szervezeteket – Budakalászi Duna-partért Egyesület, CivilKalász, 2011 Egyesület, Lupa Egyesület, Budakalásziért Védegyelet – is bevonta.

MI ÉPÜLNE, HOL ÉS HOGYAN?

A beruházó tervei alapján a filmstúdió a METRO áruház és a Gyógynövénykutató Intézet mögötti szántóterületen épülne. A tervezett helyszín ugyan távol esik a város belső lakóövezetétől, de a Duna-parti területek nyugalma közvetlenül is érintené, közvetett módon pedig hatással lenne mindannyiunk életére.

Ez a terület a szerkezeti terveken évtizedek óta gazdasági-intézményi hasznosításra van kijelölve. A tulajdonos GYNK Ingatlan Zrt. már korábban jelezte az ingatlan értékesítésére vonatkozó határozott szándékát. Ezen a területen a korábbi években, évtizedekben már számos beépítési lehetőség felmerült, köztük komoly lakócéllú, illetve ipari-kereskedelmi hasznosítás is szóba került. A kiváló elhelyezkedés miatt hosszú távon valószínűleg nem tartható fenn a jelenlegi mezőgazdasági hasznosítás, ám az, hogy végül hogyan hasznosul majd a terület, az az önkormányzat jelenlegi preferenciáin túl a későbbiekben más érdekektől is függhet.

A koncepciótervben egy világszínvonalú, ugyanakkor tájképi látványban meghatározó épületegyüttest vázoltak fel. A városvezetés által képviselt „zöld” és fenntarthatósági szempontok érvényesítését a beruházó is fontosnak tartja, de ezek konkrét megvalósulásáról több kérdés még tisztázásra szorul. A befektetők egy kategóriájában mintáértékű projektet, a világ egyik legkorszerűbb filmstúdióját szeretnék megvalósítani Budakalászon. Megfogalmazott céljuk, hogy a fenntarthatóság és energiahatékonyság szempontjai maximálisan érvényesüljenek, a környezetterhelés minimális legyen. A haladó gondolkodást az építészeti megoldásokban is szeretnék tükrözni. A jelenlegi hasznosításhoz képest a terület biológiai aktivitása a tájépítész szakemberek véleménye alapján egy jelentős méretű véderdő, illetve kellő arányú zöldfelület telepítésével megtartható.

HOGYAN MŰKÖDNEK A FILMSTÚDIÓK?

A beruházó tájékoztatása szerint a nemzetközi filmipar legnagyobb szereplői, mint például a Marvel, a Netflix vagy a Walt Disney produkciói jönnének Budakalászra. A forgatások jellemzően 3-12 hónaposak, elsősorban a stúdióban, zárt térben zajlanak, de külső forgatási helyszínek is vannak. Utóbbiak zajjal járhatnak, különösen a díszletépítés és -bontás időszakában. A stúdióba ingázók napi autóforgalma jelentős, de az általános forgalmi iránnyal éppen ellentétes irányú lenne: reggel 6-8 óra között Budapestről Budakalász felé, este 7-9 óra között pedig Budakalászról Budapest felé utaznának a stábtagnak. A terület elhelyezkedése alapján a forgalom városunk belső területeit várhatóan kisebb mértékben érintené, az a 11-es útra és M0-ra koncentrálna. A produkciók ki- és beköltözése idején kamionforgalom is terhelné a 11-es út és a stúdió közötti útszakaszt.

A tervek szerint nem csupán filmgyártás, hanem a filmiparhoz kapcsolódó kutatás-fejlesztési tevékenység is zajlana Budakalászon.

RÉSZLETESEN KELL BESZÉLNÜNK AZ AGGÁLYOKRÓL ÉS A KOCKÁZATOKRÓL

Az egyik legfőbb aggályunk az épületek nagy méretéből adódó komoly tájképi hatás. A két óriási stúdióépület magassága meghaladná a 20 métert (viszonyításképp a Metro áruház magassága kb. 10-11 méter). Bár a Lupaszigeti útról a Gyógynövénykutató mögé helyezett épületekből kevés látszódná, a gátról

vagy a szemközti domboldalból nézve szembeötlő lenne az épület, különösen addig, amíg a takarására tervezett fák, illetve a véderdő növényei meg nem nőnek.

Április végén a kibővített tervtanács több építészeti, fenntarthatósági és tájépítészeti elvárást is megfogalmazott, ezekre meg is érkeztek a javasolt megoldások. A készülő telepítési tanulmányterv és az építészeti koncepcióterv újabb munkaközi változatait az önkormányzat főépítésze értékelte és részletesen megfogalmazta a városvezetés szakmai elvárásait. A beruházók nyitottak az együttműködésre, a megbeszéléseken felvetett aggályokra a településrendezési tervekben, illetve az újabb és újabb koncepcióterveken folyamatosan reagáltak. A teljesség igénye nélkül: Budakalász részéről elvárásként fogalmazódott meg, hogy a stúdióépületek technológiailag indokolt magasságánál (filmszakmában elvárt minimális belmagasság 18 méter + a födém és a gépészet, összesen kb. 24 méter) ne legyen magasabb épület a területen. A jobb takarás érdekében kértük a stúdióépületek, valamint a véderdő és a zöld parkolók áthelyezését. Szóba kerültek zöldtetős, illetve az épületek oldalára felfuttatott növényes megoldások is, illetve kértük a tervezett külső forgatási helyszínek környezetterhelési hatásainak bemutatását is.

A tevékenység tervezett környezeti (zaj, közúti forgalom) terhelése egy ipari hasznosításhoz vagy bevásárlóközpontozáshoz képest alacsonyabb, de a mostani állapotból kiindulva mindenképpen jelentősen nőne.

A beruházás elutasításának is vannak kockázatai, a mérlegelésnél ezeket is figyelembe kell venni. A területre később nagyobb környezetterhelésű tevékenység is települhet, ez a mindenkori képviselőtestület döntésétől függ. Számolni kell azzal is, hogy Budakalász ellenállása esetén akár a „város feje felett” is dönthetnek a beruházásról, ami a helyi érdekek érvényesítése szempontjából kedvezőtlenebb helyzetet eredményezhet. A helyi szabályozási feltételeket felülírhatja például egy „kiemelt beruházás” státusz, ahogyan azt más településeken láthattuk, vagy december végén a Lupa tó melletti telkekre vonatkozó kormányzati intézkedés során már Budakalászon is megtapasztalhattuk.

MILYEN ELŐNYÖKET ÉS LEHETŐSÉGEKET REMÉLHET A VÁROS A PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSÁBÓL?

A mérleg előnyöket tartalmazó oldalán elsősorban a város számára tervezhetően befolyó adóbevételek, illetve az ennek révén megvalósuló fejlesztési lehe-

tőségek állnak. Amennyiben a lakosságtól és a városvezetéstől zöld lámpát kapna a projekt, úgy Budakalász éves szinten hozzávetőlegesen 200 millió forint adóbevételre számíthatna. Ezek az építmény és telekadókból származó bevételek, valamint az épületek bérbeadásából származó iparűzési adó. Ezen felül a filmes produkciónak iparűzési adójából is részesedhetne a város (amennyiben bejelentkeznek Budakalászsra), de ez bizonytalan, így ezzel alapesetben nem számolunk. A viszonylag biztosan várható évi 200 millió forintnyi adóbevétel így is jelentős, hiszen ezzel megduplázódna a város beruházásokra fordítható saját forrásainak összege.

A város bevételeit a helyi építési szabályok megváltozása esetén a keletkező vagyoni értékű jogok egyszeri ellentételezése is növelné. Első körben erre – pénzben vagy beruházások formájában – 100-120 millió forint nagyságrendű kompenzációt ajánlott a Market Asset Management Zrt.

A fentiekén túl a beruházó az épületegyüttesben helyi közösségi célokra alkalmanként rendelkezésre bocsátaná a konferencia-, illetve a vetítőtermet. Az előnyök oldalán kisebb mértékben ugyan, de számolni lehet a filmstúdió üzemeltetéséhez szükséges helyi

munkalehetőségekkel, valamint a helyi vállalkozásokat – például kereskedelmi és vendéglátóhelyeket – előnyösen érintő beszállítói pozíciókkal is.

DÖNTÉS A LAKOSSÁGI TÁJÉKOZTATÁS ÉS A VÉLEMÉNYEK VISSZACSATOLÁSA UTÁN

Tekintettel a tervezett beruházás jelentőségére, a város vezetése a környezetvédelmi, építészeti és a gazdasági-pénzügyi szempontok érvényesítése mellett a lakosság véleményének figyelembevételével kívánja elbírálni a beruházói terveket. A lakossági véleményalkotás előfeltétele, hogy a budakalásziak a hasznosítási koncepcióról és az alternatívákról hiteles tájékoztatást kapjanak, megismerjék a beruházással járó kockázatokat és előnyöket, ezért június 8-án lakossági fórumot tartuk.

A képviselő-testület tagjai ezt követően, a kialakult lakossági vélemények ismeretében fognak dönteni a beruházásról.



ÖSSZEFOGLALVA A DÖNTÉSI LEHETŐSÉGEKET ÉS AZOK ESETLEGES KÖVETKEZMÉNYEIT:

A) AMENNYIBEN A VÁROSVEZETÉS ENGEDI A STÚDIÓ FELÉPÍTÉSÉT

Előnyök, lehetőségek:

- jelentős adóbevétel (kb. évi 200 millió Ft + a projektek esetleges bevételei) 😊😊😊😊😊😊
- egyszeri kompenzáció pénzben vagy beruházások formájában 😊😊😊
- későbbi nagyobb környezetterhelésű hasznosítás kizárása 😊😊😊
- budakalászi munkahelyteremtés, beszállítói lehetőségek 😊
- helyi közösség számára is használható terek (mozi, konferenciaterem) 😊

Hátrányok, kockázatok:

- tájképet megváltoztató nagyméretű épületek 😞😞😞😞😞
- megszűnik a mezőgazdasági zöldterület (a véderdő kompenzálható) 😞😞😞
- környezetterhelés kockázata a Duna-part közelében (forgalom, zaj) 😞😞😞
- hosszú távú iparági kockázatok (az épületek későbbi hasznosítása) 😞

B) AMENNYIBEN A VÁROSVEZETÉS NEM ENGEDI A STÚDIÓ FELÉPÍTÉSÉT

Előnyök, lehetőségek:

- a szántóföld helyére nem épülnek a táj- és városképet zavaró épületek 😊😊😊😊😊😊
- nincs környezetszennyezés (forgalom, zaj) 😊😊😊😊
- későbbiekben akár kedvezőbb hasznosítási lehetőség is felmerülhet 😊😊

Hátrányok, kockázatok:

- jelentős saját bevételektől (fejlesztési lehetőségektől) esik el a város 😞😞😞😞😞
- a területre később nagyobb környezetterhelésű tevékenység települhet 😞😞😞
- nemleges válasz esetén a „város feje felett” is dönthetnek a beruházásról 😞😊

A Budakalászra tervezett filmstúdió-projektről

2021. június 8-án 16:00 órakor

a Faluházban (Kós Károly Művelődési Ház és Könyvtár)

lakossági fórumot tartunk,

melyre ezúton szeretettel meghívjuk az érdeklődő Budakalásziakat.

Az eseményen a beruházó Market Asset Management Zrt. képviselői bemutatják a projektet, Budakalász képviselői pedig ismertetik a döntési szempontjaikat.

Ezt követően lehetőség nyílik a felmerülő kérdések feltételére és megválaszolására.

MEGHÍVÓ