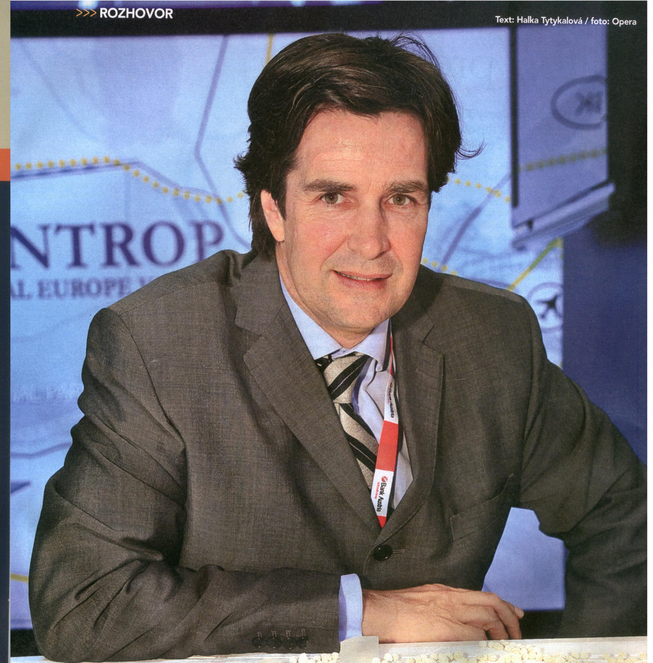
s·reality
21. JÚNA 2008 ■ SAMOSTATNE NEPREDAJNÉ
SME

Trnava čaká na lepšie ceny ■ Poľskí horalí utekajú na Slovensko

Úprava bytu môže kupcov aj odradiť

VÚB vám prináša svet realít
VÚB BANKA
S vami myslíme na budúcnosť

Text: Halka Tytykalová / foto: Opera



Megaštvrte majú mať všetko, autom sa nejazdí

Na Slovensku sa začínajú objavovať projekty megaštvrtí – stovky hektárov veľkých polyfunkčných územných celkov. Viacero takýchto projektov by mali developeri postaviť v hlavnom meste – Južné mesto, Lamačská brána, Centrop a iné. Podmienky pre ambiciózne plány sa však rodia už aj inde, napríklad v podobe osemstohektárového košického Východného mesta. O tom ako vznikajú takéto projekty a čo všetko majú mať, aby uspeli, sme sa rozprávali s americkým architektom Guyom C. Perrym.

Prilákali vás najmä prudko sa rozvíjajúce krajiny – Poľsko, Česká republika, Ukrajina, Srbsko, Bulharsko či Slovensko. Je iné vytvárať projekty v týchto krajinách ako v Amerike alebo Francúzsku, kde ste žili?
Krajiny strednej Európy majú v mnohých smeroch neopýlynili zlé návyky, ako to bolo v posledných päťdesiatich rokoch dvadsiateho storočia v Amerike. S rastom cien ropy je Amerika ochromená trvalo neudržateľnými návykmi, ako sú urbanistická rozľahlosť, projekty roztiahnuté do šírky. Vďaka nim mestá ležia na dvoj- až trojnásobnej ploche, zatiaľ čo počet obyvateľstva stagnuje alebo dokonca klesá. Vo Francúzsku zasa problémom nebola rozťahanosť, ale vytváranie hustých predmestských štvrtí, vznikali getá pre prisťahovalcov, ktoré trpeli pravidelnými výbuchmi násilia. V strednej Európe chceme vytvoriť trvalo udržateľný a sociálne únosný mestský rozvoj.

Pre bratislavských megaštvrť Centrop vás vyhľadali aj preto, že sa vám napríklad v Poľsku podarilo presadiť podobný projekt, s ktorým ani nerátal územný plán. Čo treba, aby ste presvedčili samosprávy o tom, že práve váš návrh je pre lokalitu natoľko dobrý, že stojí za to zmeniť v danej oblasti regulatívy?
Európska populácia v mnohých regiónoch klesá. Aj hlavné mesto Slovenska musí súťažiť s ďalšími európskymi mestami, aby udržalo populačnú krivku a vedelo pritiahnuť najlepšie mladé talenty. No takíto ľudia sú opatrní a ich mobilita vzrástla.

Motorom súčasných urbanistických praktík v strednej Európe je vo veľkej miere ekonomický obrat z krátkodobého hľadiska, čo nanešťastie vytvára neatraktívne dlhodobé susedstvá. V mestečku Wilanow neďaleko Varšavy sme demonštrovali ako môže dobré plánovanie priniesť úžitok z zmysle krátkodobých investičných výnosov, úspor na nákladoch pre verejný sektor a súčasne priniesť atraktívne a integrované mestské prostredie vhodné pre všetky generácie. No najmä pre mladšiu populáciu, o ktorú stoja všetky európske krajiny a robia všetko možné, aby ju pritiahli a aby u nich aj ostala.

Ako dlho potom trvá, kým sa projekt na stovkách hektárov dočká uskutočnenia?
Spomínané poľské mestečko Wilanow bude stáť na 169 hektároch. A bude ukončené počas päťnástich rokov.

>>> Guy Castelain Perry

Narodil sa v roku 1962 v Lawtone v Oklahome v USA. Bakalársky titul v odboroch architektúra a umenie získal na texaskej univerzite Rice University, v štúdiu pokračoval na Harvardskej univerzite, kde získal titul Master of Architecture. Počas štúdií bol viceprezidentom odborného fóra Harvard Real Estate and Urban Development. Počas doterajšej profesionálnej praxe pôsobil na rôznych pozíciách v nadnárodných spoločnostiach. Od roku 2000 je prezidentom spoločnosti In-Vi Investment environments + vision. Špecializuje sa na projektovanie veľkých polyfunkčných územných celkov, v Bratislave stál pri zrode Južného mesta a štvrte Centrop.

Do akej miery sa takéto projekty menia podľa potrieb samospráv, občanov, trhu a investorov? Môže sa stať, že napokon územie vyzerá celkom inak, ako ste ho naplánovali?
Projekty sa menia priebežne, neustále, sú ako živý organizmus. Kľúčom je plánovanie s určitým stupňom flexibility. Nikto nevie perfektne naprojektovať budúcnosť, ale jasná vízia a charakteristiky tvoria hodnotu pre investorov a samosprávu. Projekt by nemal byť úplne odlišný od pôvodného plánu, ale mal by obsahovať istú rozmanitosť, počas rokov tvorby projektu môžu prísť aj prekvapenia, meniť sa môže postupnosť jednotlivých fáz i hustota zastavania. No celistvosť konceptu by týmito faktormi nemala byť ovplyvnená.

Aké funkcie musí mať megaštvrť, aby dokázala žiť vlastným životom?
Mala by zahŕňať bývanie rôznych typov pre rozličné typy ľudí, ďalej mesta, na ktorých nájdu bývajúci prácu, ako aj

obchody a zábavu. Rovnako dôležité sú vzdelávacie inštitúcie a tiež príležitosti pre kultúrne a spoločenské aktivity, voľnočasové záujmy, parky a športové zariadenia. Je dôležité, aby tieto jednotlivé časti boli prepojené verejnou dopravou a pritom boli dostupné aj pešo. Auto by v takýchto štvrtiach malo byť až druhotným prostriedkom dopravy, určite nie fáziskovým.

Koľko z takýchto projektov sa reálne dočká aj dokončenia v pôvodne plánovanom rozsahu, či podobe?
Významné európske mestá zväčša stavali v kombinácii plánovania a riadenej spontánnosti. Faktom je, že tento koloběh vždy obsahuje prekvapenia a tak je každý projekt napokon jedinečný. Dobre plánované projekty sú tie, ktoré najlepšie prežijú všetky zmeny a obstoja v tomto cykle bez porušenia základného konceptu.

V čom sú najväčšie riziká tohto biznisu?
Omyl správnych orgánov poskytnúť dobrú verejnú infraštruktúru a omyl súkromných developerov rešpektovať princípy plánu, či importovanie nevhodných nápadov do nových sídlel – to sú najväčšie úskalia. V Poľsku sme mali developera, ktorý chcel postaviť plot aby ohraničil svoju časť výstavby v rámci komunity, ktorá chcela zabrániť ohraničovaniu jednotlivých území. Obyvatelia tohoto ohradeného subprojektu žalujú developera, pretože vstupovali do projektu ako *do komunitného* konceptu bez plotov. Oplotenie bolo porušením princípov komunity, stratou času a úsilia a developera to bude stáť opäť čas a peniaze.

Ak by ste mali porovnať americkú architektúru a súčasnú architektúru v Európe, v čom je iná?
Európania majú sklon plánovať dlhodobejšie ako Američania. Hoci do päťdesiatych rokov boli Američania veľmi dobrými dlhodobými plánovačmi.

Niekoľko projektov ste spravili pre Brazíliu. Aké sú možnosti v tejto krajine?
Brazília je krajina, ktorá je veľmi izolovaná od globálneho ekonomického poklesu. Má rastúcu ekonomiku, je bohatá na zdroje energie, nezávislá a má jednu z najprísnejších environmentálnych politík na planéte. Je desaťročia pred ďalšími krajinami označovanými ako BRIC, ktorými sú Rusko, India a Čína. Súvisí to s prechádzajúcimi boomom, s ktorým sa Brazília už úspešne vysporiadala. Najmä s nestabilitou, ktorá takéto obdobia zvyčajne sprevádza.

Lákajú vás extrémne trhy ako je, povedzme, Rusko?
Rusko je atraktívne pokiaľ nájdete správnych investorov a miestnu administratívu, ktorej predstavitelia rozmýšľajú dlhodobo. Aj keď zmýšľanie o pominuteľnosti ropného bohatstva má väčší vplyv na urbanizmus ako je dobré. Povzbudzuje ma však mladá generácia developerov, ktorí sú viac naladení na environmentálne otázky a trvalo udržateľný rozvoj.

>>> NIEKTORÍ LEN VYTVÁRAJÚ PRIESTOR PRE TRH, INÍ TVORIA KOMUNITY, KTORÉ ZDOKONAĽUJÚ ŽIVOT. >>>

Stáli ste pri zrode plánov na Južné mesto v Petržalke, teraz Centrop pri Devínskej Novej Vsi. V čom vidíte najväčší potenciál krajiny? Čo vás láka projektovať v hlavnom meste Slovenska?
Potenciálna synergia Bratislavy s Viedňou je v Európe unikátna. Ale len v prípade, ak región bude pôsobiť ako líder a generátor bohatstva a vytvorí prostredie príťažlivé pre najambicióznejšie talenty.

Neobávate sa toho, že najväčšia vlna záujmu investorov sa pomaly od nás presúva na rýchlejšie trhy, ako je napríklad Bulharsko, Rumunsko a podobne?
Niektorí ľudia iba vytvárajú priestor pre „trh", iní tvoria komunity, ktoré zdokonaľujú život ľudí. Druhá možnosť je náročná na čas a disciplínu a musí prežiť trhové cykly. Myslíme viac na dekády ako na štvrťroky.

Keď pracujete v rôznych krajinách, spolupracujete aj s miestnymi architektmi?
Určite áno. Na veľkých projektoch sa pokúšame pracovať s miestnou komunitou architektov rôznych generácií a perspektív. Je to podstatné pri premene autentickej a bohatej urbanistickej textúry do novej komunity či štvrte.

Čo si myslíte o kvalite slovenských architektov? Bratislave sa vytýka, že tu chýbajú originálne diela bežné v iných metropolách. Je takáto kritika oprávnená?
Moja obmedzená skúsenosť so slovenskými architektmi je taká, že sú technicky nesmierne zdatní a majú zdravý rozum. Radi spolupracujú a sú priroďzene nápadití a vynaliezavi. Je možné a často veľmi žiadané napodobovať dizajn z rôznych častí sveta, ale radšej by som podporil spolupráci s miestnymi architektmi s umelcami, remeselníkmi, napríklad takými, ktorí pracujú so sklom. Je to dôležité preto, aby sa vytváral lokálne inšpirovaný inovačný proces. Rád sa zúčastním na akomkoľvek projekte, ktorého úspech bude určený zväčša miestnymi vedomosťami, znalosťami, plne rešpektujem profesionálov tej-ktorej krajiny.

Centrop developera Opera prichádza až po tom, čo skupina Penta v Bratislave predstavila svoj projekt Lamačská brána. Na susedných pozemkoch tak majú vzniknúť dve komplexné megaštvrte. Pôjde o konkurenciu alebo o synergiu?
Musíme pracovať smerom k synergii. Nie je nič dobré na tom, keď jeden či druhý projekt zlyhá. Majú síce odlišnú víziu, no projekty sa dopĺňajú. Penta pracuje s myšlienkou, ktorá je viac v súlade s existujúcim a osvedčeným developmentom v iných častiach Strednej Európy. Centrop, ktorý je zatiaľ vo fáze štúdie, by rád položil nové základy pre budúcnosť práve vďačením vzdelávania, výskumu, zdravia rezidentov a zdokonalenia existujúceho prostredia. To tvorí základné komponenty projektu. Zapojenie jednej z najuznávanejších architektonických škôl na svete Massachutes Institute of Technology a London Business School do procesu analýzy, prípravy urbanistickej štúdie je dobrým znamením ambícií Centropu. Počas šiestich mesiacov dvadsať postgraduálnych študentov inštitútu navštívilo Slovensko. Venovali sa jeho kultúre, architektúre, analyzovali širšie vzťahy, regionálne tradície. Zaoberali aj potreby Bratislavy, respektíve jej novej mestskej štvrte. Tieto poznatky sa potom využili pri tvorbe master plánu projektu. Verím v to najlepšie obom projektom, Penty aj Opery, je to nevyhnutné, ak má byť projekt takéhoto rozsahu a v srdci Európy úspešne dokončený.