

Skanska vs Devín: po ústretových gestách azda príde aj na Viladomy



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 06.02.2009

Zvyšujúci sa záujem investorov práve o Devín neprekvapuje. Objaviť a zaujať v čase, keď sú už skoro všetky zaujímavé lokality v metropole takpovediac „rozobrané“, svojské miesto s originálnym genius loci - to je viac ako polovička úspechu. Nábřežná promenáda, masívne bralo s historickou zručaninou a fascinujúcim výhľadom na magický sútok Moravy a Dunaja, kolorit vinohradníckeho mestečka, najvyšší bod Bratislavy Devínska Kobyla (514 m n.m.), štátna prírodná rezervácia so stepnou vegetáciou a morskými skamenelinami, či unikátny pieskovcový útvar Sandberg. Atraktivnosť a jedinečnosť tejto rokmi čoraz viac vyhľadávanej mestskej časti je skrátka logická a neodškriepiteľná.

Chronológia ústupkov a kompromisov

Zdá sa, že obloha nad projektom Viladomov spoločnosti Skanska Reality SK s.r.o. sa po vyše roku konečne pomaly rozťahuje. Terajšej vidine šťastného rozuzlenia však predchádzalo množstvo neočakávaných peripetií:

- 2005 - Viladomy Devín získali územné rozhodnutie, pričom developer plánoval začať s výstavbou 23 domov s 381 bytovými jednotkami už v nasledujúcom roku.
- 2007 - predanost' prvých 111 bytov dosiahla údajne až 70-percent.
- 2008 - Devínčania na čele so starostkou Ľubicou Kolkovou rázne vystúpili proti výstavbe 23 štvorpodlažných bytoviek v lokalite Záhradky, ktorá podľa nich naruší historický a prírodno-kultúrny ráz obce, zdvojnásobí počet obyvateľstva a znehodnotí prírodnú pamiatku Devínska lesostep, na hranici ochranného pásma ktorej majú Viladomy vyrásť. Skanska odmietla obvinenie z porušenia etického kódexu a svoj kladný vzťah k prírode preukázala aj tým, z lesostepi dala vyviezť dve tony odpadu.
- Jar 2008 - pôvodne ohlásený štart výstavby s ukončením v lete 2009 sa pre pretrvávajúce spory developera s mestskou časťou nekonal. Vývoj nabral rýchly spád, keď časť záujemcov (hovorilo sa o celej tretine) stratila nervy, od zmluvy odstúpila a začala sa domáhať nielen vrátenia zálohy, ale aj vysokých sankcií. Ostatní sa rozhodli vydržať a rezervácie sa nevzdali.
- Júl 2008 - ďalšia patová situácia: Krajský stavebný úrad v Bratislave vydal stavebné povolenie na 23 bytových domov, ktoré pre odvolanie sa ostatných účastníkov nenadobudlo právoplatnosť. Skanska je nútená pristúpiť k zastaveniu predaja. Odvolávajúci sa na právoplatné územné rozhodnutie z roku 2005 a stavebné povolenie na inžinierske a vodovodné siete, však začala na svahoch Devínskej Kobyly

s prácami na vode a kanalizácii.

- August 2008 - nespokojní občania odovzdali švédskemu veľvyslancovi na Slovensku protestný list. Developer im ponúkol ústretové gesto a po rokovaní s devínskou samosprávou sa zaviazal nad rámec územného rozhodnutia a zákona postaviť v rámci 1. a 2. etapy jedno veľké a štyri malé detské ihriská, oddychovú zónu s lavičkami a parčíkom a pri 10 objektoch 3. a 4. etapy predefinovať ich prízemie na občiansku vybavenosť (kaviarne, terasy, obchody či relaxačné zóny). Poslednú podmienku - sprístupnenie okolia viladomov pre všetkých Devínčanov odmietol s tým, že nemôže predávať pozemky, na ktoré budú ich majitelia povinní púšťať cudzích ľudí.
- September 2008 - ani protestná akcia, na ktorej obyvatelia svoje mestečko symbolicky pochovali, developera nepresvedčila. Ten naďalej trval na tom, že prvých 13 viladomov (1. a 2. etapa) postaví podľa pôvodného plánu - čiže 3 podlažia + 1 ustúpené podkrovie. Súčasne však ponúkol nový kompromis: zvyšných 10 bytoviek (3. a 4. etapa) zníži o 1 podlažie (teda 2 podlažia + 1 ustúpené podkrovie) a namiesto rovných striech navrhne šikmé. Daňou, ktorú za zredukovanie pôvodného počtu 381 bytov na 321 zaplatí, však bude 315 miliónov Sk (10 456 084 €) čistej straty.
- Október 2008 - Skanska začala uvažovať o ďalších ústupkoch smerujúcich k zníženiu 4-podlažnosti aj pre 13 bytoviek v 1. a 2. etape, na ktorej dovtedy striktne trvala, nič však nesľubuje. Niekoľko dní predtým vydal krajský stavebný úrad stavebné povolenie na 13 viladomov s 3 poschodiami a 1 ustupujúcim podlažím, ktoré starostka Kolková označila síce za „zúfale“, privítala však ochotu developera rokovať o prípadných ústupkoch.
- November 2008 - médiá priniesli informáciu, že v dôsledku klesajúceho dopytu Skanska prehodnocuje svoje aktivity a náklady, samotná spoločnosť však považuje za predčasné predpovedať, ako ju to v konečnom dôsledku ovplyvní.
- Apríl 2009 - Skanska očakáva nielen opätovné rozbehnutie stavebných prác, ale aj spustenie pozastaveného predaja.



Developer: Kolaudujeme začiatkom roka 2011

Dopad svetovej finančnej a realitnej krízy na realizáciu projektu Viladomy developer nepotvrdil ani nepoprel. Na niektoré otázky súvisiace s touto kauzou, ako aj s konečnou verziou kompromisu so starostkou (samosprávou) Devína odpovedala pre Stavebné fórum.sk priamo Magdaléna Dobišová, vedúca oddelenia komunikácie skupiny Skanska v SR.

Občianski aktivisti i devínska samospráva zdôvodňovali svoje postoje tvrdením, že im nejde o úplné zmarenie projektu, ale len o to, aby investor rešpektoval územný plán.

Územný plán, na základe ktorého sme dostali územné rozhodnutie, bol na výstavbu maximálne štvorposchodových obytných budov. S tým, že sa neskôr zmenil, sa predsa nedá operovať. To máte ako keby sa hral futbalový zápas a po prvom polčase niekto povie, že sa pokračuje podľa iných pravidiel a prvá polovica neplatí. A čo ak si obec zmení počas výstavby územný plán znova?

V akom štádiu sa nachádza príprava projektu a na ktoré etapy boli už vydané stavebné povolenia?

Máme už právoplatné povolenia na vodovodné, kanalizačné, plynové a elektrické siete. Takisto nám bolo vydané stavebné povolenie na prvú a druhú etapu Viladomov, ktoré je v odvolacom konaní.

Spoločnosť viackrát menila projekt, no Devín požaduje zníženie podlažnosti aj pri prvých dvoch etapách výstavby. Plánuje Skanska mestskej časti vyhovieť, alebo prichádzajú do úvahy iné zmeny projektu?

Po októbrovom stretnutí nášho generálneho riaditeľa, pani starostky a poslancov sa uskutočnili ďalšie - medzi zástupcami devínskeho stavebného úradu a vedením i architektmi spoločnosti Skanska Reality. Nadalej pracujeme s celým projektom Viladomov, čiže so všetkými jeho etapami. Snažíme sa nájsť kompromis medzi ekonomickou prijateľnosťou, ekologickou a energetickou zaujímavosťou a požiadavkami Devína. V každom prípade chceme ponúknuť našim novým klientom vysoko štandardné bývanie za zaujímavé ceny.

Kedy očakávate spustenie a ukončenie výstavby?

Predpokladáme, že práce sa naplno rozbehnú začiatkom druhého kvartálu 2009 (apríl) a kolaudácia oboch etáp prebehne začiatkom roka 2011. Rezervovaných máme už do 30 percent bytov.

Doslov: Vznikol varovný precedens

V Devíne nejde iba o Viladomy - začína sa tam toho mlieť viac: obľetovaná obec registruje tlak na ďalšie investičné zámery. Ak nerátame novú individuálnu výstavbu, obnovy starších rodinných domov, zrekonštruovaný hotel Hradná brána či Jazdecký klub Devín, plánov je viac než dost. Na futbalovom štadióne sa pripravuje výstavba bytových domov, v rámci projektu Zelené terasy sa má vyše 14 hektárov kopca nad Devínom premeniť na bývanie pre najnáročnejších s hektárovými pozemkami a luxusnými rodinnými domami. Prvá etapa sľubuje 3- a 4-podlažné bytovky s približne 100 bytmi a 16 radových rodinných domov.

Kauza Viladomy však priniesla nielen Bratislave, ale celému Slovensku varovný precedens: po prvýkrát spochybnila tézu, že občianske petície - aj keď motivované principiálnymi postojmi - konajú v konečnom dôsledku vždy na prospech väčšiny. Zamotaný spor, v ktorom si zákonnosť postupu v územnom a stavebnom konaní každý vysvetľuje po svojom, a z neho sa odvíjajúca špirála ustavičných ultimát, ústupkov či kompromisov môže ďalších záujemcov o investovanie či bývanie v tejto lokalite natoľko znechutiť, že už nielen realizácia Viladomov, ale perspektíva rozvoja celej mestskej časti odíde do stratena.

A to je presne to, čo Devínčania v tejto chvíli nepotrebujú. Samozrejme, pokiaľ nechcú do konca života chodiť za väčšími nákupmi do Devínskej Novej Vsi. Slabo rozvinutá občianska vybavenosť má totiž v Devíne jednoduché vysvetlenie: sotva 900 obyvateľov neznamená pre veľké obchodné reťazce „dôvod“.

Vizualizácie - Skanska Reality SK

06.02.2009 09:13, SF / Juraj Pokorný

