

KARLOVA VES

VÝVOJ BYTOVEJ VÝSTAVBY

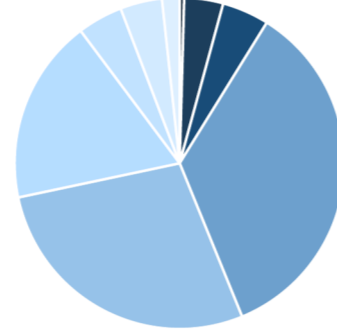
- Až do 60. rokov 20. storočia bola Karlova Ves obcou s typickou zástavbou vidieckeho rázu
- K Bratislave sa pripojila skôr ako mnohé okolité obce – mestskou časťou sa stala počas druhej svetovej vojny v roku 1943
- Projekty / Urbanistické návrhy na komplexnú bytovú výstavbu v Karlovej Vsi sa vypracovávali v rokoch 1964 až 1966 (architekti S. Talaš, J. Fabiánek a K. Ružek)
- S výstavbou sa začalo v roku 1967, trvalo do roku 1976
- Pôvodná zástavba domov bola zachovaná len čiastočne (mikroparky vnútroblokov, zeleň verejných priestorov)

REALIZÁCIA (1967 – 1976)

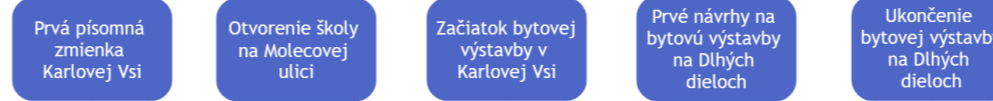
- Hlavnou osou karloveského sídliska je ulica Karloveská s električkovou dopravou ako nosným systémom MHD a okolitou občianskou vybavenosťou
- Z architektonického hľadiska ide o pomerne oceňovaný obytný súbor
- Štvorpodlažné bloky s pódiorom v tvare U tvoria celkový vnútroblokový priestor
- Vyššie bytové domy slúžiacie ako orientačné prvky
- Celkovo ide o rozmanitú a heterogénnu sídliskovú štruktúru
- Pri výstavbe sa kládol dôraz aj na zeleň

"Z architektonického hľadiska ide o pomerne oceňovaný obytný súbor – kombinuje viaceré urbanistické štruktúry"

Pohľad domov podľa obdobia výstavby v Bratislave - Karlovej Vsi k 1. 1. 2021



• pred rokom 1919 (0,44 %)
• 1919 - 1945 (3,82 %)
• 1946 - 1960 (4,6 %)
• 1961 - 1980 (34,96 %)
• 1981 - 2000 (27,87 %)
• 2001 - 2010 (18,26 %)
• 2011 - 2015 (4,43 %)
• 2016 a neskôr (4,1 %)
• nezistené (1,72 %)



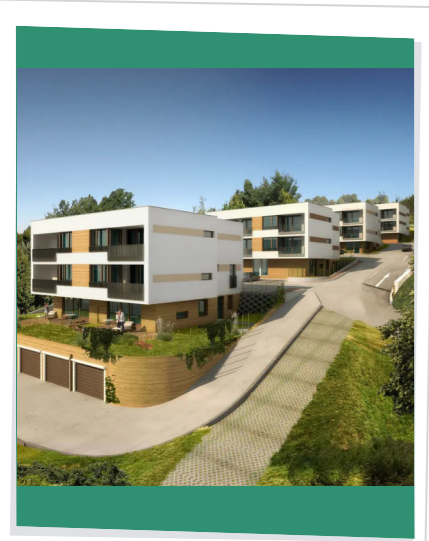
REALIZÁCIA (OD 1987)

- Urbanistická štruktúra vychádza z centra súboru medzi ulicami Pribitšova a Ludovíta Fullu
- Na rozdiel od Karlovej Vsi je hustota zástavby vysoká a výšková členitosť budov monotónna (najčastejšie 6-poschodové), no vzhľad budov skôr atypický – jedinečný (rôznorodé balkóny a lodžie, výrazná farebnosť) - postmoderná
- Bytová výstavba bola ukončená až v polovici 90. rokov 20. storočia, kedy sa takisto začala dobudovávať občianska vybavenosť
- Ide prakticky o posledné prefabrikované sídlisko (urbanistický celok) v Bratislave

"Ide prakticky o posledné prefabrikované sídlisko (urbanistický celok) v Bratislave."

VÝVOJ VÝSTAVBY

- Prvé návrhy na bytovú výstavbu v tejto lokalite v roku 1979
- V porovnaní s Karlovo Vsou ide o výrazne svahovitejší terén
- Pôvodný plán operoval s individuálnym prístupom v problematickejších častiach súboru (urbanistickou štruktúrou, tvarom budov)
- Výsledný projekt mal však nakoniec podobu štandardnej komplexnej bytovej výstavby (prefabrikované obytné súbory)
- So samotnou výstavbou sa začalo až v roku 1987
- Bola rozdelená do viacerých fáz a na rozdiel od Karlovej Vsi bola už od začiatku redukovaná výstavba občianskej vybavenosti



KARLOVKA RESIDENCE

O PROJEKTE

- Lokalizácia: Staré Grunty (vysoký svah nad Líščím údolím)
- Developer: ATOPS Development Karlovka (menší developer)
- Počet bytov: 22 bytov v štyroch trojpodlažných vilách
- Veľkosť bytov: 68-86 m² (prevažne 3 a 4-izbové)
- Parkovanie: 24 miest (podzemné a nadzemné)
- Výhľady: Na sídlisko a Hundseimské kopce v Rakúsku

VILADOMY & VEDUTA

VILADOMY V KARLOVEJ VSI

- Typ: Luxusné viladomy a vilové projekty (viacere lokácie)
- Lokácie: Líščie údolie, Dlhé Diely, Staré Grunty
- Charakter: Raritné jednotlivé parcely s výnimočnými vlastnosťami
- Orientácia: Na vysokú finančnú situovanú klientelu, individuálne stavby
- Typické vlastnosti: Výhľady, veľké plochy pozemkov, súkromie

HARMONOGRAM & CHARAKTER

- Rok začiatku: 2020 (jún – september)
- Plánované ukončenie: koniec roku 2021 (Zrealizované)
- Architekt: ATYP Projekt
- Charakteristika: Štyri trojpodlažné bytové domy sa postupne zviažu podľa terénu

PRÍKLAD: VILY VEDUTA

- Developer: Inter Development a súkromní investori
- Položa: Ulica Nad Dunajom, juhozápadný svah s výhľadom na Dunaj
- Počet jednotiek: 4 viladomy + 12 bytov (> 100 m² každý)
- Štruktúra: 3 byty na viladom (trojizbový, dva štvorizbové mezonety)
- Výhľady: Na Dunaj, Karloveské rameno, ostrov Šihof



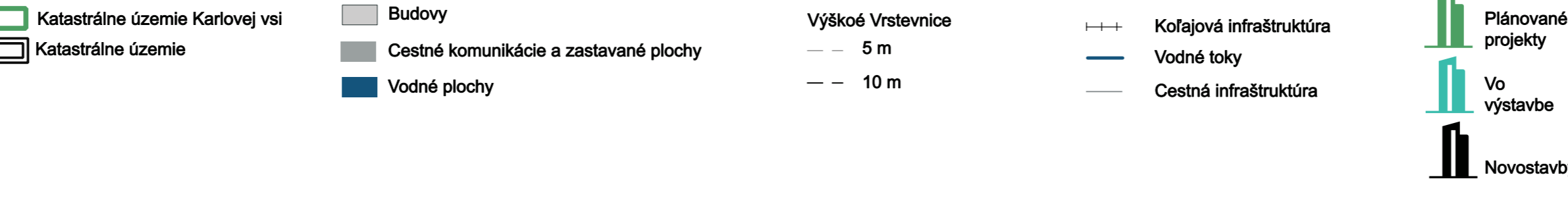
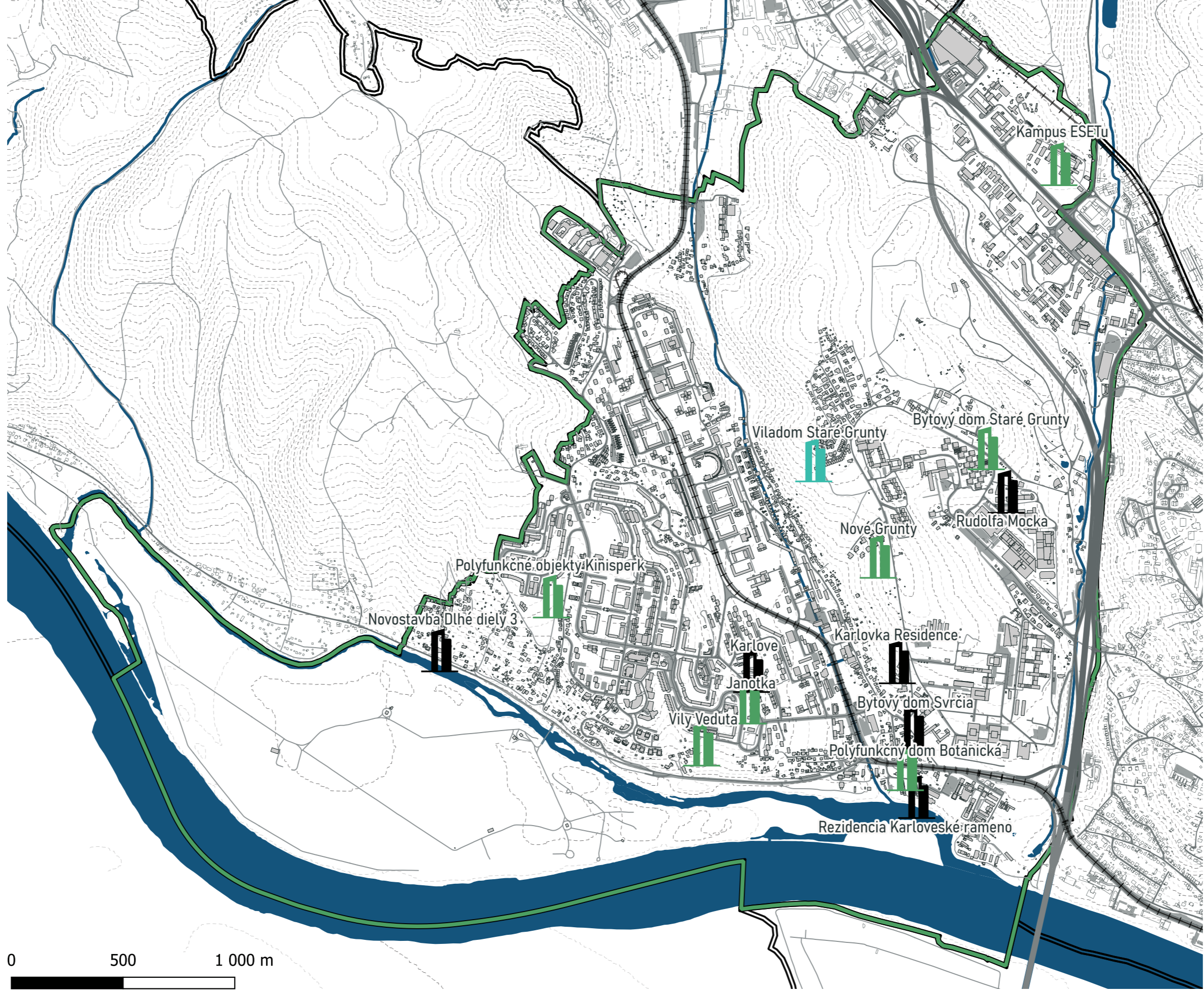
NOVOSTAVBA DLHÉ DIELY 3

MEDIÁLNE POKRYTIE A OBJAVY (2017)

- Noviny.sk (JQJ): Prvá správa, že namiesto plánovaného rehabilitačného centra vyrástol trojpodlažný bytový dom s 11 bytmi
- Stavebník: Spoločnosť White Stork, s.r.o. (v súčasnosti súvisiaca s Green Group)
- Cierna stavba: Starostka Dana Čahajová a vedúci stavebného úradu oznámili stavbu za "čiernu stavbu" realizovanú bez právoplatného stavebného povolenia
- Pokuta a trestné stíhanie: Developer dostal pokutu 12 000 EUR za stavebný priestupok a polícia začala vyšetrovanie pre podrobenie z viacerých trestných činov
- Bez povolenia: Starostka varovala kupujúcich: "táto stavba stavebné povolenie nemá"

Štvorpodlažné domy kopirujúce svah

NOVÉ PROJEKTY BYTOV KARLOVA VES KU ROKU 2025



ESET KAMPUS

ZÁKLADNÉ FAKTY

- Nová centrálna softvérová spoločnosť ESET patrí k najčakávanejším projektom v Bratislave
- Veľkorysá firmové sídlo, spojené s atraktívnym kampusom, má dramaticky zmeniť lokalitu Patrónky
- Lokality: Areál bývalej Vojenskej nemocnice
- Architekt: Svetoznáme dánske štúdio BIG (Bjarke Ingels Group)

KONCEPT KAMPUSU

- Urbanistické riešenie vychádza z myšlienky otvoreného, mestového prostredia
- Hlavnú kostru areálu má tvoriť 12 objektov, usporiadaných do nepravidelnej šachovnicovej schémy
- Štyri centrálny objekty budú tvoriť sídlo ESET-u, okolo nich vznikne centrálna námestie

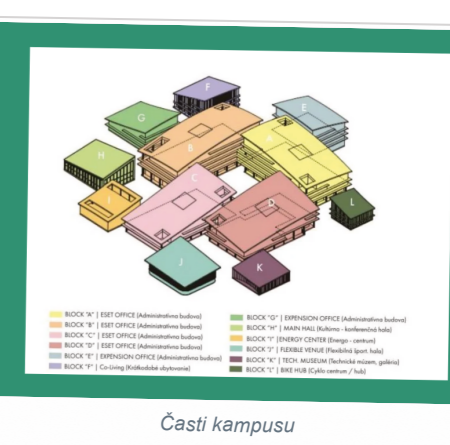
NOVÉ GRUNTY

CHARAKTERISTIKA

- Lokalizácia: Staré Grunty, výšková diferenciacia 47 metrov
- Počet bytov: 172 bytov v 4 bytových domoch + 1 rodinný dom
- Typ: Klasické bývanie + nájomné byty
- Štruktúra: Štvorpodlažné domy kopirujúce svah – svetlo a výhľady
- Občianska vybavenosť: 380 m² retail priestorov (obchody, služby)

FINANCOVANIE A HARMONOGRAM

- Investícia: 35 miliónov EUR
- Investor: KOOPERATIVA (nájomné bývanie + kúpa)
- Rok začiatku: 2026
- Rok ukončenia: 2028
- Stav: V príprave, právne procesy prebiehajú



Časti kampusu



Futuristický návrh od Bjarke Ingels Group

BOTANICKÁ

CHARAKTERISTIKA

- Lokalizácia: Medzi Botanickou ulicou a Karloveským ramenom (blízko Slovnaft)
- Počet bytov: 28 bytov (50,4-83,6 m²) + 9 apartmánov
- Podlažia: 9 nadzemných, 2 podzemné (vrátane automatizovaného systému)
- Parkovanie: 36 miest v podzemnej garáži (vč. automatizovaného systému)
- Občianska vybavenosť: Obchod a kancelárske priestory na prizemí

VÝVOJ PROJEKTU

- 2012: Pôvodný projekt (projektant Šujan_Stassel)
- 2022: Mesto vydalo kladné súhlasné stanovisko
- 2024: Projekt oživený – vstúpil do územného konania (ISE, s.r.o.)
- 2024: Vydané rozhodnutie o umiestnení stavby
- 2025+: Realizácia pokračuje, stavba sa očakáva začať v nasledujúcich mesiacoch



Štvorpodlažné domy kopirujúce svah



Štvorpodlažné domy kopirujúce svah

NÁZORY OBČANOV

VNÍMANIE POTRIEB

POHĽAD OBČANOV

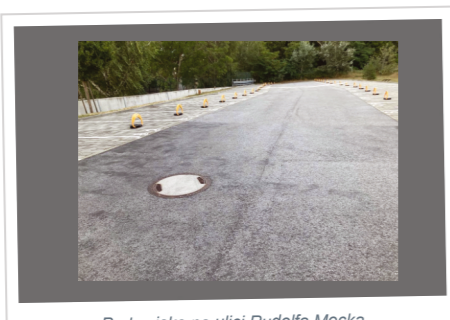
PROFIL A CHARAKTERISTIKA

- Respondenti všetkých vekových kategórií (mladí, v strednom veku, seniori) a ekonomického postavenia (študent, pracujúci, dôchodcovia, SZČO), no väčšinou rodení Karlovesťania
- Karlova Ves ako mestská časť so skôr urbaným rázom
- Všetky potrebné služby na jednom mieste (vysoká úroveň občianskej vybavenosti)
- Vysoká dostupnosť na rôzne miesta, možnosť mobility

PRIORITY BÝVANIA

- Z hľadiska kvality bývania je pre ľudí dôležité:
 - Bezpečnosť
 - Kvalitná infraštruktúra (ciest, chodníkov, dopravy)
 - Dopravná dostupnosť (dostatočné pokrytie autobusmi v okrajových lokalitách)
 - Dostatok parkovacích miest
 - Občianska vybavenosť (obchody, služby, príroda)

"Zvýšenie bytovej výstavby si ľudia veľmi najmä na Starých Gruntoch, Stavičom údolí."



Parkovisko na ulici Rudolfa Močka

VÝSTAVBA A KONFLIKTY

POSTOJE K VÝSTAVBE

- K výstavbe sa stavajú skôr negatívne
- Chýbajúca organizovanosť – každý má iné záujmy, ktoré často nie sú v súlade
- Nové budovy na Starých Gruntoch – „ako pasť na oko osídlenému terénu Karlovej Vsi“
- Obavy zo zvýšenia premávky výstavbou Viladom Staré Grunty, ktorý sa nachádza na konci slepej ulice
- Mestská časť odmieta aktívne riešiť tento problém (parkovanie R. Močka), odvolávajú sa na to, že pozemok s parkoviskom nepatrí jej

VZŤAH K SAMOSPRÁVE

- Viacero občanov sa nezaobara ich vzťahom k samospráve
- Zároveň sa však objavujú aj výhrady na nedostatočné obnove na pripomenie občanov zo strany developerov
- Ciele samosprávy podľa občanov: Zabezpečiť väčšie možnosti kultúrneho života, doriešiť parkovaciu politiku a počúvať občanov, ak sa zdvihne väčšia vlna kritiky

"Komunitné a susedské vzťahy medzi občanmi sú väčšinou na dobrej úrovni."

POHĽAD SAMOSPRÁVY

ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE, REGULÁCIA A VZŤAH K DEVELOPEROM

ÚZEMNÝ PLÁN

PRÁVIDLÁ HRY

- Samospráva sa riedi podľa územného plánu hlavného mesta a jej územných plánov jednotlivých zón

CIEL: STABILIZÁCIA ÚZEMIA

- V niektorých zónach sa nepočíta s bytovou výstavbou a cieľom je stabilizácia územia:
- Majernikova – sever (pri obrátisku trojtrajisov na Dlhých dieloch)

POVOLENÁ VÝSTAVBA

- V ostatných zónach je bytová výstavba podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy povolená (túď úplne alebo len čiastočne v niektorých častiach zóny):
- Janotova – Hany Meličkovej
- Dlhé diely 6
- Dlhé diely 4, 5
- Líščie údolie
- Karloveská zátka



Líščie údolie a zeleň

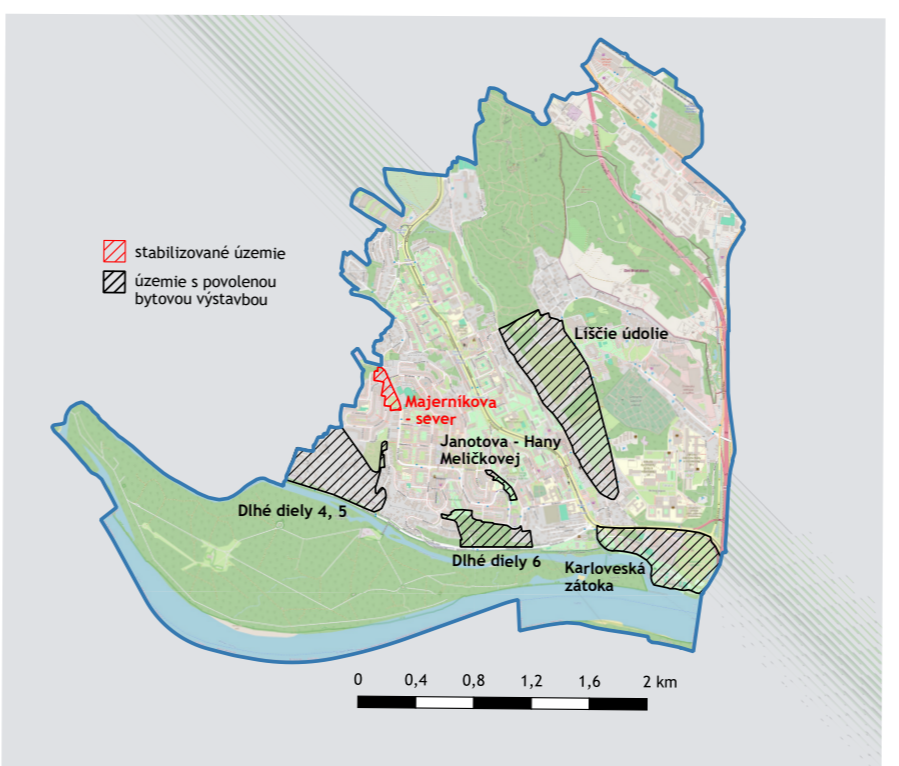
POSTOJE A KONFLIKTY

ZAHŮSTOVANIE

- K mŕtvym výstavbám sa však stavajú aj negatívne a nepodporujú ju
- V tomto prípade je postoj samosprávy skôr nezahusovať súčasnú zástavbu
- Ide napríklad o viaceré plánované budovy na Dlhých dieloch:
 - Polyfunkčný objekt Dlhé diely
 - Polyfunkčný objekt Kinsperk
 - Taktáž v Líščom údolí pri vstupe do Parku SNP

SAMOSPRÁVA VS. DEVELOPERI

- Rezerovany postoj samosprávy k bytovej výstavbe aj vo vzťahu k developerom: "Rezerovany postoj samosprávy k bytovej výstavbe aj vo vzťahu k developerom."



Zonácia územia Karlovej Vsi

POHĽAD DEVELOPERA

BYTOVÁ VÝSTAVBA A MESTSKÝ ROZVOJ

BRATISLAVA 2025

MOTIVÁCIA

ČO LÁKA DEVELOPEROV?

- Luxusný segment: Vysoká kúpyschopnosť obyvateľov, viac prémium projektov
 - Prírodné prostredie: Blízko Dunaja a Malých Karpat – výhľad a identita
 - Už existujúca infraštruktúra: Električka, školy, obchody – lacnejší rozvoj
 - Mladý, vzdelaný segment: Atraktívny demografický profil pre developerov
- PROPAGAČNÉ NARATÍVY
- Údarnosť: "Zodpovedný prístup k rozvoju mesta" (YIT Slovakia)
 - Transparentnosť: "Otvorený dialóg s verejnosťou" – TU-BA platforma
 - Mestské funkcie: Kinsperk: obchody, ambulancia, hotel – nie len byty
 - Komunita: "Spájame mestské plánovanie, architektúru a komunitný rozvoj"
 - Kvalita: Architektonické ocenenia (ZWRN 3 od YIT – inžinierska komora 2025)

DZROJE



AUTORI

Bc. Matej LABANT a Bc. Martin ŠVAŇA

TEÓRIA VS. REALITA

AKO SU PROPAGOVANÉ?

- Architektonická výnimočnosť: "Cenu a návrhom ocenené projekty"
- Ekológia a zeleň: Zelené strechy, biokoridory, dažďové zadržadly
- Bezpečnosť a tiché miesto: Podzemné parkovanie, licho na jeseň
- Investičný potenciál: Rastúce ceny s tempom 4-6% ročne

AKO POSTUPUJÚ?

- Vizuálna a marketing: Kinsperk – grafický krájan, ale realita je 30-14 miest na 15 bytov
- Občianske "zapojenie": YIT: "prezentácia a dialóg na transparentnosť"
- Mestské funkcie ako zámeška: Polyfunkčný Kinsperk – 15 bytov, hotel, ambulancia (len 10% priestoru na byty)
- Lobovanie cez TU-BA: YIT: "prezentácia či konzultácia našich projektov a verejnosť"
- Čakanie na vyčerpánie: Kinsperk – súhlasné stanovisko 2021, územné konanie stále trvá

DEVELOPERSKÉ ARGUMENTY

- Zeleň: "Plocha strecha s extenzívnou zeleňou" – ale nulové bežové stroje pre ľudí
- Parkovanie: "Riešame podzemným parkoviskom"
- Mestské funkcie: "Prinášame obchody a služby" – ale 80% novovytvorených bytov
- Infraštruktúra: YIT: "prispievajú na infraštruktúru" – bez detailov, ale presne

PROJEKTY & BUDÚCNOSŤ

AKO SU PROPAGOVANÉ?

- Brownfieldy ako priorit – málo rozvojovej plochy v centre
- Prefabrikované technológie a moderné materiály
- Zelené strechy a energetická efektívnosť
- Nové metropolitný územný plán – zmena pravidiel hry

TRENDY A BUDÚCNOSŤ

- "Mestský rozvoj je o spájaní zdjumov – mesto, developeri aj občania majú rolu."

