

ČASOVÉ A PRIESTOROVÉ ASPEKTY BYTOVEJ VÝSTAVBY V ZÁZEMÍ BRATISLAVY V KONTEXTE SUBURBANIZÁCIE

Martin Šveda

Výstavba nových rezidenčných lokalít v zázemí Bratislavy je jedným z najviditeľnejších prejavov suburbanizácie. Novopostavené rodinné a bytové domy nerozširujú obec len o nové ulice, ale výrazne zasahujú do funkčnej a sídelnej štruktúry a radikálne menia vidiecky charakter obcí. Príspevok sa zameriava na zachytenie rozsahu a intenzity bytovej výstavby v transformačnom období v priestore Funkčného mestského regiónu Bratislava s dôrazom na obdobie rokov 2003–2009. Cieľom príspevku je zachytiť priestorový rozsah rezidenčnej suburbanizácie a charakterizovať jednotlivé etapy vývoja suburbánnej bytovej výstavby.

Úvod

Proces suburbanizácie môžeme chápať ako transformáciu sociálneho a fyzického prostredia z vidieckeho na (pred) mestské, suburbánne [Sýkora 2003]. Suburbanizácia sa najčastejšie spája s migráciou obyvateľov miest do vidieckeho zázemia, v ktorom hľadajú príjemnejšie a zdravšie prostredie pre život [Matlovič 2004, Ouředníček 2003, Sýkora 2003]. V krajinách strednej a východnej Európy môžeme pozorovať narastajúcu dynamiku suburbanizácie najmä v ostatnom desaťročí [napr. Ouředníček 2007, Matlovič a Sedláková 2004, Baňski 2005, Tammaru a kol. 2009]. Medzi najviditeľnejšie prejavy tohto procesu patrí výstavba nových rezidenčných lokalít, ktorá zásadným spôsobom pretvára štruktúru a funkčnú orientáciu sídiel v zázemí veľkých miest. Napriek existencii tohto fenoménu v slovenskom prostredí len necelé dve desaťročia, môžeme pozorovať prvé dopady suburbanizácie na sociálne a fyzické prostredie prímestskej krajiny veľkých slovenských miest, najmä však Bratislavy [napr. Slavík a Kurta 2007, Zubrický 2010, Šveda 2009, 2010], Košíc [Dická 2006], Prešova [Matlovič a Sedláková 2004, 2007, Sedláková 2005] a Banskej Bystrice [Višašová a Novotný 2010]. Z hľadiska použitých metód dominuje najmä sledovanie migračných pohybov a zmien v štruktúrach obyvateľstva medzi mestom a jeho vidieckym zázemím. Bytovej výstavbe v kontexte suburbanizačných procesov nebola doposiaľ v slovenskom prostredí venovaná bliž-

šia pozornosť. Môžeme sa však oprieť o bohatú literatúru mapujúcu bytovú výstavbu na Slovensku [Očovský 1989], resp. v Bratislave, ktorej sa venuje množstvo prác [napr. Halás a Džupinová 2007, Korec a Smatanová 2000 a pod.]. Väčšina z nich sa však zameriava len na priestor hlavného mesta, zatiaľ čo vidieckemu zázemiu sa venuje len menšia pozornosť [čiastočne Očovský 1994]. Počas dlhého obdobia regulovanej výstavby nebolo potrebné tento priestor detailnejšie analyzovať, keďže objemy výstavby boli kvôli centrálnym regulatívom (rozvoj koncentrovaný len do strediskových obcí a miest) minimálne.

Cieľom príspevku je poskytnúť základný pohľad na časové a priestorové aspekty bytovej výstavby v zázemí Bratislavy v kontexte suburbanizačných procesov. V príspevku sa pokúšame odpovedať na tieto výskumné otázky: (i) aké sú zákonitosti priestorovej distribúcie bytovej výstavby v zázemí Bratislavy? (ii) Aká je dynamika bytovej výstavby v transformačnom období? (iii) Aký je rozsah suburbanizačných procesov v zázemí Bratislavy?

V kontexte použitých metód treba upozorniť, že suburbanizácia predstavuje komplexný transformačný proces, ktorý pod vplyvom redistribúcie obyvateľstva pretvára sociálno-demografické a fyzické prostredie krajiny za hranicami kompaktno zastavaného územia mesta. Intenzívna bytová výstavba v zázemí mesta je len jedným z jej prejavov a jej analýza (prostredníctvom počtu dokončených bytov)

tak nemusí odrážať reálny priestorový rozsah suburbanizácie. Pre syntetický pohľad by bolo nutné zohľadniť aj populačné, sociálne, dopravné, fyzické a environmentálne zmeny v zázemí Bratislavy.

Metódy a dáta

Pre hodnotenie bytovej výstavby existuje viacero indikátorov [Buckley a Tsenkova 2001, Hegedus a kol. 1996] v závislosti od predmetu hodnotenia (finančné, sociálne, politické a i.) daného objektu výskumu, resp. od cieľov daného výskumu. V tejto súvislosti možno bytovú výstavbu hodnotiť z kvantitatívneho ako aj z kvalitatívneho hľadiska. Príspevok je zameraný práve na kvantitatívne hľadisko sledovania bytovej výstavby. Medzi dva základné ukazovatele na národnej, ale aj lokálnej úrovni patria: (i) počet dokončených bytov a (ii) počet dokončených bytov na 1 000 obyvateľov (intenzita bytovej výstavby).

Pri analýze bytovej výstavby vychádzame z údajov Štatistického úradu SR. Ťažiskovým zameraním príspevku je analýza dokončených bytov v období rokov 2003–2009. Toto obdobie vychádza z dostupnosti dát, pri ktorých je kľúčovým rok 2003, kedy prešli kompetencie stavebných úradov do správy jednotlivých obcí. Tým sa vytvorili podmienky pre vznik detailnej databázy, zachytávajúcej objem a charakter novej bytovej výstavby. Údaje dopĺňame údajmi o štruktúre bytového fondu zisťovaného zo Sčítania obyvateľstva

domov a bytov v rokoch 1980, 1991 a 2001. Je potrebné upozorniť, že zatiaľ čo analyzované obdobie 2003–2009 vychádza z údajov o dokončených bytoch za jednotlivé roky (štvrtroky), roky 1980, 1991 a 2001 zachytávajú počet trvalo obývaných bytov v čase sčítania. Údaje o počte dokončených bytov za rok 2002 neboli dostupné.

Suburbanizácia zasahuje s rôznou mierou intenzity široké zázemie Bratislavy [c.f. Šveda 2010], preto považujeme za potrebné sledovať procesy suburbanizácie v takom priestore, ktorého konštrukcia je odrazom zložitých priestorových a funkčných vzťahov medzi mestom a jeho zázemím. V slovenskom prostredí takúto podmienku spĺňajú funkčné mestské regióny vyčlenené Bezákom [2000] na základe koncepcie denných urbánnych systémov. Prímestský región Bratislavy sme pre účely výskumu stotožnili s funkčným mestským regiónom. Tvoria ho okresy Pezinok, Senec a Malacky a niektoré obce okresov Dunajská Streda, Senica a Galanta (spolu 107 obcí).

Východiská súčasnej bytovej výstavby v Bratislave a jej zázemí

Súčasný stav bytovej výstavby na Slovensku je výsledkom zložitého historického vývoja v prostredí rôznych hospodárskych a politických pomerov. Súčasný proces rezidenčnej suburbanizácie je potrebné vnímať v kontexte osobitostí vývoja funkčnej priestorovej štruktúry mesta, ktorá prešla najvýraznejšími zmenami v období socializmu [c.f. Bezák 1987, Očovský 1994, Korec a Smatanová 2000 a pod.]. Aj keď sú viaceré znaky prebiehajúcej bytovej výstavby odzrkadlením všeobecných transformačných trendov v postsocialistických mestách, pre porozumenie tendencií v súčasnej bytovej výstavbe je dôležité poznať a zohľadniť aj špecifiká kvality a priestorového usporiadania bytového fondu na území Bratislavy. Osobitosti bytovej výstavby v Bratislave v období socializmu a hodnotenie vplyvu jednotlivých faktorov na rozmiestnenie štruktúr bývania si všíma celý rad autorov [Bezák 1987, Očovský 1994, Korec a Sma-

nová 2000, Halás a Džupinová 2007 a iní]. V kontexte príspevku je dôležité upozorniť aj na autorov, zaoberajúcich sa podrobnejšie prejavmi suburbanizácie v prostredí postsocialistických miest v období socializmu, napr. Musil [2001], Tammaru [2001], Ouředníček [2003], Matlovič a Sedláková [2004] a iní. Aj keď sa pohľady autorov na existenciu suburbanizácie v období socializmu líšia, poukazujú na špecifiká bytovej výstavby v tomto období, ktoré sú dôležité pre porozumenie a analýzu súčasných suburbánnych tendencií v bývaní. Medzi východiská súčasnej bytovej výstavby v zázemí Bratislavy môžeme zaradiť nasledovné:

- Utlmenie komplexnej bytovej výstavby začiatkom deväťdesiatych rokov. Objem výstavby v Bratislave sa radikálne znížil z úrovne približne 5 000 bytov za rok na minimum (napr. v roku 1992 sa na území mesta dokončilo len 250 bytov, v roku 1996 348 bytov). Poddimenzovanie kapacity bytovej výstavby sa prejavilo v druhej polovici 90-tych rokov narastajúcim dopytom po bytoch, čo prinieslo aj výrazné zvýšenie cien bývania.
- Vybudovanie rozsiahlych monofunkčných nevýrobných areálov bez obytnej funkcie (napr. priemyselný závod Slovnaft, letisko M.R. Štefánika, nákladná železničná stanica Bratislava-východ) vytvorili výrazné bariéry priestorového rozvoja mesta [Korec a Smatanová 2000]. Tieto areály spôsobili nielen zhoršenie životného prostredia a kvality bývania, ale aj výrazne obmedzili aditívny rozvoj mesta vo východnom smere. Pri zohľadnení prírodných bariér (rezervácia Jurský Šúr, Malé Karpaty, Devínska Kobyla, Dunaj) tak bola na konci obdobia socialistickej výstavby značná časť voľných areálov na hranici kompaktného mesta vyčerpaná.
- Zahusťovanie intraurbánnej štruktúry, nedobudovaná občianska vybavenosť, nevyhovujúce dopravné prepojenie na ostatné časti mesta, nedostatok parkovacích a garážových priestorov a znižovanie plôch zelene a priestorov pre využitie voľného

času vyústili do znižujúcej sa kvality bývania v niektorých častiach mesta [podrobnejšie Korec a Galasová 1994, Ira a Andráško 2008].

- So zmenou spoločenských a ekonomických podmienok po roku 1989 môžeme sledovať narastajúcu úlohu trhových faktorov ovplyvňujúcich vývoj bytovej výstavby. Predovšetkým diferenciacia cien pozemkov v závislosti od ich polohy vytvorila predpoklady pre narastajúcu sociálnu polarizáciu obyvateľov mesta [Korec a Smatanová 2000]. Sociálne najsilnejšie vrstvy obyvateľstva realizujú svoje potreby kvalitnejšieho bývania v zdravšom a estetickjšom prostredí. Medzi kľúčové faktory bytovej výstavby patrí zvyšovanie významu ekologických aspektov pri výbere miesta bývania a tiež aj nárokov na kvalitu a vybavenie bytov.
- Dôležitú úlohu pri bytovej výstavbe zohrala aj štátna podpora bývania (Štátny fond rozvoja bývania) a sprístupnenie hypotekárnych produktov širším vrstvám obyvateľstva. Najmä v ostatnom desaťročí zaznamenala výrazný rast objemov úverov na bývanie. (podľa údajov Národnej banky Slovenska za obdobie 2002–2010 sa objem úverov na nehnuteľnosti zvýšil osemkrát).
- Po roku 1989 bola poľnohospodárska pôda prinavrátená pôvodným vlastníkom. Ich vzťah k pôde bol však značne narušený a v mnohých prípadoch úplne vykorodený. Veľa vlastníkov sa rozhodlo rýchlo skapitalizovať vlastníctvo pôdy s cieľom maximalizovať profit prostredníctvom predaja pôdy na stavebné účely. K posilneniu procesu predaja pôdy prispel aj značný dopyt po stavebných pozemkoch, najmä v atraktívnych lokalitách s výhodným dopravným napojením a tiež aj absencia koordinácie výstavby prostredníctvom územného plánovania.
- Rozvoj suburbanizácie je spojený aj s vytváraním územno-plánovacej dokumentácie a (prípadnej) aplikácie jej záverov pri stavebnom rozvoji obcí. Nová výstavba je výrazne podmienená existujúcimi územný-

mi plánmi obcí, ktoré determinujú lokalizáciu a rozsah nových stavebných lokalít. Absencia územného plánu bola príčinou spomaleného, či oneskoreného stavebného rozvoja niektorých obcí. Stavebný zákon totiž umožňuje v prípade schváleného územného plánu zóny zjednodušiť proces povoľovania stavieb. Vzhľadom na to, že v súčasnosti mnohým obciam chýba aj základný územný plán obce, nie sú obstarávané ani územné plány zón, povoľovanie musí byť dvojestupňové – najprv územné konanie o umiestnení stavby ako náhrada za chýbajúci územný plán zóny a až následne stavebné konanie. Treba však poznamenať, že v slovenskom prostredí nemajú územné plány príliš veľkú stabilitu a častokrát sa ich podoba mení pod tlakom investorov, či záujmových skupín.

Etapy vývoja bytovej výstavby a rezidenčnej suburbanizácie v zázemí Bratislavy

Nasledujúca časť charakterizuje základné znaky a priestorové tendencie bytovej výstavby v kontexte suburbanizačných procesov. S prihliadnutím na rozsah a intenzitu bytovej výstavby a tiež aj zohľadnením meniacich sa politických a ekonomických podmienok môžeme uvažovať o troch etapách vývoja suburbannej výstavby po roku 1991.

Prvá etapa 1991–1995

S nástupom nových spoločensko-ekonomických pomerov začiatkom deväťdesiatych rokov bola bytová výstavba v sledovanom regióne v hlbokom útlme. Nový systém bytového podnikania v podmienkach trhového mechanizmu viedol ku kolapsu hromadnej bytovej výstavby v dôsledku diametrálneho rozporu medzi ponukou a dopytom obyvateľstva [Očovský 1994]. S výnimkou dobíhajúcich projektov komplexnej bytovej výstavby v niektorých častiach Bratislavy (napr. Karlova Ves – Dlhé Diely) zaznamenal bytový fond len minimálne prírastky. Ako znázorňuje obr. 1, prepad výstavby bol

najväčší najmä v mestských častiach, kde v osemdesiatych rokoch prebiehala komplexná bytová výstavba (Petražalka, Devínska Nová Ves, Vrakuňa – Medzi jarkami a iné). Podobný útlm výstavby postihol aj mestá v zázemí Bratislavy (napr. Senec prepad výstavby v porovnaní s 80. rokmi o 1 200 bytov, Pezínok o 1 000 bytov). V období prvej polovice 90. rokov sa výstavba sústredila najmä do severozápadnej časti mesta (Dlhé Diely, Slavín, Machnáč, Kramáre, Lamač, Záhorská Bystrica, Rača). Prítomnosť rozsiahlych lesných komplexov, absencia výrobných závodov a voľnejšia bytová zástavba obytných areálov predstavovali logické vyústenie požiadaviek obyvateľov túžiacich po kvalitnejšom bývaní než v tej dobe poskytovali sídliská [podrobnejšie Korec a Smatanová 2000]. Túto rezidenčnú výstavbu však nemôžeme považovať za prejav suburbanizačných tendencií, keďže sa realizovala v rámci existujúcej intraurbánnej štruktúry [c.f. Musil 2001, Ouředníček 2003]. Môžeme ale pozorovať prvé tendencie meniacich sa preferencií obyvateľov. Rozvoju suburbanizácie v tomto období však bránilo viacero faktorov. Tým najdôležitejším bola nízka kúpyschopnosť obyvateľov a tiež aj chýbajúce ekonomické a politické nástroje podporujúce bývanie (hypotéky, štátne dotácie a pod., c.f. Halás a Džupinová 2007). Ekonomická neistota v širokých vrstvách spoločnosti umožnila realizovať výstavbu bytov (rodinných domov) len úzkej skupine najmajetnejších obyvateľov (niektorí sa dostali k veľkým finančným prostriedkom vďaka privatizačným aktivitám). Prvé znaky rezidenčnej suburbanizácie sa objavili v obci Limbach (neskôr aj Záhorská Bystrica a Marianka) prostredníctvom výstavby individuálnej výstavby rodinných domov. Charakterom išlo o vily s veľkým parcelami, zväčša na okraji obce, v estetickom prírodnom prostredí úpätia Malých Karpát. Nedostatok finančných prostriedkov a vysoké náklady na novú výstavbu viedli k modernizácii nevyužívaného a chátrajúceho domového a bytového fondu. Rekonštrukcie bytového fondu v tomto období početne prevládajú nad novostavbami [c.f. Halás a Džupinová 2007]. Väčšina vidieckych obcí v zázemí Bratislavy zaznamenala stagnáciu (resp. úbytok) bytového fondu. Okrem

chýbajúci obecný a súkromných zdrojov, sa viaceré obce potýkali s nevyriešenými reštitučnými nárokmi, ktoré zamedzili predaju pozemkov.

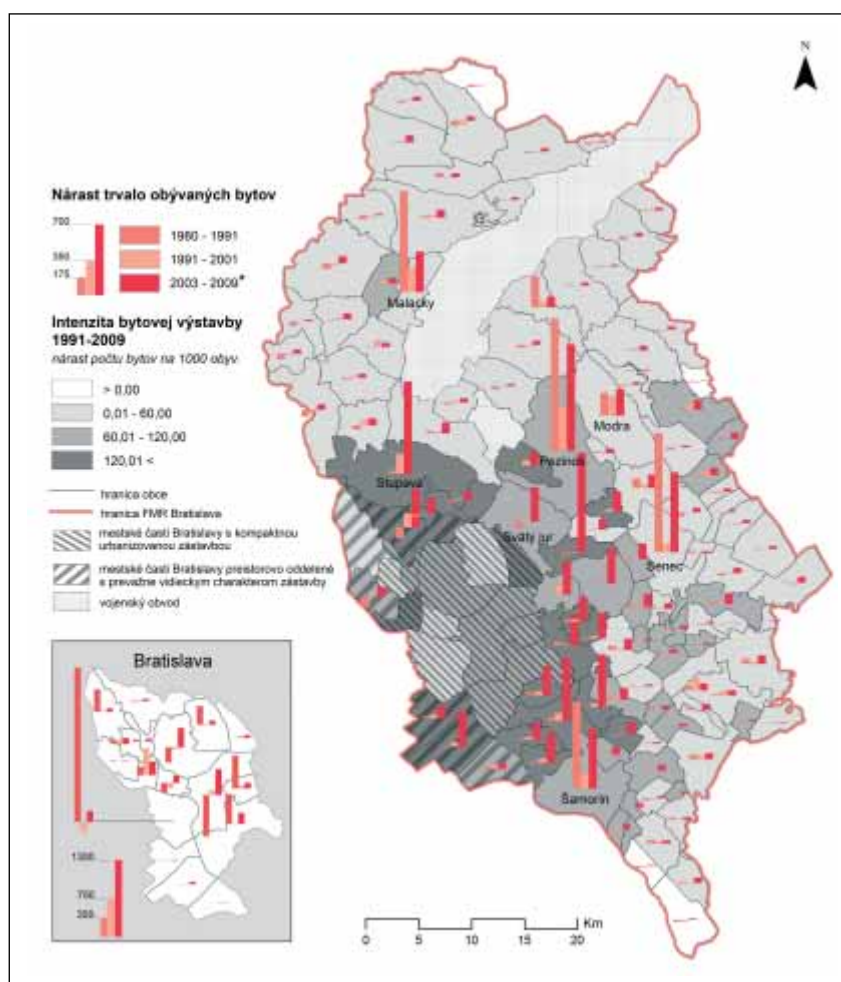
Druhá etapa 1996–2002

V roku 1996 nastal výrazný zlom v bytovej výstavbe a to zásluhou dovedy nenasýteného dopytu a tiež aj v dôsledku zavedenia viacerých podporných mechanizmov financovania (stavebné sporenie, hypotekárne úvery, Štátny fond rozvoja bývania). V tomto období dochádza k dynamickému nástupu suburbanizačných procesov [c.f. Halás a Džupinová 2007, Zubrický 2010]. Nárast bytovej výstavby bol pozvoľný a spočiatku sa sústredil len do niekoľkých lokalít (Záhorská Bystrica, Marianka, Limbach). V mestskej časti Rusovce vznikla jedna z prvých veľkorozmerných suburbánných lokalít v priestore medzi Rusovským parkom a Gaštanovou alejou. Medzi rokmi 1998 a 2003 tu pribudlo vyše 100 bytov rodinných domov. V Záhorskej Bystrici na úpätí Malých Karpát vyrástla jedna z najznámejších suburbánných lokalít v okolí Bratislavy. Lokalita Strmé vršky sa budovala v rokoch 1995–2005, kedy bolo realizovaných vyše sto rodinných domov. Kvôli veľkolepým riešeniam architektonického prevedenia časti domov (tzv. „podnikateľské baroko“), dostala táto lokalita pejoratívne označenie „slovenské Beverly Hills“. Pomenovanie je aj odrazom charakteru lokality, ktorá predstavuje relatívne uzavretú a kompaktné suburbium sústredujúce najmä vyššiu sociálnu vrstvu. Vysoké ceny nehnuteľností v tejto lokalite odrážajú nielen vnímanie lokality ako „dobrej adresy“, ale aj ako priestoru s „dobrými susedmi“. Cieľom majetnejších obyvateľov Bratislavy sa stala aj obec Limbach. V roku 1996 sa v estetickom prostredí viníc začal realizovať rozsiahly projekt rezidenčnej štvrti ponúkajúcej bývanie aj občiansku vybavenosť. Projekt sa však v plnej miere nerealizoval a lokalite tak dodnes chýba dobudovaná infraštruktúra a občianska vybavenosť. Podobných projektov s problematickou realizáciou bolo v tomto období viacero a dokumentujú tak stav reálného trhu, v ktorom via-

cerí investori zneužívali vysoký dopyt po bývaní a neskúsenosť aktérov v rozbiehajúcom sa realitnom trhu. Pri celkovom pohľade môžeme označiť toto obdobie za úvodnú fázu suburbanizácie, v ktorej dominovali nadštandardné formy bývania v niekoľkých preferovaných lokalitách. Klientela, schopná zaobstarať si takéto bývanie, sa však pomerne rýchlo vyčerpala a to vytvorilo priestor na realitnom trhu pre realizáciu výstavby (vyššieho) stredného štandardu v ďalšom období.

Tretia etapa 2003–2009

V tomto období sa suburbanizačné procesy prejavili s plnou intenzitou aj veľkým priestorovým rozsahom. Narastajúca kúpyschopnosť obyvateľstva, rozšírené možnosti financovania výstavby a prudký nárast ponuky stavebných pozemkov vytvorili predpoklady pre mohutný nárast suburbánnej výstavby. Použitím údajovej databázy vytvorenej stavebnými úradmi v rámci jednotlivých obecných a mestských úradov môžeme sledovať detailný vývoj bytovej výstavby v jednotlivých obciach regiónu. V sledovanom období (2003–2009) bolo vo FMR Bratislava dokončených 34 269 bytov, z toho 43 % tvorili byty v rodinných domoch. V rámci časového vývoja bol najmenší podiel bytov postavený v roku 2003 (8 %), výstavba bytov dosiahla najväčší objem na konci sledovaného obdobia v roku 2009 (19 %), s nevýrazným spomaleným rastom v rokoch 2006 a 2008 (obr. 2). Rozsah a intenzitu bytovej výstavby zachytáva obr. 3 a 4. Je zrejmé, že rozvoj bytovej výstavby je v širšom zázemí Bratislavy rozmiestnený značne nerovnomerne. Oblasť s najdynamickejším rastom bytov vytvára relatívne súvislý pás obklopujúci mesto. Predovšetkým v menších obciach (Marianka, Borinka, Most pri Bratislave) dosiahla intenzita bytovej výstavby vysoké hodnoty. Z hľadiska objemu výstavby však dominovali v sledovanom období mestské časti Bratislavy, predovšetkým Ružinov (3 500 bytov), Nové Mesto (2 200 bytov) a Karlova Ves (1 700 bytov). Tieto mestské časti sa stali priestorom realizácie početných projektov bytových domov. Medzi tie najväčšie pro-



Obr. 1: Vývoj počtu trvalo obývaných bytov v období 1980–2009. Zdroj údajov: Štatistický úrad SR *pozn.: prírastok bytov v období 2003–2009 je výsledkom medziročného počtu dokončených bytov. Predchádzajúce dve obdobia zachytávajú rozdiel v počte trvalo obývaných bytov zo SODB 1980, 1991 a 2001. Údaje o počte dokončených bytov v roku 2002 neboli dostupné.

jekty patrí Koloseum v Novom meste (716 bytov), Tri veže v Ružinove (620 bytov) a Vienna Gate v Petržalke (320 bytov). Pre výstavbu nových rezidenčných objektov boli využité najmä doposiaľ nezastavané (zelené) plochy. Postupne však pribúdajú aj projekty realizované na nevyužívaných starých priemyselných areáloch (brownfields). Príkladom je revitalizácia zóny Pribinova (polyfunkčný projekt Eurovea)

V priestore zázemia Bratislavy dosiahli najväčšie objemy výstavby mestá Pezinok, Senec a Stupava, keď v každom z uvedených miest presiahol rozsah výstavby v sledovanom období 700 bytov. Rozhodujúcu časť z tohto objemu tvorili byty v bytových domoch. Rozsah výstavby odzrkadľuje atraktivnosť miest v zázemí Bratisla-

vy z hľadiska suburbánneho rozvoja. V prostredí týchto miest nachádzajú noví obyvatelia pokojnejšie a esteticejšie prostredie, no zároveň aj dostatočnú občiansku vybavenosť, potrebnú pre kvalitné bývanie. Z hľadiska objemu výstavby môžeme tieto mestá považovať za hlavných absorbérov suburbánnej výstavby.

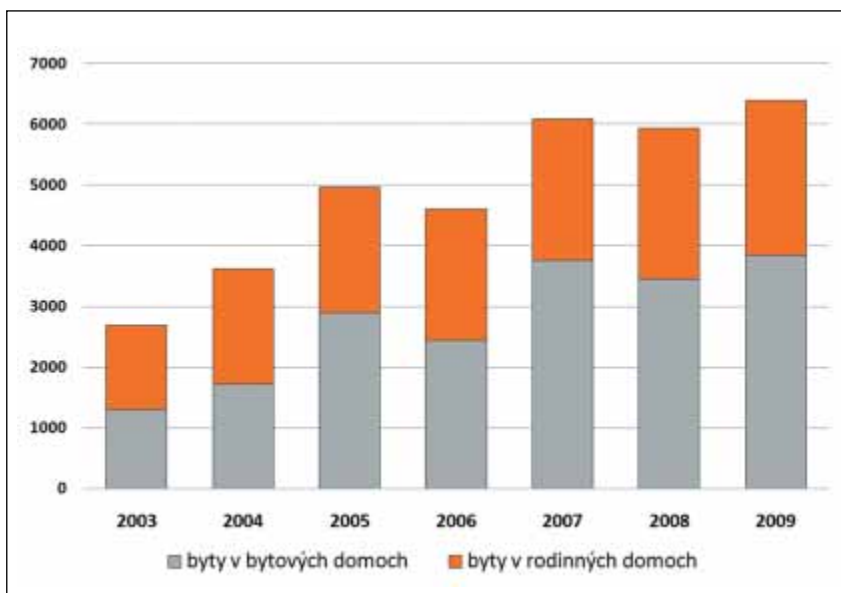
Ukazovateľ intenzity bytovej výstavby (obr. 3, 4) nám umožňuje sledovať objem postavených bytov v závislosti od populačnej veľkosti obce. Jeho prostredníctvom môžeme sledovať menšie vidiecke obce, ktoré boli významne zasiahnuté novou bytovou výstavbou. Ide predovšetkým o obce v tesnom zázemí administratívnych hraníc Bratislavy ako napr. Most pri Bratislave, Rovinka, Dunajská Lužná, Marianka a pod.

Suburbium Čierna Voda

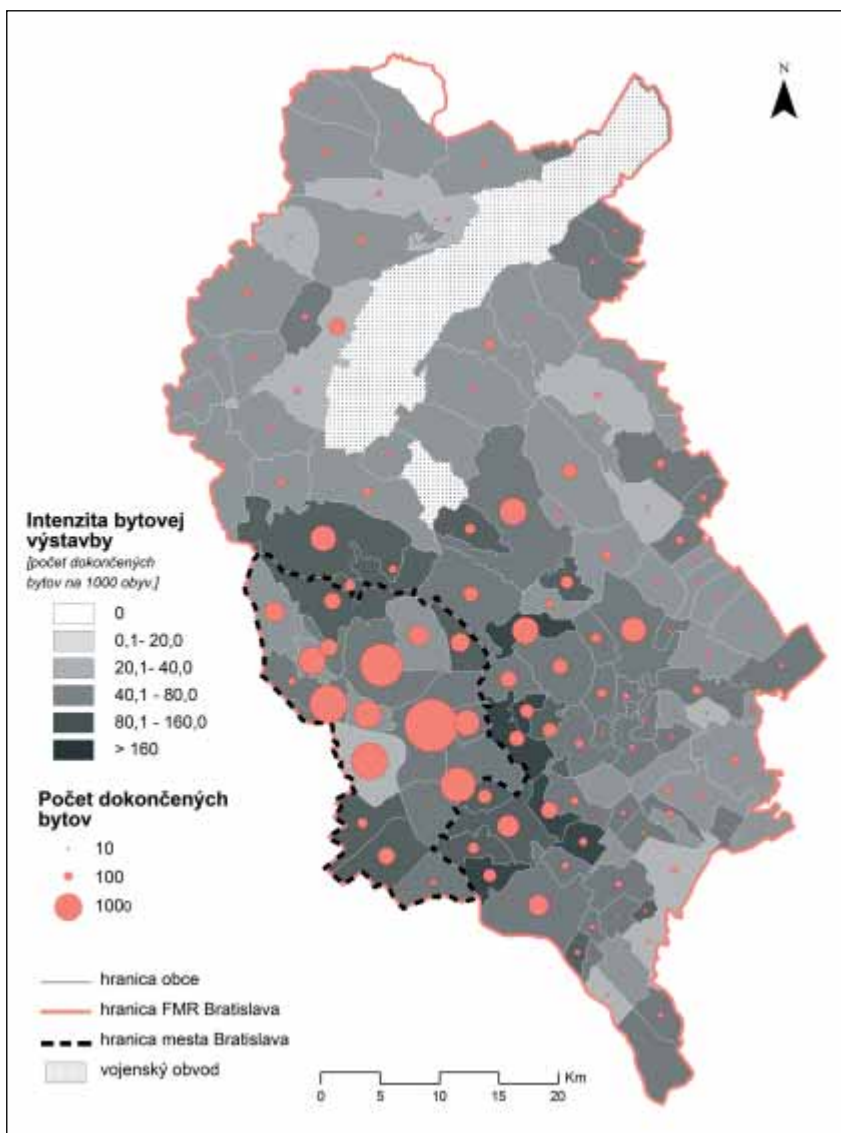
Medzi obce najviac zasiahnuté novou výstavbou patrí obec Chorvátsky Grob. Výhodná poloha pri Bratislave a blízkosť napojenia na diaľnicu D1 vytvorila z tejto obce atraktívny priestor pre suburbánne bývanie. Rozsiahly stavebný rozvoj podnietila predovšetkým ucelenosť pozemkov v lokalite Čierna Voda. Výsledkom bol vznik prvého veľkorozmerného satelitu s typickými znakmi, ktoré poznáme zo západoeurópskych suburbií. Sú nimi malé parcely, vysoká zastavanosť pozemkov, neprepojená uličná sieť a pod. Lokalita Čierna Voda sa tak stala symbolom suburbánneho rastu v zázemí Bratislavy a častým príkladom demonštrácie negatívnych aspektov suburbanizácie v domácich podmienkach. Je pochopiteľné, že intenzívny rozvoj obce priniesol aj viaceré negatívne dopady.

Výstavba v tejto lokalite sa realizuje prostredníctvom veľkých developer-ských projektov s desiatkami až stovkami bytov v bytových aj rodinných domoch (Triangel, Panónsky háj, Čerešňové, Monarská alej, Hájiček, Kórejská dedinka a Suché miesto). Aj napriek veľkému rozsahu, pri väčšine projektov absentuje základná občianska vybavenosť. Obyvatelia Čiernej vody sú tak závislí na dochádzke aj za základnými službami do Bratislavy. Narastajúca intenzita dopravy sa s pokračujúcou výstavbou stáva vážnym problémom ďalšieho rozvoja, keďže kapacita cestného spojenia s Bratislavou (Vajnormi) nepostačuje zvyšujúcej sa intenzite dopravy. Špecifikom lokality je priestorová oddelenosť prevažnej časti novej výstavby od pôvodnej obce. Priestorová segregácia prístáhovalcov je výraznou prekážkou ich sociálnej interakcii a včleneniu do pôvodnej obce. Lokalita predstavuje de facto súčasť Bratislavy, keďže funkčné a sociálne väzby s obcou sú minimálne. Výsledkom je aj narastajúce napätie medzi pôvodnými obyvateľmi a prístáhovalcami.

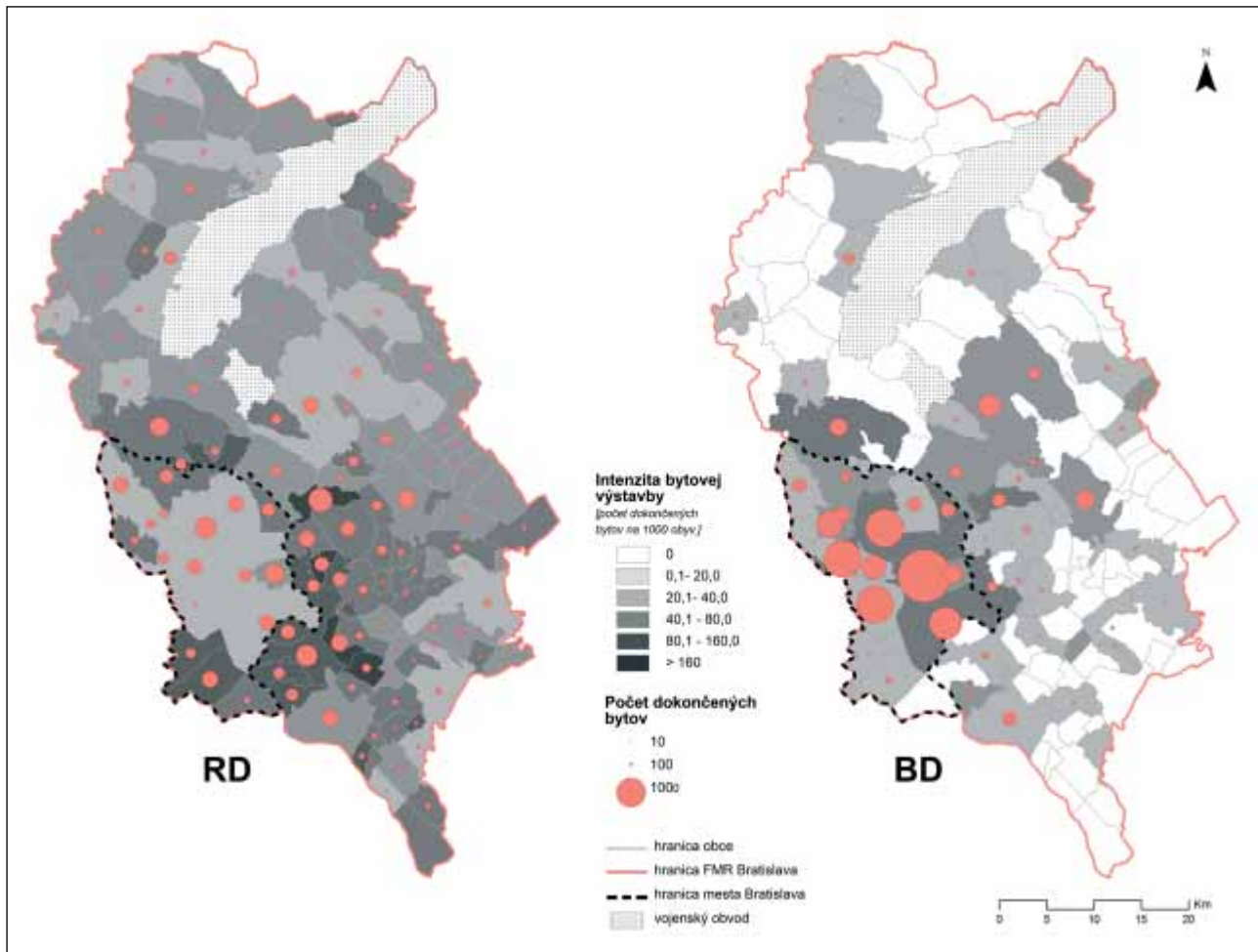
Popri chýbajúcich chodníkoch, verejných priestoroch, či uličnej zelene sa ako výrazný nedostatok javí chýbajúca dažďová kanalizácia v mnohých



Obr. 2: Vývoj počtu dokončených bytov v bytových a rodinných domoch vo FMR Bratislava v období 2003–2009.



Obr. 3: Bytová výstavba vo FMR Bratislava v období 2003–2009.

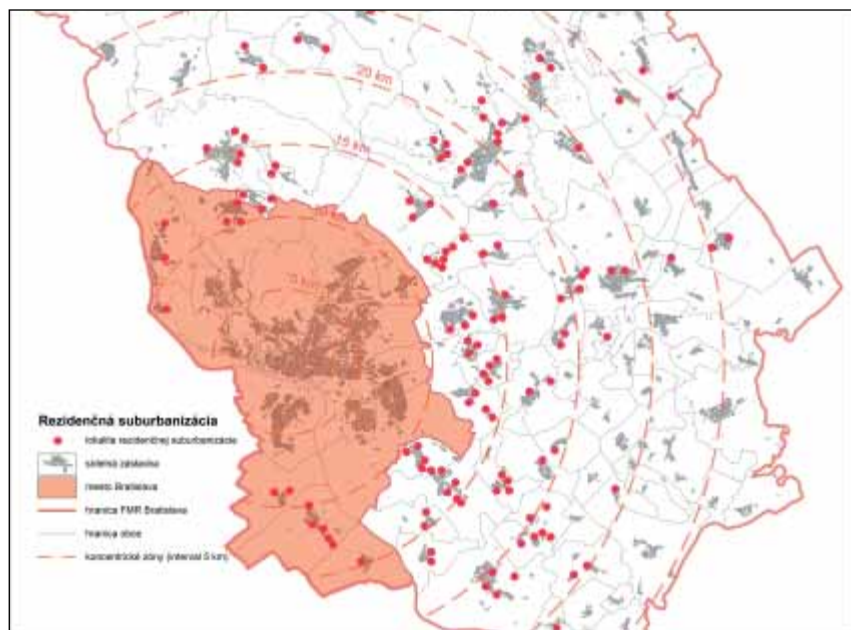


Zdroj: Štatistický úrad SR, vlastné výpočty

Obr. 4: Bytová výstavba v bytových a rodinných domoch vo FMR Bratislava v období 2003–2009. RD – byty v rodinných domoch, BD – byty v bytových domoch.

lokalitách tohto suburbia. Navyše poloha novej zástavby v tesnej blízkosti Prírodnej rezervácie Šúr s hodnotným mokradami barinató-slatinného lesa spôsobuje závažné problémy s vysokou hladinou podzemnej vody. Tlak na vysušenie mokradí a znižovanie hladiny podzemnej vody pritom ohrozuje existenciu vzácneho ekosystému.

V ostatných dvoch rokoch sme zaznamenali v lokalite viacero pozitívnych zmien, ktoré sa odzrkadlili v skvalitnení života v tomto suburbálnom satelite. Či už to bolo pričinením samosprávy, občianskych aktivistov, či samotných developerov, v obci pribudlo niekoľko objektov občianskej vybavenosti, medzi nimi aj predajňa potravín Tesco, polyfunkčné centrum Monar (drogéria, lekáreň, trafika, pekáreň, kaviarne, kvetinárstvo, masážny salón, kaderníctvo), medicínske centrum s niekoľkými lekármi



Zdroj: vlastný výskum

Obr. 5: Lokality rezidenčnej suburbanizácie v FMR Bratislava (stav v roku 2010). Obrázok znázorňuje len lokality s väčšou a koncentrovanejšou výstavbou. Nezohľadňuje menšie projekty a individuálnu výstavbu zahusťujúcu pôvodnú sídelnú štruktúru.

Zdroj: www.viamichelin.com



Obr. 6: Lokalita Studené (obec Most pri Bratislave) je príkladom realizácie výstavby rodinných domov mimo existujúcu sídelnú zástavbu obce. Stav z roku 2009.

Zdroj: www.viamichelin.com



Obr. 7: V obci Zálesie nová výstavba vyplňa voľné parcely v rámci intravilánu obce. Stav z roku 2009.

Zdroj: terénny výskum, podklad: www.viamichelin.com



Obr. 8: Lokality bytovej výstavby v meste Stupava. Stav z roku 2010.

a súkromná škôlka. Veľkým problémom naďalej ostáva nedostatočná kapacita cestnej komunikácie do Bratislavy (pravidelné ranné zápchy), vyriešenie by prinieslo vybudovanie novej diaľničnej prípojky v blízkosti obce. Obec tiež musí riešiť nedostatočnú kapacitu vodovodnej siete, ktorá nepostačuje rýchlo sa rozrastajúcej obci.

Priestorové formy rezidenčnej suburbanizácie

Pri pohľade na priestorovú lokalizáciu novej zástavby v rámci priestoru zázemia Bratislavy (obr. 5) môžeme pozorovať, že nové rezidenčné lokality v prevažnej miere nadväzujú na existujúci sídelnú štruktúru obcí. Len výnimočne (napr. Čierna Voda, Studené) sa nová výstavba realizuje bez nadväznosti na pôvodný intravilán obce (obr. 6 a 7). Ten jav môžeme vnímať pozitívne, keďže skúsenosti so západnej Európy a Severnej Ameriky nám ukazujú, že vytváranie solitérnych suburbánnych sídiel prináša nadmerné nároky na spotrebu energií a má ďalekosiahle dopady na trvalo udržateľný rozvoj prímestských oblastí [c.f. TCRP 2002, EEA 2006, Hnilička 2005]. V rámci sídelnej morfológie jednotlivých obcí je však priestorová lokalizácia rezidenčnej suburbanizácie značne fragmentovaná a roztrúsená do množstva samostatných lokalít (obr. 8). Tento jav je predovšetkým odrazom podmienok, ktoré vznikli v rámci procesu reštitúcií poľnohospodárskej pôdy pôvodným vlastníkom. V tomto časovo náročnom a komplikovanom procese sa pôda vracala reštituentom len postupne, čo ovplyvnilo aj možnosti výstavby nových rezidenčných lokalít. Napríklad ucelené vysporiadané pozemky v Chorvátskom Grobe umožnili rýchly rozvoj najväčšieho suburbia v zázemí Bratislave v lokalite Čierna Voda. Rekonštrukcia pozemkového vlastníctva sa tak výrazne podieľa na disperzii rezidenčnej suburbanizácie v množstve lokalít. Podobné tendencie môžeme pozorovať aj inde v rámci postsocialistických krajín [c.f. Tammaru a kol. 2009, Ouředníček 2007]. Fragmentovaný charakter novej zástavby spôsobuje zvýšené náklady na vybudovanie

technickej infraštruktúry a nevytvára predpoklady pre efektívne budovanie občianskej vybavenosti. Samosprávy sú tak postavené pre neľahkú úlohu zabezpečiť a udržiavať lokálnu infraštruktúru a služby na zodpovedajúcej úrovni. Najmä nevyriešené dopravné napojenie mnohých suburbánnych lokalít spôsobuje prehustenie dopravy v obciach a v uzlových bodoch regionálnej cestnej siete.

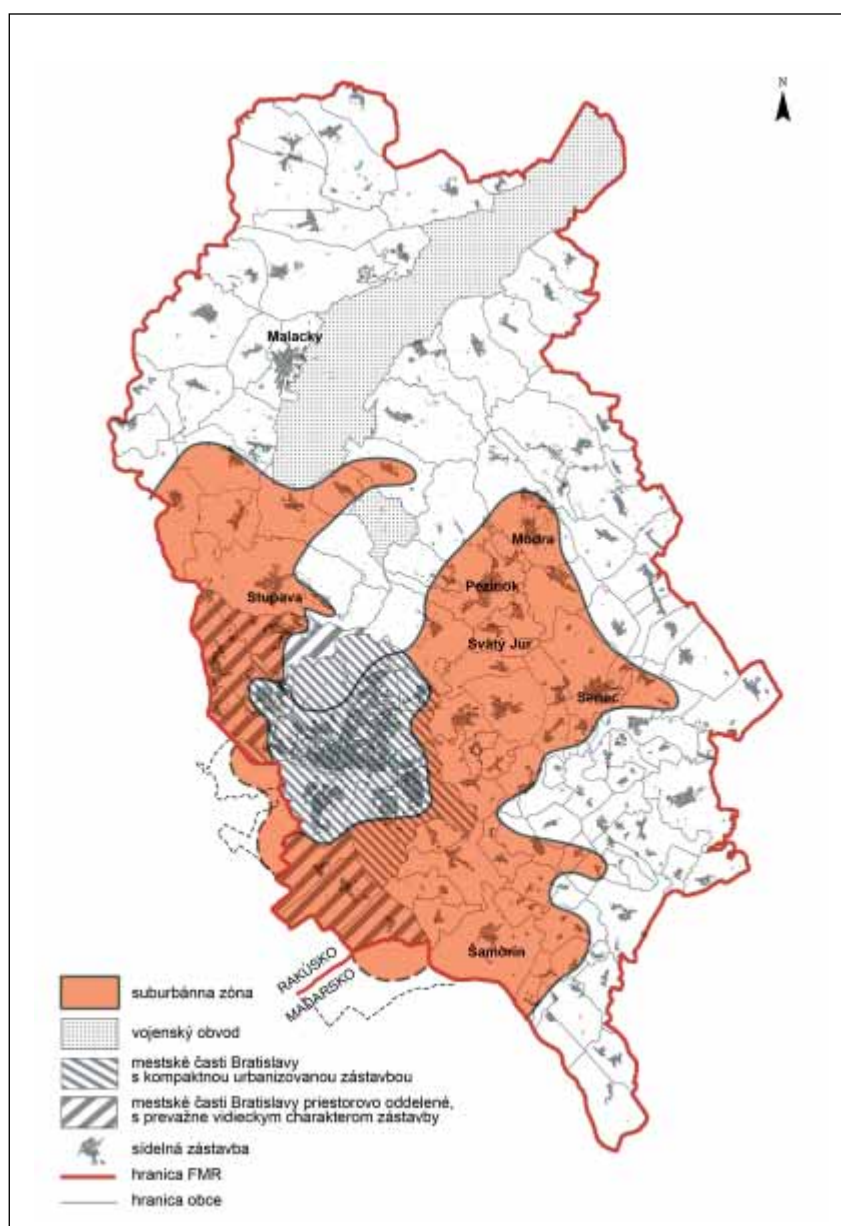
Cezhraničná suburbanizácia

Po vstupe Slovenska do Európskej Únie v roku 2004 a uvoľnení cezhraničného režimu v rámci vstupu krajiny do shengenského priestoru v roku 2007 sa vytvorili podmienky pre rozšírenie suburbanizácie aj na územie susedných štátov. Migrantov z Bratislavy priťahli do maďarského a rakúskeho pohraničia predovšetkým nižšie ceny nehnuteľností a menej intenzívna doprava do Bratislavy. Cieľom migrantov sa stali najmä tri obce: Rajka, Wolfstahl a Kitsee, ktoré disponovali väčším počtom stavebných pozemkov. V Rajke tvorili v roku 2010 slovenskí prisťahovalci skoro 50 % obyvateľov, ktorí v krátkom období vyčerpali ponuku nehnuteľností [Kremský 2010]. V rakúskej obci Wolfshtal pribudlo 130 Slovákov, v susednej obci Kitsee sú vo výstavbe desiatky bytov a stavebných pozemkov, ktoré z veľkej časti kupujú práve Slováci [Kremský 2010]. Treba však poznamenať, že trend rozširovania suburbanizácie cez hranice je limitovaný množstvom voľných stavebných parciel, ktorých počet sa v lokalitách v blízkosti hraníc relatívne vyčerpá. Rozvoju nenapomáhajú ani striktné miestne regulatívy rakúskeho pohraničia, ktoré neumožňujú rozsiahly stavebný rozvoj. Silný rozvojový potenciál majú však obce v blízkosti diaľnice A6 (napr. Prellenkirchen, Pama, Gattendorf), ktoré majú výhodnú polohu nielen vzhľadom na dopravnú dostupnosť do Bratislavy, ale aj Viedne (najmä v súvislosti s otvorením pracovného trhu).

Priestorový rozsah rezidenčnej suburbanizácie

Analýza bytovej výstavby (dokončených bytov) nám ponúka možnosť ako sledovať priestorový rozsah (rezidenčnej) suburbanizácie v zázemí Bratislavy. Intenzitu bytovej výstavby síce nemôžeme považovať za univerzálny indikátor prebiehajúcej suburbanizácie, je to však ukazovateľ, ktorý nám poskytuje základnú predstavu o rozsahu zmien, ktoré sa prejavujú vo fyzickom prostredí vidieckych obcí v suburbánnej zóne. Obr. 9 znázorňuje suburbánnu zónu Bratislavy vyhraničenú na základe intenzity bytovej výstavby v rokoch 2003–2009. Takto vy-

hraničená suburbánná zóna siaha až do vzdialenosti 30 km od centra Bratislavy. Zhrňa 44 vidieckych obcí a 6 miest (Stupava, Svätý Jur, Pezinok, Modra, Senec a Šamorín). Do suburbánnej zóny boli zahrnuté aj mestské časti Bratislavy, ktoré majú prevažne charakter vidieckych obcí a sú od mesta oddelené neurbanizovaným územím. Ide o mestské časti Záhorská Ves, Devínska Nová Ves, Devín, Jarovce, Rusovce a Čunovo. Napriek tomu, že administratívne patria tieto obce do Bratislavy, svojím charakterom sa neodlišujú od okolitých vidieckych obcí. Z hľadiska suburbánneho rozvoja predstavujú najatraktívnejšie územie, keďže poskytujú výhody mes-

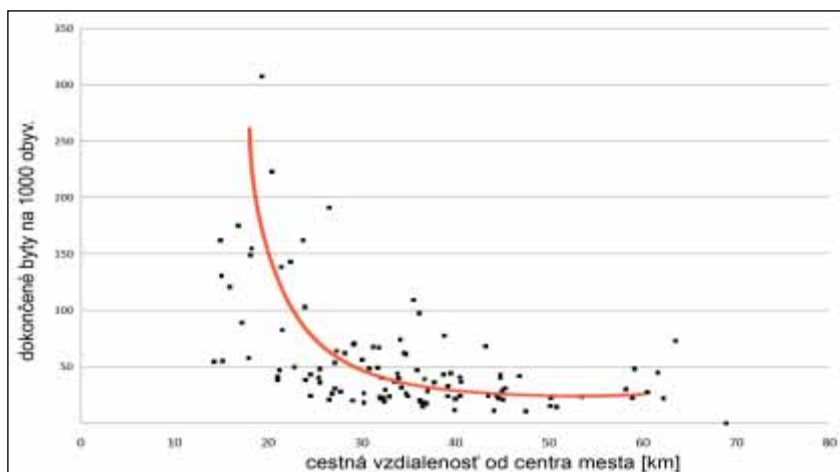


Obr. 9: Vyhraničenie suburbánnej zóny Bratislavy na základe intenzity bytovej výstavby v období rokov 2003–2009.

ta (mestská hromadná doprava, občianska vybavenosť) aj vidieka (vidiecky charakter, prírodné prostredie).

Ako bolo naznačené v predchádzajúcich analýzach zmien vo využití zeme [Šveda 2010] a v populačných zmenách [Vigašová a Novotný 2010], dopravná dostupnosť do centra Bratislavy je rozhodujúcim diferenciacným kritériom pri prejavoch suburbanizácie. Túto skutočnosť odráža aj vyhraničená suburbánna zóna, ktorá nemá pravidelný kruhovitý tvar, ale je pretiahnutá v smere hlavných dopravných koridorov, predovšetkým diaľnice D1 a D2 a ciest I/63 (smer na Šamorín) a II/502 (smer na Pezinok). Kompaktnosť suburbánnej zóny narúša pohorie Malé Karpaty a Vojenský výcvikový priestor Záhorie. Pôsobenie štátnej hranice ako bariéry (suburbánneho) rozvoja mesta sa výrazne obmedzilo po uvoľnení hraničného režimu po vstupe Slovenska do EÚ a shengenského priestoru. Suburbánna zóna tak zasahuje aj do územia troch prihraničných obcí Rajka, Wolfshtal a Kitsee.

Pri porovnaní cestnej vzdialenosti z centra jednotlivých obcí do centra Bratislavy a intenzity bytovej výstavby pozorujeme silnú závislosť, ktorej priebeh najlepšie vystihuje mocninová funkcia (obr. 10). Zvýšená variabilita hodnôt v obciach v tesnom zázemí Bratislavy odzrkadľuje rôznorodé podmienky rozvoja pre novú bytovú výstavbu, ale aj preferencie obyvateľov pre vybrané suburbánne lokality. Aj keď je estetické prírodné prostredie stimulom rozvoja viacerých suburbánnych lokalít (napr. obec Limbach, Borinka), dopravná dostupnosť je nepochybne najvýznamnejším faktorom suburbánneho rozvoja. Kľúčovú úlohu zohráva najmä napojenie obce na diaľničnú infraštruktúru. Príkladom môže byť porovnanie objemu výstavby v obci Lozorno a Jablonové. Tieto veľkostne porovnateľné obce sú od seba vzdialené len 4 km. Zatiaľ čo v Lozorne môžeme pozorovať nárast bytovej výstavby v značnom rozsahu (vyše 100 dokončených bytov), v Jablonovom to je len necelá polovica. Rozhodujúcim faktorom je bezprostredné napojenie Lozorna na diaľnicu D2, ktoré zabezpečuje rýchle a bezproblémové napojenie na Bratislavu.



Obr. 10: Závislosť intenzity bytovej výstavby (v období 2003–2009) vo vidieckych obciach FMR Bratislava od cestnej vzdialenosti od centra mesta (Hodžove námestie).

Záver

Zmena spoločenských a ekonomických podmienok po roku 1989 vytvorila predpoklady pre naštartovanie procesov suburbanizácie, ktoré sa prejavujú najmä prostredníctvom rozsiahlej bytovej výstavby v zázemí veľkých miest. Aj keď prvé tendencie suburbanizačných procesov môžeme pozorovať v zázemí Bratislavy už v druhej polovici deväťdesiatych rokov, naplno sa tento proces prejavil až v uplynulom desaťročí. Svedčí o tom objem dokončených bytov v rámci vidieckych obcí v období rokov 1991–2009. Oproti predchádzajúcemu vývoju v období socializmu môžeme v ostatnom desaťročí pozorovať presun ťažiska bytovej výstavby do vidieckeho zázemia mesta (suburbánnej zóny). Z priestorového hľadiska sa najintenzívnejší rozvoj sústreďuje do obcí v tesnom zázemí mesta a pozdĺž hlavných dopravných koridorov. Cestná vzdialenosť a kvalita dopravného napojenia na cestnú infraštruktúru je kľúčovým diferenciacným faktorom ovplyvňujúcim rozsah bytovej výstavby v jednotlivých obciach funkčného mestského regiónu Bratislavy. Popri veľkých developerských projektoch tvorí významnú zložku celkového objemu aj individuálna výstavba rodinných domov. Výstavba sa zväčša realizuje na okraji existujúcej sídelnej štruktúry, len v menšej miere môžeme pozorovať vytváranie priestorovo oddelených rezidenčných lokalít (suburbii).

Nová bytová výstavba pretvára sídelnú a funkčnú štruktúru obcí v zázemí Bratislavy. Do pôvodne vidieckeho prostredia prenikajú nové mestské prvky, ktoré vizuálne pretvárajú obce prostredníctvom odlišnej architektúry a využitia pozemkov novými majiteľmi. Príliš heterogénna architektúra individuálnych projektov často pôsobí rušivo, navyše vysoké ploty oddeľujúce jednotlivé parcely sú prvkom, ktorý nemá v tradičnej vidieckej architektúre obdobu. Necitlivé zakomponovanie novostavieb do existujúcej zástavby je pomerne časté a spolu s umelými bariérami (uzavreté ulice, vysoké múry) jednoznačne deklaruje individualizmus a nechotu prisťahovalcov hlbšej integrácie do obce. Suburbánne lokality sú navyše často od pôvodnej zástavby oddelené nezastavaným priestorom, čím sa nielen zvyšuje priestorová a funkčná fragmentácia sídiel, ale aj sociálna polarizácia, ktoré sa častokrát stáva zdrojom konfliktov a zvýšeného sociálneho napätia v obci. Najmä v menších obciach môže vyvolávať prudký nárast počtu obyvateľov priestorové a sociálne konflikty. Strata vidieckeho charakteru, stret záujmov prisťahovalcov s pôvodnými obyvateľmi, či prehustenie dopravy sú iba niektoré z výziev, na ktoré musia zareagovať suburbanizované obce.

Vo viacerých obciach však dochádza k zmene postoja k neobmedzenému stavebnému rozvoju a formulovaniu jasnejších kritérií pre stavebný rozvoj obce. Nekontrolované rozrastanie obcí začína prinášať prvé zreteľnejšie negatívne dopady, ktoré sa odrážajú nielen

v nespokojnosti pôvodných obyvateľov obcí, ale aj tých novopristaňovaných. Nedostatočná kapacita školských a predškolských zariadení, nedokončená cestná infraštruktúra, chýbajúce možnosti pre aktívne využitie voľného času, nedostatočná vybavenosť službami, rastúce náklady na údržbu obce, a pod. vyvolávajú tlak nielen na samosprávu, ale aj na investorov, ktorí musia zareagovať na narastajúce požiadavky a väčšiu obozretnosť klientov.

Nová dynamika bytovej výstavby znamená v ostatnom desaťročí si vyžaduje osobitné spracovanie a detailný prístup. V tomto kontexte budú kľúčové údaje zo Sčítania obyvateľov domov a bytov v roku 2011, ktoré prinesú možnosť ako zachytiť nielen celkový objem novej výstavby v zázemí Bratislavy, ale aj zhodnotiť zmeny v štruktúre a kvalite bytového fondu.

Tento príspevok vznikol v rámci riešenia vedeckého projektu č. 1/0181/09 „Súčasný procesy redistribúcie obyvateľstva na Slovensku“, ktorý bol financovaný grantovou agentúrou VEGA.

Použité zdroje:

BAŇSKÍ, J. Suburban and peripheral rural areas in Poland: The balance of development in the transformation period. *Geografický časopis*, roč. 57, č. 2, 2005, s. 117–129.

BEZÁK, A. Funkčné mestské regióny na Slovensku. *Geographia Slovaca*, 15 Bratislava (Geografický ústav SAV), 2000, 89 s.

BEZÁK, A. Sociálno-priestorová štruktúra Bratislavy v kontexte faktorovej ekológie. *Geografický časopis*, roč. 39, č. 3, 1987, s. 272–292.

BUCKLEY, R. – TSENKOVA, S. Housing market system in reforming socialist economies: Comparative indicators of performance and policy. *European Housing Policy*, č. 2, 2001, s. 1–34.

DICKÁ, J. Suburbanizácia mesta Košice a jeho zázemia. *Geografická revue*, č. 2, 2006, s. 295–309.

European Environment Agency. Urban Sprawl in Europe: The Ignored Challenge, Copenhagen, 2006.

HALÁS, M. – DŽUPINOVÁ, E. Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy. *Urbanismus a územní rozvoj*, roč. 10, č. 2, 2007, s. 23–31.

HEGEDUS, J. – MAYO, S. – TOSICS, I. Transition of the Housing Sector in the East Central European Countries. *Review of Urban and Regional Development Studies*, roč. 8, 1996, s. 101–136.

HNILČKA, P. *Sidelní kaše: otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů*. Era, Brno, 2005, 131 s.

IRA, V. – ANDRÁŠKO, I. Quality of life in the urban environment of Bratislava: Two time-spatial perspectives. *Geografický časopis*, roč. 60, č. 2, 2008, s. 149–175.

KOREC, P. – SMATANOVÁ, E. Vývoj rozmiestnenia bytového fondu na území Bratislavy, zákonitosti a osobitosti tohto procesu. *Geografický časopis*, roč. 52, č. 1, 2000, s. 51–66.

KOREC, P. – GALASOVÁ, S. Geografická poloha Bratislavy v nových hospodársko-politických podmienkach. *Geografický časopis*, roč. 46, č. 2, 1994, s. 75–86.

KREMSKÝ, P. Útek za hranice, *týždenník Trend*, č. 33, 2010.

MATLOVIČ, R. – SEDLÁKOVÁ, A. Suburbanizácia – transformačný proces priestorovej organizácie postkomunistických miest (empirický príklad Prešova). *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis, Folia Geographica*, č. 7, 2004, s. 75–103.

MATLOVIČ, R. Transformačné procesy a ich efekty v intraurbánných štruktúrach postkomunistických miest. In: *Premeny Slovenska v regionálnom a didaktickom kontexte. Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Matthiae Belii, Geografické štúdie*, č. 8, UMB Banská Bystrica, 2001, s. 73–81.

MATLOVIČ, R. Tranzitívna podoba mesta a jeho intraurbánných štruktúr v období postkomunistickej transformácie a globalizácie. *Sociológia*, č. 36, 2004, s. 137–158.

MUSIL, J. Vývoj a plánovanie miest ve střední Evropě v období komunistických režimů. *Sociologický časopis*, č. 37, 2001, s. 275–296.

OČOVSKÝ, Š. *Domy, byty, bývame (geografická analýza materiálnej substance sídel a bývania)*. 1. vyd. Bratislava, VEDA, vydavateľstvo SAV, 1989, 228 s.

OČOVSKÝ, Š. Zmeny sídelnej štruktúry v zázemí Bratislavy. *Geographia Slovaca*, č. 7, 1994, s. 119–125.

OUŘEDNÍČEK, M. Differential Suburban Development in the Prague Urban Region. In: *Geografiska Annaler. Human Geography*, roč. 89B, č. 2, 2007, s. 111–125.

OUŘEDNÍČEK, M. Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis*, č. 39, 2003, s. 235–253.

SEDLÁKOVÁ, A. Komerčná suburbanizácia – nový fenomén postkomunistických miest (prípadová štúdia mesta Prešov). *Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešovensis, Folia Geographica*, č. 8, 2005, s. 89–107.

SLAVÍK, V. – KURTA, T. *Rezidenčná suburbanizácia v zázemí Bratislavy – nový trend v migrácii obyvateľstva*. Forum Statisticum Slovacum, Slovenská štatistická a demografická spoločnosť, 2007, s. 201–207.

SÝKORA, L. Suburbanizace a její společenské důsledky. *Sociologický časopis*, č. 39, 2003, s. 217–233.

ŠVEDA, M. Priestorová štruktúra rezidenčnej suburbanizácie v prímestskej zóne Bratislavy. *Acta Geographica Universitatis Comenianae*, roč. 53, 2009, s. 169–181.

ŠVEDA, M. Zmeny vo využití zeme vo funkčnom mestskom regióne Bratislava. *Acta Geographica Universitatis Comenianae*, roč. 54, č. 1, 2010, s. 137–155.

TAMMARU, T. – LEETMAA, K. – SILM, S. – AHAS, R. Temporal and spatial Dynamics of the new residential areas around Tallin. *European Planning Studies*, roč. 17, č. 3, 2009, s. 423–439.

TAMMARU, T. Suburban growth and suburbanisation under central planning: the case of Soviet Estonia. *Urban Studies*, roč. 38, 2001, s. 1341–1357.

TCRP. *Costs of Sprawl – 2000*. Transit Cooperative Research Program. Report 74. Transportation Research Board – National Research Council, National Academy Press, Washington, D.C., 2002.

VIGAŠOVÁ, D. – NOVOTNÝ, L. Migračné trendy vo funkčných mestských regiónoch Bratislava a Banská Bystrica. *Slovenská štatistika a demografia*, roč. 20, č. 2, 2010, s. 72–87.

ZUBRICKÝ, G. Suburbanizácia Bratislavy. In: HARDI, T. – LADOS, M. – TÓTH, K. ed. *Slovensko-maďarská aglomerácia v okolí Bratislavy*. Stredisko regionálnych výskumov Maďarskej akadémie vied, Fórum inštitút pre výskum menšín, Győr-Samorín, 2010.

*Mgr. Martin Šveda
Katedra regionálnej geografie,
ochrany a plánovania krajiny
Prírodovedecká fakulta UK*

ENGLISH ABSTRACT

Time and Spatial Aspects of Housing Construction on the Outskirts of Bratislava in the Context of Suburbanization, by Martin Šveda

The construction of new residential sites on the outskirts of Bratislava is one of the most evident manifestations of suburbanization. The newly built houses and apartment blocks do not only add new streets to the neighbourhood but affect functional and residential structures, changing dramatically the rural character of settlements. This contribution is especially focused on the extent and intensity of housing construction within the Functional Urban Region of Bratislava in the years 2003 to 2009. The aim of this report is to describe the spatial extent of residential suburbanization, featuring some specific stages in the development of suburban housing.