

TOMÁŠ CHORVÁT

## BYTOVÁ VÝSTAVBA V BANSKEJ BYSTRICI A OKOLÍ V 90. ROKOCH 20. STOROČIA

T. Chorvát: *Housing development in Banská Bystrica and its surroundings in the 1990's*. – Geografie – Sborník ČGS, 108, 3, pp. 202–215 (2003). – The paper deals with the development and trends in housing development in the town of Banská Bystrica and its surroundings in the last decade of the 20th century, which was the first decade of its post-socialist transformation. At first, the study discusses general sources and conditions of building and housing development in post-socialist cities in the Slovak Republic. The paper is centred on analyses and comparisons of the development of housing in family houses and blocks of flats, on their spatial distribution and on the background of their construction. The author clarifies also causal relationships connected with new tendencies and behaviour patterns of subjects of housing development (individuals, building companies, developers) in the region of Banská Bystrica.

KEY WORDS: housing development – physical spatial structure – post-socialist city – post-socialist transformation – Banská Bystrica.

### Úvod

Výsledky stavebnej činnosti v najvýraznejšej miere vytvárajú obraz o pôsobení človeka v danom území. Intenzita stavebnej činnosti, technické prevedenie stavieb, ich architektonické stvárnenie či urbanistické zakomponovanie priamo i nepriamo odrážajú ekonomickú situáciu, vkus i schopnosti všetkých, ktorí sa na jej realizácii podieľali (od developera – investora, cez architekta – plánovača, po stavebnú organizáciu). Uvedené skutočnosti vydávajú svedectvo nielen o lokalite, v ktorej stavebná činnosť prebieha, ale zároveň vypovedajú o tom, ako sa s problematikou novej výstavby vysporiadala samotná obec (od najmenšej osady po veľkomesto). Nová výstavba je najviac hmatateľnou vizitkou prezentujúcou nielen obec, mesto či región, ale dokladá aj spoločensko-ekonomickú úroveň celého štátu.

Deväťdesiate roky 20.storočia boli pre Slovenskú republiku a ostatné štáty východnej strednej Európy obdobím, v ktorom došlo k postupnému uplatňovaniu nových spoločensko-ekonomických princípov. Ich zavádzanie bolo vyvolané prechodom od totalitnej, centrálne plánovanej socialistickej spoločnosti k demokratickej spoločnosti hospodáriacej na trhových princípoch. Aj v oblasti fyzickej priestorovej štruktúry mesta, ktorej zmeny stavebná činnosť predovšetkým vyvoláva, dochádzalo k významnému pohybu. Jeho intenzita a vývoj v čase záviseli na vývoji celkových spoločensko-ekonomických podmienok. Tak ako postupovala transformácia hospodárstva, menila sa štruktúra dopy-

tu po stavebnej činnosti ako aj samotné podmienky na jej realizáciu. Zásadným determinantom aj v tejto oblasti boli a zostanú všeobecné ekonomické podmienky. Pod tento pojem zahrňame nielen všeobecné ekonomické podmienky v štáte a cenu stavebných prác a materiálu, ale priradujeme k nim aj samotnú situáciu v oblasti výstavby. Tu máme na mysli také faktory ako rozostavanosť a pripravenosť stavieb zo socialistického obdobia, podporu výstavby zo strany štátu a finančných inštitúcií, ako aj ekonomickú silu subjektov (inštitúcií, firiem a obyvateľstva), ktorá ovplyvňovala dopyt po stavebnej činnosti.

Vývoj v oblasti fyzickej priestorovej štruktúry slovenských miest v 90. rokoch 20. storočia predstavuje príklad transformácie fyzického fondu socialistického mesta do jeho inovovanej podoby v meste postsocialistickom. Postsocialistické mesto predstavuje výsledok vplyvu trhových mechanizmov (najmä trhovej ceny pôdy v meste, na základe ktorej sa rozvinul trh s pozemkami a nehnuteľnosťami) na štruktúry mesta zdedené zo socialistického obdobia.

Socialistická perióda významne pozmenila tvár slovenských miest a začlenila do nich prvky nebývalého rozsahu i významu. Máme na mysli najmä rozsiahle monofunkčné sídliská, ktoré sa stali domovom troch štvrtín obyvateľstva slovenských miest. Keďže väčšinou išlo o zásahy vychádzajúce z plánovaným hospodárstvom zdeformovaných predstáv o výstavbe miest, v 90. rokoch nastoľované trhové vzťahy vyvolali tlaky vedúce k zmenám vnútro-mestských štruktúr, ktoré nie sú v súlade s novými princípmi fungujúcimi v postsocialistických mestách (podľa Sýkora 2001).

Bytová výstavba predstavuje jednu z najvýznamnejších zložiek stavebnej činnosti a to tak z hľadiska rozsahu potrebných investícií, rozlohy územia, v ktorom sa realizuje, ako aj množstva obyvateľov, ktorých sa dotýka, t.j. jej celospoločenský význam je veľmi veľký. Cieľom našej štúdie je podať prehľad vývoja, štruktúry a priestorového rozmiestnenia bytovej výstavby v Banskej Bystrici a okolí v skúmanom období a analyzovať príčiny takéhoto vývoja, podmienky pre bytovú výstavbu a upozorniť na jej špecifiká v banskobystrickom regióne.

Bytová výstavba v postsocialistických mestách taktiež prechádza v transformačnom období zásadnými zmenami. Striktne plánovanú štátnu hromadnú výstavbu sídliskových bytov v socialistickom období vystriedalo niekoľko jednorázových menších rezidenčných projektov s významným podielom súkromných investorov. Zatiaľ čo hromadná sídlisková bytová výstavba zo socialistického obdobia bola v podstate dostupná širokým vrstvám obyvateľstva, väčšinu bytov postavených po roku 1991<sup>1</sup> bola a je si schopná zaobstarať len úzka skupina ekonomicky dobre postavených ľudí.

Okrem výstavby bytových domov druhým zdrojom nových bytov je ich výstavba v rodinných domoch. Po spoločensko-ekonomických zmenách začiatkom 90. rokov došlo k zmene jej váhy a postavenia v rámci bytovej výstavby ako celku. Z hľadiska počtu novozískaných bytov mala v socialistickom období výstavba rodinných domov výrazne doplnkový charakter. Začiatkom 90. rokov došlo k dramatickému pádu počtu novopostavených bytov predovšetkým v bytových domoch. Pomer postavených bytov v bytových a rodinných domoch

---

<sup>1</sup> Respektíve po dokončení projektov rozostavaných ešte v období socializmu v rámci komplexnej bytovej výstavby.

sa nielenže vyrovnal, ale ťažisko bytovej výstavby sa mierne presunulo v prospech výstavby rodinných domov.<sup>2</sup>

V našej štúdii monitorujeme vývoj výstavby bytov v bytových i rodinných domoch. Ako základný zdroj informácií nám slúži prehľad kolaudačných rozhodnutí vydaných na stavby v pôsobnosti odboru životného prostredia Okresného úradu v Banskej Bystrici, ktorý plní funkciu povereného stavebného úradu. Keďže evidencia kolaudačných rozhodnutí zo začiatku 90. rokov nie je kompletná, podľa dostupnosti údajov prispôsobujeme tejto skutočnosti dolnú hranicu skúmaného časového rámca a posúvame hornú hranicu časového rámca do roku 2001. Skúmanej problematike sa venujeme predovšetkým z pohľadu zmien fyzickej priestorovej štruktúry Banskej Bystrice a vplyvu impulzov vychádzajúcich z tohto mesta na trendy v oblasti bytovej výstavby v banskobystrickom okrese.

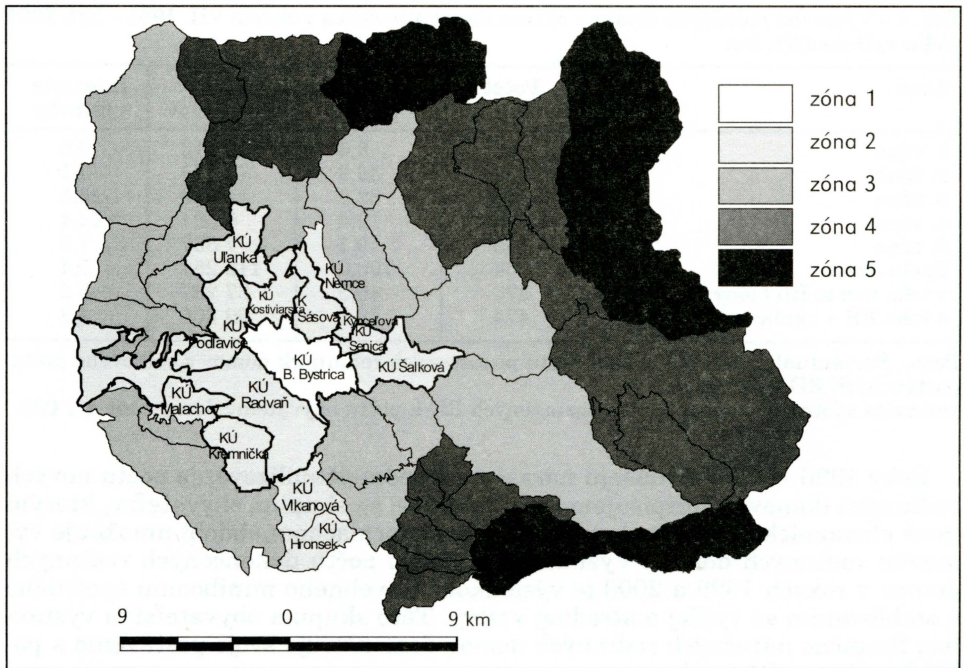
## Bytová výstavba v rodinných domoch

Bytovú výstavbu v rodinných domoch máme podchytenú od polovice roka 1993 a to v rozsahu celého banskobystrického okresu. Je dôležité sledovať údaje za celý okres, pretože dominantné postavenie okresného mesta výrazne ovplyvňuje široké okolie, ktoré do veľkej miery slúži ako jeho špecifické suburbanizačné (resp. dochádzkové) zázemie. Takisto významný plošný rast Banskej Bystrice počas socialistického obdobia vyvolaný pričleňovaním okolitých vidieckych obcí vyžaduje skúmanie samotného mesta prostredníctvom jeho rozčlenenia na zóny pôvodných jadrových oblastí mesta, pričlenených území a zónu okolitých obcí, ktoré sú k Banskej Bystrici pútané silnými väzbami.

Z uvedených dôvodov sme na základe spojitosti s mestským organizmom vyčlenili na území mesta Banská Bystrica a banskobystrického okresu tieto zóny:

1. zóna – zahŕňa katastrálne územie Banská Bystrica – mesto.
2. zóna – zahŕňa katastrálne územia (KÚ) pričlenených obcí (patrí do administratívneho územia mesta, resp. patrili do r. 1990 a 1993 do katastrálneho územia Banské Bystrice, potom sa odčlenili) – sú dostupné mestskou hromadnou dopravou – Ľliaš (patrí pod KÚ Radvaň), Uľanka, Senica, Kynceľová, Nemce, Vlkanová, (posledné tri obce sa od mesta Banská Bystrica odčlenili v r. 1990), Šalková, Hronsek, Malachov (posledné dve obce sa od mesta odčlenili v roku 1993), Kremnička, Kostiviarska, Sásová, Radvaň, Podlavice.

<sup>2</sup> V Banskej Bystrici sa v 70. a 80. rokoch dokončievalo 1 000 – 1 200 bytov ročne. Z celkového počtu postavených bytov za obdobie 1971 – 1991 (viac ako 20 000), bolo v rodinných domoch postavených 1 431 bytov, čo predstavovalo len 5 % (Uhrínová 1997, s. 188). V nami sledovanom období, za ktoré máme porovnateľné dáta (1994 – 2001) bolo v Banskej Bystrici a bezprostrednom okolí postavených 441 rodinných domov (cca 455 b. j.) a 451 b. j. v bytových domoch. Došlo teda k zásadnej zmene pomeru v počte postavených bytov v bytových / rodinných domoch z 95 % : 5 % (v socialistickom období) na 49,8 % : 50,2 % (v transformačnom, postsocialistickom období). To svedčí o tom, že v obidvoch obdobiach bola bytová výstavba deformovaná. V socialistickom období bola deformovaná v smere dominance štátom zabezpečovanej výstavby bytových domov na rozsiahlych sídliskách na úkor rozsahu individuálnej výstavby rodinných domov. V postsocialistickom období absencia (nízka intenzita) výstavby najmä nájomných bytov v bytových domoch a vytvorenie ekonomicky silnejšej vrstvy schopnej financovať výstavbu rodinných domov spôsobilo, že takáto výstavba prevládla nad počtom bytov postavených v bytových domoch.



Obr. 1 – Zóny výstavby rodinných domov v okrese Banská Bystrica (bližšie vysvetlenie v texte)

3. zóna – zahrňa katastrálne územia okolitých, na Banskú Bystricu úzko naviazaných obcí – časová dostupnosť 10 – 30 minút<sup>3</sup> – Špania Dolina, Môlča, Horné Pršany, Riečka, (Baláže), Tajov, Horná Mičiná, (Dolná Mičiná), Priečod, (Poniky), Králiky, Kordíky, Badín, Selce, Slovenská Ľupča.

4. zóna – zahrňa katastrálne územia okolitých, ale nie tak úzko napojených obcí – časová dostupnosť do 40 minút – Bečov, (Povrazník), Moštenica, Oravce, Turecká, Podkonice, Čerín, Lučatín, Staré Hory, Strelníky, Ľubietová, Hiadeľ.

5. zóna – zahrňa katastrálne územia vzdialenejších obcí – časová dostupnosť nad 40 minút – Ráztoka, Pohronský Bukovec, Donovaly, Nemecká, Brusno, Dubová, Dúbravica, Medzibrod, Hrochoť.

*Všeobecná charakteristika vývoja výstavby rodinných domov v bansko-bystrickom okrese.* Do konca roka 1993 bola dokončená výstavba väčšiny rodinných domov (RD), ktorá bola rozbehnutá pred rokom 1989 alebo na začiatku 90. rokov, čo sa odrazilo vo zvýšenom počte ukončených stavieb. Roky 1994 a 1995 priniesli výraznejší pokles v počte skolaudovaných rodinných domov. Tento pokles vysvetľujeme ako prechodné obdobie, kedy sa na nižšom počte nových rodinných domov podpísala nejasná situácia spôsobená postupom ekonomickej reformy a s tým spojeným otraseným sociálno-ekonomickým postavením väčšiny obyvateľstva.

<sup>3</sup> Časová dostupnosť bola zisťovaná na základe cestovných poriadkov SAD. V zátvorkách uvádzané obce sa nenachádzajú v bezprostrednom okolí Banskej Bystrice, ale na druhej strane sú tak dostupné a majú také úzke väzby s mestom, že ich zaradenie do nasledujúcej zóny by bolo nepatričné.

Tab. 1 – Výstavba rodinných domov v okrese Banská Bystrica v období VII. 1993 – XII. 2001 podľa vyčlenených zón

Zóna	Počet nových RD	Percentuálny podiel	Počet obyvateľov	Intenzita výstavby
1. zóna	52	8,6	16 413	3,2
2. zóna	223	36,9	70 874	3,1
3. zóna	199	32,9	12 019	16,6
4. zóna	75	12,4	5 594	13,4
5. zóna	55	9,1	7 357	7,5
Spolu okres	604	100,0	112 257	5,4
z toho mesto BB (zóny 1, 2)	275	45,5	87 287	3,2
z toho BB + okolie (zóny 1, 2, 3)	474	78,5	99 306	4,8

Pozn.: Percentuálny podiel – podiel počtu postavených rodinných domov z celkového počtu postavených RD v okrese.

Intenzita výstavby – pomer počtu postavených RD k počtu obyvateľov danej zóny x 1 000.

Roky 1996 – 1998 prinášajú nárast a následné stabilizovanie počtu nových rodinných domov, čo pripisujeme rozrastajúcej sa skupine obyvateľov, ktorým nové ekonomické postavenie získané v transformačnom období umožňuje výstavbu rodinných domov. Významné zvýšenie počtu dokončených rodinných domov v rokoch 1999 a 2000 je výsledkom stavebného miniboomu spojeného s etablovaním sa vyššej a strednej vrstvy. Táto skupina obyvateľstva výstavbou finančne náročných rodinných domov demonštruje svoje postavenie a politicko-ekonomický vplyv.<sup>4</sup>

Zhodnotenie situácie v jednotlivých zónach umožňuje pohľad na tabuľku 1. Pri pohľade na úroveň jednotlivých zón je možné situáciu bližšie špecifikovať. Prvú zónu tvorí samotné katastrálne územie Banská Bystrica – mesto prakticky v podobe pôvodného územia mesta v jeho hraniciach z 50. rokov 20. storočia. Toto územie ponúkalo len obmedzené možnosti pre novú výstavbu rodinných domov väčšieho rozsahu. Okrem menšej lokality nadväzujúcej na Kollárovu ulicu oproti tzv. Starej nemocnici, prakticky jedinú úplne novú lokalitu predstavuje vznikajúca vilová štvrť Pod Vysielačom.<sup>5</sup> Novostavby pribúdali väčšinou jednotlivo, v nadväznosti na existujúce štvrte rodinných domov v tradičných lokalitách ich výstavby, rozptýlené po celom katastrálnom území.<sup>6</sup> Tým je možné vysvetliť skutočnosť, že počty dokončených rodinných domov v tejto zóne dosahovali nízke hodnoty okolo 4 ukončených stavieb ročne.

Do druhej zóny patria katastrálne územia pôvodných vidieckych obcí, ktoré boli od 60. rokov postupne pričleňované k mestu. Aj keď sa už spomínaných päť obcí začiatkom 90. rokov od mesta odčlenilo, malo to minimálny vplyv na

<sup>4</sup> Rodinné domy zo začiatku 90. rokov sa s tými, ktoré boli postavené na konci desaťročia nedajú celkom porovnávať, pretože vznikali v odlišných podmienkach. Nesúvisí to len s tým, že začiatkom 90. rokov neboli na Slovensku všeobecne dostupné a používané rovnaké stavebné materiály a medzi ľuďmi nebolo toľko „zbohatlíkov“, ktorí si mohli dovoliť nákladný rodinný dom, ako na konci desaťročia. Rodinné domy zo začiatku 90. rokov boli zväčša stavané v nadväznosti na existujúcu zástavbu a teda boli často obmedzované veľkosťami zostávajúcich parciel. Na druhej strane potom, čo sa najmä v druhej polovici 90. rokov rozbehla výstavba rodinných domov v nových lokalitách na „zelenej lúke“ značné sumy investované do ich výstavby sa odrazili aj na výzore a veľkosti novostavieb a príslušného pozemku.

<sup>5</sup> Jedná sa o projekt Slniečne stráne, no do konca sledovaného obdobia tu nebola ukončená výstavba ani jedného rodinného domu.

<sup>6</sup> Napríklad v urbanistických obvodoch Graniar, Rudlová I, Rudlovský potok.

ich urbanistickú previazanosť s mestom. Na jednej strane do druhej zóny patria územia ako k. ú. Sásová, Radvaň, (Podlavice). Počtom obyvateľov najvýznamnejšie časti týchto území výstavbou panelových sídlisk celkom stratili svoj pôvodný vidiecky charakter. Zároveň sa ale v ich katastrálnom území nachádza aj nízkopodlažná zástavba starších i novších rodinných domov nadväzujúca na pôvodné vidiecke osídlenie.

Na druhej strane najmä v k. ú. Iliáša, Uľanky, Kynceľovej, Šalkovej, Malachova a Kremničky nachádzame prakticky len zástavbu rodinných domov dopĺňajúcu a rozvíjajúcu kompozíciu pôvodného vidieckeho sídla, navyše zväčša v náročnejších morfológických podmienkach. Zóna 2 ponúkala množstvo najmä menších lokalít pre výstavbu rodinných domov väčšinou v úzkej nadväznosti na už existujúcu zástavbu. To sa odrazilo v najvyššom zastúpení počtu novopostavených rodinných domov v tejto zóne. Je viac ako 4x vyšší ako v zóne 1 a má viac ako tretinový podiel z celkového počtu postavených rodinných domov v banskobystrickom okrese. Najväčší záujem o výstavbu rodinných domov bol v tých lokalitách, v ktorých nízkopodlažná zástavba rodinných domov nadväzovala na kompaktné prostredie s výraznejším mestským charakterom (k. ú. Podlavice, Radvaň, Sásová – 42, 41 a 30 RD za sledované obdobie). Na druhej strane katastrálne územia obcí s výraznejšie zachovaným vidieckym charakterom, boli pre novú výstavbu podstatne menej atraktívne (resp. využívané).

*Tretia zóna* má z hľadiska počtu novopostavených rodinných domov druhe najvýznamnejšie postavenie. Aj keď obce patriace do tejto zóny sú až na výnimky<sup>7</sup> oddelené od mesta morfológicky členitým podhorským prostredím, sú na mesto úzko naviazané a prímestskými autobusmi väčšinou ľahko dostupné. Najviac nových rodinných domov bolo postavených v najväčších a prírodnými podmienkami najmenej obmedzovaných obciach (Slovenská Ľupča – 29, Selce a Badín po 27 rodinných domov). Hneď za nimi v počte novostavieb rodinných domov nasledujú horské obce Kordíky a Králiky (20 a 19 RD) s nízkym počtom obyvateľov (215 a 518 obyvateľov v roku 2002 – jednoznačne najvyšší počet postavených RD na obyvateľa). Výrazná atraktivita horského prostredia, blízkosť Banskej Bystrice (14 resp. 13 km) zohrávajú významnú úlohu pri rozhodovaní o umiestnení nového rodinného domu práve do týchto obcí. Je zaujímavé, že obce s podobnými parametrami Špania Dolina a Horné Pršany upúťali ďaleko menší počet záujemcov o výstavbu rodinného domu.

*Štvrtú zónu* tvoria katastrálne územia obcí, ktorých vzdialenosť a dostupnosť z Banskej Bystrice je už dostatočne veľká na to, aby tu počet novopostavených domov výraznejšie ovplyvnili impulzy vychádzajúce z okresného mesta. Spomínané impulzy sa najvýraznejšie prejavili v počte nových rodinných domov v obci Lubietová. Zvýšená výstavba rodinných domov v ďalších obciach (ako Staré Hory, Lučatín, Strelníky) bola podnietená v rozhodujúcej miere z miestnych zdrojov.

Posledne uvedené konštatovanie v plnej miere platí o obciach z *piatej zóny*, medzi ktorými v počte novopostavených domov výrazne dominuje veľká obec Brusno s 29 novostavbami rodinných domov dokončenými v sledovanom období. Najmä u obcí umiestnených v atraktívnom prírodnom prostredí zohráva významnú úlohu výstavba objektov, ktoré sú deklarované ako rodinné domy, ale do veľkej miery slúžia ako rekreačné objekty. Situáciu kúpeľov Brusno je z tohto hľadiska ťažšie exaktnejšie posúdiť, ale práve v prípade obcí s najin-

---

<sup>7</sup> Najmä obce Badín, Tajov, Slovenská Ľupča.

tenzivnejšou výstavbou rodinných domov – Kordíky a Králiky má táto skutočnosť výrazný vplyv.

Výstavba rodinných domov v banskobystrickom okrese bola v sledovanom období pod výrazným vplyvom okresného mesta. Významnosť tohto vplyvu neznižuje len zvýrazňuje fakt, že v Banskej Bystrici žilo v sledovanom období 75 % obyvateľstva okresu (Korec a kol. 1997, s. 214), z toho 79 % banskobystričanov žilo v zóne sídlisk (údaje sa vzťahujú k roku 1991).

V zónach 1 a 2 (ktoré zahŕňajú katastrálne územie Banskej Bystrice v stave z roku 1990) bolo v sledovanom období postavených 275 rodinných domov, čo predstavuje 45 % zo všetkých nových rodinných domov postavených v okrese. V zónach 1, 2 a 3 už bolo postavených 474 rodinných domov (78 %), pričom len samotné zóny 2 a 3 sa 70 % podieľali na celkovej výstavbe rodinných domov v banskobystrickom okrese.

Z pohľadu intenzity výstavby rodinných domov v prepočte k počtu obyvateľov danej zóny najvyššie hodnoty vykazuje prímestská vidiecka zóna 3, za ňou s miernym odstupom nasleduje už výrazne vidiecka zóna 4, ktorá má ale najnižší počet obyvateľov. V prípade „mestských“ zón 1 a 2 neprekvapuje nízka intenzita výstavby rodinných domov. V zóne 1 je to spôsobené nedostatkom väčšieho počtu vhodných parciel na výstavbu, v zóne 2 je nízka intenzita výstavby rodinných domov spôsobená vysokým podielom obyvateľov žijúcich na sídliskách.

Z uvedeného vyplýva, že výstavba nových rodinných domov v okrese bola v sledovanom období významne koncentrovaná do pôvodne vidieckeho okolia Banskej Bystrice, v rámci, ktorého môžeme vyčleniť dve hlavné oblasti. Prvá oblasť reprezentujú oblasti výstavby v rámci k. ú. Podlavice, Radvaň, Sásová (doplnkovo Kostiviarska, Kremnička) z vonkajšej mestskej zóny 2, ktoré mali na výstavbe rodinných domov v rámci administratívneho územia mesta podiel 41 % resp. 57 %, čo v okresnom merítku predstavovalo podiel 19 % resp. 26 %.

Druhá oblasť sa nachádza v prímestskej zóne 3 a má dve podoblasti: väčšie obce nad 1 000 obyvateľov (Slovenská Ľupča, Selce, Badín, + Poniky a Priechod) ležiace na hranici podhorských oblastí; menšie obce v podhorských a horských oblastiach s významnou rekreačnou funkciou (Kordíky, Králiky). Druhá oblasť mala v rámci zóny 3 takmer 76 % podiel na výstavbe rodinných domov a takmer 25 % podiel v okresnom merítku.

## **2. Bytová výstavba v bytových domoch v Banskej Bystrici v 90. rokoch 20. storočia**

Výstavba bytov v bytových domoch v Banskej Bystrici, ktorá do roku 1989 prebiehala v rámci tzv. komplexnej bytovej výstavby s maximálnou intenzitou približne 1 000 bytov ročne (80. roky), bola v roku 1991 prakticky ukončená. Ďalšia výstavba bytových domov pokračovala len prostredníctvom individuálnych jednorázových rezidenčných projektov, a preto počty nových bytov boli nízke a aj tie kolísali. Údaje o výstavbe bytových domov máme k dispozícii od roku 1991 a až na malé výnimky sa dotýkajú len mesta Banská Bystrica.

Celkovo bolo medzi rokmi 1991 a 2001 v okrese Banská Bystrica postavených 18 bytových domov s počtom 622 odovzdaných bytov (+ v troch zrekonštruovaných internátoch vzniklo 147 bytov a 19 bytových jednotiek vzniklo

v nadstavbách bytových domov).<sup>8</sup> Z toho len 4 bytové domy s 31 bytovými jednotkami boli postavené mimo územia mesta Banská Bystrica (dva v Selciach, po jednom v Slovenskej Lupči a v Medzibrode).

V roku 1991 boli ešte v rámci dokončovania rozostavanej komplexnej bytovej výstavby odovzdané 4 panelové bytové domy so 132 (144) bytovými jednotkami na poslednom banskobystrickom sídlisku zo socialistického obdobia Sásová – Rudlová. V rokoch 1992 – 1993 boli, okrem bloku s 2x7 bytovými jednotkami v Selciach, skolaudované dva bytové domy (spolu 28 bytových jednotiek) s bezbariérovými úpravami pre telesne postihnutých v štvrti Uhlisko.

V rokoch 1994 – 1995 sme okrem menšieho bytového domu v Slovenskej Lupči (8 b. j.) zaznamenali dokončenie prvých dvoch bytových (polyfunkčných) domov „nepanelákového typu“ s výrazným architektonickým riešením. Najskôr bol v roku 1994 skolaudovaný polyfunkčný dom Arkádia, ktorý sa nachádza neďaleko centra mesta. Je v ňom umiestnených 41 bytových jednotiek (v súčasnosti sa 21 z nich využíva ako nebytové priestory) a súbor rozmanitých komerčných priestorov. V roku 1995 nasledovalo odovzdanie polyfunkčného domu na Švermovej ulici, ktorý sa s 92 bytovými jednotkami stal najväčším realizovaným bytovým projektom v 90. rokoch v rámci kompaktného mesta.

Roky 1996 – 1997 a najmä rok 2000, kedy nebol odovzdaný žiadny bytový dom, boli z pohľadu nárastu počtu bytov veľmi skromné. Mimo Banskej Bystrice bol odovzdaný do užívania len bytový dom s 9 bytovými jednotkami v Medzibrode a v okrajovej časti mesta v Šalkovej miestne roľnícke družstvo vystavalo menší bytový dom (4 b. j.). Dostavanie bloku s 24 bytovými jednotkami v rámci súboru internátov v univerzitnom areáli na Tajovského ulici v panelákovom štýle bolo jediným a chudobným prírastkom do súboru bytových domov v meste. Aj keď v roku 1998 nepribudla žiadna stavba bytového domu, bytový fond v bytových domoch sa rozrástol o 147 bytových jednotiek, ktoré vznikli rekonštrukciou internátov v Hornej ulici v centrálnej časti mesta.

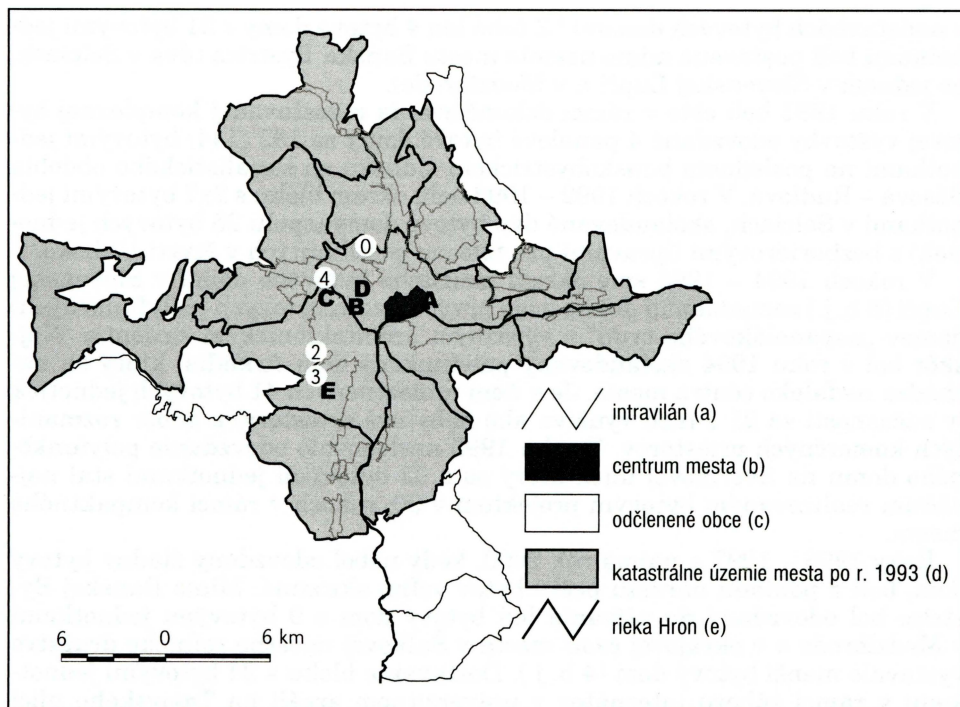
Rok 1999 bol na novostavby bytových domov najbohatší – domový fond sa rozrástol o 4 budovy v modernom architektonickom štýle. Išlo o bytové domy na Novej ulici (50 b. j.), na Zelenej ulici (64 b. j.) a dva objekty v polyfunkčnej zóne Belveder (24 a 42 b. j.).<sup>9</sup> Navyše pribudlo 19 bytových jednotiek v nadstavbách bytových domov na Sládkovičovej ulici. Na záver nami sledovaného obdobia bola v roku 2001 dokončená prvá etapa projektu Pršianska terasa (93 b. j.), ktorý bol pripravovaný ešte pred rokom 1989. Výstavba tejto etapy projektu sa začala (znovuobnovila) v roku 1997, v rokoch 1999 – 2000 bola stavba pozastavená a na záver roku 2001 skolaudovaná. V prípade tohto projektu sa jedná o skĺbenie pôvodne panelovej technológie výstavby s novými stavebnými postupmi. Stavebný celok je zakomponovaný do atraktívneho

---

<sup>8</sup> Aj keď je prehľad kolaudačných rozhodnutí najkomplexnejším zdrojom údajov o novej výstavbe, rozhodne nie je bez nedostatkov. Týka sa to najmä podchyteného počtu bytov, ktoré v niektorých prípadoch boli kolaudované osobitne a tak nie vždy sú v prehľade správne podchytené.

<sup>9</sup> Polyfunkčná zóna Belveder je najväčším novým banskobystrickým rezidenčným projektom v štýle „mesta v meste“. V rámci projektu Belveder však boli dosiaľ zrealizované len jeden polyfunkčný, jeden bytový dom a 6 rodinných domov. Jedná sa o čisto súkromný projekt, ktorý je na miestne pomery nezvyčajný svojím rozsahom i komplexnosťou. Ak by došlo k jeho kompletnej realizácii vznikol by ambicióznejší, „rezidenčnejší“ projekt ako známe Nádvorie Európy v Komárne.





Obr. 2 – Rozmiestnenie najvýznamnejších nových rezidenčných projektov v Banskej Bystrici. Bytové domy: A – Arkádia – Kukučínova ulica, B – BD Švermova ulica, C – 2 BD Nová a Zelená ulica, D – polyfunkčná zóna Belveder, E – BD Pršianska Terasa. Nové kompaktné lokality výstavby rodinných domov: 0 – Slnčné stránne – Pod Vysielačom, 1 – Pod stráňou, 2 – Motyčiny, Suchý vrch, 3 – Malachovské skalky.

podhorského prostredia mimo kompaktného mesta s výhľadom do širokého okolia.

Čo sa týka priestorového rozmiestnenia nových bytových domov v Banskej Bystrici tak s výnimkou polyfunkčného domu Arkádia situovaného v centre mesta sa všetky nachádzali v katastrálnom území Radvaň v západnej časti mesta. Dokonca z jedného vyvýšeného bodu (Graniar) je možné zhliadnuť tri novospostavené „nepanelové“, jeden nový panelový bytový dom a rozsiahlu výstavbu rodinných domov v lokalitách Pod stráňou, Malachovské skalky a pripravovanú lokalitu Suchý vrch. To svedčí o mimoriadnej atraktivite východných strání predhoria Kremnických vrchov pre lokalizáciu bytovej výstavby. S výnimkou rezidenčného projektu Pršianska terasa, ktorý je umiestnený za okrajom kompaktno zastavaného územia, ostatné bytové domy boli postavené v rámci (na okraji) kompaktného územia mesta v prielukách (pozri mapku na obr. 2).

Rovnako je zaujímavé sledovať otázku, kto bol investorom a stavebníkom spomínaných bytových projektov. Dokončovanie komplexnej bytovej výstavby na začiatku 90. rokov sa ešte nieslo v réžii hlavného dodávateľa stavebných prác v socialistickom období – podniku Pozemné stavby. Z jednotlivých divízií tohto podniku (podobne ako tomu bolo u ďalšieho veľkého stavebného podniku Stavoindustria) sa po zániku pôvodných štátnych organizácií vytvorili nové súkromné stavebné firmy, ktoré realizovali ďalšiu bytovú výstavbu. Medzi

najvýznamnejšie patrí akciová spoločnosť neskôr s. r. o. Občianske stavby, ktorá realizovala najviac bytových domov a spoločnosť IKM reality – staving.

Čo sa týka investorského pokrytia nových stavieb bytových domov, najviac sa v tomto smere angažoval Investorský útvar mesta. Táto organizácia spadajúca pod magistrát mesta investorsky zabezpečila byty pre telesne postihnutých, „avantgardný“ bytový dom na Zelenej ulici, nadstavby na bytových domoch na Sládkovičovej ulici a najmä projekt Pršianska terasa. To sa odrazilo v tom, že s výnimkou bytového domu na Zelenej ulici, v ktorom sú všetky byty predané do osobného vlastníctva (ako „komerčné“), v ostatných projektoch výrazne prevažujú nájomné byty vo vlastníctve mesta. Výraznú spojitosť s magistrátom má aj zabezpečenie rekonštrukcie internátov na 147 bytov na Hornej ulici Bytovým podnikom mesta s. r. o, v ktorom je mesto najväčším podielnikom.

Inou formou finančného zabezpečenia výstavby predstavoval vznik spoločenstva vlastníkov bytov (bytový dom Arkádia, bytový dom na Novej ulici). V prípade dvoch bytových domov v polyfunkčnej zóne Belveder ich výstavbu investične i stavebne zabezpečovala súkromná firma IKM reality – staving a. s. Banská Bystrica a následne jednotlivé byty odpredávala. V ostatných prípadoch investorom boli organizácie stavajúce byty pre vlastných zamestnancov (Univerzita Mateja Bela, Roľnícke družstvo Šalková) alebo Stavebné bytové družstvo II (bytový dom v Medzibrode).

## Záver

Bytová výstavba v okrese Banská Bystrica v 90. rokoch minulého storočia do veľkej miery odrážala vplyvy, tendencie a procesy, ktoré sa na tomto teritóriu odohrávali. Nové spoločensko-ekonomické podmienky priniesli celý rad ťažkostí najmä finančného charakteru, ktoré praktickú realizáciu bytovej politiky premenili na zabezpečovanie čiastkových projektov. Takéto projekty mohli len v minimálnej miere pomôcť riešiť problém nedostatku (resp. potreby), najmä cenovo prístupných bytov.

Po dokončení rozostavaných projektov komplexnej i individuálnej bytovej výstavby na začiatku 90. rokov zostala otvorená otázka, akým smerom sa bude bytová výstavba uberať a kto a ako ju bude v nových podmienkach zabezpečovať. To sa odrazilo na znížení počtu dokončených bytov tak v bytových, ako aj rodinných domoch. Roky 1994 – 1995 síce priniesli prvé dva „súkromné“ bytové domy, ale tieto až do roku 1999 ostali osamelými pioniermi v tejto oblasti. Výstavba rodinných domov bola prirodzene pružnejšia, rýchlejšie prekonala pokles, postupne akcelerovala a ku koncu desaťročia výstavba rodinných domov kulminovala.

Záver desaťročia a prvý rok nového storočia (1998 – 2001) priniesol aj v oblasti novej bytovej výstavby v bytových domoch dovedy nebyvalý nárast. Bolo postavených 5 nových bytových domov s 273 bytovými jednotkami. Okrem toho vzniklo 147 bytov rekonštrukciou a pribudlo 19 bytov v nadstavbách bytových domov. Uvedené počty bytov predstavujú 43 % z celkového počtu novoizísaných bytov v bytových domoch za obdobie 1991 – 2001. Po niekoľko-ročnej odmlke bola na konci 90. rokov obnovená výstavba nájomných bytov zabezpečovaná organizáciami mesta (90 b. j. v nových bytových domoch, 166 b. j. v rekonštruovaných priestoroch a nadstavbách).

Na základe analýzy bytovej výstavby v banskobystrickom okrese v 90. rokoch 20. storočia môžeme vyvodiť nasledovné závery:

Politicko-ekonomické zmeny po roku 1990 sa v oblasti novej bytovej výstavby odrazili v dvoch základných rovinách:

1. Bola ukončená rozsiahla, štátom podporovaná komplexná bytová výstavba (KBV), ktorá, bola dostupná širokým vrstvám obyvateľstva.
2. Nástup ekonomickej reformy a s tým spojené sprievodné javy (liberalizácia cien, trhové správanie sa subjektov na trhu s nehnuteľnosťami, sociálne dopady reštrukturalizácie hospodárstva, zníženie ekonomickej sily väčšiny obyvateľstva) spôsobili prehĺbenie diferencií medzi na jednej strane potrebami a možnosťami väčšiny záujemcov o nové bývanie a na druhej strane produkciou stavebných organizácií (dopyt po väčšom počte menších, nájomných, cenovo dostupných bytov X ponuka menšieho počtu veľkoplošných, nadštandardne vybavených bytov v atraktívnych lokalitách, s odkúpením do osobného vlastníctva). Celková situácia v spoločnosti spôsobila, že sa z ekonomických dôvodov stala neatraktívnou nová bytová výstavba v cenových hladinách zodpovedajúcich kúpyschopnosti väčšiny obyvateľstva. To malo za následok výrazné zúženie okruhu ľudí, ktorí si mohli dovoliť zaobstarať nový byt.<sup>10</sup>

Vytváranie vrstvy lepšie ekonomicky situovaných občanov túžiacich po bývaní v rodinnom dome sa odrazilo na rýchlom prekonaní poklesu výstavby rodinných domov a na rastúcom tempe ich výstavby s kulmináciou okolo roku 2000.

Prepad výstavby bytových domov a rastúce tempo výstavby rodinných domov spôsobili, že sa pomer nových bytov postavených v bytových a rodinných domoch prakticky vyrovnal, presnejšie zmenil v prospech výstavby v rodinných domoch.<sup>11</sup>

Zvýšená atraktivita bývania v rodinných domoch oproti zakúpeniu nadštandardného bytu v bytovom dome súvisí s tým, že:

1. Okruh ľudí, pre ktorých je bývanie v bytovom dome atraktívne a môžu si dovoliť zakúpiť v ňom byt je úzky. Výsledkom je nevelký počet novopostavených bytových domov aj keď s predajom väčšiny bytov neboli problémy.
2. Vo vrstve ľudí, ktorá si môže nové bývanie dovoliť prevládajú ľudia, ktorí nielen kvôli rodinným pomerom ale zároveň aj pre zvýraznenie svojho postavenia preferujú rodinný dom.
3. Atraktívne prostredie Banskej Bystrice a jej okolia ponúka viacero možností na individuálnu až osobitú výstavbu s tým, že časová dostupnosť do centra zostáva stále prijateľná. Z tohto dôvodu nevzniká výraznejšia potreba kupovať drahý byt v centre mesta.

Možnosti bývania a gentrifikačné tendencie v centre mesta sú obmedzené, pretože historické centrum mesta nabralo na úkor rezidenčnej výrazne komerčnej funkcie (obchod, kancelárske priestory). Malý počet bytov sa nachádza zväčša v podkrovných priestoroch a väčšinou slúži len majiteľom domov. Niekoľko novopostavených bytov v zrekonštruovaných priestoroch malo z po-

---

<sup>10</sup> Väčšina obyvateľstva z ekonomických dôvodov nemá výraznejšie šance zmeniť svoje bývanie. Naopak v dôsledku sociálno-ekonomických otrasov nezanedbateľná skupina ľudí nie je schopná udržať si súčasný štandard bývania, stáva sa neplatičmi, je ohrozená deľožáciami a bezdomovectvom.

<sup>11</sup> Za obdobie od druhého polroka 1993 do konca roka 2001 bolo v bansko-bystrickom okrese postavených 604 rodinných domov (z toho 474 v Banskej Bystrici a bezprostrednom okolí) a medzi rokmi 1993 – 2001 462 bytov v bytových domoch s výnimkou 9 bytov všetko v Banskej Bystrici a bezprostrednom okolí. Pri posudzovaní týchto čísel si je potrebné uvedomiť, že v rodinných domoch je často viac ako jedna bytová jednotka a rodinný dom väčšinou slúži ako bývanie pre viac ľudí ako byt v bytovom dome.

hľadu rezidenčnej funkcie historického jadra zanedbateľnú váhu. Na druhej strane v centre mesta dochádzalo k výmene pôvodného obyvateľstva za obyvateľstvo s vyšším statusom.

Je pravdepodobné, že rozhodujúca časť ľudí obývajúcich nové rodinné i bytové domy opustila zónu najmä panelových sídlisk. To prispelo k uvoľneniu časti starších bytov na panelových sídliskách a aspoň čiastočne rozšírilo možnosti získať cenovo prístupnejšie bývanie.<sup>12</sup>

Výstavba rodinných domov v rámci i mimo Banskej Bystrice a miestne suburbanizačné tendencie majú lokálne špecifiká:

a) Viaceré oblasti ešte v rámci administratívnych hraníc mesta majú prednosti vidieckeho prostredia<sup>13</sup>, sú dostupné mestskou dopravou a teda sú úzko napojené na mestský organizmus. Z tohto dôvodu je v Banskej Bystrici dostatok priestorov pre lokalizáciu bývania s jeho „suburbánnymi kladmi“ ešte v rámci administratívneho územia mesta, resp. v blízkom okolí. To je dôvodom najpočetnejšej výstavby rodinných domov v zónach 2 a 3 (pripojené vidiecke obce k Banskej Bystrici a blízke okolie).

b) Blízke ako aj v vzdialenejšie okolie Banskej Bystrice predstavuje zároveň významnú zdrojovú oblasť, z ktorej mesto v socialistickom dynamicky populárne rástlo. Vo viacerých obciach je možné sledovať tendenciu „návratu“ najmä ľudí vo vyššom ako strednom veku do obcí, z ktorých odišli bývať do mesta. Po návrate takýto obyvatelia opravujú rodičovské domy, prípadne si ich odrastené deti stavajú rodinné domy v prostredí, ktoré časom získalo na atraktivite.

Je možné pozorovať jednoduchú aj keď nie priamočiaru závislosť – so vzrastajúcou vzdialenosťou od Banskej Bystrice klesá zastúpenie domov postavených Bystričanmi v prospech miestneho obyvateľstva. Potrebne je ale zobrať do úvahy významný rekreačný potenciál prakticky všetkých obcí banskobystrického okresu a výstavbu (opravy) rodinných domov (chalúp) obyvateľstvom, z Banskej Bystrice.

Táto štúdia sa pokúsila priblížiť to, ako sa jednotlivé subjekty v Banskej Bystrici a okolí (magistrát, súkromné stavebné firmy, jednotlivci) vysporiadali v 90. rokoch 20. storočia s otázkou bytovej výstavby. Magistrát mesta bol zásluhou zlej finančnej situácie schopný odovzdať do užívania prvé nájomné byty (106 b. j.) až v roku 2001. Obmedzená kúpyschopnosť obyvateľstva, limitovaný záujem o kúpu finančne náročného bytu do osobného vlastníctva a výraznejší rozvoj výstavby rodinných domov spôsobili, že v skúmanom období na území mesta boli stavebné firmy schopné postaviť len 6 bytových domov (kondomínií) s 322 bytmi.

Na druhej strane individuálna výstavba rodinných domov zaznamenala od polovice 90. rokov významnejší nárast a početne prebehla ostatné druhy bytovej výstavby. Výstavba rodinných domov sa koncentrovala najmä do vonkajších oblastí mesta v rámci jeho administratívnych hraníc i širšieho okolia mesta, ktoré má špecifické suburbanizačné podmienky. Celkovo výstavba bytov v Banskej Bystrici v 90. rokoch 20. storočia (ročný priemer 69 bytov v obytných domoch a 43 bytov v rodinných domoch), významne zaostávala za potrebou nových bytov, ktorá je 400 bytov ročne (Úhríková 1997, Kupec a kol. 2002).

<sup>12</sup> Množstvo takto uvoľnených bytov pre trh však nebolo veľké, pretože tieto byty boli často prenechávané rodinným príslušníkom.

<sup>13</sup> Kvalitnejšie životné prostredie, klud, blízkosť prírody...

## Literatúra a zdroje dát:

- KOREC, P., LAUKO, V., TOLMÁČI, L., ZUBRICZKÝ, G. (1997): Kraje a okresy Slovenska. Bratislava, Vydavateľstvo Q111.
- KUPEC, J., BRAŠEŇOVÁ, A., PUŠKÁROVÁ, A., VOSKÁR, Š. (2002): Prognózy urbánneho rastu. In: Baran, V. (ed): Banská Bystrica v geografickej realite času a priestoru. Banská Bystrica. Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Matthiae Belii a Mesto Banská Bystrica. s. 71-81.
- LOVÁSZ, A. (2002): Byty: Deformácia a základ závislosti. In: Domino fórum č. 46, s. 5. Prehľad kolaudačných rozhodnutí za roky 1991 – 2001. Okresný úrad Banská Bystrica, odbor životného prostredia.
- Sčítanie ľudí, domov a bytov 1991. Dáta za urbanistické obvody mesta Banská Bystrica v elektronickej forme. Praha. Federálny statistický úrad.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001. Predbežné údaje za Banskú Bystricu v elektronickej forme. Banská Bystrica. Krajská správa štatistického úradu.
- SÝKORA, L. (2001): Klasifikace změn v prostorové struktuře postkomunistických měst. In: Acta Facultatis Studiorum Humanitatis et Naturae Universitatis Prešoviensis XXXV – Folia Geographica č. 4, Prešov, s. 194-205.
- UHRÍKOVÁ, D. (1997): Bývanie a jeho územné aspekty. In: Zborník z konferencie „Aktuálne problémy regionálneho rozvoja“, Banská Bystrica 28. – 29. 5. 1997. IROMAR. EF UMB, Banská Bystrica. s. 184-191.

### S u m m a r y

#### HOUSING DEVELOPMENT IN BANSKÁ BYSTRICA AND ITS SURROUNDINGS IN THE 1990'S

Housing development is one of the most significant components of development with a significant impact on the whole society. Changes in society and economics in the transitional post-socialist Slovak Republic had also a great influence on housing development. The 1990's were the initial period of market influences on intra-urban structures inherited from the socialist era. This study analyses the situation in the housing development in the capital of Banská Bystrica region, the town of Banská Bystrica (83 000 inhabitants in 2001), and in the surrounding villages in the period between 1991(3) and 2001.

Socio-economic changes in the Slovak society brought about the end of large state-financed and state-managed housing development when, in the 1980's, more than 1 000 flats for accessible prices in block of flats in the pre-fabricated housing estates were built each year. Practical development of housing has been completely moved from state to private subjects (developers, building companies), local authorities and individuals. The state subsidised new housing development through loans from the State Fund of Housing Development, through bonuses in building savings and mortgages which has been offered, however, only since 1999, (really 2001).

Due to the new situation in housing development, construction of rental flats in block of flats fell down (rent is still regulated by the state). Because of a bad financial situation, the municipality of Banská Bystrica was able to finish first rental flats (106 units) only in 2001. Because of restricted purchasing power of inhabitants, limited interest in purchasing expensive flats and marked interest in construction of family houses, only few residential projects except villas were realised (6 blocks of flats – condominiums, 322 flats). Individual construction of family houses has nevertheless increased, especially since the second part of the 1990's and became most prevalent. Construction of family houses was concentrated in outer areas inside administrative boundaries of the town and in its broader environs, which has specific preconditions for suburbanization.

Overall housing construction in Banská Bystrica in the 1990s (with the annual average production of 69 flats in blocks of flats and 43 flats in family houses in the period between 1994 – 2001) significantly lies behind the need of new flats, which is 400 flats annually. Simultaneously, the ratio of flats constructed in blocks of flats and family houses changed from 95 % to 5 % in the socialist era to 49,8 % to 50,2 % in the recent post-socialist transitional period.

Fig. 1 – Zones of construction areas of family houses in Banská Bystrica region (further particulars in text).

Fig. 2 – Spatial distribution of main new residential projects in Banská Bystrica. (Letters – blocks of flats, Numbers – compact localities of construction of family houses). a – city, b – centre, c – independent communes, d – cadastral territory of the town after 1993, e – Hron river.

*(Pracoviště autora: autor je postgraduálním studentem katedry sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty UK, Albertov 6, 128 43 Praha 2; e-mail: chorvat@natur.cuni.cz.)*

*Do redakce došlo 17. 12. 2003*