



Suburbanizace

Problém i řešení

LUDEK SYKORA

Za okraji našich měst se poměrně masivně staví rodinné a v poslední době i bytové domy. Většinu z nich najdeme v nových areálech na okrajích stávajících sídel. Existují i případy, kdy se původní venkovské sídlo v nové zástavbě doslova rozpustí (např. Zdiměřice u Prahy). S výstavbou se do venkovského prostoru stěhují noví lidé, nejčastěji z města samotného, a v případě velkých a rostoucích metropolí i z jiných krajů a zemí. Kromě nového bydlení najdeme za městy nová nákupní centra, skladovací areály a průmyslové zóny, a to především podél dálnic a jejich křižovatek. Většinou se okolí měst rozvíjí mohutněji než města samotná. Hovoříme o procesu *suburbanizace*. Je takový rozvoj osídlení řešením nedostatků, které pocítujeme, nebo spíš představuje problém? Odpověď je třeba hledat v pochopení důvodů, které vedou lidi k výstavbě domků za

městem a firmy k umístování provozů a skladů na okrajích měst a podél dálnic a v poznání důsledků, které takové rozmístění bydliště a pracoviště přináší pro každodenní život obyvatel a chod městských regionů.

Proč k suburbanizaci dochází?

Za výstavbou nových rodinných domků stojí nedostatek tohoto druhu bydlení ve městech a jejich okolí. V současnosti existuje méně bytů v rodinných domech, než je žádané (např. v Praze a jejím okolí je pouze 106 tisíc bytů v rodinných domech v porovnání se 444 tisíci v domech bytových). Obrovská meze mezi nabídkou a poptávkou vznikla vinou nedostatečně rozvinuté alternativy rodinného bydlení v zázemí měst. Během komunismu se stavěly především byty v panelových domech na městských sídlišťích, zatímco malá sídla v zázemí měst neměla šanci získat téměř žád-

oucí ekonomikou a trhem práce. Zprostředkovaně omezila tlak poptávky na trh s byty v samotném městě a tím i cenovou úroveň bydlení těch, kteří vysoké platy nepobírají. V neposlední řadě pomohla a pomáhá mnoha obcím při řešení jejich zanedbanosti zděděné z dob komunismu.

Porovnejme obraz některých vesnic s odpovídajícími se statky, neexistujícími chodníky a nedostatečnou infrastrukturou v roce 1989 se současnou situací. Příliv investic je znát a z valné většiny přináší i významný posun kvality života původních obyvatel. Pro taková sídla už dnes neplatí, že se v důsledku odchodu mladých lidí do měst postupně vytrácejí z našich map. Právě naopak. Dnes jsou takové obce stále více na očích. Některé z nich se opravdu snaží zajistit svým občanům kvalitní podmínky. Rozvoj a růst podporují, snaží se ho však dávkovat. V 90. letech se jim podařilo zavést plyn a kanalizaci, opravit ulice a opatřit je novými chodníky, opravit školu, zkulturnovat místní sál pro společenské akce, knihovnu oživit internetem a vybudovat dětské hřiště splňující evropské normy. Dávají prostor pro širší spektrum nově příchozích: těm, co si na velkých pozemcích staví honosné vily, rodinám pořizujícím si typové domky i těm, kdo si mohou dovolit bydlení v menších jednotkách bytových domů. Většinou však jde o větší obce nebo okrajové městské části s osvětlivým vedením a podstatně většími vlastními zdroji než mají malé vesnice.

Problémy

Velkou pozornost médií, veřejnosti i některých odborníků přitahuje architektura domů. Za hlavní problémy suburbanizace však považují:

- nedostatečnou vybavenost lokalit, kde kromě nových rodinných domů už nic jiného nenajdeme;
- nesoulad až vážný konflikt mezi skupinami obyvatel ohledně dalšího rozvoje;
- a zejména vysoce fragmentovanou zástavbu v městských regionech, kterou bude velmi

Abstract: Suburbanization – threat or solution by Luděk Sýkora. Suburbanization, which is the dominant form of metropolitan growth in postsocialist cities, offers wider variety of housing options, yet at the same time it is a major threat to sustainable development. The spatially scattered and fragmented pattern of development calls for the implementation of urban growth management policies and instruments.

Poděkování: Článek vychází z dlouhodobého výzkumu proměn postsocialistických měst podpořeného výzkumným záměrem MSM 0021620831 „Geografické systémy a rizikové procesy v kontextu globálních změn a evropské integrace“.

Koncentrovaná, developerská výstavba v Průhonících u Prahy. Snímek © Luděk Sýkora.

Doc. RNDr. Luděk Sýkora, Ph.D., (*1965) pracuje na Katedře sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty UK v Praze. Věnuje se proměnám postsocialistických měst.

Nová zástavba rodinných domků mezi obcemi Květnice a Sibřina za východním okrajem hlavního města. Ortofoto © Geodis, s. r. o.

né investice. Takzvaná středisková soustava nepřipustila rozvoj bydlení mimo intravilán měst ani v okolních malých obcích.

Dnešní suburbanizace proto do jisté míry řeší nedostatky vzniklé v letech minulých. Rostoucí příjmy nezanedbatelné části obyvatel umožnily mnoha rodinám uskutečnit sen o rodinném domku. Díky restitucím zemědělské půdy a zájmu obcí v okolí měst přilákat investice, ekonomické aktivity a nové obyvatel bylo kde stavět. Výstavba na zelené louce za hranicemi měst představuje pro developery méně nákladnou a ziskovější alternativu oproti výstavbě ve městě a pro obyvatele přístup k většímu bytu za nižší cenu. Suburbanizace se naplno rozběhla koncem 90. let minulého století.

Přínosy

Nabídkou nových rodinných domků v příměstském prostředí rozšiřuje suburbanizace možnosti na trhu s byty. Z hlediska širší výběru bydlení nelze suburbanizaci hodnotit jinak než kladně. Možnost postavit nebo získat nové bydlení v zázemí měst pomohla realizovat osobní sen některých obyvatel měst a odstěhovat se ze sídliště do vlastního domku se zahrádkou. Také ale umožnila lidem z jiných oblastí přistěhovat se do měst s ros-





Nahoře: Takzvaný „sprawl“ v zázemí Prahy, domky postavené v nové enklávě v poli oddělené od zástavby okolních obcí Příšimasy a Hradešín. Uprostřed: Demarkační line mezi městskou částí Brno-Ivanovice a obcí Česká. Nová suburbánní výstavba rozdělila život v obcích do špatně propustných zón.

Dole: Nic než nové rodinné domky: „sprawl“ na jihovýchodě Prahy – nová Hlubočinka, obec Sulice. Snímky na této straně © Luděk Sýkora.



obtížné dlouhodobě zajistit dopravou a službami, a jež má dalekosáhlé důsledky pro životní prostředí a sociální soudržnost.

Výstavba bydlení, kterou nedoprovází nabídka služeb a rozvoj či kultivace veřejných prostor, je velkým nešvarem. Zdá se, že jsme se vůbec nepoučili z problémů sídlišť. Nedo- stačuje kapacita škol (o školkách ani nemlu- vě) a mnohé představy o kvalitním způsobu života narážejí na nedostatek zdrojů. Ti nejši- kovnější si umějí vypomoci vyjednáváním se soukromými investory, kteří pomohou zvele- bit i kousek obce. Mnohde však takové mož- nosti nemají. Někteří představitelé navíc mys- lí spíš na svůj osobní prospěch než na rozvoj přírno- sný pro všechny. Setkáme se i s místy, kde obyvatelé místo spolupráce mezi sebe postaví ploty a závory (např. v městské části Brno-Ivanovice).

Když nemají lidé základní služby v místě, sednou do auta, děti rozvezou do vzdá- lených škol, nakoupí v obchodních zónách u dálnic, za zábavou dojedou do města a za oddechem na víkend do hor. V místě je drží jenom jejich nemovitost. Možná jsou někte- ří s takovým stavem spokojeni. Většina si ale umí představit kvalitnější život v místě, kde mají dům. Vybavení lokalit bytové výstavby službami a kvalitním veřejným prostorem však není jen v možnostech obce, kde se roz- voj odehrává. Vždyť suburbanizace je regio- nální záležitostí a v případě velkých center, zejména pak hlavního města Prahy, věci celo- republikovou. Pomoc obcím musí přijít zven- čí. Kraje a vláda České republiky by nemě- ly strkat hlavu do písku. Zatím však slyšíme především argumenty typu, že pravomoci mají obce a co si spískaly, to si také musejí dát do pořádku. Stát nemůže přece řešit pro- blémy a nároky všech.

Dnes se s problémy suburbanizace potýká- jí stovky obcí. Nelze se proto divit státu, že se brání potenciálním finančním nárokům. Jenže pokud takový způsob růstu povolím, pak za něj také nesu odpovědnost. Odvolávat se na obce s tím, že ony měly a mají kompeten- ce, je utíkaním od odpovědnosti za určování zásadních směrů rozvoje osídlení Česka.

Někdo možná získává, ale všichni ztrácíme

Jaká je dnešní situace? Města a obce v jejich okolí mezi sebou soutěží o investice, lidi, pra- covní příležitosti a služby. Většina něco získá- vá. Někde je rozvoj jednostranný a zmatečný, jinde tak mohutný až se mu začínají bránit (jako například v Říčanech nebo Jesenicích u Prahy). Málokde si výsledný stav pochva- lují. Brno a Jihomoravský kraj si uvědomily, že úbytek obyvatel v Brně a bezbřehý růst v jeho zázemí nikomu neprospívá, a při pří- pravě nového územního plánu se tím snaží řídit. Soutěž mezi městem a obcemi a také mezi samotnými obcemi může někomu při- nést víc než jinému. Otázkou však je, zda pří- nos a zejména rozvoj s ním spojený přináší zisk městskému regionu jako celku a pota- žmo pak celé společnosti.

Nejvíce zpravidla ztrácí právě širší region. I když města investice získávají, v konku-



renci okolních obcí se jim nedaří směřovat investory na plochy, které ve městech opu- stili jejich dřívější uživatelé a dnes zejí prázd- notou (tzv. brownfields¹⁾). Každý investor raději staví na zelené louce, než aby se potý- kal s problémy, které brownfield představu- je. Z některých městských čtvrtí, například sídlišť, lidé odcházejí za město. V současnos- ti je městský region jako celek rozdělán obce- mi, které se na společném směřování obvyk- le nemají zájem dohodnout a vyšší správní orgány do této hry o individuální zisk na úkor celku nevstupují.

Ropucha v krajině

Hlavním problémem suburbanizace je for- ma rozvoje. Tu charakterizuje prostorová fragmentace, jež je výsledkem nejen indivi- duálních preferencí a mozaikovitě rozmís- těných rozvojových ploch, ale také rezigna- ce na koordinaci rozvoje městského regionu. V USA se takovému rozvoji říká *sprawl* (něco jako „rozlézavý“) a Američané ho charakte- rizují slovním spojením *leap frog development*: výstavba se šíří nahodile v lokalitách, jejichž rozmístění se podobá mokřým stopám ská- kající žáby. Neudržitelnost takového rozvoje z hlediska ekonomických nákladů, důsledků pro sociální soudržnost a životní prostředí je mnohokrát prodiskutována.

Známé jsou i možnosti řešení. V některých metropolitních oblastech USA (např. v Port- landu ve státě Washington) používají tzv. *hranice růstu měst*, aby se nová výstavba kon- centrovala do centrálních měst a jejich bez- prostředního okolí. Stát Maryland novou výstavbu finančně podporuje jen v deklaro- vaných oblastech s cílem udržet kompaktní formy urbanizace a chránit volnou krajinu před nahodilým a prostorově fragmentova- ným zastavěním. Mimo tyto oblasti lze sice rodinný domek postavit, avšak veškeré nákla- dy jdou na bedra investora, který nemůže počítat se zavedením infrastruktury hrazené z veřejných zdrojů. Nizozemsko již od šedesá- tých let 20. století používá politiku koncentro- vané dekoncentrace. Byla realizována formou výstavby nových měst, podporou výstavby v oblastech vymezených vládou nebo nedáv- ným důrazem na integrované plánování a rozvoj měst. Vždy směřovala k upřednostně- ní kompaktních forem osídlení v součinnosti

s rozvojem efektivní dopravní infrastruktury a důrazem na zabezpečení obyvatelstva služ- bami. U nás takovému pohledu nic nebrání, ale jeho uplatnění zatím vázne.

Komplexní usměrnění rozvoje osídlení

Nemůžeme si dovolit najednou rozvíjet stovky, možná i tisíce nových lokalit v zázemí měst. Postavit kvalitní silnice, přivést hromadnou dopravu, vybudovat školy a školky, obcho- dy, kulturní a zdravotní zařízení, to vše nelze pro všechna sídla, kde se v posledních letech staví nové bydlení a kam se stěhuje nemalé množství lidí. Výstavbu rozsypanou po kraji- ně nelze efektivně obsloužit. Přestože to víme ze zkušenosti zemí, které mají se suburbaniza- cí dlouholeté zkušenosti, upřednostnili jsme cestu nejjednodušší – nezasahovat a problém přenechat dalším generacím.

Rozvoj ale nemůže probíhat všude. Místa vhodná pro výstavbu bydlení, obchodů, kan- celáří a továren musíme vybírat. Jejich roz- voj také nemůžeme nechat jen na obcích. Stát a kraje musí aktivní politikou, plánováním, investicemi i výdaji na provoz podpořit rozvoj v sídlech, která mají alespoň základ občanské vybavenosti, kde je možné služby doplnit a kte- rá je možné obsloužit kvalitní, frekventovanou, rychlou (nejlépe kolejovou) hromadnou dopra- vou. Lokality, jež nelze efektivně obsloužit, by však neměly mít šanci dosáhnout na podpo- ru nové výstavby a vydírat stát na úkor jiných míst, jejichž rozvoj je udržitelnější.

Vize a politická odvaha

Nejde o to, že bychom takové usměrnění neuměli nebo nemohli zajistit. Vláda a kraje to jen nechtějí dělat. Chybí přesvědčení, že jde o významnou činnost, a politická vůle a odvaha se do složitějšího problému pustit. Vyžadovalo by to zásah do kompetence obcí, tedy potenciální politický konflikt, který by mohl ohrozit popularitu mezi voliči. K řeše- ní může vést pouze širší politická a celospo- lečenská dohoda. Na takovou dohodu však naše politická scéna není připravena. Chybí nám vize budoucnosti a politická odva- ha takovou vizi promítnout do dlouhodobé strategie rozvoje společnosti, osídlení a kraji- ny. Možná se vzpamatujeme, až bude situace kritická. Postižené generace našich dětí pak budou obviňovat nás.

Nákupní areál a zóny skladů kolem dálnice D1 mezi Průhonicemi (6 km) a sjezdem na Říčany a Jesenici (11 km). Ortofoto © Geodis, s. r. o.

1) Problematice brownfields se Vesmír věnoval mimo jiné v sérii článků Benjamina Fragnera – viz Vesmír 84, 58, 2005/1; 84, 178, 2005/3; 84, 300, 2005/5; 84, 426, 2005/7; 84, 558, 2005/9; 84, 690, 2005/11; 85, 58, 2006/1.