

# VÝVOJ A PROSTOROVÉ ROZLOŽENÍ BYTOVÉHO FONDU OLOMOUCE

Petr Kladivo, Petr Šimáček

*Kvalita, vývoj a prostorová diferenciacie bytového fondu patří mezi základní ukazatele funkční struktury města a má vliv na formování řady sociálních jevů v urbánním prostředí. Na příkladu města Olomouce můžeme od konce 19. století názorně pozorovat, jak se vyvíjelo město, které bylo do té doby významnou vojenskou pevností, kde se veškerý život odehrával uvnitř hradeb. Jakákoliv výstavba a s tím spojený rozvoj města byl až do zrušení pevnostního statutu (a částečného zbourání opevnění) v roce 1886 podmíněn a zásadně limitován jeho militární funkcí. V následujícím příspěvku se pokusíme zhodnotit vývoj stávající struktury bytového fondu Olomouce, posoudíme jeho kvalitu a prostorovou diferenciaci, a zvláště se zaměříme na výstavbu v jednotlivých obdobích 20. století. Na základně dat o bytovém fondu ze Sčítání lidu, domů a bytů 2001 provedeme typologii jednotlivých částí města z hlediska kvality bydlení.*

## Faktory podmiňující rozložení bytového fondu

Rozložení bytového fondu, jeho formu a kvalitu ovlivňuje v průběhu vývoje města celá řada faktorů a činitelů. Podle autorů, kteří se touto problematikou zabývají [Bezák 1987; Sýkora 1999; Musil 2001; Ouředníček, Possová, 2006; Halás, Džupinová, 2007], lze tyto faktory klasifikovat do tří základních skupin.

První kategorii tvoří podmínky přírodní. Morfologie území města, jehož podstatná část leží v nejúrodnější části Vněkarpatských sníženin, Hornomoravském úvalu, je nesporně velmi výhodná. Historickému centru a jeho nejbližšímu okolí, ležícímu v nížině o nadmořské výšce v rozmezí 212–220 m n. m., dominují Michalské, Václavské a Petrské návrší [Schulz a kol. 2009a]. Nadmořská výška v ostatních částech města obklopujících centrum prakticky nepřesahuje 280 m n. m. (této hodnoty dosahuje jen Tabulový vrch, což je místní označení pro vyvýšeninu zvedající se na území městských částí Nová Ulice a Neředín). Výjimku tvoří severovýchodní část Olomouce (území městských částí Svatý Kopeček, Lošov a Radíkov), kterou pak od zbytku města odděluje zlomový svah Nízkého Jeseníku s převýšením téměř 200 m. Z hlediska hydrologického je Olomouc situována rovněž příhodně, a to v nivě řeky Moravy a jejích ramen, na soutoku s řekou Bystřicí. Výhodu představují i podmínky klimatické. Město je situováno především v teplé klimatické oblasti (T2), opět s výjimkou severovýchodní části, kde se díky rostoucí nad-

mořské výšce (až 400 m n. m.) setkáváme s klimatem chladnějším. Konkrétně se jedná o tři podtypy mírně teplé oblasti MT9, MT10 a MT11 [Quitt 1971].

Druhou skupinu faktorů můžeme souhrnně označit jako faktory společensko-politické. Důležitou skutečností, jež přímo ovlivnila podobu města, byla existence vojenské pevnosti. Olomouc sevřená v hradbách byla (na rozdíl od většiny ostatních měst) ve svém vývoji značně omezována. Ke zrušení statutu státní pevnosti došlo až v roce 1886, což mělo za následek téměř okamžitou plošnou expanzi města. K dalším faktorům náležícím do této skupiny patří změna administrativních hranic města, tj. zejména vznik „Velké Olomouce“ v roce 1919 přiřazením okolních obcí, další rozšíření pak nastalo v 70. letech (obr. 1). K opačnému procesu (desintegraci) pak docházelo v 90. letech, kdy došlo ke znovuosamostatnění tří obcí.

Nesmíme opomenout ani faktory spojené s vývojem měst v komunistické éře, které měly viditelné účinky na jejich podobu a strukturu. Z pohledu bydlení se jednalo například o zrušení trhu s pozemky a zavedení regulovaných nebo pevně stanovených cen půdy, znárodnění většiny nájemních domů, velké obytné jednotky horních a středních tříd se rozdělovaly na dva až tři byty, docházelo k regulacím bytového systému. Rozmístění bytového fondu bylo ovlivněno i legislativou, týkající se ochrany zemědělského půdního fondu. Dalšími aspekty, které se citelně podepsaly na vývoji města, byla kvalita urbanistic-

kých koncepcí (např. z hlediska územního plánování) a množství vynaložených finančních prostředků investovaných do bytové výstavby [Musil 2001].

Hospodářské faktory jsou třetí skupinou činitelů podílejících se na rozmístění a kvalitě bytového fondu a v neposlední řadě i funkční struktuře města. Patří mezi ně zakládání a vývoj průmyslových podniků spojený s požadavky na prostor v podobě průmyslových areálů, později průmyslových zón (na území Olomouce se postupem času koncentroval průmysl zejména ve východní části města). Bezprostředně s touto problematikou, ale i s požadavky rostoucího města, souvisí budování dopravní infrastruktury, v posledních dekádách pak lokalizace obchodních center a vývoj dalších funkcí města.

## Vývoj bytového fondu Olomouce do první světové války

Situace stagnujícího města sevřeného pevnostním opevněním, která nedovolovala realizaci moderních ideových, politických a urbanizačních trendů druhé poloviny 19. století, se začíná zlepšovat koncem 70. let, kdy se rozběhl proces trvající desítky let, a to bourání hradeb, které působily jako bariéra jakéhokoliv rozvoje průmyslového či stavebního. Na druhou stranu hradbám a pevnostnímu statutu vděčíme za současnou nenarušenou podobu historického centra s řadou kulturních i architektonických památek, které navozují unikátní „genius loci“ města.

Stavební boom byl zpočátku brzděn spory o potenciální směr nové výstavby. Ty spočívaly v národnostním složení obyvatelstva. Prioritou německé části bylo propojení směrem na západ s německými obcemi před bouranými zdmi pevností (Nová Ulice, Neředín), naopak Čechy zajímal směr východní (Hodolany, Pavlovičky). Další problém spočíval ve vlastnictví pozemků, které nakonec muselo od armády odkoupit město.

Poprvé se také setkáváme s plánovaným urbanistickými koncepcí, z nichž je třeba zmínit zastavovací plán z roku 1894 od evropsky významného architekta a urbanisty Camilla Sitteho. Sitte ve svém plánu řešil jak úpravy historického jádra (jen minimální), tak zástavbu koupených pevnostních pozemků. Tento plán však nebyl zcela realizován, v průběhu let byly použity jen některé jeho části, např. dnešní náměstí Hrdinů, Kollárovo náměstí, třída Spojenců nebo ulice Vídeňská [Bartoš 2002]. Nutno ještě dodat, že v předměstských obcích se stavělo spíše živelně, povětšinou podél cest směřujících k olomouckému centru.

Do tohoto období spadá urbanistické řešení náměstí hrdinů, Kollárova náměstí, třídy Spojenců a Vídeňské, v jejichž bezprostřední blízkosti vznikaly spíše budovy veřejné. Množství staveb bylo zřizováno i pro vojenské účely – např. kasárna, jízdárna, vojenská nemocnice [Tichák 1998]. Z významnějších obytných čtvrtí zmiňme vybudování tzv. Úřednické čtvrti směrem k tehdejší zástavbě na Nové Ulici v podobě atraktivních vil a činžovních domů nebo novou zástavbu směrem k Hodolanům (tzv. Nové Hodolany). V obecné rovině lze říci, že bydlení bylo v tomto období situováno spíše v ose západ-východ. Postupem času přestávala velikost katastru Olomouce pomalu stačit, postupně rostly požadavky na pozemky okolních obcí (zejména Nová Ulice, Povel, Lazce, Hodolany aj.), na jejichž území byla některá výstavba lokalizována. Jako nejvhodnější řešení nastalé situace se nabízela integrace těchto obcí s Olomoucí.

Podíváme-li se na dnešní město a jeho části z hlediska podílu bytů postavených před rokem 1919, pak je to pochopitel-

ně městské centrum (městská část Olomouc-město), které v tomto ukazateli zcela dominuje. Spolu s ním také tehdejší, ještě stále samostatné, obce v blízkém sousedství města – Řepčín, Pavlovičky, Bělidla a Topolany (ve všech podíl bytů postavených před rokem 1919 dosahuje hodnoty nejméně 30 %). Jejich protipólem jsou dnešní městské části Nový Svět, Klášterní Hradisko, Lazce, Povel, Nové Sady a Neředín, kde je takových bytů méně než 5 %.

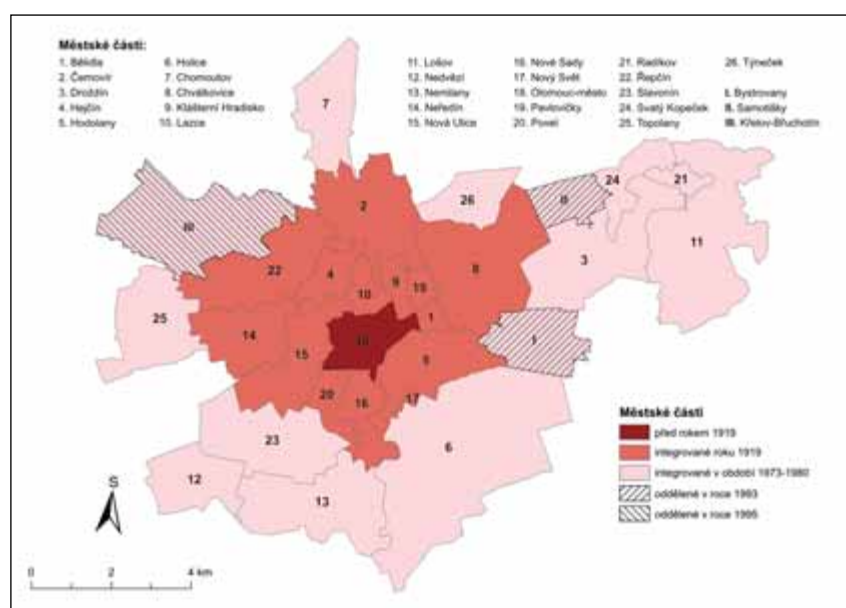
## Vývoj bytového fondu Olomouce v meziválečném období

Dnem, kdy oficiálně došlo k integraci několika blízkých obcí k městu a de facto k vytvoření tzv. „Velké Olomouce“, byl 16. duben 1919, kdy byl v Národním shromáždění československém předložen a schválen zákon č. 214/1919 Sb. „o sloučení sousedních obcí s Olomoucem“ (de iure až 24. dubna 1919, kdy byl zákon zveřejněn ve Sbírce zákonů). Tento akt, jenž znamenal důležitý mezník v rozvoji města, měl za následek připojení třinácti blízkých obcí, dnešních městských částí Hodolany a Nová Ulice (tyto obce měly dříve statut samostatného města), dále pak Bělidla, Černovír (a to včetně osady Klášterní Hradisko), Hejčín, Chválkovice, Lazce, Neředín, Nové Sady, Nový Svět, Pavlovičky, Povel a Řepčín). Integrovaný proces se projevil zejména zjednodušením

administrativy. Řada objektů, hlavně průmyslových, se rázem ocitla na území města a růst jednotlivých podniků mohl pokračovat. Týkalo se to především Hodolan, které se staly průmyslovou čtvrtí Olomouce, kde se k rozmachu potravinářského průmyslu (např. Zora v katastru Hodolan působila už od roku 1910) postupně přidávají i jiná odvětví. K lokalizaci jednotlivých závodů pak docházelo nejen při železniční dráze spojující Českou Třebovou a Přerov, ale později i dále na východ, zejména v katastrech Chválkovic, Bělidel a Pavloviček.

Pozitivní hospodářský vývoj, růst průmyslu spojený se zvyšujícím se počtem obyvatel, se projevil i výstavbou nových obytných budov, které měly uspokojit požadavky zejména přicházejících dělníků. Tak vyrostlo v Olomouci mezi lety 1920–1933 více než 1 700 domů s obytnou funkcí [Kuča 2000]. Budují se především ve čtvrtích, kde vlivem dočasného vyčerpání finančních prostředků a nedostatku pozemků nemohla výstavba v období prvního stavebního boomu pokračovat. V následujících pěti letech se ale začíná naplno projevovat ekonomická recese, a to nejen v průmyslové výrobě, ale i v bytové výstavbě, což se projevilo i na faktu, že do roku 1938 vyrostlo už pouze 300 nových obytných domů.

Městskými částmi s více než 25% podílem bytů z tohoto období jsou Pavlovičky, Bělidla, Řepčín, Černovír (na jehož



Obr. 1: Prostorový růst Olomouce v průběhu 20. století

katastrálním území byl založen podnik s chemickou výrobou (Farmakon), Hejčín, Hodolany a Chválkovice. Co do počtu obyvatel je nejvýznamnější výstavba v Hodolanech pro přibližně 2 000 lidí. Naopak nestaví se příliš v Topolanech, Neředíně, na Povelu a Nových Sadech (podíl 5% a nižší).

## Vývoj bytového fondu Olomouce po druhé světové válce

### OBDOBÍ 1945–1970

Stejně jako v ostatních městech Československa, tak i v Olomouci je poválečným trendem zejména snaha o posílení průmyslové základny. V souvislosti s tím jsou naplňovány požadavky na bydlení, neboť poptávka po bytech je značná. Názorným příkladem je výstavba sídliště pro přibližně 700 osob v Hejčíně v letech 1947–1948, které bylo primárně určeno pro pracovníky Moravských železáren, znovu se rozvíjejícího podniku na katastrálním území sousedního Řepčína, který už před svým dočasným uzavřením z důvodu hospodářské krize v roce 1932 měl 600 zaměstnanců. V letech 1947–1951 pak vyrostlo v ulicích Norská a Helsinská sídliště I. pětiletky. Do stejného období ještě spadají činžovní bytové domy na Ladově ulici ve sluhu tzv. socialistického historismu [Schulz a kol. 2009b].

Urbanisticky kvalitním a hodnotným počinem (po hříchu velmi ojedinělým v socialistické éře) bylo vyprojektování a následná realizace okružní třídy směrem k hlavnímu vlakovému i autobusovému nádraží v letech 1949–1951. Dočkal se i přednádražní prostor, kde došlo koncem 60. let k zakončení dnešní Masarykovy třídy a napojení na třídu Kosmonautů. Další dopravní infrastruktura se budovala v souvislosti s rozšiřováním průmyslových zón (týká se především katastrálního území Chválkovice). V první polovině 60. let vznikl ve spolupráci architektů V. Adamce a P. Braunera i projekt na soubor obytných domů na třídě Kosmonautů [Kuča 2000].

Mezi další důležité počiny spadající do 60. let patří zahájení výstavby sídliště III. pětiletky na katastrálních územích Neředín a Nová Ulice pod

vedením architektů J. Coufala, M. Suchánka, Z. Hynka a P. Braunera. Jedná se o rozsáhlý komplex panelových budov s kapacitou téměř 2 000 bytů. Tento projekt byl ještě doplněn dalším nezanedbatelným stavebním rozvojem v Hodolanech (byty pro cca 3 000 lidí) a v Hejčíně (cca 700 lidí). Poslední jmenovaný architekt, rodák ze Zlína, projektoval také obytný věžový dům s vodojemem na ulici I. P. Pavlova z roku 1973 [Zatloukal 1981].

Jak již výše zmíněná fakta napovídají, tak největší podíl bytů z tohoto období nalezneme na Nové Ulici (více než 50 %). Nová Ulice je i díky tomu nejen plošně největší městskou částí Olomouce (v současnosti s téměř 20 000 obyvateli – SLDB 2001). Významné podíly bytů z tohoto období se nacházejí také v městských částech Hodolany, Hejčín a Neředín (30–40 %). Naopak na svůj značný stavební rozvoj stále čekají Nové Sady, Povel, Lazce a Nový Svět.

### OBDOBÍ 1971–1989

Období 70. let je spojeno s druhou vlnou integrace příměstských obcí. Na rozdíl od té první v roce 1919 se nejedná o jednotný krok v podobě přičlenění k Olomouci k jednomu dni, ale jde o přibližně osmiletý proces (1973–1980), který se týkal obcí Bystrovany, Droždín, Holice, Chomoutov, Křelov-Břuchotín, Lošov, Nedvězí, Nemilany, Radíkov, Samotičky, Slavonín, Svatý Kopeček, Topolany a Týneček. Populačně se Olomouc zvětšila o přibližně 10 000 obyvatel [Historický lexikon obcí ČR, 2006]. Obce integrované počátkem 20. století prakticky srostly s centrem, přestože si některé z nich zachovaly rurální charakter (typicky Bělidla, Černovír, stále ještě část Nové Ulice).

Bytovou výstavbu tohoto dvacetiletí zahájila dostavba sídliště III. pětiletky v podobě komplexu řadových rodinných domů v ulicích Einsteinova a Rošického (1971–1974). Před dokončenou třídou Kosmonautů byly vybudovány panelové domy a budovy pro služby, například obchodní dům Hanačka a výšková budova Hotelu Sigma. Samotný přednádražní prostor se dočkal svého dokončení až v novém tisíciletí.

Léta sedmdesátá a osmdesátá měla zásadní podíl na současné podobě olomouckých předměstí, a to díky dominující výstavbě panelových sídlišť jak v severní části, tak na celém jihu města. Relativně zajímavý koncept vznikl pod vedením architekta V. Adamce, který panelové domy na Lazcích sestavil v půdorysu do trojčipých hvězd. Na celém sídlišti vybudovaném mezi ulicemi Lazeckou a vilovou čtvrtí Lesná bydlí více než 4 000 lidí.

Několikanásobně větší byl ale koncept sídliště na jihu. Venkovský charakter Nové Ulice, který se dochoval v některých částech až do této doby, byl definitivně odstraněn (zachován zůstal např. kostel Panny Marie Pomocné) a začala výstavba „obvodu F“ (některá literatura rovněž uvádí termín „sídlíště F“). Po spojení se sídlištěm Povel-západ, které se začalo stavět v polovině 70. let a Povel-východ z 80. let mělo mít kapacitu 30 000 obyvatel. V 80. letech se výstavba prodloužila až na Nové Sady. Původní podoba dříve spíše venkovských obcí zemědělského charakteru definitivně zmizela. Na povelských sídlištích žije téměř 10 000 obyvatel, na Nových Sadech v předrevolučních bytech cca 7 000, nicméně zde výstavba panelových domů pokračovala i po roce 1989.

Nikoliv typicky sídlištního charakteru byly tzv. panelové „výplně“. Jednalo se o stavbu panelových domů v místech, kde na to ještě byl prostor, prakticky bez ohledu na absolutní změnu tváře a charakteru okolí. Realizace takových projektů výstavby proběhly např. v ulicích Ovesná, Wolkerova, Štítného, Polská, Mánesova, Valdanská, Albertova, Mozartova, Polívkova, kpt. Nálepky, Českobratrská, Krapkova, Dr. Milady Horákové atd. Další nezanedbatelná bytová výstavba, už ne takového rozsahu, probíhala v městských částech Nový Svět, Holice a Klášterní Hradisko.

Statistické údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů 2001 vypovídají o intenzitě výstavby v tomto období zcela jasně. V městské části Povel pochází přes 80 % bytů právě z éry 70. a 80. let, na Lazcích 65 %, na Nových Sadech 50 %, o něco méně než 50 % bytů stej-

ného stáří najdeme i na Novém Světě, v Neředíně, v Holici a Klášterním Hradisku. Výstavba se dotkla i menších částí města, později integrovaných, např. Lošova, Týnečka, Nemilan nebo Radíkova, kde z tohoto období pochází okolo 40 % bytů. Nejednalo se však na rozdíl od výše zmiňovaných městských částí většinou o panelové domy, nýbrž o domy bytové – cihlové, částečně i o rodinné domy. Pozdně socialistická výstavba se promítla i v „celoměstském“ měřítku – na území města Olomouce má třetina bytů původ právě v této době.

### Vývoj bytového fondu Olomouce v transformačním období

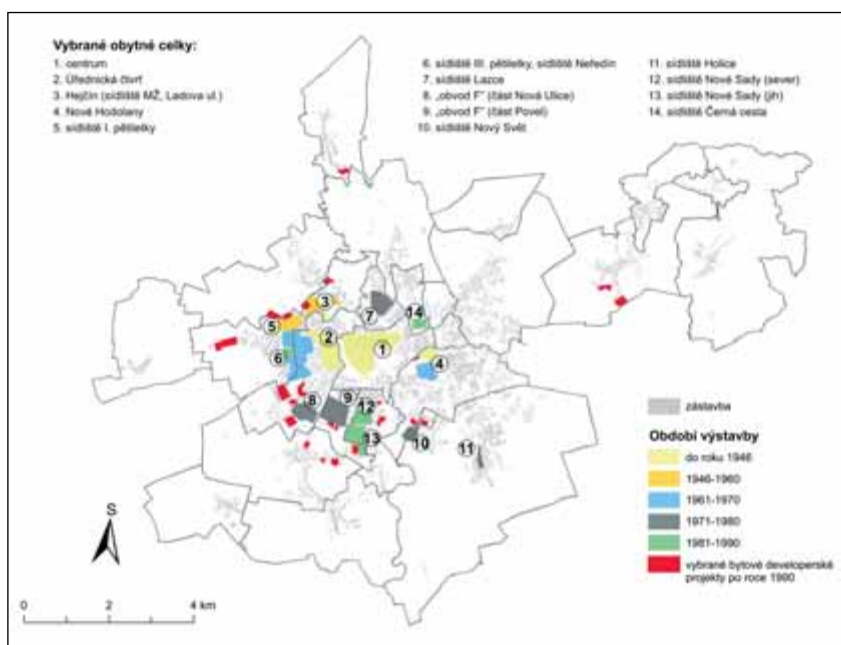
Stavební vývoj v porevolučních letech se nesl v duchu dokončování staveb započatých v minulém éře. A tak se dokončilo sídliště panelových domů na Nových Sadech, přičemž jeho jižní segment se ale stihl realizovat už jen zčásti, nedokončený koncept byl ponechán moderním projektům přelomu tisíciletí. Podobně jako u Povelu, kde z někdejší vesnice zbyla v původní podobě jen Teichmanova ulice, i v případě Nových Sadů zůstal zachován fragment ulice Střední novosadské a prakticky celý Dolní novosadské.

Druhým rysem transformačního období je situování novostaveb mezi existující starší zástavbou. Jedná se často o problematické projekty, kdy novostavby nerespektují okolní prostředí a narušují jej. Problém vzniká i při neřízené výstavbě typické například pro městskou část Neředín, kde vzniká od 90. let (dalo by se říci) „satelit“, ovšem ne zrovna ideálně řešený. Neřízené parcelování pozemků i samotné domy na nich jsou toho důkazem. Chybí naplánování zeleně, veřejných prostor, místy dokonce i chodníků.

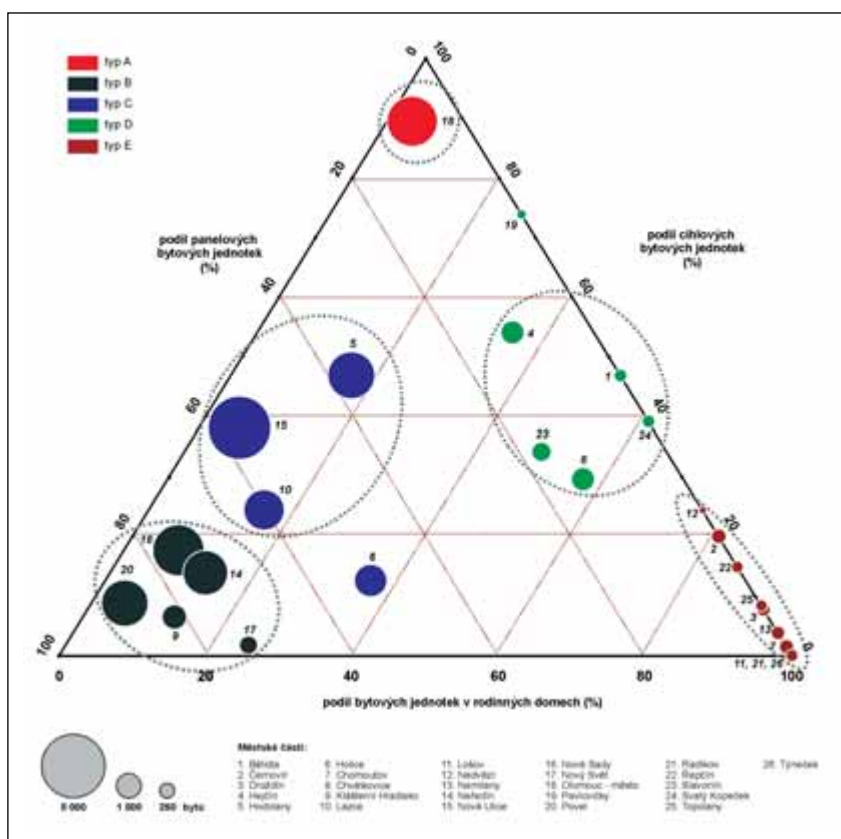
Od druhé poloviny 90. let se stala novým trendem výstavba developerských bytových projektů. Olomouc není výjimkou, na území města jich probíhalo a probíhá poměrně velké množství (viz obr. 2). Jmenujme například projekty terasových domů v Hejčíně či na Nové Ulici, bytové domy ve Sla-

vonině při ulici Jižní, projekt výstavby obytné čtvrti v lokalitě Pražská (na pomezí Neředína a Řepčina) nebo novostavby na ulici Mošnerova (Nová Ulice) či Kavaleristů (Hodolany). Ne-

měli bychom opomenout ani projekt Novosadský dvůr, nízkoenergetické domy na Novém Světě, ve Slavonině a řadu jiných objektů.



Obr. 2: Vývoj bytové výstavby v Olomouci v průběhu 20. století (vybrané lokality)



Obr. 3: Ossanův trojúhelník pro městské části Olomouce – struktura bytového fondu

Pozn.: Prostorová diferenciacie jednotlivých typů městských částí je znázorněna na obr. 5.

## Rozložení bytového fondu v městských částech Olomouce

Pomocí jednoduché statistické grafické metody Ossanova trojúhelníku, kde jednotlivé strany (osy) nesou stupnice, jsme zobrazili jednotlivé olomoucké městské části vzhledem k vzájemnému poměru bytů zastoupených ve třech kategoriích, a to rodinné domy, bytové domy cihlové a bytové domy panelové (viz obr. 3). Každé městské části tak odpovídá jeden bod o třech souřadnicích, jejichž součet dává 100 %. Na základě výsledného grafu, podle podobnosti těchto dílčích ukazatelů v městských částech, bylo možné provést jejich typologii. Výsledkem je pět kategorií (typ A až E) městských částí Olomouce, které se vzájemně liší strukturou bytového fondu.

Do první kategorie (typ A) spadá pouze jedna městská část, a to Olomouč město, díky svým specifickým charakteristikám. Tvoří ji historické budovy a paláce, malebná náměstí se svými dominantami a starobylé uličky, v nichž se střetává historie se současností. Množství církevních staveb, známé olomoucké kašny, muzea, administrativní budovy, hotely a jiné reprezentativní stavby, to vše podtrhuje skutečnost, že byty v samotném centru jsou ze dvou třetin v domech postavených před rokem 1945 (polovina z nich z doby před rokem 1919), což dokazuje fakt, že prakticky všechny byty jsou v cihlových domech.

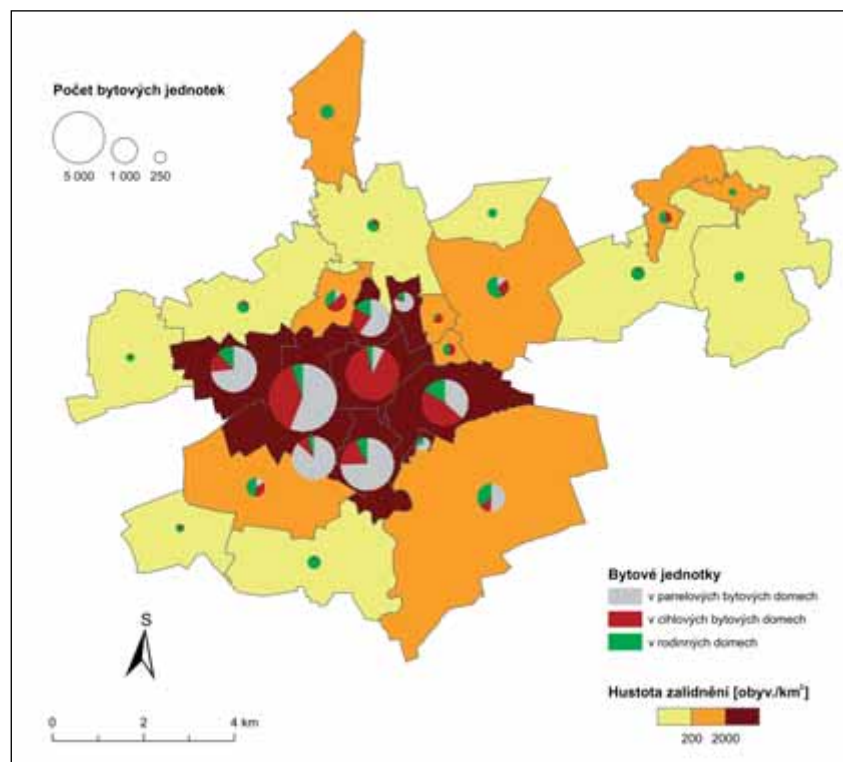
Rozložení bytového fondu v Olomouci do jisté míry reflektuje postupné územní rozšiřování města, jak je popsáno výše. Z obcí, které byly integrovány v první vlně, se prakticky všechny staly kompaktní součástí města, čemuž odpovídá i jejich aktuální podoba a charakter. Výjimku tvoří městské části Černovír a Řepčín, které si do jisté míry uchovaly venkovský ráz, byť splynuly s dalšími částmi města.

Tvář všech ostatních však doznala značných změn, což se projevilo v současné struktuře jejich bytového fondu. V městských částech (v typologii označených jako typ B) Neředín, Nové Sady, Nový Svět a Povel vyrostla v průběhu socialistické éry panelo-

vá sídliště, což vedlo ke snížení podílu jiných než panelových bytů na méně než jednu čtvrtinu. Do stejné kategorie patří i městská část Klášterní Hradisko, která je specifická tím, že se v ní nachází lokalita „Černá cesta“, kam byly situovány ubytovny pro sovětské vojáky v podobě panelových bytů.

Zajímavou proměnu prodělaly Hodolany a Nová Ulice, jediné dvě z integrovaných obcí. V tzv. starých Hodolanech většinou zůstaly zachovány rodinné domy, postupem času byly doplněny o bytové domy, většinou cihlové. Intenzivní výstavba nových Hodolan ale znamenala nárůst podílu panelových bytů, který tak dnes činí téměř 40 %. Podíl bytových jednotek v rodinných domech tak klesl na hodnotu přibližně 20 %, zbytek připadá na cihlové bytové domy. Obdobný osud sledujeme i u Nové Ulice s tím rozdílem, že panelová výstavba byla podstatně intenzivnější (Nová Ulice je podle SLDB 2001 nejlidnatější městskou částí Olomouce s téměř 20 000 obyvateli) a podíl bytů v rodinných domech (budovaných zejména v předprvorepublikové Úřednické čtvrti) klesl na 5 %. Prakticky totožné procesy formovaly i městskou část Lazce, jež je tedy spolu s Hodolanami a Novou Ulicí typickým představitelem typu C.

Odlíšný vývoj stihl zbylé městské části (typ D), na jejichž katastrálních územích byla realizována panelová výstavba minimálně, nebo v častějších případech dokonce vůbec. Dokázaly si uchovat některé rysy venkovských osad nebo obcí (existence návsi, popř. malého náměstí, kapličky apod.), přestože zastavěným územím splynuly s centrem či mezi sebou navzájem. Stalo se tak nejčastěji prostřednictvím výstavby cihlových bytových domů před 2. světovou válkou, což mimo jiné souviselo i s rozvojem průmyslu v těchto částech Olomouce. Typicky to můžeme sledovat v případě bývalé obce Hejčín, která se rozvíjela v první polovině 20. století (ať už samostatně, nebo v rámci Olomouce) v návaznosti na prosperitu cukrovaru (do dnešních dob nedochovaného) a Moravských železáren v sousedním Řepčíně. Do stejné kategorie pak kromě Hejčína patří Pavlovičky, Bělidla a Chválkovice. Vyznačují se přibližně stejným (polovičním) zastoupením bytů v rodinných domech a v cihlových bytovkách. Dalším jejich společným rysem (kromě Hejčína) je sousedství s jednou z největších olomouckých průmyslových zón, která se nejvýrazněji rozvíjela na přelomu 60. a 70. let.



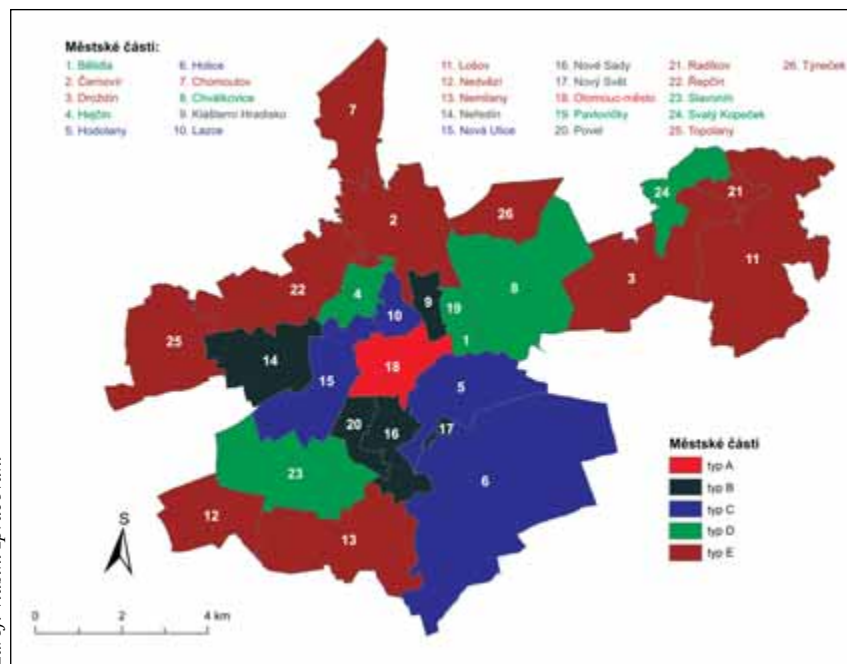
Obr. 4: Struktura bytového fondu v městských částech Olomouce

Zdroj: ČSÚ 2004; vlastní zpracování

Poslední kategorii (typ E) tvoří hlavně městské části integrované ve druhé vlně, tj. v průběhu let 1973–1980. Jednalo se o obce vzdálené až 10 km od centra Olomouce, a tak za uplynulé tři dekády nestihly srůst se zastavěným územím a stále si do určité míry uchovávají původní rurální charakter s podílem bytů v rodinných domech vyšším než 80 %. Přesto i zde se setkáváme s určitým vývojem, kterým je v tomto případě suburbanizační proces. V případě Olomouce se často jedná o suburba-

nizaci probíhající v rámci katastrálního území města, kdy se lidé z centrálních částí, z panelových sídlišť a dalších exponovaných lokalit stěhují do klidných míst v okrajových částech města. Nejintenzivnější projevy suburbánního pohybu v rámci města zaznamenáváme v městských částech Chomoutov, Nemilany, Topolany a Slavonín. Slavonín se z této kategorie poněkud vymyká. Příčinami jsou jeho relativní blízkost centru města a fakt, že se nachází v těsném sousedství sídlišť na Nové Ulici,

Povelu a Nových Sadech. To je také důvodem, proč se zde setkáváme i s bytovými domy ze socialistické éry. Z hlediska stanovené typologie tak Slavonín náleží spíše k typu D. Svým způsobem je specifický i Svatý Kopeček, který je (díky své geografické poloze a odlišným geomorfologickým podmínkám) od centra města oddělen svahem patřícím k Nízkému Jeseníku. Charakterem zástavby i strukturou bytových jednotek patří k typu D, nejbližší má k charakteru městské části Bělidla.



Zdroj: vlastní zpracování

Obr. 5: Typologie olomouckých městských částí

## Závěr

Stavební rozvoj související se zrušením pevnostního statutu města, jeho postupný prostorový a populační růst a proměny bytové výstavby v etapách 20. století jsou základními faktory determinujícími aktuální strukturu bytového fondu v Olomouci. Podle její podoby lze kategorizovat do pěti základních skupin všech 26 olomouckých městských částí. S výjimkou centra města (městská část Olomouc-město) je jejich současný charakter ovlivněn datem připojení k Olomouci. Ty, které se integrovaly nejdříve, splynuly s centrem a podobu řady z nich rozhodujícím způsobem poznamenal urbanismus a architektura druhé poloviny 20. století. Naopak obce (nyní městské čás-

Typ	Generalizovaná podoba jednotlivých kategorií	Městské části
<b>A</b>	Městské centrum s koncentrací komerčních služeb a s vysokou cenou nejen bytů, ale i dalších nemovitostí. Uspokojuje nároky pro reprezentativní bydlení ve výstavní části historického města. Část bytových jednotek prochází procesem tzv. gentrifikace, tedy rekonstrukcí za účely luxusního bydlení pro ekonomicky silné obyvatelstvo.	Olomouc-město
<b>B</b>	Městské části s dominantní panelovou výstavbou socialistické minulosti, jejichž rysy v podobě šedých, depresivně působících panelákových komplexů prochází oživovacími procesy. Od poloviny 90. let se nejen byty, ale i celé domy rekonstruují, zateplují a celkově se „zlidšťuje“ prostředí sídlišť.	Klášterní Hradisko, Neředín, Nové Sady, Nový Svět a Povel
<b>C</b>	Městské části s bytovým fondem tvořeném převážně panelovými byty a byty v cihlových domech s minimálním zastoupením bytů v rodinných domech.	Hodolany, Holice, Lazce a Nová Ulice
<b>D</b>	Bývalé venkovské obce, které splynuly s centrem, popřípadě další zástavbou, jejichž bytový fond tvoří především byty v rodinných domech v kombinaci s byty v domech cihlových.	Bělidla, Hejčín, Chválkovice, Pavlovičky, Slavonín a Svatý Kopeček
<b>E</b>	Bývalé venkovské obce, které si zachovaly svůj venkovský ráz. Ve většině z nich v posledních letech probíhaly a stále probíhají suburbanizační procesy. Jde především o obce přičleněné k městu v druhé vlně.	Droždín, Chomoutov, Lošov, Nedvězí, Nemilany, Radkov, Topolany, Týneček, Černovír a Řepčín

Tab. 1: Charakteristika jednotlivých kategorií

ti) přistoupivší k Olomouci později si většinou zachovaly svůj venkovský ráz a můžeme u nich sledovat projevy suburbanizační.

Charakter bytové výstavby se změnil v průběhu 90. let, kdy skončila realizace projektů panelových sídlišť (typická pro Olomouc od 60. let) a objevují se první plány na bydlení moderní. Na nezastavěných místech města rostou i rodinné domy, panelová sídliště začínají postupně procházet revitalizací, byty v centru zase gentrifikací. Objevují se ale i problémy s nedokonalým územním plánováním, například s nedostatkem parkovacích míst a jejich umístěním (což může být i pozůstatkem méně kvalitního plánování z minulých dob). Bytový fond města se v současné době rozvíjí díky uskutečňování řady developerských projektů, které zahrnují výstavbu bytových domů i domů rodinných, ať už nápaditých, katalogových nebo nízkonákladových. Podíl panelových bytů, kterých je dnes v Olomouci téměř 50 %, tak začíná pomalu klesat.

### Poděkování

*Příspěvek je součástí výstupů projektu č. KJB300860901 Grantové agentury AV ČR „Kvantitativní metody a syntetizující grafické metody v aproximaci, projekci a modelování geografických jevů“ a projektu č. P404/11/1811 Grantové agentury ČR „Urbánní a suburbaní kvalita života: geografický pohled.“*

### Použité zdroje:

- BARTOŠ, J. a kol. *Malé dějiny Olomouce*. Univerzita Palackého v Olomouci, Olomouc, 2002. 389 s.
- BEZÁK, A. Sociálně-priestorová štruktúra Bratislavy v kontexte faktorovej ekológie. *Geografický časopis*, 1987, ročník XXXIX., (3). s. 272–292.
- HALÁS, M. – DŽUPINOVÁ, E. Vývoj a priestorové rozloženie bytového fondu Bratislavy. *Urbanismus a územní rozvoj*, 2007, ročník X., (2). s. 23–31.
- KUČA, K. *Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku*. 4. díl. MI-Pan. Libri, Praha, 2000. 941 s.
- MUSIL, J. Vývoj a plánování měst ve střední Evropě v období komunistických režimů. *Pohled historické sociologie. Sociologický časopis*, 2001, ročník XXXVII., (3). s. 275–296.

OUŘEDNÍČEK, M. – POSOVÁ, D. Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. ed.: *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 2006. s. 96–113.

QUITT, E. *Klimatické oblasti Československa*. Academia, Studia Geographica 16, GgÚ ČSAV v Brně, Brno, 1971. 73 s.

SCHULZ, J. a kol. *Dějiny Olomouce. 1. svazek*. Olomouc: Statutární město Olomouc a Univerzita Palackého v Olomouci, 2009a. 558 s.

SCHULZ, J. a kol. *Dějiny Olomouce. 2. svazek*. Olomouc: Statutární město Olomouc a Univerzita Palackého v Olomouci, 2009b. 487 s.

SÝKORA, L. Changes in the Internal Spatial Structure of Post-communist Prague. *GeoJournal*, 1999, 49 (1). s. 79–89.

TICHÁK, M. *O osudech městských částí Olomouce*. Olomouc: Středisko informatiky a služeb školám, 1997. 75 s.

ZATLOUKAL, P. Olomoucká architektura let 1850 až 1950 a její význam v obraze města. *Zprávy Krajského vlastivědného muzea Olomouc*, 213, Olomouc, 1997. s. 1–31

Historický lexikon obcí České republiky 1869–2005, ČSÚ, Praha, 2006.

Databáze „Městské části Olomouce ve sčítání lidu 2001“, ČSÚ, Olomouc, 2004.

*Mgr. Petr Kladivo*

*Mgr. Petr Šimáček*

*Katedra geografie*

*Přírodovědecká fakulta*

*Univerzita Palackého v Olomouci*

## ENGLISH ABSTRACT

### Development and Spatial Distribution of Olomouc's Housing Stock, by Petr Kladivo & Petr Šimáček

The quality, development and spatial differentiation of the housing stock belongs to the basic indicators of a functional urban structure, having impact on the shaping of a variety of social phenomena in the urban environment. The example of Olomouc clearly illustrates how a town has been evolving since the end of the 19th century when it ceased to be an important military fortress with all its life taking place within the walls. Any construction works and related development of the town was conditioned and heavily limited by its military function as long as till the abolition of the fortress status (and the partial demolition of the fortification) in 1886. This contribution endeavours to evaluate the development of the current structure of Olomouc's housing stock, assessing its quality and spatial differentiation and especially focusing on the housing construction in specific periods of the 20th century. Based on the data of the housing stock from the 2001 census, a typology of specific town quarters from the viewpoint of the quality of housing was proposed.