

# Liptov - správna investičná destinácia s nevyužitým potenciálom

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 04.02.2010

## Mikuláš je mesto, ktoré žije a kde sa dobre žije

Ako Ján Blcháč na úvod pripomenul, tradičný kožiarsky priemysel je v Mikuláši na ústupe a textilný už pochovali, pretože majú sektorové ťažkosti na nadnárodnej úrovni. V meste podľa neho dlhodobo klesá počet firiem nad 250 zamestnancov. Vážnym problémom sa stáva nezamestnanosť: v roku 2009 tu pribudlo približne 2-tisíc ľudí bez práce a v decembri 2009 predstavoval ich medziročný nárast až 66 %.

Takisto cestovný ruch zaznamenal nižšie výkony. Nepodarilo sa vybudovať ani tzv. podnikateľský inkubátor, ktorý by mohol napomôcť vzniku pracovných príležitostí. „Hospodárska kríza mení plány, nie je však vylúčené, že investori ho zrealizujú,“ povedal primátor na adresu pripravovaného kongresového centra, ktorého projekt formou videoprojekcie na podujatí Stavebného fóra.sk prvýkrát predstavil.

Medzi ďalšími významnými investíciami citoval výstavbu - rozšírenie hnedého „Priemyselného parku Liptovský Mikuláš - Okoličné“ (mesto v tejto miestnej časti scelilo a odkúpilo 6,5 ha pozemkov), nenaplnený megaprojekt industriálneho parku Liptov siahajúceho až do Podturne (150 ha) a perspektívnu prekládku železničnej trate s vybudovaním novej staničnej budovy. „Liptovský Mikuláš znamená mesto pre všetkých (občanov, podnikateľov, návštevníkov i turistov), mesto, ktoré žije a kde sa dobre žije,“ prezentoval na záver primátor takmer 34-tisícovej komunity propagačný slogan radnice.

## Spresňovanie regulatívov, výšky a hustoty zástavby

Viceprimátor Pavel Bobák zdôraznil, že mesto neustále hľadá spôsob, akým by mohlo vstupovať do koordinácie s investormi a snaží sa spoznať ich potreby. Ako uviedol, vzhľadom na potrebu vyčleniť niektoré lokality ako priestor na súkromné investície, sa posledných 5 rokov nieslo v znamení ustavičných doplnkov a zmien územného plánu (ÚP). Zatiaľ čo koncepcia ÚP zo 60. rokov bola na princípe osi východo-západnej (pozdĺž Váhu) s prevažne výrobným charakterom, na osi severo-južnej (Poľsko, Orava, Demänovská dolina) sa teraz koncentrujú zóny najmä s rekreačnými aktivitami.

Posledný rok, zdôraznil Bobák, prebieha tvorba nového ÚP aj z hľadiska zmien dopravného generelu, v rámci ktorých predstavuje jeden z kľúčových projektov modernizácia železničnej trate súvisiaca s európskym južným koridorom. „Vo veci upresňovania regulatívov sme vyzvali architektov, aby vytypovali tie lokality, kde máme určité pochybnosti o výškovom zónovaní a hustote zástavby,“ dodal Bobák. Ako príklad územia hromadnej bytovej výstavby, kde pôsobí 5 veľkých subjektov, uviedol Palúdzku, na ktorú mesto vypracovalo zonálnu štúdiu tak, aby boli určité kompozičné princípy a regulatívy zachované.

Štúdia formou alternatívneho riešenia vznikla na investičný zámer Južného Mesta, kde by malo vyrásť obchodné centrum (220 pracovných príležitostí), nová športová hala, ako aj spomínaná nová železničná stanica. V čase, keď tam začali na zelenej lúke stavať Tesco, vznikali diskusie o tom, aký prístup zvolit' v prípade „plechovej budy“. Dnešný postoj Liptovského Mikuláša k investorovi je podľa Bobáka jasný: Keď ideš do holého územia, budeš spolupracovať s mestom, aby vzniknutá infraštruktúra nadväzovala na jeho ostatné časti.

## Na rekreačné nehnuteľnosti treba zabudnúť

„Či tu bol bývalý alebo súčasný primátor, vždy som sa stretol s maximálnou ochotou,“ povedal na margo komunikácie s liptovskomikulášskou samosprávou prezident developerskej skupiny CREDO Daniel Dobrota. V roku 2003 predal akcie svojho Softipu a vrazil ich do developmentu, pretože - ako v diskusii priznal - „veril Liptovu“. Výsledkom je dnes zrevitalizovaný polyfunkčný dom na Štúrovej ulici alebo rekreačné domčeky na Štrkovci.

„Keď sú zjazdovky poloprázdne, je to barometer toho, že sa čosi deje,“ upozornil Dobrota v druhej, realistickejšej časti svojho vystúpenia na stagnujúci cestovný ruch na Liptove a pokračoval: „Musíme byť sebakritickí - všetci sme sa viezli na tej vlne zvanej bublina, ale nebola to správna cesta. A to či hovoríme o Liptovskom Mikuláši, o Slovensku alebo o svete. Za tým treba urobiť hrubú čiaru.“

Podľa neho všetci už nejakým priamym či nepriamym spôsobom investovali do developmentu. V súčasnosti to už vraj nie je o cene, ale o tom, že ľudia sa stali opatrnejší. Ako uviedol, sám dnes predáva meter štvorcový za 20-tisíc + DPH, čo je menej ako v roku 2004. „Určite treba aspoň na päť rokov zabudnúť na rekreačné nehnuteľnosti. Napriek tomu Liptovu stále verím,“ uzavrel Dobrota.

## Živý retailový projekt blízko mestského centra

Projekty v retailovom a logistickom segmente, uskutočnené či plánované v regióne Liptova, predstavil projektový manažér Ing. arch. Torsten Kraul z EYEMAXX Real Estate. Obchody pod značkou Big Box a Stop.Shop, ktoré už tento rakúsky investor stihol zrealizovať v Nových Zámkoch, Trenčíne či Púchove, budú nielen neďaleko mikulášskeho centra trochu iný koncept s označením Shopping Mall - Stop.Shop. Pôjde doslova o živý retailový projekt s 13-tisíc m<sup>2</sup> prenajímateľnej plochy na dvoch podlažiach, kapacitou 370 parkovacích miest a štruktúrou malých nájomcov, z ktorých žije každé obchodné centrum.

Ako Kraul doplnil, búracie práce sú hotové, zemné pred ukončením, pričom otvorenie centra sa predpokladá v novembri 2010. Pokiaľ ide o nasýtenosť maloobchodného trhu, prognózu kúpyschopnosti obyvateľstva s ohľadom na rastúcu nezamestnanosť v regióne, povedal: „Sú lokality, ktoré úspešné nebudú nikdy, a sú zase lokality, ktoré úspešné budú vždy.“ A ako hodnotí zmienenú iniciatívu mestská samospráva? Viceprimátor Bobák tvrdí, že z hľadiska ÚP a dopravy je projekt v poriadku, no keďže nič nie je optimálne, z pohľadu funkčného začlenenia ide o kompromis.

Druhý panel diskusného stretnutia, svojím obsahom aj rozsahom pripomínajúci skôr konferenciu, venovali aktívni rečníci Dušan Štric (RK Spirit), Bohuš Palovič (CK Liptour) a Ján Gemzický (Klaster Liptov) cestovnému ruchu na Liptove, ktorý po nedávno zaznamenanom prudkom vzostupe prechádza úsek plným úskalí. Ale o tom už v jednom z najbližších článkov.

Mapky, plány a vizualizácie - mesto Liptovský Mikuláš

- 1 - Dopravná mapa Liptovského Mikuláša
- 2 - Priemyselný park LM - Okoličné
- 3 - Územný plán mesta
- 4 - Obytná zóna Palúdzka (komplexný výkres)
- 5 - Južné Mesto (urbanistická štúdia)
- 6 - Nová železničná stanica

---

04.02.2010 10:15, SF / Juraj Pokorný