

BYTY A ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA

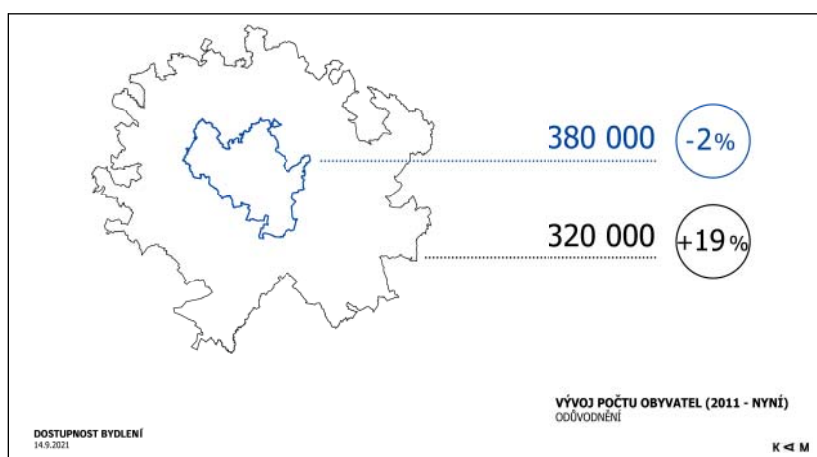
Michal Sedláček

Nabídka bytů ve městě Brně je nedostatečná a poptávka je tak uspokojována za hranicemi města. Územní plán, který je silným nástrojem v otázce nastavení územních podmínek výstavby bydlení, je schopen ovlivnit budoucí scénář populačního rozvoje města. Plochy změn určené pro zastavění mají různou velikost. Jedná se o plochy brownfieldů, ale i o menší území navazující a doplňující stávající zástavbu. Z dosavadních bilančních analýz v rámci územně analytických podkladů města Brna však vyplývá, že praktická využitelnost všech ploch k přestavbě není možná a uskutečnitelná. Důvodem jsou především složité majetkové vztahy, ekonomické vlivy, nepřipravenost území z hlediska technické infrastruktury či špatná dopravní dostupnost. V dlouhodobějším horizontu je reálné uspokojit poptávku po bydlení u 100 tisíc obyvatel. Pokud dnes žije ve městě 400 tisíc obyvatel, návrh ÚPmB tak reálně umožňuje až 500 tisíc rezidentů.

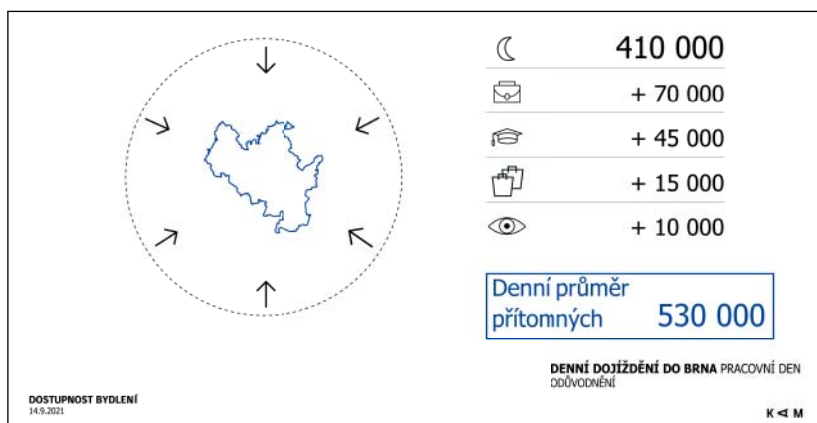
Nabídka bytů ve městě Brně je nedostatečná. Rostoucí objem výstavby bytových domů započatý v druhé polovině 90. let byl vystřídán klesajícím trendem zhruba od období ekonomické krize (kolem roku 2009) a i přes občasné výkyvy vykazuje především dlouhodobá statistika počtu zahájených bytů nižší roční průměry [ČSÚ 2021].

Poptávka je tak uspokojována za hranicemi města, což se projevuje pokračující rezidenční suburbanizací (viz obr. 1), nežádoucí fragmentací krajiny a zvyšováním mobility mezi Brnem a jeho zázemím, což v důsledku vede k dramatickému nárůstu denních „uživatelů“ města (viz obr. 2), na které mnohdy není připravena městská infrastruktura a vybavenost. Ke zmírnění tohoto trendu je zapotřebí zajistit v území Brna podmínky umožňující nabídnout různorodé druhy bydlení, především ekonomicky dostupné bydlení pro střední třídu obyvatelstva. Není uspokojena poptávka po startovacích bytech, sociálním bydlení (podpora ze strany města), nabídka nájemních bytů je nedostatečná. Zvyšuje se zájem po specifických formách bydlení v důsledku rostoucího počtu seniorů a jednočlenných domácností. Nutné je podpořit bydlení pro osoby se zdravotním postižením, osoby v bytové nouzi či osoby s nízkými příjmy. Zajištění různých forem bydlení je pak spíše záležitostí strategie a politiky města.

Územní plán je silným nástrojem v otázce nastavení územních podmínek výstavby bydlení. Musí reagovat na přetrvávající problémy způsobené nadměrnou suburbanizací a nabídnout rozvojové plochy na území města Brna jako konkurenci ploch v suburbánních



Obr. 1: Vývoj počtu obyvatel Brna a brněnské metropolitní oblasti od roku 2011



Obr. 2: Denní dojížděka do Brna v pracovní den

zónách. Populační prognóza vycházející z trendů migrace, porodnosti a úmrtnosti značí populační růst pouze v případě stěhování obyvatel do města Brna (potažmo zůstávání potenciálně emigrujících obyvatel) [Brno 2021]. Tato prognóza však není schopna predikovat změny územních podmínek a proměny politických rozhodnutí obecně. Územní plán, jakožto dohoda o využití území (mající politickou podporu), je tedy v tomto ohledu jedním z hlavních ná-

strojů, který je schopen ovlivnit budoucí scénář populačního rozvoje města.

Současné rezidenční plochy, stabilizované v návrhu ÚPmB, mají setrvalý potenciál pro rezidenci [Brno 2021]. Na jedné straně budou rezidenční stavby přestavovány (zvyšování standardu obytné plochy na obyvatele, nebo na komerční využití) a bude v nich tak docházet k úbytku obyvatel. Na straně druhé je i ve stabilizovaných plochách

potenciál využívat neobydlené byty, realizovat nástavby a přístavby, zastavovat proluky nebo dostavby a úbytek bytového fondu tak doplňovat. Pro návrh ÚPmB předpokládáme udržení stávajícího počtu obyvatel ve stabilizovaných rezidenčních plochách, popř. nepatrný nárůst, při zohlednění celku územního plánu metropole však zjevně zanedbatelný.

Plochy změn určené pro zastavění vymezené v rámci zastavěného území mají různou velikost, jedná se o rozsáhlé opuštěné a nevyužívané plochy starých, často výrobních areálů (brownfieldů), ale i o plošně menší území navazující a doplňující stávající zástavbu. Vzhledem k naplnění vize kompaktního města je hlavní prioritou využívat pro rozvoj města stavební plochy v zastavěném území. Rozvojem těchto lokalit dojde k odstranění současných prostorových bariér, k fyzické, ale i sociální revitalizaci opuštěných (či sporadicky využívaných) oblastí a v neposlední řadě ke zkvalitnění a propojení veřejných prostranství.

Uvnitř zastavěného území skýtá největší rozvojový potenciál území jižní a jihovýchodní části širšího centra města [Brno 2021]. Vznik nové městské čtvrti

v bezprostřední blízkosti historického jádra je umožněn vymezením ploch přestavby především na území katastru Trnitá. Nastavené regulativy pak přispívají k možnostem moderní kompaktní zástavby s přiměřenou intenzitou zástavby a polyfunkční strukturou. Součástí funkčního mixu jsou pak objekty občanské vybavenosti, jejichž začlenění do kompaktní struktury města by mělo zmírnit současně nerovnoměrnou distribuci a horší dostupnost vybavenosti v prostoru širšího centra města. Tento fakt dokumentuje aktuální sociologický výzkum bydlení v Brně [Brno 2019] prostřednictvím indexu hodnocení vybavenosti lokalit (podprůměrná hodnota v širším městském centru).

Přestavba brownfieldů ve městě je součástí strategických projektů a rozsáhlých developerských aktivit. Jedná se o velká území (viz obr. 3) jako je Nová Zbrojovka v Zábřovicích nebo lokalita „chytřé čtvrti Špitálka“. Mezi tento druh přestavby lze počítat i novou jižní čtvrt – Trnitá mezi stávajícím a budoucím novým nádražím. Brownfieldem celoměstského měřítka s velkým podílem městských pozemků jsou řečkovická kasárna, která mají potenciál pro vznik intenzivně zastavěného území s městskou třídou a linkou tramvaje. Podobu

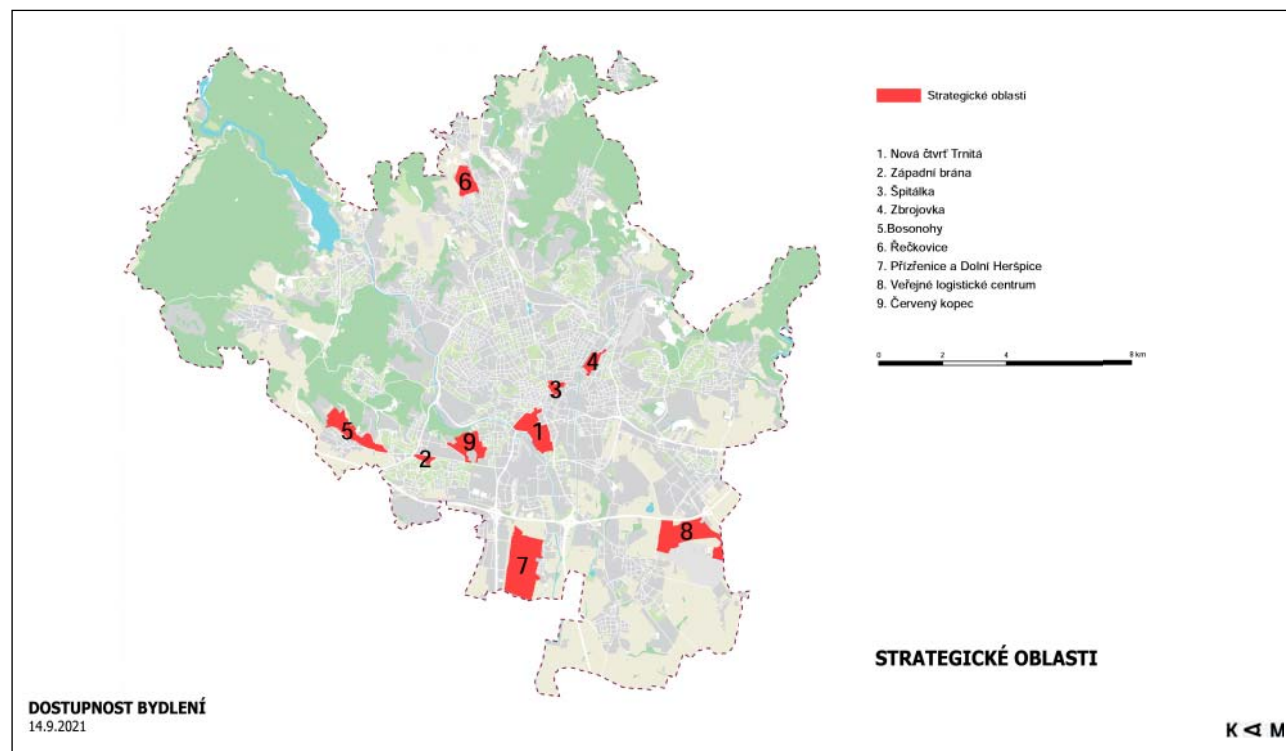
částečného brownfieldu a urbánní lada mají strategická území Červeného kopce a Západní brány. Následující strategické rozvojové oblasti tak mají výrazně přestavbový charakter:

- nová čtvrt' Trnitá
- přestavba Zbrojovky Brno
- přestavbová lokalita Špitálka
- Západní brána
- nová čtvrt' Červený kopec
- přestavba řečkovických kasáren

Mezi strategické rozvojové oblasti patří i území pro nové čtvrti na „zelené louce“, které mohou poskytnout bydlení, ale i veřejnou a komerční vybavenost. Jedná se o tyto oblasti:

- čtvrt' Nové Bosonohy
- čtvrt' Nové Přizřenice
- Dolní Heršpice

Kromě strategických rozvojových oblastí nabízí návrh ÚPmB řadu menších lokalit přestavbového charakteru. Z dosavadních bilančních analýz v rámci územně analytických podkladů města [Brno 2020] však vyplývá, že praktická využitelnost všech ploch k přestavbě není možná a reálná. Důvodem jsou především složité majetkoprávní spory, ekonomické vlivy, nepřipravenost území z hlediska technické infrastruktury či špatná dopravní dostupnost.



Obr. 3: Strategické rozvojové oblasti definované v I. upraveném návrhu územního plánu města Brna

Zdroj: Brno [2021]

Po započtení praktické nevyužitelnosti části návrhových ploch je zřejmé, že nabídka bydlení a pracovních příležitostí musí převyšovat očekávaný populační nárůst. Nevytvoření dostatečné rezervy pro bydlení a pracovní místa by výrazně zvyšovalo riziko zakonzervování současného stavu (vysoká intenzita suburbanizace), dalšího nepřiměřeného růstu cen nemovitostí a zásadně by snížilo možnosti bydlení v Brně (ohroženy by nejvíce byly skupiny mladých dospělých a seniorů). V neposlední řadě by stále intenzivní poptávka po bydlení v Brně byla uspokojována za hranicí města, a to pravděpodobně ve větší vzdálenosti od jádrového města vzhledem k drama-

tickému růstu cen v těsném sousedství Brna. Z těchto důvodů je potřeba chápat návrh ÚPmB jako nabídkový plán.

Návrhové plochy návrhu ÚPmB mají potenciál až pro 160 tisíc nových obyvatel (bydlících). Vzhledem k nemožnosti využít všechny plochy nebo jejich části určené územním plánem pro bydlení (infrastrukturní nepřipravenost, komplikované majetkové vztahy apod.) v dlouhodobějším horizontu uspokojit poptávku po bydlení u 100 tisíc obyvatel. Pokud dnes žije ve městě 400 tisíc obyvatel, návrh ÚPmB tak reálně umožňuje až 500 tisíc rezidentů [Brno 2021].

Použité zdroje:

ČSÚ [2020] Databáze demografických údajů za obce ČR.

ČSÚ [2021] Počet zahájených bytů.

Brno [2019] Sociologický výzkum bydlení v Brně. Dostupné z: <https://data.brno.cz/documents/6fb-88327d1ad479c8246c8b804e98b9b/explore>

Brno [2020] Územně analytické podklady. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/uzemne-planovaci-podklady/uzemne-analyticke-podklady/>

Brno [2021] I. upravený návrh územního plánu města Brna. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan/podstatne-upraveny-navrh/>

*doc. Ing. arch. Michal Sedláček
ředitel Kanceláře architekta města Brna*

ENGLISH ABSTRACT

Flats and the Zoning Plan for Brno, by Michal Sedláček

As the supply of flats in the city of Brno is insufficient, demand is met beyond administrative boundaries. A strong tool in terms of stipulating the spatial conditions for housing construction, the zoning plan can affect future scenarios for the city's population development. The areas designated for development vary in size; they include brownfield zones as well as smaller plots intended to complement built-up locations. However, previous balance analyses of documents of spatial analysis show that many of these areas are not rebuildable in practice. Complex proprietary rights, economic impacts, deficient infrastructure and poor transport accessibility are the most frequent reasons for this. The meeting of a demand for housing for 100,000 inhabitants is realistic in the longer term: for a city with a current population of 400,000, the zoning plan counts with 500,000 residents.