ZELENÁ A HNĚDÁ POLE

Alois Nový

Úmyslně toporný překlad anglických termínů „greenfields“ a „brownfields“ má naznačit stav, kterým se vůči těmto vysoce aktuálním pojmům vymezuje teorie i praxe našeho územního plánování. Zatím co pro „greenfields“ existuje dlouhými léty zažitý a všeobecně přijímaný český ekvivalent „zelená louka“, „brownfields“ svůj protějšek nemají, pokud nepoužijeme dlouhý a komplikovaný opis. Je to pochopitelné, od konce 50. let 20. století z různých, ale všeobecně známých důvodů, byl centrem pozornosti našeho urbanismu rozvoj na volných plochách intravilánu i extravilánu českých sídel. Tento stav trvá, se změnou ekonomického prostředí navíc zesílily tendence k suburbanizaci.

Konec plánovitého hospodářství a podmínky volného trhu vystavily řadu našich etablovaných průmyslových odvětví tlaku, ve kterém mnoho podniků neobstálo. Strašidlo „brownfields“, se kterým se potýká řada tradičně průmyslových zemí, dorazilo i do našich končin.

Co brownfields vlastně jsou? Obecně je pod tímto pojmem míněno opuštěné nebo pochybně využívané území, vztahující se svým původem k období industrializace od počátku 19. století a v našem případě až po konec 80. let 20. století. Může se jednat o výrobní plochy, ale také bývalá zařízení železnice, přístavy, některé země sem však zahrnují i opuštěné vojenské základny[1]. V USA je tak označováno především kontaminované území zatěžující životní prostředí.

Nutnost vypořádat se s tímto územně plánovacím problémem se ve vyspělých zemích objevuje v okamžiku, kdy se vývoj směrem k industrializaci zastavil a naopak se zvýraznily tendence k desindustrializaci hospodářství. V zemích západního světa se jednalo a jedná o poměrně dlouhodobý restrukturalizační proces. Česká republika byla, změnou ekonomického modelu, vystavena náhlému šoku. O to je naše situace těžší, dnes se problém zastaralých výrobních území, a ty se nás týkají především, stal jedním z nejvážnějších problémů územního plánování. Proto je užitečné seznámit se s výsledky přestavby těchto území v zemích, které mají s tímto fenoménem delší zkušenost a pokusit se je zobecnit pro naše poměry. Fakulta architektury VUT získala od Grantové agentury ČR podporu pro výzkumný projekt „Stav a perspektivy výrobních území průmyslových měst České republiky“. První fáze prací na tomto výzkumu se zaměřuje jednak na inventarizaci těchto území v městě Brně, jednak právě na studium zahraničních poznatků a jejich aplikovatelnosti v našich poměrech.

Nejprve je třeba si uvědomit, že na rozdíl od „zelené louky“, nebo území bez předchozí stavební historie, se jedná o nový typ urbánních ploch, se kterými nelze zacházet stejným způsobem, na jaký jsme byli doposud zvyklí. Přitom skrývají brownfields obrovský potenciál pro žádoucí změnu urbanistické struktury našich měst.

Především je zřejmé, že jejich využití znamená šetření nezastavěného přírodního prostředí příměstských oblastí, kterého vinou neustále postupující suburbanizace ubývá. Přestavba vnitroměstských brownfields má však i vysoce ekonomický efekt. Přináší totiž nové využití ploch s již existující infrastrukturou, která musejí být v případě výstavby na „zelené louce“ nákladně budována. Čím jsou sídelní útvary rozptýlenější, tím je jejich infrastruktura dražší. Příkladem může být potřeba rozšíření dálnice podél jižního okraje Brna vyvolaná zřízením nových nákupních center. Ani ekonomicky vyspělé země nejsou schopny zcela bezchybně zajistit dlouhodobou údržbu přebujelé infrastruktury svých měst. Proto by rozšiřování drahých městských technických zařízení, jakými jsou komunikace, mosty, tunely nebo kanalizační síť, mělo být co nejvíce omezováno a stávající infrastruktura by měla být využívána efektivněji, mimo jiné zvyšováním urbánní hustoty. V tom mohou přestavbová území sehrát významnou roli.

Je tedy zřejmé, že se také u nás bude muset v co nejkratší možné době přenést zájem reprezentantů měst od „greenfields“ k „brownfields“. To ovšem znamená nové problémy a požadavky spojené s hledáním postupů odlišných od přípravy panenských rozvojových území a vyrovnáváním se se složitým kontextem přestavbových areálů. Podle zahraničních pramenů se proto jako klíčová otázka jeví nikoli co se bude v přestavbových územích budovat, nýbrž jaké strategie volit.

Klady a zápory hnědých polí

„Greenfields“ jsou z většiny územími bez pozůstatků vytvořených lidskou činností, „brownfields“ zrcadlí aktivity, které se v nich odehrávaly v období jejich exploatace průmyslem. Nachází se zde seskupení nadzemních i podzemních objektů a různě nebezpečných zbytků výroby. Narazíme na opuštěná průmyslová zařízení, zpevněné plochy, předem těžce zjistitelné základové konstrukce a technické sítě a všudypřítomnou kontaminaci prostředí. Kdo někdy navštívil areál proslulé brněnské „Vaňkovky“ ví, o čem je řeč.

Dalším problémem je postavení brownfields v městském organismu. Nějakým způsobem jsou již napojena na dopravu, energetickou síť a městskou vybavenost. Kapacita a kvalita tohoto napojení nemusí dostačovat zamýšlenému rozvoji území, neboť to je, jako součást urbánní struktury, obklopeno jinými městskými funkcemi, které mohou významně omezovat další kvantitativní nárůst. Zásadní otázkou se stává především propustnost budoucí dopravy.

Nezaviněným negativem brownfields je také nedůvěra investorů k jejich možnostem ve srovnání s volnými plochami, vyplývající z jejich neutěšeného stavu.

Přitom tato zanedbaná území mají co nabídnout. V prvé řadě je to nenahraditelná vnitroměstská poloha, často v blízkosti historického jádra těsně za bývalými městskými hradbami. Mnohdy mohou brownfields poskytnout i nečekané přírodní prvky, jako je vzrostlá zeleň nebo vodoteče, původně využívané pro výrobu. Dále je to samotný rozsah a potenciál volných ploch, použitelný pro ozdravění místa. V neposlední řadě potom dochované objekty z období industrializace 19. století, vyzařující zvláštní technicistní romantiku Verneových románů a nabízející možnost konverze pro nejrůznější funkce. Zahraniční příklady využití těchto staveb

pro exkluzivní bydlení a až snobský zájem o něj jsou dostatečně známy[2].

K tomuto porovnání víceméně materiálních kladů a záporů brownfields přistupuje ještě další a v mnohém, zejména pro postkomunistické státy, složitější oblast legislativních komplikací, vyplývající z vlastnických vztahů. Chaotický, neregulovaný vývoj industrializace 19. století dal vzniknout srostlicím individuálně a po částech vlastněných, ale funkčně propojených závodů. Neřízený růst často protichůdných zájmů vedl ke konfliktní městské struktuře postrádající řád. Přitom se, vzhledem k rozsahu, mnohdy jednalo o soukromé vlastnictví přesahující svými dimenzemi původní historické jádro města. Okamžitá potřeba rozdrobila parcely do široké škály velikostní i tvarové. Protože výrobní funkce a funkce bydlení začaly navzájem prorůstat, došlo z hlediska vlastnických vztahů k situaci připomínající hlavolam.

Zároveň lze doložit, že úpadek velkoplošných průmyslových území vlastněných více majiteli většinou nevede k souběžnému zániku všech urbánních funkcí. Proces deklinace průmyslových aktivit je naopak typický postupným snižováním využití území, ztráta konkurenceschopnosti jednotlivých podniků vede k jejich následnému rozštěpení do menších, dílem samostatných, dílem dceřinných společností. Výrobní činnosti jsou dofinancovávány prodejem nebo pronájmem budov či jejich částí novým uživatelům. Nejběžnější je využití pro komerční funkce se zvýšenými plošnými nároky, jako jsou sklady nebo odstavné plochy nákladní dopravy. Typickým příkladem je jihovýchodní sektor města Brna v okolí ulic Dornych, Masná, Olomoucká atd.

V okamžiku, kdy stav území dozraje do stádia potřeby přestavby, kdy se z výrobního území stalo „hnědé pole“, existuje vedle sebe mnoho průmyslem založených vztahů i široká škála nově vzniklých neprůmyslových zájmů.

Komplikovaná situace vlastnictví, odporující si zájmy a očekávání, spolu s již uvedenými materiálními překážkami a doznívajícími výrobními aktivitami, činí z přestavby brownfields proces prostoupený neurčitostí a nejistotami. Ty se projevují především v obstrukcích či úplné nemožnosti získat některé parcely nebo jejich části. Tak, na rozdíl od možností „zelené louky“, která je relativně volná pro bezprostřední výstavbu, přestavbová území jsou determinována dostupností a nedostupností, které se navíc mohou v určitém časovém období měnit.

Hnědá pole a územní plánování

Územní plánování je založeno na předvídavé koordinaci řady funkcí a prostorotvorně působících aktivit. Jak již bylo konstatováno, převládajícím zájmem předchozích desítiletí, a to nejen v naší republice, byla zástavba dostupných volných ploch. Proto se také plánovací strategie a regulativní nástroje postupně utvářely k obrazu „zelené louky“. Ty jsou založeny na přípravě, posouzení a realizaci celkových, souhrnných, komplexních plánů. Pro zástavbu volných území připravují a koordinují orgány územního plánování jejich organizační členění, urbanistickou strukturu, stanovují lokalizaci rozhodujících veřejných funkcí. Předběžnou podmínkou pro realizaci územního plánu je dostupnost zastavitelných ploch, což je (až na vyjímky, jakou byl například neprofesionální postup při výkupu pozemků pro průmyslovou zónu Hranice) v případě „zelené louky“ relativně dobře zajistitelné.

Rozhodující účinnost při regulaci a zpětnou vazbu pro dodržení záměrů územního plánu však zajišťuje související infrastruktura, která umožňuje realizaci jak soukromých, tak veřejných investic. Plán jejího provedení určuje, jak jsou ve vymezených časových etapách a posloupnostech alokovány veřejné prostředky do budování příslušných sítí a zařízení v rámci určité volné plochy nebo její části. Je zároveň prostředkem řízení a prostorové koordinace urbanistického vývoje. Následná územní rozhodnutí, vycházející z možností disponibilní infrastruktury, se potom mohou stát účinným nástrojem příslušných orgánů při regulaci zástavby.

Brownfields vykazují podstatně odlišné charakteristiky podmiňující plánování jejich přestavby. Plochy zamýšlené pro přestavbu již nějakým způsobem zastavěny byly a na budoucím staveništi již existuje infrastruktura. Lze jen těžko nepovolit přestavby a dostavby v rámci stávajících, především výrobních a s nimi souvisejících funkcí, byť by byly později uživateli pozměněny. Zároveň je mnoho parcel zatíženo jak fyzickými, tak majetkoprávními komplikacemi, které neumožňují zacházet s přestavbovým územím jako s jedním celkem. Regulační mechanismy, jak byly uplatňovány při plánování zástavby volných ploch na „zelené louce“, tedy nefungují. Je zřejmé, že plánovací a realizační proces přestavby brownfields bude složitější a časově náročnější a bude vyžadovat mimořádnou flexibilitu všech orgánů do něj vstupujících.

Vyhodnocení konkrétních příkladů odkrývá řadu kritických bodů. Základním je podcenění územně plánovacích souvislostí ve prospěch urbanisticko-architektonických tvůrčích záměrů. Toto je typické zejména pro země střední Evropy, tedy i nás, které z tradice pokládají urbanismus a územní plánování za disciplínu odvozenou z architektury, zatím co západní Evropa se spíše vztahuje k disciplínám sociologickým, geografickým, ekonomickým a urbanistický „design“ chápe jen jako jednu z podílejících se složek.

Dalším kritickým bodem je předběžné vyhodnocení projektu přestavby z hlediska přijatelnosti na trhu nemovitostí. Pokud není provedeno včas a návrh musí být přizpůsobován trhu až v realizační fázi, hrozí nebezpečí plýtvání penězi, časem i prací.

Někdy může být kritickým bodem i zdánlivý detail, jakým je úroveň dekontaminace znečištěného území. Náklady na dekontaminaci staveniště závisí na charakteru a objemu znečištění, ale také na následné funkci, pro kterou má být území využíváno. Zatím co bydlení nebo rekreační aktivity jsou na čistotu prostředí citlivé a náklady na dekontaminaci tedy vysoké, průmyslové a komerční funkce jsou méně náročné a vyčištění levnější. Přesná lokalizace a charakter znečištění půdy je v rámci přestavbového plánu rozhodující předběžnou podmínkou pro volbu funkcí, stanovení regulačních podmínek a ve svém důsledku zvýšením šancí na úspěch.

Hnědá pole a dosud známé přístupy k jejich přestavbě

Zahraniční teoretické práce konstatují, že i strategie volené při konverzi brownfields jsou odvozovány od postupů typických pro

výstavbu na „zelené louce“. Rozšířenou praxí je snaha rozdělit přestavbové území na ucelená staveniště s cílem postupně jej v těchto celcích realizovat. Z již popsaných důvodů těžké dostupnosti některých parcel, kvality existující infrastruktury a obtížné regulace investorských zájmů není tento postup příliš úspěšný.

Ještě horší jsou výsledky oportunního přístupu. Často se totiž městské orgány zcela vzdají možnosti postupovat podle nějaké souhrnné koncepce a v podstatě legalizují spontánní výstavbu iniciovanou silným investorem nebo se snaží již započatou výstavbu zpětně zahrnout do dodatečně vzniklého konceptu. Tato strategie přináší řadu vedlejších účinků, které prodražují přestavbu jejím neustálým přizpůsobováním prvotní nekontrolované fázi, započaté bez základních informací o širších vztazích, regionálním kontextu, urbanistických funkcích a bez širší koordinace.

Dalším přístupem je tzv. evoluční strategie. V tomto případě jsou plánování i realizace konverze chápány jako pozvolná metamorfóza, během níž se brownfields po malých krocích mění v přestavbové území, které prochází postupnou náhradou výrobních funkcí funkcemi novými. Evoluční strategie je schopna vstřebat specifika brownfields, přizpůsobit se nedostupným parcelám v rámci postupné změny. Je to však strategie velmi dlouhodobá až statická a ani ona není zcela oproštěna od nejistot.

Z hlediska postupu realizace přestavby v čase lze rovněž vysledovat určité typické jevy. V úvodních fázích je přestavba rozsáhlejších brownfields, a o ty jde především, realizována převážně na jejich okrajích. Je to dáno tím, že na samém začátku nebývají vnitřní plochy dovybaveny infrastrukturou odpovídající novým nárokům. Proto blízkost městského centra, hromadné dopravy, případně přírodních prvků, má významný vliv na rozhodnutí prvních investorů. V menší míře se odehrává přestavba uvnitř území a to především v případech, kdy se jedná o stávajícího majitele výrobě sloužících parcel, který se chce stát investorem nových funkcí nebo pokud se zde nacházejí významné památky industriální architektury, přitažlivé pro svou historickou a estetickou hodnotu.

Zásadní význam pro rannou fázi přestavby však mají startovní projekty, schopné vyvolat multiplikační efekt. Jedná se především o zařízení schopná produkovat vysokou přidanou hodnotu, tedy zařízení pro transfer nejprogresivnějších technologií. Ta mohou být příčinou vzniku podniků příbuzného nebo navazujícího účelu a dále vyvolat vlnu výstavby doplňkových společenských funkcí, tedy povzbudit rozvoj souvisejících služeb.

Některá doporučení pro hnědá pole

Martina Koll-Schretzenmayr z ETH Zurich, která se novým využitím zastaralých výrobních ploch věnuje systematicky, dospěla k některým pro nás zajímavým závěrům, blížícím se, byť v nejobecnější poloze, metodickému návodu[3].

Velkoplošné „brownfields“ nemohou být přestavovány strategií ucelených etap, odvozenou a používanou při zástavbě na „zelené louce“. Vzhledem k vysokému stupni neurčitosti a nejistot totiž nelze stanovit plán etapovitého dobudování existující infrastruktury, na které je přestavba pro vyšší, multifunkční kvalitu závislá. Zároveň nelze okamžitě vybudovat infrastrukturu pro cílový stav, neboť to přesahuje finanční možnosti města. I kdyby to možné bylo, znamenalo by okamžité a úplné rozšíření vylepšené infrastruktury již v první fázi přestavby území její minimální využití a tedy vysoké náklady – zejména pokud se týká hromadné dopravy a sociální infrastruktury.

Dále je zřejmé, že přestavba zastaralých výrobních území má tendenci nastartovat podél jejich okrajů nebo v sousedství parcel, které jsou zajímavé snadnou přístupností či dochovanými přírodními prvky. Mimo ně jsou preferovány parcely v blízkosti zařízení, produkujících vysokou přidanou hodnotu.

Doporučenou strategií tedy je umístění těchto zařízení jak při dobře přístupných okrajích, tak na vyhovujících místech uvnitř přestavbového území. Tyto body se potom, podle Koll-Schretzenmayrové, stanou tzv. „jádry kondenzace“ další výstavby. „Jádra kondenzace“ (v češtině se pro obdobnou situaci v architektuře ujal výraz „ostrůvky pozitivní deviace“) mohou iniciovat přestavbový proces, který rozrůstáním všemi směry po čase pokryje celé území. Měla by být umístěna na průsečících veřejných i soukromých dopravních spojení tak, aby bylo maximalizováno využití přístupových cest, které jsou již k dispozici. Tím se zajistí přístup k novým objektům a vybavenosti a zároveň bude umožněno, aby prostředky rozšiřované veřejné dopravy byly úměrně využívány již v počátečních fázích přestavby. Investice do městské hromadné dopravy také musejí mít prioritu v úvahách o budoucnosti území. K umísťování zařízení s tvorbou vysoké přidané hodnoty by mělo být využíváno i historicky a architektonicky významných dochovaných výrobních objektů.

Progresivní technologie, technologický transfer a od nich odvislá rekvalifikace zaměstnanců mohou synergickým efektem násobit užitnost „brownfields“ a mohou mít zpětný dopad na restrukturalizaci celého města i jeho regionu. Tato území nemohou být nadále izolována, musejí být znovu integrována do městského organismu, musejí přijít o svou „hnědou“ minulost.

Doc. Ing. arch. Alois Nový, CSc.
FA VUT Brno

[1] „PRE-Park History“ in www.pre-park.com
[2] Treanor Paul: „Brownfield Gentrification“ in: InterNLnet 4/2002
[3] Koll-Schretzenmayr Martina: „From Greenfield Development to Brownfield Redevelopment“ in: DISP 139/1999

Tento text vznikl jako součást výzkumného projektu GAČR 103/02/1375/A.