

TRANSFORMACE NEVYUŽÍVANÝCH ÚZEMÍ

Pod tímto názvem uspořádala Asociace pro urbanismus a územní plánování v Litoměřicích seminář s mezinárodní účastí. Jak název napovídá, tématem byla obnova nevyužívaných ploch, především bývalých vojenských a průmyslových, tzv. brownfields. Aktuální téma přilákalo velké množství účastníků, kteří se seznámili s některými realizacemi, projekty i metodickými postupy k problematice.

Úvodní příspěvky patřily městům v hostitelském regionu, týkaly se nevyužívaných objektů v památkové rezervaci v Litoměřicích a postupu při transformaci pevnostního města Terezín.

Zvláštním případem nevyužívaných ploch jsou v Litoměřicích v historickém jádru tři úrovně podzemí. Jako příklad netradičního využití byl uveden opuštěný železniční tunel, který nyní patří firmě, zabývající se vodovody a kanalizacemi. V těchto prostorách se, za podpory majitele, koná již 2. salon malířů a sochařů. Aby bylo možno realizovat představu, že zde bude stálá Galerie umění, je ovšem nutno najít investora.

V Terezíně, kde je 50% objektů pevnostního města podzemních, narážejí zpracovatelé ÚPD na fakt, že podzemní prostory, objekty a jejich využití stavební zákon vůbec nereflakuje. V tomto konkrétním případě řeší projektant problém druhým hlavním výkresem pro podzemí. Plán regenerace městské památkové rezervace je pojat jako nestandardní část územního plánu.

Další blok byl věnován zahraničním příkladům realizace přestavby průmyslových areálů. Na příkladu z Velké Británie-Trafford Park-byla demonstrována přestavba rozsáhlé průmyslové oblasti s původní výrobou oceli a automobilů (cca 40 tis. pracovníků) na zónu bydlení a služeb. Pro transformaci byla ustavena korporace, která měla pravomoci v územním plánování a vykupování pozemků v oblasti. Na obnovu, především na odstranění nevyhovujících budov a ekologických zátěží, věnovala vláda 30 mil. liber. Ostatní investice plynou do území ze soukromého sektoru. Realizační tým měl asi 10 stálých členů, obnova území trvala 11 let. I když se území potýká s částečným nedostatkem realizátorů projektu, řada nových nebo přestavěných budov už slouží svému úče-

lu a umístění firmy na této adrese je dobrou reklamou pro podnikatele.

Jiný způsob přestavby opuštěných průmyslových území byl předveden na příkladu Porúří.

Toto obrovské průmyslové území v souvislosti s útlumem těžkého průmyslu značně chátralo. V 60. letech minulého století zde pracovalo cca 650 tis. pracovníků, v r.1995 jen 200 tis. V roce 1988 IBA – Internationale Bauausstellung Emscher Park (mezinárodní stavební výstava Emšský park) založila rozsáhlý, desetiletý program spolkové země Severní Porýní – Vestfálsko na celkovou obnovu území o rozloze téměř 784 km². Cílem je nové hospodářské využití území, jeho restrukturalizace, zdravé životní prostředí, zdravé bydlení a vytvoření turistické a rekreační oblasti. Tomu odpovídá i navrhované využití území – téměř 50 % ploch je určeno pro zeleň a vodní plochy.

Pro vedení celé akce byla zřízena společnost s r.o. se 100% účastí země Severní Porýní-Vestfálsko, kde pracovalo cca 30 stálých pracovníků, na jednotlivé projekty byli najímáni další.

Zajímavé jsou některé projekty, které starým stavbám určily nové využití. Např. z bývalé koksárny je solární elektrárna, 100 m vysoký plynojem se stal výstavní halou. Ze skryté kontaminované zeminy byl vytvořen kopec, který byl zakonzervován. Program přitáhl do území umělce, vzniklo zde nové designérské centrum pro celou zemi.

Ve Francii se problematikou nevyužívaných průmyslových ploch začali zabývat již před mnoha lety, první mapa takových ploch v Paříži vznikla již v roce 1979. Institutem urbanismu a územního rozvoje pařížského regionu (IAURIF) byla také vypracována metoda inventarizace nevyužívaných průmyslových ploch. Cílem je zjišťovat rozsah, stav a lokalizaci nevyužitých ploch v tří- nebo pětiletých cyklech. Do průzkumů byly zahrnuty i plochy využitě, ale destabilizované. Porovnávání výsledků z jednotlivých inventarizací pomůže sledovat stav problému a reagovat na něj. Výsledky průzkumu v roce 1981 sloužily jako podklad k vypracování celostátní mezirezortní politiky rekonverzí velkých nevyužitých průmyslových ploch. Opakování inventarizace přináší i zajímavé výsledky – např. 50 % nevyužitých ploch z roku 1985 se nena-

cházel v inventarizaci z r.1993, lépe se revitalizují destabilizované plochy než plochy opuštěné (70 : 30 %), výrazně vzrostl počet malých nevyužívaných ploch, počet velkých (nad 5 ha) mírně poklesl, ale součet rozlohy velkých ploch činí více než polovinu rozlohy všech nevyužívaných ploch. Na realizovaných projektech se finančně podílela vláda – např. v území Park Citroen má bydlení sociální charakter a nemocnice je státní investicí. Revitalizace probíhala tak, že stát vykoupil opuštěné pozemky, předal je městu a podpořil veřejné investice.

Ze všech zahraničních příspěvků jasně zaznělo, že velké projekty revitalizace byly realizovány za vysoké finanční pomoci státu (země). V žádném projektu se oživení opuštěných průmyslových ploch bez této pomoci neobešlo.

V diskusi byl ještě přednesen příspěvek o opuštěných plochách v Dolním Slezku. Je zde nevyužitý vojenský prostor po sovětské armádě, odkaliště po těžbě mědi a další brownfields. Některé bývalé vojenské objekty byly využity jako školy, některé objekty čekají na rekonstrukci a řada opuštěných ploch, stejně tak jako u nás, hledá nové využití a kapitál, který by znovuoživení financoval.

V domácích příspěvcích byly prezentovány dále zkušenosti z Ostravy, Olomouce, Prahy, Kladna, Vysokého Mýta, Českého Krumlova a Mladé.

Pro Ostravu jsou typické velkoplošné opuštěné areály – známá Karolína představuje cca 60 ha, dolní oblast Vítkovic 170 ha. Podle odhadu odborníků cca 17 % území města Ostravy se dá považovat za brownfields. Paradoxně na nové průmyslové aktivity se ale zabírá zemědělský půdní fond. Do řešení problému vstoupilo město – pro řešení majetkových problémů na území Karoliny vystupuje v roli koordinátora, vede jednání s vlastníky. V současné době se také realizuje projekt, krytý penězi EU, jehož cílem je jednak najít návrh na řešení dolní části Vítkovic, ale zároveň vyškolit skupinu českých odborníků v metodice, která je pro řešení podobných úloh používána v zemích Evropské unie. Projekt probíhá ve spolupráci s Czechinvestem a podílejí se na něm dále odborníci z Holandska a Anglie. Za neobvyklé typy brownfields, které se na území Ostravy vyskytují, lze označit např. území, zničená povodní v r. 1997 (Hrušov, část Přívo-

zu), nebo pozemky v okolí nádraží Svinov, které byly územní rezervou pro zamýšlené, ale neuskutečněné rozšíření tohoto důležitého nádraží.

V Olomouci lze za brownfields považovat cca 4 % území města. Pro toto město jsou mj. problémem opuštěné vojenské prostory. Zvláštním případem jsou vojenské pevnosti, které jsou zapsány do seznamu kulturních památek, a pro které je nutno najít kompromis mezi památkovou ochranou a funkcí tak, aby mohly být účelně využity a jejich památkový charakter zůstal zachován. Přípravená studie na využití jedné z nich jako hotelu čeká na svého investora, zájem fakulty tělesné kultury na využití další ztroskotal na vysokých finančních nákladech, které by bylo nutno investovat. Jako příklad úspěšné revitalizace opuštěného území lze uvést část průmyslové zóny Holice-Keplerova. Zde město na území bývalého cukrovaru získalo částečně dražbou, částečně z Pozemkového fondu a ze svých pozemků celkovou plochu o rozloze cca 10 ha, kde byla vybudována nová infrastruktura. Celkem 36 mil. Kč veřejných investic, věnovaných na rozvoj této zóny (21,5 mil. na výkup pozemků a na infrastrukturu z prostředků města a 14,5 mil. na infrastrukturu ze státní dotace na podporu rozvoje průmyslových zón) generovalo cca 1 miliardu investic soukromých a znamená celkový přínos zhruba 800 pracovních míst.

Rovněž Praha má zhruba 4 % území, které lze zařadit do brownfields. Jedná se především o bývalé průmyslové plochy, plochy nádraží a o vojenské prostory. V řadě případů jde o velké plochy, u dopravních ploch s vysokou ekologickou zátěží, obvyklým problémem jsou i zde nevyjasněné vlastnické vztahy. Na semináři byly prezentovány zajímavé studie na transformaci těchto ploch, např. na smíšené plochy v prostoru Manin nebo na obytné území ve Vysočanech. Příkladem již započaté realizace je území Smíchova. Území brownfields na Smíchově je poměrně výjimečné svou polohou na levém břehu Vltavy v centrální části Prahy a dále tím, že po více než 100 letech příprav v současné době přestavba na plnohodnotnou městskou čtvrť skutečně probíhá. Areál bývalé Ringhofferovy továrny, později známé jako ČKD Tatra, založené v roce 1852 v dnešním centru Smíchova, byl velice brzo překážkou rozvoje průmyslového předměstí a již v plánech z roku 1882 je kreslena nová ulice napříč továrnou. Asanace továrny se připravovala té-

měř celou 2. polovinu 20. století současně s výstavbou městského okruhu a vyústěním Strahovského tunelu. Továrna však byla zbourána až po roce 1990 a výstavba nových objektů byla zahájena roku 1998. Severně od ulice Plzeňské vzniklo obchodní a kulturní centrum „Nový Smíchov“, které navzdory tradovanému názoru na respektování okolní blokové zástavby téměř stoprocentně zastavělo uvolněný prostor objektem o délce 250 m. Jeho podstatnou částí je hypermarket, dalších 160 obchodů (celkem 37 000 m² podlažní plochy) a 2 700 parkovacích stání v podzemí. V první etapě přestavby Smíchova, soustředěné okolo křižovatky Anděl, má vzniknout celkem 56 000 m² obchodních ploch, 112 000 m² kancelářských ploch, 16 700 m² ploch pro kulturu a 29 000 m² bytových ploch a téměř 5 000 parkovacích stání. Z porovnání celkové plochy první etapy – 9,5 ha – s rezervami v jižní části Smíchova (cca 30 ha), je patrné, že rozsáhlá přestavba tohoto území teprve přijde. Dotkla by se především severní části kolejí Českých drah určené pro blokovou obytnou zástavbu a pro distribuční centrum ČD, zásobované přímo ze železnice.

Z realizované 1. etapy je možné posoudit hlavní problémy transformace průmyslových ploch v Praze. Především se jedná o výběr funkcí, jejich kapacity a vyvolané problémy dopravní. Do transformačních území ležících v centrální části města nelze umísťovat funkce indukující automobilovou dopravu, jmenovitě pak hypermarkety příměstského charakteru. Dále je to vztah k ochraně průmyslové architektury a k dochovanému charakteru průmyslových čtvrtí jako důležitého historického dědictví, na který se klade malý důraz.

Příkladem z Kladna byly železární Koněv. Útlum výroby nastal již od r. 1975, nyní je řada objektů zbourána, zachovány zůstaly spíše objekty s větší památkovou hodnotou, ale ani ty nejsou plně využívány. Jedná se o cca 60 ha území, kde je ještě stále ekologická zátěž, území je zatíženo hlukem, je nedostatečně dopravně navázáno. I zde je problém vlastnických vztahů a majetkových práv. Podle strategického plánu a územního plánu města Kladna by měla tato bývalá průmyslová zóna i nadále sloužit svému účelu, jiné plochy Kladno nemůže nabídnout. V současnosti je ale zájem o využití malý, spíše na sklady, velký investor průmyslové výroby zatím není.

Největším problémem Vysokého Mýta byly opuštěné prostory po sovětské armádě. V městě s 11 tis. obyvateli bylo 17 tis. vojáků a ti pro svůj pobyt zabrali v samotném městě 86 ha ploch. Posléze opuštěné plochy byly silně kontaminované, odstranění této zátěže si vyžádalo 35 mil. Kč. Tyto prostředky získalo město od státu. Další dotace již město nedostalo, z vlastních prostředků hradilo nezbytné další náklady. Většina pozemků a objektů je dnes již znovu využívána, především komerčně. Z prodeje financovalo město potřebnou infrastrukturu a přestavbou „ruských paneláků“ získalo 800 nájemních bytů.

O využití a přestavbě starých budov, které sloužily původně výrobě ve vnitřním městě (papírny, mlýn, pivovar) byl příspěvek z Českého Krumlova. Některé objekty byly opraveny a slouží novému účelu (hotel, muzeum). Jedna z papíren je v současné době částečně nevyužívaná a o její osud je veden spor. Zatímco zájemce o komerční využití pozemku má zájem objekt strhnout, památková ochrana chce zapsat objekt jako kulturní památku.

Problémem Českého Krumlova se staly ale i téměř opuštěné areály donedávna fungujících výrobních závodů (Jitona...).

Za výjimečný brownfield lze považovat bývalý vojenský prostor Mladá. Opuštěná plocha 1 500 ha stále čeká na své plné využití. Přes veškeré snahy a revitalizační záahy se toto území nedaří komerčně využít. Určitým řešením je využití části území pro bydlení, neboť leží mezi Mladou Boleslaví s prosperujícím průmyslem (Škoda) a Kolínem s připravovanou prosperující výrobou (Toyota). Území je dostupné denní dojíždkou i do Prahy a přestavované byty vykazují vysokou kvalitu a nesrovnatelně nižší ceny než např. v Praze. Projevuje se i zájem o novou výstavbu.

Seminář jednoznačně ukázal, že problém brownfields musí být podpořen politickou reprezentací, která řešení předá do rukou odborníků. Bez této vůle a tím i finanční pomoci ze strany státu (příp. kraje a obce) se neobejdeme. Nástroje na uskuetečňování připravených, připravovaných i budoucích projektů musí být mj. i legislativní, daňové a dotační.

Ing. Alena Navrátilová

(Pro zájemce vydala Asociace pro urbanismus a územní plánování České republiky sborník příspěvků z tohoto semináře.)