

REGENERACE BROWNFIELDS JAKO ODPOVĚĎ NA ZASTAVOVÁNÍ KRAJINY KOLEM MĚST

Vlad'ka Kirschner

V souvislosti s širokým zastavováním krajiny kolem měst začaly mnohé státy uvažovat o výstavbě na dříve využívaných, nyní opuštěných plochách ve městě (brownfields) a stanovily si to jako jeden z hlavních cílů udržitelného rozvoje v oblasti plánování. Tento příspěvek zmiňuje zkušenosti těchto států, konkrétně Německa a Velké Británie, popisuje situaci v České republice a definuje hlavní problémy, před kterými regenerace brownfields stojí.

Přístupy k problematice zastavování krajiny v některých zemích

Velká Británie

Diskuse o vysokém zastavování krajiny a možnosti využití brownfields začaly v Anglii v 90. letech v souvislosti s rozrůstající se převážně bytovou výstavbou. Debaty vyústily roku 2000 v národní cíl „do roku 2008 postavit 60% bytové výstavby na dříve využívané půdě a skrze konverzi stávajících budov“⁽¹⁾ (DETR, 2000, odstavec 23). Tento cíl platí jen v Anglii, nicméně Wales a Skotsko, přestože oficiálně tento cíl nevyhlásily, se vydávají stejným směrem (ADAMS, 2003).

Cíl vychází z databáze brownfields v Anglii (NLUD, 2005), která je od roku 2001 každý rok aktualizována. Databáze kromě jednoduchého shromáždění dat také vytipovala ty brownfields, které bylo možné v nejbližší době využít k rozvoji. Rozvoj na těchto plochách je nyní reálně zvažován při udělování stavebních povolení v jejich okolí. Cílem Anglie není tedy pouze politické gesto, ale díky předchozím cíleným průzkumům a studiím může být nyní uplatňován v praxi.

Německo

Německo zaznamenalo velký rozvoj výstavby v krajině při současném vyso-

kém počtu ploch brownfields – celkem cca 140 000 ha²⁾. Odhad rychlosti zabírání krajiny je průměrně 105 ha za den v průběhu posledních deseti let (UBA, 2003). Na tuto situaci spolková vláda reagovala vyhlášením národního cíle snížit zabírání krajiny pro účely obytné, komerční a dopravní na 30 ha za den do roku 2020, který se stal jednou ze sedmi priorit Strategie udržitelného rozvoje v Německu (BUNDESREGIERUNG, 2002). Cíle má být dosaženo „sociální, ekonomickou a ekologickou regenerací brownfields“ (UBA, 2003). Zpracováním konkrétních plánů mají být pověřena města.

Dle profesora Grimskeho (2005) je cíl pouze politickým gestem, které se nezakládá na seriózní evidenci zabírání krajiny, a tudíž nelze ani nijak podložit omezení jejího zabírání do roku 2020. Nástroje, kterými bude cíle dosaženo, rovněž nebyly vytvořeny. Přesto zmiňovaný cíl představuje jakousi vizi Německa, kam se chce v budoucnu ubírat, a pravděpodobně znamená začátek delšího procesu udržitelného plánování.

Česká republika

O „nepřiměřeném růstu“ měst se zmiňuje Strategie udržitelného rozvoje České republiky (Úřad vlády, 2004, str. 37). Vláda se v dokumentu zavazuje k regulaci tohoto růstu a lze si domyslet, že toho chce dosáhnout „využitím rozvojového potenciálu zdevastovaných či nevyužívaných zastavěných

ploch (brownfields)“ (tamtéž, str. 38). Žádný konkrétní cíl, jak je tomu v Anglii nebo Německu, stanoven není, jelikož potřebná data nejsou pro území České republiky zpracována.

Evidence brownfields byla provedena při vytváření Strategie regenerace brownfields pro Českou republiku v Ústeckém a Moravskoslezském kraji; data ale bohužel nejsou veřejně přístupná. V roce 2005 proběhla takováto evidence v rámci projektu *Revitalizace deprimovaných zón pro veřejnou správu* pro Ministerstvo pro místní rozvoj v dalších krajích. Předběžná studie, zpracovaná pro potřeby tohoto článku, vychází především ze spolupráce s jedním z partnerů tohoto projektu, firmou DHV (MMR, 2005), a dále ze současné probíhajícího výzkumu průhonického výzkumného ústavu s názvem *Ochrana, obnova a rozvoj zeleně v současném urbanizovaném prostoru* (SOJKOVÁ, 2005). Identifikace a definice brownfields vychází z výše zmiňované Strategie regenerace brownfields. Ta definuje brownfields poměrně široce, jako „původně ekonomicky využívané území, které je v současnosti částečně nebo plně opuštěné, zpustlé, případně i kontaminované, což omezuje jeho přitažlivost pro budoucí využití“ (CZECHINVEST, 2004).

Tabulka 1 srovnává velikost zabírané krajiny, tedy rozvojovou plochu dle územního plánu, a celkovou plochu brownfields v devíti sledovaných městech ve Středočeském kraji. Výsledky jsou alarmující: devět sledovaných měst se dle ÚP chystá zastavit nebo již

1) Původní návrh přednesla roku 1995 vláda Konzervativců; cílem byla výstavba 50% nových bytových domů na dříve využívané půdě (DoE, 1995). Následné diskuse dolo-

ručovaly případné zvýšení z 50% na 75%. Výsledných 60%, navržených roku 2000 Konzervativci, je kompromisem těchto hodnot.

2) Průmyslové Sasko eviduje na svém území 18 000 ha brownfields, z toho 7 000 ha ve městech (GRIMSKI, 2005).

zastavilo 942 ha krajiny, zatímco ve městech samotných existuje cca 278 ha nevyužitých nebo jen částečně využívaných ploch brownfields. Brownfields tedy představují téměř třetinu veškerého rozvoje sledovaných měst!

Přehledné srovnání jednotlivých měst poskytuje graf číslo 1. První v řadě, jak v množství brownfields, tak v jejich poměru k zabírané krajině, stojí město s bohatou průmyslovou historií, Kladno. Za ním, co do množství brownfields, následují města Brandýs nad Labem s průmyslovými a zemědělskými plochami a Neratovice s částečně využívanou chemickou to-

várnou. Ostatní města evidují výrazně nižší počet brownfields.

Zátěže brownfields představují riziko pro investory

Proč je u nás tak vysoký podíl brownfields ve městech? Co brání jejich regeneraci? Některé mezinárodní studie definovaly klíčové zátěže brownfields, které způsobují, že investice do brownfields je finančně neúnávná nebo minimálně velmi riziková. Potenciální investoři tak raději

investují do výstavby v krajině, kde je riziko ztráty investic v porovnání s brownfields výrazně nižší.

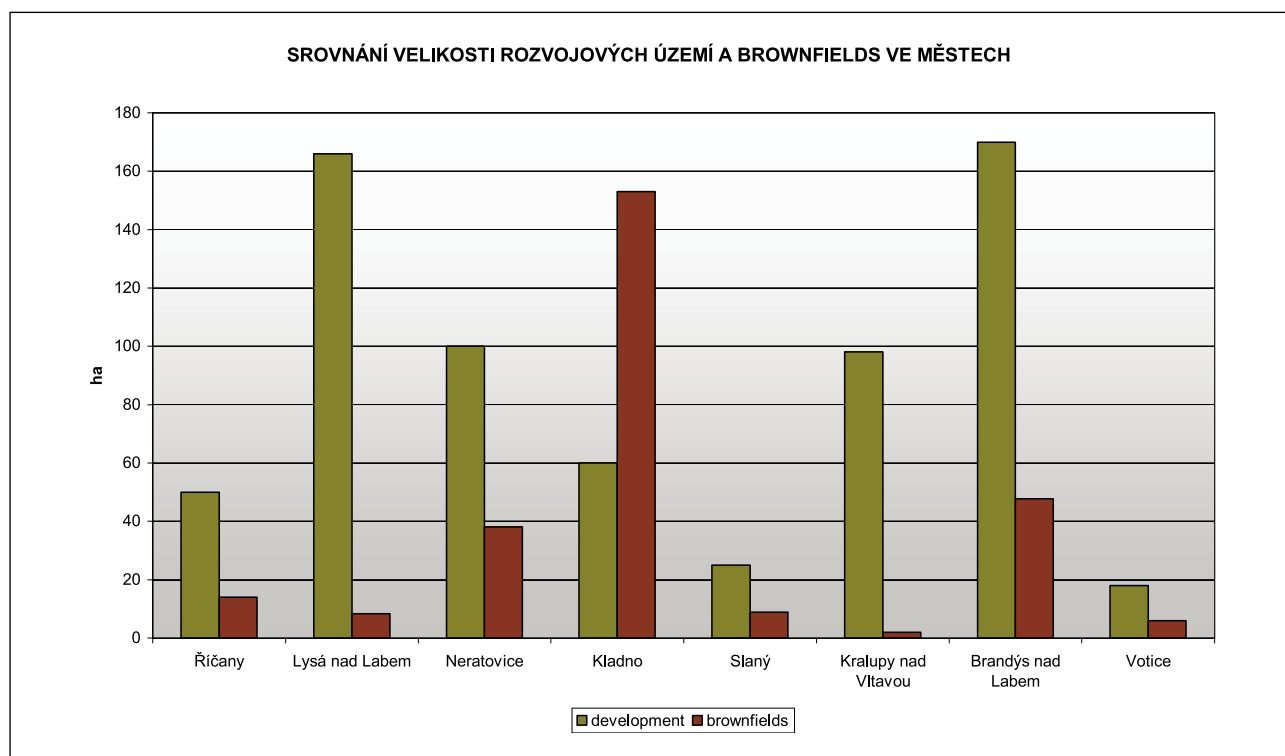
Klíčové zátěže brownfields jsou následující:

- velká plocha (CLARINET, 2002),
- nevyřešené majetko-právní vztahy (ACKERMAN, SOLER, 2000),
- kontaminace půdy a vody, a to jak skutečná, tak pouze pravděpodobná (CLARINET, 2002; ALKER, 2000),
- stávající budovy (CLARINET, 2002), zchátralé budovy (ALKER, 2000),
- špatná infrastruktura (CLARINET, 2002).

	plocha urbanizovaného území [ha]	rozvojová plocha [ha]	plocha brownfields celkem [ha]	% brownfields z rozvojových ploch	rok schválení ÚP
Nymburk	* 1500	255	0,0	0,0%	2004
Kralupy nad Vltavou	561	98	2,0	2,0%	2002
Votice	139	18	6,0	33,3%	1997
Lysá nad Labem	* 500	166	8,4	5,0%	1998
Slaný	3512	25	8,9	35,6%	1998
Říčany	* 600	* 50	14,0	28,0%	1998
Neratovice	* 400	* 100	38,0	38,0%	1998
Brandýs nad Labem	480	170	47,8	28,1%	2004
Kladno	* 1900	60	153,0	255,0%	1997
Celkem	9592	942	278,0	29,5%	

Tab. 1: Rozvojové a brownfields plochy v některých českých městech.

Zdroj dat: MMR, 2004; SOJKOVÁ, 2005 (* přibližný údaj)



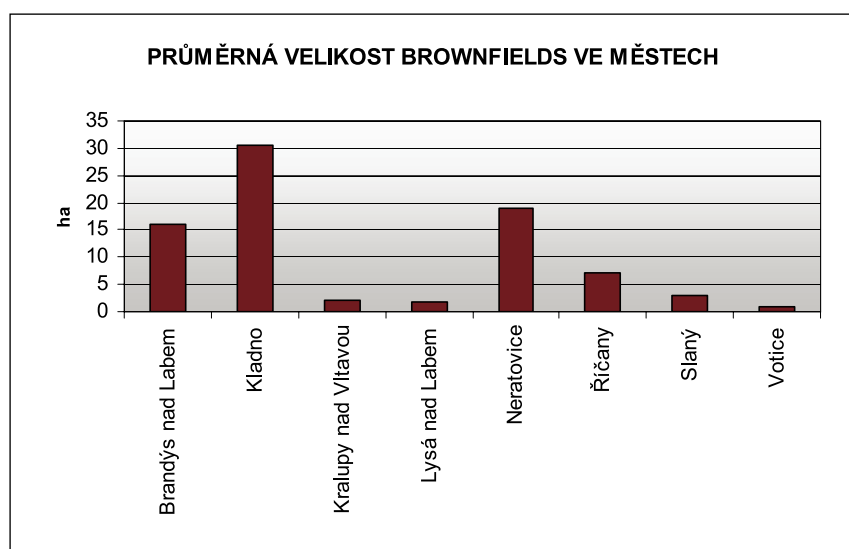
Graf 1: Velikost rozvojových ploch a ploch brownfields.

Zdroj dat: MMR, 2004; SOJKOVÁ, 2005

město	rozvojová plocha [ha]	plocha brownfields celkem [ha]	% brownfields z rozvojových ploch	průměrná velikost % brownfields z rozvojových ploch brownfields [ha]	vlastnické vztahy	kontaminace	% zastavění plochy brownfields
Brandýs nad Labem	170	47,8	28,1 %	15,9	2,3	2,0	56 %
Kladno	60	153,0	255,0 %	30,6	2,2	2,0	32 %
Kralupy nad Vltavou	98	2,0	2,0 %	2,0	1,0	1,0	50 %
Lysá nad Labem	166	8,4	5,0 %	1,7	1,6	1,2	25 %
Neratovice	100	38,0	38,0 %	19,0	2,0	2,0	30 %
Říčany	50	14,0	28,0 %	7,0	1,5	2,0	3 %
Slaný	25	8,9	35,6 %	2,9	1,7	1,7	37 %
Votice	18	6,0	33,3 %	1,0	3,0	1,2	60 %

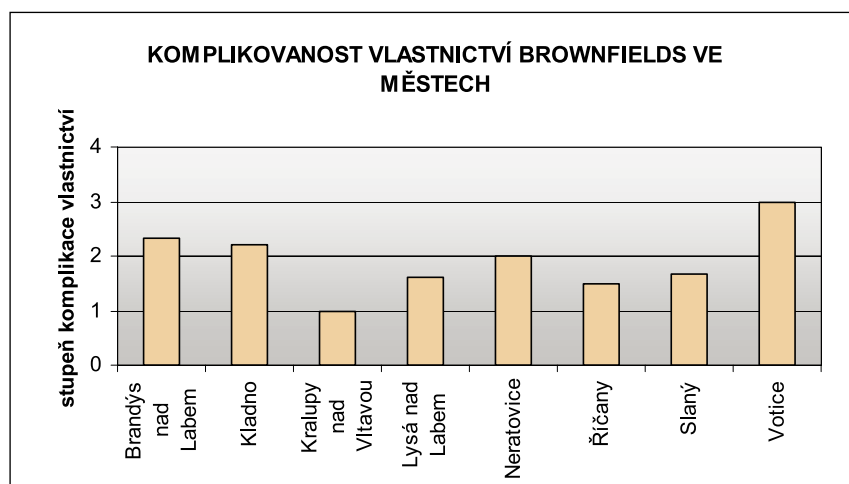
Tab. 2.: Zátěže brownfields.

Zdroj dat: MMR, 2004; SOJKOVÁ, 2005



Graf 2: Velikost brownfields.

Zdroj dat: MMR, 2004; SOJKOVÁ, 2005



Graf 3: Komplikovanost vlastnictví brownfields.

Zdroj dat: MMR, 2004; SOJKOVÁ, 2005

Že výše zmiňované zátěže mají velký vliv na příliv investic do území, je patrné ze srovnání grafů 2–5 a cel-

kové velikosti ploch brownfields ve sledovaných městech (graf 1). Z důvodů nedostatku dat není sledována

existence zchátralých budov a infrastruktury.

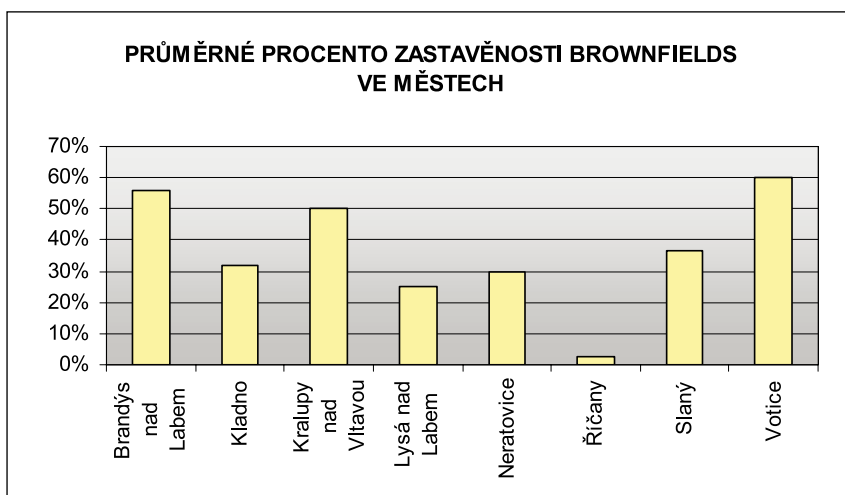
Tabulka 2 zaznamenává průměrnou velikost brownfields v jednotlivých městech a zastavěnost plochy brownfields. Komplikovanost vlastnických vztahů a stupeň kontaminace jsou vyjádřeny čísly na stupnici 1 (nejlepší) až 3 (nejhorší).

Největší průměrné plochy brownfields jsou v Kladně, Neratovicích a Brandýse nad Labem (viz graf č. 2), což v podstatě odpovídá městům s největší celkovou velikostí brownfields. Můžeme tedy usoudit, že mají-li plochy brownfields průměrnou velikost větší než cca 10 ha, investice na nich jsou méně atraktivní, než na menších plochách.

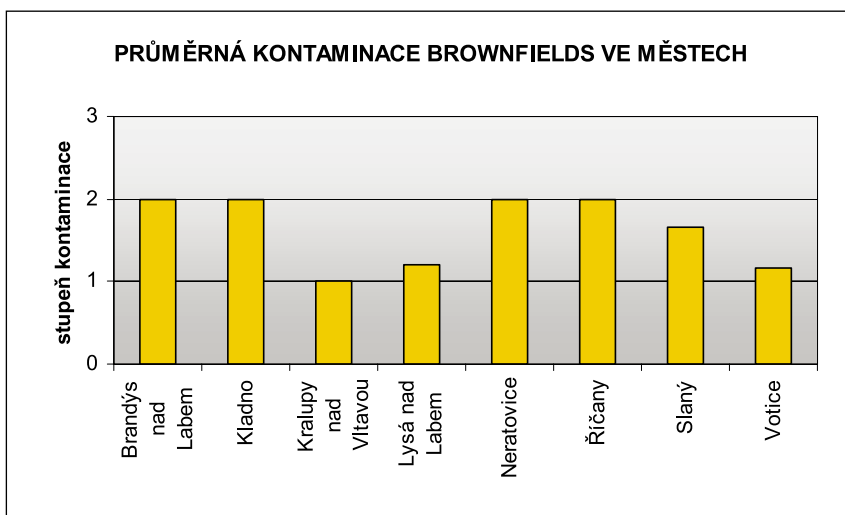
Problémové vlastnické vztahy zaznamenávají v podstatě všechna sledovaná města (graf č. 3). Vztah přímé úměry mezi celkovou velikostí brownfields a mírou komplikovanosti vztahů však není možné postřehnout. Komplikovanost vlastnictví tedy pravděpodobně nemá přímý vliv na to, aby plocha zůstala opuštěná, ale určitě je jednou z klíčových zátěží brownfields v českých městech.

Průměrná zastavěnost brownfields je asi 40 %; výrazně vyšší zastavěnost byla zaznamenána ve Voticích, výrazně nižší v Říčanech. Dle mého názoru samotná zastavěnost brownfields nemusí nutně znamenat neatraktivnost pro investory. Vyšší náklady představují spíše objekty ve špatném stavebním stavu, které vyžadují náklady na rekonstrukci nebo v horším případě na demolici.

Zátěž v podobě kontaminace, stejně jako v podobě komplikovaných majetkových vztahů, postihuje vět-



Graf 4: Zastavěnost brownfields.
Zdroj dat: MMR, 2004; SOJKOVÁ, 2005



Graf 5: Kontaminace brownfields.
Zdroj dat: MMR, 2004; SOJKOVÁ, 2005

šinu brownfields. Kontaminace společně s ostatními zátěžemi způsobuje neatraktivnost brownfields pro investory; opět ale samotná existence kon-

taminace nemusí znamenat stagnaci rozvoje plochy.

Zmiňované zátěže, působí-li společně, zapříčiňují dlouhodobou stagna-

ci rozvoje na dotyčné ploše. Zatraktivnění plochy může být dosaženo zmírněním nebo odstraněním jednotlivých zátěží pomocí podpůrných programů.

Podpůrné programy v ČR

Obcím může v současné době finančně pomoci stát nebo Evropská unie. Fondy EU poskytují finance formou následujících operačních programů a opatření. V rámci opatření jsou vypisovány výzvy k přihlášení projektu.

Následuje stručný přehled současných programů, rozdělených dle klíčových zátěží, popsanych v minulé kapitole. Přehledně programy popisuje příručka *Příprava projektů regenerace opuštěných průmyslových ploch* (VOJVODÍKOVÁ, 2004); podrobné informace k jednotlivým programům poskytují webové stránky jednotlivých řídicích orgánů (viz následující tabulky).

Programy zaměřené na nevyřešené majetkoprávní vztahy

Programy napomáhající vyřešit majetkoprávní vztahy ve vlastnictví pozemků nebyly nalezeny.

Shrnutí

Většina brownfields se potýká s problémy ve vlastnických vztazích, ale ty se bohužel nepromítly do podpůrných programů; takto zatížené brownfields zatím tedy nemají velkou šanci na brzkou regeneraci.

Programy zaměřené na rekonstrukci/sanaci budov

Program/Opatření	Operační program EU	Priorita	Řídicí orgán	Velikost pozemku
Rozvoj podnikatelské infrastruktury	Průmysl a podnikání	Rozvoj podnikatelského prostředí	MPO, CzechInvest	min. 2 ha
Rozvoj podnikatelské infrastruktury: Program Reality	Průmysl a podnikání	Rozvoj podnikatelského prostředí	MPO, CzechInvest	min. 2 ha
Regenerace a revitalizace vybraných měst*	Společný regionální	Regionální rozvoj infrastruktury	MMR	–
Program na podporu průmyslových zón	(státní rozpočet)	–	MPO, CzechInvest	min. 10 ha
Prosperita	Průmysl a podnikání	–	MPO, CzechInvest	–

* – vztahuje se pouze na města od 10 do 100 tis. obyvatel

Programy zaměřené na rozvoj infrastruktury

Program/Opatření	Operační program	Priorita	Řídící orgán	Velikost pozemku
Nakládání s odpady a odstraňování starých zátěží: Rekultivace a sanace starých ekologických zátěží	Infrastruktura	Zlepšování environmentální infrastruktury	MŽP	–
Regenerace poškozených a nevhodně využívaných ploch*	–	Revitalizace a rozvoj městského prostředí	MMR	–

* – vztahuje se pouze na Prahu

Programy zaměřené na sanaci zátěží

Program/Opatření	Operační program EU	Priorita	Řídící orgán	Velikost pozemku
Rozvoj podnikatelské infrastruktury	Průmysl a podnikání	Rozvoj podnikatelského prostředí	MPO, CzechInvest	min. 2 ha
Rozvoj podnikatelské infrastruktury: Program Reality	Průmysl a podnikání	Rozvoj podnikatelského prostředí	MPO, CzechInvest	min. 2 ha
Rozvoj infrastruktury pro cestovní ruch	Společný regionální	Rozvoj cestovního ruchu	MMR	–
Regenerace poškozených a nevhodně využívaných ploch**	–	Revitalizace a rozvoj městského prostředí	MMR	–
Program na podporu průmyslových zón	(státní rozpočet)	–	MPO, CzechInvest	min 10 ha
Prosperita	Průmysl a podnikání	–	MPO, CzechInvest	–

** – vztahuje se pouze na Prahu

Programy podporující rekonstrukce nebo sanace budov existují, ale jsou, dle mého názoru, příliš úzce zaměřené, a to na další využití brownfields pro účely pouze průmyslu a podnikání. Ke stejné situaci dochází u programů na rozvoj infrastruktury. Zdá se, že oproti Velké Británii, která podporuje výstavbu bytovou, se Česká republika rozhodla pro podporu průmyslu. Otázkou zůstává, zda je tato volba z hlediska dlouhodobé perspektivy volbou správnou.

Programů na sanaci ekologických zátěží je v porovnání s programy na jiné zátěže výrazně méně.

Závěr

Problém zastavování krajiny kolem měst se v poslední době v západních zemích dostává do centra pozornosti plánování. Příspěvek naznačil, že pokud nejsou strategické cíle založeny na podložených datech, jejich plnění může být velmi obtížné. Tato předběžná studie několika měst v České republice byla zpracována především proto, aby podnítila studie podrobněj-

ší a další debaty, na jejichž základě by mohly být stavěny reálné vize a strategické cíle.

Použité zdroje:

- ACKERMAN, J., SOLER, S. (2000): *Upsizing Brownfields Sites: Creating Value beyond the Surface*. Přístupné na: <http://www.Brownfields2000.com>
- ADAMS, D. (2003): The changing regulatory environment for speculative housebuilding and the construction of core competencies for brownfield development. *Environment and Planning A*, 36 (4), str. 601–624.
- ALKER, S. et al (2000): The Definition of Brownfields. *Journal of Environmental Planning and Management*. 43(1), str. 49–69.
- BUNDESREGIERUNG (2002): *Perspektiven für Deutschland*. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung.
- CZECHINVEST (2004): *Strategie regenerace brownfields*, dosavadní výsledky. Přístupné na adrese: <http://www.ireas.cz/download/projekty/brownfields/chlebn.pdf>

CLARINET (2002): *Brownfields and Redevelopment of Urban Areas*. Vienna: Umweltbundesamt GmbH.

DETR, Department of Environment, Transport and the Regions (2000): *Planning Policy Guidance 3: Housing*. London.

DOE, Department of Environment (1995): *Our Future Homes: Opportunity, Choice, Responsibility*. Cm 2901, The Stationery Office, London.

GRIMSKI, D. (2005): Brownfields. Přednáška v rámci Brownfields mobility program, LEONARDO.

JANKOVÝCH, V. (2004): *Klasifikace brownfields*. Studie k disertační práci, FA, ČVUT.

MMR (2005): *Revitalizace deprimovaných zón pro veřejnou správu*. WB 41-04, Přístupné na adrese: <http://www.brownfieldsinfo.cz>

NBSP (2000): *Delivering Regeneration: A Brownfields Renaissance*. Urban Mines Ltd: The Cobbett Environment Enterprise Centre. ISBN 0-9539730-0-X.

NLUD, National Land Use Database (2005): databáze brownfields v An-

glii. Přístupné na adrese: <http://www.nlud.co.uk/>
SOJKOVÁ, E. (2005): *Ochrana, obnova a rozvoj zeleně v současném urbanizovaném prostoru*. Výzkum číslo 5013, VÚKOZ, Průhonice.
UBA, Umweltbundesamt (2003). Přístupné na adrese:

<http://www.umweltbundesamt.de>
ÚŘAD VLÁDY (2004): *Strategie udržitelného rozvoje České republiky*.
VOJVODÍKOVÁ, B. (2004): Způsob financování regenerace brownfields. *Příprava projektů regenerace opuštěných průmyslových ploch, praktický manuál*. VŠB, FSt, Ka-

tedra městského inženýrství, Ostrava. ISBN 80-248-0701-7.

*Ing. arch. Vladka Kirschner
atelier Ian Burke Associates
Dundee, Skotsko*

ENGLISH ABSTRACT

The Regeneration of Brownfields as a Response to the Overbuilding of City Surroundings, by Vladka Kirschner

In view of the wide overbuilding of city surroundings, the abandoned urban zones of industry (brownfields) are redeveloped in many a country now,

such development being one of the priorities of sustainable development in spatial planning. This contribution brings some experience of Germany

and the U.K., describing the situation in the Czech Republic too and defining the main problems the regeneration of brownfields is related to.