

# MODUL 1 – Úvod do problematiky brownfieldů

Jiřina Bergatt Jackson

Marta Šašková, Václav Olšanský

„Tento projekt je financován s podporou Evropské komise. Tento materiál vyjadřuje názor autora a komise se s ním nemusí ztotožňovat a není zodpovědná za výsledky jednání plynoucí z informací obsažených v tomto materiálu.“

## Obsah prezentace

- Definice pojmu BF a popis problému
- Původ BF a jejich dopad
- Identifikace a opatření k nápravě
- Cíle, aktéři a řešení

## Co je BF

### Definice BF dle projektu CABERNET

#### **Brownfieldy jsou nemovitosti, které:**

- jsou ovlivněny svým původním využitím
- jsou zpustlé nebo nedostatečně využité
- mohou být kontaminované, nebo lze u nich znečištění předpokládat
- jsou většinou v urbanizovaném území
- vyžadují zásah, jinak se nevrátí ke smysluplnému využití
- [www.cabernet.org.uk](http://www.cabernet.org.uk)

# Pohádka o BF...



**Jednoho dne (snad již brzy) přijede investor ve velkém bílém Mercedesu a . . .**

- Zpracuje časově a finančně náročný a mimořádně rizikový projekt.
- Pokud to bude potřeba, pustí se do změn územního plánu.
- Zajistí a zaplatí všechny potřebné technické studie a analýzu environmentálních rizik.
- Vypořádá se se složitou majetkovou strukturou a poplatky souvisejícími s převodem půdy a uzavře na pozemky kupní smlouvy budoucí navzdory nejistotě ohrožující majetkové právní akty na BF.
- Bez váhání zaplatí přemrštěné ceny za pozemky a zchátralé nemovitosti vykoupené od velkého množství majitelů.
- Dychtivě zainvestuje do likvidace ekologických škod a demolice na BF.
- Přinese spoustu kapitálu na samotný projekt, který vytvoří pracovní místa a zvýší daňové příjmy regionu.

**Potom políbí žabáka, který se promění v krásného prince....**

## Kdy se BF „objevila“

- Odedávna se lidské aktivity měnily, což způsobuje opouštění existujících struktur pro nové. (Například potřeba hradů zanikla s užíváním střelného prachu.)
- Označení BF bylo poprvé použito v roce 1970 pro převážně rizikové, kontaminované a hojně se vyskytující průmyslové nemovitosti. (Tento náhled stále v některých zemích, hlavně v USA, převládá, ale EU převzala definici CABERNET.)
- Na konci osmdesátých let se rozšiřuje názor, že BF mohou být rozličného původu (zrušené instituce, opuštěné bytové domy, překonané dopravní stavby atd.).
- Klíčová BF témata byla pochopena až na konci let devadesátých:
  - integrace BF do urbanistických struktur a rozpoznání příležitostí, které přinášejí,
  - znovuvyužití BF znamená zkvalitnění městského prostředí.
- Zároveň si mnoho lidí uvědomilo, že znovuvyužití Bf může:
  - podpořit soudržnost komunit
  - zvýšit kvalitu života v lokalitě a její konkurenceschopnost

## Prostorový kontext BF ploch



Photo: IURS files

- ... jednotlivá zanedbaná nemovitost uprostřed sousedství,
- ...několik prázdných nebo málo využívaných budov na území města,
- ... úpadek celého odvětví na území obce nebo celého regionu,
- ... devastace rozsáhlých oblastí způsobená minulou ekonomickou nebo jinou činností.....

**PODVYUŽÍVANÉ BF PLOCHY ZNAMENAJÍ PRO KOMUNITY MALÝ NEBO ŽÁDNÝ PŘÍJEM A SNIŽUJÍ JEJICH EKONOMICKOU VÝKONNOST**

# Jaké typy BF znáte?



Photos : IURS file, ortophoto: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

## Přístupy jiných zemí

- Územní agendy jsou v národní kompetenci a přístupy zemí k BF se proto tedy liší. Národní způsoby vládnutí a správy vedou k různým opatřením v jednotlivých zemích. Jsou motivována:
  - specifickými úrovněmi ohrožení BF v té které zemi,
  - omezena vládními systémy a umožněna právním rámcem,
  - závislá na samosprávách a technické kvalifikaci,
  - ovlivňována tržním prostředím a jeho vyspělostí,
  - rozlišována od podpory vlastníků po rozvojové agentury nebo vládní politiky.
- Neustále jsou vyvíjeny nové přístupy a aktualizují se opatření.
- Ne všechna řešení se ověří jako správná (tudíž je třeba je aktualizovat).
- Ne všechny BF může vyřešit trh.

**NE VŠECHNA OPATŘENÍ JSOU JEDNODUŠE PŘENOSITELNÁ,  
ALE PRINCIPY VPODSTATĚ ANO**



# Kde hledat příčiny existence BF a jaké efekty mají?

## Příčiny existence BF

- změny ve výrobě a uspořádání společnosti
- změny ve společenském systému
- globální změna z průmyslové společnosti na postindustriální
- vnější vlivy, které nejsou řešitelné soukromým kapitálem
- nevhodné politiky dopadající na využívání a metody ovlivňující využití půdy

## Jaké jsou dopady BF

- snížená poptávka, pomalý růst, devalvace hodnoty nemovitostí, sociální nerovnováha

**ZNOVUVYUŽITÍ OBÝVANÉ PŮDY NENÍ NIC NOVÉHO, PRAKTIKOVALO SE PO STALETÍ A RŮZNÉ SPOLEČNOSTI VYTVOŘILY ROZMANITÉ NÁSTROJE, JAK SI S TÍM PORADIT**

## Jak nás BF ovlivňují?

### Vysoký podíl BF v území má škodlivé efekty:

- Odrazuje investory
- Snižuje ekonomickou aktivitu
- Přináší snižování počtu pracovních míst
- Způsobuje snižování hodnoty okolních nemovitostí
- Zapříčiňuje snížení daňové výtěžnosti
- Snižuje životní standard
- Může snížit kvalitu životního prostředí
- Vytlačuje schopné a mobilní mladé obyvatele
- Vytváří společenskou a prostorovou nerovnost
- Zvyšuje negativní externalitu (infrastruktura, doprava, atd.)

**NEZÁLEŽÍ NA TOM, KDO BF VLASTNÍ – JEJICH EXISTENCÍ JE  
DOTČENA CELÁ KOMUNITA**

## Dynamika znovuvyužití BF



## Výhody znovuvyužití BF

- Odstraňuje neproduktivní mezery v lokálních strukturách  
(ekonomická dimenze)
- Spouští revitalizaci celých oblastí a komunit  
(sociální dimenze)
- Zvyšuje zaměstnanost, místní ekonomickou aktivitu a výtěžnost daní  
(ekonomická dimenze)
- Má vliv na veřejné zdraví a ochraňuje lokální životní prostředí a dědictví/ památky  
(sociální, kulturní a dimenze životního prostředí)
- Redukuje tlak na výstavbu na greenfieldech  
(ekologická, ekonomická a sociální udržitelnost)

## ZÁVĚR

**BF JSOU PROBLÉMEM VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ,  
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A TRHU S  
NEMOVITOSTMI**

**který má vliv na celou komunitu, snižuje její  
kvalitu života, ohrožuje její sociální integritu  
a ztenčuje hodnotu jejího majetku.**

# Cíle a indikátory pro opatření směřující k regeneraci BF

- Zvýšení efektivity využívání území
- Redukce negativních externalit
- Podpora udržitelnosti a znovuvyužití půdy
- Zlepšení energetické efektivity
- Zlepšení národní konkurenceschopnosti

**XY % NOVÝCH PROJEKTŮ PRO BYDLENÍ NA BF**

**XY% INVESTIC DO JIŽ ZASTAVĚNÝCH OBLASTÍ**

**XY% REGENERACE BF ZA ROK**

**XY% SNÍŽENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

# Hnací síly pro znovuvyužití BF

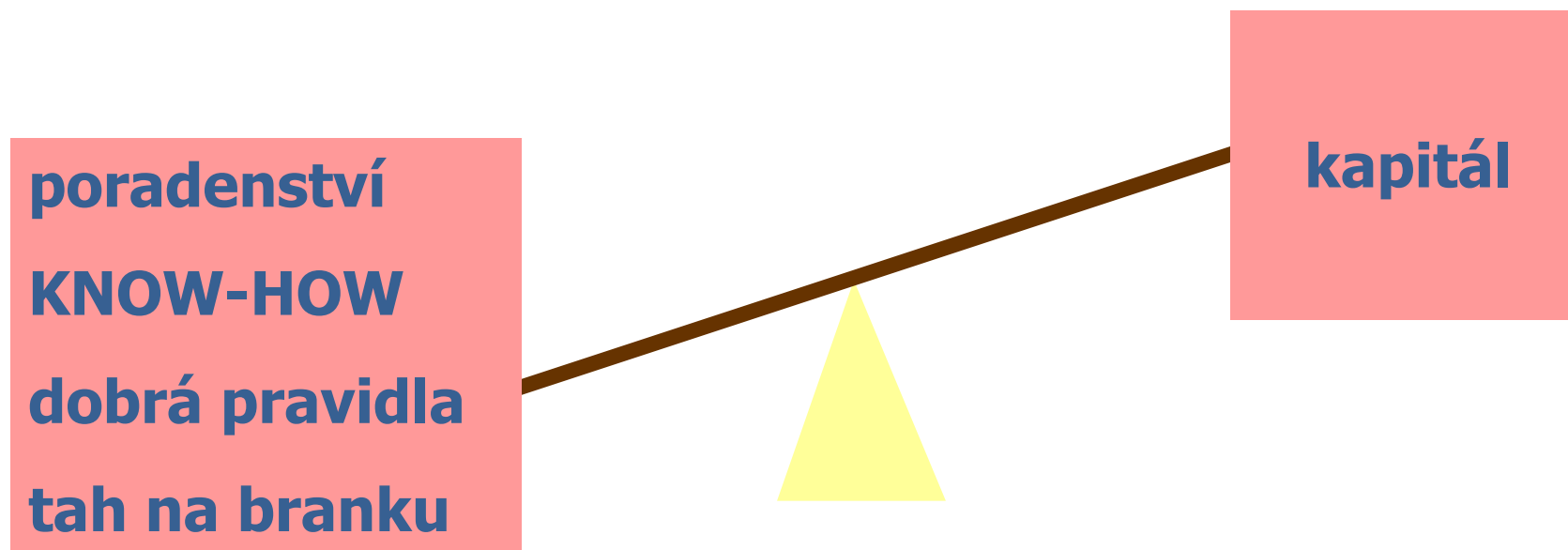
## Národní/regionální motivy

- Snaha o udržení konkurenceschopnosti
- Změny ve znalostech a hodnotách společnosti
- Ekonomický růst
- Ekologické a sociální tlaky
- Udržitelnost

## Lokální motivy

- Zajistit pro život příjemné, atraktivní a harmonické městské prostředí
- Zajistit bezpečnost pro obyvatele a jejich majetek
- Umožnit rozvojové a investiční příležitosti
- Poskytnout pracovní příležitosti
- Zajistit rozmanitost a kvalitu životního prostředí
- Zlepšit daňovou výtěžnost a efektivitu využívání území

# Jaký způsob intervence je třeba, aby BF byly znovuvyžity?



Intervence by měla být směřována především na majitele BF

**NEFINANČNÍ NEBO „MĚKKÉ“ NÁSTROJE VEŘEJNÉ INTERVENCE  
JSOU ČASTO KLÍČEM K ŘEŠENÍ**



# Co majitelé se svými BF dělají?

## Přístupy aktivních vlastníků

- Snaží se maximalizovat výnosy svých investic a majetku
- Omezují své potenciální závazky
- Pracují na tom, aby využili potenciál svého brownfieldu
- Tvoří partnerství, aby zvýšili šanci na znovuvyužití brownfieldu a jeho rozvojový potenciál

## Přístupy pasivních vlastníků

- Zaujímají pozici mrtvého brouka
- Spekulují
- Jsou omezeni kapitálově, nemají know-how
- Nejsou schopni jednat

**Neznámí majitelé** – se zpožďují v procesu znovuvyužití brownfieldu

**VLASTNÍCI POTŘEBUJÍ ASISTENCI, ABY POROZUMĚLI REÁLNÉMU  
POTENCIÁLU ZNOVUVYUŽITÍ SVÝCH BF**

## Cesta k řešení

Týká se všech úrovní (národní, regionální, lokální)

- Zapojit se
- Informovat se
- Založit funkční partnerství
- Stavět na vůdcovství

**OBA PŘÍSTUPY TOP-DOWN I BOTTOM-UP JSOU  
ZAPOTŘEBÍ ABY BYLO DOSAŽENO EFEKTIVNÍCH ŘEŠENÍ**

## Jak dosáhnout efektivního řešení?

- Na BF působí silné ekonomické, prostorové, sociální a ekologické vlivy, proto přístupy při jejich řešení musí být mezioborové, a zahrnovat širokou škálu institucí a odborů a odborníků.
- Pohnout s takto komplexním problémem vyžaduje trvalou politickou podporu a podporu veřejnosti,
- Řešení by mělo být národní, regionální a místní prioritou.
- Bez zmíněného postupu může být BF problém pouze „nakousnut“, ale ne opravdu pochopen a tím budou vynaložené prostředky a úsilí promarněny.

## Shrnutí – úvod do problematiky BF

- BF nejsou tématem průmyslovým, ale problémem využívání území, územního plánování a and trhu s nemovitostmi, který ovlivňuje celou společnost.
- Ke správnému uchopení problematiky je třeba velké nové know-how distribuované všem zainteresovaným subjektům.
- Cesta k řešením je skrze aktivní zapojení, informovanost, fungující partnerství a zapojení lídra.
- Brownfieldy jsou komplexní téma, které je třeba řešit integrovaným přístupem.

# Děkuji za pozornost

<http://browntrans.vsb.cz>

Jiřina Bergatt Jackson, + 420 602 370 176

[jjackson@iurs.cz](mailto:jjackson@iurs.cz), [www.urbaninfo.cz](http://www.urbaninfo.cz), [www.brownfields.cz](http://www.brownfields.cz)

„Tento projekt je financován s podporou Evropské komise. Tento materiál vyjadřuje názor autora a komise se s ním nemusí ztotožňovat a není zodpovědná za výsledky jednání plynoucí z informací obsažených v tomto materiálu.“