

# MODUL 1D – Vizualizace brownfieldů

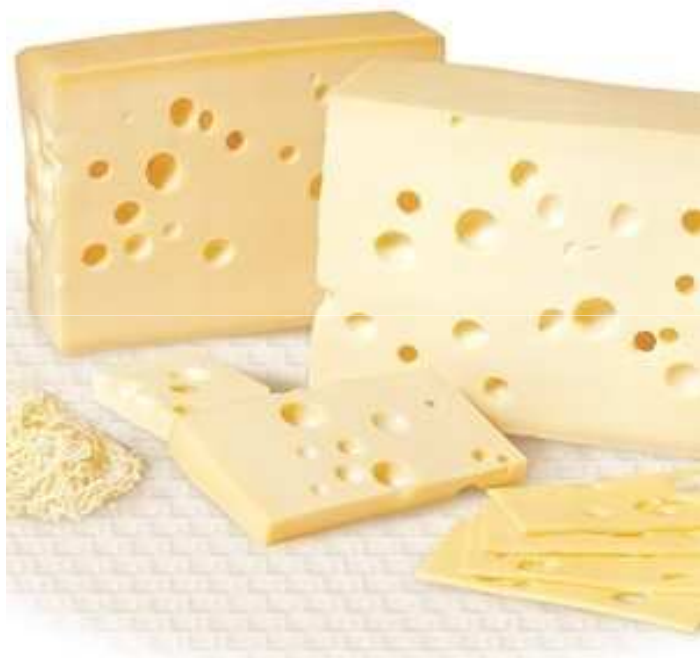
Jiřina Bergatt Jackson,  
Marta Šašková, Václav Olšanský

„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

- Uchopení problematiky
- Dynamika regenerace BF
- Sledování a sběr dat
- Efektivní využití dat o BF
- Kam nás zavede analýza dat
- Přístupy k inventORIZaci

## Územní 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

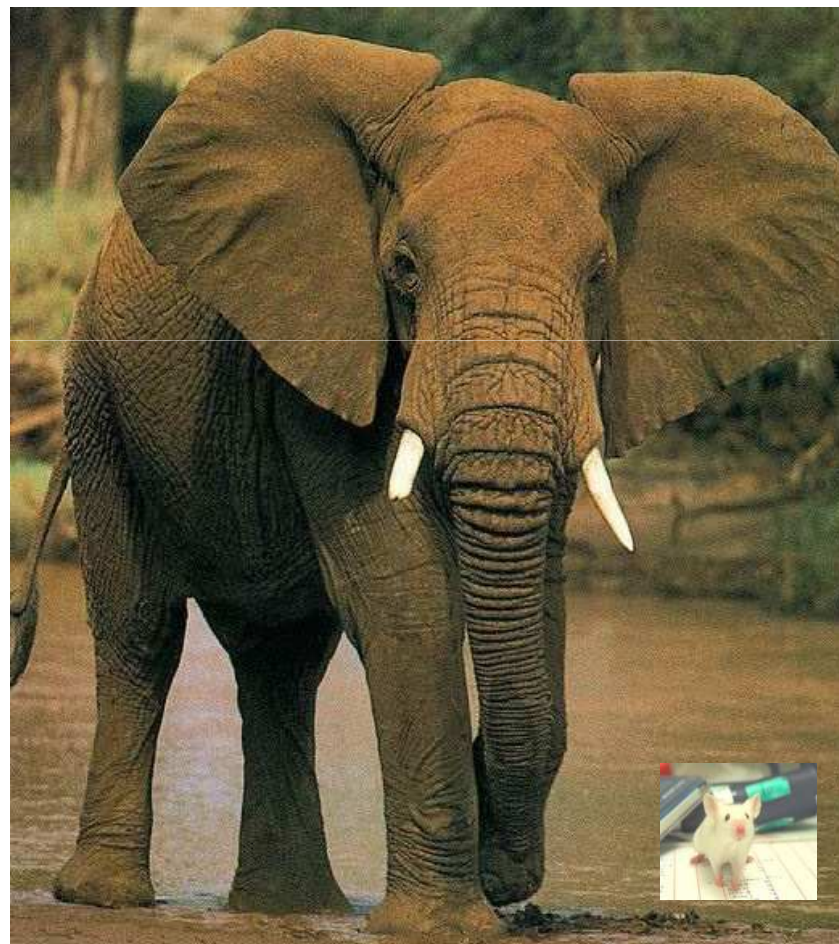
**PODVYUŽITÉ BF PLOCHY ZPŮSOBUJÍ MENŠÍ NEBO ŽÁDNÉ PŘÍJMY  
A SNIŽUJÍ EKONOMICKOU AKTIVITU ÚZEMÍ**

## Důležitost rozpoznání rozsahu problému

- Je známo kolik BF a jiných nevyužitých městských ploch v ČR, v regionech, anebo v obcích je?
- Jaké problémy s BF mají jednotlivé regiony a obce?
- **Pokud není znám rozsah a charakter využití území BF, politická pozornost se soustředí jinam a problém pak není vážně řešen.**

## Jak veliký/ malý je to problém?

- Pokud BF zabírají cca 3% z celkové zastavěné plochy obce, jedná se o relativně normální tržní situaci.
- Pokud dosahuje plocha BF cca 5 – 8% celkové zastavěné plochy obce, situace si již vyžaduje koncepční řešení
- Pokud je brownfield zastoupen na 10% a více celkové zastavěné plochy obce, jde o vážné ohrožení, na které je cíleně třeba reagovat dlouhodobými, koordinovanými a integrovanými opatřeními.



## Dynamika regenerace BF



## **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 BROWNFIELDDECH**

**XY% INVESTIC DO JIŽ ZASTAVĚNÝCH OBLASTÍ**

**XY% REGENERACE BROWNFIELDŮ ZA ROK**

**XY% SNÍŽENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

## Měření a srovnávání browfieldů

- Srovnávat BF není tak složité, pokud člověk rozumí typům BF, které jsou srovnávány.
- K rozhodnutí, které konkrétní BF podporovat v regeneraci v rámci obce, je potřeba dobrá znalost místního prostředí, nejlépe také inventarizace BF, pochopení o jaký typ BF se jedná a také znalost dotačních titulů.
- Pro porovnání efektů BF na lokality nebo regiony je nezbytné postupovat podle jednotné metodologie a standardizovaný způsob sběru dat.



*Photo: Microma Trade catalog*



## Způsoby identifikace BF

- BF jsou identifikovány terénním průzkumem
- Označení nemovitosti jako BF vyžaduje kvalitativní posouzení
- BF je identifikován expertním rozhodnutím postaveným na běžných kritériích
- Aby byla data porovnatelná , musí se používat jednotná metodologie a stejná měřítka a také vzdělávat experti ve věci metodologie a měřítek

**POUZE TAK BUDOU DATA SROVNATELNÁ**

# Úrovně průzkumu BF

úroveň	Co obsahuje	K čemu se používá
<b>1</b>	<b>Základní kvantitativní a kvalitativní data</b> - lokalita, kategorie obce podle velikosti, kategorie brownfieldu, brownfieldy podle původního využití, počet vlastníků a typ vlastnictví, % zastavěného území, infrastruktura, ochrana a limity (např. znečištění), atd.	K základnímu rozřídění, analýzám, a pro stanovení úvodních projektových prací a skupin
<b>2</b>	<b>Rozšíření dat získaných při základním průzkumu</b> – detaily o infrastruktuře, o vlastnické situaci, o stavbách a stavební aktivitě v lokalitě, dostupnosti, plánovací dokumentaci, ochraně, limitách, znečištění, odhady hrubých nákladů na demolice a výstavbu, místní socioekonomické podmínky a trendy, předpoklady pro specifické nové funkční využití atd.	Pro prioritizaci a selekci projektů
<b>3</b>	<b>Detailní a komplexní šetření specifické podle plochy a účelu</b> – detaily o vlastních okolních nemovitostí, právní otázky vlastnictví včetně různých překážek, identifikace rizik, detailní odhad nákladů na vyčištění atd.	K rozhodnutí o koupi, k rozhodnutí o investici nebo o odprodeji, likvidaci atd.

## Jak BF data hovoří

- To že reportujeme, že v lokalitě existuje 100 různých BF, nic moc o problému nenaznačuje.
- I informace, že v lokalitě existuje 100 BF, jejichž plocha je celkem 100ha má omezený vliv a význam (rozumí tomu pouze experti).
- Pokud oznámíme, že přes 15% urbanizovaného území obce tvoří BF, pak obvykle vyvoláte reakci místních politiků.
- Pokud budete reportovat, že v určitém regionu je výskyt brownfieldů na obyvatele o 75% vyšší, než je národní průměr, můžete vyvolat diskusi o národní politice k využívání území

## Co může analýza dat ukázat

**Kvantitativní** (objektivní) informace vycházející z faktického průzkumu

- čísla, rozlohy, detaily o vlastnictví, údaje o stavu infrastruktury apod.

**Kvalitativní** (subjektivní) informace kdy závěry vycházejí z expertního posouzení:

- rozsah zanedbání nemovitosti a s tím související rizika,
- úroveň rozvojového potenciálu a pravděpodobnost regenerace,
- schopnost vlastníka jednat,
- šance na konsolidaci území, atd.

**ŽÁDNÉ ANALÝZY VŠAK NEUKAZUJÍ KOLIK VŮLE A MOTIVACE  
K ŘEŠENÍ JE PŘÍTOMNO V KONKRÉTNÍ OBCI**

# Co mohou analýzy odhalit

## Analýza BF dat

- Typy, velikosti, umístění,
- Vlastnictví a rozvojové znaky
- Dostupnost
- Limity rozvoje
- Rizikové faktory
- Trendy
- atd.

## Celková analýza

- Klíčové překážky
- Klíčové problémy
- Klíčové pozemky
- Klíčové příležitosti
- Hlavní ohrožení
- Doporučení a zásady pro rozhodování
- atd.

## **Analýzy dat mohou vyústit ve strategie...**

- Sběr dat v analyzovatelném formátu
- Hlubkové analýzy, které napomohou porozumět situaci s brownfieldy v obci/ regionu
- Veřejná setkání se zájmovými skupinami
- Konzultace s politickým vedením
- Úzká spolupráce konzultantů s městem/ regionem a jejich odbory rozvoje
- Publikování návrhu strategie na web k připomínkám
- Přijetí strategie

## Kolik, jaký typ dat (recyklace urbanizovaného území)

- Srovnatelná kvalitativní data o rozsahu podvyužitého zastavěného území obvykle chybí

**POUZE DATA VŠAK NESTAČÍ!!!**

- **Data** pouze popisují situaci, **analýzy** pojmenovávají problémy, které je třeba řešit, **právní rámec** procesy umožňuje, **politiky a strategie** identifikují potřebné aktivity, ale je to hlavně

**IMPLEMENTACE, KTERÁ PŘINÁŠÍ ŘEŠENÍ!**

## Kde lze „vidět“ BF

Pochopení toho, že existuje problém, vychází z toho, že problém musí být nejprve „viděn“. Dříve než může být přijato nějaké řešení, je pojmenován, označen, umístěn, určena jeho velikost atd.

### Kde jsou BF „vidět“?

- v plánovacích dokumentech
- ve strategických dokumentech
- ve speciálních ekonomických analýzách
- v místních databázích
- v regionálních databankách
- v operačních programech pro strukturální fondy
- někde jinde?

**KDO BY MĚL IDENTIFIKOVAT BF?**

**KDO BY MĚL PROSAZOVAT ŘEŠENÍ?**

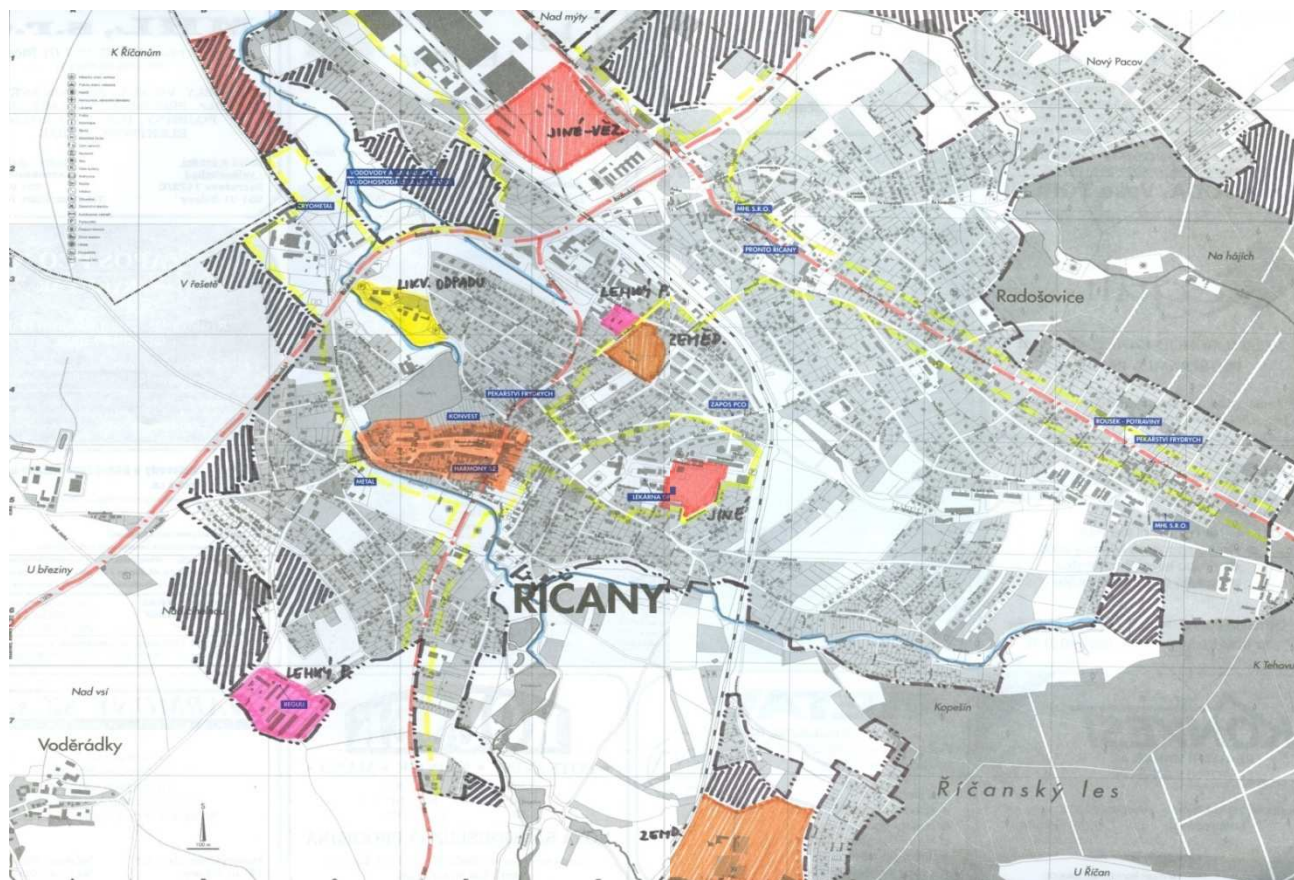
**KDO BY MĚL VÉST PROCES JEJICH REGENERACE?**



## Proč BF měřit

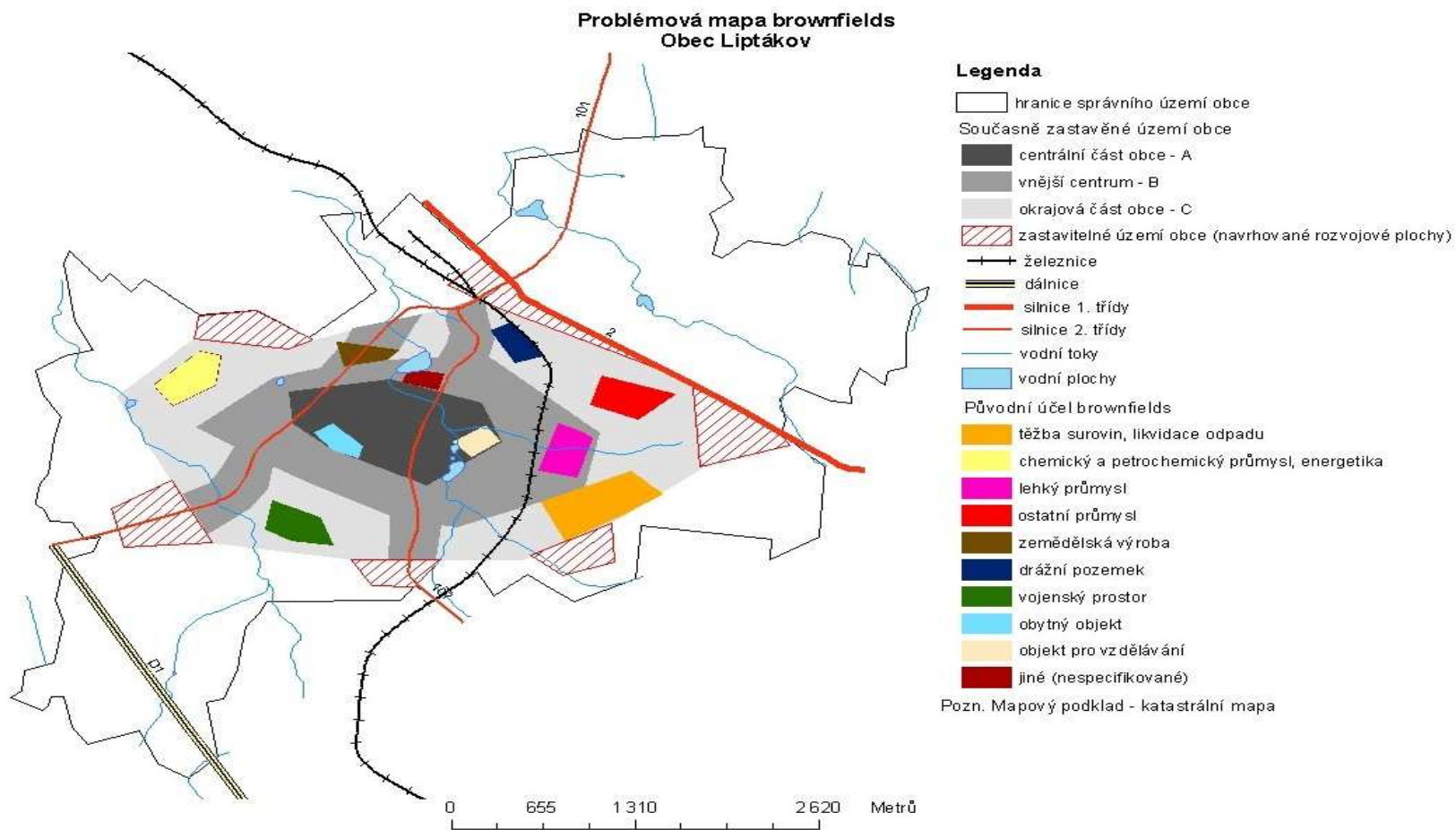
- Q - mohla by inventarizace zvýšit šanci mého BF na reálnou regeneraci a proč?
- Q - usnadnila by inventarizace regeneraci mého BF?
- Q - může mít inventarizace škodlivý vliv na můj BF?
- Q - mohla by inventarizace zvýšit šanci obecního BF na reálnou regeneraci a proč?
- Q - co by se komunita z inventarizace o BF dověděla?
- Q - je nutné, aby inventarizace BF byla 100% kompletní nebo správná?
- Q - jak inventarizace BF podporuje diskusi zainteresovaných stran?

# Pastelková inventarizace



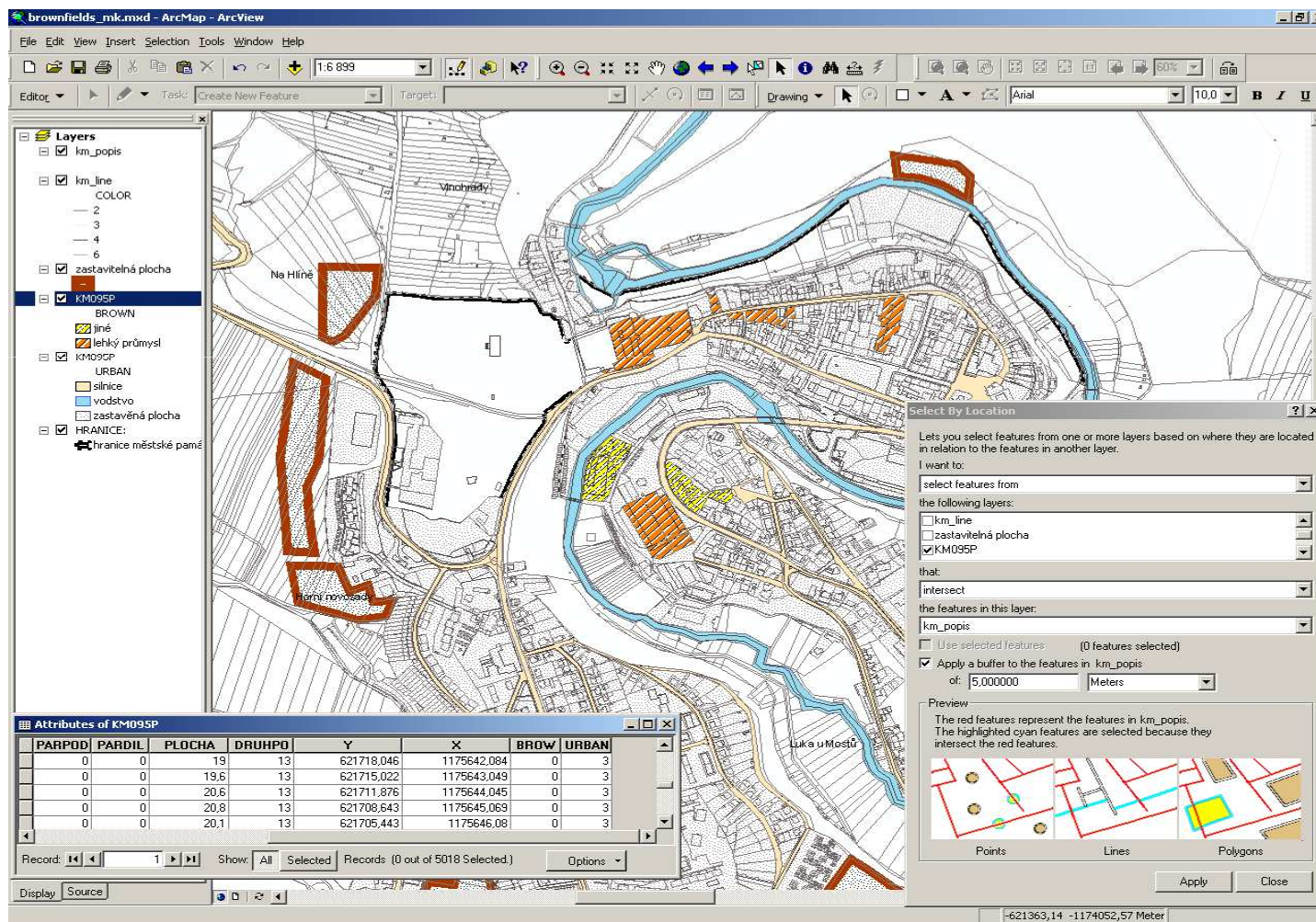
Source: Ing. Arch. Karel Bařinka

# Analytický problémový výkres



Source: Ing. Arch. Karel Bařinka

# IT forma



The screenshot shows the ArcMap interface with a map of brownfield areas. The 'Layers' panel on the left includes layers for 'km\_popis', 'km\_line', 'zastavitelná plocha', 'KM095P', 'BROWN', 'lehký průmysl', 'URBAN', 'silnice', 'vodstvo', 'zastavná plocha', and 'HRANICE: hranice městské pamě'. The 'Select By Location' dialog box is open, showing the process of selecting features from the 'km\_popis' layer based on their intersection with features from the 'KM095P' layer. A buffer of 5,000,000 meters is applied to the 'km\_popis' features.

**Attributes of KM095P**

PARPOD	PARDIL	PLOCHA	DRUHPO	Y	X	BROW	URBAN
0	0	19	13	621718,046	1175642,084	0	3
0	0	19,6	13	621715,022	1175643,049	0	3
0	0	20,6	13	621711,876	1175644,045	0	3
0	0	20,8	13	621708,643	1175645,069	0	3
0	0	20,1	13	621705,443	1175646,08	0	3

# Co je třeba si ujasnit před průzkumem

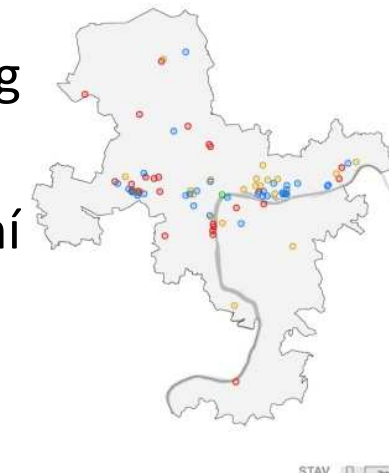
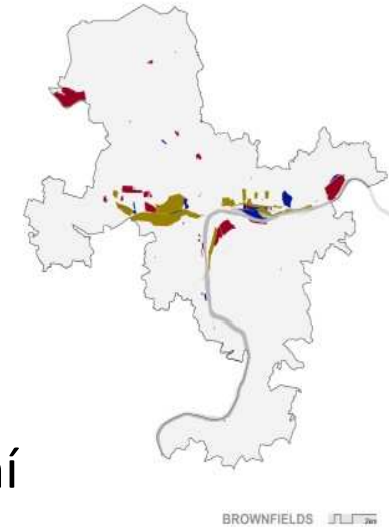
- K čemu budou výsledky průzkumu sloužit
- Jaká metoda/metodologie bude použita
- Kdo, kdy a jak průzkum šetření provede
- Jaký typ dat zajímá kterou úroveň
- Kdo bude vlastnit výsledky
- Jaké analytické výstupy jsou potřeba
- Je zajištěna publikovatelnost dat (CzechInvest – z 3000 dotázaných původně pouze 160 majitelů BF souhlasilo se zveřejněním dat)
- Motivaci pro publicitu
- Prostorové rozložení BF
- Typ publicity – webový přístup k databázi
- Jak často a jakým způsobem by měla data být aktualizována a udržována

# Snadno pochopitelné a komunikovatelné databáze BF

- BF data pro použití na obcích by měla být ve vhodném, uživatelsky přívětivém formátu, snadno přístupná, zároveň však musí splňovat zákonné požadavky a měla by být použitelná v územně plánovacím procesu.

## **Inventorizace by měla mít:**

- Nízké náklady na průzkum, ale měla by z ní vzejít kvalitní srovnatelná a obnovovatelná data
- Data ve formátech podporujících analýzu, benchmarking a další rozvojové aktivity obce
- Snadno dostupné výstupy umožňující prosazování místní BF politiky: indikátory, tištěné BF karty s fotografiemi a plánky, grafy a jednoduché mapy



## BF jako indikátor udržitelnosti

- Kvalita vody, vzduchu, zemědělské půdy nebo biodiversity jsou indikátory běžně používané ke sledování trvalé udržitelnosti. Nevyužité nebo BF území může být indikátorem efektivity využívání území nebo udržitelnosti využívání území:
- **POMĚR BF / ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**
- **POMĚR BF / ÚZEMÍ S URČITÝM FUNKČNÍM VYUŽITÍM**
- **POMĚR BF /ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ**
- **POMĚR BF / ROČNÍ ROZVOJOVÝ PŘÍRŮSTEK**
- VÍCE O BROWNFIELDDECH A UDRŽITELNÉM ROZVOJI NAJDETE NA [www.rescue.org](http://www.rescue.org)

# SHRNUTÍ

- BF ovlivňují celou společnost a je třeba zhodnotit ohrožení a příležitosti, které s sebou nesou.
- Aby byla tato problematika řešena efektivně je zapotřebí velké množství nových informací.
- Formy získávání dat se musí přizpůsobit konkrétním systémům a praktickým zkušenostem na obcích a regionech.
- Na místní, regionální a národní úrovni data a analýzy umožní evaluaci BF tématiky jako takové.
- Pouze pokud je problematika BF pochopena a popsána, je možné vytvářet politiky a strategie definující další kroky.
- Teprve potom implementace aktivit podporujících znovuvyužití BF přinese žádoucí efekt a výsledky.



# 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.“