

# Úvod do problematiky brownfieldov

Jirina Bergatt Jackson

„This project has been funded with support from the European Commission. This publication [communication] reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.“



# Obsah prezentácie

- Definícia brownfieldov a analýza problému
- Vznik a dopady brownfieldov
- Pochopenie problematiky a intervencia
- Ciele, hnacie sily a riešenia

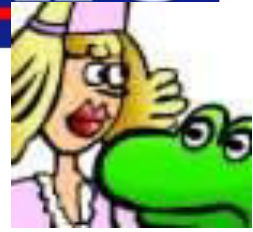


# Čo je to brownfield?

## Definícia brownfieldov z projektu EÚ FP5 CABERNET:

### Brownfieldy sú lokality, ktoré:

- sú ovplyvnené predchádzajúcou funkciou územia a jeho okolia
- sú zanedbané alebo nedostatočne využívané
- môžu mať skutočné alebo vnímané problémy so znečistením
- vyskytujú sa hlavne v rozvinutých urbanizovaných a poľnohosp. oblastiach
- vyžadujú si **intervenciu** na to, aby ich bolo možné opäť využívať
- [www.cabernet.org.uk](http://www.cabernet.org.uk)



# Rozprávka o brownfielde “Žaba sa zmenila na princeznú. . .”

- Jedného dňa (dúfajme, že skoro), príde investor vo veľkom bielom Mercedese a . . .
  - Pripraví projekt, ktorý ho bude stáť veľa času a peňazí a ponesie veľké riziko
  - Ak to bude potrebné, bude iniciovať aj zmeny zóny
  - Pripraví a zaplatí všetky potrebné technické prieskumy a rozbery možných environmentálnych škôd
  - Prešetrí komplikované vlastníctvo územia a uzatvorí kontrakt o území napriek nestabilnému kontextu zabezpečenia nároku na územie
  - Nebude sa zdráhať zaplatiť nereálne ceny za rozpadávajúce sa budovy a pozemky kupované od veľkého množstva vlastníkov
  - Nadšene investuje peniaze do potrebného ekologického čistenia a demolovania
  - Vloží veľa peňazí do projektu, ktorý . . .
  - Vytvorí pracovné miesta a zvýši daňový základ pre obyvateľov mesta
- **Potom pobozká žabu a premení ju na princeznú. . . .**



# Odkedy „rozoznávame“ brownfieldy

- Od začiatku dejín sa ľudské činnosti menili a to spôsobovalo opustenie existujúcich štruktúr a nahradenie novými. (Napríklad, zámky sa stali zbytočnými, keď boli objavené strelný prach.)
- Označenie „brownfield“ sa po prvý krát použilo v r. 1970 a vtedy to znamenalo najmä rizikové, kontaminované a opustené priemyselné nehnuteľnosti. (Takéto chápanie stále v niektorých krajinách pretrváva, najmä v USA, ale EÚ prijala definíciu CABERNET.)
- V 80-tych rokoch sa už chápalo, že brownfieldy majú rôznorodý pôvod (zrušené inštitúcie, rozpadávajúce sa budovy, prekonaná doprava, atď.) .
- Hlavné problémy brownfieldov sa začali riešiť v 90-tych rokoch. Patrili k nim:
  - ich integrácia do urbánneho kontextu a možností rozvoja
  - ich znovuvyužívanie môže priniesť zlepšenie urbánneho prostredia
- Paralelne s tým sa zistilo, že znovuvyužívanie brownfieldov môže
  - podporiť súdržnosť komunit
  - a že to tiež podporuje kvalitu života a konkurencieschopnosť komunit



# Priestorový kontext brownfieldov



- Jedna rozpadávajúca sa budova v strede mesta?
- Niekoľko prázdnych alebo nevyužívaných budov v rámci urbanizovaného územia?
- Zničenie celej priemyselnej a/alebo služby poskytujúcej základne mesta alebo až celého regiónu?
- Devastácia rozsiahlych častí územia spôsobená predchádzajúcimi ekonomickými alebo inými činnosťami?

**NEDOSTATOČNE VYUŽÍVANÉ BROWNFIELDY ZNAMENAJÚ PRE KOMUNITY ZNÍŽENÝ ALEBO ŽIADNY PRÍJEM A ZNÍŽENIE ICH URBANIZOVANÉHO ÚZEMIA A EKONOMICKEJ VÝKONNOSI**



# Aké typy brownfieldov poznáte?





# Prístupy iných krajín

- Programy priestorového rozvoja sú plne v kompetencii národných vlád a líšia sa aj prístupy k riešeniam brownfieldov sa v jednotlivých krajinách líšia.
- Národné spôsoby riadenia a riešenia problémov usmerňujú prístupy jednotlivých krajín, ktoré sú:
  - motivované úrovňou poznania brownfield problematiky a hrozby, ktorú reprezentuje,
  - závisia od skúseností miestneho manažmentu, reakcií trhu, vhodnosti právneho rámca a tiež od miestnych riadiacich systémov,
  - líšia od podporovania vlastníkov k podporovaniu inštitúcií alebo v príprave štátnej politiky pre oblasť brownfieldov.
- Nové prístupy a riešenia sa stále vyvíjajú.
- Nie všetky riešenia sa ukázali ako správne (preto aktualizácia).
- Nie všetky brownfieldy majú trhové riešenie.

**NIE VŠETKY RIEŠENIA BROWNFIELDOV SÚ JEDNODUCHO  
TRANSFEROVATEĽNÉ,  
ALE VO VŠEOBECNOSTI SÚ TRANSFEROVATEĽNÉ PRINCÍPY**





# Čo spôsobuje vznik brownfieldov a aký dopad majú?

## Čo spôsobuje vznik brownfieldov

- Globálna zmena z industriálnej na postindustriálnu spoločnosť
- Zmeny v spoločenských systémoch
- Zmeny v spoločenskej výrobe a organizačnej základni
- Nevhodná územno-plánovacia politika
- Tlaky, s ktorými si samotný súkromný kapitál nevie dať rady

## Aký majú brownfieldy dopad na spoločnosť

- Znížené nároky, znížený rast, zníženie cien nehnuteľností, sociálne rozdiely

**RECYKLOVANIE URBANISTICKÉHO ÚZEMIA NIE JE NIČ NOVÉHO  
A DEJE SA CELÉ STOROČIA A SPOLOČNOSTI SI VYTVORILI  
ROZLIČNÉ NÁSTROJE NA JEJ ZVLÁDNUTIE**



# Ako nás brownfieldy ovplyvňujú?

**Vysoké % miestnych brownfieldov má škodlivý účinok na územie, kde:**

- Odrádza investorov
- Znižuje podnikateľské aktivity
- Prináša zníženie počtu pracovných miest
- Znižuje hodnotu nehnuteľností v okolí
- Zapríčiňuje zníženie produktívnej sadzby dane
- Zapríčiňuje zníženie životnej úrovne
- Môže zapríčiniť zníženie environmentálnych štandardov
- Vyháňa schopné, mobilné mladé obyvateľstvo
- Vytvára sociálnu a environmentálnu nerovnosť
- Zvyšuje náklady na externality (infraštruktúra, doprava, atď.)

**SKUTOČNE NEZÁLEŽÍ NA TOM, KTO TIETO BROWNFIELD VLASTNÍ PRETOŽE ICH  
EXISTENCIA NEGATÍVNE OVPLYVŇUJE VŠETKÝCH OBYVATEĽOV**



# Výhody regenerácie brownfieldov

- Odstraňuje neproduktívne “diery” v lokálnom mestskom tkanive (ekonomická dimenzia)
- Katalyzátor na revitalizáciu celej lokálnej oblasti (sociálna dimenzia)
- Zvyšuje lokálnu zamestnanosť, lokálnu ekonomickú aktivitu a lokálnu daňovú základňu v oblasti (ekonomická dimenzia)
- Zdravie verejnosti a ochrana lokálneho prostredia (sociálna a environmentálna dimenzia)
- Znížený rozvojový tlak na greenfieldy (environmentálna, ekonomická a sociálna udržateľnosť)



# Východisko riešenia brownfieldov

- **BROWNFIELDY NIE SÚ PRIEMYSELNÝM, ALE ÚZEMNO-PLÁNOVACÍM A REALITNÝM PROBLÉMOM,**

**ktorý ovplyvňuje všetkých obyvateľov v okolí,  
znižuje kvalitu života, ohrozuje sociálnu  
integritu a znehodnocuje realitný trh**



# Ciele pre brownfield riešenia

- Zlepšiť efektivitu využívania územia
- Znížiť náklady na rozvoj externalít
- Podporovať recykláciu územia a udržateľnosť
- Zlepšiť efektivitu energetickej základne
- Zlepšiť konkurencieschopnosť štátu

**XY % NOVÉHO BÝVANIA NA BROWNFIELDDOCH**

**XY% INVESTÍCIÍ V UŽ URBANIZOVANOM ÚZEMÍ**

**XY% ROČNEJ REDUKCIE BROWNFIELD ÚZEMÍ**

**XY% REDUKCIE NA URBANIZOVANÉ ÚZEMIE ZVYŠUJE INDEX**



# Hnacie sily regenerácie

## Národné/regionálne hnacie sily

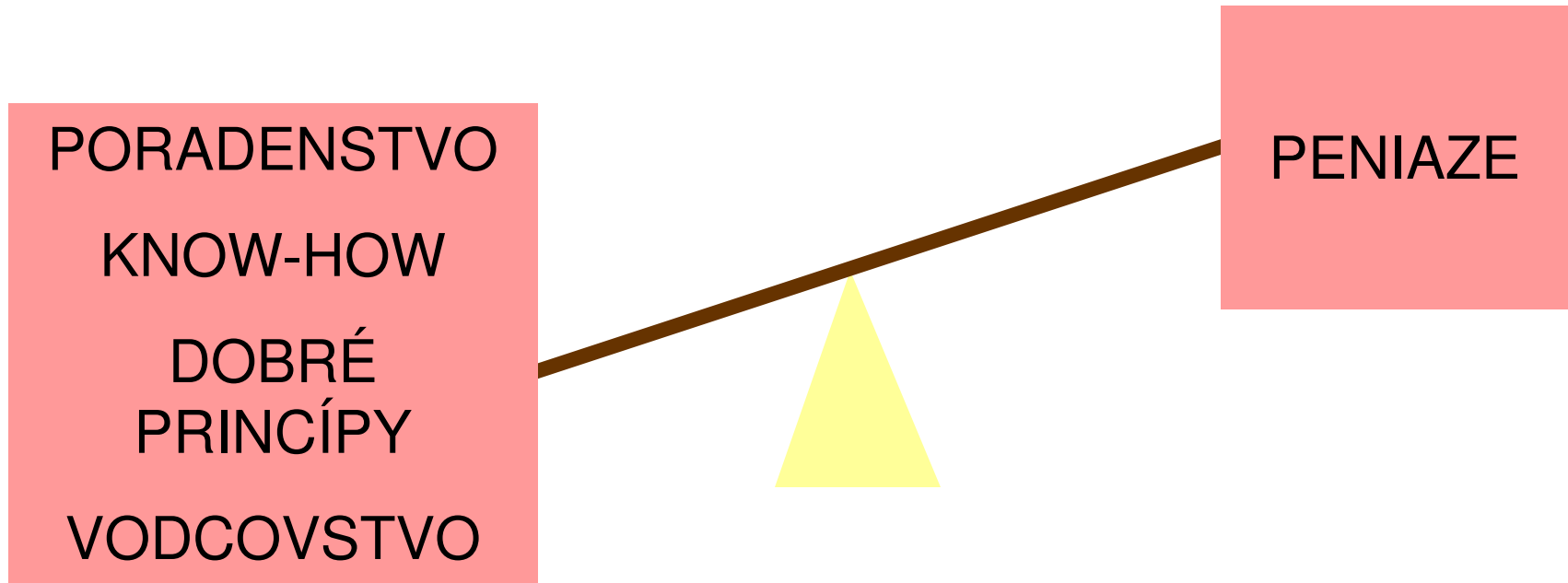
- Potreba udržať si konkurencieschopnosť
- Zmena v spoločnosti a jej hodnotách
- Ekonomický rast
- Environmentálne tlaky
- Udržateľnosť

## Lokálne hnacie sily

- Zabezpečiť živé, atraktívne a vyrovnané mestské prostredie
- Zabezpečiť osobnú a majetkovú bezpečnosť
- Zabezpečiť rozvojové možnosti
- Zabezpečiť pracovné príležitosti
- Zabezpečiť environmentálnu bezpečnosť a rôznorodosť



# Aký druh intervencie je potrebný na znovuvyužívanie brownfieldov?



Intervencia by mala byť smerovaná najmä na vlastníkov brownfieldov

**NEPEŇAŽNÉ ALEBO „MÄKKÉ“ VEREJNÉ INTERVENCIE  
SÚ ČASTO KLÚČOM K RIEŠENIU**



# Čo s brownfieldami robia majitelia pozemkov?

## Aktívne postoje majiteľov brownfieldov

- Maximalizovať ich zisk na investícii
- Zmierniť ich potenciálne záväzky
- Pracovať na tom, aby uskutočnili revitalizáciu
- Vytvoriť partnerstvá na uskutočnenie revitalizácie a rozvoja potenciálu

## Pasívne postoje majiteľov brownfieldov

- Pozícia mŕtveho chrobáka
  - Príležitosť na špekuláciu s pozemkami
  - Obmedzenie financií alebo know-how
  - Obmedzenie schopnosti konať

**Neznámi vlastníci** — omeškanie v procese regenerácia

**VLASTNÍCI POTREBUJÚ POMOC A PORADENSTVO NA  
POCHOPENIE SKUTOČNÉHO REVITALIZOVANÉHO POTENCIÁLU  
SVOJICH POZEMKOV**





# Cesta k riešeniam brownfieldov

Vzťahuje sa na všetky úrovne (národnú, regionálnu, lokálnu)

- **Zainteresujte sa**
- **Informujte sa**
- **Vytvorte fungujúce partnerstvá**
- **Zabezpečte vedenie**

**NA DOSIAHNUTIE RIŠENIA BROWNFIELDOV SÚ  
ROVNAKO POTREBNÉ PRÍSTUPY ZDOLA NAHOR AKO  
AJ ZHORA NADOL**



## Dosahovanie účinného riešenia brownfieldov

- Brownfieldy majú veľké priestorové, ekonomické, sociálne a environmentálne dôsledky, preto ich riešenie musí prebiehať ako prierezové cez inštitúcie aj profesie.
- Pre riešenie takého zložitého problému je dôležité získať širokú podporu verejnosti a politickú podporu a musí sa stať aj národnou, regionálnou a lokálnou prioritou.
- Bez takéhoto prístupu sa tento problém môže stať „nibbled“, ale v skutočnosti nebude riešený a zdroje a úsilie, ktoré sa investuje bude premrhané.



# Závery

- Brownfieldy nie sú priemyselným, ale územno-plánovacím a realitným problémom, ktorý ovplyvňuje celú spoločnosť.
- Na efektívne riešenie brownfieldov je potrebné úplne nové know-how, ktoré si musia osvojiť všetci stakeholderi.
- Spôsob riešenia brownfieldov je zainteresovať sa, byť informovaný, vytvoriť fungujúce partnerstvá, zabezpečiť vedenie.
- Brownfieldy sú zložitým a komplexným problémom, ktorý je potrebné riešiť integrovaným spôsobom.



Lifelong  
Learning  
Programme

**BROWNTRANS**

Brownfield Regeneration Know-How Transfer  
Project Number: 11310 1614



# Ďakujem za pozornosť

<http://browntrans.vsb.cz>

„This project has been funded with support from the European Commission. This publication [communication] reflects the views only of the author, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.“



*IURS*

