



Problematika brownfieldov v Slovenskej Republike

Zuzana LADZIANSKA

SPECTRA Centrum excelencie
Oddelenie priestorového plánovania
Ústav manažmentu
Slovenská technická univerzita



Obsah prezentácie

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



Čo je to brownfield?

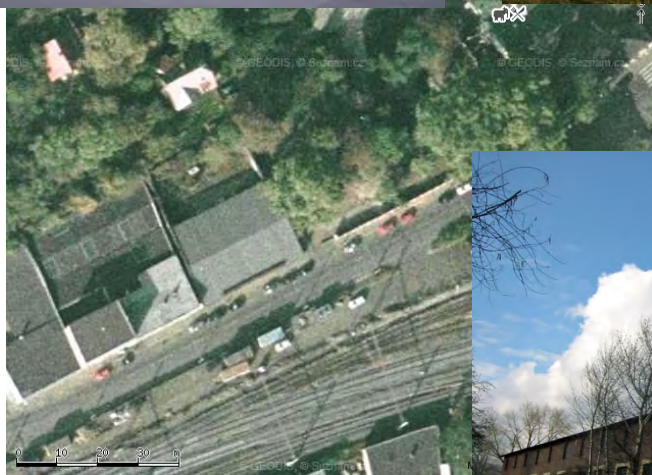
Definícia brownfieldov z projektu EÚ FP5 CABERNET

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 poľnohospodárskych oblastiach
- vyžadujú si **intervenciu** na to, aby ich bolo možné opäť využívať
- www.cabernet.org.uk



Aké typy brownfieldov poznáte?





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 bol objavený 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
- Hlavné problémy brownfieldov sa začali riešiť v 90-tych rokoch. Patrili k nim:
 - ich integrácia do urbánneho kontextu a možnosti 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



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 brownfieldy majú trhové riešenie.

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



Čo spôsobuje vznik brownfieldov a aký majú dopad?

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 percento 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**



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 ÚZEMÍ BROWNFIELDDOV

XY% REDUKCIE NA URBANIZOVANOM ÚZEMÍ ZVYŠUJE INDEX



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)



Hnacie sily regenerácie

Národné/regionálne hnacie sily

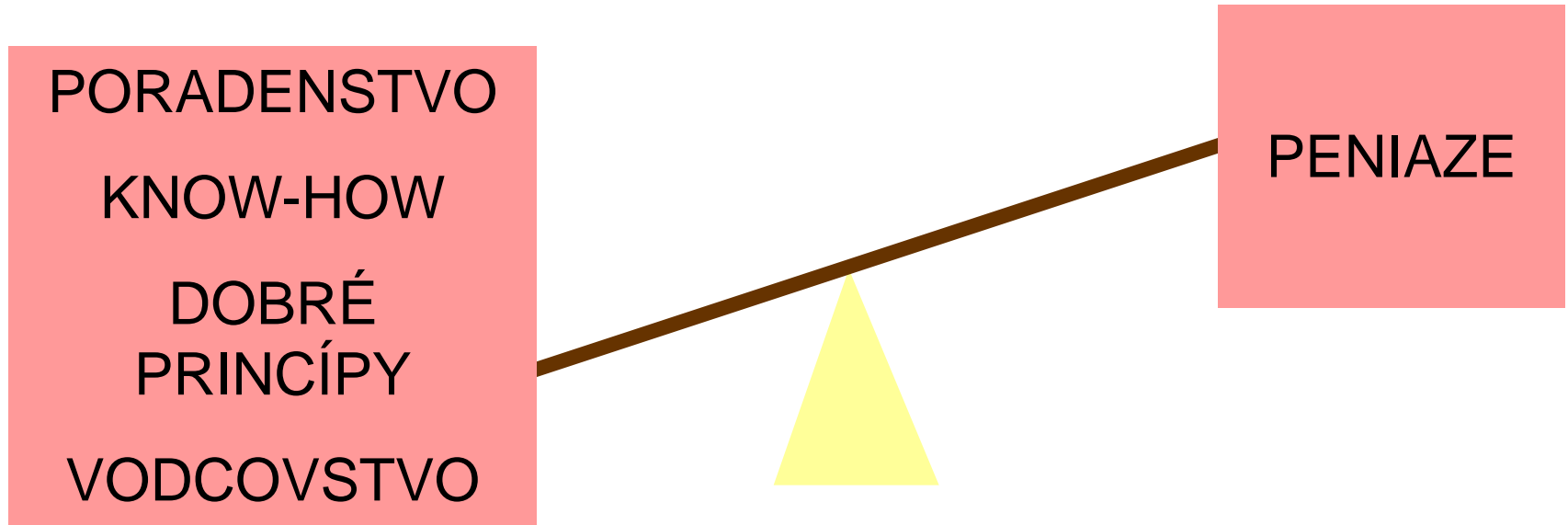
- Potreba udržať si konkurencieschopnosť
- Zmena v spoločnosti a jej hodnotách
- Ekonomický rast
- Environmentálne tlaky
- Udržateľnosť

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**



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.



Rozadol

- Rozadol – Ružová dolina
- Milex – pôvodná mliekáreň
- Projekt od architektov P. Moravčík a J. Šujan
- Dokončené v 2003





KONFERENCIA
ZNEČISTENÉ ÚZEMIA
ŠTRBSKÉ PLESO 23. – 25. APRÍL 2014





KONFERENCIA
ZNEČISTENÉ ÚZEMIA
ŠTRBSKÉ PLESO 23. – 25. APRÍL 2014





Eurovea





KONFERENCIA ZNEČISTENÉ ÚZEMIA ŠTRBSKÉ PLESO 23. – 25. APRÍL 2014



Photo: <http://www.uzemneplany.sk/clanok/ako-sa-menilo-bratislavske-nabrezie-dunaja>



Photo: http://sk.wikipedia.org/wiki/S%C3%BAbor:Apollo_bombing_damage.jpg





KONFERENCIA ZNEČISTENÉ ÚZEMIA ŠTRBSKÉ PLESO 23. – 25. APRÍL 2014





KONFERENCIA
ZNEČISTENÉ ÚZEMIA
ŠTRBSKÉ PLESO 23. – 25. APRÍL 2014

Cvernovka





KONFERENCIA ZNEČISTENÉ ÚZEMIA ŠTRBSKÉ PLESO 23. – 25. APRÍL 2014



<http://reality.etrend.sk/realitny-biznis/cvernovka-zacala-cez-vikend-padat.html>



http://spravy.pravda.sk/buranie-cvernovky-ma-stopnut-kalinak-dwv/sk_domace.asp?c=A120620_194910_sk_domace_p29



http://www.bratislavskenoviny.sk/najnovsie-spravy-z-bratislavy/vystavba/cvernovka-na-parickovej-ulici-zmenila-majitela-ten-chce-uz-na-jar-zacat-stavat.html?page_id=268729



Kablo



<http://kotp.railnet.sk/wp-content/2007/12/image030.jpg>



<http://www.sme.sk/vydania/20090102/photo/6a9d8d9551b3170b750e8a75636dc48a.jpg>



Photo by author



http://reality.etrend.sk/fileadmin/user_upload/OBRAZKY/Realit/zaha1big.jpg



Gumon



<http://kotp.railnet.sk/wp-content/2007/12/image032.jpg>



<http://v3.cache6.c.bigcache.googleapis.com/static.panoramio.com/photos/original/33968433.jpg>



http://img.cas.sk/img/4/bigArticle/218951_gumongu_monkaburanie.jpg



http://i.sme.sk/cdata/1/62/6266491/sm-0220-007f-gumonka3-rw-r318_res.jpg



Stein





Kvarteto

TATRÁNSKA GALÉRIA
pôvodný stav

Poprad (SK)

Tatranská galéria sa nachádza na mieste bývalej parnej elektrárne, ktorá bola postavená v roku 1912 a nachádza sa blízko Železničnej stanice Poprad-Tatry.

© http://www.tatragaleria.sk/?id_kat_for_memr=9290
http://www.cas.sk/galeria/159206/?foto=0

TATRÁNSKA GALÉRIA
návrh

Poprad (SK)

Z dôvodu nevyužívania areálu elektrárne a jeho zlého stavu bola navrhnutá rekonštrukcia tratí a dostavba nových priestorov.

© http://www.4-construction.com/sk/magazin/obrasky/tatranska-galeria-poprad/2189/ a /2191/

TATRÁNSKA GALÉRIA
súčasný stav

Poprad (SK)

Niekdajšia výroba je nahradená funkciou bývania a občianskej vybavenosti. Tatranská galéria približuje verejnosti umeleckú tvorbu a zároveň dáva možnosť umelcom prejavíť sa.

© Martin Baloga

TATRÁNSKA GALÉRIA
vízia

Poprad (SK)

V súčasnosti nie je známa vízia do budúcnosti, ale predpoklad je, že sa stane zaujímavým kultúrnym centrom pre rozvoj turistického ruchu v Tatrách. Aký by mohol byť podľa vás ďalší vývoj galérie?

Workshopy?
Kultúrne akcie?
Funkčné kultúrne centrum?
Predstavenia?

© architektonická štúdia - Ricardo Bofill - Panoramic city, Zaha Hadid



Kvarteto

2A mlyn pôvodný stav	2B mlyn návrh	2C mlyn súčasný stav	2D mlyn vizia
 	 	 	 
<p>Nitra</p> <p>V pôvodnom areáli sa nachádzalo 23 nefunkčných priemyselných objektov. Jedná sa o plochu, ktorá je situovaná v samotnom strede Nitry, a taktiež v blízkosti pešej zóny, úradov, univerzít a historickej časti Nitry.</p> <p><small>© http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?1-392510page=4 http://styblo.blog.ame.sk/?3560/0tvoreny-lis-prinatorov1-mesta</small></p>	<p>Nitra</p> <p>Nitriansky developer zrealizoval v r.2007–2009 túto výstavbu projektu. Hlavný architekt-Radovan Vranka a generálny dodávateľ IN VEST,Šala,navrhli štvorpodlažnú architektúru objektu.</p> <p><small>© http://www.nitralive.sk/titulka/novinky/24-mlyn.html http://www.nitralive.sk/titulka/novinky/24-mlyn.html</small></p>	<p>Nitra</p> <p>V súčasnosti sa v nákupno-zábavnom centre na podlažnej ploche 78 160 m2 a na 3 nadzem. podlažiach nachádza spolu až 126 obchodných jednotiek (predajne, prevádzky služieb a gastr)</p> <p><small>© http://www.stavebne-forum.sk/sk/article/1273/galeria-mlyn-nitra-projekt-v-spravnom-case-na-spravnom-mieste/</small></p>	<p>Nitra</p> <p>Investor plánuje rozšírenie komplexu o administratívne centrum s kancelárskymi priestormi Veža Mlyny až do výšky 10 nadzem. podlaží ako II. etapu tohto projektu.</p> <p><small>© http://www.nitralive.sk/titulka/novinky/24-mlyn.html http://www.nitralive.sk/vstavba/bodovy/20-veza-mlyny.html</small></p>



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.



Ďakujem za pozornosť

<http://browntrans.vsb.cz>

zuzana.ladzianska@stuba.sk

„Tento projekt bol financovaný s podporou Európskej Komisie. Táto publikácia (dokument) reprezentuje výlučne názor autora a Komisia nezodpovedá za akékoľvek použitie informácií obsiahnutých v tejto publikácii (dokumente).“

„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.“