

Petriková Dagmar¹

UDRŽATEĽNOSŤ PROCESOV REVITALIZÁCIE BROWNFIELD LOKALÍT

SUSTAINABILITY OF BROWNFIELD REDEVELOPMENT PROCESSES

Abstract

Brownfield land is both a lost opportunity and a problem. Brownfields are not only contaminated areas but also any deprived areas that can have a negative impact on the surrounding area and community. Redevelopment of brownfields is a significant challenge due to the complexity of the problem. A major problem in brownfield redevelopment is the sustainability in the the processes of redevelopment. Some of the key aspects of the brownfield problem relate to integration of social, cultural, economic and environmental aspects of redevelopment as well as the diversity of stakeholders involved in the process.

ÚVOD

Brownfield lokality predstavujú zanedbané, opustené, prázdne, degradované územia, „kedysi funkčne rozvinuté územia“, ktoré stratili svoju pôvodnú funkciu, chátrajú a upadajú až do takého stupňa, že sa stávajú asociálnym územím, ktoré bez vonkajšieho zásahu a príspevku k jeho rozvoju nemá nádej na opätovné využívanie. Definícia brownfield lokalít sa nevzťahuje len na kontaminované územie, pretože vo väčšine prípadov sa nemusí jednať o kontamináciu, ale len o degradáciu územia a treba skúmať širší kontext procesu degradácie brownfield lokalít v mestskom aj vidieckom prostredí.

Brownfield územia vznikajú v dôsledku straty pôvodnej funkcie, ktorá bola na danom území alebo v daných objektoch. Špecifické danosti východiskovej situácie transformačných procesov priemyselných regiónov a centier v strednej Európe, ktoré sú jednou z príčin vzniku súčasných brownfield lokalít je možné definovať nasledujúcimi charakteristikami:

- rýchla povojnová industrializácia a urbanizácia,
- vysoký podiel špeciálnej priemyselnej výroby - napr. zbrojárskej výroby,
- existencia relatívne kompaktných priemyselných komplexov s málo diverzifikovanou ekonomickou základňou,
- vysoká závislosť regiónov na istých dominantných priemyselných podnikoch,
- kombinácia transformačných procesov v priemysle s celospoločenskými transformačnými procesmi a procesmi integrácie SR do EÚ,
- rozpad pôvodných trhov a nadnárodných štruktúr,
- nevyjasnené vlastnícke vzťahy.

Spoločné črty brownfield lokalít:

¹ Petriková, Dagmar, Doc., PhDr., PhD., FA STU v Bratislave, nám. Slobody 19, 812 45 Bratislava
petrikova@fa.stuba.sk

- sú charakterizované kumuláciou a vzájomnou podmienenosťou problémov,
- vyznačujú sa sociálnou exklúziou a ekonomickou marginalizáciou,
- často sa považujú za dôsledok socio-ekonomických zmien a útlmu priemyslu,
- musia čeliť špirále úpadku,
- nedosahujú štandard kvality života v porovnaní s priemerom miest a regiónov,
- často zahŕňajú extenzívne málo využívané až nevyužívané územia.

Udržateľný spôsob revitalizácie brownfield lokalít predstavuje integráciu sociálnych, kultúrnych, environmentálnych a ekonomických aspektov.

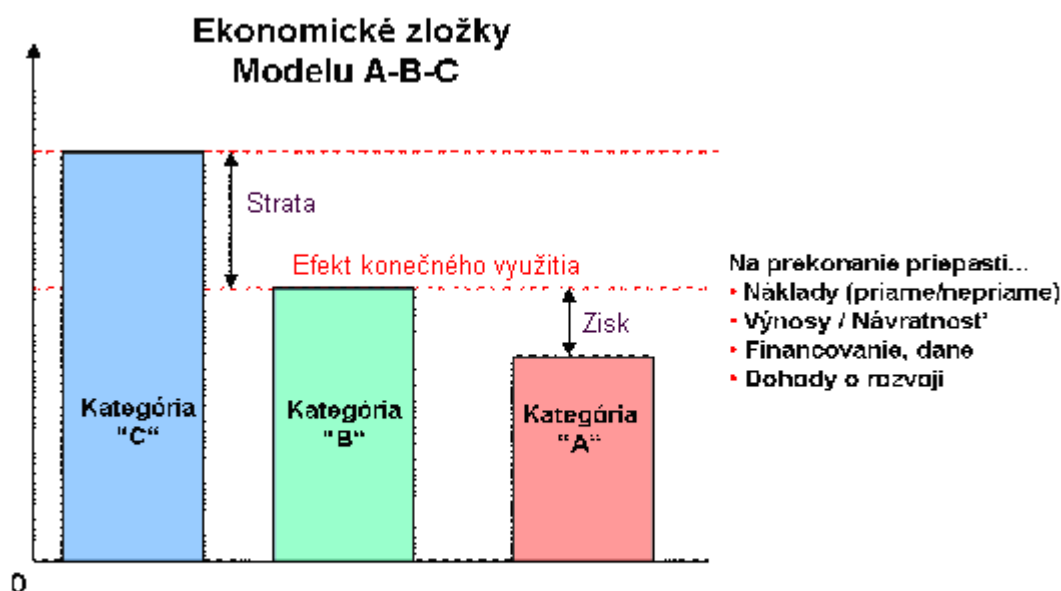
1. EKONOMICKÉ ASPEKTY REVITALIZÁCIE

Jednou z hlavných hnacích síl revitalizácie brownfield lokalít je ekonomická realizovateľnosť. Ekonomické podmienky môžu byť ovplyvnené:

- nepriamymi, ako aj priamymi nákladmi na regeneráciu,
- predvídanými výnosmi / návratom z objektu,
- typom financovania a s tým spojenými finančnými rizikami,
- výškou národných a miestnych daní a vnímaným rizikom ich fluktuácie
- dohodami o rozvoji medzi vlastníkom pozemku a/alebo samosprávou a stavebným investorom.

Koncepčný model A-B-C projektu CABERNET identifikuje tri typy brownfield lokalít, podľa ich ekonomickej situácie (napr. podľa nákladov potrebných na regeneráciu, hodnoty pozemku, atď.).

Graf č. 1: Ekonomické zložky Modelu A-B-C (projekt CABERNET, 2005)



Lokality sú rozdelené do troch kategórií:

- **Kategória A** – tieto lokality a objekty reprezentujú vysoko ekonomicky realizovateľné a rozvojové projekty, ktoré sú najčastejšie realizované súkromným sektorom.
- **Kategória B** – tieto lokality a objekty sú charakterizované tým, že sú na hranici dosiahnutia zisku. Tieto projekty sú často financované na báze verejno-súkromného partnerstva alebo spolupráce.
- **Kategória C** – lokality a objekty v tejto kategórii nie sú v situácii, aby revitalizácia mohla byť zisková. Revitalizácia týchto objektov závisí najmä od projektov verejného sektora alebo samosprávy s nižšou ekonomickou realizovateľnosťou. Na stimulovanie revitalizácie týchto objektov je potrebné verejné financovanie alebo špecifické legislatívne nástroje (napr. daňové stimuly).

Model A-B-C vyzdvihuje hnacie motívy pre regeneráciu brownfield lokality. Konceptný model môžu využiť inštitúcie, ktoré sú zodpovedné za rozvoj regiónu a investovanie v regióne. Model im umožní určiť stratégie pre zaoberanie sa rôznymi typmi brownfield lokality pozemkov. Identifikovaním typu objektu a zvážením faktorov, ktoré ovplyvňujú kategóriu objektu, t.j. či je objekt v kategórii A, B, alebo C. Verejné aj súkromné organizácie môže preskúmať intervenčné možnosti a regeneračné stratégie. Využitie tohto konceptného prístupu na preskúmanie faktorov, ktoré ovplyvňujú zmenu kategórie objektu, napr. z kategórie B do kategórie A, môže viesť k rozvoju stratégií špecifických pre konkrétny objekt, čo môže byť tiež prospešné. Niektoré samosprávne orgány v súčasnosti už využívajú tieto kategórie na preskúmanie lokálnych brownfield stratégií a na vytvorenie neformálnej evidencie brownfield lokalít v regióne.

2. SOCIÁLNE A KULTÚRNE ASPEKTY REVITALIZÁCIE

Popri ekonomických a environmentálnych aspektoch revitalizácie brownfield lokalít hrajú aj sociálne a kultúrne aspekty dôležitú úlohu pri úspešnosti projektov revitalizácie brownfield území.

Pre zakomponovanie sociálnej a kultúrnej dimenzie udržateľnej revitalizácie brownfield lokalít je nevyhnutné:

- identifikovať ciele v sociálnej a kultúrnej sfére,
- definovať zodpovednosti za implementáciu týchto cieľov,
- analyzovať náklady a výhody vyplývajúce zo začlenenia týchto cieľov do schémy revitalizácie brownfield lokality,
- nájsť alebo vyvinúť špecifické nástroje, ktoré môžu byť využité pre implementáciu týchto cieľov (napr. špecifické politiky, regulatívy, detailné metódy sociálnej participácie, tvorba nových koalícií, fiškálne opatrenia, zlepšenie zručností a výchova).

Koncepcia „**Ludia a miesta**“ integruje do procesu revitalizácie brownfield požiadavky revitalizácie fyzického prostredia priamo s požiadavkami revitalizácie sociálneho a kultúrneho prostredia. Je založená na cieľoch, z ktorých niektoré sa týkajú sociálnych potrieb ľudí ako budúcich užívateľov revitalizovaných areálov a ďalšie sa týkajú kvalitatívnych aspektov miesta, ktoré vznikne po regenerácii. Sú stanovené tak, aby pomohli orientovať sa v požiadavkách na sociálne a kultúrne aspekty revitalizácie, ale v reálnom procese revitalizácie sa tieto ciele prekrývajú a je potrebné ich v projektoch revitalizácie brownfieldov kombinovať.

Ciele orientované na komunitu – orientácia na sociálne a kultúrne potreby:

- ochraňovať kultúru viazanú na lokálne komunity a váženú týmito komunitami a preskúmať možnosti pre nové formy spoločenského a kultúrneho rozvoja,
- zabezpečiť udržateľné a vhodné možnosti zamestnanosti vo vzťahu k regenerácii územia,
- zaistiť možnosti vzdelávania a získavania zručností primeraných pre navrhnutý rozvoj územia,
- podporiť sociálnu rovnosť pri rozvoji špecifických funkčných areálov.

Ciele orientované na miesta (fyzické prostredie) – orientácia na udržateľnosť štruktúr:

- zlepšiť celkový imidž revitalizovaného,
- prispievať k strategicky udržateľným cieľom v kontexte mestského prostredia,
- zaistiť fyzickú dostupnosť a bezbariérovosť prostredia,
- vytvárať obývatel'né a udržateľné životné prostredie pre miestne komunity.

ZÁVER

Závažným problémom revitalizácie brownfield území je otázka udržania miestneho kultúrneho dedičstva a pamäti miesta. Je to spoločná skúsenosť v Európe, napríklad pri obnove rozvoja priemyslových lokalít ako sú bane, doky a ostatné oblasti s ťažkým priemyslom. Navyše, novým rozvojovým plánom často chýba vlastná kultúrna a sociálna identita. Je potrebné chrániť prvky existujúcich alebo minulých kultúr, aby poskytovali istú kontinuitu, ale tiež možnosť vyrovnania sa s potrebami nového rozvoja a s ponukou príležitostí pre nové formy sociálneho a kultúrneho rozvoja.

LITERATÚRA

- [1] ABELLÁN, J. L. : Myšlienky pre XXI. storočie. ARCHA Bratislava, 1997
- [2] PAŠIAK, J. : K problematike trvalo udržateľného rozvoja malých sídiel. Životné prostredie, 1, 2001, str. 13-17
- [3] ROSELAND, M.: Sustainable community development: integrating environmental, economic and social objectives. Progress in Planning, 54, 2000, str. 73-131
- [4] www.cabernet.org.uk