

„Partnerství pro české brownfieldy“

ZPRÁVA ZE STUDENTSKÉ PRAXE

Identifikace brownfieldů nejvíce ohrožující image města

ÚSTÍ NAD LABEM

a možnosti jejich regenerace

Michal BAJGART

UNIVERZITA PALACKÉHO v Olomouci

Katedra geografie, Regionální geografie

BMik@seznam.cz



1. Strategie přístupu k brownfieldům ve statutárním městě Ústí n. L.

Statutární město Ústí nad Labem, kde jsem měl možnost praxi vykonávat na magistrátě města na odboru strategického rozvoje pod vedením Ing. Františka Podrápského a Ing. Marty Šaškové aktivně přistupuje a vynakládá nemalé úsilí při hledání řešení pro další využití brownfieldů ve městě.

Statutární město má zpracovanou Strategii přístupu k brownfieldům ve městě, jež si bere za cíl snížit plochy brownfieldů do 10 let o 100 ha, což představuje 23% ze současné rozlohy brownfieldů. Celková rozloha brownfieldů zabírá 11,7 % zastavěného území města (nad 7 % je to u měst již značný problém nutný řešit), přičemž se současnou ekonomickou situací ve světě i regionu lze předpokládat další možný úpadek výroby. V rámci strategie byly vytyčeny 4 priority: právní, finanční, informovanost a kvalita života. K největším brownfieldům na území města se řadí 3 lokality: oblast Krásné Březno, Tovární ulice a oblast Střekova. Ve všech třech lokalitách se jedná o přístupové lokality do města, kdy návštěvník při příjezdu do města může být ovlivněn těmito areály v pohledu na image města.

Většina brownfieldů pak spadá do soukromého vlastnictví, což městu v přístupu regenerace neusnadňuje cestu k řešení. Odbor strategického rozvoje se aktivně snaží oslovovat vlastníky brownfieldů a řešit problematiku těchto lokalit (celkem 97 o rozloze 429,5 ha), kdy se aktivně pořádají semináře a jednání s vlastníky o možnosti využití brownfieldů. Cílem je spokojenost vlastníka brownfieldu, kdy mu daný objekt může přinášet zisky, obyvatelům města poskytnout pracovní příležitost a samotným zapojením nevyužívané plochy do struktury města poskytnout nabídku dalšího využití a zapojení do struktury okolního města. Dosáhne se také toho, že nevyužívaná plocha ve městě nebude zhoršovat image města a odrazovat případné další zájemce a investory.

Problematiku brownfieldů si uvědomuje široká veřejnost - od vlastníků brownfieldů, vedení a správy města i kraje, ale i podnikatelé a obyvatelé města. K výhodám patří většinou dobrá poloha, kdy se nabízí využití jejich lokalizace s dobrou vazbou na silniční i železniční dopravu a blízká dostupnost do centra. Nevýhodou jsou náklady spojené s přestavbou těchto areálů a jejich rozloha, kdy případný investor nemůže areál pak na dané lokalitě rozšiřovat. Na území města se nachází široká nabídka typů a velikostí brownfieldů. S řešením brownfieldů počítá i nově připravovaný územní plán a výhodou je i to, že další plochy pro výstavbu na zelené louce na území města se prakticky nenacházejí. Lokalitou, kde jde ještě umístit průmyslovou zónu je pak oblast Jižních Předlic v návaznosti na již obsazenou průmyslovou zónu („greenfield“) Severní Předlice. K úspěšně řešeným brownfieldům lze přiřadit dominantu města – areál Větruše, dále proběhla demolice tzv. Sektorového centra, které stálo v nedostavěné podobě řadu let v zástavbě poblíž sídliště Severní terasa a areálu

univerzity (UJEP). Areál je v současnosti ve výstavbě a vzniknou zde tolik potřebná venkovní sportoviště s celoročním využitím. K dalším zdařilým realizacím lze řadit areál Severočeské Armaturky v oblasti Předlice a také stále se rozvíjející areál v Krásném Březně, kdy fungující a prosperující tiskárna umožňuje majiteli řešení a přetvoření přilehlých ploch brownfieldů pro sportoviště (badmintonová hala) a dalšímu rozvoji celé oblasti a města. Zmiňované lokality jsem měl možnost navštívit a podívat se, jaký je jejich současný stav.

Zpracován byl také projekt, který řeší oblast nábřeží řeky Labe a je současně také jednou z přístupových oblastí do města. Jedná se o lokalitu Krásné Březno – Neštěmice, která by se stala novou reprezentativní čtvrtí města, využívala by potenciál řeky a nábřeží Labe ke zkvalitnění života celé této oblasti (viz. obr. 1 a 2).



Obr.1:

Studie návrhu lokality Krásné Březno

Obr.2: Studie návrhu lokality Neštěmice (Tonaso)

Město se také aktivně zapojilo do evropského projektu COBRAMAN, který se zabývá revitalizací brownfieldů a dává si za cíl zlepšení dovedností zaměstnanců samospráv, což vede k efektivnějšímu řízení a rozvoji brownfieldů. V rámci projektu odbor strategického rozvoje vytvořil také přehled lokalit brownfieldů v podobě databáze mapy města a ploch brownfieldů s vytvořením vrstvy GIS (viz. obr. 3).



Obr. 3: Mapa města s vyznačením brownfieldů využitím vrstvy GIS

Jedná se o dlouhodobý proces přeměny a revitalizace ploch brownfieldů ve městě, který sahá daleko za horizont roku 2015 – což je hranice řešené strategie. Využití by mohlo být v některých případech alespoň dočasné, aby nezhoršovalo celkovou image města, dále je potřeba řešit brownfieldy v příjezdových lokalitách do města, velké průmyslové brownfieldy a oblasti bytových a sociálních brownfieldů.

2. Téma praxe a jeho plnění

Tématem, kterým jsem se po dobu praxe zabýval, byla identifikace brownfieldů, jenž nejvíce ohrožují image města a možnosti jejich regenerace.

Mezi vytyčené cíle praxe patřilo:

- > rešerše proběhlých šetření
- > ověření formou průzkumu mezi obyvateli města
- > návrh možností regenerace identifikovaných lokalit

V rešerši literatury jsem se seznámil s lokalitami, které se řadí mezi brownfields, jejich rozmístěním na území města a jejich současným stavem. Z dostupné literatury jsem se zajímal o funkci a využití těchto lokalit v minulosti a z dostupných článků z místních novin a tisku jsem mohl lépe pochopit situaci, jak jsou dané lokality vnímány a posuzovány. Město je ovlivněno také členitým reliéfem, avšak výhodou je jeho dopravní poloha a lokace. Dění ve městě je širokou veřejností sledováno a názorově se i shoduje v otázce jednotlivých lokalit.

Oblast města lze rozdělit na několik částí, z hlediska velikosti a vlivu na image města. Jedná se o příjezdové oblasti do města – lokalita Pražské ulice (cukrovar aj.), Neštěmice (Tonaso) a oblast tovární ulice (západní nádraží). Dále je zde lokalita, která je v blízkosti centra i nábřeží – Krásné Březno, která skrývá potenciál využití v souladu s řekou. Obecně lze říci, že oblasti podél železniční

trati a levého břehu řeky Labe lze označit za lokality ohrožující image města a je zde velká koncentrace brownfieldů. Dále k významným plochám brownfieldů řadíme oblast areálu Setuza, část areálu Spolchemie a velká část území Předlic. Zde vznikl i novodobý brownfield v podobě nedostavěného areálu třídírný zásilek České pošty. Okrajová lokalita – Užín skýtá brownfield v podobě tlakové plynárny. Na území sídliště Severní terasa se pak revitalizuje brownfield „Sektorové centrum“, v jehož sousedství se nachází zdevastovaná budova někdejšího hotelu Máj.

V rámci praxe jsem prováděl anketu mezi obyvateli města, kdy jsem se zajímal o vnímání vlivů brownfieldů na image města podle názorů obyvatel. Ve většině případů se dá říci, že názorově se odpovědi respondentů jevíly jednotně a v souladu i s reálnou situací v oblasti brownfieldů a jejich vlivu na image města.

3. Návrh na řešení vybrané lokality – bývalý cukrovar v lokalitě Pražská ul.

Ústí nad Labem bylo v minulosti nejvýznamnějším centrem výroby cukru. Většina produkce šla na export a lodě vyvezli ročně v dobách největší slávy cukrovarnictví přes 400 tisíc tun cukru ročně. Lokace do města Ústí nad Labem nebyla náhodná. Využívalo se lodní přepravy cukru na export a blízkost zdroje uhlí splňoval náročné požadavky na energii. Významný podíl na výrobě měl i jeden za tří cukrovarů ve městě – areál na Pražské ulici. Vystavěn byl v letech 1882 – 1883 a zaměstnával až 550 lidí, jeho sláva však skončila počátkem 30. let 20. století, v době hospodářské krize.

Dnes se jedná o areál, jenž je situován mezi řekou Labe a významným silničním tahem z města do Prahy – ulicí Pražskou. Celá lokalita ulice Pražské je především zastavěna objekty, které dnes již ve většině případů chátrají a neslouží svým účelům. Nevýhodou lokality je i nevybudované napojení na parovod, případně plynovod, který by umožnil finančně vhodné řešení na vytápění těchto objektů, což by mohlo omezovat potenciál pro jejich nové využití.

Lokalita má výhodnou polohu z hlediska dopravního, avšak blízkost řeky přináší i riziko v podobě zvýšení hladiny řeky a možných záplav. Avšak možnost využití objektů nijak přímo neohrožuje. Současný majitel areálu bývalého cukrovaru se snaží najít využití pro tento objekt a investuje značné finanční prostředky do jeho revitalizace, avšak výdaje na údržbu a zprovoznění chátrajícího areálu v současnosti převyšují možnosti financování tohoto objektu. Problematickým se zdá také budoucí využití tohoto areálu, kdy by v budoucnu investice měli směřovat k rozvoji tohoto objektu za cíleným využitím. Ideálním se jeví stav, kdy by si dokázal objekt na svůj provoz vydělat a navrátit majiteli i vložené finance na rekonstrukci.

Při osobní návštěvě se objevil také problém, který spočíval v zahrnutí areálu mezi území, jenž mají být podle územního plánu řešena pro výstavbu komunikací a tunelů přes město. Naštěstí se tato situace zdá být jen dočasnou a krátkodobou a v příštím roce by tento areál již neměl být takto označen. Výhodou je i to, že areál není kontaminován a nenese stopu zátěže, jelikož předešlá využití nijak nezpůsobila znehodnocení areálu. V roce 2005 byla zpracována studie, jenž velkolepě navrhovala přestavbu celého areálu na polyfunkční obchodní centrum s vyhlídkovou kavárnou, avšak tento projekt nebyl realizován z finančních důvodů.

V podstatě celá lokalita Pražské ulice si zaslouží pozornost a celkové koncepční řešení. Obyvatelé města dojíždějí do ostatních měst, a hlavně tedy do Prahy za kulturou, vyžitím a sportem, přičemž jak už napovídá název – Pražská ulice, mohla by město tato lokalita prezentovat tímto typem využití, za kterým musí obyvatelé dojíždět. Objekty po levé straně ulice (při příjezdu do města) by mohli sloužit jako záchytná parkoviště, skladové prostory apod. s ožnutím do budoucna postupného napojování na tradiční i alternativní dopravu po městě. Areály mezi silnicí a řekou by sloužili kulturně-společenskému vyžití (kluby, pořádání koncertů, alternativní představení) drobné výrobě místních podnikatelů a prodeji (výroba pro místní trh produktů, které ve městě chybí a také výrobků orientujících se na turismus). Vzniklo by zde chybějící zázemí pro turisty, kde by jim tato lokalita sloužila jako centrum vyžití a byla výchozím bodem návštěv města i ústeckého kraje. Jelikož se tato lokalita nachází v blízkosti centra města, hlavního nádraží i řeky, mohl by se návštěvník z této výhodné polohy získat řadu výhod. Blízkým napojením na město i systém dopravy by se dostal do centra i turisticky zajímavých lokalit města a celého kraje. Našel by zde ubytování ve formě malometrážních kójeových pokojů na krátkodobé ubytování, přičemž by nechybělo i zázemí pro sportovní vyžití a stravování. V lokalitě by našel vyžití v podobě kulturního vyžití a měl by možnost koupit výrobky zdejších podnikatelů a podpořit tak místní trh.

Realizace takového typu by však za současných možností byla obtížná, a předcházelo by jí několik fází, přičemž tou prvotní je najít zájemce, kteří by zde využily prostory pro účely skladů a podobného využití tak, aby areály mohli být v první fázi zajištěny k nějaké funkci a přinesli vlastníkům nějaké finanční prostředky. Tím by i postupně ztrácely svou nevhlednou tvář a mohli by uožnit směřování využití k navrhovanému řešení.

4. Závěrečné zhodnocení

Závěrem mohu říci, že tento týden strávený na praxi byl pro mě velice přínosným a užitečným, kdy jsem získal odpovědi na řadu otázek, které jsem si zprvu pokládal a ukázala mi praxe i pohled na problematiku brownfieldů spojenou s image města z několika pohledů. Zjevným

problémem se ve městě ukázala nedostatečná komunikace mezi obyvateli, vlastníky brownfieldů a městem. Přitom komunikace a předávání názorů a vytváření města podle potřeb jeho obyvatel je zásadní pro jeho další rozvoj a dobrá spolupráce ve městě je i součástí image města. Politické vedení města má u obyvatel i podnikatelů a vlastníků brownfieldů nepříliš dobré hodnocení a je pak přenášeno a spojováno i s odborem, který se snaží problematiku brownfieldů řešit. Do budoucna se proto jeví za důležitý cíl zlepšit image vedení města a vztahů k veřejnosti a komunikaci s ní.

Celkovou image města by podpořilo i zapojení obyvatel do dění ve městě a i do nějakého konkrétního projektu, což by přineslo možnost více komunikovat mezi zúčastněnými stranami, získat lepší vztah obyvatel k městu a podílení se na jeho utváření a přineslo by to tak pro město pozitivní image, kterou by se prezentovalo i na venek.

Svým kolegům studentům na praxi bych doporučil aktivní přístup, kdy se co nejvíce seznámí s prostředím města, jeho problémy a všemi dostupnými prostředky získat informace o dění ve městě a brownfieldech. I to co se může zdát zřetelným pro image města a jeho rozvoji, se po dalším prozkoumání a zjištění může jevit zcela odlišně. Součástí je i poznání města jako celku a zamyšlení se pak podle rozptýlení ploch brownfieldů na přístupu k jejich řešení podle rozptýlení ve městě v jednotlivých lokalitách. Pohled na problematiku také usnadní získání názorů z více stran a také osobní komunikace a návštěva lokalit.

Město Ústí nad Labem se pro mě stává symbolem, kde je další rozvoj předmětem spolupráce ale také městem s řadou možností a potenciálem pro rozvoj, který je možný v dlouhodobém horizontu a zaměření by mělo spočívat na využití turismu, výroby místních podnikatelů a zlepšení kvality života ve městě.

Chtěl bych poděkovat Ing. Martě Šaškové a Ing. Františkovi Podrápskému za velice ochotné a vstřícné jednání na praxi a za předání tolika informací a zkušeností, kdy spolupráce s nimi byla velice příjemnou a přínosnou zkušeností pro rozšíření mých osobních zkušeností a poznatků.

5. Komentář od supervizora v organizaci, kde se vykonává praxe (tato část bude pouze v tištěné verzi) se jménem a podpisem supervizora

Téma image je pro město Ústí nad Labem dlouhodobým problémem ať už z hlediska investičního potenciálu, turistické atraktivity nebo migrační situace. Pro město bylo přínosem získat názor pana Bajgarta jako nezávislého pozorovatele.

S doporučením pana Bajgarta zlepšit komunikaci mezi obyvateli, vlastníky brownfieldů a městem nezbyvá než souhlasit, zejména by regeneraci brownfieldů prospěl jednotný postup ze

strany města viditelně podpořený příslušnými politiky. Již tři roky – po dobu trvání projektu COBRAMAN – vnímáme, že pro vlastníky brownfieldů jsou aktivity města často nečitelné a pokud jim nevyhoví jeden konkrétní odbor či úředník, jejich vůle k jakémukoli jednání s městem se zásadně snižuje. V rámci projektu Partnerství pro české brownfieldy bude odbor strategického rozvoje na zlepšení komunikace pracovat. V rámci své praxe pan Bajgart provedl anketu, jejíž výstupy jsou pro nás cenné a rádi bychom, aby některý z dalších studentů vykonávajících praxi na Magistrátu města Ústí nad Labem rozšířil dotazovaný vzorek. To, že mnozí dotazovaní se v anketě vyjádřili, že za stav brownfieldů jsou zodpovědní vlastníci (ne pouze město) je pro odbor strategického rozvoje signálem o tom, že obyvatelé města jsou v tomto ohledu dobře informovaní a neodsuzují město za něco, co může jen omezeně ovlivňovat.

Pan Bajgart také v této zprávě upozorňuje na oblast podél železniční trati jako oblast ohrožující image města Ústí nad Labem. S Českými drahami se ani po dlouholetém úsilí odboru strategického rozvoje (dříve odboru aktivní politiky) nepodařil najít konsensus, jak s těmito pozemky nakládat, aby nepoškozovaly (i když nepřímo) město. V této souvislosti mě tedy napadá, že by ústecké dopravní brownfieldy a jejich řešení mohly být novým samostatným tématem studentské praxe.

Téma praxe bylo panem Bajgartem splněno a to zodpovědně a pečlivě. Během své praxe měl možnost navštívit řadu ústeckých brownfieldů a setkat se s majitelem areálu Cukrovar. Na základě vlastní iniciativy si sjednal schůzku s managementem Tiskárny Horák (firma působící v Krásném Březně, problémové lokalitě ovlivněné brownfieldy) a po rozhovoru s panem Bajgartem se majitel podniku zúčastnil 4. Setkání vlastníků brownfieldů den 30. 11. 2011. Praxi pana Michala Bajgarta na Magistrát města Ústí nad Labem hodnotím celkově jako velmi úspěšnou a pro město užitečnou.

Ing. Marta Šašková, 6. 12. 2011

Použité zdroje:

Jackson, J. B. (2010): *Strategie přístupu k brownfields ve statutárním městě Ústí nad Labem*. Praha. IURS. 59 s.

Krsek, M. (2007): *Šedesát ústeckých NEJ*. Ústí nad Labem. FKK Company. 117 s.

Statutární město Ústí nad Labem [online]. 2011 [cit. 2011-11-25]. Oficiální stránky Statutární město Ústí nad labem. URL < <http://www.usti-nad-labem.cz/cz/ostatni/rychla-orientace/mapy-mesta-usti-nad-labem.html>>.

Ústí n. L. – Aussig [online]. 2011 [cit. 2011-11-24]. Ústí –Aussig, architektura na severu čech. URL <<http://www.usti-aussig.net/stavby/karta/nazev/211-urbanisticka-studie-revitalizace-krasneho-brezna-a-nestemic>>.