



Bariéry brownfields

Cíl:

Aktivně podporovat udržitelné a environmentálně šetrné přístupy při procesu revitalizace brownfieldů.

Téma:

Klíčové oblasti k řešení související s bariérami zahrnují technické aspekty, majetkové otázky, ekonomické faktory, legislativní rámce, ekologické vlivy, zemědělské zájmy a energetické souvislosti.

TECHNICKÉ

Bariéry:

Podloží
Hlukové
Skryté vady
Předpisové
Urbanistické
Infrastruktura
Inženýrské sítě
Občanská vybavenost
Zabezpečení objektu
Chráněné objekty

Popis:

Identifikace různých druhů podloží, jako jsou doly, šachty, navážky a oblasti vykopávek.
U brownfieldů mohou být historicky problematické oblasti dopravy a hluku, zejména v oblastech blízkých hlavním silnicím a železnicím, se zaměřením na problémy s vibracemi a hlukem.
Existuje významné riziko neidentifikovaných komplikací, včetně potenciální přítomnosti zasypaného rybníka, spolu s otázkami týkajícími se statické stability konstrukce a dalšími souvisejícími aspekty.
Stav současných objektů není v souladu s platnými legislativními požadavky, například z hlediska požární bezpečnosti, což by bylo klíčové v případě jejich dalšího využití.
Rozšíření limitů vzhledem k prolukám v zástavbě, s omezeními danými okolními stavebními strukturami, včetně aspektů spojených s dopravní infrastrukturou a jejím napojením.
Zanedbaná a zastaralá infrastruktura, která již není využívána.
Kapacity technické infrastruktury mohou dosáhnout svého maximálního využití a být tak plně vyčerpány.
Je nezbytné upravit existující infrastrukturu průmyslových areálů tak, aby odpovídala požadavkům rezidenčního využití. V kontextu transformace využití dané lokality se vyžaduje rozvoj doposud chybějící občanské vybavenosti. Nastavení konkrétních postupů je komplexní úkol, jelikož každý brownfield představuje unikátní případ.
Často není možné stávající budovy v průběhu přípravy projektu využít, ale zároveň je potřeba zajistit ostrahu objektů (minimalizace shluku případných osob, minimalizace úrazů spojených se špatným stavem budovy).
Může dojít k problému, protože mohou existovat ochranná pásma pro jednotlivé prvky, jako jsou komíny a budovy, nebo dokonce pro celý areál.

Strategie:

Provést detailní kvantifikaci současných finančních výdajů spojených s procesem odstranění.
Závazek MHMP/ MČ vybudovat občanskou infrastrukturu jako jsou školky a školy v těchto velkých brownfieldových územích – aby toto neleželo jen na developerech, ale spíše na magistrátu nebo městských částech. Osvěta ohledně PPP, smlouva mezi městem a developerem. Jasně nastavená pravidla pro MČ, některé MČ už to dělají (např. Praha 5 – 500 Kč na m2 HPP). Za developera ideálně příspěvky co nejnižší, musí být jasně dané a v různých MČ stejné. -> aby developer věděl s čím má počítat už na začátku (v čase akvizice pozemku) v ohledu ekonomiky. Návrh: snížit tuto částku, pokud investor provede development šetrně.
Pro řešení problémů s nevyužitými budovami během projektové přípravy je nezbytný důkladný bezpečnostní audit a zabezpečení objektů, včetně oplocení a instalace bezpečnostních systémů jako kamer a alarmů.
Jednou z možností je spolupracovat s architekty na vývoji koncepčních plánů, které by umožnily zachovat nezbytné minimum stávajících objektů a zároveň nabídnout možnosti jejich rozšíření či obestavění.

Case study:

Společnost JRD úspěšně iniciovala spolupráci s městskými orgány na realizaci projektu rozšíření kapacit čistírny odpadních vod, a to v rámci našeho významného projektu Hamry.
--

Další kroky:

Pokračovat ve vytváření případových studií. V dalším kroku pak sestavit detailní a strukturovanou tabulku, která by precizně specifikovala veškeré finanční výdaje spojené s eliminací zjištěných technických nedostatků.
--

MAJETKOVÉ

Majetkoprávní vztahy

Rozdrobenost vlastnictví představuje překážku ve snažení o dosažení kompaktnosti dané lokality. Existuje problém s nejasným vlastnictvím infrastrukturních sítí v rámci brownfieldů, jejichž identifikace je možná pouze prostřednictvím správců těchto sítí, přičemž mnohé z nich nejsou oficiálně registrovány. V Praze lze na Geoportálu najít mapu infrastrukturních sítí, avšak tyto informace nejsou vždy ověřené a jsou k dispozici jen sporadicky. Navíc existují případy, kdy se vlastník k síti hlásí, ale nevlastní na ni věcné břemeno.

Cílem je rozšířit existující seznam brownfieldů o komplexní soubor údajů z katastru nemovitostí a dalších relevantních zdrojů, zahrnující podrobná měření a obsáhlý popis aktuálního stavu těchto lokalit. Klíčovým úkolem je pak vytvoření centralizovaného registru, veřejně přístupného seznamu, či vývoj mobilní aplikace, která umožní získat maximální možný přehled o brownfieldových oblastech.

Veřejná databáze brownfieldů:

<https://brownfieldy-dotace.czechinvest.org/Aplikace/bf-public-x.nsf/bfs.xsp>

Zefektivnění a zjednodušení majetkoprávní struktury.

EKONOMICKÉ

Dotační tituly = podpora revitalizace

Většinový podíl dotací je vyhrazen pro subjekty nekomerční povahy.

Města, městské části, obce a kraje by měly intenzivněji využívat dostupných dotací. Alternativně by bylo prospěšné vytvářet a nabízet efektivněji strukturované dotační programy.

<https://www.czgbc.org/files/2022/11/ef83de2ccea-3333737ad7aa9127ef81c.pdf>

Aktualizace seznamu vhodných dotačních programů a titulů.

Financování

Komplexnost situace a otázka, zda je vůbec možné získat dotaci.

Preferování projektů brownfieldů oproti greenfieldům v rámci podmínek pro poskytování dotací.

Tento proces již probíhá, avšak primárně ve prospěch veřejných vlastníků pozemků, jak je vidět na webu Czech Invest: <http://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/>. Pro soukromé investory je podpora realizována prostřednictvím Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OPPIK), nicméně existují otázky ohledně jeho budoucího pokračování.

Informování starostů o celkových nákladech projektu za účelem získání jejich podpory.

Odhad ceny

Existuje nedostatek podpory, zejména pro neekonomicky atraktivní lokality nacházející se mimo lukrativní oblasti.

Rozmanité fondy a potenciální osvětová činnost mezi již existujícími institucemi.

Vytvoření taxonomie pro ekologicky zaměřené projekty, s následným začleněním do rámce ESG (Environmentální, Sociální a Governance kritéria) v pozdější fázi.

Zredukovat kontribuční povinnosti obcí nebo poskytnout daňové úlevy při revitalizaci brownfieldů.

Podpora revitalizace

Problematika financování, vyžadující zvýšenou míru vlastního kapitálu kvůli rizikovosti projektu.

Obce a kraje by mohly vyvíjet specifické programy, které by poskytovaly lepší podmínky financování.

Návratnost

Nejasné stanovení tržní/odhadní ceny tím pádem těžko stanovitelné že se jedná o levnější pozemek.

Nejednoznačné určení tržní nebo odhadní ceny pozemků, což komplikuje stanovení, zda se jedná o finančně výhodnější nabídku.

Zatím neexistuje žádná forma podpory pro proměnu na tzv. „zelené louky“, neboli greenfieldy.

Za vynětí země z půdního fondu je vyžadován poplatek, proč tedy nezavést systém kreditů jako odměnu za její zařazení zpět?

Chybí daňové úlevy pro ekologickou revitalizaci.

Je třeba začít uvažovat o daňových zvýhodněních, například snížení sazby DPH, pro podporu ekologicky šetrných řešení, v souladu s iniciativou Green Deal.

Existuje nedostatečné pochopení ekonomického významu a návratnosti investic.

Realizace osvětových programů, sdílení nejlepších postupů a organizace workshopů pro zástupce státní správy.

LEGISLATIVNÍ

Definice	V našem legislativním systému chybí přesná definice.	Zpracování do stavebního zákona – Zákon č. 183/2006 Sb.
Proces regenerace	Zodpovědnost za původní kontaminaci a nereálná očekávání prodávajících, která nezohledňují náklady související s ekologickým dopadem.	Inkorporace státní podpory pro revitalizaci objektů do národní strategie, a to alespoň z pohledu napojení na inženýrské sítě.
Nejistota v oblasti ÚP	Změny ÚP a s nimi spojená nejistota kapacit území, také nejistota spojená s metropolitním plánem. Obecný problém.	Zrychlení změny ÚP v případě brownfieldů (+ sejmутí územní uzávěry)
Dopravní infrastruktura a hluchnost	Původní dopravní potřeby se liší od plánovaných budoucích potřeb, což představuje výzvu v oblasti dostupných dopravních kapacit, kterou je třeba řešit v rámci projektu dopravního napojení. Stejně tak je nutné řešit problém přicházejícího dopravního hluku a dodržení hygienických limitů.	Je třeba revidovat hygienické a dopravní předpisy pro napojení průmyslových lokalit, aby bylo možné tyto lokality plně integrovat do dopravní sítě, i přesto, že v jejich okolí jsou překročeny hlukové limity a dopravní kapacity území.
Zeleň a hospodaření s vodou	Potřeba dodržet koeficient zeleně, i když na pozemku původně zeleň nebyla. Zastaralý způsob výpočtu koeficientu zeleně (problém se zelení na rostlém terénu, započítávání vodních ploch?) U průmyslového developmentu zeleň nedává smysl. Lepší oddělit 100% zastavěný pozemek a vedle toho 100% zeleň (viz. Německo – oddělovací zeleň v průmyslové). Problém s ÚP – lépe rozdělit pozemky, kde se dá a kde se nedá stavět.	Přezkoumat definici koeficientu zeleně a nechat se inspirovat zkušenostmi jiných zemí.
Podpora revitalizace	Nedostatečné zohlednění během procesu stavebního řízení. Jedním z možných řešení může být zkrácení stavebního řízení pro průmyslové oblasti.	Zpracování do správního řádu/stavebního zákona – zákon č. 500/2004/č. 183/2006 Sb
Strategie	Horizontem čtyřletého plánování pro volby je absence jasně definovaných požadavků na developery ze strany městských samospráv, podle kterých by se měli v projektu řídit. To vytváří rizikovou situaci pro starosty a přináší nejistotu	Upozorňování a propagace tématu.
Odpor veřejnosti / úřadů	Odpůrci se snaží o zachování původních budov a respektování dané lokality.	Podpora možnosti dočasného komunitního využití před zahájením výstavby, snižování efektu ‚NIMBY‘ prostřednictvím osvěty a zvýšení povědomí o přínosech brownfieldů pro komunitu a životní prostředí.
Územní	Podpora možnosti dočasného komunitního využití před zahájením výstavby, snižování efektu ‚NIMBY‘ prostřednictvím osvěty a zvýšení povědomí o přínosech brownfieldů pro komunitu a životní prostředí.	



	Propagace carsharing a carpooling, celkově udržitelné mobility.
	V platnosti je Národní strategie pro regeneraci brownfieldů.



Přístup k řešení dopravy by měl být především zaměřen na ideovou a idealistickou rovinu. Jedním z konkrétních příkladů může být snížení počtu parkovacích míst, například při výstavbě rezidenčních objektů by se mělo zvážit i využití nevyužitých stání v okolních stávajících budovách, jako jsou starší budovy a hotely.

EKOLOGICKÉ

Kontaminace	Často tyto objekty negativně ovlivňují životní prostředí, což není dostatečně vnímáno širokou veřejností jako problém. Nízká podpora ze strany státu a nedostatečná edukace lidí ohledně škodlivých dopadů brownfieldů na okolí.	Propagační kampaň, článek nebo rozhovor s pozitivním zaměřením na životní prostředí po dokončení revitalizace brownfieldu.
-------------	--	--



--	--



Osvětlení problému znečištění, jako je například kontaminace spodních vod. Cílem je ukázat, proč by starostové měli preferovat rozvojové projekty na těchto lokalitách, místo ponechání brownfieldů.

ZEMĚDELSKÉ

Nevyužitelnost

Brownfieldy zbytečně zastavují nevyužitou plochu, kterou lze využít pro novou výstavbu nebo zemědělství.

Podpora zemědělců a jiných hospodářských subjektů.

ENERGETICKÉ

Využití pozemku/
lokality

Mimo město je obtížné najít jiné využití pozemků než pro rezidenční výstavbu, což je spíše typické pro města.

Podpora – je důležité najít alternativní využití, které není pouze rezidenční, jako například vytvoření městského parku, obnovu do původního stavu s nekomerčním cílem, nebo zkoumat jiné možnosti komerčního využití, a jiných hospodářských subjektů.



Příhodné pro instalaci solárních nebo větrných elektráren.



Kontaktovat města, městské části, obce a kraje z celé České republiky s nabídkou spolupráce v oblasti energetických projektů. Pokud by nebyly zainteresovány, můžeme jim rovněž nabídnout možnost developerské spolupráce.

autorství:

Milan Kučera a Adam Mlýnek, společnost JRD Group a.s., ve spolupráci se Skanska, a.s.