JAK VYUŽÍT POTENCIÁL BROWNFIELDŮ?

REVITALIZACE BROWNFIELDŮ K APLIKACI ENERGETICKÉ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOSTI

Revitalizace brownfieldů je v současnosti velmi diskutované téma. Brownfieldy se často nachází na lukrativních a dobře dostupných pozemcích v centru měst. Představují tak potenciál k dalšímu využití a řešení problémů se vzrůstajícím počtem obyvatel a zvyšujícími se nároky na bydlení a dodatečnou infrastrukturu a služby. Tyto nemovitosti s sebou však přináší obavu z komplikací při přípravě revitalizace a nejasnosti ohledně složitosti, finanční náročnosti a délky přípravy a realizace. Proto zůstávají investory často bez povšimnutí.

Tento dokument Vás seznámí s výhodami a výzvami revitalizace brownfieldů a dále představí, jaká šetrná řešení lze při redevelopmentu využít. V případě zájmu o detailnější informace v těchto oblastech je na stránkách CZGBC dostupná Příručka pro investory při revitalizaci brownfieldů (2019).

https://www.czgbc.org/cs/pracovni-skupiny/brownfields

CO JE TO BROWNFIELD?

VÝHODY

- Umístění v lukrativních lokalitách v širším centru měst
- Dobré napojení na stávající veřejnou dopravu a občanskou vybavenost
- Zamezení rozšiřování města do krajiny (tzv. urban sprawl) a zástavbě zemědělské krajiny
- Zvýšení hodnoty okolních nemovitostí díky revitalizaci brownfieldu
- Díky revitalizaci brownfieldu dojde ke zvýšení hodnoty okolních nemovitostí
- Regenerace a aktivace zanedbané lokality, posílení sociálních a kulturních vazeb

VÝZVY

- Skryté hrozby v podobě nečekaných nákladů a nejasná doba trvá přípravy a realizace projektu
- Nedořešené majetkoprávní vztahy jako vlastnictví sítí či věcná břemena
- Ekologická zátěž pozemku
- Potřeby změn v územním plánování
- Nutnost spolupráce a nastavení vztahu mezi obcí a developerem
- Regulace spojené s návazností na okolí brownfieldu jako požadavky na dopravu, míru hluku, potřebu občanské vybavenosti

CZECHINVEST
Agentura pro podporu podnikání a investic

ŠETRNÁ UDRŽITELNÁ ŘEŠENÍ PŘI REDEVELOPMENTU BROWNFIELDŮ

MIXED – USE DEVELOPMENT

Promyšlený urbanismus a vhodná kombinace funkcí pomáhá utvářet tzv. město krátkých vzdáleností, kdy obyvatelé mají snadný přístup ke všem potřebným službám přímo v lokalitě. Redukuje se tak dojíždění a využívání automobilové dopravy pro zajištění základních potřeb obyvatel. Polyfunkční využití brownfieldů snižuje riziko, že se z regenerovaného prostoru stane časem tzv. brownfield druhé generace.

PARTICIPACE

Při plánování redevelopmentu brownfieldu je vhodné již od počátku do procesu zapojit i veřejnost, samosprávu a další odborníky. Participativní plánování pomáhá sladit názory všech účastníků, budovat konsensus, předcházet konfliktům a urychlit tak projednávání investičních záměrů při stavebních řízeních.

CIRKULÁRNÍ EKONOMIKA

Cirkulární ekonomika je zaměřena na opětovném využívání surovin a materiálů; v takové souvislosti mohou brownfieldy sloužit jako materiálová banka. Na brownfieldech se často nachází objekty vhodné pro nové využití, jejich znovuvyužití napomáhá i uchování genia loci lokality. Při šetrné demolici nevhodných objektů je možné dále recyklovat i stavební suť a redukovat tak potřebu primárních surovin pro výstavbu nových budov.

MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

Návrh kvalitní modré a zelené infrastruktury, zaměřené na přírodě blízká řešení hospodaření s dešťovou vodou, zlepšuje připravenost měst na dopady změny klimatu. Zároveň má řadu pozitivních efektů na kvalitu života obyvatel a na podporu biodiverzity ve městě .

BUDOVY V ŠETRNÉM STANDARDU

Principy udržitelnosti je vhodné aplikovat i při výstavbě nových budov na brownfieldu. Komplexní pohled na šetrnost budov zajišťují např. environmentální certifikace LEED či BREEAM, které na budovy nahlíží z mnoha pohledů od jejich energetické náročnosti, nakládání s vodou a zelení, užitých materiálů či kvalitního vnitřního prostředí.

ZÁVĚR

Revitalizace brownfieldů bývá sice v počátku nákladnější a zdlouhavější proces, než výstavba na zelené louce, ale představuje výrazně šetrnější a z dlouhodobého hlediska udržitelnější a lukrativnější výstavbu a v mnoha případech má i sociální dopad ve formě zlepšení kvality bezprostředního okolí.