

Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně
Agonomická fakulta
Ústav aplikované a krajinné ekologie

Brněnská Brownfields

SEMINÁRNÍ PRÁCE

Ondřej Veselý

Automatizace řízení a informatika

2. ročník

Brno 2007

Klíčová slova

Brownfields, urbanizace, urban exploration.

Abstrakt

Práce vysvětluje pojem brownfields, kategorizuje je a uvádí některé brněnské příklady. Ty pak jednotlivě rozebírá v kontextu jejich aktuálního stavu, možnosti obnovy a rozmáhající se aktivity urban exploration.

Úvod

Brněnská brownfields jsem se rozhodl zkoumat a popsat, nejen protože je občas se zájmem navštěvuji. Právě tyto návštěvy (urban exploration) území s podobnými charakteristikami jsou použity jako motivace a obohacení tématu. Brownfields jsou často mýjena bez povšimnutí a myslím, že stojí za to vyzdvihnout příčiny jejich existence, negativní vliv na okolí a rozvoj, možnosti revitalizace a v neposlední řadě také krásu jejich zapomenuté minulosti.

Pojmy

Brownfields

Brownfields jsou pozemky a budovy v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou podvyužité. Často jsou, nebo se předpokládá že jsou, ekologické poškozené a do určité míry zdevastované (web 1.).

Urbanizace

Starší definice se obvykle omezovaly jen na různě skloňované stěhování lidí z vesnic do měst.

Tak například v „Encyklopedii sociálních věd“, vydané ve Spojených státech roku 1948, se definuje urbanizace jako „... pohyb lidí z malých obcí, zabývajících se hlavně nebo pouze zemědělstvím, do druhých obcí, obvykle větších, jejichž činnosti jsou především zaměřeny na správu, obchod, výrobu nebo podobné činnosti“.

(Musil, 1977, s. 14)

Modernější a obecnější definice podle Velkého sociogického slovníku 1996:

Nejobecněji prostorová koncentrace lidských činností i obyvatelstva projevující se

změnami v chování lidí, v jejich motivacích, v kult. vzorech i ve formách organizace společnosti. Změny jsou vyvolány životem v prostředí s velkým počtem obyvatel, vysokou hustotou a značnou různorodostí obyv., aktivit i lidských výtvorů. (web 2.)

(Musil, 1977, s. 15)

Urban exploration (urbex)

Průzkum opuštěného nebo zřídka nenavštěvovaného území, které je nebo bylo částí města. Český ekvivalent zatím není ustálený.

Pojem je relativně nový proto má řadu anglických synonym – infiltration draining (při průzkumu kanalizace) urban spelunking, urban caving, vadding, trolling, building hacking, reality hacking, roof and tunnel hacking.

Kategorizace brownfields

Ministerstvo životního prostředí rozlišuje brownfields podle následujících faktorů

(web 3.):

Podle původu

opuštěné průmyslové, energetické, těžební, skladovací, zemědělské objekty, dopravní (např. železniční pozemky, přístavy a loděnice), vojenské budovy, degradované (vybydlené) části měst, zchátralé objekty s památkovou hodnotou (industriální památky, barokní hospodářské objekty, kláštery, špitály apod.)

Podle polohy

- A) zastavěné území měst – v centrální části města
- B) zastavěné území měst – ve větší vzdálenosti od městských center
- C) příměstské zóny
- D) okrajové části malých obcí a vesnic
- E) mimo urbanizované území

Tato kategorizace je použita také v databázi brněnských brownfields (web 9.), která je dostupná online na webových stránkách města Brna. Viz přehledové tabulky dále.

Podle možnosti nového využití

1. pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či

veřejný developer, nebo spolupráce obou)

2. pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer, nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru)
3. pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány

Příčiny a historie vzniku brněnských brownfields

V minulosti probíhala nejen v Brně ale v celé ČR silná či slabší urbanizace, která šla ruku v ruce s výstavbou nových objektů, areálů a nejen průmyslovým rozvojem.

Základní význam pro rozvoj Brna mělo ovšem pronikání kapitalistické výroby, soustředování průmyslu a změny, které s sebou přinesl revoluční krok 1848 v celé struktuře společnosti. (Musil, 1977, s. 9)

Což vedlo například k výstavbám dnes už chátrajících nebo úplně zdemolovaných objektů společnosti Vlněna.

Celostátní hospodářský vzestup, který koncem sedmdesátých let přivedl k rozmachu také brněnský vlnářský průmysl, podnítil rozsáhlou výstavbu i na předměstích. Stavělo se na Cejlu, na Bratislavské a bylo založeno náměstí 28. října. (Samek, Hrubý 1982, s. 6)

Kromě vlnářského průmyslu zasáhla Brno také vlna kožedělného a od poloviny 19. století také strojírenského průmyslu *např. roku 1864 vznikla na Zvonařce „Vaňkovka“.* (Samek, Hrubý 1982, s. 3)

Dnes však čím dál častěji projevuje opačný jev – deurbanizace (popř. také desurbanizace). Lidé mají zájem o lepší životní prostředí, zvýšila se dopravní dostupnost brněnských satelitů a díky novým komunikačním technologiím je často možné pracovat i mimo město. Tento jev ale především fakt že v nedávné minulosti se většina finančního oběhu přesunula z průmyslového sektoru do sektoru služeb, logicky vedl k postupnému podvyžívání objektů, které dnes nazýváme brownfields.

Urban Exploration

Opuštěné průmyslové, skladovací nebo zemědělské objekty, železniční a vojenská zařízení, degradované části měst, industriální památky, nedokončené stavby – tyto druhy brownfields vždy přitahovaly alternativní skupiny obyvatel. Při průzkumu

takovýto objektů často můžeme najít odhozené injekční stříkačky, mnoho různých druhů maleb a vlastními silami nově zbudované prostorové uspořádání interiéru evokující okrajové umělecké směry, rozestlaná improvizovaná lůžka a polorozpadlý nábytek s věcmi denní potřeby.

Kromě feťáků, umělců bezdomovců a squatterů se však brownfields začali navštěvovat také lidé ze zájmu o prostředí jako takové v rámci relativně neznámé ale stále populárnější aktivity urban exploration. V zemích, kde má tato aktivita delší historii jde o činnost s pevnějšími pravidly většinou založenými na principu „dívej se, ale nic nenič“; vznikají komunity snažící se dokumentovat co nejvíc a co nejzajímavějších objektů. Vznikají tak rozsáhlé databáze map, videí a fotogalerií a návodů. Urban explorers vidí v některých brownfields významné hodnoty a často se tak svými hlasy přidávají k co nejmenším zásahům při revitalizaci zchátralých industriálních památek. V případě Vaňkovky se takovými hlasy ozývala ústy občanského sdružení Vaňkova jedna z uměleckých skupin, která tehdejší Starou Vaňkovku využívala pro svoje výstavy.

V Brně se aktivitou Urban Exploration zabývá např. Skupina B4 ([web 4.](#)), web Kafélanka ([web 5.](#)) a sdružení Agarthia ([web 6.](#)). Žádný z těchto subjektů však nepoužívá na svém webu pro svoje aktivity pojem urban exploration.

Příklady některých brownfields

Město Brno eviduje ([web 9.](#)) celkem 119 lokalit, které jsou považovány za brownfields. Lokality se nachází především v bývalých nebo současných průmyslových zónách a kolem řek. Budu se zabývat pouze některými z nich.

Vlněna

Vlněna – závod na zpracování vlny, byl založen už v roce 1781. Ve druhé světové válce byl objekt silně poškozen bombami a byla vypálena tkalcovna; v roce 1946 byl došlo k jeho znárodnění. Několik let po ukončení výroby v roce 2000 vyhořel.

Ještě před požárem se v objektu masivní stroje na zpracování vlny, velké množství vlny. Objekt byl jednoduše dostupný v plném rozsahu včetně střechy. Tato lokalita už není vedena v oficiální databázi brněnských brownfields protože byla krátce po požáru zdemolována a nahrazena obchodním domem. Jediná budova, která z areálu zbyla byla doporučena k památkové ochraně a je vedena v databáze průmyslového dědictví Moravy. ([web 10](#))

K Vlněně patří také novější, avšak opuštěná, lokalita na ulici Dornych, která podle konceptu regulačního plánu ustoupí výstavbě polyfunkčního komplexu.


Florimex

Obchodní forma Florimex Praha, spol. s.r.o zapsaná v obch. rejstříku v roce 1996 vlastní areál v Heršpicích na Kaštanové 141a. Přes tuto skutečnost jej databáze brownfields města Brna i v roce 2007 stále označuje za areál bývalého Florimexu. Firma se zabývá domácím i zahraničním velkoobchodem s květinami.

Údaje z databáze brněnských brownfields		Vlastní postřehy
rozloha:	13,32 ha	
zastavění:	35%	
počet vlastníků:	21	
umístění:	B (vnější centrum)	
původní účel:	zemědělské využití	
doporučení pro opětovné využití:	smíšené plochy	
kvalitativní hodnocení lokality:	2b	
poznámka:	zdevastované skleníky	
plošné využití lokality:	nevyužitá	<p>Areál je souvisle oplocený ale nehlídaný. Asi polovinu plochy zabírají zničené skleníky prorostlé neudržovanou divoče bující zelení. Administrativní budovy se stále používají. Uprostřed oblasti dominuje asi 30m vysoký komín.</p>


Bývalá Esslerova textilní továrna

Textilní továrna vznikla již v polovině 19. století na vodním náhonu středověkého mlýna na řece Svitavě. Ke starším objektům byl roku 1912 přistavěn čtyřpodlažní objekt monolitické konstrukce. Součástí areálu bývalé továrny je elektrárna osazená ve dvacátých letech minulého století Kaplanovou vertikální kašnovou turbínou vyrobenou brněnskou firmou Ignaz Storek, která je dosud v provozu (web 7.).

Údaje z databáze brněnských brownfields		Vlastní postřehy
rozloha:	1.18 ha	
zastavění:	75%	
počet vlastníků:	4	
umístění:	C – okrajová část	
původní účel:	Průmyslová výroba	
doporučení pro opětovné využití:	Plochy smíšené	
kvalitativní hodnocení lokality:	2b	
poznámka:	Pozemky, které pravděpodobně nejsou kontaminovány, nejsou dobře umístěny a je na nich velký počet budov.	Jednotlivá patra jsou téměř prázdná jen v přízemí jsou pozůstatky neidentifikovatelných těžkých zařízení. Ze střechy je snadno dostupná i severozápadní věž s útulnou podkrovní místností a výborným výhledem na celou lokalitu.
plošné využití lokality:	do 30%	

Fotbalový stadion

Stadion byl postaven v letech 1949–1953. V šedesátých a sedmdesátých letech byla přistavěna nová tribuna, díky které se stal jedním z největších stadionů v republice, s kapacitou padesát tisíc diváků. Nejslavnější kapitoly stadionu psalo mužstvo Zbrojovky ve druhé polovině sedmdesátých let. V čele s trenérem Josefem Masopustem, jenž během čtyřletého působení v Brně získal s týmem v roce 1978 dosud jediný prvoligový mistrovský titul. V roce 1990 přešel celý areál za Lužánkami do rukou soukromé společnosti Bobby Revue bývalého prvoligového hokejisty Lubomíra Hrstky, který od roku 1991 převzal klub pod svá křídla. Ten získal od města do pronájmu pozemky, na nichž vybudoval hotel, zábavní centrum, sportovní a obchodní centrum, posilovnu, zdravotní středisko, tenisovou halu a kurty, čímž se finančně vyčerpal a zadlužil. V roce 2001 byl Hrstkově společnosti Bobby Revue ustanoven správce konkurzní podstaty, který rozprodal bývalý Hrstkův majetek ve veřejné dražbě. Fotbalový stadion za Lužánkami získala v roce 2002 skupina brněnských podnikatelů v čele s Kamilem Pochylým za 11,5 milionu korun. Vydražitelé následně začátkem roku 2004 prodali tento stadion městu Brnu za 17,5 milionu korun. (web 8.)

Údaje z databáze brněnských brownfields		Vlastní postřehy
rozloha:	4,92 ha	
zastavění:	70%	
počet vlastníků:	1	
umístění:	B (vnější centrum)	
původní účel:	Sport	
doporučení pro opětovné využití:	Zvláštní plochy rekreace	
kvalitativní hodnocení lokality:	1b	
poznámka:	ÚPmB navrhuje využití pro sport a rekreaci. Lokalita je součástí probíhající změny ÚPmB B7/07-I ve fázi schvalování zámru v orgánech města.	
plošné využití lokality:	Nevyužitá	

Revitalizace brownfields

Znovuvyužití brownfields brání často následující faktory:

- často nejasné vlastnické vztahy lokality
- riziko potenciálních nákladů na odstranění předchozí zátěže území (typicky dekontaminace půdy)
- častý nedostatek informací o problematice i konkrétní lokalitě
- nevyužívaná spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem např. ve formě finanční podpory investora

Pokud však (nejčastěji město) překoná tyto bariéry, revitalizace brownfields obvykle přinese odstranění estetických i ekologických závad v krajině, menší nároky na dopravu (město bude kompaktnější), zvýší se lukrativnost sousedních pozemků a nežádoucí alternativní sociální skupiny pozбудou prostor ke své činnosti, čímž dojde ke zvýšení lokální bezpečnosti v přilehlých územích.

Trendem v revitalizaci brownfields je ponechat příslušné lokalitě původní ráz a v maximální míře využít efektivně stávající prvky.

Závěr

Z kulturně historického hlediska je právě naše dekáda obdobím, kdy je pojem brownfields aktuální. Tyto nevyužité lokality se tak v poslední době dostaly do středu zájmu nejen alternativních společenských skupin, ale také urbanistů, kteří je zahrnují do svých koncepcí rozvoje města.

Myslím, že město Brno se problematikou brownfields zabývá zodpovědně – eviduje tyto oblasti a na příkladu staré Vaňkovky nebo Vlněny je patrné že dochází jejich postupné likvidaci. S tímto postupem souhlasím, ale doporučuji aby při případných finančních pobídkách investorovi byly kladeny některé omezující podmínky, které by zachovaly aspoň přibližný ráz původního místa a respektovaly jeho případnou historickou hodnotu.

Seznam použitých pramenů

Knižní prameny

MUSIL, Jiří. Praha. Urbanizace v socialistických zemích. Praha : Nakladatelství Svoboda, 1977. 360 stran.

SAMEK, Bohumil, HRUBÝ, Karel Otto. Proměny města. Brno : nakladatelství Blok v Brně, 1982. 264 stran.

Internetové prameny

1. [2007-01-21] <<http://www.brownfields.cz/e107/news.php> >
2. [2007-01-21] <<http://urbanizace.wz.cz/urbanizace/co-je-to-urbanizace> >
3. [2007-01-21] <[http://www.env.cz/AIS/web-pub.nsf/\\$pid/MZPMAF4Z1M5W](http://www.env.cz/AIS/web-pub.nsf/$pid/MZPMAF4Z1M5W) >
4. [2007-01-21] <<http://www.davar.cz/badatelna/> >
5. [2007-01-21] <<http://kafelanka.wz.cz/> >
6. [2007-01-21] <<http://agartha.cz> >
7. [2007-01-21] <<http://www.eurobeds.cz/index.php?kat=2&id=5&jazyk=cz&kraj=11&dalsi=stezky&stezka=154> >

8. [2007-01-21] <<http://www.ponava.cz/cz/historie-uzemi/fotbalovy-stadion/>>
9. [2007-01-21] <<http://www.brno.cz/index.php?nav01=112>>
10. [2007-01-21] <<http://www.fa.vutbr.cz/home/a4/>>