

# **BROWNFIELDS JAKO SPOLEČENSKÝ PROBLÉM**

VNÍMÁNÍ PROBLEMATIKY OBYVATELI V POSTIŽENÉ LOKALITĚ, PRAŽSKÉM KARLÍNĚ

**J a n a K a p i č k o v á**

**Fakulta sociálních věd**

**Universita Karlova**

**Praha**

3. ročník sociologie

Konzultoval: JUDr. Michal Illner

Práce bude obhajována v 6. semestru studia.

*Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně a použila jen uvedených pramenů a literatury.*

V Praze, dne 20. května 2006

*Kapíčková*

## OBSAH :

<b>Abstrakt</b> .....	1
<b>1.Úvod do problematiky</b>	
1.1 vysvětlení pojmu “brownfield”, definice .....	2
1.2 typy brownfields .....	3
<b>2.Brownfield jako společenský problém</b>	
2.1 vznik brownfields .....	4
2.2 brownfields jako společensko-ekonomický problém .....	5
2.3 brownfields vs. greenfields .....	7
2.4 politika rekonverzí .....	8
2.4a klíčoví partneři při snahách o revitalizaci brownfields	9
2.4b brownfields v Praze .....	10
2.5 důležité kroky nutné k revitalizaci brownfields .....	11
<b>3. Karlín –příklad pražských brownfields</b> .....	14
3.1 stručná historie Karlína .....	15
3.2 průmyslový vývoj Karlína .....	16
3.3 rozhovory s místními obyvateli, vyhodnocení výzkumu .....	18
<b>Závěr</b> .....	23
<b>Seznam použité literatury</b> .....	25

## ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zabývá rekonverzí průmyslových ploch z hlediska sociálních jevů a jejich dopady na samotné obyvatele takto postižených lokalit.

V první části práce se pokusím přiblížit obecnou problematiku brownfields. Tímto termínem se označují plochy, které deprimují svoje okolí jak fyzicky, tak ekonomicky i sociálně. Jsou buď kontaminovány anebo jinak zdevastovány, což snižuje jejich atraktivitu i naději na další využití. Vzhledem ke všem nepříznivým vlivům na lokalitu (ekonomickým, ekologickým, sociálním) je potřeba jejich regenerace naléhavá. Přiblížím politiku rekonverzí těchto ploch, její hlavní aktéry a nástroje. Teorii dokreslím některými příklady z České republiky.

Ve druhé části práce se zaměřím na konkrétní pražskou lokalitu s výskytem brownfields-Karlín. Karlín je jednou z částí Prahy, která v posledních letech prošla zásadním vývojem. Během několika let zde došlo k revitalizaci některých nevyužitých a opuštěných továren z 19.století, jejichž původní funkce byla konvertována především na funkce administrativní. Další konverze buď probíhají nebo jsou připraveny k uskutečnění. S výhledem na dopravní spojení Karlína do centra Prahy a další regenerace včetně vybudování nových parkových ploch by zde, podle Strategického plánu hlavního města Prahy, mělo vzniknout další (po Smíchově druhé) pražské celoměstské centrum.

Prozkoumám názory obyvatel Karlína, a jejich pohled na rychle se měnící prostředí. Vnímají čtvrť již teď jako prosperující část Prahy anebo si Karlín stále nese známky zpuštělé a opuštěné tovární čtvrti? Co říkají na zdevastované průmyslové areály, jejich způsob využití a jak jsou naopak spokojeni s využitím již konvertovaných továren?

## 1. ÚVOD DO PROBLEMATIKY

Jedním z negativních faktorů územního rozvoje jsou nefunkční, opuštěné a nevyužívané nebo jen minimálně využívané plochy, které najdeme většinou uvnitř urbanizovaného prostředí. Svým negativním potenciálem - ohrožením kvality životního prostředí, sociálními a ekonomickými dopady - znehodnocují sebe i svoje okolí. Ne příliš účinná politika a nedostatečné pochopení závažnosti tohoto jevu vedou obvykle ke zdlouhavému průběhu celého procesu konverze. Dopady se tím ještě více kumulují.

Nejenom že existence brownfields odrazuje pozornost investorů, ale má také neblahý fyzický vliv na své širší okolí. Tyto plochy bývají často zatíženy ekologickou zátěží a v některých případech přitahují kriminální chování. Celé území navíc esteticky znehodnocují. Složitost řešení této problematiky, nejistoty, zvýšená rizika a náklady spojené s jejich renovací a znovuvyužitím odrazují ve většině případů soukromý kapitál od aktivní ekonomické intervence. To vše i přes to, že tato území mají strategickou polohu, jsou napojena na důležité dopravní komunikace a jsou vybavena inženýrskými sítěmi.

*„Brownfields obvykle vyžadují různé formy veřejného zásahu k tomu, aby se odbouraly bariéry bránící jejich rozvoji a nastartoval se tak proces jejich nového využití. Celá situace je ještě často zkomplikována neprůhlednými majetkoprávními vztahy.“* (Jackson J. B. a kol., 2004)

Politika rekonverzí přispívá k novému začlenění těchto částí do městské struktury a často s sebou nese vytvoření nových pracovních míst. Využitím brownfields se navíc ustupuje od výstavby na zelené louce – “greenfields”, které by jinak mohly být využity např. k rekreačním účelům.

### 1.1 vysvětlení pojmu “brownfield”, definice

Český ekvivalent výrazu **brownfield** by zněl nejspíše **dříve urbanizované území, které je v současnosti opuštěné nebo nedostatečně využívané**. Často bývá nějakým způsobem poškozené. Doslovný překlad „**hnědá pole**“ se zatím příliš nepoužívá. Česká terminologie je nejednotná, ministerstvo pro místní rozvoj používá – kromě brownfields - výraz „deprimující zóny“ (www.mmr.cz) , zatímco ministerstvo životního prostředí mluví o „narušených



pozemcích“ (www.env.cz). Přednosti termínu “brownfields” jsou krátkost, výstižnost a možnost jeho mezinárodní užití.

Výklad pojmu se liší zejména podle zeměpisného umístění. Odlišné vnímání existuje ve Spojených státech, kde je brownfield nezbytně spojeno s ekologickou zátěží a v Evropě, kde tomu tak nemusí být.

Vybrala jsem 2 definice, které, podle mého názoru, problematiku vystihují nejlépe:

*„Veškeré plochy uvnitř i vně zastavěných území zásadně narušené činností člověka nebo s potenciálem ohrožení kvality životního prostředí, do té míry, že ve stávajícím stavu nemohou být racionálně nebo efektivně využívány.“* (www.env.cz)

*“Brownfields jsou pozemky a budovy, většinou v urbanizovaném území, které ztratily svoje původní využití nebo jsou málo využité. Často mají ekologické poškození a zdevastované výrobní i jiné budovy. Ze strany majitelů jim není věnována žádná nebo téměř žádná péče a majitelé mají často o jejich využívání a revitalizaci minimální zájem.”* (J. B. Jackson a kol., 2004)

## 1.2 typy brownfields

Pro klasifikaci brownfields nejsou stanovena přesná pravidla a proto se lze setkat s kombinací více hledisek. V zásadě lze najít kategorie vytvořené dle několika následujících kritérií.

Prvním a nejpoužívanějším z nich je **bývalý způsob využití těchto území**:

V první řadě jde o opuštěné nebo nedostatečně využití průmyslové areály. Jsou to především dnes nefunkční továrny - původně to byly ony, pro něž se termín brownfield, vystihující vnější vzhled území, začal používat. I dnes ale tento typ tvoří většinu pozemků takto označovaných. Mezi průmyslové areály počítáme také *doly* nebo *lomy*. Dalším typem jsou zemědělské areály, bývalé armádní areály (např. kasárna, letiště), nebo dopravní infrastruktura (objekty železniční dopravní cesty- brownfields *drážní*, jejichž plochy jsou často přímo ve středech obcí, hangáry, loděnice, doky). Jednodušší typ brownfields představují nepotřebné instituční budovy a areály jako jsou nemocnice, věznice, školy a podobně.

Jiná typizace bývá provedena podle **typu a velikosti ekologické zátěže**. Nejčastěji je dělení provedeno na chemicky znečištěná území (často včetně podzemních vod), území zatížená budovami určených k demolici a území ekologicky nezatížená. Často ale dochází ke kombinaci obou dvou zmíněných zátěží.

Podle **polohy** lze brownfields nalézt v: zastavěném území měst ( a)-v centrální části města , b)-ve větší vzdálenosti od městských center), v příměstských zónách, v okrajových částech malých obcí a vesnic, nebo mimo urbanizované území. (Doležalová, 2002)

Podle **možnosti nového využití** rozdělujeme brownfields na:

pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů (soukromý či veřejný developer, nebo spolupráce obou), pozemky, pro které musí být nalezeno nové využití za asistence veřejných finančních prostředků (veřejný developer, nebo spolupráce veřejného a soukromého sektoru) a pozemky, pro které nové využití není možné nalézt a musí být rekultivovány. (Doležalová, 2002)

Dalším kritériem může být např. **doba vzniku** (pro ČR je vhodné dělení do 1989, po 1989) nebo **velikost pozemku** (*malá, střední, velká*).

## 2. BROWNFIELDS JAKO SPOLEČENSKÝ PROBLÉM

### 2.1 vznik a vývoj brownfields

Většina dnešních brownfields má původ v období ranné etapy industrializace, vztahující se k počátku 19.století. V té době vznikla řada objektů, z kterých se v průběhu následujících let staly brownfields. Vzhledem k dřívějšímu omezení průmyslové výroby ve vyspělých evropských zemích , začaly se tyto státy danou problematikou aktivně zabývat zhruba již v 60.letech 20.století. V ČR a ostatních postsocialistických státech ve střední Evropě průmyslová výroba ve velkém rozsahu trvala až do 80.let 20.století, poté došlo k jejímu omezení a restrukturační.

Přechodem z industriální fáze k postindustriální , přesunem pracovních sil z primární sféry (zemědělství, lesnictví a rybolov) nejprve do sekundární (průmysl a stavebnictví) a v současnosti

zejména do terciární sféry hospodářství (obchod, doprava, služby a veřejná správa) a zároveň nedostatečnou flexibilitou odvětví průmyslu došlo k jeho úpadku. Nová hospodářská odvětví požadovala kvalitní prostředí a dobrou dopravní dostupnost.

Rapidní růst průmyslové výroby vyvolal ve vyspělých zemích světa již v 19.století otázku jejího přemístování na okraje městských center a kompaktní městské zástavby. Probíhající transformace nejvyspělejších ekonomik v důsledku jejich desindustrializace tak umožňují mnoha postsocialistických zemí získat řadu cenných zkušeností a doporučení.

## **2.2 sociální a ekonomické důsledky brownfields**

Z důvodu existence brownfields může v lokalitě a jejím okolí docházet ke změnám ve složení obyvatelstva. Samotné tovární čtvrti bývají vnímány jako oblasti sociálně slabších obyvatel. S degradací průmyslových ploch dochází ke snižování vitality čtvrtě, neboť firmy, které přicházejí o lukrativní zákazníky, i lidé se přesídlují do zelených oblastí bez rizika kontaminace. V důsledku vylidnění se postupně snižuje intenzita dopravního spojení s centrem města a daná čtvrť postupně ztrácí životaschopnost. (Illík, 2003)

Přítomnost nevyužívané, zpustlé plochy a zdevastovaných objektů v kompaktní zástavbě **snižuje atraktivitu dané lokality a hodnotu pozemků i nemovitostí** pro potenciální investory i pro občany samotné.

Ukončení výroby, většinou průmyslové, je častou příčinou **nezaměstnanosti**. V případě přítomnosti prosperujícího většího města v okolí postižené obce začíná po krachu místních podniků část kvalifikovaných ekonomicky aktivních občanů vyjíždět za prací i na delší vzdálenosti. (např. po úpadku hutního gigantu Poldi Kladno v letech 1996 – 1997 a po ukončení těžby černého uhlí na Kladensku v červnu 2002 začalo vyjíždět mimo obec do zaměstnání 10 173 lidí, tj. 29,7 % z celkového počtu zaměstnaných. (MMR, 2003)

Vzhledem ke zvýšenému využívání individuální automobilové dopravy, obce i kraje tak musí vydávat mnohem více finančních prostředků na údržbu a rekonstrukce komunikací v jejich majetku i na realizaci bezpečnostních opatření. Nedostatek pracovních příležitostí v terciárním

sektoru odkazuje nezaměstnané na systém sociálních podpor a na krátkodobá zaměstnání. Lidé vyhledávají příležitostné možnosti nezdaněných výdělků a roste i počet jednotlivců a organizací, které využívají tohoto zdroje levných pracovních sil.

Účelnou konverzí brownfields se naopak **pracovní místa vytvářejí**. Příkladem může být **areál Triangle** na silničním tahu Louny-Chomutov, kde z bývalého vojenského letiště vznikla gigantická průmyslová zóna. Dnes už je celé území, dříve postižené ekologickými zátěžemi, plně připraveno pro vstup investora. Kraj má v úmyslu prodat celou plochu ( 300 ha) dohromady, raději než zónu kouskovat. V dojezdové části od Triangu čeká 25 tisíc nezaměstnaných. Největší český brownfield - průmyslová zóna Triangle se stala Brownfieldem roku 2003. Za úspěšnou regeneraci dostala ocenění agentury CzechInvest. Hlavním garantem projektu je Ústecký kraj, který díky tomuto projektu získal významné postavení z hlediska připravených průmyslových ploch tohoto rozsahu v rámci celé Evropy. ( Průmyslová zóna roku 2003, [www.afi.cz](http://www.afi.cz))

Velký počet nových pracovních míst nabídne také **projekt regenerace areálu firmy Škoda** v Plzni na moderní průmyslovou zónu , který byl v roce 2004 jako největší realizovaný brownfield v ČR zařazen do programu rozvoje průmyslových zón v ČR. Projekt zahrnoval uvolnění cca 50 ha plochy demolice původních budov, úpravu staré, nedostatečné silniční dopravy a přebudování dožívající, přebujelé vlečkové soustavy. K dalším cílům projektu patřilo řešení zásobení areálu pitnou, užitkovou a průmyslovou vodou, zbudování kanalizace, zásobení zemním a pěti technickými plyny, elektrickou energií, teplem a řešení veškerých elektrických rozvodů. (brownfield roku 2004, [www.cias.cz](http://www.cias.cz))

Dalším významným plzeňským brownfieldem je dnešní městský **industriální park Borská pole**, dřívější vojenské kasárny. Vznikla zde moderní průmyslová zóna, která nabídla kraji dalších 6000 nových pracovních míst.

Nepříznivým jevem pojmím se s brownfields může být **kriminalita a vandalismus**. Důkazem toho jsou např. opuštěné tovární plochy v Karlíně, kde se , podle výpovědí obyvatel, shromažďují různá "individua" a často romové. Na těchto místech bývají vidět "fetáci", a v některých případech musí zasahovat policie.

Některé opuštěné plochy jsou využity jako skládka. Lidé bydlící v těsném sousedství této plochy vyjádřili obavu vyskytovat se v nočních hodinách v okolí svého bydliště . Obavy spojovali často právě s výskytem tohoto brownfield.

### 2.3 brownfield vs.greenfields

Pojmem „greenfields“ označujeme pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání. Změnou územně plánovací dokumentace byly tyto pozemky definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě.

Se změnou funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Protože je stále nabízeno dostatečné množství pozemků na „zelené louce“, které nejsou ekologicky zatíženy a není potřeba tím pádem do přípravy pozemků investovat, zajímají se investoři přirozeně především o tyto lokality.

Prostorové rozpínání měst do okloní krajiny se nazývá *urban sprawl*. Průvodním jevem je snižování vitality městského centra a v jeho důsledku se ze zastavěných území kvůli odlivu aktivit mohou stávat „brownfields“ .

Výhoda brownfields před greenfields spočívá v tom, že je na jejich území většinou zavedena technická infrastruktura, místo je napojeno an MHD, mohou se využít existující objekty a dostatečný počet pracovních sil v okolí. Výstavba na greenfields naopak zabírá zemědělské pozemky, které by jinak mohly být využity ve prospěch veřejnosti. Rozvoj příměstských oblastí tak celkově koresponduje s úpadkem vnitřních částí měst.

Situaci nelze zobecnit na všechny případy, ale lze říci, že potenciální investoři vstupující do „brownfields“ mohou většinou počítat s užším spektrem výhod než ti ,kteří se rozhodli stavět na zelené louce. „...jejich rehabilitace je drahá - oživovat brownfield je v průměru čtyřikrát dražší než stavět "na zelené louce"“( Bým P., 2004)

## 2.4 politika rekonverzí

Přístupy k řešení brownfields jsou v jednotlivých zemích odlišné a k problematice je nutné přistupovat „případ od případu“. Při přebírání zahraničních informací je důležité orientovat se na země, které jsou svoji rozlohou, politikou nebo jinými faktory přebírajícímu státu podobné.

Důsledkem nedostatečných zkušeností a minimální snahy o podrobnější studie jednotlivých případů v minulosti bylo to, že většina porevolučních konverzí probíhala jen jedním způsobem. Objekty byly často přestavěny (investorem disponujícím velkým kapitálem) pro účely anonymní kancelářské firmy, místo možnosti jejich využití pro konkrétního uživatele.

V posledních letech začíná být zřejmá diferencovanost přístupů. Dobrou investicí mohou být i jiné než kancelářské přestavby, například bytové (př. projekt loftových bytů v bývalé ČKD Kolbence ve Vysočanech).

Revitalize brownfields je na jedné straně finančně náročný proces, na druhé straně ale nezbytně nutný pro udržitelný rozvoj měst a pro zlepšení kvality života v postižených lokalitách. Města nemohou zajistit trvale udržitelný rozvoj bez přispění soukromého kapitálu a investoři zase naopak preferují výstavbu na zelené louce. Pro společné zapojení veřejného a soukromého sektoru do revitalizace brownfields vznikají tzv. *public-private partnership*. Obce s podporou státu mají investorům nabídnout takové podmínky, aby byli ochotní podstoupit rizika spojená s podnikáním na brownfields.

Vývoj v hospodářsky vyspělých zemích v posledním období směřuje od forem založených na přímých dotacích jednotlivým zájemcům o využití narušených nebo nedostatečně využitých ploch pro nové aktivity, k vytváření specializovaných organizací, které s významným podílem veřejných prostředků zajišťují celý proces vyhledávání vhodných ploch, jejich výkup, přípravu a následný odprodej. (L.Doležalová, IURS, 2003)

Pobídkové programy vlády ČR i zprostředkovatelské aktivity agentury Ministerstva průmyslu a obchodu ČR CzechInvest všestranně podporují především přímé zahraniční investice. Maximální výhody v oblastech s vysokou nezaměstnaností mají investorům zajistit hmotné podpory na vytváření nových pracovních míst (80.000,- Kč až 200.000,- Kč na jednoho

zaměstnance) a hmotné podpory rekvalifikace zaměstnanců (až do výše 35 % nákladů na kvalifikaci jednoho zaměstnance). Další výhodou mohou být slevy na daních z příjmů právnických osob. (MMR, 2003 )

V současné době bohužel neexistuje národní strategie přístupu k problematice brownfields. Také **absence účinných regulativních nástrojů** v ČR (neexistence komplexního státního programu podpory investic do dlouhodobě nevyužívaných a zdevastovaných ploch či objektů), resp. jejich nedůsledné uplatňování v praxi vede k neudržitelnému plýtvání nezastavěným územím před důslednou revitalizací „brownfields“. Jejich revitalizace vyžaduje systémový přístup v rámci celkového rozvoje státu, regionů, městských aglomerací i jednotlivých obcí

#### 2.4a klíčové partneři při snahách o revitalizaci brownfields

Pro systémové a efektivní řešení problematiky existujících i nově vznikajících „brownfields“ bude nutné , aby mezi sebou spolupracovala jednotlivá zainteresovaná ministerstva –**Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR)**, **Ministerstvo životního prostředí (MŽP)** a **Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO)** - a aby spolupracovala i s jednotlivými městskými částmi a obcemi.

Se zprostředkováním velkých strategických investic, zejména zahraničního kapitálu obcím pomáhá agentura **CzechInvest**, řízená MPO ČR. V roce 1998 začala realizovat Program na podporu rozvoje průmyslových zón. Na rozdíl od programu Reality bude tento program podporovat pouze zóny spojené s investorem, který získá investiční pobídky a je určen jak pro výstavbu nových průmyslových areálů, tak pro revitalizaci starých.

Od zavedení programu bylo v jeho rámci podpořeno 79 průmyslových zón, kde investovalo přes 150 nových podniků, které dosud zaměstnaly více než 20 tisíc lidí. Bohužel řada z těchto nových areálů vzniká na zelené louce (HN,č.204,2005). Konverze brownfield se týká třeba již zmíněného areálu Triangle na Lounsku, obnova bývalého cukrovaru v Lovosicích nebo přestavby Škodova areálu v Plzni.

Na krajské úrovni by významnou roli v procesech revitalizace „brownfields“ mohly

schrát **regionální rozvojové agentury**. Jejich úloha spočívá v systematickém vyhledávání a podrobném monitoringu zdevastovaných ploch. Na místní úrovni mohou stejnou funkci plnit **odborné instituce, university** (poskytují především odborné poradenství, ale mohou zajistit také školení městských zastupitelů, aby si dokázali zažádat o granty ze strukturálních fondů Evropské unie nebo z národních finančních zdrojů), **developerské firmy, realitní kanceláře, a zpracovatelé územně plánovacích dokumentací**.

Velké problémy nastávají s řešením problematiky brownfields v menších městech. Vedle místních samospráv hraje významnou roli také **neziskový sektor**. Jeho úloha se může projevit například v roli průzkumníka - přes své národní a nadnárodní kontakty organizace získávají zkušenosti od organizací, které se o obdobnou činnost již pokoušely a projekty na brownfields již realizovaly. Další role spočívá v ochraně určitých hodnot. Neziskové organizace se většinou zabývají ochranou životního prostředí, sociální činností anebo ochranou památek. Často se neziskový sektor podílí také na procesu opětovného využití brownfields tím, že iniciuje, formuluje a pomocí grantových systémů realizuje investiční záměry, zejména ty s vysokou sociální potřebností.

#### 2.4b brownfields v Praze

V zájmu úspěšného územního rozvoje města, je nutné, aby se k řešení brownfields přistupovalo na celoměstské úrovni.

V roce 1999 byl Útvarem rozvoje hl.města Prahy zpracován Strategický plán hl.města Prahy, který formuluje dlouhodobé rozvojové cíle hlavního města. Mezi zásady územního plánu, který byl vypracován na období 2000-2006, patří dekoncentrace celoměstských, obvodních i regionálních funkcí mimo současné centrum města. S tím souvisí návrh na vytváření předpokladů pro vznik *dalších celoměstských a lokálních center*. (Durdík P., 2005)

Vzhledem k předpokládané expanzi centrálních funkcí do oklního území, přinese tento proces stavební činnost zejména do relativně volných ploch jako jsou právě brownfields. Tato činnost vyžaduje ovšem důsledný památkový dohled a ochranu kulturních hodnot. Jako rozvojová území centra jsou navrženy především plochy Karlína a Smíchova.



Brownfields v Praze a dalších velkých městech představují specifický problém, nesrovnatelný s menšími městy nebo vesnicemi. Až na výjimky lze brownfields ve velkých městech zařadit do skupiny „*pozemky schopné nalézt nové využití v rámci tržních mechanismů*“, bez ohledu na možnou kontaminaci a další problémy jako třeba nevyřešené vlastnické vztahy apod. Zvláště některé čtvrti mají tu výhodu, že přitahují silné investory ochotné podnikat na brownfields. Nová celoměstská centra navržená Strategickým plánem Prahy (Karlín a Smíchov) jsou takto atraktivní a jsou postupně transformována na moderní multifunkční čtvrti.

Ze strategického plánu Prahy vychází Jednotný programový dokument (JPD) pro Cíl 2 strukturálních fondů EU (podpora hospodářské a sociální konverze regionů) regionu NUTS2 - hl.města Prahy. Tento dokument je zpracován jako programový rámec pro čerpání podpory z Evropského fondu regionálního rozvoje v časovém období 2004-2006. (Maudrová K., 2004)

### **2.5 důležité kroky nutné k revitalizaci brownfields**

- **Vytvoření souhrnné databáze brownfields**

Vzorem nám i ostatním zemím může být Velká Británie, kde existuje, vzhledem k naléhavosti řešení velkého počtu brownfields jednotná databáze. U nás se o takovou databázi pokusil Czechinvest-podle ní se na území ČR nachází přibližně 10000 nevyužitých pozemků (Stavitel, 2005). Regionální databáze by měly poukázat na konkrétní problémy, které jsou charakteristickými rysy regionu a zároveň zvolit nejvhodnější strategii pro jejich regeneraci.

- **Vyřešení vlastnických vztahů**

Nejasnosti vlastnických vztahů velmi brzdí další potřebné kroky k nápravě. Soudní spory, které provázejí projekty jsou často řešeny pomalu a netransparentně.

- **Odstranění ekologické zátěže**

Předešlé využití s sebou nese riziko, že území a nemovitosti jsou ovlivněny vstupy a výstupy z dřívějších činností. K většině průmyslových činností se totiž váže používání určitých materiálů, které – když se s nimi neopatrně nebo nezodpovědně nakládá - mohou ohrozit životní prostředí. Neřešení této problematiky vede pouze k jejímu navyšování. Příčinou bývají již zmíněné nevyjasněné majetkové vztahy, protože tak nelze určit subjekt odpovědný za její odstranění.

Odstranění ekologické zátěže vyžaduje často vynaložení značných prostředků, mnohdy vyšších než je tržní hodnota samotné půdy.

- **Přeměna nevyužitých či nedostatečně využitých území v území produktivní a společensky prospěšná.**

Přestože revitalizace postižených území představuje často investice z veřejného sektoru a obce se zadluží, je to cesta přispívající k dlouhodobé stabilizaci městského a regionálního hospodářství.

Vhodně směřované zásahy mohou zabezpečit to, aby se brownfields nestaly přetrvávajícím problémem.

Z estetického hlediska bývalé industriální objekty představují pozitivní potenciál při tvorbě nové podoby města, čtvrtě. Vtiskávají ulicím osobitý charakter, s nímž se identifikují lidé z nejbližšího i vzdálenějšího okolí. Areály přispívají k zachování kontinuity místa.

- **Spolupráce veřejných a soukromých prostředků procesu rekonverzí**

Obvyklé bohužel zatím není propojování (stimulování) veřejně prospěšných investic se soukromou podnikatelskou iniciativou.

Jedním z příkladů, kde k takovéto spolupráci došlo, je případ rekonverze brněnského areálu, nedávno otevřené *Galerie Vaňkovka*. Jedná se o obchodně společenské centrum s 300 m dlouhou obchodní pasáží a centrální rotundou, která tvoří vstup do Jižního centra. V přízemí bývalé slévárny vzniklo kulturní centrum Slévárna Vaňkovka s fungujícím universálním sálem, dále info centrum a a bude zde otevřena kavárna.

Jak uvádí časopis urbanismus a územní rozvoj 2005/4, původní továrna Vaňkovka Friedricha Wanniecka se slévárnou a strojárnou z roku 1864 byla zapsána do seznamu památek průmyslové architektury ČR. Od počátku 90.let bylo snahou města najít vhodného investora, který by skloubil svůj podnikatelský zájem s regulativy pro dané území z hlediska urbanistického, architektonického, památkového a s představou občanů a města.

Z pěti památkově chráněných objektů areálu dnes zůstaly pouze dvě budovy, strojárna a budova úřadnictva, které jsou v majetku města a budou rekonstruovány, zatímco torzo Jádrovny a fasáda části slévárny jsou integrovány do novostavby.

V areálu proběhly workshopy a výstavy a jiné kulturní akce podporované městem, nadací Open Society Fund a nadací Partnerství. V letech 1998-9 se Vaňkovka stala kulturním pojmem a

na mapě Brna i regionu a přitáhla pozornost dalších nadací i v zahraničí. V roce 2000 se město stalo majitelem areálu a poté se objevil investor – firma ECE se záměrem výstavby obchodního centra. Vzájemná komunikace mezi městem, občanským sdružením a investorem zde významně přispěla ke kvalitě celého projektu.

- **Přijetí procesu širokou veřejností.**

Vhodným způsobem jak podpořit nebo alespoň urychlit politiku rekonverzí je vtažení veřejnosti do problematiky. Velmi důležitá je osvěta široké veřejnosti týkající se procesu využití brownfield. Je například vhodné vytvořit v obci společnou platformu za účasti nejenom podnikatelů, ale také všech ostatních dotčených stran. To přinese do celého procesu pochopení všemi stranami - obcí, institucí a soukromého sektoru. Podnikatelům se na základě takové participace včas ozřejmí nové rozvojové příležitosti na již urbanizovaném území a budou tak ochotější do projektu investovat.

V Praze proběhlo již několik akcí, otevřených široké veřejnosti, které byly věnovány právě brownfields. Na jedné z prvních výstav uskutečněné v Národním technickém muzeu "Industriální architektura-nevyužitě dědictví" v roce 1990 převládaly vedle zahraničních projektů na znovuvyužití brownfields spíše ideové návrhy studentů. O rok později proběhla podobná výstava se záměrem záchrany ohroženého areálu bývalých jatek v Holešovicích. V této době byla vydána kniha "Industriální skanzen Čechy a Morava", která byla prvním pokusem o shromáždění podkladů pro přehled technických a průmyslových staveb u nás.

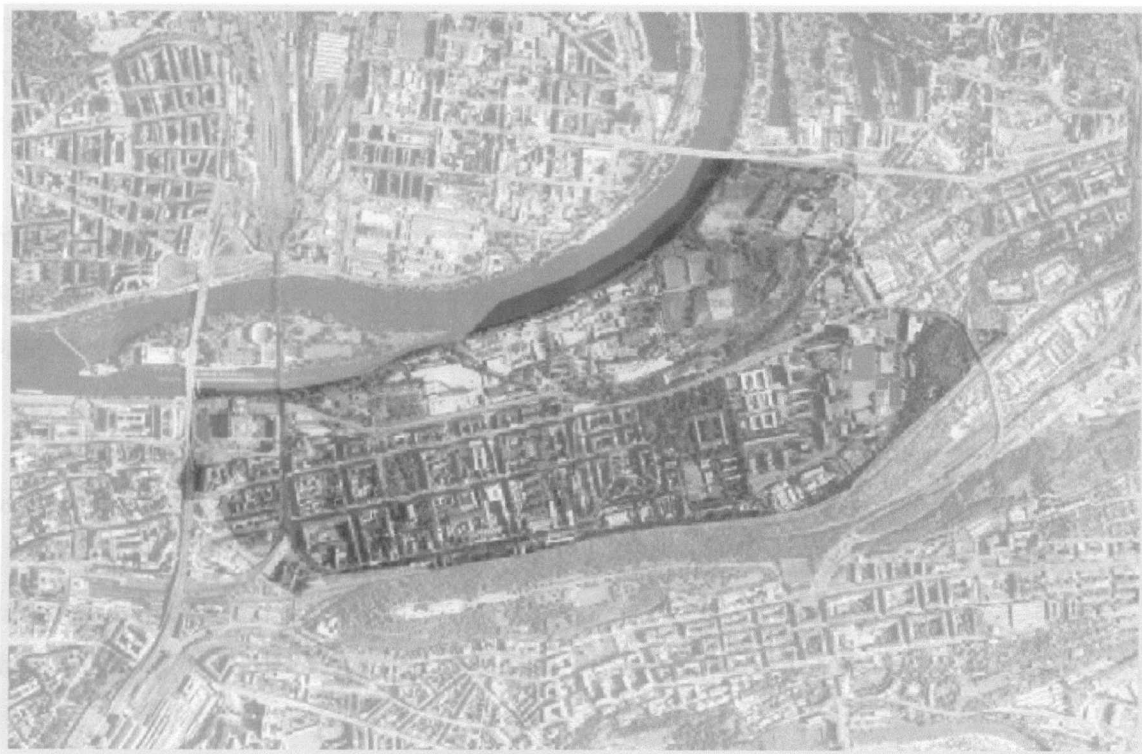
Po roce 2000 proběhla serie tří biennale v bývalé kanalizační čistírně Praze – Bubenči, která se stala příležitostí pro mezioborová setkání. V roce 2003 během bienále, pořádaného z iniciativy výzkumného centra průmyslového dědictví při ČVUT, oživila opuštěný objekt mezinárodní konference, promítání filmů, divadelní performance a výstavy. O dva roky později, u příležitosti třetího bienále, byly podobným způsobem oživeny další industriální prostory v Praze a Kladně. (B.Fragner, 2005)

Podobnou funkci, přiblížení problematiky brownfields veřejnosti, plní každoroční výstavy nových trendů v designu a architektuře Designblok s místem konání v objektu Thámovy továrny ve stejnojmenné ulici v Karlíně. Kromě příležitostných konání společenských akcí byl tento objekt v minulém roce místem prvního ročníku pražského uměleckého bienále s mezinárodní účastí.

### 3. KARLÍN

V současnosti je Karlín jednou z nejdynamičtější se rozvíjejících pražských čtvrtí. S postupným rozvojem Prahy se čtvrť dostala do velice atraktivní polohy ve vztahu k centru města (řeka, blízkost centra). Zejména díky spojení s městským dopravním systémem (tři stanice trasy metra B- Florenc, Invalidovna a Křižíkova, průjezd tramvají ve směru na Libeň a Vysočany, hlavní pražské autobusové nádraží), dobrému spojení na magistrálu Brno – Teplice a vnitřnímu městskému okruhu se Karlín stává po Smíchovu druhým centrem s celoměstským významem tak, jak bylo navrženo ve strategickém plánu Prahy. Snadný přístup do centra Prahy poskytl Karlínu maximální podmínky pro jeho rozvoj s důrazem na využití ploch pro kanceláře a byty.

Karlín je pražská čtvrť vyznačující se velkým výskytem bývalých průmyslových objektů, některé z nich jsou konvertované na nové funkce, řada z nich doposud leží ladem. Karlín je jednou ze čtvrtí, kde nebylo těžké, vzhledem ke všem jeho pozitivům, přitáhnout zájem investorů. Hlavním z nich se stala nadnárodní společnost Real estate Karlín, který stojí za přestavbami několika průmyslových objektů a plánuje další.



*Karlín a Maniny*

### 3.1 stručná historie Karlína

Karlín byl založen jako empírové město v roce 1817 a vyvíjel se, stejně jako řada ostatních pražských čtvrtí, jako samostatné město s vlastní správou. Teprve v roce 1903 dostal status města a v této době byla dokončena jeho regulace až po Invalidovnu. K velké Praze byl připojen v roce 1922.

Čtvrť byla založena po vzoru New Yorku na pravoúhlém roštu s poměrně rozsáhlými bloky a širokými ulicemi. Blízkost říčních ramen, později přeměněných na přístav, byla dobrým vkladem pro elegantní obchodní čtvrť. Páteří Karlína se stala výpadová cesta na východ (Sokolovská), která rozdělovala území na dvě části – jedna sousedí s řekou a druhá se opírá o žižkovský svah. Centrem se stalo náměstí (dnes Karlínské) s neorománským kostelem sv. Cyrila a Metoděje. V této části, stejně jako na východě, tzv. Novém Karlíně s architektonicky zajímavým objektem školy na Lyčkové náměstí, vždy převládal rezidenční ráz zástavby.

Hodnota Karlína, potřebná pro zapsání jako památkové zóny, je zřejmá : na svou dobu velkorysý urbanistický koncept a kompaktní zástavba historickými objekty různých dobových etap. V severní části blíže k vrchu Vítkovu prorostlo obytnou zástavbou několik průmyslových staveb a ve vnitroblocích se rozložilo několik továrních hal. Blízkost těchto “nebytových prostor” způsobila zvláštní sociální rozvrstvení obyvatel v sousedství. Podél hlavní třídy (Sokolovské ulice) začaly již od konce 18.stol. vyrůstat nízké domy pro dělníky.

V polovině 19.stol. vznikl vytvořením Negrelliho viaduktu na trati z Prahy do Drážďan předěl, který vytvořil jakousi vstupní bránu do hlavní části Karlína. Karlín se tak v průběhu století -také přispěním železnice- přeměnil ve svéráznou rezidenční a průmyslovou čtvrť, doplněnou výrobami, továrnami a skladišti.

Katastrofou se stala povodeň v létě 2004. Téměř celý Karlín byl zaplaven do výše kolem 3 metrů. Podle údajů naměřených na Invalidovně, byla výše vodní hladiny minimálně o 2m vyšší než poslední povodeň, kterou Karlín zažil (Jandáček V., 2003). Celá oblast byla úspěšně evakuována, uzavřena a obyvatelům poskytnuto náhradní přístřeší. Bylo poničeno velké množství objektů a bohužel i těch historicky cenných. Podle stanoviska Klubu za starou Prahu byly po povodni záměrně vypracovány neobjektivní statické posudky a touto klasifikací byly ohroženy právě nejstarší a nejcennější karlínské domy.

- *Za nejhorší jsou označeny domy nejstarší, které neumožňují takové zhodnocení pozemku jako jejich o mnoho pater vyšší sousedé.*
- *Nezávislé statické posudky, které nechal Klub vypracovat, prokazují, že stav zmíněných domů není ani zdaleka tak vážný, jak uvádí oficiální klasifikace.*
- *...Smutnou skutečností je, že se nejedná jen o domy v soukromých rukou, neboť majitelem řady objektů je městská část Praha 8.*

*“Z celkové prohlídky vytipovaných domů lze nabýt dojem, že pro rozhodování o zboření domu není podstatný jeho stav technický, který je ve většině případů řešitelný, ale snaha o lepší zhodnocení pozemků novostavbou, popřípadě provozní připojení parcely k již stávající novostavbě (Corso Karlín - Real Estate Karlín)”. (Jandáček V., 2002)*

V místo nevalné pověsti se začal Karlín měnit až ve dvacátém století, kdy docházelo k dožívání a radikálním přestavbám domů, nicméně hlavní zchátrání nastalo až v době po roce 1948. Během druhé poloviny 20.století se tak z Karlína stala nevýrazná periferní čtvrť, která získala špatnou pověst také díky přítomnosti “nepřízřusobivých” občanů.

### **3.2 průmyslový vývoj Karlína**

Ke konci 19 stol. se začal pod Vítkovským vrchem rozvíjet strojírenský průmysl. Tento zhruba 160 let dlouhý proces, kdy se Karlín proměnil v průmyslovou čtvrť v těsném sousedství historického jádra metropole, byl v devadesátých letech 20.století ,v důsledku politických a ekonomických změn, zastaven. Průmyslová výroba byla ukončena a s ní i život v celém areálu.

Roku 1832 byla založena Thomasova strojírna, která později změnila název na Ruston a spol. V tzv.Rustonce se vyráběly parní stroje, cukrovarnická zařízení, soustruhy a později také parníky. Druhým podnikem byla firma Daněk a spol., založená při Pernerově ulici pod Vítkovským kopcem, která byla prvním z dnešních tří areálů ČKD Dukla. Firma se postupem času rozšířila na pozemky v areálu kotlární (dnešní Thámova ulice), objekty Fischelovy továrny a další administrativní a bytové domy na rohu Pernerovy a Thámovy ulice. Další karlínskou



strojírnou založenou v roce 1884 byly Křižíkovy elektrotechnické závody a továrna na vagóny Jana Packa (1853-62).

Vlastníkem areálu mezi ulicemi Křižíkova, Kollárova, Pernerova a Šaldova se v 90. letech 20. století stala společnost Real Estate Karlín Group (REKG), která jej, v rámci projektu Nový Karlín, postupně revitalizuje. Postupnou přeměnu areálu zahájila rekonstrukcí *správní budovy ČKD Dukla* na rohu Thámovy a Křižíkovy ulice. Návrh nově vzniklého Paláce Karlín zpracoval známý katalánský architekt Ricardo Bofill, který se vzápětí podílel na přestavbě haly tzv. *“Plechárny”* v těsném sousedství – v Křižíkově ulici. Objekt přestavený na pětipodlažní administrativní budovu byl nazván Corso Karlín .



*Corso Karlín (Křižíkova ulice)*

Další část areálu, zahrnutá do projektu revitalizace Nový Karlín, se nachází mezi ulicemi Šaldova, Pernerova a Thámova. Největším objektem je čtyřlodi bývalé *kotlářny*, které vzniklo sloučením několika starších hal. *Elektrocentrála* s vysokým továrním komínem z červených cihel bude využita pro bydlení loftového typu. Studie předpokládá vestavbu neúplných pater do prostoru pro zachování dojmu volného prostotu haly. Budova bude sloužit jako sídlo společnosti REKG.

Areál při vrchu Vítkově, na pozemku podél Pernerovy ulice ohraničeného z jihu tratí a ze západu pozemkem firmy Geko tabák,

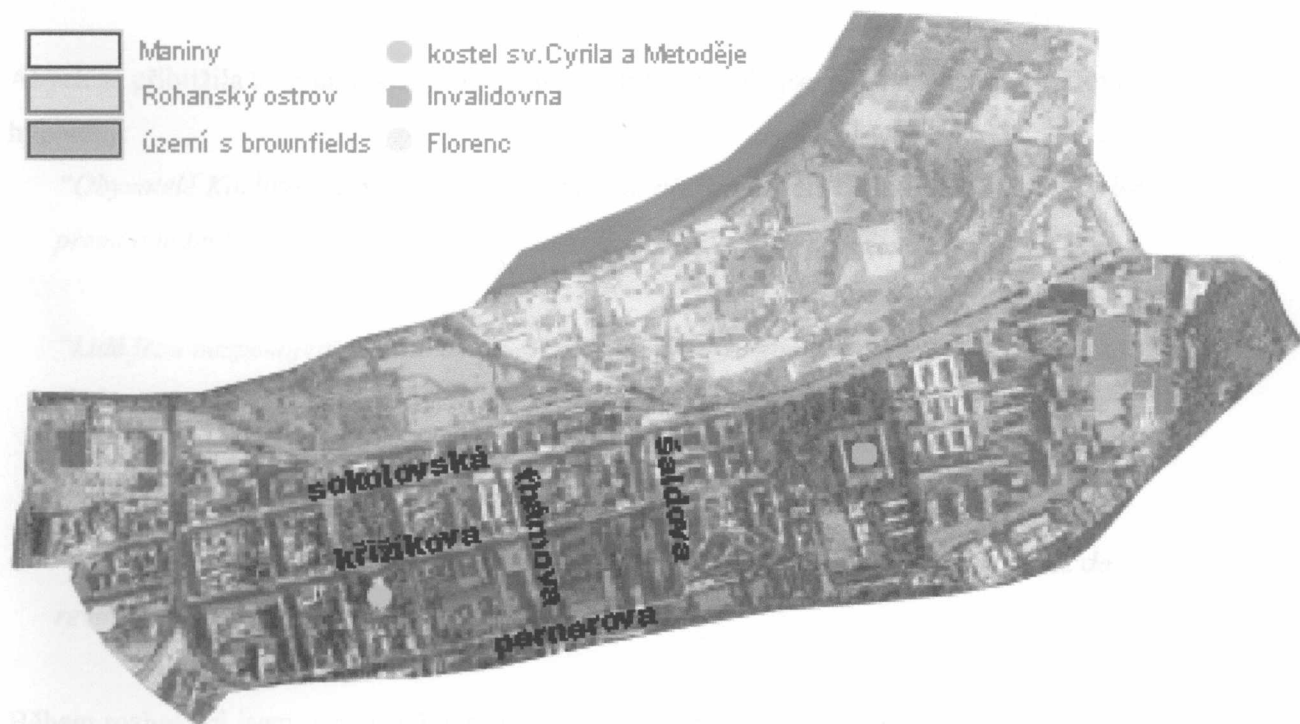


*bývalá kotlářna (Pernerova ulice)*

nazvaným *Expedice* (nejstarší část ČKD), je dalším rozvojovým územím. Měl by zde vzniknout administrativní objekt nazvaný *Crystal Karlín*.

Posledním výrazným bývalým industriálním objektem, který by měl v nejbližší době projít rekonstrukcí, je *sýpka při Šaldově ulici*. Původně to byl sklad ječmene pro přilehlý pivovar, později sloužila jako montovna a sklad. Přízemí s klenutými stropy a železnými sloupy bude sloužit pro komerční účely a služby a v patrech je počítáno s loftovým bydlením (*Cornlofts Šaldova*).

Rozvojem a konverzí brownfields prošlo také *území Manin*. Nezastavěné plochy (bývalé hřiště TJ Dukla), plochy po deponiích zemin, byly revitalizovány v letech 1999-2000. Vznikly zde objekty *Danube House* a *Nile House* jako první realizace v rámci projektu *River City Prague*, které se vyznačují příklonem k ekologické architektuře. Dalším krokem projektu se stal *Amazon Court* a *Yukon hotel*. Všechny objekty jsou víceúčelové kancelářské budovy.





### 3.3 rozhovory s místními obyvateli

Zajímalo mne, jak vnímají Karlín, včetně jeho brownfields, místní obyvatelé. Pro výzkum jsem zvolila metodu kvalitativní sociologické studie provedené prostřednictvím několika polostrukturovaných rozhovorů. Výběr respondentů probíhal buď přímo mezi kamarády a známými, podle jejich doporučení (metoda sněhové koule) ale většinou byl zcela náhodný. Uskutečněn byl zejména v ulicích Karlína, a data byla sebrána v týdnu od 16. do 23. dubna 2006. Vzhledem k tomu, že informace získané od dalších respondentů již nepřinášely nic nového, spokojila jsem se s celkovým počtem 14ti respondentů, ačkoliv původně jsem počítala alespoň s dvaceti. Je jasné, že nelze tvrdit, že tento vzorek poskytuje zcela kompletní pohled na Karlín, považuji však za podstatné, že jsem snad tak pronikla do problematiky a získala všechny důležité úhly pohledů na současný život v Karlíně.

Pro zjednodušení jsem respondentům přidělila pracovní jména (ž - žije v Karlíně/p - pracuje v Karlíně, věk): *Radka*(ž,75), *Věra*(ž,65), *Jarka* (ž,55), *Vilém*(p,60), *Martin* (p,30), *Jana* (ž,30), *Jára* (ž,20), *Petra* (ž,40), *Hana*(ž,60), *Karel* (ž,p35), *Milan* (ž,p45), *Honza* (ž,75), *Jitka* (p,35) a *Katka* (ž,60).

Abych se přiblížila k tématu ,které mne zajímá, zformulovala jsem si na začátku výzkumné hypotézy:

*“Obyvatelé Karlína zatím nevnímají postupnou přeměnu statusu čtvrtě, všímají si spíše přeměn jednotlivých budov.”*

*“Lidé jsou nespokojeni se zanedbanými plochami (brownfields) a mají ve spojitosti s nimi zkušenosti s kriminalitou. Oceňují ale příležitostné konání kulturních akcí na těchto plochách, konkrétně v zatím nerevitalizované Thámově továrně.”*

*“Lidé by raději investovali do rekonstrukce zanedbaných Karlínských objektů než do revitalizace brownfields”*

Během rozhovorů jsem, v případě potřeby, vycházela z následujících otázek:

1. Jak vnímáte Karlín? Jak byste jej zhodnotil(a) jako čtvrť pro bydlení, práci, zábavu?

2. Jakými změnami tato čtvrť prošla v posledních letech? Můžete vyjmenovat pozitiva a negativa těchto změn?
3. Myslíte si, že investor (REKG) a městská část Prahy 8 postupují při výstavbě uváženě? Líbí se Vám nové rekonstrukce (Corso Karlín, palác Karlín)?
5. Jak hodnotíte příležitostné využití Thámovy továrny k expozičním a uměleckým účelům (př.pražské bienále, Designblok)? Zúčastnil(a) jste se některé z nich?
6. Setkal(a) jste se zde někdy s kriminalitou? Bylo to v souvislosti s opuštěnými průmyslovými objekty?

Tab.1: respondenti - 6 mužů a 8 žen

věk	pracuje/žije v Karlíně P/Ž	počet	celkem
staří nad 55 let	P	1	7
	Ž	6	
středně staří 31-54let	P	2	4
	Ž,P	2	
mladí do 30 let	P	1	3
	Ž	2	

Důležitým zlomem ve vývoji čtvrtě byly povodně před čtyřmi lety. Od té doby se mnoho objektů, nebo alespoň povodněmi poničených částí objektů (sklepy), zrekonstruovalo, některé budovy se odstranily, byla zavedena nová kanalizace, opraveny omítky a v nedávné době byly zrenovovány chodníky a ulice. Negativním dopadem povodní bylo zničení zeleně v této lokalitě.

Lidé registrují množství investic vynaložených na rekonstrukce. Postupnou přeměnu Karlína v prestižní čtvrť Prahy zatím příliš nepocítují, ale tento vývoj předpokládají. Mnoho domů zatím zůstává neopravených a opuštěných, často se také upřednostňuje administrativní výstavba na úkor bytové (v některých případech byly byty dokonce zrušeny). Několikrát ve výpovědích respondentů zaznělo, že zájmy lidí ustupují komerčnímu využití. "Že bych si všimla, že se tady dělá něco pro zkvalitnění života lidí, to ne. Tady se akorát stavěj kanceláře." (Petra)

V současnosti se nedá říci, že by tato čtvrť byla na vyšší úrovni než jiné pražské čtvrti, v tom jí brání zejména přítomnost romského etnika, vandalismus a špína v ulicích. Paní Věra

(60let), která zde bydlí 6 let, nazývá Karlín dělnickou čtvrtí. Jarka (55let), která v Karlíně bydlí už dlouho, v tomto ohledu zmínila několik “megalomanských” akcí z poslední doby, “aby se ukázalo, jak Karlín žije”. Nedávno městská čtvrť postavila na volném prostranství vedle Corsa Karlín v Křížíkově ulici horolezeckou stěnu. “Byla to víkendová akce,....., nikdo ale nepřišel, byl z toho akorát hluk po celé ulici a nikomu, kromě cikánů, to nic nepřineslo.” Takových akcí prý v Karlíně proběhlo víc.

Výhledy na “zprestižnění” čtvrtě přijímají občané rozporuplně. Obyvatelům vadí předpokládané zvýšení nájmu v souvislosti s jejich deregulací, zejména důchodci se pak pravděpodobně budou muset z Karlína vystěhovat.

Poměrně dost dotázaných (9) se nějakým způsobem setkalo s kriminalitou. Buď se stali sami obětí anebo jí byl někdo z jejich známých. Šlo o loupežná přepadení, drobné krádeže, jeden respondent se zmínil o vloupání. Často se vyskytujícím jevem je přítomnost drog a feťáků.

Například paní Věra se večer sama bojí vycházet, příčinou je velké množství romských občanů. Večer jich potká nejvíce “kluby a hospody jsou tady jen pro cikány.” Nedávno se také stalo, že někdo okradl jejího známého. Janě, která bydlí v Karlíně pouze dva roky, někdo ukradl v noci přední kolo z osobního automobilu. Vzhledem k tomu, že s manželem bydlí v “romské” ulici, předpokládá, že pachatelem byl příslušník tohoto etnika.

Prostory některých opuštěných objektů, brownfields, konkrétně na prostranství vedle Corsa Karlín nebo v Křížíkově ulici, lákají k shromažďování různých typů obyvatel, převážně Romů, ale také feťáků. Podle výpovědi Petry je často nutné, aby zasáhla policie.

Karlín je, vzhledem k prostorným ulicím a blokům a ne příliš frekventované dopravě, příjemná čtvrť na práci i bydlení. Výhodou je i to, že se zde dá poměrně dobře zaparkovat. Vilém, který v Karlíně pracuje a musel už dvakrát svůj atelier přestěhovat, vždy znovu zvolil jiný karlínský podnájem. Zdůvodňuje to tím, že se mu zde líbí, ale je to i síla zvyku. Starší lidé žijící v Karlíně na druhé straně uvádějí málo nákupních možností v lokalitě. Věra jezdí jednou za měsíc nakoupit velký nákup na Florenc, Jana takto nakupuje každý víkend. Obchodů v Karlíně je málo a jsou většinou drahé, proto zde místní obyvatelé nakupují jen nejnnutnější věci.

“V Karlíně to žije hlavně přes den, v noci moc ne” (Martin). S tím souhlasí i ostatní respondenti. Zábava není předností této lokality. Je zde mnoho heren využívaných převážně

romskými obyvateli a “normálních” podniků je v Karlíně málo. Mladí dotázaní i jejich známí se večer většinou chodí bavit jinam.

Zábava přes den je podle Járy “úplně v pohodě”, protože je tam několik hřišť, kde se dá sportovat. Z hlediska Petry, matky dvou dětí, je v Karlíně málo zeleně a málo místa na hraní. Karlínské náměstí je prozatím neudržované a plné Romů, kteří v této části bydlí.

Předpokládaným přínosem v minulém roce bylo zavedení systému půjčování cyklistických kol ( investorem je REKG, kolo je možné si půjčit pomocí kreditní karty a vrátit jej pak lze do jakéhokoliv jiného, k tomu určenému, stojanu. Stojany jsou umístěny pouze v rámci čtvrti a ceny se pohybují od 30kč/půl hodiny až k 600kč/3dny) Vzhledem k tomu, že se o této možnosti zmínil pouze Martin aniž by ji sám využíval, dá se předpokládat, že většinu ostatních respondentů tato možnost příliš nezaujala. Kola byla nainstalována v nevhodnou dobu v zimě, je možné se s nimi pohybovat v podstatě jen v Karlíně a poplatek za půjčení, vzhledem k ceně a kvalitě kola, připadá Martinovi vysoký.

Zajímavé je, že při popisu Karlína (respondenti měli volný prostor k vyjádření) se pouze dva mladí lidé zmínili o historické kvalitě čtvrti. Jára je hrdý , že zde bydlí, a uvědomuje si jedinečnost Karlína. Tovární objekty ke Karlínu patří a jejich další rozvoj může čtvrť jen povznést. Martin (povoláním architekt), pracující v Šaldově ulici hovořil o připravované rekonstrukci sýpky na loftové bydlení v téže ulici.

Samotné objekty bývalých továrních hal respondenty většinou ničím nezaujaly a ani po přímé otázce nezaujali žádný výrazný postoj vůči těmto objektům. Připadají jim většinou ošklivé, ale je jen otázka času než dojde k rekonstrukci. Dva mladí respondenti věděli o příležitostném užívání Thámovy továrny k expozičním účelům a pouze Martin, pravděpodobně také vzhledem ke svojí profesi, se některých akcí sám zúčastnil.

## ZÁVĚR

V této práci jsem se pokusila proniknout do problematiky brownfields a zejména do společenských jevů, které ji provází.

Jedná se především o nezaměstnanost vzniklou rušením starých průmyslových závodů (např. uzavření hutních závodů v Mělníku nebo v areálu Škoda v Plzni) a naopak vytváření nových pracovních míst v důsledku úspěšných konverzí nevyužívaných objektů a pozemků. Důležitou stránkou věci je ekologie. V důsledku neřešené problematiky postižených území trpí nejbližší okolí a spolu s ním často upadá celé čtvrtě. Kromě toho mohou být tyto oblasti doprovázeny kriminalitou, tak jako například v Karlíně.

Při konverzích brownfields je důležité nepřehlížet historické kvality rekonstruovaných objektů. Je samozřejmě důležité zvážení konkrétní situace, v lokalitách jako je pražský Karlín, kde se nabízí mnoho investičních nabídek, by ale bylo možné s památkami zacházet uváženěji. V opačném případě tak můžeme z komerčních důvodů přijít o řadu historicky cenných objektů.

Druhá část práce je věnována pražskému Karlínu. Vzhledem k tomu, že lidé jsou nejvnímavější zejména k událostem, se kterými se každodenně setkávají, provedené rozhovory splnily pouze částečně účel, za kterým byly prováděny: vnímání výskytu opuštěných nebo nově využitých průmyslových ploch. Tovární objekty jsou totiž, v rozporu s mým předpokladem, obyvateli spíše přehlíženy. Ty opuštěné jsou vnímány negativně a jejich historické hodnoty dokáže málokdo docenit. Někteří mají tato místa spojeny s kriminalitou anebo alespoň s výskytem různých individuí.

Lidé mluví nejčastěji o nových ulicích, opravených budovách a fasádách objektů na jedné straně, o vandalismu, špíně, psích výkalech, nepořádku v ulicích a obtížném soužití s romskými obyvateli na straně druhé. Všechny tyto jevy se v průběhu posledních let nezměnily, obyvatelé se s nimi setkávají kontinuálně. Většina respondentů, zejména těch starších není nadšena z postupné komercializace čtvrtě. Mají pocit, že v zájmu samotných obyvatel městská část nepodniká mnoho prospěšných kroků, naopak do Karlína láká obyvatele s vyšší životní úrovní.

Respondenti byli ve svých výpovědích spíše kritičtí a často, podle mého názoru, opomíjeli pozitiva čtvrtě, jako je její historičnost, velkorysost uspořádání čtvrtě, výhodná poloha anebo třeba existence originálních moderních staveb. Tento jev ale připisují tomu, že polovina

respondentů, spadající do důchodového věku, si je vědoma, že právě na ně bude mít předpokládaný vývoj Karlína pravděpodobně negativní dopad.

## PŘÍLOHA :

PROJEKT BAKALÁŘSKÉ PRÁCE – Jana Kapičková, 2.ročník FSV UK, obor sociologie

---

Název : BROWNFIELDS JAKO SOCIÁLNÍ PROBLEMATIKA

Jedním z negativních faktorů územního rozvoje je existence opuštěných a zdevastovaných ploch, které se nalézají většinou uvnitř urbanizovaného území. Tyto plochy, vzniklé převážně ustoupením od průmyslové výroby, se nazývají „brownfields“. Řešení problematiky, která má nepříznivé ekologické, sociální a ekonomické dopady na své okolí, je nezbytné pro udržitelný rozvoj měst a pro zlepšení kvality života v postižených lokalitách.

V práci nejdříve teoreticky prozkoumám danou problematiku a poté, ve druhé části, provedu kvalitativní výzkum na obyvatelích pražské čtvrti postižené brownfields-Karlína. Bude mne zajímat, jak vnímají zdevastované plochy a zda nějakým způsobem ovlivňují jejich každodenní život. Samotnou mne zaujal nápad využívat jednu z továrních karlínských hal k různým expozičním účelům a proto mne bude také zajímat, zda se tyto akce setkávají s úspěchem také u místních obyvatel.

### *ORIENTAČNÍ SEZNAM LITERATURY:*

**Doležalová L.**(2002): Průzkum využití průmyslových ploch v Praze, disertační práce, FA ČVUT, Praha

**Horská J., Maur I., Musil J.** (2002): Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropy. Praha, Paseka

**Jackson J.B. a kol., IURS** (2004): Brownfields snadno a lehce ([www.brownfields.cz](http://www.brownfields.cz))

**Jacobsová J.**(1975): Smrt a život amerických velkoměst ,Odeon, 1975

časopisy : Urbanismus a územní rozvoj, Stavitel, Developement news

www stránky : [www.brownfields.cz](http://www.brownfields.cz)

[www.brownfieldsinfo.cz](http://www.brownfieldsinfo.cz)

[www.karlin.cz](http://www.karlin.cz)

**KONZULTANT:** JUDr. Michal Ilner

Použitá literatura:

- Boříková H.**(2005): Hnědý second hand, Euro, č.9
- Broncová D.**(1996): Kniha o Praze 8, Praha, Milpo
- Bým P.** (2004): Průmyslová zóna Triangle čeká na investora (www.profit.cz)
- Doležalová L.**(2002): Průzkum využití průmyslových ploch v Praze, disertační práce, FA ČVUT, Praha
- Doležalová L.**(2003): Nástroje pro rekonverze nevyužitých průmyslových ploch ve Francii, Urbanismus a územní rozvoj, str.22-26
- Doležalová L. IURS** (2005): Regenerace brownfields a zahraniční zkušenosti, Stavitel, č.8, str.41-45
- Drkošová M.** (2005): Brownfields a jeho opětovné využití ve městě Brně, Urbanismus a územní rozvoj, č.34, str.2-7
- Durdík P.**(2004): Praha –urbanistická koncepce velkoměsta, Urbanismus a územní rozvoj č.1 (příloha), str.22-24
- Durdík P.**(2005): Praha-porovnání velkoměst, Proměny středoevropského prostoru č.1, str.13-16
- Fragner B.**(2005): Industriální stopy : architektura konverzí průmyslového dědictví v České republice
- Fragner B.**(2002): Konverze... , Fórum ABF, č.1+2 str.14
- Gavlas I.** (2002): Jsou brownfields prodejná? Developement news, č.8-9, str.31-33
- Grosz J.** (2000)- Corso Karlín , Forum ABF č.1+2, str 6-13
- Halík P.**( 2000): Místo v Karlíně: Pavel Halík, Fórum ABF, č 1+2, str 4-5
- Hanzlíková K., Minář I.,** (2002): Karlín, Architekt č.11
- Horská, Maur, Musil** (2002): Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropy. Praha, Paseka
- HN,** (2005): V Česku chtěné i zatracované , č.204
- Ilík J.**(2004): Představují brownfields viditelná ohrožení nebo skrytý potenciál?,diplomová práce, PF UK
- Jackson J.B. a kol., IURS** (2004): Brownfields snadno a lehce (www.brownfields.cz)
- Jackson J.B.** (2002a): Hledání nositele vedoucí úlohy pro řešení problematiky brownfields ve středoevropských městech, Urbanismus a územní rozvoj, č. 4, str.11-12



- Jackson J.B.** (2002b): Urban sprawl, Urbanismus a územní rozvoj, č.6, str 21-28
- Jacobsová J.**(1975): Smrt a život amerických velkoměst ,Odeon, 1975
- Jandáček V.**,(2002): Souhrnný statický posudek, Klub Za starou Prahu ([www.zastarouprahu.cz](http://www.zastarouprahu.cz))
- Jandáček V.**, (2003): Převeliká povodeň v Karlíně, Klub Za starou Prahu  
([www.zastarouprahu.cz](http://www.zastarouprahu.cz))
- Kohout J. ,Vančura J.** (1986): Praha 19. a 20. století.Technické proměny, Praha
- Koukolík J.** (2000): Nový Karlín, Fórum architektury, str.15
- Koukolík J.** (2001): Proměna industriální architektury v Karlíně, Fórum ABF, č.4, str.46-50
- Kuta V., Kuda F.** (2004): Rozšíření centra města Ostravy na uvolněnou devastovanou prům.plochu Karolina, Urbanismus a územní rozvoj č.3, str.20-23
- Kuta V., Kuda F., Sedlecký J.** (2005): Černá louka-první poválečný brownfield v Ostravě, Urbanismus a územní rozvoj č.3, str.10-15
- Lukeš.Z.** (1999): Karlínské továrny firmy Breitfeld-Daněk, ČKD, ČKD Dukla. Archiv výzkumného centra prům. dědictví při ČVUT
- Lukeš.Z.** (1999): Stručný urbanistický vývoj Karlína, Archiv výzkumného centra prům. dědictví při ČVUT
- Matušíková M.**(1998): Karlínské probuzení, Dobrý večer/proměny, str.15
- Maudrová K.**(2004): Revitalizace brownfields v Praze, diplomová práce, PF UK
- Míka.Z** (1975): Průmyslové předměstí Karlín v 19. století a jeho význam pro Prahu. Pražský sborník historický, č.9, str 117
- MMR** (2003): Revitalizace „brownfields“ v obcích ČR, metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů, Praha ([www.mmr.cz](http://www.mmr.cz))
- Navrátilová A.** ( 2004) :Brownfields u kulatého stolu, Urbanismus a územní rozvoj, č. 2, str.55
- Němec R.** (2003): Industriál v Hamburku: Život ve starých továrnách, Forum architektury, str.18-20
- Novosák J., Szczyrba Z.** (2004): Frýdek Místek-konverze tradičních prům.ploch, Urbanismus a územní rozvoj, č.2, str.36-45
- Nový A.**(2002a): Brownfields v zahraničí, Urbanismus a územní rozvoj, č.6, str.40-50
- Nový A.** (2002b): Zelená a hnědá pole, Urbanismus a územní rozvoj č.4, rov, str.2-4
- Prokopová M.**(2006): Mrtvé zóny vyžadují miliardy, MF Dnes, 5.5.2006

- Sklenaříková H., František L.**(2002): Meanchester, město nového tisíciletí, Urbanismus a územní rozvoj, č.2, str.20-23
- Staňková E.**,(2004): Příklad Vaňkovka, Brno, Občanské sdružení Vaňkovka, IURS
- Svoboda M.**(2005): Brownfields v Plzni, Urbanismus a územní rozvoj, č.5, str.11-14
- Temelová J.**(2005): The role of high profile buildings in physical revitalization of inner city: the case study, diplomová práce , PF UK
- Titěrová J.**(2005):Problematika brownfields ve výzkumném projektu , Stavitel, č.6
- Vacek J.**(2005):Přístup k brownfields ve Velké Británii může inspirovat, Moderní obec, č.11
- Vojvodíková B.**(2002): Některá kritéria pro výběr vhodných typů využití opuštěných průmyslových ploch ostravského regionu, Urbanismus a územní rozvoj, č. 4, str.8-10
- Vojvodíková B.**(2004): Některé možnosti využití pozemků po důlních podnicích, Urbanismus a územní rozvoj, č. 5, str.12-15

*Ostatní zdroje a www stránky:*

[www.afi.cz](http://www.afi.cz), průmyslová zóna roku 2003

[www.cias.cz](http://www.cias.cz), brownfield roku 2004

[www.zastarouprahu.cz](http://www.zastarouprahu.cz) , přílohy Věstníku Klubu Za starou Prahu 2003

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

[www.mpo.cz](http://www.mpo.cz)

[www.env.cz](http://www.env.cz)

[www.brownfields.cz](http://www.brownfields.cz)

[www.brownfieldsinfo.cz](http://www.brownfieldsinfo.cz)

[www.czechinvest.cz](http://www.czechinvest.cz)

[www.portaluuv.cz](http://www.portaluuv.cz)

[www.karlin.cz](http://www.karlin.cz)

[www.ekolist.cz](http://www.ekolist.cz)

[www.vcpd.cvut.cz](http://www.vcpd.cvut.cz)