

naše brownfields

semimář pro obce Středočeského kraje

INDIKÁTORŮ

13.6 2005

Jiřina Bergatt Jackson,

e-mail jjackson@volny.cz

Nezisková organizace IURS - založena 2001,
problematika již urbanizovaného a podvyužitého území. Naším cílem je:

- poukázat na bariery jeho rozvoje
- identifikovat a podporovat cesty jeho řešení
- iniciovat procesy, vedoucí k vytvoření vhodných nástrojů
- podporovat vytváření hlubšího oborového porozumění a expertízy
- poskytnout naše know-how, těm kdo je potřebují
- zvýšit znovuvyužití brownfields a snížit výstavbu na greenfields

Členové IURS jsou předními odborníky rozličných profesí dotýkajících se aspektů znovuvyužití již urbanizovaného území. IURS usiluje o podporu znovuvyužití těchto území v národní i sektorové úrovni.

Usiluje o co nejširší a na vládní úrovni koordinovaný přístup k řešení problematiky.

IURS je zapojen do řady nadnárodních oborových sítí a účastní se v několika nadnárodních a národních výzkumných projektech.

Co jsou to brownfields

Brownfields“ jsou pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji funkci a využití, mají pravděpodobně ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy.

- Tyto nemovitosti pak ekonomicky a fyzicky deprimují své prostředí a okolí. Komplexitou a nákladností řešení problémů spojených s renovací a ozdravením pak tyto nemovitosti odrazují soukromý kapitál od účinné intervence.
- Brownfields vznikají zejména restrukturalizačními tlaky ve společnosti, jejichž řešení trh nezvládne.
- Politicky je problém vnímán ve vyspělých zemích od konce 70. let a ve své širší souvislosti je spojován s principy kompaktního města a udržitelného rozvoje.
- **Největším problémem se Brownfields stávají když se neřeší.**

Obsah

Indikátory

- Proč by jsme se o ně měli zajímat
- Předpoklad pro použití indikátorů
- Co nám indikátory řeknou
- Důležitost měřit stejným metrem
- Jak je vytvoříme
- Jak s nimi pracujeme

Proč se o indikátory zajímat 1

- Ekonomický rozvoj a využití území jsou široké a komplexní oblasti, plné dat, informací a skutečností, které jsou specifické, té či oné oblasti, obci či projektu
- Abychom se v této záplavě dat snadněji vyznali, je nutné si pro některé klíčové aktivity vytvořit objektivní indikátory, na základě kterých je možno taková data či aktivity objektivně porovnat
- Objektivní indikátory jsou ale nápomocné také k tomu, že jsme schopni (na základě takto získané zkušenosti) předpokládat jaký by měl obdobný další výsledek být

Proč se o indikátory zajímat 2

- Například pro porovnání míry zeleně v malém městě a v metropoli, si můžeme vytvořit objektivní indikátor, kterým toto můžeme mezi jednotlivými obcemi porovnat
- V případě zeleně tak můžeme objektivně analyzovat například její objektivní množství, skladbu, lokaci ke středu města, cenu za udržování či zřizování zeleně atd., atd.

Předpoklad pro použití indikátorů

- Jednotná forma dat
- Jednotný obsah dat
- Srovnatelnost dat
- Dostupnost dat
- Vytvoření srovnatelné jednotky
- Databáze získaných indikátorů

Daňový poplatník platí za sběr velkého množství dat, ale zatím ne ke všem datům má on, nebo jeho zvolený orgán přístup

Zdroje dat pro analytiku

- Územní plány obcí
- MMR registr analytiky územních plánů
- Územně technické podklady
- Databáze bývalých okresních úřadů
- Data katastrálních úřadů
- Data stavebních úřadů
- Data statistického úřadu
- Data daňových úřadů
- Data sociálního a nemocenského pojištění
- Obchodní rejstříky
- Data sektorových ministerstev týkající se investic a dotačních programů
- Data profesionálních asociací
- Jiná.....

Co nám indikátory řeknou

Objektivní indikátory nám pomohou srovnat jinak nesrovnatelná a těžko uchopitelná data

Například nám řeknou máme li v naší obci více nebo méně brownfields než je běžný průměr v regionu

Důležitost měřit stejným metrem

- Pro čistou „územařinu“ při porovnávání dat zde ale hned vzniká několik dilemat
 - To první je vymezení zastavěného území obce. Na rozdíl od zastavitelného, či správního území obce je vytyčení více méně subjektivní a navíc toto vytyčení ovlivňuje správné určení velikosti samotného zastavitelného území
 - To další je neexistence standardní legendy využití území, což způsobuje sběrné potíže pro analytiku a detailnější porovnávání obsahu jednotlivých územních plánů
 - Další dilema se vztahuje například k analytice brownfields území a potíží určit co a jak vlastně máme evidovat,

Je ale otázkou jestli je lépe „vědět“ a „srovnávat“ s určitým % nepřesnosti, nebo nevědět vůbec

Jak tvoříme indikátory

- Porovnáme dva druhy dat a pak je porovnáme s okolní či obvyklou situací
- Například porovnáme naše zastavěné území s velikostí území našich brownfields
- Takto vytvoříme indikátor porovnatelný s ostatními většími či menšími obcemi, které si také vytvořily obdobné srovnání
- **Pozor cílem zde není absolutní správnost ale obecná porovnatelnost**

Indikátory pro Brownfields

- **Celková plocha Brownfields k zastavěné ploše obce**
 - vyjadřuje index podvyžitelnosti zastavěného území, tímto indexem lze tak objektivně zjistit velikost problému té, či jiné obce a tyto rozdíly mezi jednotlivými obcemi porovnávat
- **Celková plocha Brownfields k zastavitelné ploše**
 - vyjadřuje poměr Brownfields k novým rozvojovým plochám a v porovnání té jiné obce objektivně posuzuje situaci územní rozvojové aspirace obce k velikosti jejího Brownfield problému
- **% jednotlivých druhů Brownfields**
 - naznačuje druh Brownfields problému v obci a může být také vyjádřen k zastavěné nebo zastavitelné ploše obce
- **Poměr jednotlivých druhů Brownfields k obdobnému využití v zastavěné ploše**
 - dále analyzuje Brownfields problém
- **Poměr jednotlivých druhů Brownfields k obdobnému využití v zastavitelném území**
 - existuje li velké množství nových rozvojových ploch index indikuje možné potíže se znovuvyužitím Brownfields

Jak mohu použít indikátorů a),b),c)

- a) Indikátor zastavěného nebo zastavitelného území k poměru již urbanizovaných ploch určených k znovuvyužití (brownfields)
- k analýze velikosti problematiky znovuvyužití již zastavěného území
 - k nastavení regulátorů, od které míry je nutné výstavbu mimo již urbanizované území zdůvodňovat
- b) Indikátor zastavitelného území + brownfields k plochám realizované výstavby v ročním rozvoji
- k měření absorpce realitního trhu
 - v kombinaci s dalšími rozvojovými a ekonomickými indikátory k měření tržních trendů
- c) Indikátor % velikosti různých existující využití území k zastavěnému území
- k porovnání existujícího profilu obce
 - k vytipování potřebných budoucích úprav využití již urbanizovaného či zastavitelného rozvojového území

Jak mohu použít indikátorů d),e)

d) Indikátor % velikosti budoucích různých využití území k zastavitelnému území

- k porovnání budoucího profilu obce
- k získání objektivních informací dovolujících porovnat a kompenzovat nedostatky v existujícím využití území
- k porovnání množství těchto využití k obdobnému znovuvyužití již urbanizovaných území

e) Indikátor porovnání zastavěného a zastavitelného území

- k hodnocení územních aspirací obcí
- k vytvoření indikátoru, který naznačuje jaká nejvyšší/nejnižší hodnota by měla být naplněna před tím, než se je vhodné dále rozšiřovat zastavitelné území
- k vytvoření indikátoru, který ve vztahu k velikosti indikátoru a) požaduje upřednostnění výstavby na urbanizovaném území a zdůvodnění, proč je nutné umístit rozvoj na zelenou louku v případě, že se tomu tak neděje

Jak s indikátory pracujeme

- Jak jsme již řekli indikátory nám pomohou komunikovat složitá a jinak neuchopitelná data
- Například nám pomůžou v komunikaci s občany, či zastupiteli
- Je daleko snažší vysvětlit, že v obci máme o 50% vyšší indikátor počtu brownfields než argumentovat kolik brownfields to vlastně máme, jak jsou veliká a kde jsou.
- Také máme li poměrně vysoké procento brownfields, pak sdělení, že například 8% zastavěného území obce a nebo 60% existujícího průmyslu jsou brownfields, by mělo zvedat lidi ze židlí.

Co se například dovím analýzou ÚP

- Indikátor porovnání zastavěného a zastavitelného území
 - Indikátor % velikosti různých existující využití území k zastavěnému území
 - Indikátor % velikosti budoucích různých využití území k zastavitelnému území
 - Indikátor zastavěného nebo zastavitelného území k poměru již urbanizovaných ploch určených k znovuvyužití (Brownfields)
 - Indikátor zastavitelného území + Brownfields k plochám realizované výstavby v ročním rozvoji (průměr např. 3 let)
- objektivní index velikosti nového rozvojového území
 - objektivní porovnatelnost jednotlivých využití území a povědomí kde je vhodná úprava využití
 - objektivní porovnatelnost jaká je předpokládaná budoucí změna jednotlivých využití území
 - objektivní míru velikosti již urbanizovaného území určeného k znovuvyužití
 - dobu, kterou při obdobném chování realitního trhu bude trvat, než se naplní veškeré rozvojové plochy

Děkuji Vám za pozornost

jjackson@volny.cz

Jiřina Bergatt Jackson,