

DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P280-0068-2022-22

FAKTORY A PŘEKÁŽKY OVLIVŇUJÍCÍ ÚSPĚŠNOST REGENERACE BROWNFIELDS ZEMĚDĚLSKÉHO PŮVODU V JIHMORAVSKÉM KRAJI

Factors and Barriers Influencing the Success of Regeneration of the Agricultural Brownfields in the South Moravian Region

KLÁRA CHARVÁTOVÁ

Katedra regionální ekonomie a správy | *Dept. of Regional Economics and Administration*
Ekonomicko-správní fakulta | *Faculty of Economics and Administration*
Masarykova univerzita | *Masaryk University*
✉ *Lipová 41a, 602 00 Brno, Czech Republic*
E-mail: klara.charvatova@mail.muni.cz

Anotace

Příspěvek je zaměřen na proces regenerace zemědělských brownfieldů na území Jihomoravského kraje. Vybraná oblast byla v minulosti intenzivně zemědělsky využívána a v důsledku deagrarizace zde došlo ke vzniku značného množství brownfieldů. Nevyužívané a opuštěné objekty přinášejí mnoho problémů, jsou často demolovány a následně na jejich místě dochází k výstavbě objektů nových. Mnohem lepší variantou může být regenerace, která je obvykle oproti demolici a nové výstavbě složitější, avšak její výsledek může být daleko cennější. V průběhu regenerace se lze setkat s mnoha okolnostmi, které přispívají k úspěšné obnově místa, a také s překážkami, které je nutno překonat. Cílem příspěvku je proto nalézt za pomoci polostrukturovaných rozhovorů s aktéry nejčastější faktory a překážky, které jsou spojeny s úspěšnou regenerací zemědělských brownfieldů v Jihomoravském kraji, a navrhnout možná doporučení pro zefektivnění regeneračních procesů. Realizovaný výzkum ukázal, že důležitým předpokladem úspěšné regenerace je přípravná fáze, ve které se rozhoduje o smysluplném využití brownfieldu. Dalším nezbytným krokem je vyřešení majetkoprávních vztahů, zajištění finančních prostředků, zpracování projektové dokumentace a prověření veškerých rizik, které by mohly regenerační aktivity zkomplikovat. Poté už záleží především na zainteresovaných aktérech, jejich motivaci, vzájemné spolupráci a promyšleném postupu, který dovede celý projekt k úspěšné finalizaci a následnému provozu.

Klíčová slova

brownfields zemědělského původu, regenerační proces, faktory a překážky, Jihomoravský kraj

Annotation

The article is focused on the regeneration process of agricultural brownfields in the South Moravian Region. The selected area was intensively used for agriculture in the past, and as a result of deagrarization, a large number of brownfields originated in this area. Unused and abandoned buildings bring many problems, they are often demolished, and subsequently, new buildings are built in their place. Regeneration, which is usually more complicated than demolition and new construction, can be a much better option, however, its result can be far more valuable. During regeneration, many circumstances can be encountered that contribute to the successful restoration of the site, as well as obstacles that need to be overcome. Therefore, the aim of the article is to find, with the help of semi-structured interviews with stakeholders, the most common factors and obstacles associated with the successful regeneration of the agricultural brownfields in the South Moravian Region and suggest possible recommendations for streamlining regeneration processes. The research showed that an essential prerequisite for successful regeneration is the preparatory phase, in which a decision is made on the meaningful use of the brownfield. The next necessary step is resolving the property law relationship, securing financial resources, processing project documentation, and examining all risks that could complicate the regeneration activities. After that, it depends mainly on the involved stakeholders, their motivation, mutual cooperation and a thoughtful procedure that bring the whole project to successful completion and subsequent operation.

Key words

agricultural brownfields, regeneration process, factors and barriers, South Moravian Region

JEL Classification: Q56, R11, R14

1. Úvod

Prostorové uspořádání měst a obcí prochází postupným vývojem. V minulosti bylo běžné plánovat územní rozvoj na zelených plochách, výjimkou tomu není ani v současnosti. Nadále je možné spatřovat, že dochází k záboru půdy, aniž by byly využívány nemovitosti, které s postupem času přišly o svoji původní hodnotu. Dříve zastavěné plochy, které nejsou z různých důvodů zcela či částečně využívány, můžeme označit pojmem „brownfields“ a jejich vznik je v České republice spojen především s transformačním obdobím po roce 1989. Ferber a kol. (2006) brownfieldy definuje jako objekty s okolními pozemky, které jsou opuštěné, nedostatečně využívané a ovlivněné svým předchozím využitím, mají skutečné či potenciální problémy s kontaminací, leží převážně v městských oblastech a vyžadují zásah k tomu, aby bylo jejich využití přínosné. I když jsou brownfieldy obvykle spojovány pouze s urbánním prostředím, vyskytují se i ve volné krajině či na okrajích venkovských obcí. V rurálním prostředí se můžeme setkat především s nevyužitými lokalitami zemědělského původu, které se řadí mezi nejdominantnější a nejčastější typ brownfieldů nacházející se v tuzemských obcích (Skála a kol., 2012). Před rokem 1989 bylo zemědělství ovlivněno procesem kolektivizace, tvořila se velká zemědělská zařízení, přičemž docházelo k zanedbávání historických zemědělských usedlostí či panských sýpek a dvorů (Klusáček a kol., 2013). První brownfieldy zemědělského původu tedy vznikaly již před érou socialistické zemědělské produkce.

Od konce 40. let 20. století byl prosazován kolektivizační model, který lze charakterizovat jako „jedna vesnice = jedna farma“ (Krejčí a kol., 2021). Tento model se zasadil o to, že byly vytvořeny kolektivní farmy téměř v každé obci. Dle Bičíka a Jančáka (2005) bylo v roce 1989 obhospodařováno téměř 99 % zemědělské půdy jednotnými zemědělskými družstvy. Pro agrární politiku, která byla zacílena na maximální soběstačnost státu, byla charakteristická vysoká intenzita rostlinné a živočišné výroby. V této době patřilo Československo mezi země, jejichž zemědělský sektor byl nejvíce zasažen kolektivizačním procesem (Navrátil a kol., 2020). Díky politicko-ekonomické transformaci došlo od roku 1990 k mimořádnému odlivu pracovních sil z primárního sektoru a zemědělství se v České republice změnilo jak svou strukturou, tak svým rozsahem (Martinát a kol., 2016). Hrubá zemědělská produkce poklesla o 31 %, snížila se výsevni plocha běžných plodin na úkor plodin energetických a došlo k úpadku chovu vepřů o 67 % a skotu o 61 % (Krejčí a kol., 2019). Restituční a privatizační procesy vyústily v miliony nových vlastníků, avšak předpoklad, že dojde ke zvýšení počtu rodinných farem, dle těchto autorů nebyl naplněn a půda byla obdělávána zejména velkými společnostmi. Většina venkovského obyvatelstva ztratila zájem o zemědělství, i přes to, že v tomto odvětví dříve pracovalo velké množství ekonomicky aktivních obyvatel (Bičík a kol., 2015). Postupnými vývojovými změnami objekty zemědělských areálů ztratily ve venkovském prostoru své původní využití. Vznikla řada nevyužívaných a opuštěných objektů (obvykle velkého rozsahu), které začaly postupně degradovat a staly se problémovými (Grigorescu a kol., 2021). Mezi tyto objekty můžeme dle Némethové a Dvořákové Líškové (2020) řadit například stodoly, stáje, sušičky, sýpky, sila, silážní jámy, sklepy, dílny, garáže, mísirny krmiv, ale i prostory sloužící technickým a administrativním pracovníkům.

Dopady transformačního procesu jsou od roku 2004 zesilovány i vstupem České republiky do Evropské unie a implementací Společné zemědělské politiky (Bičík a Jančák, 2005). Propagace zdravé výživy, výběr a dostupnost nejrůznějších druhů potravin vedly dle těchto autorů k tomu, že poklesla spotřeba masa, mléka, mléčných výrobků a živočišných tuků domácími spotřebiteli a došlo ke snížení vývozu většiny zemědělských produktů. Neefektivita a nerentabilita živočišné výroby proto vedla v této době ke vzniku dalších opuštěných a nevyužívaných zemědělských objektů (Némethová a Dvořáková Líšková, 2020). Vzhledem k tomu, že se minimalizují nároky na počet pracovníků v zemědělství, klade se důraz na nízkou spotřebu a zvyšování ekologické šetrnosti, je často architektura a uspořádání zemědělských objektů v dnešní době nevyhovující (Kadeřábková a Piecha, 2009). Problematika nevyužívaných zemědělských areálů se dále prohlubuje, neboť neustále dochází k modernizaci zemědělského sektoru a zvyšování požadavků na chov. Pro zemědělské brownfieldy je těžké najít využití, obvykle proto, že:

- je nelze využít pro nové a moderní technologie,
- nespádají do současných trendů rozvoje,
- mají nízký investiční potenciál,
- jsou umístěny v lokalitách bez odpovídající poptávky,
- jsou ve znečištěném a špatném stavu,
- nemohou být využity okamžitě (Svobodová a Věžník, 2009).

Významná část zemědělských areálů není využívána a jsou tak pro své okolí přítěží, proto je potřeba hledat nové využití, aby dále nedocházelo k jejich znehodnocování (Kadeřábková a Piecha, 2009). Na brownfieldy lze nahlížet jako na významný potenciál rozvoje, jejich regenerace může přinášet mnoho benefitů, ať už ekonomických, environmentálních či sociálních (Guidi Nissim a Labrecque, 2021). Mezi nejvíce zmiňované benefity regenerace je řazena především ochrana půdy, která je považována za vzácný zdroj a důležitý výrobní faktor (Tonin a Bonifaci, 2020). Znovuvyužití brownfieldů celkově přispívá k udržitelnějšímu urbanistickému rozvoji a tuto

problematiku je nutné diskutovat i v rámci tématu společenské odpovědnosti, aby bylo zajištěno uspokojování potřeb jak současných, tak budoucích generací (Abed a Yakhlef, 2020). Samotný proces regenerace je velmi náročný, každá lokalita je svým způsobem specifická a každý projekt proto vyžaduje jedinečný přístup, který bude odpovídat jeho podmínkám (Tonin a Bonifaci, 2020).

2. Cíl a metodika

Hlavním cílem příspěvku je identifikovat nejvýznamnější faktory a bariéry, se kterými se lze v procesu regenerace zemědělských brownfieldů v Jihomoravském kraji setkat a navrhnout možná doporučení, která by mohla v budoucnu proces regenerace brownfieldů zemědělského původu zefektivnit. Příspěvek je zaměřen na komparaci faktorů a překážek regenerace ve vybraných lokalitách a navazuje na předchozí výzkumy Charvátová (2019) a Charvátová (2021), kde byly vybrané lokality zkoumány v rámci dílčích analýz odděleně. V současné době neexistuje jediný komplexní zdroj, který by evidoval veškeré regenerované brownfieldy. Většina z nich je zaměřena především na stávající brownfieldy, a proto byla za pomoci kvantitativních metod výzkumu vytvořena datová základna již regenerovaných zemědělských brownfieldů. Při její tvorbě byla především využita statistická data Magistrátu města Brna a Regionální rozvojové agentury jižní Moravy. Na základě vlastního šetření došlo také k rozšíření a aktualizaci dat, neboť původní vzorek nebyl z hlediska kvantity a kvality informací dostačující. Z této databáze byly následně vybrány tři případové lokality takovým způsobem, aby od sebe byly co nejvíce odlišné. Jednalo se o areály bývalých zemědělských družstev ve Vranovicích a Velkých Hostěrádkách a areál bývalého kravína v Čejkovicích. K regeneraci vybraných objektů napomohl jak soukromý, tak veřejný sektor. Ve Vranovicích i Velkých Hostěrádkách zasáhly do regenerace oba sektory, kdežto regenerace brownfieldu v Čejkovicích byla spojena především se soukromým kapitálem. Ve všech třech lokalitách byla kombinována konverze, část původních struktur s demolicí některých starých objektů a následná výstavba objektů nových.

Dále byly využity kvalitativní metody výzkumu. Ve vybraných lokalitách byly uskutečněny polostrukturované rozhovory s aktéry, kteří se podíleli na regeneračních procesech. Komunikačním partnerům byly pokládány otázky z několika okruhů. Dotazování byli například na příčiny opuštěnosti daných prostor a dopady na okolí, na přípravnou a realizační fázi regenerace a hodnocení výsledku regeneračního procesu. Ve všech případových lokalitách se podílelo na regeneračních procesech mnoho osob, proto bylo kontaktováno více komunikačních partnerů. Nicméně ne všechny kontaktované osoby byly ochotny rozhovor poskytnout, některé z důvodu nedostatku relevantních informací či zaneprázdněnosti rozhovor odmítli. Rozhovor se nakonec podařilo provést s 10 respondenty. V případové lokalitě Vranovice byly rozhovory uskutečněny s projektantkou, starostou, místostarostou a zastupitelkou obce. V případě regenerace objektů ve Velkých Hostěrádkách proběhly rozhovory se spolujednatelkou společnosti, stavbyvedoucí a hospodářem areálu. V Čejkovicích byly rozhovory uskutečněny se spolujednatelkou společnosti, projektantem a starostou obce. Rozhovory probíhaly individuálně, se šesti respondenty se podařilo uskutečnit rozhovor osobně, čtyři rozhovory proběhly z důvodu pandemie koronaviru online formou (telefonicky nebo prostřednictvím MS Teams). Průměrná doba rozhovoru s jedním respondentem činila zhruba 60 minut. Rozhovory byly nahrávány na diktafon a následně v anonymizované podobě došlo k jejich plnému přepisu. Respondenti s nahráváním a následným využitím rozhovorů souhlasili. Analýza rozhovorů, kódování, zpracování a interpretace dat proběhla v programu ATLAS.ti. Výsledky byly následně vyhodnoceny a interpretovány.

3. Výsledky a diskuse kvalitativního šetření

3.1 Případová studie – Domov pro seniory Vranovice

Obec Vranovice se dlouhodobě potýkala s problémem vyliďňování a stárnutí obyvatelstva. S tímto problémem se vypořádala tak, že podstoupila regeneraci zanedbaného zemědělského areálu, který pro své okolí díky umístění v zastavěném území obce představoval ekologickou hrozbu. Dříve se na místě dnešního domova pro seniory nacházely rodinné statky, po kolektivizaci zemědělství byly tyto statky spojeny a začaly být v 50. letech spravovány místním jednotným zemědělským družstvem. Na začátku socialistické éry zemědělství zde převládala živočišná výroba, později byl chov v této lokalitě zrušen a produkce se zde zaměřila spíše na výrobu rostlinnou. Po zrušení živočišné výroby došlo k demolicí stájí a byly vybudovány dílny na zemědělské stroje a přidružená zámečnická výroba. Po revoluci byl objekt v rámci restitučního procesu rozdělen mezi několik majitelů, ani jeden z nich se však zemědělství nezačal věnovat a budovy zůstaly od roku 1989 bez využití. Areál začal chátrat a přinášel pro své okolí problémy především z estetického hlediska, jeho opuštěnost sváděla některé osoby k vandalismu a ukládání odpadů. Z areálu se postupem času stal brownfield a obecní zastupitelstvo začalo mít o jeho využití obavy. Starosta obce proto přišel s nápadem, že by bylo dobré z chátrajícího areálu vytvořit domov pro seniory, školní jídelnu a prostory pro další služby. Technický stav objektu a finanční stránka rozhodla o tom, že se využije stávající konstrukce a dojde k částečné přestavbě a částečné demolicí. Toto rozhodnutí možná ve výsledku nebylo nejlepší, protože při rekonstrukci vyšlo na povrch mnoho skrytých problémů, které nebyly brány

v úvahu. Z ekonomické perspektivy se rozhodovalo mezi třemi variantami (dotace, investice podnikatelského subjektu anebo vlastní zdroje). Obec se opakovaně pokoušela získat dotace, po šestiletém neúspěchu se rozhodla pro vstup soukromého investora do financování a následného provozu. Horní patra budovy byly prodány subjektu, který měl s provozováním sociálních zařízení zkušenost a přízemní část se školní jídelnou a prostory pro komerční využití zůstaly obci.

Na základě informací zjištěných z rozhovorů s komunikačními partnery byl vytvořen výčet faktorů a bariér spojených s procesem regenerace dané lokality. Dotazovaní aktéři označili dlouho zamýšlený záměr a příznivou polohu objektu za nejvíce důležité faktory, které podpořily jeho znovuoživení. Dále připisovali význam zachovalé stávající konstrukci a spolupráci jednotlivých aktérů. K regeneraci chátrajícího objektu rovněž přispělo jeho umístění v zastavěné části obce a stav, díky kterému bylo možné využít stávající infrastruktury. Tyto dva faktory se shodují s výsledky práce Skály a kol. (2013), kteří se zabývali zemědělskými brownfieldy v České republice. Mimo to se komunikační partneři shodli na tom, že regeneraci podnítil také příznivý sled událostí a pozitivní reakce občanů, kteří měli zájem na tom, aby bylo možné lokalitu opětovně využívat. Kromě faktorů byli respondenti dotazováni i na bariéry, které negativně ovlivnily průběh regenerace. Největší komplikací byl podle nich neutěšený technický stav objektů a špatně provedený průzkum. Dle Skály a kol. (2012) je dotační podpora v rámci sektorových a regionálních operačních programů příležitostí pro regeneraci, ale tato skutečnost nebyla v tomto případě potvrzena, neboť právě neúspěšné žádosti o různé dotační tituly celý regenerační proces výrazně prodloužily. Problém respondenti spatřovali také v majetkových vztazích a v obavách některých občanů, kterým vadil průběh stavebních prací. Mezi další bariéry regenerace dané lokality, nicméně ne nijak významné, řadili respondenti odstraňování odpadů a nebezpečných látek.

Obr. 1: Pohled na budovu bývalého zemědělského družstva ve Vranovicích před a po regeneraci



Zdroj: Dům pro seniory Vranovice (2022), vlastní fotodokumentace (2021)

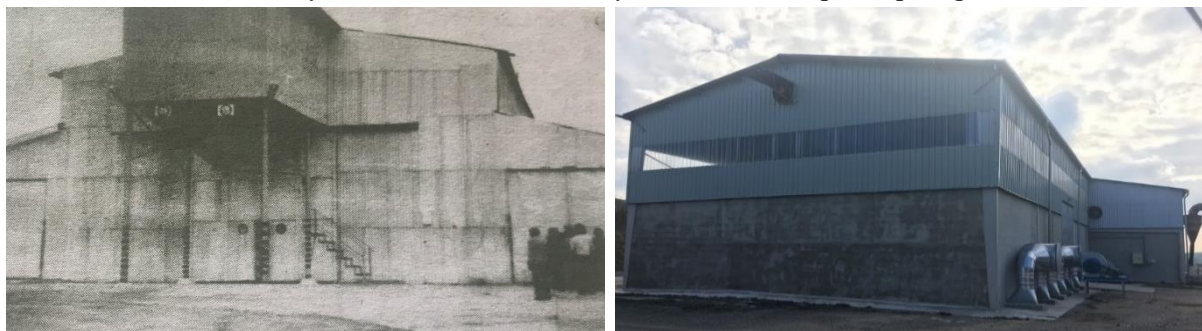
3.2 Případová studie – Veselá biofarma Velké Hostěrádky

V areálu bývalého zemědělského družstva ve Velkých Hostěrádkách se nacházely zchátralé objekty, které se od vstupu do Evropské unie přestaly využívat. Majitel tohoto areálu chtěl v lokalitě zachovat zemědělskou výrobu a jeho prvotní myšlenkou bylo, že bude areál přestavěn na výkrmnu vepřů a sklad krmiv a steliv. Zároveň chtěl v zemědělské výrobě pokračovat odlišným způsobem než v minulosti, a tak svou činnost zaměřil na ekologické zemědělství. Od 50. let byla farma ve Velkých Hostěrádkách součástí jednotného zemědělského družstva. Družstvo bylo zaměřeno na živočišnou výrobu, patřil k němu sklad sena a přidružená výroba, ve které se vyráběly plastové nádrže a šily pracovní oděvy. Po revoluci některé budovy zpusťly a přestaly se využívat. Vstup České republiky do Evropské unie zapříčinil to, že živočišná výroba začala být ztrátová a o tři roky později musela být v této oblasti ukončena. Následně se zemědělská výroba zaměřila spíše na výrobu rostlinnou. V obci nebylo mnoho obyvatel, kteří by se chtěli zemědělství věnovat, přesto v areálu pracovalo několik zaměstnanců, kteří se ho snažili zachovávat v přijatelném stavu. Objekty byly ale využívány čím dál méně, docházelo k jejich chátrání a degradaci. V nejhrošším stavu byl sklad obilí s posklizňovou linkou a bývalá výkrmna mladého skotu. Okolí objektů bylo zarostlé křovinami, které se musely v průběhu regenerace likvidovat. Rekonstrukce a modernizace zemědělských objektů byla spolufinancována Evropskou unií z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova a částečně byly také využity soukromé zdroje.

I v tomto případě byl na základě rozhovorů s respondenty vytvořen výčet faktorů a překážek spojených s procesem regenerace. Dotazovaní nejčastěji zmiňovali cenu stavby a celou finanční stránku projektu jako nejdůležitější faktor. Možnost čerpání dotačních prostředků byla dle respondentů naprosto stěžejní a projekt by bez nich nebylo možné uskutečnit. V tomto kontextu i Grigorescu a kol. (2021) zmiňují, že zachování bývalých státních zemědělských podniků obvykle zaručí pouze velké investiční projekty z Evropské unie. Zájem a zkušenosti aktérů, kteří se na regeneraci podíleli, ale i promyšlená vize byly dalšími okolnostmi, které v této lokalitě napomohly k regeneraci. Dalším faktorem, který brání znovuvyužití zemědělských staveb, je dne Navrátila a kol. (2019) doba

jejich opuštěnosti, pokud areály chátrají dlouhou dobu, nelze očekávat, že dojde k jejich přestavbě a demolice tak zůstává jediným možným řešením. Tato skutečnost nebyla v dané lokalitě potvrzena, neboť významným důvodem, kvůli kterému došlo k regeneraci, byla, i přes dlouhodobé nevyužívání, původní zachovalá infrastruktura. Stejně jako v případové lokalitě Vranovice z výpovědi respondentů vyplynulo mnoho překážek. Největší bariérou nového využití byly majetkové vztahy, neboť budovy v areálu, ale i pozemky pod nimi vlastnilo více osob, které neměly stejné názory na budoucí využití stávajících prostor jako investor. Dotazovaní se také shodli na tom, že komplikace přinesl i špatný technický stav budov a narušená statika objektů. Překážkou, která zneprjemnila průběh výstavby, byla i poloha objektů, do nichž vedly poškozené přístupové cesty. Za další bariéry regenerace respondenti považovali likvidaci odpadů a eternitů a deratizaci objektů, které byly zamořeny výskytem hlodavců, nicméně dle nich nebyly tyto komplikace nijak markantní.

Obr. 2: Pohled na budovu bývalého skladu obilí ve Velkých Hostěrádkách před a po regeneraci



Zdroj: Družstevní ozvěny (1985), vlastní fotodokumentace (2019)

3.3 Případová studie – Areál Sonnentor Čejkovice

V obci Čejkovice dlouhodobě chátral kravín, ke kterému náležely i silážní žlaby. Soukromý podnikatelský subjekt se v obci začal rozšiřovat a potřeboval pro svoji činnost rozsáhlejší kancelářské, skladovací a výrobní prostory. Díky jeho rozhodnutí se podařilo nevyužitou lokalitu regenerovat. Před více než sto lety se na tomto místě nacházela desátková sýpka. V poválečném období došlo ke kolektivizaci zemědělství a vybudování kravína se silážními žlaby. Zemědělská výroba byla v roce 1989 v této lokalitě ukončena a objekty přestaly být využívány. O budovu bývalého kravína nikdo nejevil zájem, byla v dezolátním stavu, lidé do ní vozili odpady, stala se cílem vandalů, a dokonce v ní shořela střecha. Obyvatelé nebyli tímto areálem nijak významně ovlivněni, neboť se nacházel ve větší vzdálenosti od obce. Stěžejní roli měl v procesu regenerace soukromý investor, který měl již zkušenost s regenerací jiného objektu a hledal další prostory pro rozšíření své podnikatelské činnosti. Regenerace probíhala v několika fázích, nejdříve byla budova bývalého kravína dekontaminována a došlo v ní ke zpevnění a rozšíření základů a stěn. Pro zabránění přehřívání skladových a výrobních prostor byla vystavěna zelená střecha osázená sukulenty, která mimo jiné zadržuje dešťové srážky a zpomaluje odtok a výpar vody. V další fázi, která zahrnovala novou výstavbu budovy pro výrobu a skladování na dřívějších silážních žlabech, se vyskytlo několik komplikací a došlo k poškození místní komunikace. Regenerace byla realizována z vlastních finančních zdrojů, a významně do ní investičně zasáhla mateřská rakouská společnost.

Z výpovědi respondentů byl v této lokalitě sestaven výčet nejzásadnějších faktorů a překážek jako v předchozích dvou případech. K regeneraci bývalého kravína došlo dle respondentů především díky dostupným finančním prostředkům a příznivé ceně nevyužívaného objektu. Mezi další stěžejní faktor respondenti řadili filozofii společnosti, která měla blízko k životnímu prostředí a měla již zkušenost ve stejné obci s regenerací jiného nevyužívaného areálu. Výhodou bylo, na rozdíl od případové lokality Velké Hostěrádky, i umístění areálu mimo zastavěné území. Dále dotazovaní považovali za pozitivní faktory komunikaci, motivaci a angažovanost aktérů zapojených na procesu regenerace. V průběhu regeneračního procesu se vyskytlo mnoho problémů a jako nejzásadnější bariéru komunikační partneři hodnotili technický stav budovy. Stejně jako respondenti i Skála a kol. (2013) považuje za jednu z bariér regenerace výchozí špatné technické podmínky. V případě tohoto brownfieldu se respondenti shodli na tom, že se jednalo především o chybně provedené základy, které znesnadňovaly průběh nové výstavby. Další bariérou bylo předchozí využití, neboť se na daném místě několik let choval hovězí dobytek. Aby mohla být budova využívána pro potravinářskou výrobu, musela být dekontaminována a čištěna pomocí vysokotlakého mytí vodou, které regeneraci prodražilo. I Turečková a kol. (2021) ve své práci řadí kontaminaci mezi negativní faktory, které zvyšují náklady na regeneraci. Další potíž, která znesnadnila regeneraci, viděli respondenti ve společných majetcích a v odkupu budov od předchozího vlastníka. Realizační fáze regenerace dle respondentů také přinesla stížnosti z řad občanů, kterým vadil hluk ze stavby a zvýšený provoz dopravních prostředků.

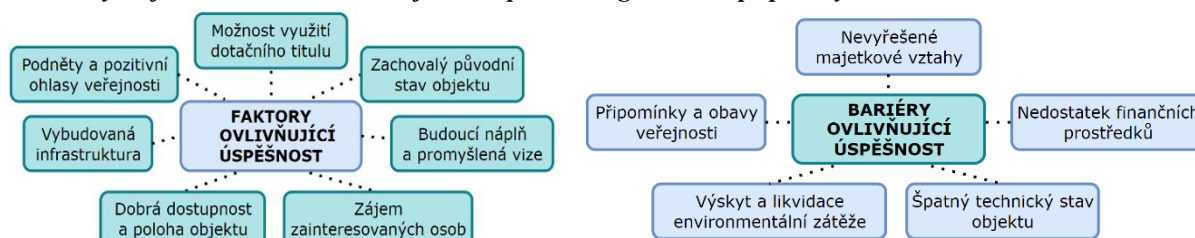
Obr. 3 Pohled na budovu bývalého kravína v Čejkovicích před a po regeneraci

Zdroj: archiv společnosti Sonnentor, vlastní fotodokumentace (2019)

3.4 Interpretace výsledků kvalitativního šetření

Z výpovědí komunikačních partnerů lze dojít k závěru, že v případových lokalitách došlo ke smysluplnému využití území a zlepšení prostředí oproti stavu před provedenými regeneracemi. Této skutečnosti se nelze divit, neboť společnost v opuštěných brownfieldech vidí negativum, které narušuje okolní prostředí. Následná revitalizace těchto objektů zvyšuje atraktivitu dané lokality, a proto je znovuvyužití brownfielddů chápáno jako příznivý proces. Opětovným využitím brownfielddů se vyřešil problém tří chátrajících areálů, které svým vzhledem zasahovaly do okolí. Zvýšila se kvalita života v daných oblastech a zároveň se přispělo k udržitelnějšímu rozvoji území, neboť se díky těmto projektům omezily negativní dopady výstavby nových objektů na zelené louce. I když každý respondent chápal problematiku brownfielddů jiným způsobem, většina z nich se shodla na tom, že jsou nevyužívané lokality příležitostí, i přes to, že jejich regenerace přináší mnoho problémů. Většina z nich obnovu brownfielddů podporovala a nahlížela na danou problematiku jako Škrabal (2019), který považuje zemědělskou půdu za vyčerpatelný a vzácný zdroj, který je nutno chránit. Nicméně někteří respondenti, jako jednu z nevýhod, zdůrazňovali složitost a časovou a finanční náročnost regenerace oproti výstavbě na zelené louce. Mimo to také spatřovali problém v suburbanizaci a výrazně se snižujícím zemědělském půdním fondu, který je zneužíván spekulacemi investorů.

Při regeneraci vybraných lokalit se objevovaly srovnatelné faktory, a to i přes to, že se jednalo o dosti odlišné lokality. Některé skutečnosti proto mohou být podobné i u dalších brownfielddů zemědělského původu, které na svou regeneraci teprve čekají. Aktéři, kteří se rozhodnou regenerovat nevyužité objekty se mohou inspirovat těmito zdařilými případovými studii, které je mohou dopředu upozornit na nezbytné kroky a vyskytující se obtíže, se kterými se lze při regeneraci setkat. Spojitost mezi daty byla nalezena v mnoha případech, výčet společných faktorů a bariér lze nalézt na Obr. 4. Souvislost mezi lokalitami byla zjištěna například ve vhodné budoucí náplni, která byla v daných lokalitách uzpůsobena potřebám a podmínkám dnešního života. Zájem aktérů na různých úrovních, a především silné osobnosti v čele projektů, také přispěly k obnově brownfielddů ve studovaných oblastech. K regeneraci také ve všech případech přispěl zachovalý stav a již vybudovaná infrastruktura. Dobrá poloha a dostupnost patřily mezi faktory společné dvěma lokalitám, třetí lokalita se nacházela v okrajové části obce, a proto byl proces její regenerace ztížen. Stejně tak zajištění finančních prostředků nebylo ve dvou lokalitách překážkou, ve třetí lokalitě se finance naopak projevy jako bariéra. Ve všech třech lokalitách přinesl neutěšený technický stav budov mnohé komplikace v podobě nalézání nových postupů, které nebyly dopředu zamýšleny. Vyjednávání s původními majiteli objektů znesnadnilo obnovu ve dvou případových lokalitách. Méně zmiňované bariéry, avšak v rozhovorech s respondenty několikrát opakované, byly i připomínky a obavy veřejnosti, které musely být řešeny.

Obr. 4: Výčet faktorů a bariér ovlivňujících úspěšnost regenerací v případových lokalitách

Zdroj: vlastní zpracování na základě rozhovorů s respondenty

3.5 Návrh možných postupů a doporučení

Obnově brownfieldů zemědělského původu by ve studované oblasti mohlo pomoci spravedlivé ocenění pozemků nacházejících se ve volné krajině. Vyšší ceny greenfields by mohly zvýšit poptávku po dříve zastavěných a dnes nevyužitých lokalitách typu brownfields. Negativem tohoto východiska je to, že vyšší ceny zelených ploch mohou odrazovat zájem nejen zahraničních, ale i domácích investorů. Tuto skutečnost by mohla vykompenzovat dotační podpora pro ty, kteří se rozhodnou jít cestou regenerací nevyužívaných zemědělských objektů.

Rozložení zemědělských brownfieldů je nerovnoměrné, některé obce nemusí mít na svém administrativním území ani jeden, v jiných se jich zase může nacházet více. Detailní informace o brownfieldech zemědělského původu je možno ve sledované oblasti najít na webovém portálu Brownfieldy – nevyužívané areály a objekty Jihomoravského kraje, v případě města Brna je zpracována samotná databáze brownfields, kterou lze zobrazit v mapové aplikaci. Nicméně kdyby existovala pro všechny brownfieldy jediná databáze, která by všechny lokality prezentovala potenciálním zájemcům stejným způsobem, pravděpodobně by jejich transformace mohla nastat o něco dříve, a to z důvodu snazší orientace v inventarizovaných datech.

Problém lze nalézt i v inventarizaci regenerovaných brownfieldů nebo brownfieldů s již započatým procesem regenerace. V dnešní době nelze tato data v ucelené podobě najít v žádné databázi ani portálu. Vyhledávání některých úspěšných regenerací, kterým nebyl věnován mediální či jiný zájem, je velmi obtížné, neboť dobré příklady již regenerovaných brownfieldů nejsou dostatečně publikovány. Tento fakt především platí u lokalit zemědělského původu, jejichž výskyt je převážně v mediálně méně atraktivních oblastech venkovského typu. Vytvoření uceleného portálu, který by příklady dobré praxe se všemi potížemi a stěžejními kroky evidoval, by jistě pomohlo, pro zefektivnění regeneračních procesů nejen brownfieldů zemědělského původu, ale i těch, které mají odlišné původní využití.

Z výsledků kvalitativního šetření vyplynuly i rady jednotlivých aktérů. Lidem, kteří by se chtěli konverzi nevyužitých objektů věnovat, by někteří respondenti na základě svých zkušeností doporučili nepodcenit stavebně-technický a geologický průzkum, aby se předešlo komplikacím, které mohou v průběhu výstavby nastat. Kvalitně zpracovaná předprojektová a projektová příprava také patřila k často zmiňovaným doporučením. Dále respondenti doporučovali, aby osoby, které by se do regenerace chtěly pustit, důkladně zvážily účel, ke kterému má jejich projektový záměr v budoucnu sloužit a aby si vytvořily dlouhodobý projekt, se kterým bude souhlasit většina obyvatel příslušné lokality. I když regenerace brownfieldů zemědělského původu může aktérům v jiných lokalitách připadat jako pracnější a finančně i časově náročnější aktivita, nemusí tomu tak ve všech případech být. Podstatným krokem dle respondentů je zbavit se těchto obav.

4. Závěr

Brownfieldy v minulosti využívané pro zemědělskou činnost jsou negativním fenoménem, který lze najít jak ve městech, tak v obcích. Jejich existence je spojena s mnoha negativními jevy, a pokud je těmto areálům věnována pozornost až příliš pozdě, dochází z důvodu jejich zchátralosti většinou k jejich kompletním demolicím. Někdy mohou být brownfieldy tohoto typu využívány jen částečně, nicméně v tomto případě jsou zpravidla objekty udržovány jen takovým způsobem, aby neohrožovaly prováděnou činnost. Většinou v nich nedochází k větším investičním zásahům, které by zlepšily jejich stav a tím i okolí. Ideálním postupem k vyřešení problémů spojených s existencí brownfieldů je jejich komplexní revitalizace.

V tomto příspěvku byly studovány tři konkrétní lokality s výskytem brownfields zemědělského původu nacházející se na území Jihomoravského kraje. Tato oblast byla před rokem 1989 spojena s intenzivním zemědělským využíváním. Po revoluci zde došlo k útlumu zemědělské výroby a areály se začaly stávat opuštěnými. Ve studovaném území lze nalézt kromě chátrajících objektů využívaných především v socialistické éře zemědělství i opuštěné objekty s delšími historickými kořeny. Cílem příspěvku bylo přiblížit nejčastější faktory a překážky, které jsou s regenerací brownfieldů zemědělského původu spojeny. Jejich výčet může pomoci aktérům, kteří by se v budoucnu chtěli věnovat opětovnému využití typologicky podobných objektů. Z vytvořené databáze již regenerovaných lokalit byly vybrány tři případové lokality, které byly detailně zkoumány pro hlubší pochopení regeneračních procesů a klíčových momentů. Za pomoci polostrukturovaných rozhovorů s respondenty, kteří se podíleli na regeneraci daných lokalit, bylo zjištěno, že v celém regeneračním procesu je zastoupeno mnoho skutečností ovlivňujících jeho průběh.

Z provedeného výzkumu vyplynulo, že je v regeneračním procesu nejdůležitější především přípravná fáze, která je spojena s hledáním jasné vize budoucího využití, která naplňuje potřeby dané lokality. Dalším nezbytným krokem je vyřešení majetkových vztahů a zajištění finančních prostředků, tyto dva kroky jsou pro následující fáze regenerace naprosto stěžejními. Důležité je také zpracování podrobné projektové dokumentace a prověření

veškerých rizik, které by mohly postup regeneračních aktivit zkomplikovat. Proto jsou procesy vedoucí ke včasnému odhalení špatného technického stavu nebo přítomnosti kontaminace dalšími zásadními kroky v rámci regeneračního procesu. Poté už veškerá transformace záleží především na zainteresovaných aktérech, jejich motivaci, promyšleném postupu a vzájemné spolupráci, která dokáže přivést celý projekt k úspěšnému zakončení a následnému provozu.

Ve všech třech lokalitách se povedlo proces regenerace úspěšně realizovat, a to i přes určité překážky, které bylo třeba překonat. Dodnes regenerované objekty fungují a jsou využívány k účelům, pro které byly navrženy. Všechny lokality prošly výraznou změnou, z dříve zanedbaných a opomíjených areálů byly vytvořeny nové prostory, které přinášejí benefity nejen svým majitelům, ale i širokému spektru dalších uživatelů. Z těchto důvodů je lze označit za vhodné příklady regenerací brownfieldů zemědělského původu, které mohou sloužit jako inspirace dalším aktérům, jež se zamýšlejí nad znovuvyužitím objektů typologicky podobného charakteru ve svém okolí.

Literatura

- [1] ABED, A., YAKHLEF, M., (2020). Brownfield Regeneration as a Strategy for Sustainable Development: Amman Case Study. *International Journal of Technology*, vol. 11, no. 4, pp. 732-742. ISSN 2087-2100. DOI: 10.14716/ijtech.v11i4.3043.
- [2] BIČÍK, I., JANČÁK, V., (2005). *Transformační procesy v českém zemědělství po roce 1990*. Praha: Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy. ISBN 80-86561-19-4.
- [3] BIČÍK, I., KUPKOVÁ, L., KABRDA, J., (2015). Changes of agricultural land use in Czechia 1990-2010. In Bičík, I., Himiyama, Y., Feranec, J., Kupková, L. (eds.). *Land Use/Cover Changes in Selected Regions in the World*. Volume XI. Charles University in Prague, Faculty of Science: International Geographical Union Commission on Land Use and Land Cover Change (IGU-LUCC), pp. 59-70. ISBN 978-4-907651-12-1.
- [4] DŮM PRO SENIORY VRANOVICE, (2022). *DPS Vranovice* [online]. [cit. 2022-03-10]. Dostupné z: <https://dpsvranovice.cz/fotogalerie/jak-se-stavel-dum-4/>.
- [5] DRUŽSTEVNÍ OZVĚNY, (1985). *Zpravodaj JZD Obránců míru se sídlem v Kloboukách*, vol. 3, no.1.
- [6] FERBER, U., GRIMSKI, D., MILLAR, K., NATHANAIL, P., (2006). *Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report*. UK: University of Nottingham. ISBN 0-9547474-5-3.
- [7] GRIGORESCU, I., DUMITRICĂ, C., DUMITRAȘCU, M., MITRICĂ, B., DUMITRAȘCU, C., (2021). Urban Development and the (Re)use of the Communist-Built Industrial and Agricultural Sites after 1990. The Showcase of Bucharest-Ilfov Development Region. *Land*, vol. 10, no. 10. ISSN 2073-445X. DOI: 10.3390/land10101044.
- [8] GUIDI NISSIM, W., LABRECQUE, M., (2021). Reclamation of urban brownfields through phytoremediation: Implications for building sustainable and resilient towns. *Urban Forestry & Urban Greening*, vol. 65, pp. 1-11. ISSN 1618-8667. DOI: 10.1016/j.ufug.2021.127364.
- [9] CHARVÁTOVÁ, K., (2019). *Faktory ovlivňující úspěšnost regenerace brownfields zemědělského původu na území Jihomoravského kraje*. [Bakalářská práce]. Brno: Mendelova univerzita.
- [10] CHARVÁTOVÁ, K., (2021). *Transformace zemědělských nemovitostí pod vlivem suburbanizačních procesů – případová studie Brněnské metropolitní oblasti*. [Diplomová práce]. Brno: Mendelova univerzita.
- [11] KADEŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M., (2009). *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [12] KLUSÁČEK, P., KREJČÍ, T., MARTINÁT, S., KUNC, J., OSMAN, R., FRANTÁL, B., (2013). Regeneration of Agricultural Brownfields in the Czech Republic – Case Study of the South Moravian Region. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, vol. 61, no. 2, pp. 549-561. ISSN 1211-8561. DOI: 10.11118/actaun201361020549.
- [13] KREJČÍ, T., NAVRÁTIL, J., MARTINÁT, S., FRAZIER, R.J., KLUSÁČEK, P., PÍCHA, K., ŠKARABAL, J., OSMAN, R., (2021). Spatial Unevenness of Formation, Remediation and Persistence of Post-Agricultural Brownfields. *Land*, vol. 10, no. 3, pp. 1-18. ISSN 2073-445X. DOI: 10.3390/land10030325.
- [14] KREJČÍ, T., NAVRÁTIL, J., MARTINÁT, S., PÍCHA, K., KLUSÁČEK, P., OSMAN, R., ŠKRABAL, J., (2019). Current use of former communist agricultural properties in South Bohemia. In *XXII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků*. Brno: Masarykova univerzita, pp. 665-671. ISBN 978-80-210-9268-6. DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P210-9268-2019-84.
- [15] MARTINÁT, S., NAVRÁTIL, J., DVOŘÁK, P., VAN DER HORST, D., KLUSÁČEK, P., KUNC, J., FRANTÁL, B., (2016). Where AD plants widdly grow: The spatio-temporal diffusion of agricultural biogas production in the Czech Republic. *Renewable Energy*, vol. 95, pp. 85-97. ISSN 0960-1481. DOI: 10.1016/j.renene.2016.03.077.
- [16] NAVRÁTIL, J., KREJČÍ, T., MARTINÁT, S., PÍCHA, K., KLUSÁČEK, P., ŠKRABAL, J., OSMAN, R., (2020). Abandonment or Regeneration and Re-Use? Factors Affecting the Usage of Farm Premises in

- Different Social Spaces of the Rural. *Sustainability*, vol. 12, no. 21, pp. 1-17. ISSN 2071-1050. DOI: 10.3390/su12219124.
- [17] NAVRÁTIL, J., MARTINÁT, S., KREJČÍ, T., PÍCHA, K., KLUSÁČEK, P., ŠKRABAL, J., OSMAN, R., (2019). The fate of socialist agricultural premises: To agricultural 'brownfields' and back again?. *Moravian Geographical Reports*, vol. 27, no. 4, pp. 207-216. ISSN 1210-8812. DOI: 10.2478/mgr-2019-0016.
- [18] NÉMETHOVÁ, J., DVOŘÁKOVÁ LIŠKOVÁ, Z., (2020). Poľnohospodárske brownfieldy v okrese Zlaté Moravce. In *XXIII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků*. Brno: Masarykova univerzita, pp. 505-512. ISBN 978-80-210-9610-3. DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P210-9610-2020-64.
- [19] SKÁLA, J., VÁCHA, R., ČECHMÁNKOVÁ, J., HORVÁTHOVÁ, V., (2012). Zemědělské brownfieldy v české republice. *Urbanismus a územní rozvoj*, vol. XV, no. 6, pp. 17-23. ISSN 1212-0855.
- [20] SKÁLA, J., VÁCHA, R., ČECHMÁNKOVÁ, J., HORVÁTHOVÁ, V., (2013). Various Aspects of the Genesis and Perspectives on Agricultural Brownfields in the Czech Republic. *Moravian Geographical Reports*, vol. 21, no. 2, pp. 46-55. ISSN 1210-8812. DOI: 10.2478/mgr-2013-0010.
- [21] SVOBODOVÁ, H., VĚŽNÍK, A., (2009). To the problems of agricultural brownfields in the Czech Republic – Case study of the Vysocina region. *Agricultural Economics*, vol. 55, no. 11, pp. 550-556. ISSN 0139-570X.
- [22] ŠKRABAL, J., (2019). Vliv přímých zahraničních investic na zemědělskou půdu v České republice. In *XXII. mezinárodní kolokvium o regionálních vědách. Sborník příspěvků*. Brno: Masarykova univerzita, pp. 442-448. ISBN 978-80-210-9268-6. DOI: 10.5817/CZ.MUNI.P210-9268-2019-55.
- [23] TONIN, S., BONIFACI, P., (2020). Assessment of brownfield redevelopment opportunities using a multi-tiered approach: A case in Italy. *Socio-Economic Planning Sciences*, vol. 71, pp. 1-13. ISSN 0038-0121. DOI: 10.1016/j.seps.2020.100812.
- [24] TUREČKOVÁ, K., NEVIMA, J., DUDA, D., TULEJA, P., (2021). Latent structures of brownfield regeneration: A case study of regions of the Czech Republic. *Journal of Cleaner Production*, vol. 311, pp. 1-12. ISSN 0959-6526. DOI: 10.1016/j.jclepro.2021.127478.

Příspěvek byl zpracován v rámci projektu MUNI/A/1406/2021: Specifické faktory konkurenceschopného rozvoje na regionální a lokální úrovni.