

REVITALIZACE VENKOVSKÝCH BROWNFIELDS

REVITALISATION OF RURAL BROWNFIELDS

Dýr Petr

doc. Ing. arch. Petr Dýr, Ph.D.
dyr.p@fce.vutbr.cz

Department of Architecture
Faculty of Civil Engineering
Brno University of Technology
Veveří 331/95, 602 00 Brno, Czech Republic

The author is a graduate of the natural science high school in Brno. In 1977 - 82 he studied at the Faculty of Architecture in Brno. From 1982 to 1995 he was employed at Agroprojekt Brno, successively as a designer, independent designer and senior designer. Between 1991 and 1995 he practiced in investment construction. In 1993, he received authorization from the Czech Architecture Association for architecture and urban planning. For a year he worked as chief architect in the company Top office s.r.o. - realization of interiors of civil and industrial buildings. From 1997 to 2007 he was an assistant professor at the Studio of Production and Utility Buildings at the Faculty of Architecture of the Brno University of Technology and from 2007 to 2018 he was an assistant professor at the Institute of Architecture at the Faculty of Civil Engineering of the same university. In 2005 he received his Ph.D. and in 2018 he habilitated with the thesis "Architectural Perspective of the Use of Agricultural Areas in the Czech Republic" and became Associate Professor of Architecture.

Recenze | Review

prof. Ing. arch. Hana Urbášková, Ph.D.
Ing. arch. Yvona Boleslavská, Ph.D.

Klíčová slova: architektura; urbanismus; revitalizace; zemědělský areál; brownfields; družstvo; majetek; pozemky; rekonstrukce

Abstrakt: Škola architektury při Fakultě stavební Vysokého učení technického v Brně, je jednou z mála v České republice, která se cíleně věnuje výchově studentů v oblasti architektury výrobních staveb. Ateliér výrobních staveb, tedy staveb průmyslových, zemědělských nebo jinak determinovaných technologií, navazuje na teoretický základ, který studenti získávají v předcházejících přednáškách a seminářích v předmětech Průmyslové stavby a Venkovské a zemědělské stavby. Zde nabydou nezbytné povědomí o klasické typologii architektury pro výrobu, které by mělo přispět k úplnosti jejich vzdělání v navrhování staveb. Nicméně právě výrobní stavby, díky prudkému technologickému rozvoji, procházejí neustálou transformací. Kdo jiný než univerzity, vychovávající odborníky budoucnosti, by měl na nové podněty reagovat. Proto se v teorii objevují nová témata (ekologie, obnovitelné zdroje, konverze, brownfields atd.) a v ateliérové tvorbě zadání, odrážející potřeby soudobé společnosti. Venkovská zemědělská brownfields jsou téma posledních 25 roků intenzivního vědecko-výzkumného zaměření Ateliéru výrobních staveb. Více jak 30 let od „sametové revoluce“ jsou stále plochy i objekty bývalých areálů jednotných zemědělských družstev vedeny v územě-plánovací dokumentaci obcí jako stabilizované plochy zemědělské výroby, přičemž realita se diametrálně liší. Autor, společně se svými studenty, zkoumá jejich vývoj i současné využití a pracuje na jejich nutných revitalizacích i snaze o návrat zemědělských účelových staveb mezi architekturu.

Úvod

Rozvoj zemědělského hospodaření od doby baroka v sobě přináší potřebu účelových staveb zemědělských dvorů mimo obytnou zástavbu [4, s. 13-17]. Zprůmyslnění zemědělské výroby s následným vysokým podílem mechanizace iniciují stavby specializovaných zemědělských podniků. Do roku 1948 i v souladu s kvalitní architekturou. To, co předchozí generace staletí budovaly s úctou k životu, krajině a především k půdě, čtyřicetileté socialistické hospodaření totálně zlikvidovalo a pro další generace zanechalo jako mementa. 30 let od „sametové“ revoluce se stále nedaří tyto „náдоры“ vesnic odstranit [3, s. 49-52].



Obrázek 1 – barokní selský dvůr HUBENOV, okr. Plzeň – sever; J. B. Santini (zdroj: Žižka Jan, *Hospodářské dvory bývalých panství v Čechách* [4])

Cíle

- Mapování a diagnostika zemědělských brownfields.
- Silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby / SWOT.
- Metodika a optimalizace řešení.
- Příkladové urbanisticko-architektonické studie.
- Projekty a realizace.

Revitalizace venkovských brownfields

Zemědělské areály, na které se zaměřujeme, jsou součástí snad každé venkovské obce. Vznikaly totiž počátkem padesátých let 20. století přijetím normy č. 69/1949 Sb. Zákona o jednotných zemědělských družstvech. Jeho záměr je patrný již z úvodního paragrafu. Cituji: „V zájmu zajištění blahodárného rozvoje zemědělského družstevnictví a odstranění dosavadní roztříštěnosti družstevní činnosti v zemědělství jako dědictví minulosti budou zakládána na podkladě dobrovolnosti jednotná zemědělská družstva, která mají sjednotiti dosavadní různá zemědělská družstva a přinésti významný prospěch pracujícím zemědělcům.“ Smyslem však bylo zásadní omezení a postupné zrušení typického, staletí dědičného sedláckého hospodaření spojeného s vlastnictvím, v tomto případě vlastnictvím půdy. Takto vedená kolektivizace a socializace nasměrovala zemědělskou hospodářskou činnost k výstavbě tzv. smíšených zemědělských družstev, vznikající spontánně bez kvalitního urbanistického konceptu v těsné návaznosti na obytnou zónu vesnic. Název „smíšená“ znamenalo sloučení rostlinné i živočišné výroby do jednoho místa. Areály se stavěly na polích, pozemcích zemědělců a byly postupně budovány jedno desetiletí, tj. do počátku let šedesátých. Za dalších deset let již z hlediska prudkého nárustu zemědělské produkce, zejména politického tlaku nadprodukce, přestávají tato smíšená družstva vyhovovat. V novém socialistickém trendu střediskových obcí a centralizace zemědělství, jsou postupně vyřazována z produkční činnosti a nahrazována specializovanými závody zemědělské výroby, které jsou, zejména z hygienických důvodů, umísťovány do volné krajiny. Původní smíšená družstva tak přebírají pouze vedlejší funkce, slouží ke skladování, zejména odkládání zastaralé zemědělské techniky. Původní stájové objekty již technologicky nevyhovují, uzavírají se, chátrají. Ve velmi neutěšeném stavebně-technickém stavu vstupují do transformačního procesu porevolučních restitucí a nově vznikající zemědělská společenství je přebírají jako brownfields. Jejich další případný rozvoj nutně vyžaduje vysoké investiční náklady, což naše stále dotované zemědělství nedokáže zvládnout [1, s. 1-50].



Obrázek 3 – Návrh nového vinařství ZD NĚmčičky, Bc. Petr Švéda
(zdroj: autorská vizualizace [5])

Revitalizace zemědělského areálu Bukovany u Kyjova

Již samotná poloha tohoto zemědělského areálu mu dává vysoký potenciál nového funkčního využití. Do přestavby se vložila samotná obec, která se snaží získat pozemky do svého vlastnictví, jednak výkupem, jednak směnou za jiné obecní pozemky. Architektonická studie navrhuje plochy rozdělit na několik samostatných funkčních celků, což umožní obci realizovat plánovaný rozvoj v mnoha směrech bez nutnosti stavět na „zelených loukách“. Využije stávající infrastrukturu na pozemku a současně se zbaví brownfieldu.



Obrázek 4 – Urbanistická koncepce areálu Bukovany, Bc. Nikola Kršková
(zdroj: autorská studie [5])



Obrázek 5 – Návrh Nového vinařství Bukovany – revitalizace objektu bývalého
kravínu K 96, Bc. Iveta Krčálková (zdroj: autorská vizualizace [5])

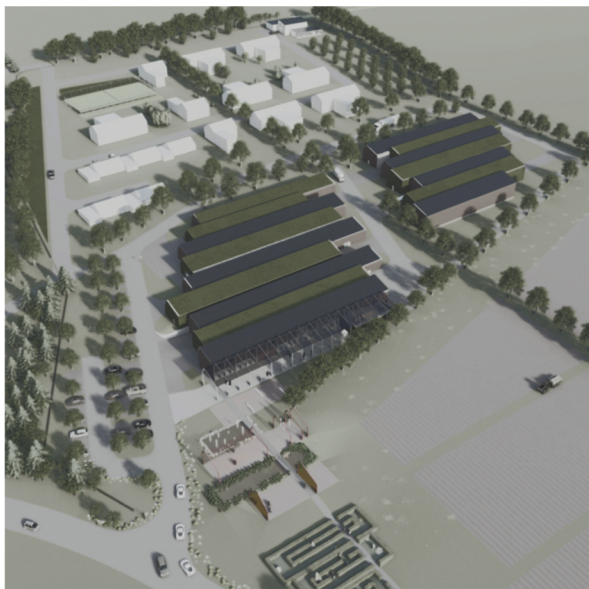
Revitalizace zemědělského areálu Víchovej okr. Tachov

Publikování tématu revitalizací venkovských brownfields čím dál častěji oslovuje investory, kteří se na Ústav architektury obracejí s žádostí o zpracování architektonických studií, řešící problematiku dané lokality. V letech 2021 – 2022 se rozvinula obsáhlá spolupráce s vlastníkem bývalého zemědělského střediska pro chov a výkrm vepřů ve Víchově (okr. Tachov), panem Ing. Schwarzem. Na základě reálného zadání vzniklo cca 30 architektonických studií, řešící uvolněné pozemky po odstranění stávajících staveb zástavbou univerzálními halami pro malé a střední podnikání.



Obrázek 6 – Návrh areálu pro malé a střední podnikání ve Víchově, Anna Žůrková
II. ročník Bc. studia architektury (zdroj: autorská vizualizace [5])

Téma Víchov bylo rovněž předmětem před diplomních a diplomních projektů. Diplomanti však řešili i širší urbanistické vazby sousedních pozemků a celkový vztah k obci Víchov i okolí. Z celkově šesti výsledných studií si při obhajobě investor vybral dvě, které chce dále rozvíjet a na základě vzniklých návrhů tyto zadat již nyní architektům – absolventům, k vypracování realizační dokumentace. To je jasným signálem a důkazem, že takto zadaná témata studentských projektů mají své opodstatnění k následnému reálnému využití v praxi.



Obrázek 7 – Urbanistický koncept areálu Víchov, Bc. Jakub Hubený (zdroj: autorská vizualizace [5])

Revitalizace zemědělských areálů AGRISPOLU Mořice

Rok 2022 přináší do dané problematiky další velké téma. Zemědělská společnost AGRISPOL Mořice provozuje celkem čtyři zemědělské areály v obcích Mořice, Vrchoslavice, Pavlovice u Kojetína a Vítěčice (okr. Prostějov). Záměrem investora je vytvořit základní koncepci hospodaření moderního zemědělského podniku.

Farma skotu ve Vrchoslavicích je stabilizována pro živočišnou výrobu, bývalé farmy Pavlovice a Vítěčice jsou téměř nevyužívané a svoji podstatou se jeví jako brownfields. Na podzim 2022 bylo zadáno zpracování studií, které na základě urbanisticko-architektonických koncepcí hledaly novou funkční náplň pro tyto areály. Vzhledem k blízkosti dálnice D1 vznikl v areálu Pavlovice



Obrázek 8 – Urbanisticko-architektonický koncept areálu malého a středního podnikání v Pavlovicích u Kojetína, Kateřina Svrčulová, II.ročník Bc. studia architektury (zdroj: autorská vizualizace [5])

u Kojetína koncept pronajímatelných hal malého a středního podnikání. O tuto formu je stále velký zájem ze strany podnikatelů a stát tyto aktivity podporuje svoji dotační politikou.

V bývalém smíšeném zemědělském družstvu Vítěčice studenti zvažovali více nekomerční než komerční využití. Nicméně z požadavků samotné obce vyplynulo, že by bylo žádoucí nějakou formu komerčního využití zachovat a obec sama nabídla svoji participaci na projektu i realizaci. Z výsledných prací nakonec vyšla nejlépe dvě témata. První z nich revitalizuje bývalý objekt teletníku na Dům pokojného stáří s intenzivní pečovatelskou službou a okolní pozemky využívá k stavbě malometrážních domků pro seniory, kteří budou soběstační a svými aktivitami ještě dokážou i pomoci v provozu. Takové zázemí pro seniory je v širším okolí nedostačující a vazba k blízkému biocentru Vítěčický les tento záměr umocňuje.



Obrázek 9 – Areál Vítěče – Dům pokojného stáří, Bc. Denis Orinčák, II. ročník Mgr. studia architektury (zdroj: autorská vizualizace [5])

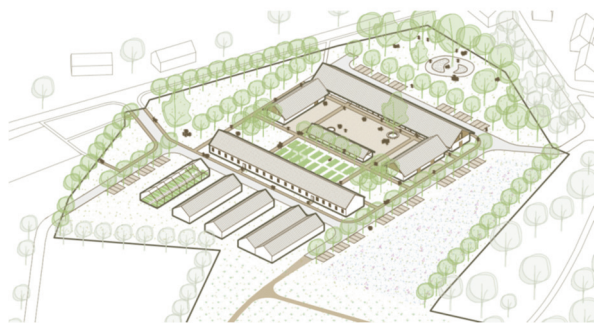
Druhý návrh reprezentuje záměr polyfunkčního využití. Blízkost biocentra vedla autorku k myšlence rekreačních aktivit spojených s pěstováním bylin a léčivých rostlin včetně jejich následnému zpracování a nabídce regionálních potravin. Projekt rovněž využívá solární energii a fotovoltaiku k sušení bylin a vytápění objektů, také počítá s hospodařením s dešťovými vodami. Urbanistický koncept se vrací v podobě uspořádání jednotlivých objektů do půdorysu historických hospodářských dvorů. Sídlo AGRISPOLU v Mořicích a hlavní středisko rostlinné výroby bude tématem diplomních projektů v r. 2023 [5].

Projekty a realizace

Nedá se říct, že by se nenašly příklady již úspěšných realizací revitalizací zemědělských brownfields. Ale v porovnání s jejich množstvím, kdy statistika vykazuje, že jsou po průmyslu druhým nejvyšším v zastoupení z hlediska nevyužitých ploch, je jejich obnova minimální. Za všechny bych rád uvedl příklad, který je ojedinelý svým vizionářstvím z hlediska načasování i průběhu realizace.

Lázeňská obec Slatinice v Olomouckém kraji měla svůj zemědělský areál přímo „vetknutý“ do obytné zástavby. Velmi agilnímu starostovi se podařil prosadit krátce po „sametové revoluci“ poměrně ojedinelý projekt. Získal prostředky na vykoupení

pozemků i objektů od původního vlastníka. Areál byl v celém rozsahu sanován, kromě původního objektu pro 96 ks krav z 50.let minulého století. Ten jediný byl přestavěn na bytový dům. Ostatní plochy se nově rozparcelovaly a jsou nabízeny pro zástavbu rodinnými domy. Areál využívá potenciálu původních inženýrských sítí [3, 125-126].



Obrázek 10 – Polyfunkční areál Vitčice – Bc. Silvia Pajerová, II. ročník Mgr. studia architektury (zdroj: autorská vizualizace [5])



Obrázek 11 – Bytový dům Slatinice, rekonstrukce typového krávinu K 96 (zdroj: autorská fotografie Jan Synek)

Závěr

Mnohaletý výzkum a práce na urbanisticko-architektonických studiích zcela prokazují, že směřování revitalizací venkovských brownfields je reálné, pokud se podaří narovnat především vlastnické vztahy. Bývalé areály jednotných zemědělských družstev tak ekonomicky, ekologicky ale hlavně esteticky zhodnotit. Dát jim nový smysl v začlenění do urbanistické struktury obcí i venkovské krajiny 21. století.

Pak je možné postupovat dle těchto základních schémat:

- Revitalizovat areály opět pro využití v zemědělství
- Revitalizovat areály pro nezemědělskou výrobní činnost
- Revitalizovat areály pro jiné funkce (bydlení, občanská vybavenost, sport, rekreace atd.)
- Úplná nebo alespoň částečná demolice objektů a sanace území – návrat přírodního charakteru [3, s. 143].

Použité zdroje:

- [1] DÝR, Petr. *Architektura zemědělských staveb*. Brno: Mendelova univerzita v Brně 2014, 50 s. ISBN: 978-80-7375-897-4. 2,5 AA
- [2] DÝR, P.; MATOUŠKOVÁ, P.; GERŽOVÁ, Y. „ *Architektonická perspektiva využití bývalých areálů zemědělské výroby v České republice*. 2016 – Specifický výzkum č. FAST-S-16-3524.
- [3] DÝR, Petr. *Architektonická perspektiva využití bývalých areálů zemědělské výroby v České republice. Habilitační práce*. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta architektury 2017, 39 s. Plná verze 150 s. ISBN: 978-80-214-5552-8.
- [4] ŽIŽKA, Jan. *Hospodářské dvory bývalých panství v Čechách*. Národní památkový ústav Praha 2016. 573 s. ISBN978-80-86516-85-1
- [5] Diplomové práce a ateliérové projekty studentů Ústavu architektury FAST VUT Brno 2018–2022