

Průmysl stáří - revitalizace vojenského brownfieldu v obci Velká Hleďsebe

Obec Velká Hleďsebe dostala po odchodu armády do vínku velký areál, bývalé kasárny Klimentov. Proč je projekt výjimečný, jsem se zeptal Libora Jiráka, zástupce partnera projektu MISTER, v rámci kterého vznikla metodika pro nakládání s brownfieldy.



Libor Jirásek

*Můžete vysvětlit co je cílem projektu MISTER?

Projekt MISTER je součástí programu CADSES v rámci iniciativy Evropské unie INTERREG IIB. Jeho cílem je vznik společné metodiky pro revitalizaci zanedbaných průmyslových a vojenských areálů (MISTER – Military and Industrial SiTe Reuse).

*Je-li projekt opravdu mezinárodní, účastní se ho i jiné země mimo České republiky?

Vedoucím partnerem projektu je Provincie Ferrara, účastní se jej Město Rimini (Itálie), dalšími partnery jsou Košický samosprávný kraj, Univerzita Erlangen-Norimberk, městská společnost Property Management and Development Holding, Kóbanya-Budapest a ČR reprezentují již zmíněná obec Velká Hleďsebe a společnost Golfer, s.r.o.

*Problém revitalizace brownfieldů je aktuální v mnoha místech naší republiky. Jak jste vybírali české partnery?

Obec Velká Hleďsebe v sousedství Mariánských Lázní byla doporučena pracovníky odboru regionálního rozvoje na Krajském úřadě Karlovarského kraje. Stalo se tak na základě vyhledávací studie brownfieldů, na které pro Karlovarský kraj a pro státní agenturu Cze-chinvest pracovala i naše společnost. A pro

společnost Golfer, s.r.o. to bylo jen logické pokračování již započaté práce.

*Revitalizace brownfieldů je dnes již celkem běžná. Bude to v obci Velká Hleďsebe něco jiného než výstavba rodinných domů?

Celý projekt je koncipován tak, aby napojil nově budovanou část obce na původní infrastrukturu a přitom jí umožnil vzájemné prorůstání. Rádi bychom napomohli vzniku nových os, nových průhledů, nových dominant. Především však by se nová část obce měla stát její integrální součástí, nabízet služby v jiné kvalitě a rozsahu než dosud. Cílem je, aby se jednoduchá obecní struktura postupně a přirozeně, bezbolestně a stravitelně, změnila ve strukturu městskou.

*Taková úvaha je sympatická, ale většinou se nepodaří ji realizovat. Nestane se to i zde?

Zastupitelstvo obce po široké veřejné diskusi již v listopadu schválilo územní studii, která se stala základem pro vypracování územního plánu obce. A územní plán, to je v obci zákon. V našem případě je to snaha podřídít jednotlivé funkce jednotlivých částí areálu pouze jedinému účelu a tím je průmysl stáří.

*Průmysl stáří?

Nepěkné spojení, že? Hledáme schůdnou

cestu, jak se vyrovnat se sociálním ohrožením, exkluzí, které je vystavena většina seniorů. Také jde o to, změnit převládající názor, že důchodce rovná se příživník. Že důchodce není důchodce, ale senior, jen trochu starší člověk, aktivní a plný chuti do života. Jen mu musíme dát příležitost.

*Stále to není jasné. Jaké konkrétní funkce bude areál plnit?

Areál bude založen na vysokoškolském kampusu, ale cílem nejsou jen medicínská hlediska, ale i aspekty sociologické, environmentální a třeba čistě ekonomické. Kampus je jen první etapa a šlo by to i bez něj. Jednotlivé části areálu jsou vnitřně svázané filozofií změny v přípravě na stárnutí. Služby budou orientovány nejen na stávající obyvatele, ale budou podporovat i nově příchozí – přechodné ubytování, trvalé ubytování, zdravotnictví, školství a místní i regionální podnikatelské prostředí.

*Mluvil jste o nových obyvatelích. Kolik jich bude?

Předpokládáme, že Velká Hleďsebe může mít v horizontu příštích dvaceti let až 2,5 násobek stávajících obyvatel, tzn. až 3 tisíce nových obyvatel. Z toho by mělo být 1350 studentů, práci by mělo získat nejméně 600 lidí



a s přechodným ubytování počítáme pro necelých 700 obyvatel. Má také vzniknout 173 nových rodinných domů, 560 bytů, 4300m² administrativních ploch, 12 tis.m² obchodních ploch, 4100 míst v kulturních a sportovních zařízeních a více jak 12 tis.m² pro lehký průmysl.

*O jakých dalších záměrech a aktivitách projekt uvažuje?

Jednoduše shrnuto, jedná se o celkovou občanskou vybavenost, vesničku pro seniory s centrálním domem služeb, bydlení, a to jak sociální, tak i nadstandardní, vzdělávací středisko, již zmíněnou vysokou školu – i s univerzitou třetího věku, vývojové centrum potřeb pro seniory, netradiční metody léčení a rehabilitace, léčebné procedury, cestovní ruch a v neposlední řadě rozvojně zástavby směrem k stabilizované přírodě Slavkovského lesa.

*Týká se vnitřní provázanost i architektury?

Na počátku našeho projektu jsme se velmi podrobně zabývali otázkami udržitelnosti, nejen proveditelnosti. Vytvořili jsme vlastní metodu pro posuzování udržitelnosti projektu a určili jsme deset různých kritérií, jež jsme vážili ze čtyř různých hledisek. Výsledkem je vztahová růžice, která i nezasvěcenému umožní posouzení toho, co je pro něj významné. Navrhujeme zde prostředí, ve kterém by lidé měli žít v harmonickém vztahu s jinými tvory a organismy za pomoci inovačních technologií, respektu k místním podmínkám, využití potenciálu území a inspirace přírodními systémy, ale i tradicí.

*Můžete nám uvést nějaké příklady využití bioarchitektury a jejich prvků?

Po opuštění kasáren v nich převládla divoká příroda. Šetrně ji upravíme, zachováme hlavně vzrostlou zeleň a v některých místech využijeme přirozené sukcese. Uvažujeme s vodními prvky, využitím tradičních materiálů a především budeme chtít využít místní zdroje surovin, omezit dopravní zátěž, dát prostor pro individuální výraz rezidenčního bydlení, ale hlavně spatřujeme přínos ve využívání místních energetických zdrojů a zároveň úsporném nakládání s nimi.

*V areálu je jistě spousta budov. Uvažujete o jejich zachování a pozdějším využití, nebo je srovnáte se zemí a vystavíte zcela nový, ničím nepoznamenaný prostor obce?

Vojáci měli k dispozici různé, účelově postavené budovy, jejichž využití není vždy jednoduché. Zachováme více jak polovinu počtu stávajících budov a nepotřebné zdemolujeme a na místě zredukujeme. Tím také kontrolujeme výši nákladů, protože recyklát ihned zpracujeme. Integrojícím prvkem může být například kořenová čistička odpadních vod, či využití různých druhů tepelných čerpadel a solární energie pro vytápění a ohřev vody.

*Jak slyším, myslíte jste opravdu na všechno. Váš komplexní pohled by potěšil i Thomase Morea.

Nejsme utopisté. Základní kostra území se upravovala, funkční využití se měnilo, kapacity se snižovaly a naopak se rozšiřovala nabídka služeb a měnila skladba objektů. Často protichůdné potřeby bylo nutno sjednotit a díky participaci místních obyvatel a jejich zástupců je výsledkem množina funkcí, která neopakuje chyby předchozího vývoje sousedících lokalit. Sir Thomas More by se snad radoval s námi.

*Odkud chcete čerpat zdroje na investice?

Myslím, že často není problém proveditelnost, ale udržitelnost investice. Zdroje hledáme v operačních programech strukturální pomoci, ale i ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru. Vždyť najít obec, která je natolik odvážná, že financování svého rozvoje hledá v práci a nikoliv v prodeji daru od státu nebo jiného svého majetku, je jistě výjimečné, a velmi to kvitovali i představitelé Ministerstva obrany.

*Velká Hledsebe je tedy výjimečná. Není tu ale riziko nepřiměřenosti místu, času?

Otázku rizik a jejich analýzu měl na starosti jiný člen týmu, na slovo vzatý odborník evropského formátu, a přiměřenost podmínkám vzniku, místu, času, byla pečlivě zvažována. Kromě jiného byla obava z možného zastavení investice promítnuta do etapizace a do funkčního členění tak, aby naposled byly řešeny zbytné potřeby.

*Může se jiná obec, její starosta, dostat k podrobnějším informacím?

Všechny informace o projektu MISTER jsou na stránkách www.mister-cadses.org, o programu CADSES je možné se dozvědět na www.cadses.net. Pro české a moravskoslezské starosty jsme však připravili koncentrovanou podobu informací v rámci konference projektu MISTER, která se koná na konci března. Budou zde také k dispozici odborníci na zmíněná témata pro oficiální i neformální diskuze, zástupci partnerů projektu MISTER, ale i představitelé regionálních samospráv. Vítejte každého, kdo se včas přihlásí, pro zástupce měst a obcí rezervujeme asi 80 míst.

Antonín Eliáš

Pozvánka na mezinárodní konferenci

3. milénium pro 3. věk

o revitalizaci bývalého vojenského areálu v Obci Velká Hledsebe konané v rámci projektu MISTER¹⁾



Projekt je spolufinancován z prostředků Evropské Unie

Opravdu Really nový new
Klimentov

27. března 2008

Klimentov, Obec Velká Hledsebe

Zveme Vás na mezinárodní konferenci do bývalého vojenského areálu v Obci Velká Hledsebe, která se koná dne 27. března 2008. Konference o úspěšné přípravné práci obce při přeměně brownfieldu na městskou strukturu je určena výhradně pro zástupce samosprávy a pro odbornou veřejnost.

V případě zájmu se, prosím, zaregistrujte co nejdříve na: www.golfer.eu/konference, nejpozději však do 21. března 2008, případně kontaktujte paní Renatu Střihavkovou na tel. + 420 777 751 791, e-mail: renata.strihalkova@golfer.eu.

Těšíme se na setkání s Vámi

Partneři projektu:



Obec Velká Hledsebe



GOLFER s.r.o.



MISTER