Temporary Use of Unused Objects – Electronic Database of Projects

Dočasné využití nevyužívaných objektů -
elektronická databáze projektů

Ing. arch. et Bc. Marie JOJA

Tutor: doc. Ing. Monika Petříčková; Ph.D., Ústav stavitelství, Fakulta architektury,
Vysoké učení technické v Brně, Česká republika
E-mail address: marie.joja@icloud.com

ABSTRACT: This paper focuses on the evaluation of a process for creating a web database and conclusions resulting from the analysis of individual case studies. The database is a result of Specific Junior Research 2020 (FA-J-20-6365). The aim of the database is to map successful implementations of the temporary use of abandoned buildings in the Czech Republic and Europe. Forty projects from various European countries served as the initial entry. A key to the comparison of projects are the selected factors in the table of each project, with the possibility of using filters to sort out cases. These criteria, among others, briefly define a location, period of origin, listed monuments, ownership, a current state, principles of temporary use, architectural and urban design and possible variants of future functioning. The card also includes links to visual documentation and other relevant information. An essential component of the database is the ability to continuously update, add and edit project cards. Last but not least, the database should serve as a manual for potential future initiators of temporary uses and owners of abandoned buildings.

KEYWORDS: temporary use; pop-up; web database; case studies

ABSTRAKT: Příspěvek se zaměřuje na hodnocení procesu tvorby webové databáze a závěrů plynoucích z analýz jednotlivých případových studií. Databáze byla vytvořena v rámci řešení specifického juniorského výzkumu 2020 (FA-J-20-6365). Cílem databáze je zmapovat úspěšné realizace dočasného využití opuštěných objektů v rámci ČR a Evropy. Jako počáteční vstup sloužilo 40 projektů z různých zemí Evropy. Klíčem ke srovnání projektů jsou jednotlivé faktory umístěné na kartě daného pro-

jektu s možností využití filtrů k výběru projektů podle vybraných kritérií. Tato kritéria stručně definují mj. lokalitu, období vzniku, případnou památkovou ochranu, vlastnické poměry, současný stav, principy dočasného využití, architektonicko-urbanistické řešení a možné varianty budoucího provozu. Ke kartě náleží také odkazy na relevantní informace a obrazová dokumentace. Podstatnou složkou databáze je možnost její průběžné aktualizace, přidávání a editace karet projektů. V neposlední řadě má databáze sloužit jako manuál pro potenciální budoucí iniciátory dočasných využití a majitele opuštěných objektů.

KLÍČOVÁ SLOVA: dočasné využití; pop-up; webová databáze; případové studie

Nevyužívaný objekt

V českém prostředí se pro popis opuštěných objektů zažil anglický termín *brownfield*. Podle jazykových odborníků [1] se v českém jazyce pro překlad tohoto termínu využívají několikáslovná spojení, například „plochy využívané v minulosti“ či „zpuštěné plochy“ nebo „průmyslové dědictví“. Ve své práci nejčastěji pracuji s termíny „nevyužívaný objekt“ a „opuštěná budova“. Pod pojmem *brownfield* se skrývají plochy bez funkční náplně, opuštěné svými majiteli, které představují velkou zátěž nejen pro životní prostředí, ale především pro společnost, která je nucena tyto degradující formy architektury denně míjet. Mezi obecně přijímané definice patří ta od Institutu pro udržitelný rozvoj sídel: „Brownfieldy jsou pozemky a budovy urbanizované opuštěné nebo podvyužité, které mohou, ale nemusí mít ekologickou zátěž, které složitostí podmínek svého budoucího rozvoje odrazují soukromý a jiný kapitál od účelné intervence.“ [2] Řešením není smazat historii těchto objektů a nahradit je novými. Komplikovaný proces revitalizace vyžaduje spolupráci na všech úrovních, státu a veřejného sektoru. Čitelný proces revitalizace s vhodně nastavenou podporou ze strany legislativy by přispěl k udržitelnému rozvoji obcí a větších urbanistických celků.

Proč (ne) brownfield

Každý opuštěný objekt je jedinečný, a proto se musí k obnově přistupovat jednotlivě a s ohledem na architektonické, společenské, ekonomické, environmentální a územněsprávní souvislosti. Mezi zásadní klady brownfieldů patří jejich rozvojový potenciál. Spadají do kategorie ploch vhodných k přestavbě [3], jsou napojené

na městskou infrastrukturu, existující sítě, dopravní obslužnost. Jejich využití přispívá k recyklaci ploch v rámci urbanizované struktury. Zvyšuje se tím efektivita využívání území a přispívá se k trvale udržitelnému rozvoji území. Brownfield oživuje trh s nemovitostmi a jeho opětovnou aktivací se zamezuje záboru kvalitní zemědělské půdy. Tyto opuštěné objekty jsou nedílnou součástí vývoje daného území a jejich vytržení z fungujícího městského organismu má negativní dopad na celistvost této urbánní struktury.

Nicméně brownfieldy jsou komplikovanými lokalitami z několika hlavních důvodů. Často hned na začátku investoři narážejí na komplikované a nevyjasněné majetkové právní vztahy. S tím je spojené oceňování nemovitostí a nedostupnost úvěrů pro nejasné investiční záměry. U brownfieldů je téměř nemožný počáteční odhad investic, i po důsledném stavebně-historickém průzkumu a stanovení ekologické zátěže území v sobě obnova skrývá mnoho rizik. V tuto chvíli neexistuje v české legislativě jednotný oficiální přístup k obnově opuštěných objektů, povolovací a plánovací procesy jsou časově a finančně náročné a v konkurenci staveb na zelené louce stojí brownfieldy ve velmi znevýhodněné pozici. Pro změnu současné situace je třeba nastartovat iniciativu ze strany státu a veřejného sektoru nejen v případech nevyužívaných objektů ve vlastnictví státu.

Současný stav poznání v ČR

V českém prostředí již nyní funguje několik databází, které se problematikou opuštěných lokalit zabývají, každá z nich však nahlíží na danou problematiku z jiného úhlu pohledu. Na odborné úrovni je zpracován server prazdnedomy.cz, který poskytuje podrobný popis vybraných opuštěných budov, a webová stránka brownfieldy.eu. Druhá jmenovaná spadá pod agenturu Czech Invest, jež je zodpovědná za národní databázi brownfieldů a ve spolupráci s dalšími veřejnými institucemi vypracovala národní strategii regenerace brownfieldů v ČR [3]. V porovnání s vyvíjenou databází se však jedná o program regenerace brownfieldů jako celku, nabízí kompletní služby od vyhledávání vhodných lokalit až po řešení financování revitalizace. Cílem projektu Dočasné využití nevyužívaných objektů – elektronická databáze projektů je mapování již úspěšně realizovaných forem dočasného využití, které mají sloužit jako inspirace pro investory, kteří na předchozích dvou jmenovaných serverech našli nevyužívaný objekt a chtějí nastartovat jeho obnovu s pomocí dočasné funkční náplně.

Cíl práce

Záměrem projektu Dočasné využití nevyužívaných objektů – elektronická databáze

projektů je vytvořit přehlednou veřejně přístupnou elektronickou databázi realizovaných projektů specifických forem dočasného využití opuštěných budov v České republice a Evropě. Databáze poskytuje souhrnné informace o aktuálních trendech v oblasti aktivace nevyužívaných prostorů a přílehlých urbanistických struktur se zaměřením na analýzu jednotlivých aspektů realizace, jako je architektura, konstrukce, urbanismus, funkční náplň apod. V rámci tohoto projektu se jedná o prezentaci systematicky analyzovaných případových studií aktivace opuštěných budov a přílehlých urbanistických struktur pomocí dočasného využití. Databáze je vypracována v rámci výzkumné činnosti specifický juniorský výzkum 2020 (FA-J-20-6365).

MĚSTO	Praha	Praha
POČET OBYVATEL	1,3 mil.	1,3 mil.
UMÍSTĚNÍ	historické centrum	historické centrum
NÁZEV	KASÁRNA KARLÍN	Art and food ZOONA
OBJEKT	Ferdinandova kasárna	Trojský pivovar
ADRESA	Prvního pluku 20/2 [p.č. 97/4 / Karlín]	U Trojského zámku 4/1 [p.č. 1581/1]
NDKN	https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/parcely/3883349101	https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/parcely/2134301101
VZNIK A PAMÁTKOVÁ OCHRANA	1845-1848 (KP)	50.l. 18.stol.
PAMÁTKY	https://pamatkovykatalog.cz/ferdinandova-kasarna-1326	https://prazdnedomy.cz/domy/objekty/detail/255-trojsky-pivo
PŮVODNÍ ÚČEL	veřejná správa / vojenská kas.	výroba / potravinářství
MAJITEL	Ministerstvo spravedlnosti	Trojský pivovar s.r.o.
STAV BUDOVY	využívána	zchátralý
PLOCHY	dvůr / budovy	nádvohí
SMLOUVA	pronájem	pronájem
PROVOZOVATEL	Pražské centrum z.s.	ZOONA, s.r.o.
REALIZACE	6/2017	5/2018
FUNKCE / cílové skupiny	kulturní centrum	kulturní centrum
PATTERN	stand-in	stand-in
ARCHITEKTURA / přínos	záchrana budovy kulturní památky	aktivace komplexu historické památky
KONSTRUKCE	recyklace dřevěného materiálu (mobilář na dvoře)	recyklace dřevěného materiálu (palety)
URBANISMUS / přínos	urban renewal	urban renewal
BUDOUCNOST	dražba 2020	odkoupení městem a rekonstrukce v návaznosti na ZOO
RELEVANTNÍ ODKAZY	https://www.kasarnakarlin.cz/cs/o-nas	https://www.zoone.cz/
	https://prazdnedomy.cz/domy/objekty/detail/439-kasarna	https://www.meatspace.cz/prostory/art-food-zoona/

Obr. 1. Tabulka kategorií případových studií (autor: Marie Joja)

Případové studie

i. Lokace

Případové studie byly vybírány s důrazem na jejich rozmanité rozmístění v rámci urbanistických struktur. Současný úspěch realizací je stavěn především na jejich umístění ve velkých městech z důvodu velké koncentrace obyvatel, širokého spektra možností funkční náplně a vyšší pravděpodobnosti zdárného průběhu. Bližší analýza lokace vybraných projektů potvrdila příznivější podmínky následné obnovy pro objekty umístěné v centrech větších měst. Lze tedy konstatovat, že současná situace je nastavena ku prospěchu projektů ve větších urbánních celcích vzhledem k výhodnějším podmínkám ke generaci finančních prostředků

Archipop.**O projektu****Realizace**

- Česká republika / 34
- Slovenská republika / 12
- Polsko / 3
- Německo / 8

Mapa realizací**Manuál**

Víte o super místě?

Ozvěte se →

hello@archipop.cz

+420 724 948 945

Kasárna Karlín, dřívější vojenské prostory, CZ Praha

Kasárna Karlín.

Kulturní oáza bez vizuálního smogu jen pár minut od centra Prahy. **Kavárna, kino, pískoviště, galerie, bar a klub, ohniště, kulturní i sportovní vyžití** – to všechno nabízí Kasárna Karlín svým návštěvníkům.

Areál byl poprvé otevřen veřejnosti při příležitosti oslav 200 let Karlína v červnu 2017.

www.kasarnakarlín.cz →

Popis místa

Obr. 2. Karta případové studie (autor grafického návrhu: Jan Říha)

ii. Majitel a provozovatel

Jedním z úspěšných kroků při postupné obnově je vhodně nastavený režim pronájmu. Především u zahraničních realizací se osvědčil bezplatný pronájem či pronájem za symbolickou částku (např. provozní náklady). Provozovatelé dočasných aktivit jsou díky tomuto nastavení motivováni investovat prostředky již do samotné počáteční fáze bez většího rizika ztráty. Osvědčil se také přímý pronájem zainteresované osobě, která již přichází s konkrétním návrhem dočasného využití. Úspěšné aktivity mají tendenci na sebe navazovat další, tudíž vhodný výběr počátečního nájemce ovlivní další kroky obnovy.

iii. Urbanismus a architektura

Přechodné funkce nemají ambice daný prostor přetvořit či změnit. Jejich smyslem je přizpůsobit se místním podmínkám a s pomocí minimálních zásahů probudit místo k životu. Chátrající objekt se stává středem zájmu společně se svým okolím, které bylo vytrženo z kontextu. Opuštěná místa, často se špatnou pověstí, která bývala ohniskem nežádoucích aktivit, prochází procesem aktivace a opětovného začlenění lokality do městských struktur.

Proces tvorby databáze [5]

Z pohledu webového vývojáře jde o tvorbu klasické webové stránky napojené na databázi, která poskytuje data k zobrazení. Tento proces se dá shrnout do několika bodů. V úvodní fázi jde o analýzu parametrů projektu. V návaznosti na předem připravenou obsahovou stránku webu je definována základní kostra webu – „wire-frame“, tzn. formát dat v samotné webové prezentaci. S pomocí grafika je vytvořen vhodný grafický styl stránky. Vzhledem k situaci, kdy se více než polovina přístupů uživatelů stránek realizuje prostřednictvím mobilních zařízení, je grafický návrh upraven pro menší obrazovky (rozlišení 360 px). Ve třetím kroku je grafický návrh kódován do podoby webové stránky. Ve vývojářském prostředí vzniká zdrojový (html) kód, který je navázán na konkrétní stylpis. Práci vývojáře je rozpohybovat grafický vzhled do interaktivní podoby.

Provádí se testování responsivity, tj. přizpůsobování webu různým typům zobrazení, aby veškeré informace byly přehledné na všech typech zařízení. K tomu slouží developerská konzole, která přepíná různé typy displejů a platform. Stále však jde o statickou šablonu, kdy jsou data pevně vepsaná. Proto je v případě databáze, která má být pravidelně aktualizována, nutné ji oživit pomocí zástupných polí zapsaných ve zdrojovém kódu a napojit ji na redakční systém. V tuto chvíli je také nainstalován nástroj Google Analytics – nástroj ke sledování návštěvnosti webu, zdrojů návštěvnosti, doby pobytu na stránkách apod. Množství statistik je zpětně vyhodnocováno za účelem zvyšování úspěšnosti projektu. Následuje spuštění na oficiálním hostingu a doméně, na kterých se bude kód stránek provozovat pod konkrétní webovou adresou.

Uživatelsky přívětivý web je podpořen funkcí asynchronního načítání stránky. Komprimací velikosti kódů a multimediálních souborů dochází k rychlému zobrazení aktuálních informací, protože je přednostně načítán pouze viditelný obsah. Zabezpečení stránek je další z priorit, proto v tomto případě databáze běží na zabezpečeném HTTPS protokolu a má vystavený bezpečnostní certifikát.

Budoucnost databáze

V českém prostředí existuje několik významných webových serverů, které se zabývají související tematikou (např. brownfieldy.eu, prazdnedomy.cz, meatspace.cz). Každá z těchto domén plní důležitou roli v opětovné aktivaci nevyužívaných objektů. Cílem nově vzniklé databáze není konkurovat žádné z nich, nýbrž doplnit a podpořit zviditelnění úspěšně vzniklých a vznikajících forem dočasného využití, které mají ambici zachránit cenné lokality. V další fázi je naplánované vytvoření přehledného manuálu, který by proces dočasného využití přehledně definoval a pomohl majitelům

opuštěných budov se zorientovat v komplikovaném procesu obnovy. Protože brownfieldy mají budoucnost a je jen na nás architektech, zda se je podaří zachránit včas.

Použitá literatura

- [1] Regenerace brownfields (2007): Planeta 15(3); 2-3.
- [2] Podpora revitalizace brownfieldů v ČR [online]. [cit. 2020-09-04]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.eu/historie/>
- [3] Brownfield [online]. [cit. 2020-10-05]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>
- [4] § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.
- [5] Rozhovor s Ing. Jaroslavem Košťálem ze dne 12.08.2020

Název projektu

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut ero labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco poriti laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in uienply voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat norin

🔗 Užitečný link o projektu

🔗 Užitečný link o projektu

🔗 Užitečný link o projektu

🔗 Užitečný link o projektu

PLOCHY

SMLOUVA

PROVOZOVATEL

REALIZACE

FUNKCE / cílové skupiny

PRINCIP

ARCHITEKTURA / přínos

KONSTRUKCE

URBANISMUS / přínos

BUDOUCNOST

dvůr / budovy

pronájem

Pražské centrum z.s.

6/2017

kulturní centrum

stand-in

záchrana budovy kulturní památky

recyklace dřevěného materiálu (mobiliář na dvoře)

urban renewal

dražba 2020

🔗

Název projektu

Předošl projekt

🔗

Název projektu

Další projekt

Obr. 3. Wireframe – karta případové studie (autor: Jaroslav Košťál)