

Urbánní ekonomie sídlišť

Abstrakt

V České republice žije téměř jedna třetina populace na sídlištích. Nezastavěný prostor této modernistické urbánní struktury zaujímá přibližně 70% plochy, která je zároveň i veřejným prostorem. Údržba těchto ploch představuje oproti jiným typům městské zástavby větší ekonomickou zátěž veřejných rozpočtů, nebo při její stejné výši představuje adekvátní snížení péče o takový prostor. Kvalita a využitelnost veřejného prostoru přitom dlouhodobě ovlivňuje sociální a ekonomickou udržitelnost a stabilitu tohoto prostředí. Tato práce má za cíl doplnit výzkumné téma sídlišť o urbánně-ekonomický pohled a přispět k diskusi o plánování udržitelných obytných struktur.

Cíle výzkumu

Cílem výzkumu je porovnat celkové investiční výdaje a výdaje na údržbu ve stávající struktuře veřejných prostranství modernistických sídlišť se situací, kdy dojde k úpravě hierarchie a restrukturalizaci veřejného prostoru, tedy k jeho přestavbě a snížení ploch veřejných prostranství.

Zhodnotit ekonomickou využitelnost nezastavěných ploch a zjistit hodnotu vystavěné struktury veřejných prostranství.

Definovat typologii členění nezastavěného prostoru a určit tak kvalitativní vzorky, které by v určité skladebnosti určovali ráz a užitnou kvalitu prostředí.

Výzkum má za cíl odpovědět na několik výzkumných otázek.

- Jaké jsou investiční výdaje a výdaje na údržbu veřejných prostranství vystavěné struktury modernistických sídlišť?
- Je stávající urbánní struktura sídlišť veřejných prostranství udržitelná?
- Lze restrukturalizací nezastavěných ploch veřejného prostoru docílit lepší ekonomické udržitelnosti těchto ploch?
- Je investice do stavebních úprav a restrukturalizace veřejných prostranství návratná, při snížení ploch údržby a snížení investičních výdajů do opravy ploch a technické infrastruktury?

Rešerše literatury a její zhodnocení

Hustota a ekonomika měst

HUDEČEK, Tomáš, Martin DLOUHÝ, Pavel HNILIČKA, Lucie LEŇO CUTÁKOVÁ a Michal LEŇO. *Hustota a ekonomika měst*. Praha: ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií, [2018]. ISBN 978-80-87931-75-2.

Výzkumná studie je zaměřená na velikost lokality cca 20ha. Cílem je zjistit vztah mezi typem urbanistické struktury, hustotou obyvatelstva a vybranými typy investičních a běžných veřejných výdajů.

Výzkum ukazuje na to, že: *"Nejdražší urbanistickou strukturou při přepočtu na hektar území je modernistická struktura, což je důsledkem podílu veřejného prostoru. Nejlevnější je pak struktura malých rodinných domů. Při přepočtu celkových investičních výdajů a výdajů na provoz a údržbu podle hustoty obyvatel na hektar vychází ze 7 zkoumaných struktur jako třetí nejlevnější, po blokové a rostlé*

zástavbě. Nejlevněji vychází bloková struktura, malé rodinné domy jsou z pohledu obce nejdražší." (Hudeček, Dlouhý, Hnilička, Leňo Cutáková, Leňo 2018)

Autoři knihy poukazují také na to, že investiční, kapitálové výdaje potřebné pro obnovu existující infrastruktury v území tvoří více než 2/3 celkových výdajů na infrastrukturu. Jsou tudíž výrazně vyšší než běžné výdaje na údržbu.

Výzkum je založen na zprůměrovaných jednotných jednotkových cenách nákladů na údržbu pro všechny struktury. Otázkou je do jaké míry se do dané struktury a její údržby ve skutečnosti investuje. To ve výsledku může ukazovat na kvalitu veřejných prostranství a stav technické infrastruktury. Může docházet k tomu, že do rozsáhlých ploch veřejných prostranství na sídlištích se investuje v přepočtu na hektar méně, aby náklady na údržbu byly srovnatelné s jinými částmi města.

Cílem mé práce je navázat na tento výzkum, využít nashromážděných dat, prověřit je, případně doplnit o data nově zkoumaných lokalit sídlišť. Chtěl bych tak ověřit množství vynaložených nákladů na údržbu a investice do vybraných lokalit sídlišť.

Sídliště, jak dál?

KOHOUT, Michal, David TICHÝ, Filip TITTL, Jana KUBÁNKOVÁ a Šárka DOLEŽALOVÁ. *Sídliště, jak dál?*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, Ústav nauky o budovách, 2016. ISBN 978-80-01-05905-0

Publikace, která shrnuje výzkumný projekt probíhající na Fakultě architektury ČVUT v Praze. Projekt zabývá se hledáním dlouhodobé vize pro sídliště, možností jejich adaptace a úprav má zároveň několik vrstev - mezinárodní konference, přednáškový cyklus odborníků, analýzu vybraných sídlištních struktur, zpracování modelových studií, pilotní projekty a mezinárodní workshopy. Výstupy jsou zasazené do mezinárodního kontextu a popisují možnou vizi v prostředí ČR.

"Charakter veřejných prostranství je z velké části určen způsobem jejich fyzického vybavení. Pro modernistická sídliště je v tomto ohledu typické odtržení domu od veřejných prostranství. Transformace přilehlých prostor může nabídnout prostor pro komfortnější vstup se zázemím, zvýšené předzahrádky, kryté parkování s terasami, prostory pro podnikání, nebo jen přehlednější řešení vstupu." (Kohout, Tichý, Tittl, Kubánková, Doležalová 2016)

Výzkum je hlavně přínosný svojí komplexností, systematičností a podrobností dat. Spatřuji možnost navázat na daný výzkum a rozšířit ho o ekonomický rozměr, prověřit modelové studie a jejich hodnoty, které přinášejí. Chtěl bych z pohledu architekta kriticky a systematicky zhodnotit výhodnost těchto úprav.

Place value: place quality and its impact on health, social, economic and environmental outcomes

CARMONA Matthew, *Place value: place quality and its impact on health, social, economic and environmental outcomes*, Journal of Urban Design, 2018. DOI: 10.1080/13574809.2018.1472523, <https://doi.org/10.1080/13574809.2018.1472523>

Práce Matthew Carmona je zaměřena na hodnotu prostoru, průběžné výsledky jsou prezentovány a sdíleny s dalšími tvůrci výzkumu na webu jako open source data: www.place-value-wiki.net

Svoji práci koncipuje jako přehled studií a představení jejich systému hodnot (např. CEBA 2006 a Carmona a Magalhaes 2009 a další). Na základě svého výzkumu sestavuje hodnoty do přehledných

kategorií v závislosti na politických oblastech zájmu a cílech. Vznikají tak kategorie zdraví, společnost, ekonomika, životní prostředí.

Curruthers a Ulfarsson (2003) zhoumali vliv alternativních urbanistických struktur na 12 výdajových ukazatelů: celkové přímé výdaje, kapitálové výdaje, silnice a chodníky, ostatní doprava, kanalizace, svoz odpadu, bydlení a komunitní projekty, městská policie a bezpečnost, požární ochrana, parky rekreace a kultura, školství, veřejné knihovny

Pojmenování řešeného problému, formulace výzkumné otázky a pracovní hypotézy

Města stojí před výzvou efektivního řešení správy veřejných prostranství a zajištění jejich kvality. V prostředí sídliště je tento jev ještě více umocněn rozlehlostí ploch veřejného prostranství diskutabilní kvality. Kvalita vystavěného prostředí úzce ovlivňuje skladbu obyvatelstva

Proto si pokládám otázku, zda stávající struktura veřejných prostranství sídliště je ekonomicky a kvalitativně udržitelná, a jakým způsobem úpravy představené ve výzkumném projektu Sídlíště, jak dál? tento stav dokážou ovlivnit.

Předpokládáme, že při úpravách a restrukturalizaci veřejných prostranství do prostor s různou funkcí, mírou soukromí, charakterem, změnou majetkoprávních vztahů dojde ke snížení ploch veřejných prostranství, které podléhají veřejné údržbě, a tudíž dojde ke zlepšení situace a snížení investičních nákladů a nákladů na údržbu. Zároveň dojde ke zlepšení kvality prostředí.

Metodika - popis použité metody

Výzkum navazuje na dva výzkumné projekty: Sídlíště, jak dál? a Hustota a ekonomika měst, které provede a využije zpracovaných dat pro vlastní výzkum.

Vyberou se modelové studie z projektu Sídlíště, jak dál? a aplikováním dat z výzkumu Hustota a ekonomika měst na danou stávající strukturu a následně na upravenou strukturu sídliště se lokalita provede. Zjistí se, k jaké změně výše nákladů na údržbu dochází a dojde k vyhodnocení. Jedná se o komparativní metodu kvantitativního výzkumu. Kdy se při vyhodnocování ekonomických výsledků doplní a zváží kvalitativní prostorové hodnoty. Předpokládá se porovnání výsledků s jinými scénáři vývoje správy veřejných prostranství.

Dále určit rámcově hodnoty jednotlivých prvků, jako je parkovací místo, park, hřiště, soukromá předzahrádka, plocha pro zahrádkaření, či nové objekty - plochy služeb, doplnění rezidenční struktury. Zhodnotit tak obecnou kvalitu jednotlivých možných využití rozsáhlých ploch veřejného prostoru a jeho možné transformace.

Prozatímní výsledky

Rešerše literatury týkající se urbánní ekonomie a hodnot prostoru. Zhodnocení a navázání na současný výzkum a literaturu. Studium dostupných zdrojů dat k vlastnímu výzkumu.

Závěr - Vyhodnocení dosavadního výzkumu, nastínění dalších námětů na jeho pokračování

Proběhla rešerše a studium problematiky, konzultace a rozhovory s lidmi, kteří se zabývají zkoumanou oblastí. Došlo k výběru modelových studií a prověření jejich nákladů na údržbu ve stávajícím stavu a s úpravami. Rozpracována typologie členění nezastavěného prostoru.

Použité zdroje

KOHOOUT, Michal, David TICHÝ, Filip TITTL, Jana KUBÁNKOVÁ a Šárka DOLEŽALOVÁ. *Sídliště, jak dál?*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, Ústav nauky o budovách, 2016. ISBN 978-80-01-05905-0

HUDEČEK, Tomáš, Martin DLOUHÝ, Pavel HNILIČKA, Lucie LEŇO CUTÁKOVÁ a Michal LEŇO. *Hustota a ekonomika měst*. Praha: ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií, [2018]. ISBN 978-80-87931-75-2.

GLAESER, Edward L. *Triumph of the city*. London: Pan Books, 2012. ISBN 978-0-330-45807-8.

CARMONA Matthew, *Place value: place quality and its impact on health, social, economic and environmental outcomes*, Journal of Urban Design, 2018. DOI: 10.1080/13574809.2018.1472523, <https://doi.org/10.1080/13574809.2018.1472523>

GEHL, Jan. *Život mezi budovami: užívání veřejných prostranství*. Boskovice: Albert, 2000. ISBN 80-85834-79-0.

MRÁČKOVÁ, M., ŠIMONOVÁ, B., VEJVODA, V.ed.: *Legenda o sídlišti*. Praha, AVU 2014

JAMES Paul, *Urban Sustainability in Theory and Practice*, Abingdon, Oxon, 2015, ISBN: 978-1-138-02572-1