**Většina Pražanů dává přednost výstavbě na brownfieldech uvnitř města**

*Praha, 14. 3. 2018 –* **Měla by se Praha spíše zahustit, nebo rozšiřovat do polí? To je otázka, se kterou se trápí urbanisté, architekti i vedení metropole už více než dvě desetiletí. Institut plánování a rozvoje hlavního města (IPR) jednoznačně prosazuje konec éry rozrůstání Prahy do krajiny a přesměrování rozvoje dovnitř města. Tzv. město krátkých vzdáleností je nejen výrazně levnější na správu a provoz, ale lépe se v něm také žije. Poslední čtyři roky se o změně paradigmatu – stavět nikoliv na okraji, ale uvnitř a hustě – snaží IPR přesvědčit i veřejnost. A zdá se, že úspěšně. K zahušťování města na brownfieldech se totiž přiklánějí i Pražené.**

Podle výsledků průzkumu veřejného mínění, který zadalo Sdružení pro architekturu a rozvoj agentuře Ipsos, více než polovina z 500 dotázaných Pražanů dává přednost výstavbě na brownfieldech. Nevyužívané bývalé tovární areály v širším centru Prahy označilo za ideální místo k výstavbě 51 procent. Dalších 26,3 procenta by ale preferovalo rozšiřování města do krajiny a výstavbu na okrajích metropole. Celkem 12,6 procenta by nestavělo vůbec, naproti tomu osm procent by stavělo kdekoliv, je to možné.



***„Praha by měla následovat příklady vyspělých měst, jako je Amsterdam se čtvrtí IJburgu či Borneo-Sporenburgu nebo Hamburk se svou čtvrtí HafenCity, kdy město kvalitně zastavělo bývalé doky. To je příklad schopnosti města samo sebe plánovat, na kterém je vidět aktivní role města, které kooperuje s developery,“*** uvedl architekt, urbanista a člen Sdružení pro architekturu a rozvoj Pavel Hnilička, autor známé knihy Sídelní kaše. Výstavba na okrajích podle něho městu škodí. Teoreticky vzato k ní ani není důvod. Na rozdíl od jiných evropských metropolí má Praha uvnitř města téměř tisíc hektarů nevyužívaných pozemků. Na tuto plochu by se vešlo tolik nových obyvatel, jako má Brno. I kvůli tomu bývá Praha přirovnávána k ementálu a ve srovnání se sousedními metropolemi je poměrně řídce osídleným městem. Zatímco Praha má hustotu zalidnění 25 obyvatel na hektar, ve Vídni je to 41, v Mnichově 44 a v Berlíně 40 obyvatel na hektar.

**Budoucnost města je na brownfieldech**

Budoucnost rozvoje města právě na brownfieldech vidí také největší rezidenční stavitel a další člen Sdružení pro architekturu a rozvoj Dušan Kunovský. Jeho firma Central Group se proto již před lety na nákup pozemků tohoto typu zaměřila a v současnosti tak vlastní v Praze jen na osmi největších brownfieldech 510 tisíc m2 pozemků, na nichž může v budoucnu vzniknout 11 tisíc bytů*.* ***„Výstavba na brownfieldech je dražší, než stavba tzv. na zelené louce o náklady často v mnoha desítkách milionů korun na dekontaminaci a demolici původních objektů. Přesto jde jednoznačně o současný trend,“*** řekl Kunovský. Díky revitalizaci podobných zanedbaných a nepřístupných brownfieldů totiž vzniká kompaktní město s bohatou nabídkou služeb a kvalitní dopravní obslužností. Jen od určité hustoty a počtu obyvatel, potenciálních zákazníků, se totiž v nově vznikajících bytových areálech podnikatelům vyplácí zřizovat restaurace, obchody a služby.

Analytik a člen Sdružení pro architekturu a rozvoj a zároveň partner poradenské firmy KPMG Pavel Kliment vnímá zrychlené využití rozvojových a transformačních ploch uvnitř města jako velký potenciál i pro řešení stávající situace v Praze, kdy se ceny bytů začínají vymykat možnostem jejích obyvatel***. „Nedostupnost bydlení může negativně ovlivnit budoucí postavení Prahy v konkurenci ostatních měst a její ekonomickou výkonnost,“*** podotkl Kliment.

**Levné město krátkých vzdáleností**

Do jaké míry mají tvůrci Prahy v rukou budoucí náklady, které město za nové zastavěné části ponese, pregnantně ilustruje studie Hustota a ekonomika měst. Zveřejněna by měla být v následujících týdnech. Pavel Hnilička a další autoři z IPR a ČVUT v ní například vyčíslili, že roční náklad na údržbu a provoz veřejných prostranství v zástavbě rodinných domů činí 5900 korun na osobu za jeden rok a v blokové zástavbě typu Vinohrad 1283 korun na osobu za rok, tedy 4,6krát méně. ***„Kdybychom uvažovali, že by se mělo stavět nové město řekněme pro 20 tisíc obyvatel jako například Seestadt Aspern ve Vídni, tak by se pak náklady u těchto dvou typů zástavby v ročním rozpočtu lišily o 92 milionů korun. Za deset let už je to téměř miliarda ve prospěch hustšího města.* *Za tyto peníze se dá místo pouhých ulic vystavět řada jiných staveb, jako jsou školy, školky, veřejné parky, koncertní sály, muzea, galerie, hřiště, bazény a mnohé další*,“** dodal Hnilička.

Studie také ukazuje, jak je hustota města úzce provázaná s dopravou. Hustota pod 30 obyvatel na hektar znamená závislost na automobilu jako jediném možném dopravním prostředku, pod hustotou 50 obyvatel na hektar bývají dotace z obecních rozpočtů už tak vysoké a spoje tak řídké, že veřejná doprava přestává být pro obyvatele atraktivní. Zásadní je nicméně údaj, že pěší vazby se začnou odehrávat v těch částech sídel, které mají hustotu alespoň sto obyvatel na hektar.

O tom, jak „hustá“ nebo naopak „řídká“ je budoucnost Prahy, rozhodne do značné míry nový Metropolitní plán, jehož definitivní verze bude zveřejněna v druhé polovině dubna. Hnilička se ale domnívá – a je to i jedna z tezí České komory architektů k novému stavebnímu zákonu – že by bylo navíc potřeba daňově zvýhodnit výstavbu na brownfieldech, a naopak znevýhodnit zástavbu na zelené louce, která přináší městu vysoké náklady na obsluhu nových obytných území.