

Doc. Ing. arch. Ľubica Vitková, PhD.

POLYFUNKCIA - PREDPOKLAD EFEKTÍVNOSTI URBANISTICKÝCH ŠTRUKTÚR

Pre súčasnú teóriu i prax územného rozvoja je charakteristické hľadanie efektívnejších foriem, organizácie a prevádzky urbanistických štruktúr. Jednou z príčin neekonomickej prevádzky urbanistických štruktúr je extenzívny a monofunkčný rozvoj veľkej časti územia miest. Možnosťou, ako zabezpečiť potrebnú, ale efektívnu úroveň územného rozvoja, je presadzovať kompaktejšie a intenzívnejšie formy zástavby, racionálnu prevádzku a optimálne funkčné vzťahy najmä v rámci mestských urbanistických štruktúr. Medzi hlavné stavebné prvky tohto konceptu patrí i polyfunkčnosť.

Realizácia polyfunkčného rozvoja urbanistických štruktúr má niekoľko cieľov.

- Podporiť rovnomernejšie rozloženie základných funkčných systémov. Ich blízkosť, najmä v rámci určitej časti mesta má zabezpečiť časovo a energeticky úspornú mobilitu ľudí a tovarov. Hlavným mottom sa stáva „bývať, pracovať a žiť na jednom mieste“.
- Zabezpečiť úsporu plôch, respektíve zvýšiť intenzitu využitia územia vertikálnou integráciou rôznych funkcií ako i menšími nárokmi na dopravné plochy priestorovou blízkosťou základných funkčných systémov.
- Podmieniť vyššiu ekonomickú prosperitu územia. Výhody polyfunkcie sa často premietnu i do hospodárskych efektov.
- Vytvoriť prostredie vyššej kvality a bohatosti (mestskosti) a podporiť sociálnu integráciu.

1. Pojem polyfunkčnosti

Polyfunkčný rozvoj (funkčne zmiešané využitie územia) je pojem, ktorý je na prvý pohľad jednoznačný. Snáď preto sa často využíva, ale málokedy sa definuje. Bez vymedzenia tohto pojmu však môže dojsť k mnohým nedorozumeniam, respektíve, tento termín sa môže využívať úcelovo.

Vymedzenie miery priestorovej blízkosti rôznych funkcií

Podľa miery priestorovej blízkosti rôznych funkcií, polyfunkčnosť členíme na jemnozrnnú integráciu funkcií (v rámci objektu, respektíve v rámci bloku), strednej zrnitosti (v rámci súboru, zóny) a hrubozrnnú (v rámci väčšej oblasti – napríklad obvodu, prípadne mesta).

Úroveň funkčnej premiešanosti (funkčnej zrnitosti) má dopad na mieru efektívnosti urbanistických štruktúr. Pokým jemnozrnné premiešanie funkcií, najmä v rámci objektu, sa výrazne prejavuje v úsporách plôch, stredozrnný a hrubozrnný charakter polyfunkčných štruktúr sa rôznomu mierou podielá na prevádzkových úsporách, hrubozrnná polyfunkčnosť má vplyv najmä na hospodársku efektívnosť.

Rozsah a druh integrovaných funkcií (segmentov trhu)

Pojem polyfunkcia primárne predstavuje integráciu dvoch odlišných „výnosovo-produkčných“ funkcií. Na úrovni urbanistických štruktúr ide najmä o integráciu funkcie bývania a práce.

Náročnejšia a komplexnejšia charakteristika polyfunkčnosti definuje polyfunkčný rozvoj ako priestorovú symbiózu viacerých základných funkčných zložiek práce, bývania, rekreácie a služieb – teda integráciu troch alebo dokonca viacerých odlišných „výnosovo-produkčných“ funkcií (Urban Land Institut – USA).

V praxi a v teoretických prácach sa však tento pojem často používa oveľa voľnejšie. Napríklad i pre integráciu rôznych druhov zariadení jedného funkčného systému (napríklad komerčných aktivít medzi sebou - administratívy a obchodu). I v rámci polyfunkčnosti takéhoto charakteru sa dosahujú kvalitatívne i ekonomické efekty. Niektorí odborníci však už takúto formu integrácie

funkcií nepovažujú za polyfunkciu, nakoľko sa ním v územno-plánovacej praxi často zastiera hlavný cieľ – priblížiť k sebe základné funkcie.

Definovanie funkčného premiešania v územných plánoch miest a regulačných plánoch ich časťí by malo byť preto jasné. A to z hľadiska rozsahu a skladby integrujúcich sa funkcií, ako i z hľadiska priestorovej formy polyfunkcie. Má to význam pre usmernenie potencionálnych developerov a investorov.

2. Presadenie polyfunkčnosti

Tvorcovia urbánnego rozvoja architekti a urbanisti už dlhšiu dobu presadzujú polyfunkčné využitie územia. Považujú ho za súčasť kvalitnej urbanistickej tvorby. V poslednom období sa však vo väčšej mieri týmto problémom zaobrajú i ekonómovia, geografi, územní plánovači, ktorí hľadajú efektívne modely rozvoja miest (konцепcia kompaktného polyfunkčného mesta). Podpora efektívnych koncepcii rozvoja miest a ich časťí sa začína už uplatňovať a presadzovať i v praxi (v zahraničnej).

V plánovacích praktikách sa podporuje najmä konцепcia rozvoja polyfunkčných oblastí. Pre integráciu viacerých funkcií sú zaujímavé najmä lokality, ktoré majú pre ňu predpoklady. Nakoľko je prirodzené, že niektoré územia nikdy nebudú mať potenciál pre umiestnenie väčšej bohatosti funkcií. (Týka sa to najmä rozsiahlych a málo intenzívne zastavaných oblastí periférii, ale i menej ľahiskových polôh vnútorného mesta.)

Z koncepcného hľadiska, v súčinnosti s mestskými manažmentmi sa preto v súčasnosti zameriava polyfunkčný rozvoj najmä na nasledovné oblasti: mestské centrá a vnútromestské štvrte, mestské triedy – rozvojové osi, oblasti funkčnej reštrukturalizácie (nefunkčné priemyselné zóny, oblasti dokov, prekladísk a skladov), veľkoplošné sídliská povojnovej výstavby, nové predmestia.

3. Prirodzené tendencie premiešania funkcií

V súčasnosti možno sledovať i prirodzené tendencie k premiešaniu funkcií. Tieto sú zvyknú vhodne demonštrovať porovnaním minulého a súčasného pomeru počtu

existujúcich pracovných miest a počtu aktívneho obyvateľstva v skúmanej oblasti.

V jadrových mestách regiónov dnes napríklad vysoko prevyšuje počet pracovných príležitostí nad počtom aktívneho obyvateľstva a počet prítomných nad trvalo bývajúcimi. Jadrové mesto v rámci regiónu je teda silne polyfunkčné (hoci tvorené prevážne z monofunkčných zón) najmä vďaka vysokej dochádzke za prácou a vybavenosťou. Cieľom súčasných snažení je však dochádzku obmedziť a časť bývajúcich z periférie pritiahať do mesta, teda dosiahnuť nie len „statistickú“ polyfunkčnosť.

Na základe prevedených analýz v zahraničí sa ale preukázalo, že v mnohých mestských oblastiach sa prirodzene zvyšuje počet zamestnancov na počet obyvateľov, ktorý sa realizuje preferenciou blízkosti práce a bývania. (Táto je napríklad veľmi silná u žien.)

Parametre pre funkčne zmiešané územia

Pozitívna príťaživosť funkčne zmiešaného územia môže pôsobiť len v rámci určitých veľkostných parametrov, respektíve len pri určitých hustotách a počtoch obyvateľov. Aby bolo ekonomicky únosné realizovať v území vybavenostné funkcie a situovať pracovné príležitosti, toto musí spĺňať nasledovné kritériá: hustotu zástavby okolo lpp 1,0, minimálnu hustotu obyvateľov/ha 150, minimálny počet obyvateľov pre bohatší rozsah polyfunkcie je okolo 6000 (čomu zodpovedá 2000 – 2500 pracovných príležitostí).

4. Potenciál pre funkčne zmiešané územia

Nové hospodárske aktivity, formy bývania...

Z hľadiska ekonomie prevádzky mesta je najvýznamnejšia integrácia funkcií práce a bývania, z hľadiska zlučiteľnosti v minulosti najproblematickejších funkčných systémov. I v súčasnosti len niektoré hospodárske aktivity či formy bývania majú predpoklady vzájomnej integrácie či priestorovej blízkosti. Pričom funkčne zmiešané územia majú priniesť výhody ako pre nové formy práce (dôležitosť väzby na atraktívne polohy a množstvo vzťahov), tak pre zamestnancov

EFEKTY POLYFUNKČNEHO ROZVOJA

- redukcia plôch nevyhnutných na rozvoj
- redukcia dopravných plôch (viac krátkych – peších ciest)
- efektívnejšia prevádzka mesta a jeho častí
- väčší predpoklad prirodzenej reštrukturalizácie a recyklácie objektov a území



udržateľný rozvoj - úspora plôch a energii

- vzájomné posilovanie funkcií
- väčšia pravdepodobnosť presadenia sa niektoré z integrovaných funkcií
- atraktívnosť a vitalita prostredia
- spoločenská ochrana verejného prostredia - redukcia kriminality



hospodárske efekty

Hierarchia verejných priestorov

Láhké metro

Hl. nám.

obvodu

Park obvodu

Lokálne
námestie

Lokálny
park

Líniová
zeleň

- Polyf.
štruktúra
- Obyt. zást.
- vyšš. hust.
- Prevažuj.
- obytné územie

Integrovaný dopravný systém

Lokálna
autob.
linka

Prístup.
komun.

Obsluž.
komun.

Obchody

Zákl.
škola
Kostol
Verej.
zariad.

Rôznorodosť využitia územia (z hľadiska funkcií a intenzity)

Občianska vybavenosť

Obr. 1 Model kompaktného polyfunkčného a dobre prepojeného mesta

(blízkosť práce, prístup k verejným a poloverejným aktivitám).

Pre umiestnenie hospodárskych (podnikateľských) aktivít vo funkčne zmiešanom území musí byť splnená technická a prevádzková kompatibilita zariadení, ako i výhodnosť integrácie pre hospodársku aktivitu. Súčasné intenzívnejšie situovanie uvedených aktivít v rámci polyfukčných štruktúr umožňuje predovšetkým presun ťažiska hospodárstva na terciárny a kvartérny sektor, ako i menšie plošné nároky mnohých zariadení.

Mnohé druhy podnikateľských aktivít terciárneho a kvartérneho sektora preferujú najmä funkčne zmiešané územie vnútorného mesta. Ide najmä o kancelárske zariadenia, vedecko-výskumné aktivity, začínajúce podniky, niektoré druhy priemyslu. Pre túto lokalitu sa rozhodujú najmä podnikateľské aktivity, ktorým záleží na imidži a u ktorých je rozhodujúca kvalita pre odberateľa, zákazníka. (Ide asi o 20% hospodárskych aktivít). Niektoré druhy podnikateľských aktivít (sekundárneho sektora) preferujú naopak polyfukčné prostredie vonkajšieho mesta. Ide najmä o podnikateľské aktivity, ktoré prirodzene integrujú výrobné, kancelárske plochy a funkciu bývania. Charakteristickým príkladom sú živnostenské oblasti.

Uplatnenie bývania vo funkčne zmiešaných územiach zas závisí vo veľkej miere od názorov na bývanie v tej ktorej krajine, meniaceho sa demografického vývoja, ako i zmien životného štýlu, či prevládajúcich foriem práce. Prirodzená integrácia bývania a práce je charakteristická najmä pre „živnostenské“ oblasti. V súčasnosti sa však zväčšuje i potenciál bývajúcich pre ťažiskové lokality mesta, ktoré sú z hľadiska uplatnenia vyššieho percenta bývania najproblematickejšie.

Predstavuje ho najmä narastajúci počet jednočlenných domácností, väčší počet študentov, bezdetných manželstiev, prechodne bývajúcich...

Charakter integrujúcich sa pracovných aktivít a štruktúra obyvateľov polyfukčných lokalít podporuje ďalšiu funkčnú bohatosť

prostredia. Zaujímavý je najmä rozvoj voľnočasových funkcií v sledovaných územiach.

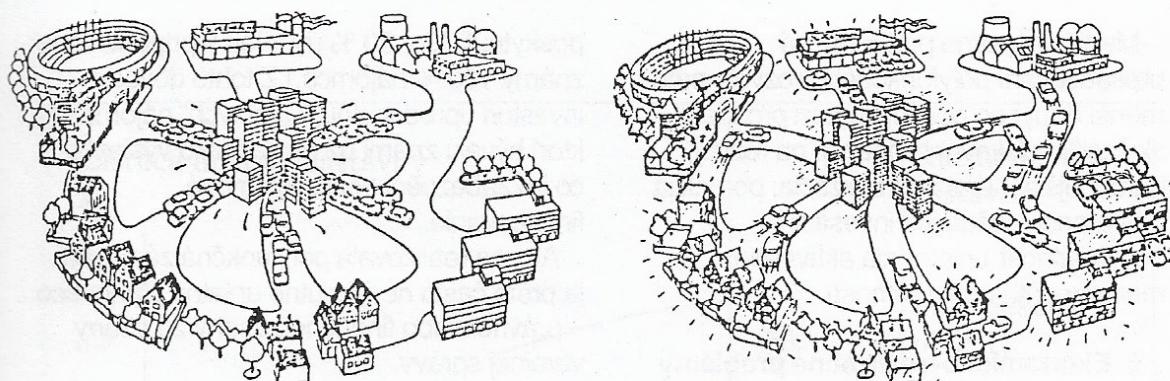
Uplatnenie princípu dopytu po funkčne zmiešanom území

Pri renesancii polyfunkčnosti v súčasnosti zohráva dôležitú úlohu vlastné rozhodnutie užívateľa pre polyfunkčnosť, nie „nátlak plánu“. Podniky a domácnosti si volia lokalizáciu vo funkčne zmiešanom území len po racionálnom zvážení a za predpokladu, že im táto volba prinesie väčší efekt ako lokalita v monofukčnej zóne.

Preto pri presadzovaní polyfunkčnosti je nutné položiť si hned' niekoľko otázok. Kedy vzniká dopyt po funkčne zmiešanom území? Kto bude mať záujem o polyfunkčné prostredie? Aký veľký podiel trhu bude preferovať funkčne zmiešané územia ako alternatívu k monofukčným lokalitám? V akých polohách mesta budú vyhľadávať podniky a komerčné aktivity ako investori polyfunkčné prostredie? A aké polohy sú zaujímavé pre obyvateľov ako užívateľov? Odpovede na tieto otázky majú podať prehľad o dopyte po polyfunkčnom prostredí. Majú zmapovať funkčne zmiešané územia z hľadiska ziskovosti – či budú pre investorov zaujímavé – a teda do akej miery je možné počítať s presadením konceptu polyfunkčnosti v praxi.

5. Vplyvy pôsobiace proti funkčnému premiešaniu

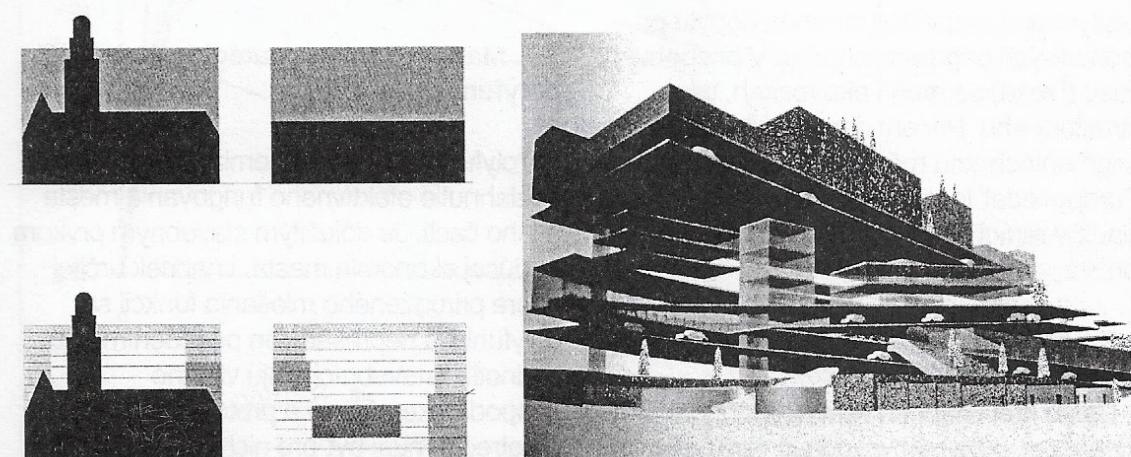
Uplatňovanie polyfunkčnosti pri územnom rozvoji nie je jednoduché a priamočiare. Je to náročná sklačka rozličných požiadaviek, hľadísk a rôznych podmieňujúcich faktov. V protismere funkčného premiešania ešte stále pôsobí množstvo tendencií. Najsilnejšie sú pretrvávajúca zotrváenosť funkčného zónovania, koncentračné a racionalizačné procesy u značnej časti hospodárskych aktivít (preferencia veľkokapacitných zariadení, jednoduchej a lacnej výstavby), či hlboko zakorenенé predstavy o kvalite bývania vo vlastnom dome so záhradou na okraji mesta. Vplyv trhu s prirodzenou priestorovou koncentráciu podobných funkcií, tieto tendencie len posilňuje.



Obr. 2 Monofunkčné zónovanie je náročné na prevádzku a dopravné plochy

Blok s prevažujúcou administratívnu funkciou	Blok s rovnomerným rozložením jednotlivých funkcií
Značné nároky na plochy prístupových komunikácií	Plošné úspory je možné dosiahnuť polyfunkčnosťou zástavby (dopravné špičky sa rozkladajú)

Obr. 3 Priestorová blízkosť a vhodná proporcia základných funkčných systémov predstavuje výrazné prevádzkové efekty (príklad úrovne bloku)



Tradičný spôsob vertikálnej integrácie (obchod – služby, kancelárie, bývanie)

Vízie vertikálneho vrstvenia celých mestských úrovní

Obr. 4 Efekty úspor sa znásobujú vertikálnou integráciou rôznych funkcií

Medzi nesporné problémy pri presadzovaní polyfunkčného rozvoja patrí menší dopyt po polyfunkčnom prostredí, zložitejšie získavanie financií na rozvoj, náročnejšia a drahšia realizácia, pomalšia návratnosť vložených investícii a nevyhnutnosť uplatnenia aktívneho manažmentu nehnuteľností.

6. Ekonomicko-realizačné problémy

Investori

Investori pri výbere lokality vychádzajú z rôznych záujmov, potrieb a kalkulácie *rentability*.

Na polyfunkčnú zástavbu sa orientujú predovšetkým malí investori, malí a strední užívateľia (špecializovaný obchod, slobodné povolania, rôzne živnosti...) a účelovo viazaní investori (viazaní komunálou podporou a pod.). Polyfunkčné prostredie preferujú určité komerčné spoločnosti (banky, poštovne, komerčná administratíva...) a investori so vzťahom k danej lokalite. Najväčší problém je u tzv. profesionálnych investorov. Títo sa totiž špecializujú len na určitý druh výstavby (na stavbu bytov, administratívnych objektov, priemyselných hál a pod.) a často dokonca preferujú i monofunkčné zóny.

Problém časových zmien cien a dopytu po určitých segmentoch trhu

Uvedená špecializácia investorov je ovplyvnená neustálou zmenou dopytu po jednotlivých segmentoch trhu. V priebehu času (i roka) sa mení, ako rozsah, tak štruktúra trhu. Pričom dopyt po jednotlivých segmentoch trhu môže byť úplne opačný. Predpovedať tento vývoj a ešte ho i úspešne zladiť v rámci polyfunkčného rozvoja je veľmi zložité.

Problém financovania polyfunkčného rozvoja

Často krát i napriek verejnej podpore (finančnej, pozemkovej účasti verejného sektora a pod.) býva financovanie polyfunkčného rozvoja problematické. Spôsobuje to značné „nájomné riziko“. Banky pri poskytnutí úveru vyžadujú dôkaz o budúcom prenájme už na začiatku stavby. (Na Slovensku je napríklad banka ochotná

poskytnúť 70 – 80 % úver len v prípade ak je známy 100 % nájomca.) Z tohto dôvodu investori uprednostňujú „veľkých“ nájomcov, ktorí bývajú známi už na začiatku výstavby, čo im zabezpečí bezproblémové financovanie.

Aby sa realizovala polyfunkčná zástavba je preto často nevyhnutné uplatniť plánovacou – právne alebo finančné zásahy zo strany verejnej správy.

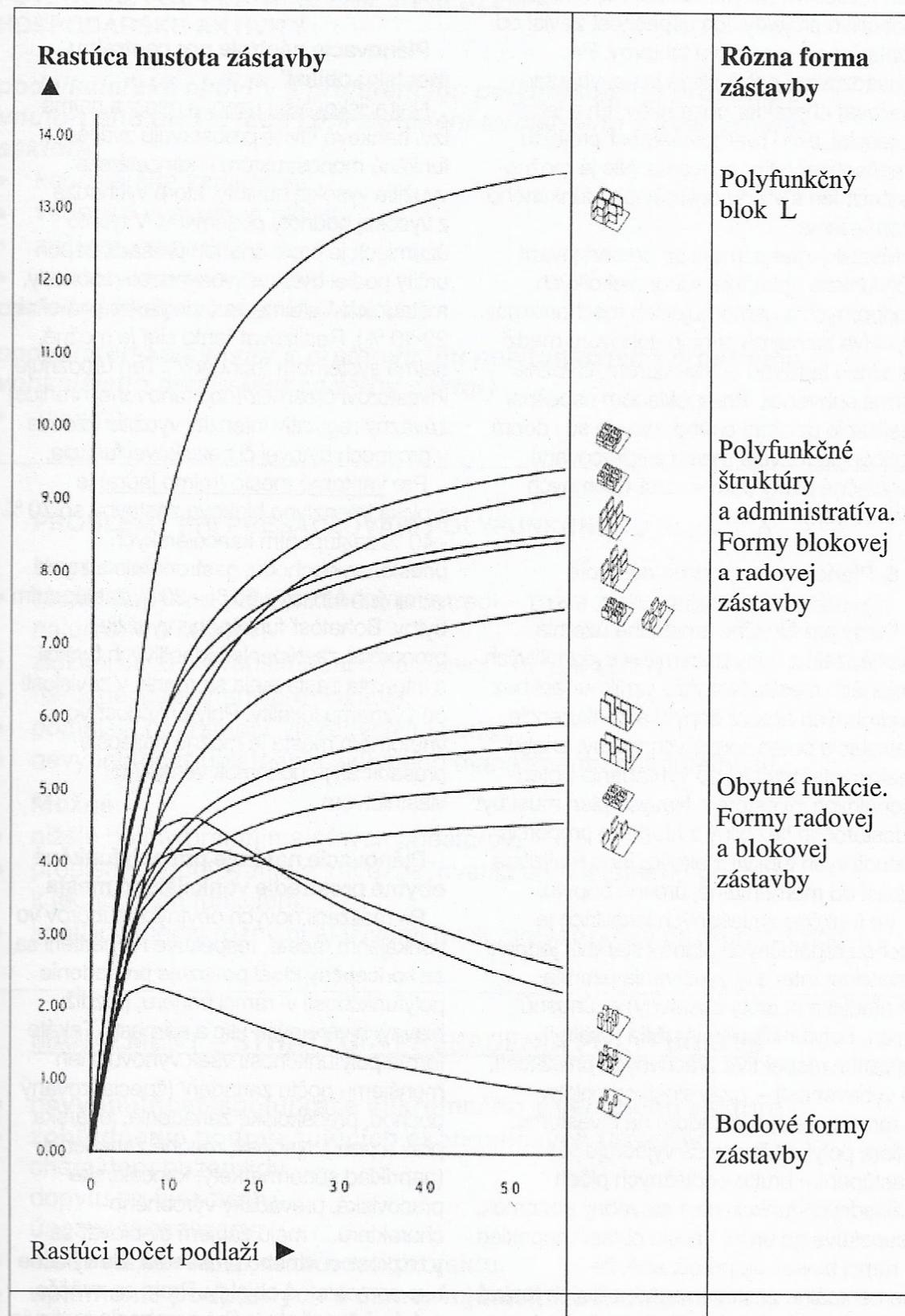
Vplyv ceny pozemkov na mieru polyfunkčného využitia

Spektrum funkčnej bohatosti je závislé od ekonomickej únosnosti realizovateľnosti. Realizácia polyfunkčnosti má tým väčšie šance na úspech, čím je hodnota pozemkov nižšia. Napríklad funkčnú premiešanosť s väčšou škálou funkcií je jednoduchšie presadiť v „živnostenských“ oblastiach (nakol'ko cena pozemkov je v nich nižšia), ako ju „presadiť“ v „jadrových“ oblastiach (kde vysoká hodnota pozemkov navyše umožňuje presadiť len nižšiu škálu funkcií – i to najmä ziskových).

Iná situácia nastáva v prípade, keď je v prirodzenom ekonomickom záujme investorov určité funkčné premiešanie (napríklad funkcií menej výnosných s vysoko výnosnými). Typickým príkladom tohto druhu funkčnej premiešanosti je integrácia obchodu s voľnočasovými, aktivitami. Takáto funkčná integrácia zvyšuje zisk obchodu, ale pritom profitujú i zariadenia doplnkové.

7. Management – stratégia presadenia polyfunkcie

Polyfunkčný rozvoj územia je cieľom pre dosiahnutie efektívneho fungovania mesta a jeho časti. Je dôležitým stavebným prvkom budúcej ekonómie mesta. I napriek určitej miere prirodzeného miešania funkcií sa polyfunkcia nepresadí len pôsobením trhu. Jednotliví stavebníci majú vlastné hospodárske záujmy a preto polyfunkčné prostredie musí byť pre nich výhodné. Na druhej strane sa však funkčné premiešanie nedá vynútiť. Na jeho presadenie je nevyhnutná vzájomná spolupráca verejného a súkromného sektora („Public–Private Partnership“). Presadenie polyfunkčnosti si preto vyžaduje rozsiahle stratégie



Obr. 5 Porovnanie efektívnosti polyfunkčných a monofunkčných štruktúr.
Polyfunkčnými štruktúrami je možné dosiahnuť najvyššie hodnoty intenzity zástavby.

a premyslený management. V súčasnosti sa darí realizovať polyfunkčnosť najmä cez jednotlivé projekty. Ich úspešnosť závisí od zohľadnenia množstva faktorov. Pri presadzovaní polyfunkcie je nevyhnutné sledovať charakter pozemkov, trh a jeho potenciál, ako i realizatelnosť projektu a spôsob jeho financovania. Nie je možné vystačiť len s víziou optimálneho funkčného premiešania.

Mestský manažment pri presadzovaní polyfunkcie uplatňuje súbor niekoľkých podporných a usmerňujúcich mechanizmov. Využíva sa najmä princíp dohovoru medzi verejnou správou a investorom, či rôzna forma subvencíí. Predpokladom úspešnej realizácie polyfunkčného rozvoja sú i dobrá koncepcia rozvoja mesta a spracované regulačné plány (ako súčasť územných plánov zón).

8. Plánovaco – právne nástroje

Plány pre funkčne zmiešané územia vychádzajú z ceny pozemkov v jednotlivých polohách mesta. Nemôžu vzniknúť ani bez podrobných analýz dopytu a konkurencie, kalkulácie potencionálnych ziskov, analýz realizatelnosti až po vyhľadanie potencionálnych investorov. Navyše plán musí byť i dostatočne flexibilný z hľadiska proporcie jednotlivých funkcií, nakoľko jeho realizácia závisí od momentálnej úrovne dopytu.

Vo funkčne zmiešaných lokalitách je úlohou regulačných plánov stanoviť jednak únosnosť intenzity využívania územia (z hľadiska hustoty zástavby) a „únosnú“ mieru polyfunkčného využitia (určité % bývania, respektíve pracovných príležitostí, či vybavenosti – v závislosti od polohy v rámci mesta) s ohľadom na investorov. Miera polyfunkčnosti sa vyjadruje % zastúpením brutto podlažných plôch základných funkcií na 1 stavebný pozemok, respektíve na určitú väčšiu oblasť (napríklad v rámci bloku). Je prirodzené, že percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v rámci polyfunkčných štruktúr nie je a nebude rovnorodé, čo vyplýva z rôznej hodnoty pozemkov - v závislosti od významu polohy v určitej oblasti mesta, či dokonca mestského bloku. Pre jednotlivé mestské oblasti je možné na základe podrobných

analýz stanoviť určitý orientačný interval proporcie základných funkčných skupín.

Plánovacie nástroje pre centrálnu mestskú oblasť

Najľažiskovejšie územia miest a najmä tzv. bankové štvrtle predstavujú zväčša funkčnú monoštruktúru – kancelárske využitie vysokej hustoty, ktoré vychádza z vysokej hodnoty pozemkov. V týchto územiach je preto snahou presadiť aspoň určitý podiel bytov a vybavenosti (obchody, reštaurácie kultúrne zariadenia (reálne okolo 20-10 %)). Realizovať tento cieľ je možné najmä systémom „bonusov“. Ten umožňuje investorovi prekročiť (do stanovenej hranice) záväzný regulatív intenzity využitia územia v prospech bytovej či neziskovej funkcie.

Pre vnútorné mesto (mimo jadra) je typická intenzívna bloková zástavba so 70 % - 40 % zastúpením kancelárskych priestorov, obchodu, gastronómie a iných verejných funkcií a 60 % - 30 % zastúpením bytov. Bohatosť funkčného využitia, proporčné zastúpenie jednotlivých funkcií a intenzita zastavania sa menia v závislosti od významu lokality. Polyfunkčnosť vo vnútornom meste je možné najlepšie presadiť ak je pozemok verejným vlastníctvom.

Plánovacie nástroje pre polyfunkčné obytné prostredie vonkajšieho mesta

Pri realizácii nových obytných súborov vo vonkajšom meste, respektíve na periférii sa za koncepcný ideál považuje presadenie polyfunkčnosti v rámci parteru, pozdĺž hlavných verejných ulíc a námestí. Takáto forma polyfunkčnosti však vyhovuje len menšiemu počtu zariadení (špecializovaný obchod, predškolské zariadenia, lekárska prax a pod.). Naopak, mnohé zariadenia (napríklad supermarkety, kancelárske pracoviská, prevádzky výrobného charakteru...) majú záujem etablovať sa v blízkosti obytného prostredia, ale výlučne ako samostatné objekty. Preto sa zväčša polyfunkčnosť obytného prostredia realizuje formou priestorovej blízkosti zariadení práce, vybavenosti a prevažne čistého bývania. Proporčné zastúpenie základných funkcií závisí najmä od intenzity zastavania, počtu obyvateľov a dopytu po iných funkciách.

POTENCIÁL PRE FUNKČNE ZNIEŠANÉ ÚZEMIA HOSPODÁRSKE AKTIVITY

podnikateľské aktivity s preferenciou polyfunkčného prostredia vnútorného mesta (cca 20% zariadení terciérneho a kvartérneho sektora)

- kancelárske zariadenia
- vedecko-výskumné aktivity
- začínajúce podniky
- niektoré druhy priemyslu

podniky, ktorým záleží na imidži

podnikateľské aktivity s preferenciou polyfunkčného prostredia vonkajšieho mesta (sekundárny sektor)

- živnosti

PROBLÉMY PRI PRESADZOVANÍ POLYFUNKČNÉHO ROZVOJA

Nesporné:

- Menší dopyt po polyfunkčnom prostredí – ťažie získavanie potenciálnych nájomcov a kupcov,
- zložitejšie získavanie financií na rozvoj (na realizáciu),
- náročnejšia a drahšia realizácia,
- pomalšia návratnosť vložených investícii,
- nevyhnutnosť uplatnenia aktívneho manažmentu nehnuteľností.

Možné:

- nižšie nájmy prenajímateľných priestorov,
- problémy oddel'ovania a zabezpečovania samostatného prístupu k jednotlivým funkciám,
- konflikty medzi rôznymi aktivitami (hluk, prevádzkové problémy a pod.).

MANAŽMENT – STRATÉGIA PRESADENIA POLYFUNKCIE

- nevyhnutnosť spolupráce súkromného a verejného sektora
- zohľadnenie podmieňujúcich ekonomických faktorov
 - charakteru pozemkov
 - dopytu po funkciách
 - únosnosti realizácie
- sledovanie realizovateľnosti projektu
- uplatnenie podporných a usmerňujúcich mechanizmov
 - dohovor
 - subvencie
 - spracovaná stratégia rozvoja mesta a jeho časti
 - regulačný plán

9. Záver

Polyfunkčné využitie územia miest prispieva k udržateľnému rozvoju. Preto samosprávy miest najmä v západoeurópskych krajinách začali cieľavedome polyfunkčný rozvoj podporovať. Mestská plánovacia politika sa v súčasnosti zameriava najmä na podporenie priestorovej blízkosti základných funkcií, ktorá má vplyv nielen na efektívnejšiu prevádzku mesta, ale posilňuje i jeho životoschopnosť a variabilnosť. Úlohou mestských manažmentov je preto postupne „zapáliť“ pre výhody polyfunkčného rozvoja väčšie množstvo developerov a investorov.

Pri presadzovaní polyfunkčnosti je potrebné zohľadniť množstvo podmieňujúcich faktorov. Lebo len tak môže byť realizácia polyfunkčného rozvoja úspešná. I napriek tomu sa však vyskytujú určité ťažkosti. Skoro pri všetkých polyfunkčných projektoch dochádza v procese realizácie k určitým zmenám. Nezávisle od miesta a konceptu sa zvykne zredukovať rozsah polyfunkcie a zväčšuje sa „zrmitosť“ premiešania funkcií. Realizovaný rozsah polyfunkcie je teda vždy menší ako plánovaný. Dôvodom je ohrazený trhový potenciál pre polyfunkčnú štruktúru, dominantnosť veľkých investorov, ako i deficit v manažmente. Polyfunkcia si preto vyžaduje posilniť najmä kvalitu konцепcie rozvoja mesta, „spracovávanie“ regulačných plánov a mestský manažment (zainteresovanie hospodárskych subjektov, finančnú podporu zo strany verejného sektora, všeobecnú osvetu pre ekologicko – ekonomickú stavbu miest).

Literatúra:

1. Bentley, Alcock, Murrain, Mc Glynn, Smith: *Responsive Environments*, Oxford 1985
2. Becker, H., Jessen, J., Sander, R.: *Ohne Leitbild – Stadtebau in Deutschland und Europa*, Zurich, 1999
3. Brehemy, M.: *Urban densities and Sustainable Development*, New Castle upon Tyne, 1995
4. Coupland, A.: *Reclaiming The City*, London 1997
4. Farmer, I.: *Aplikácia developerskej činnosti v praxi* (Spiller& Farmer, Odborný seminár SKA, Bratislava 2000)
5. Jenks, M., Burton, E., Williams, K.: *Compact Cities and Sustainability*, London 1997.
6. MVRDV: *RAR MAX Excursion on Density*, Rotterdam 1998
7. Rhind, D., Hudson, R.: *Land Use*, London 1980
8. Urban Task Force: *Towards an Urban Renaissance*, London 1999