



Zápis č. 10

z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 22.10.2018

| | |
|--------------------------|---|
| Přítomní členové: | Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch. Petr Kincl, Ing. arch. Jana Jand'ourková Medlíková, M.A. Martin Kloda, Doc. Ing. arch. Jakub Cigler |
| Přítomní ostatní: | Lenka Lenertová Skřivánková (zapisovatelka) [REDACTED] |
| Omluveni: | |

| | |
|-------------------------|--|
| Program jednání: | <ul style="list-style-type: none">• <u>Úvod</u> - zahájení• <u>Projednávané body:</u><ol style="list-style-type: none">1) 9.45 Byty Ještědská – k.ú. Horní Hanychov2) 10.30 Rodinný dům Dobrodružná – k.ú. Vesec u Liberce3) 11.15 Viladům Hradební – k.ú. Horní Růžodol4) 13.00 Novostavba – objekt pro bydlení ul. Světelská – k.ú. Horní Hanychov5) 14.00 administrativa, vyhodnocení projektů• <u>Různé:</u> |
| Předmět jednání: | <ul style="list-style-type: none">• Úvod –• Projednávané body:<ol style="list-style-type: none">1) BYTY JEŠTĚDSKÁ - LIBEREC - Jedná se o studii architektonického a urbanistického řešení 2 bytových domů na pozemcích parc. č. 485/1, 484/4 a 486/1 v katastrálním území Horní Hanychov, ul. Ještědská. Bytové domy jsou navrženy jako čtyřpodlažní objekty mírně posunuté a natočené dle linie Slunného potoka a linie Ještědské ulice. Pozemky se dle platného územního plánu nacházejí v návrhových a přestavbových plochách smíšených městských (SM), která jsou určena pro bydlení v kombinaci s obslužnými funkcemi. Určujícím typem zástavby jsou viladomy a bytové domy blokového charakteru zpravidla integrující více činností. Projekt je zpracován ve fázi architektonické a urbanistické studie (SIADesign Liberec s.ro.), na odbor HA byla investorem dne 16.10.2018 podána Žádost o projednání v radě architektů. Návrh bytových domů ve fázi studie je v souladu se stávajícím územním plánem. RA projednala záměr se zástupci investora velice podrobně a s takto navrženým hmotovým a urbanistickým záměrem souhlasí. Základním tématem diskuse se stala vazba navržených objektů k lokálnímu centru Horní Hanychov a význam lokality jako skutečného centra pro nástup do rekreační zóny Ještěd, zdůrazněné již existující infrastrukturou. V dalších fázích projektu je nezbytné doložit chybějící širší vztahy. Přestože investor řeší objekt pro bydlení, veřejný prostor je přirozenou součástí kvalitního návrhu. Návrh v dalších fázích musí dořešit a do vizualizací a plánů doplnit sousední objekt RD na východní straně řešené lokality a doložit vztah nově budované komunikace pro parkování k bezprostřední blízkosti objektu RD. RA upozorňuje na neřešené výškové parametry v území. Z hlediska dalšího propracování projektu RA doporučuje<ul style="list-style-type: none">- Podrobněji řešit rozhraní veřejného a soukromého prostoru včetně jasně definovaného vztahu k ulici Ještědská |

- Řešit otevřenost severní fasády objektu ve smyslu pozitivní vizuální komunikace s veřejností a nově vytvářeným centrálním nástupem do rekreační zóny.
- Zvážit rozsah obchodních ploch, přestože respektuje rozhodnutí investora o rozsahu obchodních ploch.
- Nereagovat návrhem na protihlukové zdi, které v Ještědské ulici nevytváří charakter území.
- Reagovat návrhem na možnost vzniku budoucího nástupního centra rekreačního území včetně adekvátní občanské vybavenosti tohoto centra.

RA konstatuje, že návrh směřuje k vytvoření vysoce kvalitní architektury a užitného prostředí budoucích uživatelů. V souladu s tímto cílem, investor i architekt musí dbát na pečlivé řešení a návaznost na veřejný prostor. Z podrobné debaty nad projektem lze připomenout otevřenost autorů k další diskuzi o polohování obou objektů na pozemku a tvarosloví uzavřené, plné fasády, a to i při vědomí „obklíčení“ objektu tramvajovou tratí a její točky. Debata vyvolala otázky budoucího vývoje v tomto pro Liberec významném rekreačním území, respektive v jeho nástupním centru.

- 2) **RODINNÝ DŮM DOBRODRUŽNÁ - LIBEREC** – Jedná se o studii architektonického a urbanistického řešení rodinného domu na pozemku parc. č. 1017/27 v katastrálním území Vesec u Liberce, ul. Dobrodružná. Navržený dům je kompozicí dvou kvádrů s rozdílnými funkcemi, spojených proskleným krčkem. Dům je funkčně rozdělen na tři části – rodinný dům pro 4 - člennou rodinu, prostory sloužící rodinné firmě a relaxační prostory. Hlavní objekt je 3 - podlažní, přičemž 2. NP je v JZ rohu ustoupené. Pozemek se dle platného územního plánu nachází ve stabilizovaných plochách bydlení čistého, která jsou určena pro bydlení převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami s převažující funkcí rekreační. Určujícím typem zástavby jsou rodinné domy a vily, případně viladomy s maximální výškou objektů tři podlaží včetně podkroví. Projekt je zpracován ve fázi architektonické a urbanistické studie (SIADESIGN Liberec s.ro.), na odbor HA byla investorem dne 16.10.2018 podána Žádost o projednání v radě architektů.

RA nesouhlasí s navrženým záměrem a doporučuje k přepracování v souladu s ÚPD

Návrh výrazně překračuje hmotové i plošné standardy v území a lze konstatovat, že nerespektuje určitý specifický místní charakter a měřítko v území. Z hlediska posouzení nebylo pro RA čitelné propojení obytné části RD a navržené provozovny.

- 3) **VILADŮM V UL. HRADEBNÍ - LIBEREC** – Jedná se o koncept záměru výstavby viladomu na pozemku parc. č. 72 v katastrálním území Horní Růžodol, ul. Hradební. Viladům je navržen jako 3 - podlažní kvádrová hmota, třetí podlaží je směrem do ulice o 1,2 m ustoupené a je odlišené i materiálově. Půdorys je obdélníkového tvaru o rozměrech 13,4 x 16,1 m (v poměru 1:1,2). Objekt má částečně zapuštěný suterén, přístupný sjezdem z ul. ze Z strany, které je určeno pro parkování, techniku a sklady. Vstup do objektu je přímo z ul. Hradební. V každém NP jsou umístěny 2 byty, ustoupený prostor ve 3. NP slouží jako terasa pro byty v posledním podlaží. Pozemek se dle platného územního plánu nachází ve stabilizovaných plochách bydlení čistého, která jsou určena pro bydlení převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami s převažující funkcí rekreační. Určujícím typem zástavby jsou rodinné domy a vily, případně viladomy s maximální výškou objektů tři podlaží včetně podkroví. Projekt je zpracován ve fázi architektonické studie (Ing. arch. Ondřej Novosad), na odbor HA byla projektantem dne 15.10.2018 podána Žádost o vyjádření SML k uvažovanému investičnímu záměru, studii. Dne 27.8.2018 bylo SML, odborem HA vydáno vyjádření k investičnímu záměru a stanoveny požadavky na předmětnou stavbu.

RA doporučuje:

Návrh viladomu ve fázi studie je v souladu s územně plánovací dokumentací a **RA souhlasí** s navrženou koncepcí. Návrhu chybí situace širších vztahů, kterou musí autor návrhu pro další projednání doplnit. Navržený objekt se nachází ve velice kvalitním prostředí a topograficky zajímavým prostorem pro budoucí obytnou funkci. V lokalitě lze vysledovat určitý specifický charakter zástavby ve formě výrazných centrálních rizalitů.

Přes souhlas se základním záměrem v území RA důrazně doporučuje:

- Zvážit změnu pozice objektu posunem západním směrem, tak aby více uzavřel obytnou čtvrt
- Úpravou pozice objektu změnit pozici vstupu do objektu i princip parkování na pozemku, který je v návrhu a na hraně užitnosti a blokuje případně kvalitnější užití obytných prostor v domě a jeho okolí.
- Zvážit kvalitu a rozměr vstupního prostoru do objektu, který je v návrhu velice stísněný
- Dle výše uvedeného zvážit odkaz na lokální charakter centrálních rizalitů, a rizalit navýšit dle charakteru a výšky na sousedních objektech
- Pro zkvalitnění pobytu v bytech samotných zvětšit plochy balkonů
- Zvážit možnost použít na objektu větší míru detailů a tak zdůraznit historickou charakter a kvalitu prostředí, v kterém se nachází. Koncept návrhu se jeví jako nevýrazný.

- 4) **NOVOSTAVBA – OBJEKT PRO BYDLENÍ – UL. SVĚTELSKÁ, LIBEREC** - Jedná se o záměr výstavby objektu pro bydlení o 5 bytových jednotkách na pozemku parc. č. 571/1 v katastrálním území Horní Hanychov, ul. Světelská. Objekt je řešen jako jedna hmota osově rozdělená na dvě hlavní části. Dům je dvoupodlažní, kdy střešní nástavba je půdorysně zmenšena. Řešení zpevněné plochy na společné hranici s komunikací nebude oploceno a umožní tak zároveň obratiště. Parkovací místa jsou navržena 2 pro každý byt. Pozemek se dle platného územního plánu nachází ve stabilizovaných plochách bydlení čistého, která jsou určena pro bydlení převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami s převažující funkcí rekreační. Určujícím typem zástavby jsou rodinné domy a vily, případně viladomy s maximální výškou objektů tři podlaží včetně podkroví. Zpracovaný projekt (RIP stavební projekty) je ve fázi dokumentace pro územní řízení, na odbor HA byla projektantem dne 8.10.2018 podána Žádost o souhlas SML se stavbou.

RA souhlasí s navrženým projektem ve fázi dokumentace pro územní řízení.

Navržený objekt se nachází v extrémně kvalitním prostředí na hraně zalesněné části Ještědu, a v bezprostředním okolí se nachází spíše nekvalitní a bezcharakterní výstavba. Návrh se může stát nositel kvality a nového druhu zástavby v této lokalitě. Na komplikovaný moment úzké přístupové komunikace autor návrhu reaguje využitím části soukromého pozemku pro rozšíření uličního profilu a zároveň vytvořením nejen užitné parkovací plochy ale i možnosti točky pro vozy záchranných služeb či svozu odpadů. Tento moment návrhu vnímá RA velice pozitivně jako příklad chování soukromého investora k veřejnému prostoru.

Na základě detailního projednání návrhu přesto RA závazně doporučuje

- Doplnit pojezdovou komunikaci až k vstupu do objektu a to jak pro budoucí obyvatele, tak pro případný příjezd vozidel ZZS
- Pojezdovou komunikací vytvořit parkujícími auty neblokovanou točku pro vozy zajišťující svoz odpadu
- V další fázi dokumentace zpracovat detailněji architektonicky kvalitní veřejný prostor řešeného území včetně části odpadového hospodářství.

- Mimo výše uvedené úpravy veřejného prostoru RA doporučuje zamýšlení nad větší otevřeností objektu směrem ke krajině v dálkových výhledech.

5) VILAPARK HORSKÁ – ÚZEMNÍ STUDIE

Vyřádění po 2. projednání navržené studie

Vzhledem k rozsahu území a vliv návrhu na okolní zástavbu, infrastrukturu a městem vlastněné pozemky, které jsou součástí územní studie, navrhl předseda RA opětovně projednání územní studie Horská na jednání RA dne 22.10.2018.

Součástí projednání dne 22.10.2018 byly i doručené připomínky Ing. arch. Marie Procházkové k dopravnímu řešení, zásobování pitnou vodou v území a odvodnění řešeného území a následné podrobnější prozkoumání řešeného území členy RA.

RA konstatuje, že k celkovému řešení územní studie má významné připomínky a požaduje jejich projednání a vyjasnění dalších vztahů v území.

RA konstatuje, že předložené připomínky Ing. Arch. Marie Procházkové nejsou relevantními připomínkami k samotnému záměru prezentovanému v územní studii. Připomínky neobsahují odborné zdůvodnění, znalecké posudky, ani jiné průzkumy či doklady a jsou stavěny na „místních zkušenostech“ či obavách. RA však konstatuje, že předmětné připomínky vyvolávají požadavek pro diskusi o stavu komunikace v ulici U Pramenů a o širším vlivu dopravy na tuto komunikaci.

Popis návrhu

RA byla prezentována územní studie v pořadí třetího investora řešeného území. Pozemek se nachází v atraktivní lokalitě náhorní planiny v Ruprechticích, významného rozvojového území Liberce s přímým dosahem centra města ulicí Horská. Pozemek má také vazbu na centrum samotných Ruprechtic, tedy náměstí Míru. Oproti původním záměrům nabízí nově prezentovaný záměr nižší, avšak hustší zástavbu jednotlivých rodinných domů a viladomů s případným občanským vybavením na hlavní kompoziční ose lokality. Součástí návrhu je jednoznačně diskutabilní návrh okružní křižovatky, která má vytvářet lokální centrum s dalšími objekty, převážně na pozemcích v majetku města Liberec. Textová část návrhu se vypořádává i s terénní konfigurací řešené lokality. Na celkové ploše 36.000 m² je navržen soubor staveb 148 bytových jednotek o ploše cca 15.000 m² pro cca 500 obyvatel a k tomu 600 m² ploch občanského vybavení.

RA neprojednávala samostatně vlastní prostorové regulativy navržené v textové části Územní studie ani jednotlivé řešení technické infrastruktury či zeleně.

RA se zabývala dle dostupných informací základními principy návrhu města, nově navrženými veřejnými prostranstvími a dopadu záměru na majetek města a zájmy města Liberec.

RA konstatuje,

- že rozsah této studie bude vyžadovat další projednání v RA, z kterého mohou vyplynout další nezbytné procesní postupy vedoucí k požadované kvalitě nově vystavěného rozsáhlého území. RA požaduje projednání ÚS, v kompletním složení včetně zahraničních členů RA.
- není doložena a odůvodněna přesná intenzita zástavby, včetně srovnání se zdravou a ekonomickou hustotou nově budovaných sídelních celků.
- Územní studie nevykazuje jasné určení lokálního centra, jeho funkcí a hodnoty pro dané území, ani budoucnost vývoje tohoto centra, přestože autor ÚS si je vědom

zastavování lokality monotematickou funkcí bydlení a stavu, kdy celá lokalita postrádá základní občanské vybavení i možnosti ekonomických aktivit.

- Doložená dokumentace neobsahuje doložení návazností a širších vztahů v území.
- Ulice Horská se má v prostoru řešeného území stát významnou místní městskou třídou a tak vytvořit zamýšlené lokální centrum – za hlavní kompoziční osu lokality ji považuje i autor studie.
- Je třeba definovat přesným zadáním lokální centrum Ruprechtice – Horská.
- Kruhová křižovatka nemusí být pro dané území zcela vhodná a ve své podstatě potlačuje současný pozitivní charakter stávající trojúhelníkové křižovatky
- Kruhová křižovatka tohoto typu v lokálním prostoru vyvolává mnoho problémů a negativ pro pěší provoz, o čemž svědčí technicky dlouhodobě neřešitelný příklad Vítězného náměstí v Dejvicích, které je pouhou dopravní křižovatkou a teprve v současné době je tento neúnosný stav řešen architektonickou soutěží.
- Lokalita, tedy širší území, vizuálně čitelné, vykazuje různé výškové úrovně objektů s výraznými rozdíly a diverzitou objemů. Území nelze kvalifikovat jako území s charakterem rodinných domů. Obytné domy na východní části ulice mají výrazný městský charakter a objem. Řešená lokalita je oproti východní části ulice opticky posazená na výrazně nižší niveletě.
- Prezentovaná studie se v návrhu urbanismu tváří plošně, přestože území je výškově výrazněji členité
- Vnitřní uliční prostory v řešené lokalitě nepůsobí přesvědčivě jako kvalitní veřejný prostor. Dominantní převaha parkovacích ploch není pozitivní.
- Územní studie se musí zabývat prostupností územím a to především směrem k lokálnímu centru Ruprechtice/nám. Míru.

RA doporučuje

- využít maximálně potenciál místa s ohledem na ekonomickou výhodnost pro město a charakter území
- vypracovat podrobnější návrh centra – předložený návrh centra v kruhové křižovatce není ani funkční ani prostorově kvalitní
- do územní studie zanést samostatně návrhy privátní části území a návrhy části území na městských a ostatních pozemcích
- vypracovat reálné zadání rozvoje výstavby na městských pozemcích v lokalitě a vyhlásit architektonicko-urbanistickou soutěž na její využití. Přípravné projektové fáze na městských pozemcích musí být vzhledem k závislosti technické a dopravní infrastruktury, poměru bytových a nebytových ploch v souběhu s privátním záměrem.
- ověřit poměr obytných ploch a ploch pro administrativu, obchody, služby a ostatní pracovní příležitosti
- v návrhu nových objektů v řešeném území při ulici Horská respektovat a reagovat na výšky a významný objem bytových domů městského typu na východní straně ulice Horská
- ulice Horská by měla vytvořit místní městskou třídu s dostatečným profilem pro pohyb vozidel, cyklistů i pěších a dostatečným komerčním zázemím pro celou lokalitu západní – řešená část ulice Horská má nižší niveletu než již dobudovaná východní část, návrh by měl tento výškový rozdíl dorovnat a dotvořit výše zmíněnou městskou třídu.
- doporučuje přepracování systému vnitřních komunikací v území a jejich návaznosti na stávající komunikace v okolí
- vypracování prostorového modelu s reálnou morfologií místa
- doporučuje městu Liberec ustavení expertní skupiny města, která bude partnerem privátnímu investorovi v budoucím rozvoji celé lokality

| | | | |
|-----------------------|---|----------------|-----------------------------------|
| | <p>RA požaduje, vzhledem k rozsahu projektu, vazeb na městský majetek a požadavku na vytvoření lokálního centra, projednání dále dopracovaného návrhu na RA za účasti jejích zahraničních členů a doporučuje městu Liberec složení víceoborové expertní komise pro posouzení možností a zájmů města v řešené lokalitě.</p> <p>6) RŮZNÉ: Požadavky na předkládání dokumentací</p> <ul style="list-style-type: none"> • dokládat situaci širších vztahů • dokumentace bude též v el. podobě v jednom souboru PDF • místo lépe specifikováno – adresa <p>Tyto požadavky jsou již doplněny na vzorech žádostí magistrátu.</p> <p>Termín příštího jednání RA: 22.11.2018 (čtvrtek)</p> | | |
| V Liberci dne: | 22.10.2018 | | |
| Zapsal: | Lenka Lenertová Skřivánková, zapisovatelka | Ověřil: | Ing. arch. Josef Smutný, předseda |
| | | | |