



Zápis č. 59

z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 13.10.2023

Přítomní členové:	Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch., Ing. arch. Jana Jandourková, Ing. arch. M. Hlaváčková, Ing. arch. Jana Pyšková
Přítomní ostatní:	Ing. arch. Ondřej Plašil, Ing. arch. Filip Soukup
Omluveni:	MgA. Martin Kloda

Program jednání:	10:00 – 11:00 OD KORINT PŘESTAVBA SÍDL. BROUMOVSKÁ 11:00 – 12:00 BD Holubova, BD Kozákova 12:00 – 13:00 Oběd 13:00 – 13:30 Bytový dům Botanická + představení zadání ÚS Horská 14:00 – 14:30 SEZNÁMENÍ S ÚZEMNÍMI STUDIEMI 14:30 – 15:00 Administrativa, zápis
	<p>1. OD KORINT PŘESTAVBA SÍDL. BROUMOVSKÁ</p> <p>Popis projektu - kontext</p> <p>Opakované projednání. Záměr nástavby OD Korint se na RA projednával na následných zasedáních 35. RA 26. 3. 2021, 36. RA 30. 4. 2021, 37. RA 4. 6. 2021, 56. RA 23. 6. 2023</p> <p>RA nesouhlasí s prezentovaným návrhem</p> <p>RA konstatuje</p> <p>RA musí po několika projednáních konstatovat, že se projekt/záměr nedaří mezi zástupci investora a městem projednat. V každé prezentaci návrhu dochází k rozdílnému rozsahu spolupráce na veřejném prostranství či jeho zapojení pro aktivity budoucího záměru. Projekt se permanentně dostává do konfliktu s rozsahem a řešením parkovacích ploch, které ovlivňuje celkový návrh. Ani po opakovaných výzvách RA se nepodařilo uklidnit architekturu objektu, aby byla v souladu s územím, ve kterém se nachází.</p> <p>V současné době má návrh ve své poslední podobě nesouhlasné vyjádření OÚP Liberec, právě důvodu nesouladu charakteru v území. Neplatí názor, že soulad s územním plánem stojí pouze na splnění výškových limitů.</p> <p>Charakter architektury, území a forma přístupu k lokalitě a procesu jako takovému je důvod dlouhodobé neshody na dohodě v území mezi městem a investorem</p> <p>Město podporuje změnu v území - revitalizaci původního objektu, případně i stávajícího, kultivaci veřejného prostoru v okolí objektu a výstavbu nových bytů v lokalitě</p> <p>Změna stavu (objektu) v lokalitě je společným zájmem města a investora a impulsem pro dohodu v území.</p> <p>Změny v PD:</p>

V rámci posledních zásadních úprav ze strany autorů projektu došlo na základě doporučení RA k rozšíření objektu pro komerční část – kavárna na pozemek města a vytvoření pasáže v přízemí objektu mezi náměstím a sídlištěm.

Záměr rozšíření prostorů pro kavárnu město v případě odůvodnění, odsouhlasení architektonického návrhu RA a pozitivních dopadů na lokalitu podporuje. Vybudování pasáže RA kvituje, avšak v prezentovaném řešení považuje návrh za nedostatečný. Z návrhu pozice pasáže sic vyplývá logika pohybu obyvatel v rámci sídliště, pasáž je však prostorově poddimenzována jak v šířce, tak ve výšce a dle návrhu se jeví jako pasáž mrtvá s pouze jedním vstupem do fit centra ve II. NP a nepropisuje výhody a smysl funkčních obchodních pasáží.

Za zásadní považuje RA reálné doplnění dalších komerčních ploch a především doporučuje zajištění většího řetězce - obchodu s potravinami, který na sebe naváže další komerční využití. Současný návrhový rozsah komerčních ploch pro objekt je nedostatečný a není v souladu pozicí objektu jako středobodu lokálního centra. Původní OD zajišťoval komerční plochy v rozsahu cca 4 500 m². Stávající návrh dle zástupce investora obsahuje 2 000 m² komerčních ploch ve 3-4 komerčních jednotkách. Tyto však nejsou systémově prezentovány a fitness o rozměru 1 000 m² nepůsobí důvěryhodně. U komerčního prostoru fitness navíc architekt ponechal balkony z obou stran objektu, stejně jako u bytových jednotek.

K diskusi je řešení II. NP, které by mohlo sloužit jak službám, např. lékařské středisko, restaurace, fitness a má pro tyto funkce prostorovou a komunikační kapacitu. Stejně jako by mohlo sloužit pro byty či kanceláře. Tuto situaci by si mohl investor zajistit určitou flexibilitou architektonického řešení, aby měl prostor pro další vyjednávání či rozhodování.

Architektura

Změnu fasád na řešení se systémem zeleně je pro daný objekt v klimatickém prostředí nevhodný a neudržitelný, s vysokými nároky na spotřebu vody a náklady na údržbu. RA tento systém investorovi nedoporučuje. Navíc řešení na bázi zelené fasády ve vizualizacích neřeší základní problém záměru, tedy zcela nesídlíštní formu architektury, přičemž tím není myšlen návrat či inspirace k architektuře 80. let 20. století.

RA má stále stejný názor na nepřístupnou maximalizaci objemu objektu ve všech rozměrech v kompozici sídliště, a to bylo již RA popsáno po prvním jednání o záměru. RA vidí řešení ve změně architektury objektu. Návrh prezentovaný během pátého projednání považuje pro území stále za cizorodý.

Doprava:

Parkovací stání v počtu 26 míst v exteriéru na vlastním pozemku nepřináší žádnou přidanou hodnotu místa. Návrh východní část, dříve zásobovací ponechává jako parkovací plochu a v tomto případě zde opět chybí dohoda s městem na řešení této části projektu, kde se potkávají pozemky ve vlastnictví města a investora.

RA při všech projednáních doporučuje dohodu města a investora i při řešení parkovacích ploch, případně zajištění parkovacích ploch pro komerční prostory a služby.

Ekonomie a spolupráce s městem

RA se v debatě zabývala i doporučením investorovi o přehodnocení ekonomie návrhu a jasném vymezení developerských principů pro komunikaci s městem. RA si je jistá názorem, že v tomto případě je nutné dosáhnout oboustranně výhodné dohody mezi městem a investorem. Investor by měl prokázat zájem o území zajištěním dostatečných retailových ploch k diskusi s městem předloženou reálnou návratností a město by mělo komunikovat s investorem preferované zájmy a

služby, například lékařské, či jiné městské služby nebo využití pro místní školu. Z této spolupráce by měla vyjít přidaná hodnota a zvýšení kvality prostředí jak pro město, tak pro budoucí uživatele objektu.

RA v tomto případě pro další projednání navrhuje využít zahraničního člena RA Petera Gera

Závěr

RA podporuje nastavbu objektu v souladu s územním plánem a charakterem modernistického sídliště. Zároveň upozorňuje na určitou významnou a jedinečnou hodnotu objektu Korint ve své pozici centrálního objektu sídliště Broumovská, s návazností na stávající náměstí, na jehož další fungování bude mít realizace záměru významný dopad. Tato extrapozice s přímou návazností na veřejný prostor zavazuje všechny aktéry ke svědomitému rozhodování a spolupráci na dohodě o území.

RA doporučuje

RA vyslechla všechny aktéry projektu pro dohodu v území a navrhuje společné projednání projektu mezi investorem, KAM a RA.

- Změnit objem objektu architektonickým řešením – doporučení RA = snížit objekt minimálně o jedno podlaží
- Ověřit rozšíření komerční plochy mezi schodišťovými halami na pozemku města kvalitní studií parteru a návazného prostranství – viz vyjádření RA po prvním projednání
- Rozšíření pasáže na 7-8 m a její zapojení do obchodního parteru
- Navýšit, resp. zefektivnit, prostory komerce a služeb v maximální vhodné míře pro danou lokalitu

Nadále z původních projednání platí

- Doložit dohodu s městem o využití území a kvalitním zpracování návrhu veřejného prostoru
- Zpracovat návrh řešení veřejného prostoru na rozhraních s ostatní okolní panelovou výstavbou
- Doložit dopady zvýšené dopravní zátěže a výrazně zvýšit architektonickou kvalitu řešení parkování
- Doložit kompletní parametry výstavby
- Doložit parametry udržitelného návrhu z hledisek sociálních i ekologických

2. BD HOLUBOVA

Popis projektu - kontext

Opakované projednání po úpravách.

RA souhlasí. Souhlas je podmíněn dokončením úprav veřejného prostranství ve spolupráci s krajinářským architektem a v souladu s KAM

RA konstatuje

Objekt se nachází v přímo na rozhraní modernistického sídliště a zástavby. Návrh se opírá o urbanistický a tvarový charakter sídliště. Je v souladu s územním plánem.

Autor upravil vstup do objektu a jeho okolí dle komunikace s RA. Přesto světlá výška 2,3 m vstupního prostoru není ideální. Tomu odpovídají i neodpovídající a zkreslující vizualizace řešeného vstupního prostoru.

Za významnější problém návrhu však RA považuje chybějící funkční návrh veřejného prostranství, terénních úprav a krajinářského řešení.

RA doporučuje

- Zapojit krajinářského architekta do projektu veřejných ploch a úprav zelených ploch v zahradě objektu, především dořešit práci s terénem
- Spolupracovat na práci s technickými objekty s KAM

3. BD KOZÁKOVA

Popis projektu - kontext

Návrh vícebytových rodinných domů v neuchopeném a bezcharakterním prostoru sídliště rodinných dolů a vil.

RA očekávala doplnění aktuálních podkladů, které byly prezentovány na projednání. K tomu však nedošlo.

Podklady dodané KAM pro projednání RA jsou zcela neakceptovatelné.

RA nesouhlasí s návrhem řešení

RA konstatuje

RA v řešené lokalitě již projednávala některé projekty a je seznámena s územím bez jakéhokoli charakteru zástavby či základních principech vytvářejících kvalitní obyvatelé území v současných standardech jak zástavby, tak veřejných ploch. Tuto situaci považuje za pozůstatek plánování v systému 90let a další výstavba nemůže tuto situaci zhoršit, ale musí ji alespoň v minimálních parametrech zlepšit.

Předložený návrh spíše než charakteru rodinných domů odpovídá charakteru domů bytových. RA nemá z výše uvedených důvodů problém s maximálním využitím pozemků v souladu s územním plánem. V takovém případě však RA bude očekávat od investora upřímný přístup a invenční způsob doplnění veřejných prostor a komunikací, jak na samotném projednání zaznělo.

Za neprůchodné lze považovat návrh velkoplošných parkovacích ploch u rodinných domů. Nelogický je systém parkovacích ploch a ohledem na topografii pozemku a lepší přístupnosti z ulice Houbařská V případě návrhu veřejně přístupných komerčních prostor považuje RA za nutné tyto prostory mít veřejně přístupné. Návrh domu, ani urbanistické řešení nereaguje na atypickou situaci pozemku v zatáčce.

Z hlediska architektury objektu, je zcela jasně patrné, že oba objekty jsou čtyřpodlažní a návrh by měl pracovat s posledním patrem, aby byl v principu patrem uskočeným a v souladu s územním plánem RA upozorňuje, že budoucí obyvatelé objektu prakticky nebudou mít použitelnou zahradu.

Z hlediska veřejných ploch je nutné zapracovat přístup do komerčních částí objektu, zajistit výstavbu chodníku podél pozemků a pro zlepšení situace veřejných ploch nepracovat dále s návrhem dětského hřištěm, které nebude a nemá kdo využívat. Za nutné považuje RA rozšíření uličního profilu.

4. BYTOVÝ DŮM BOTANICKÁ

Popis projektu - kontext

Radě architektů bylo opakovaně k projednání předložen návrh týkající se řešeného území. (cca 6 návrhů objektů bytových domů v území vč. územní studie na jižní straně ul. Horská, Ing. arch. Plašila). RA je s tímto územím pečlivě a detailně obeznámena.

RA souhlasí s návrhem bytového domu Botanická s doporučením

RA konstatuje

RA považuje návrh bytového domu za velice povedený. Z hlediska městského urbanismu přirozeně doplňuje blok bytových domů mezi ul. Horskou a Botanickou z jižní strany a vymezuje uliční čáru veřejného prostranství na severu. Pozici uliční čáry autor návrhu zvolil velice pečlivě.

Architektura objektu odkazuje k tradiční horské architektuře v lokalitě. Objekt má vlastní sebevědomý styl zcela vhodný na území rozhraní města a krajiny.

Nutno podotknout, že ač tato architektura reflektuje urbanismus bloku, zcela ignoruje globální architekturu sousedních bytových vil, což jí umožňuje tvářit se městsky do veřejného prostoru.

Mezi drobné detaily, ke kterým se RA při projednání vyjádřila otázkami, patří vstup do objektu z boku budovy od ulice Botanická, když se nabízí pocitově lukrativní přístup z náměstí. Obyvatel domu pak při příchodu od města nemusí dům obcházet a parter je do náměstí více otevřený.

Za ne zcela povedený považuje RA návrh parteru a přilehlého prostoru k ulici Horská. Ulice Horská se má proměnit v určitý typ městské třídy a objekt se k ní má tvářit otevřeně především s užitným a přehledným parterem. Návrh ale nabízí pouze okno v zářezu vjezdu do garáží.

RA doporučuje

Přestože RA rozumí záměru autora vycházet z domu do klidné polohy z doku domu, doporučuje větší otevřenost parteru a nástup do domu z budoucího náměstíčka.

RA doporučuje přepracování části parteru do ulice Horská směrem k plnohodnotné uživatelnosti a dostupnosti včetně využití pozemku za částí vjezdu pro veřejnost, jako součást komerčních ploch v přízemí

Za pozitivní by RA považovala zvýšení kvality bydlení zajištěním lepší přístupnosti vlastní zahrady, případně její přiřazení ke konkrétním komerčním či bytovým prostorám

Územní studie Horská:

Nově byla předložena územní studie, prezentovaná zástupci KAM.

RA konstatuje

Územní studie nebyla prezentována autorem návrhu. Hodnocení bude pouze v obecné rovině.

RA považuje celkový návrh za nekonceptční s prvky nepochopení samotné podstaty prostoru a historické podstaty původního venkovského urbanismu a jeho odkazu.

Krajinářský návrh nerespektuje současnou hodnotu v prostoru budoucího veřejného prostoru náměstí, tedy stávající háj, a neodůvodňuje jeho odstranění ani navrženou novou formu výsadby, která není sama o sobě pochopitelná. V návrhu řešení západní části není čitelná složitá morfologie, ani případná biologie krajiny.

S nepochopením se setkalo umístění dětského hřiště v křižovatce hlavní ulice a absolutní nedořešení uliční čáry v ulici Horská.

RA doporučuje opakované projednání s autory návrhu

**V Liberci
dne: 13.
10. 2023**

Zapsal:	Ing. arch. Josef Smutný, předseda	Ověřil:	MgA. Martin Kloda