



Zápis č. 30

z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 11. 9. 2020

Přítomní členové:	Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch. Jana Jand'ourková Medlíková, Doc. Ing. arch. Jakub Cigler, Ing. arch. Magdalena Hlaváčková, M. A. Martin Kloda
Přítomní ostatní:	
Omluveni:	

Program jednání:	<p>8:00- 10:00 <i>obhlídka lokalit (týká se pouze členů rady architektů)</i></p> <ol style="list-style-type: none">1) 10:00 – 10:30 POLYFUNKČNÍ DŮM KRAJINSKÁ2) 10:30 – 11:30 VILADŮM KLICPEROVA, RODINNÁ VILA NA ZÁTOČÍ <p>11:30 – 13:00 <i>oběd</i></p> <ol style="list-style-type: none">3) 13:00 – 14:30 TEXTILANA – projednání územní studie4) 14:30– 15:00 VILADŮM HORSKÁ5) 15:00- 15:30 NÁSTAVBA A ÚPRAVY BD JEŠTĚDSKÁ 58/196) 15:30 – 16:00 NOVOSTAVBA RD HORNÍ HANYCHOV <p>16:00 – 16:30 <i>administrativa, vyhodnocení projektů</i></p>
Předmět jednání:	<p>1) <u>POLYFUNKČNÍ DŮM KRAJINSKÁ/ZHOŘELECKÁ</u></p> <p>Projektant žádá o vyjádření k projektu ve fázi architektonické studie BD/PF Krajinská.</p> <p>RA nesouhlasí s předloženým návrhem</p> <p>RA konstatuje</p> <p>Předchozí návrh objektu prezentovaný na RA Ing. arch. Baldou z hlediska architektonického návrhu lépe vystihl lokalitu a kontext struktury v území. Nový návrh, respektive prezentace návrhu, nesplňuje základní předpoklady pro posouzení projektu. V předložené dokumentaci chybí:</p> <ul style="list-style-type: none">- situace širších vztahů popisující jasné vztahy v řešeném území- podrobná detailní situace samotného pozemku- jasné výškové řešení profilů v ulici, dopravní řešení vyplývající z výškových rozdílů ul. Krajinská- dopad návrhu stavby v dopravně zatížené křižovatce Zhořelecká/Krajinská na dopravu včetně pěší a veřejný prostor- ortogonální výškové profily uliční zástavby v ulici Zhořelecká i Krajinská <p>RA konstatuje, že vizualizace jsou nepravdivé a zavádějící, zakres neodpovídá stávajícímu uličnímu profilu.</p> <p>Navržený objekt se zdá předimenzovaný vůči okolní zástavbě.</p> <p>RA doporučuje</p> <ul style="list-style-type: none">- doložit chybějící dokumentaci dle konstatování- v případě prezentace vizualizacemi, zajistit nezkrácené podání- přehodnotit objem domu, zvážit jako přístavbu k sousednímu objektu (rovněž v majetku investora)

2) VILADŮM KLICPEROVA, RODINNÁ VILA NA ZÁTOČÍ

Projektant žádá o vyjádření k projektu ve fázi „Změna stavby pře dokončením.“ Záměrem objednatele je změna počtu bytových a jiných obytných jednotek a s tím spojená změna dispozic a řešení dopravy v klidu.

Projekt prezentuje drobné změny projektu povolené dne 17. 6. 2019 SP č. j.: SURR/7130/038388/18 – Re s NPM 17. 7. 2019 pro vilu Na Zátočí a SP č. j.: SURR/7130/272301/18 – Re ze dne 30. 7. 2019 s NPM pro viladům Klicperova. RA se však k původnímu projektu nevyjádřila, tudíž dnes posuzuje záměr jako celkové nové řešení.

RA nesouhlasí s předloženým návrhem

V případě tohoto projektu požaduje vysokou kvalitu návrhu zajišťující vysokou kvalitu samotné realizace zvyšující kvalitu celého území, tak jako ve všech významných libereckých lokalitách.

RA konstatuje

Projektová dokumentace není v souladu platným ÚP. Řešený pozemek s návrhem dvou samostatných objektů se nachází v prostoru území Liebigova městečka, které se na základě obecné shody mezi odborníky i samosprávou považuje za významné území z hlediska kulturního dědictví nejen libereckého regionu. Území, ve kterém se projekt nachází je navrženo na „Zónu intenzivní péče“. Z toho vyplývá podmínka vysoké kvality architektury a respektu ke kontextu a charakteru území. V případě architektonického projektu musí být záměr pečlivě a kvalitně zpracovaný, aby prokázal veškeré dopady na území a popsal budoucí vztahy. Architektuře navržených objektů zcela chybí vztah k ambicím a kvalitám původního tvůrce území developera Liebiga. Kvalita samotné architektury je nízká a charakterově nevhodná pro významné městské prostředí. Takto navržená architektura by mohla trvale poškodit charakter původního záměru, který lokalita dosud udržuje. Tento charakter se dá především popsat jako zahradní město.

V prezentované dokumentaci chybí především doložení souladu se širším okolím, ke kterému se návrh vztahuje a městský detail pro území charakteristický a v tomto případě zásadní.

Požadované zvýšení bytových jednotek z šesti na osm, respektive ze tří na šest je pro dané území nevhodné a s tím spojený objem obou objektů je dle doložené dokumentace předimenzovaný. Z prezentace vyplývá, že se nejedná o viladům, ale o stavbu bytového domu s kapacitami pro krátkodobé ubytování. Tento záměr z hlediska funkce je pro území zcela nevhodný.

Pro posouzení objemů chybí základní potřebná dokumentace, především příčné řezy územím včetně komunikace a podélné pravdivé ortogonální rozvinuté pohledy v potřebné délce ulice, tak aby byly doloženy potřebné parametry území. Součástí návrhu musí být pečlivý návrh veřejné části projektu, tedy oplocení, vjezdů, chodníku i komunikace. Součástí tohoto návrhu by měl být i detailní a přesný návrh parkování pro oba objekty. Stávající objekt parkování u viladomu je pro území absolutně nevhodný. S tím souvisí celkový návrh parkování, kdy se předprostor objektů dostává namísto příjemného obytného prostoru charakter parkovací plochy.

RA upozorňuje autora návrhu, že nelze k prezentaci předkládat zavádějící vizualizace.

RA konstatuje směrem k investorovi, že v tomto území nelze vystavět investiční záměr na základě naplnění množstevní poptávky po bytech, ale na základě vysoké kvality parametrů a dispozic obytných ploch

RA doporučuje

- ctít charakter území s ohledem na jeho historické hodnoty
- architektonický návrh musí vykazovat vysoké kvality architektury a prokázat, že se jedná o vilový dům, tzv. liberecký viladům
- doložit chybějící základní dokumentaci dle konstatování, především příčný řez, rozvinutý pohled a situace okolí a širších vztahů
- v případě prezentace vizualizacemi, zajistit nezkreslené podání a souvislost s územím
- doložit přesný návrh řešení veřejného prostoru
- zcela změnit koncept parkovacích ploch a nezatěžovat parkovací plochou vizuální prostor území, přičemž prezentovaný návrh zcela mění charakter území
- změnit názor na množství bytů v objektech a razantně počet bytů snížit a zvýšit jejich obytnou kvalitu
- doložit reálný poměr ploch (nadzemní a podzemní podlaží, přilehlé zahrady, komunikaci v okolí objektu a na pozemku samotném).

Investor na závěr jednání konstatuje, že má možnost najít cestu pro kvalitnější a efektivní využití místa ve významné lokalitě a najít řešení přijatelné jak ze strany investora, tak ze strany města.

3) TEXTILANA – PROJEDNÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Projektant pravidelně prezentuje další postup při zpracování územní studie strukturovaně dle připomínek a doporučení RA z předchozího jednání.

RA souhlasí s předloženým návrhem a k předloženému návrhu po projednání dává následující doporučení:

RA konstatuje

RA oceňuje analytický přístup, systémové a strukturální řešení rozsáhlého projektu autora návrhu. Architekt a jeho tým zpracoval prezentaci, dle základních připomínek RA a zápisu z minulého jednání. Jednání se účastnili zástupci samosprávy, odboru KAM, OÚP a zpracovatel územního plánu. Jednání bylo vedeno jako prezentace a následná konzultace.

Prezentace se zaměřila na 4 základních témata s vyšší formou rozpracování

- voda v území
- parter do ulice Jablonecká
- biomost
- řezy územím

Koncept řešení tekoucí i dešťové vody byl podrobně vypracovaný a logický pro řešené území včetně dořešení systému v případě přívalové vody. Návrh stojí na vytvoření 4 až 5 vodních ploch a několika podzemních retenčních nádrží. V prezentaci autoři navrhli zatrubněné toky. RA se staví k tomuto problému tak, že se domnívá, že voda má být použita, tedy čitelná v městské krajině a navržené nemá sloužit pouze jako retenční systém či částečné zavlažování. Autoři uvádí, že je technicky možné hladiny toků otevřít a bude dále projednávat toto řešení s příslušnými správci toků.

U řešení parteru bylo čitelné, že stále není definována role a charakter Jablonecké třídy. Z návrhu nebylo patrné, zda bude ve výsledku předprostor objektů obytným kompaktním městem či jen tvoří zelený pás podél Jablonecké ulice. Navržené opakující se řešení veřejného prostranství u všech bloků je čitelné více jako jednodílná parkovací plocha nežli jako obytné území. Chybí čitelná prostupnost podél severního parteru skrze celé území. Z toho vyplývá možnost či potřeba do územní studie zakomponovat budoucí stavební čáru parteru a vymezení obytného předprostoru na úkor parkování. Podélná prostupnost územím se nesmí zaměřit pouze na jižní poloveřejné prostranství, ale i na veřejné severní. Pro veřejný prostor je nezbytné definovat i charakter prostou u tramvajového pásu. Celkové řešení severního předprostoru k ulici Jablonecká musí mít charakter městského užitného prostoru přiléhajícího jak k parteru nových objektů, tak k ulici Jablonecká a nesmí vznikat tzv. zbytkový prostor. Pomocným řešením by bylo zpomalení tramvaje v městském prostoru a vybudování tří zastávek v dlouhém území. Právě dostupnost a obslužnost území čili četnost tramvajových zastávek může výrazně napomoci vytvořit užitné městské prostředí.

RA konstatuje, že budoucí Jablonecká ulice nemá být dopravním koridorem, ale obytným městským prostředím.

Návrh „biomostu“ je součástí dopravního řešení v území křižovatky Jablonecká/Na Bídě. V přístupu do města je prostor městsky nečitelný. Jablonecká ulice se stále charakterizuje jako průtah městem a ne městská ulice a mimo samotné věže není jasné, kam příjezd směřuje, v jaké struktuře se nachází a pocitově pod úzkou strukturou mostku „naráží“ do městského okruhu. Město Liberec zpracovává v současné době dopravní model, na který by měl návrh reagovat. Aktuální data budou k dispozici v říjnu 2020.

Křižovatka a území „biomostu“ v návrhu navazuje na centrální náměstí. RA však konstatuje, že prostor náměstí se chová spíše jako park, nemá vazby k okolní zástavbě, tudíž takto řešená zástavba nebude naplňovat náměstí lidmi. Vzdálenosti objektů od náměstí jsou příliš velké pro obydlí plochy. RA již jednou konstatovala, že prostor náměstí má kapacitu na další zástavbu, která by náměstí odclonila od silničních komunikací a zajistila obytný parter. Z druhého pohledu od ulice Na Bídě pak tento nový objekt zajistí městské třídě / okruhu Na Bídě právě charakter městské třídy s oboustranným využitím ve smyslu **kompaktního a intenzivního města**.

„Biomost“, navazující na takto pojaté náměstí - centrální plochu celého území, by měl svůj charakter a kapacity přizpůsobit. Smysluplným rozšířením se „biomost“ stane přirozenou bránou do centrální části města.

Architekt následně informačně představil příčné řezy. RA konstatuje, že jsou velice podrobně zpracovány pro další fáze projektu. Problematika řezů se projednala v předchozích kapitolách a s výškovým řešením RA souhlasí.

RA konstatuje, že v dopravním řešení musí návrh a následně i dotčení správci a provozovatelé reflektovat výrazný vývoj a přicházející změny řešení dopravy města, které jsou již dnes prokazatelné a aplikované v různých evropských městech. Návrh musí splňovat standardní postupy, které navrhuji dopravní

řešení pro blízkou budoucnost a ne nedávnou minulost. Města budou zvyšovat obslužnost jejich území hromadnou dopravou a např. tramvajová trať v ulici Jablonecká toto řešení umožňuje. Problémem návrhu je současný složitý dopravní skelet města Liberce. Dopravní řešení by mělo stát na moderním a současném Dopravním generelu města Liberec.

RA doporučuje

Voda

- otevřít maximálně hladiny toků a výškově je nastavit do užité pozice (nezatrubněné)
- koryto vody provést jako mělké, bezpečné a zajistit stále tekoucí přirozený vodní prvek s historickým odkazem
- dále projednat se SML správu budoucího toku
- doložit protipovodňové řešení

Parter

- definovat charakter budoucí Jablonecké třídy ve spolupráci s městem
- definovat cílové charaktery všech vznikajících veřejných prostranství včetně prostoru u tramvaje
- zajistit prostupnost územím podél domů na severní straně u ulice Jablonecká
- jednat s městem o umístění tří tramvajových zastávek v dlouhém území

Biomost versus křižovatka Jablonecká/Na Bídě versus náměstí

- přehodnotit a vyřešit odbočovací systém v prostoru celého území
- doplnit prostor náměstí o výrazný objekt tvořící městský prostor jak pro náměstí, tak pro městskou třídu Na Bídě
- dořešit a prostorově i mentálně zkapacitnit biomost dle projednání a navázat na předchozí prezentaci tak, aby mohl sloužit i jako sdílená komunikace

4) VILADŮM HORSKÁ

Projektant žádá o vyjádření k projektu ve fázi studie.

Záměrem objednatele je vytvořit obytné centrální náměstí na konci nově vznikající městské třídy Horská.

RA nesouhlasí s předloženým návrhem

RA konstatuje

RA se územím na křižovatce ulice Horská / U Slunečních lázní již několikrát zabývala při projednávání dalších developerských projektů v území ulice Horská. RA konstatuje, že řešení tohoto území má urbánní a dopravní dopady na široké území a kvalita a efektivní využití řešeného prostoru bude mít konečný dopad na kvalitu života v širokém okolí. Toto území vykazuje vysoké kvality bydlení, přímou dopravní i mentální návaznost na centrum města a lze jej popsat jako klasické a vzácné liberecké suburbánní prostředí a tento charakter území a jeho souvislosti musí návrh reflektovat.

Návrh vychází z obecného konsensu, že řešená část se má stát centrální plochou – náměstím pro danou lokalitu. Záměr investora je pokrýt poptávku po bydlení a projekt prezentuje jako iniciační.

RA byla předložena prezentace, která nereflektuje širší vazby a souvislosti. Architektonický návrh vykazuje jednoduchý návrh, urbanistické řešení však zcela chybí.

V případě tohoto projektu je nezbytné se zaměřit především na řešení veřejného prostranství a teprve následně po vyřešení urbánní a krajinné struktury místa řešit architekturu jednotlivých objektů.

RA doporučuje

- Reflektovat a respektovat vyjádření RA k celkovému komplexnímu řešení území z předchozích vyjádření k projektům okolo území ulice Horská.
- Projednat s městem komplexní podmínky zadání a možnosti využití území
- Rozšířit urbanistické řešení komplexně se všemi pozemky v majetku města
- Vyřešit urbanistickou část širšího území architektonickou soutěží, jejíž základní podmínky vytvoří odbor KAM na základě precizního rozboru všech vztahů a dopadů současného masivního rozvoje zóny

5) NÁSTAVBA A ÚPRAVY BD JEŠTĚDSKÁ 58/19

Projektant žádá o vyjádření k projektu ve fázi studie.

RA nesouhlasí s předloženým návrhem

RA konstatuje

Předložený projekt nespĺňuje základní podmínky a kvalitu dokumentace, aby mohla být projednaná v RA města Liberec. Kvalita architektonického návrhu je taktéž nízká a celkový záměr je nesrozumitelný. V předložené dokumentaci chybí širší situace v území, podélné řezy a nesrozumitelná je i situace na vlastním pozemku.

Z hlediska veřejného prostoru, na který má budoucí stavba dopad a významu místa – nároží veřejného prostranství - návrh nereflektuje význam městského prostoru. Samotné nárožní schodiště je pro veřejný prostor nepřístupné a návrh a využití území neefektivní.

Pozemek se nachází na významné městské ulici s důležitou tramvajovou trasou a návrh musí respektovat charakter městského prostředí a toto prostředí novým zásahem zkvalitňovat.

RA doporučuje

- komplexní změnu návrhu s respektem k danému městskému prostoru a prezentaci návrhu na RA autorem projektové dokumentace.

6) NOVOSTAVBA RD HORNÍ HANYCHOV

Projektant žádá o vyjádření k projektu RD.

RA nesouhlasí s předloženým návrhem

RA konstatuje, že stavebník musí dle zákona respektovat území, ve kterém připravuje budoucí záměr provádět.

RA konstatuje

Návrh RD je v zásadním rozporu s charakterem území.

Pravděpodobně z tohoto důvodu chybí povinná a čitelná situace širších vztahů, která by prokázala, že budoucí stavební záměr se vztahuje k významné městské ulici Ještědská a k její historické i současné zástavbě.

Předložený návrh kontextuálně odpovídá např. stavbám v okolí kanadských a amerických jezer. Autor a investor zcela nerespektují, že stavba se nachází v kulturním a stavebním okruhu města Liberce, do jehož rámce musí stavba zapadat a který by měl být respektován. Zákon o územním plánování a stavebním řádu ve svém par. 18, odst. 4 zcela jasně odkazuje na povinnost „chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně architektonického, urbanistického a archeologického dědictví.“ Prezentovaný záměr není v tomto případě v souladu se zákonem.

Regulace v území požaduje výstavbu dvou samostatných menších objektů. RA souhlasí se zastavěním v území v navrženém principu stavby ve smyslu umístění stavby za předpokladu návrhu architektury, která je v souladu s charakterem území a jeho historickým vývojem.

Z hlediska přístupu do objektu je zcela nevhodné provést propojení mezi vlastním pozemkem a ulicí kompletním zpevněním celé plochy, a vytvářet v území dojem vzniku nové ulice a z tohoto prostoru mezi sousedními objekty vytvořit parkoviště. Nevhodné je i povrchové řešení betonovou zámkovou dlažbou bez prokázání zásaku dešťových vod na vlastním pozemku.

RA doporučuje

- umístit parkování na vlastním pozemku a nesnižovat kvalitu bydlení sousedních objektů umístěním parkovacích kompletně zpevněných ploch na propojce mezi ulicí a samotným pozemkem a doložit zásak dešťových vod na vlastním pozemku
- předložit návrh stavby, která bude v souladu s charakterem území
- doplnit chybějící dokumentaci a souvislosti
 - o Situaci širších vztahů
 - o Vztah objektu k okolní zástavbě a městské ulici Ještědská resp. Stará Ještědská

15:30 – 16:00 administrativa, vyhodnocení projektu

V Liberci dne: 11. 9. 2020

Zapsal:	Ing. arch. Zuzana Koňasová	Ověřil:	Ing. arch. Josef Smutný, předseda

