



Zápis č. 61

z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 1.12.2023

Přítomni členové:	Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch., Ing. arch. Jana Jandourková, Ing. arch. M. Hlaváčková, Ing. arch. Martina Forejtová, MgA. Martin Kloda
Přítomni ostatní:	Ing. arch. Jan Trpkoš, Ing. Urban Ocilka; LIng. Lukáš Dlabola; Miriam Janů; Dr. Krutský; Ivan Ježek; Luboš Pech, Jan Mach, Igor Nesterov, Ivan Baláš, Miroslav Janda, Ing. F. Příhoda, Ing. arch. J. Duda; Mgr. J. Štefanová; Mgr. J. Šolc; A. Lenert, MBA; Mgr. P. Žídek, MPA
Omluveni:	

Program jednání:	10:00 – 11:00 Rezidence Hraběcí 11:00 – 11:50 Projekt rozvoje pozemku u školy Doctrina Na Perštýně 11:50 – 12:15 BD Baarova 12:15 – 13:15 Oběd 13:15 – 14:15 KNL PAVILON INFEKCE 14:15 – 15:00 Administrativa, zápis
	<p>1. REZIDENCE HRABĚCÍ</p> <p>Popis projektu - kontext</p> <p>Opakované projednání. Z prvního projednání vyplynulo, že RA souhlasí se záměrem výstavby. Vznikl však základní požadavek na koncipování návrhu v souladu s územím lokálního centra (viz ÚP) a vyřešení návaznosti, případně, ve spolupráci s městem, zpracování návrhu řešení pozemku mezi navrhovaným areálem a ulicí Ještědská. Druhou základní podmínkou bylo určení definice budoucí podoby ulice Hraběcí a řádné doložení dopravního systému řešící parkování v suterénu areálu.</p> <p>RA nesouhlasí s návrhem obytného areálu</p> <p>RA konstatuje</p> <p>Prezentovaný návrh neprokázal městem požadovaná řešení, která díky rozsahu stavebního záměru následně ovlivní celou lokalitu a její budoucí vývoj a kvalitu.</p> <p>Prezentace vysvětlila a řádně prokázala limity území charakterizované vedením vysokého napětí a požadavky na dopravní napojení nové komunikace na ulici Ještědská.</p> <p>Architekt ani investor neprokázali požadované společné projednání řešení pozemku 456/1 s městem Liberec. RA nemůže akceptovat informaci od architekta projektu, že „od města zatím nepřišel žádný impuls“. Impuls k projednání především s KAM, které by mělo definovat požadavky města, musí být aktivován stranou investora. Argumentace architekta pak pozbývá také smyslu v případě, kdy nové dopravní připojení navrhovaného podzemního parkoviště je navrženo přes pozemek 456/1, pozemek ve vlastnictví města. Navržená komunikace pak vede přímo středem pozemku 456/2 ve vlastnictví více majitelů a investor neprokázal ani jejich předběžný souhlas. Zajištění souhlasů s provedením dopravního napojení je nezbytný předpoklad pro další projednání, pokud v dalších fázích projektu toto dopravní řešení přetrvá. Z hlediska dopravního návrhu dále není jasné řešení budoucího rozšíření ulice Hraběcí.</p>

Základním hlediskem projednání návrhu je hledání odpovědi na otázku, jakým způsobem návrh komunikuje s lokálním centrem, jak ho vytváří, jak na něj reaguje a jaké limity návrh omezují. Odpověď tyto otázky prezentovaná studie nenabídla. V pozici vůči ploše centrální části území na městském pozemku návrh ustrnul v předchozím řešení. RA opakovaně doporučuje, aby návrh ve své severní části jasně definoval svoji pozici vůči lokálnímu centru a přesvědčivě formuloval vztah k veřejnému prostoru a vůči budoucím uživatelům území byl vstřícný a otevřený. Splnění tohoto požadavku je základním podmínkou souhlasu města s investičním záměrem. V tomto prostoru je nutné eliminovat slepé zásobovací ulice, naopak veřejná prostranství propojovat a zprůchodňovat.

Investor předložil i návrh řešení centra, navazující na řešený areál ve formě parkové plochy. Návrh nerespektuje limity prostoru, dané ochranným pásmem vedení VVN, ani historické principy prostupnosti území. Ignoruje původní historickou cestu na pozemku p.č. 760/7, kterou dokonce územní plán jako komunikaci předepisuje.

Celkově je krajinářské řešení návrhu, výsadby stromů a úprav parkové plochy nepřesvědčivé, taktéž návrh parku v jižní části pozemku, kde návrh nereaguje na terén, respektive není reakce na terén čitelná a chybí odůvodnění a přesný popis celého návrhu jižního parku a jeho funkce ve veřejném/poloveřejném/soukromém prostoru

V případě řešení ulice Hraběcí se RA z nové situace domnívá, že řešení mezi hranou komunikace a stavební čarou je nutné lépe doložit a popsat. Za negativní RA považuje umístování stromořadí do linie parkovacích stání na místo do chodníku, stejně jako umístění kontejnerových stání v ulici. Navíc současně navržený kořenový prostor pro výsadbu veřejné zeleně je nedostatečný, a může městu způsobit výrazně vyšší budoucí náklady na péči. Návrh předpokládá prokořenitelný prostor mezi stromy v parkovacích místech v ulici. Je nutné rozšířit velikost stromových mís a město si musí dozorovat provedení prokořenitelného prostoru.

RA upozorňuje, že navržená parkovací stání v ulici Hraběcí se nachází na pozemku města. Rozměr předprostoru napovídá dalšímu možnému využití, teras bytů či předzahrádek komerčních prostor. Budoucí využití parteru v návaznosti na zástavbu musí být jednoznačně popsáno a doloženo. Oproti původnímu řešení se pozitivně plocha komerčních prostor zvětšila, služby však na rozdíl od původního návrhu nenavazují na vnitřní terasy. Plochy komerčních prostor a budoucí využití přilehlých veřejných prostranství, včetně jejich správy a údržby, by bylo vhodné definovat plánovací smlouvou. Otázkou v rámci debaty zůstává rozsah služeb podél celé ulice Hraběcí, a tedy nastavení městotvorného prvku pro budoucí rozvoj v celé lokalitě, anebo koncentrace služeb směrem k lokálnímu centru.

RA kvituje oproti minulému návrhu přesvědčivější usazení areálu na terén s pravděpodobným efektem snížení počtu parkovacích míst v pozemní. Z hlediska architektonického návrhu RA pouze opakovaně vytýká práci s objektem na hraně s veřejným prostorem.

RA doporučuje

- Zajištění souhlasů o provedení dopravního napojení
- Zahájit jednání s městem Liberec
 - v řešení návrhu veřejné plochy na pozemku města
 - o budoucnosti a realizaci obchvatu a návrh výsledkům jednání přizpůsobit
 - zajistit konkrétní informace o limitech na možnostech návrhu lokálního centra v ochr. pásmu VVN
 - řešení parkovacích ploch v ulici Hraběcí a návrh dle Manuálu veř. Prostranství

- rozkreslit v detailu půdorysnou situaci v severní části
- doložit příčný řez ulicí Hraběcí
- návrh osazení stromů do prostoru chodníku a odstranění hnízd na kontejnery z veřejného prostoru
- rozšířit veřejný chodník cca 1,5 m k ulici Ještědská přiměřeně chodníku před objektem a v návaznosti na návrh úprav na pozemku města

2. PROJEKT ROZVOJE POZEMKU U ŠKOLY DOCTRINA NA PERŠTÝNĚ

Popis projektu - kontext

Jedná se o základní ověřovací studii společného záměru dostavby ZŠ a bytového domu v areálu ZŠ na hranici hřbitova Na Perštýně.

RA nesouhlasí s návrhem

RA konstatuje

nesouhlas členů RA a přítomných zástupců Rady města s předloženým konceptem rozvoje území se týká především principu přístupu k lokalitě a kontextu místa. Za nesouhlas z pozice města lze považovat umístění bytového pavlačového domu na hraně stávajícího hřbitova a dále princip zacházení s koeficientem zastavitelnosti v lokalitě, který omezuje případnou výstavbu na pozemcích města, a navíc zcela likviduje vlastní pozemek školy, který by měl sloužit především žákům, případně jeho rozvoji.

RA považuje za nepochopitelné, že autoři studie do řešeného území zakomponovali i pozemky města Liberec, aniž by princip využití pozemku s městem řádně projednali. Takové projednání, či dohoda s městem by měla předcházet i ověřovací studii.

Ve výkresu na str. 12-15 je pozemek města označen jako stávající pozemek školy, přestože ve výkresu vlastnictví je řádně označen jako pozemek Statutárního města Liberec.

Z tohoto ohledu je nejasné umístění dostavby školy na hranici pozemku města.

Zástupci města se vymezili i vůči přemístění lokálních Božích muk, se kterým dle informace zástupců města nesouhlasí NPÚ.

RA se domnívá, že návrh, kromě nejasných podmínek splnění regulativů ÚP a umístění na hraně hřbitova, vytváří nevhodné dopravní řešení s nebezpečným prostorem pro pohyb dětí. Návrh dopravního řešení na pozemku prokazuje konflikt a křížení všech forem potřebné komunikace. Nástup dětí do školy je navržen z parkoviště Kiss and Ride (parkoviště K+R) a kříží se s provozem parkovacích ploch obytného domu.

Přesvědčivé není ani řešení samotného provozu školy (vstup – šatna – dostavba jídelny) a z hlediska klasických principů není jasný vchod do školní budovy, respektive nový návrh jej nevytvořil – chybí jasný a přehledný nástupní prostor pro děti.

Umístění objektu není v souladu s charakterem území. Je narušena uliční čára, poměrně veliký bytový dům je umístěn do zahrady, naopak hřiště u ulice. Soulad s charakterem ulice, nebo odůvodnění návrhu na základě historického vývoje nejsou doloženy. Návrh preferuje soukromí bytového domu na úkor provozního prostoru školy a dětí. Není doloženo, do jaké míry návrh

bytového domu blokuje stávající výhledy ze školy, ani do jaké míry narušuje intimitu hřbitova. Významnou část analýzy a odůvodnění dopadů návrhu, které by měly být součástí ověřovací studie, autoři zcela vynechali a do určité míry návrhem zkreslují reálnou situaci ve prospěch komerčního záměru s odůvodněním udržitelnosti provozu školy.

RA doporučuje

- prověřit 30% zastavitelnost (v rámci celé lokality 208) a po dohodě s městem
- po ověření zastavitelnosti umístit objekt na hranu uliční čáry ulice Na Perštýně
- řešit parkoviště K+R v prostoru ulice Na Perštýně

3. BD BAAROVA

Popis projektu - kontext

Na projednání RA byl prezentován záměr výstavby bytového domu v nejvýznamnější historické vilové čtvrti města Liberce. Řešený pozemek se nachází na území Městské památkové zóny (dále MPZ) v přímém sousedství kulturní památky - památkově chráněného objektu významné reprezentativní novorenesanční městské vily a v blízkosti dalších objektů významných kulturních památek liberecké architektury.

RA zásadně nesouhlasí s návrhem bytového domu Baarova

RA konstatuje

Autor návrhu již v seznamu vstupních podkladů část A.3 průvodní zprávy opomíjí vstupní informaci, že záměr se nachází v MPZ Liberec. Významnou extrapozici pozemku v rámci města Liberec ignoruje také v souhrnné zprávě, kdy památkovou ochranu území zcela opomíjí, a nepopisuje ani skutečné historické hodnoty místa.

RA musí konstatovat, že se jedná o zásadní, až absurdní, nepochopení podstaty místa, jeho historické hodnoty a kontextu v rámci území a takový přístup nemůže v daném území akceptovat.

Pro danou lokalitu musí být navržen objekt zcela respektující místo a jeho hodnoty a architektura objektu musí dosahovat nevyšší architektonické kvality.

Nepochopení území ze strany autora návrhu se týká každé části návrhu od charakteru území, kvalitu řeči architektury, designu jednotlivých detailů, napojení objektu na ulici či dopravní řešení na pozemku.

Nekvalitní, a zcela mimo pochopení místa jsou i samotné dispozice bytů.

Autor návrhu v STZ nepravdivě tvrdí, že návrh je v souladu s ÚP Liberec. Návrh nesplňuje výškový limit, který překračuje o 3 m. Není doložen ani soulad v případě veřejně přístupných komerčních ploch v objektu povinných pro návrh bytového domu. Sporný je i výklad podlažnosti objektu a odstupových vzdáleností.

Z hlediska dalšího parametru ÚP je návrh zcela v rozporu s charakterem území, a to ve všech parametrech – architekturou, objemem i kapacitou.

Záměr je celkově zcela předimenzovaný.

RA doporučuje

- 1) Kompletní přehodnocení přístupu k místu a k objemu a architektuře objektu
- 2) Odborný přístup k výkladu regulativ platného územního plánu
- 3) Pro další projednání doložit návrh v souladu s územním plánem ve všech parametrech, stanovisko NPÚ, a kvalitní projektovou dokumentaci včetně odůvodnění návrhu

4. KNL PAVILON INFEKCE

Popis projektu - kontext

Projednání návrhu objektu Pavilon infekce KN Liberec veřejného prostranství před pavilonem

RA souhlasí s návrhem

RA konstatuje

RA nemá k návrhu budovy žádné námitky

RA doporučuje

- Provést drobnou úpravu návrhu veřejného prostranství dle vzájemně obohacující, příjemné debaty nad malým kouskem veřejné plochy
 - o zvážit parkování po delší straně ostrůvku
 - o eliminovat travnatou plochu pod trafostanicí
 - o eliminovat druhy zpevněných ploch
 - o vložit lineární objekt

V Liberci
dne:
1. 12.23

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