

Moravská Třebová, lokalita Jihozápad: Jak se dá stavět.

Rozhovor s Terezou Haumerovou

Ve své diplomové práci se zabýváš rozšiřováním měst, obchodními centry, supermarkety a jejich vlivem na město. V Moravské Třebové se plánuje společná výstavba bydlení (šest bytových domů a 120 rodinných a řadových domů) a supermarketu spolu s pěti obchody. Jak se díváš na rozpracovanou developerskou studii zástavby? (Josef Gečnuk)

Co vidím jako všeobecně největší problém je, že stavební záměr bývá často výsledkem nevyváženosti veřejného a soukromého zájmu. Přirozeně, developer chce prostřednictvím projektu vydělat. Avšak, město by mělo být schopné se soukromým investorem vyjednat a nastavovat takové podmínky, aby soukromá investice přinášela obyvatelům města i nějaké kvality. Nemyslím tím rozšiřování sortimentu zboží a pohodlné parkování, ale především kvalitu veřejných prostranství.

Pokud se mám vyjadřovat k územní studii Moravská Třebová Jihozápad konkrétně, na základě toho, co lze z podkladů vydedukovat je, že například občanská vybavenost – služby mají být umístěné na konci obce v jednom objektu. Občanská vybavenost, která by měla vznikat pro obyvatele, by měla svým umístěním a výrazem definovat centrum nové lokality a ne se nacházet na konci obce za hypermarketem.

Samotné umístění a forma hypermarketu je taktéž diskutabilní a stálo by za to, ho variantně prověřit.

Všeobecně se ukazuje, že trend rozdělování měst podle funkcí do oblastí negeneruje kvalitu městského prostředí. Kvůli velkým vzdálenostem mezi prací, bydlením a ještě i nakupováním, jsme si zvykli pohybovat se téměř při každé příležitosti autem. Promíchávání různých funkcí může naopak vytvářet předpoklady pro vznik příjemných menších sousedství. Takový ten pocit, že jdete nakoupit a v obchodě pravidelně potkáváte lidi z okolí, je vždy příjemný. Nemusíte se znát osobně, ani se zdravit, ale potkávat v sousedství známou tvář, vytváří pocit, že jste ve své

čtvrti, která je vaším domovem, a ne jenom noclehárnou.

Dále si nemůžeme být jistí, jak bude napojená nová zástavba na strukturu stávajícího města. V dostupných vizualizacích totiž nejsou stávající budovy. Bylo by dobré způsob napojení nezanedbat, právě naopak. Rozhraní starých a nových struktur totiž často bývají problematické a působí nedokončeně, přičemž mají potenciál dobrého propojení mezi starousedlíky a novými obyvateli.

Nerozumím ani klikaté cestě za výstavbou rodinných domů, za kterou se má nacházet val.

Musím se přiznat, že mám problém i s grafickou kvalitou zpracování podkladů územní studie. S předložených podkladů se dá jen přibližně vyčíst, jak mají vypadat ulice, centrum lokality, zmíněné napojení na město, atd.

Pro srovnání bych jako dobrý příklad zpracování územní studie, uvedla studii rozvoje obce Rantířov od Pavla Hniličky architekti. [1] ▢



Možná to rozdělme. Vezměme nejdřív výstavbu bydlení na periferii města. Je možné o výstavbě bydlení uvažovat a přistupovat ke stavbě jiným způsobem než je navržený? Co jsou podle tebe dobré příklady?

Je důležité v návrhu zohlednit způsob napojení nové zástavby na existující strukturu města. Zohlednit vztah k okolní krajině a zásadní je nezanedbávat investice do veřejných prostor a občanské vybavenosti.

Dobрым příkladem je například menší development bytových domů v rakouském městě Bludenz od ateliéru feld72, kde se jednak investovalo do centrálního parkového prostoru mezi bytovými domy a také do náměstíčka, které dobře funguje jako styčný prostor mezi novousedlíky z bytovek a starousedlíky. Součástí jednoho bytového domu je i komunitní prostor s kuchyní, který nahrazuje funkci prostoru setkávání sousedů v nepříznivém počasí.

Zároveň všechny domy mají dřevem obloženou fasádu, což zapadá do charakteru okolí. [2] —



Dále, lety ověřený příklad projektu Tinngarden Herfølge z roku 1978 z Dánska. V rámci soutěže, která hledala alternativní řešení bydlení vůči nekoordinovanému rozšiřování měst satelitní výstavbou, ateliér Vand Kunstn navrhl 78 bytových jednotek, které rozdělili do šesti menších seskupení. Každé seskupení má vlastní společnou budovu na stravování, hry dětí, sklad náradí, a podobně. Kromě toho v centru navrhli společenskou halu pro celou lokalitu. Architektům se podařilo vytvořit kvalitní prostorový rámec pro rozvoj susedství, kde si lidé vytvářejí vztahy k místu a mezi sebou. Kromě toho, čtvrť je citlivě zasazená do krajiny a svým architektonickým ztvárněním má unikátní charakter. [3]

Z českého prostředí je v současnosti úspěšných realizací zatím málo. Uvedla bych asi satelit Slivenec u Prahy od ateliéru RKAW. Parcelace a umístění domů na pozemku jsou promyšlené tak, aby umožňovaly i diagonální průhledy do větší dálky. Vytrácí se tak stísněný pocit, který by jinak vznikl v takto zahuštěné zástavbě s menšími cenově dostupnými pozemky. To, jak vypadá společný prostor, mezi parcelami, je výsledkem práce architekta. Je zřejmé, že i samotné ulice byly součástí úvahy od začátku celého projektu. [4]

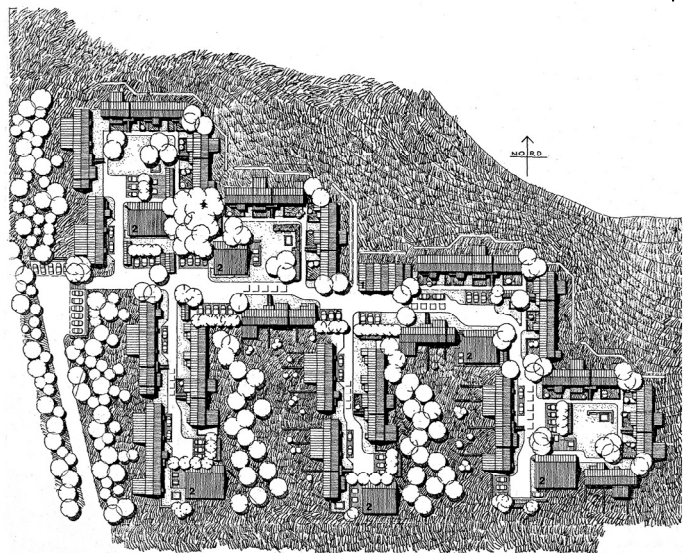
Nejen tyto příklady poukazují na to, že je možné nové městské celky vytvářet tak, aby prostřednictvím dobrých prostorových vztahů vznikly podmínky pro sociální integraci. Město přece nechce nové obyvatele, kteří se přijdou do příměstské čtvrti jenom vyspat poté, co nakoupí v hypermarketu na výpadovce z města.

Plánuje se developerská výstavba, jaké má výhody a nevýhody? Může stavba probíhat i jinak a zároveň se držet návrhu oblasti?

Celkovou situaci v Moravské Třebové neznám, ale všeobecně, pokud je růst města odůvodněný a v jeho nitru už neexistují žádné rezervy, je rozšiřování města přirozené a je nereálné si myslet, že města jsou v současném systému schopné vlastnit veškeré pozemky. Proto je spolupráce s developery pochopitelná.

Avšak města by měla vždy jakýkoli rozvoj dopředu zvážit. Je totiž důležité počítat i s tím, že když se zvětší počet obyvatel, zvýší se i požadavky na infrastrukturu města, která je většinou financovaná z městského rozpočtu. Za infrastrukturu nepovažujeme jenom přípojky, cesty, parkoviště a obchody, ale i neziskové občanské stavby, jako například školy, školky a v první řadě veřejná prostranství a zeleň. Je důležité, aby si město předem spočítalo, zda bude schopné takovýto rozvoj vůbec zvládnout. Města musí s developery vyjednávat a rozvoj adekvátně regulovat. Rozhodně si nemyslím, že je cestou rezignovat na kvalitu veřejných prostranství.

Důkazem může být strategie obce Dolní Břežany, která pravidelně investuje prostředky do výstavby kvalitních veřejných prostranství a občanské vybavenosti. Obec je schopná udržet určitou laťku kvality, i proto, že zkoordinovala rozvoj města. Po letech se v obci ukazuje, že investice do veřejných prostranství má z dlouhodobějšího hlediska pozitivní sociální i ekonomické dopady. Obec vykazuje vysokou rezidenční stabilitu a ceny pozemků rostou v porovnání s okolím dynamicky.



Když se přesuneme k supermarketu a občanské vybavenosti. Řekněme, že chceme zachovat současný návrh supermarketu s pěti obchody, který všichni dobře známe a který by zabral více než třetinu plochy celé zástavby. Je možné stavbu uzpůsobit, aby byla co nejprospěšnější a může město podobu supermarketu ovlivnit? Na co je dobré myslet dopředu?

Měli bychom požadovat alespoň určitou vizuální kvalitu a neinvazivnost supermarketu.

Existují dobré příklady, kdy se samotný investor rozhodl, že kvalita bude jeho značkou a to nejen sortimentem zboží. Příkladem je rakouský obchodní řetězec MPreis, který dlouhodobě spolupracuje s kvalitními architekty. Avšak to je ojedinělý případ, a proto musí města s obchodními řetězci vyjednávat neústupněji. Problémem je, že pokud investor neuspěje v jedné obci, uspěje ve vedlejší. Proto je důležité, aby se požadavky na kvalitu měnily v globálním měřítku.

Oceňuji realizaci supermarketu Billa se sousedícím autobusovým nádražím v Litomyšli od ateliéru RAW. Parkoviště ve tvaru půlkružnice slouží nakupujícím, ale i účelům nádraží. Uvnitř půlkruhu, mezi parkovištěm a nádražím, vznikl příjemný park. Navíc architektonické ztvárnění staveb je velmi decentní a příjemné. [5] —



Dalším povedeným příkladem je energeticky soběstačný supermarket Spar v Grazi od ateliéru Love. Primárně jde o stavbu z recyklovatelných materiálů. Konstrukce je ze dřeva a fasáda z pozinkovaného plechu. Většina supermarketů je orientovaných jen na jednu stranu a v průběhu nákupu nenabízí žádný kontakt s okolím. Řešení v Grazi díky bočnímu zásobování dispozičně umožňuje částečný přehled od vstupu, až na konec budovy směrem do místního parku.

Tento supermarket vyprodukuje dokonce větší množství energie, než sám spotřebuje. Zbytkové teplo odevdává zpět do sítě. Využívá řízené větrání s možností zpětného získávání tepla z odpadního vzduchu a systém

tepelné aktivace betonové desky, prostřednictvím které se dá i topit i chladit. Elektrickou energii vyrábí vodní turbína. Zásadním problémem supermarketu je vsakování vody, jelikož obrovská plocha je věnována parkovištím. Architekti proto částečně zatravnili střechu. Do tělesa stavby integrovali i zásobovací rampu, čímž získali větší střešní plochu a zabránili tak i šíření hluku do okolí. [6] —



Můžeš na závěr zkusit říct jednoduchý návod pro města a jejich obyvatele, jak mohou postupovat, pokud chtějí vytvořit něco kvalitního a mít z toho dlouhodobý užitek?

Pokud město už má promyšlenou představu o využití území a chce prověřit prostorová řešení této představy ve variantách, za vhodný způsob považuji architektonickou/urbanistickou soutěž s kvalifikovanou porotou, jako proběhla i v Moravské Třebové pro lokalitu Udánky.

Developeři nejsou nuceni svůj záměr realizovat na základě architektonické soutěže. Proto by s nimi měla města vyjednávat a snažit se co nejotevřeněji prezentovat svoje záměry. Například starosta polského města Gdyně za tímto účelem nechal vybudovat malou veřejnou galerii, kde je vystavený každý stavební záměr města a je možné na něj přímo reagovat. Tímto gestem občanům ukázal, že na jejich názoru záleží a mají moc ovlivnit kvalitu svého prostředí. Obyvatelé města jsou totiž schopni fungovat jako mechanismus kontroly města, ale mohou být i jeho motivací.

Na starostu z Gdyně však nemusíme čekat. Každý záměr z města totiž musí být prodiskutovaný na setkání zastupitelů města. Tato střetnutí jsou veřejná a je možné tam vyslovit svoje připomínky a ptát se. I územní studie Moravská Třebová Jihozápad bude prodiskutovaná 4. května a bude možné se k ní vyjádřit.

Uvědomuji si, že zastupitelé města častokrát sami nedokáží z architektonického a urbanistického hlediska posoudit kvalitu návrhu developera. V takovém případě může pomoci zřízení pozice městského architekta, který může být nápomocný také při vyjednávání

podmínek se soukromými investory.

V rámci demokratizace rozhodování o veřejném prostoru se obzvláště v zahraničí investuje do tzv. participačních projektů. Součástí hledání cílů budoucího návrhu jsou samotní obyvatelé města. V mezioborových týmech se snaží prostřednictvím diskuze a následného konsenzu zadefinovat, co od budoucího návrhu chtějí a nechtějí. Podobné postupy mohou posloužit i v rámci přípravy architektonické soutěže.

Podobným přístupem v soukromém sektoru, například při plánování bytových domů, je tzv. „Baugruppe“ něco jako stavební družstvo. Skupina lidí s podobnými představami o bydlení společně koupí pozemek a osloví architekta, který jim kromě návrhu pomáhá zadefinovat požadavky jednotlivých rodin, ale i družstva jako celku. V takovýchto projektech se obvykle finančně i prostorově ušetří na věcech, které může více rodin sdílet, jako například pračka, pokoj pro hosty, knihovna...



V zásadě si myslím, že kvalitní řešení vyžadují čas, transparentnost a investici do komunikace. Za klíčové považuji zvyšování našich požadavků na kvalitu prostředí. A to, jak jsem již zmínila, začíná osvětou. Myslím, že je i na nás, architektch a urbanistech, abychom městům a lidem ukázali, že investice do veřejného prostoru, by neměly být odsunuté na vedlejší kolej. Kvalita veřejného prostoru je totiž jednou z důležitých složek cirkulárního mechanismu celkové prosperity města.

Tereza Haumerová
UMPRUM, Architektura I

Seznam zdrojů:

- [1] Uzemní studie Rantířov, <https://www.archiweb.cz/b/uzemni-studie-rantirov>
- [2] Ateliér feld72, město Bludenz, <http://www.feld72.at/en/maierhof/>
- [3] Ateliér Vandkunsten, Tinggården Herfølge, 78 bytových jednotek <https://vandkunsten.com/en/projects/tinggaarden>
- [4] Ateliér RKAU, Slivenec, <https://www.televizeseznam.cz/video/gebrianvs/gebrian-vs-satelit-slivenec-205222>
- [5] Atelier RAW, Billa Litomyšl, <https://mapy.cz/>
- [6] Ateliér Love, Spar v Grazu s zelenou střechou, <http://www.love-home.com/klimaschutz-supermarkt/>
- [7] Ateliér Vandkunsten, rozšiřování vesnice po „ostrůvcích“, <https://vandkunsten.com/en/projects/fremtidens-faellesskaber-i-en-landsby-med-voksevaerk>

