



Zápis č. 32

z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 27. 11. 2020

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

Program jednání:	<p>1) 9:45 – 10:00 ZKOUŠKA PŘIPOJENÍ VIDEOKONFERENCE</p> <p>2) 10:00 – 10:15 LOFTY PRAŽSKÁ</p> <p>3) 10:15 – 10:30 BYTOVÝ DŮM TATRA II</p> <p>4) 10:30 – 10:45 BD NORSKÁ</p> <p>5) 11:15 – 11:30 POLYF. DŮM ZHOŘELECKÁ – KRAJINSKÁ ZNOVU</p> <p>11:30 – 11:45 administrativa, vyhodnocení projektů</p>
Předmět jednání:	<p><u>LOFTY PRAŽSKÁ</u></p> <p>Žádost Investor/architekt žádá o projednání STUDIE – KONCEPT BYTOVÉHO DOMU LOFTY PRAŽSKÁ</p> <p>Popis projektu Důvod předložení: posouzení projektové fáze - koncept stavby. Záměrem investora je v případě kladného stanoviska rady architektů dokončit návrh stavby a poté předložit projekt k územnímu řízení. K projektu se v předběžné konzultaci kladně vyjádřil ÚOP (územní odborné pracoviště národního památkového ústavu), a odbor územního plánování města Liberec.</p> <p>RA souhlasí s předloženým návrhem s připomínkami</p> <p>RA konstatuje</p> <p>RA souhlasí s konceptem zástavby v historickém centru. RA oceňuje samotnou architekturu objektu a celkový investiční záměr, který měřítkově odpovídá charakteru okolní zástavby. Navrhování v samotném centru města, navíc ve složité pozemkové a topografické situaci je vysoce náročná činnost architekta. RA oceňuje společné projednání v rané fázi projektu a z tohoto důvodu se zabývala kritickými momenty v území.</p> <p>Návrh stavby ovlivňuje veřejný prostor ale některé aspekty návrhu a případné dopady realizace na veřejný prostor či sousední nemovitosti nejsou doloženy. Z tohoto důvodu se projekt musí zabývat svým okolím a vzniklé souvislosti jednoznačně prokázat a odůvodnit před vypracování samotného návrhu. Návrh neřeší potřebné parkování pro lukrativní bytové jednotky.</p>

Projekt neřeší budoucí vztahy v území, případné omezení či koordinaci s pozemky ve vlastnictví [REDAKCE]

V popisu záměru se uvádí, že původní objekt bude ponechán v cihle se stávající patinou. Předložený rozsah zásahu do této staré konstrukce a současné požadavky na konstrukce však napovídají, že tento záměr nebude v reálné situaci uskutečněný. Z návrhu není ani patrné, jaký prostor či materiály se nachází v původním podnoží objektu, přestože v severním pohledu jsou do prostoru nakreslené dveře.

RA doporučuje

- Doložit koordinaci s vlastníky sousedních dotčených pozemků
- Zpracovat a doložit příčný řez řešeným územím včetně navazujících ploch, který jasně popíše novou situaci
- Doložit návrh, případně postup pro zajištění parkovacích kapacit pro nově vzniklé bytové jednotky

RA žádá odbor KAM o shromáždění všech projektů v přípravných či jiných projektových fázích, které se nachází či ovlivňují lokalitu Papírového náměstí a připravit a zařadit do programu některé z následných jednání RA v 1.Q 2021 Lokalitu Papírák.

BYTOVÝ DŮM TATRA II

Žádost

Investor/architekt žádá Posouzení návrhu STUDIE BD TATRA II

Popis projektu

Záměrem investora je v případě kladného stanoviska rady architektů dokončit návrh stavby a poté předložit projekt k územnímu řízení. Investorem stavby je Ještědská Stavební Společnost. Projekt navazuje na projekt Revitalizace areálu Tatra v Liberci, který je ve fázi územního řízení (růžové domy ve vizualizacích).

RA souhlasí s předloženým návrhem s připomínkami

RA konstatuje

Návrh vykazuje současné architektonické gesto, avšak zatím se silnou převahou architektonického formalismu. Odkaz na nekompromisní liberecký bytový dům Wolkerák je zřetelný. Objektu však chybí čitelnost a čistá modernita předlohy, představená nadstandardně kvalitní dispozicí bytů i strukturou průběžné betonové fasády lodžii, které má k dispozici každá bytová jednotka.

Podobnost vykazuje i samotné území, zalesněný svah. Wolkerák je výrazně vložený do liberecké krajiny a pozici využívá i pro dispoziční řešení. Obytné prostory mají zásadní výhledy, ložnice jsou umístěny do klidu východní strany a lesa. Tento záměr byl prostorově připraven územním plánem. Záměr Tatra II se naopak vkládá do stávajícího pozemku.

Nekompromisnost je základním aspektem předlohy. Ta novému návrhu zatím

chybí.

RA oceňuje využití pozemku, citlivé urbanistické umístění projektu v novém území včetně jeho návaznosti na projekt bodových bytových domů z hlediska kompozice v území.

Nedořešené či neprokázané se zdá být řešení severní fasády a části pozemku, s ohledem na návaznost na sousední objekty či pozemky, případně hledisko prostupnosti území.

V komplikované situaci východní části pozemku navrhuje projekt výrazný, rafinovaný, obytně zajímavý poloveřejný prostor. Jeho součástí je obytná zahrada, v které se nachází soustava přístupových ramp a schodišť. Návrh společného krytého prostoru pod objektem doplňuje kvalitu obytné zahrady. Z hlediska přístupnosti objektu se zdá být řešení ramp komplikované a poddimenzované, i s úvahou záměru vytvořit kvalitní obytné prostředí. Není doložen přístup vozidel záchranných složek, případně i pohodlné obsluhy domu samotnými uživateli. Nástup z jediné pěší rampy je orientován do polosoukromého prostoru tří bytových jednotek.

Autoři projektu samostatně komentují kontroverznost rozhodnutí návrhu pavlačového systému. V tomto případě se zdá, že pavlače jsou konstrukčně dostatečně kryté. Přesto je nutné konstatovat, že pavlačový systém je dle dlouhodobých zkušeností pro Liberec nevhodný a prakticky vždy dochází k pozdějším, většinou složitým, realizacím zákrytu pavlačí. Otázkou zůstává, zda zvolený princip neevokuje spíše bydlení kolejního či komunitního typu, než bydlení lukrativní.

Přestože vlastní dispozice nejsou předmětem hodnocení RA, je nutno konstatovat, že lukrativnímu bydlení neodpovídají některé aspekty dispozičního řešení, jako např. minimalizované vstupní prostory, ložnice umístěné v komunikačně nejzatíženější části pavlače, chybějící plochy hospodářského zázemí bytů jako jsou šatny, komory, sklady, či chybějící umístění balkonů u obytných prostor na úkor balkonů u ložnic.

Investor návrhu TATRA II je lokální společnost, která má v projektové přípravě i bytové domy Tatra I, které RA při posuzování považovala za pozitivní vstup do území kvalitní architekturou projektu. Oba projekty společně vytváří již významný kapacitní vstup do lokality. Z tohoto důvodu by při další prezentaci mělo být doloženo dostatečně kapacitní zázemí obytné terciální infrastruktury obchodů, služeb, či návaznost na lokální centrum. Součástí řešení lokality v tomto rozsahu by měl být určitý předpoklad budoucího demografického vývoje a tomu odpovídající řešení budoucích komunitních potřeb.

Z pohledu města městské samosprávy je území složité vlastnický a SML očekává budoucí dohodu v území. K posouzení budoucího stavu není doložena propracovaná situace a chybí situace širších vztahů.

Dle OÚR SML návrh není v souladu s platným územním plánem, ale směřuje být v souladu s nově schvalovaným územním plánem. OÚR konstatuje, že nový ÚP ve funkci smíšené aktivity umožňuje výstavbu čtyř podlaží do výšky 16m. RA konstatuje, že objekt je 4-podlažní a v případě složitějšího terénního profilu je možné se vypořádat i celkovou výškou objektu.

RA se tímto projektem zabývala velice podrobně, protože se domnívá, že architektonicko-krajinné řešení může být výrazným přínosem pro současnou libereckou architektonickou tvorbu, navazující na významná liberecká období.

Autoři projektu musí dbát na další pečlivé propracování projektu včetně všech souvislostí.

RA doporučuje

- Doložit propracované situace širších vztahů a samotného pozemku včetně přehledných příčných řezů popisující reálnou terénní situaci a situaci v spodních částech objektu
- Doložit dostatečně popisné kapacitní řešení přístupů do objektu, jak na vlastním pozemku, tak situaci přístupu z ulice Ruprechtická, s prokázáním přístupu pro záchranné složky či svozy odpadů.
- Doložit majetkoprávní řešení v území a zahájit jednání o dohodě v území, případně doložit další záměry v území bývalého brownfieldu.

BYTOVÝ DŮM NORSKÁ

Žádost

Investor/architekt žádá o posouzení návrhu STUDIE BD

Popis projektu

RA nesouhlasí s předloženým návrhem se zásadními připomínkami

RA konstatuje

Předložený návrh v mnohých hlediscích nerespektuje charakter území, vykazuje se nízkou kvalitou architektury a narušuje veřejný prostor nevhodnými konstrukcemi a vizuálem a uliční veřejný prostor zatěžuje na úkor zátěže vlastního pozemku, na kterém má být návrh řešen.

RA konstatuje, že autor se dopouští zkreslování faktů, a to jak ve zprávě KONCEPT, tak ve vlastní dokumentaci. Tento přístup považuje RA za velice nevhodný a požaduje, aby projekt byl zpracován a zaštitěn autorizovanou osobou ČKA.

Dle konzultace s OÚR SML není projekt ani v souladu s územním plánem.

Samotný návrh vykazuje hraniční koeficienty zátěže v lokalitě. RA podporuje intenzivní využití městského prostředí, avšak při zachování charakteru území a vytváření nové kvality v lokalitě.

RA nesouhlasí s řešením napojení objektu na veřejný uliční prostor mohutnou betonovou zdí garáží. Prvek opěrné zdi není v dané lokalitě typický a potřebný. Z hlediska jeho užití se nelze odkazovat na podobné řešení u rodinného domu západně od navrženého objektu. Systém uliční a stavební čáry je v území zcela zřetelný a jasný a návrh tento zásadní charakter musí respektovat. Podnoží domů, pokud je v terénním profilu užívají, jsou nízká, domy sedí pevně na zemi. Obsluha objektů a parkování je typické pro zahradní město.

V řešeném území se nacházejí pouze klasické rodinné domy, vily, či viladomy. Odkaz na hmotově větší objekty je zavádějící. Panelové domy v řádu jednotek narušují charakter území a nevykazují žádnou urbánní či architektonickou kvalitu, ke které by se dalo odkazovat. Tyto panelové domy, v řádu jednotek, jsou soliterně umístěny na prostorných pozemcích s výrazným odstupem od veřejného prostoru ulice Norská. Soubor panelových domů se navíc nachází ve

značné vzdálenosti od řešeného území a nemá s ním urbanistickou spojitost.

Z hlediska charakteru území lokality a celého města Liberec je nutné konstatovat, že bodové domy, ať vilového či bytového charakteru ve vilových čtvrtích se orientují a jsou otevřené na všechny světové strany, tedy se neodvracejí od sousedních pozemků, jak je popsáno ve zprávě. Zpráva navíc neobsahuje zásadní informaci, zda se jedná o bytový dům (tedy nesoulad s ÚP) či viladům (nesoulad s množstvím bytů a charakterem architektury). RA se domnívá, že charakter území odpovídá vilové zástavbě.

Vizualizace dokládají zásadní vnímání nového projektu z prostoru jezdeckého areálu. Z hlediska vnímání kvality města a společenského významu areálu je tedy nutné vytvořit z tohoto prostoru vnímanou uliční fasádu budoucího objektu jako reprezentativní, a ne dvorní. V libereckém kontextu je důležitá reprezentace stavby a její vztah k ulici.

Předimenzovanost objektů na výškově náročném terénu se projeví v celkovém nepřehledném a komplikovaném řešení komunikací v objektu, a to jak v patře garáží a zázemí, tak v patrech obytných.

Dokumentace neobsahuje přehlednou informaci o složení bytů v celém návrhu. Z jednotlivých plánů lze vyčíst, že obsahuje celkem 22 bytů v rozložení 6x 3kk, 10x 2kk, 2x 1kk. Byty mají všechny obytné místnosti s balkony orientované do poměrně úzkého profilu vnitřního meziprostoru a nevyužívají kapacitu pozemku. Z hlediska sledovaného vývoje bytového fondu v Liberci preferuje město vyšší procento prostornějších bytů pro rodiny s dětmi. Skladba bytů je však na rozhodnutí investora projektu.

RA doporučuje

- Respektovat územní plán, případně doložit soulad i s nově připravovaným územním plánem
- Zachovat stavební čáru charakterizující území, a to včetně stavby podnože objektů a doložit podrobné řešení návaznosti ulice a pozemku, respektive chodníku, uliční čáry a stavební čáry včetně zeleně.
- Doložit rozvinutý uliční pohled zahrnující minimálně nejbližší sousední objekty
- Doložit vypovídající komplexní příčný řezy včetně celého profilu ulice Norská po ulici Jánošíkova
- Doložit podélný (podél ulice) řez vypovídající o vztahu obou objektů (doloženo pouze vizualizacemi)
- Respektovat významnou společenskou úlohu jezdeckého areálu a otevřený výhled a vnímání nové architektury z tohoto areálu (viz vizualizace str. 5)
- Doložit dle zprávy odkaz na řešení vegetace a volnočasových aktivit ve spolupráci s krajinářským architektem
- Prokázat pěší přístup ke každému objektu, ideálně i přístup automobilů
- Doložit umístění odpadních nádob a řešení jejich svozu
- Věnovat vyšší péči a citlivost k orientaci bytů a výhledů, případně k jejich struktuře

POLYFUNKČNÍ DŮM KRAJINSKÁ – opakované projednání

Žádost

Investor/architekt žádá o opakované posouzení návrhu. Jedná se o opakované projednání po konkrétních připomínkách a žádosti o doložení některých základních podkladů

RA nesouhlasí s předloženým návrhem s opakovanými připomínkami

RA konstatuje

Autor návrhu doložil některé z požadovaných podkladů, především rozvinutý profil uliční zástavby, RA se však domnívá, že nebyla pochopena výhrada k prezentovanému projektu.

Základní opakovaný požadavek RA se týká osazení domu ve veřejném prostoru bez použití ramp, vyvýšených soklů či zábradlí.

Investor nevyužil možnosti zvýšit výšku hřebene objektu v prostoru ulice Zhořelecká, kterou dokládá prezentovaný uliční profil a nárožní pozice objektu. Doložený profil ulice Krajinská naopak dokládá výrazné a necitlivé převýšení vůči jemně členěnému sousednímu objektu v ulici Krajinská.

RA požaduje, aby případná další dokumentace byla prezentovaná v řádném natočení PDF.

Dokumentace je neuspořádaná.

V dokumentaci navíc chybí detailní řešení ortogonálního pohledu na čelní fasádu, která je zásadní, její doložené zpracování navíc neodpovídá vizualizacím.

Vizualizace jsou zavádějící, a neznázorňují klíčové vztahy.

RA opakovaně doporučuje

- Osadit dům na terén bez použití ramp a vyvýšených soklů ve shodě s charakterem okolních objektů
- Doložit umístění odpadních nádob, jejich pozice se neshoduje v situaci a vizualizaci
- Doložit kompletní a přehlednou dokumentaci
- Odstranit či změnit řešení balkonů, především odstranit konstrukci balkonu nad cizím pozemkem
- Sjednotit jednotlivé výkresy a vizualizace

13:30 – 14:15 administrativa, vyhodnocení projektu

V Liberci dne: 27. 11. 2020

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