



Zápis č. 42

z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 28. 1. 2022

Přítomní členové:	Ing. arch. Magdalena Hlaváčková, Ing. arch. Jana Jandourková Medlíková, Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch. Jakub Cigler
Přítomní ostatní:	Adam Lenert, Mgr. Jiří Šolc, Ing. arch. Jiří Jandourek, Ing. J. Zámečník (primátor), Adam Lenert, ing. Petr Kučera, ing. arch. L. David, ing. arch. Jakub Středa, paní Cjettl, Karel Pytloun, Jiří Tix
Omluveni:	MgA. Martin Kloda

Program jednání:	<p>8:00 – 10:00 <i>OBHLÍDKA LOKALIT (týká se pouze členů RA)</i></p> <p>1) 10:00 – 10:45 PALÁC ADRIA KONVERZE NA BYTOVÝ DŮM 2) 10:45 – 11:30 OBJEKT ZEYEROVA – ATELIÉR DAVID 3) 11:30 – 12:15 BYTOVÝ DŮM – KLÁŠTERSKÉHO 12:15 – 12:45 <i>Administrativa</i></p>
Předmět jednání:	<p>1) PALÁC ADRIA</p> <p>Žádost Posouzení konverze historického objektu kina na bytový dům s garážemi ve fázi Dokumentace pro stavební povolení</p> <p>Popis projektu - kontext Projektant investora seznámil RA se širšími vztahy, historií objektu a současným stavem. Objekt se nachází v užším centru města Liberec a jeho Městské památkové zóny a je prohlášena za kulturní památku. Jedná se o jednu z nejhodnotnějších staveb v Liberci. Z toho důvodu je záměr projednáván s orgány památkové péče. Doklad o projednání, nebo příslušné vyjádření NPÚ nebo OPP SML zástupce investora nepředložil. Veřejného projednání projektu na RA Liberec se žádný zástupce památkové péče nezúčastnil.</p> <p>Zásah do objektu v exteriéru budovy spočívá v pietní obnově fasády a nápisu Palác Adria. V parteru budou vyrobena vrata do garáží v kopii původních vstupních dveří. V přízemí a podzemí se v prostoru bývalého kina nachází 4 patra garáží s kapacitou 47 parkovacích míst. V parteru objektu do ulice Rumunská je plánovaná malá kavárna (58m²), zbylý prostor vyplňuje vjezd do garáží a vnitřní rampa pro automobily a místnost pro odpad. Od 2.NP po 7.NP je v objektu navrženo 19 bytů 1kk, 20 bytů do 100m² a 2 byty nad 100m².</p> <p>Zástupci města kvitují, že se našel investor, který by byl schopný dům po dlouhodobé devastaci byl schopen revitalizovat a v souladu s principy památkové péče a rozvojem města opravit pietně fasádu objektu do původní podoby. Radní Šolc informuje o budoucím záměru zklidnění ulice Rumunská a podporuje zajištění prostoru kavárny v parteru objektu s odkazy na původní historické kino.</p> <p>RA nesouhlasí s předloženým návrhem</p>

RA konstatuje

V projektu je na první pohled patrné vymezení 1NP pro zajištění komunikací automobilů na úkor užitného živého parteru odpovídajícího městské třídě, na které se nachází a výjimečnosti objektu v kterém se nachází. Takto navržený systém působí extrémně nepřírozně, navíc není z dokumentace zřetelné, zda se automobily v daném systému skutečně na rampě vytočí. RA navíc upozorňuje na stísněné prostředí rampy, v kterém se uživatelé automobilů musí dostat hluboko do 4 podzemního patra garáží.

Rampa a navržený dopravní systém v objektu zásadně omezuje možnosti parteru, přičemž pokud by bylo zvolené jiné řešení bylo by možné využít parter v prostoru rampy o velikosti 200 m² minimálně ve dvou podlažích, tedy celkem 400 m² a taktéž využít parter v místě navrženého odpadového hospodářství o velikosti 40m². Takto řešený prostor domu by byl dostatečně lukrativní pro město i samotné obyvatele. Automatizovaný parkovací systém, který by zabral mnohem méně prostoru a byl konstrukčně výrazně jednodušší na montáž, by znamenal především zvýšenou užitnost a pohodlí uživatelů parkovacích stání na rozdíl od náročného vloženého betonového konstrukčního systému po kterém se uživatel musí dostat hluboko do podzemních pater ve stísněném režimu.

Podmínka zachování parteru by měla být základní podmínkou revitalizace tohoto objektu, jehož význam je označen statutem kulturní památky.

Návrh bydlení, respektive skladba bytů je stereotypní a zvláštní. Struktura a dispozice bytů neodpovídá luxusu a výjimečnosti objektu. Byty mají dispozice typu panelákového bytu, případně startovacího levného bydlení, ani neodpovídají standardu lokality, ve které se nachází. Pouze jeden byt 3KK (6.2) má samostatnou toaletu. Velké množství malých bytů přináší i zvýšené nároky na vnitřní komunikace i parkování. Vnitřní komunikace nejsou příjemné. Chybí adekvátní společný prostor dostatečně osvětlený přirozeným světlem. Navržený chodbový systém připomíná spíše kancelářské dispozice. Není soulad počtu a velikostí bytů v textové části a výkresové části. Honosné budově by svědčilo větší množství větších bytů. Zde záleží na investorovi, zda zvolí tendenci vytvářet zázemí pro budoucí obyvatele města, například rodiny, nebo vytvoří větší množství malých investičních bytů.

V projektu není definovaný prostor v 1. PP pod úrovní kavárny a v [1.NP](#) prostor mezi kavárnou a rampou a vyzděný prostor při fasádě objektu mezi rampou a fasádou.

V lukrativním parteru za původním výkladcem v ulici Rumunská se na úkor užitných nebytových prostor umísťují popelnice.

Dvorní fasáda objektu je dle dokumentace zateplená. Tento zásah nebyl projektantem prezentován, a může být sporným.

RA doporučuje

- Doložit projednání, zápis nebo vyjádření orgánů památkové péče
- Sjednotit barevnost fasády
- Propojit vstupní vestibul obytné části objektu s kavárnou
- Zvážit a změnit umístění odpadu v prostoru místnosti 1.07 v parteru objektu a do tohoto prostoru navrhnout nebytový prostor, který by odpovídal stávajícímu výkladci. Stávající výkladec v objektu kulturní památky neměnit za vstup do prostoru s popelnicemi.
- Doložit soulad v počtu a velikostí bytů, nároků na dopravu v klidu a doložit soulad s prosluněním bytů

- Změnit strukturu a velikost bytů především v koncových částech křídel zvětšit byty na úkor délky chodeb.
- Změnit dispozice bytů v souladu se současnými standardy
- Doložit dopravní řešení vjezdu a výjezdu do objektu včetně názoru odboru dopravy a Policie ČR
- Doložit funkční řešení návrhu parkovacích stání a průjezdnosti rampy do 4 podzemního podlaží
- Navrhnout a ověřit prostorově úspornější parkovací systém (automatizovaný systém parkovacího zakladače) do prostoru bývalého kina přístupného z parkovacích ploch v [1.NP](#) a tím zajistit uvolnění parteru v prostoru rampy, parkovacího stání č. 1 a koridoru pro chodce o celkové ploše 200 m2 na patro.

2) OBJEKT ZEYEROVA

Žádost

Architekt v zastoupení investora žádá o vyjádření ke studii po provedení změn po prvním projednání v RA ze dne 17. 9. 2021.

Popis projektu - kontext

První prezentaci záměru za autora návrhu provedla radní krajského úřadu a z doloženého projektu nebylo patrné komplexní řešení. RA neměla možnost se podívat na samotný pozemek a prohlídka proběhla pouze z přilehlé ulice. I z tohoto důvodu reagovala RA především na dopravní řešení v exteriéru a vyžádala možnost zajistit přístup k objektu, případně prohlídku objektu.

Před druhým projednáním členům RA prohlídka objektu nebyla umožněna, ale byl možný přístup na pozemek a prohlédnout si reálnou situaci, návaznosti na sousední objekt a návaznost na zázemí sportovního fotbalového klubu.

Záměr navrhuje školské zařízení pro 200 dětí s určitými speciálními potřebami a přístupem. 10 dětí je upoutáno na invalidní vozík. Škola má pojmout velké spektrum dětí a dle pořizovatele je výhodou velká šatna, a nevýhodou je málo světla v učebnách.

Rozložitá budova sloužila původně k ubytování chudých, přestárlých a nemooucích obyvatel Liberce vyžadujících stálou péči. S rozvojem průmyslové výroby vzrostla potřeba míst natolik, že ani toto řešení záhy nevyhovovalo, a proto se radní města rozhodli postavit chorobinec nový, prostornější. Vybrali pro něj staveniště stranou městského ruchu na okraji tehdejšího katastru města v dnešní Zeyerově ulici nedaleko starobince, budovy podobného poslání, postavené v roce 1899. Projekt vypracoval městský architekt Josef Schuh, stavbu prováděl liberecký stavitel Gustav Habel. Potřebná částka na výstavbu byla získána z větší části ze štědrých darů majetných libereckých podnikatelů. Ústav byl předán do užívání v roce 1910 a byl jmenován Jubilejní chorobinec císaře Františka Josefa I. Našlo v něm umístění 82 potřebných osob. Část objektu opatřená samostatným vchodem byla určena pro duševně choré. V roce 1930 bylo využito i podkroví. Tím se zvýšila kapacita chorobince o dalších 50 lůžek.

RA nesouhlasí s předloženým návrhem

RA konstatuje

Pro celkové a komplexní vnímání objektu je nutné vnímat historii objektu a standardy období, ve kterém byl objekt vybudován. Z hlediska náročného budoucího provozu pak zajistit ve 120 let staré historické budově tohoto typu

současné standardy pro uživatele a v návrhu reflektovat nároky kladené na moderní školství v Evropě 21. století

V rámci projednání členové RA informovali, že pocitově, viděno pouze z exteriéru působí objekt velice těžce a ne zcela pozitivně. Tento názor později v debatě potvrdil i autor projektu z pohledu osoby dříve v internátu bydlící. RA se domnívá, že lze provést takové zásadní úpravy objektu, aby se tento nepříjemný pocit eliminoval, jak provedením užitečně pozitivního návrhu interiéru, tak úpravami exteriéru například povrchem či barvou fasády, tak úpravami předprostorů školy v čelní i zadní fasádě a to vše v nejvyšší kvalitě. Celková investice je natolik rozsáhlá, že tyto kvalitativní zásahy jsou proveditelné.

Přestože do areálu je přístup od jihovýchodu k hlavní fasádě, hlavní vstup do budovy nově navržen od severozápadu v zadní fasádě v protisměru samotného přístupu, kdy je vstup uživatelům schován, musí 3 x změnit směr a tzv obejít dva rohy. Důvodem umístění tohoto vstupu je dle autora návrhu nutnost přímého přístupu do šaten a také omezení konstrukcemi.

Odůvodnění umístění vstupu však koliduje s představený pohybem během školní výuky ze školy například na hřiště. RA spolu s autorem během jednání modelovala scénáře pohybu a přístupů dětí.

RA především zajímalo, z jakého důvodu není možné, případně jak je možné využít dva (2) vstupy v hlavní fasádě z klasického nástupního prostoru před školou mezi školou a sportovním zázemím školy. Tato varianta se RA jeví jako čitelná a přehledná, navíc odpovídající pohybům dětí během pobytu ve škole.

Prezentace ukázala, že ani pro členy RA nebylo jasné, která je hlavní fasáda budovy a kde se nachází jasný a čitelný vstup. Tento moment byl způsoben tím, že v návrhu budovy školy v půdorysném plánu chybí hala nebo vestibul, které jsou standardní součástí většiny škol a umožní přehledný pohyb a orientaci. Matoucí je umístění vstupu v zadním traktu objektu s nástupem do původního sklepa 2 – 1,5 m širokou dvakrát lomenou chodbou, s nutností projít skrze stavební otvor široký cca 1m. Prostorovou a půdorysnou složitost pak ještě navyšuje umístění dvou ramp v této S-chodbě překonávající výškovou úroveň mezi exteriérem a podlahou sklepa - budoucích šaten. Tento moment byl díky zvolené grafice prezentace velice nepřehledný.

Návrh vnitřního provozu také není úplně jasný. Celkové provozní řešení je sice přehledné. Z prezentovaných podkladů však vyplývá provozní řešení pohybů jako komplikované s nedostatečným prostorovým zázemím všech hlavních provozů v nástupního podzemního podlaží – tedy vstupu, šaten, tělocvičny, a jídelny. V případě jídelny z dané prezentace není patrné, zda je pro uživatele přívětivá a zda má dostatečné osvětlení a především odpovídající formu prostoru pro funkci jídelny.

Po podrobném zkoumání projektu a na základě diskuse s autorem návrhu dospěla RA, že prostorové uspořádání vstupů a celého vstupního podlaží včetně jídelny je nedostatečné a provozně velice komplikované, v případě pozice dílen a jídelny navíc konfliktní, kdy dochází ke křížení provozů.

Z hlediska lay-outu provozu školy půdorysy zachovávají dispozici starou 120 let. Nebyla dořešena otázka, zda je tato dispozice dostatečně vhodná pro současnou školu, respektive pro takto vysokou investici do školské budovy s ohledem na dalších 30 let provozu.

Budova sloužila poslední době jako internát. Původně však byla vystavěna jako kapacitní chorobinec a lze zvažovat, zda půdorysy a budova 120 let starého chorobince pro 82 lidí jsou schopné bez většího a zásadního zásahu pojmout současnou školu pro 200 dětí.

Po podrobném projednání celého projektu se členové RA vyjádřili ve shodě, že je možné, že kapacita objektu je předdimenzovaná, respektive je poddimenzovaná a provozně komplikované zázemí školy především ve vstupním podlaží.

Předložené řešení mění významy jednotlivých prostor budovy. Nástup do budovy musí být srozumitelné a při řešení je třeba dbát především na komfort dětských uživatelů a vytvoření příjemného prostoru pro všechny uživatele. Pokud architekt a pořizovatel mají potřebu změnit základní principy historického objektu, musí být taková změna provedena řádně, plnohodnotně a výrazně, aby současný zásah zvýšil užitnou hodnotu objektu i pro budoucí generace.

RA se zásadně domnívá, že budova, respektive její úpravy se musí zcela podrobit potřebám uživatelů, především prostorovým, provozním i estetickým komfortem.

Dokumentace neobsahuje řezy objektem – není čitelný výsledek prostorového řešení interiéru objektu

RA doporučuje

- Provést pečlivou revizi návrhu, ověřit prostorové parametry návrhu jednotlivých funkcí
- Ověřit modelové situace a provozní schémata při přesunu hlavního vstupu do hlavní fasády
- Navrhnout bezpečný, komfortní a přehledný vstup a přístup pro děti
- Doložit řezy objektem
- Dbát v návrhu na upozornění týkající se atmosféry objektu původního chorobince
- Zajistit opakovanou prezentaci se všemi dotčenými účastníky procesu

3) BYTOVÝ DŮM – KLÁŠTERSKÉHO

Žádost

Posouzení studie bytového domu

Popis projektu - kontext

Záměr se nachází části Liberec Františkov, v území typickém sousedstvím historické venkovské zástavby a 12-ti podlažních modernistických panelových domů. Území lze popsat jako chaotickou zástavbu bez pravidel a charakteru. Většina objektů v lokalitě je nízké kvality a nízkou kvalitou vykazuje i veřejný prostor. Řešený záměr přiléhá k hlavní komunikaci Švermova obsluhující celé území Františkova mezi centrem města, Novým Městem a Přírodním parkem Ještěd. Přestože je Švermova ulice hlavní městskou třídou v území, nemá parter obchodu a služeb ani jasně definovanou uliční a stavební čáru. Terciální sektor v lokalitě zastupuje obchodní dům Billa na stejné křižovatce jako navržený záměr, avšak tento objekt se zcela nepochopitelně obrací do hlavní městské třídy zády nevhlednou konstrukcí a reklamními plochami.

Projekt byl upraven po dohodě s Odborem územního plánování MML a na základě veřejné debaty a připomínek a je v souladu územně plánovacími dokumenty města Liberec.

RA souhlasí s předloženým návrhem s doporučením a podmínkou opakovaného projednání návrhu veřejného prostoru podél ulice Švermova.

RA konstatuje

Projekt je založen na stávajících principech v území a bohužel kromě přípravy autobusové zastávky v ulici Švermova nenastavuje nová pravidla v lokalitě. Tedy nevymezuje ani uliční ani stavební čáru, neřeší využití parteru, tudíž nepřispívá k rozvoji lokality z hlediska užítosti jeho obyvatelům.

Dohoda s městem se vyzemila na umístění autobusové zastávky. Přesné řešení veřejného prostoru okolo autobusové zastávky však nebylo předloženo.

Návrh neřeší reálně zeleň. Stávající stromy nezapojuje do obytného prostoru pozemku a ostatní navržená zeleň má hodnotu pouze grafické značky.

Pro dohodu s městem a také pro vlastní budoucí uživatele je důležitý návrh zeleně mezi hlavní ulicí a pozemkem, a významným prostorem či akcentem nároží křižovatky, který by měl být přehledným a kvalitním veřejným prostorem, ale také orientačním bodem v lokalitě.

RA se domnívá, že nárožní pozice a první plán vůči ulici Švermova by měl dovolit větší zkapacitnění pozemku a zajistit např. užitný parter do ulice Švermova, který by sloužil lokálnímu obyvatelům a měl by pozitivní výsledky i pro investora území. Takový parter by mohl využít vhodného terénního prostoru a využít přítomnost zastávky MHD k zvýšení atraktivity obchodního parteru.

RA upozorňuje autora návrhu, že prezentované vizualizace jsou zkreslující. I přes výrazné množství vizualizací a perspektivních pohledů, jejichž přítomnost v prezentaci RA kvituje, není z těchto obrazů čitelný vliv výstavby na okolí.

RA konstatuje směrem k investorovi, že řešení zahrady a přilehlé fasády garáží není uživatelsky příjemné a není ani logické. Pokud by pozemek byl řešen tak, aby byl užitný pro byty v prvním podlaží, výrazně by to zvýšilo kvalitu bydlení na úkor „osvětlení“ garáží. Takto řešený obytný a vzácný pozemek u garážové stěny zůstane „územím nikoho“.

V případě parkování č. 13 dochází ke konfliktu s konstrukcí v komunikační ploše a parkování do tohoto místa bude složité.

RA doporučuje

- Před projektem pro stavební povolení jasně specifikovat návrh zeleně. Návrh zeleně se přímo týká napojení na hlavní ulici Švermova a vymístěnou zastávku. Tato část pozemku vytváří veřejný prostor, a proto návrh zeleně a veřejného prostoru bude projednán před podáním ke stavebnímu povolení s RA nebo s Odborem KAM, který bude RA informovat o řešení. RA požaduje především čitelné a precizní řešení návrhu samotného nároží v místě křižovatky.
- Dle dohody ze samotného projednání změní investor pozici odpadového hospodářství a umístí jej k výjezdu z garáží na vlastním pozemku.

12:15 – 12:45 Administrativa

V Liberci dne: 28. 1. 2022	

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