Vyjádření k návrhu výškové budovy v místě stávajícího sila v bývalém areálu cukrovaru, Český Brod

Návrh: Atelier Tecl s.r.o. (Ing. arch. Lukáš Tecl)

Předmětem předložené studie je řada variant možné podoby výškové budovy v místě stávajícího sila bývalého cukrovaru. Stávající budova sila je navržena k demolici. Místo této budovy je navržena výšková polyfunkční budova.

Pozemek se nachází v Liblickém předměstí, kde by v budoucnu měla být realizována nová zástavba převážně obytných bloků.

Navržený obytný soubor zástavby Liblického předměstí je rozdělen na několik etap výstavby. Zahajovací první etapou má být výstavba bytového domu A3 s komerčními jednotkami a hlavní propojovací komunikace mezi ulicemi Jana Kouly a Krále Jiřího. Stavba případné výškové budovy v místě stávajícího sila je zamýšlena až v jedné z následujících etap výstavby.

Zpracovatel předložil následující varianty:

* nízká varianta (výška 72,4 m)
* vysoká varianta (výška 98 m)
* vysoká varianta preferovaná (výška cca 110 m)
* vysoká varianta random (výška cca 110 m)
* vysoká varianta parazit (výška cca 98 m)

Dle požadavku města byly pro nízkou i vysokou variantu vypracovány zákresy do dálkových pohledů, aby bylo zřejmé, jak by případná stavba výškové budovy ovlivnila panorama města. Stejné zákresy byly pro porovnání vypracovány i pro variantu zachování a konverzi stávajícího sila.

Pozemek je součástí rozvojového území, pro které byla v souladu s požadavky platné ÚPD registrovaná územní studie „Liblické předměstí“. Ta navrhuje zachování stávajícího sila a jeho konverzi.

**K předloženému návrhu sděluji:**

Základní rozvržení ulic a náměstí v územní studii a potažmo i v koncepci zástavby Liblického předměstí od architekta Tecla reaguje na tvar území, přístupové body a na kompozici dominant v rámci města. Hlavní páteřní ulice vedoucí ze západu na východ je vedena na osu sila cukrovaru a na druhé straně na osu dvojvěží kostela a zvonice v centru. Vedlejší osy jsou směřovány na budovu vlakového nádraží, na kapličku za potokem, na dominantu budov ZZN, na věžičku střední školy v Liblicích apod. Urbanistická koncepce řešení Liblického předměstí je tedy výrazně založená na přítomnosti dominant města včetně dominanty sila cukrovaru. Absence této dominanty by znamenala oslabení původní koncepce rozvržení ulic. Tento přístup koncepce řešení Liblického předměstí je i v souladu s územním plánem, který požaduje nalezení kompozičních os a cest končících průhledem na významné body a stavby, které by mohly být doplněny výsadbami (aleje, stromořadí, apod.).

Na druhé straně je ale také třeba sledovat zachování kvality a estetiky krajiny, chránit krajinný ráz a vytvářet kvalitní vyvážené panorama města s jeho architektonicky a historicky cennými dominantami vystupujícími z podnože zástavby.

Panorama obce a její dominanty jsou zřetelné především z jihu (od hřbitova - směr Přistoupim a od Tuchoraze) a ze severního kopce, kterým se do města sjíždí od Kounic. Hlavními dominantami tvořící městkou vedutu jsou jistě kostel sv. Gotharda se zvonicí, které označují historický střed města. Díky zemědělsky významné oblasti vzniklo ve městě a v okolí několik zemědělských staveb s výškovými objekty sil, např. silo bývalého cukrovaru (Liblické předměstí) a také skladiště/silo řešeného areálu ZZN. V neposlední řadě jde i o českobrodské gymnázium, Podlipanské muzeum, železniční stanici a školu v Liblicích. Zvláštní význam mají a v jistém smyslu i novodobou dominantou města jsou příhradové subtilní stožáry telekomunikačního zařízení v Liblicích o výši 335 m, díky vzdálenosti od historického centra a díky vzdušnosti konstrukce však nepůsobí rušivě.

V rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je územním plánem určena výšková hladina nové zástavby i přestavbových částí města v souladu s potřebou zachování a ochrany historické zóny a historických dominant. V hranicích městské památkové zóny musí výšková hladina nové zástavby a přestavby navazovat na výškovou úroveň stávající zástavby. Zástavba navazující na významná historická centra nemá být zvyšována. V rámci prostorových regulací územní plán dokonce navrhuje odstranění nežádoucích dominant, jako například zbytků výškových staveb po zrušeném cukrovaru.

V tomto se se zpracovatelem územního plánu názorově rozcházím. Dle mého názoru můžou „nežádoucí“ dominanty zažehnout rozvoj v nových částech města a stát se symbolem nového rozvoje, jak ekonomicky, tak obrazně. Zároveň tyto budovy podávají historický doklad o zemědělský významném období města. V 21. století nemusí být dle mého názoru nejvyšší budovou kostel na hlavním náměstí v centru města. Nicméně se shoduji se zpracovatelem územního plánu v tom, že hlavní hodnota města spočívá zejména v jeho dochovaném historickém potenciálu; ve struktuře jádra původně sevřeného městskými hradbami, v množství historických staveb a v neposlední řadě i v dominantě gotického kostela sv. Gotharda se samostatně stojící kamennou renesanční zvonicí.

Odstranění stávající dominanty sila cukrovaru, které je dokladem významné historie Českého Brodu a jeho nahrazení jinou ještě vyšší dominantou se tak jeví ve světle výše uvedeného přinejmenším jako velmi diskutabilní rozhodnutí. Diskutabilní povahu takového rozhodnutí dle mého názoru podporují i zákresy do dálkových pohledů, které potvrzují, že uvažovaná budova o výšce cca 100 m nepřispívá ke kvalitnímu vyváženému panoramatu města. Velmi pochybný se jeví i argument, že takto vysoká budova je v panoramatu města opodstatněná z důvodu přítomnosti stožárů telekomunikačních zařízení (nejvyšší stavba v Česku). Díky vzdušnosti konstrukce a vzdálenosti od centra tato stavba nepůsobí vůbec rušivě a hmotně.

Stavba výškové budovy, která by se blížila svojí výškou nejvyšším budovám v Česku, nebo je dokonce všechny převyšovala, by jistě vyvolala obrovský zájem médií, z kterého by z určitého pohledu mohla profitovat i obec. Je otázka, jak dlouho by ale z takového zájmu mohla obec profitovat. Jsem spíše přesvědčen, že tyto výhody nevyváží výše popsanou kontroverzi. Výstavba tak vysoké budovy s sebou dále nese celou řadu rizik, včetně finančních a potažmo by tak mohla utrpět i výsledná kvalita architektury. V kombinaci s výše popsanými spornými otázkami je zde tedy vysoká pravděpodobnost, že by takový počin nemusel být minimálně odbornou veřejností přijat vůbec kladně a kvality, na kterých je nyní město založeno, by byly nenávratně poškozeny. Naopak konverze sila by v sobě spojovala všechny výhody, tedy potřebu dominanty, umírněnosti v panoramatu města i potenciálu oživení města zajímavým architektonickým počinem.

Vzhledem k nejasnosti celé řady parametrů, včetně finančních aspektů, doporučuji návrh k dalšímu dopracování a především k prověření možnosti zachování sila.

Aby další projektové práce a tedy nejasnosti ohledně podoby a především výšky této dominanty nebrzdily změnu územního plánu, navrhuji omezit výšku dominanty v územním plánu maximální výškou 120 m. Zároveň ale navrhuji zpracovat podrobnější dokumentaci, tedy vymezit plochu v místě sila, ve kterém bude rozhodování v území podmíněno regulačním plánem. Do doby zpracování a schválení regulačního plánu by ve vymezené ploše platila stavební uzávěra. Regulační plán bude pořizován z podnětu dle § 64 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Důvodem je potřeba podrobněji regulovat prostorový – hmotový a estetický – vzhledový stav zamýšlené dominanty Liblického předměstí, v měřítku a podrobnosti větší, než stanovuje územní plán. Jedná se o významnou část města z hlediska funkčního a prostorového i historického významu. Navrhuji, aby regulační plán nahrazoval v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a byl závazný pro rozhodování v území.

**Závěr:**

**Doporučuji záměr k dalšímu dopracování za výše uvedených podmínek.**

V Praze 25. 10. 2019

Jiří Pavlíček