

Regenerace psárské návsi

Vážení spoluobčané,

již několik měsíců se vedou debaty o budoucím využití pozemků v centru Psár, jejichž součástí je nejen bývalý statek, ale také všem dobře známé vrakoviště. Naše společnost STAVING Olomouc se stala novým vlastníkem těchto pozemků, a proto jsme se rozhodli vám touto cestou poskytnout co nejobjektivnější informace k našim budoucím plánům.

Jak již bylo prezentováno v minulém vydání PZ, předmětné pozemky jsou dle územního plánu z roku 2009 určeny převážně pro bytovou výstavbu a lze je ekonomicky efektivně zhodnotit. Bohužel toto zhodnocení by bylo bez jakéhokoliv přínosu pro obec a zejména pro její občany. Jsme toho názoru, že pro obec je daleko vhodnější docílit sjednocení regulativů v daném území a spolupodílet se tak na vytvoření smysluplného veřejného prostoru a navazující možnosti rozšířit nabídku služeb pro občany.

Nejdiskutovanější otázkou posledních měsíců je nepochybně samotná budoucí podoba psárské návsi. Jak vyplynulo z veřejné debaty konané dne 5. 4. 2017, i relativně malý počet diskutujících (cca 15), který se rekrutoval převážně z řad nejbližších sousedů, se na budoucím využití a podobě nedokázal shodnout.



Milan Zetocha, ředitel společnosti STAVING Olomouc s. r. o.

Dokonce zazněl názor zachovat stávající neutěšený stav. Přestože hlas veřejnosti nebereme na lehkou

váhu a v rámci možností se pokusíme připomínky občanů zohlednit, jsme přesvědčeni, že o výstavbě, která se stane součástí naší obce na několik dalších generací, by měli rozhodovat především odborníci a odborná veřejnost. Z tohoto důvodu jsme se obrátili na Ing. arch. Kovačeviče (*a jeho studio MOBA*), který má kromě bohatých zkušeností ze zahraničí také výbornou znalost místního prostředí. Více jak čtyři roky pomáhal obci v řešení otázek budoucí výstavby a vytváření veřejných prostor. Věříme, že v rámci tohoto projektu naváže na svou předchozí práci a navržené řešení bude přínosem pro obec a převážnou většinu místních obyvatel.

■ A jaká je představa investora?

Prostor, do kterého naše společnost hodlá investovat, vnímáme jako cennou hodnotu. Smyslem našeho počínání je prostor psárské návsi smysluplně využít. Úkolem pro architekta je navrhnout zástavbu tak, aby bylo maximálně zohledněno urbanistické hledisko a respektovány závazné regulativy právě probíhající změny územního plánu. Je nutné se vypořádat také s parkováním. To bude pro majitele bytů umístěno přímo v podzemí plánovaných bytových domů. Nebude tak důvod odstavovat auta na přilehlých pozemcích a majitelé budou mít pohodlný přístup do svých bytů, přímo ze suterénu domů. Dále

řešíme optimální rozvržení velikostí bytů. V projektu by tak měly převládat vícepokojové byty určené převážně rodinám s dětmi na úkor malometrážních (*jednopokojových*) startovacích bytů, které mnohdy slouží spíše jako krátkodobé nouzové bydlení. U většiny přízemních bytů plánujeme bezbariérovost a přičlenění malé zahrádky. Předpokládáme, že o tyto byty projeví zájem především místní senioři, kterým jsme je připraveni přednostně nabídnout.

Samostatnou kapitolou, se kterou se musí architekti vypořádat, je veřejný prostor, který by měl sloužit občanům jako místo pro jejich přirozené setkávání. Prostor bude využíván také pro konání společenských a komunitních akcí. Projekt je určen nejen lidem, kteří si zde pořídí nemovitost, ale všem obyvatelům Psár. Z tohoto důvodu se již nyní zabýváme také využitím nebytových prostor, které v rámci tohoto projektu vzniknou. Dovolili jsme si proto připravit anketu pro místní občany, jejímž cílem je zjistit, o jaké služby bude v obci největší zájem. Velmi uvítáme, pokud nám v rozhodování pomůžete. Anketu naleznete na webových stránkách naší společnosti (www.staving-olomouc.cz).

Milan Zetocha,

ředitel společnosti STAVING Olomouc s. r. o.

14. června 2017 byla veřejnosti představena architektonická studie budoucího využití psárské návsi, které se zúčastnilo 16 občanů. Těm, co se nemohli zúčastnit, je určen příspěvek Ing. arch. Kovačeviče, který vás s hlavními myšlenkami architektonické studie seznámí.

Projekt psárské návsi je pro náš ateliér dalším stupněm spolupráce s obcí Psáry, kterou jsme zahájili v roce 2012 projektem Culburb. V rámci tohoto projektu jsme vytvořili vizi pro Psáry a Dolní Jirčany, kterou jsme pojmenovali Ideální satelit. Tato vize se stala základem pro naše působení v obci nejdříve jakožto organizátora soutěže a poté jako zpracovatele architektonické studie na úpravu návsi v Dolních Jirčanech, která je dnes v pokročilém stadiu přípravy projektové dokumentace. Následovala architektonická soutěž na novou školu, která se stala přelomovou soutěží v celorepublikovém měřítku.

Dalším úkolem, který nám byl svěřen, je vypořádat se s územím původní psárské návsi, která ležela na místě dnešního autovrakoviště. Zájemem obce je vrátit do této jedinečné lokality veřejný život, vytvořit zde opravdové centrum Psár, jelikož historická náves je dnes obětována dopravě.

Aby se tato idea mohla naplnit, bylo třeba uskutečnit dva základní kroky. Změnit územní plán, tedy definovat regulativy tak, aby záměr vytvořit

dostatečně velký veřejný prostor byl realizovatelný. Dalším krokem bylo přesvědčit investora, aby se s touto myšlenkou ztotožnil a projekt připravil v souladu s představami obce.

Změnu územního plánu připravilo naše architektonické studio ve spolupráci s obcí. Při definování využití území jsme stanovili maximální zastavěnost pod 30 % a 30% plochu zeleně, což je v zásadě standardní řešení. Hlavním parametrem a rozdílem oproti stávajícímu ÚP, který připravovaná změna přináší, je více než 50 % plochy pozemku zpřístupnit veřejnosti. Toto číslo se nakonec ustálilo na 53 %. Výšku zástavby jsme navrhli 13,5 m, ale při jednání na zastupitelstvu bylo požadováno, aby se výška snížila na 10 m nad stávajícím terénem. Tomuto požadavku jsme vyhověli. Dalším parametrem, který jsme stanovili, bylo definování poměru bytových a komerčních ploch.

V průběhu projednávání změny ÚP se novým majitelem pozemků stala společnost STAVING Olomouc, která oslovila náš ateliér, abychom pro ni zpracovali návrh dle připravovaných regulativů. Kvůli



psárská náves – stávající stav



ortofoto mapa psárské návsi – stávající stav



návrh řešení psárské návsi

možnému střetu zájmů jsme ukončili spolupráci s obcí Psáře a začali zpracovávat studii psárské návsi pro soukromého investora.

Spolupráce se soukromým investorem přinesla více než 7 různorodých variant, které se postupně rozvíjely a zpracovávaly. Nakonec jsme se shodli na variantě, která splňuje naše představy a zároveň je pro investora přijatelná. Tuto variantu jsme představili dopravní komisi obce Psáře a místním zastupitelům. Viz grafika na vedlejší straně.

Při zpracování architektonické studie jsme vycházeli z parametrů, které byly nastavovány ve více než dva roky trvajícím procesu a vychází ze znalostí území. Cílem návrhu je především vytvořit několik stupňů veřejných a poloveřejných ploch tak, aby celý soubor domů přinesl co nejkvalitnější prostor pro uživatele, aniž by se vytvářely bariéry, ale spíše mentální hranice mezi prostorem veřejným a soukromým. Prostor, který vzniká mezi potokem a zástavbou, je více než 1 000 m² velký. Jedná se o veřejný prostor, na kterém mohou probíhat veřejné akce. Dalším veřejným prostorem je tržiště. Jeho plocha je plánovaná pro

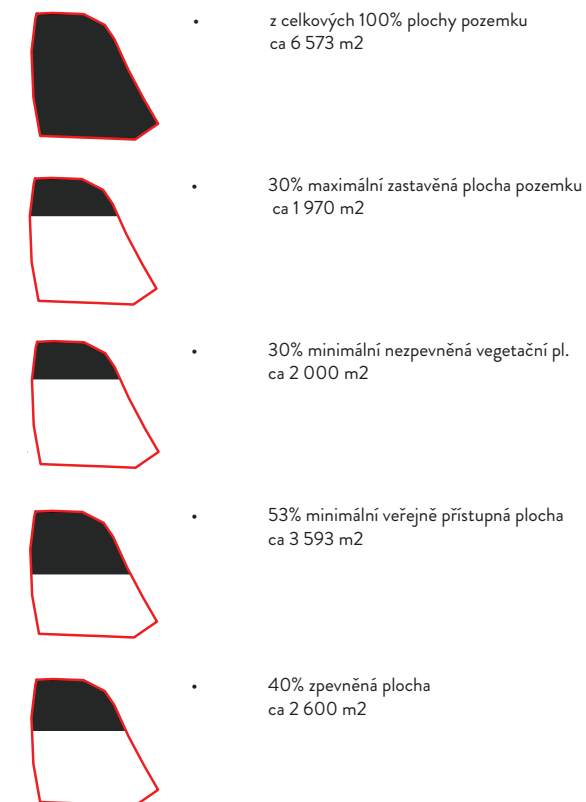
dočasné trhy a menší kulturní akce. Oba prostory jsou veřejně přístupné bez jakéhokoliv omezení. Tyto veřejné prostory jsou doplněny o další veřejná prostranství podél ulice Kutná, kde jsou kromě nového chodníku pro pěší umístěna parkovací místa určená jen pro krátkodobé parkování, tedy pro zákazníky obchodů a uživatele služeb. Veškeré parkování pro obyvatele bytových domů je umístěno v podzemních garážích.

Vzhledem ke skutečnosti, že Povodí Vltavy plánuje revitalizaci přilehlého potoka a vykácení náletové zeleně, snažíme se jednat o posunutí stávající lávky pro pěší tak, aby se veřejný život z nové návsi spojil s veřejným životem fotbalového stadionu.

Zlepšení stávajícího neutěšeného stavu, pohodlné a kvalitní prostředí pro místní obyvatele, to jsou cíle, za kterými jsme se v případě psárské návsi vydali před několika lety. Jsme rádi, že investor naslouchá našim představám a snaží se vytvořit nejen kvalitní architekturu, ale také kvalitní sociální prostředí, které bude využívat většina obyvatel Psár.

Ing. arch. Igor Kovačević

Změna č. 6 ÚPnSÚ



Návrh

