

Místo Blanice by mohly stát řadovky a městské rodinné domy

V Sokolovně proběhla 3. 12. 2019 vzdělávací akce zaměřená na budoucnost sídliště Hlinky, které je mezi obyvateli města dlouhodobě považováno za ne zcela příjemné místo pro život. Odborné diskusi předcházely přednášky věnované vzniku sídliště i jeho dosavadním úpravám. Vrcholem akce pak bylo vystoupení specialistky na regeneraci sídlišť, architektky Jitky Molnárové, která analyzovala současný stav sídliště a navrhla možnosti jeho kultivace. Cílem organizátorů byla osvěta samosprávy i občanů o nutnosti koncepčního plánování rozvoje města.

Více než šedesátka zájemců z řad týnských občanů i s některými zastupiteli, zaplnila v podvečer malý sál Sokolovny, v němž se uskutečnilo setkání nad budoucností problematického sídliště Hlinky včetně ubytovny Blanice.

Hlinky měly být původně atraktivním sídlištěm s dostatkem služeb

Historik architektury PhDr. Jan Ivanega, PhD., připomněl specifika blokové výstavby a přiblížil vznik týnských sídlišť – Vojnova, Vodňanská, Malostranská a zavedl nás do 80. let, kdy především kvůli výstavbě jaderné elektrárny Temelín začalo pro dělníky, další zaměstnance i obyvatele demolovaných vesnic vznikat sídliště Hlinky. Projekt architekta Kalného z prosince 1982 na zástavbu 174 000 m² plochy počítal ve třech etapách (1982, 1984, 1986) s realizací velmi moderního a urbanisticky promyšleného místa pro bydlení s více než tisícovkou nových bytů. Dlouhodobá vize města totiž předpokládala, že v roce 1995 bude mít Týn nad Vltavou 12 tisíc obyvatel a že prudký rozvoj města a komplikace spojené s výstavbou v 80. letech se „občanům vrátí ve zlepšeném prostředí a dostatku služeb a občanské vybavenosti“, jak uvádí citace z Vltavínu z roku 1985. Sídlíště bylo dokončeno v roce 1989 a bohužel dnes, po více než 30 letech od vydání textu, se po zlepšeném prostředí stále volá.

Hlinky je nutné integrovat do struktury města

Architekti Ing. Jaroslav Šíma, DiS., a Ing. arch. Jiří Kobera představili téměř desítku projektů revitalizace celého sídliště nebo jeho částí, které se zpracovávaly od roku 1989. Jelikož izolovanost sídliště je jedním z jeho nejzávažnějších problémů, navrhli projektanti integrovat sídliště do struktury města (např. zřízením chodníků podél Veselské silnice, pěším propojením s Bedřichovými sady i s centrem města přes Hlinecké údolí – poslední jmenované bylo realizováno). Zároveň byl zpracován návrh revitalizace náměstí Mládeže (po připomínkování občanů z roku 2013 nyní existuje projekt pro územní rozhodnutí). Realizovaly se také druhý výjezd ze sídliště a rekreační plocha severovýchod. V roce 2018 byla zpracována studie revitalizace celého sídliště Hlinky, která se zabývala především možnostmi parkování (včetně případné výstavby parkovacího domu, jelikož už nyní chybí na sídlišti cca 100 parkovacích míst), výměnou vyžilých povrchů, odpadovým hospodářstvím (nevhodnou záplavou kontejnerů), relaxačními zónami umístěnými mimo sídliště, zelení (v době vzniku sídliště probíhala výsadba nekoordinovaně) atd. Oba přednášející se shodli, že sídliště se dá funkčně i esteticky pomocí architektonických zásahů zlepšit.

Jak zvýšit kvalitu života na sídlišti

Organizátoři akce (architekt Václav Čihák, historik architektury Jan Ivanega a teoretička architektury Markéta Pražanová) požádali o nezávislý názor na regeneraci Hlineckého sídliště přední specialistku na řešení sídlišť, architektku a urbanistku Jitku Molnárovou (z ateliéru UNIT architekti a neziskové organizace Centrum Kvality Bydlení), která spolupracuje na projektu *Sídliště, jak dál?* zabývající se analýzou desítek sídlišť u nás i v zahraničí. Na příkladech revitalizací některých českých sídlišť definovala stále se opakující problémy a řešení, která by jejich kvalitě pomohla.

Architektka Molnárová Hlinky osobně navštívila a nastudovala řadu v předstihu dodaných podkladů. Původní uspořádání sídliště architektka shledává kvalitním, bohužel postupem let došlo k zahušťování výstavby a dalším nevhodným zásahům. Devizou sídliště je podle jejího názoru blízkost centru města a také blízkost přírodních lokalit (Bedřichovy sady, Hlinecké údolí atd.). Za strategické místo pro další rozvoj nejen sídliště, ale celého města Týn nad Vltavou, považuje hotelový areál Blanice.

Co řešit na sídlišti Hlinky:

- **Pěší prostupnost** – řešit návaznost sídliště na blízké centrum města, odstranit bariéry v prostoru (křižovatky, podchody, obcházení Blanice a jiných objektů atd.), umístit úrovněvé přechody; vytvořit více propojovacích cest (ne jen přes Hlinecké údolí), vytvořit z Veselské ulice a severojižního průtahu městem příjemné městské ulice atd.;
- **Hierarchizace prostranství dle míry soukromí**- vytvořit poloveřejné prostory, sdílené a komunitní zahrady, předzahrádky bytů, vnitroblokové parky, hřiště, místa na grilování, terasy z bytů atd.;
- **Řešení parkování** – navrhnout lepší organizaci stání v ulicích a prověřit možnost realizace polootevřeného parkování ve vnitroblocích – kombinace krytých stání, pochozích teras a zahrad;
- **Hlavní pobytová veřejná prostranství** – kultivovat veřejná prostranství a zvýšit tak jejich rozmanitost i kvalitu veřejného života;
- **Vymezení rozhraní ulic a domů** – změnit profil ulic a zpříjemnit prostor pro chodce – širší chodníky, aktivní parter s obchody, předzahrádky, terasy, živé ploty, polopropustné materiály (např. zatravnovací dlaždice, mlat), stín (např. místo každého čtvrtého auta strom);
- **Doplnění dalších funkcí a vybavenosti – funkční mix** – doplnit stánky, obchody, kavárny, služby, akce atd., aby sídliště žilo i ve dne;
- **Rozšíření škály typů bydlení** - nabídnout různé velikosti a standardy bytů, na místě zbourané Blanice lze postavit městské rodinné domy či řadovky s vyšším standardem bydlení;
- **Sociální složení obyvatel sídliště – sociální mix**- usilovat o různé sociální vrstvy obyvatel s různým vzděláním, příjmy, koníčky atd. (různorodosti obyvatelstva lze dosáhnout právě širší typologickou nabídkou bydlení);
- **Vysoký rekreační potenciál**- dostatek zeleně a její snadná dostupnost, vybudovat relaxační zóny na sídlišti;
- **Vize – podmínka pro koncepční řešení regenerace sídliště a efektivního využití veřejných i soukromých prostředků na základě konsenzuálního rozhodování dotčených zájemníků v území (obyvatelé, spolky, podnikatelé, politická reprezentace atd.).**

Z DISKUSE

Chybí politická vůle

Pavel Boček, který je již od roku 2010 předsedou komise pro revitalizaci sídlišť, si posteskl, že i přes opakované připomínky a návrhy komise na řešení prostoru Hlinek chybí ve městě politická vůle seriózně se tématem zabývat.

Hluk, smrad, nedostatečná občanská vybavenost a služby

Přítomní obyvatelé Hlinek jsou frustrováni z dlouhodobě laxního přístupu samosprávy k systematickému řešení prostoru sídliště. Znovu připomněli některé nepříjemné skutečnosti, s nimiž se musí denně potýkat. Patří mezi ně např. problémy spojené s provozem výroby lahůdek ve středu sídliště, nevyužité prostory chátrajícího kulturního domu, nedostatečné služby, málo obchodů, žádná místa k posezení u kávy, neutěšená veřejná prostranství, špatné povrchy, chybějící bankomat atd.

Nechceme tu druhý Chánov

Dle sdělení Ing. Tomáše Tvrdíka, který na jednání zastupoval starostu města Ivo Machálka, jsou v rozpočtu na rok 2020 vyčleněny finanční prostředky na rekonstrukci chodníků. Ing. Tvrdík vysvětlil, že v současné době probíhají jednání se skupinou ČEZ (majitelem Blanice) o budoucnosti hotelového areálu a jeho možném převedení do majetku města. „*Město bude usilovat o to, aby Blanice nepřešla do rukou někoho třetího, nechceme tu druhý Chánov*“, dodal Tvrdík.

Je nutné zvážit všechny možnosti

Ing. Tvrdíková rovněž nastínila jednu z variant, jak v budoucnu s Blanicí naložit: „*Uvažovalo se o zboření spodních objektů a jejich nahrazení parkovištěm a dále zrekonstruování horních objektů na sociální bydlení.*“ To by ale nezajistilo tolik nutný sociální mix různých vrstev obyvatelstva a nepodpořilo příchod movitějších a vzdělanějších občanů do této lokality – tedy cíl, který naznačila Jitka Molnářová. Podle jejího názoru nebyly dostatečně zváženy všechny možnosti a nebylo vytvořeno jasné zadání pro zpracování studie regenerace sídliště Hlinky (rozloha sídliště 17, 4 ha, z toho Blanice 3,3 ha). Zároveň by bylo vhodné přizvat k jednání další aktéry (např. developera, který by po zboření Blanice zajistil výstavbu nové obytné čtvrti za předem stanovených podmínek ze strany města na základě dlouhodobé vize regenerace sídliště).

Týn nad Vltavou nemá jasnou vizi

Jitka Molnářová vysvětlila, že ve chvíli, kdy město nemá vlastní vizi rozvoje města (ani Hlinek), může dělat architektonické zásahy, které jsou zbytečné, nekoncepční, může zbytečně plýtvat finančními prostředky. Také podle architektky Evy Kubjátové z Nadace Proměny Karla Komárka (která akci finančně a odborně podpořila), je nastavení koncepce a udržení vize zásadní: „*Pro někoho může být překvapující, že se zde neřeší dílčí problémy, ale ty se správně vyřeší, jen pokud bude správně nastavena celková koncepce. Vize je nadřazená dílčím rozhodnutím. Pomáhá vysvětlit, které priority jsou oprávněné a proč.*“ Z diskuse vyplynulo, že město disponuje pouze univerzálním strategickým plánem, který musí mít zpracovaný všechny obce. Vize chybí. Projekty, kterým je nutné se věnovat prioritně, jsou vybírány v podstatě nahodile.

Kdo by měl sestavit vizi rozvoje města?

Vize je odborný náhled na směřování a fungování města. Proto by si k jejímu zpracování mělo vedení města přizvat nezávislé externí odborníky (sociology, architektky, urbanisty, případně zřídit pozici městského architekta atd.) a zapojit do procesu zpracování i obyvatele, místní podnikatele a občanské spolky.

Být aktivní

„*Všichni mohou přiložit ruku k dílu*“, říká Jitka Molnářová. Kromě takovýchto osvětových a vzdělávacích akcí může samo město (politická reprezentace, úřady) pořádat konstruktivní diskuse s občany a zapojovat je do rozhodování o budoucnosti místa, kde žijí, zvat odborníky. Občané se mohou obrátit na komisi pro revitalizaci sídliště, která už má zpracovanou řadu podkladů, či stavební komisi, také lze ke stavu sídliště sepsat petici s žádostí o koordinaci záměrů.

Když se chce...

Stejně jako na březnovém setkání věnovaném vybraným veřejným prostorům v Týně nad Vltavou (v rámci projektu Týn nad Vltavou – město pro život) z diskuse vyplynulo, že nedostatek finančních prostředků v rozpočtu města není důvodem k nekoncepčnímu plánování jeho rozvoje a že se na řadu investic dají sehnat peníze z dotačních titulů. „*Na jaře jsme zde slyšeli vystoupení starosty Dolních Břežan Věslava Michalika, kterému se díky promyšlené vizi podařilo vybudovat z bezvýznamné středočeské obce Dolní Břežany oblíbenou adresu. Změnil její tvář, aniž by obec vlastnila většinu nemovitostí*“, připomněla přednášku Gabriely Pláteníkové, bývalá předsedkyně komise pro revitalizaci sídliště.

Z diskuse vyplynula tato doporučení

1) Sestavit dlouhodobou vizi rozvoje města se zapojením občanů

Jaké bychom chtěli sídliště (potažmo celé město) mít za 10 let? Jak přitáhnout lidi do města – jaké lidi a proč (připomeňme, že za posledních pět let ve městě poklesl počet obyvatel o 500)?

2) Usilovat o spolupráci mezi společností ČEZ, kvalitním developerem a městem za účelem zbourání areálu Blanice a vybudování nového residenčního souboru

Z urbanistického, sociologického i ekonomického hlediska se ukázalo, že je nejvhodnější vybudovat pro občany města i zaměstnance JETE na místě zbourané Blanice nový residenční soubor s městskými rodinnými domy, řadovkami, viladomy (rozloha 3,3 ha nabízí místo pro cca 60 městských rodinných domů / cca 200 obyvatel); tím by došlo k tolik nutnému

doplnění o sociální mix obyvatel. S ohledem na špatný technický stav budov hotelového areálu Blanice není rekonstrukce vhodná a odborníci doporučují demolici.

3) Zadání pro vypracování studie regenerace sídliště Hlinky

Kvalifikovaně sestavit konkrétní zadání pro vypracování studie (dle vize města), které stanoví regulace a bude tak jasně definovat budoucí zástavbu Hlinek, včetně veřejných prostranství. Nezabývat se pouze jednotlivostmi a dílčími změnami.

Markéta Pražanová

Akce vznikla za podpory Nadace Proměny Karla Komárka v rámci projektu Týn na Vltavou – město pro život.

Foto Miroslav Bžoch

Článek vyšel ve zpravodaji Vltavín v lednu 2020.