

Blanice - promarněná šance na záchranu Hlinek?

V letošním roce se podařilo získat od společnosti ČEZ do majetku města nefunkční areál ubytovny Blanice o rozloze 3 ha, který je ve velmi špatném technickém stavu a jeho architektonické a estetické hodnoty jsou nulové. Navíc tvoří neprostupnou bariéru mezi sídlištěm Hlinky a centrem města. Pokud by se podařilo areál kompletně demolovat a na jeho místě postupem času vystavět moderní čtvrť s rodinnými domy, malými bytovkami s byty rozličných velikostí, a další atraktivní typy bydlení a služeb, vznikla by tak vyhledávaná lokalita, díky níž by došlo také ke kultivaci celých Hlinek i města.

Více než dva a půl tisíce obyvatel Týna nad Vltavou má svůj domov na sídlišti Hlinky. Můžeme je proto považovat za jednu z nejdůležitějších lokalit pro aktivní život ve městě. Řadu let se hovoří o celkové revitalizaci sídliště, která je zásadní pro budoucí rozvoj města a jeho další směřování. Dle ankety z roku 2019 Hlineckému sídlišti chybí příjemná veřejná prostranství jako je funkční náměstí, upravené předprostory paneláků, místa pro aktivní trávení volného času dětí i dospělých a s tím související osvětlení, zeleň, městský mobiliář atd. Není promyšlena návaznost na centrum města pro pěší (podél ul. Veselská), ani provázání s okolními lokalitami. Chybí tu také služby, občanská vybavenost, kavárny, restaurace i bankomat. Sídliště je hlučné, špinavé, lidé se zde necítí bezpečně.

Hlinky potřebují nabídnout pestrou paletu bydlení a služeb pro různé vrstvy obyvatelstva

Opravdu dobrá revitalizace sídliště je ale složitý úkol, který řeší nejedno české město a k němuž si zve nejlepší odborníky. Aby byly investice do lokality Hlinek smysluplně vynaložené, je třeba hledat nejlepší řešení z pohledu urbanistického, sociálně-demografického, ekonomického, ekologického atd. Všeobecně je známo, že drobné dílčí zásahy do sídlišť a jejich okolí, bez řešení jejich celkového fungování, jsou neefektivní a neekonomické (nelze se soustředit pouze na krátkodobé využití volných ubytoven). Vyplatí se navrhnout řešení celého území a jeho postupnou revitalizaci rozdělit do etap s jasným naplánováním výstavby a způsoby financování (zajištění dotací, zapojení developerů, soukromých investorů, firem atd.). Vhodnými kroky lze minimalizovat investiční náklady města. Takovou zkušenost mají starostové měst i specialisté. V roce 2019 jsme měli to štěstí, že do Týna nad Vltavou přijala pozvání přední odbornice na regeneraci sídlišť u nás i v zahraničí Ing. arch. Jitka Molnárová, která rozklíčovala základní problémy sídlišť a na naše vyžádání udělala stručnou analýzu problémů právě Hlineckého sídliště včetně výhledu revitalizace - demolice Blanice s následným vytvořením nové výstavby s příjemným měřítkem - max. 2-4 podlažími domy (jako první krok byla iniciována změna územního plánu z bydlení pouze v bytových domech a v ubytovnách na smíšené bydlení - rodinné a bytové domy + služby). V příjemné čtvrti navazující přirozeně na město by konečně měli obyvatelé Týna nad Vltavou možnost pořídit si něco jiného než drahý dům na velké parcele nebo panelový byt. Čtvrť by zajistila pestřejší složení obyvatelstva s různými potřebami, které by se staly podnětem k širší vybavenosti celé oblasti Hlinek.

Nízkorozpočtová rekonstrukce na sociální byty k lepšímu životu na Hlinkách nepovede

Nyní se začalo hovořit o demolici tří spodních objektů Blanice, na jejichž místě má vzniknout louka, později snad park či parkoviště. Tato cenná lokalita v blízkosti centra města by však měla být vhodně zastavěna a plynule navazovat na město a sídliště. Důležité je také správné načasování demolice, které přinese ekonomicky neúspěšnější likvidaci ve chvíli, kdy budeme znát koncepci celého areálu, včetně parkoviště před Blanicí.

Dále by mělo dojít k částečné rekonstrukci dvou nevhledných horních budov (objektu recepce a jednoho osmipodlažního paneláku). Celkem 1,8 mil. Kč vyčleněných na vznik 12 sociálních (startovacích) bytů v posledních patrech nevhledného paneláku však bude stačit jen na kosmetické úpravy. Malometrážní byty nízké kvality s regulovaným nájemným v poloprázdném objektu osloví ve větší míře problémové nájemníky. Provoz paneláku a jeho údržbu bude muset město dotovat nemalou částkou – do té doby, než se oba nevhodné objekty tvořící bariéru v území budou muset zbourat nebo kompletně rekonstruovat za cenu novostavby obdobné velikosti. Případná rekonstrukce osmipodlažního objektu by svou polohou ovšem razantně omezila výstavbu nové kvalitní čtvrti, čímž by nedošlo k žádoucímu zvýšení kvality veřejných prostor a navazující výstavby.

Kvalitní veřejné prostory zásadním způsobem ovlivňují kvalitu bydlení

Je chválné, že se vedení města snaží řešit nakládání s areálem Blanice co nejrychleji a hledá finančně šetrná řešení. Taková řešení však nemusí být nejlepší. Naštěstí je ještě stále čas přizvat specialisty, zapojit veřejnost a společně prodiskutovat skutečně všechny možnosti řešení tak důležitých lokalit ve městě. Plánování revitalizace by mělo začít od celku - širších návazností na město a tvorby veřejných prostranství (plochy zeleně, náměstí, dvorků atd.) přes definici velikosti a vzhledu objektů až po detail – samotné řešení bytových jednotek.

Nelze využít diskusi nad areálem Blanice jako výzvu k nalezení Hlinkám (a městu) všestranně prospěšného řešení?

Markéta Pražanová, Václav Čihák

POPISEK

Analýza sídliště Hlinky definující problémová prostranství, která je nutno řešit (červené šrafování; vykřičníky vyznačují komunikační bariéry pro chodce), dostatečné plochy zeleně (zelené šrafování), areál Blanice (hnědé šrafování). Autor: Ing. arch. Jitka Molnárová, 2019

Článek vyšel ve zpravodaji Vltavín v březnu 2021