

REZIDENČNÍ VÝSTAVBA V OBCI BRADLEC: PŘÍSTUP KE SPOLUPRÁCI OBCE S DEVELOPEREM

JANA TEMELOVÁ, PETRA PULDOVÁ

Obec Bradlec leží ve Středočeském kraji, severně od Mladé Boleslavi, od které je vzdálena necelých pět kilometrů (viz obr. 1). Na počátku devadesátých let nabízela obec Bradlec velmi dobré předpoklady pro rozvoj suburbánního bydlení. Geografická poloha obce zajišťuje dobrou dopravní dostupnost do Mladé Boleslavi osobní i veřejnou dopravou. Obec se nachází v přírodně atraktivním území, na kopci nad údolím řeky Jizery, s krásným výhledem od podhůří.

Nekvalitní a dlouhodobým skládkováním znehodnocená půda poskytovala dostatek pozemků vhodných pro novou výstavbu. Vzhledem k nízké kvalitě půdy nebyl s vyjmutím pozemků ze zemědělského půdního fondu problém. Porevoluční vlastníci pozemků navíc již neměli k půdě hluboký vztah. Přesto představovalo podle developera jejich scelení pro novou výstavbu náročný úkol.

Obrázek 1: Poloha obce Bradlec.

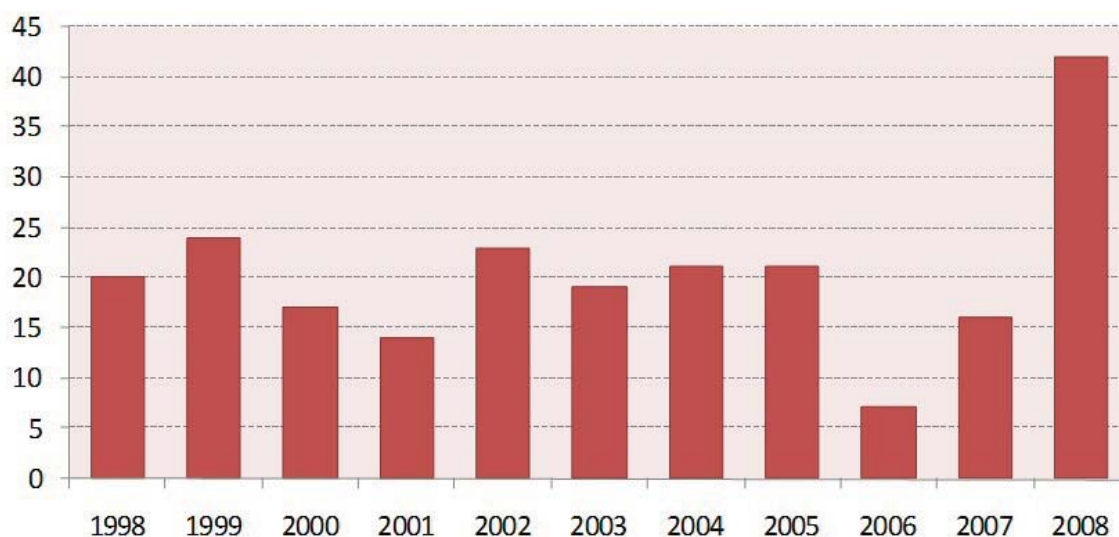


Zdroj: Mapy Google, 2009.

Nová rezidenční výstavba

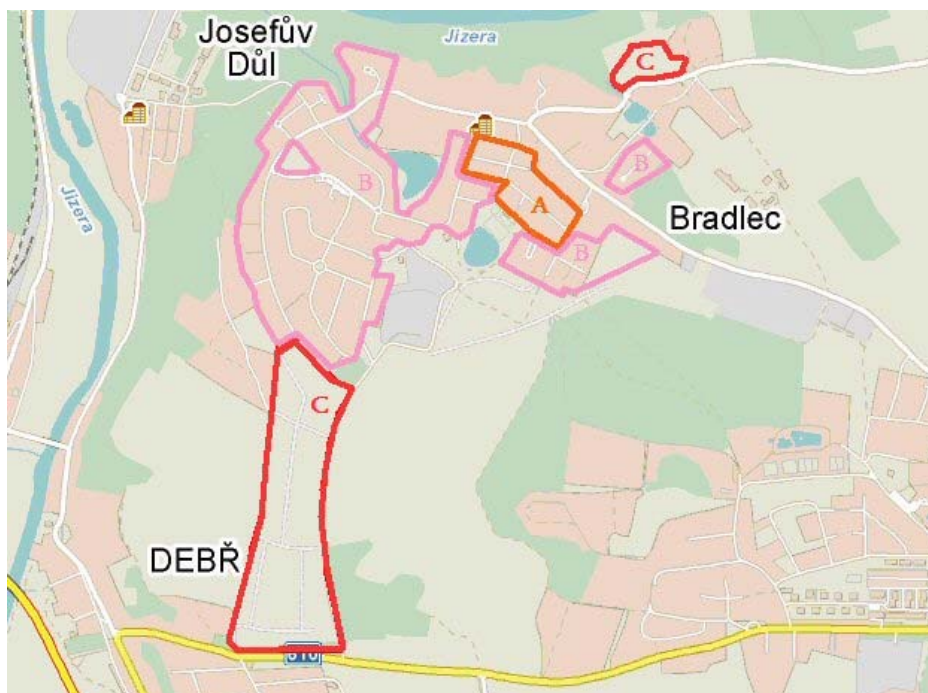
Od poloviny 90. let 20. století nastává nové období v rozvoji obce Bradlec vázané na dynamickou rezidenční výstavbu. Mezi lety 1998 a 2008 bylo v obci dokončeno 224 nových bytů, převážně v rodinných domech (viz obr. 2). Nová výstavba navazuje na jádro obce tvořené staršími obydlími i domy z období socialismu a v současné době dosahuje až k hranicím s Mladou Boleslaví (viz obr. 3).

Obrázek 2: Počet dokončených bytů v obci Bradlec letech 1998-2008.



Zdroj: ČSÚ, 1997-2008.

Obrázek 3: Nová rezidenční výstavba v obci Bradlec.



Poznámka: A – rezidenční lokalita vystavěná na konci období socialismu, B – nová rezidenční výstavba, C – lokalita ve výstavbě.

Zdroj: Mapy Seznam.cz, terénní mapování, podzim 2009.

Hlavním developerem a investorem nové rezidenční výstavby v Bradlci je firma Brahilla s.r.o. Společnost založil v roce 1993 místní podnikatel Ing. Vojtěch Kristek, který v obci dlouhodobě žije. Firma se věnuje přípravě a prodeji pozemků pro výstavbu rodinných domů pouze v Bradlci. Podle developera budou lokality nové výstavby v konečné fázi zahrnovat 370 stavebních parcel v pěti až šesti etapách výstavby.

Zájem o koupi pozemků přicházel především od obyvatel blízké Mladé Boleslavi. Zejména v první etapě byl velký zájem ze strany zaměstnanců Škody, a.s. V souvislosti s novou výstavbou dochází v obci k nárůstu počtu obyvatel i ke změnám socio-demografického složení populace. Mezi lety 1991 a 2009 vzrostl počet obyvatel Bradlce z 215 na 1045 rezidentů, především díky migraci (ČSÚ, 2009). Do obce se stěhují především obyvatelé mladšího produktivního věku s vyšší úrovní dosaženého vzdělání (více studie http://www.suburbanizace.cz/08_bradlec.htm).

Průběh nové výstavby

Zásadní roli v lokalizaci nové výstavby sehrála osoba developera (majitele a jednatele firmy Brahilla). Po revoluci založil firmu Elektronika a Automatizace. Firma původně sídlila v Mladé Boleslavi, s rozvojem firmy však bylo nutné postavit velkou firemní budovu. Protože majitel bydlel v Bradlci, vybral toto místo. Překážkou výstavby však byla zásadní nevybavenost obce technickou infrastrukturou (nekvalitní komunikace, nedostatek vody, chyběl plyn, kanalizace, malá kapacita telefonní sítě). Na počátku 90. let byl majitel firmy zároveň členem zastupitelstva obce, kterému navrhl zorganizování výstavby technické infrastruktury výměnou za vymezení území pro rezidenční výstavbu v nově připravovaném územním plánu (pouhá stavba firemního sídla by potřebnou infrastrukturu nezaplatila). Developer oslovil architekta Ing. arch. Soběslava Macase s nápadem využít přírodně a výhodně položené území pro bydlení v příměstské zóně Mladé Boleslavi.

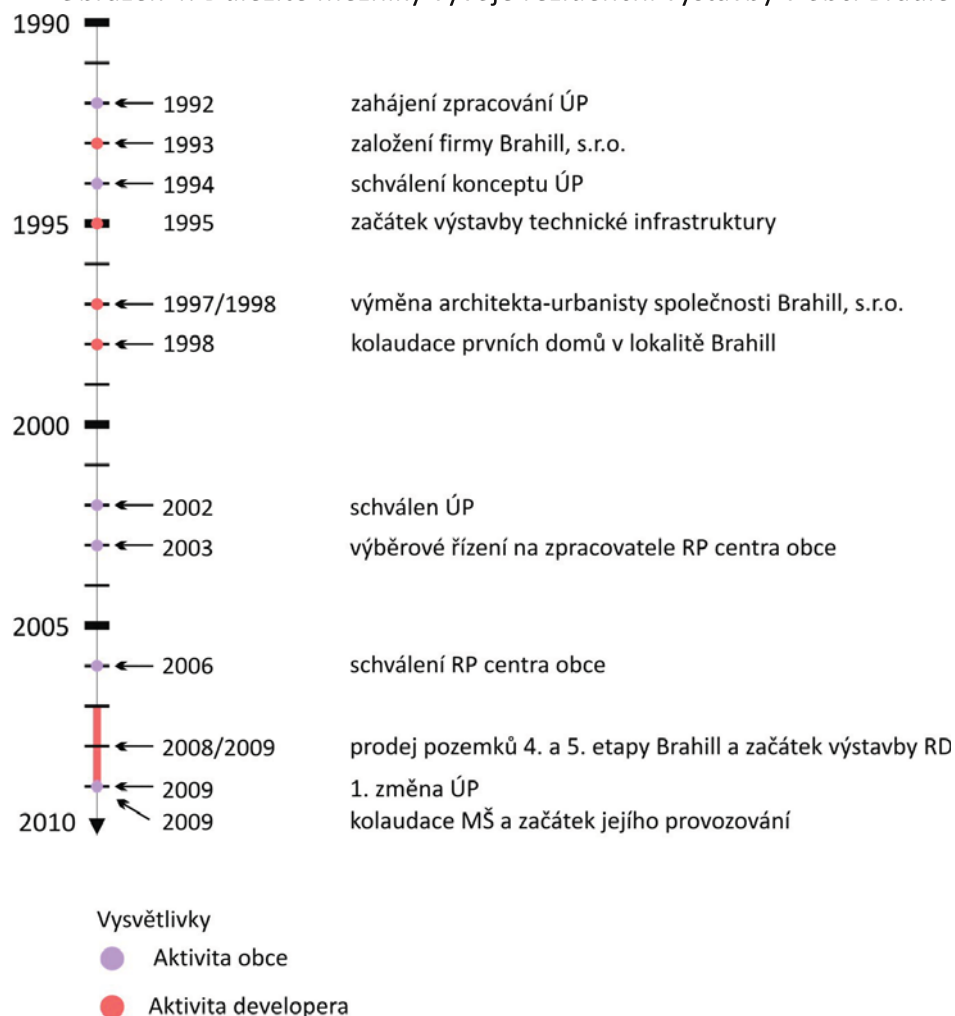
Již na počátku plánování rezidenční výstavby v Bradlci začala dlouhodobá spolupráce tří klíčových aktérů: obce, developera a architekta. Všichni tři spolupracovali od počátku na podobě územního plánu, diskutovali regulativy a podobu nových lokalit. Zásadní podmínkou obce bylo umožnění realizace rezidenční výstavby včetně přípravy technické infrastruktury teprve po schválení konceptu územního plánu. Obec se zároveň snažila získat z nové výstavby zlepšení pro celou obec, především v podobně technické infrastruktury a komunikací. Developer vycházel vstříc zejména v oblasti infrastruktury, obec naopak odsouhlasila žádost developera o rozšíření zastavitelného území směrem na jih. Starostka obce i jednatel firmy Brahilla hodnotí vzájemnou spolupráci při výstavbě kladně. Podle starostky bylo jednání o hledání kompromisů. K významnějším konfliktům nedocházelo, developer respektoval požadavky obce.

Prvním a finančně nákladným úkolem předcházejícím samotné výstavbě rodinných domů bylo vybudování kompletní technické infrastruktury. Obec stanovila developerovi podmínku, že před výstavbou domů musí být postaven nový hlavní vodojem, jelikož nedostatek vody patřil k nejpalčivějším problémům obce na počátku 90. let (financování investice z 50 % investor a z 50 % obec). Developer také inicioval propojení obce na čističku v Mladé Boleslavi a do Bradlce zavedl plyn. Financoval také všechny místní komunikace i sítě technické infrastruktury v nové části obce.

Na výstavbě nové hlavní silnice do Mladé Boleslavi (ulice Sportovní) se developer podílel z 60 %. Budování prvních sítí bylo vzhledem k jejich délce i složitému podloží (jíl, čedič, pískovcové skály) a terénu (kopcovitá oblast, vrstva zavážky) velice složité a nákladné.

Developer uvádí, že musel výstavbu sítí technické infrastruktury zpočátku dotovat, protože několik pozemků v první etapě infrastrukturu nezaplatilo. Stavbu financoval ze záloh na pozemky od kupujících a postupně také prodával podíly ve své firmě Elektronika & Automatizace. Podle svých slov dotáhl výstavbu v Bradlci do zdárného konce právě díky této fungující firmě. Developer měl v plánu do konce roku 2009 vše ohledně technické infrastruktury dořešit: mj. předat rozvody vody, komunikace a osvětlení obci.

Obrázek 4: Důležité mezníky vývoje rezidenční výstavby v obci Bradlec.



Zdroj: rozhovory s aktéry, vlastní zpracování.

Vysvětlivky: ÚP = územní plán, RP = regulační plán.

Regulace nové výstavby

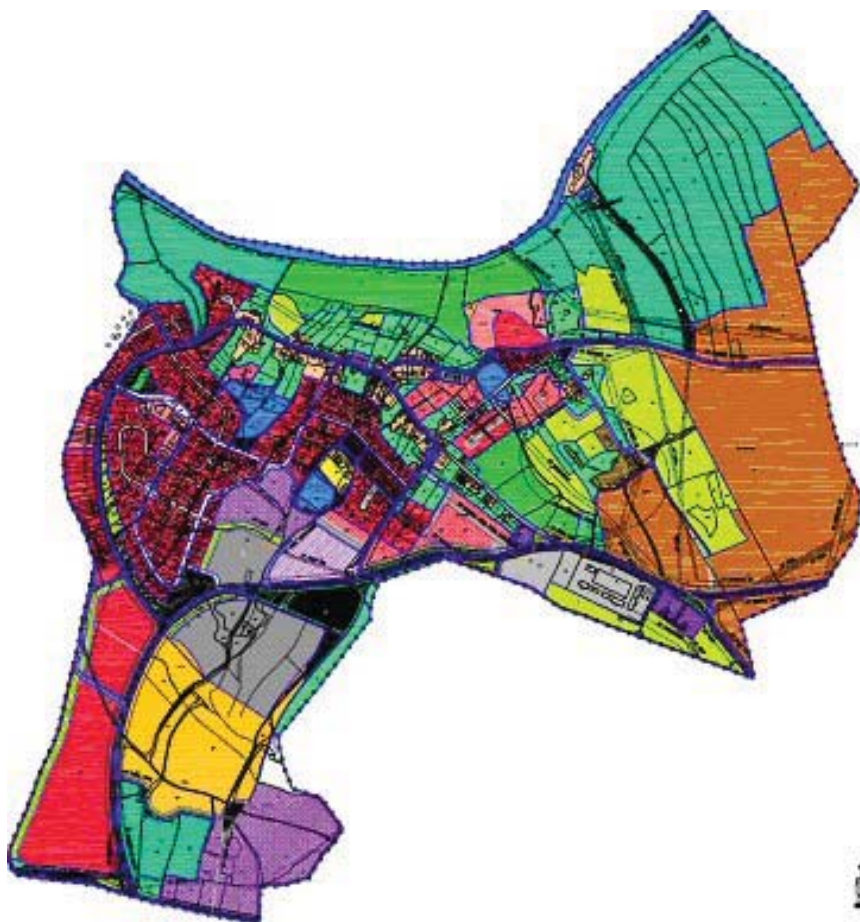
Obec Bradlec již od 90. let dobře využívá nástrojů územního plánování k usměrňování nové výstavby. V platnosti je územní plán celého území obce a regulační plán nového centra obce. Obec byla v okrese Mladá Boleslav první, která začala výstavbu nových domů řešit a zpracovávat územní plán. Kromě formálních nástrojů obec velmi dobře využívá i nástroje neformální regulace: vyjednávání s developerem o podobě nové výstavby.

Územní plán

Pořizování územního plánu začalo v roce 1992 (zpracování studie). Impulsem pro jeho zpracování byl zájem místního developera (firmy Brahll) o výstavbu nových rodinných domů v obci a zároveň nedostatečná kapacita místní technické infrastruktury. Zpracovatel územního plánu byl vybrán na základě výběrového řízení, v němž pět architektonických kanceláří nabídlo komplexní vizi rozvoje obce. Atelier Macas byl zvolen především díky realistickým návrhům budoucího rozvoje. Starostka hodnotí roli zpracovatele-architekta během vytváření územního plánu jako aktivní. Architekt spolupracoval se zastupitelstvem a dával jeho představy a požadavky do širších souvislostí.

V roce 1995 byla dokončena a zastupitelstvem obce schválena první verze územního plánu (fáze konceptu), která podle zpracovatele odpovídala jeho původní vizi Bradlce jako zahradního města a zástavby nepřehlující krajinu. Na územním plánu obce spolupracoval také developer, mezi ním a zastupitelstvem probíhaly diskuse o urbanismu nových lokalit i architektuře domů. První výstavba se začala plánovat hned po schválení konceptu územního plánu v roce 1995.

Obrázek 4: Výřez z územního plánu obce Bradlec: využití území.



Zdroj: Změna územního plánu obce Bradlec č. 1, Koordinační výkres. Atelier Macas.

Poznámka: V rámci zastavěného území jsou červeně a světle oranžově znázorněny nové plochy pro bydlení v rodinných domech, šedivě plochy pro výrobu, žlutě plochy pro individuální rekreaci. Mimo zastavěné území jsou oranžově znázorněny plochy orné půdy a zeleně plochy lesů a luk.

Zpřesnění územního plánu bylo provedeno mezi lety 2000-2002, kdy byla vydána finální verze územního plánu (viz obr. 4). Hlavní změnou oproti původní verzi byla úprava podmínek využití území v jižní části obce v sousedství s Mladou Boleslaví. Podle původního plánu zde měl být vybudován park se solitéry zařízení pro služby a lehkou výrobu. Po vyjednávání s developerem přistoupila obec na přeměnu území na plochy pro bydlení.

Změny územního plánu nejsou časté, prakticky všechna rozvojová území byla naplánována již v jeho první verzi. V roce 2008 se zahájilo projednávání jediné změny ÚP na žádost soukromého investora ve věci výstavby fotovoltaické elektrárny (schváleno v srpnu 2009).

Podmínky pro novou zástavbu

Na stanovení podmínek nové výstavby rodinných domů spolupracovalo zastupitelstvo nejen se zpracovatelem územního plánu, ale také s developerem. Díky tomu byly prosazeny do územního plánu závazné regulativy vymezující budoucí podobu urbanistického členění nových lokalit a částečně také architektury domů.

Mezi nejdůležitější regulativy patří maximální zastavěnost pozemku, vzdálenost stavby od komunikace (uliční čára), nezastavitelný zelený pás podél komunikací (20 m), výška plotů (maximálně 130 cm), podlažnost domů (max. 2 nadzemní podlaží), sklon střechy (min. 25°), barva střešní krytiny. Obec navíc kladla developerovi podmínky ohledně urbanistického členění lokalit (např. minimální šířka a tvar komunikací, důraz na průjezdnost ulic - především kvůli zimní údržbě).

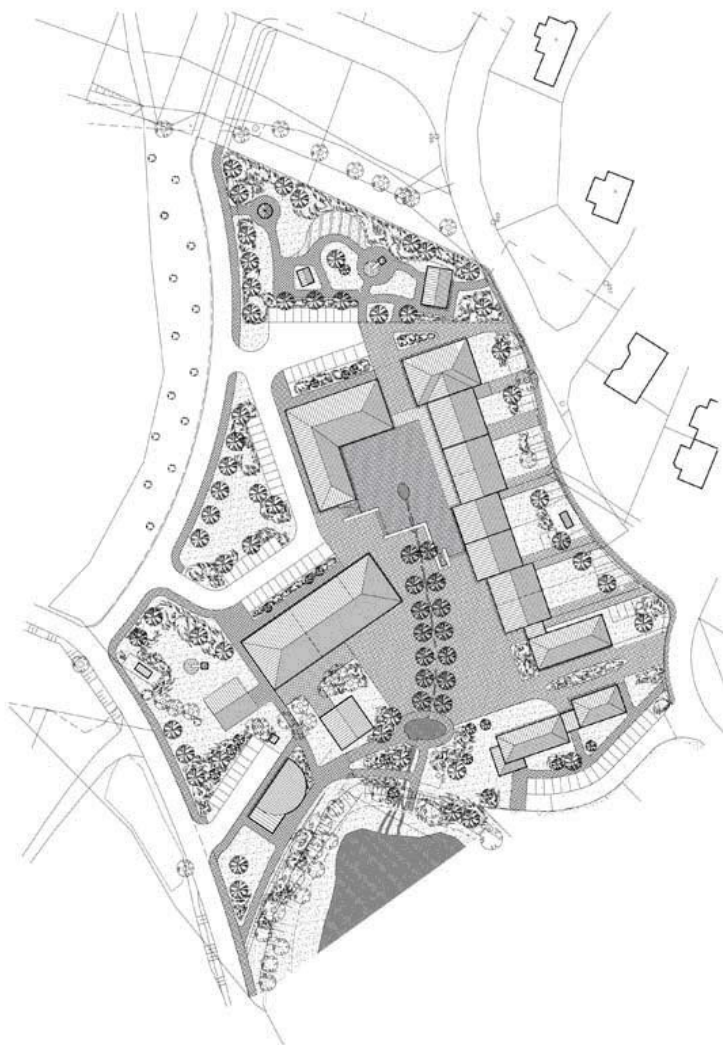
Využití většiny území bylo stanoveno pro bydlení, pouze poslední etapy výstavby (jižní část) jsou vymezeny pro rodinné bydlení s provozovnou (v první řadě kolem Sportovní ulice spojující Bradlec s Mladou Boleslaví) s cílem umožnit fungování služeb v obci (kadeřnictví, obchod, apod.). Součástí územního plánu je i vymezení plochy pro budoucí nové centrum obce.

Regulační plán

Obec disponuje od roku 2006 schváleným regulačním plánem centra obce (viz obr. 5). Starostka uvádí, že ač bylo v územním plánu vymezeno území pro občanskou vybavenost, nebyla jasná představa, jak by mělo konkrétně vypadat. Zpracovatel byl vybrán v roce na základě výběrového řízení (Projektový atelier pro architekturu a pozemní stavby, s.r.o.). Díky jasně formulovanému plánu pak mohla obec odmítnout v roce 2008 návrh potenciálního investora, který plánoval na pozemcích určených pro centrum obce výstavbu až šestipatrových bytových domů.

Pozemky budoucího centra obce patří převážně obci, část vlastní firma Brahill. Starostka uvádí, že s developerem má obec dobré vztahy a regulační plán byl vytvářen s jeho souhlasem a po vzájemné dohodě. Lokalita centra obce je připravena k rozvoji, je vyřešeno vedení technické infrastruktury (elektřina, plyn, komunikace) a nyní se čeká na investora, který bude ochoten dodržet stanovené podmínky.

Obrázek 5: Náhled regulačního plánu centra Bradlce.



Zdroj: Bradlec - regulační plán nové centrální zóny, www.atelierts.cz.

Charakter fyzického prostředí

Architekt územního plánu obce, Ing. arch. Soběslav Macas, byl v prvních fázích i architektem jednotlivých etap výstavby Brahills. V letech 1997-98 však od dalšího projektování odstoupil, protože výstavba šla proti jeho přesvědčení vybudovat v Bradlci zahradní město. Developer byl podle něj v těžké situaci, veškeré sítě technické infrastruktury musel platit sám, čímž do hry vstoupila ekonomie: investor musel postupovat tak, aby výstavba nebyla ztrátová a opustil některé zásady filosofie zahradního města. Architekt Macas se tak podle svých slov dostal jako autor územního plánu do polohy arbitra, který v obci brání dodržování nejzákladnějších věcí.

Podoba komunikací a veřejných ploch se u jednotlivých etap výstavby liší. Při tvorbě návrhu hrálo podle architekta velkou roli jak velmi hezké prostředí na kopci u lomů, tak i požadavky obce. V prvních etapách byly navrženy širší ty ulice, kde se očekával provoz (dříve tam jezdil i autobus), chodníky byly odděleny zeleným pruhem od vozovky, v některých ulicích jsou i lavičky.

Další etapy výstavby se vzdalovaly od přírodních hodnot, v platnost vstoupily technické normy a po vyhodnocení ekonomické náročnosti výstavby byl návrh upraven tak, aby nebyl ztrátový. Projekt posledních etap výstavby (jižní část území) je proto méně velkorysý, šíře komunikací se snížila, ubylo zelených ploch a chybí chodníky. Poslední etapy výstavby považuje za problematičtější také starostka obce. Podle ní je zde málo zeleně (podařilo se prosadit jen nespojité pásy kolem silnice, které se špatně udržují), veřejné prostory, hřiště či lavičky chybí a komunikace jsou na řadě míst příliš úzké (např. kruhový objezd s malým průměrem). Velmi pozitivně lze na druhou stranu ve všech etapách výstavby hodnotit veřejné osvětlení a regulativ územního plánu o výstavbě nízkých plotů kolem rodinných domů, který podporuje přívětivější vzhled obce i vzájemnou komunikaci obyvatel (sousedů).

Obrázek 7: Podoba místních komunikací v obytných zónách prvních etap výstavby.



Zdroj: autorky.

Poslední etapy výstavby vytvářejí samostatný výběžek prostorově navázaný spíše k Mladé Boleslavi než k původnímu jádru obce Bradlec. Lokalita není oddělena žádnou fyzickou bariérou, přesto je kvůli vzdálenosti od původní staré zástavby Bradlece trochu odtržena do života v obci. Na druhou stranu je však dobře napojena osvětleným chodníkem podél páteřní silnice.

Obrázek 8: Poslední etapy rezidenční výstavby.



Zdroj: autorky.

Technická infrastruktura a občanská vybavenost

Starostka spolu se zastupitelstvem Bradlce se v průběhu realizace výstavby snažili vyvažovat výhody z nové výstavby pro starou a novou část obce, nechtěli, aby stará část pokulhávala a neměla nic z nového rozvoje. Za největší přínos nové výstavby pro celou obec lze označit kompletní vybudování technické infrastruktury a místních komunikací (kanalizace, ČOV, vodovod a nový vodojem, plynofikace, telefon). Součástí komunikací jsou i chodníky s veřejným osvětlením. Byla postavena nová přímá komunikace spojující obec s Mladou Boleslaví, čímž se dojezdová vzdálenost města snížila na přibližně 5 minut. Obyvateli je velmi kladně hodnoceno zlepšení dopravního spojení MHD do Mladé Boleslavi (interval 30 min. je hodnocen jako dostačující).

Starostka Bradlce i architekt územního plánu by uvítali více občanské vybavenosti v obci, nedaří se však najít investora služeb. Blízkost Mladé Boleslavi a neprůjezdnost obce (resp. její poloha mimo hlavní dopravní tahy) představují v tomto případě nevýhodu, služby by sloužily jen omezenému počtu místních obyvatel, kteří nemají možnost dojíždět do blízkého města. V současné době přesto klade architekt územního plánu důraz na plánování občanské vybavenosti a volnočasových aktivit v obci. Jeho postoj potvrzuje i starostka. Podle ní obec nejdříve řešila nejpálčivější problémy s technickou infrastrukturou, teď bude již možné starat se i o rozvoj sociální infrastruktury. Architekt rovněž prosazuje rezervovat v obci místo pro školu, ač není její potřeba zatím aktuální. Zde architekt poukazuje na historickou zodpovědnost zastupitelstva: pokud nechají plochu zastavět, nebude v obci jiné místo pro školu.

V obci Bradlec byla koncem roku 2009 zprovozněna mateřská školka, která je lokalizována v místě budoucího nového centra obce. Podle starostky obce vzešlo rozhodnutí o její výstavbě z nárůstu počtu dětí v obci a možnosti získání evropských financí na její stavbu. V budoucnu obec počítá s alternativním využitím školky, například pro seniory.

V obci chybí obchod s potravinami, což část obyvatel považuje za jeden z největších nedostatků. Zejména pro starší obyvatele a lidi bez automobilu jsou obchodní domy na okraji Mladé Boleslavi špatně dostupné (ač jsou vzdálené pouze 2 km) – autobusy sice jezdí často, ale nestaví přímo u obchodního domu. Na druhou stranu je problém nízký nákupní potenciál v obci a malý obchod by se zřejmě v obci neuživil, právě kvůli blízkosti obchodních domů na kraji Mladé Boleslavi, kam většina obyvatel za nákupy dojíždí.

Shrnutí a identifikace faktorů úspěchu výstavby

Přes některé nedostatky především v posledních fázích výstavby je možné hodnotit rozsáhlý proces výstavby rodinných domů jako velmi zdařilý. Klíčový faktor úspěchu byla jednoznačně fungující spolupráce hlavních aktérů výstavby: vedení obce, developera a architekta.

Přes některé výhrady přichází převažující kladné hodnocení nové výstavby z úst všech oslovených aktérů. Vedoucí Stavebního úřadu v Kosmonosech hodnotí novou rezidenční výstavbu v Bradlci, v porovnání s ostatními obcemi v působnosti úřadu, velmi pozitivně a bezproblémově.

Starostka obce vidí ohromné zlepšení života v obci oproti socialistickému období, kdy do území nešly téměř žádné investice. Architekt územního plánu obce považuje, přes některá negativa, lokalitu rovněž za podařenou, zejména v porovnání s jinými obcemi.

Obec využila velmi dobře své možnosti vyjednávání s developerem. V průběhu plánování výstavby vyjednávala s investorem o podílu na výstavbě nové infrastruktury i o urbanistické a architektonické podobě nové zástavby. Dále byla stanovena podmínka převedení pozemků pod technickou infrastrukturou do vlastnictví obce a již pro první etapu požadavek nové přístupové komunikace do Mladé Boleslavi. Na druhé straně přísné a investičně náročné podmínky obce vedly podle developera k nutnosti podstatného rozšíření rozvojových ploch na území obce (zejména posledních jižních etap). Pozice obce při jednání s developerem o podobě a regulaci území se zdá být poměrně silná. K další výstavbě na zelené louce se již obec staví negativně. Je si vědoma stávajícího velkého rozsahu zástavby a případná nová lokalita by byla navíc jasně fyzicky oddělena od zbytku obce.

Postoj developera byl vůči obci velmi vstřícný, nemalou měrou patrně díky jeho silnému poutu k místu, tedy faktu, že v obci bydlí, s místními lidmi se zná a není mu lhostejné, jak bude obec fungovat po rozprodání všech parcel (rozdíl oproti běžné developerské činnosti). Developer byl podle architekta neobvykle vstřícný a osvícený: měl určitou vizi a byl schopný v komunikaci a spolupráci s architektem (vždy se na setkání připravil a o podobě nové výstavby přemýšlel). Velmi dobře fungovala také spolupráce developera s obcí. K příznivému a harmonickému vyznění nových lokalit bezpochyby významně přispěly velmi rozumné a promyšlené podmínky regulace území.

Neméně důležitou roli sehrál architekt, který v prvních fázích formoval developerovu ideu o charakteru nových částí obce a byl autorem územního plánu (zásadního dokumentu, který ovlivnil budoucí podobu uspořádání obce). V zásadních otázkách vystupoval aktivně a dokázal jako odborník přesvědčit zastupitelstvo o směru rozvoje obce a vysvětlit mu výhody dobře naplánované výstavby.

Použité zdroje

Rozhovor s Marií Horákovou, starostka obce Bradlec (29. 9. 2009).

Rozhovor s Ing. Vojtěchem Kristkem, majitel a jednatel firmy Brahilla, s.r.o. (30. 9. 2009).

Rozhovor s Ing. arch. Soběslavem Macasem, Atelier Macas (14. 10. 2009).

Brahilla s.r.o. www.brahilla.cz

Český statistický úřad www.czso.cz

Obec Bradlec www.bradlec.cz

Projektový ateliér pro architekturu a pozemní stavby spol. s r. o. www.atelierts.cz

Suburbanizace.cz www.suburbanizace.cz

Profil autorů:



Jana Temelová a Petra Puldová působí na katedře sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze v rámci pracovní skupiny URRlab.

Příspěvek je publikován v rámci elektronického informačního portálu Suburbanizace.cz [ISSN 1803-8239], který je spravován členy pracovní skupiny URRlab při katedře sociální geografie a regionálního rozvoje, Přírodovědecká fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Informační portál vznikl za finanční podpory Ministerstva životního prostředí ČR v rámci projektu "Suburbánní rozvoj, suburbanizace a urban sprawl v České republice: omezení negativních důsledků na životní prostředí".

