



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta architektury

Ústav navrhování III

Nové formy příměstského bydlení

o

Kompaktní nízkopodlažní sídliště

New Peri-Urban Housing Forms

o

Low-Rise High-Density Housing

DISERTAČNÍ PRÁCE

Ing. arch. Kristina Ullmannová

Doktorský studijní program: Architektura a urbanismus

Studijní obor: Architektura - teorie a tvorba

Školitel: doc. Ing. arch. Petr Suske

Praha 2020

Děkuji svému školiteli, doc. Ing. arch. Petru Suskemu za podporu a trpělivost. Děkuji také své rodině - Pavlovi, Kláře, Zuzce a Jendovi, že mi byli vždy tolerantní oporou.

Kristina Ullmannová, leden 2020



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ
Fakulta architektury

Thákurova 9, 166 34 Praha 9 - Dejvice

Prohlášení

Jméno doktoranda: Kristina Ullmannová

Název disertační práce: **Nové formy příměstského bydlení**
Kompaktní nízkopodlažní sídliště

Prohlašuji, že jsem uvedenou doktorskou disertační práci vypracovala sama pod vedením školitele doc. Ing. arch. Petra Suskeho.

Použitou literaturu a další materiály uvádím v seznamu literatury.

Disertační práce vznikla s přispěním grantů studentské grantové soutěže

Českého vysokého učení technického SGS 15/102/OHK1/1T/15

a SGS 16/103/OHK1/1T/15

V Praze dne.....

podpis

Abstrakt

Rozšiřování výstavby do krajiny v okolí měst je trendem s mnoha často negativními důsledky pro udržitelnost prostředí. Pro potřebné usměrňování tohoto trendu je třeba řešení v několika měřítkových úrovních. Prostředky k řešení leží ve zvyšování rezidenční hustoty zástavby vhodnou formou, tvorbě kvalitních veřejných prostranství i udržitelnost výstavby, která bude mít formu přiměřenou pro své prostředí a krajinu. Jako vhodný nástroj v měřítku souboru staveb se jeví výstavba komponované kompaktní nízkopodlažní rezidenční zástavby - *low-rise high-density*. Práce předkládá historii uvažování o tomto konceptu a na základě vlastní metody popisuje, kvalitativně hodnotí a srovnává příklady této zástavby tak, aby bylo možno potvrdit a blíže poznat její možné přínosy.

Klíčová slova: nízkopodlažní bydlení, suburbanizace, hustota zástavby, obytné prostředí, obytná kvalita, veřejný prostor, udržitelný rozvoj, družstevní bydlení

Abstract

The expansion of cities into their surrounding countryside is a trend with many negative consequences for environmental sustainability. We need solutions in multiple scale levels. Increasing the residential density in a good form, creation of high-quality public spaces and building in a form appropriate for their environment and landscape are the means to mitigate the trend. Low-rise high-density residential development seems to be a suitable tool in the scale of building groups. The thesis presents a history of thinking about this concept and, on the basis of an own method, describes, qualitatively evaluates and compares examples of this development so that it is possible to confirm and study in detail its benefits.

Key words: *low-rise high-density housing, suburban housing, living environment, liveable quality, public space, sustainable development, housing cooperatives*

Obsah

Úvod	11
Cíle výzkumu	14
Vymezení předmětu zkoumání.....	15
Metody zkoumání.....	16
Přehled poznání o tématech práce.....	17
Co je příměstské?.....	17
Suburbanizace.....	18
Co je suburbanizace?	18
Proč k suburbanizaci dochází?	20
Historie suburbanizace	22
Důsledky současné podoby suburbanizace a jejich hodnocení.....	25
Vliv legislativního prostředí	32
Hodnocení důsledků suburbanizace.....	33
Příklady literatury k tématu suburbanizace.....	35
Zkušenosti s novou výstavbou v obcích na okraji Prahy.....	41
Závěry výzkumu v obcích:	48
Řešení negativních trendů spojených se suburbanizací	49
Shrnutí tématu suburbanizace	50
Rámující témata práce.....	51
Udržitelnost, obytnost, kvalita	51
Shrnutí témat udržitelnosti, obytnosti a kvality	57
Hustota zástavby	58
Shrnutí tématu hustoty	68
Veřejný prostor a tvorba místa.....	70
Shrnutí tématu veřejný prostor a tvorba místa.....	74
Širší kontext obytného souboru	74
Auta.....	75
Družstva	76
Shrnutí rámcujících témat	77

Low-Rise High-Density, kompaktní nízkopodlažní sídliště o vysoké hustotě	78
Přehled vývoje low-rise high-density	81
Velká Británie - Zahradní města	81
Le Corbusier - Roq et Rob.....	89
Atelier 5 - sídliště Halen	91
Camden	95
Peter Barber	105
Mikhail Riches , Cathy Hawley: Goldsmith Street, Norwich.....	110
Spojené státy americké	114
Marcus Gravey Park Village.....	114
Louis Sauer - Penn's Landing Square ve Philadelphii	119
Japonsko.....	123
Moriyama House, Ryue Nishizawa - SANNA	126
Rakousko	132
Roland Rainer	134
Harry Glück: Verdi-Siedlung, Wien Izendorf	142
Helmut Deubner: Ökosiedlung, Gänserndorf	149
Arge: Kamillenweg, Wien	156
Czech, Krischanitz, Neuwirth: Generationen Wohnen, Wien	162
Fritz Matzinger	168
Albert Wimmer: Wohnen in Harbach, Linz	179
Nussmüller Architekten: Kernhaussiedlung, Graz.....	183
Hubert Riess: Tannhof-Siedlung II, Graz.....	188
Pentaplan	191
Literatura k tématu low-rise high-density.....	202
Shrnutí přehledu Low-Rise High-Density	208
Popis a hodnocení obytných souborů <i>low-rise high-density</i>	210
Popis obytného souboru	210
Popisované údaje a metoda jejich získání.....	210
Kvalita.....	213
Rozbor jednotlivých kritérií kvality.....	214
Hodnocení kvality - tabulka.....	218

Komplexní popis a srovnání vybraných projektů <i>low-rise high-density</i>	221
Výběr projektů a metoda popisu a srovnání	221
Referenční zástavba.....	223
1. obec Zlatá - historické jádro	223
2. obec Zlatá - nová výstavba.....	228
3. Ekospol: Viladomy Dubeč	232
Zástavba <i>low-rise high-density</i>	237
1. Roland Rainer: Gartenstadt Puchenau I	237
2. Roland Rainer: Tamariskengasse, Wien.....	241
3. Harry Glück: Verdi-Siedlung, Wien	245
4. Helmut Deubner: Ökosiedlung Gänserndorf	249
5. Arge: Kamillenweg, Wien.....	253
6. Nussmüller Architekten, Gradnerstrasse, Graz	257
7. Pentaplan: Liquid Sky, Graz.....	261
Srovnání jednotlivých typů zástavby a interpretace výsledků	265
Shrnutí popisu a srovnání vybraných projektů <i>low-rise high-density</i>	275
Doporučení k návrhu na základě výzkumu typologie <i>low-rise high-density</i> .	276
Naplnění cílů výzkumu.....	281
Přínosy předkládané práce	283
Závěr	284
Summary.....	285
Seznam literatury	286
Příloha: studované celky <i>low-rise high-density</i>	300

Motto:

„Svět nemůžeme utvářet, ale mohli bychom ho pomáhat kultivovat.“¹

John Habraken

„Nízkopodlažní husté bydlení je opravdovým kompromisem mezi suburbánním měřítkem a vícepodlažním bydlením, ale zároveň je i řešením mnohem ekonomičtějším z pohledu využití pozemků, má mnohé sociální výhody a zároveň poskytuje velmi přímý kontakt s terénem a přírodou.“²

Kenneth Frampton

¹ John Habraken v interview: ANDREWS, Clinton J. Security and the built environment: an interview with John Habraken. *IEEE Technology and Society Magazine*, 2004, 23.3: 7-12.. Dostupné z: <http://www.veilig-ontwerp-beheer.nl/publicaties/security-and-the-built-environment>. Citát: „We cannot shape the world, but we may help cultivate it.“

² KUBEY, Karen. Low-Rise, High-Density Housing: A Contemporary View of Marcus Garvey Park Village. *Urban Omnibus—Architectural League of New York (July 18, 2012)*. Accessed October, 2012, 9. Dostupné z: <https://urbanomnibus.net/2012/07/low-rise-high-density-housing-a-contemporary-view-of-marcus-garvey-park-village/> „Low-rise, high-density housing was really a compromise“ between suburban-scale and multi-story housing, but it was also a solution that would be much more economical in terms of land-use and which would have many social advantages in terms of services, and at the same time provide for very close contact with the ground and with nature.“

Úvod

Současná výstavba bydlení v České republice je omezena ve velké převaze pouze na dvě typologické formy: vícepodlažní bytový dům a izolovaný rodinný dům. V omezené míře se v poslední době objevuje i výstavba řadových domů.

Z výzkumů preferencí vyplývá, že většina obyvatel upřednostňuje bydlení v rodinném domě.

Přitom zároveň naprostá většina nové výstavby vzniká v místech s vysokou poptávkou po bydlení, s vysokou hodnotou pozemků³. Mimořádný tlak na příměstskou výstavbu je v současné době především v okolí Prahy, kde dochází k silnému přílivu obyvatel jak z centra města, tak z jiných částí státu i ciziny. Menší i větší obce obtížně nalézají rovnováhu mezi tlakem na novou výstavbu a její vhodnou regulací. V pražské metropolitní oblasti se výstavba z velké části přesunula do Středočeského kraje, satelitní městečka uspokojují poptávku po střední cenové kategorii bydlení.

Proti tomuto tlaku pak stojí v mnoha případech nesouhlas místních obyvatel s nově vznikající výstavbou, promítající se demokraticky i do územně plánovacích dokumentací, které brání vyšší hustotě zástavby pomocí regulace maximálního procenta zastavění pozemků, minimálních odstupových vzdáleností, minimální rozlohy pozemků apod.

Zároveň se mění potřeby společnosti, roste její rozmanitost a s tím se liší i nároky různých skupin obyvatel. Přesto se však nabídka bydlení omezuje na ustálenou typologii bytových domů nebo izolovaných rodinných domků.

Cílem této práce je nabídnout některé nástroje ke kultivaci tohoto probíhajícího trendu. *„Příměstská výstavba je spíše způsobem*

³ OECD (2017), *The Governance of Land Use in the Czech Republic: The Case of Prague*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9789264281936-en>. Dostupné z: https://read.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/the-governance-of-land-use-in-the-czech-republic_9789264281936-en#page1

urbanistického rozvoje, který vyžaduje organizaci, než fenoménem, se kterým bychom měli bojovat." ⁴ Na základě rešerší a terénního zkoumání se práce soustředí na hlubší popis jednoho z možných nástrojů takové kultivace: kompaktní nízkopodlažní sídliště s vysokou hustotou. Tento typologický druh dovoluje dosahovat zástavby dostatečně intenzivní, aby ekonomicky umožnila dostupnost služeb a infrastruktury, zároveň zabírá méně půdy, může poskytovat obyvatelům pocit identity, kvalitní veřejná prostranství a celkově se tak blížit ideálu udržitelnosti. Může být také chybějícím článkem v nabídce forem bydlení - s lidským měřítkem, kontaktem s přírodou a terénem, přitom však neplýtvající prostorem.

Kompaktní nízkopodlažní sídliště o vysoké hustotě (pro která se v angličtině používá termín *low-rise - high-density* ^{5,6}) jsou u nás málo využívaným, ale potenciálně vhodným druhem uspořádání souboru bytových staveb, který nabízí oproti běžně užívané zástavbě kapacitními bytovými domy a izolovanými rodinnými domy mnoho přínosů. Umožňují pečlivé naplánování samotné lokality včetně bohaté hierarchie veřejných a polo-veřejných prostranství, sjednoceného architektonického výrazu, vhodného navázání na okolní stávající zástavbu, cestní síť a krajinu. Nejedná se tedy pouze o soubor jednotlivých domů, ale tvorbu celkového prostředí. Kompaktní nízkopodlažní sídliště mají potenciál tvořit zástavbu, která splňuje

⁴ CUSIN François, LEFEBVRE Hugo, SIGAUD Thomas, *La question périurbaine. Enquête sur la croissance et la diversité des espaces périphériques*, *Revue française de sociologie*, 2016/4 (Vol. 57), p. 641-679. Dostupné z: <https://www.cairn.info/revue-revue-francaise-de-sociologie-2016-4-page-641.htm>. Citát: *Peri-urbanization, ..., is less a phenomenon to be combated than a mode of urban development that needs to be organized."*

termín je používán např. v těchto publikacích:

⁵ MUSEUM OF MODERN ART (NEW YORK, et al. *Another Chance for Housing: Low-rise Alternatives; Brownsville, Brooklyn, Fox Hills, Staten Island: An Exhibition at the Museum of Modern Art, June 12-August 19, 1973*. 1973. Dostupné z: https://www.moma.org/momaorg/shared/pdfs/docs/press_archives/5000/releases/MOMA_1973_0071_47D.pdf

⁶ SCHRAMM, Helmut. *Low rise-high density: horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau*. Birkhäuser, 2008.

vyváženě vysoké nároky jak hospodárnosti, tak odpovědného přístupu k přírodnímu a vystavěnému prostředí i souladu s psychologickými potřebami obyvatel, tvořit tak dlouhodobě udržitelné obytné prostředí, a to zejména v oblastech rychle vznikající příměstské výstavby.

Výstavba bytů v České republice po druhé světové válce měla, až na malé výjimky jako je např. sídliště řadových rodinných domů Solidarita⁷, formu modernistických sídlišť a ojedinělých individuálních rodinných domů. V jiných zemích bylo však v tomto období přibližně minulých sedmdesáti let realizováno mnoho příkladů experimentální výstavby i běžnějších souborů řadových nebo atriových domů i různých hybridních forem uspořádání, se kterými není naše veřejnost systematicky seznámena. Ani v zahraniční literatuře není mnoho prací, které by se věnovaly přehledně takovému tématu. Tato práce si klade za cíl podrobněji tento typologický druh zástavby popsat a porovnat s jinými druhy i mezi sebou. Soustředí se přitom na uspořádání celku a vytvoření prostoru, nikoliv na řešení individuálních obydlí.

Potenciál dosahování pozitivních přínosů při tvorbě nízkopodlažních sídlišť o vysoké hustotě lze shrnout v těchto oblastech:

- uspořádání suburbie a periferie
- vhodné navázání na uspořádání historických jader obcí
- dobrou pěší prostupnost územím
- rozšíření typologické nabídky bydlení nad současný stav
- vědomá tvorba kvalitního obytného prostředí
- tvorba bezpečného prostředí
- úspora půdy, prostoru, energií
- vytváření sociálně soudržných celků
- tvorba prostředí s vysokým podílem vegetace udržované přímo obyvateli a tedy s menšími nároky na veřejné rozpočty

Otázkou, kterou tato práce řeší je, zda a jakým způsobem mohou být tyto předpoklady naplňovány.

⁷ ZARECOR, Kimberly E. Solidarita Housing Estate in its European Context. 2014. Dostupné z: https://lib.dr.iastate.edu/arch_pubs/90/

Cíle výzkumu

Hlavní cíl výzkumu:

Popsat a uvést do souvislostí charakteristiky kompaktních nízkopodlažních sídlišť jako potenciálně vhodné formy výstavby zejména příměstského bydlení.

Vedlejší cíl výzkumu 1:

Provéřit, zda kompaktní nízkopodlažní sídliště jsou formou zástavby, které má potenciál splnit nároky jak efektivní a ekonomické výstavby a správy, tak vytvářet kvalitní a příjemné prostředí k životu, být jedním z nástrojů směřujících k udržitelnému rozvoji.

Vedlejší cíl výzkumu 2:

Poskytnout materiál k popularizaci tématu a náměty ke změnám v uvažování při přípravě developerských projektů, územně plánovacích dokumentací obcí a legislativních změn tak, aby se kompaktní nízkopodlažní sídliště mohla stát rovnoprávným typem zástavby s ostatními.

Vedlejší cíl výzkumu 3:

Porozumět a zprostředkovat zasazení tématu kompaktních nízkopodlažních sídlišť do souvislostí s fenoménem suburbanizace, hustoty zástavby a tvorby místa. Porozumění může být základem ke zlepšení. Vyprávět příběh snah architektů a urbanistů o tvorbu bydlení kompaktního a kapacitního, zároveň však s lidským měřítkem a vysokou obytnou kvalitou.

Co je problém?

Problémem je extenzivní rozvolněná zástavba volných ploch v příměstské krajině s mnoha negativními důsledky. Zároveň je i problémem přílišný tlak na vysokou hustotu zástavby mnohapanlažními bytovými domy v prostředí menších obcí nebo okrajích větších měst, bez pozornosti věnované jejich zasazení do okolí, tvorbě kvalitního obytného prostředí. Přes kritiku však k nárůstu tohoto trendu stále dochází.

Vymezení předmětu zkoumání

Rámujícími tématy práce jsou suburbanizace, fenomény hustoty zástavby, udržitelnosti, obytnosti a kvality vystavěného prostředí, družstevní výstavba bydlení.

Centrálním tématem je zástavba, která je složena z obytných jednotek, majících převládající charakter rodinných domů: vlastní vstup, přímý přístup na terén, vlastní venkovní otevřený prostor, nízký počet podlaží. Zároveň jsou tyto jednotky prostorově koncentrované do skupin, vytvářejí mezi sebou bohatě hierarchizovanou strukturu prostranství obsahující i společného vybavení. Je tak možné dosahovat významně vyšší rezidenční hustoty než u zástavby izolovanými rodinnými domy, zároveň vzniká potenciál pro udržitelnou kvalitní zástavbu s přínosy v oblasti sociální, psychologické, tvorby místa, organizace periferie i hospodárnosti správy a údržby.

Takový typ zástavby je v pro účely této práce nazýván kompaktní nízkopodlažní sídliště, hustá nízkopodlažní bytová zástavba nebo anglickým termínem *low-rise high-density*.

Z hlediska měřítka se práce soustředí na soubor staveb.

Práce je dělena do čtyř základních částí:

- poznání dějů probíhajících v příměstských oblastech s vysokým tlakem na novou výstavbu
- rešerši rámuujících témat, jejichž úhlem pohledu lze nahlížet a hodnotit kvalitu zástavby
- přehled vývoje přemýšlení o kompaktním nízkopodlažním bydlení
- podrobnější zkoumání vybraných příkladů takové zástavby a porovnání jejich charakteristik s příklady zástavby běžné.

Metody zkoumání

Rámující témata práce jsou zkoumána formou rešerše literatury, stav suburbanizace v okolí Prahy i pomocí terénního průzkumu a strukturovaných rozhovorů. Přehled o vývoji výstavby typu *low-rise high-density* vznikl kombinací rešerše literatury a terénního výzkumu. Podklady pro kapitulu detailního popisu a posuzování vlastností vybraných sídlišť *low-rise high-density* byly získány z dostupných geoportálů, zpracovány do map pomocí parametrického grafického programu, vlastního terénního výzkumu a rešerší literatury. Pro posuzování kvality sídlišť byla vytvořena vlastní metoda na podkladě studia literatury a zkušeností z terénního průzkumu. Vlastnosti vybraných sídlišť byly potom hodnoceny pomocí jednotných kritérií, vzájemně porovnány a výsledky interpretovány prizmatem předchozího studia rámujících témat.

Jedná se tedy o kombinaci několika metod, jejichž souhra vede přehlednému poznání tématu, včetně kvantitativního srovnání vybraných parametrů. Kvalita byla rozložena na soubor několika kritérií, jejichž bodové hodnocení umožnilo kvalitu kvantifikovat a tak též jednotlivá řešení srovnávat mezi sebou a s referenčními příklady jiné obvyklé zástavby.

Výhodou zvoleného postupu je komplexní přehled tématu, jak z pohledu zasazení do širších souvislostí, srovnání vlastností a formulování kritérií kvality. Nevýhodou může být určitá nepřesnost způsobená získáváním údajů z různých zdrojů, srovnáváním souborů vzniklých v různých zemích, v různých obdobích a za různých podmínek. Formulace kritérií kvality sice vznikla na podkladě poznání jiných výzkumů a teoretických prací, zároveň však je nevyhnutelně i vyjádřením subjektivního přístupu autorky práce.

Přehled poznání o tématech práce

Zatímco fenomén suburbanizace je předmětem zkoumání mnoha autorů z mnoha vědních oborů (demografie, sociologie, ekonomie, urbanismu, architektury,...), k tématu kompaktních nízkopodlažních sídlišť neexistuje mnoho souhrnné literatury.

Pavel Hnilička⁸ ve své knize *Sídelní kaše*, která má v prostředí České republiky velký vliv pro náhled na téma výstavby v suburbánním prostoru, popisuje extenzivní výstavbu v příměstském prostoru především jako negativní jev a považuje zjednodušeně řečeno za vhodná řešení jeho negativních dopadů a dosahování vyšší kvality bydlení především směřování k vyšší hustotě zastavění (uvádí 80-100 obyvatel / ha) a vědomou tvorbu místa, pozornost věnovanou tvorbě veřejných prostranství v obytné zástavbě.

Co je příměstské?

Definice pojmu příměstský není ustálená. Příměstskou strukturu chápeme jako tu, která již není součástí města, je na jeho okraji nebo za jeho hranicí, je ale blízkostí města zásadně ovlivněna. V rozvíjejících se a živých oblastech je velký tlak na výstavbu, velké procento obyvatel dojíždí za prací do centra metropole. V příměstské oblasti zpravidla nevzniká jen obytná zástavba, ale i průmyslové a logistické areály, dopravní stavby, sloužící obsluze města. Rozvoj těchto oblastí je v mnoha případech málo plánovaný a organizovaný, protože nemá jednotnou správu jako samotné hlavní město. Zatímco ekonomické a sociální faktory, které tlak výstavbu v příměstské oblasti pohánějí, jsou mohutné, nástroje k její regulaci jsou zpravidla pouze lokální, fragmentované a slabé. Přitom stále je v celku takové oblasti významný podíl ploch přírody a zemědělské půdy. V literatuře se vyskytuje termín příměstský (*peri-urban*) a předměstský (*suburban*). Rozdíl mezi oběma termíny lze chápat ve stupni blízkosti k samotnému městu. Termín peri-urbanizace se někdy používá především ve francouzském prostředí jako označení procesu roztroušeného urbánního růstu, při kterém vzniká

⁸ HNILIČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. Brno: Era, 2005. ISBN 80-7366-028-8.

fragmentovaná krajina s charakteristikami jak města, tak venkova. Pro účely této práce není mezi oběma termíny zásadně rozlišováno.

Suburbanizace

Co je suburbanizace?

Přesun obyvatel, jejich aktivit a některých funkcí z jader měst na jejich okraje. Suburbanizací vznikají oblasti nové výstavby, v některých případech označované jako satelitní městečka, nebo nákupní a průmyslové zóny. Rezidenční suburbanizací rozumíme odliv lidí z jádra města do nových převážně rodinných nebo i bytových domů. V případě Čech bývá nová zástavba většinou navázána na starší obce, případy nové výstavby „na zelené louce“ jsou u nás výjimečné na rozdíl od např. „sprawlu“ v USA nebo výstavby nových měst ve Velké Británii.⁹

„V tomto století, kdy světová populace vzroste o pár miliard, bude velká část tohoto nárůstu bydlet v suburbii. Suburbie jsou v mezinárodním srovnání velmi různorodé, ale sdílejí některý společné problémy a příležitosti spojené s jejich novostí a vnější polohou. I když řešení v oblasti plánování jsou důležitá, velký díl práce v tomto století je třeba věnovat usměrňování již dříve náhodně vzniklé suburbánní zástavby.“¹⁰

⁹ OUŘEDNÍČEK, Martin, Špačková Petra, Novák Jakub (eds.). Sub urbs: Krajina, sídla a lidé. Praha: Academia, 2013. ISBN 978-80-200-226-4.

¹⁰ FORSYTH, Ann. *Global suburbia and the transition century: Physical suburbs in the long term. Urban Design International*, 2014, 19.4: 259-273. Dostupné z: <https://dash.harvard.edu/handle/1/16143337> Citát: „Over the current century, when the world's population will grow by some billions, much of the increase in the human population will be housed in suburbs. ... Suburbs are very diverse internationally but share some common problems and opportunities related to their newness and outer location. While planned solutions to suburban growth are important, a great deal of work in the coming century will be retrofitting opportunistic suburban development.“



Jesenice, Zdroj foto: www.turistik.cz



Jižní Kalifornie, Los Angeles. Zdroj foto: www.museumofthecity.org

Tématu suburbanizace nebyla do nedávna věnována široká pozornost. Často je nahlíženo jako veskrze negativní jev. Avšak „jako historický proces, suburbanizace není něco, co se vyvinulo mimo město, aby z něj vysávalo život, ale je propojeno s trajektoriemi růstu měst malých i velkých, s jejich socioekonomickými vzorci a strukturami.“¹¹ Nejedná

¹¹ VAUGHAN, Laura (ed.). *Suburban urbanities: Suburbs and the life of the high street*. UCL Press, 2015. Dostupné z: <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/1472408/> Citát: „As an historic process, suburbanisation is not something that evolved beyond the city to suck the life out

se tedy o jev, který by bylo možné úplně eliminovat. Je třeba se jím zabývat, porozumět mu, kultivovat ho.

Proč k suburbanizaci dochází?

Stěhování obyvatel na předměstí obecně umožňuje ekonomický růst a s ním spojené bohatnutí obyvatelstva, růst cen nemovitostí v centrech a nižší cena pozemků mimo města, rozšířené vlastnictví automobilů, i stav územního plánování a někdy slabá vynutitelnost územních plánů, všeobecný nedostatek spolupráce a koordinace úřadů.¹²

Autor ze Spojených států Oliver Gillham¹³ si klade otázku čím je způsoben rozsáhlý „*sprawl*“ - tedy nekonečné rozšiřování zástavby do krajiny. Je to podle něj kombinace mnoha faktorů, z nichž nejdůležitější jsou tyto:

- vlastníctví půdy: pokud je soukromé, je předmětem obchodu a tlaku trhu na výstavbu
- dopravní vzorce: v případě, že cíle dopravy jsou rozptýlené v krajině, dopravuje se většina lidí auty. Prostor je pak určován potřebami dopravních silničních staveb a nikoliv veřejným prostorem pro pěší pohyb
- technologie: s rozvojem technologií se ztrácí důvody, proč soustřeďovat práci, služby, bydlení do center měst. Domácnosti mohou být vybaveny telefony, internetem, elektřinou, lidé nemusí žít ve městě, aby měli přístup ke službám.
- regulace a standardy, soubor množství pravidel, ovlivňujících výstavbu zásadně formuje podobu výstavby - je regulováno využití území, hustota, procento zastavění parcely i odstupy od sousedních domů. Tradiční, koncentrovaná zástavba měst a malých obcí není

of it, but was intertwined with trajectories of growth, with the socioeconomic patterning and structuring of cities large and small."

¹² BEČKA, Marek, PELTAN Tomáš, SVOBODOVÁ Kamila. *Podklady pro samostatné rozšiřující studium územního plánování*. FA ČVUT, Ústav prostorového plánování.

¹³ GILLHAM, Oliver. *The Limitless City: A Primer on the Urban Sprawl Debate*. Island Press 2002

dnes bez mimořádné nadstandardní plánovací iniciativy a koordinace možná.

Kromě vnějších faktorů hrají roli také individuální motivace. Podle dostupných sociologických šetření by se individuální motivace k volbě bydlení v příměstských satelitech daly charakterizovat tvrzeními „uskutečnit své sny“, „sami se realizovat“, „mít vlastní zahradu, prostor, blízkost přírody“. ¹⁴ Významnou roli při volbě konkrétní lokality hraje trh s realitami, tedy porovnání aktuální nabídky parcel s omezenými finančními možnostmi domácností, dopravní dostupnost a poloha, až po té faktory vzhledu dané lokality.

„Pokud bychom chtěli srovnávat česká satelitní městečka s americkými suburbii, narazili bychom hned na začátku na několik zásadních odlišností. Ústřední motivací českých rodin není únik z nebezpečného, špinavého a chátrajícího města. Pokud přeci jen někdo zmiňoval, že chtěl opustit nepříjemné městské prostředí, nebyla tato pohnutka základem rozhodování. Rozhodnutí odstěhovat se na okraj města je nejčastěji způsobeno kombinací mnoha odlišných faktorů, z nichž ani jeden jasně nedominoval.“ - uvádí Tomáš Potočný ¹⁵ na základě sociologického šetření. Preference stěhování na předměstí jsou kromě působení vnějších faktorů na jedné straně projevem individualizace společnosti, na druhé straně určitým romantickým hledáním užší komunity, do které by bylo možné se začlenit.¹⁶

¹⁴ POTOČNÝ, Tomáš. *Lidé na okraji. Případová studie satelitního městečka*. Brno: Fakulta sociálních studií Masarykovy univerzity, 2006. Dostupné z: http://ivris.fss.muni.cz/papers/pdfs/ivriswp001_potocny_lide_na_okraji.pdf

¹⁵ Citát z téže publikace: POTOČNÝ, Tomáš. *Lidé na okraji. Případová studie satelitního městečka*. Brno: Fakulta sociálních studií Masarykovy univerzity, 2006.

¹⁶ GALČANOVÁ, Lucie, VACKOVÁ Barbora. *Rezidenční suburbanizace v postkomunistické České republice, její kořeny, tradice a současnost. Případová studie brněnských suburbií*. Brno: Institut pro výzkum reprodukce a integrace společnosti, Fakulta sociálních studií Masarykovy univerzity, 2008. Dostupné z: http://ivris.fss.muni.cz/papers/pdfs/ivrisp002_galcanova_vackova_rezidencni_s_uburbanizace.pdf

Historie suburbanizace

USA

Ve Spojených státech se „*sprawl*“ stal dominantní formou zástavby. Celé oblasti jsou decentralizované, lidé v rozvolněné zástavbě žijí i pracují. Tento vývoj plně závisí na používání automobilu, v těchto oblastech žádná veřejná doprava většinou ani neexistuje. Nicméně život v těchto předměstích poskytuje většině jeho obyvatel vyšší kvalitu života než by mohli získat v centrech mnoha měst. Ta byla často ponechána vývojem těm nejchudším obyvatelům, kteří si nemohou dovolit styl života založený na používání automobilů a placení vysokých daní z nemovitostí. Sociální prostředí a s ním spojená úroveň služeb v jádrech měst je pak pro většinu movitějších obyvatel nepřijatelná. Např. průměrná plocha obydlení na předměstí je v USA cca dvojnásobná oproti ploše městského bytu. Naopak některá prosperující města, jako Manhattan v New Yorku, se stala příliš drahá k bydlení a pro průměrného obyvatele tedy také nedostupná. Toto uspořádání vede ke značné sociální segregaci obyvatel. Plošně extenzivní rozvoj zástavby je v podmínkách USA také umožněn obrovským množstvím dosud nezastavěné půdy (95%). Bohatší země mají méně hustá města, neboť jejich obyvatelé požadují více obytného prostoru a mohou si ho dovolit. Mohou si dovolit také denní používání auta. ¹⁷

Evropa

Evropská města po dlouhou dobu udržovala rozšiřování zástavby v přijatelných mezích. Nicméně evropský „*sprawl*“ má jednu zvláštnost: rozšiřuje se v době populačního poklesu. EU konstatuje, že na tomto vývoji mají svůj podíl i evropské dotace do infrastruktury. ¹⁸

V případech dobře zvládnuté výstavby v okolí mnohých západoevropských měst je podoba příměstské zástavby často organizována podél veřejné dopravy, zpravidla rychlé železnice,

¹⁷ GLAESER, L. Edward, KAHN, Matthew E.. *Sprawl and urban growth*. Harvard economic institute research discussion paper, 2003.

¹⁸ STUTZ, Bruce. *The new urbanists: Tackling Europe's sprawl*. Yale environment 360, 2009. Dostupné z: http://e360.yale.edu/feature/the_new_urbanists_tackling_europes_sprawl/2118/

dokonale navázané na dopravní systém jádrové metropole. Okolo stanic železnice na předměstí jsou koncentrovány lokální služby: místní „*Bahnhofstrasse*“ s obchody, bankami i např. domovy důchodců. Vyšší spotřební daně na benzín v Evropě regulují přehnané využívání aut.

Česká republika

V našich podmínkách je charakter suburbanizace zatím značně odlišný a jeho problémy se nedají s americkými přímo srovnávat. Nicméně příklady z USA nám mohou sloužit ke studiu.

Pro české prostředí je typické spojování menších sídel v jeden celek, které vede ke vzniku rozsáhlejších aglomerací. Nově zastavěné oblasti jsou většinou navázány na původní historické vesnice a městečka a svým rozsahem je přesahují jen v některých případech.

„ Česká suburbanizace je velice specifická a snaha médií i některých odborníků aplikovat na její vývoj převzaté západní koncepty může vést ke kontraproduktivním výsledkům.“ ¹⁹

Rozvoj nových oblastí v zázemí měst zažíval v našich podmínkách rozvoj od 20. let 20. století a trvá do současnosti. Suburbanizace v pražském prostředí není zcela novým jevem, nýbrž má svou historii. Za první náznak lze považovat budování letohrádků bohatých šlechtických rodu a později úspěšných průmyslníků za hradbami Prahy. Největší rozvoj suburbii byl způsoben příchodem průmyslové revoluce do Prahy. V té době dochází k rozvoji Smíchova, Vinohrad, Žižkova a dalších tehdy ještě mimopražských měst). Za klasickou fázi suburbanizace v českých podmínkách bývá označováno období první republiky. V polovině 30. let docházelo k budování tzv. zahradních měst typu Baba, Ořechovka, Spořilov, Hanspaulka a dalších. Tyto čtvrtě jsou dnes již vrostlé do kompaktní zástavby města. V tomto období také docházelo k rozvoji výstavby honosných vil v obcích ležících podél železničních tratí v blízkosti Prahy. Oblíbenými lokalitami byly obce ve směru na Beroun (Řevnice, Černošice), Benešov a další. Druhá světová válka a poté období centrálního plánování přerušily tento proces růstu aglomerace. Suburbanizace byla nahrazena tzv. komplexní bytovou výstavbou.

¹⁹ OUŘEDNÍČEK, Martin, TEMELOVÁ, Jana (eds.). *Sociální proměny pražských čtvrtí*. Praha: Academia, 2012.

Původní myšlenka, z níž vycházela výstavba panelových sídlišť v komunistickém období, se rovněž opírala o jistý ideál bydlení v předměstských okresech. Rozsáhlejší výstavbu individuálního bydlení na okraji měst znemožňoval nedostatek pozemků, nedostatek finančních prostředků obyvatel, nedostupnost materiálů na výstavbu rodinných domů, důsledná ochrana zemědělského půdního fondu i neexistence hypotečních úvěrů či stavebního spoření.²⁰

Na počátku 90. let 20. století došlo ke znovuoživení suburbanizace v oblasti okolí Prahy. K výstavbě docházelo většinou individuálně na pozemcích dostupných jednotlivcům. Rozvoj rezidenční suburbanizace byl zprvu pomalý. Cena nových domů byla vysoká, a koupě nového domu byla tudíž pro většinu občanů nedosažitelná. Až v roce 1993 bylo zavedeno stavební spoření včetně možnosti získání státní podpory. V polovině 90. let jsou dokončovány první projekty bydlení v blízkosti větších sídel, popřípadě v blízkosti významných dopravních tras, jež byly dílem koordinované výstavby větších stavebních firem. Pro obyvatele se středními příjmy byla koupě vlastního domu stále málo dostupná.

Na konci 90. let dochází k expanzi rozvoje suburbánního bydlení v zázemí velkých měst. Stavební rozvoj se soustředil spíše do menších a od centra vzdálenějších lokalit. Zpravidla jde o menší projekty několika rodinných domů nebo skupin domů nebo o individuální výstavbu jednotlivých stavebníků. Hypoteční úvěry se stávají dostupnější pro domácnosti se středními příjmy. Od roku 2002 lze pozorovat nový rozvoj bytové výstavby. Ve srovnání s minulými obdobími značně sílí podíl bytů dokončených ve větších obcích v zázemí Prahy. Opět se začínají realizovat větší projekty nejen rodinných, ale i bytových domů, poptávka je i po bytových domech v příměstské zóně.²¹

²⁰ OUŘEDNÍČEK, M. (2003): *Suburbanizace Prahy*. Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 39, č. 2, s. 235-253. Dostupné z: http://urrlab.cz/sites/default/files/ourednicek_m._2003_suburbanizace_prahy.pdf

²¹ OUŘEDNÍČEK, Martin, POSOVÁ, D. *Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění*. In: Ouředníček, M. ed.: *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze. Praha, s. 96-113, 2006

Důsledky současné podoby suburbanizace a jejich hodnocení

Ekologické důsledky suburbanizace

Obecně důsledky zvyšování zastavění krajiny na lidské zdraví a přírodní prostředí jsou přímé a nepřímé.

Přímým důsledkem je samotné zastavování půdy. Způsob zastavění, umístění budov a situování související infrastruktury mají přímé a dlouhotrvající důsledky na ekosystémy. Přírodní ekosystémy udržují zdravou kvalitu ovzduší, regulují teplotu, chrání před záplavami, poskytují pitnou vodu, půdu pro zemědělství, udržují biologickou a genetickou diverzitu, poskytují obnovitelné zdroje. Zastavování volné krajiny často ničí a proměňuje mnoho z přirozených funkcí ekosystémů.²²

Rozmístění osídlení v krajině (vzájemná poloha zaměstnání, bydlení, mimopracovních aktivit) určuje, jak daleko lidé cestují a jaké dopravní prostředky používají - to je nepřímý důsledek stavby sídel. Volba dopravních prostředků ovlivňuje produkci látek znečišťujících ovzduší a skleníkových plynů a také úroveň fyzické aktivity obyvatel. Dopravní chování je důsledkem toho jak a kde stavíme. Dopravní chování není úplně jednoznačně předvídatelné, je složité, ovlivňované současně mnoha faktory. Nicméně mnoho nasvědčuje tomu, že forma struktury a rozmístění jednotlivých sídel může značně ovlivnit rozsah dopravy, kvalitu ovzduší i lidského zdraví.²³

²² EPA, United States Environmental Protection Agency. *Our Built Environments: A technical Review of Interactions Among Land Use, Transportation, and Environmental Quality*. EPA, 2013. dostupné z: <https://www.epa.gov/smartgrowth/our-built-and-natural-environments>

²³ tamtéž

Zvyšování úrovně zastavění krajiny má důsledky pro životní prostředí:

- ztrátu, zhoršení a fragmentaci přirozeného prostředí živých organismů
- zhoršení kvality a ztrátu zdrojů vody
- zhoršení kvality ovzduší
- zvýšení teploty
- produkci skleníkových plynů a celkovou změnu klimatu
- důsledky pro lidské zdraví a bezpečí

Z výzkumů americké agentury EPA vyplývá několik jednoduchých doporučení, která platí pro novou výstavbu obecně, nikoliv jen pro suburbánní struktury:

- podporovat výstavbu v návaznosti na stávající osídlení, vyhýbat se cenným přírodním lokalitám
- soustředit se na výstavbu navazující na zastávky veřejné dopravy
- tvořit kompaktní výstavbu
- tvořit výstavbu se smíšenými funkcemi
- tvořit propojenou uliční síť
- vytvářet celkově estetický návrh prostředí, přátelského k chodcům a cyklistům
- zajistit dobrou dostupnost různých služeb přímo v obci

Pokud se skutečnost od uvedené dobré praxe významně odlišuje, objevují se negativní jevy. Například v pražském městském regionu dochází v posledních letech k velkému nárůstu dopravní intenzity. Odborníci předpokládají, že důvodem výrazného zvýšení nároků na dopravu je právě proces suburbanizace,²⁴ spolu s celkově rostoucí preferencí cestování osobním automobilem. Proces suburbanizace v okolí Prahy nebyl dostatečně plánován a usměrňován, výstavba se nesoustřeďovala do sídel s rozvinutou infrastrukturou, což vedlo k problémům. Vzhledem k tomu, že změny v krajině způsobené zástavbou jsou prakticky nevratné, je třeba je pečlivě plánovat, navazovat nová sídla především na existující železniční síť, strukturovat

²⁴ URBÁNKOVÁ, Jana. *Vliv suburbanizace na dopravu*. Dostupné z: http://suburbanizace.cz/diplomky/Urbankova_RP.pdf

je tak, aby obyvatelé veřejnou dopravu skutečně využívali a plánovat zdokonalování této sítě.

Podíváme-li se na otázku bydlení v suburbii z pohledu zátěže životního prostředí emisemi CO₂, dostáváme obraz, který nemluví jednoznačně ve prospěch bydlení ve městech. Průzkum Jihočeské univerzity srovnával uhlíkovou stopu jihočeských městských a venkovských domácností²⁵: emise CO₂ byly u venkovských domácností lehce vyšší, v emisích z automobilové dopravy nebyl však mezi městskými a venkovskými domácnostmi rozdíl. Nejvýraznější rozdíly byly v neprospěch venkova v emisích z elektřiny a vytápění. Rozdíly byly způsobeny větší velikostí domů na venkově, častějším používáním elektřiny k ohřevu teplé vody a větším využíváním techniky jako sekaček apod.

Celkově u nás emise z dopravy výrazně vzrostly - od roku 1990 o 250%²⁶ - ostatní sledované kategorie emisí však stagnují nebo klesají. V sousedním Německu naopak emise z automobilové dopravy za uvedené období mírně poklesly. Též Glaeser²⁷ dokládá, že emise z automobilů v USA spíše stagnují nebo klesají v důsledku větší efektivity motorů. Zvýšení emisí u nás nebude způsobeno pouze suburbanizací, ale spíše růstem bohatství ve společnosti a s tím spojeným nárůstem používání a počtu automobilů u nás.

Jiná studie se věnuje vlivu různých typů zástavby na krajinu: kompaktní způsob výstavby zásadně snižuje heterogenitu krajiny, omezuje její funkce a obecnou hodnotu, zároveň však koncentruje negativní dopady zkoumaného procesu do jedné lokality. Naproti tomu často praktikovaný způsob výstavby menších rezidenčních a komerčních areálů bez vazby na stávající sídelní strukturu zvyšuje celkovou diverzitu krajiny, vede ovšem k difúzi negativních doprovodných jevů do širšího regionu. Bez

²⁵ VÁVRA, Jan, LAPKA, Miloslav (edd.): *Mění se společnost?*, FF UK v Praze, 2012. ISBN 978-80-7308-442-4

²⁶ *tamtéž*

²⁷ GLAESER, L. Edward. *Triumph of the City: How Urban Spaces Make us Human*. London: Pan Books, 2011. ISBN 9780330458078

detailních studií konkrétních dopadů obou procesů na lokální úrovni není možné vyvozovat obecné závěry.

Zásadním parametrem při posuzování tak zůstává otázka vhodné míry rozsahu a prostorového rozmístění zástavby ve vztahu ke stávající krajině a struktuře.²⁸

Ekonomie

Z hlediska ekonomie se uvádějí jako důležitý faktor vysoké náklady na infrastrukturu extenzivní zástavby ve srovnání s kompaktní formou (větší podíl sítí, silnic na jednu bytovou jednotku). Při malé hustotě osídlení chybí pro obyvatele důležité služby, které se jejich provozovatelům ekonomicky nevyplatí - obchody, veřejná doprava a další. Někteří argumentují i lepšími podmínkami pro ekonomický rozvoj a inovace ve velkých městech²⁹. Z jiného úhlu pohledu je však existence výstavby na okrajích měst ekonomicky nevyhnutelná (Forman, Sieverts)^{30, 31}: metropole není soběstačná v produkci potravin a dalších komodit, které její obyvatelé spotřebovávají, vysoké ceny nemovitostí v centru nevyhnutelně vedou k poptávce po dostupnějších pozemcích na okraji jak pro komerční nemovitosti, tak pro bydlení. Metropole nevyhnutelně ovlivňuje široký region v okruhu mnoha desítek kilometrů. Obce na okrajích v dosahu přitažlivosti metropole soutěží o ekonomický přínos, který jim zájem o výstavbu přináší. Zastánci diskursu volajícího po zamezení rozšiřování města do krajiny často argumentují dílem Edwarda Glaesera, který tvrdí, že velká města jsou ekonomicky úspěšnější než zbytek země, především z důvodu koncentrace

²⁸ ROMPORTL, Dušan, CHUMAN, Tomáš. *Změny struktury krajiny vlivem rezidenční a komerční suburbanizace v České republice*. Suburbanizace.cz, 2010. ISSN 1803-8239. Dostupné z: [http://www.suburbanizace.cz/analyzy/ROMPORTL, D., CHUMAN, T. \(2010\) Z meny struktury krajiny vlivem rezidencni a komercni suburbanizace v Ceske republice.pdf](http://www.suburbanizace.cz/analyzy/ROMPORTL,_D.,_CHUMAN,_T._(2010)_Z_meny_struktury_krajiny_vlivem_rezidencni_a_komercni_suburbanizace_v_Ceske_republice.pdf)

²⁹ GLAESER, L. Edward. *Triumph of the City: How Urban Spaces Make us Human*. London: Pan Books, 2011. ISBN 9780330458078

³⁰ FORMAN, Richard T.T. *Urban Regions, Ecology and Planning Beyond the City*. Cambridge: Cambridge University Press, 2008. ISBN-13 978-0-511-40977-6.

³¹ SIEVERTS, Thomas. *Where we live now. Where we live now: an annotated reader*. [www. suddenly. org](http://www.suddenly.org), 2008.

potenciálu. Přehlížejí však, že Glaeser je zároveň zastáncem co nejmenších regulací omezujících výstavbu v metropoli a jejím okolí, nezabývá se formou města a za město považuje celou aglomeraci. Jako pozitivní příklady uvádí místa jako Houston nebo Phoenix, jejichž regulace („*zoning*“) jsou velmi uvolněné a podněcují tak bouřlivý rozvoj, který má však převážně právě takovou rozvolněnou podobu „*sprawlu*“, jakému se zastánci kompaktního hustého města snaží zamezit.

Sociální souvislosti suburbanizace

Sociální důsledky v našem prostředí jsou smíšené. V některých případech se nově příchozí obyvatelé izolují od starousedlíků, používají svůj dům spíše jen jako „byt v krajině“, dochází k nepochopení a konfliktům mezi oběma skupinami. Monofunkční zástavba způsobuje vylidňování suburbií v pracovních dnech, fenomén „zelených vdov“ - dočasně osamělých matek malých dětí. Na druhé straně však noví obyvatelé přinášejí do starších sídel novou energii, jsou zpravidla vzdělanější a lépe sociálně situovaní. V některých případech dokážou společně vytvořit spolupracující komunitu. Společenské a technologické změny také přinášejí nový způsob práce, kdy již pro mnoho lidí není nutné dojíždět denně do zaměstnání, mohou pracovat z domova a účastnit se života obce.

Mezi novousedlíky je vyšší podíl vzdělanějších vrstev obyvatelstva. Ekonomický status nově příchozích je zpravidla vyšší než u starousedlíků, nicméně se liší podle typu zástavby, velikosti pozemků. Noví obyvatelé přicházejí nejčastěji z měst, v případě Prahy však dvě pětiny nových usedlíků pochází z menších obcí z celé republiky. Polovina dříve bydlela v panelovém domě. Z uvedených údajů vyplývá, že obyvatelé příměstských oblastí budou mít oproti průměru vyšší požadavky na občanskou vybavenost typu škol, školek, lékařů, možností trávení volného času, se stárnutím obyvatelstva vzniknou pak i nerovnoměrné požadavky na služby pro seniory. Obyvatelé, kteří přicházejí většinou z města, jsou zvyklí na vyšší úroveň služeb. Noví usedlíci si přinášejí do místa bydliště svoje kontakty i aktivitu. Dochází k proměně sociálního prostředí, rozdíly mezi složením původního a staršího obyvatelstva mohou sice vést ke konfliktům, podle výzkumů to však není tak častý jev, jak by se mohlo zdát. Naopak bývají rozdíly ve složení obyvatel většinou chápány jako vzájemné obohacení a přínos.

Noví usedlíci jsou i politicky a občansky aktivnější. Nově příchozí navazují mezi sebou snadno kontakty. Vztahy s původními obyvateli bývají zpravidla odtažitější, postupně se však více prolínají. Podstatnou roli v tomto sociálním propojování hraje charakter zástavby - zda je nová výstavba fyzicky oddělena od staré a také existence a kvalita veřejných prostorů a míst, kde je možno se setkávat. Rozdíly ve statusu a vzdělání s sebou nesou i rozdíly v požadavcích na samotnou architekturu domů.

Zaměstnání a aktivity novousedlíků jsou však většinou orientovány směrem do centra metropole. Mobilita je závislá na fázi životního cyklu obyvatel. Důležitou skupinou obyvatel, kteří zůstávají v satelitech a pohybují se během dne v jejich rámci, jsou matky s malými dětmi, ve starších částech potom starší lidé.

Důležité je naplánovat a vytvořit takové prostředí, kde lidi budou chtít žít a prosperovat, které se bude citlivě propojovat se stávající zástavbou a krajinou. Sídla, která budou mít smíšenou funkci, spíše rozšíření současných již urbanizovaných prostorů, přátelské pro pěší, cyklisty a veřejnou dopravu. ³²

Architektura a urbanismus

Z hlediska architektury a urbanismu lze u nás převládající zástavbě v příměstském prostoru vytknout stereotypní zastavovací schémata, která vycházejí ze stávající stavební legislativy i zvyklostí. Obtížně umožňují estetické napojení nové výstavby na historickou. Domky si stavebníci nejčastěji vybírají z katalogů podle svých individuálních preferencí bez vazby na okolí. Lepší architektonickou úroveň mají některé případy koordinované developerské výstavby z posledních let, nicméně i tyto soubory často nenavazují citlivě na architekturu v místě typickou. K obtížnému zapojení nové výstavby do historického kontextu obcí a krajiny též přispívá používání současných průmyslově vyráběných stavebních materiálů a technologií, jejichž působení je od tradičních

³² čerpáno z: OUŘEDNÍČEK, Martin. *Suburbanizace a vývoj měst*. In: Ouředníček, M. (ed): *Suburbanizace.cz*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 8-17, 2008.

odlišné. Nově postavené domy tak ve výsledku často nenaplnují úspěšně důležitý požadavek, který vede obyvatele k pořízení si tohoto typu bydlení: touhu po individuálním vyjádření, domě podle svých vlastních představ.

Současný stav je též výsledkem a symptomem společenské situace, kdy je individuální zisk a zájem výrazně preferován před zájmem veřejným. Tato situace se projevuje častou bezohledností vlastníků a stavebníků k prostředí v obci a nedostatečným stanovením a vymáháním důležitých pravidel.

Obce mají nástroj k ochraně veřejného zájmu v územním, popř. regulačním plánu nebo územních studiích. V jejich rámci mohou definovat regulativy. Mohou používat též neformální nástroje typu urbanistických a architektonických studií k tomu, aby měly dostatek podkladů pro nalezení vhodného směru ke svému rozvoji.

Někteří odborníci zastávají názor, že ideje kompaktního města (střední až vysoká hustota, smíšené funkce, jasné hranice zastavitelného území) jsou jedinou odpovědí, jak dosáhnout udržitelného rozvoje a vnímají individuální zástavbu na předměstí jako jednoznačně negativní jev. Jiní argumentují, že problém je složitější. Např. za nejdůležitější faktor s ohledem na prostorové umístění bydlení, který má vliv na emise skleníkových plynů, je používání automobilu. Míra využívání automobilu ke každodennímu cestování však nezávisí pouze na umístění bydliště obyvatel a dostupnosti hromadné dopravy, podle některých výzkumů v různých částech světa je používání automobilu ze všeho nejvíce závislé na výši příjmu obyvatel a jejich sociálním statusu. Tedy čím bohatší, tím více auta používají, ať bydlí kdekoliv. (Stratmann,³³ Braun Kohlová³⁴). Není tedy úplně jasný vztah mezi zahušťováním a koncentrací zástavby a poklesem emisí automobilů, pokud se na věc díváme z globálně ekologického hlediska.

³³ STRATMANN, Bernhard. *Suburban Dreaming. A social semiotic analysis of suburban life in Australia*. Ve sborníku: Hassenpflug, Giersig, Stratmann Reading the City - Developing Urban Hermeneutics. Bauhaus-Universität Weimar, 2011. ISBN 9783860684269.

³⁴ BRAUN KOHLOVÁ, Markéta. *Cesty městem, O racionalitě každodenního cestování*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2012. ISBN 978-80-7419-099-5.

Jako nejdůležitější pro architektonickou kvalitu stavebních souborů rozvolněné individuální výstavby se zdá být kvalita veřejného prostoru, který mezi sebou vytvářejí. Vědomá tvorba takového prostoru v nové výstavbě bývá nejčastěji opomíjena. V prostředí s malou hustotou zástavby je tvorba veřejného prostoru složitější, ale nikoliv vyloučená. (Hnilička ³⁵).

Vliv legislativního prostředí

Formu stávající individuální obytné zástavby u nás do velké míry ovlivňuje a **limituje platná legislativa**, která se po desetiletí podstatně nezměnila a konzervuje tak v současnosti používanou typologii výstavby bydlení. Tato legislativa definuje rodinný a bytový dům, podoba a umístění rodinného domu na pozemku jsou svázány mnoha pravidly, jejichž účelnost je diskutabilní. Z hlediska umístění na pozemku se jedná o požadované odstupy od hranic pozemku a mezi izolovanými rodinnými domy navzájem (minimálně 2 m od hrany pozemku, resp. 7 m mezi domy), v územně plánovací dokumentaci mnoha obcí je navíc v praxi často zanesen požadavek na procento zastavění pozemku maximálně 30%, v některých případech i méně. Forma zástavby je též svázána pravidly a zvyklostmi, které dobře neumožňují aplikaci některých koncentrovaných typologických modelů obytných sídel, běžně užívaných v jiných zemích. V legislativě je striktně oddělen jako typ rodinný dům a bytový dům, rodinný dům je omezen na maximální počet 2 podlaží (plus suterén a podkroví), je požadavek na umístění stání pro auto či garáže na vlastním pozemku. Tyto vstupní podmínky předurčují formu parcelace pozemků v nově zastavovaných územích do té míry, že většina obyvatel a často i profesionálů si ani nedovede představit, že by se k věci mohlo přistoupit jiným způsobem, který by mohl být odpovědí na některá negativa spojená se stávající kritizovanou podobou individuální bytové výstavby. Komplikuje se též možnost vhodně navazovat na historický charakter obcí, které byly vystaveny v době, kdy naše současné zákony a pravidla neplatily. Tématem problémů v naší legislativě, které brání tvorbě kvalitního prostředí a inovaci ve

³⁵ HNILÍČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. Brno: Era, 2005. ISBN 80-7366-028-8.

formách zástavby a zároveň i možnostmi, jak se v tomto prostředí pohybovat, se zabývá nedávno vydaná publikace *Můj dům, naše ulice*.³⁶

Hodnocení důsledků suburbanizace

Suburbanizace je ve většině případů vnímána jako riziko pro krajinu i společnost a její dopady jsou často hodnoceny jako celkově negativní. Dopady suburbanizace jsou však ve skutečnosti rozmanité a nelze všechny hodnotit záporně. Intenzita suburbanizace v České republice je stále ještě poměrně nízká ve srovnání se Spojenými státy a některými oblastmi Evropy. V mnoha případech lze pozorovat pozitivní vliv mírného rozvoje menších sídel³⁷. Přes všechnu kritiku tendence k stěhování na předměstí neustává, pro většinu českých domácností je vlastnictví domu se zahrádkou privilegovanou formou bydlení a bude i dále pokračovat, byť s různými výkyvy. „*Touha po rodinném domě je v dnešní společnosti tak silná, že není možno řešit tento problém jen kritikou. Nezbyvá než hledat cesty, jak opravdová místa vytvářet*“³⁸. Přínosy suburbanizace lze nalézt zejména v rovině sociální, v oživování některých vylidňujících se obcí novými příchozími, kteří mají často vyšší sociální status, jsou aktivní a ochotní se do života obce zapojit.

Negativní dopady suburbanizace u nás samozřejmě existují, ale nejsou tak jasně vyjádřené, jak by se mohlo zdát. Navíc se jim dá dobrým plánováním předcházet. Není proto nutné celkově vyžadovat jen potlačení tohoto jevu. Takový přístup by mohl vést k přehlížení reality a rezignaci na snahu bydlení na předměstích zlepšovat, věnovat se kultivaci kvalit architektonických a urbanistických a dobrému plánování. Jde spíše o hledání správné rovnováhy a celostní pohled na problém.

³⁶ KOHOUT Michal, ŠTÁFEK František, TICHÝ David, TITTL Filip. *Můj dům, naše ulice, individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87068-11-32.

³⁷ OUŘEDNÍČEK, Martin a kol. *Suburbanizace – problémy a doporučení*. In: Ouředníček, M. (ed): *Suburbanizace.cz*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 74-85. 2008.

³⁸ Citát: HNILIČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. Brno: Era, 2005. ISBN 80-7366-028-8.

Z mnoha důvodů je poptávka po individuálním bydlení stále vysoká. Kromě ekonomických sil, které ve prospěch volby výstavby na okrajích měst působí, mnoho lidí stále vnímá individuální bydlení pozitivně i psychologicky, je to otázka jejich preferencí - důvody by se daly podle Stratmanna shrnout takto ³⁹:

- čistý vzduch a blízkost přírody
- málo hluku
- bezpečí
- komfort
- pocit sounáležitosti s okolím
- sociální status (pocit sociální integrace a ekonomického bezpečí)
- naplnění individuálního snu, seberealizace

Současný odborný diskurs v České republice směřuje k soustředění se převážně na zvyšování hustoty zástavby v rámci stávajících sídel a zabraňování další expanzi osídlení do krajiny. Tento přístup má jistě velké opodstatnění, avšak v praxi naráží často na nepochopení veřejnosti. Stávající obyvatelé větší zahušťování zástavby mohou vnímat jako ohrožující. Pro nové zájemce je vlastní domek se zahrádkou v rozvolněné zástavbě uprostřed „zeleně“ stále žádanou a finančně zajímavou variantou bydlení, tlak na zabírání stále nové půdy pro individuální obytnou zástavbu tak trvá. Vnímám jako důležité tuto skutečnost přiznat a místo ignorování problému se soustředit na jeho kultivaci.

³⁹ STRATMANN, Bernhard. *Suburban Dreaming. A social semiotic analysis of suburban life in Australia*. Ve sborníku: Hassenpflug, Giersig, Stratmann Reading the City - Developing Urban Hermeneutics. Bauhaus-Universität Weimar, 2011. ISBN 9783860684269.

Příklady literatury k tématu suburbanizace

Literatura k tématu je velmi rozsáhlá z oblasti několika vědních oborů, nedostává se možná práci syntetických, multi-disciplinárních. Uvádím rozbor čtyř děl, která jsou pro formování této práce důležitá.

Pavel Hnilička: Sídlení kaše ⁴⁰

Kniha Pavla Hniličky Sídlení kaše, Otázky k suburbánní výstavbě rodinných domů, je asi nejznámějším dílem zabývajícím se fenoménem suburbanizace z hlediska architektury a urbanismu, které vzniklo v našem prostředí. Ústředními tématy knihy je hustota osídlení a utváření vnějšího prostoru. Práce je členěna do tří kapitol. První probírá obecně problematiku stavění na předměstí, motivaci pro pořizování tohoto druhu bydlení a důsledky ve formě rozvolněnosti zástavby. Druhá kapitola nastoluje otázku hustoty jako nejdůležitějšího faktoru ovlivňujícího kvalitu bydlení. Kapitola třetí zdůrazňuje význam vědomé tvorby venkovního prostoru jako nástroje k tvorbě místa a zlepšení kvality urbánního prostředí.

Pavel Hnilička připouští realitu, že rodinný dům je stále snem většiny lidí. Jako důležitý cíl složitého procesu územního plánování stanovuje zvyšování hustoty osídlení. Hlavním problémem nepřívětivosti suburbánního prostředí je podle něj důraz na vzhled samotných domů bez vztahu k jejich okolí, neřešení zastavovacích plánů, které je v některých případech i záměrné, jako součást životního názoru, podle kterého veřejný prostor ztrácí svůj význam. Cituje Thomase Sievertse, který tvrdí, že *„všechny důležité činnosti se již přesunuly do interiérů budov, ... dochází k zostrovnění života, ... mezi jednotlivými lidskými činnostmi pak existují jen vzájemná spojení, která je nutno co nejrychleji překonat.“* Pavel Hnilička oponuje této tezi, říká, že *„není možno říci, že člověk přestal venkovní veřejné prostory ke svému životu potřebovat“*. Nabízí teoretické i praktické informace a návody, typologii venkovního prostoru, příklady regulace.

Kniha je odpovědným úvodem do problému, dílem teoretickým i praktickým, zaměřeným na naši domácí realitu. Je také proklamací

⁴⁰ HNILIČKA, Pavel. *Sídlení kaše*. Brno: Era, 2005. ISBN 80-7366-028-8.

nezbytnosti starat se o podobu výstavby v suburbii, což v praxi není úplně samozřejmé.

Kniha byla z velké části inspirací i pro můj vlastní výzkum. Snažím se některé jevy hlouběji pochopit. V rámci terénního průzkumu v obcích se ukazuje, že tlak na vysokou hustotu zastavění čelí velké vědomé či podvědomé opozici. Obyvatelé a zastupitelé obcí se obávají zvýšených nároků na služby, dopravu a sítě, které by museli pro větší množství nových obyvatel zajistit. Prosazují tak v mnoha případech naopak pravidla, která směřují k nízké hustotě zastavění obcí.

Thomas Sieverts: Zwischenstadt ⁴¹

Pavel Hnilička se ve své knize Sídelní kaše vztahuje a vymezuje k názorům Thomase Sievertse na suburbii vyslovených v jeho knize *Zwischenstadt - Meziměsto* (v anglickém překladu *Where we live now*), kritizuje, že používá na suburbánní prostor odlišná měřítko než na město. Úvahy Thomase Sievertse podle mne však problematiku suburbie nahlížejí bez předsudků a z větší části pouze nezaujatě popisují realitu v širších souvislostech, což je vhodný výchozí bod k pochopení sil, které v tomto prostoru působí a je potom možné na ně reagovat. Jeho syntéza pohledu na problematiku města a suburbie se do značné míry shoduje s dosavadními zjištěními mého vlastního výzkumu.

Sieverts chápe nostalgii po klasickém městě 19. století, avšak připomíná, že je dnes naplněno jiným životem než v době svého vzniku a vznášíme na něj požadavky, pro které nebylo stavěno. Chápe výstavbu v okolí metropolí jako nevyhnutelnou - metropole je závislá na výměně lidí a zboží se svým okolím, nevyhnutelně ovlivňuje život v širokém regionu. V pokročilejších fázích suburbanizace se uskutečňují pohyby (jako cestování do práce, školy či za zábavou) nikoliv převážně mezi centrem metropole a jejími okraji, ale v rámci široké sítě v rámci

⁴¹ SIEVERTS, Thomas. *Where we live now. Where we live now: an annotated reader*. dostupné z: <https://www.publicationstudio.biz/library/where-we-live-now/> 2008.

celého regionu. Argumentuje, že naše fascinace historickým městem nám brání vnímat periferii v její realitě.

Používá pět architektonických kategorií - konceptů - jako nástrojů k pochopení a navrhování města a jeho okrajů: urbanita, centralita, hustota, smíšená funkce a ekologie, které jsou z určitého pohledu charakteristikami „dobrého města“.

Zastávím se u jeho nahlížení na v dnešní době široce diskutovaný pojem hustoty. Zvyšování hustoty osídlení území je dnes převážně mezi odborníky vnímáno jako pozitivní. Sieverts připomíná, že musíme hustotu vnímat více diferencovaně - nejen jako hodnotu udávající počet obyvatel na jednotku plochy, ale i vizuální prostorovou hustotu (intenzivně zastavěné středověké město s úzkými uličkami mělo relativně nízkou hustotu osídlení) nebo hustotu ve smyslu sociální blízkosti (ne každá oblast s vysokou hustotou osídlení je uspořádána tak, aby podporovala sociální kontakty obyvatel). Velký potenciál pro zvyšování hustoty vidí v **kompaktním uspořádání nízkopodlažního osídlení**. Dnes obvyklá míra zastavění pozemků v oblastech s rodinnými domy 20% - 30% může být jejich vhodným uspořádáním snadno zvýšena dvojnásobně. Takového navýšení je v již intenzivně zastavěném městě obtížné dosáhnout.

V souvislosti s ekologií Sieverts identifikuje dva pohledy: jeden vnímá město v opozici k přírodě, s jasnou hranicí. Druhý pohlíží na město jako jednu z částí člověkem tvořené krajiny. Sám se více přiklání ke druhému pohledu, argumentuje tím, že v našem dnešním osídleném prostředí byly téměř veškeré prvky, které pokládáme za přírodní, též vytvořeny člověkem, a navrhuje vnímat zástavbu jako jednu ze součástí kulturní krajiny. Cílem by mělo být vytváření celku kulturní krajiny, kde by její jednotlivé součásti byly v harmonii. *„Město zítřka je seskupením kompaktních sídlišť: bude obsahovat nezastavěné prostory uvnitř i vně osídlení. Tyto vnitřní a vnější krajiny budou plnit různé funkce.“*

Dolores Hayden: A Field Guide to Sprawl ⁴²

V úvodu autorka podává koncentrovaný přehled historie suburbánní výstavby v USA, faktory, které ovlivnily její podobu. Je značně kritická k politice, uplatňované s ohledem na výstavbu, tvrdí, že státní dotace hypoték a výstavby dálnic diskriminují obyvatele nájemního bydlení a lidi, kteří nemají auta. Proces vede k zanedbávání center měst a sociální separaci. Extenzivní růst osídlení do krajiny je podporován zájmy koalice vlastníků půdy, developerů, realitních makléřů, bank a pojišťoven, stavebních firem, automobilového průmyslu, supermarketů a politiků, kteří získávají příspěvky od všech účastníků tohoto řetězce. Snaha o zlepšování situace není podle autorky pouze bojem dobrého designu proti špatnému designu, kde by dobrý design měl umožňovat vznik dobré komunity. Je třeba daleko rozsáhlejší působení na poli politiky, aby byly ovlivněny příčiny. Vizuální kultura sprawlu je podle ní materiální reprezentací politiky a ekonomie neomezeného růstu. Kniha mapuje území ve formě leteckých fotografií, protože ty mohou nejlépe přiblížit rozsah jevu. Má pomoci popisem k lepšímu porozumění a osvětě. Porozumění pak může být základem ke zlepšení, autorka zmiňuje snahy nově regulovat výstavbu pod heslem „**better not bigger**“. Ve větší části knihy se soustředí na vizuální kulturu sprawlu. Má formu slovníku, který s vědeckou nezúčastněností stručně popisuje a leteckými fotografiemi dokumentuje formy předměstské zástavby v USA, nejen obytné. Některé záběry vynikají bizarností, kniha může být našima očima vnímána jako seznam nevhodných řešení. Smutné je, že poměrně přesně popisuje převládající realitu. Krátké popisy míst jsou výstižné a zároveň poučeně informují i o příčinách a pozadí jednotlivých situací. Pro nás je publikace především varováním.

⁴² HAYDEN, Dolores. *A Field Guide to Sprawl*. New York - London: W. W. Norton & Comp. 2004. ISBN 0-393-73125-1.



Suburbánní výstavba ve Spojených státech amerických má někdy podoby v našem prostředí našťastí těžko představitelné. „Zoomburg“ (Zdroj foto: Jim Wark, A Field Guide to Sprawl)



„Alligator“ (Zdroj foto: Jim Wark, A Field Guide to Sprawl)

Ouředníček, Špačková, Novák (eds.): Sub urbs: Krajina, sídla a lidé ⁴³

Kniha je sborníkem se statěmi různých autorů, kteří se dlouhodobě věnují tématu suburbanizace z pohledu sociologického a geografického. Kapitoly jsou řazeny od teoretických a metodologických k případovým studiím. Teoretické kapitoly poskytují přehled studia suburbanizace v České republice a zařazují ho do evropského kontextu. Další předkládají historii ideje bydlení za městem, koncept zahradního města, jako životní styl střední třídy, popisují dopady suburbanizace v Českém prostředí. Případová studie vybraných brněnských předměstí prezentuje výsledky sociologické ankety mezi jejich obyvateli, které jsou pravděpodobně typické pro mnoho jiných obdobných enkláv s novou zástavbou. Některá zjištění a analýzy mi sloužily jako výchozí bod pro pochopení a zpracování předchozích kapitol o historii a dopadech suburbanizace. Stať Pavla Hniličky o veřejných prostranstvích zastupuje v knize pohled architekta a urbanisty. Pavel Hnilička přehledně předkládá laické veřejnosti nástroje, které mají k dispozici pro regulaci výstavby. Stručně analyzuje nedostatky platných stavebních předpisů s důsledky pro rozvolněnost zástavby. Na příkladech konkrétních obcí dokumentuje důsledky malé hustoty zástavby pro služby v místě. Kritizuje současnou praxi funkční regulace v územních plánech, která směřuje k nežádoucí segregaci funkcí v území. Na příkladu územního plánu Svojetic prezentuje alternativní přístup k práci s územním plánem a používání regulačního plánu pro definici veřejných prostranství, uliční čáry, vymezení rozhraní.

Publikace editovaná Martinem Ouředníčkem je komplexním mezioborovým pohledem na problematiku suburbanizace a v našich podmínkách je společně s další činností autorů pravděpodobně nejobsáhlejším dílem, které se tématem suburbanizace systematicky zabývá. Může sloužit jako východisko k dalšímu studiu.

⁴³ OUŘEDNÍČEK, Martin, Špačková Petra, Novák Jakub (eds.). *Sub urbs: Krajina, sídla a lidé*. Praha: Academia, 2013. ISBN 978-80-200-226-4.

Zkušenosti s novou výstavbou v obcích na okraji Prahy

Pro lepší poznání situace s novou výstavbou v České republice jsem provedla i terénní výzkum spojený s dotazováním ve vybraných obcích v okolí Prahy.

Výběr konkrétních obcí pro podrobnější výzkum jsem konzultovala s paní Ing. akad. arch. Sylvou Matějkovou, referentkou územního plánování a pořizovatelem územního plánu v části okresu severně od Prahy, v okresu Brandýs nad Labem (dnes v Černošicích) v těsném sousedství Prahy. Na území, kde je v současnosti velká poptávka po stavebních parcelách, lze v koncentrované formě pozorovat různé přístupy, historii a výsledky, sledovat různé příběhy. V území existuje mnoho variant průběhu rozvoje, jak vcelku pozitivních, tak varovných. Ze zkušeností úřadu lze určit některé jednoznačné a jednoduché zásady, které jsou nezbytné pro zdravý rozvoj, avšak jsou jen v překvapivě málo případech v obcích známy, dodržovány a naplňovány. Rozvoj obce je prostřednictvím tvorby územního plánu v rukou jejích obyvatel a zastupitelstva. Obyvatelé si tuto skutečnost teprve postupně uvědomují a efektivně nástroje územního plánování začínají používat. Chyby, které vzniknou na počátku špatně nastaveným územním plánem, je obtížné v budoucnu odstraňovat.

Důležité zásady jsou zřejmé, je možné ve stručnosti je shrnout takto:

Novou výstavbu může obec efektivně regulovat na počátku procesu, v době tvorby územního plánu a vydávání stanovisek k územním řízením staveb. V té chvíli má obec účinné nástroje regulace soukromých a veřejných zájmů na svém území. Později jsou její možnosti již velmi omezené.

Pro obce je důležité mít ve svém vlastnictví pozemky, na kterých by bylo možné stavět v budoucnu veřejně prospěšné stavby, jako školu, školku, komunitní centrum, sportovní a rekreační plochy, čističku odpadních vod apod. Skutečnost, že obec nevlastní takové pozemky, je v mnoha případech překážkou výstavby potřebného občanského vybavení a tím i harmonického rozvoje obce. Další obytná výstavba bude obec, která

nemá dostatek svých pozemků pro potřebné vybavení, již neúměrně zatěžovat.

Kapacita služeb, inženýrských sítí a komunikací by měla odpovídat počtu obyvatel. Pokud se zvětší počet obyvatel obce a zároveň se nepřizpůsobí příslušná infrastruktura, dochází ke konfliktům a nespokojenosti. Obecně lze konstatovat, že čím vyšší je hustota zástavby, tím vyšší jsou požadavky na společné vybavení obce. (pozn.: Tlak obcí na malou hustotu zástavby, který je převládající realitou, je pravděpodobně způsoben obavou z velkého nárůstu počtu obyvatel a s tím spojených požadavků na vybavení, které obec nemůže nebo neumí poskytnout.)

Podstatným faktorem, který umožňuje bezproblémové řešení rozvoje obce, je sociální soudržnost - dobré vztahy původních obyvatel s nově příchozími. Při plánování je třeba mít tento faktor na paměti a aktivně se snažit o dobré soužití obyvatel. Jedním z nástrojů je i důraz na prvky uvedené v předchozím bodě, tedy dostatečné kapacity služeb a sítí.

Vhodným praktickým nástrojem pro obce, jak mít pod kontrolou rozvoj obce a nepřenechat iniciativu developerům, je územní studie. Do územního plánu lze zanést podmínku, že určité území lze zastavět pouze za předpokladu předchozího vypracování územní studie. Zadavatelem takové studie může být obec a mít tak návrh pod kontrolou.

Určitým nedostatkem současné praxe je fakt, že jednotlivé obce řeší svůj rozvoj izolovaně, bez návaznosti na okolní obce a region (regionální plánování funguje jen v základních otázkách, především dálkových tras infrastruktury). Osvědčují se proto místní akční skupiny, MAST, sdružení obcí, ve kterých si předávají zkušenosti, domlouvají návaznosti, mohou efektivněji řešit plánování i výstavbu.

Terénní průzkum probíhal ve dvou obcích regionu Brandýska: Zlaté a Jenštejně, které jsou obě ovlivněny tlakem na novou výstavbu. Historie jejich rozvoje i současnost je mnoha směrech protikladná.

Zlatá

Obec Zlatá do nedávné doby neměla platný územní plán. Panovalo napětí, střetávaly se různé zájmy, avšak po mnoha letech úsilí se snad situace zklidňuje. V obci v minulosti působil developer, který nebral žádný ohled na zájmy obce, nedodržel sliby, porušil podmínky platného územního rozhodnutí, žaloval obec a soudil se s ní. Později zkrachoval. Počátek problému byl ve vydání pozemků na okraji obce Pozemkovým fondem jako náhradní restituce, byla to orná půda, ale nový majitel si prosadil jejich zastavění v době, kdy zastupitelstvo obce bylo slabé, a nebyl žádný územní plán. Majitelé, kteří si postavili domy na pozemcích v novém satelitu, se cítí poškozeni, protože domy kupovali ve víře, že v obci bude vybavenost, kterou jim developer slíbil. Ta dnes chybí a někteří obyvatelé svoje požadavky a rozhořčení směřují na obec. Na druhé straně v obci jsou stále někteří původní vlastníci celých ploch půdy v intravilánu obce, kteří svoje pozemky neprodali nespolehlivým developerům a chtěli by na jejich další parcelaci dnes také vydělat. Tento zájem je v konfliktu se zájmem nových obyvatel, kteří si již další novou výstavbu většinou nepřejí a obávají se jí. Obec nemá téměř žádnou občanskou vybavenost, jejím centrem projíždí frekventovaná silnice. Na veřejném projednání návrhu územního plánu se obě strany střetávají v bouřlivé diskuzi. V průběhu diskuze nad územním plánem si obyvatelé vyjasňují, jaké nástroje mají k dispozici, že za rozhodnutí svého zastupitelstva nesou jistou zodpovědnost a že je třeba uzavírat určité kompromisy. Veřejné projednání je asi jediným známým efektivním způsobem, jak se dobrat pozitivního vývoje. Jak v diskuzi řekla místní obyvatelka a aktivistka: *„Podoba ÚP je kompromis. Síla je v zastupitelstvu. Jako jedinec žádnou sílu nemáte.“*



Zlatá. Zdroj foto: Google maps



Zlatá - nová zástavba. Zdroj foto: autorka

Jenštejn

Naopak v **Jenštejně** mají nejobtížnější období již za sebou. Nová zástavba začala vznikat již na počátku 90. let. Projekt však měl složitou historii. Původní investiční společnost se dostala do finančních problémů celý projekt přeprovala další společnosti. Obec si nepojistila vztahy s investorem plánovací smlouvou, v té době ještě o takovém postupu obce neměly povědomí. Vývoj vedl k tomu, že investor nové výstavby nedodržel některé sliby a plány, se kterými obec počítala. Zejména nebyla postavena mateřská školka, která velmi chyběla - obyvatelé nových domků jsou především mladé rodiny s dětmi. Obec školku nakonec postavila sama nákladem 12 milionů korun, což je pro ni velká zátěž. Dokončena byla roku 2010. Prosadit v obci takovou investici nebylo jednoduché. Obec má již dnes velké zkušenosti a jasné povědomí, jaké nástroje může použít k plánování svého rozvoje. Z rozhovoru s místostarostkou paní Ing. Ivanišovou vyplývá, že obec má dnes jasnou představu, kde je možné stavět, schválený územní plán, pracuje na územních studiích rozvojových území. Není žádná pochybnost o tom, kde bude nová výstavba umožněna. Nová čtvrť nebyla ještě zdaleka dostavěna, další polovina se plánuje a bude postupně dokončována. Obec si nechává zpracovat územní studii tak, aby měla vliv na podobu nové čtvrti. Chce také uzavřít s investorem plánovací smlouvu, aby zajistila pro obec přijatelné podmínky. Je třeba např. myslet také na obtěžování stávajících obyvatel během procesu výstavby, zátěž dopravou a hlukem. Dále je v obci areál bývalého JZD, který čeká na revitalizaci. Jinde zástavba plánována není a případní investoři to vědí, takže se obec pod tlakem necítí. Opět se potvrzuje důležitost veřejného projednání územního plánu s občany. Projednávání nového územního plánu bylo hodně vzrušené, byly různé názorové tábory, opoziční zastupitelé měli odlišné plány. Zúčastnilo se hodně lidí, obec pořádala další veřejné projednání nad rámec požadavků zákona. Po zkušenostech by paní místostarostka doporučovala mít menší rozvojová území, která by byla v rovnováze s velikostí původní obce. Hned na počátku je třeba vyjednat s investorem nové zástavby plánovací smlouvu, kde obec stanoví podmínky, za jakých je možné výstavbu připustit. Je třeba trvat na výstavbě odpovídající občanské vybavenosti a infrastruktury nebo požadovat finance, za které by obec stavěla

potřebné vybavení sama. Také je důležité před výstavbou vypracovat územní studii, prostřednictvím které obec spolu s investorem vyladí podobu a rozsah nové zástavby tak, aby rozvoj obce byl harmonický. Ve vztahu k investorům je třeba si uvědomit, že pokud investor nové zástavby po obci něco požaduje, měl by obci také něco přinést. Zastupitelstvo obce a její obyvatelé mají již zkušenost se spoluprací s architekty a nebránili by se ani experimentální bytové výstavbě. Nicméně neplánují, že by obec takovou výstavbu sama investovala nebo iniciovala. Chtějí se soustředit spíše na občanskou vybavenost. V případě Jenštejna je třeba konstatovat, že na tvorbě územního plánu i plánů nové zástavby se podílela některá renomovaná architektonická studia, která v průběhu spolupráce se zastupitelstvem plnila i osvětovou roli.



Jenštejn, nová čtvrť. Zástavba nové kompaktní čtvrti v Jenštejně je v celku pozitivním příkladem. Zdroj foto: Google maps



Jenštejn, nová čtvrť. Zdroj foto: autorka



Jenštejn, nová čtvrť. Zdroj foto: autorka



Jenštejn, nová čtvrť. Zástavba nové kompaktní čtvrti v Jenštejně je v celku pozitivním příkladem, nicméně kvalita některých veřejných prostorů je diskutabilní. Zdroj foto: autorka

Závěry výzkumu v obcích:

Situace v jednotlivých sídlech je individuálně značně odlišná. Základní zásady, jejichž dodržování by ušetřilo obyvatelům mnohé starosti a zklamání, jsou odborné veřejnosti i některým zastupitelům známy, avšak uplatňují se stále ještě v překvapivě malém podílu obcí, překážky jsou veliké. Otevřenost experimentální výstavbě, zájem o architektonickou podobu domů a veřejných prostranství, vizuální kulturu prostředí, přichází až po určitém poučení, ve chvíli kdy jsou naplněny základní požadavky zdravého rozvoje týkající se především dostačující technické a občanské infrastruktury.

Řešení negativních trendů spojených se suburbanizací

Řešení negativních jevů suburbanizace leží na několika měřítkových úrovních, z nichž všechny jsou důležité. V měřítku regionu je podstatné vhodné umístění nové zástavby na dopravních trasách, především stávající hromadné dopravy (vlaků), budování dostatečné kapacity parkování u vlakových stanic, napojení na dostatečně kapacitní automobilové komunikace, v místech s dostupnými sítěmi technické infrastruktury a důležitými službami, a také tam, kde jsou vhodné kombinovány různé funkční náplně zástavby. „*Vztah mezi prostorovými změnami osídlení a obrovským nárůstem automobilové dopravy v oblasti Prahy za posledních 25 let je dán především skutečností, že čím více jsou v některých lokalitách koncentrovány pouze některé funkce (jako bydlení, zaměstnání či nakupování) tím více jsou jedinci nuceni cestovat.*“⁴⁴ V měřítku jednotlivých obcí je mj. důležité uvážené napojení nové zástavby na stávající strukturu obce a její veřejné prostory, kapacita sítí a služeb odpovídající nárůstu počtu obyvatel. V měřítku lokality je třeba řešit vhodný zastavovací plán, parcelaci, umístění domů na pozemku, vhodnou regulací vytvářet srozumitelná veřejná prostranství. V měřítku jednotlivých objektů je důležité dbát na kulturu stavění, k místu přiměřený tvar budov, používat vhodné materiály a nezapomínat na kultivované řešení rozhraní mezi soukromým a veřejným pozemkem. Jsem si vědoma důležitosti všech měřítkových úrovní. V rámci tohoto výzkumu se soustředím především na menší měřítko lokality, souboru staveb a prostory, které stavby mezi sebou vytvářejí. Ze studia suburbanizace a dále probíraných rámuujících témat vyplývá jako důležitá a málo využívaná nízkopodlažní koordinovaná forma husté zástavby (*low-rise high-density*), jejíž častější a vhodné uplatnění by mohlo umožnit výstavbu v suburbii, která bude celkově udržitelnější, bude vytvářet kvalitní prostředí a lépe navazovat na současnou zástavbu a okolní krajinu.

⁴⁴ BRAUN KOHLOVÁ, Markéta. *Cesty městem, O racionalitě každodenního cestování*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2012. ISBN 978-80-7419-099-5.

Shrnutí tématu suburbanizace

- Rozšiřování zástavby do krajiny je způsobeno kombinací mnoha faktorů - ekonomických, rozvoje technologií, existujícími zákony a standardy i psychologickými a sociálními preferencemi obyvatel. Ačkoliv má tento vývoj mnoho negativních projevů a důsledků, nelze předpokládat, že by byl v dohledné budoucnosti odstraněn. Je proto třeba věnovat se kromě jeho předcházení i usměrňování, kultivaci.
- Pozitivní přínosy nové výstavby v obcích v okolí velkých měst lze spatřovat především v rovině sociální - v přistěhování mladších, aktivnějších obyvatel, kteří se budou podílet na správě a rozvoji obcí.
- Zlepšování a řešení negativních důsledků suburbanizace leží v několika měřítkových úrovních: kvalitním plánováním celku regionu, výstavbě v místech s dobrou dostupností veřejné dopravy i odpovědné tvorbě územních a regulačních plánů a územních studií jednotlivých obcí. Pro mnoho obcí, ležících v regionu ovlivněném tlakem na novou výstavbu, je však dobré využívání těchto nástrojů stále výzvou.
- V měřítku souboru staveb je vhodným nástrojem tvorba husté kompaktní zástavby, která může nabídnout kromě úspory půdy, ekonomické výstavby a údržby infrastruktury i příležitost pro tvorbu kvalitního prostředí a přiměřenou formu, vhodně navazující na stávající výstavbu i krajinu.

Rámující témata práce

Následující témata bylo třeba podrobněji studovat, aby bylo možné nastavit vhodná kvantitativní i kvalitativní kritéria pro zkoumání a posuzování různých typů zástavby a celkově se orientovat v problematice, nastavit vhodný náhled.

Udržitelnost, obytnost, kvalita

Udržitelnost

Téma udržitelného rozvoje je v dnešní době velmi živé a ve veřejném prostoru frekventované. Tato práce představuje takové formy zástavby, která bude naplňovat zvýšené nároky udržitelnosti. Jak je však udržitelnost definována? Existuje více pohledů. Velmi jednoduchá definice je obsažena v takzvané *Bruntland Report* z roku 1987: *„Udržitelný rozvoj je takový rozvoj, který splňuje potřeby současnosti bez ohrožení schopnosti budoucích generací naplnit jejich vlastní potřeby.“*⁴⁵ Při bližším pohledu je však tato definice kritizována jako příliš zjednodušená. Jak např. můžeme znát potřeby současných a budoucích obyvatel? Existuje webová stránka věnovaná udržitelnému rozvoji, na které je přehled mnoha jeho definic.⁴⁶ Sjednocujícím tématem různých pohledů na udržitelnost je vytvoření rovnováhy mezi přirozenou touhou lidí zvyšovat svůj životní standard a vést spokojený život a zároveň zachovat přírodní zdroje a ekosystémy pro budoucí obyvatele planety. Různé diskursy pohledu na udržitelnost zdůrazňují více každou z jejích jednotlivých složek (pilířů): environmentální, sociální (a kulturní) a ekonomickou. Logickou snahou je tyto pohledy propojit do **vyváženého konceptu integrované udržitelnosti**. Dosahovat takové vyváženosti je velmi složité, avšak měla by být cílem, ke kterému stále směřujeme. Dosahování sociální spravedlnosti je

⁴⁵ BRANDON, Peter S.; LOMBARDI, Patrizia. *Evaluating sustainable development in the built environment*. John Wiley & Sons, 2010. Citát: „Sustainable development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs.“

⁴⁶ <http://www.gdrc.org/sustdev/definitions.html>

důležitou součástí udržitelného rozvoje. Výzkum ⁴⁷ Elizabeth Burton z Oxfordské univerzity vyvinul metodu, jak sociální spravedlnost zkoumat, i když se jedná o obtížný úkol. Na studiu příkladů 25 britských měst potvrzuje, že **kompaktní zástavba s dostupnou občanskou vybaveností** poskytuje lepší předpoklady k dosahování sociálně spravedlivého prostředí, než rozvolněná výstavba izolovanými domy. Zároveň je však třeba reagovat na obavy lidí z života ve městě, způsobené zejména zločinností, hlukem, nepořádkem a celkovým vzhledem prostředí. *„Nové obytné soubory v městech by tak měly být navrhovány ve vysokém standardu, obsahující takové prvky, které jsou lidmi považovány za důležitou součást kvalitního života (jako individuální vstupy z ulice a odpovídající podíl obydlí se zahradami, balkóny nebo terasami).“* ⁴⁸

Kompaktní nízkopodlažní sídliště o vysoké hustotě mohou být formou zástavby, která představuje střední cestu směřující k vyváženosti, vyhýbající se extrémům: je dostatečně ekonomická ve využívání zdrojů půdy a energií, nabízí dostatek příležitosti pro vysoký podíl vegetace, propustného terénu, prostředí pro faunu a floru a zároveň naplňuje potřeby alespoň některých skupin obyvatel pro jejich spokojený život. Lidé, kteří mají dobrý vztah k prostředí, ve kterém žijí, se o něj také zajímají, pečují o něj, záleží jim na něm. Svým zájmem tak přirozeně přispívají k jeho dlouhodobé udržitelnosti.

⁴⁷ BURTON, Elizabeth. *Housing for an urban renaissance: implications for social equity*. *Housing Studies*, 2003, 18.4: 537-562. Dostupné z: <https://selc.wordpress.ncsu.edu/files/2013/03/Housing-for-an-Urban-Renaissance-Implications-for-Social-Equity.pdf>

⁴⁸ BURTON, Elizabeth. *Housing for an urban renaissance: implications for social equity*. *Housing Studies*, 2003, 18.4: 537-562. Citát: *„Therefore, new housing development in cities needs to be designed to a high standard, incorporating features that are considered important to people’s quality of life (such as individual front doors onto streets and an appropriate proportion of homes with gardens or balconies and terraces).“*

Obytnost

Koncept obytnosti (*liveability*, někdy překládané jako obyvatelnost) se objevuje v literatuře posledních let spolu s konceptem udržitelnosti jako jeden s principů politiky plánování prostředí. Obytnost je zmiňována jako jedna z hodnot, která určuje kvalitu prostředí. Co však tento termín konkrétně reprezentuje? Podle Rutha a Franklinové ⁴⁹ můžeme obytnost rozdělit na dvě složky: první představuje naplnění základních potřeb a přání obyvatel, jako je přístřeší, energie, potrava, vzdělání, zábava, sociální zapojení atd. Druhou je potom celkové prostředí, jeho infrastrukturní i biologická složka, tvořící ekosystém, na kterém život v obytných strukturách závisí. Zatímco udržitelnost je v lokálním nebo osobním měřítku obtížně uchopitelný koncept, obytnost se více vztahuje ke kvalitám konkrétního místa a je tak více hmatatelná a dosažitelná.

Autoři považují za prokázané, že urbanismus a architektura mohou formovat ekonomický a sociální profil prostředí.

V rozvinutém světě se posunuje důraz od uspokojení základních potřeb, jako je přístřeší, k soustředění na přitažlivost prostředí, jeho kvalitu (*desirability*). Obytnost bývá pak někdy redukována na živé pěší prostředí s obchody a službami.

Je však zjevné, že individuální osoby mohou definovat obytnost různě, protože mají různé potřeby podle svého věku, lokální kultury, hodnot apod. Proměňuje se také mezigeneračně - mladí lidé dnes mají jiné preference, než mladí před padesáti lety. Lidé „volí nohama“ - sami se stěhují do míst, jejichž prostředí považují ze svého pohledu za obytné. Nicméně tato jejich schopnost může být omezena vnějšími okolnostmi. Stárnutí obyvatelstva v rozvinutých zemích znamená, že i vnímání obytnosti prostředí se celkově proměňuje. Je stále obtížnější nabídnout takové prostředí, které bude obecně všemi akceptovatelné jako obytné. Musíme proto přijmout rozmanitost tohoto konceptu a nutnost

⁴⁹ RUTH, Matthias, FRANKLIN, Rachel S. "Livability for all? Conceptual limits and practical implications." *Applied geography (Sevenoaks, England)* vol. 49 (2014): 18-23. doi:10.1016/j.apgeog.2013.09.018. Dostupné z: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC4203665/>

přízpůsobení na jedné straně lokálními podmínkami, na druhé straně je žádoucí zajištění dostatečně rozmanité nabídky prostředí, které bude vyhovovat obyvatelům s odlišnými potřebami a preferencemi. Proto je důležité **rozšiřovat nabídku forem bydlení**.

Kvalita

V předchozích kapitolách bylo konstatováno, že vyšší hustota zástavby poskytuje potenciál pro vytvoření udržitelného obytného prostředí, s dostatkem vhodné infrastruktury a služeb. Je však zřejmé, že hustota sama o sobě ještě nezaručí kvalitu bydlení. Jaká kvalita bydlení s vysokou hustotou je tedy vlastně poptávána? Kvalita obytného souboru je kombinací aspektů urbanistického plánování a socio-kulturních jevů, je to multi-disciplinární otázka. Podle švýcarského výzkumu ⁵⁰ vnímají různé sociální skupiny obyvatel kvalitu urbánního prostředí a bydlení různě, podle svých hodnot a preferencí.

„Urbanistická kvalita - každý si ji žádá, ale nikdo není schopen popsat, co přesně představuje. Urbanistická kvalita opakovaně uniká vědecké analýze... Současným kouzelným slovem je zahušťování. Hustota je však pro někoho pozitivní, pro jiného negativní. Neexistuje shoda na tom kde, v jakém množství a v jaké formě zahuštění má a může být. Skutečností je, že zahušťování nepřináší kvalitu samo o sobě... Ale znamená urbanistická kvalita pro všechny to samé? Jistě ne. Proto je nesmírně důležité, aby se kombinoval multi-disciplinární přístup,

⁵⁰ WEHRLI-SCHINDLER, Brigit. *Urbane Qualität für Stadt und Umland. Synthese des Nationalen Forschungsprogramms «Neue urbane Qualität*, 2017. Dostupné z: http://www.nfp65.ch/SiteCollectionDocuments/nfp65_wegweiser_de.pdf. Citát: *„Urbane Qualität – alle fordern sie, aber niemand kann genau beschreiben, was sie ausmacht. Urbane Qualität entzieht sich letztlich immer wieder der wissenschaftlichen Analyse... Das gegenwärtige Zauberwort lautet Verdichtung. Allerdings ist Dichte für die einen positiv, für die anderen negativ konnotiert. Man ist sich darüber nicht einig, wo in welchem Ausmass und in welcher Form verdichtet werden soll und kann. Tatsache ist: Verdichtung alleine schafft noch keine Qualität... Doch bedeutet urbane Qualität für alle dasselbe? Wohl kaum. Deshalb sind die Forderungen nach einer interdisziplinären Herangehensweise und nach Mitwirkungsmöglichkeiten für die Betroffenen, kombiniert mit einem guten städtebaulichen Entwurf, wohl so zentral. Urbanität muss nicht überall gleich umgesetzt werden. Der Ortsbezug ist eminent wichtig.“*

příležitosti k zapojování veřejnosti s dobrým urbanistickým návrhem. Samotné místo je mimořádně důležité."

Veřejný prostor je spojujícím prvkem, ve kterém se pohybují všichni.

Martina Desax a kol. si ve své přehledné práci o nízkopodlažním hustém bydlení *Verdichten* (Zahušťování) klade otázku, jakou kvalitu řešení hledáme v práci s venkovním prostorem:

„Velká variabilita hierarchie mezi veřejným a soukromým - veřejné ulice, uličky a náměstí, soukromé zahrady, přístupové cesty k domu nebo bytu - poskytují individuální a zároveň kolektivní identitu venkovnímu prostoru. I když je hustota osídlení vysoká, vědomá tvorba jeho okrajů umožňuje aktivní rozhodnutí o jejich účelu a míře propustnosti.“⁵¹

Matthew Carmona cituje Project for Public Space, který navrhuje soustředit se při procesu návrhu obytného souboru na místa a komunity, spíše než na design budov, navrhovaný často odborníky bez dostatečného kontaktu se samotnými obyvateli. Proces developmentu by měl sdružovat veřejný, společenský zájem se zájmy developera. Budovy nejsou jen samostatné a vytržené z kontextu, ale těží z kvality prostředí, ve kterém jsou umístěny.

Kvalita je vždy relativní, v čase proměnná a není možné jí dosáhnout v celé šíři a dokonalosti. Na základě práce M. Carmony může být užitečné formulovat jednoduché otázky, které pomohou posoudit relativní kvalitu určitého obytného souboru:

⁵¹ DESAX, Martina, LENHERR Barbara, PFENNINGER, Reto. *VerDichten: Internationale Lowrise-Wohnsiedlungen im Vergleich*. Triest Verlag, 2016. ISBN-10 3038630020. Citát str. 10: *„Verschiedene Abstufungen von Öffentlichkeit und Privatheit - öffentliche Strassen, Gassen und Plätze, private Gärten, die Wegführung durchs Haus und in die Wohnung - sorgen für eine individuelle und gleichzeitig kollektive Identität im Aussenraum. Auch die belegungsdichte hoch ist, ermöglicht die bewusste Schaffung und Gestaltung von Schwellenbereichen eine aktive Entscheidung hinsichtlich ihrer Nutzung und Freigabe.“*

- Jaký má projekt vliv na veřejný prostor?
- Jak se projekt integruje do svého okolí?
- Jak se projekt zapojuje do urbánní struktury a jak je propojen s okolní sítí ulic a prostorů?
- Přispěje nebo vytvoří projekt pocit místa?
- Je vytvořený prostor čitelný a srozumitelný?
- Uvažuje projekt dostatečně s funkčností v různých časových rovinách denních a nočních, ročních obdobích, krátkodobě a dlouhodobě?
- Bylo uvažováno hledisko dlouhodobé údržby?

Institut Jana Gehla ⁵² připravuje mnoho praktických nástrojů pro plánování zejména veřejných prostranství. Připravil několik dotazníků jako podklady pro participaci s občany. Jedním z nich je pracovní list nazvaný Dvanáct kvalitativních kritérií (*The Twelve Quality Criteria*) ⁵³. Kvalita veřejných prostranství je v tomto dotazníku určeném pro laické respondenty rozdělena do třech kategorií: ochrana, komfort a potěšení.

Na základě těchto a následujících kapitol bude v části vlastního výzkumu posuzována kvalita vybraných příkladů nízkopodlažní kompaktní zástavby.

⁵² <https://gehlinstitute.org/>

⁵³ <https://gehlinstitute.org/tool/quality-criteria/>

Shrnutí témat udržitelnosti, obytnosti a kvality

- Jedná se o základní hodnoty, ideály, ke kterým směřujeme. Pohled na jejich konkrétní naplnění a vyjádření je však do velké míry individuální a proměňuje se v čase.
- Udržitelnost má tři základní složky: environmentální, sociální (a kulturní) a ekonomickou. Snahou je propojit je do vyváženého konceptu.
- Obytnost se vztahuje ke kvalitám konkrétního místa, může být však definována individuálně.
- Je proto důležité rozšiřovat formy nabídky bydlení tak, aby vyhovovalo různým potřebám odlišných skupin obyvatelstva.
- Výzkumy se shodují na zásadní roli veřejného prostoru pro ovlivnění udržitelnosti, obytnosti a kvality souborů staveb pro bydlení
- Nízkopodlažní kompaktní zástavba o vysoké hustotě s prvky rodinného bydlení (*low-rise high-density*) je mnoha autory zmiňována pro svůj mimořádný potenciál blížit se cílům udržitelnosti, obytnosti a kvality prostředí: vyhýbá se extrémům, poskytuje příležitost pro vysoký podíl vegetace, prostředí s dostatečnou mírou individualizace, vhodné pro hru dětí, s potenciálem vytvoření vztahu k místu.

Hustota zástavby

Dosahování vyšší hustoty zástavby je dnes vnímáno jako nutná (i když ne dostačující) podmínka udržitelného rozvoje a správy území, ve všech pilířích udržitelnosti.

Podle shrnutí Matthew Carmony⁵⁴ je dosahování vyšších hustot zástavby přínosné v těchto oblastech:

- sociální - podporuje přístup k službám, interakci mezi obyvateli
- ekonomické - zlepšuje ekonomickou výhodnost a hospodárnost infrastruktury
- dopravní - podporuje efektivitu veřejné dopravy a snižuje tak potřebu jízd autem a parkování
- environmentální - snižuje spotřebu energií, snižuje znečištění, snižuje potřebu zastavování půdy

Často je v posledních letech v odborných kruzích pohlíženo na dosahování vysoké hustoty zástavby jako na univerzálně pozitivní trend. Jak však připomíná Thomas Sieverts⁵⁵ : „*Tvrdí se, že jedině prostřednictvím zástavby o vysoké hustotě lze kombinovat městskost s limity růstu potřebnými pro ochranu prostředí. Tento na první pohled nezpochybnitelný argument, musí však být nahlížen s jistou mírou skepse, protože spočívá na mnohých neověřených předpokladech.*

⁵⁴ CARMONA, Matthew, et al. *Public places-Urban spaces*. Routledge, 2012.

⁵⁵ SIEVERTS, Thomas. *Where we live now. Where we live now: an annotated reader*. dostupné z: <https://www.publicationstudio.biz/library/where-we-live-now/> 2008. Citát str. 41: „*Only through dense development can urbanity be combined with the growth limits necessary for protection of the natural environment, or so it is claimed. This argument, at first glance so self-evident, is to be met with skepticism because it rests on a mass of unproved assumptions. The concept of density is used indifferently in discussions of city planning, but we must differentiate clearly between built density (so-and-so much surface and mass of built space per unit of settled area), spatio-visual density (the degree of discernible spatial enclosure), and social density (quantity and quality of possible social contacts per unit of settlement). These dimensions of density correlate with one another only in particular way...Certain forms of built density work against the frequency and quality of social contacts, as, for example, the concentration of many apartments around an elevator in a high-rise building.*”

Koncept hustoty je v urbanistické diskusi užíván bez rozlišování, ale přitom je třeba jasně rozlišovat mezi hustotou zastavění (tolik a tolik podlažní plochy na jednotku území), prostorově-vizuální hustotu (stupeň prostorové uzavřenosti) a sociální hustotu (kvantitu a kvalitu možných sociálních kontaktů na obytnou jednotku). Tyto tři jednotky hustoty spolu korelují pouze do jisté míry. ... Některé formy hustoty zástavby fungují proti frekvenci a kvalitě sociálních kontaktů, jako např. velké množství obytných jednotek soustředěné kolem jednoho výtahu v mnohapodlažní budově."

Z takového pohledu je zřejmé, že je třeba rozlišovat, jakého efektu, jaké kvality, chceme vyšší rezidenční hustotou zástavby sledovat.

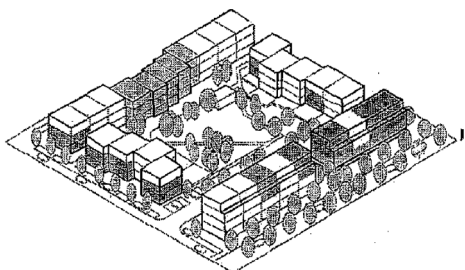
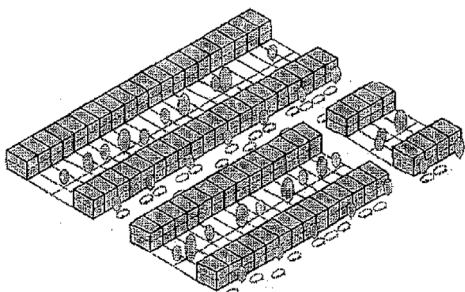
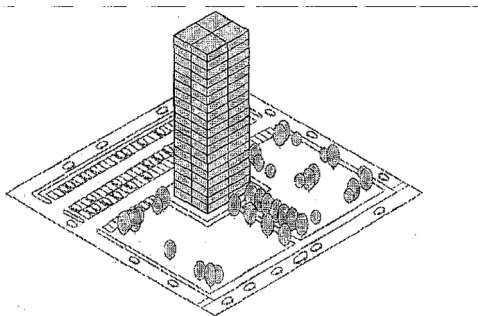
Potřebujeme dobrou hustotu, ne jakoukoliv.

Sieverts upozorňuje na to, že obrovské množství půdy je spotřebováváno na průmyslovou výstavbu, komunikace a další komerční funkce - pokud bychom výrazně zvýšili hustotu obytné zástavby, má to pouze omezený vliv na zhuštění celku veškeré zástavby. Pokud chceme šetřit půdu, chovat se ekologicky, měli bychom se zaměřit především na tento komerční segment. Zvyšování hustoty obytné výstavby nad určitou mez již zhoršuje podle něj životní podmínky obyvatel. Nemá na mysli podporu extenzivní zástavby izolovanými rodinnými domy, ale **koncentrovanou výstavbu 3-4 podlažních domů** s malými dvory, řadovými domky, která může zvýšit hustotu zástavby dvojnásobně oproti stávajícímu stavu bez zhoršení životních podmínek. Upozorňuje na to, že pokud budeme příliš zvyšovat hustotu zástavby, bude docházet k negativním ekologickým efektům.

Také Carmona ⁵⁶ zmiňuje rizika spojená s důrazem na vyšší hustotu zástavby, jako jsou např. odlišné socio-kulturní preference obyvatel. Nicméně tvrdí, že i když vysoká hustota zástavby je někdy spojována se špatnou kvalitou prostředí, je možné dosahovat kvality při jakékoliv hustotě. Při vyšších hustotách je však třeba se zaměřit zejména na **dobry standard zachování soukromí**. Stejně vysoké hustoty obyvatel

⁵⁶ CARMONA, Matthew, et al. *Public places-Urban spaces*. Routledge, 2012.

Ize dosahovat při velmi odlišném uspořádání zástavby bloku, v tomto případě dle Carmony 185 obyvatel / ha:



zdroj obrázků: Matthew Carmona et al: *Public places-Urban spaces*.

Je zřejmé, že charakter vytvořeného prostředí je v každém z těchto uspořádání velmi odlišný.

Pavel Hnilička ve své knize *Sídelní kaše* uvádí, že „*Hustota má přímý vliv na kvalitu bydlení... Přiměřenou hustotu osídlení periferních oblastí z hlediska zlepšení kvality bydlení definujeme jako **posun z 10-30 ob./ha na 80-100 ob./ha.***“ Na druhé straně ale podle něj „*nelze v žádném případě vysledovat vztah přímé úměry mezi hustotou osídlení*

a kvalitou bydlení." ⁵⁷ Přesto však se sledování hustoty a jejího vlivu na uspořádání osídlení může stát určitým vodítkem pro zkoumání charakteru území a jeho kvalit. Hnilička také píše o obtížích se získáváním exaktních údajů k hustotě osídlení, se kterými pracuje i tento výzkum. Jednou z nich je fakt, že záleží na velikosti území, na kterém měříme hustotu osídlení - čím větší území je základní jednotkou pro jeho měření, tím je hustota osídlení nižší, neboť je do výpočtu zahrnuta i infrastruktura, parky atd. Většinou nelze získat přesné údaje o počtu bydlících obyvatel ke konkrétním souborům staveb. Je třeba vnímat, že jiný počet obyvatel se v určitém místě vyskytuje v noci a ve dne, liší se počet osob úředně hlášených k pobytu a skutečně bydlících atd. Pavel Hnilička pro svůj výzkum počítá se dvěma variantami odhadu počtu obyvatel na obytnou jednotku - se 2 nebo 3 bydlícími, jedná se tak vždy o určité kvalifikované odhady. Dochází k závěrům, že u některých forem nízkopodlažní zástavby lze běžně dosahovat hustoty bydlících obyvatel kolem 100 ob./ha, ve výjimečných případech až 250-300 ob./ha.⁵⁸

Podobnou metodu používám i ve svém výzkumu, popsaném v další části této práce. Dle Českého statistického úřadu je v současné době průměrná obydlenost jedné domácnosti v celé České republice 2,47 obyvatele / bytovou jednotku.⁵⁹ Tzv. cenzová domácnost má 2,52 členů.⁶⁰ Ze statistik dále vyplývá, že průměrná obydlenost rodinných domů je v České republice 3,24 obyvatel / obydlený rodinný dům.⁶¹ Jeví se tedy jako vhodné zjednodušení počítat pro účely výpočtu hustoty bydlících obyvatel na jednu bytovou jednotku s hodnotou 3 pro účely

⁵⁷ HNILIČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. Brno: Era, 2005. ISBN 80-7366-028-8., citát str. 75, str. 63

⁵⁸ jako příklad uvádí P. Hnilička řadovou zástavbu v Anglii a Nizozemí: HNILIČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. Brno: Era, 2005. ISBN 80-7366-028-8. str. 68

⁵⁹ Český statistický úřad, veřejná databáze. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky#katalog=30780>

⁶⁰ Český statistický úřad, veřejná databáze. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/13-7216-03--3_2_cenzove_domacnosti

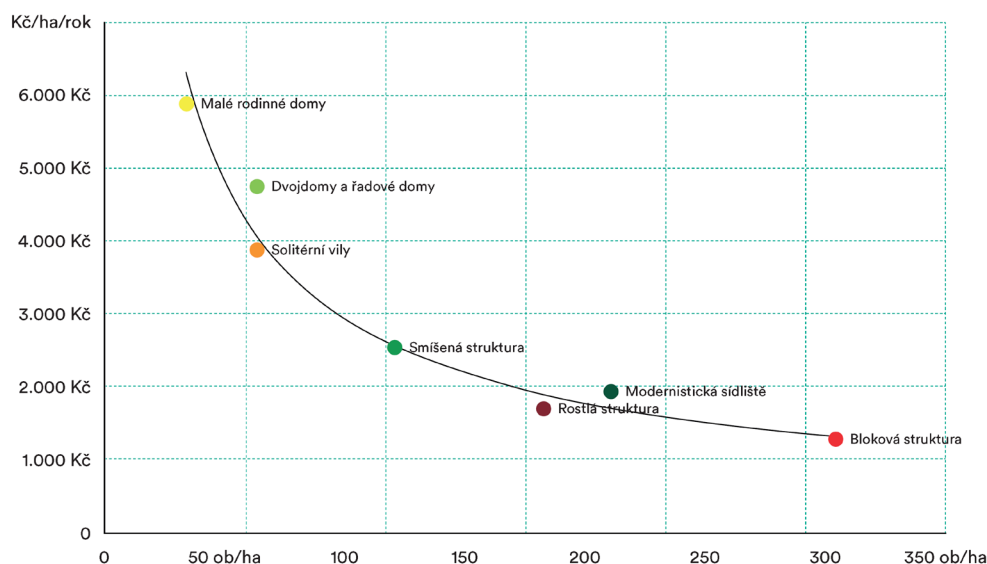
⁶¹ Ministerstvo pro místní rozvoj. *Bydlení v České republice v číslech* (září 2016). Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\),-web.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016),-web.pdf)

výzkumu zabývajícího se bydlením charakteru blízkému rodinnému domu. Veličinami, které je možno zjistit s větší přesností je počet obytných jednotek / ha, procento zastavění pozemku, hrubé podlažní plochy, zpevněné plochy apod.

Hustotou obyvatel v zástavbě především z ekonomického pohledu veřejných nákladů potřebných na budování, obnovu a údržbu se zabývá publikace vydaná Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy **Hustota a ekonomika měst** ⁶². Zkoumá na příkladu sedmi lokalit různého charakteru v Praze o rozloze 25-30 ha různé charakteristiky a porovnává je. Výzkum pracuje s údaji o hustotě obyvatelstva hlášeného k pobytu v určité lokalitě dle údajů ČSÚ a také s hustotou pracujících. Tyto údaje „odhalují způsob využívání jednotlivých lokalit“ a nejsou samy o sobě kladné ani záporné. Typicky je na území hlavního města vysoká hustota pracujících a nižší hustota bydlících obyvatel v centrální části rostlého historického města v protikladu k okrajovým rezidenčním čtvrtím. Zjištění výzkumu, který této publikaci předcházela, lze brát jako referenční pro prostředí Prahy a České republiky. Ve svém výzkumu se k těmto údajům vztahují. Porovnám mnou zjištěné údaje zkoumaných obytných souborů kompaktní nízkopodlažní zástavby s údaji z tohoto výzkumu jako referenčními. Zjednodušeně řečeno lze na základě tohoto výzkumu vypočítat určité trendy pro území Prahy: procento zastavění území lokality je nejvyšší u rostlé struktury města a blokové struktury (56%, resp. 42%), nejnižší pak u vilové zástavby, ale i modernistických sídlišť (16%, resp. 15%). Hustota bydlícího obyvatelstva je nejvyšší v blokové struktuře (260 ob./ha), u modernistických sídlišť dosahuje 180 ob./ha, u zástavby tvořené vilami a dvojdomy či řadovými rodinnými domy 54 ob. /ha, u malých izolovaných rodinných domů pouze 29 ob./ha. Pro ekonomickou správu města je důležitý údaj o podílu veřejných prostranství z celkové plochy

⁶² HUDEČEK, Tomáš, DLOUHÝ, Martin, HNILIČKA, Pavel, CUTÁKOVÁ LEŇO, Lucie, LEŇO, Michal. *Hustota a ekonomika měst*. ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií, IPR Praha, Pavel Hnilička architekti. Praha 2018. ISBN 978-80-87931-76-9. Dostupné z: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/obecne/metodika_hustota_a_ekonomika_mest.pdf

lokality - který je sice u malých rodinných domů nejnižší (20%) oproti modernistickým sídlištím (69%), ale pokud je podíl veřejných prostranství přepočten na jednoho obyvatele, je u malých rodinných domů naopak ze všech porovnávaných struktur nejvyšší.



2.9 Srovnání hustoty obyvatelstva na hektar a celkových výdajů na 1 hektar struktury v Kč za 1 rok (průměr za 4 lokality)

(graf převzat z publikace Hudeček a dal., str. 97)⁶³

Důležitým závěrem výzkumu, jehož hlavním cílem je zjistit výši veřejných výdajů v závislosti na různých typech urbánní morfologie, je poznatek, že **zlomovou hodnotou je hustota bydlících kolem 100 ob./ha**: pokud je nižší, náklady na jednoho obyvatele prudce stoupají. Pokud se však hustota dále zvyšuje, náklady na jednoho obyvatele klesají již jen mírně. Z toho je tedy možné odvodit, že nahlížíme-li na hustotu obyvatelstva z pohledu ekonomiky rozpočtu města, je možné dosáhnout přijatelné hustoty obyvatel i formou kompaktní nízkopodlažní zástavby - jak zjistil P. Hnilička, rezidenční hustota dobře naplánované zástavby koncentrovaného charakteru rodinných domů se může

⁶³ HUDEČEK, Tomáš, DLOUHÝ, Martin, HNILIČKA, Pavel, CUTÁKOVÁ LEŇO, Lucie, LEŇO, Michal. *Hustota a ekonomika měst*. ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií, IPR Praha, Pavel Hnilička architekti. Praha 2018. ISBN 978-80-87931-76-9. Dostupné z: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/obecne/metodika_hustota_a_ekonomika_mest.pdf

pohybovat kolem 80-120 ob./ha. Tuto skutečnost budu ověřovat podrobněji na vybraných příkladech stavebních souborů vlastním výzkumem.

Autoři výzkumu ve svých závěrech odmítají polaritu husté - řídké v podobě duality omezeného rozhodování mezi vlastním izolovaným rodinným domkem a bytovým domem formy „paneláku“ (Hudeček a dal. str. 87): *„Ne že by mnohé soudobé developerské projekty původní panelovou výstavbu nepřipomínaly, jen mívají marketingově lepší nálepky. Ve státech vyspělé Evropy existuje mnoho dobrých příkladů **rodinných domů s vlastní zahradou, které jsou postaveny úspornou a kompaktní formou.**“* Doporučují **soustředit se právě na zvyšování nižších úrovní hustot**, protože jejich zvýšením z velmi nízké na rozumnou úroveň lze na nákladech veřejných rozpočtů uspořit mnohem více, než např. dalším navyšováním již relativně husté zástavby blokové. V tom se shodují se závěry Thomase Sievertse. Upozorňují dále na možnou podobnou křivku závislosti mezi náklady na dopravu a hustotou osídlení.

V části rešerše zahraniční literatury zmiňuje publikace jiné zahraniční práce s podobným zaměřením a upozorňuje, že jejich závěry nejsou vždy shodné. Některé jiné studie docházejí k závěru, že existuje určitá optimální hustota obyvatel (90 ob./ha), pokud je dále zvyšována nad tuto míru, náklady na jednoho obyvatele již zase stoupají. Existují i studie, které docházejí k významně odlišným závěrům. Otázku závislosti veřejných nákladů na správu a údržbu obce ve vztahu k hustotě obyvatel nelze tak považovat za zcela zodpovězenou.

Publikace dále rozvíjí myšlenku možné formy zástavby, která by umožnila dosahovat optimální hustoty 80-100 ob./ha. Zmiňuje tzv. *townhouse* - dům o 3-4 podlažích, s vysoce individualizovanou formou, kompaktní, poskytující však výhody bydlení v rodinných domech ve formě přístupu na terén, vlastní zahrady a vyšší míry soukromí. Celkový charakter zástavby takovými domy se může blížit rostlé struktuře historických měst s mixem funkcí. Vyšší hustota obyvatel umožní existenci služeb a vybavení. Doporučení autorů lze tedy vnímat jako směřování k **optimální hustotě zástavby s lidským měřítkem,**

nikoliv ke zvyšování hustoty za každou cenu podle úměry čím hustší, tím ekonomicky výhodnější.

Jan Gehl ⁶⁴ k tématu hustoty připomíná, že „*V době, kdy politici, podnikatelé, realitní kanceláře i architekti předvádějí chvályhodný zájem o to, aby města byla živá a přitažlivá, je třeba upozornit na to, že pokud se zaměří na výškové budovy a vysokou hustotu, stěží se vyhnout problémům - a nejen těm zásadním.*” **Je třeba zaměřit se na kvalitu prostranství, nikoliv pouze kvantitu - zvyšování počtu lidí.** Dobré prostory potřebují kombinaci přítomnosti určitého rozhodujícího množství lidí, kteří ho užívají, a atraktivního prostředí s lidským měřítkem, reagujícího na lidské potřeby.

Zájem o udržitelný rozvoj sídel přináší požadavek na formu kompaktní zástavby o vysoké hustotě. Dosahování vysoké hustoty za každou cenu může vést k neblahým výsledkům. Je třeba se tedy soustředit na kvalitu formy husté zástavby, podle **Elizabeth Burton**, která se věnuje na Oxfordské universitě tématům vztahu hustoty a obytnosti,

*„Nyní existuje široká shoda na tom, že nejvhodnější forma zástavby o vysoké hustotě přejímá tradiční urbanistické vzorce s ulicemi a náměstími a středně nebo nízkopodlažní kompaktní bydlení. Pomocí těchto forem zástavby **je možné poskytnout každému obydlí vlastní vchod z ulice a zahradu.**”* ⁶⁵

Jako negativní jev spojovaný se zvyšováním hustoty zástavby je uváděna špatně přijímaná estetika místa, se kterou se spojuje nízká identifikace obyvatel s ním, která zase může být příčinou některých negativních sociálních jevů. Některé výzkumy přinášejí argumenty, že

⁶⁴ GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Partnerství, 2012., citát str. 73

⁶⁵ BURTON, Elizabeth. Measuring urban compactness in UK towns and cities. *Environment and planning B: Planning and Design*, 2002, 29.2: 219-250. Dostupné z: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.456.9918&rep=rep1&type=pdf>. Citát: „*There is now wide agreement that the high-density forms most appropriate for compact-city adopt traditional urban land-use patterns such as streets and squares and medium-rise or low-rise high density housing. Through these forms, it is possible to provide each dwelling with its own front door onto a public street, and to provide gardens to all family dwellings*”

lidé žijící v oblastech s vysokou rezidenční hustotou jsou více nespokojeni se svým prostředím. Mnozí lidé, žijící v místech s vysokou hustotou sice mohou oceňovat dostupnost služeb, ale pro další období života plánují přestěhování do oblastí se zástavbou řidší. Z výzkumů⁶⁶ vyplývá, že problémem není hustota zástavby sama o sobě, ale některé charakteristiky s ní spojené.

Kniha Clare COOPER MARCUS, Wendy SARKISSIAN: **Housing as if people mattered**⁶⁷ je souborem doporučení pro výstavbu především dostupného a sociálního bydlení. Zabývá se mj. závislostí mezi hustotou osídlení, formou zástavby a spokojeností obyvatel. Jde tedy o další rozměr pohledu na hustotu. Pracuje s fenoménem hustoty osídlení vnímané obyvateli. Z jejich pohledu je příliš vysoká hustota spíše negativním faktorem: lidé touží po klidu a soukromí. **Vnímaná hustota však zdaleka nemusí korespondovat s hustotou skutečnou vyjádřenou čísly.** Závisí především na urbanistickém a architektonickém řešení, jak budou obyvatelé spokojeni. Pozorování a doporučení autorek vychází ze zkušenosti anglicky mluvících oblastí především z 60. a 70. let 20. století, mnoho z nich je však platných i v jiném kontextu. Autorky uvádějí několik faktorů s vlivem na vnímanou hustotu:

- Celková velikost projektu - negativně vnímaný může být především jednotný „institucionální“ vzhled příliš velkých budov. Větší velikost projektu na druhé straně zase umožňuje fungování důležitých služeb. Faktor velikosti má tedy nejednoznačný vliv na spokojenost.
- Prostorové uspořádání a vzdálenost obytných jednotek - vnímání hustoty je tímto faktorem nejvíce ovlivněno: pokud obyvatelé vidí do oken jiných bytů, vnímají zástavbu jako nepříjemně hustou.

⁶⁶ DUNSE, Neil; THANOS, Sotirios; BRAMLEY, Glen. *Planning policy, housing density and consumer preferences. Journal of Property Research*, 2013, 30.3: 221-238.

⁶⁷ COOPER MARCUS, Clare; SARKISSIAN, Wendy. *Housing as if people mattered. Berkeley: University of California*, 1986.

- Vizualní a funkční přístup do volného prostoru z obydli: důležitý je pohled do krajinářsky upraveného prostředí z oken domu. Samotný funkční přístup do veřejného prostranství bez vizualního kontaktu není vnímán jako dostatečný.
- Ochrana soukromí: čím vyšší je skutečná hustota, tím větší pozornost je třeba věnovat uspořádání návrhu tak, aby měli obyvatelé zároveň pocit dostatečného prostoru před vstupem do svých obydli, přitom však mohli sledovat dění kolem a mít tak adekvátní formu kontroly nad okolím.
- Pokud je celý development velkého rozsahu, je vhodné ho rozčlenit do menších jednotek - vidí-li obyvatelé ze svého bytu velké množství oken jiných bytů, vnímají hustotu osídlení jako příliš vysokou.
- Variabilita vzhledu fasády: pocit variability fasád přispívá k nižší vnímané hustotě obyvatel.
- Vstup do budov: za velmi důležitý faktor vnímání hustoty považují počet domácností sdílejících jeden vstup - čím více obyvatel vstup sdílí, tím vyšší je vnímaná hustota.
- Hluková pohoda: hluční sousedé a hlučné děti před domem přispívají k negativně vnímané hustotě.
- Vhodně umístěné prostory vybavení: pokud je společné vybavení umístěno nevhodně, rušivě pro určité skupiny obyvatel, má to velký vliv na jejich spokojenost.
- Nedostatek míst k parkování je vnímán jako přílišná hustota obyvatel.
- Odpovídající soukromý otevřený prostor může velmi napomoci spokojenosti obyvatel, v případě, že jsou společné prostory vnímány jako přelidněné.

Autorky knihy doplňují analýzu problémů o návrh přístupů k řešení, které reagují na tato pozorování.

Shrnutí tématu hustoty

- Autoři výzkumů se většinou shodují na tom, že dosažení vyšší rezidenční hustoty zástavby je důležitým nástrojem k řešení několika rovin problémů spojených s výstavbou nejen v příměstském prostoru.
- Pozitivní efekty se projeví v rovině ekonomické - menším rozsahem budované nově infrastruktury a náklady obcí na její správu a údržbu, menší nároky na dojíždění šetří nejen veřejné rozpočty, ale zanechávají menší ekologickou stopu. Větší koncentrace obyvatel umožní ekonomické fungování služeb a přispívá tak k sociální udržitelnosti.
- Největšího efektu lze dosáhnout právě zvýšením z velmi řídké hustoty zástavby malými rodinnými domy (kolem 30 ob./ha), kterou je možné zvýšit při zachování lidského měřítka bydlení i mnoha dalších výhod na hodnoty kolem 80-100 ob./ha.
- Lze předpokládat, že takové hodnoty lze dosáhnout prostřednictvím formy hustých kompaktních nízkopodlažních sídlišť (*low-rise high-density*), která mají potenciál zachování mnoha výhod bydlení v rodinných domech včetně vlastní zahrady a vstupu. Tento předpoklad bude zkoumán detailněji na dalších stránkách této práce.
- Zvyšování hustoty nad 100 ob./ha formou vysokých objektů s mnoha byty již nemusí být tak efektivní a přínosy jsou diskutabilní. Je třeba se ptát na kvalitu hustoty.
- Téma hustoty zahrnuje nejen zkoumání hustoty osídlení a zastavění, ale je třeba ji nahlížet i ze sociálního úhlu pohledu. Vnímaná hustota osídlení v obytných čtvrtích nemusí být obyvateli hodnocena pozitivně - a evidentně také není, pokud si uvědomíme častý odpor bydlících proti další výstavbě

v okolí bydliště. Je dobře si tento jev uvědomit a prostřednictvím návrhu s ním pracovat tak, aby obyvatelé i při reálně vysoké hustotě osídlení vnímali svoje obytné prostředí jako přátelské, s dostatečnou mírou klidu, soukromí a individualizace.

Veřejný prostor a tvorba místa

„Současný neutěšený stav periferní zástavby je způsoben přehlížením významu místa... Místem pro bydlení není jen dům nebo byt, ale i veřejný venkovní prostor.“ ⁶⁸

Za další prostředek zlepšení situace suburbie je považována pozornost věnovaná tvorbě veřejných prostranství. V současnosti však není v žádném případě běžné při tvorbě nové zástavby v obcích pohlížet na vznikající čtvrt jako na soubor veřejných prostranství, tvořících rámec pro život obyvatel. Veřejná prostranství jsou vnímána čistě užitkově jako přístupové komunikace vedoucí k soukromým obydlím skrývajícím se za zdmi a ploty. Pozornost věnovaná společným prostorům může do jisté míry ulehčit obyvatelům přijetí bydlení v rozměrově menším, skromnějším soukromém obydlí. Velkou pozornost je třeba věnovat rozhraním, přechodovým prvkům, okrajům, plotům, která tvoří charakter veřejných prostranství v tomto typu zástavby. Nízkopodlažní zástavba má velký potenciál vytvořit kvalitní, živá, bohatě strukturovaná prostranství.

„Nejen vizuální kvality prostředí, ale především srozumitelnost jeho členění nám pomáhá pochopit, kam patříme, vedle koho bydlíme a s kým prostředí sdílíme.“ ⁶⁹

„Současný diskurs urbanistického navrhování (urban design) syntetizuje předchozí tradice a zabývá se návrhem prostoru jako estetické entity a zároveň prostředí ovlivňujícího chování.“ ⁷⁰

⁶⁸ HNILÍČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. Brno: Era, 2005. ISBN 80-7366-028-8., Citát str. 121

⁶⁹ KOHOUT Michal, ŠTÁFEK František, TICHÝ David, TITTL Filip. *Můj dům, naše ulice, individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87068-11-32. Citát str. 22

⁷⁰ CARMONA, Matthew, et al. *Public places-Urban spaces*. Routledge, 2012. Citát: „Synthetising the earlier traditions, contemporary urban design is simultaneously concerned with the design of urban space as an aesthetic entity and as a behavioural setting.“

Důležitost tvorby místa zdůrazňuje Peter Buchanan, dlouholetý editor významného britského časopisu *The Architectural Review*, ve své sérii článků z let 2012 - 2013 pokoušející se nastínit nové směřování přemýšlení o architektuře. Jedním z hlavních závěrů jeho široce pojeté práce je poznání, že „*sousedství je místem, kde nejenom bydlíme, ale ke kterému také patříme: je součástí naší identity a podstatou toho, kdo jsme. Poskytuje nám tak základní psychologické a existenciální zakotvení.*”⁷¹ Hlavním závěrem jeho práce, cestou „*pravé udržitelnosti*“, je návrh prototypu bydlení, které nemůže být tvořeno pouze budovami nebo technologiemi. Stejně důležité jsou psychologické a kulturní faktory. Návrh by měl umožňovat „*intimní vztah s rostlinami*“, **nabízet bohatou škálu otevřených prostranství**, tvrdých a měkkých, a uspořádat je tak, aby obyvatelům nabízela příležitost k bohatým zkušenostem i potenciál k setkávání.

Jak konkrétně takového prostředí dosáhnout podrobněji rozebírá např. Mike Biddulph⁷². Jako jeden z nástrojů tvorby místa je třeba **jemněji rozlišovat typy venkovních prostorů** podle okruhu jejich uživatelů na:

- veřejný prostor: snadno přístupný pro veškerou veřejnost, jeho uspořádání umožňuje různé způsoby užívání jako chůzi, běh, jízdu na kole nebo autem, různé sportovní aktivity
- polo-veřejný prostor: liší se větším stupně kontroly nad přístupností, silnějším režimem správy, např. uzavíráním v určitém režimu. Výhodou takového režimu může být větší bezpečnost, ochrana před vandalismem.
- polo-soukromý prostor: veřejnost do takového prostoru vstupuje pouze za nějakým konkrétním účelem. Typickým příkladem je předzahrádka domu nebo komunitní zahrada sloužící pouze určité skupině obyvatel.

⁷¹ BUCHANAN, Peter. *The Big Rethink concludes neighbourhood as the expansion of the home. Architectural Review*, 2013, 233.1396: 83-93. Citát: „*The neighbourhood is a place where we not only reside but also to which we belong: it is part of our identity and intrinsic to who we are, so providing essential psychological and existential grounding.*”

⁷² BIDDULPH, Mike. *Introduction to residential layout*. Routledge, 2007.

- soukromý prostor: je určený pouze pro obyvatele bytu, který mohou používat podle svého uvážení.

Důležitou složkou tvorby prostředí je **rozhraní** mezi těmito vymezenými typy venkovních prostranství, jejichž charakter může měnit celkový účinek prostředí. Kompaktní nízkopodlažní zástavba nabízí širokou škálu prostředků pro ztvárnění této hranice - ke kvalitě přispívá měkké rozhraní s předzahrádkami, drobnější měřítko staveb činí prostředí atraktivní a živé.

„... není jen jeden průběžný veřejný prostor, ale hierarchie navazujících teritorií, z nichž každé je zároveň veřejné vzhledem k vnitřnímu a soukromé ve vztahu k vnějšímu.“ ⁷³

Rozhraní mezi veřejným prostorem a soukromou doménou má zároveň umožnit interakci a chránit soukromí. **„Spíše než tvrdé neproniknutelné rozhraní mezi veřejnou a soukromou sférou je často žádoucí rozhraní propustnější a měkčí.“** ⁷⁴ Potřeba soukromí je individuální. Prostor by mělo umožňovat určitou možnost volby nad nastavením stupně soukromí.

Podle Cooper Markus a Sarkissian ⁷⁵ jsou pro **identitu místa** důležité obraz a forma - tvoří první dojem, který významně ovlivňuje, jak se obyvatelé cítí ve svém domově, i jak sami nahlízejí svoji lidskou hodnotu. Návrh by podle autorek měl naplňovat lokálně přijímanou představu o domově - v té souvislosti varují před přehnanými formálními designovými experimenty, zejména pokud se jedná o sociální

⁷³ John Habraken v: ANDREWS, Clinton J. Security and the built environment: an interview with John Habraken. *IEEE Technology and Society Magazine*, 2004, 23.3: 7-12.. Dostupné z: <http://www.veilig-ontwerp-beheer.nl/publicaties/security-and-the-built-environment>. Citát: *„... there is not just one continuous public space but a hierarchy of nested territories, each being public to an inside territory and private relative to the territory it is situated in.“*

⁷⁴ CARMONA, Matthew, et al. *Public places-Urban spaces*. Routledge, 2012. Citát: *„Rather than a hard and impermeable interface between public and private realms, a softer and more permeable one is often desirable.“*

⁷⁵ COOPER MARCUS, Clare; SARKISSIAN, Wendy. *Housing as if people mattered*. Berkeley: University of California, 1986.

nebo jinak podporované bydlení, jehož residenty většinou nemají možnost výběru, kde se usadí. Velmi důležitou součástí je **kvalitní krajinářská úprava** venkovních prostranství, která by neměla být luxusem, ale základní součástí obytného celku.

Cooper a Sarkissian nabízejí mnoho praktických podnětů pro úspěšné uspořádání bydlení, které vycházejí především ze zkušenosti s projekty sociálního bydlení. Realisticky vnímají potřeby obyvatel a pozorně zkoumají, proč nejsou některá architekty navržená řešení úspěšná.

Pro bydlení rodin s dětmi je vhodný dům s přístupem do bezpečného soukromého dvorku či zahrádky, navazující na polo-soukromý prostor pro hru dětí ze sousedství. Celkově **je třeba věnovat potřebám dětí velkou pozornost**, nespokojit se pouze s náhodně umístěnými hracími prvky, ale vzít na vědomí, že děti různého věku budou ke hře používat celou sérii veřejných prostranství, která by jim měla ideálně poskytovat dostatek podnětů k učení i dobrodružství, příležitost ke zkoumání přírody, tvorby skrýší. To vše má být v přiměřeně bezpečném prostředí a dovolovat získávání zkušeností ve stále větší vzdálenosti od domova. Vandalismus lze vnímat jako neverbální protest proti nepřátelskému prostředí. Na druhou stranu má být prostředí strukturované tak, aby hra dětí nerušila sousedy.

Vstupy do obydlí mají nabízet obyvatelům možnost individuálního přizpůsobení - formou tvorby předzahrádek nebo i možností různé stavební úpravy nebo doplnění. Práce na upravování vstupu či předzahrádky je dobrou příležitostí k sociálním kontaktům. Soukromá prostranství by neměla být viditelná z oken jiných bytů ani z veřejných prostorů. Naopak pohled z oken na prostranství polo-veřejná a veřejná je žádoucí forma sociální kontroly.

Shrnutí tématu veřejný prostor a tvorba místa

- kvality hustěji zastavěného prostředí je možné dosahovat prostřednictvím pozornosti věnované veřejnému prostoru a rozhraní mezi soukromým a veřejným
- pro identifikaci s místem je důležitá srozumitelnost prostředí
- kvalitní krajinářská úprava veřejných prostranství by měla být samozřejmostí
- celé prostředí má nabízet podnětné prostory pro hru dětí
- prostředí obytného souboru by mělo poskytovat dostatek klidu a soukromí, zároveň však má být uspořádáno tak, aby bylo pod vhodnou sociální kontrolou obyvatel

Širší kontext obytného souboru

V urbanistické teorii posledních desetiletí se odehrává diskuse o vhodnosti uspořádání obytných souborů suburbie na podkladě propustné uliční sítě anebo jako samostatné slepé, introvertní obytné soubory (*cul-de-sac*), navázané na systém hlavních cest jen jednou komunikací. Existují argumenty pro obě řešení, které shrnuje M. Carmona ve své knize *Public Places - Urban Spaces*.⁷⁶ Argumenty pro slepě uzavřené soubory je možné shrnout takto:

klidnější a bezpečnější ulice, podporuje interakci mezi obyvateli, nabízí pocit identity, snižuje příležitost pro zločin

⁷⁶ CARMONA, Matthew, et al. *Public places-Urban spaces*. Routledge, 2012.

Naopak argumentů proti slepým obytným souborům je více:

nedostatek propojení - izolace od tranzitní dopravy znamená celkovou izolaci, situace může být zhoršená nedostatkem pěšího propojení mezi jednotlivými soubory, uspořádání podporuje závislost na autech, způsobuje dopravní kongesce, nedostatek propojení s okolní strukturou způsobuje nedostatek identity, naopak zločinnost může být někdy podporována nedostatkem propojení a tím i kontroly

Propustná navazující struktura uliční sítě je považována za vhodnější. Na druhou stranu je třeba připustit, že hierarchická, segregovaná, introvertní struktura uspořádání má své výhody, které potvrzuje její stálé používání. Je dobré mít na paměti, že zatímco uzavřené oblasti lze z propustné uliční sítě vytvořit režimovými opatřeními, opačný proces většinou není možný.

Auta

Důležitou charakteristikou návrhu každého obytného souboru je otázka, jak pracovat s přítomností automobilů. Pokud je prioritou navrhování pro potřeby aut, jsou zpravidla omezeny jiné formy dopravy - pěší, cyklistické, velké pojízdné plochy věnované autům v rámci obytných souborů ztěžují vytváření kvalitních veřejných prostranství s lidským měřítkem. Řešením by mělo být přehodnocení priorit ve prospěch pěších a cyklistů.

Ačkoliv jsou dnes závažné argumenty pro redukci počtu automobilů, je třeba s jejich přítomností realisticky stále počítat. Parkování v obytném souboru by mělo být pohodlné i pro osoby s handicapem, bezpečné, mělo by být umístěno tak, aby vizuálně nerušilo. V místech s dobrou dostupností veřejné dopravy je možné uvažovat o redukci počtu parkovacích stání, začíná se uplatňovat sdílení a půjčování aut v rámci jednoho obytného souboru. ⁷⁷

⁷⁷ CARMONA, Matthew, et al. *Public places-Urban spaces*. Routledge, 2012.

Družstva

Jak dále uvidíme v kapitolách, které popisují detailněji jednotlivé zajímavé příklady výstavby *low-rise high-density*, investorem velké části uváděných souborů staveb byla **nezisková bytová družstva** - buď velká, která se zabývají bytovou výstavbou i správou průběžně a systematicky, nebo malá družstva typu Baugruppe, vytvořená přímo pro daný projekt. V jiných případech byla inovativní výstavba iniciována samotnými městy či státními programy podporovaného bydlení. Zejména v Rakousku nebo např. Švýcarsku má výstavba a správa bydlení prostřednictvím neziskových společností a družstev velkou tradici a hraje tak významnou roli v zajišťování dostupného bydlení pro široké vrstvy obyvatel, udržování cen bydlení v přijatelných mezích. Jak je ze studia příkladů zřejmé, jsou družstva důležitá i v podporování vzniku kvalitní architektury, urbanistických forem zástavby zapadající do okolního prostředí a vytváření kvalitního veřejného prostoru. I v našich zemích má družstevní výstavba svoji tradici, která nezanikla, jen byla upozaděna. ⁷⁸ Tento výzkum ukazuje, že její obnovená podpora by přinesla řadu benefitů, a to nejenom ekonomických a sociálních, ale i ve formě tvorby dobrého obytného prostředí. Např. v Rakousku má družstevní bydlení 9% podíl z celkového počtu bytů a 15% pokud počítáme větší byty pro rodiny. Bytová družstva tam mají dlouhou tradici, nejstarší dosud působící bylo založeno v roce 1895. Od roku 1945 postavily v Rakousku neziskové stavební společnosti každý pátý byt. ⁷⁹

⁷⁸ v Praze např. stále staví a spravuje družstevní bytové domy Stavební bytové družstvo Praha <https://www.sbdpraha.cz/>

⁷⁹ <https://www.housinginternational.coop/co-ops/austria/>

Shrnutí rámuujících témat

- Obecně bychom při tvorbě obytného prostředí měli směřovat k udržitelnosti, a to vyváženě ve všech jejích složkách: environmentální, sociální a kulturní i ekonomické
- Hodnoty různých skupin obyvatel jsou individuálně i v čase proměnlivé, je proto třeba nabízet širší škálu typů obytného prostředí tak, aby byla uspokojena různá poptávka.
- Vyšší rezidenční hustota je důležitým předpokladem pro tvorbu udržitelného prostředí.
- Podle mnoha výzkumů existuje určitá zlomová hodnota hustoty zastavění, jejíž další navyšování již nemusí být přínosné.
- Velkého efektu lze dosáhnout navyšováním velmi nízkých hustot typických pro individuální zástavbu izolovanými rodinnými domy.
- Udržitelné a kvalitní obytné prostředí však nevznikne samotným zvýšením hustoty. Záleží na tom, v jaké kvalitě je vystavěno.
- V dosahování kvality obytného prostředí má zásadní úlohu veřejný prostor a rozhraní mezi veřejným a soukromým.
- Podle mnoha autorů je důležitou složkou cesty ke tvorbě kvalitního obytného prostředí vytváření bohaté hierarchie prostranství na škále od soukromé po veřejnou.
- Naplňování kritérií vyvážených pilířů udržitelnosti je možné vhodně dosahovat pomocí formy hustých kompaktních nízkopodlažních sídlišť (**low rise - high density**), která mají potenciál pro nabídku kvalitního bydlení s mnoha výhodami obdobnými bydlení v rodinných domech, zároveň však dovolují podstatně navýšit hustotu osídlení oproti zástavbě izolovanými domy, vytvářet kvalitní veřejná prostranství a vhodně navazovat na existující zástavbu.

Low-Rise High-Density, kompaktní nízkopodlažní sídliště o vysoké hustotě

Převážná většina současné výstavby bytů je omezena na dvě polohy: individuální rodinné domky nebo bytové domy o více a bytech a podlažích. Mezi těmito polohami však existuje chybějící článek spojující výhody obou uspořádání, který není v podmínkách České republiky dostatečně využíván. Přitom z předešlých kapitol vyplývá, že se jedná o řešení, které nejvíce naplňuje zároveň individuální potřeby i požadavky na udržitelné uspořádání osídlení v krajině. Navíc má potenciál nabídnout některé kolektivní prvky, které zvýší kvalitu bydlení. Jedná se typologie s vysokou hustotou zástavby, stále si však zachovávající důležité vlastnosti rodinných domů: kontakt s terénem, vlastní soukromý venkovní prostor, vstup do obydlí soukromý nebo společný jen pro malé množství domácností. Takovou výstavbu je třeba pečlivě naplánovat. Zpravidla vzniká jako jeden projekt, i když obyvatelé mohou být do jeho přípravy zapojeni. Dobré plánování umožní pracovat se zástavbou jako s celkem, vytvářet bohatě hierarchizovanou sérii nejen veřejných prostranství a promýšlet jejich vzájemný vztah s obydlími. Tuto typologii stavebního souboru nazývám nízkopodlažní sídliště o vysoké hustotě nebo případně kompaktní nízkopodlažní sídliště, v angličtině *low rise - high-density*. Názvosloví není jednoznačně ustáleno. Vlastní výzkum se dále věnuje podrobnější charakteristice tohoto typologického uspořádání.

*„Hledání alternativy k současné situaci nemusí znamenat opuštění principu individuálního bydlení. Naopak při vhodném typologickém uspořádání a adekvátní koordinaci výstavby může individuální bydlení vytvářet velmi výhodnou udržitelnou alternativu vůči stávající suburbui.“*⁸⁰

Pojem **nízkopodlažní** můžeme definovat různým způsobem - podle mnohých si ještě obyvatelé 3. podlaží dokážou udržet kontakt s okolním

⁸⁰ KOHOUT Michal, ŠTÁFEK František, TICHÝ David, TITTL Filip. *Můj dům, naše ulice, individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87068-11-32., citát str. 17

terénem (Kohout a dal. 2014), nízkopodlažní bydlení by tedy nemělo být vyšší. Jiní autoři definují nízkopodlažní domy jako domy bez výtahu.⁸¹

Za **vysokou hustotu** lze považovat různé hodnoty. Pro účely této práce budeme považovat za dostatečně vysokou hustotu kolem 100 obyvatel / ha, protože podle lokálních výzkumů v České republice⁸², je tato hodnota zlomovou pro hospodárnost veřejné infrastruktury. V zahraniční literatuře uvádějí autoři jiné hodnoty, např. výzkum v prostředí Japonska⁸³ si za limitní hranici vysoké hustoty klade hodnotu 200 obyvatel /ha. Na druhé straně věnují v některých případech pozornost i zástavbě s hustotou obyvatel mezi 50-100 obyvateli /ha, protože i v takovém případě se jedná o více než dvojnásobně vyšší rezidenční hustotu, než je typická u běžné zástavby izolovanými rodinnými domy a může být pro některé situace vhodná. U dále popisovaných nízkopodlažních zhuštěných souborů staveb je dosahováno hustoty běžně mezi 100 - 200 obyvatel / ha, výjimečně přes 300 ob. / ha. K tomu je třeba uvést, že se tímto rozumí počet bydlících obyvatel a že tato hodnota je pro konkrétní stavební soubory většinou obtížně zjistitelná přesně. Z podstaty věci můžeme přesně znát počet obytných jednotek, hrubé podlažní plochy nebo plochy zastavění, avšak nemůžeme úplně přesně vědět, kolik lidí v bytech aktuálně opravdu bydlí. Jedná se tedy spíše o kapacitu. Vycházíme tedy z odhadů nebo v některých případech údajů z literatury.

Kompaktním rozumíme uspořádání souboru staveb, které mají sice charakteristiky individuálního bydlení, jako vlastní vstupy, přístup na

⁸¹ COOPER MARCUS, Clare; SARKISSIAN, Wendy. *Housing as if people mattered*. Berkeley: University of California, 1986.

⁸² HUDEČEK, Tomáš, DLOUHÝ, Martin, HNILIČKA, Pavel, CUTÁKOVÁ LEŇO, Lucie, LEŇO, Michal. *Hustota a ekonomika měst*. ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií, IPR Praha, Pavel Hnilička architekti. Praha 2018. ISBN 978-80-87931-76-9. Dostupné z: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/obecne/metodika_hustota_a_ekonomika_mest.pdf

⁸³ MIZUGUCHI, Saki, ALMAZAN, Jorge, RADOVIC, Darko. *Urban Characteristics of High-density Low-rise Residential Areas in Tokyo*. 2012. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/333559877_Urban_Characteristics_of_High-density_Low-rise_Residential_Areas_in_Tokyo/citation/download

terén, soukromý dvůr nebo zahradu, jsou však situovány na pozemcích významně menších rozměrů a s menšími odstupy, než je běžné u izolovaných rodinných domů v současnosti. Většinou se stavby vzájemně dotýkají či překrývají. Takový stavební soubor mohou tvořit běžné řadové rodinné domy, méně běžné domy atriové a lze nalézt i jiná experimentální uspořádání, jak bude v této práci dále ukázáno. Blízkost a hustota uspořádání podporuje a dovoluje zřízení některých komunitních prvků a **vědomá tvorba bohaté hierarchie prostranství** na škále od soukromých po veřejná dodává celému souboru další dimenzi - vysokou obytnou kvalitu celku, která podporuje identifikaci obyvatel s prostředím. Dobrý přístup na terén, možnost bezpečného a příjemného pěšího pohybu a hry dětí ve venkovním prostředí jsou dobrým předpokladem zdravého vývoje dětí i dospělých. Cooper a Sarkissian ⁸⁴ citují studie, podle kterých děti bydlící ve vyšších podlažích chodí méně ven nebo jejich matky trpí větším množstvím psychických obtíží. Děti, které nemají příležitost hry ve zdravém venkovním prostředí, mohou mít tendenci k agresivitě nebo přehnaně sedavému způsobu života.

Takový druh bydlení zákonitě obsahuje mnohé **kolektivní prvky** a je tedy třeba zabývat se otázkou jejich správy a údržby. Oproti modernistickým sídlištím bývá podíl veřejných ploch v takovém typu zástavby výrazně menší, velká část měkkých vegetačních ploch je situována na pozemcích udržovaných individuálními domácnostmi. To je velká výhoda. Většina podrobněji zkoumaných příkladů nízkopodlažní kompaktní zástavby byla vystavěna družstvy: buď tvořenými spojením individuálních vlastníků (pro které se i u nás někdy používá termín Baugruppe) nebo většími neziskovými stavebními společnostmi a družstvy, které se výstavbě bydlení věnují dlouhodobě a také ho potom průběžně spravují.

⁸⁴ COOPER MARCUS, Clare; SARKISSIAN, Wendy. *Housing as if people mattered*. Berkeley: University of California, 1986., str. 110

Přehled vývoje low-rise high-density

Inspirativní příklady tohoto uspořádání stavebního souboru lze nalézt na mnoha místech, následující přehled nemůže být vyčerpávající. Uvádím příběh vývoje uvedeného typu zástavby ve Velké Británii, Spojených státech amerických, Japonsku a Rakousku, kde nabízí dostatečné množství dobrých příkladů. Jsem si vědoma, že i v jiných zemích, např. Nizozemí nebo ve Skandinávii, vznikaly další velmi zajímavé soubory sledovaného typu. Nicméně se domnívám, že v následujícím přehledu uvádím inovativní, iniciační projekty pro vývoj daného typologického druhu a je proto dostatečně názorný. Míra významu vybraných projektů je posouzena četností jejich citací v relevantní literatuře i subjektivně. Z přehledu vybočuje podrobností zpracování případ Rakouska, kde jsem měla možnost uváděné soubory staveb navštívit a seznámit se s tamním vývojem ve větším detailu. Přehled není členěn podle typologie uspořádání zástavby, ale je veden snahou ilustrovat na vhodných příkladech vývoj přemýšlení o tomto druhu zástavby a ilustrovat její možnosti.

Velká Británie - Zahradní města

Počátky přemýšlení o kompaktním nízkopodlažním bydlení, především ve formě řadového uspořádání domů, je možné spatřovat v myšlence zahradních měst.

Ideály hnutí zahradních měst, které mají svůj původ ve Velké Británii, měly celosvětově velký vliv. Vize zahradních měst byla vytvořena Ebenezerem Howardem ⁸⁵ na bohatém základě utopických myšlenek pozdní viktoriánské doby. *„Tato vize kombinovala romantický zájem Johna Ruskina o transformační vliv umění a přírody na lidskou pohodu se socialistickými a anarchistickými myšlenkami o spravedlivém rozdělení půdy a praktickými řešeními dopravy a sanitární*

⁸⁵ HOWARD, Ebenezer. *Garden Cities of To-Morrow*. 1902. London: Swan Sonnenschein & Co., Ltd, 1946.

infrastruktury."⁸⁶ Howard nabídl celou soustavu řešení, včetně názoru na energii, lokální produkci potravin, parky, zdravotní péči, vzdělání a obchod. Na základě jeho myšlenek byly ve Velké Británii vystavěny s větším či menším úspěchem celé nové čtvrtě i města. Původní koncept zahradních měst nabízel skutečně udržitelný přístup podle současných měřítek - zabýval se všemi pilíři udržitelného rozvoje - environmentálním, ekonomickým a sociálním.

Hned po publikování Howardovy knihy se započalo s budováním prvního zahradního města - Letchworth. Architekti Raymond Unwin⁸⁷ a Barry Parker se snažili převést Howardovy ideje do skutečnosti. Vzniklo město pro 32 000 obyvatel, na ploše celkem 1 500 ha s bohatě koncipovanými přírodními prostory a specifickou estetikou. Z celkové plochy bylo 530 ha určeno pro zástavbu a zbytek pro zemědělství. Hustota osídlení zastavěné části je tedy 60 obyvatel / ha. Snahou bylo setřít rozdíl mezi městem a venkovem a vytvořit nový typ bydlení, který bude sociálně inklusivní a zároveň spojený s přírodou a krajinou. Tyto myšlenky jsou stále živé a rezonují i v současných sociálních šetřeních a výzkumech⁸⁸. Ideje i samotná výstavba prvního zahradního města měly okamžitý mezinárodní dopad. Odrazily se ve způsobu stavění ve Spojených státech amerických, Německu, Rakousku, u nás i dalších zemích.

⁸⁶ HENDERSON, Kate; LOCK, Katy; ELLIS, Hugh. *The Art of Building a Garden City: Designing New Communities for the 21st Century*. RIBA Publishing, 2017. ISBN 978-1-85946-620-9. Citát, str.1: „It combined John Ruskin's romantic concern with the transformational impact of art and nature on human wellbeing, with socialist and anarchist ideas about the fair distribution of land and practical solutions to transport and sanitation.”

⁸⁷ UNWIN, Raymond. *Town Planning in Practice. An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs*. New York: Benjamin Blom, Inc., 1971.

⁸⁸ např. v: POTOČNÝ, Tomáš. *Lidé na okraji. Případová studie satelitního městečka*. Brno: Fakulta sociálních studií Masarykovy univerzity, 2006.

Dostupné z:

http://ivris.fss.muni.cz/papers/pdfs/ivriswp001_potocny_lide_na_okraji.pdf



Letchworth, zdroj obrázku: *cnu.org*

Na vliv ideje zahradního města lze pohlížet jednak jako na myšlenkový zdroj *sprawlu* - rozvolněné, na automobilové dopravě závislé suburbie, typické zejména pro Spojené státy americké, na druhé straně ale i jako na pramen uvažování o kompaktním, prostorově úsporném bydlení, které je však spravedlivé, sociálně uvědomělé, zdravé, poskytuje obyvatelům žádaný kontakt s přírodou. Obě tvrzení budou pravdivá.

Ačkoliv bývá zahradní město často vnímáno jako prototyp zástavby s nízkou hustotou a počátek sídelní kaše, město plánované Ebenezerem Howardem bylo navrženo s hustotou 45 bytových jednotek a 180 obyvatel / ha.⁸⁹ - tedy z dnešního pohledu významně vyšší oproti současně běžné individuální zástavbě rodinnými domy (která je kolem 30 ob./ha).

Stavba mnoha dalších čtvrtí a měst, která vznikala inspirována myšlenkami zahradního města, byla založena pouze na části konceptu a nebyla ve výsledku tak úspěšná.

⁸⁹ BURTON, Elizabeth. *Measuring urban compactness in UK towns and cities. Environment and planning B: Planning and Design*, 2002, 29.2: 219-250.

Dostupné z:

<http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.456.9918&rep=rep1&type=pdf>



Letchworth, zdroj obrázku: <https://www.homesandproperty.co.uk/>

Nová britská města v poválečném období

Po druhé světové válce, která znamenala pro Británii mj. devastaci mnoha tisíc bytů, si britská veřejnost zvolila novou vládu s programem změny. Součástí této změny byl i program stavby nových měst. V roce 1946 vešel v platnost *The New Towns Act*. Následovala výstavba 32 nově založených měst během následujících 50 let, která poskytla domov a práci 2,8 milionu lidí.⁹⁰ Zatímco přístup k designu zahradních měst v jejich počátcích byl ovlivněn hnutím *Arts and Crafts* (u nás paralelním se secesí a modernou), výstavba nových měst po druhé světové válce spočívala na idejích modernismu, interpretovaných tak, aby byla zachována původní vize kompromisu mezi městem a venkovem. Stále byly sledovány myšlenky tvorby lokálních komunit, avšak plánování bylo ovlivněno navrhováním pro pohyb automobily a tak měla tato nová města často velmi nízkou hustotu obyvatel spojenou s negativními důsledky. Centra měst byla však navrhována jako pěší zóny s kvalitními veřejnými prostranstvími a se separovanou automobilovou dopravou. To bylo odlišné od starších Howardových zahradních měst, kde je centrum

⁹⁰ HENDERSON, Kate; LOCK, Katy; ELLIS, Hugh. *The Art of Building a Garden City: Designing New Communities for the 21st Century*. RIBA Publishing, 2017. ISBN 978-1-85946-620-9

tvořeno kolem hlavní třídy. Paralelně byly navrhovány oddělené sítě pěších a cyklistických komunikací i struktura zeleně: parků, „zelených klínů“ pronikajících do města z okolní krajiny a zelených pásů (kruhů) kolem města, které měly bránit rozšiřování měst do krajiny a zároveň poskytovat podle původních myšlenek zemědělskou půdu pro jeho zásobování - cíl, který zůstal většinou nenaplněn. Nová města byla navrhována jako samostatná, s veškerou vybaveností i pracovními příležitostmi tak, aby se minimalizovalo dojíždění. Rovněž tento cíl je však obtížné naplnit, města se tak stala spíše součástí sítě osídlení.



Výstavba Harlow New Town, zdroj obrázku gallery.nen.gov.uk



Bydlení v Harlow New Town, zdroj obrázku gallery.nen.gov.uk

V 70. letech byl program výstavby nových měst kritizován a pozornost se obrátila k centrům měst původních, která mezitím degradovala a vylidňovala se. Nová města se sice dále rozvíjela, ale mnohem pomalejším tempem. V 80. letech v rámci reformy za vlády Margaret Thatcherové byla výstavba nových měst překotně privatizována s mnoha negativními důsledky pro jejich další rozvoj a udržitelnou existenci.

V centrech větších měst vznikl v poválečném období i určitý počet výškových obytných budov - nejvyšší třicetipodlažní obytná budova byla postavena v Glasgow. Koncem 60. let však začaly být zjevné problémy spojené s bydlením v těchto velkých obytných blocích, jejichž vnímání vedlo ke změně paradigmatu. Začala opět převládat snaha soustředit se na takovou architektonickou formu, ve které bude možné ubytovat rodiny s dětmi v úrovni terénu v obydlích se zahradou.

Zahradní města v Británii současnosti

V dnešní době ve Velké Británii stále probíhá diskuse, zda je správné a rozumné preferovat regeneraci center současných měst nebo zda řešit současný nedostatek dostupných bytů výstavbou nových čtvrtí a měst postavených na idejích zahradního města. V rámci Velké Británie stále obdobná výstavba vzniká.⁹¹ Ve volbách v roce 2015 všechny významné politické strany navrhovaly ve svých programech stavbu nových zahradních měst.⁹² Nicméně skutečnost nedosahuje zdaleka velkorysého rozsahu poválečné výstavby. Nově vznikající čtvrti s rysy zahradních měst jsou spíše menšími celky, ale nová města velkých rozměrů se nestaví. Nejrozsáhlejší jsou plány na dvě nová zahradní města Bicester a Ebbsfleet.

Zastánci idejí zahradních měst zdůrazňují potenciál myšlenky a nutnost dodržovat její holistický étos.⁹³ Na druhé straně je idea stavby nových zahradních měst kritizována jako podporující dojízdní a novou výstavbu na místo konverze a dostavby měst stávajících.

Proctor & Matthews: Horsted Park, Chatham

Příkladem novodobé výstavby charakteru zahradního města menšího rozsahu může být nová zahradní čtvrť Horsted Park v Chathamu od architektů Proctor and Matthews z roku 2013, která zahrnuje 337 bytových jednotek, komerční plochy, ubytování s pečovatelskou službou a komunitní prostory.

⁹¹ téma se objevuje např. na stránkách deníku The Guardian: <https://www.theguardian.com/politics/2014/oct/01/britains-housing-crisis-are-garden-cities-the-answer-ebbsfleet-kent-green-belt>

⁹² CLAPSON, Mark. *The English New Towns since 1946. Histoire urbaine*, 2017, 3: 93-111., dostupné z: https://www.cairn-int.info/abstract-E_RHU_050_0093--the-english-new-towns-since-1946.htm

⁹³ HENDERSON, Kate; LOCK, Katy; ELLIS, Hugh. *The Art of Building a Garden City: Designing New Communities for the 21st Century*. RIBA Publishing, 2017. ISBN 978-1-85946-620-9



Zahradní čtvrť Horsted Park v Chathamu, zdroj obrázku:

<https://www.proctorandmatthews.com/news/horsted-park-housing-project-year>



Nová zahradní čtvrť Horsted Park, Chatham, 337 bytových jednotek

architekti Proctor and Matthews, 2013, zdroj foto: Tim Crocker,

<https://www.proctorandmatthews.com/project/horsted-park-kent>

Le Corbusier - Roq et Rob

Stejně jako je dílo Le Corbusiera považováno za jeden z hlavních zdrojů myšlenek výstavby modernistického „Zářícího města“, můžeme jeho vliv jasně pozorovat i pro tvorbu celkem jiné typologie - kompaktní nízkopodlažní zástavby. Jak zmiňuje Kenneth Frampton ve svém úvodu k výstavě v Muzeu moderního umění „*Paradoxně měl Le Corbusier udělat nějaký pohyb směrem k návratu nízkopodlažnímu paradigmatu, i když nikdy neměl postavit bydlení v této specifické podobě.*“⁹⁴

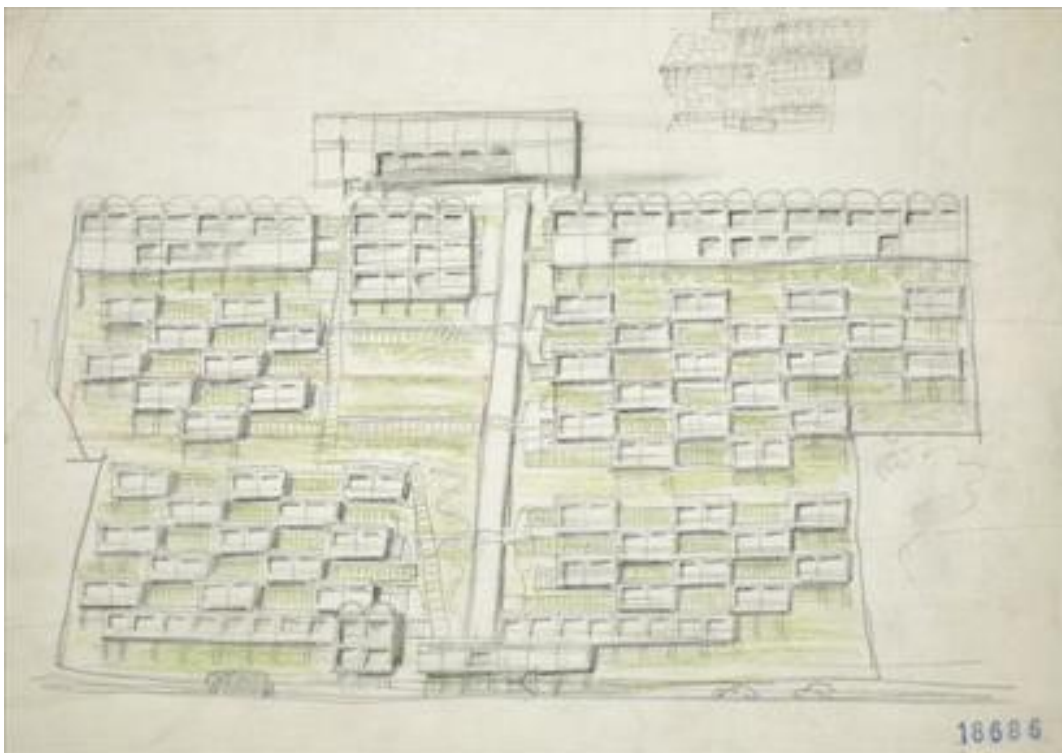
Nerealizovaný projekt Roq et Rob v Roquebrune-Cap-Martin, Francie, na Azurovém pobřeží z roku 1949, zjevně ovlivnil návrh sídliště Halen od Atelieru 5, jež je zdrojem inspirace pro mnoho dalších tvůrců kompaktní nízkopodlažní typologie. Myšlenka sídliště Roq et Rob vycházela ze snahy zachovat krásnou přírodu pobřeží a soustředit prázdninové domy do jednoho místa na pozemek považovaný za prakticky nezastavitelný. Návrh je inspirován prostředím středomořských historických obcí. Je složen z prefabrikovaných betonových buněk s rozměry vycházejícími z Moduloru.⁹⁵ Každá buňka má svoji terasu.

Tento Le Corbusierův projekt byl inspirací pro směr tvorby kompaktních sídlišť uspořádaných terasovitě, v mnoha případech zastavujících téměř celý pozemek, s obytnými jednotkami, které se vzájemně překrývají.

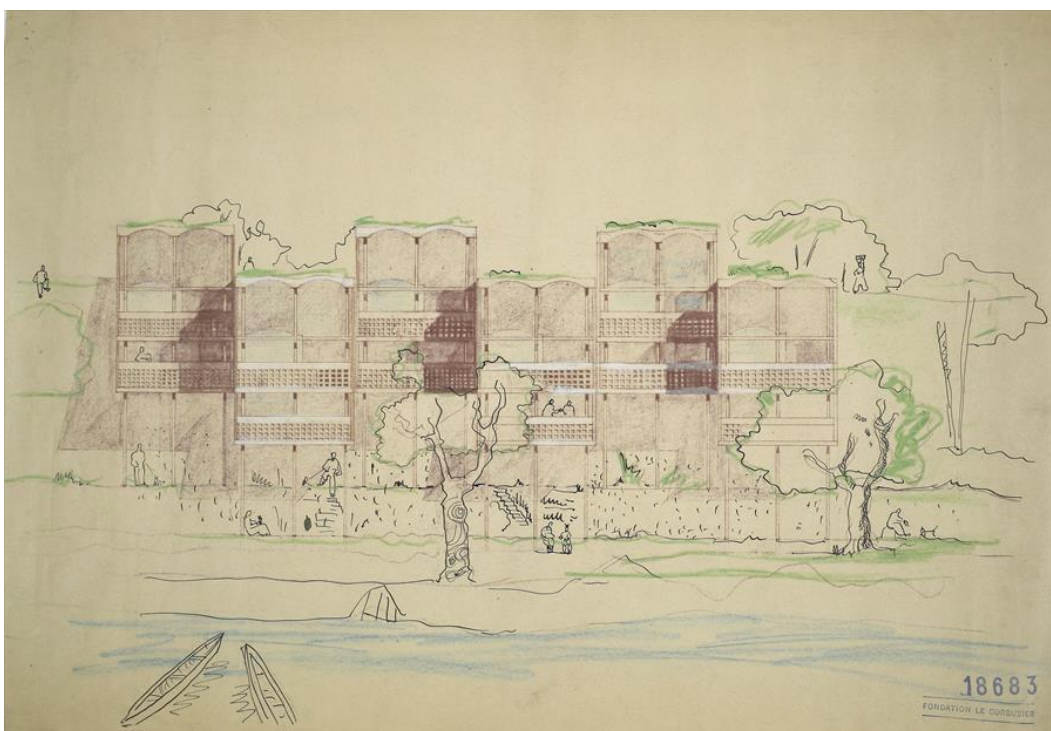
⁹⁴ MUSEUM OF MODERN ART (NEW YORK, et al. *Another Chance for Housing: Low-rise Alternatives; Brownsville, Brooklyn, Fox Hills, Staten Island: An Exhibition at the Museum of Modern Art, June 12-August 19, 1973.* 1973. dostupné z: <https://www.moma.org/calendar/exhibitions/2538>, citát str. 13: „*Paradoxically enough Le Corbusier was to make some of the running in this return to a low rise paradigm, although he was never to build housing in this particular form.*“

⁹⁵

<http://www.fondationlecorbusier.fr/corbuweb/morpheus.aspx?sysId=13&IrisObjectId=6184&sysLanguage=en-en&sysParentId=65>



Corbusier - Roq et Rob, Zdroj kreseb: www.fondationlecorbusier.fr



Corbusier - Roq et Rob, Zdroj kreseb: www.fondationlecorbusier.fr

Atelier 5 - sídliště Halen

Mezi lety 1955 -1961 vznikl velmi vlivný projekt Atelieru 5 - Siedlung Halen, na lesní mýtině nad řekou Aare, v Herrenschwanden, na dohled od města Bernu. Mnoho dalších významných tvůrců husté nízkopodlažní zástavby bylo tímto projektem ovlivněno a v určitém smyslu se na něj odvolává. Obsahuje 79 bytových jednotek ^{96,97}. Skládá se ze dvou typů domů s vlastními vstupy. Velká pozornost je věnována uspořádání soukromých vnějších prostorů tak, aby byly nerušené a oddělené. Autoři svůj návrh v době vzniku komunikovali jako soubor staveb, který v sobě kombinuje výhody bydlení v městském a rodinném domě a zároveň eliminuje jejich nevýhody. Soubor je situován na jižním svahu, uspořádání této terénní situace využívá jako výhody pro krásný výhled a proslunění všech obydlí. Proces vzniku stavby byl iniciován samotnými architekty, kteří si chtěli postavit vlastní bydlení, našli vhodný pozemek a v procesu výstavby plnili i funkci developera. Jedná se tedy o postup, jaký dnes i u nás nazýváme Baugruppe. Inspiraci čerpali z návrhu Le Corbusiera Roq et Rob ^{98,99} ale i z architektury historického centra Bernu a Středomoří.

⁹⁶ stránky samosprávy obytného souboru: <https://www.halen.ch/>

⁹⁷ stránky Atelieru5: <https://atelier5.ch/arbeiten/1961-siedlung-halen-herrenschwanden?cat=2&cHash=f1b3453f3dcb5a0810a5aec84e577429>

⁹⁸ stránky samosprávy obytného souboru: <https://www.halen.ch/>

⁹⁹ podobnost s nerealizovaným návrhem Le Corbusiera Roq et Rob, Roquebrune-Cap-Martin, Francie, 1949, je na první pohled zřejmá: <http://www.fondationlecorbusier.fr/corbuweb/morpheus.aspx?sysId=13&IrisObjectId=6184&sysLanguage=en-en&sysParentId=6>

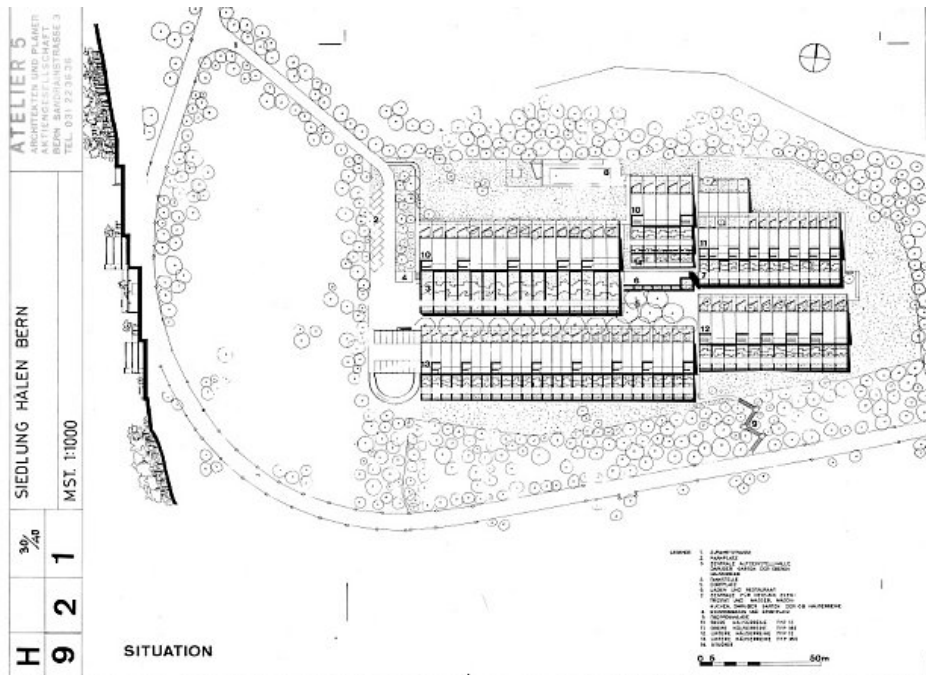


Dnešní stav: soubor 79 domů na řekou Aare poblíž Bernu prorůstá bujná vegetace. Zdroj foto: Mapy Google

Celý soubor má uspořádání bez přístupu aut do svého centra, v němž je náměstí - Dorfplatz. Má bohaté společné vybavení - společenské centrum, školku, obchod, hřiště, bazén a dokonce benzinovou pumpu.

Skládá se ze dvou typů velmi úzkých domů (380 a 515 cm), doplněných o několik ateliérů a menších apartmánů. Pozemky jsou velmi hluboké, každé obydlí má zahradu, větší domy tři podlaží. Struktura uspořádání umožňuje individuální přizpůsobení, včetně zakrytí některých teras, aniž by byl celek narušen. I vzhledem k procesu vzniku souboru, kdy jeho prvními obyvateli byly převážně rodiny s dětmi, byla velká péče věnována jejich hře - nejen na hřištích, ale v celém soboru a jeho okolí. Komunita doposud soubor sama spravuje a pořádá různé společenské akce, i když se jejich charakter s proměnou věkové skladby jistě postupně mění.¹⁰⁰ Rozloha pozemku je přibližně 2,4 ha, hustota obytných jednotek je 33/ha, hustota obyvatel tedy přibližně 100 ob./ha.

¹⁰⁰ Hojda, Ondřej: Halen - kříženec města a vesnice. Respekt - blog, 2011. dostupné z <https://hojda.blog.respekt.cz/halen-krizenec-mesta-a-vesnice/>



Zdroj plánku: Atelier5



Zdroj foto: www.monocle.com



Zdroj foto: Nikolaus Schletterer



Zdroj foto: Ondřej Hojda

Camden

Z pohledu inovativního přístupu vznikly významné realizace v Londýnské čtvrti Camden, jejíž architektonické oddělení vedl Sydney Cook a které se zabývalo přímo navrhováním obecních bytů. V tomto oddělení vzniklo na přelomu šedesátých a sedmdesátých let 20. století několik z pohledu vývoje typologie nízkopodlažní husté zástavby inovativních projektů, jako Highgate New Town, Maiden Lane, Alexandra Road a Branch Hill. Všechny tyto projekty byly ovlivněny dílem Atelieu 5, sídlištěm Halen.

Zároveň na univerzitě v Cambridge vyvinul Leslie Brown a Lionel March matematický model, který prokazoval, že nízkopodlažní kompaktní bydlení může dosahovat stejné hustoty osídlení jako obytné soubory s vysokými domy. ¹⁰¹

Devět obytných souborů v Camdenu, které vznikly mezi lety 1965 a 1973, se stalo významnými příklady, často studovanými z pohledu typologie bydlení i sociálního života a jejich vzájemné provázanosti. Ve Velké Británii v tomto období dosáhla vrcholu veřejná podpora výstavby bydlení. Většina obecního a sociálního bydlení vznikala ve formě vícepodlažních vysokých bloků. Sydney Cook zaměstnal přímo ve svém oddělení několik mladých architektů a podnítil je k výsledkům odlišným od výstavby v jiných čtvrtích. Ačkoliv existoval velký tlak na výstavbu mnohapodlažních obytných budov, tato skupina zvolila jiný přístup. ¹⁰² Architekti Neave Brown, Peter Tabori, Benson a Forsyth prokázali již dříve zájem o problematiku nízkopodlažního bydlení o vysoké hustotě. Estetika jejich staveb byla modernistická - bílá omítka, beton. Stavby byly ale uspořádány podle několika zásad, jejichž dodržování směřovalo k vyšší kvalitě bydlení: samostatné vstupy do obytných jednotek, velkorysé balkony, terasovité uspořádání, s inspirací tradičním uspořádáním řadových domů.

¹⁰¹ COLQUHON, Ian. *RIBA Book of British Housing, 1900 to the present day, second edition*. RIBA 2008. ISBN 978-0-7506-8254-1

¹⁰² Diaz, Luis Manuel. *The Language of Space and Practise Camden Housing Estates 1965-1983*. University of Brighton 2008.

Nejvlivnější z této skupiny je pravděpodobně práce architekta Neave Browna, který je autorem tří obytných souborů ze zmiňovaného období v Camden: Alexandra & Ainsworth Estate, Fleet Road a Winscombe Street. Sám architekt se odvolává na inspiraci sídlištěm Halen od Atelieru 5, a je autorem manifestu vlastního přístupu *The Form of Housing* z roku 1967. V tomto textu uvádí, že „*Individuální dům sám o sobě je skládkou, ale obytný soubor není jen sestavou jednotlivých obydlí, vysokou nebo nízkou. Důležitější jsou koncepty, které drží soubor pohromadě, vztahují každý dům k jeho sousedovi a k otevřenému prostoru, určují vhodné vztahy mezi bydlením a dalšími doplňujícími funkcemi...*”¹⁰³

O svém chápání přístupu k navrhování bydlení píše jako skladbě složitého komplexu vzájemně provázaných funkcí, které je třeba vzájemně vyladit a vyhnout se zbytkovým prostorům. Je třeba zvažovat vztahy mezi vlastním bydlením, pěším přístupem, příjezdem, společnými prostory, přirozeným pohybem mezi nimi. Z toho Neave Brownovi vychází, že horizontální organizace prostoru je vhodnější než vertikální.

„*Prvotní rozhodnutí je tak dáno: stavět nízko, vyplňovat pozemek, geometricky definovat otevřený prostor, integrovat.*”¹⁰⁴

Neave Brown: Alexandra & Ainsworth Estate

Nejznámější z realizací Neave Browna v Camden je projekt Alexandra & Ainsworth Estate z let 1968 - 1978. Její charakter se nachází na pomezí nebo již za hranicí nízkopodlažního projektu, jak jej chápeme pro účely tohoto výzkumu, nicméně přináší pro téma mnoho podnětů. Část

¹⁰³ BROWN, Neave. *The form of housing. Architectural Design*, 1967, 37.9: 432-433. Citát: „*The individual house itself is a puzzle, but housing is not just a collection of houses, high or low. More fundamental are the concepts which hold housing together, relate each house to its neighbour and to open space, determine the desirable relationships between housing and the attendant functions...*”

¹⁰⁴ BROWN, Neave. *The form of housing. Architectural Design*, 1967, 37.9: 432-433. Citát: „*The primary decision is therefore taken: to build low, to fill the site, to geometrically define open space, to integrate.*”

obytných jednotek nemá vstup přímo z terénu (ale všechny z exteriéru), stavba dosahuje v části až 6 - 7 podlaží, je ale horizontální a lineární, tvoří analogii s tradiční ulicí, byty mají rozsáhlé terasy a část také zahrady na obou stranách obydlí. Obytné jednotky v horních podlažích vyššího bloku jsou přístupné otevřenými schodišti a pavlačemi. Obsahuje 520 obytných jednotek pro asi 1660 lidí, obchody, komunitní centrum, školu, kluby pro mládež i malé děti. ¹⁰⁵ Uprostřed řad je park s bazénem a hřišti. Přesto je rezidenční hustota kolem 350 obyvatel / ha. Projekt byl finančně náročný a z toho důvodu také kritizovaný, tato kritika byla pro architekta velmi ničující. Po mnoha letech je však oceňovaný jako jeden z nejvýznamnějších obytných projektů v moderní britské historii ¹⁰⁶ a je považován za součást kulturního dědictví.

Na místě zanedbaných viktoriánských řadových domů měly být původně postaveny tři čtrnáctipatrové věžové domy. Nicméně opozice veřejnosti k tomuto uspořádání vedla k tomu, že původní komerční developer prodal pozemky městu, které na nich vystavělo tento projekt sociálního bydlení. ¹⁰⁷ Zadní strana nejvyšší řady budov přiléhá k železniční trati a je formována tak, aby odrážela hluk vlaků.

Na jedné straně se jedná o významný experiment, na druhé straně jeho pověst byla spojena s některými negativními sociálními jevy, jejichž příčina však byla nejspíše v příliš velkém soustředění obyvatel z chudších sociálních vrstev v projektu. Po skončení vládní podpory sociálního bydlení za vlády Margaret Thatcherové byla zanedbána správa a údržba budov. Později však obyvatelé vytvořili družstvo, stav se zlepšil. Rezidenti jsou s bydlením spokojeni a sami požadovali, aby architekt byl za své dílo dodatečně oceněn.

¹⁰⁵ Rozhovor s Neave Brownem ve Financial Times:

<https://www.ft.com/content/516d0290-a81d-11e7-ab55-27219df83c97>

¹⁰⁶ Rozhovor s Neave Brownem v Guardianu:

<https://www.theguardian.com/artanddesign/2017/oct/06/im-dumbfounded-neave-brown-the-genius-of-social-housing-on-winning-an-award-for-the-building-that-ended>

¹⁰⁷ <https://municipaldreams.wordpress.com/2013/06/18/the-alexandra-road-estate-camden-a-magical-moment-for-english-housing/>



*Alexandra & Ainsworth Estate, Neave Brown, 1968-1978. Zdroj
obrázku: alexandraandainsworth.org ¹⁰⁸*



*Alexandra Road, Londýn, architekt Neave Brown. Zdroj obrázku:
autorka textu*

¹⁰⁸ <http://alexandraandainsworth.org/>



Alexandra Road, Londýn, architekt Neave Brown.

Zdroj obrázku: autorka textu



Alexandra and Ainsworth Estate, Londýn, architekt Neave Brown.

Zdroj obrázku: autorka textu



Alexandra and Ainsworth Estate, Londýn, architekt Neave Brown.

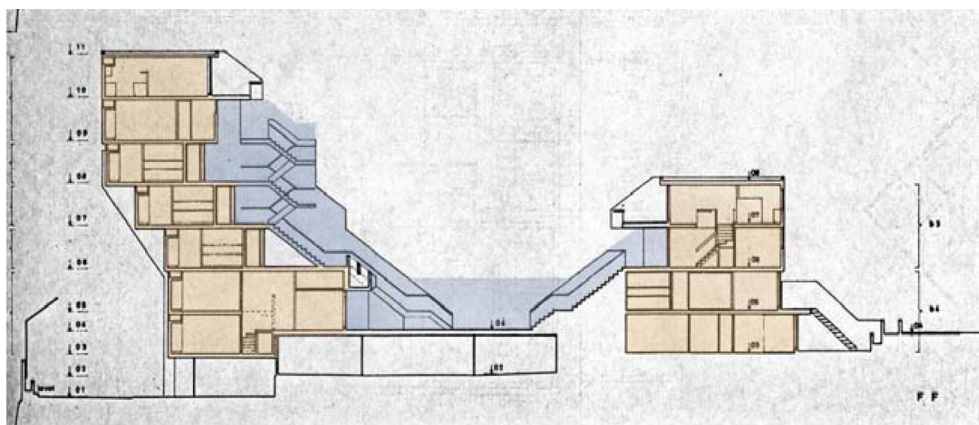
Zdroj obrázku: autorka textu



Alexandra and Ainsworth Estate, Londýn, architekt Neave Brown. Zadní fasáda nižšího bloku do Ainsworth Street.

Zdroj obrázku: Municipaldreams ¹⁰⁹

¹⁰⁹ <https://municipaldreams.wordpress.com/2013/06/18/the-alexandra-road-estate-camden-a-magical-moment-for-english-housing/>



Rez projektem Alexandra and Ainsworth Estate. Zdroj obrázku:

Luis M. Diaz ¹¹⁰

Benson & Forsyth: Branch Hill

Zatímco Alexandra & Ainsworth Estate se nachází uprostřed poměrně husté zástavby města, další z projektů, které vznikly pod vedením Sydney Cooka, je situován v zeleném prostředí čtvrti Hamstead: Branch Hill od architektů Gordona Benson a Alana Forsytha. Podoba byla ovlivněna místní regulací, která vyžadovala přizpůsobení projektu nízkopodlažní zástavbě v okolí - maximálně dvě podlaží a dvojdomky - a polohou na svahu. Architekti se však chtěli vyhnout vybudování dalšího dílu suburbie. ¹¹¹ Projekt obsahuje 21 párů (42) obytných jednotek dvopodlažních domů pro cca 216 osob. Rozkládá se na ploše přibližně 1 ha. Každé obydlí má svoji terasu na střeše níže situovaného domu. Stavba byla dokončena v roce 1978 a byla opět kritizována pro přílišnou finanční náročnost. Nicméně tento fakt je možné interpretovat také jako snahu autorů o tvorbu skutečně kvalitního prostředí jako sociálně dostupného bydlení. I přes dnešní vysoké nájemné se však od počátku jednalo o rezidenty velmi oblíbené bydlení. Projekt se stal též součástí zapsaného architektonického dědictví. ¹¹²

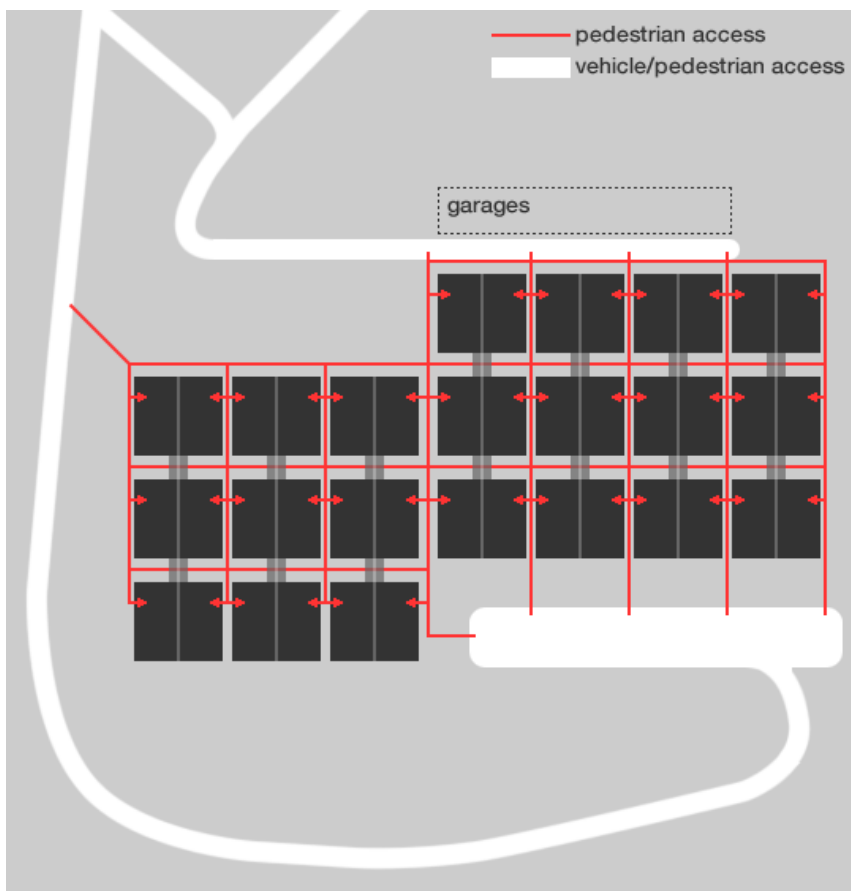
¹¹⁰ Diaz, Luis. (2005). The Everyday and 'Other' Spaces: Low-Rise High-Density Housing in Camden. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/43610607_The_Everyday_and_'Other'_Spaces_Low-Rise_High-Density_Housing_in_Camden

¹¹¹ <https://municipaldreams.wordpress.com/2013/07/02/the-branch-hill-estate-camden-the-most-expensive-council-housing-in-the-world/>

¹¹² <https://britishlistedbuildings.co.uk/101393895-branch-hill-estate-frognaal-and-fitzjohns-ward>

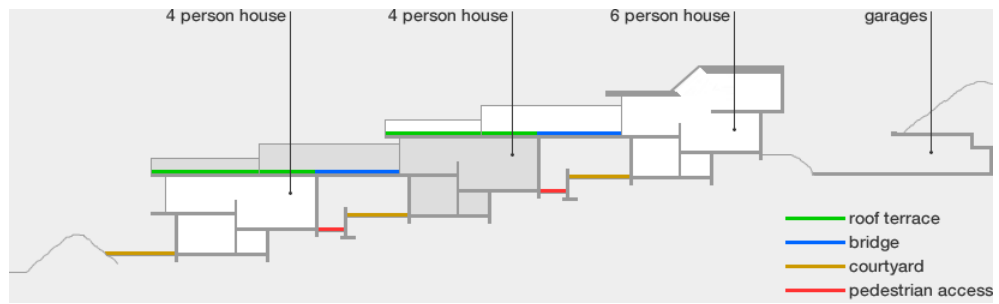


Branch Hill, Benson & Forsyth. Zdroj obrázku: Google maps



Benson a Forsyth: Branch Hill

Zdroj obrázku: www.modernarchitecturelondon.com



Benson a Forsyth: Branch Hill (zdroj obrázku: www.modernarchitecturelondon.com)



Benson a Forsyth: Branch Hill, zdroj foto: www.wowhouse.co.uk



*Benson a Forsyth: Branch Hill. Zdroj obrázku:
www.modernarchitecturelondon.com*



*Benson a Forsyth: Branch Hill. Zdroj obrázku:
www.modernarchitecturelondon.com*

Peter Barber

Britský architekt Peter Barber je současným tvůrcem, který dále rozvíjí téma husté obytné nízkopodlažní zástavby, dnes již na několika realizovaných projektech. Navazuje vědomě na Neave Browna ¹¹³ a další tvůrce odvážných staveb v Camdenu v 60. a 70. letech 20. století. Opouští do jisté míry jejich modernistickou inspiraci a vrací se blíže k měřítku a podobě tradičních forem bydlení. Jeho prvním vlivným projektem byl blok **The Donnybrook Quarter**, dokončený v roce 2006. Obsahuje 33 obytných jednotek na stísněné parcele ve východním Londýně. Nízkopodlažní řešení umožnilo vytvořit bydlení, kde má každé obydlí svůj vlastní vstup z pěšího veřejného prostranství. Struktura zástavby navazuje na okolní uliční síť. Veškerá veřejná prostranství uvnitř a okolo zástavby jsou navržena tak, aby na ně měli obyvatelé dobrý výhled a tak i sociální kontrolu. Do ulice jsou orientovány terasy a arkýřová okna, množství samostatných vstupů je příležitostí k individualizaci prostředí. Návrh zvítězil v architektonické soutěži, které se zúčastnilo na 150 architektonických týmů. Projekt měl velkou publicitu a je celkově dobře přijímán. Návrh je pečlivě uspořádán tak, aby v jednotlivých bytech bylo dostatek světla a slunečního svitu, zároveň však měli obyvatelé dostatek soukromí při vysoké hustotě zastavění. ¹¹⁴ Hustota zástavby je 111 obytných jednotek (přibližně 333 obyvatel) / ha.

¹¹³ CORDEL, Tom. *Retrospective: Peter Barber, in: The Architectural Review July/August 2019*. Dostupné z: <https://www.architectural-review.com/buildings/retrospective-peter-barber/10043990.article>

¹¹⁴ PULLAN, Oliver. *Donnybrook Quarter - Peter Barber*. Nepublikovaná práce, dostupné z: https://www.academia.edu/35323127/Donnybrook_Quarter_-_Peter_Barber_Architects



*The Donnybrook Quarter, Peter Barber, 2006. Zdroj foto:
<https://www.archilovers.com/>*



*The Donnybrook Quarter, Peter Barber, 2006. Zdroj foto:
<https://www.archilovers.com/>*

Novějším projektem Petera Barbera, založeným na obdobném principu, je soubor 11 řadových domů **Morey Mews**, oceněný v roce 2019 cenou RIBA London Award. Odhadovaná hustota osídlení tohoto malého projektu je 220 obyvatel/ha.

Do každého obydlí se vstupuje brankou přes malý vstupní dvorek, domy jsou částečně zapuštěné pod terén tak, aby nevystupovaly nad okolní zástavbu. Té se přizpůsobují také použitím tradičního materiálu - lícových cihel.



Morey Mews, Peter Barber, 2018. Zdroj foto: architecture.com ¹¹⁵

¹¹⁵ <https://www.architecture.com/awards-and-competitions-landing-page/awards/riba-regional-awards/riba-london-award-winners/2019/moray-mews>



Morey Mews, Peter Barber, 2018. Zdroj foto: architecture.com

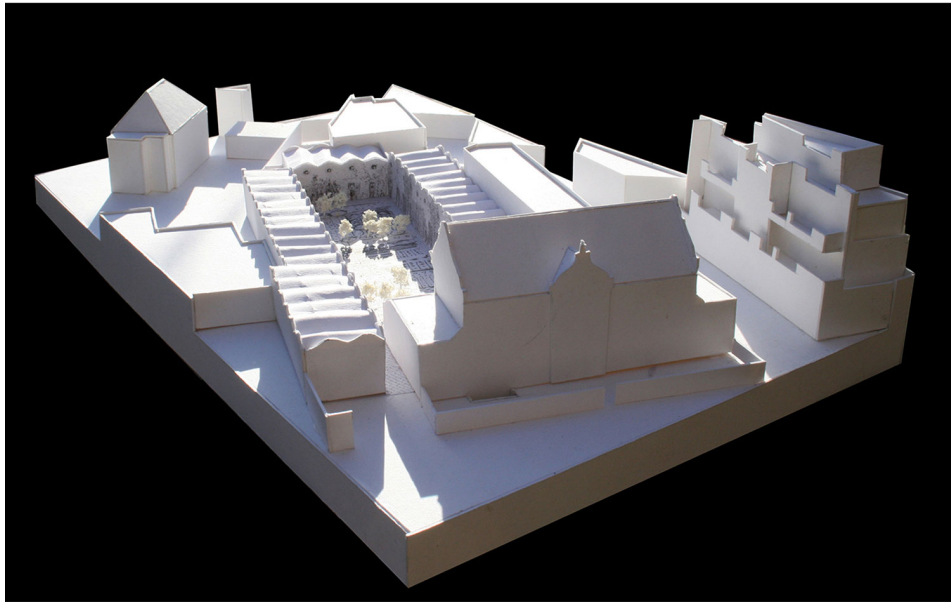
Dalším z inovativních projektů koncentrované zástavby od Petera Barbera je soubor malých studií určených pro lidi bez domova - **Holmes Road** v severním Londýně z roku 2016. Na ploše 1 580 m² jsou malé řadové domky a byty pro 59 lidí, spolu s prostory pro poradenství a výuku, uspořádané kolem krásné společné zahrady. Předpokládá se, že sami obyvatelé budou spolu se zahradníkem o tento prostor pečovat.¹¹⁶ V komplexu je i místo pro sociálně podnikající firmy.



Holmes Road, Peter Barber, Londýn. Zdroj foto: <https://www.iconeye.com/>¹¹⁷

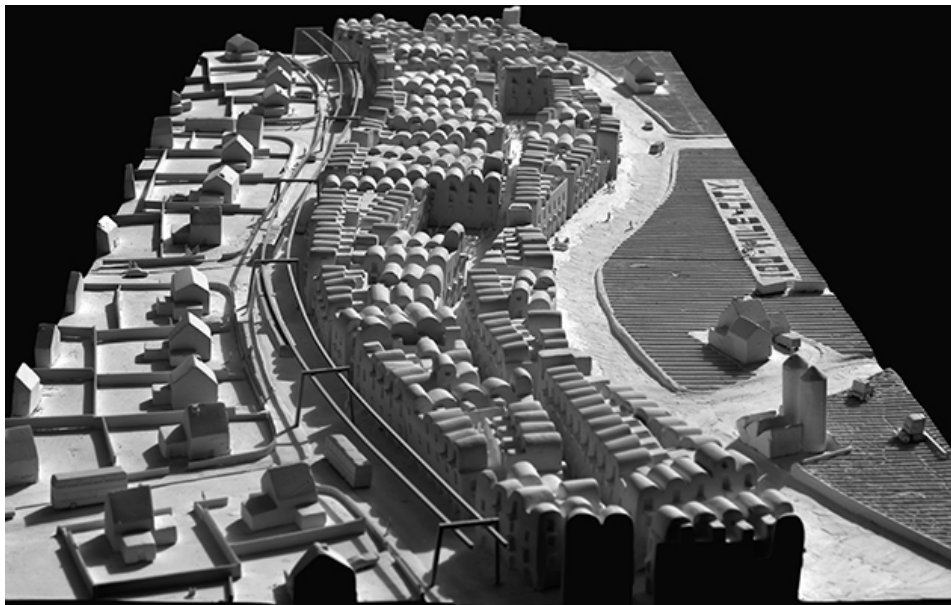
¹¹⁶ <https://miesarch.com/work/3194>

¹¹⁷ <https://www.iconeye.com/architecture/features/item/12972-peter-barber-the-man-behind-the-front-door>



Model projektu Holmes Road, Peter Barber. Zdroj foto: miesarch.com

Peter Barber se v poslední době zabývá pravděpodobně utopickou - nebo idealistickou - provokativní myšlenkou ukončit bytovou krizi v britském hlavním městě sociální výstavbou 100 mil dlouhého pásu husté nízkopodlažní zástavby kolem Londýna - 100 Mile City. ¹¹⁸ K tématu připravuje natočení filmu.



100 Mile City, Peter Barber. Model. Zdroj obrázku: <https://www.iconeye.com/>¹¹⁹

¹¹⁸ <http://www.peterbarberarchitects.com/hundred-mile-city/>

¹¹⁹ <https://www.iconeye.com/architecture/features/item/12972-peter-barber-the-man-behind-the-front-door>

Mikhail Riches , Cathy Hawley: Goldsmith Street, Norwich

Nejvýznamnější britskou architektonickou cenu za rok 2019 RIBA - Královského institutu britských architektů a několik dalších ocenění získal projekt architektů Mikhaila Richese a Cathy Hawley v Goldsmith Street, Norwich. RIBA nazval tento soubor staveb ve svém zdůvodnění udělení ceny „skromným klenotem“¹²⁰. Jedná se o projekt dostupného bydlení, který vychází z principů zahradních měst a zároveň je velmi kompaktní.

Obsahuje 93 obytných jednotek: (45 rodinných domů, 48 bytů), dalších 12 bude pak postaveno ve 2. etapě. Odhadem v něm bydlí 280 rezidentů na ploše 1,24 ha. Hustota osídlení je tedy 225 obyvatel/ ha, 75 bytových jednotek / ha. Jedná se o jeden z prvních projektů obnovené snahy o výstavbu městského dostupného bydlení v Británii.

Příprava projektu trvala 12 let. Návrh vyšel z architektonické soutěže. Vzdálenost řad domů je pouze 14 metrů, domy jsou však v řezu navrženy tak, aby okna byla maximálně osluněna. Soubor je projektován v pasivním energetickém standardu - tato výhoda je dalším benefitem pro obyvatele z nízkopříjmových skupin, kteří tak mají velmi nízké náklady na energie. Parkování je odsunuto na okraje souboru, vnitřní ulice jsou tak určeny pouze pro pěší, mohou být úzké a bezpečné. Rozhraní mezi veřejným a soukromým v ulici je tvořeno předzahrádkami. Velká pozornost je věnována krajinářské úpravě vnitřní uličky, vybavené několika typy mobiliáře. Obyvatelé oceňují přívětivost a bezpečnost prostředí pro hry dětí.¹²¹

¹²⁰ <https://www.theguardian.com/artanddesign/2019/oct/08/stirling-prize-architecture-goldsmith-street-norwich-council-houses>

¹²¹ <https://www.bbc.com/news/in-pictures-49964986>



© Tim Crocker



Projekt dostupného bydlení v Goldsmith Street, Norwich, od architektů Mikhail Riches a Cathy Hawley, zdroj fotografií: Tim Crocker, <http://www.mikhailriches.com/project/goldsmith-street/>

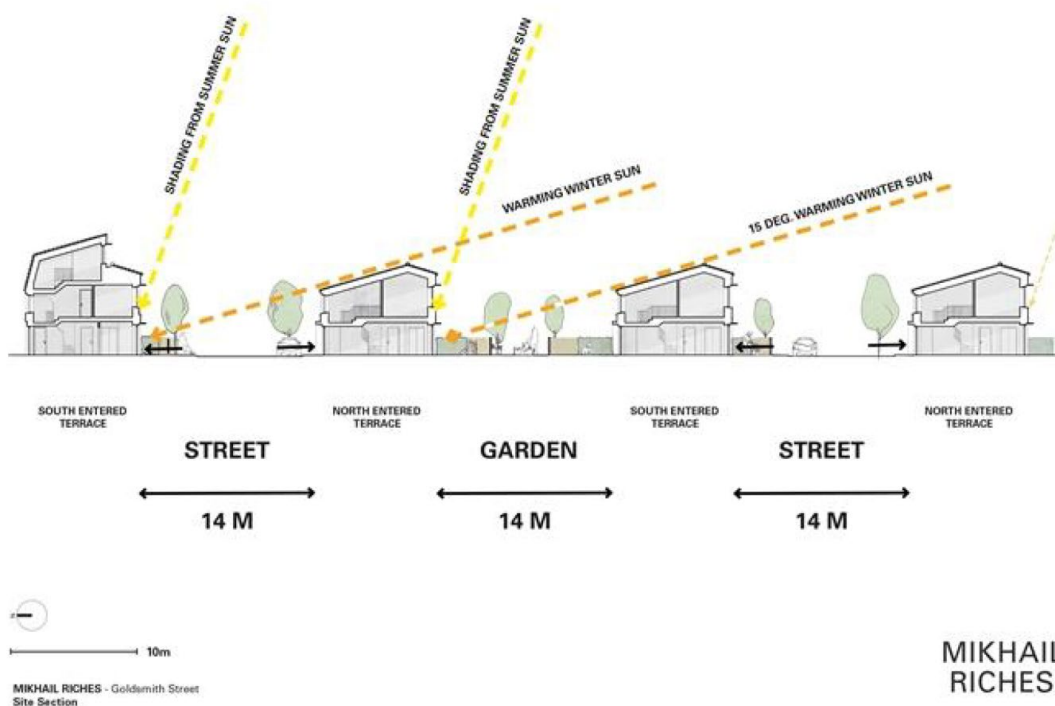


© Tim Crocker

Projekt dostupného bydlení v Goldsmith Street, Norwich, od architektů Mikhail Riches a Cathy Hawley, zdroj fotografií: Tim Crocker, <http://www.mikhailriches.com/project/goldsmith-street/>



© Mikhail Riches with Cathy Hawley



Projekt dostupného bydlení v Goldsmith Street, Norwich, od architektů Mikhail Riches a Cathy Hawley, zdroj obrázků:
<http://www.mikhailriches.com/project/goldsmith-street/>

Spojené státy americké

Marcus Gravey Park Village

Ačkoliv máme výstavbu v této zemi spojenou s představou hrozivého rozsahu extenzivní suburbánní výstavby nebo s mrakodrapy v centrech měst, vzniklo v USA několik velmi kvalitních realizací bydlení charakteru *low-rise high-density*, spojených s dobou státní podpory dostupného bydlení. Během pouhých sedmi let mezi lety 1968 - 1975 New York State Urban Development Corporation (UDC) vyvinula velké úsilí směřující k výstavbě bytů pro nízko a středně příjmové skupiny obyvatel, na kterém se podílela skupina vynikajících architektů. Bylo vystavěno celkem 33 000 bytových jednotek, včetně nízkopodlažních. Takovými příklady jsou Elm Street, Ithaca od architekta Wenera Selingmanna a Marcus Gravey Park Village, Brooklyn.¹²² Po roce 1975 však ustala vládní finanční podpora výstavby a program dále nepokračoval.

Projekt v Park Village je nejznámějším a nejvíce publikovaným z té doby. Vznikl na základě mimořádné spolupráce mezi UDC, Institutem pro architektonická a urbánní studia (IAUS) vedeného Peterem Eisenmanem a Muzea moderního umění (MoMa) jako pilotní projekt. MoMa výstavbu podpořilo paralelně probíhající výstavou, doprovázenou esejí od Kennetha Framptona.¹²³

¹²² KUBEY, Karen. *Low-Rise, High-Density Housing: A Contemporary View of Marcus Garvey Park Village*. Urban Omnibus—Architectural League of New York (July 18, 2012). *October*, 2012, 9. dostupné z: <https://urbanomnibus.net/2012/07/low-rise-high-density-housing-a-contemporary-view-of-marcus-garvey-park-village/>

¹²³ MUSEUM OF MODERN ART (NEW YORK, et al. *Another Chance for Housing: Low-rise Alternatives; Brownsville, Brooklyn, Fox Hills, Staten Island: An Exhibition at the Museum of Modern Art, June 12-August 19, 1973*. 1973. dostupné z: <https://www.moma.org/calendar/exhibitions/2538>



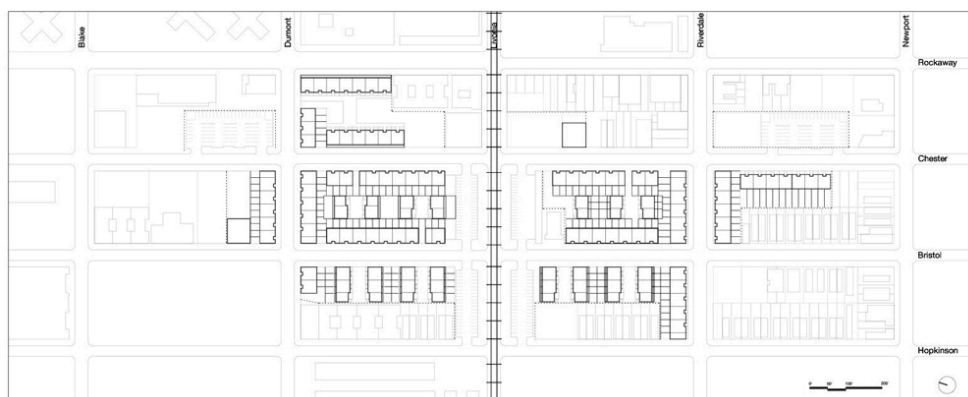
*Marcus Gravey Park Village, Brooklyn, zdroj foto:
www.apartmentguide.com*



*Marcus Gravey Park Village, Brooklyn, zdroj foto:
www.apartmentguide.com*



Marcus Garvey Park Village, Brooklyn,
zdroj foto: www.apartmentguide.com



Marcus Garvey Park Village, Brooklyn, zdroj plánu: Karen Kubey ¹²⁴

¹²⁴ KUBEY, Karen. *Low-Rise, High-Density Housing: A Contemporary View of Marcus Garvey Park Village*. Urban Omnibus—Architectural League of New York (July 18, 2012). October, 2012, 9. dostupné z: <https://urbanomnibus.net/2012/07/low-rise-high-density-housing-a-contemporary-view-of-marcus-garvey-park-village/>



Projekt je poměrně rozsáhlý, zahrnuje doplnění několika bloků v ortogonální uliční síti. Zdroj foto: Mapy Google

Projekt byl iniciován zčásti jako reakce na problémy s užíváním vysokých budov sloužících jako bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel, z nichž mnohé se staly nebezpečné, neudržované a některé byly nakonec strženy. Architekti a developéři se proto snažili reagovat ve svých návrzích na tyto problémy. Nízkopodlažní kompaktní zástavba měla nabídnout alternativu, která především odstraňuje anonymitu prostředí modernistických budov osazených v nestrukturovaném volném prostoru. Vznikly různé teorie, jak navrhovat bezpečné bydlení.¹²⁵ Tyto úvahy vyjadřovaly značnou víru v moc architektury ovlivňovat děje v prostředí. Projekt Marcus Gravey Park Village v Brooklynu respektuje existující síť ulic, ale navíc vkládá další vrstvu série pěších cest a vnitřních dvorů, otevřených pro přístup veřejnosti. Budovy jsou tří až čtyřpodlažní, kde má každá jednotka svůj vlastní vstup, ale překrývají se výškově. V katalogu výstavy, která doprovázela stavbu projektu, se uvádějí tři priority, podle kterých je návrh postaven.¹²⁶

¹²⁵ jako např. NEWMAN, Oscar. *Defensible space*. New York: Macmillan, 1972.

¹²⁶ MUSEUM OF MODERN ART (NEW YORK, et al. *Another Chance for Housing: Low-rise Alternatives; Brownsville, Brooklyn, Fox Hills, Staten Island: An Exhibition at the Museum of Modern Art, June 12-August 19, 1973*. 1973. dostupné z: <https://www.moma.org/calendar/exhibitions/2538>

1. Prostředí má vzbuzovat zároveň smysl komunity i vlastnictví.
2. Uspořádání každého clusteru budov má umožňovat dohled nad dětmi, které si hrají venku, a přispívat ke spontánní potřebě obyvatel pečovat o své prostředí, pramenící z pocitu vlastnictví.
3. Obydlí má poskytovat uživatelům určitý prostor pro přizpůsobení, individualizaci, flexibilitu.

Na základě těchto obecných priorit byla pak stanovena sada organizujících prvků, které jsou prototypem, používaným i v dalších projektech. První důležitou zásadou je umístění stavby do stávající uliční sítě k uliční čáře. Z ulice vede velké množství soukromých vchodů do objektů. Minimalizuje se venkovní prostor bez určení funkce. Je třeba umožnit přirozenou kontrolu venkovních prostorů uvnitř jednotlivých clusterů tak, aby se sousedé znali a poznávali. Poskytnout co nejvíce soukromého venkovního prostoru jednotlivým obytným jednotkám. Zároveň vytvořit i další polo-soukromé a polo-veřejné prostory. Nabídnout dobře přístupné a bezpečné skladovací prostory pro kola, kočárky, náradí a další potřeby. Každá obytná jednotka by měla mít alespoň jednu obytnou místnost s dobrou orientací ke světovým stranám a s možností příčného provětrávání. Pro velké rodiny by měl být obsahovat alespoň dvě oddělené obývací místnosti. V nejvyšších podlažích s přístupem po schodišti jsou situovány nejmenší byty. Dostupnost parkování by neměla být větší než 30 m.

Projekt Marcus Gravey Park Village, Brooklyn obsahuje 625 obytných jednotek, s byty v rozsahu od jedné do pěti ložnic, některé jednotky jsou bezbariérové. V souboru je komunitní centrum, školka a komerční obchodní jednotky. Je tedy poměrně rozsáhlý. Zastavěná plocha projektu je přibližně 4,75 ha. Rezidenční hustota je tedy 132 obytné jednotky/ha, a dosahuje tak přibližně velmi vysoké hodnoty rezidenční hustoty téměř 400 obyvatel /ha. Nabízí alternativu sociálního bydlení na vysoké úrovni v kontrastu s výškovými budovami v sousedství, které se potýkají s problematickými sociálními jevy.

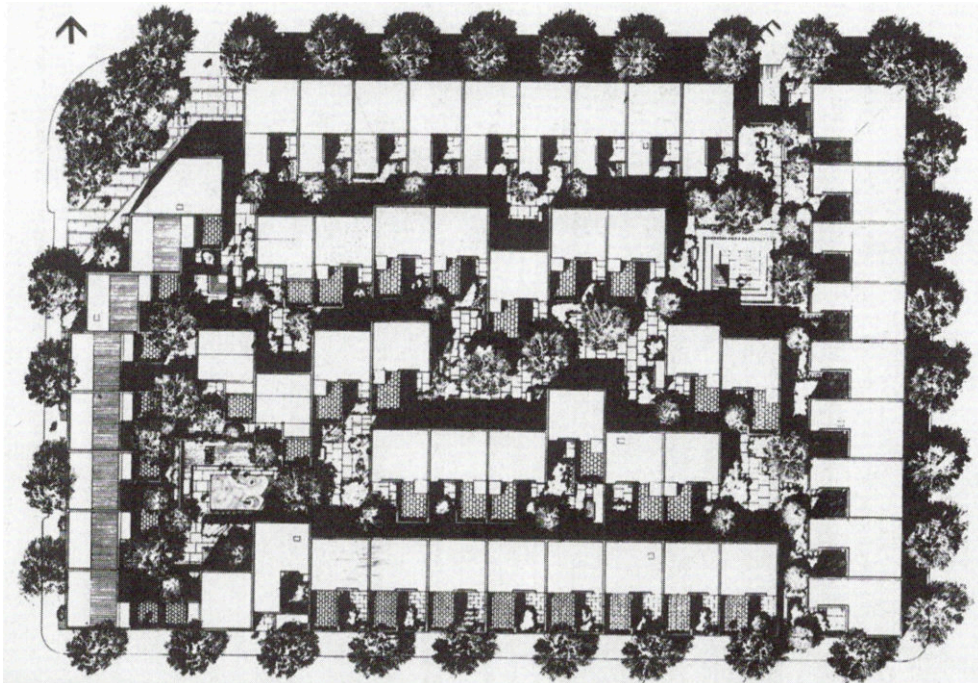
Louis Sauer - Penn ´ s Landing Square ve Philadelphii

Americký architekt Louis Sauer se narodil v roce 1928 v Oak Park, předměstí Chicaga, kde vyrůstal mezi ranými stavbami F. L. Wrighta. Strávil část svých mladých let v Evropě - Německu a Itálii. Studoval u Louise Kahna na University of Pennsylvania. Jeho dílo je velmi rozsáhlé, působil především v Pensylvánii, postupem času se stále více soustředil na urbanismus, speciálním centrem jeho zájmu byl vztahy mezi soukromým a veřejným ve vystavěném prostředí.¹²⁷ Zabýval se do hloubky sociálními vědami, zejména sociální psychologií,¹²⁸ porozumění otázkám developmentu, navrhl velké množství obytných souborů v různém prostředí - městském i venkovském. Nepovažuje architektonický styl za podstatu tvorby, soustředí se na souvislosti mezi místem, prostředím a vlastním bytem, ze kterých vychází jeho architektonická forma.

Pro typologický druh bydlení, který je předmětem tohoto výzkumu, uvádím jako významný příklad obytný soubor postavený okolo **Penn ´ s Landing Square** ve Philadelphii v letech 1968 -1973. Projekt je umístěn v bloku 135 x 96 m v ortogonální uliční síti, 118 obytných jednotek je uspořádáno do maximálně tří podlaží, výška reflektuje měřítko budov v okolí. Každá uliční fasáda bloku reaguje na své okolí odlišnými prostředky. Celý soubor je tak velmi citlivě zapojen do svého okolí. Projekt vznikl jako součást rozsáhlejšího programu obnovy původně zanedbané vnitřní části historického centra města.

¹²⁷ SAGGIO, Antonino. *Louis Sauer, The Architect of Low-rise High-density Housing*. Lulu. com, 2013.

¹²⁸ <https://alchetron.com/Louis-Sauer>



Zástavba obytného souboru Penn's Landing Square je vložena do bloku šachovnicové uliční sítě. Zdroj obrázku: hiddenarchitecture.net ¹²⁹

Obytný soubor je sestaven pouze ze tří typů jednotek. Každý byt má svůj vlastní vstup a soukromý venkovní prostor, jednotky jsou však situovány dvě nad sebou, výškově se překrývají. Vnitřní polo-soukromá prostranství lidského měřítka jsou osazena stromy a pečlivě udržovaná, velmi bohatě tvarovaná - obsahují prostory otevřené i uzavřené, dlážděné i parkově upravené. Hustota zástavby je značná - jedná se o 91 obytných jednotek / ha, odhadem tedy přibližně 270 ob. /ha. Obytný soubor se stal součástí identity místa, ceny jednotek na realitním trhu v tomto kondominiu jsou dnes vysoké.

Jedná se o zástavbu velmi hustou, kapacitní, avšak poskytující obyvatelům vysokou kulturu bydlení. Velká pozornost je věnována rozhraní, vztahu budov s ulicí.

¹²⁹ <http://hiddenarchitecture.net/penns-landing-square/>



Obytný soubor se nachází poblíž centra města, ale je součástí starší nízkopodlažní zástavby. Zdroj obrázku: Mapy Google



Fasády domů vytvářejí živou uliční frontu s individuálními vstupy. Zdroj foto: www.realtor.com



Vnitřní venkovní prostory jsou tvarově bohaté. Dnes jsou vnitřní nádvoří přístupná pouze obyvatelům. Zdroj foto: www.realtor.com



Soukromé venkovní prostory navazují na společné, k vybavení patří bazén. Zdroj foto: www.realtor.com

Japonsko

Japonsko je kulturně a např. i formou regulace územního rozvoje našim podmínkám značně vzdáleno. Nicméně je pro téma u nás málo využívané výstavby kompaktních nízkopodlažních sídlišť užitečné podívat se na některé příklady vzniklé v Japonsku a vnímat je jako impuls k odlišnému pohledu na možnosti, které bychom mohli využívat, i když kontextu jejich vzniku úplně neporozumíme.

Tradiční japonská města byla až do konce 19. století na rozdíl od Evropských vždy nízkopodlažní, bez jasného ohraničení města a krajiny. Měla charakter zahradních měst, s vyrovnaným podílem staveb a přírodní složky - stromů, vodních prvků, udržovaných zahrad. Podle některých domněnek byla snad i myšlenka zahradního města inspirována návštěvami Evropanů v Japonsku ve druhé polovině 19. století.¹³⁰

Ve 20. století se Japonsko začalo modernizovat a kopírovat evropské formy zástavby, v 60. letech 20. století byla v souvislosti s technickým pokrokem v navrhování staveb odolných proti zemětřesení opuštěna výšková regulace, developeři začali využívat nově nastavených pravidel a stavět v některých zónách velmi vysoké budovy. Nicméně japonská společnost se v posledních desetiletích proměňuje, dochází k populačnímu poklesu s mnoha důsledky. Tento vývoj vede k úvahám, zda nevyužívat tradiční model nízkopodlažní zástavby v nové formě.

Koichi Nagashima uvádí několik výhod takového postupu:

- *„Zaprvé, nízkopodlažní městská zástavba je podobná tradičním japonským městům s lidským měřítkem, a proto je kulturně udržitelná.*
- *Za druhé, pokud jde o fyzickou udržitelnost, u zástavby o maximálně třech podlažích nejsou zapotřebí vyspělé technologie, které vyžadují nadměrné množství zdrojů a energií. Budova může být tvořena*

¹³⁰ NAGASHIMA, Koichi. *Local identity through low-rise compact city in Japan: In search of Zushi-ness*. Ekistics, 2006, 73(436/441), 148-158. Dostupné z: www.jstor.org/stable/43623732

s využitím v místě produkovaných materiálů, jako je dřevo (68 procent půdy v Japonsku pokrývá horský les, který není dostatečně využíván) v kombinaci s vhodnou technologií. Není potřeba zřizovat výtahy; údržba je snadná, v případě zemětřesení je větší bezpečnost a snadný únik.

- *Zatřetí, co se týká socio-kulturních aspektů, prostředí s nízkopodlažní zástavbou lidského měřítka poskytuje dětem přirozeně prostor pro venkovní hru a zvyšuje pocit susedství; proto je snadné vytvářet humánní a přátelská společenství." ¹³¹*

Naše představy o hlavním městě Tokiu dneška jako hustě zalidněném, s vysokými mrakodrapy, odpovídá realitě jen zčásti. V části města se sice výškové budovy nacházejí, většina jeho plochy je však sice velmi hustě osídlená a zastavěná, ale tvoří ji úzké uličky s malými rodinnými domky, často dřevěnými, prostředí má spíše vesnický charakter. Poměrně vysoká rezidenční hustota města je tak dosahována prostřednictvím nízkých staveb, které intenzivně pokrývají terén. Většina této zástavby v hlavním městě již není součástí původního historického jádra města, ale vznikala živelně od počátku 20. století, zejména v okolí železničních stanic. Některé developmenty byly přímo inspirovány myšlenkami zahradního města Ebenezer Howarda, od doby vzniku však doznaly změn, především pod vlivem dalšího dělení pozemků na menší parcely - typická dnešní velikost pozemku rodinného

¹³¹ NAGASHIMA, Koichi. *Local identity through low-rise compact city in Japan: In search of Zushi-ness*. *Ekistics*, 2006, 73(436/441), 148-158. Dostupné z: www.jstor.org/stable/43623732 . Citát:

- *„Firstly, the low-rise urban configuration is akin to traditional Japanese cities of human scale, and therefore culturally sustainable.*
- *Secondly, with regard to physical sustainability, up to three storeys there is no need for high-tech ingredients that consume resources and energy. Building can be done using locally produced materials such as timber (68 percent of land in Japan is mountain forest, not sufficiently exploited) with appropriate technology. Basically there is no need for elevators; there is ease of maintenance, safety at time of earthquakes, and easy of escape.*
- *Thirdly, in terms of socio-cultural aspects, a low-rise human-scale environment provides children's outdoor play spaces naturally, and enhances neighbourliness; hence it is easy to create humane and convivial communities."*

domu je 100 m². Ačkoliv je zákonem dovoleno zastavění pozemku max. 60%, bývá v praxi i toto ustanovení překračováno.¹³² Výsledkem je tedy nedostatek souvislejších ploch zeleně a volného prostoru.



Tokio, ulice v Shinjuku. Zdroj foto: Jérémie Souteyrat

Tento popsáný vývoj má však pro západního čtenáře nečekaný důsledek: ceny nemovitostí v Japonském hlavním městě nestoupají, stává se poměrně rychle a ve velkém množství.¹³³ Podle stávajících pravidel územního rozvoje nelze přeměnit stávající nízkopodlažní obytné čtvrti na intenzivní vysokopodlažní zástavbu, avšak soukromí majitelé mohou přestavovat své domy nebo rozdělovat pozemky s poměrně značnou volností. Tato pravidla jsou dána celostátním zákonem a nemohou být ovlivňována lokálními autoritami a zájmy.

Tým výzkumníků **Mizuguchi, Almazan a Radovic** se zabýval zkoumáním tohoto typu zástavby a věnoval pozornost některým fenoménům, které mohou zlepšit v současnosti její kvality a které je zároveň možné aplikovat při tvorbě nové zástavby tohoto charakteru.

¹³² MIZUGUCHI, Saki, ALMAZAN, Jorge, RADOVIC, Darko. *Urban Characteristics of High-density Low-rise Residential Areas in Tokyo*. 2012. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/333559877_Urban_Characteristics_of_High-density_Low-rise_Residential_Areas_in_Tokyo/citation/download

¹³³ Článek ve Financial Times: <https://www.ft.com/content/023562e2-54a6-11e6-befd-2fc0c26b3c60>

- Mezery (*gap spaces*) - malé drobné volné prostory jsou v současnosti považovány japonskými architekty za důležité elementy, které zvyšují obytnost (a obyvatelnost) takto natěsnané obytné zástavby, dodávají jí vizuální prostupnost, doporučuje se s nimi vědomě pracovat.
- Zeleň - i když na pozemcích zbývá velmi málo volného nezastavěného prostoru, bývá tento intenzivně využit pro soukromé pěstování rostlin. Nejvíce zřetelné je to u vstupů - je proto důležité, aby u každého vstupu byl alespoň minimální prostor pro umístění rostlin. Soukromě udržovaná roztroušená vegetace dodává prostorům, kde je fakticky relativně malé procento zeleně, atmosféru zástavby s bujnou vegetací.
- Aktivity - v nízkopodlažních obytných čtvrtích je ve srovnání s intenzivním centrem města poměrně málo chodců na ulicích. Přesto je však možné pozorovat v těchto čtvrtích prvky, které ukazují na lidskou aktivitu, která v prostoru nedávno probíhala a dodává mu osobní charakter: prádlo, rostliny, odstavená kola nebo i auta.
- Gradace soukromí - čím mají ulice menší šířku a drobnější měřítko, tím více se stírá ostrá hranice mezi soukromým a veřejným prostranstvím. Úzké uličky jsou zabydleny osobními předměty. Tato prostranství jsou tak také pod osobní kontrolou obyvatel. Čtvrti mají velmi bohatou hierarchii prostranství na škále od soukromých po veřejné, i velkou variabilitu rozhraní mezi vlastním domem a exteriérem.

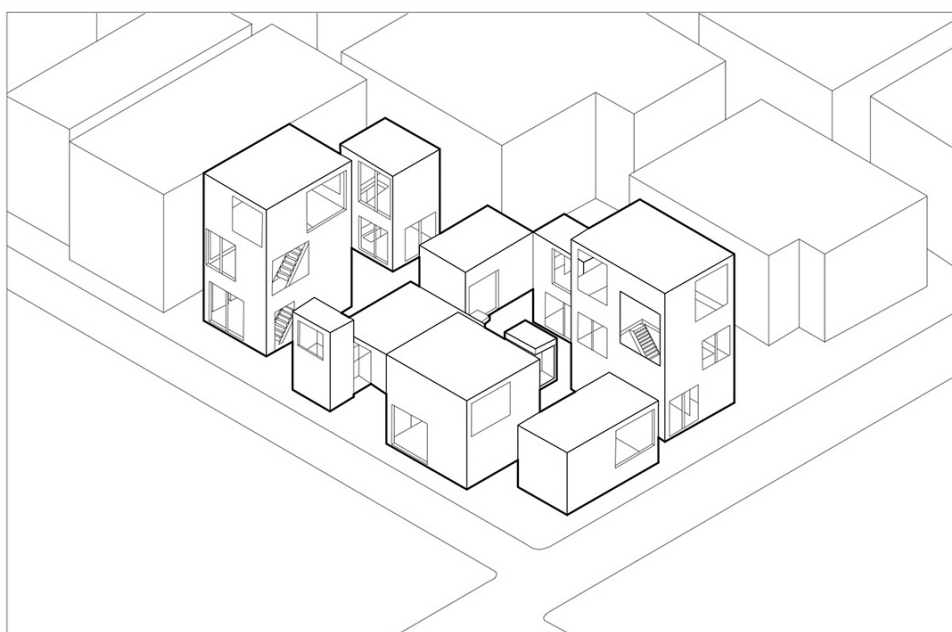
Moriyama House, Ryue Nishizawa - SANNA

Příkladem a snad vrcholem přístupu, který navazuje na popsanou tradici při návrhu nové stavby, je Moriyama House, architekt Ryue Nishizawa - SANNA, z roku 2005. Dům vychází z tradičních a současných japonských přístupů k bydlení a zároveň je inovuje. Přichází s posunem v pohledu na soukromé, společné a veřejné.

Situovaný na předměstí Tokia, skládá se z deseti samostatných budov výšky od 1 do 3 podlaží, kde každá prefabrikovaná jednotka tvoří

samostatný prostor. Obyvatelé využívají prostorů mezi budovami i střechy. Dům byl postaven jako flexibilní pro jednoho klienta, pana Yasuo Moriyamu, tak, aby si mohl volit mezi užíváním pro svoje potřeby a pronajímáním jednotlivých jednotek dalším nájemníkům.

V této stavbě se stírá a prolíná jasná hranice mezi soukromým a veřejným. Dům je vystavěn na ploše 290 m². Může být obýván velmi různým počtem osob, řekněme, že deseti. Odpovídající hustota obyvatel by pak byla 345 osob/ ha.



Moriyama House, Ryue Nishizawa / SANAA. Axonometrie. Zdroj foto: architecturetokyo.wordpress.com ¹³⁴

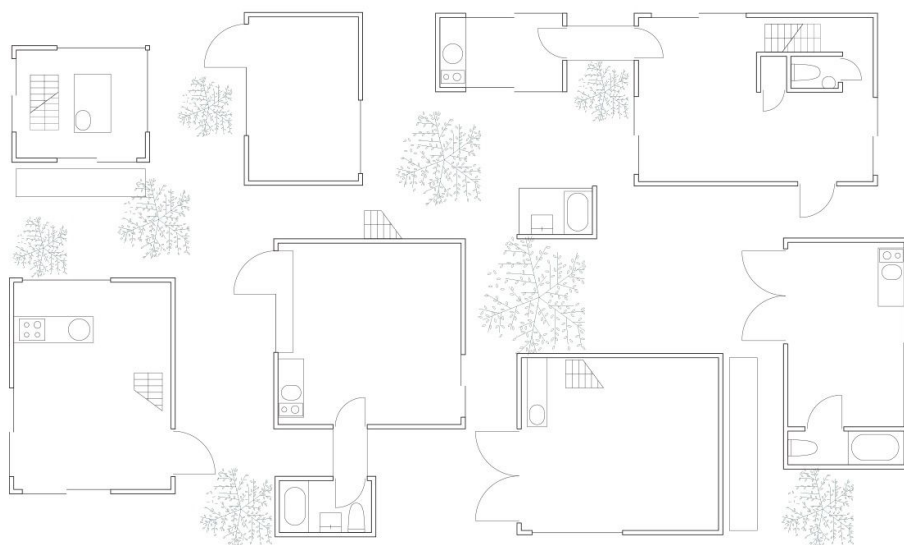
Moriyama house je příkladem **adapce typologie na současný životní styl**, kdy mnoho lidí žije v domácnostech jednotlivců. V takové situaci postačí člověku pouze omezený individuální prostor - něco jako klášterní cela, ale uvítá další venkovní prostory, alespoň minimální zahradu a místa, kde může překonávat samotu a setkávat se s dalšími obyvateli. Takový životní styl má odlišné požadavky na uspořádání stavby, než tradiční *rodinný dům*, určený, jak název napovídá, pro více-generační rodinu. Současná běžná výstavba však mnoho možností nových typologických uspořádání nenabízí.

¹³⁴ <https://architecturetokyo.wordpress.com/2017/06/28/2005-moriyama-house-ryue-nishizawa/>

Kolem domu nejsou žádné bariéry, které by ho oddělovaly od veřejného prostranství ulice, jedinou psychologickou bariéru tvoří vegetace. Také uvnitř, mezi jednotlivými domy, není prostor striktně rozdělen mezi jeho obyvatele. Okenní otvory v domech však nejsou situovány proti sobě, takže obyvatelé si vzájemně nevidí do oken. ¹³⁵ Jak říká Niklas Maak ve své provokativní knize *Living Complex*: „*Moriyama House ... zahrnuje velmi odlišný koncept soukromí a pobývání „na svém vlastním místě“.* Pro architekturu to znamená skládat kolektivní bydlení z autonomních buněk, které však vyžadují těsné připojení dostatečného volného prostoru právě tak, aby přežily jako autonomní buňky. Konkrétně to znamená, že taková mozaikovitě poskládaná architektura vyžaduje zahradu, i když malou, pro každou buňku, ve které můžete ležet nerušeně v houpací síti; místo, kde je možné vařit nepozorován, zatímco společná kuchyň a zahrada jsou k dispozici pro větší večírky.“ ¹³⁶

¹³⁵ <https://morewithlessdesign.com/en/moriyama-house/>

¹³⁶ MAAK, Niklas. *Living complex: From zombie city to the new communal*. Hirmer, 2015. Citát: „ *Moriyama House ... involves a very different concept of privacy and being "at one's own place."* For architecture this means composing collective housing of autonomous cells that require sufficient free space even in close association in order to survive as autonomous cells. Specifically, this means that such mosaic-like composite architecture would need a garden, however small, for each cell, in which one can lie undisturbed in a hammock; a place where one can cook unseen, while a communal kitchen and garden are available for larger parties.“



1 FLOOR PLAN



Moriyama House, Ryue Nishizawa / SANAA. Plán přízemí. Zdroj foto: publicdelivery.org ¹³⁷



Moriyama House, Ryue Nishizawa / SANAA. Zapojení projektu do kontextu. Zdroj foto: publicdelivery.org, Edmund Sumner ¹³⁸

¹³⁷ <https://publicdelivery.org/moriyama-house/>

¹³⁸ tamtéž



Moriyama House, Ryue Nishizawa / SANAA. Dům je organicky propojen se svým prostředím a využívá jeho charakteristických prvků. Zdroj foto: publicdelivery.org, Dan Hill



Moriyama House, Ryue Nishizawa / SANAA. Zdroj foto: publicdelivery.org, Edmund Sumner



Moriyama House, Ryue Nishizawa / SANAA. Koupelna. Zdroj foto: publicdelivery.org, Dean Kaufman

Rakousko ¹³⁹

Zemí s nám blízkou tradicí, ve které vzniklo za uplynulé století mnoho inspirativních příkladů kompaktních nízkopodlažních forem obytné zástavby, je Rakousko. Dílo architekta Rolanda Rainera, především zahradní město (*Gartenstadt*) Puchenau, je pro vývoj zkoumaného typu zástavby dodnes zdrojem inspirace s podobným vlivem, jako sídliště Halen od Ateliéru 5. Příkladem z Rakouska je v této práci věnováno více pozornosti pro jejich snadnou dostupnost i kulturní srozumitelnost a spřízněnost. Všechny soubory staveb, které jsou uvedeny v této kapitole, jsem měla možnost navštívit osobně.

Rakouská a německá města byla od počátku 20. století vystavena překotnému rozvoji. Myšlenky zahradního města pronikly do německy mluvících zemí a inspirovaly uspořádání některých nově vznikajících čtvrtí. Ve Vídni i jinde v Rakousku vzniklo po první světové válce mnoho stavebních bytových družstev, která se zaměřovala především na nízkopodlažní zástavbu. Tato družstva v Rakousku fungují dodnes a zodpovídají za relativně velký podíl výstavby bydlení.

V roce 1932 vzniklo ve Vídni sídliště rakouského *Werkbundu*, spolku designérů a řemeslníků, jehož cílem byla propagace dobrého a dostupného designu pro široké vrstvy obyvatel. Sídliště *Werkbundu*, *Werkbundsiedlung*, bylo zamýšleno jako výstava obytné výstavby. Podílelo se na ní svými návrhy mnoho později slavných architektů z Rakouska, Evropy i USA, jako Josef Frank, Adolf Loos, Richard Neutra, Margarte Schütte-Lhotzky, Gerrit Rietveld a další. Výstavba nabídla 70 plně zařízených domů, které byly před svým prodejem zpřístupněny veřejnosti.

Rakouský *Werkbund* sdílel ideologii se sociálně demokratickými vládami Vídně, které vystavěly pomocí veřejných programů od roku 1925 na

¹³⁹ Text kapitoly *Rakousko* je z části převzat a upraven z vlastní publikace: ULLMANNOVÁ, Kristina. *Kompaktní nízkopodlažní sídliště: 10 rakouských příkladů*. Tigris, 2017. ISBN 8074901408, 9788074901409.

64 000 městských bytů. ¹⁴⁰ Výstavba byla financována pomocí speciálních daní.



Werkbundsiedlung, Vídeň, 1932. Zdroj obrázku

<https://www.werkbundsiedlung-wien.at/en/>

V poválečném Rakousku, které trpělo nedostatkem bytů, obdobně jako další evropské země, byla velmi živá otázka, zda se vydat cestou nízkopodlažní zástavby typu zahradního města nebo kapacitní blokové výstavby uvnitř města. Debata byla intenzivní a ve Vídni značně polarizovaná. V případě tohoto města se pak vývoj přiklonil na stranu blokové zástavby, ve formě dnes známé „Rudé Vídně“. Z uvedeného počtu 64 tisíc městských bytů je 89% v bytových domech. Tento program na rozdíl od mnoha jiných zemí prakticky vyřešil dostupnost bydlení pro široké vrstvy obyvatel. ¹⁴¹

¹⁴⁰ <https://www.domusweb.it/en/architecture/2013/01/02/werkbundsiedlung-vienna-1932.html>

¹⁴¹ <https://www.werkbundsiedlung-wien.at/en/background/superblock-versus-gartenstadt>

Roland Rainer

Podobný význam, jaký má sídliště Halen pro vývoj myšlenky terasového domu, má sídliště Puchenuau poblíž Linze pro vývoj domu atriového.

Roland Rainer (1910-2004) si všímal faktu, že obyvatelé měst prchají při každé vhodné příležitosti do přírody, způsobují dopravní zácpy a budují si víkendové domovy. Chtěl budovat takové bydlení, kde nebude docházet k tomuto rozpolčení na dva světy.¹⁴²

Gartenstadt Puchenuau

První etapa sídliště Puchenuau I poblíž Lince vznikala mezi lety 1956-1963, tedy paralelně se sídlištěm Halen. Další etapy byly pak postupně doplňovány až do roku 1995.



Letecký pohled na čtvrť Gartenstadt Puchenuau (zdroj: Google Maps)

Zahradní město v sousedství Linze v Horním Rakousku bylo postaveno jako součást historické malé obce. Nová čtvrť navazuje na historické centrum s kostelem a farou, výstavba vyplňuje prostor mezi přírodními břehy Dunaje a železnicí s hlavní silnicí, směřujícími do Linze. v první etapě mezi lety 1963 - 1968 vzniklo 235 obytných jednotek, ve druhé etapě 1978 - 1995 pak 760 obytných jednotek. Později bylo ještě doplněno nákupní a společenské centrum. Parkování je společné v podzemních garážích a na okrajích čtvrti. Komunikace mezi domy jsou pěší, středem je vedena sjízdná servisní cesta.

¹⁴² SCHRAMM, Helmut. *Low rise-high density: horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau*. Birkhäuser, 2008.



Věž historického kostela je přirozenou dominantou zástavby.

Zdroj obrázku: autorka



Mezi atriovými domy se otevírají bohatě členěná prostranství, v pozadí vyšší objekty u silnice. Zdroj obrázku: autorka.



Atriový dům při hlavní servisní cestě - 2. etapa výstavby.

Zdroj obrázku: autorka.

Výstavba je výškově odstupňována: na severní straně pozemku směrem k silnici a železnici jsou situovány 3-4 podlažní bytové domy, jižněji pak řadové domy o dvou podlažích, v jižní části pak atriové domy, jejichž koncept je z celého projektu nejvíce inovativní. Domů je několik typů, jsou pravoúhlé, avšak různě posunuté, takže mezi nimi vznikají nepravidelné průchody a prostory různé dimenze a otevřenosti. Dvory atriových domů jsou od veřejných prostorů odděleny 1,8 m vysokými betonovými zdmi. V době výstavby byly tyto zdi kritizovány, avšak obyvatelé si na ně postupně zvykali a přizpůsobovali si je. Projekt je velice úspěšný, o bydlení v něm je stále velký zájem, ale byty se většinou neprodávají - obyvatelé se odsud neradi stěhují. Investorem projektu bylo bytové družstvo Neue Heimat, které později umožnilo některým nájemníkům si jednotlivé domy a byty odkoupit. V roce 1973 proběhl mezi obyvateli první etapy výstavby sociologický výzkum, který

potvrdil příznivé působení psychologické, sociální i ekonomické. Na základě tohoto výzkumu bylo pak rozhodnuto o zadání druhé etapy.¹⁴³

Zatímco bytové domy a částečně i dvoupodlažní řadové domy při severním okraji sídliště jsou z hlediska architektury a typologie konvenčním typem, zástavba atriovými domy je vysoce působivá. Menší a variabilnější atriové domy první etapy mají sevřenější veřejné cesty a intimnější polo-veřejné prostory. Koncept sídliště lze do dnešního dne vnímat jako téměř bezchybný vzor nově vytvořené nízkopodlažní zástavby. Celý komplex je vhodně umístěn přímo u zastávky vlaku směřujícího do centra Linze, zároveň je však ponořen v přírodě, která je vtažena až dovnitř atrií jednotlivých domů. Nová zástavba obce navazuje na starou a vzájemně se doplňují. Špičatá věž gotického kostela je přirozenou dominantou nového sídliště. Při pohledu na sever vystupují nad nejvyššími čtyřpodlažními bytovkami okolní kopce, takže obyvatelé atriových domků bez výhledu stále mohou vnímat přírodní horizont, roli hraje i mírné zvlnění terénu, který domy kopírují, takže různé výškové osazení jednoduchých nízkých forem domků dodává celému sídliště větší dramatickost a přirozenost (na rozdíl od sídliště Tamariskengasse vytvořeného podle návrhu stejného architekta v rovině kolem Vídně, které působí mnohem fádněji).

Největším pozitivem projektu je existence série polo-soukromých prostorů mezi domy, které by se daly přirovnat ke stísněným uličkám starých malebných vesnic. Sídliště naplňuje představu o moderním a zároveň velmi lidském bydlení v kontaktu s přírodou, poskytujícím soukromí i možnost kontaktu s lidmi mimo vlastní rodinu... Pocit komunity je posílen i existencí občanského vybavení: školy, školky, kostela, nového centra s obchody a kavárnou.

¹⁴³ http://www.puchenau.at/fileadmin/red_gem/Inhalte_Wissenswertes/FH-Projekt%20Gartenstadt%20Puchenau%20Endbericht%20Oktober%202014.pdf



Prostory mezi atriiovými domy... viditelnost horizontu - kopců a stromů v pozadí hraje důležitou roli v úspěšnosti konceptu.

Zdroj foto: autorka



Popínavými rostlinami porostlé zdi a zástavba sledující stoupající terén jsou podstatnými složkami úspěchu projektu. Zdroj foto: autorka



Výstavba kopíruje mírně stoupající terén. Zdroj foto: autorka



Vyšší objekty na severu u silnice působí konvenčně. Zdroj foto: autorka



*Kryté chodníky tvoří přechod mezi soukromým a veřejným prostorem
Zdroj foto: autorka*



*Na kryté chodníky navazují rozšířená veřejná prostranství.
Zdroj obrázku: autorka.*



Typický zúžený prostor tvořený obvodovými stěnami atriových domů, dvorů a zeleně. Zdroj foto: autorka

Celková plocha pozemku všech etap je asi 230 000 m², včetně parků uvnitř zástavby. Komplex obsahuje dohromady 995 obytných jednotek. Hustota je tedy 43 obytných jednotek / ha, a odhadem 120 obyvatel / ha.

Harry Glück: Verdi-Siedlung, Wien Izendorf

Architekt Harry Glück (*1925) je současníkem Rolanda Rainera a výraznou osobností rakouské architektury, proslulý především jako autor mnoha staveb sociálního bydlení ve Vídni. Nejznámějším stavebním souborem, který navrhl, je sídliště vysokých domů s terasami nazývané Alt Erlaa. Svoji profesionální kariéru začal jako scénograf, teprve později vystudoval architekturu a v roce 1966 založil architektonickou kancelář ve Vídni, která se časem rozrostla na firmu až o 100 zaměstnancích s velmi širokým portfoliem zakázek.



Sídliště Alt Erlaa ve Vídni (Zdroj foto: zufrieden wohnen)

Nízkopodlažní sídliště s názvem Verdi-Siedlung postavené v rovinatém terénu na jihozápadním okraji Vídně ve čtvrti Izendorf, nebývá pravidelně uváděno mezi nejznámějšími projekty tohoto architekta ani jako příklad inovativního nízkopodlažního bydlení, přesto však stojí za pozornost a studium. Téma sociálního bydlení bylo vždy ústředním motivem zájmu Harry Glücka. Jeho snahou bylo poskytovat jeho obyvatelům rozsáhlejší venkovní prostory ve formě teras s možností pěstování rostlin připojených ke každému bytu. Sídliště doplňoval společným vybavením, za jehož důležitou součást považoval bazény.¹⁴⁴ Financování těchto na svou dobu luxusních vylepšení chtěl umožnit racionalizací stavební konstrukce domů. Estetika jeho staveb zůstává funkcionalistická, zároveň vytváří prostory s vysokou obytnou kvalitou, s bohatě dimenzovanými přírodně upravenými prostranstvími,

¹⁴⁴ <http://www.biotope-city.net/article/pioniere-des-urbanen-gr-n-harry-gl-ck>

komunitním vybavením. Lidsky zdravé a příjemné bydlení bylo vždy středem jeho uvažování. Žádný z rakouských architektů nenavrhoval více bytů než on - za padesátiletou kariéru se jedná o přibližně 18 tisíc.



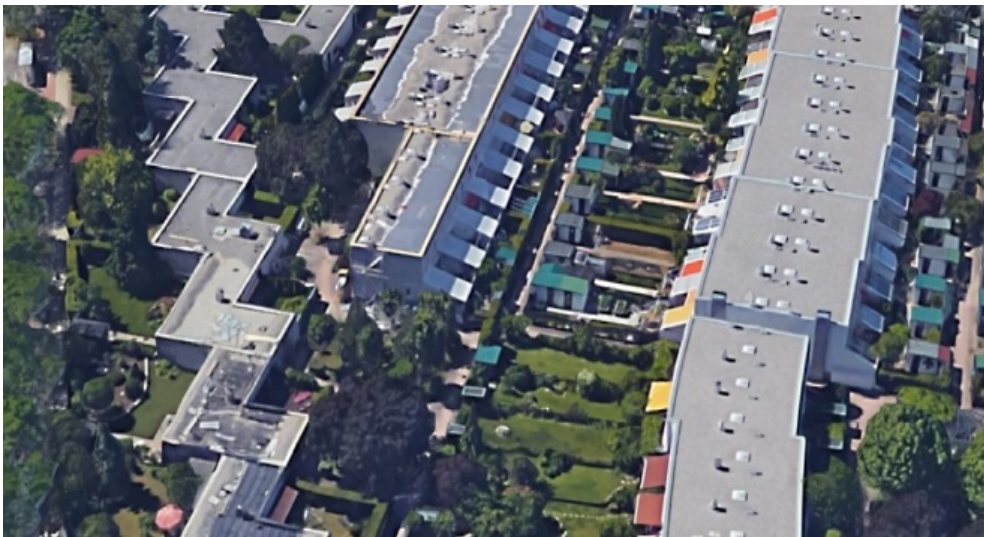
Letecký pohled na sídliště Verdi - útvar jasně definovaných tvarů v rovině periférie mezi rodinnými domky a továrnami.

Zdroj foto: Google maps

Kompozice stavebního souboru Verdi je tvořena řadovými a atriovými domy s vlastními oplocenými zahradami s bohatými a komponovanými veřejnými prostory uvnitř sídliště. V původně rovinném terénu pracuje architekt i s jeho umělým výškovým tvarováním: pod sídlištěm jsou umístěny podzemní garáže, které jsou zapuštěny jen částečně, a některé domy jsou tak postaveny na vyvýšené úrovni. Tyto řadové domy mají pak úroveň přízemí osazenou ještě asi 1 m nad touto rovinou.



Detaily leteckých pohledů na sídliště Verdi. Zdroj foto: Google maps



Detaily leteckých pohledů na sídliště Verdi. Zdroj foto: Google maps

Středem sídliště procházejí dvě silnice, které jsou zahloubené pod úroveň veřejných parkově upravených prostor a jsou překonávány pěšími lávkami. Tato bohatost výškových úrovní v principu nízkopodlažního sídliště má výrazný vliv na úspěch řešení. Obdobný koncept funkcionalisticky jednoduchých domků avšak bez výškového odstupňování v rovinatém terénu Vídně použil Roland Rainer např. v případě sídliště Tamariskengasse - kvalita prostředí tohoto projektu je, domnívám se pravděpodobně z tohoto důvodu, nižší. Na rozdíl od sídliště Gartenstadt Puchenau u Linze, kde Rainerovu řešení pomáhá, že domy sledují přirozeně tvarovaný terén. U sídliště Verdi však architekt vytváří krajinu vlastní s velkým úspěchem.



Chodník mezi řadovými domy, viděno ze zvýšené pěší lávky nad silnicí.

Zdroj foto: autorka

Architektura samotných domů je velmi jednoduchá, nicméně celé sídliště je mistrovsky komponované. Zkušenost s porovnáním různých sídlišť ve vídeňské rovině nám ukazuje, jak důležité je výškové utváření zástavby, existence dominant a orientačních bodů. Pokud stavíme v dramatictější terénní konfiguraci, navazujeme na historickou zástavbu nebo máme na pozemku vzrostlou zeleň, je možné pracovat s monotónními tvary o stejné výšce. Pokud však takové podmínky k dispozici nejsou, je důležité, aby architekt vědomě komponoval výškovou siluetu zástavby.¹⁴⁵

¹⁴⁵ další zdroje informací:

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b007569.pdf>

<https://maiknovotny.com/text/harry-glueck-der-grossteil-der-menschen-wohnt-nicht-sondern-lebt-unterkueften>



Dlouhé cesty uvnitř sídliště jsou lemované jednotnými dřevěnými tmavě zelenými ploty a živými ploty, samotné domy téměř zanikají, vnější prostory jsou vzdušné a majestátní. Zdroj foto: autorka



Uvnitř zaoblených částí kompozice vznikají ve středu parkově upravená prostranství. Zdroj foto: autorka



Parkově upravená náměstí jsou doplněna pergolami, lavičkami, fontánami... Zdroj foto: autorka



Úzké uličky bez aut se rozšiřují do komponovaných centrálních prostorů. Zdroj foto: autorka

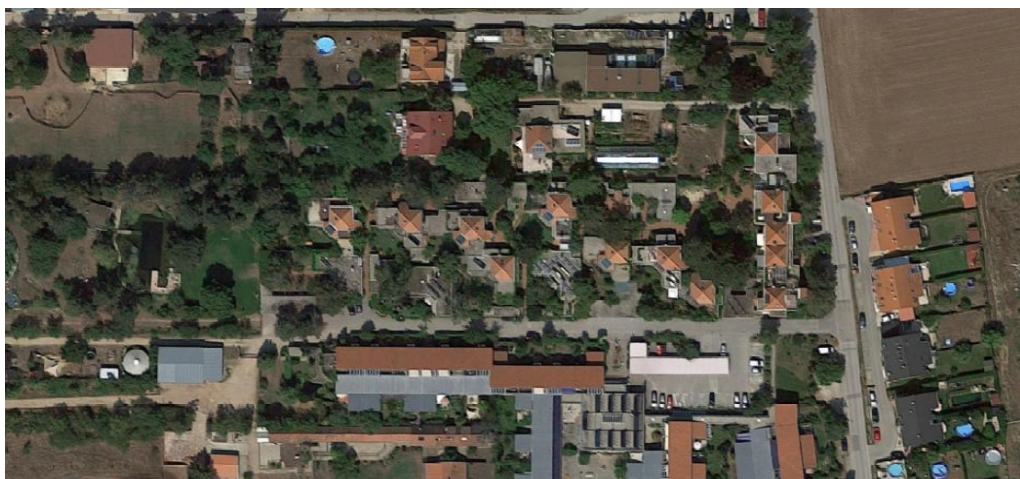


Detail jednotného, ale zároveň individualizovaného, oplocení soukromých zahrad. Zdroj foto: autorka

Investorem stavby bylo velké stavební družstvo Wien Süd
Soubor obsahuje 396 obytných jednotek, jejichž průměrná užitná plocha je 99,7 m². Rezidenční hustota je přibližně 113 obyvatel / ha.

Helmut Deubner: Ökosiedlung, Gänserndorf

V malé obci v okolí Vídně bylo v roce 1988 postaveno experimentální sídliště především s cílem ověření nových ekologických principů návrhu a výstavby. Obsahuje 11 rodinných domků, každý s malou uzavřenou zahrádkou, 10 bytů, ateliér architekta, mateřskou školu (která tomu účelu dnes již neslouží), samostatnou saunu, koupací rybník, skleník, truhlářskou dílnu a další společné prostory. Stavby využívají dešťovou vodu jako užitkovou pro provoz domácnosti, solární kolektory pro ohřev teplé vody - technologie, které v době výstavby nebyly běžné. Všechny obytné jednotky mají jižní orientaci, mají mnoho teras a balkonů, navržených se záměrem rozšířit soukromé obytné prostory a zároveň nabídnout více možností pro interakci se sousedy. Soukromé zahrádky oddělují 1,8 m vysoké zdi. Auta parkují pod přístřešky na okrajích areálu. Mezi domy procházejí dlážděné cesty, otevírají se vnitřní dvory s dětským hřištěm, malým náměstím s komponovanou zahradou. Tento projekt je významný především pro svůj celostní důsledně ekologický přístup.



Letecký pohled na areál, soubor domů „Ökosiedlung“ je uprostřed. Zdroj foto: Google maps



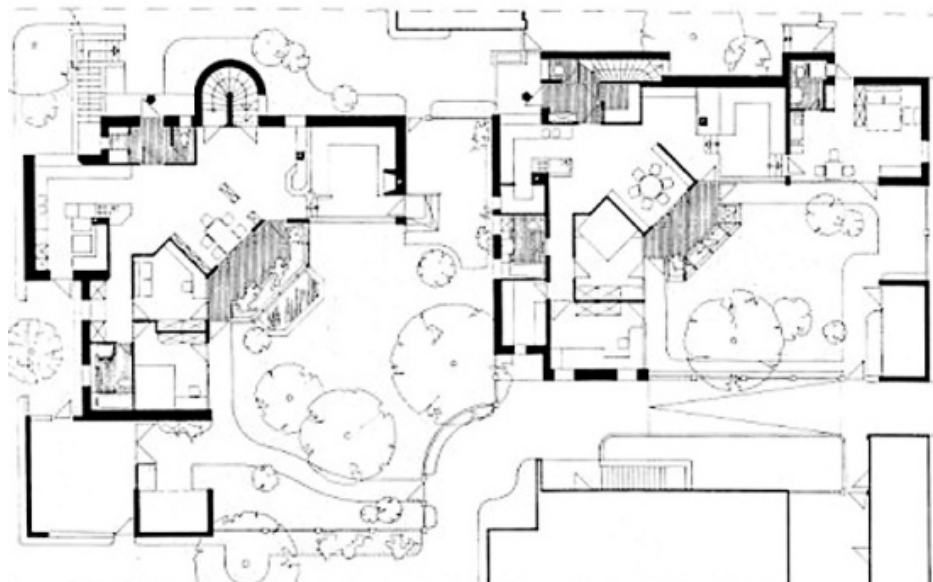
Domy jsou obklopeny upravenými společnými prostory - pergolami, zahradou. Zdroj foto: autorka



Plán sídliště. Zdroj obrázku: <http://www.ibo.at>

Ekologický koncept byl v době vzniku tohoto projektu vnímán poněkud odlišně od převládajícího diskursu dnešní doby - nejen jako použití technologií sloužících především ochraně klimatu, ale jako komplexní přístup, který klade důraz vedle nízké spotřeby energií i na zdravé vnitřní prostředí pro obyvatele a bohatý sociální život, tedy všechny složky udržitelnosti. Součástí návrhu je použití materiálů, které jsou považovány za zdravé z hlediska absence možných emisí škodlivých látek, magnetického vyzařování elektroinstalace, příznivého prostředí

z hlediska vlhkosti... Je počítáno se společným hospodařením s biologickým odpadem, jeho využíváním pro zahradu, některá obydlí mají kompostovací WC. Sociální koncept počítá s možností bohatých společných aktivit obyvatel, ale též poskytuje dostatečně uzavřené soukromé prostory.



Ukázka půdorysu 2 domů. Zdroj obrázku: <http://www.ibo.at>



Prostory uvnitř areálu. Zdroj foto: autorka



Společná zahrada, dětské hřiště, jezírko. Zdroj foto: autorka



Letecký pohled na areál. Zdroj foto: Google maps



Jeden z rodinných domů s přístřeškem pro parkování.

Zdroj foto: autorka

Areál domů je vystavěn z kvalitních přírodních materiálů - pálených cihel, dřeva, dnes je doplněn hustou udržovanou vzrostlou zelení. Poskytuje na první pohled velmi kvalitní bydlení, kde jednotlivé obytné jednotky sice nemají velké rozměry a soukromé zahrádky jsou minimální, společně sdílená místa a vybavení však významně prostor rozšiřují. Poměr otevřených a uzavřených míst se jeví jako ideální. Areál působí z vnějšku jako uzavřenější, vnitřní prostory a zákoutí jsou však i veřejně přístupné a velmi bohaté. Podle slov architekta ¹⁴⁶, ¹⁴⁷ byl koncept inspirován dílem Rolanda Rainera. Ekonomická hodnota domů je po téměř 30 letech od výstavby vysoká, někteří obyvatelé se již vyměnili, ale tato výměna nepůsobí potíže - nově příchozí nakupují bydlení s vědomím jeho pravidel a návazností. V sousedství byl později postaven další objekt podle návrhu stejného architekta, který funguje na podobných principech. Jeho architektonická působivost však podle mého názoru již není tak vysoká jako u staršího souboru, především kvůli jeho uzavřenosti, nedostatečné komunikaci s okolím.

¹⁴⁶ <http://www.atelierdeubner.at/>

¹⁴⁷ http://www.ibo.at/documents/Nicht_nur_Hause.pdf



Bytové domy orientované k ulici na okraji areálu. Zdroj foto: autorka



Jeden z rodinných domů za zdí oddělující soukromý dvorek.

Zdroj foto: autorka

Stavební soubor je kombinací nízkého třípodlažního bytového domu, který vytváří hranu zástavby s ulicí, a rodinných domů, které však jsou soustředěny těsně u sebe bez zbytečných komunikací. Sdílené polo-veřejné prostory mají velmi vysokou užitnou, estetickou i praktickou hodnotu.

Investorem stavby bylo družstvo stavebníků - Baugruppe, financování výstavby bylo podpořeno výzkumným grantem rakouské federální vlády. Areál obsahuje 21 obytných jednotek. Rezidenční hustota je přibližně 130 obyvatel /ha.



Vnitřní prostranství souboru Ökosiedlung v Gänserndorfu.

Zdroj foto: autorka

Arge: Kamillenweg, Wien

Projekt v okrajové čtvrti Vídně byl postavený v letech 1988 - 1991 jako sociální bydlení na základě architektonické soutěže, v jejímž zadání byl požadavek na ekologické budovy s využitím solární energie a dřevěné konstrukce. Zadání soutěže požadovalo 19 obytných jednotek, nakonec byl vítězný tým pověřen návrhem urbanistické koncepce, 10 bytů a komunitního centra. Další 9 bytů bylo postaveno podle návrhu dalšího týmu v soutěži (Kislinger a Trudak). Autory jsou architekti skupiny Arge : Georg Reinberg, Martin Treberspurg, Erich Raith (dnes působící samostatně).^{148, 149}



Letecký pohled na stavební soubor: uprostřed pět řadových domů a společenský objekt podle návrhu skupiny Arge.

Zdroj foto: Google maps

Ekologický koncept je tvořen několika úrovněmi: promyšlenou orientací ke světovým stranám, která pomáhá dobré tepelné bilanci budov i přináší pozitivní psychologické působení, použitím dřeva jako „udržitelného“ stavebního materiálu, vytvářením optimálního

¹⁴⁸

<http://www.treberspurg.com/projekte/wohnen/wohnprojekte/reihenhausanlage-stadlau-wien-22/>

¹⁴⁹ <http://www.reinberg.net/architektur/A8>

mikroklimatu pomocí uplatnění maximálního množství zeleně a vody v návrhu stavby (zelené střechy, rybník). V neposlední řadě však bylo pamatováno i na možnost zdravého života obyvatel po psychologické a sociální stránce: areál zahrnuje kromě bohatých a upravených společných venkovních prostorů i poměrně rozsáhlý komunitní dům se společenskou místností s kuchyňkou, saunou, velkou dřevěnou terasou nad jezírkem. Vnitřní prostory celkem malého stavebního souboru jsou ponechány bez aut, která parkují pod přístřešky na okrajích zástavby.

Byty jsou uspořádány do řadových domů, mezi nimi je vytvořen vnitřní dvůr s jezírkem, který je však průchozí a volně napojený na veřejnou uliční síť. Byty mají soukromé zahrádky a na jih orientované zimní zahrady. Podstatou návrhu je orientace všech obytných prostorů k jihu tak, aby v průběhu zimních měsíců byly maximální tepelné zisky i pohoda obyvatel.



Vlevo společenský objekt s terasou nad rybníkem, vzadu řadový domek se vstupy ze severu. Zdroj foto: autorka



Vnitřní ulička s krytými vstupy do jednotlivých bytů ze severu. Zdroj foto: autorka



Pohled z ulice na jižní fasádu se zimní zahradou. Zdroj foto: autorka

Naopak severní fasáda slouží jako klimatický štít, jsou u ní umístěny obslužné místnosti, vstupy, dům je na severu nižší tak, aby nezastínil

jižní slunce domům v další řadě. (V dnešní době je účelnost striktního zachování orientace ke světovým stranám zpochybňována a otázkou je, zda i v tomto souboru by nebylo vhodnější směřovat hlavní fasády všech domů spíše do společenského jádra sídla než sice k jihu, ale směrem k fasádám okolních domů.) Rozložení obytných místností je flexibilní, počítá se s možným přemístěním příček v této části. Na jižní straně jsou zimní zahrady, jako přechod do venkovní zahrady jsou potom individuálně budovány balkóny, pergoly, přístřešky, které dovolují svým obyvatelům si stavbu individuálně přizpůsobit. Zimní zahrady jsou stíněny opadavými popínavými rostlinami. Hierarchie charakteru prostorů na ose soukromé / veřejné je tedy velmi bohatá, má mnoho úrovní.



Jezírko je zásobováno dešťovou vodou sbíranou ze zatravněných střech budov. Zdroj foto: autorka



Sídliště v kontextu okolních ulic a zástavby. Zdroj foto: autorka

Tento poměrně malý obytný soubor je často citován v literatuře jako vzorově ekologický. S pověstí, která ho předchází, lze po jeho návštěvě souhlasit, navíc i architektonické řešení velmi dobře zapadá do okolní celkem nezajímavé zástavby individuálními rodinnými domy v rovinatém terénu - nepovyšuje se nad ni, ale tvoří si vlastní uzavřenější, nikoliv však nepřístupné, jádro. Okolí je obyčejné až zanedbané, ulice s rozbitým asfaltem bez chodníků a nadzemní elektrické vedení mají rysy bydlení na periferii, architektura obytného souboru se s tímto dojmem shoduje a zároveň ho využívá - zde je možné si dovolit bydlet v barevně natřených domech charakteru zahradních domků a chat, v kontaktu s přírodou na vlastní zahrádce.

Bydlení v tomto souboru bude pravděpodobně velmi příjemné, zároveň splňuje aspekty všeho, co si představíme pod pojmem sociální: jednoduché, prostorově i stavebně úsporné, s komunitním zázemím, možnostmi společenského života i soukromí, neobtěžující.

Navíc jako téměř všude ve Vídni je sice umístěn v okrajové části, která je však velmi dobře napojena na veřejnou dopravu - stanice nadzemní dráhy je v docházkové vzdálenosti. ¹⁵⁰



Boční pohled: nalevo severní vstupní průčelí, napravo jižně orientovaná zimní zahrada. Zdroj foto: autorka

Investorem bylo neziskové stavební družstvo Neues Leben. Stavební pozemek má výměru 5631 m², užitná podlahová plocha staveb je 1251 m², zastavěná plocha objekty 950 m², zahrnuje 19 obytných jednotek. Hustota zástavby je tedy přibližně 34 obytných jednotek /ha a 100 obyvatel /ha.

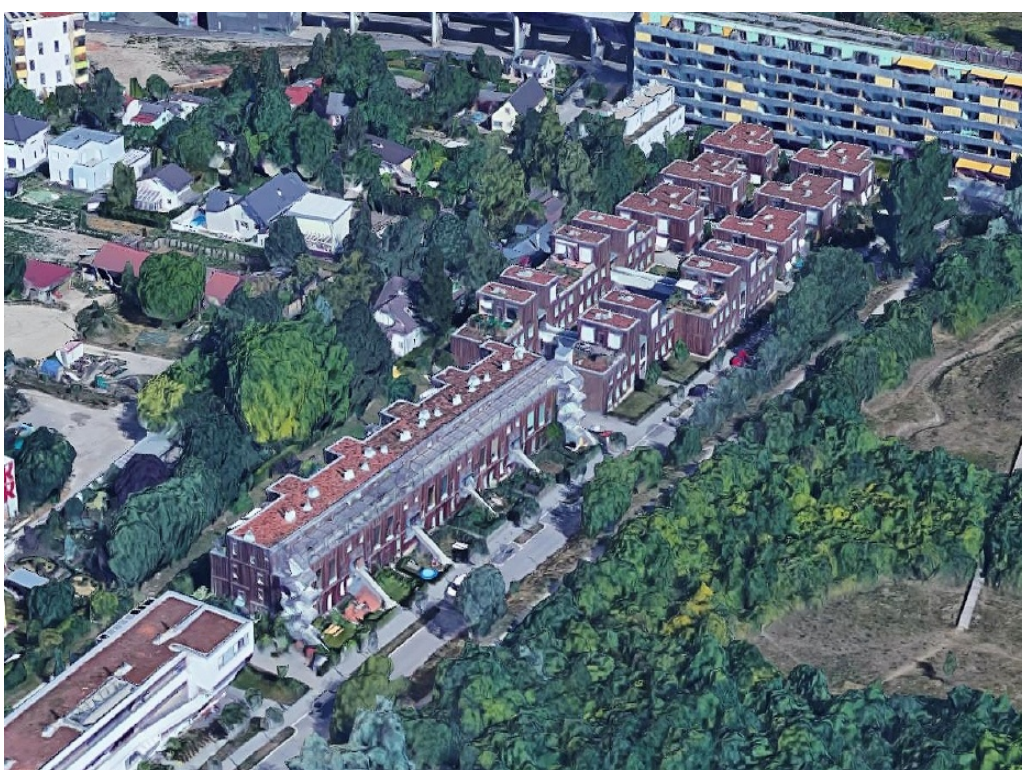
150

další zdroj informací: <https://nachhaltigwirtschaften.at/migrated/project/1411.php>

Czech, Krischanitz, Neuwirth: Generationen Wohnen, Wien

V bezprostřední blízkosti stanice nadzemní linky metra vzniká na okraji Vídně rozsáhlá nová zástavba. Její součástí je úzký pozemek mezi rodinnými domy a vznikajícím parkem. Autoři architektonického návrhu menšího nízkopodlažního sídliště byli vybráni na základě architektonické soutěže. ¹⁵¹ Zástavbu pozemku navrhla tři spojená architektonická studia, architekti: Hermann Czech, Adolf Krischanitz, Werner Neuwirth.

¹⁵² Plánování a výstavba probíhaly v letech 2007 - 2011. ¹⁵³



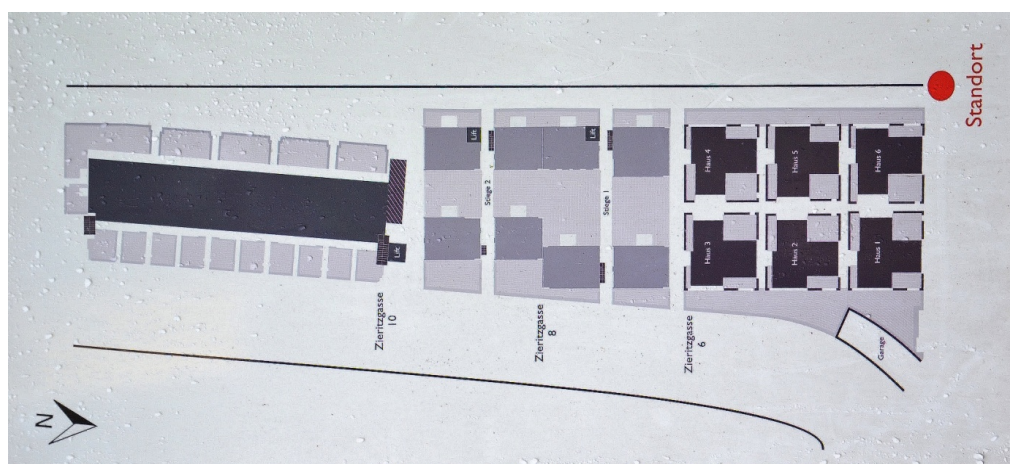
Letecký pohled na areál, v popředí část navržená Hermannem Czechem, uprostřed Adolfem Krischanitzem, nejvýše 6 objektů podle návrhu Wenera Neuwirtha. Zdroj foto: Google maps

¹⁵¹ <http://www.architekturwettbewerb.at/competition.php?id=155>

¹⁵² <http://krischanitz.at/index.php?inc=project&id=2705>

¹⁵³ <http://www.tagesspiegel.de/weltspiegel/sonntag/wohnungsbau-in-wien-die-wohnungen-schrumpfen/12989410-3.html>

Všechny části jsou sjednoceny stejným materiálem obkladu fasády z borovicových prken. Jednou z hlavních myšlenek návrhu bylo umožnit obyvatelům měnit uspořádání obydlí průběhu času a přizpůsobovat ho tak životním změnám. Je možné propojování obydlí ve směru vertikálním i horizontálním, bezbariérové uspořádání.



Situace staveb na tabuli v místě. Zdroj foto: autorka

Část zástavby navržená kanceláří Werner Neuwirtha je tvořena šesti samostatnými třípodlažními objekty, jejichž základní světlá výška podlaží je 4,05 m. Každý z domů je tvořen třemi buňkami obytného prostoru se schodištěm a příslušenstvím. Uspořádání počítá s možností vkládat do objektu stropy a podesty v různé výšce. Přízemní byty jsou bezbariérové. Přístup do bytů v horním podlaží je po venkovním schodišti. Střední část byla navržena kanceláří Adolfa Krischanitze, který použil formu dvou paralelních stavebních objemů s vnitřním dvorem. Nabízí 4 typy bytů nazývaných podle velikostí xs, s, m, l. Jsou možné různé kombinace bytů bez změn technického vybavení.



Domy navržené Wernerem Neuwirthem ze strany dvora.

Zdroj foto: autorka



Domy navržené Wernerem Neuwirthem ze strany ulice.

Zdroj foto: autorka

Střední část byla navržena kanceláří Adolfa Krischanitze, který použil formu dvou paralelních stavebních objemů s vnitřním dvorem. Nabízí 4 typy bytů nazývaných podle velikostí xs, s, m, l. Jsou možné různé kombinace bytů bez změn technického vybavení.



Malé soukromé zahrádky na vnější straně areálu. Zdroj foto: autorka



Mezi dvěma křídly domů je intimní dvorek. Zdroj foto: autorka

V nejužším místě pozemku vznikl dům uspořádaný do jedné hmoty podle návrhu architekta Hermanna Czecha.



Jediná hmota domu ponechává dostatek volného prostoru pro soukromou i otevřenou zahradu. Zdroj foto: autorka



Dům podle návrhu Hermanna Czecha ze strany ulice. Zdroj foto: autorka

Návrh je pokusem prolomit omezení daná tradičním vnímáním bytu a vytvořit bydlení připravené na změny celospolečenské i v individuálním životě lidí. Budova by měla poskytovat možnosti propojování, přestavby. K tomu jsou připraveny různé možnosti vstupů, dodatečného umístění schodišť, spojování bytů a vkládání pater. Nosná konstrukce domů je železobetonová skeletová, aby umožnila budoucí variabilitu.

Stavba je poměrně nová a tak nelze v této chvíli říci, co jaké míry bude skutečně docházet k jejím proměnám. Rozdělení území na tři části, na kterých pracovali tři architekti, kteří se domluvili na společných zásadách, avšak řešili zadání odlišně, je pozitivní, přináší do konceptu prvek lehkého zmatku a překvapení. Architekt Hermann Czech (*1936) je významnou postavou rakouské architektury, architekt Neuwirth je jeho bývalým zaměstnancem. ^{154, 155, 156}

Investorem stavby bylo velké stavební družstvo EGB.

Na stavebním pozemku o výměře 8 375 m² je umístěno 63 obytných jednotek o výměře 37 - 120 m². Užitná podlahová plocha všech bytů je 6 525 m², obestavěný prostor celkem: 20 797 m³. Hustota zástavby je tedy 75 obytných jednotek /ha a přibližně 225 obyvatel /ha. Je tedy relativně vysoká.

¹⁵⁴ <http://www.e-architect.co.uk/austria/wohnen-am-muehlgrund>

¹⁵⁵ <http://www.ebg-wohnen.at/ProjektDetail.aspx?id=86&typ=3>

¹⁵⁶ http://www.german-architects.com/de/projects/37886_Generationen_Wohnen_am_Muehlgrund

Fritz Matzinger

Architekt Fritz Matzinger¹⁵⁷ přes 40 let rozvíjí svůj model sousedského bydlení v domech se společným krytým atriem. V prvním z nich, který postavil v obci Leonding nedaleko Linze, sám žije a pracuje. Do dneška realizoval na 20 stavebních souborů tohoto typu. Stavby vytváří od prvního okamžiku ve spolupráci s budoucími obyvateli. Atriová forma navazuje na historickou podobu statků v Horním Rakousku, které jsou uspořádány kolem uzavřeného dvora, byla však inspirována též poznatky z uspořádání tradičních afrických vesnic. Jeho domy se skládají z 8-27 bytových jednotek kolem krytého atria.

Architekt vystupuje i jako developer svých domů, ve chvíli, kdy získá vhodný pozemek, vytváří skupinu budoucích obyvatel z lidí, kteří se mu jako zájemci dnes většinou sami hlásí. Projekt pak vzniká ve spolupráci se všemi budoucími obyvateli, podoba jednotlivých bytů je individuálně přizpůsobena jejich potřebám. Kromě atria, kde se rezidenti denně setkávají, mají domy i některé další společné vybavení, jako bazén, saunu, vinný sklep, kde se mohou i promítat filmy, hřiště nebo společnou zeleninovou zahradu. Přesná podoba záleží na vývoji požadavků klientů během práce na projektu. Uspořádání je úsporné z hlediska využití pozemku i nákladů na vytápění. Má tedy svoje přínosy i z hlediska celospolečenského. Sám architekt zdůrazňuje v rozhovoru sociální dimenzi svých projektů. Budoucí obyvatelé projdou společným procesem plánování a výstavby. Koncept podporuje komunikaci mezi rodinami a je prevencí osamělosti ve stáří, stejně tak zjednodušuje situaci rodičům malých dětí. Ideální je zastoupení různých věkových kategorií. Obyvatelé potom mohou mít podle úvah architekta i menší nároky na sociální zabezpečení od státu, nemají takové požadavky na školky či domy s pečovatelskou službou. Na druhé straně je třeba připustit, že dlouhodobé fungování takového projektu předpokládá, že skupina obyvatel je již na začátku vytvořena s ohledem na dobrou vzájemnou komunikaci, bývá sociálně homogenní. Nelze se pravděpodobně domnívat, že by soužití bylo nekonfliktní za všech

¹⁵⁷ <http://www.matzinger.at/>

okolností a při jakkoliv náhodném složení skupiny. Podle profesora Kahlinga ¹⁵⁸ proběhl v jednom z atriových domů architekta Matzingera z 80. let sociologický průzkum, který potvrdil vysokou spokojenost obyvatel s bydlením. Nebyla zjištěna velká sociální rozmanitost, jednalo se téměř výlučně o vzdělané rodiny střední třídy, téměř 30 procent z obyvatel jsou učitelé. V této souvislosti je třeba připomenout, že skupina obyvatel se tvoří již na počátku s ohledem na pravděpodobnost jejich dobré vzájemné komunikace. Vzniká tak sociálně homogenní skupina s podobnými zájmy, jejíž soužití se projevuje jako skutečně obohacující.

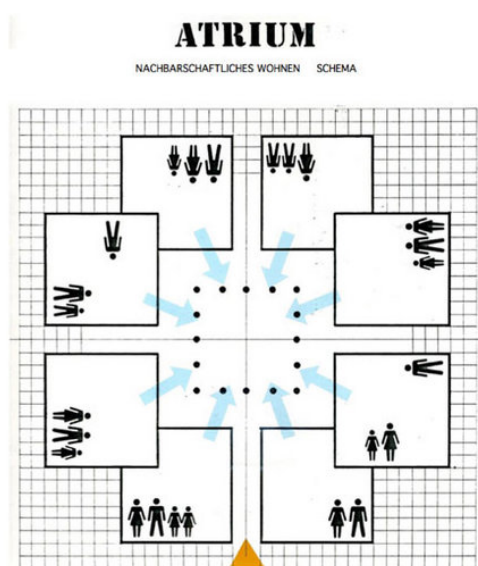


Schéma atriového uspořádání několika bytů (domů) podle architekta Matzingera. Zdroj obrázku: www.nextroom.at ¹⁵⁹

Myšlenka společného obytného atria pro několik domů našla další následovníky např. v Německu, kde ji používají další architekti. ¹⁶⁰

¹⁵⁸ KAHLING, Karlheinz. *The Social Aspects of Changes in Floor Plans of Dwellings*. Graz University of Technology, přednáška na konferenci Enhr Conference, Toulouse 2011. Dostupné z: <http://www.enhr.net/documents/2011%20France/WS25/Paper-Kahlig-WS25.pdf>

¹⁵⁹ Pozn.: Plánek na webové stránce již není dostupný

¹⁶⁰ Popis myšlenky a dalších projektů je např. zde: <http://www.wohnhof-atrrium.de/idee.html>

Obytný soubor Thürnau II poblíž Linze

Soubor Thurnau II z let 1991-1992 je mistrovským dílem architekta. Více jak 20 let starý projekt působí naprosto současně, je skvěle zasazen do terénu a krajiny. Na pozemku 6000 m² je zastavěno 1800 m², kolem 2 atrií je 16 domů, pod objektem společné podzemní garáže, které využívají svažitého terénu. Společné prostory kromě atrií obsahují bydlení pro hosty, saunu, dílnu, sušárnu, sklep. Na venkovních plochách je dětské hřiště a hřiště pro míčové hry. V tomto projektu nedošlo ještě k žádné výměně obyvatel. Měla jsem možnost hovořit s jednou rodinou, která potvrdila úspěšnost projektu. Zejména zdůrazňovali, že mezi dnes již dospělými dětmi obyvatel se vytvořila celoživotní přátelství. Architektonický jazyk architekta Matzingera se vyvíjel během dlouhých let jeho tvorby. Jeho nejstarší projekty měly určité futuristické prvky, v 80. letech účelně používal jemné postmodernistické tvarosloví. Zde prezentovaný soubor Thurnau II je použitím dřeva a barev inspirován pravděpodobně do jisté míry skandinávskou tradicí, ale navazuje též na tvary a materiály místních venkovských staveb.



Letecký pohled na venkovskou lokalitu se třemi stavebními soubory navrženými architektem Matzingerem. Soubor Thürnau II je ve středu fotografie. Zdroj foto: Google maps



Letecký pohled na soubor Thürnau II je ve středu fotografie. Zdroj foto: Google maps



Dálkový pohled, zasazení do krajiny v malé obci. Zdroj foto: autorka



Návrh každého bytu je individuálně upravený pro jeho obyvatele, včetně exteriéru. Zdroj foto: autorka



Zahrady nejsou oplocené. Zdroj foto: autorka



Příjezd k objektu, vjezd do podzemních garáží pod objektem.

Zdroj foto: autorka



Dvoupatrové společné vnitřní atrium propojuje všech 8 bytů.

Zdroj foto: autorka

Sám architekt zdůrazňuje,¹⁶¹ že vzhledem k procesu plánování, ve kterém mají velké slovo budoucí obyvatelé, nemá on sám nad konečnou podobou stavby plnou kontrolu. Výsledek je pak překvapivě živý, dobře koresponduje s rostlou původní zástavbou tradiční obce, zároveň však poskytuje obyvatelům moderní pohodlné bydlení. Každá domácnost má svoji soukromou zahrádku, ale většina pozemků kolem domů není oplocená, hřiště na míčové hry mohou využívat i ostatní obyvatelé obce.

Investorem stavby bylo družstvo stavebníků - Baugruppe.

Obytný soubor se skládá z 16 obytných jednotek, na pozemku 6 000 m², zastavěná plocha je 1 800 m². Hustota zástavby je tedy přibližně 27 obytných jednotek /ha a 80 obyvatel /ha.

Gugl-Mugl

Novější z dokončených obytných souborů od architekta Matzingera je terasový dům „**Gugl-Mugl**“, umístěný na svažitém pozemku ve čtvrti Gugl v Linzi. Výstavba probíhala v letech 1999-2000. Forma je ovlivněna polohou na prudkém severním svahu, je navržena tak, aby do domů vnikalo maximum slunce. 27 domů, mezi nimiž kolmo ke svahu probíhá společné prosluněné atrium, je rozmístěno po obou jeho stranách. Atrium o ploše téměř 500 m², které překonává 13 m výškového rozdílu, je rozděleno na několik zón v různých výškových úrovních. Tyto zóny obsahují dvůr, zimní zahradu, knihovnu, kavárnu, dětský koutek. Téměř všechny byty mají střešní terasy. Na parcele se podařilo zachovat mnoho starých vzrostlých stromů. Auta parkují v podzemních garážích. Společné vybavení je rozsáhlé, se saunou, hřištěm, společnými zahradami. Promyšlená členitost objektu, zasazení do terénu a bohaté vnitřní i venkovní společné plochy splňují všechna kritéria velmi příjemného bydlení s lidským měřítkem.

¹⁶¹ KAHLING, Karlheinz. *The Social Aspects of Changes in Floor Plans of Dwellings*. Graz University of Technology, přednáška na konferenci Enhr Conference, Toulouse 2011. Dostupné z: <http://www.enhr.net/documents/2011%20France/WS25/Paper-Kahlig-WS25.pdf>



*Letecký pohled na obytný soubor Gugl-Mugl v Linci.
Zdroj foto: Google maps.*



Dálkový pohled na soubor Gugl-Mugl. Zdroj foto Reinhard Reiss, Mein Bezirk)



Jednotlivé obytné jednotky jsou individualizované, včetně fasády. Zdroj foto: autorka



*Prostor vnitřního stupňovitého atria. Zdroj foto: časopis
Inspirace 4/2014*



Přístup k hlavnímu vstupu s krytým chodníkem. Zdroj foto: autorka



Dům v pohledu z ulice skrývá svůj značný objem a souzní tak s okolím vilové zástavby. Zdroj foto: autorka

Investorem projektu bylo družstvo stavebníků - Baugruppe. 27 obytných jednotek je umístěno na pozemku o výměře přibližně 8 000 m². Hustota je tedy cca 34 obytné jednotky /ha, a 100 obyvatel /ha.

Albert Wimmer: Wohnen in Harbach, Linz

Projekt bydlení navržený vídeňskou kanceláří architekta Wimmera ¹⁶² je situován na kraji města, v prostředí, které má převážně charakter venkovský, s rozptýlenou zástavbou, v sousedství je ale velká budova školy a další bytové domy. Projekt vznikl mezi lety 1996-2000. ¹⁶³ Kancelář architekta Wimmera je větší architektonická kancelář z Vídně s asi 40 zaměstnanci, zabývající se širokou škálou projektů, navrhovala např. i nové Hlavní nádraží ve Vídni, sportovní stadiony či nemocnice v Rakousku i dalších zemích.



Letecký pohled na areál 13 řadových, bytových domů a dvojdomů.

Zdroj foto: Google maps

Pozemek se svažuje k jihu. Řady domů jsou orientovány kolmo ke svahu, s fasádami převážně na východ a západ. Použité základní typy domů jsou 3: řadový dům, dvojdom a bytový dům. Modulární systém tvoří základ pro individuální variace řešení. Na severní a jižní straně lokality jsou umístěny třípatrové dvojdomy s byty o 150 m² s hlavními obytnými prostory se severo - jižní orientací.

¹⁶² <http://www.awimmer.at/>

¹⁶³ <http://www.nextroom.at/building.php?id=219>



Zastavovací plán, zapojení do struktury okolní zástavby.

Zdroj obrázku: awimmer.at

Čtyři sekce řadovek obsahují 5 domů s asi 120 m² obytné plochy. Každý má svoji zahradu, velikost pozemku je kolem 200 m². Bytový dům má vždy jeden byt v přízemí a ve druhém a třetím podlaží mezonetový byt se střešními terasami. V podzemním podlaží jsou společné garáže. Prostranství mezi budovami je bez přístupu automobilů.



Fotografie stavu krátce po dokončení výstavby. Zdroj foto: awimmer.at



Fotografie stavu krátce po dokončení výstavby. Zdroj foto: awimmer.at



Prostor mezi řadovými domy. Zdroj foto: autorka



Přístupová cesta se vstupy do bytových domů. Zdroj foto: autorka

Podle vlastní anotace architekta Wimmera, sledoval projekt ideu „*individuality v komunitě*“. Jednotlivé domy představují variaci systému, celkový jednotný dojem, opakující se motivy, avšak v detailu proměnlivá řešení. V osách jsou komponované průhledy. Projekt, který v plánu i fotografiích působí poněkud schematicky, naplňuje ve skutečnosti dokonale deklarovaný záměr rozmanitosti v jednotě. Sjednocující prvky rádkového rastru, materiálového řešení (spodní patro v omítce, horní s dřevěným obkladem) dávají souboru pocit jistého pořádku a vznešenosti. Ve skutečnosti je však řešení velmi bohaté, kompozice ve svahu vytváří různé průhledy. Optimálně rozměrné plochy zeleně mezi domy jsou vzdušné, ale současně naplněné a útulné. Celý prostor mezi budovami uvnitř areálu je bez automobilů, uličky jsou úzké a intimní. Jedná se pravděpodobně o značně luxusní bydlení, luxus je ale tvořen správnou mírou všech prvků, dobrým architektonickým řešením. Soubor velmi dobře souzní i se svým okolím, se kterým má naprosto stejné měřítko i poměr zastavěné plochy a plochy zeleně. Je skutečně překvapivé, jak projekt, který podle plánů a fotografií působil dojmem poměrně standardní sestavy řadových domů, je ve skutečnosti bohatý. Pozemek je přístupný pro pěší návštěvníky a přesto poskytuje svým obyvatelům dostatek soukromí. Soubor působí jako dílo opravdu zkušeného tvůrce, se správnou dávkou všech ingrediencí.

Investorem byla mezinárodní developerská společnost UBM Realitattenwicklung AG.

Na pozemku o výměře celkem 19 000 m² je umístěno 80 obytných jednotek. Hustota je 42 obytných jednotek /ha a přibližně 126 obyvatel /ha.

Nussmüller Architekten: Kernhaussiedlung, Graz

Skupina 10 obytných domů byla prvním stavebním souborem postaveným s finanční pomocí v rámci experimentálního projektu místní vlády s názvem Modell Steiermark. Autory souboru, který vznikl mezi lety 1982 - 1984 jsou Nussmüller Architekten Graz ¹⁶⁴: Werner Nussmüller, Nikolaus Schuster, Herfried Peyker. Investorem bylo družstvo stavebíků - Baugruppe.



Letecký pohled na areál (zdroj foto: Google maps)

Všechny obytné soubory vzniklé s pomocí programu Modell Steiermark musely splňovat následující podmínky: ¹⁶⁵

- budou financovány podle předem stanovených pravidel
- většina budoucích obyvatel bude známa ještě před zahájením plánování stavby
- tito obyvatelé budou mít svůj hlas během procesu plánování stavby (zkušenost ukázala, že participace je jedním z nejefektivnějších nástrojů kontroly)
- budovy budou plánovány a stavěny s ohledem na okolní zástavbu a prostředí

¹⁶⁴ www.nussmueller.at

¹⁶⁵ www.gat.st_news_1980-modell-steiermark

- architekti budou většinou vybíráni prostřednictvím soutěží vyhodnocovaných za účasti budoucích obyvatel
- požadavkem je vysoká architektonická kvalita a variabilita uspořádání jednotlivých bytů
- architekt zodpovídá za úspěch projektu s ohledem na jednání s místním stavebním úřadem a za dodržení nákladů stavby
- developer stavby je neziskový a jeho činnost je omezena na technickou část organizace financování a řízení stavby



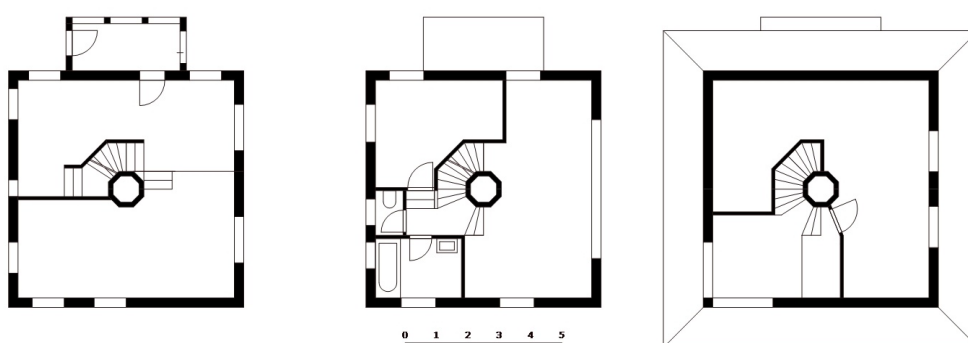
Domy jsou rozloženy kolem původního přírodního jezírka, které tvoří střed areálu. Zdroj foto: autorka textu

Soubor staveb je tvořen izolovanými domy, nicméně je silně přítomen jednotící koncept, obyvatelé sdílejí fyzickými bariérami nerozdělený polo-soukromý vnější prostor i společné vybavení. Domy mají relativně malé vzájemné odstupy kolem 4 m, ve svém středu však ponechávají velkorysý společný přírodní prostor. Urbanistický návrh zástavby sídla byl tvořen s maximálním ohledem na pozemek se vzrostlými stromy a přírodním jezírkem ve svém středu. Podstatou návrhu je jednotná hmota každého z domů, tvořená kostkou o hraně 7,5 m se stanovou střechou.



Odstupové vzdálenosti mezi některými domy jsou pouze 4m, ve středu je ponechán velkorý společný přírodní prostor. Zdroj foto: Google maps

Název „jádrový dům“ odkazuje na koncept stavby, v jejímž geometrickém středu je umístěna šachta pro rozvod teplého vzduchu a točité schodiště, které má rovněž nosnou funkci. Každý z domů má potom již individuální uspořádání jednotlivých podlaží podle potřeb jeho obyvatel. Stejný základní objem stavby a materiál dřevěného obkladu má u každého domu odlišnou barvu nebo rozložení a tvar okenních otvorů. Za 32 let od vzniku přibýly pak někde i menší přístavky. Základní sjednocující koncept je však stále velmi silný.



Schematické půdorysy jednoho z domů. Zdroj obrázku: autorka, podle podkladu ¹⁶⁶

¹⁶⁶ Podklad kresby: www.issu.com_gl_tugraz_docs_brochure.pdf



Dřevěné fasády domů s odlišnou barevnou úpravu, přístavky jednotu souboru nenarušují. Zdroj foto: autorka textu



Domy jsou rozloženy do kruhu kolem jezírka, jež tak tvoří střed, ke kterému se obracejí soukromé části zahrad domů, u některých domů jsou nad vodu vyložena dřevěná mola. Zdroj foto: autorka textu

Areál doplňuje malý společný zahradní domek v organickém tvaru šroubovice.



Na společném zahradním domku se čas podepsal nejvíce, jemnou krásu si však stále zachoval. Zdroj foto: autorka textu

Měla jsem možnost hovořit s obyvatelkou jednoho z domů a zároveň jednou z architektek, která na projektu pracovala, paní Ingeborg Nussmüller. Podle jejích slov se doposud nikdo z původních obyvatel nevyměnil a sídliště je po více jak 30 letech užívání stále velmi oblíbené. Jedná se sice o samostatně stojící rodinné domy, ale velká pozornost je věnována celku zástavby, společným prostorům, domy jsou umístěny s menšími rozestupy, než je běžné u izolovaných domů na vlastních parcelách. Pojetí je zároveň individualistické i kolektivní.

Domy mají zastavěnou plochu pouze 56 m² a užitnou podlahovou plochu 225 m².

Výměra pozemku je celkem: 5 435 m² + jezírko o ploše 893 m²
Hustota zástavby je tedy cca 18 obytných jednotek / ha a kolem 55 obyvatel /ha. Nejedná se tedy o vysokou hustotu, i když vyšší (zhruba dvojnásobně) než je běžná u izolovaných rodinných domů.

Hubert Riess: Tannhof-Siedlung II, Graz

V rámci projektu podpory kvalitní obytné architektury Modell Steiermark ¹⁶⁷ vznikl v roce 1991 i soubor 45 obytných jednotek v čtvrti Grazu Mariatrost. Čtvrť má dostupnou veškerou infrastrukturu, těsně vedle pozemku vede i tramvajová linka do centra města. Architekt uspořádal byty ve 2-3 podlažích do pěti objektů ve tvaru L kolem polo-zavřených dvorů. Každé obydlí má svůj vlastní vstup, ke vstupům některých bytů vede vlastní venkovní schodiště do druhého podlaží. ¹⁶⁸ Uvnitř dvorů jsou hřiště pro děti a zahradní skladovací domky. Většina přízemních bytů má vlastní zahrady, mezonetové byty s přístupem po schodech velké balkóny.



Letecký pohled na obytný soubor Tannhof-Siedlung II od architekta Huberta Riese. Zdroj foto: Google maps.

Architekt Riess vyhrál se svým návrhem soutěž v roce 1983. Byl autorem i zastavovacího plánu dalších sousedních stavebních souborů.¹⁶⁹

¹⁶⁷

http://www.iwtugraz.at/iw/tl_files/I_W/Mediathek/wohnbautetris/wbvo_sos11_nograsek_modell%20steiermark.pdf

¹⁶⁸ <https://www.baukultur-steiermark.at/projekte/tannhof-siedlung-ii-graz-mariatrost/>

¹⁶⁹ http://ftp.vc-graz.ac.at/pub/landsaving/hong_kong/soziolog_studie/wohnufr_stmk.pdf



Mezonetové byty mají vchody ve druhém podlaží přístupné po vnějším schodišti. Auta parkují na obvodu stavebního souboru, vnitřní dvory a uličky vedoucí ke vstupům jsou bez přístupu aut. Zdroj foto: autorka



Detail vnějšího schodiště. Zdroj foto: autorka



Ve vnitřních dvorech jsou umístěny skladovací domky i společné vybavení, prostor nabízí velmi bezpečné prostředí pro hru dětí.

Zdroj foto: autorka

Obyvatelé bytů byli zapojeni do závěrečné fáze přípravy projektu - mohli upravovat dispozice bytů a částečně i fasády. Tento obytný soubor je typologicky hybridní stavbou, na pomezí mezi kompaktní zástavbou rodinnými domy a bytovým domem.

Stavebníkem bylo družstvo GWS, Gemeinnützige alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen.

45 bytových jednotek je umístěno na pozemku o rozloze přibližně 8 500 m², hustota je tedy přibližně 53 obytných jednotek /ha a 160 obyvatel / ha.

Pentaplan

Velké architektonické studio z rakouského Grazu (Štýrského Hradce) Pentaplan Büro für Architektur und Design ¹⁷⁰ vytvořilo již několik projektů, které přinášejí inovativní přístup k tvorbě zástavby prostředí okrajů menšího města, s respektem k okolí a krajině.

Liquid Sky, Graz

Částečně zahloubený dům s vnitřními atrií, navržený architektem Wolfgangem Köckem ¹⁷¹ ze studia Pentaplan, je založený na neobvyklém principu, který autoři dále rozvíjejí ve svých novějších projektech: v kompaktní stavbě jsou vložena vnitřní atria, která obyvatelům poskytují soukromý venkovní prostor a osvětlují místnosti v hloubce dispozice. Místo stavby je na okraji Graze ve čtvrti Mariatrost, okolní rozvolněnou zástavbu tvoří směs rodinných domů, nízkých bytových domů, supermarketů, v sousedství je několik starších zajímavých nízkopodlažních obytných komponovaných sídlišť. Stavba vznikla v letech 1996 - 1999. Pozemek je maximálně ekonomicky využitý, dům kompaktní, z vnějšku působí jako menší nízký bytový dům, jeho uspořádání je však odlišné: je složen z 27 rodinných domů, které jsou uspořádány každý ve 3 podlažích. Návrh maximálně zužitkoval úzký pozemek, stavba je situována uprostřed, dům je tak oddělen od okolí dnes již hustě zarostlými zahradami.

¹⁷⁰ <http://www.pentaplan.at/>

¹⁷¹ <https://www.megaron.at/referenzen/teichhofweg-das-tiefe-haus/>



Letecký pohled na dům uprostřed snímku (zdroj: Google maps)

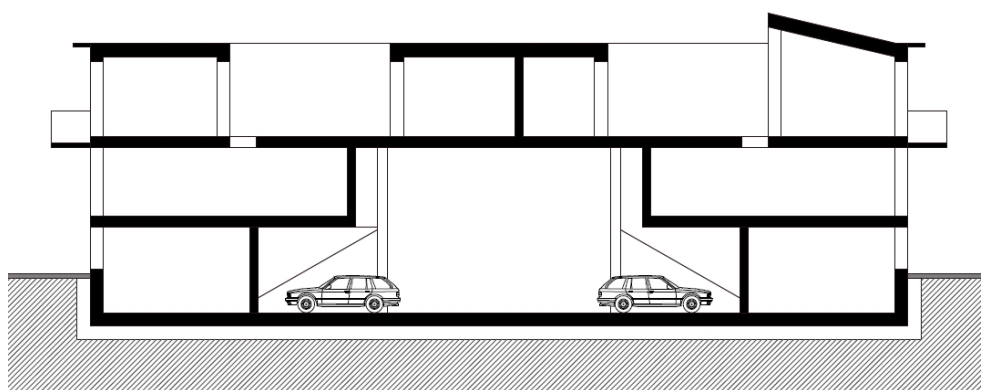


Dům je obklopen neoplocenou zahradou se vstupy do jednotlivých domů. Zdroj foto: autorka



Pohled na stavbu z ulice. Zdrojfoto: autorka

Hlavní obytný prostor každé jednotky je umístěn v nejvyšším podlaží, s místnostmi uspořádanými kolem atria. Ložnice jsou ve druhém podlaží. Snížené přízemí je vstupním patrem, které má kontakt s přiléhající zahradou. V suterénu celého objektu jsou společné garáže, v nichž má každý z obyvatel vlastní parkovací místo s přímým vstupem do svého obydlí.



Schematický řez domem. Nejnižší podlaží je částečně zapuštěné pod terénem, horní podlaží mají prosvětlená atria. Kresba autorka podle www.nextroom.at



Každý byt má v horním podlaží vnitřní atrium. Zdroj foto: megaron.at



*Do atria jsou orientované hlavní obytné místnosti.
Zdroj foto: megaron.at*



Pohled na stavbu z ulice, s oddělenými mírně zapuštěnými vstupy do jednotlivých řadových domů. Zdroj foto: autorka

Dům působí na první pohled jako konvenční a celkem fádní bytovka. Při vnímání zvenku jeho jednoduchý objem doplňuje živost vrostlých zahrad, částečné zapuštění přízemí opticky zmenšuje objem stavby, která se tak lépe propojuje s charakterem okolí. Bohaté vnitřní prostory, na které navazují zahrada i balkony na vnějšku stavby a atria uvnitř, poskytují obyvatelům bydlení s vysokou variabilitou typů prostředí. Investorem stavby byl komerční developer *Der Bauköper*. Pozemek má výměru cca 5 700 m².

Celkem je v objektu 27 obytných jednotek o výměře 80-110 m². Hustota zástavby je přibližně 52 obytných jednotek/ha a více než 125 obyvatel /ha - je tedy v porovnání s předchozími příklady poměrně vysoká.

Alphawolf, Graz

Poměrně rozsáhlý projekt studia Pentaplan s různými typy domů, pokrývající svah v oblíbené severní okrajové čtvrti Štýrské Hradce, asi 4 km od centra města. Byl vystavěn ve 4 etapách, zahrnuje i rekonstruované budovy bývalé cihelny. Různorodé typy zástavby jsou sjednoceny stejnou barvou fasády, světle cihlovou. Plánování a výstavba probíhaly v letech 2003 - 2011, v 6 etapách. ¹⁷²



Letecký snímek celého sídliště. Uprostřed je historická budova cihelny.

Zdroj foto: www.megaron.at ¹⁷³

Dle výstižné charakteristiky investora se jedná o sídlo, které splňuje ideál bydlení v přírodě a zároveň má městský charakter. Domy jsou terasové, atriové, řadové i izolované, každý z nich poskytuje venkovní soukromý prostor ve formě terasy, zahrady nebo vnitřního dvora či atria. Terasy umístěné ve svahu nabízejí krásné výhledy do okolní krajiny.

¹⁷² <https://eng.archinform.net/projekte/25969.htm>

¹⁷³ <https://www.megaron.at/referenzen/alphawolf-viktor-zack-weg/>

Inspirací pro utváření urbanistické kompozice byla podle serveru Nextroom ¹⁷⁴ podoba vinic, které tradičně obklopují jižní rakouské město Graz. Svah je severně orientovaný a záměrem autorů bylo poskytnout obyvatelům zároveň výhled, soukromí i dostatečné oslunění. Celá zástavba sleduje přirozené tvarování svahu a nevystupuje do velké výšky nad terén. V první etapě vznikly tradiční terasové domy, jejichž střešní terasy přecházejí v zahrady na terénu. Ve druhé etapě byly vystavěny atriové domy, s promyšlenou soustavou dvorů, atrií a zahrad.



Terasové domy se zahradami na přiléhajícím svahu.

Zdroj foto: megaron.at

Projekt zahrnuje i objekty historické cihelny Wolf, nacházející se ve spodní části svahu při hlavní silnici, která sloužila svému účelu až do roku 2001. Její budovy byly rekonstruovány a sjednoceny barevně s celým komplexem. Část slouží jako pronajímatelné kancelářské prostory a občanské vybavení (ordinace lékařů, víceúčelový sál). V přízemí jsou umístěny parkingy, v prvním patře pak 29 malometrážních bytů o výměře 53 - 90 m², které mají též prostorné terasy a atria. V další části historického prostoru cihelny jsou postaveny nové vícepodlažní řadové domy s větším otevřeným společným dvorem. Každý z domů má i svoje soukromé terasy a zahrady a vlastní parkovací stání přímo ve spodním nebo horním podlaží.

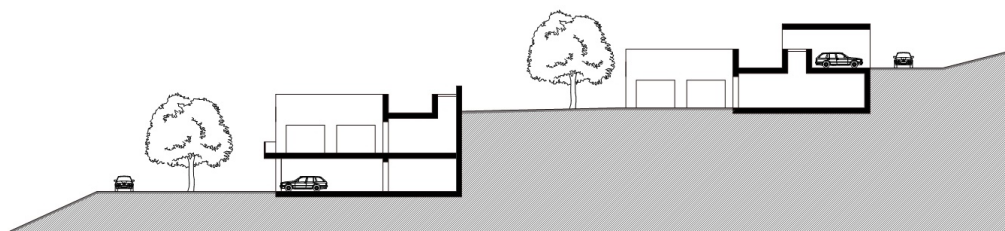
¹⁷⁴ <https://www.nextroom.at/building.php?id=19376>



Dimenze prostorů mezi budovami je navržena pro pohodlný přístup aut a je proto již značně rozvolněná. Stejně tak je parkováním aut ovlivněno rozhraní mezi soukromým a veřejným prostorem. Zdroj foto: autorka



Pohled na rekonstruovanou cihelnu, která tvoří spodní část areálu, a jsou v ní situovány menší bytové jednotky. Zdroj foto: megaron.at



Schematický řez ukazuje řešení jedné části zástavby zapuštěné v poměrně prudkém severním svahu. Kresba: autorka podle podkladů studia Pentaplan uveřejněných na www.nextroom.at

Poměrně rozsáhlá zástavba je na jednu stranu sjednocena stejnou barvou fasád, na druhou stranu je dostatečně různorodá, obsahuje několik typů domů. Je rozložena v poměrně dramatickém terénu, který hraje v celkovém působení velkou roli. Veřejné komunikace procházející zástavbou jsou značně široké, navržené pro přístup aut k jednotlivým domům, a odstupy jednotlivých budov tak poměrně velké. V některých případech tvoří rozhraní veřejného a soukromého prostranství různé formy parkovacích stání s negativními důsledky na tento vnitřní okraj. Některé části, jako např. řadové domy, jsou samy o sobě z architektonického hlediska konvenční, ze strany ulice působí nepřístupně, avšak na osluněné straně mají rozsáhlé soukromé zahrady a terasy. V části zástavby postavené do oblouku v nejvyšší poloze severního svahu jsou situovány domy s neobvyklou typologií: severní fasády mají poměrně uzavřené, s malými okenními otvory, hlavním venkovním prostorem domů jsou vnitřní atria zapuštěná částečně do terénu, některá s kontaktem s venkovním prostředím, některá úplně uzavřená uvnitř dispozice jednotlivých bytů. Architekt přináší motiv, který umožňuje dobré oslunění a osvětlení místností i s hlubší dispozicí domu, v husté kobercové zástavbě s nevhodnou orientací ke světovým stranám. Tento motiv použilo studio Pentaplan i na dalších stavbách: obytném domu Liquid Sky a velkém blokovém bytovém domě Eggenberg Peaks v centrální části Grazu a dříve uvedeném domě Liquid Sky. Zástavba je pocitově podobně rozvolněná jako okolní osídlení rodinnými domy a vilami. Citlivě kopíruje terén, bydlení je však více komunitní, než klasické izolované domy oddělené ploty, pozemek je intenzivněji využit, avšak nikoliv přetížen.



Pohled ze svahu nad sídlištěm Domy nevystupují nad okraj svahu, mají zelené střechy. Zdroj foto: megaron.at



Vnitřní atria domů v horních partiích severního svahu, zelené střechy objektů. Zdroj foto: megaron.at



Zelené střechy objektů na severním svahu. Zdroj foto: megaron.at

Investorem stavby byl komerční developer Wolf Projektwicklung GmbH. Z celkové výměry pozemku 180 000 m² tvoří 106 000 m² stavební pozemek. Užité podlahová plocha 250 obytných jednotek celkem je 25 000 m². Hustota je tedy přibližně 24 obytných jednotek /ha a cca 70 obyvatel /ha.

Literatura k tématu low-rise high-density

Uvedený přehled výstavby hustých kompaktních nízkopodlažních sídlišť je tvořen rešerší z mnoha zdrojů a vlastním terénním výzkumem. Souhrnně se tématem zabývají následující publikace, které jsou ojedinělé, nejsou mi známy žádné jiné souhrnné publikace s tímto tématem:

Helmut Schramm: Low Rise - High Density.

Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau ¹⁷⁵

Autor v úvodní části knihy konstatuje, že nízkopodlažní hustá zástavba může být dobrým nástrojem k organizaci periferie. Cílem publikace je poskytnout přehled tématu, které může být podle něj novou typologií vhodnou pro 21. století: *„Začátkem 21. století budou nutné nové strategie, které splní komplexní požadavky. Termíny jako krajina a příroda budou muset být nově interpretovány podobně jako typologie budovy nebo půdorysu.“* ¹⁷⁶ V první obecné části rozebírá stručně dějinný vývoj tohoto typu zástavby s kořeny v atriové dispozici v antice nebo v Orientu. Navazuje pak vývojem ve 20. století - zahradními městy, sídlišti *Werkbundu* v německy mluvících zemích, přes odkaz sídliště Halen a Rolanda Rainera. V části typologie rozlišuje typy podle tvaru a dispozice samotného jednotlivého domu na atriové domy (obdélníkový, tvaru L, polo-atriový, plně-atriový, s více atrií, řadový atriový dům, vícepatrový atriový dům, extrémně zahuštěný atriový dům) a řadové domy (s příčným schodištěm, postranním podélným schodištěm, se středovým podélným schodištěm, s bodovým schodištěm, split-level, s rozdělenými schodišťovými rameny). Zabývá

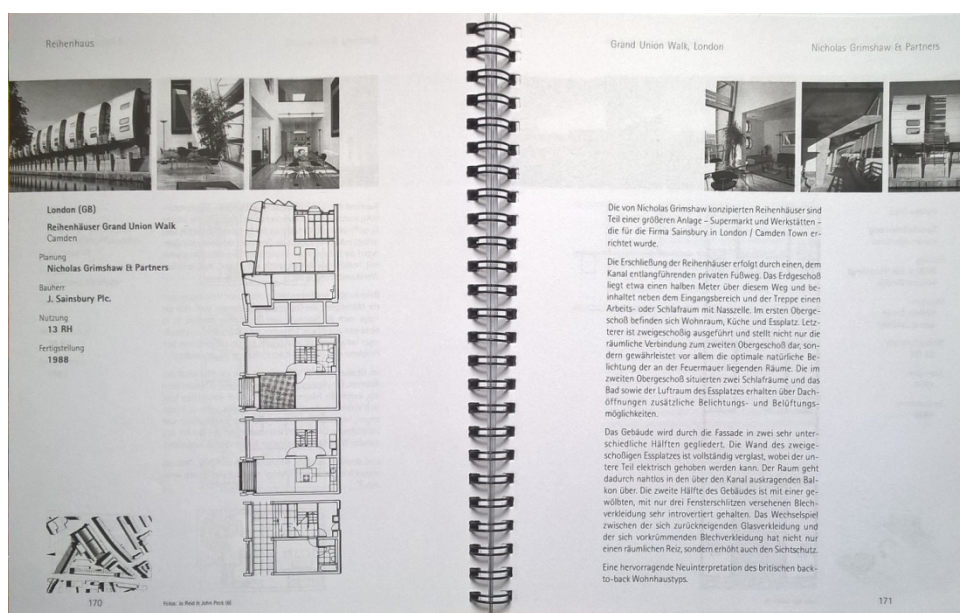
¹⁷⁵ SCHRAMM, Helmut. *Low rise-high density: horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau*. Birkhäuser, 2008.

¹⁷⁶ Citát strana 13: *„Neue Strategien werden notwendig sein, um den komplexen Anforderungen am Beginn des 21. Jahrhunderts gerecht werden. Dabei werden Begriffe wie Landschaft und Natur sich genauso einer Neuinterpretation stellen müssen wie die Gebäude - oder Grundrisstypologie.“*

se tedy více utvářením samotného domu, nikoliv zastavovacím plánem skupiny domů.

V další kapitole zkoumá kvalitativní kritéria, podle kterých bude stavby posuzovat. Kritéria volí následující: flexibilita a variabilita, řešení průchodu domem (*Wegführung*), prostorová struktura, soukromí venkovních prostorů, vlivem umístění garáže v domě. V kapitole o urbanismu uvádí příklady řešení v několika městech i neuskutečněné vizionářské projekty. Druhá část knihy popisuje stručně celkem 24 projektů *low-rise high-density* v několika evropských zemích, vytvořených mezi lety 1927 - 2006. Každý projekt je uveden základními údaji, krátkým textem, půdorysem jednotlivých domů a malými fotografiemi. Malé zastavovací plány celého území jsou připojeny jen v některých případech, nejsou uvedeny hustoty osídlení ani počty bytů.

Publikace je velmi dobrým materiálem pro základní orientaci v tématu. Soustředí se především na vývoj půdorysného uspořádání jednotlivých typů domů, které jsou vhodné do zhuštěného zastavovacího plánu.



Helmut Schramm: Low Rise - High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau. Ukázka uspořádání typické dvojstrany věnované jednomu projektu. Reprodukce foto: autorka

**Martina Desax, Barbara Lenherr, Reto Pfenninger: VerDichten:
Internationale Lowrise-Wohnsiedlungen im Vergleich** ¹⁷⁷

Kniha je atlasem 60 příkladů výstavby typu *low-rise high-density*, který začal vznikat jako výzkum v rámci magisterského studia studentů.

V krátkém úvodu zmiňuje jedna z autorek sociologické šetření, podle kterého chce pouze 30% dotázaných bydlet ve velkém městě. Ostatní preferují malé město nebo život mimo velkou aglomeraci. Ptá se, jaká kvalita bydlení je vlastně poptávána? Jaká má být kvalita výstavby bytů v těchto malých městech a okrajových částech?

„Zejména na periferii jsou dnes nová sídliště často navržena tak, že se izolují od okolního prostředí - kulturní krajiny i města, místo toho, aby se zapojily jako propustná a flexibilní struktura, která z nich těží.“ ¹⁷⁸

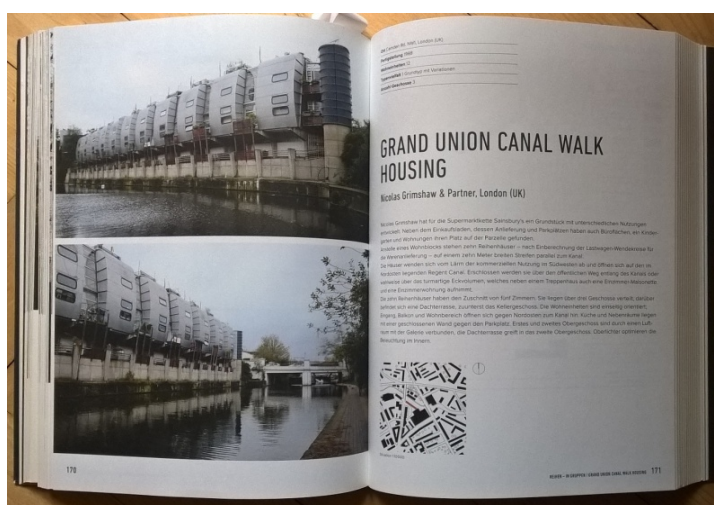
Je *low-rise high-density* anti-moderní nebo naopak orientované do budoucnosti?

Další část knihy je vytvořena jako atlas, kde jsou ke každému z projektů uvedeny základní údaje, fotografie, zastavovací plán a některé kvantitativní údaje, jako celková plocha pozemku, užitné plochy bytů, plochy veřejných prostranství. Dále jsou doplněny i základní půdorysy některých domů, schematické řezy a *schwarzplan* se širšími vztahy. Textový popis stavby je velmi stručný. Výběr zahrnuje obytné soubory vystavěné v době od 50. let 20. století do roku 2007, převážně v západní Evropě, výjimečně i v USA. Příklady jsou rozříděny do oddílů podle typologie na atriové, řadové, terasové (s rafinovaným výškovým

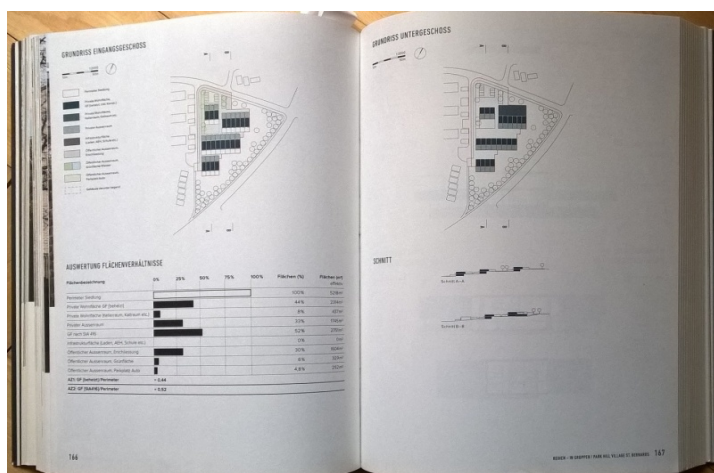
¹⁷⁷ DESAX, Martina, LENHERR Barbara, PFENNINGER, Reto. VerDichten: *Internationale Lowrise-Wohnsiedlungen im Vergleich*. Triest Verlag, 2016. ISBN-10 3038630020

¹⁷⁸ tamtéž: Citát strana 11: *„Gerade in der Peripherie werden neue Siedlungen oft autark gestaltet, sie schotten sich von der Umgebung - Kulturland von Stadt - konsequent ab, anstatt sich als durchlässige und flexible Struktur auf beides gleichemassen einzulassen und davon zu profitieren“*

uspořádáním), kompaktní v bloku a volné uspořádání. Typologicky je tedy zástavba rozčleněna více podle způsobu seskupování obytných jednotek, zastavovacího plánu. Publikace má velmi dobrou úroveň analýzy. Soustředí se především na popis kvantitativních veličin a přehlednou prezentaci situací a půdorysů k jednotlivým případům husté nízkopodlažní zástavby. Autory nejsou rozebírána kvalitativní hlediska u jednotlivých souborů. Za jistý nedostatek je možné považovat absenci závěrečného srovnání zjištěných veličin. Kniha byla pro můj výzkum inspirací pro uspořádání vlastní části kvantitativního výzkumu i zdrojem některých informací k jednotlivým projektům.



Martina Desax, Barbara Lenherr, Reto Pfenninger: Verdichten: Internationale Lowrise-Wohnsiedlungen im Vergleich. Reprodukce foto: autorka



Ukázka uspořádání typických dvojstran věnovaných jednomu z popisovaných projektů. Reprodukce foto: autorka

Karen Kubey Low-Rise High-Density - výstava v Centre for Architecture, New York a další práce

V roce 2013 připravila kurátorka Karen Kubey ¹⁷⁹ výstavu k tématu bydlení *low-rise high-density* v Centru pro architekturu v New Yorku. ¹⁸⁰

Výstava „*Low-rise high-density řeší nedostatek současných studií o tématu tohoto typu bydlení. Přes jeho trvalý význam z pohledu sociálního a environmentálního, současný architektonický diskurs se soustředí mnohem více na izolované rodinné domy nebo developmenty samostatně stojících vysokých budov. Např. neexistují žádná interview v angličtině zabývající se klíčovými stavbami low-rise high density navrženými Atelierem 5.*“ ¹⁸¹ Událost, kterou spolupořádala i AIA New York a Institute for Public Architecture, nabízela přehled této typologie ve Spojených státech za uplynulých 50 let. Navazovala na výstavu spojenou s výzkumem a experimentální výstavbou v New Yorku, která probíhala v 70. letech 20. století. Kurátorka se tématu věnuje dlouhodobě ¹⁸², ¹⁸³ spolu se zájmem o dostupné bydlení nebo suburbii. Její články jsou dobrým zdrojem informací o vývoji tématu v USA i celkově a v kontextu Evropy.

¹⁷⁹ <http://www.karenkubey.net/publications>

¹⁸⁰ <https://www.centerforarchitecture.org/exhibitions/low-rise-high-density/>

¹⁸¹ https://www.archdaily.com/364494/low-rise-high-density-exhibition?ad_source=search&ad_medium=search_result_all. Citát: „*Low Rise High Density addresses the lack of contemporary scholarship on this housing type. Despite its continued relevance from a socio-environmental standpoint, current architectural discourse focuses much more frequently on single-family homes or free-standing high-rise development. There are, for instance, no interviews published in English on the seminal low-rise, high-density housing designed by Atelier 5.*“

¹⁸² <https://urbanomnibus.net/2012/07/low-rise-high-density-housing-a-contemporary-view-of-marcus-garvey-park-village/>

¹⁸³ <http://www.karenkubey.net/lowrise>

Kohout, Štáfek, Tichý, Tittl: Můj dům, naše ulice, individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba.¹⁸⁴

Publikace českých autorů, kteří se dlouhodobě zabývají bydlením v kontextu jeho sociálních a urbanistických souvislostí, vznikla v roce 2014, paralelně s průběhem tohoto výzkumu. Tento fakt svědčí o vzrůstajícím zájmu odborné veřejnosti o typologii nízkopodlažního kompaktního bydlení. Autoři představují tuto typologii odborné i laické veřejnosti jako řešení nedostatků a problémů, které přináší nekoordinovaná individuální výstavba do našich obcí. Zasazují téma do kontextu naší lokální legislativy a společenského vývoje. Představují jednotlivá témata, spojená s tvorbou nízkopodlažní zástavby - hustotu, tvorbu místa, veřejný prostor, vztah soukromého a veřejného a jejich rozhraní. Popisují typologii způsobů zástavby podle způsobu sdružování domů a jejich prostorové organizaci. Na základě kritéria rezidenční hustoty srovnávají jednotlivé příklady typů zástavby. Důležitou částí je rozbor konkrétních ustanovení v naší legislativě a jak se v jejím rámci vypořádá se stavbami, jejichž typologie u nás stále není úplně běžná. Publikace je velmi cenným příspěvkem k tématu a překrývá se v některých oblastech s tématem této práce. Nevěnuje se do hloubky studiu jednotlivých příkladů zástavby *low-rise high-density* ani historickému vývoji typologie, ale spíše je používá jako ilustrace k vysvětlení popisovaných fenoménů. Dopodrobna rozebírá jednotlivé typologické varianty uspořádání a spojování domů.



Příklad dvojstrany s ukázkou různých typologií zástavby.

Reprodukce foto: autorka

¹⁸⁴ KOHOUT Michal, ŠTÁFEK František, TICHÝ David, TITTL Filip. *Můj dům, naše ulice, individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87068-11-32.

Shrnutí přehledu Low-Rise High-Density

- Uspořádání stavebních souborů *low-rise high-density* vycházejí ze tří zdrojů: 1. myšlenky zahradního města, které formuloval v 19. století Ebenezer Howard a které byly dále rozvíjeny a modifikovány mnoha autory a jsou významné pro kompaktní formu bydlení především ve formě řadových domů, 2. terasových domů sídliště Halen od atelieru 5, jejichž koncept byl inspirován nerealizovaným projektem Le Corbusiera Roq et Rob a 3. konceptu atriových domů, který začal rozvíjet Roland Rainer.
- Přemýšlení o tomto typu zástavby je ve většině studovaných příkladů motivováno cíli nejen ekonomickými, ale i společenskými a environmentálními - snahou o vytvoření lokální komunity s pevnými vnitřními vazbami, i respektem k přírodnímu prostředí a krajině.
- Většina studovaných příkladů zástavby vznikla za společenské podpory: buď jako součást výstavby přímo investované ze státních či městských programů výstavby dostupného a sociálního bydlení, s příspěvkem a úlevami pro nezisková stavební družstva, nebo na základě iniciace vzniku experimentální a kvalitní architektury.
- Různí autoři člení uspořádání domů do typologických kategorií. Shodují se na základním členění na domy řadové, atriové a terasové, případně s hybridní typologií, spočívající převážně ve výškovém překrývání. Nicméně každý ze studovaných zdrojů používá v jemnějším členění typologické kategorie poněkud odlišné, jejichž úhel pohledu směřuje buď více k dispozici samotného domu, nebo ke způsobu spojování domů do skupin.

- Rezidenční hustota v popisovaných příkladech se pohybuje od 55 obyvatel /ha u komponované zástavby izolovaných domků s bohatými přírodními prvky až po přibližně 400 obyvatel /ha u hybridní zástavby kombinující prvky rodinných a bytových domů, především ve formě vertikálního překrývání nebo uplatněním individuálních domů s menšími bytovými domy v jednom souboru. U větších celků sestavených z řadových nebo atriových domů lze běžně dosahovat hustoty kolem 150 obyvatel /ha. Všechny tyto hustoty jsou významně vyšší než hustota běžná v případě obvyklého zastavění izolovanými rodinnými domy, která bývá kolem 30 obyvatel /ha.
- Studované příklady jsou hodny zájmu a obdivu především pro vytvoření na první pohled kvalitního obytného prostředí jak pro své obyvatele, tak pro návštěvníky nebo obyvatele bezprostředního okolí. Podstatným prvkem kvality je bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů na stupnici od soukromého po veřejné.

Popis a hodnocení obytných souborů *low-rise high-density*

Hlavní cíl výzkumu:

Popsat a uvést do souvislostí charakteristiky kompaktních nízkopodlažních sídlišť jako potenciálně vhodné formy výstavby zejména příměstského bydlení.

Abychom mohli naplnit hlavní i vedlejší cíle výzkumu, tedy popsat a srovnat jednotlivé příklady kompaktní nízkopodlažní formy obytné zástavby s jinými formami a vzájemně mezi sebou, je třeba stanovit vhodná kritéria. V literatuře jsou používána kvantitativní kritéria spojovaná s hustotou a výměrami ploch s různými funkcemi. Kvalitativní hodnocení mívá formu subjektivní, esejistickou. V úvodním přehledu vývoje stavebních souborů *low-rise high-density* byla zvolena tato forma příběhu, s doplněním základních údajů, včetně kvantitativních. Pro podrobnější a přesnější posouzení kvality a srovnání vlastností vytvořeného prostředí u vybraných projektů kompaktních nízkopodlažních sídlišť byla pro potřebu tohoto průzkumu vytvořena metoda, kterou je možné aplikovat i pro vzájemné posuzování a srovnávání prostředí jiných (nejen nízkopodlažních) souborů staveb. Výběr hodnotících kritérií se soustředí na vlastnosti související obecně s udržitelností projektu, s kvalitou veřejného prostoru a návazností na okolí, a tedy řešení hlavních problémů spojených se současnou výstavbou v příměstském prostoru. Pozornost není zaměřena na kvality individuálního uspořádání vnitřních dispozic obydlí ani široké souvislosti umísťování vlastního souboru v rámci celého sídelního celku, ale na měřítko souboru staveb a jeho bezprostřední návaznosti a vnitřní prostranství.

Popis obytného souboru

Popisované údaje a metoda jejich získání










Ke každému popisovanému a hodnocenému projektu jsou uvedeny základní údaje jako místo stavby, autor návrhu, doba výstavby, počet

bytových jednotek, které byly zjištěny z dostupné literatury. Dále byl na podkladě veřejně přístupných geografických informací (jako např. *Flächenwidmungs und Bebauungsplan Wien* ¹⁸⁵, *Geoportal Graz* ¹⁸⁶, *Land Oberösterreich Geoinformation* ¹⁸⁷ nebo *Český úřad katastrální a zeměměřický* ¹⁸⁸) vytvořen parametrický plán území každého studovaného projektu. Přesnost takto vytvořeného plánu není absolutní, ale pro srovnání v měřítku celku soboru dostatečně vypovídající. Plán byl poté rozdělen na plochy dle využití tak, aby bylo možno vypočítat důležité číselné údaje, jako:

- hustota obytných jednotek / ha
- hustota obyvatel /ha
- vzájemné rozdělení ploch pozemku podle jejich funkce
- podíl ploch veřejně udržovaných venkovních prostranství / obyvatele

Jednotlivé plochy byly rozděleny na tyto sledované kategorie:

Legenda

	celková plocha sídliště
	soukromé zastavěné plochy
	soukromé venkovní plochy
	budovy občanského vybavení, komerční
	kryté veřejné venkovní plochy
	nezpevněné veřejné venkovní plochy
	zpevněné veřejné venkovní plochy
	krytá parkovací stání na terénu
	venkovní parkovací stání

¹⁸⁵ <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

¹⁸⁶ <https://www.graz.at/cms/ziel/8115447/DE/>

¹⁸⁷ <http://doris.ooe.gv.at/>

¹⁸⁸ <https://cuzk.cz/>

Rozdělení jednotlivých ploch do kategorií bylo určeno kombinací dostupných informací z map, fotografií a na základě vlastního terénního výzkumu (který proběhl u všech dále posuzovaných projektů).

1. Hustota obytných jednotek / ha

Základní srovnávací údaj, který hovoří o míře intenzity využití pozemku při zachování podmínek nízkopodlažního řešení charakteru rodinného bydlení. Tento údaj je přesný, je možné zjistit přesný počet obytných jednotek z literatury nebo bylo možné je přímo spočítat.

2. Hustota obyvatel / ha

Základní srovnávací údaj. Jak bylo vysvětleno v kapitole o hustotě, není většinou možné zjistit přesný počet bydlících obyvatel daného souboru. Je možné ho však odhadovat na základě statistických údajů a charakteru skladby jednotlivých bytů. Pro zjednodušení je počítáno s kvalifikovaným odhadem 3 osoby na bytovou jednotku v bydlení, které má spíše charakter odpovídající bydlení v rodinných domech s většími byty. Pokud je známo, že je v souboru staveb větší množství malých bytů, je vhodné tento údaj snížit. Odhad počtu 3 ob./ bytovou jednotku byl ověřen jako oprávněný u některých objektů, kde bylo možné zjistit i přesnější údaj o počtu bydlících osob (např. *Alexandra and Ainsworth Estate*). Přes tuto nepřesnost je důležité tento údaj uvádět, protože má značnou informační a srovnávací hodnotu, jedná se o kapacitu. Podle zjištění dříve uváděných výzkumů je hodnota 100 obyvatel / ha zlomovou pro hospodárnost veřejné správy, minimálně v našich podmínkách. Reziční hustota běžné zástavby izolovanými rodinnými domy se pohybuje kolem 30 obyvatel / ha, u blokované městské zástavby v Praze je pak kolem 260 obyvatel / ha. Sledovat tento údaj u zkoumaných souborů je tak důležité pro jejich zařazení na této škále.

3. Vzájemné rozdělení ploch pozemku podle jejich funkce

Při podrobnějším studiu zastavovacích plánů byly rozlišovány plochy jednotlivých částí pozemku podle jejich správy (soukromé / společné) a jejich funkce a úpravy. Vzájemné poměry těchto ploch mají velkou srovnávací a vypovídající hodnotu s ohledem např. na náročnost údržby společných ploch nebo environmentální udržitelnost. V některých případech není správce zjevný a byl odhadnut podle situace na místě.

4. Podíl ploch veřejně udržovaných venkovních prostranství / obyvatele

Tento údaj je důležitý pro představu o náročnosti a nákladnosti údržby veřejně spravovaných ploch pro správce a tedy i celkové udržitelnosti takto vystavěného prostředí.

Další kategorií faktických údajů, které popis sleduje, jsou informace o samotné existenci a míře výskytu prvků, které jsou významné pro tvorbu kvalitního prostředí: bohatou hierarchii prostranství, kvalitní rozhraní mezi prostory, vybavení prostranství. Na základě především terénního výzkumu byla doplněna tabulka zachycující míru přítomnosti těchto prvků, která potom slouží jako podklad pro hodnocení kvality souboru.

Kvalita

V další části stanovím na základě studia rámujeících témat práce sadu kvalitativních kritérií, která budou převedena do formy dotazníku s bodovým hodnocením a získají tak i kvantifikovatelnou formu. Tento průzkum má jednoduchou formou upozornit na důležitost těchto jednotlivých témat a přiřadit jim hodnotu. Dotazník bude doplněn i sadou kvantitativních hodnot v návaznosti na počty obyvatel, hustoty a plochy. Jsem si vědoma, že volba kritérií i hodnocení v takovém dotazníku je ovlivněno subjektivním konceptem kvality a nemůže být považován za absolutně platné, nicméně vychází ze studia dříve uvedených relevantních pramenů i z vlastní zkušenosti z terénních výzkumů. V kvalitativních kritériích by měl být obsažen základní cíl směřování k udržitelnosti - tedy vyváženému poměru ekonomické, environmentální i sociální a kulturní složky. Ke každému projektu pak bude připojen i krátký text. Obdobné typy dotazníků vyvinul a nabízí jako sadu nástrojů k použití zejména pro participaci např.

Gehl Institute ¹⁸⁹.

Vytvořený dotazník vyzkouším na příkladu několika stavebních souborů typu *low-rise high-density* a třech referenčních souborech staveb běžné zástavby. Zatímco u kvalitativních kritérií můžeme hovořit o přímé

¹⁸⁹ <https://gehl.institute.org/>

úměře - považovat jejich vyšší hodnotu za známku vyšší kvality, kvantitativní kritéria mají především hodnotu srovnávací, informativní, i když i u nich rozlišujeme některé preferované hodnoty a poměry.

Kvalitativní kritéria se soustředí na hodnocení celku stavebního souboru a jeho vnějších a společných prostranství, nikoliv na řešení interiéru samotných bytů. Tyto kvality považují za hlavní přínos sledovaného typu zástavby.

Na podkladě studia literatury a vlastního terénního výzkumu jsem vytvořila seznam důležitých kritérií, která v souhrnu vytváří kvalitu obytného souboru:

1. Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů
2. Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným
3. Vhodné zapojení souboru staveb do okolí
4. Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství
5. Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku
6. Vytvoření identity a pocitu místa
7. Pocit bezpečí
8. Dostatek soukromí
9. Vhodně umístěné plochy pro auta
10. Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství
11. Kvalitní krajinářské úpravy
12. Kvalitní dlouhodobá údržba

Rozbor jednotlivých kritérií kvality

1. Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů

Z úhlu pohledu tohoto výzkumu je užitečné zabývat se podrobněji typologií hierarchie společných a venkovních prostorů.

Bohatá hierarchie společných prostorů je významným prvkem celkové kvality souboru staveb, přispívající k jeho obytnosti a naplňování sociálních funkcí.

Na základě rozboru příkladů zástavby a rešerše literatury můžeme rozlišit několik kategorií takových prostorů z pohledu jejich umístění na stupnici od soukromého po veřejné:

- soukromý venkovní otevřený prostor: přístup má pouze obyvatel bytu, jako jsou atria a ohrazené zahrady
- soukromý venkovní krytý prostor: přístup má pouze obyvatel bytu, jako jsou altány, kryté terasy
- společné kryté prostory pro několik obytných jednotek: prostor není veřejně přístupný, přístup má předem určená skupina obyvatel. Jsou to vnitřní atria nebo společenské místnosti.
- společné venkovní prostory pro několik obytných jednotek: prostor není veřejně přístupný, přístup má předem určená skupina obyvatel. Jedná se o oplocené dvory a zahrady, případně např. bazény nebo hřiště s režimem přístupu pouze obyvatel daného souboru.
- veřejně přístupné kryté prostory: většinou různé altány, pergoly a besídky. Jsou sice veřejně přístupné, avšak pod sociálním dohledem obyvatel.
- upravené veřejně přístupné venkovní prostory: náměstíčka, parky, hřiště - komponovaná prostranství, kromě čistě utilitárních komunikací

Kladně je hodnocena širší škála a kvalita těchto prvků.

2. Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným

Důležitou složkou kvality, obytnosti a udržitelnosti jsou prvky na rozhraní veřejného a soukromého, jako předzahrádky nebo vstupy s možnou individuální úpravou nebo prostorem pro aktivitu. Samotná podoba prvků na rozhraní, jako zídek a plotů nebo oddělujících živých plotů, je velmi podstatnou složkou tvorby kvality prostředí, na kterou se v současné běžné praxi zapomíná. Problematické může být ovládnutí rozhraní vjezdy do garáží nebo stáními pro auta. Kladně je hodnocena kvalitní úprava a přítomnost těchto prvků.

3. Vhodné zapojení souboru staveb do okolí

Integrace souboru staveb do okolní krajiny i zástavby je vhodná z pohledu tvaru a materiálů stavby, i z pohledu funkčního: tedy navázání pěších tras a krajinných prvků. Kladně je hodnocena míra souladu v obou složkách.

4. Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství

Výhodou nízkopodlažních staveb husté obytné zástavby je, že přirozeně inklinují k dodržování příjemného lidského měřítka. V některých případech však jsou veřejná prostranství i uvnitř areálů dimenzována více pro automobilový provoz, vzdálenosti budov nebo vstupů do budov jsou příliš velké a drobnější měřítko ztrácejí. Kladně je hodnocena vhodná proporce mezi rozměry staveb a veřejných prostranství a větší frekvence výskytu vstupů do obydlení.

5. Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku

Obytné soubory s byty se zahradami, s bohatou hierarchií společných prostranství, jsou přirozeným místem (nejen) pro bydlení rodin s dětmi. Děti potřebují ke svému zdravému a přirozenému vývoji postupně objevovat svět, zkoušet v rozumně bezpečném prostředí hranice svých možností a rozšiřovat okruh, ve kterém se pohybují. Malé děti by měly mít možnost hrát si venku pod dohledem rodičů, starší děti by měly mít možnost využívat k rozvoji nejen dětská a sportovní hřiště, ale širokou škálu prostorů různého charakteru. Zároveň by měli mít sousedé přiměřenou míru klidu a soukromí, právo nebýt hrou dětí neustále obtěžováni. Kladně je hodnoceno uspořádání prostředí naplňující co nejvíce tato kritéria.

6. Vytvoření identity a pocitu místa

Pro identifikaci s místem a tím také jeho lepšímu přijetí obyvateli, které se projeví v jeho celkové udržitelnosti, je důležitá dobrá čitelnost, srozumitelnost prostředí, není vhodné přehnané opakování stejné neměnné formy. Estetická forma staveb by se neměla příliš odchylovat od obecně přijímané představy o domově a příjemném bydlení. Veřejná prostranství mají mít různý a poznatelný charakter, jehož význam může být podpořen umístěním uměleckých děl nebo náročnější krajinářskou

úpravou. Pokud obyvatelé vidí ze svých oken okna příliš mnoha dalších bytů, prostředí se stává anonymní. Kvalitní identita a pocit místa vzniká jako součet několika složek, jedná se o syntetické subjektivní hodnocení, *umělecký dojem*.

7. Pocit bezpečí

Bohatá a vhodně funkčně navržená hierarchie prostorů napomáhá k pocitu bezpečí. Jednak by měli mít obyvatelé pocit bezpečí před automobilovou dopravou - ta by měla být vedena tak, aby obyvatele neohrožovala. Druhou složkou bezpečnosti je pocit sociální kontroly nad okolím bydliště, zejména vstupem a místy, kde si hrají děti. Na tato prostranství by mělo být vidět alespoň z některých místností okolních domů. Tato kontrola je částečnou prevencí vandalizmu. Kladně je hodnoceno vhodné uspořádání dopravy v klidu a pohybu i kvalita sociální kontroly.

8. Dostatek soukromí

Pocit soukromí vytváří bohatá a vhodně navržená hierarchie prostorů - polo-soukromý prostor před vstupem jako filtr před vlastním obydlím a soukromé venkovní prostranství, jako zahrádka nebo terasa, které je skryto pohledům z oken okolních domů a z veřejného prostranství. K pocitu soukromí též přispívá, pokud je mezi okny jednotlivých bytů dostatečná vzdálenost nebo filtr vegetace. Kladně je hodnocena míra splnění uvedených podmínek.

9. Vhodně umístěné ploch pro auta

Na kvalitu prostranství uvnitř obytného souboru má velký vliv, zda jsou přístupná pro automobily, kde jsou situovány parkující automobily, jak jsou dimenzovány pojízdné plochy. Kladně je hodnocena kvalita návrhu, který navrhuje umístění a rozměry ploch pro automobily tak, že vzniká příjemné a bezpečné obytné prostředí. Zároveň je však třeba umožnit i komfortní přístup obyvatel k jejich autům.

10. Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství

Ke kvalitě společných a veřejných prostranství a života, který se na nich odehrává, přispívá i vhodné vybavení těchto prostranství mobiliářem

a dalšími prvky, jako jsou lavičky, pergoly, altány, ale i bazény nebo herní prvky. Kladně je umístěno vhodné umístění, volba druhu a funkční design takových prvků.

11. Kvalitní krajinářské úpravy

Krajinářská úprava prostředí má velký vliv na jeho obytnou kvalitu, estetiku, příjemné lokální klima, ale je i přínosem pro životní prostředí a přispívá tak k cíli celkové udržitelnosti. V neposlední řadě je údržba polo-soukromých a soukromých vegetačních ploch prostředkem vyjádření individuality obyvatel, místem jejich seberealizace i příspěvkem ke zdravému životnímu stylu. Kladně je hodnocena vhodná úprava a bohatá hierarchie takových ploch.

12. Kvalitní dlouhodobá údržba

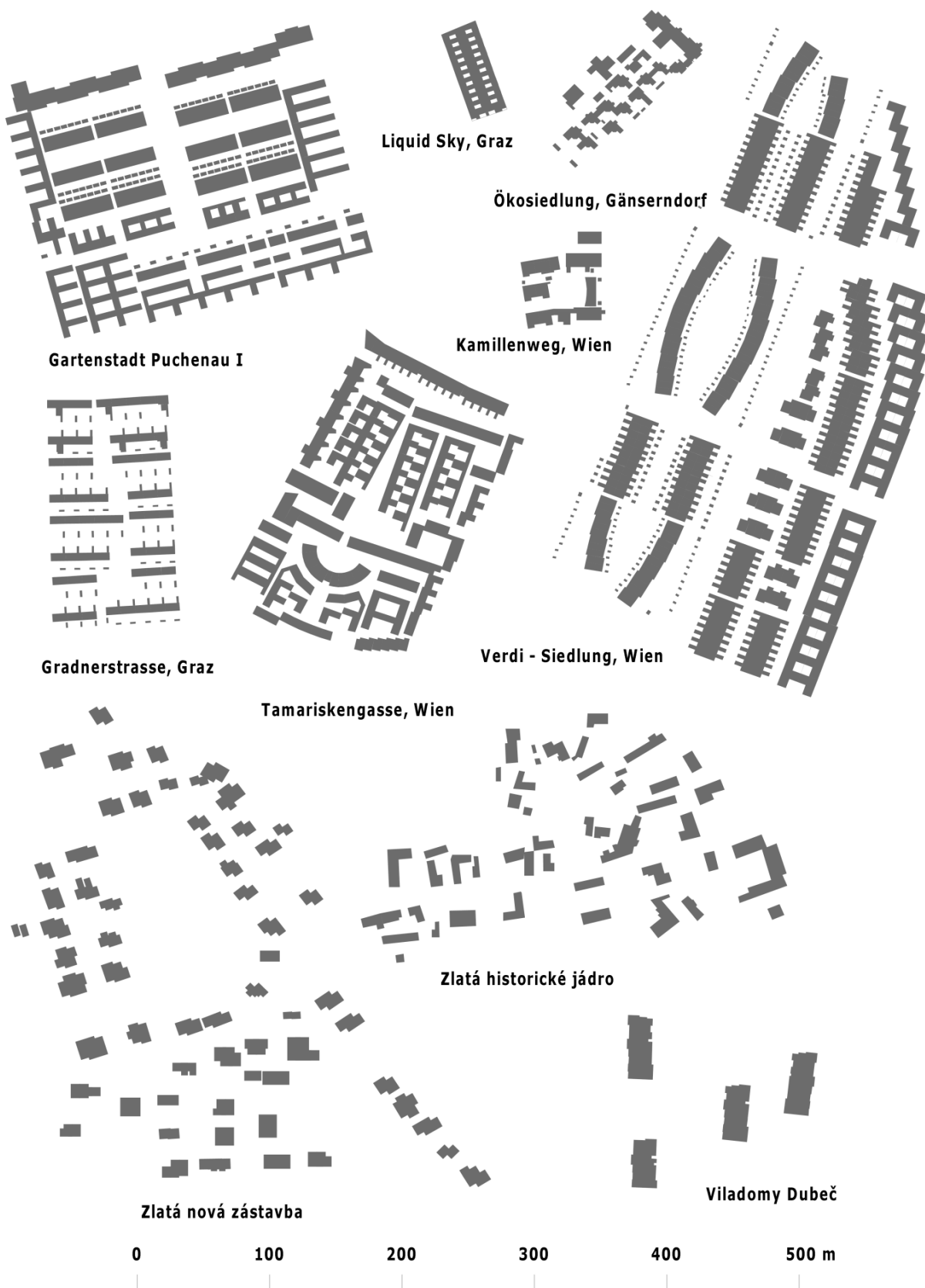
Návrh souboru staveb s bohatými společnými prostory by měl být koncipován tak, aby dobře umožňoval dlouhodobou údržbu. Je obtížné získat údaje o nákladech na takovou údržbu u jednotlivých stavebních souborů, jejich dobrý stav však svědčí o tom, že příprava samotného projektu i plánování jeho dalšího fungování proběhlo s rozmyslem a na dobrém základě. Kladně je hodnocen vizuální stav údržby ploch veřejných prostranství a společného vybavení.

Hodnocení kvality - tabulka

Pro každý zkoumaný projekt je do tabulky doplněno hodnocení každého z kritérií. Je zjevné, že takové hodnocení bude vždy záviset na subjektivním vnímání hodnotitele, nicméně i tak je dobrým nástrojem pro vzájemné srovnání jednotlivých projektů a strukturovaný náhled na jednotlivé složky kvality. Každému kritériu lze přiřadit váhu podle konkrétní situace. Pro účely tohoto výzkumu má zvýšenou váhu kritérium bohaté hierarchie prostorů, které bylo identifikováno jako zásadní. Naopak menší váhu má kritérium kvalitní údržby, které se obtížněji posuzuje a hlediskem doplňkovým. Výsledkem je souhrn bodové hodnoty, která je potom srovnávacím ukazatelem kvality mezi jednotlivými projekty:

Vzor tabulky:

název projektu					
Č.	Kritérium	Hodnocení 1-10 bodů	váha	hodnocení x váha	Zdůvodnění
1	Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů		1,5	1,5	
2	Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným		1	1	
3	Vhodné zapojení souboru staveb do okolí		1	1	
4	Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství		1	1	
5	Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku		1	1	
6	Vytvoření identity a pocitu místa		1	1	
7	Pocit bezpečí		1	1	
8	Dostatek soukromí		1	1	
9	Vhodně umístěné plochy pro auta		1	1	
10	Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství		1	1	
11	Kvalitní krajinařské úpravy		1	1	
12	Kvalitní dlouhodobá údržba		0,5	0,5	
celkem			12		



Komplexní popis a srovnání vybraných projektů *low-rise high-density*

Výběr projektů a metoda popisu a srovnání

K popisu a posouzení bylo vybráno celkem deset projektů, z toho tři referenční běžné zástavby a sedm příkladů studované typologie *low-rise high-density*. Metodu lze samozřejmě aplikovat na další projekty, zvolený výběr však poskytuje dostatečně ilustrativní obraz jejich srovnání.













Všechny popisované a hodnocené projekty byly prozkoumány v terénu. Vybrány byly tak, aby reprezentovaly širší paletu přístupů k návrhu kompaktních nízkopodlažních sídlišť i různý rozsah projektů. Dále byla důležitá možnost získání dostatečně přesných a relevantních informací. Roli při výběru hrála i úvaha o možné aplikaci přístupu v podmínkách České republiky.

Abychom mohli projekty typu *low-rise high-density* porovnat s jiným druhem zástavby, byly do srovnání zařazeny tři případy v našich příměstských podmínkách v současnosti běžné zástavby: nová zástavba izolovanými rodinnými domky (v obci Zlatá v blízkosti Prahy), historické centrum obce (tamtéž) a developerská výstavba čtyř bytových domů v prostředí lokality rodinných domů v malé obci Dubeč, která je dnes okrajovou městskou částí Prahy.

Těchto deset případů umožňuje porovnat základní vlastnosti i kvalitu vytvořeného prostředí jak různých typů kompaktní nízkopodlažní zástavby mezi sebou, tak se v současnosti převažujícími běžnými typy příměstské zástavby.




Pro výkresy situace dále popsaných projektů platí tato legenda využití ploch, vysvětlivky jsou též v tabulce ploch u každého projektu:

Legenda

	celková plocha sídliště
	soukromé zastavěné plochy
	soukromé venkovní plochy
	budovy občanského vybavení, komerční
	kryté veřejné venkovní plochy
	nezpevněné veřejné venkovní plochy
	zpevněné veřejné venkovní plochy
	krytá parkovací stání na terénu
	venkovní parkovací stání
	stromy
	centrum
	mobiliář

V tabulce **Hierarchie prostorů, veřejný prostor, rozhraní** platí tato legenda:

LEGENDA

prvek přítomen	
prvek částečně přítomen, v malé míře	
prvek nepřítomen	

(Mapy nejsou zobrazeny v jednotném měřítku, je připojena délka 10 m a severka).

Referenční zástavba

1. obec Zlatá - historické jádro

Historické jádro obce Zlatá se nachází ve Středočeském kraji, asi 10 km od okraje správních hranic hlavního města. Středem obce prochází frekventovaná silnice. O obci jsou zmínky již ve 14. století¹⁹⁰, zástavba jejího jádra vznikala postupně a pravděpodobně bez plánování. Uspořádání domů však přirozeně tvoří centrum - náves, která je intuitivním středem obce. Na návsi stojí obyčejné dřevěné stavení sloužící jako společenský prostor obyvatel, s připojeným dětským hřištěm. Vzhledem k blízkosti Prahy je v obci velký zájem o stavbu nových domů, ta se však odehrává v oddělené části území.



Obec Zlatá, celkový pohled, vlevo nová výstavba, vpravo historické jádro. Zdroj foto: mapy Seznam

¹⁹⁰ <https://www.obeczlatá.cz/>



Obec Zlatá, historické jádro. Zdroj foto: mapy Seznam








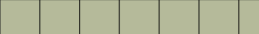







Zlatá - náves. Zdroj foto: autorka



Legenda

- celková plocha sídliště
- soukromé zastavěné plochy
- soukromé venkovní plochy
- budovy občanského vybavení, komerční
- kryté veřejné venkovní plochy
- nezpevněné veřejné venkovní plochy
- zpevněné veřejné venkovní plochy
- krytá parkovací stání na terénu
- venkovní parkovací stání
- stromy
- centrum
- mobiliář

PLOCHY, HUSTOTY, %

počet obyvatel	105*		
hustota obyvatel	24* ob./ha*		
% zastavění	17%		
% soukromé/společné	82/18		
počet bytů celkem	35*		
počet bytů na 1 ha	8		
výměra veřejných ploch / obyvatel	74 m ²		
 vymezení plochy sídliště	44 470 m ²	100%	
 soukromé zastavěné plochy	7 550 m ²	18%	
 soukromé venkovní plochy	28 970 m ²	65%	
 budovy občanského vybavení, komerční	140 m ²	0%	
 kryté veřejné venkovní plochy	0 m ²	0%	
 nezpevněné veřejné venkovní plochy	1 450 m ²	3%	
 zpevněné veřejné venkovní plochy	6 360 m ²	14%	
 venkovní parkovací stání	0 m ²	0%	

výměra individuálních pozemků 200 - 4 250 m²

% zastavění jednotlivých pozemků typicky v rozmezí 15 - 45 %







hrubá podlažní plocha 10 000 m² celkem, 2 200 m² / ha ***

* odhad (35 bytových jednotek x 3)

údaje jsou zaokrouhlené

*** odhad dle dostupných informací

HIERARCHIE PROSTORŮ, VEŘEJNÝ PROSTOR, ROZHRAŇÍ

soukromé venkovní otevřené prostory	●		
soukromé venkovní kryté prostory	◉		
společné kryté prostory	●		
společné venkovní prostory	●		
veřejně přístupné kryté prostory	○		
upravené veřejně přístupné venkovní prostory	◉		
předzahrádky, úprava vstupů, ohrazení	●		
čitelné centrum	◉		
stromy ve veřejném prostoru	●		
mobiliář ve veřejném prostoru	○		
sportovní a herní prvky	●		
vodní prvky	◉		
společná užitková zahrada	○		
výtvarné umění	○		

Hodnocení kvality prostředí

Zlatá - historické jádro obce					
Č.	Kritérium	Hodnocení 1-10 bodů	váha	hodnocení x váha	Zdůvodnění
1	Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů	8	1,5	12	Domy jsou formovány kolem návsi, mají předzahrádky
2	Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným	8	1	8	Většina domů má předzahrádky a vhodné oplocení
3	Vhodné zapojení souboru staveb do okolí	8	1	8	Domy mají tradiční měřítko, včetně obecní budovy
4	Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství	9	1	9	Tradiční stavby drobnějším měřítkem
5	Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku	9	1	9	Centrum obce je bezpečné a poskytuje mnoho prostorů pro hry
6	Vytvoření identity a pocitu místa	7	1	7	Přes poměrně chudé vybavení je centrum obce čitelné a zdůrazněné umístěním obecní budovy
7	Pocit bezpečí	8	1	8	Provoz aut kolem návsi je malý (ale okrajem prochází hlavní silnice), sociální dohled je dostatečný
8	Dostatek soukromí	8	1	8	Domy mají předzahrádky, dvory i zahrady, z oken je vidět jen omezené množství domů
9	Vhodně umístěné plochy pro auta	7	1	7	Řeší se na vlastním pozemku, v případě akce postačí náves
10	Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství	7	1	7	Náves obsahuje hřiště pro děti, obecní budova poskytuje zázemí
11	Kvalitní krajinářské úpravy	7	1	7	Úprava není věnována profesionální pozornost, přesto je v kombinaci s předzahrádkami upravená
12	Kvalitní dlouhodobá údržba	6	0,5	3	Povrchy jsou sice neopravené, avšak centru je věnována zjevná péče s přispěním obyvatel
celkem		93			

Referenční zástavba

2. obec Zlatá - nová výstavba

V katastru obce Zlatá vznikla a stále vzniká zástavba izolovanými rodinnými domy na původně zemědělské půdě. Ani tato nová výstavba se neřídí promyšleným plánem, ale spíše různými zájmy a bez rozvahy uplatňovanou soustavou platných předpisů. V této části obce však nevzniklo žádné přirozené centrum, není ani dobře navázána na historické centrum obce. Vynechané části uprostřed jsou přes odpor již bydlících též plánovány k zastavění. Tento typ zástavby je typickým reprezentantem podoby příměstské zástavby v obcích v pásmu přitažlivosti metropole.



Obec Zlatá, nová výstavba. Zdroj foto: mapy Seznam



Zlatá, nová výstavba. Zdroj foto: autorka















Legenda

- celková plocha sídliště
- soukromé zastavěné plochy
- soukromé venkovní plochy
- budovy občanského vybavení, komerční
- kryté veřejné venkovní plochy
- nezpevněné veřejné venkovní plochy
- zpevněné veřejné venkovní plochy
- krytá parkovací stání na terénu
- venkovní parkovací stání
- stromy
- centrum
- mobiliář

karta projektu

obec Zlatá - nová zástavba

PLOCHY, HUSTOTY, %

počet obyvatel	170* (213**)		
hustota obyvatel	21* (26**) ob./ha*		
% zastavění	11%		
% soukromé/společné	89/11		
počet bytů celkem	57 (71**)		
počet bytů na 1 ha	7 (9**)		
výměra veřejných ploch / obyvatele	51 m ² (41 m ² **)		
 vymezení plochy sídliště	82 000 m ²	100%	
 soukromé zastavěné plochy	9 350 m ² **	11%	
 soukromé venkovní plochy	64 000 m ²	78%	
 budovy občanského vybavení, komerční	0 m ²	0%	
 kryté veřejné venkovní plochy	0 m ²	0%	
 nezpevněné veřejné venkovní plochy	250 m ²	0%	
 zpevněné veřejné venkovní plochy	8 400 m ²	10%	
 venkovní parkovací stání	0 m ²	0%	

výměra individuálních pozemků 650 - 2 000 m²

% zastavění jednotlivých pozemků v rozmezí 10 - 30 %







hrubá podlažní plocha 15 000 m² celkem, 1 830 m² / ha ***

* odhad (57/71** bytových jednotek x 3) ** výhled po doplnění zástavby

údaje jsou zaokrouhlené

*** odhad dle dostupných informací

HIERARCHIE PROSTORŮ, VEŘEJNÝ PROSTOR, ROZHRANÍ

soukromé venkovní otevřené prostory	
soukromé venkovní kryté prostory	
společné kryté prostory	
společné venkovní prostory	
veřejně přístupné kryté prostory	
upravené veřejně přístupné venkovní prostory	
předzahrádky, úprava vstupů, ohrazení	
čitelné centrum	
stromy ve veřejném prostoru	
mobiliář ve veřejném prostoru	
sportovní a herní prvky	
vodní prvky	
společná užitková zahrada	
výtvarné umění	



Hodnocení kvality prostředí

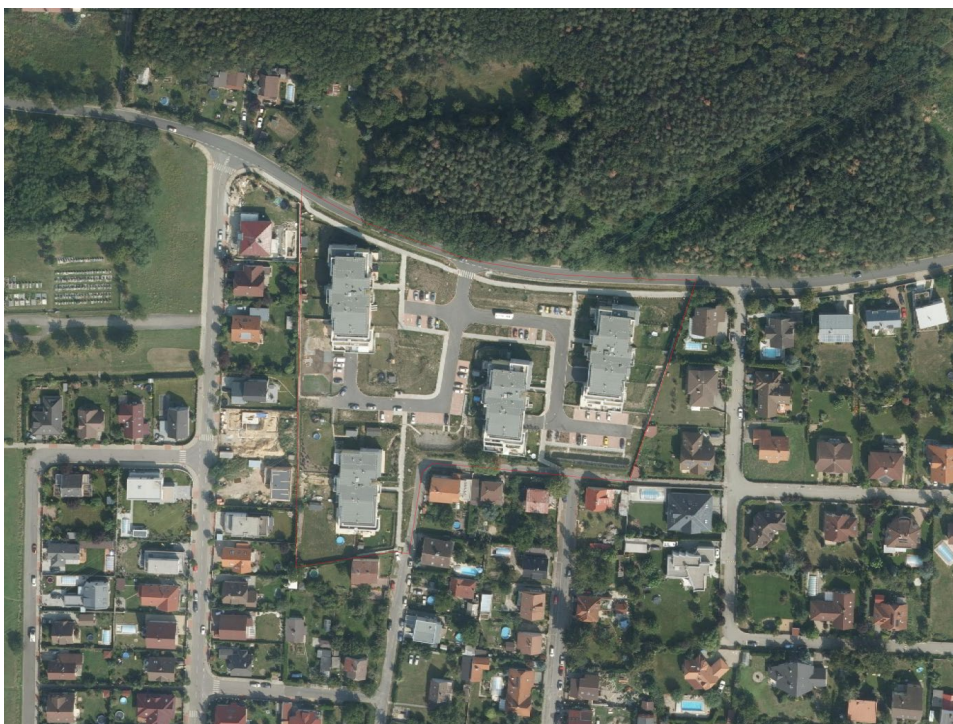
Zlatá - nová zástavba					
Č.	Kritérium	Hodnocení 1-10 bodů	váha	hodnocení x váha	Zdůvodnění
1	Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů	1	1,5	1,5	Hierarchie je velmi chudá, za ploty soukromých pozemků jsou jen chodníky a vozovka
2	Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným	1	1	1	Oplocení je ponecháno na vůli soukromých majitelů, většinou je neprůhledné, bez vegetace
3	Vhodné zapojení souboru staveb do okolí	5	1	5	Domy jsou rozmanité, s regulovanou výškou, ale za masivním oplocením se ve veřejném prostoru málo uplatňují
4	Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství	5	1	5	Šířka asfaltových komunikací je předimenzovaná, budovy mají lidské měřítko, ale většinou se neuplatňují za oplocením
5	Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku	1	1	1	Prostředí v rámci zástavby je velmi chudé na podněty - asfalt a chodníky, žádné vybavení
6	Vytvoření identity a pocitu místa	1	1	1	Vytvoření centra nebylo plánováno, zástavba obsahuje jen vozovky jako přístupové cesty, orientace je obtížná
7	Pocit bezpečí	5	1	5	Auta projíždějí středem zástavby, sociální kontrola není vysoká vzhledem k neprůhlednému oplocení
8	Dostatek soukromí	8	1	8	Soukromé plochy jsou oddělené, míra soukromí je uvnitř pozemků vysoká. V ulici není žádná oddělující vegetace
9	Vhodně umístěné plochy pro auta	5	1	5	Parkování se řeší na vlastním pozemku, parkování pro návštěvy na ulici, průjezd aut středem zástavby
10	Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství	0	1	0	Veřejná prostranství nemají žádnou výbavu
11	Kvalitní krajinářské úpravy	0	1	0	Veřejná prostranství nemají žádnou krajinářskou úpravu
12	Kvalitní dlouhodobá údržba	7	0,5	3,5	Nové asfaltové a dlážděné povrchy nevyžadují mnoho údržby
celkem				36	

Referenční zástavba

3. Ekospol: Viladomy Dubeč

Dubeč je součástí Prahy jako její okrajová městská část, má však stále charakter malé obce s převažující zástavbou rodinnými domy, obklopena krajinou. Na pozemcích mezi rodinnými domy vystavěl developer Ekospol ¹⁹¹ přes odpor městské části soubor čtyř bytových domů.

Městská část s výstavbou nesouhlasila, především s argumentem, že zástavba „nerespektuje stávající charakter zástavby rodinnými domy“.¹⁹² Odvolání i dovolání k Nejvyššímu správnímu soudu ¹⁹³ byla však nakonec zamítnuta a projekt byl nedávno postaven.



Zástavba bytovými domy uprostřed. Zdroj foto: mapy Google.

¹⁹¹ <https://www.ekospol.cz/byty/referencni-projekty/dubec/popis-projektu-a-lokality>

¹⁹² http://m.praha-dubec.cz/assets/File.ashx?id_org=80158&id_dokumenty=45959

¹⁹³ http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2016/014310As_1600121_20180724123117_20180724134017_prevedeno.pdf



Pohled na místo stavby v původní podobě. Zdroj foto: mapy Google.



Vizualizace projektu. Zdroj: společnost Ekospol










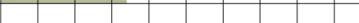

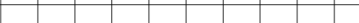








Fotografie postaveného projektu. Zdroj foto: autorka



Legenda

- celková plocha sídliště
- soukromé zastavěné plochy
- soukromé venkovní plochy
- budovy občanského vybavení, komerční
- kryté veřejné venkovní plochy
- nezpevněné veřejné venkovní plochy
- zpevněné veřejné venkovní plochy
- krytá parkovací stání na terénu
- venkovní parkovací stání
- stromy
- centrum
- mobiliář

PLOCHY, HUSTOTY, %

počet obyvatel	300*		
hustota obyvatel	149 ob./ha ⁺		
% zastavění	16 %		
% soukromé/společné	34/66		
počet bytů celkem	118		
počet bytů na 1 ha	57		
výměra veřejných ploch / obyvatele	33 m ²		
 vymezení plochy sídliště	20 112 m ²	100%	
 soukromé zastavěné plochy	3 207 m ²	16%	
 soukromé venkovní plochy	6 903 m ²	34%	
 budovy občanského vybavení, komerční	0 m ²	0%	
 kryté veřejné venkovní plochy	0 m ²	0%	
 nezpevněné veřejné venkovní plochy	4 940 m ²	25%	
 zpevněné veřejné venkovní plochy	4 250 m ²	21%	
 krytá parkovací stání na terénu	0 m ²	0%	
 venkovní parkovací stání	812 m ²	4%	

výměra individuálních pozemků 44 - 720 m²

% zastavění jednotlivých pozemků typicky v rozmezí -

hrubá podlažní plocha 11 000 m² celkem, 5 470 m² / ha ***

* odhad, přibližně počet bytových jednotek x 2,5, dle údajů developera projekt obsahuje byty 1+k.k. - 4 + k.k., dle odhadu obce v něm bydlí kolem 300 obyvatel

***odhad dle dostupných informací, nezapočítávají se plochy podzemních garáží

HIERARCHIE PROSTORŮ, VEŘEJNÝ PROSTOR, ROZHRANÍ

soukromé venkovní otevřené prostory	<input checked="" type="radio"/>
soukromé venkovní kryté prostory	<input type="radio"/>
společné kryté prostory	<input type="radio"/>
společné venkovní prostory	<input type="radio"/>
veřejně přístupné kryté prostory	<input type="radio"/>
upravené veřejně přístupné venkovní prostory	<input checked="" type="radio"/>
předzahrádky, úprava vstupů, ohrazení	<input checked="" type="radio"/>
čitelné centrum	<input type="radio"/>
stromy ve veřejném prostoru	<input checked="" type="radio"/>
mobiiliář ve veřejném prostoru	<input type="radio"/>
sportovní a herní prvky	<input type="radio"/>
vodní prvky	<input type="radio"/>
společná užitková zahrada	<input type="radio"/>
výtvarné umění	<input type="radio"/>



Hodnocení kvality prostředí

Ekospol: Viladomy Dubeč					
Č.	Kritérium	Hodnocení 1-10 bodů	váha	hodnocení x váha	Zdůvodnění
1	Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů	2	1,5	3	Některé z bytů mají sice předzahrádky, přes značné rozsah však areál nenabízí žádné k pobytu využitelné venkovní plochy
2	Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným	1	1	1	Rozhraní jsou mimořádně nekvalitní - oplocení s tkaninou, prefabrikované palisády a stěny podzemních garáží
3	Vhodné zapojení souboru staveb do okolí	0	1	0	Měřitko domů, forma, způsob osazení do terénu se úplně vymyká prostředí
4	Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství	1	1	1	Měřitko budov je do prostředí nevhodné, mezi budovami je nezvládnutý příliš velký prostor s širokými komunikacemi
5	Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku	0	1	0	Areál nenabízí žádná prostranství pro děti, vzhledem k množství aut a vřakovacím nádržím je nevhodný
6	Vytvoření identity a pocitu místa	2	1	2	Areál nemá žádné společné prvky, nenabízí nic okolí. Vzhledem k naddimenzovanému měřítku je však v obci nepřehlédnutelný
7	Pocit bezpečí	5	1	5	Veřejná prostranství jsou pod dohledem množství oken. Uspořádání aut uprostřed areálu však bezpečný pohyb neposkytuje.
8	Dostatek soukromí	2	1	2	Všechna okna vedou do prostoru, který je viditelný z velkého množství jiných oken. Zahrádky přízemních domů jsou orientovány do středu dispozice a nedostatečně odděleny
9	Vhodně umístěné plochy pro auta	2	1	2	Auta zajíždí do středu areálu, mezi zahrádkami a pod okny obyvatel
10	Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství	0	1	0	Není žádné
11	Kvalitní krajinářské úpravy	1	1	1	U silnice bylo osazeno několik stromů, jinak nejsou žádné.
12	Kvalitní dlouhodobá údržba	6	0,5	3	Povrchy jsou nové, snadno udržovatelné. Poměrně velký podíl ploch, které bude třeba udržovat.
celkem		20			

Zástavba *low-rise high-density*

1. Roland Rainer: Gartenstadt Puchenau I

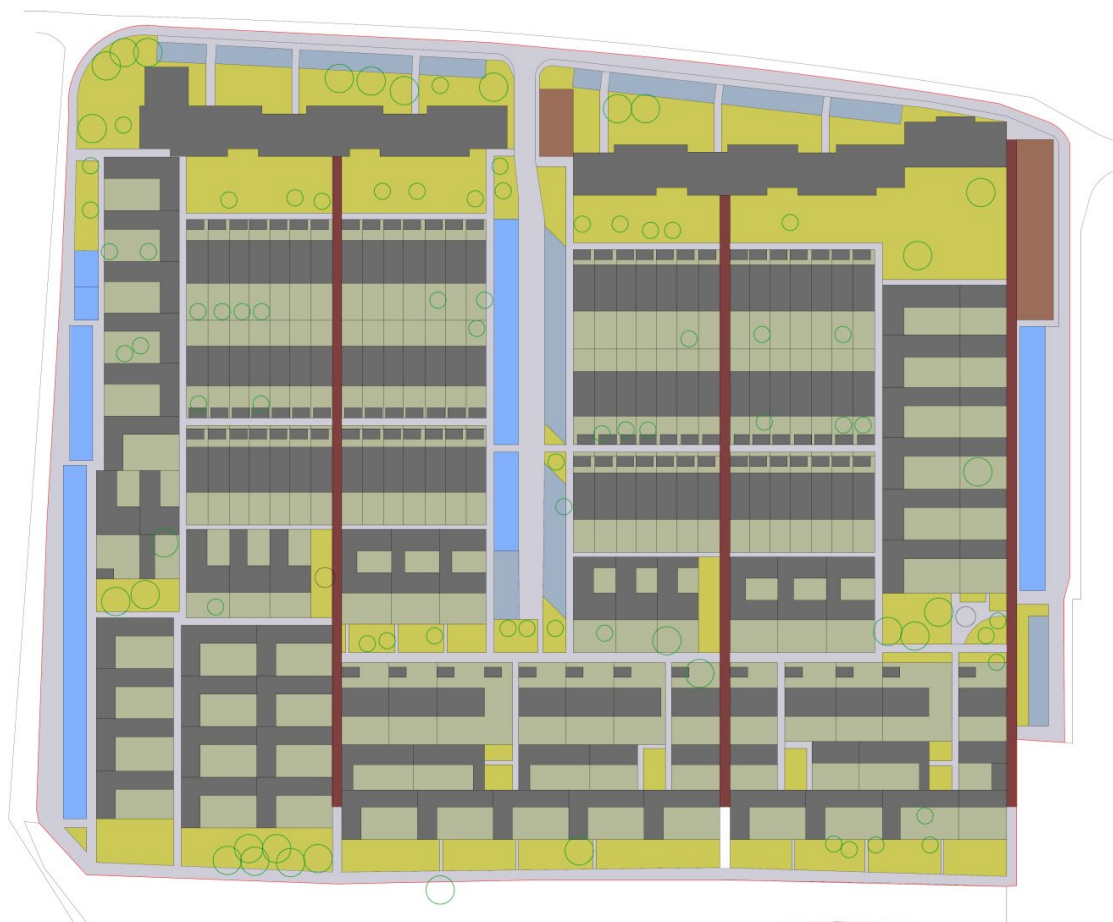
První etapa vlivného projektu v obci poblíž rakouského Linze navazuje na centrum malé obce, mezi břehem Dunaje a okolními kopci. Tato první etapa vznikala od roku 1965, vystavěná stavebním družstvem *Neue Heimat*. Na severním okraji zahrnuje řadu bariérových bytových domů o 4 podlažích, ve středu jsou dvoupodlažní řadové domy a na okrajích přízemní domy atriové. Automobily mohou parkovat po stranách a při komunikace ve středu zástavby. Středem v severojižním směru prochází zástavbou kryté pěší cesty, na které jsou navázána rozšířená vnitřní prostranství.



Gartenstadt Puchenau, etapa I. Zdroj foto: Google maps





















Vnitřní prostory v zástavbě. Zdroj foto: autorka



Legenda

- celková plocha sídliště
- soukromé zastavěné plochy
- soukromé venkovní plochy
- budovy občanského vybavení, komerční
- kryté veřejné venkovní plochy
- nezpevněné veřejné venkovní plochy
- zpevněné veřejné venkovní plochy
- krytá parkovací stání na terénu
- venkovní parkovací stání
- stromy
- centrum
- mobiliář

PLOCHY, HUSTOTY, %

počet obyvatel	714*		
hustota obyvatel	123 ob./ha*		
% zastavění	36%**		
% soukromé/společné	62/38		
počet bytů celkem	238		
počet bytů na 1 ha	41		
výměra veřejných ploch / obyvatele	29 m ²		
 vymezení plochy sídliště	58 782 m ²	100%	
 soukromé zastavěné plochy	18 640 m ²	32%	
 soukromé venkovní plochy	15 807 m ²	27%	
 budovy občanského vybavení, komerční	628 m ²	1%	
 kryté veřejné venkovní plochy	1 377 m ²	2%	
 nezpevněné veřejné venkovní plochy	9 872 m ²	17%	
 zpevněné veřejné venkovní plochy	8 636 m ²	15%	
 krytá parkovací stání na terénu	1 952 m ²	3%	
 venkovní parkovací stání	1 870 m ²	3%	

výměra individuálních pozemků 147 - 290, výjimečně 442 m²

% zastavění jednotlivých pozemků typicky v rozmezí 52 - 57 %







hrubá podlažní plocha 30 000 m² celkem, 5 150 m² / ha ***

* odhad, počet bytových jednotek x 3

** včetně krytých venkovních ploch a krytých parkovacích stání

*** odhad dle dostupných informací

HIERARCHIE PROSTORŮ, VEŘEJNÝ PROSTOR, ROZHRANÍ

soukromé venkovní otevřené prostory	●		
soukromé venkovní kryté prostory	●		
společné kryté prostory	●		
společné venkovní prostory	●		
veřejně přístupné kryté prostory	●		
upravené veřejně přístupné venkovní prostory	●		
předzahrádky, úprava vstupů, ohrazení	●		
čitelné centrum	○		
stromy ve veřejném prostoru	●		
mobiliář ve veřejném prostoru	○		
sportovní a herní prvky	●		
vodní prvky	○		
společná užitková zahrada	○		
výtvarné umění	○		

Hodnocení kvality prostředí

Roland Rainer: Gartenstadt Puchenu I					
Č.	Kritérium	Hodnocení 1-10 bodů	váha	hodnocení x váha	Zdůvodnění
1	Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů	9	1,5	13,5	Areál má velmi bohatou hierarchii na celé škále
2	Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným	9	1	9	Materiál, tvar rozhraní vytvářejí uvnitř areálu kvalitní obytné prostředí. Méně kvalitní je rozhraní bytových domů na severu a ulice.
3	Vhodné zapojení souboru staveb do okolí	9	1	9	Zástavba kopíruje terén, komunikuje s krajinou i zástavbou v okolí, je přístupný
4	Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství	9	1	9	Měřítko staveb je velmi příjemné, cesty uvnitř areálu přiměřeně široké v poměru k výšce staveb
5	Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku	9	1	9	Centrum areálu je bez aut, uvnitř a na okrajích jsou dětská hřiště, úprava prostranství umožňuje mnoho míst pro hru
6	Vytvoření identity a pocitu místa	7	1	7	Prostředí je svým ztvárněním charakteristické, orientace uvnitř areálu však není úplně čitelná
7	Pocit bezpečí	9	1	9	Celý areál je bez provozu aut. Prostranství jsou pod dozorem jen menšího počtu obydlí, jsou do nich orientována zpravidla jen okna obslužných místností.
8	Dostatek soukromí	9	1	9	Každé obydlí má uzavřené atrium nebo zahradu s vysokou mírou soukromí.
9	Vhodně umístěné plochy pro auta	9	1	9	Střed areálu je bez přístupu aut, parkují na obvodu.
10	Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství	8	1	8	Na prostranstvích je umístěn mobiliář i herní prvky, umělecká díla, kryté plochy.
11	Kvalitní krajinářské úpravy	9	1	9	Prostředí je celkově krajinářsky upravené, za přispění soukromých předzahrádek
12	Kvalitní dlouhodobá údržba	9	0,5	4,5	Celkově je prostředí i přes stáří areálu velmi dobře udržované.
celkem		105			

2. Roland Rainer: Tamariskengasse, Wien

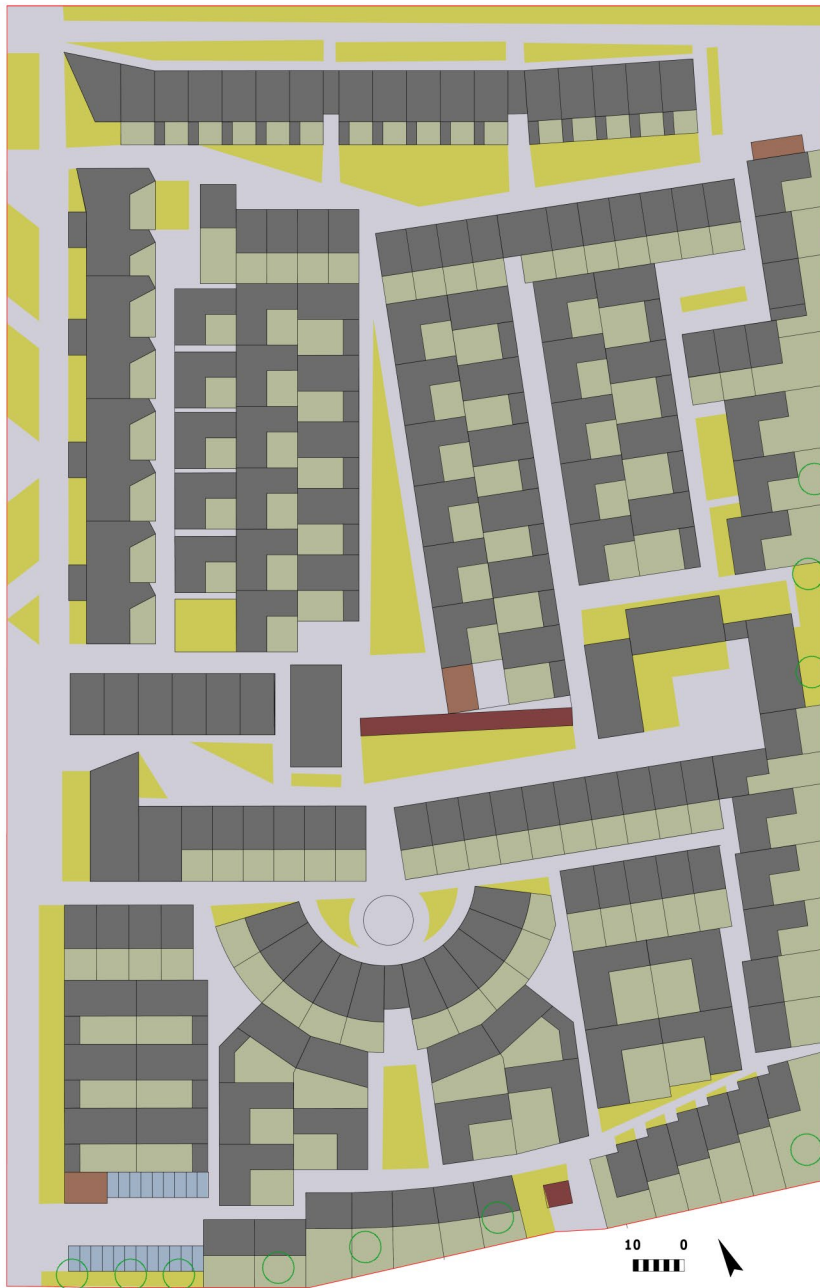
Méně známý soubor postavený podle návrhu architekta Rainera v letech 1990 -1992 se nachází ve Vídni v severní okrajové čtvrti na rovinatém pozemku. Skládá se ze třípodlažních bytových domů na okrajích, dvoupodlažních řadových domů a přízemních atriiových domů. Všechna auta parkují v podzemních garážích a na okraji areálu, centrum je výhradně pěší s komponovanými veřejnými prostranstvími. Domy mají soukromé zahrady, u bytových domů jsou balkony. Forma je mimořádně zhuštěná, v některých případech chybí měkčí rozhraní ve formě předzahrádek.



Tamariskengasse: letecký pohled. Zdroj foto: Google maps.
















Vnitřní prostory stavebního souboru. Zdroj foto: autorka



Legenda

- celková plocha sídliště
- soukromé zastavěné plochy
- soukromé venkovní plochy
- budovy občanského vybavení, komerční
- kryté veřejné venkovní plochy
- nezpevněné veřejné venkovní plochy
- zpevněné veřejné venkovní plochy
- krytá parkovací stání na terénu
- venkovní parkovací stání
- stromy
- centrum
- mobiliář

PLOCHY, HUSTOTY, %

počet obyvatel	700*		
hustota obyvatel	180 ob./ha		
% zastavění	38%		
% soukromé/společné	59/41		
počet bytů celkem	232		
počet bytů na 1 ha	60		
výměra veřejných ploch / obyvatele	20 m ²		
 vymezení plochy sídliště	39 000 m ²	100%	
 soukromé zastavěné plochy	14 600 m ²	38%	
 soukromé venkovní plochy	8 020 m ²	21%	
 budovy občanského vybavení, komerční	170 m ²	1%	
 kryté veřejné venkovní plochy	170 m ²	1%	
 nezpevněné veřejné venkovní plochy	5 300 m ²	14%	
 zpevněné veřejné venkovní plochy	8 810 m ²	23%	
 venkovní parkovací stání	230 m ²	1%	

výměra individuálních pozemků 88 - 224 m²

% zastavění jednotlivých pozemků typicky v rozmezí 56 - 38 %

hrubá podlažní plocha 24 000 m² celkem, 6 125 m² / ha ***

* odhad (700 bytových jednotek x 3)

*** odhad dle dostupných informací

HIERARCHIE PROSTORŮ, VEŘEJNÝ PROSTOR, ROZHRANÍ

soukromé venkovní otevřené prostory	
soukromé venkovní kryté prostory	
společné kryté prostory	
společné venkovní prostory	
veřejně přístupné kryté prostory	
upravené veřejně přístupné venkovní prostory	
předzahrádky, úprava vstupů, ohrazení	
čitelné centrum	
stromy ve veřejném prostoru	
mobiliář ve veřejném prostoru	
sportovní a herní prvky	
vodní prvky	
společná užitková zahrada	
výtvarné umění	



Hodnocení kvality prostředí

Roland Rainer: Tamariskengasse, Wien					
Č.	Kritérium	Hodnocení 1-10 bodů	váha	hodnocení x váha	Zdůvodnění
1	Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů	7	1,5	10,5	Areál má relativně bohatou hierarchii v některých částech, jinde však postrádá zjemnění formou předzahrádek a dalších přechodových prvků.
2	Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným	7	1	7	V některých částech chybějící předzahrádky tvoří fádňní prostředí s nedostatkem vegetace a individualizace, jinde kvalitní obytné prostředí.
3	Vhodné zapojení souboru staveb do okolí	8	1	8	Areál je v městském prostředí, odpovídá převažujícímu charakteru okolí, je prostupný
4	Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství	9	1	9	Měřítko staveb i proporce veřejných prostranství jsou vhodné
5	Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku	8	1	8	Centrum areálu je bezpečné bez aut, uvnitř jsou dětská hřiště, rozsah a vysoká koncentrace zástavby poskytují méně prostoru pro dobrodružství
6	Vytvoření identity a pocitu místa	7	1	7	Areál má dobře vyjádřený střed i okraje. Umístění staveb podobné výšky v rovině jej však činí méně čitelným.
7	Pocit bezpečí	10	1	10	Celý areál je bez provozu aut. Prostranství jsou pod dozorem většího počtu obydlí.
8	Dostatek soukromí	7	1	7	Některá obydlí mají uzavřená atria nebo zahrady, jiným domů však chybí filtr předzahrádek.
9	Vhodně umístěné plochy pro auta	9	1	9	Střed areálu je bez přístupu aut, parkují na obvodu a v podzemních garážích
10	Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství	8	1	8	Na prostranstvích je umístěn mobiliář i herní prvky, umělecká díla, pergoly
11	Kvalitní krajinářské úpravy	9	1	9	Prostředí je celkově krajinářsky upravené, za přispění soukromých předzahrádek
12	Kvalitní dlouhodobá údržba	9	0,5	4,5	Celkově je prostředí i přes stáří areálu velmi dobře udržované.
celkem		97			

3. Harry Glück: Verdi-Siedlung, Wien

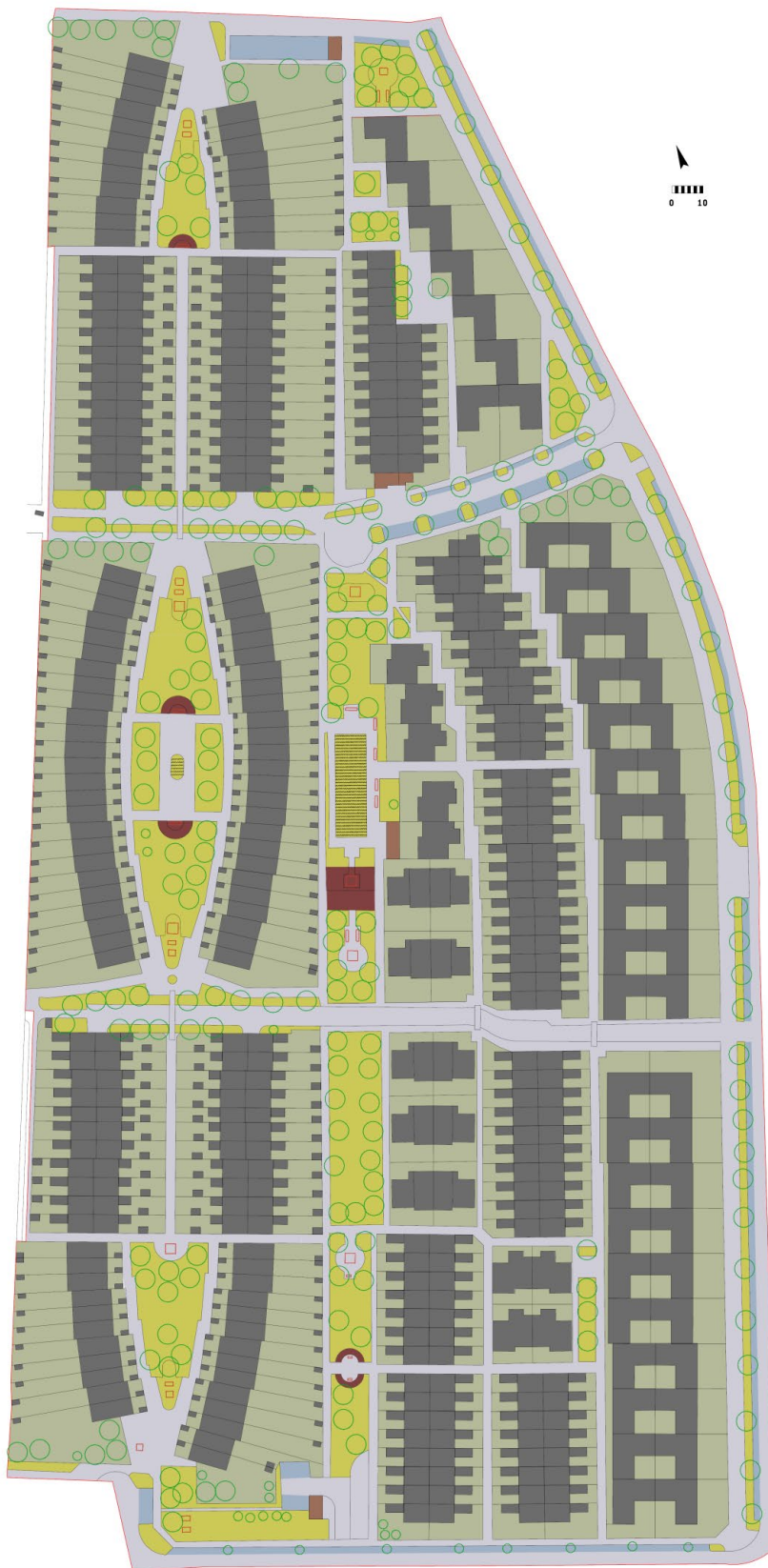
Nejrozsáhlejší posuzovaný soubor staveb vystavěný podle návrhu architekta Glücka v letech 1985-1989 v jižní okrajové části Vídně, v okolí několika dalších experimentálních souborů nízkopodlažního bydlení i izolovaných rodinných domů. Investorem bylo velké stavební družstvo Wien Süd. Soubor se skládá výhradně z bydlení charakteru rodinných domů - řadových a atriových. Pod částí zástavby jsou umístěny zapuštěné hromadné garáže. Zvednutí nad nimi umístěné zástavby bylo využito k modelaci terénu v rovinaté krajině. Vnitřní prostory jsou pečlivě komponované a vybavené, včetně společného venkovního bazénu.



Verdi-Siedlung, nadhled. Zdroj foto: mapy Google






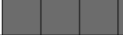











Vnitřní prostory sídla. Zdroj foto: autorka



Legenda

- celková plocha sídliště
- soukromé zastavěné plochy
- soukromé venkovní plochy
- budovy občanského vybavení, komerční
- kryté veřejné venkovní plochy
- nezpevněné veřejné venkovní plochy
- zpevněné veřejné venkovní plochy
- krytá parkovací stání na terénu
- venkovní parkovací stání
- stromy
- centrum
- mobiliář

PLOCHY, HUSTOTY, %

počet obyvatel	1188*		
hustota obyvatel	113 ob./ha*		
% zastavění	32%**		
% soukromé/společné	64/36		
počet bytů celkem	396		
počet bytů na 1 ha	38		
výměra veřejných ploch / obyvatele	30 m ²		
 vymezení plochy sídliště	105 496 m ²	100%	
 soukromé zastavěné plochy	33 673 m ²	33%	
 soukromé venkovní plochy	33 490 m ²	32%	
 budovy občanského vybavení, komerční	135 m ²	0%	
 kryté veřejné venkovní plochy	396 m ²	0%	
 nezpevněné veřejné venkovní plochy	11 726 m ²	11%	
 zpevněné veřejné venkovní plochy	22 585 m ²	22%	
 krytá parkovací stání na terénu	0 m ²	0%	
 venkovní parkovací stání	1 984 m ²	2%	

výměra individuálních pozemků 100 - 650 m²

% zastavění jednotlivých pozemků typicky v rozmezí 13 - 65 %






hrubá podlažní plocha 57 935 m² celkem, 5 207 m² / ha ***

* odhad, počet bytových jednotek x 3

** včetně krytých venkovních ploch

***odhad dle dostupných informací, nezapočítávají se plochy podzemních garáží

HIERARCHIE PROSTORŮ, VEŘEJNÝ PROSTOR, ROZHRANÍ

soukromé venkovní otevřené prostory	●		
soukromé venkovní kryté prostory	●		
společné kryté prostory	●		
společné venkovní prostory	●		
veřejně přístupné kryté prostory	●		
upravené veřejně přístupné venkovní prostory	●		
předzahrádky, úprava vstupů, ohrazení	●		
čitelné centrum	●		
stromy ve veřejném prostoru	●		
mobiliář ve veřejném prostoru	●		
sportovní a herní prvky	●		
vodní prvky	●		
společná užitková zahrada	○		
výtvarné umění	●		

Hodnocení kvality prostředí

Harry Glück: Verdi-Siedlung, Wien					
Č.	Kritérium	Hodnocení 1-10 bodů	váha	hodnocení x váha	Zdůvodnění
1	Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů	9	1,5	13,5	Areál má velmi bohatou hierarchii všech typů prostranství ve vysoké kvalitě
2	Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným	10	1	10	Forma rozhraní je promyšlená, včetně jednotného čištěně průhledného oplocení a individualizovaných vstupů.
3	Vhodné zapojení souboru staveb do okolí	10	1	10	Areál je v městské periferii s rodinnými domy i produkčními areály, s okolím komunikuje především krajinářskou úpravou, je prostupný
4	Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství	9	1	9	Měřítko staveb i proporce veřejných prostranství jsou vhodné, lidské, odpovídající
5	Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku	10	1	10	Centrum areálu je bezpečné bez aut, uvnitř jsou vhodně umístěná dětská hřiště pro různý věk i bazén se zázemím, prostory celkově nabízejí dostatek míst pro hru
6	Vytvoření identity a pocitu místa	9	1	9	Je patrná snaha o kompozici veřejných prostranství s rozlišitelnými centry, čitelnosti napomáhají zvýšené můstky a plochy na garážemi a komunikacemi.
7	Pocit bezpečí	10	1	10	Celý areál je bez provozu aut. Prostranství jsou pod dozorem většího počtu obydlí.
8	Dostatek soukromí	10	1	10	Některá obydlí mají uzavřená atria nebo zahrady, jiným domů však chybí filtr předzahrádek.
9	Vhodně umístěné plochy pro auta	9	1	9	Střed areálu je bez přístupu aut, parkují na obvodu a v podzemních garážích
10	Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství	10	1	10	Na prostranstvích je umístěn mobiliář i herní prvky, umělecká díla, pergoly, bazén
11	Kvalitní krajinářské úpravy	9	1	9	Prostředí je celkově krajinářsky upravené, za přispění soukromých předzahrádek
12	Kvalitní dlouhodobá údržba	9	0,5	4,5	Celkově je prostředí i přes stáří areálu velmi dobře udržované.
celkem				114	

4. Helmut Deubner: Ökosiedlung Gänserndorf

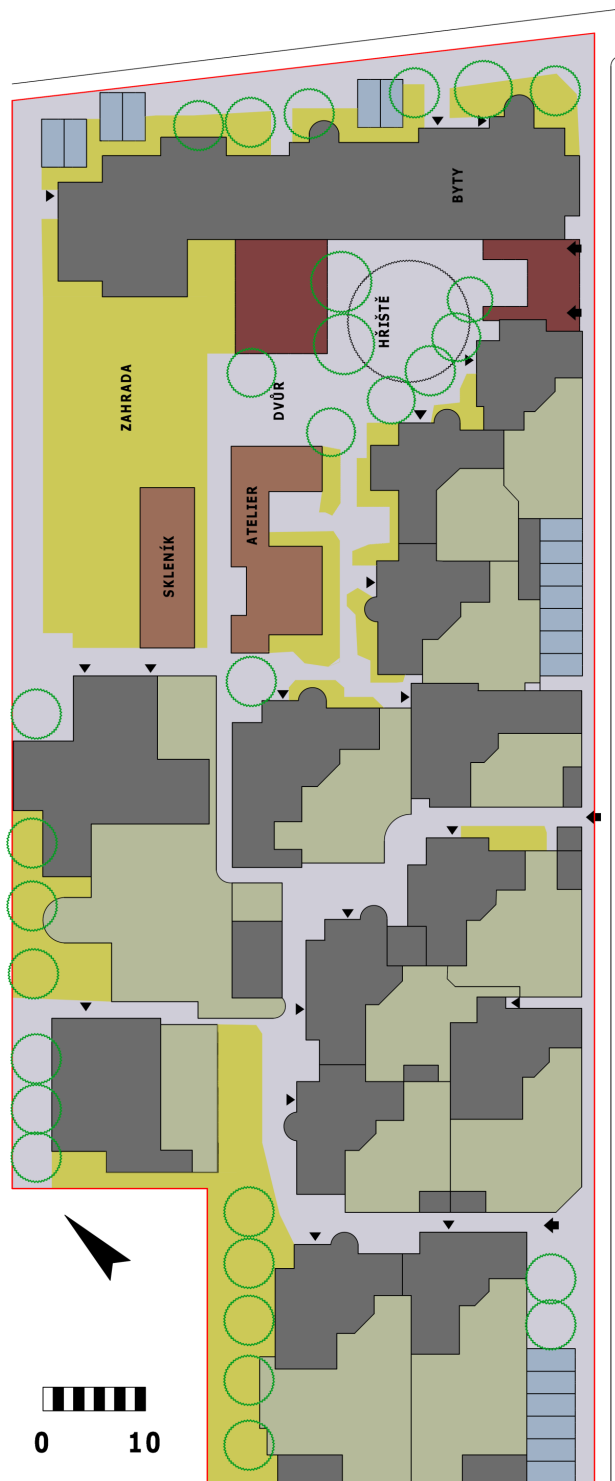
Malá enkláva rodinných domů a několika bytů v obci za hranicí Vídně byla vytvořena v roce 1988 jako experimentální celostně ekologický projekt, který byl i dlouhodobě sledován a vyhodnocován. Návrh se mimořádně soustředí na společné, kolektivní vybavení, které zahrnuje kromě upravených prostranství a herních prvků i společnou zahradu, dílnu nebo skleník. Samostatné domy jsou typologicky na pomezí řadových, atriových a izolovaných.



Letecký pohled na stavební soubor. Zdroj foto: Google



















Vnitřní a vnější okraje areálu. Zdroj foto: autorka



Legenda

- celková plocha sídliště
- soukromé zastavěné plochy
- soukromé venkovní plochy
- budovy občanského vybavení, komerční
- kryté veřejné venkovní plochy
- nezpevněné veřejné venkovní plochy
- zpevněné veřejné venkovní plochy
- krytá parkovací stání na terénu
- venkovní parkovací stání
- stromy
- centrum
- mobiliář

PLOCHY, HUSTOTY, %

počet obyvatel	95*		
hustota obyvatel	130 ob./ha*		
% zastavění	35%		
% soukromé/společné	52/48		
počet bytů celkem	25		
počet bytů na 1 ha	34		
výměra veřejných ploch / obyvatele	32 m ²		
 vymezení plochy sídliště	7 320 m ²	100%	
 soukromé zastavěné plochy	2 220 m ²	30%	
 soukromé venkovní plochy	1 620 m ²	22%	
 budovy občanského vybavení, komerční	220 m ²	3%	
 kryté veřejné venkovní plochy	160 m ²	2%	
 nezpevněné veřejné venkovní plochy	1 200 m ²	17%	
 zpevněné veřejné venkovní plochy	1 700 m ²	23%	
 venkovní parkovací stání	200 m ²	3%	

výměra individuálních pozemků 154 - 295 m²

% zastavění jednotlivých pozemků typicky v rozmezí 56 - 37 %

hrubá podlažní plocha 3 900 m² celkem, 5 330 m² / ha ***

* údaj autorů návrhu

*** odhad dle dostupných informací

HIERARCHIE PROSTORŮ, VEŘEJNÝ PROSTOR, ROZHRANÍ

soukromé venkovní otevřené prostory	●
soukromé venkovní kryté prostory	●
společné kryté prostory	●
společné venkovní prostory	●
veřejně přístupné kryté prostory	○
upravené veřejně přístupné venkovní prostory	●
předzahrádky, úprava vstupů, ohrazení	●
čitelné centrum	●
stromy ve veřejném prostoru	●
mobiiliář ve veřejném prostoru	●
sportovní a herní prvky	●
vodní prvky	●
společná užitková zahrada	●
výtvarné umění	○



Hodnocení kvality prostředí

Helmut Deubner: Ökosiedlung, Gänserndorf					
Č.	Kritérium	Hodnocení 1-10 bodů	váha	hodnocení x váha	Zdůvodnění
1	Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů	10	1,5	15	Areál má velmi bohatou hierarchii všech typů prostranství ve vysoké kvalitě, s důrazem na sdílené společně spravované prostory
2	Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným	10	1	10	Forma rozhraní je promyšlená, z jednotných materiálů, stavby jsou individualizované, rozhraní k ulici je vhodně tvořeno bytovým domem se vstupy.
3	Vhodné zapojení souboru staveb do okolí	9	1	9	Areál je na okraji malé obce, mezi poli a domky. Se svým okolím komunikuje především krajinnými úpravami, do ulice však tvoří pevnější rozhraní bytovým domem.
4	Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství	10	1	10	Měřítko staveb i proporce veřejných prostranství jsou vhodné, lidské, odpovídající
5	Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku	10	1	10	Centrum areálu je bezpečné bez aut, uvnitř jsou vhodně umístěna dětská hřiště pro různý věk i bazén se zázeminami, prostory celkově nabízejí dostatek míst pro hru, i společnou zahradu a dílny
6	Vytvoření identity a pocitu místa	8	1	8	Pocit místa je tvořen především vytvořeným komponovaným centrem areálu na vysoké úrovni i individualizovaným návrhem domů
7	Pocit bezpečí	9	1	9	Celý areál je bez provozu aut. Střed je komponován, má jasně polosoukromý charakter
8	Dostatek soukromí	10	1	10	Samostatné domy mají vlastní oddělený soukromý prostor i filtr středu areálu a předzahrádek. Zároveň několik úrovní sdíleného
9	Vhodné umístění ploch pro auta	9	1	9	Střed areálu je bez přístupu aut, parkují na obvodu.
10	Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství	10	1	10	Na prostranstvích je umístěn mobiliář i herní prvky, jezírko, pergoly, společná zahrada i dílny
11	Kvalitní krajinářské úpravy	9	1	9	Prostředí je celkově krajinářsky upravené, za přispění soukromých předzahrádek
12	Kvalitní dlouhodobá údržba	10	0,5	5	Celkově je prostředí i přes stáří areálu velmi dobře udržované.
celkem				114	

5. Arge: Kamillenweg, Wien

Malý soubor postavený jako sociální bydlení pro neziskové stavební družstvo v periferní části Vídně v letech 1988-1991 má silné kolektivní prvky. Vlastní jednoduše provedené domy tvoří řady s jižně orientovanými zimními zahradami. Zahrady jednotlivých domů nejsou fyzicky oddělené. Ve středu je celá společenská budova s rozsáhlým vybavením, orientovaná k jezírku. Auta parkují na obvodu areálu, místy přímo v ulici.



Sociální bydlení, Kamillenweg, Vídeň. Zdroj foto: mapy Google.



















Vnější a vnitřní prostředí. Zdroj foto: autorka



Legenda

- celková plocha sídliště
- soukromé zastavěné plochy
- soukromé venkovní plochy
- budovy občanského vybavení, komerční
- kryté veřejné venkovní plochy
- nezpevněné veřejné venkovní plochy
- zpevněné veřejné venkovní plochy
- krytá parkovací stání na terénu
- venkovní parkovací stání
- stromy
- centrum
- mobiliář

PLOCHY, HUSTOTY,%

počet obyvatel	57*																			
hustota obyvatel	103 ob./ha*																			
% zastavění	32%**																			
% soukromé/společné	56/44																			
počet bytů celkem	19																			
počet bytů na 1 ha	32																			
výměra veřejných ploch / obyvatele	40 m ²																			
 vymezení plochy sídliště	5 489 m ²	100%																		
 soukromé zastavěné plochy	1 595 m ²	29%																		
 soukromé venkovní plochy	1 452 m ²	27%																		
 budovy občanského vybavení, komerční	188 m ²	3%																		
 kryté veřejné venkovní plochy	0 m ²	0%																		
 nezpevněné veřejné venkovní plochy	776 m ²	14%																		
 zpevněné veřejné venkovní plochy	1 276 m ²	23%																		
 krytá parkovací stání na terénu	0 m ²	0%																		
 venkovní parkovací stání	202 m ²	4%																		

výměra individuálních pozemků 147 - 212 m² - odhad

% zastavění jednotlivých pozemků typicky v rozmezí 48 - 54%

hrubá podlažní plocha 2500 m² celkem, 4555 m² / ha ***

* odhad, počet bytových jednotek x 3

** včetně krytých venkovních ploch

*** odhad dle dostupných informací

HIERARCHIE PROSTORŮ, VEŘEJNÝ PROSTOR, ROZHRANÍ

soukromé venkovní otevřené prostory	●
soukromé venkovní kryté prostory	●
společné kryté prostory	●
společné venkovní prostory	●
veřejně přístupné kryté prostory	○
upravené veřejně přístupné venkovní prostory	●
předzahrádky, úprava vstupů, ohrazení	●
čitelné centrum	●
stromy ve veřejném prostoru	●
mobiliář ve veřejném prostoru	○
sportovní a herní prvky	○
vodní prvky	●
společná užitková zahrada	○
výtvarné umění	○



Hodnocení kvality prostředí

Arge: Kamillenweg, Wien					
Č.	Kritérium	Hodnocení 1-10 bodů	váha	hodnocení x váha	Zdůvodnění
1	Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů	9	1,5	13,5	V areálu převládají prostranství společného, sdíleného charakteru, čistě soukromá nejsou jasně oddělena, přesto je jejich stupnice velmi bohatá, obsahuje společné vybavení
2	Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným	7	1	7	Vstupy jsou s možností individualizace, kryté, k ulici se obrací areál z části parkovišti, netvoří jasné rozhraní
3	Vhodné zapojení souboru staveb do okolí	10	1	10	Areál je situován v periferní oblasti se zástavbou rodinnými domy, na jejíž charakter velmi dobře navazuje
4	Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství	10	1	10	Měřítko staveb i proporce veřejných prostranství jsou vhodné, lidské, odpovídající
5	Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku	7	1	7	Centrum areálu je bezpečné bez aut, v centru je jezírko a bohaté krajinné úpravy, společné vybavení. Nejsou speciální herní prvky
6	Vytvoření identity a pocitu místa	9	1	9	Areál je dobře rozpoznatelný materiálem a centrální kompozicí se jezírkem
7	Pocit bezpečí	9	1	9	Celý areál je bez provozu aut. Polosoukromý střed je pod sociální kontrolou.
8	Dostatek soukromí	7	1	7	Nejsou oddělená plně soukromá prostranství, ale jednotlivé části jsou děleny vegetací, střed má polosoukromý charakter
9	Vhodně umístěné plochy pro auta	9	1	9	Střed areálu je bez přístupu aut, parkují na obvodu.
10	Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství	8	1	8	Venkovní prostranství nejsou vybavena mobiliářem, areál však obsahuje bohatě koncipovaný společný objekt
11	Kvalitní krajinná úprava	9	1	9	Prostředí je celkově krajinnásky upravené, spravované společně obyvateli
12	Kvalitní dlouhodobá údržba	9	0,5	4,5	Celkově je prostředí i přes stáří areálu velmi dobře udržované.
celkem		103			

6. Nussmüller Architekten, Gradnerstrasse, Graz

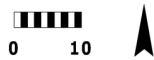
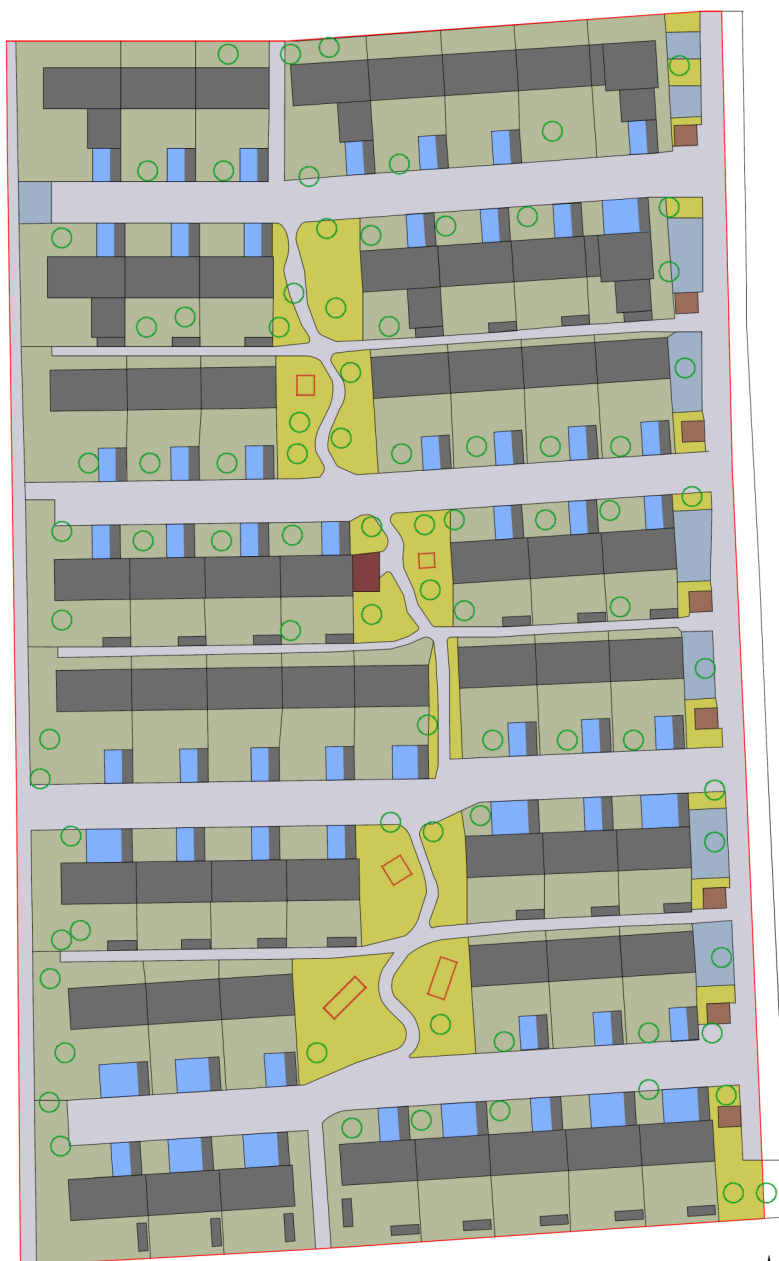
Soubor stejných řadových dvoupodlažních rodinných domů postavený v roce 2013 na samém okraji Štýrského Hradce. Je koncipován s příjezdem a parkováním aut ke každému jednotlivému domu. V kolmém směru na pojezdné komunikace (které ovšem jsou jen málo zatížené) vede středem areálu pěší cesta, na kterou navazují upravená veřejná prostranství.



*Soubor řadových rodinných domů v Gradnerstrasse,
Zdroj foto: mapy Google*














































































































































































Prostory bez aut a s parkováním aut. Zdroj foto: autorka



Legenda

- celková plocha sídliště
- soukromé zastavěné plochy
- soukromé venkovní plochy
- budovy občanského vybavení, komerční
- kryté veřejné venkovní plochy
- nezpevněné veřejné venkovní plochy
- zpevněné veřejné venkovní plochy
- krytá parkovací stání na terénu
- venkovní parkovací stání
- stromy
- centrum
- mobiliář

karta projektu **Nussmüller Architekten: Gradnerstrasse, Graz**
PLOCHY, HUSTOTY, %

počet obyvatel	174*																			
hustota obyvatel	88 ob./ha*																			
% zastavění	30%**																			
% soukromé/společné	67/33																			
počet bytů celkem	58																			
počet bytů na 1 ha	30																			
výměra veřejných ploch / obyvatele	36 m ²																			
 vymezení plochy sídliště	19 610 m ²	100%																		
 soukromé zastavěné plochy	4 776 m ²	24%																		
 soukromé venkovní plochy	7 364 m ²	38%																		
 budovy občanského vybavení, komerční	83 m ²	0%																		
 kryté veřejné venkovní plochy	22 m ²	0%																		
 nezpevněné veřejné venkovní plochy	1 567 m ²	8%																		
 zpevněné veřejné venkovní plochy	4 404 m ²	23%																		
 krytá parkovací stání na terénu	1 026 m ²	5%																		
 venkovní parkovací stání	368 m ²	2%																		

výměra individuálních pozemků 200 - 325 m²

% zastavění jednotlivých pozemků typicky v rozmezí 30 - 37 %

hrubá podlažní plocha 9851 m² celkem, 5023 m² / ha ***

* odhad, počet bytových jednotek x 3

** včetně krytých venkovních ploch

*** odhad dle dostupných informací

HIERARCHIE PROSTORŮ, VEŘEJNÝ PROSTOR, ROZHRANÍ

soukromé venkovní otevřené prostory	
soukromé venkovní kryté prostory	
společné kryté prostory	
společné venkovní prostory	
veřejně přístupné kryté prostory	
upravené veřejně přístupné venkovní prostory	
předzahrádky, úprava vstupů, ohrazení	
čitelné centrum	
stromy ve veřejném prostoru	
mobiliář ve veřejném prostoru	
sportovní a herní prvky	
vodní prvky	
společná užitková zahrada	
výtvarné umění	



Hodnocení kvality prostředí

Nussmüller Architekten: Gradnerstrasse, Graz					
Č.	Kritérium	Hodnocení 1-10 bodů	váha	hodnocení x váha	Zdůvodnění
1	Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů	7	1,5	10,5	Většinu prostranství tvoří soukromé plochy a asfaltové komunikace. Středem areálu však prochází pěší trasa s parkovou úpravou.
2	Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným	6	1	6	Vstupy s možností individualizace, rozhraní veřejného a soukromého je částečně tvořeno stáními pro auta. Neukončené rozhraní s okolím, krajinou.
3	Vhodné zapojení souboru staveb do okolí	8	1	8	Areál je situován v periferní oblasti se zástavbou rodinnými domy, produkčními areály, na okraji pole. Jeho forma je značně rozvolněná, do prostředí ale vhodná.
4	Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství	6	1	6	Měřítko staveb je lidské, zavedení automobilové dopravy do areálu však činí proporci veřejných prostranství příliš rozvolněnou
5	Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku	7	1	7	V centru areálu je část bezpečná bez aut, vybavená pro hru dětí.
6	Vytvoření identity a pocitu místa	7	1	7	Skladba areálu je vytvořena opakováním stejné skladby i stejných prvků, s jistou možností individualizace. Střed je naznačen parkovou úpravou a vybavením, není však silný
7	Pocit bezpečí	7	1	7	Automobilová doprava je zatažena dovnitř areálu, frekvence však není silná. Ve středu je parkově upravené prostranství, není však nad ním příliš sociální kontrola
8	Dostatek soukromí	7	1	7	Nejsou oddělená plně soukromá prostranství, ale jednotlivé části jsou děleny vegetací, střed má polosoukromý charakter
9	Vhodně umístěné plochy pro auta	7	1	7	Doprava je zatažena dovnitř, každý dům má svoje parkovací místo.
10	Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství	8	1	8	Ve středu areálu jsou poměrně bohatě vybavená prostranství s herními a pobytovými prvky.
11	Kvalitní krajinářské úpravy	7	1	7	Krajinářské úpravy ve středu jsou kvalitní, ostatní části jsou udržovány obyvateli jako předzahrádky a zahrady
12	Kvalitní dlouhodobá údržba	7	0,5	3,5	Areál je poměrně nový, v dobrém stavu. Obsahuje ale velké množství společných ploch, které budou vyžadovat údržbu
celkem		84			

7. Pentaplan: Liquid Sky, Graz

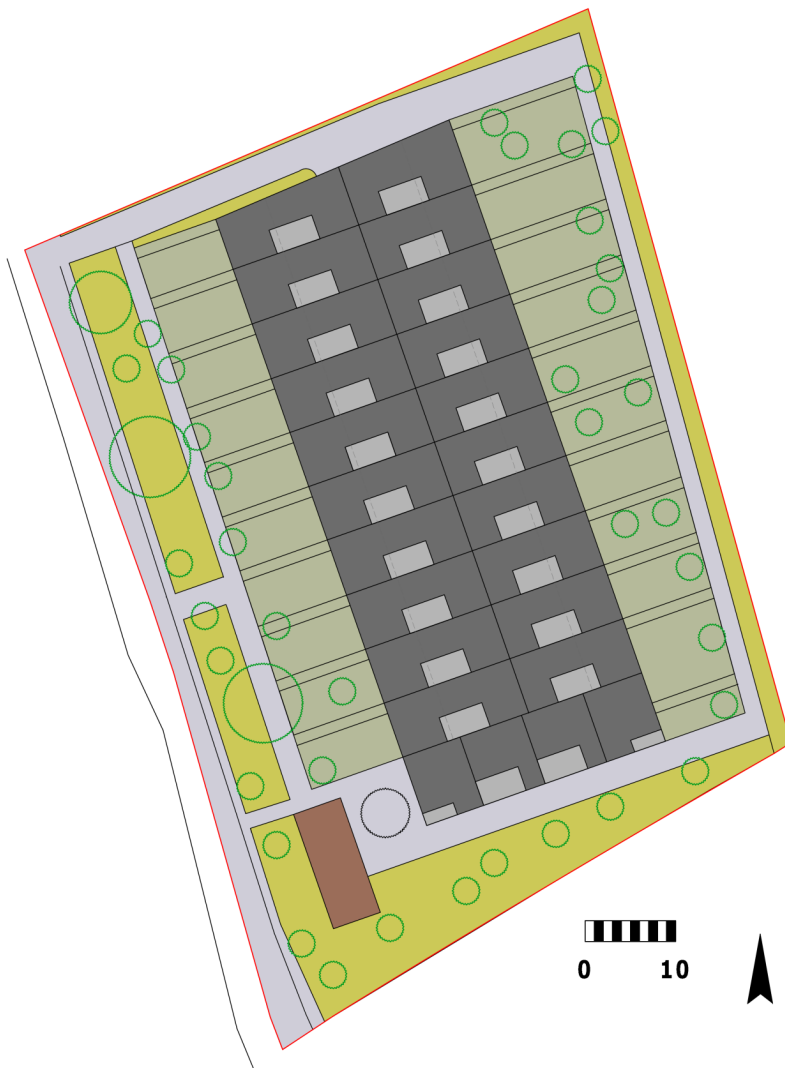
Mezi lety 1996-1999 dokončený projekt nezvyklé typologie je umístěn v okrajové čtvrti Grazu s krásným krajinným prostředím, v sousedství několika dalších zajímavých projektů kompaktního bydlení. Jednotlivé bytové jednotky jsou v podstatě třípodlažními řadovými domy, které se však zadní částí dotýkají a tvoří tak jediný blok. Každého obydlí má vstup přes předzahrádku a vlastní atrium situované v nejvyšším patře. Pod celým objektem jsou podzemní garáže.



Kompaktní blok složený z řadových domů. Zdroj foto: mapy Google



*Okraje domu jsou tvořeny neoddělenými předzahrádkami.
Zdroj foto: autorka*



Legenda

- celková plocha sídliště
- soukromé zastavěné plochy
- soukromé venkovní plochy
- budovy občanského vybavení, komerční
- kryté veřejné venkovní plochy
- nezpevněné veřejné venkovní plochy
- zpevněné veřejné venkovní plochy
- krytá parkovací stání na terénu
- venkovní parkovací stání
- stromy
- centrum
- mobiliář

PLOCHY, HUSTOTY, %

počet obyvatel	72*		
rezidenční hustota	125 ob./ha*		
% zastavění	36%		
% soukromé/společné	57/43		
počet bytů celkem	24		
počet bytů na 1 ha	52		
výměra veřejných ploch / obyvatele	30 m ²		
celková plocha sídliště	5 726 m ²	100%	
soukromé zastavěné plochy	2 013 m ²	35%	
soukromé venkovní plochy	1 507 m ²	27%	
budovy občanského vybavení, komerční	74 m ²	1%	
kryté veřejné venkovní plochy	0 m ²	0%	
nezpevněné veřejné venkovní plochy	1 026 m ²	18%	
zpevněné veřejné venkovní plochy	1 106 m ²	19%	
krytá parkovací stání na terénu	0 m ²	0%	
venkovní parkovací stání	0 m ²	0%	

výměra individuálních pozemků 54 - 204 m²

% zastavění jednotlivých pozemků typicky v rozmezí 53 - 100 %

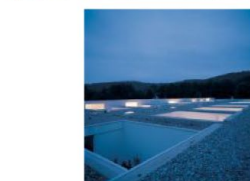
hrubá podlažní plocha 4680 m² celkem, 8171 m² / ha ***

* odhad, počet bytových jednotek x 3

***odhad dle dostupných informací, nezapočítávají se plochy podzemních garáží

HIERARCHIE PROSTORŮ, VEŘEJNÝ PROSTOR, ROZHRANÍ

soukromé venkovní otevřené prostory	
soukromé venkovní kryté prostory	
společné kryté prostory	
společné venkovní prostory	
veřejně přístupné kryté prostory	
upravené veřejně přístupné venkovní prostory	
předzahrádky, úprava vstupů, ohrazení	
čitelné centrum	
stromy ve veřejném prostoru	
mobiliář ve veřejném prostoru	
sportovní a herní prvky	
vodní prvky	
společná užitková zahrada	
výtvarné umění	



Hodnocení kvality prostředí

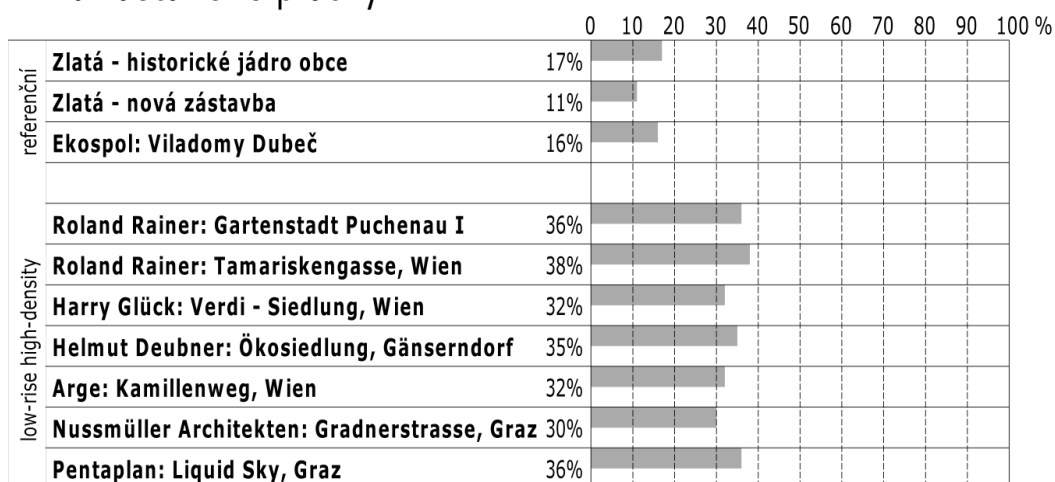
Pentaplan: Liquid Sky, Graz					
Č.	Kritérium	Hodnocení 1-10 bodů	váha	hodnocení x váha	Zdůvodnění
1	Bohatá hierarchie společných a venkovních prostorů	7	1,5	10,5	Každá z obytných jednotek má předzahrádku a plně soukromé atrium. Areál nezahrnuje žádné společné plochy.
2	Kvalitní forma rozhraní mezi soukromým a veřejným	7	1	7	Rozhraní je tvořeno fasádou a rozsáhlými udržovanými předzahrádkami.
3	Vhodné zapojení souboru staveb do okolí	9	1	9	Areál je situován v periferní oblasti se zástavbou rodinnými domy a několika komponovanými obytnými soubory, jeho výška je záměrně zapuštěna pod terén kvůli lepší návaznosti na okolí.
4	Vhodné lidské měřítko budov a veřejných prostranství	9	1	9	Měřítko stavby je lidské, odpovídající okolí.
5	Vhodné uspořádání pro hry dětí každého věku	6	1	6	V areálu nejsou umístěny žádné společné prvky pro hru dětí. Bohatě dimenzované neohrazené předzahrádky však pro ni prostor nabízí.
6	Vytvoření identity a pocitu místa	9	1	9	Kompaktní a neobvyklá forma domu má specifickou a rozpoznatelnou identitu
7	Pocit bezpečí	8	1	8	Rozsáhlé předzahrádky se sociální kontrolou nabízejí dostatek prostoru i pocitu bezpečí.
8	Dostatek soukromí	9	1	9	Předzahrádky nejsou soukromé vůbec, plně soukromá jsou vnitřní atria. Je zde tedy velký kontrast.
9	Vhodně umístěné plochy pro auta	9	1	9	Veškerá auta parkují v podzemní garáži, kolem prochází místní komunikace
10	Komfortní a funkční vybavení veřejných prostranství	3	1	3	Na prostranstvích nejsou umístěny žádné prvky mobiliáře nebo herní prvky. Vysoká kultura detailu provedení veřejných prostranství
11	Kvalitní krajinářské úpravy	8	1	8	Okolí stavby je velmi dobře krajinářsky upraveno se zachovalými vzrostlými stromy. Zbytek zajištěn předzahrádkami.
12	Kvalitní dlouhodobá údržba	9	0,5	4,5	Většina péče je zajištěna samotnými obyvateli na předzahrádkách, úprava ostatních prostro je odolná a kvalitní
celkem				92	

Srovnání jednotlivých typů zástavby a interpretace výsledků

V následující kapitole budou zjištění nashromážděná k jednotlivým příkladům zástavby vzájemně srovnána a jejich vztahy interpretovány.

Procento zastavění vypovídá o využití území. Sledované projekty mají velmi různý celkový rozsah. Je zajímavé, že procento zastavěné plochy z celku území se u projektů *low-rise high-density* pohybuje jen v poměrně malém rozpětí mezi 32 % a 38 % a zdá se, že tedy celková velikost pro tuto hodnotu nehraje takovou roli. Nejnižší procento zastavěné plochy 30 % má jediný projekt, který je navržen s příjezdovými cestami pro automobily a jejich parkováním u každého domu. Naopak nejvyššího procenta zastavění 38 % je dosaženo u koncentrovaného projektu v Tamariskengasse, u kterého je možné konstatovat, že je již subjektivně poněkud snížena kvalita celkového prostředí. Některé z řad domů stojí fasádami přímo na rozhraní s chodníkem bez předzahrádek, prostředí je vizuálně sevřené. Všechny tři referenční projekty, tedy běžná zástavba izolovanými rodinnými domy, historické jádro obce a developerská výstavba bytovými domy, dosahují procenta zastavění výrazně nižšího.

% zastavěné plochy



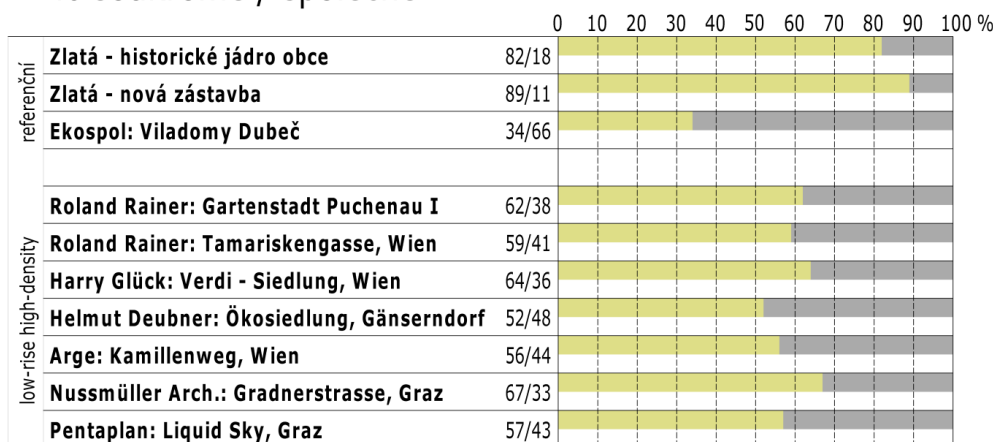
Další sledovanou hodnotou je **poměr mezi plochami, které jsou ve správě společné a v soukromé správě jednotlivých obyvatel.**

Společná správa může mít různý charakter - jedná se o komunikace, které mohou být spravované obcí a být tak pro ni dlouhodobou zátěží, i v kolektivní samosprávě družstev tvořených samotnými obyvateli.

Referenční projekty běžné zástavby zahrnují dva extrémny: území s izolovanými domy i tradiční jádro obce mají velmi vysoký podíl pozemků, které jsou soukromé. V případě nové zástavby izolovanými domy se jedná pouze o dualitu: soukromý pozemek za plotem versus silnice před plotem. Na druhé straně se nachází extrém developerských bytových domů, u kterých sice mají přízemní byty oddělené přízemní zahrady, stejně ale zbývá ze všech projektů nejvíce ploch ve veřejné správě. Jedná se přitom z velké části o neefektivně navržené asfaltové plochy příjezdových komunikací, zbytkové plochy trávníků a vsakovacích nádrží se zábradlími, bez jakéhokoliv náznaku snahy o vytvoření kvalitního pobytového prostředí. Tento velký podíl nezastavěných ploch není tedy žádným přínosem pro člověka ani přírodu.

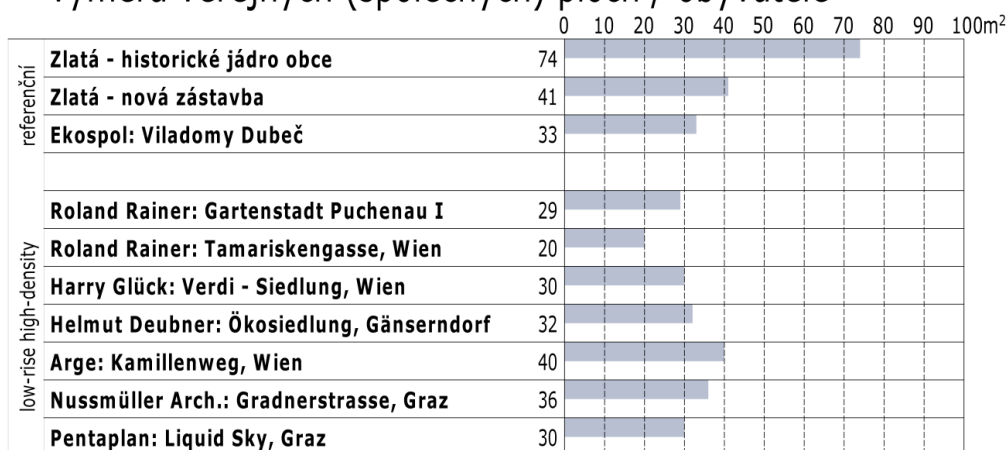
U sledovaných projektů *low-rise high density* se přes různorodost řešení i rozdílný rozsah pohybuje poměr mezi plochami společnými a soukromými mnohem blíže středu. Větší podíl mají přitom různé typy prostorů na bohatší škále hierarchie prostranství, která mají polo-soukromý nebo polo-veřejný charakter, a jsou často v praxi patrně udržovány a spravovány samotnými obyvateli, na veřejnou správu tak zbývá péče jen o relativně malé okrajové plochy.

% soukromé / společné



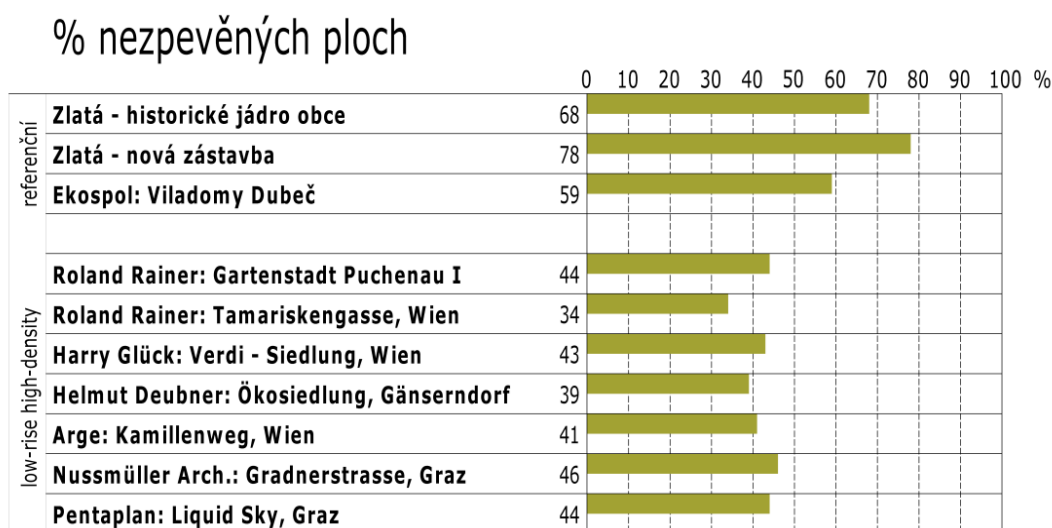
Podobnou sledovanou kategorií s významem především pro ekonomiku správy a údržby, je **podíl veřejných a společných ploch na jednoho obyvatele**. Z dříve zmíněných rešerší vyplývá, že tento ukazatel je významný pro obce, které jsou financovány zejména podle počtu trvale bydlících obyvatel. Zvláště pro menší obce tak může být velké množství ploch a dalších prvků infrastruktury, jako např. veřejného osvětlení, velkou zátěží. Z výzkumu vyplývá, že zdaleka největší podíl veřejných a společných ploch na obyvatele ze sledovaných lokalit se nachází v historickém jádru obce Zlatá. Tento fakt lze vysvětlit existencí relativně rozlehlé návsi i silniční komunikace, procházející středem obce, spolu s malým množstvím bydlících obyvatel. Další nejvyšší hodnoty jsou pak u nové zástavby ve Zlaté, kde jsou skutečně veškeré veřejné plochy tvořeny asfaltovými obslužnými komunikacemi, a u malého projektu v Kamillenweg. V tomto projektu mají však společné plochy jiný charakter - jedná se převážně o parkově upravené pobytová prostranství, na jehož správě se podílejí sami obyvatelé. Nejnižší podíl veřejných a společných ploch je v projektu v Tamariskengasse, jenž je ze všech sledovaných nejhustěji zastavěný i osídlený a téměř veškeré parkování řeší v podzemí. Z tohoto pohledu se tedy jeví jako nejefektivněji využívající pozemku.

výměra veřejných (společných) ploch / obyvatele



Jistou informativní hodnotu má srovnání jednotlivých projektů z pohledu **podílu nezpevněných ploch** na celkovém území. Do nezpevněných ploch je pro účel tohoto výpočtu zahrnut součet výměry soukromých zahrad, které jsou zpravidla převážně nezpevněné, a veřejně přístupných nebo společných ploch tohoto charakteru. Nezpevněné

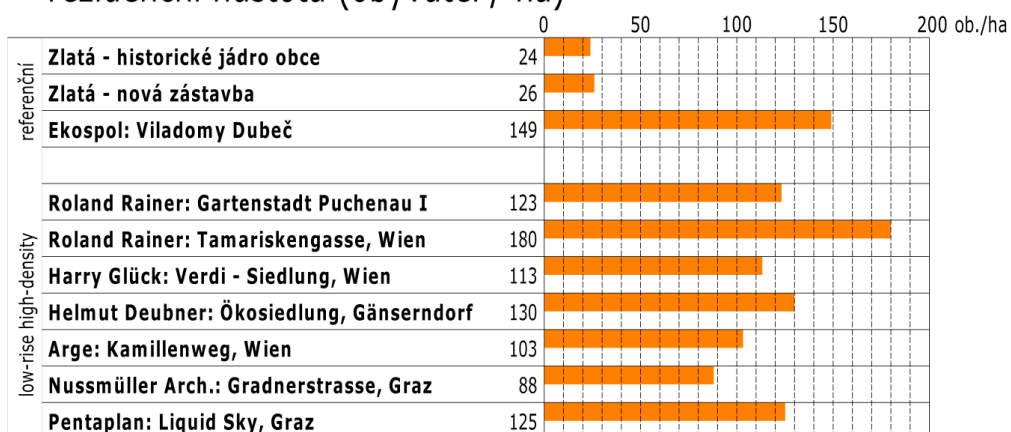
plochy mohou sloužit pro vsakování dešťových vod, krajinářské úpravy. Nicméně samotný ukazatel nevyovídá o kvalitě jejich využití. Ze srovnání vyplývá, že nejvyšší podíl nezpevněných ploch se nachází v referenčních příkladech extenzivní zástavby, nejvíce v zástavbě rodinnými domy s rozsáhlými pozemky se soukromými zahradami. Podíl těchto ploch v projektech *low-rise high-density* se pohybuje bez ohledu na celkovou velikost projektu kolem hodnoty 40%, zbytek tedy připadá na zastavěné plochy nebo plochy komunikací a zpevněná náměstí a chodníky.



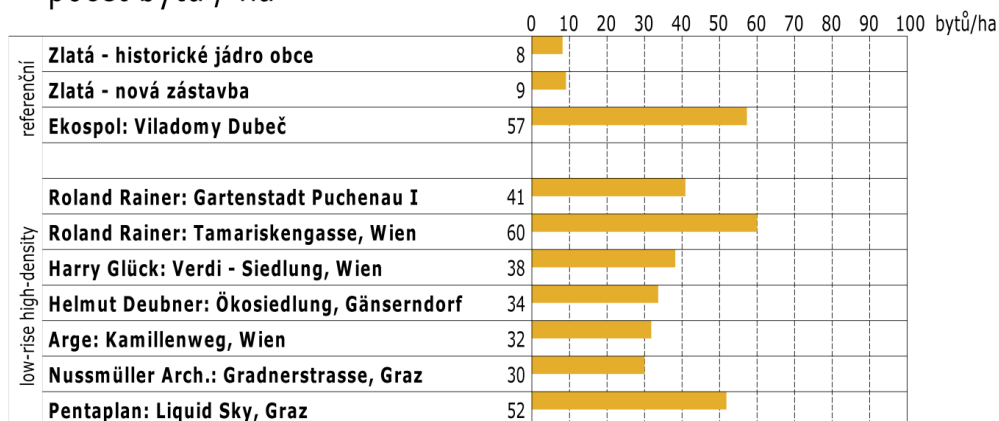
Důležitým sledovaným a vypovídajícím ukazatelem je **rezidenční hustota** - tedy počet obyvatel / ha a hustota obytných jednotek/ha. První z hodnot je odhadovaná - jak bylo již dříve popsáno, není možné většinou zjistit úplně přesně aktuální počet bydlících v konkrétním souboru staveb, jedná se spíše o jeho kapacitu. Údaj o počtu bytů - obytných jednotek - je u sledovaných staveb přesný. Obě veličiny jsou provázané. Z následujícího souhrnu vyplývá jasný obraz: výrazně nízká hustota osídlení v případě obce Zlatá, jak v historické části, tak v části nové s izolovanými rodinnými domy. Všechny studované projekty *low-rise high-density* překračují hranici 100 obyvatel / ha, která je považována za v našich podmínkách zlomovou pro dostatečnou efektivitu obsluhy území, jedinou výjimkou je projekt složený z klasických řadových domů s parkováním a příjezdem automobilů v Gradnerstrasse v Grazu. Nej hustěji osídlený je opět projekt v Tamariskengasse se 180 obyvateli/ ha. Jak již bylo zmíněno, tato

reálná číselně vyjádřená hustota se v případě tohoto projektu již projevuje negativně ve vnímané hustotě: vnitřní prostranství postrádají zčásti některé prvky zjemňující rozhraní mezi veřejným a privátním a pomáhající pocitu dostatečného soukromí bydlících, a jsou prostorově sevřená, bez průhledů.

rezidenční hustota (obyvatel / ha)



počet bytů / ha



Referenční projekt developerské zástavby bytových domů v Dubči s rezidenční hustotou kolem 150 obyvatel/ ha nedosahuje v tomto parametru intenzity využití pozemku žádných vyšších hodnot. Lze se

tedy domnívat, že pokud by developer zvolil kreativnější a citlivější přístup, bylo možné na daném pozemku vystavět kompaktní soubor nízkopodlažního bydlení s obdobným počtem bytů, který by však měl oproti zvolenému řešení mnoho výhod: svoji formou by se více přizpůsobil okolí malé obce, většina obyvatel by mohla mít vlastní zahrádky a vstupy tak, jak je to v tomto prostředí běžné. Navíc by většinu pozemků mohli spravovat a udržovat sami obyvatelé a nepřipadla by tak jejich údržba obci. Odpadla by i vnitřní schodiště a chodby domů. Zástavbu drobnějšího měřítka by bylo možné lépe přizpůsobit terénu tak, že by se jižní svah stal výhodou pro osluněné pozemky obyvatel a nikoliv nevýhodou tak, jak se stalo ve skutečnosti, kdy se domy k jihu obrací slepou fasádou napůl zapuštěných garáží.



Na těchto snímcích je mechanicky promítnut tvar zástavby souboru Tamariskengasse na pozemek v Dubči, aby bylo možné uvědomit si vzájemný poměr těchto dvou typů přístupu.

U každého projektu byla sledována také přítomnost prvků, které byly na podkladě studia literatury i vlastní zkušenosti z terénu identifikovány jako složky, které vytvářejí **kvalitu vystavěného prostředí**.

V následující souhrnné tabulce vidíme přehledně, které z projektů obsahují největší počet takových prvků:

HIERARCHIE PROSTORŮ, VEŘEJNÝ PROSTOR, ROZHRANÍ

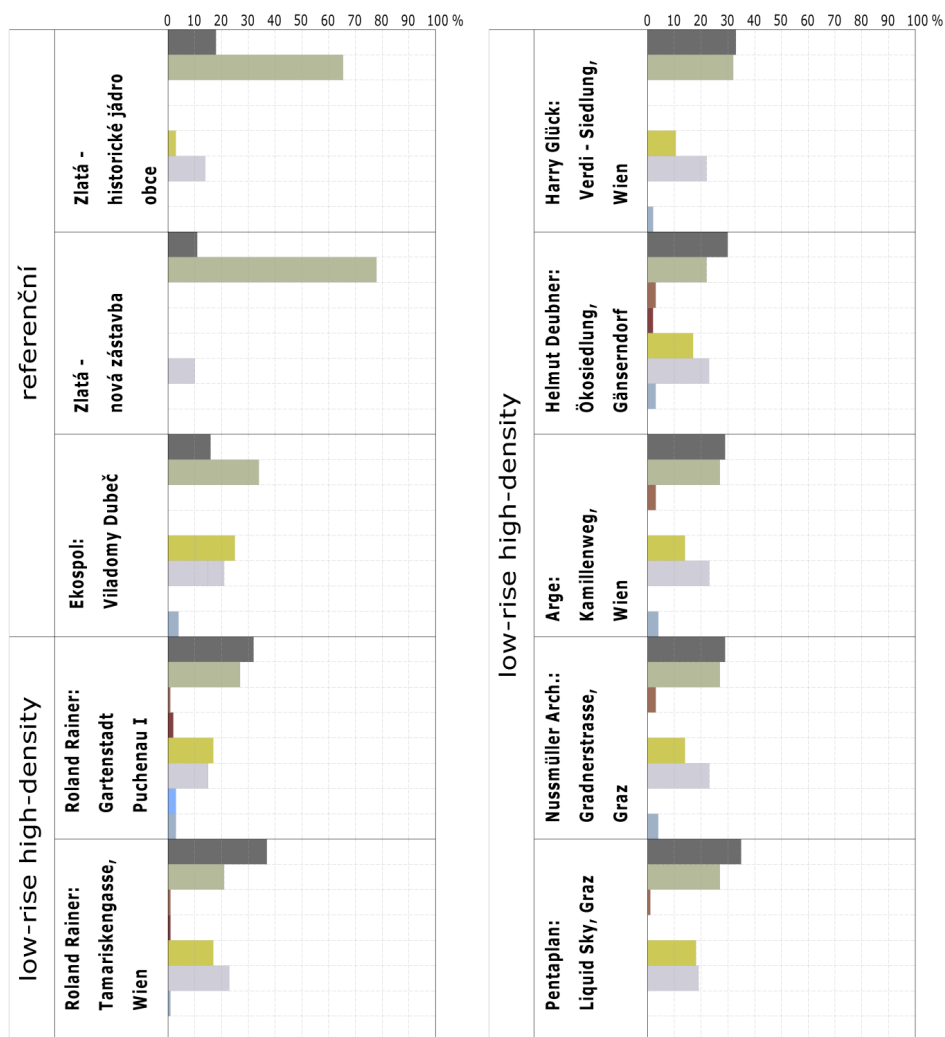
LEGENDA

- prvek přítomen ●
- prvek částečně přítomen, v malé míře ◐
- prvek nepřítomen ○

	soukromé venkovní otevřené prostory	soukromé venkovní kryté prostory	společné kryté prostory	společné venkovní prostory	veřejně přístupné kryté prostory	upravené veřejně přístupné venkovní prostory	předzahrádky, úprava vstupů, ohrazení	čitélné centrum	stromy ve veřejném prostoru	mobiliář ve veřejném prostoru	sportovní a herní prvky	vodní prvky	společná uživatelská zahrada	výtvarné umění
referenční														
	Zlatá - historické jádro obce	●	◐	●	●	○	●	○	●	○	●	○	○	○
	Zlatá - nová zástavba	●	◐	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Ekospol: Viladomy Dubeč	●	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
low-rise														
	Roland Rainer: Gartenstadt Puchenau I	●	●	●	●	●	●	○	●	○	●	○	○	○
	Roland Rainer: Tamariskengasse, Wien	●	◐	◐	●	●	○	○	●	○	●	○	○	●
	Harry Glück: Verdi - Siedlung, Wien	●	◐	◐	●	●	○	○	●	○	●	○	○	●
	Helmut Deubner: Ökosiedlung, Gänserndorf	●	●	●	●	○	●	○	●	○	●	○	○	○
	Arge: Kamillenweg, Wien	●	●	●	●	○	●	○	●	○	○	○	○	○
high-density														
	Nussmüller Arch.: Gradnerstrasse, Graz	●	◐	◐	●	○	●	○	●	○	○	○	○	○
	Pentaplan: Liquid Sky, Graz	●	○	◐	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

Na první pohled je zřejmá chudoba reprezentantů referenční současné běžné výstavby: pole s izolovanými domy ve Zlaté a bytových domů v Dubči. Je to potvrzením subjektivního dojmu, který zažíváme, procházíme-li tímto prostředím: v zástavbě rodinnými domy se pohybujeme mezi vysokými neprůhlednými zdmi a ploty po asfaltu nebo chodníku z betonové zámkové dlažby, nezbyl žádný prostor na menší parčík, stromy, hřiště ani předzahrádky, kterými by mohli obyvatelé komunikovat s okolím. V případě bytových domů je veškerý venkovní prostor využit utilitárně na široké příjezdové cesty, technicky pojaté vsakovací nádrže nebo zbytkové trávníky. Zahrádky obyvatel přizemí jsou od veřejného prostoru odděleny většinou plotem se zelenou technickou tkaninou, protože nejsou navrženy tak, aby v nich jejich obyvatelé pociťovali dostatek soukromí.

Zajímavé je zjištění, že historické centrum obce Zlatá nabízí relativně velké množství sledovaných prvků, srovnatelné s projekty *low-rise high-density*. Větší bohatost hierarchie ploch dokládá i vzájemné srovnání různých typů ploch ve všech sledovaných projektech:

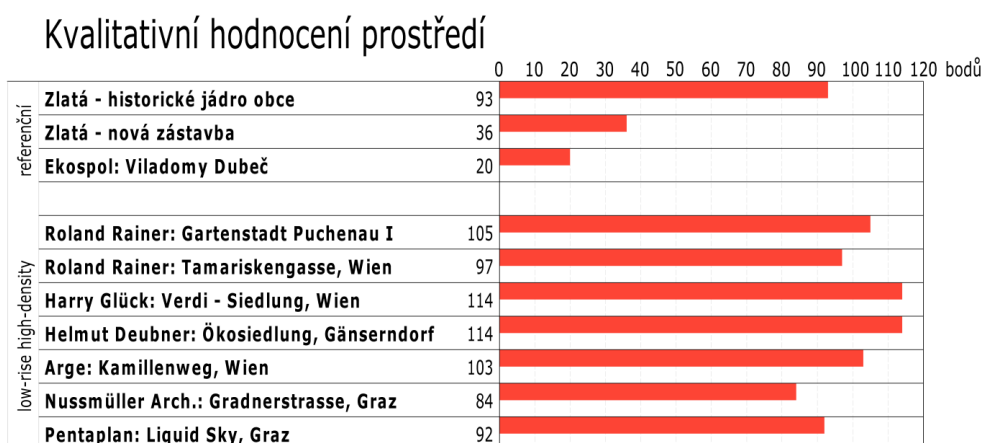


Legenda

- celková plocha sídliště
- soukromé zastavěné plochy
- soukromé venkovní plochy
- budovy občanského vybavení, komerční
- kryté veřejné venkovní plochy
- nezpevněné veřejné venkovní plochy
- zpevněné veřejné venkovní plochy
- krytá parkovací stání na terénu
- venkovní parkovací stání

Na podkladě uvedeného zjišťování a dalšího studia bylo pro každý projekt vypracováno **bodové hodnocení kvality vytvořeného prostředí**.

Souhrn hodnocení kvality všech sledovaných projektů:



Nejnižších hodnot v tomto srovnání dosahují referenční projekty nové zástavby izolovanými domky ve Zlaté a bytových domů v Dubči. Prostředí, které vytvářejí, nepřináší kvalitu ani pro své každodenní uživatele a návštěvníky, ani nenavazuje vhodně na okolní zástavbu. Prostředí historického centra obce, i když je v tomto konkrétním případě poměrně zanedbané a nezajímavé, stále má možná překvapivě značnou kvalitu, která je dána jeho bohatými přírodními prvky, vybavením i údržbou, kterou svým předzahrádkám věnují sami obyvatelé.

Ze zkoumaných projektů dosahují nejvyšších hodnot v kvalitativním hodnocení stavební soubory Verdi-Siedlung a Ökosiedlung. Tento výzkumem potvrzený fakt se shoduje i se subjektivním dojmem z terénního šetření. Při rezidenční hustotě nad 100 obyvatel / ha (113, resp. 130 ob./ha) nabízejí oba projekty mimořádně kvalitní prostředí k životu i citlivou návaznost na okolí, které má charakter spíše přírodní, resp. prostředí s vilovou zástavbou. Hierarchie prostranství na škále od čistě soukromých po veřejná je v případě těchto projektů mimořádně bohatá. V případě malého projektu v Gänserndorfu se jedná o bydlení

s výraznými kolektivními prvky, kdy velmi malé čistě soukromé zahrady jsou doplněny několika formami společného vybavení a prostorů. Projekt ve Vídni je pak rozsáhlý, nejrozsáhlejší ze studovaných, ve své formě více tradiční - skládá se výhradně z rodinných domů známého řadového nebo atriového typu. Velká pozornost je však věnována tvorbě celkového prostředí, odlišení jednotlivých prostranství, výškovému uspořádání, formě rozhraní - oplocení pozemků, i bohatému vybavení včetně venkovního bazénu. Je tedy zjevné, že celková velikost projektu není hlavním faktorem tvořícím kvalitu.

Na druhém konci spektra zjištěné kvality mezi sledovanými nízkopodlažnímu sídlišti se nachází projekt řadových rodinných domů v Grazu a kompaktní sídliště Tamariskengasse. Příčiny jejich reálně nižší kvality spočívají v prvním případě ve faktu, že návrh prostředí sídliště v Grazu je přizpůsoben provozu a parkování automobilů u každého domu. Toto se projevuje nejen pro dobrou obytnou kvalitu nevhodně širokými asfaltovými plochami mezi domy, ale i ve formě rozhraní mezi domem a ulicí, které je tvořeno stáními pro auta. Ohled na auta měl nejspíše též vliv na formu rovných řad stejných domů, kde ulice nejsou pohledově nijak ukončeny. U druhého případu Tamariskengasse hraje roli v nižší dosažené úrovni kvality již nejspíše příliš velká hustota zástavby na úkor prvků, které vytvářejí příjemné prostředí, jak bylo již popsáno dříve.

Nicméně i tyto projekty poskytují výrazně kvalitnější prostředí než oba referenční případy nové běžné zástavby.

Závěrem lze konstatovat, že **všechny zkoumané projekty *low-rise high-density* mají výrazně lepší parametry kvality než projekty referenční**, jak ve složce ekonomického využití území, organizace periférie, tak ve složce poskytování kvalitního obytného a ke svému okolí citlivého prostředí.

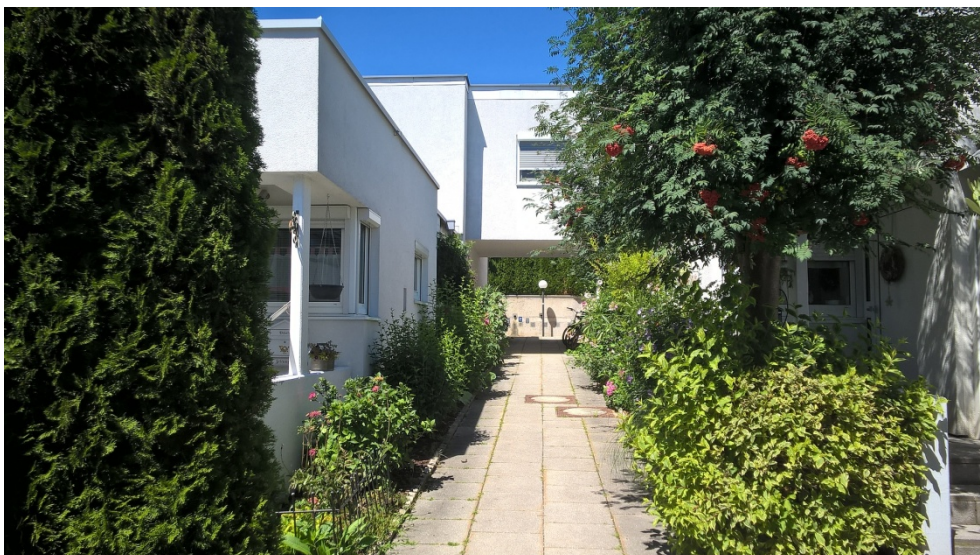
Shrnutí popisu a srovnání vybraných projektů *low-rise high-density*

- bylo zkoumáno celkem deset projektů, z toho sedm vybraných typu *low-rise high-density* a tři referenční typu v současné době běžného bydlení v příměstské oblasti
- všechny projekty byly zkoumány na základě terénního průzkumu a shromáždění dostupných dat z pohledu využití ploch, hustot a přítomnosti prvků tvořících kvalitu
- ke každému projektu bylo též zpracováno hodnocení kvality prostředí, jehož metoda byla připravena pro tento výzkum na základě studia relevantní literatury i zkušenosti z terénních výzkumů
- zjištění výzkumu poskytují vzájemné srovnání několika různých případů výstavby *low-rise high-density* v oblasti rezidenční hustoty, využití ploch, bohatosti hierarchie prostranství a jednotlivých složek kvality vytvořeného prostředí
- všechny zkoumané projekty *low-rise high-density* nabízejí výrazně vyšší rezidenční hustotu než tradiční centrum obce nebo nová zástavba izolovanými rodinnými domy, která se kromě jednoho případu pohybuje vždy nad hodnotou 100 obyvatel /ha
- všechny zkoumané projekty *low-rise high-density* nabízejí výrazně vyšší kvalitu vystavěného prostředí a návaznosti na okolní zástavbu a krajinu než referenční zástavba izolovanými rodinnými domy nebo developerská výstavba bytových domů v prostředí okrajové obce

Doporučení k návrhu na základě výzkumu typologie *low-rise high-density*

V předchozích kapitolách byly do hloubky rozebrány složky, které vytvářejí kvalitu studovaných stavebních souborů. Pro samotný návrh takového takové formy bydlení je vhodné si popsaná kvalitativní kritéria dobře uvědomovat a vědomě uplatňovat. V této kapitole chci upozornit na některé důležité poznatky, které se zakládají spíše na subjektivní zkušenosti z průzkumu, a domnívám se, že potřebují zdůraznění.

Nezáleží tolik na formě nebo inovativním ztvárnění samotných domů, ale **důležité je prostředí, které vytvářejí**. Výhody nízkopodlažního bydlení spočívají v kontaktu s terénem a je třeba využít jeho možností a poskytnout všem obyvatelům nejlépe několik typů různých prostorů, s různou mírou soukromí, i když budou malé: vstupní dvorek, soukromou zahradu, předzahrádku pro kontakt s okolím, zimní zahradu nebo krytou terasu... Velmi kvalitní prostředí ve zkoumaných příkladech většinou vzniklo mezi stavbami obyčejnými z pohledu architektonického výrazu nebo použitých materiálů. Možnost údržby individuálními obyvateli zásadně převládajícího podílu ploch, které mají charakter veřejný a polo-veřejný, vede k vhodné **individualizaci prostředí**, šetří veřejné finance a má pozitivní sociální dopady.



Prostředí vnitřní pěší komunikace v souboru v Leonfeldnerstrasse na okraji Linze s měkkým rozhraním mezi soukromým a veřejným (arch. Roland Rainer). Zdroj foto: autorka

Velkou roli hraje zvolený **koncept přístupu a parkování aut**: pokud se rozhodneme, že auta mohou zůstat vhodně umístěna na okrajích souboru nebo pod ním, máme více možností a snazší úlohu, jak vytvořit ve vnitřních prostorech samotného souboru příjemné, bezpečné prostředí s lidským měřítkem.



Vnitřní komunikace navržená pro přístup aut a rozhraní tvořené stánkami pro auta nevytváří příjemný prostor v jinak celkově kvalitním obytném souboru v Gradnerstrasse na okraji Grazu (Nussmüller Architekten).

Zdroj foto: autorka

Plochy pro auta uvnitř zástavby, dimenzované podle současných běžných zvyklostí, prodlužují vzdálenosti mezi domy, zvyšují podíl zpevněných ploch, zmenšují prostor pro kvalitní krajinářské úpravy a umístění dalšího vybavení.

Důležité je **vytvoření společného rozpoznatelného centra**:

u rozsáhlejších souborů nízkopodlažní zástavby bez výškových akcentů může být obtížné rozlišit jednotlivé části a orientovat se. Je vhodné zástavbu organizovat kolem jednoho nebo více menších charakterově čitelných prostranství, která naruší potenciálně stereotypní opakující se formu. Tato prostranství se mohou stát přirozenými centry s vybavením, uměleckými díly, parkovou úpravou.



Rozšířené prostranství s prvky vybavení pomáhá čitelnosti místa v rozsáhlém souboru Verdisiedlung v okrajové čtvrti Vídně (arch. Harry Glück). Zdroj foto: autorka



Rozhraní ulice tvořené zídkou z kvalitního materiálu se vstupy, oddělující soukromé zahrady u zástavby obytného souboru Lillington Gardens Estate v Londýně (arch. Darbourne & Darke). Zdroj foto: autorka

V nízkopodlažní zástavbě nebývají **rozhraní, okraje**, tvořena fasádami domů, ale jinými prvky, jako ploty, zídkami, zahradními domky nebo i vjezdy a stáními pro auta.

Tyto prvky mají rozhodující vliv na celkový vzhled prostředí a je třeba jim věnovat velkou pozornost. Vnější rozhraní samotného stavebního souboru s okolím je také velmi důležité a u studovaných projektů bylo často problematické: i ty projekty, které vytvářejí velmi kvalitní prostředí ve svém středu, se ke svému okolí často obracejí zády, zadními fasádami bariérových domů nebo parkovišti. Je třeba se zaměřit i na tento okraj a vnímat zástavbu i z vnějšího pohledu, obracet se k okolí např. kvalitní parkovou úpravou nebo zídkou se vstupy, případně i obchodním parterem tam, kde to je smysluplné.

U nízkopodlažní zástavby hraje velkou roli **formování terénu a okolní krajiny**. Pokud je hustá a nízká zástavba v rovinatém terénu, může chybět vědomí horizontu, je třeba s výškovým uspořádáním staveb i terénu vědomě pracovat. Naopak v bohatě tvarované krajině se nízkopodlažní zástavba snadno přizpůsobí, může sledovat přirozené formování terénu a využít jej ke svému prospěchu.



Viditelný krajinný horizont hraje pozitivní roli v čitelnosti prostředí u přízemní zástavby atriiovými domy (Gartenstadt Puchenau, arch. Roland Rainer). Zdroj foto: autorka

Při prosazování myšlenky a následné realizaci kvalitních a inspirativních souborů bydlení *low-rise high-density* mělo v mnoha případech mimořádný význam osobní nadstandardní nasazení, vize a představitivost samotných architektů nebo investorů: Fritz Matzinger je sám developerem svých staveb, v Londýně v oddělení městského plánování pod vedením Sydney Cooka vzniklo hned několik přelomových realizací a i jiných londýnských čtvrtích město přímo iniciovalo inovativní obytné projekty. Velkou roli hraje také veřejná podpora družstevnímu bydlení.



Výjimečný kompaktní obytný soubor Odhams Walk postavilo město Londýn (arch: Greater London Council Architects Department, Donald Bell) v roce 1979 s velkým podílem sociálního bydlení. Dnes je spravovaný bytovým družstvem. Zdroj foto: autorka

Naplnění cílů výzkumu

Hlavní cíl výzkumu:

Popsat a uvést do souvislostí charakteristiky kompaktních nízkopodlažních sídlišť jako potenciálně vhodné formy výstavby zejména příměstského bydlení.

Tento cíl by splněn ve formě shromáždění informací, studia, srovnávání a hodnocení deseti příkladů zástavby, z toho tří referenčních a sedmi typu kompaktních nízkopodlažních sídlišť. Soubor zjištění podává detailní zprávu o vlastnostech a potenciálech takové výstavby, možných výhodách, jaké může nabídnout, a jejich odlišnostech od současně běžného řešení bydlení v příměstských oblastech, vysoké kvalitě vytvořeného prostředí a vhodné formě návaznosti na stávající krajinu a zástavbu. Průzkum byl proveden pouze pro omezený počet případů, nicméně jeho výsledky ukazují jasné trendy.

Vedlejší cíl výzkumu 1:

Provéřit, zda kompaktní nízkopodlažní sídliště jsou formou zástavby, které má potenciál splnit nároky jak efektivní a ekonomické výstavby a správy, tak vytvářet kvalitní a příjemné prostředí k životu, být nástrojem k udržitelnému rozvoji.

Tento cíl byl splněn, výsledky výzkumu a srovnání potvrdily předpoklad, že taková forma zástavby může nabídnout dostatečně intenzivní a ekonomické využití pozemků při současném splnění vysokých nároků na kvalitu a potenciál k přiměřenému navazování na současnou zástavbu a krajinu ve srovnání s dnes převažujícími formami. Kompaktní nízkopodlažní sídliště (*low-rise high-density*) jsou prostřední, vyváženou možností mezi extenzivní zástavbou izolovanými domy na velkých parcelách plýtvající půdou a nedbající na tvorbu kvalitního obytného prostředí a velkými bytovými domy, které nezapadají měřítkem a formou do příměstského prostředí a často jen přispívají k roztržitosti periferie.

Vedlejší cíl výzkumu 2:

Poskytnout materiál k popularizaci tématu a náměty ke změnám v uvažování při přípravě developerských projektů, územně plánovacích dokumentací obcí a legislativních změn tak, aby se kompaktní nízkopodlažní sídliště mohla stát rovnoprávným typem zástavby s ostatními.

Práce shromáždila informace o vývoji myšlení a inspirativních příkladech kompaktních nízkopodlažních sídlišť a dokumentuje na vlastním výzkumu jejich charakteristiky. Výčet uvedených příkladů jistě není vyčerpávající, snaží se postihnout významné a reprezentativní projekty, které v souvislosti s touto typologií vznikly. Shromážděný materiál poskytuje dostatek informací k hlubšímu porozumění vlastností a výhod takového typu zástavby, které mohou být dále zpracovány do publikací a přednášek. Žádná známá publikace v našem prostředí, která by se zabývala specificky tématem *low-rise high-density*, zatím nevyšla a i v jiných zemích jsou mi známy pouze dvě knižní publikace v německém jazyce, které se tématu obsáhleji věnují. Problematické legislativní úpravy jsou v této práci zmíněny stručně. Jejich podrobnější zpracování by mohlo být předmětem navazující práce, kde by byla vhodná spolupráce s odborníky dalších profesí. Do značné míry se potřebnými legislativními změnami a možnostmi využívání stávajícího legislativního prostředí pro studovaný typ zástavby zabývá v roce 2014 vydaná kniha *Můj dům, naše ulice, individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*, na niž je možné v tomto směru navazovat.¹⁹⁴

¹⁹⁴ KOHOUT Michal, ŠTÁFEK František, TICHÝ David, TITTL Filip. *Můj dům, naše ulice, individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87068-11-32.

Vedlejší cíl výzkumu 3:

Porozumět a zprostředkovat širší zasazení tématu kompaktních nízkopodlažních sídlišť do souvislostí s fenoménem suburbanizace, hustoty zástavby a tvorby místa. Porozumění může být základem ke zlepšení. Vyprávět příběh snah architektů a urbanistů o tvorbu bydlení kompaktního a kapacitního, zároveň však s lidským měřítkem a vysokou obytnou kvalitou.

Tento cíl byl do značné míry splněn. Během studia rozsáhlého souboru podkladů a prací k tématu suburbanizace jsem si v mnohém rozšířila poznání a získala celostní náhled na problematiku. Forma kompaktní nízkopodlažní obytné zástavby, na kterou se soustředí tento výzkum, je samozřejmě pouze jedním prvkem jedné měřítkové úrovně v celém souboru opatření, která mohou pomoci organizaci příměstského prostoru. Ve druhé části této práce je shrnut vývoj této formy zástavby na inspirativních příkladech. Může být podkladem pro edukaci a popularizaci tématu.

Přínosy předkládané práce

Tato práce přináší přehled tématu, které nebylo podle mých znalostí v našich podmínkách dosud soustavně zpracováno a i v kontextu zahraničním je téma dosud předkládáno jen v malém počtu publikací, které se vždy omezují pouze na určitý jeho výsek. Předkládaný výzkum je tedy přehledným úvodem do problematiky rezidenční výstavby *low-rise high density*, doplněným o zpracovaný průzkum vlastností a hodnocení kvality vlastní metodou. Popis a hodnocení pomáhá uvést druh výstavby do kontextu a pomoci tak porozumění a dalšímu uplatnění v našich podmínkách. Výstavba *low-rise high-density* má velký potenciál pro řešení problémů udržitelnosti, budování prostředí s respektem ke krajině a existující zástavbě a poskytovat svým obyvatelům i uživatelům kvalitní a příjemné obytné prostředí.

Závěr

Tento výzkum na základě studia literatury, podmínek, trendů a problémů současné výstavby v příměstském prostoru dochází k závěru, že důležitým prvkem z celého souboru opatření a řešení směřujících k organizaci periférie a zvládnání jejích problémů, je větší uplatnění obytné výstavby kompaktních nízkopodlažních sídlišť o vysoké hustotě (*low-rise high-density*). Ačkoliv se u nás v posledních letech již částečně vyskytuje takový typ developerské výstavby, převážně v podobě řadových domů, není obvyklý a převažuje stále rozvoj obcí v příměstské oblasti buď ve formě izolovaných rodinných domů, nebo, pro dané prostředí v mnoha případech nevhodných, domů bytových.

Zástavba hustými kompaktními nízkopodlažními sídlišti (*low-rise high density*) je doplněním nabídky bydlení o typologii, která je vhodná pro určité skupiny obyvatel, především pro rodiny s dětmi. Může také dosahovat zásadně vyšší rezidenční hustoty, než převládající rozvolněná zástavba, a tak vytvářet podmínky pro splňování nároků udržitelného rozvoje. Zásadní její výhodou je pak mimořádný potenciál k vytvoření kvalitního veřejného prostoru a obytného prostředí. Má také velký potenciál k tvorbě v souladu s formou historické zástavby obcí.

Na podrobném studiu vybraných příkladů takové zástavby a jejich srovnáním s konvenčními formami se potvrdil předpoklad, že je možné běžně dosahovat rezidenčních hustot mezi 100 -150 obyvateli / ha, tedy zásadně vyšší než v příměstských podmínkách u nové zástavby běžných 30 ob./ha. V mimořádném rozsahu se pak potvrdilo, že rezidenční zástavba *low-rise high-density* zpravidla vytváří významně kvalitnější celkové prostředí pro obyvatele i další uživatele daného území a je tak formou výstavby s velkým potenciálem pro moderní formu bydlení v oblasti příměstské, periférie i malých obcí a měst.

Summary

This research, based on the study of literature, conditions, trends and problems of contemporary suburban development, concludes that an important element of the entire set of possible solutions to organize and manage periphery is the greater use of low-rise high-density housing form. This type of housing typology is nowadays uncommon and in suburban areas still prevails development either in the form of isolated family houses or large apartment buildings that are in many cases unsuitable for these localities. The low-rise high-density housing complements the offer with a typology that is suitable for certain groups of inhabitants, especially for families with children. It can achieve a significantly higher residential density than the predominant form of loose isolated family houses and thus can achieve the demands of economic sustainable development. Its fundamental advantage is its extraordinary potential for creating high-quality public spaces, livable neighborhoods and connect harmoniously with existing historical surroundings.

The main objective of this research is to describe and relate the characteristics of low-rise high-density housing developments to other housing forms and among themselves.

This work has gathered information on thinking development and inspirational examples of low-rise high-density housing and documents its characteristics in own research. The collected material provides enough information for deeper understanding of features and benefits of this housing form.

Study of selected examples and their comparison with conventional housing forms confirmed that it is usually possible to reach residential densities between 100-150 inhabitants / ha, ie. substantially higher than usual 30 inhabitants /ha common in suburban area housing. This research has confirmed to an extraordinary extent that low-rise high-density residential development usually creates a significantly higher quality environment for its residents and other users and has thus great potential for application as a contemporary housing form, especially in suburban area, smaller cities and villages.

Seznam literatury

- ANDREWS, Clinton J. *Security and the built environment: an interview with John Habraken*. *IEEE Technology and Society Magazine*, 2004, 23.3: 7-12.. Dostupné z: <http://www.veilig-ontwerp-beheer.nl/publicaties/security-and-the-built-environment>
- ArchDaily. *Low Rise High Density' Exhibition*. 25 Apr 2013. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/364494/low-rise-high-density-exhibition>
ISSN 0719-8884
- BEČKA, Marek, PELTAN Tomáš, SVOBODOVÁ Kamila. *Podklady pro samostatné rozšiřující studium územního plánování*. FA CVUT, Ústav prostorového plánování.
- BIDDULPH, Mike. *Introduction to residential layout*. Routledge, 2007.
- BRANDON, Peter S.; LOMBARDI, Patrizia. *Evaluating sustainable development in the built environment*. John Wiley & Sons, 2010.
- BRAUN KOHLOVÁ, Markéta. *Cesty městem, O racionalitě každodenního cestování*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2012. ISBN 978-80-7419-099-5.
- BROWN, Neave. *The form of housing*. *Architectural Design*, 1967, 37.9: 432-433.
- BRITAIN, Great; FORCE, Urban Task; ROGERS, Richard George. *Towards a strong urban renaissance*. Urban Task Force, 2005. Dostupné z: https://web.archive.org/web/20140222053143/http://www.urbantaskforce.org/UTF_final_report.pdf
- BUCHANAN, Peter. *The Big Rethink concludes neighbourhood as the expansion of the home*. *Architectural Review*, 2013, 233.1396: 83-93.
- BURTON, Elizabeth. *Housing for an urban renaissance: implications for social equity*. *Housing Studies*, 2003, 18.4: 537-562. Dostupné z: <https://selc.wordpress.ncsu.edu/files/2013/03/Housing-for-an-Urban-Renaissance-Implications-for-Social-Equity.pdf>

- BURTON, Elizabeth. *Measuring urban compactness in UK towns and cities. Environment and planning B: Planning and Design*, 2002, 29.2: 219-250. Dostupné z: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.456.9918&rep=rep1&type=pdf>
- CARMONA, Matthew, et al. *Public places-Urban spaces*. Routledge, 2012.
- CARMONA, M. *Explorations in Urban Design*. [VitalSource Bookshelf]. Dostupné z: <https://bookshelf.vitalsource.com/#/books/9781317137528/>
- CHAPIN, Ross, SUSANKA Sarah. *Pocket Neighorhoods: Creating Small-Scale Community in a Large-Scale World*. Taunton Press, 2011. ISBN-10: 160085107X.
- CLAPSON, Mark. *The English New Towns since 1946. Histoire urbaine*, 2017, 3: 93-111., dostupné z: https://www.cairn-int.info/abstract-E_RHU_050_0093--the-english-new-towns-since-1946.htm
- COLQUHON, Ian. *RIBA Book of British Housing, 1900 to the present day, second edition*. RIBA 2008. ISBN 978-0-7506-8254-1
- COOPER MARCUS, Clare; SARKISSIAN, Wendy. *Housing as if people mattered. Berkeley: University of California*, 1986.
- CORDEL, Tom. *Retrospective: Peter Barber, in: The Architectural Review July/August 2019*. Dostupné z: <https://www.architectural-review.com/buildings/retrospective-peter-barber/10043990.article>
- CUSIN François, LEFEBVRE Hugo, SIGAUD Thomas, *La question périurbaine. Enquête sur la croissance et la diversité des espaces périphériques , Revue française de sociologie*, 2016/4 (Vol. 57), p. 641-679. Dostupné z: <https://www.cairn.info/revue-revue-francaise-de-sociologie-2016-4-page-641.htm>
- Český statistický úřad, veřejná databáze. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky#katalog=30780>
- Český statistický úřad, veřejná databáze. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/13-7216-03--3_2_cenzove_domacnosti

- DESAX, Martina, LENHERR Barbara, PFENNINGER, Reto. *VerDichten: Internationale Lowrise-Wohnsiedlungen im Vergleich*. Triest Verlag, 2016. ISBN-10 3038630020
- DIAZ, Luis. (2005). *The Everyday and 'Other' Spaces: Low-Rise High-Density Housing in Camden*. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/43610607_The_Everyday_and_'Other'_Spaces_Low-Rise_High-Density_Housing_in_Camden
- DIAZ, Luis Manuel. *The Language of Space and Practise Camden Housing Estates 1965-1983*. University of Brighton 2008.
- DISMAN, Miroslav. *Jak se vyrábí sociologická znalost, příručka pro uživatele*. Praha: Nakladatelství Karolinum, 2002.
- DUNSE, Neil; THANOS, Sotirios; BRAMLEY, Glen. *Planning policy, housing density and consumer preferences*. *Journal of Property Research*, 2013, 30.3: 221-238.
- DURHAM-JONES, Ellen, WILLIAMSON, June. *Our Built and Natural Environments: A Technical Review of Interaction Among Land Use, Transportation, and Environmental Quality*. EPA (United States Environmental Protection Agency), 2013. Dostupné z: <https://www.epa.gov/smartgrowth>
- EPA, United States Environmental Portection Agency. *Our Built Environments: A technical Review of Interations Among Land Use, Transportation, and Environmental Quality*. EPA, 2013. dostupné z: <https://www.epa.gov/smartgrowth/our-built-and-natural-environments>
- FORMAN, Richard T.T. *Urban Regions, Ecology and Planning Beyond the City*. Cambridge: Cambridge University Press, 2008. ISBN-13 978-0-511-40977-6.
- FÖRSTER, Kim. *The Housing Prototype of The Institute for Architecture and Urban Studies* dostupné z: <http://www.kimfoerster.com/files/foersterthe-housing-prototype-of-the-iaus>
- FORSYTH, Ann. *Global suburbia and the transition century: Physical suburbs in the long term*. *Urban Design International*, 2014, 19.4: 259-273. Dostupné z: <https://dash.harvard.edu/handle/1/16143337>

- FRAMPTON, Kenneth. *The English Crucible*. CIAM Team, 2001, 10.
Dostupné z:
<http://www.team10online.org/research/papers/delft1/frampton.pdf>
- FRAMPTON Kenneth. *The Evolution of Housing Concepts: 1870-1970*. The Museum of Modern Art, 1973. Dostupné z:
https://www.moma.org/momaorg/shared/pdfs/docs/press_archives/5000/releases/MOMA_1973_0071_47D.pdf?2010
- GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Partnerství, 2012.
- GILLHAM, Oliver. *The Limitless City: A Primer on the Urban Sprawl Debate*. Island Press 2002
- GLAESER, L. Edward, KAHN, Matthew E.. *Sprawl and urban growth*. Harvard economic institute reasearch discussion paper, 2003.
- GLAESER, L. Edward. *Triumph of the City: How Urban Spaces Make us Human*. London: Pan Books, 2011. ISBN 9780330458078
- GALČANOVÁ, Lucie, VACKOVÁ Barbora. *Rezidenční suburbanizace v postkomunistické České republice, její kořeny, tradice a současnost. Případová studie brněnských suburbií*. Brno: Institut pro výzkum reprodukce a integrace společnosti, Fakulta sociálních studií Masarykovy univerzity, 2008. Dostupné z:
http://ivris.fss.muni.cz/papers/pdfs/ivrisp002_galcanova_vackova_rezidenční_suburbanizace.pdf
- HANSON, Julienne; HILLIER, Bill. *The architecture of community: some new proposals on the social consequences of architectural and planning decisions*. *Architecture et Comportement/Architecture and Behaviour*, 1987, 3.3: 251-273. Dostupné z:
<https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/5265/1/5265.pdf>
- HASSENPLUG Dieter, GIERSIG Nico, STRATMANN Bernhard. *Reading the City, Developing Urban Hermeneutics*. Bauhaus Universitat Weimar Verlag, 2011.
- HAYDEN, Dolores. *A Field Guide to Sprawl*. New York - London: W. W. Norton & Comp. 2004. ISBN 0-393-73125-1.
- HILLIER, Bill. (2007). *Space is the machine: a configurational theory of architecture*. Dostupné z: <http://spaceisthemachine.com/>

- HENDERSON, Kate; LOCK, Katy; ELLIS, Hugh. *The Art of Building a Garden City: Designing New Communities for the 21st Century*. RIBA Publishing, 2017. ISBN 978-1-85946-620-9
- HNILIČKA, Pavel. *Sídelní kaše*. Brno: Era, 2005. ISBN 80-7366-028-8.
- HNILIČKA, Pavel a kol. *Pražské územní a stavební standardy - analýza stávajícího předpisu a celkového legislativního systému*. Praha: Útvar rozvoje města, 2012.
- HOJDA, Ondřej: *Halen - kříženec města a vesnice*. Respekt - blog, 2011. Dostupné z: <https://hojda.blog.respekt.cz/halen-krizenec-mesta-a-vesnice/>
- HOWARD, Ebenezer. *Garden Cities of To-Morrow*. 1902. London: Swan Sonnenschein & Co., Ltd, 194
- HRUŠKOVÁ, Lenka, Supervisor Henry W. A. Hanson, M. A. *Diploma project: Life beyond the city edge. Guide for Prague Suburbia*. Praha: FA ČVUT, 2010.
- HUDEČEK, Tomáš, DLOUHÝ, Martin, HNILIČKA, Pavel, CUTÁKOVÁ LEŇO, Lucie, LEŇO, Michal. *Hustota a ekonomika měst*. ČVUT - Masarykův ústav vyšších studií, IPR Praha, Pavel Hnilička architekti. Praha 2018. ISBN 978-80-87931-76-9. Dostupné z: http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/obecne/metodika_hustota_a_ekonomika_mest.pdf
- JEHLÍK, Jan. *Rukověť urbanismu: architektura poznávání a navrhování prostředí*. Ausdruck Books, 2018.
- JONES, Emma Letizia, SHELLEY, Philip. *More than Living: How Housing Co-operatives Built a City*. *Architectural Review* 240, no. 1435, 2016. Dostupné z: <https://www.architectural-review.com/how-housing-co-operatives-built-a-city/10012449.article>
- KAHLING, Karlheinz. *The Social Aspects of Changes in Floor Plans of Dwellings*. Graz University of Technology, přednáška na konferenci Enhr Conference, Toulouse 2011. Dostupné z: <http://www.enhr.net/documents/2011%20France/WS25/Paper-Kahlig-WS25.pdf>

- KATZ, Peter. *The New Urbanism: Toward an Architecture of Community*. McGraw Hill Education, 1993.
- KOHOUT Michal, ŠTÁFEK František, TICHÝ David, TITTL Filip. *Můj dům, naše ulice, individuální bydlení a jeho koordinovaná výstavba*. Praha: Zlatý řez, 2014. ISBN 978-80-87068-11-32.
- KOSTROŇ, Lubomír. *Psychologie architektury*. Praha: Grada 2011
- KUBEY, Karen. *Low-Rise, High-Density Housing: A Contemporary View of Marcus Garvey Park Village*. Urban Omnibus–Architectural League of New York (July 18, 2012). October, 2012, 9. dostupné z: <https://urbanomnibus.net/2012/07/low-rise-high-density-housing-a-contemporary-view-of-marcus-garvey-park-village/>
- LANG, Richard, NOVY, Andreas. *Housing Cooperatives and Social Capital: The Case of Vienna*. SRE-Discussion Papers. 2011. 1-46. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/237138515_Housing_Cooperatives_and_Social_Capital_The_Case_of_Vienna
- LUX, Martin. *Spokojenost českých občanů s bydlením*. Praha: Sociologický ústav AV ČSAV, 2002. Dostupné z: http://sreview.soc.cas.cz/uploads/174991c37f05f03d5fe387883d7a4a8d6f527abf_548_24lux20.pdf
- LYNCH, Kevin. *Obraz města*. Ivana Hexnerová-BOVA POLYGON, 2004.
- MAAK, Niklas. *Living complex: From zombie city to the new communal*. Hirmer, 2015.
- MARCH, Lionel; MARTIN, Leslie (ed.). *Urban space and structures*. Cambridge: University Press, 1972.
- MARTIN, Leslie. *The grid as generator*. *arq: Architectural Research Quarterly*, 2000, 4.4: 309-322.
- MELOT Romain. *Réglementer la ville périurbaine : choix politiques locaux et registres de justification*, *Revue française de sociologie*, 2016/4 (Vol. 57), p. 711-734. Dostupné z: <https://www.cairn.info/revue-francaise-de-sociologie-2016-4-page-711.htm>
- Mesto Viedeň, Mestský odbor 18 – mestského rozvoja a plánovania Hlavné mesto SR Bratislava, Oddelenie koordinácie územných systémov:

- Formy sídelných štruktúr pre rozvoj mesta*. Vídeň, Bratislava 2011. ISBN 978-3-902576-52-1. Dostupné z: https://is.muni.cz/el/1456/jaro2013/CPR_TG06/um/Formy_sidelnych_struktur_pre_rozvoj_mesta.pdf
- Ministerstvo pro místní rozvoj. *Bydlení v České republice v číslech* (září 2016). Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\),-web.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/c7b6b3b8-267c-4a90-bd3c-07187f5d77cd/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016),-web.pdf)
 - MIZUGUCHI, Saki, ALMAZAN, Jorge, RADOVIC, Darko. *Urban Characteristics of High-density Low-rise Residential Areas in Tokyo*. 2012. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/333559877_Urban_Characteristics_of_High-density_Low-rise_Residential_Areas_in_Tokyo/citation/download
 - MUSEUM OF MODERN ART NEW YORK, et al. *Another Chance for Housing: Low-rise Alternatives; Brownsville, Brooklyn, Fox Hills, Staten Island: An Exhibition at the Museum of Modern Art, June 12-August 19, 1973*. 1973. dostupné z: <https://www.moma.org/calendar/exhibitions/2538>
 - NAGASHIMA, Koichi. *Local identity through low-rise compact city in Japan: In search of Zushi-ness*. *Ekistics*, 2006, 73(436/441), 148-158. Dostupné z: www.jstor.org/stable/43623732
 - NEWMAN, Oscar. *Creating defensible space*. Diane Publishing, 1996.
 - NORBERG-SCHULZ, Christian. *Principy moderní architektury*. Praha: Malvern, 2016
 - NUISSL, Henning, RINK Dieter. *Urban sprawl and post-socialist transformation, The case of Leipzig*. Leipzig: UFZ Centre for Environmental Research, 2003.
 - OECD (2017), *The Governance of Land Use in the Czech Republic: The Case of Prague*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9789264281936-en>. Dostupné z: https://read.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/the-governance-of-land-use-in-the-czech-republic_9789264281936-en#page1

- OUŘEDNÍČEK, M. (2003): *Suburbanizace Prahy*. Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 39, č. 2, s. 235-253. Dostupné z: http://urrlab.cz/sites/default/files/ourednicek_m_2003_suburbanizace_prahy.pdf
- OUŘEDNÍČEK, Martin, POSOVÁ, D. *Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění*. In: Ouředníček, M. ed.: Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze. Praha, s. 96-113, 2006
- OUŘEDNÍČEK, Martin. *Suburbanizace a vývoj měst*. In: Ouředníček, M. (ed): Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 8-17, 2008.
- OUŘEDNÍČEK, Martin a kol. *Suburbanizace – problémy a doporučení*. In: Ouředníček, M. (ed): Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 74-85. 2008.
- OUŘEDNÍČEK, Martin, TEMELOVÁ, Jana (eds.). *Sociální proměny pražských čtvrtí*. Praha: Academia, 2012.
- OUŘEDNÍČEK, Martin, Špačková Petra, Novák Jakub (eds.). *Sub urbs: Krajina, sídla a lidé*. Praha: Academia, 2013. ISBN 978-80-200-226-4.
- POTOČNÝ, Tomáš. *Lidé na okraji. Případová studie satelitního městečka*. Brno: Fakulta sociálních studií Masarykovy univerzity, 2006. Dostupné z: http://ivris.fss.muni.cz/papers/pdfs/ivriswp001_potocny_lide_na_okraji.pdf
- PULLAN, Oliver. *Donnybrook Quarter - Peter Barber*. Nepublikovaná práce, dostupné z: https://www.academia.edu/35323127/Donnybrook_Quarter_-_Peter_Barber_Architects
- ROMPORTL, Dušan, CHUMAN, Tomáš. *Změny struktury krajiny vlivem rezidenční a komerční suburbanizace v České republice*. Suburbanizace.cz, 2010. ISSN 1803-8239. Dostupné z: [http://www.suburbanizace.cz/analyzy/ROMPORTL, D., CHUMAN, T. \(2010\) Zmeny_struktury_krajiny_vlivem_rezidenční_a_komerční_suburbanizace_v_Ceske_republice.pdf](http://www.suburbanizace.cz/analyzy/ROMPORTL,_D.,_CHUMAN,_T._(2010)_Zmeny_struktury_krajiny_vlivem_rezidenční_a_komerční_suburbanizace_v_Ceske_republice.pdf)

- RUTH, Matthias, FRANKLIN, Rachel S. *Livability for all? Conceptual limits and practical implications*. Applied geography (Sevenoaks, England) vol. 49 (2014): 18-23. doi:10.1016/j.apgeog.2013.09.018. Dostupné z: <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC4203665/>
- SAGGIO, Antonino. *Louis Sauer, The Architect of Low-rise High-density Housing*. Lulu. com, 2013.
- SCHITTICH, Christian (Ed.). *Single family houses*. Basel: Birkhäuser, 2005.
- SIEVERTS, Thomas. *Where we live now: an annotated reader*. Dostupné z: <https://www.publicationstudio.biz/library/where-we-live-now/> 2008.
- South East England Regional Assembly. *Neighbourhood Revival: Towards More Sustainable Suburbs in the South East: Report for the South East England Regional Assembly*. URBED, 2004. Dostupné z: <http://urbed.coop/sites/default/files/Report.pdf>
- STRATMANN, Bernhard. *Suburban Dreaming. A social semiotic analysis of suburban life in Australia*. Ve sborníku: Hassenpflug, Giersig, Stratmann Reading the City - Developing Urban Hermeneutics. Bauhaus-Universität Weimar, 2011. ISBN 9783860684269.
- STUTZ, Bruce. *The new urbanists: Tackling Europe's sprawl*. Yale environment 360, 2009. Dostupné z: http://e360.yale.edu/feature/the_new_urbanists_tackling_europes_sprawl/2118/
- SUNEKA, Petr, Martin Lux. *Segmentace českých domácností a orientační prognóza počtu domácností ve vybraných právních formách bydlení a typech zástavby do roku 2020*. Praha: Sociologický časopis / Czech Sociological Review vol. 46 (1): str. 3-42, 2010.
- SUSKE, Petr. *Ekologická architektura ve stínu moderny*. Brno: Era, 2008. ISBN 9788073661120
- SÝKORA, Luděk. *Suburbanizace a její důsledky: výzva pro výzkum, usměrňování rozvoje území a společenskou angažovanost. Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky*. Praha: Ústav pro ekopolitiku, 2002, 9-19. Dostupné z: https://web.natur.cuni.cz/~ksgrsek/sykora/pdf/Sykora_2002_Suburbanizace%20a%20jeji%20dusledky_In_Sykora_Suburbanizace.pdf

- ULLMANNOVÁ, Kristina. *Kompaktní nízkopodlažní sídliště: 10 rakouských příkladů*. Tigris, 2017. ISBN 8074901408, 9788074901409.
- UNWIN, Raymond. *Town Planning in Practice. An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs*. New York: Benjamin Blom, Inc., 1971.
- URBÁNKOVÁ, Jana. *Vliv suburbanizace na dopravu*. Dostupné z: http://suburbanizace.cz/diplomky/Urbankova_RP.pdf
- VÁVRA, Jan, LAPKA, Miloslav (edd.): *Mění se společnost?*, FF UK v Praze, 2012. ISBN 978-80-7308-442-4
- WEHRLI-SCHINDLER, Brigit. *Urbane Qualität für Stadt und Umland. Synthese des Nationalen Forschungsprogramms «Neue urbane Qualität*, 2017. Dostupné z: http://www.nfp65.ch/SiteCollectionDocuments/nfp65_wegweiser_de.pdf
- ZARECOR, Kimberly E. *Solidarity Housing Estate in its European Context*. 2014. Dostupné z: https://lib.dr.iastate.edu/arch_pubs/90/

Webové stránky

- <https://alchetron.com/Louis-Sauer>
- <http://alexandraandainsworth.org/>
- <https://atelier5.ch/arbeiten/1961-siedlung-halen-herrenschwanden?cat=2&cHash=f1b3453f3dcb5a0810a5aec84e577429>
- https://www.archdaily.com/364494/low-rise-high-density-exhibition?ad_source=search&ad_medium=search_result_all
- <https://www.architecture.com/awards-and-competitions-landing-page/awards/riba-regional-awards/riba-london-award-winners/2019/moray-mews>
- <https://architecturetokyo.wordpress.com/2017/06/28/2005-moriyama-house-ryue-nishizawa/>
- <http://www.architekturwettbewerb.at/competition.php?id=155>
- <http://www.atelierdeubner.at/>

- <http://www.awimmer.at/>
- <https://www.baukultur-steiermark.at/projekte/tannhof-siedlung-ii-graz-mariatrost/>
- <https://www.bbc.com/news/in-pictures-49964986>
- <http://www.biotope-city.net/article/pioniere-des-urbanen-gr-n-harry-gl-ck>
- <https://britishlistedbuildings.co.uk/101393895-branch-hill-estate-frognal-and-fitzjohns-ward>
- <https://www.centerforarchitecture.org/exhibitions/low-rise-high-density/>
- <https://cuzk.cz/>
- https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/The_compact_sustainable_city
- <https://www.designcouncil.org.uk/resources/report/purposeful-design-homes-and-communities>
- <https://www.domusweb.it/en/architecture/2013/01/02/werkbundsiedlung-vienna-1932.htm>
- <http://doris.ooe.gv.at/>
- de.wikipedia.org_wiki_Gartenstadt_Puchenau
- <http://www.e-architect.co.uk/austria/wohnen-am-muehlgrund>
- <https://www.ekospol.cz/byty/referencni-projekty/dubec/popis-projektu-a-lokality>
- <http://www.ebg-wohnen.at/ProjektDetail.aspx?id=86&typ=3>
- <https://eng.archinform.net/projekte/25969.htm>
- <http://www.enhr.net/documents/2011%20France/WS25/Paper-Kahlig-WS25.pdf>
- www.fondationlecorbusier.fr
- <http://www.fondationlecorbusier.fr/corbuweb/morpheus.aspx?sysId=13&IrisObjectId=6184&sysLanguage=en-en&sysParentId=6>

- <https://www.ft.com/content/516d0290-a81d-11e7-ab55-27219df83c97>
- <https://www.ft.com/content/023562e2-54a6-11e6-befd-2fc0c26b3c60>
- http://ftp.vc-graz.ac.at/pub/landsaving/hong_kong/soziolog_studie/wohnufr_stmk.pdf
- https://www.gat.st_news_1980-modell-steiermark
- <https://gehlinstitute.org/>
- <https://gehlinstitute.org/tool/quality-criteria/>
- http://www.german-architects.com/de/projects/37886_Generationen_Wohnen_am_Muehlgrund
- <https://www.graz.at/cms/ziel/8115447/DE/>
- <https://www.halen.ch/>
- <http://hiddenarchitecture.net/penns-landing-square/>
- <https://www.housinginternational.coop/co-ops/austria/>
- <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/ekospol-dokoncil-stavbu-118-modernich-bytu-projektu-viladomy-dubec/>
- http://www.ibo.at/documents/Nicht_nur_Hause.pdf
- <https://www.iconeye.com/architecture/features/item/12972-peter-barber-the-man-behind-the-front-door>
- http://www.iwtugraz.at/iw/tl_files/I_W/Mediathek/wohnbautetris/wbvo_sos11_nogrased_modell%20steiermark.pdf
- https://www.issu.com/gl_tugraz_docs_brochure.pdf
- <http://www.karenkubey.net/lowrise>
- <http://krischanitz.at/index.php?inc=project&id=2705>
- <http://www.linz.at/>
- <https://maiknovotny.com/text/harry-glueck-der-grossteil-der->

[menschen-wohnt-nicht-sondern-lebt-unterkuenften](#)

- <http://www.mikhailriches.com/project/goldsmith-street/>
- <http://www.matzinger.at/>
- <http://www.megaron.at/projekte/>
- <https://www.megaron.at/referenzen/alphawolf-viktor-zack-weg/>
- <https://www.megaron.at/referenzen/teichhofweg-das-tiefe-haus/>
- <https://miesarch.com/work/3194>
- <http://modernarchitecturelondon.com/buildings/branch-hill.php>
- <https://morewithlessdesign.com/en/moriyama-house/>
- http://m.praha-dubec.cz/assets/File.ashx?id_org=80158&id_dokumenty=45959
- <https://municipaldreams.wordpress.com/2013/07/02/the-branch-hill-estate-camden-the-most-expensive-council-housing-in-the-world/>
- <https://municipaldreams.wordpress.com/2013/06/18/the-alexandra-road-estate-camden-a-magical-moment-for-english-housing/>
- <https://nachhaltigwirtschaften.at/migrated/project/1411.php>
- <http://www.nextroom.at/>
- <http://www.nextroom.at/building.php?id=219>
- <https://www.nextroom.at/building.php?id=19376>
- http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2016/014310As_1600121_20180724123117_20180724134017_prevedeno.pdf
- <https://www.nussmueller.at>
- <https://www.obeczlata.cz/>
- <http://www.pentaplan.at/>
- <http://www.peterbarberarchitects.com/>

- <https://www.pps.org/>
- http://www.puchenau.at/fileadmin/red_gem/Inhalte_Wissenswertes/FH-Projekt%20Gartenstadt%20Puchenau%20Endbericht%20Oktober%202014.pdf
- <http://www.gdrc.org/sustdev/definitions.html>
- <http://www.reinberg.net/architektur/A8>
- <https://www.sbdpraha.cz/>
- <http://suburbanizace.cz/>
- <http://www.tagesspiegel.de/weltspiegel/sonntag/wohnungsbau-in-wien-die-wohnungen-schrumpfen/12989410-3.html>
- <https://www.theguardian.com/artanddesign/2017/oct/06/im-dumbfounded-neave-brown-the-genius-of-social-housing-on-winning-an-award-for-the-building-that-ended>
- <https://www.theguardian.com/artanddesign/2019/oct/08/stirling-prize-architecture-goldsmith-street-norwich-council-houses>
- <https://www.theguardian.com/politics/2014/oct/01/britains-housing-crisis-are-garden-cities-the-answer-ebbsfleet-kent-green-belt>
- <http://www.treberspurg.com/projekte/wohnen/wohnprojekte/reihenhaus-anlage-stadlau-wien-22/>
- <https://urbanomnibus.net/2012/07/low-rise-high-density-housing-a-contemporary-view-of-marcus-garvey-park-village/>
- <https://www.werkbundsiedlung-wien.at/en/background/superblock-versus-gartenstadt>
- <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
- <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b007569.pdf>
- www.wowhouse.co.uk

Příloha: studované celky *low-rise high-density*

195



Graz: Pentaplan, Alphawolf



Graz: Hubert Riess, Tannhofweg



Graz: Pentaplan, Liquid Sky



Graz: Bernard Hafner, Wohnbau Rettenbach



Graz: Nussmueller Architekten, Gradnerstrasse



Graz: Nussmueller Architekten, Kernhausiedlung

¹⁹⁵ zdroj všech fotografií: autorka



Graz: Szyszkowitz-Kowalski, Altepoststrasse



Linz: Wimmer, Wohnen in Harbach



Graz: Szyszkowitz-Kowalski, Nordberggasse



Linz: Matzinger, Gugl-Mugl



Linz - Thürnau: Matzinger, Thürnau II



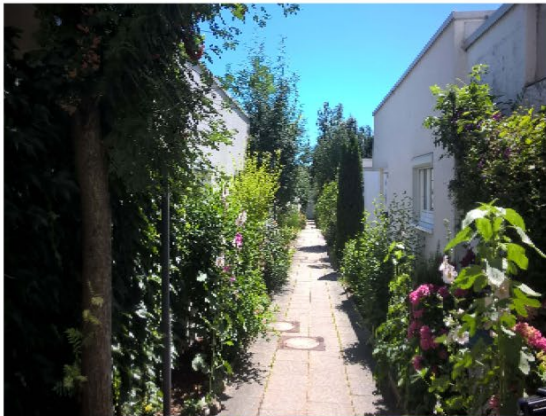
Linz - Thürnau: Matzinger, Thürnau I



Puchenau: Rainer, Gartenstadt



Linz-Pichling: Rainer a dal., Solar City



Linz: Rainer, Leonfeldnerstrasse Siedlung



Wien: Rainer, Tamariskengasse



Wien : Cufer a dal., Othellogasse Reihenhuisanlage



Wien: Glück, Verdi-Siedlung



Ganserndorf: Deubner, Ökosiedlung



Wien: Treberspurg, Fred Raymondgasse



Wien: Czech a dal., Generationen Wohnen



Wien: Treberspurg, Kamillenweg



Wien: Superblock Architekten, Grüne Welle



Wien: Dietrich, Untertrifaller, Gartensiedlung Lobaugasse



Wien: Pichler&Traupmann, Wohnsiedlung Heustadelgasse



Wien: Wimmer, Sofie-Scholl-Gasse Siedlung



Coulston: HTA Design, Cane Hill



Harlow: Brooks, Newhall Be



London: Greater London Council Architects Dep., Odhams Walk



London: Brown, Alexandra & Ainsworth Estate