

# Papírák

Územní studie

*Textová část*



## Objednatel

Město Liberec  
nám. Dr. E. Beneše 1/1  
460 59 Liberec 1

zástupce objednatele ve věcech obchodních:  
Ing. Jaroslav Zámečník, CSc.

zástupce objednatele ve věcech technických:  
Ing. arch. Ing. Jiří Jandourek

Kancelář architektury města  
Ing. arch. Zuzana Koňasová

## Zhotovitel:

re:architekti studio s.r.o.  
Melantrichova 463/15,  
110 00 Praha 1-Staré Město

**Autorský tým**  
re:architekti  
Ing. arch. Jiří Žid  
Ing. arch. Jan Vlach  
MgA. Ondřej Synek  
Ing. arch. David Pavlišta  
MgA. Martin Kunc  
MSc. Marta Waloszková  
Bc. Jakub Zeman  
Aleš Rezler

dopravní řešení  
Ing. Květoslav Syrový  
Ing. arch. David Pfann

krajinářské řešení a modrozelená infrastruktura  
Ing. Štěpán Špoula  
Ing. Marek Kratochvíl

hospodaření s dešťovými vodami  
doc. Ing. David Stránský, Ph.D.



**Obsah**

|                                                                    |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------|
| <b><u>1. Analýza stávajícího stavu</u></b>                         | <b>8</b>   |
| <b><u>2. Návrh</u></b>                                             | <b>20</b>  |
| <b><u>3. Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura</u></b> | <b>28</b>  |
| <b><u>4. Doprava</u></b>                                           | <b>46</b>  |
| <b><u>5. Veřejná vybavenost</u></b>                                | <b>68</b>  |
| <b><u>6. Regulace</u></b>                                          | <b>72</b>  |
| <b><u>7. Technická infrastruktura</u></b>                          | <b>98</b>  |
| <b><u>8. Etapizace</u></b>                                         | <b>102</b> |
| <b><u>9. Studie proveditelnosti</u></b>                            | <b>110</b> |
| <b><u>10. Územní plán</u></b>                                      | <b>118</b> |

# Zadání

## Úvod

Cílem této územní studie je prozkoumat a navrhnout optimální rozvoj lokality kolem Papírového náměstí s ohledem na její cenný urbanistický charakter. Záměrem města je obnovit původní charakter obytné čtvrti s komerční a veřejnou vybaveností. Současně by studie měla podpořit koncept kreativní čtvrti, který počítá s umístěním kreativního centra do míst bývalé slévárny Linserka a dalšími prostory pro kreativní průmysl v parterech nově navrhovaných objektů.

Územní studie bude sloužit jako základní materiál pro rozhodování o budoucím vývoji tohoto území a může přinést případné návrhy pro úpravy územního plánu, pokud identifikuje výhodnější řešení pro danou lokalitu. Veškeré části studie, které nebudou v souladu s platným územním plánem města Liberec, budou jednoznačně popsány a zaznamenány.

Lokalita určená k řešení se nachází v dolní části centra města a je součástí městské památkové zóny. Tato oblast zahrnuje zástavbu v okolí ulic Papírová, Široká, Resslera, Na Svahu a dalších navazujících ulic. Jižní hranici tvoří Barviřská ulice a břeh Lužické Nisy, zatímco západní hranici tvoří areál ZŠ a MŠ Barviřská. Tato studie upravuje rozsah území k řešení v menším rozsahu a odpovídá území ze zadání urbanisticko-architektonické soutěže. Požadavek na provedení této územní studie vyplývá z platného územního plánu Liberec a týká se oblastí, kde je rozhodování o vývoji podmíněno zpracováním územní studie.

## Architektonická část

Architektonickou ambicí je hustá městská zástavba dle soutěžního návrhu, která odpovídá rostlé parcelaci, charakteru lokality, tak jak to bylo zpracováno v soutěži. Pro vznik takové zástavby se předpokládá, že se územní studie bude opírat o řadu výjimek, především z hlediska památkové péče, protipovodňových opatření a dalších norem tak, aby bylo možné realizovat městskou zástavbu v takto složitých podmínkách.

Veřejná prostranství ulice, plácky, náměstí, budou navržena s ohledem na inženýrské sítě, zároveň aby řešení vyhovovalo hospodaření s dešťovou vodou, nejen v rámci prostor samotných, ale také jako příprava pro budoucí blokovou zástavbu. Regulace se budou týkat veřejných i soukromých pozemků, a budou vyvažovat zájmy v území.

## Krajinářská část a hospodaření s dešťovou vodou

Současná evropská i národní politika adaptace na klimatickou změnu klade důraz na změnu paradigmatu v hospodaření s dešťovou vodou spočívající v odklonu od chápání dešťové vody, jako problémové složky, jako odpadu, kterou je potřeba rychle odvést nebo jinak zlikvidovat, směrem k přístupu založeném na jejím zodpovědném využívání v místě, primárně na bezpečném zadržování vody a propojení s půdou a zelení, která vodu potřebuje a zároveň ji pomáhá čistit, vracet do ovzduší a zmírňovat tak negativní efekty teplotního ostrova. Zelení a vodohospodářské prvky se nově navrhují jako jeden systém, tzv. modrozelená infrastruktura (MZI), který spoluvytváří a formuje veřejná prostranství.

Studie navrhne základní fungování systému MZI, v ucelené lokalitě vycházející z přirozených odtokových poměrů, a pro jednotlivé navazující projekty či funkční celky stanoví základní parametry systému. Ověří vhodnost současné formy regulace formou koeficientu zeleně v územním plánu, případně doporučí postup pro jeho úpravu.

## Dopravní část

K dopravnímu řešení bude přístupováno v souladu s pojetím celé územní studie coby pilotního projektu, jak je uvedeno výše. Řešení dopravy bude navrženo tak, aby zohledňovalo aktuální světové trendy v udržitelných řešeních městské mobility a veřejných prostranství a bude prověřovat možnosti převedení příkladů dobré praxe ze zahraničí (i z dalších českých měst) do podmínek českých, resp. libereckých. Bude tedy pracovat s principem patnáctiminutového města, klást důraz na nové (i „staré“) formy udržitelné mobility, pracovat s možností regulace dopravy v území s využitím digitálních technologií, reagovat na vzestup zcela nových podob městské logistiky či prověřovat principy superblokové organizace uliční sítě.

Současně bude hledat možnosti fungování moderních typů městské mobility v kontextu daném historickou strukturou centra Liberce v rámci MPZ. Bude tedy respektovat omezení pro dopravní obsluhu nutná pro zachování vhodného charakteru lokality pod památkovou ochranou. Na druhou stranu bude ale i hledat cesty, jak status MPZ využít pro vytvoření prostoru pro odchylky od běžných standardů řešení dopravy, které mohou být v kontextu MPZ příliš svazující.

Návrh bude také prověřovat možnosti, které se otevírají v souvislosti s nově vznikající legislativou především z hlediska řešení parkovacích stání. Bude tak hlavně prověřena možnost realizovat parkovací stání pro jednotlivé nové domy i mimo samotné pozemky těchto domů, což je možnost nabízející se s novým stavebním zákonem.

Důraz v návrhu bude tedy kladen na perfektní obsluhu území pěší, cyklistickou a hromadnou dopravu a současně na vytváření prostoru pro efektivní fungování automobilové dopravy tam, kde je její využití nevyhnutelné. Především mimo sběrné komunikace pak bude návrh zvláště zaměřen na vyvážení využití prostoru pro dopravní a pobytové funkce v uličních profilech.

## Další

Název zadání Papírová ulice vychází s potřeb územního plánu, zpracovatel by měl v průběhu práce navrhnout vhodný název ÚS, který bude lépe charakterizovat rozsah řešeného území a jeho ambice, na příklad dle zadání arch. soutěže Papírák 2030.

Územní studie bude obsahovat etapizaci.

zdroj: soutěžní zadání Papírák 2030

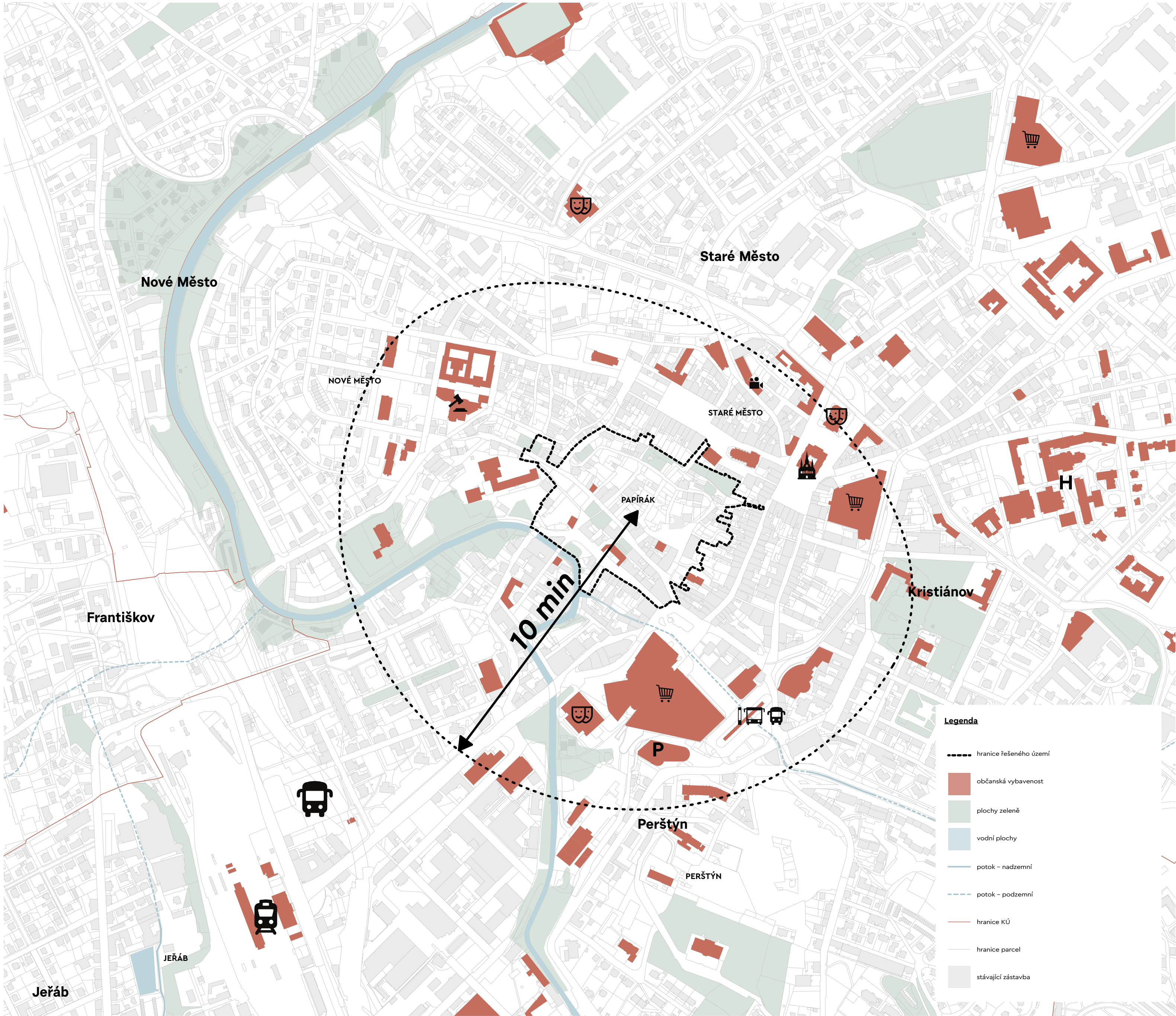
ÚS = územní studie

MP = městská památková zóna

## 1. Analýza stávajícího stavu

---





## Širší vztahy

Dnešní Liberec se rozkládá v kotlině mezi Ještědsko-kozákovským hřbetem s dominantou Ještědu (1012 m n.m.) a jihozápadním okrajem Jizerských hor. Nadmořská výška kotliny se pohybuje mezi 350 a 450 m n.m. Libercem protéká Lužická Nisa, která sem přitéká od jihovýchodu. Kotlina se na levém břehu řeky svažuje od úpatí Ještědu a je pomětně plochá, zatímco pravobřežní část kotliny je velmi členitá. Členitost pravého břehu je tvořena údolím Černé Nisy a Harcovského potoka. Jádru města leží na vyvýšeném výběžku, který je součástí členitého předělu mezi Lužickou a Černou Nisou.

Oblast Papíraku ležící při meandru Lužické Nisy je nedílnou součástí centra města Liberce. Má přímou vazbu na trojici důležitých náměstí (Dr. E. Beneše, Soukenné a Sokolovské) a tvoří přechod mezi horním a dolním centrem města. Ze tří stran je fyzicky ohraničena prudkým žulovým svahem. Kompozičně a provozně je oblast Papírového náměstí napojená především Širokou ulicí, která tvoří páteř území a ústí na Soukenné náměstí. Dalším důležitým vstupem do území jsou ulice Orlí a U Lomu. Pěší vazby na okolí zajišťují v severní části svažité uličky Lazebnický vrch, Mistrovský vrch a Na Svahu. V jižní části je potenciálně plánované zpřístupnění nábřeží Lužické Nisy směrem k Rybníčku a dále k budoucí liberecké náplavce u sídla krajského úřadu s prodloužením mezinárodní cyklostezky Odra – Nisa. Na severu lokalita naopak navazuje na významnou historickou urbanistickou osu tří náměstí (Malého, Sokolovského a Dr. E. Beneše), které dominují vertikály kostelů Nalezení sv. Kříže a sv. Antonína Velikého, radnice a liberecký zámek.

Zdroj: Soutěžní zadání Papírák 2030

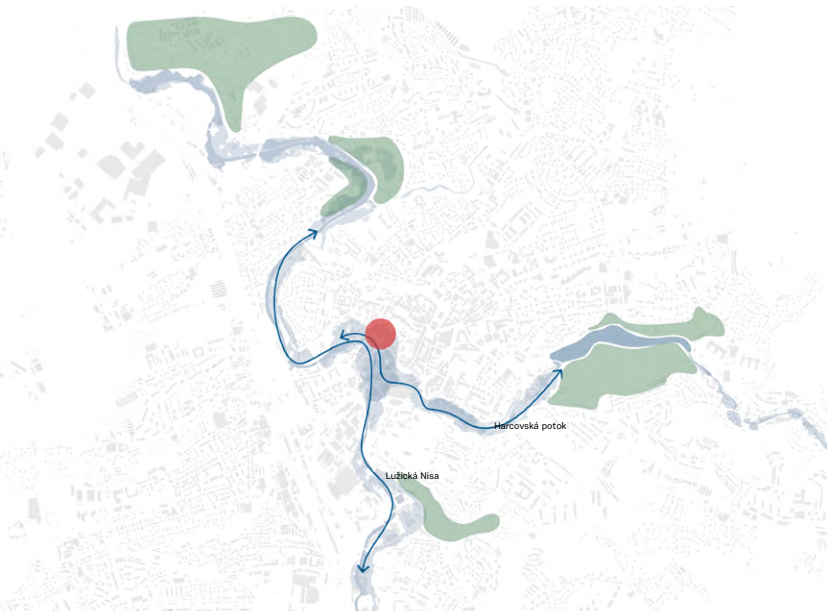


Schéma č. 1 - Papírák jako součást nivního prostoru Lužické Nisy a Harcovského potoka



Schéma č. 2 - Papírák jako součást údolní krajiny podél Lužické Nisy a Harcovského potoka





Pohled z ul. Lucemburská



Mistrovský vrch



Papírové náměstí



Ul. Na Příkopě



Linserka



Ul. Lucemburská



Ul. Široká

## Dokumentace území

Okolí tzv. Papírového náměstí je jednou z nejcennějších lokalit v samém srdci města Liberec. Jeho jedinečná urbanisticky rostlá struktura je poslední vzpomínkou na „starý“ Liberec – žádnou podobnou čtvrť již město nemá. Dalo by se s nadsázkou říct, že se jedná o „pražskou Malou Stranu“ Liberce, která pro jeho obyvatele patří mezi základní identitární místa krajského města. V současné podobě se však jedná o rozbité torzo městské čtvrti bez většího množství stálých obyvatel. Jeho pověst osciluje mezi vyloučenou lokalitou a cool „pařící“ čtvrtí s množstvím barů a dalších podniků, postrádá však principy zdravého města. Přesto je to území s obrovským geniem loci a potenciálem, jehož kvalitní rozvoj výrazně zvýší atraktivitu centra města pro všechny obyvatele i návštěvníky.

Řešené území se nachází v bezprostřední blízkosti dnešního historického centra, ve svahu mezi Náměstím Dr. E. Beneše, Sokolovským náměstím, Soukenným náměstím a nábřežím Lužické Nisy. V současné době je území charakterizované roztroušenou zástavbou, nevyužívanými dvory, parkovišti a neudržovanými zelenými plochami. Místo je specifické také svou topografií. Většina území se nachází v prostoru bývalé nivy a je obklopeno strmými svahy.

*Zdroj: Soutěžní zadání Papírák 2030*



*Zdroj: ČÚZK*





[1]



[2]



[3]



[4]



[5]



[6]

## Historie řešeného území

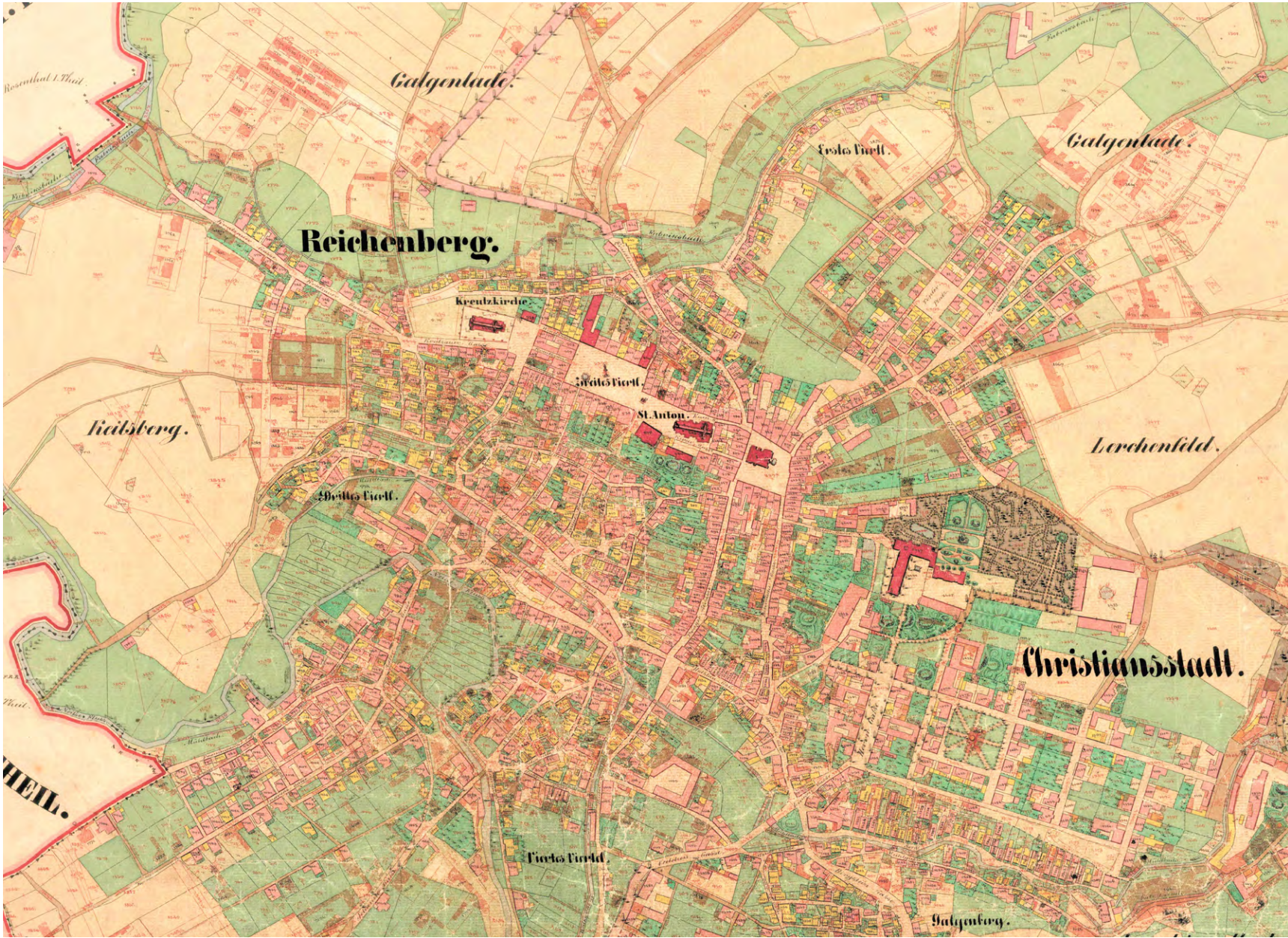
Pozemky jihozápadně od hlavního náměstí v nivě Nisy a Harcovského potoka byly historicky považované za stavebně méněcenné z důvodu častých záplav. Naopak svým umístěním mezi Harcovským potokem a Nisou bylo území výhodné pro různé textilní provozovny a výroby náročné na spotřebu vody. Lokalitu tedy obývali zejména soukeníci a barvíři. O tom vypovídají i názvy ulic. Hlavní tepny tehdejšího území byly tvořeny ulicemi Široká, Barvířská a Lucemburská. Nejvýstavnější byla ovšem ulice Barvířská, jedna z nejstarších ulic v Liberci. Tyto ulice i jejich okolí byly typické svým nahodilým způsobem zástavby a zejména dřevěnými domky. Domky byly bez jakéhokoliv urbanistického záměru nalepeny na sobě a vytvářely tak změť klikatých uliček plných neobvyklých a romantických zákoutí. Charakter této lokality nenarušily ani pozdější regulační zásahy a velká přestavba středu města na konci 19. století.

Koncem 19. století se Liberec stává městem průmyslu a technického pokroku. Velký vliv na utváření této části města měla výstavba železnice v r. 1859. Původní polní cesta mezi loukami a poli od nádraží do středu města se stala jednou z hlavních ulic. Na místě dnešního dolního centra města - Soukenném náměstí byla původně křižovatka silnice, která byla v r. 1925 nahrazena novou císařskou silnicí na Frýdlant. Vzhled blízkého Soukenného náměstí také ovlivnila nová tvamvajová trať zprovozněná r. 1897 na lince Nádraží - Lidové sady a později i trat' Soukenné náměstí - Rochlice. Dopravní vytížení znamenalo nutnost uvolnění prostoru náměstí. Rozvoj průmyslu znamenal růst města i stavbu nových továren, okolní manufakury se pomalu přeměňují na větší průmyslové podniky a nová průmyslová zástavba se rozšiřuje na druhý břeh Nisy.

Výrazné proměny se však této lokalitě vyhýbaly. V polovině 20. století se dřevěné domy přestavují na zděné zejména pro činnost drobných manufaktur při Mlýnském potoku. Výrazné zásahy lokalitu neovlivnily ani v éře minulého režimu.

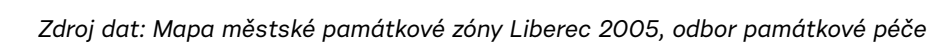
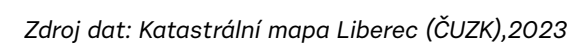
Zdroj: Havlíková, Z., *Historický vývoj města Liberec, urbanistický a stavební vývoj od počátku po současnost*, FA VUT, ZS 2004

- [1] Myslivecká ulice se schody k soudu
- [2] náhon
- [3] nároží ulic Na Svahu a Lucemburská, přelom 19. a 20. století
- [4] ulice Na Ladech
- [5] pomezí Široká (Breitegasse) a Myslivecká (Jänergasse)
- [6] Mlýnský potok
- [7] Ulice U Stoky, 20.-30. léta 20. století
- [7] Císařské otisky, 1843



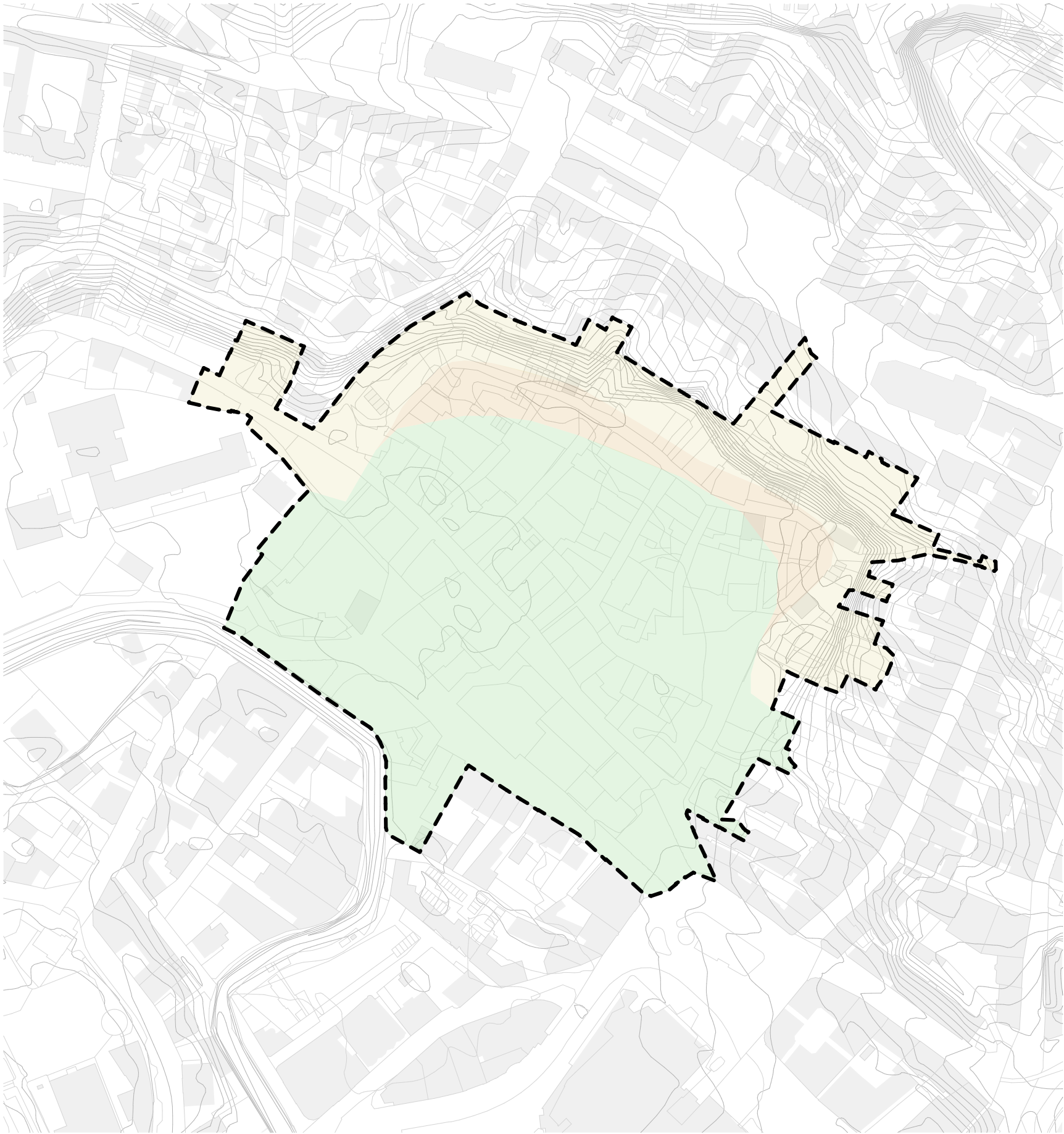
[7]



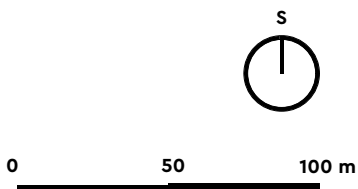




Přírodní podmínky - vsakování

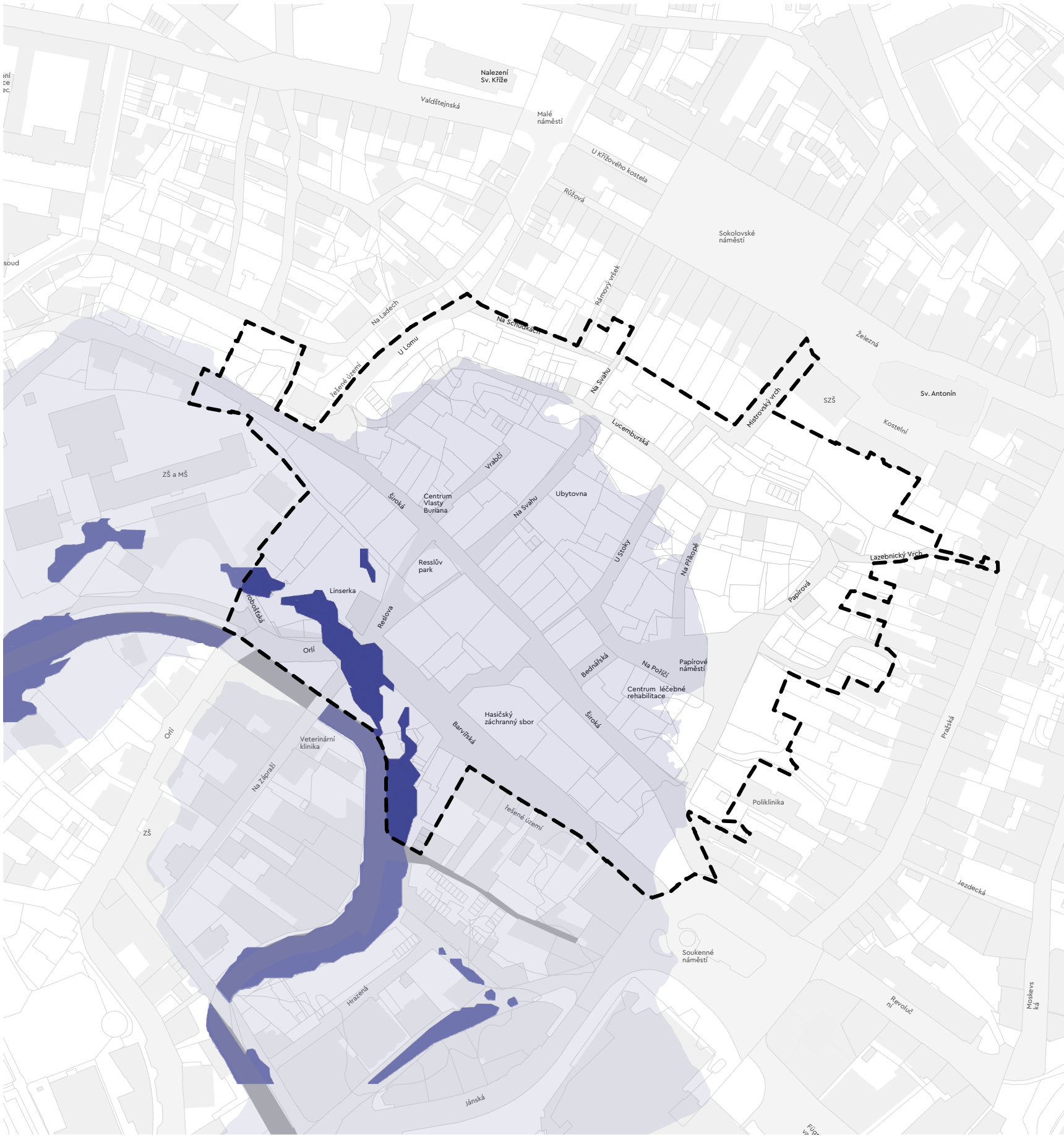


- Legenda**
- řešené území
  - zástavba
  - zóna vsakování: vhodná
  - zóna vsakování: podmíněčně vhodná
  - zóna vsakování: nevhodná
  - hranice parcel
  - vrstevnice

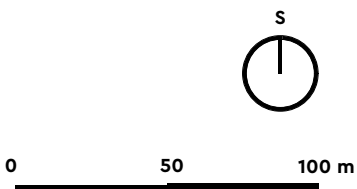


Podrobná zpráva viz příloha:  
Orientační geologický průzkum pro vsakování, Chemcomex, 2023

Přírodní podmínky - rozlivové území



- Legenda**
- řešené území
  - Lužická Nisa
  - limity - záplavové území Q100
  - limity - aktivní zóna
  - zástavba
  - hranice parcel



Zdroj dat: Orientační průběh záplavového území (DIBAVOD), Výzkumný ústav vodohospodářský T.G.Masaryka



## 2. Návrh

---

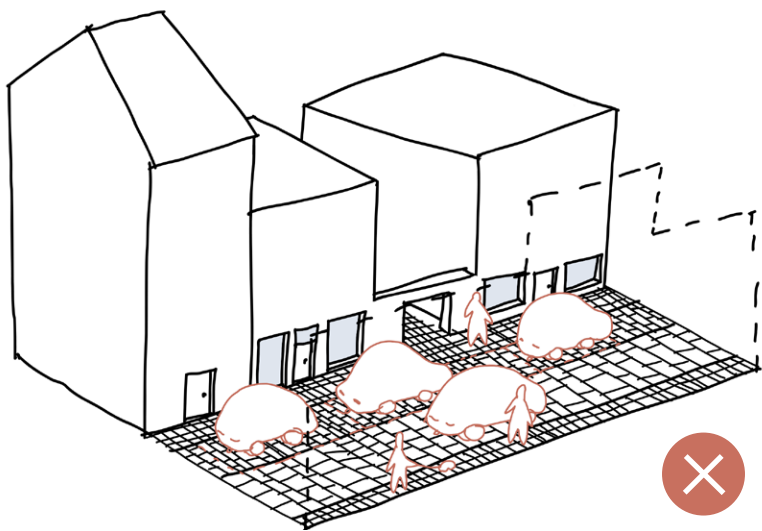




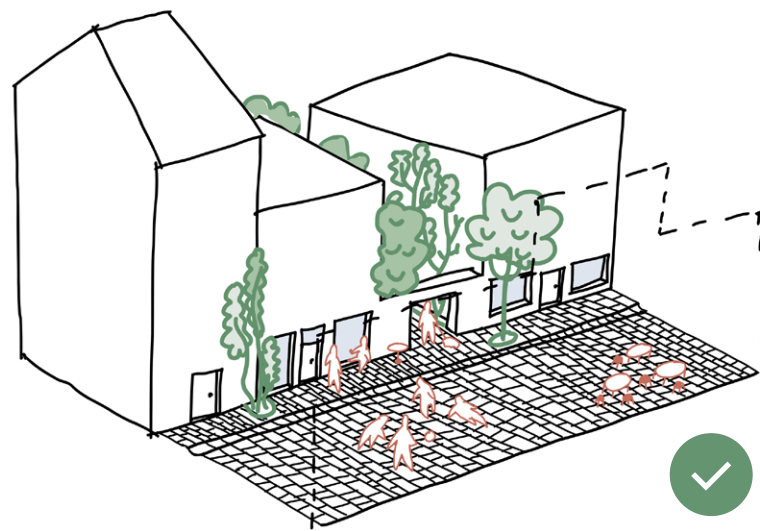


## Základní principy návrhu

### 1. MĚSTO PĚŠÍCH



Územní studie navrhuje koncept města, které realizuje myšlenku 15 minutového města s důrazem na chodce a udržitelnou mobilitu. Klíčovým prvkem návrhu je vytvoření pěší zóny na většině řešeného území. Klade důraz na chodce a pobytovou kvalitu prostředí. Veřejné prostory nebudou dále sloužit pro parkování aut, ale stanou se místem pro život a pohyb obyvatel. Místní obchody dostanou odpovídající předprostory a budou profitovat z kolemjdoucích návštěvníků. Důležitou součástí návrhu je i systém vnitrobloků a



dvorů, které zvyšují prostupnost celého území a přispívají k obraně proti klimatickým změnám.

Dopravní obsluha pro místní obyvatele a veřejnou vybavenost bude zachována v maximální možné míře, odstavování vozidel však bude řešeno v nedalekém parkovacím domě, který umožní výstavbu i na velmi malých pozemcích a zároveň bude šetřit náklady soukromých i veřejných investorů.

### 2. POSTUPNÉ STAVĚNÍ



Postupné doplňování zástavby v jádru historického města je zásadní pro kvalitní a ekonomicky udržitelný urbanismus. Etapizace výstavby umožní efektivněji plánovat novou výstavbu, rozložit investice v čase a umožnit zahájení obnovy čtvrti bez čekání na velké infrastrukturní projekty. Zároveň má tento přístup dopad i na kvalitu zástavby. Postupně realizované stavby budou, i díky majetkové struktuře, velmi rozmanité a dotvoří typicky různorodý charakter čtvrti.



### 3. TRADIČNÍ ČLENĚNÍ MĚSTA: MENŠÍ MĚŘÍTKO ZÁSTAVBY



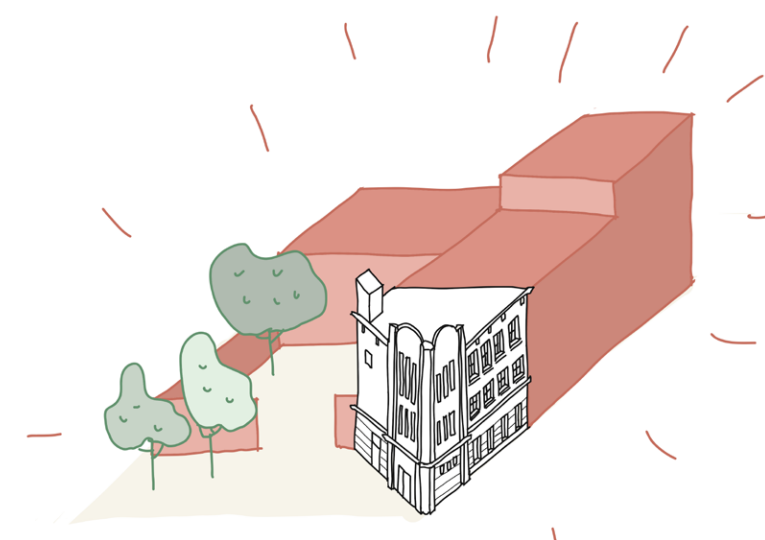
Zachování menšího měřítka zástavby a historického stopy v centru města představuje klíčový prvek naší urbanistické koncepce. Podobně jako původní charakter čtvrti Papíráku, i náš návrh klade důraz na měřítko člověka, nikoli na měřítko auta a jízdního pruhu. V našem návrhu členíme bloky tradičním způsobem, kde domy a zdi mají jasně definované hranice mezi soukromým a veřejným prostorem. Ve vnitroblocích a veřejném prostoru rozvíjíme téma vody, které odkazuje na historii čtvrti. Zároveň klademe důraz na různorodou střešní krajinu, která dotváří vedutu historického jádra na návrší nad Papírákem.

Návrhu veřejné i soukromé výstavby jsou v podstatě tradičního městského formátu. Bytové domy navržené v územní studii mají v přízemí obchodní, dílenské a společenské prostory. V patrech jsou byty různých velikostí, pro různé skupiny obyvatel. Jednotlivé domy disponují zahradami ve vnitroblocích, které jsou přístupné buď domem nebo přímo z ulic. Tímto způsobem zachováváme tradiční prvky městského prostoru, obnovujeme prostupnost území a vytváříme příležitost pro sousedské aktivity.

### 4. KVALITNÍ PROSTŘEDÍ PRO ŽIVOT V CENTRU MĚSTA



Jedním z hlavních cílů územní studie je vytvořit kvalitní prostředí pro život v centru města. Klíčovým aspektem této koncepce je důraz na rozmanitost veřejných prostorů, zelených vnitrobloků a dvorů, stejně jako na Papírové náměstí, které tvoří srdce čtvrti. Veřejné prostory jsou navrhovány s ohledem na bezbariérovost, rychlou dostupnost a plošnou pěší prostupnost území. Pěší zóny, náměstí a odpočinkové parky jsou spolu se zelenými vnitroblocy a dvory jsou klíčovými prvky územní studie, poskytujícími místo pro odpočinek, setkávání se sousedy a pěstování rostlin. Tyto zelené oázy budou



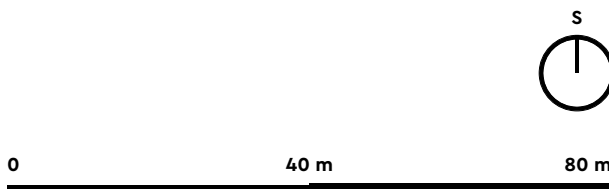
nejen příjemné na pohled, ale také podporují ekologickou udržitelnost čtvrti a pomáhají vytvářet zdravé a vyvážené životní prostředí.

Papírové náměstí bude místem setkávání, ať už pro tradiční městské trhy, kulturní události, nebo jednoduché posezení s přáteli. Bude tvořit živý a pulzující střed naší čtvrti. Vznikne prostředí, které bude lákat obyvatele k tomu, aby se stali aktivními účastníky městského života a trávili kvalitní čas v historickém jádru města.





## Situace území



### Legenda

- nová zástavba
- stávající zástavba