

4. zasedání Výboru pro strategický rozvoj města Nové Strašecí - VEŘEJNÉ dne 23.2.2023

Přítomni – 7 členů výboru, městská architektka Ing. arch. Lada Kolaříková
18 obyvatel

Program:

1. Zahájení
2. Možný rozvoj v lokalitě „bývalé spodní Hamiro“
3. Závěr

Ad 1 – Zahájení

Předseda výboru Ing. Jan Bureš zahájil jednání v 18:00 hod. konstatoval, že toto zasedání bylo řádně svoláno. Přítomno bylo všech 7 členů výboru.

Ad 2 - Možný rozvoj v lokalitě „bývalé spodní Hamiro“

Předseda výboru Ing. Bureš informoval přítomné o krocích, které byly provedeny od posledního jednání výboru:

- **Město odeslalo dopis manželům Zajíčkovým s žádostí o upřesnění 3. a 4. varianty.**
- **Od manželů Zajíčkových bylo upřesněno:**
(k bodu 3 - potencionální kupec podmiňuje koupi pozemků od manželů Zajíčkových odkoupením městského pozemku parc.č. 464/4 o výměře 1523m² za cenu 1.500.000Kč – kdy tento pozemek by využil k zahradám pro RD (na tomto pozemku vede nadzemní vedení vysokého napětí a nelze tak stavět v ochranném pásmu vysokého napětí), které má v plánu zde stavět. Pro tento krok by byla nutná změna územního plánu.
K bodu 4 – do současné doby nenalezli manželé Zajíčkovi žádný směr podnikání, krom současného průmyslové).
- **23.2. proběhlo jednání se zástupci Decoled, s.r.o..** Přesun podnikatelské činnosti z Hamira do lokality U Libeně je podmíněno výstavbou/rekonstrukcí přístupové komunikace. K tomuto rada města již příslušné kroky učinila - 23.1.2023 schváleno zahájení prací na zpracování projektové dokumentace této části obslužné komunikace. Předpokládá se, že v dané věci bude rozhodováno na příští radě města dne 6.3.2023 (zahájení projektových prací, komunikace s vlastníky pozemků, které budou pro výstavbu potřebné). Další kroky jsou získání stavebního povolení, zajištění finančních prostředků a samotná výstavba. Co se týká lokality Hamiro, zástupci společnosti jsou připraveni k takovému řešení, které bude pro ně ekonomicky zajímavé. Z jednání vyplynulo, že stávající průmyslové haly mohou, nebo nemusejí být součástí nově navrhovaného řešení. Doplněno Bc. Novákem – limitujících faktorem pro Decoled – řešení pro ně musí být ekonomicky rentabilní. Nespěchají však na řešení, pokud dojde k přesunu do Libeně. Zástupci Decoled jsou připraveni jít cestou jednotného urbanistického řešení za předpokladu splnění výše uvedených podmínek.

Městská architektka odprezentovala členům výboru a přítomným občanům svůj náhled na situaci kolem areálu Hamira. Hamiro je třeba zapojit do stávající struktury města, musí být prostupné pro pěší a v přiměřeném rozsahu i pro motorovou dopravu. Na území by se, dle jejího názoru, mělo hledět jako na brownfield. Bude potřeba vytvořit nová veřejná prostranství, připravit podmínky pro vybudování prostorů pro setkávání obyvatel, kulturu, volný čas i vzdělávání dětí a dospělých, bydlení a služby, ale i vytvořit podmínky pro vybudování občanských a podnikatelských prostorů. Navrhla kroky, kterými by se mělo město dále ubírat (navržené kroky byly přeneseny do usnesení). Na závěr ukázala příklady revitalizace území v Ústí nad Orlicí, Dolních Břežanech a Trojanovicích.

Následná diskuse mezi členy výboru se pak ubírala nad dalším řešením, které by mělo nastat.

Trojstranná jednání, která byla navrhována (Decoled, manželé Zajíčkovi, město), byla zavržena s tím, že zástupci spol. Decoled na jednání, které proběhlo 23.2.2023 sdělili, že toto nepreferují, neboť město od nich disponuje dostatkem informací, proto trojstranné jednání není potřeba. Manželé Zajíčkovi budou s touto situací obeznámeni.

Předseda výboru konstatoval, že se na jednání se zástupci spol. Decoled nemluvalo o případné spoluúčasti na financování rekonstrukce silnice u Libně. Zároveň zmínil možné umístění muzea v areálu dolního Hamira. Konstatoval, že v souvislosti s širším územím chybí vypracovat územní studii směrem na Rynholec. Viz dále v zápisu.

Pavel Novák shrnul jednání se společností Decoled a doporučoval by celou lokalitu zasadit do konceptu celého Strašecí.

Alena Burešová podporuje urbanistickou soutěž, která umožní městu získat několik návrhů, nikoliv pouze jeden, jako je to v případě územní studie. Doporučovala by přijmout usnesení, kterým by strategický výbor konstatoval, jak se dívá na toto území on.

Ing. Hubáček by šel cestou výkupu pozemků od manželů Zajíčkových. Decoled zdá se být vyřešený- přesunem do Libně – s řešením Hamira nespěchají, u Zajíčkových je to jiné, proto by s nimi začal jednat o možném odkupu pozemků. Město by takto mělo již pouze jednoho partnera - toto podpořil i Bc. Novák. Zároveň doporučoval, aby se na lokalitu dívalo jako na celek a do urbanistické soutěže i lokalitu směrem na Čelechovice, kde jsou nespokojeni investoři s navrženou parcelizací a zejména i s ohledem na dopravu by bylo vhodné zahrnout i tuto lokalitu. Viz i dále v zápisu. Ing. Bureš uvedl, že cena výkupu pozemku je známá (18mil.Kč) a pokud by se dále šlo cestou rezidenční čtvrti plus plochy pro občanskou vybavenost, dokáže si představit, že v rámci urbanistického návrhu se vyčlení ucelená plocha odpovídající stávající rozloze vlastníka a pak by výkup nebyl nutný. Zajíčkovi, případně jejich nový vlastník by pak mohl tuto plochu řešit samostatně. Částka 18 mil. je poměrně hodně peněz a peníze budou potřeba na zasiťování parcel a na budování občanské vybavenosti.

Bylo též poukázáno na to, že případný přesun TSNS do průmyslové zóny severovýchod a rozvoj území v areálu Hamira bude stát hodně peněz. Avšak i tyto věci se dají etapizovat.

Bc. Polívka poukázal na to, že stávající haly jsou nyní využívány. Pro firmy, které zde působí, to bude problém. Taktéž hasiči zde mají historickou techniku, skauti klubovnu, město zde má deponii recyklátu. Z diskuse vyplynulo, že některé činnosti by se daly přesunout do nového areálu TSNS, případně některá historická budova by v areálu zůstat mohla a dále by byla využívána. Bylo by vhodné mít k dispozici seznam stávajících nájemců a vstoupit s nimi do jednání.

Ing. Bechyně uvedl, že není čas odkládat další jednání s vlastníky nebo v případě Decoledu, který vyjádřil svůj postoj, minimálně průběžně informovat o dalším vývoji. Dále řekl, že by bylo vhodné zmapovat aktuální situaci nájemců, zaměření jejich podnikatelských aktivit, jejich budoucích úvah, jak dále využívat areál. V reakci na Ing. Hubáčka uvedl, že územní studie Čelechovické je zpracována právě tak, aby došlo k logickému dopravnímu napojení na lokalitu Hamira. A stejně tak je téměř před odevzdáním projekt dopravního napojení ulicí U Mlýna.

Z řad občanů vystoupil p. Řezáč, který podporuje myšlenku řešení území jako většího celku. Dále vystoupil p. Štíler, který se dotázal, zda Decoled trvá pouze na komerčním využití pozemků. Bylo mu zodpovězeno, že pro zástupce Decoled je prioritní, aby řešení území dávalo ekonomický smysl. Dále zmínil, že oslovil ještě před jednáním výboru paní architektku s tím, aby se podívala na rozvoj města a zda by neměla zájem projít si celý

areál. Paní architektka tento postoj vítá, nemohla si vzpomenout, kdo ji oslovil. Paní architektka, na základě podnětu veřejnosti, navrhla uspořádat veřejnou prohlídku dotčené lokality. (po jednání výboru byl termín upřesněn na termín 25.3.2023 se srazem ve 14 hod před MŠ Rákosníček.)

Dále se diskuse stočila nad tím, které území zahrnout do urbanistické studie, respektive co zahrnout do širšího území urbanistické studie. Zda zahrnout stráň na Čelechovice (kde je územní studie zpracována), lokalitu U Mlýna (kde do roku 2025 musí být zpracována územní studie). V diskusi zazněl požadavek na zohlednění širších souvislostí územního rozvoje města při řešení dané lokality, tedy vypracování urbanistické studie celého města. Dále byl diskutován nadměrný rozsah rozvojových území města určených pro zástavbu.

Někteří členové výboru by do urbanistické studie zahrnuli stráň na Čelechovice a lokalitu U Mlýna. Ostatní se přiklání k tomu, že stráň na Čelechovice je řešena již zpracovanou územní studií, lokalita U Mlýna směrem na Rynholec je poslední, kde má být do roku 2025 územní studie pořízena. Členové výboru se neshodli na tom, zda do roku 2025 musí být územní studie hotová, nebo zda postačí zahájení prací na studii – bude zjištěno.

Území, které se zahrne do urbanistické studie, nebylo výborem vydefinováno.

Všichni přítomní se následně shodli na tom, že městská architektka vystihla nejlépe následný postup, jak ve věci dále pokračovat a dle jejího navrženého řešení bylo sestaveno následující usnesení.

U s n e s e n í č. 1

Výbor pro strategický rozvoj města

doporučuje

zastupitelstvu města řídit se následujícími kroky

- vyřešení majetkových otázek – vykoupení, či výměna pozemků, vytvoření podmínek pro přesunutí výrobních podniků do vhodnější lokality vedoucí k majetkovému scelení území, dohoda s majiteli pozemků a stávajících nájemců na společném postupu
- zmapování (infrastrukturních) potřeb města
- komunikace přípravy projektu s veřejností
- příprava a vypsání urbanistické soutěže (organizátor město Nové Strašecí ve spolupráci se soukromými partnery)
- projekt revitalizace brownfieldu jako podkladu pro změnu územního plánu
- hledání strategických partnerů a možností financování
- příprava území a staveb dopravní a technické infrastruktury
- příprava projektů města- revitalizace historických budov Hamira, realizace veřejných prostranství, výstavby městského bydlení a veřejné vybavenosti

Toto usnesení bylo odsouhlaseno 7 členy výboru.

Ad 3 – Závěr

Předseda výboru ukončil jednání ve 20.40 hod.

Další jednání výboru bude upřesněno.

