

ZÁZNAM Z DISKUSE S OBYVATELI OBCE KAMENNÝ ÚJEZD

NA TÉMA POTŘEBY NOVÉHO MULTIFUNKČNÍHO
OBEČNÍHO DOMU "MOD", JEHO UMÍSTĚNÍ, NÁPLNĚ
A FUNGOVÁNÍ

OBJEDNATEL

OBEC KAMENNÝ ÚJEZD

IČO: 00245062

SÍDLO: Náměstí 220, 37381 Kamenný Újezd

DODAVATEL

PhDr. Tereza Květoňová

IČO: 05104912

SÍDLO: Ostrovec-Lhotka 30, 33808 Zbiroh

Setkání proběhlo ve středu 28. 6. od 17:00 hodin v budově Sokolovny na návsi obce Kamenný Újezd. Celkem se do diskuse zapojilo 57 účastníků (prezenční listina v příloze zprávy).

Nejprve byla přítomným představena analýza navrhovaných pozemků, poté analýza pravděpodobné náplně MOD, která vyšla z již existujících potřeb Sokola, obce a dalších aktérů (spolků apod.). V další části prezentace byl vysvětlen mechanismus diskuse a její pravidla. Během následující diskuse byly postupně prodiskutovány tři tématické okruhy. V závěru pak moderátoři představili ve stručnosti hlavní výstupy od jednotlivých skupin diskutujících (celkem sedm). Ve zprávě najdete všechny podněty rozříděné podle jednotlivých témat.

Téma č. 1 - reakce na návrh umístění MOD na pozemky "vedle Gastra"

Pozitivní a neutrální reakce a podněty na navržené umístění:

- ideální poloha v rámci spádovosti
- dojde tam každý
- není to mimo, jinde obec nemá pozemky
- oživení této lokality dává smysl většímu zprůchodnění části obce kolem statků, na další turistické trasy (okruh kolem statků, přístup k vodojemu)
- jak jinak lze využít tyto pozemky? - je rozumné využít je pro tento účel, protože se obec rozrůstá
- mělo by se přistoupit ke snaze o získání dalších pozemků (na severo-západ od stávajících pozemků) - znamenalo by to větší plochu pro případné stavby, lepší hlídání a propojení s vycházkovými trasami.
- je zde možnost získat v budoucnosti maximum možných navazujících ploch na tyto pozemky jako rezervu pro občanskou vybavenost (sledovat to dlouhodobě jako vizi a včas iniciovat změnu ÚP)
- nebude zde docházet k rušení nočního klidu RD
- všeobecně jsou zde možnosti dobrého parkování
- umístění je super, v jiných umístěních chybí parkovací místa
- možnost využít pozemek MOD pro parkování školy (s ohledem na budoucí rozvoj školy)
- otázka možnosti využití parkoviště gastra v čas. souběhu (diskuse vedení gastra a obce)
- blízkost školy a její tělocvičny
- nemusí se vykupovat cizí pozemek
- možné využití pozemků dle územního plánu
- záměr vyvolá nutnost řešit v území chodníky, usměrnění dopravy, povede ke kultivace okolí (stejně je třeba to řešit)
- možné zpřístupnění objektu od hřbitova
- pozemek je dostatečně velký, nicméně je důležité dobře zvážit v jaké části pozemků by MOD stál
- pozemek v majetku města, což znamená rychlejší realizaci
- možnost řešit na navrhovaném pozemku i venkovní aktivity (dětské hřiště úměrné velikosti obce)
- pozemky umožňují budoucí rozvoj

Negativní reakce na navržené umístění obsahovaly tyto poznámky a argumenty:

- moc pěkné "okolí" to není, dalo by se to oddělit přírodní bariérou
- lokace se zdá být stranou od okolí
- navrhované umístění je daleko od centra
- opakovaně zmíněna hustota kamionové dopravy - je to ale problém celého území, i kolem školy, je to nebezpečné pro děti - autodoprava, obsluha gastra - dříve to nebyla taková intenzita, ale tohle je mínus lokality
- umístění blízko průmyslového areálu - konflikt s pěšími (dětmi), stejně jako u školy, nutno řešit komplexně - přechody, chodníky, apod.
- návrh neřeší, co bude se stávající sokolovnou, finančně nelze pokrýt novostavbu a zrekonstruovat sokolovnu
- obavy, že v místě stávající sokolovny vznikne parkoviště

- "sportovní hala" v blízkosti hřbitova není vhodná
- nutnost řešit na navrhovaných pozemcích vedení vysokého napětí
- je netypické dávat budovou do polí, v zimě a večer může dojít k vandalismu, protože nad budovou nebude takový dohled (lze řešit správcem)
- problematika okolních pozemků - sousedi (Kratochvíl apod.) mohou mít výhrady vůči stavbě
- obavy o provoz takové budovy po případném ukončení pronájmu Sokolu
- pozor aby se nebudovalo něco, co už někde funguje (např. setkávání v "Liškovině", nebo posilovna v ZŠ)
- obava o dostatek finančních prostředků na záměr (studie proveditelnosti)

Alternativní návrhy na umístění MOD:

- do centra obce nebo naproti "Liškovině"
- preference umístění na návsi - v současnosti soukromé pozemky - zvážit směnu, nákup pozemků
- novostavba na návsi by zvelebila střed obce
- výkup hospody Rychta (celý objekt)
- alternativně u fotbalového hřiště (nemáme pozemek)

Shrnutí:

U navrhovaného umístění jsou oceňovány zejména rozvojový potenciál, dostatečné možnosti parkování a obecně velikost pozemků, která umožní realizovat (i v etapách) širší náplň občanské vybavenosti (nejen náhrada za sokolovnu), která je v rozrůstající se obci zapotřebí. Výhodou je pro diskutující i možnost realizace venkovního "programu" na pozemcích včetně dětského hřiště či venkovního zastřešeného pódia pro letní hudební a kulturní produkce. Výhrady proti navrhovaným pozemkům se zaměřují na polohu, která je mimo střed obce (v blízkosti průmyslové zóny), na dopravní vytížení oblasti a na fakt, že novým objektem nebude zvelebena náves, ale okrajová část obce (riziko, že exponované místo na návsi nebude dobře využito).

Téma č. 2 - jaké služby, aktivity, volnočasové vyžití v KÚ chybí (co by mohlo být ještě náplní MOD)

- chybí tady hlavně sál s pořádným zázemím (stávající sál sokolovny ho nemá, nedá se "probít" na bar)
- máme tady toho hodně, máme klasický Sokol, tělovýchovný - koncertů může být víc, i plesy, aby se to naplnilo
- jde hlavně o to, aby se měli lidé kde sejít, stmelí to, potkávat se a dávat se dohromady, když se lidé nepotkávají, sedí doma a baví se o ostatních, podporuje to rozpory
- společenský sál by mohl sloužit jako alternativa pro maturitní plesy vzhledem k vysokému nájmu sálů v ČB, oslavy narozenin apod.
- chybí zde pódium pro kulturní akce - koncerty, divadla
- chybí zde vnitřní sportoviště s místem pro diváky
- chybí zde místo pro výstavy s vernisážemi, galerie
- místo pro sezónní trhy s dostatkem parkovacích míst (s účastí školních dětí apod.)
- pravidelné hudební večery v létě pro věkovou skupinu 20-30 let, chybí tady akce formátu 3 - 5 večerů, dopředu dát vědět, co to bude za skupinu, vybrát žánry, hluk by nemusel vadit (v navrhovaném umístění), když to budou pravidelné akce, může to vadit více, musí se to časově ohraničit, večer o cca 50 - 60ti lidech
- letní parket se sociál. zázemím (letní zastřešené pódium), by bylo možné umístit na navrhované pozemky, lepší dostupnost, bylo by smysluplné, aby to bylo v jednom místě, když by přišlo, dá se akce přesunout dovnitř, možnost sdílení sociálek vevnitř i pro venkovní akce, pozemek u školy nechat jako rezervu pro školu
- chybí další dětské hřiště (třeba i na návsi)

- dobré by byly hospodské kvízy - je to v ČB
- chybí zde pravidelné přednášky (o zajímavých tématech, bylo by to dobré do malého sálku), párkrát se zde pořádaly a byl o ně zájem (Lavička)
- vhodný prostor pro zasedání zastupitelstva
- opakovaně zmiňováno, že chybí skate park - atrakce pro skate, koloběžky, děti to hledají, jezdí po hlavní ulici a skákají na obrubnících, vznikl tady koloběžkářský gang - u školy teď řadí - u mimoúrovňového přechodu, je to nebezpečné
- dostatečné prostory pro sportovní turnaje - je ale nutné mít oficiální rozměry hřišť
- opakovaně zmiňováno wellness, sauna, posilovna - sanu ve škole nefunguje, jezdí se do ČB na plavečák, nemá ji kdo provozovat, ve škole posilovna maličká, nevejde se tam dost lidí (nebo tam nepouštěli)
- kdyby sauna a posilovna byla umístěna v novém objektu, bylo by možné prostor posilovny ve škole využít pro něco jiného (sklad, nářadovna)
- petanque pro seniory - jsou tady lidé, kteří by rádi hráli, ale není kde - je potřeba malé hřiště
- služby obyvatelstvu - kadeřnictví, kosmetika
- chybí vyžití pro dospělé - bowling, tenisové kurty (dle kapacity pozemku), venkovní lezecká stěna, hřiště pro beach volleybal
- park pro psy, agility
- hezké prostory pro školní akce: besídky, přednášky, jarmarky, setkávání, dětské koncerty, výstavy, loučení s 9. třídou
- volby na jednom místě (možnost využití prostor pro jednu kapacitní volební místnost)
- pumptrack, in-line dráhy
- koupaliště přírodní, umělé
- chybí místo setkávání matek s dětmi, s dostatečnou kapacitou
- půjčovna sportovního nářadí (kola, koloběžky)
- nafukovací trampolína
- dopravní hřiště
- vnitřní velkorysá lezecká stěna
- venkovní "kino na kolečkách"
- alternativní prostor pro knihovnu

Shrnutí:

Z diskuse je zjevné, že v obci existuje poptávka po řadě aktivit a pro ně odpovídajících prostor, které by mohly být umístěny v budoucím MOD. Kromě hlavního sálu, který by měl sloužit jak sportovním, tak kulturním účelům, a to s dostatečným zázemím pro gastro, místem pro diváky, účastníky i účinkující (tribuna, zázemí, pódium atd.) je poptávka po řadě doplňujících funkcí. Ty se týkají jak vnitřních aktivit (wellness, výstavní místnost, bowling atd.), tak těch, které by mohly být umístěny ve venkovních prostorách areálu MOD (dětské hřiště, skate park, lezecká stěna, venkovní pódium atd.). Potenciálně jsou venkovní prostory vnímány jako ty, které se dají veřejností využívat celodenně, i mimo pevně nasmlouvaný program uvnitř MOD.

Téma č. 3 - jak by měl fungovat provoz MOD

- většina diskutujících se shodla, že objekt MOD by musel mít správce, aby byl zajištěn jeho bezproblémový provoz, údržba i ochrana před vandalismem
- byt správce by mohl být "velkorysejší", aby dostačoval i pro případnou rodinu správce ("středně velké 2 +1") - zvyšuje pravděpodobnost, že se najde vhodný správce
- prostory MOD by se dle využitelnosti mohli pronajímat i "cizím" (firmám, jednotlivcům, obcím, školám) za úplatu (je poptávka po maturitních plesech, sportovních soutěžích, trzích apod., na Včelné pronajímají sál za 15 tisíc)

- MOD by měl mít variabilní zázemí pro gastro - pro akce uvnitř (dostatečná kapacita a přístup, barové posezení), pro akce venku (nárazové, případně i pravidelné / sezónní občerstvení pro návštěvníky venkovních prostor)
- gastro řešit formou pronájmu provozovateli
- občerstvení typu kavárna spíše ne (někdo naopak pro kavárnu pro maminky, které jdou s dětmi na hřiště)
- celodenní provoz objektu (vyžaduje správce)
- využití objektu v průběhu celého roku - celoroční provoz (viz. venkovní parket)
- venkovní prostory pro volnočasové využívání ve všední dny (dětské hřiště, sportoviště, ale i odpočinková zóna pro rodiče, apod.) pro veřejnost (ne uzamčené, oplocené nebo pouze pro členy)
- podle některých diskutujících brání venkovnímu využití (pro sportoviště apod.) hluk z průmyslového areálu
- otevřenost prostoru i mimo hlavní aktivity (mateřské centrum)
- při maximální otevřenosti však dbát na bezpečnost dětí (na venk. hřišti), dobře a bezpečně zorganizovat dopravu v místě
- wc, sociály použitelné (navržené) i pro venkovní akce
- dostatek zázemí - šatny, nářadovny, skladovací prostory
- variabilní prostor pro příležitostné přespání (v rámci sokolských sletů, sport. soutěží apod.)
- bezbariérový přístup
- dostatečná kapacita parkování (i záložní na trávě pro největší akce)
- parkování na plánovaném pozemku bude pravděpodobně jen pro MOD, možná pro učitele ZŠ, jinak je daleko od centra, tedy nevyužívané většinou občanů
- samotné vnitřní prostory rozdělitelné, variabilní - umožnit souběh více akcí najednou (malá tělocvična a klubovna umožní současný provoz více aktivit najednou, což nyní není možné)
- zázemí i pro spolky, ale nutné nastavit režim užívání, odpovědnost
- nutný rozvrh provozu, ne vždy volný veřejný přístup (např. sauna v určité dny otevřená pro pány/dámy, společná apod., lidé se naučí chodit)
- když se podaří skloubit hodně věcí dohromady, tak to bude finančně efektivní...
- předsálí pro kulturní akce
- samotná sportovní hala potřebuje prostor házenkářského rozměru
- sál pro sportovní účely by měl zohledit i pozici a místo pro diváky
- balkon (tribuna) ve vzduchu pro diváky sport. zápasů
- měla by se řešit akustika, aby bylo dobře slyšet, aby se uvnitř zvuk neodrážel (kvalitní zvukoizolace)
- povrch pro sportovní halu nemusí být vhodný k tanci a tedy k jiným kulturním aktivitám (otázka skutečné multifunkčnosti)
- myslet na energetickou náročnost, otázka vytápění objektu - dá se využít vytápění ze školy, nebo tepelná čerpadla, fotovoltaika
- udržitelný provoz - moderní energetické řešení a kvalitní vzduchotechnika
- myslet na modrozelenou infrastrukturu, hospodaření s dešťovou vodou
- kvalitní WiFi
- správné zatemnění
- šetrný design i pro okolí
- samotná stavba by neměla být kostka, ale "hezká" sokolovna, chceme, aby to vypadalo - mělo to "štábní" kulturu
- odclonění areálu Gastra od areálu MOD například zelení, celkově území zklidnit, pomocí různých opatření

Shrnutí:

Diskutující se shodovali ve většině v tom, že podobně velký objekt určený pro různorodé aktivity uvnitř i venku by měl mít svého správce, který by na vše dohlížel. Objekt by měl být efektivně vytížen, nabízet celodenní i celoroční aktivity pro lidi, nevytížený čas by mohl

nabídnout eventuelně k pronájmu. Vyváženě jsou vnímány jak možnosti aktivit uvnitř, tak ve venkovních prostorách (i když zde se část diskutujících vymezila). Dále by se mělo myslet na ekonomický a energeticky promyšlený provoz, i environmentální hlediska. Dům jako takový je nutné dobře promyslet (řešení hlavního prostoru, návaznosti na zázemí, vnitřek-venek, provoz, chytrá řešení), pro některé diskutující byla důležitá i estetická stránka domu.

Další podněty a připomínky vzešlé z diskuse

- obec by se měla snažit regulovat aktivity v průmyslové zóně, u statků, ohledně rizika zvýšené dopravy ve středu obce
- smlouva mezi Sokolem a obcí je dostatečně jasná? s pohledem do budoucna?
- zamyslet se nad dalším využitím stávající sokolovny, aby nechátrala bez využití ve středu obce, pozor na její zbourání, aby nevznikl nevzhledný prostor, parkoviště apod.
- ze stávající sokolovny by mohly být startovní byty (1+1, 2+1) - 15 bytových jednotek, zaznělo v diskusi několikrát, tento názor se mezi veřejností podle diskutujících objevuje, startovní byty by se měly pronajímat za rozumnou cenu
- prostor "Pedross" - potenciální prostor pro setkávání občanů - pozor na duplicitu s MOD
- doporučení exkurzí v rámci okolních obcí (Třeboň, Adamov, Zliv, Včelná, Horní Stropnice, Hrdějovice), možnost zajet i do Rakouska, příklady, inspirace, je dobré se podívat tam, kde mají objekty více funkcí najednou
- nechat lidem možnost ještě dopsat své návrhy dodatečně
- nutnost sepsat všechny existující aktivity ve všech objektech jako prevence duplicity, dobré zkoordinování navzájem (škola, sokol, obec,...)

Závěrečná doporučení:

O průběhu a výstupech diskuse je dobré **informovat veřejnost** prostřednictvím přílohy zářijového obecního zpravodaje. Doporučujeme připravit do zpravodaje několik formátů - článek informující o průběhu diskuse; rámeček s tématy jednotlivých bloků a do nich vybrat pět důležitých výstupů / podnětů, které v diskusi zazněly; krátký rozhovor se starostou, ve kterém bude nastíněn další postup (viz níže); vypořádání připomínek k navrhovanému umístění s uvedením známých fakt; vyzvat veřejnost k dalšímu doposlání podnětů. Závěrečnou zprávu z diskuse doporučujeme veřejně vyvěsit na webových stránkách obce a připojit do zpravodaje odkaz na ní.

Obec by si měla vypracovat jednoduchou **rešerši pro exkurze** podobných nemovitostí v majetku obcí (viz. podněty z diskuse, ale určitě existují i další místa). Z ní doporučujeme vyselektovat alespoň čtyři místa a na ně uskutečnit exkurze, kterých se zúčastní zástupci obce a seznámí se s provozními souvislostmi, náklady na provoz, realizaci, udržitelnost atd. Pro návštěvu je dobré vybrat příklady budov s různým řešením kulturního vs. sportovního prostoru, aby se daly zhodnotit přednosti a nedostatky jednotlivých řešení (vždy to je částečně nějaký kompromis přikloněný na jednu či druhou stranu, proto je dobré vidět obě dvě polohy).

Po uskutečněných exkurzích doporučujeme obci sestavit **základní rozvahu** alespoň s hrubým náštětem toho, co vše by měl MOD v KÚ obsahovat, jaké by měl mít provozní aspekty, k jakému řešení kombinace sportovní a kulturní funkce se přikláníte, jakým způsobem by se investice financovala. Tyto údaje by měly být poskytnuty jako vstupní informace pro **studii proveditelnosti**, kterou by si obec měla nechat k takovému záměru vypracovat. Studie by měla zahrnout i širší hledisko investice - tj. je třeba brát do úvahy prázdný prostor Sokolovny, který je třeba v návaznosti na stavbu nového MOD řešit (závazek, ale zároveň i příležitost). V případě realizace MOD je studie proveditelnosti vyžadovaným podkladem pro žádost o dotace.

Více o studii proveditelnosti viz: <https://moderniobec.cz/k-cemu-slouzi-studie-proveditelnosti/>

Výstupy ze studie proveditelnosti poslouží jako podklad pro **rozhodnutí zastupitelstva obce**, zda záměr výstavby nového MOD realizovat. V případě, že se obec rozhodne pro realizaci, následuje **příprava zadání pro architektonickou studii a její provedení**.

Po celou dobu procesu přípravy pro rozhodnutí o realizaci resp. zadání na studii MOD doporučujeme **průběžně informovat veřejnost** - např. fotky z exkurzí podobných budov na fb, krátké články do zpravodaje apod.