**Veřejné projednání o strategii rozvoje bydlení v Kyjově**

*25. června, 18:00, estrádní sál KD Kyjov*

*Projednání nové strategie rozvoje bydlení v letech 2025-2035, včetně projektů města a soukromých investorů, a také družstevní bydlení v lokalitě bývalé Mlékárny.*

Setkání zahájil starosta města Mgr. František Lukl, MPA a přivítal všechny přítomné. Uvítal možnost vyměnit si názory na dostupné bydlení v Kyjově. Sdělil, že vedení města má rozpracované různé vize dostupného bydlení v Kyjově, ale cest jak tyto vize naplnit je samozřejmě více. Hlavním cílem setkání bylo představení jednotlivých návrhů a společná debata nad jejich konkrétní podobou.

Slovo převzal místostarosta Bc. Daniel Čmelík a zahájil věcnou debatu. Přivítal přítomné, ocenil hojnou účast veřejnosti. Sdělil, že vedení města má připravenou strategii, kterou chce představit a prodiskutovat s veřejností, reflektovat návrhy občanů a posléze bude tato strategie schválena na zastupitelstvu a bude sloužit jako hlavní rámec rozvoje dostupného bydlení v Kyjově.

Zdůraznil, že uvítá dotazy, podněty a připomínky od veřejnosti, které bude zodpovídat spolu s městským architektem Ing. arch. Davidem Hoffmannem. Dále byl přítomen Ing. Arch. Václav Navrátil, autor návrhu budovy aquacentra a zpracovává studii družstevního bydlení na Mlékárně. Sdělil, že na podzim (září, říjen) je plánováno další, už konkrétnější veřejné projednání právě projektu družstevního bydlení na Mlékárně. Dále sdělil, že návrh strategie i prezentace s představením jednotlivých projektů budou vloženy na web. Na webu bude vytvořena samostatná sekce „Strategie rozvoje bydlení v Kyjově 2025-2035“, kde budou k nahlédnutí všechny dokumenty a podklady související s touto problematikou. Také tam bude umístěn audiozáznam dnešního projednání pro ty, kteří se nemohli zúčastnit a zápis veřejného projednání.

Stručně představil základní dokument ke strategii rozvoje bydlení v Kyjově a sdělil, že je zaměřen především na projekty města.

Dle údajů stavebního úřadu je dnes v Kyjově trvale 4 500 obydlených bytů, bytových jednotek. Mezi lety 2019-2024 přibylo 120 nových bytových jednotek, což odpovídá celorepublikovému průměru. Město má za cíl tento počet navýšit, protože tato úroveň výstavby není dostačující a poptávka převyšuje nabídku. Cílem je nabízet mix bydlení.

Demografické údaje – v Kyjově žije oficiálně registrovaných 10 645 obyvatel (údaj ze začátku roku 2025), ovšem dle údajů mobilních operátorů je údaj skoro 13 000 obyvatel. Část lidí tedy v Kyjově nemá trvalé bydliště. Projekt Kyjovské karty má za cíl podpořit, aby si lidé zde žijící zde i zřídili trvalé bydliště, protože každý občan s trvalým pobytem znamená 15 000 Kč v rámci rozpočtového určení daní do rozpočtu města. Průměrný věk je cca 46,9 let, Kyjov tedy stárne podobně jako jiná města. Proto je jedním z cílů nabídnout dostupné bydlení mladým lidem, aby měli zájem zůstat v Kyjově. Současně je cílem nabídnout vhodné bydlení pro seniory, kteří nechtějí do domů s pečovatelskou službou, ale nezvládají péči o svůj dům.

Zdůraznil, že současně s rozvojem bydlení je nutné zohlednit dopravu, mobilitu a dostačující kapacity občanské vybavenosti.

S podrobnostmi odkázal na dokument strategie bydlení, který bude umístěn na webu města a bude dále projednán a schvalován na zastupitelstvu města v září.

Dále zazněly informace k cenám bytů v Kyjově. Z dat realitních kanceláří a prodejů uskutečněných v poslední době je cena 75 000 Kč/m2 bytu. Dnešní ceny nových bytů pak jsou cca 85 000 Kč/m2. starší byty pak kolem 65 000 Kč/m2. Je to výrazně méně než ceny v okolí Brna či Slavkova, ale ceny v Kyjově jsou vyšší než v okolních obcích či menších městech. Mladí lidé pak často kvůli ceně bydlení odcházejí do okolních obcí či měst a dojíždí za prací a občanskou vybaveností do Kyjova.

Dále uvedl, že věří, že v otázkách podpory bydlení v Kyjově nastane shoda napříč politickým spektrem.

10 základních bodů strategie:

1. Kyjov je v roce 2035 městem se 13 tisíci registrovaných obyvatel

2. 300 nových bytů a domů do roku 2030

3. Dalších 500 nových bytů a domů do roku 2035

4. 100 družstevních bytů na Mlékárně

5. Až 500 nových domů a bytů v lokalitě Bukovanská

6. Až 60 nových bytů v rámci programu dostupného nájemního bydlení

7. 200 nových domů a bytů v rámci developerských projektů

8. Všechna sídliště v Kyjově po revitalizaci

9. Udržení vysoké kvality života a dostupnosti služeb

10. Jednotná pravidla pro developerskou výstavbu

Klíčové projekty města

Bukovanská, družstevní bydlení na Mlékárně a dostupné nájemní bydlení. Projekty jsou podrobněji představeny v prezentaci.

Místostarosta Bc. Daniel Čmelík dále uvedl, že vytyčené cíle v oblasti bydlení jsou realistické. Strategie má za cíl uspokojit poptávku po novém bydlení v Kyjově, ale myslí i na komfort stávajících občanů.

Ing. arch. David Hoffmann uvedl, že všechna města se potýkají se zajištěním dostupného bydlení. Města jsou živý, několikagenerační organismus. Je nutní sladit dvě úrovně - strategie do budoucna a aktuálně probíhající výstavbu a údržbu. Cílem je rozvíjející se živé město schopné reagovat na aktuální potřeby obyvatel. Město krátkých vzdáleností, tzv. 15 minutové město. Zastavění okrajových částí dle územního plánu (např. Bukovanská) je nutné navázat na stávající dopravní systém. Dále je možnost zastavění volných míst přímo v intravilánu města. Cílem je představení hlavních projektů a veřejná debata. Tyto projekty jsou přehledně zpracovány v prezentaci.

Místostarosta Čmelík navázal podrobnostmi k projektu družstevního bydlení na Mlékárně. Uvedl, že v poslední době nejde o příliš oblíbenou formu bydlení v ČR. Dnes se však i z pohledu nejvyšší politiky postupně mění přístup, byla schválena novela daňového zákona, která umožní daňové odpisy úroků v rámci hypoték i u družstevního bydlení. Vedle dotačního programu na podporu nájemního bydlení je připravován podobný program i na družstevní bydlení. V projektu Mlékárny proběhla soutěž, byla zpracována územní studie, byla vypracována architektonická studie. Počítá se se zachováním historické výrobní části pivovaru. V plánu je vznik zhruba 100 bytových jednotek, aby byla zajištěna zajímavá cena. Jde o atraktivní oblast v centru města. Dále stručně provedl jednotlivými fázemi projektu - projektová dokumentace pro stavební povolení, založení družstva, družstvo stanoví předběžný rozpočet projektu a model financování a družstvo nechá zpracovat projektovou dokumentaci pro provedení stavby, stavební povolení, vysoutěžení zhotovitele, souběžně zajištění financování, stanovení ceny družstevních podílů, nabídka družstevních podílů, realizace a další fungování družstva.

Uvedl příklad úspěšného projektu družstevního bydlení v Hanušovicích, kde se daří prodávat podíly.

Z pohledu zájemce o byt – uhrazení rezervačního poplatku, uhrazení části podílu. Jako ochrana před spekulacemi s byty je nabízena možnost uhradit část podílu (25 %) a zbytek splácet po dobu např. 30 let formou splátkového kalendáře. Další ochranou je zákaz podnájmu. Výhodou družstevního bydlení je, že byt se vykupuje za investiční hodnotu zakázky. Koupě za tržní cenu od developera by byla vyšší (započítaný zisk developera). Nevýhodou je, že se platí za budoucí stavbu (developer prodává hotový byt). V plánu je zanést do zakládací listiny družstva, že po úplném splacení podílu byt přejde do soukromého vlastnictví.

Další zásadní rozvojovou lokalitou je Bukovanská. Na projektu se pracuje již několik let, s tím souvisí změna územního plánu č. 3. Jde o oblast cca 7 ha. Prodej pozemků bude probíhat v několika fázích. V části lokality bude umožněna výstavba jak rodinných, tak bytových domů. V první etapě Bukovanská 1 by mohlo vzniknout až 500 nových bytů a domů. Pozemky jsou ve vlastnictví města, na konci roku 2025 je v plánu vyhlášení záměru. Výstavbu bude zajišťovat developer, také na více etap. Zopakoval, že budou zpracovány a zveřejněny jednotné podmínky pro developerskou výstavbu.

Zmínil spolupráci v rámci ročníkových prací se Stavební fakultou v Brně. Byly vytipovány rozvojové oblasti města a studenti zpracovali urbanistické studie. Takto byla zpracována i oblast právě Bukovanské. O konkrétní podobě rozhodne developer, toto je pro ilustraci, jak by mohla budoucí zástavby vypadat.

Dalším projektem ze strany města je dostupné nájemní bydlení, kde je v plánu využít i dotační prostředky od státu. Nejedná se o sociální bydlení, jedná se o nájemní bydlení, které má sloužit pro mladé začínající rodiny, mladé lidi, případně pro seniory. Připravují se čtyři projekty – na ulici Jungmannově (15-20bytů), bytový dům Fénix (cca 20 bytů), bytový dům Boršov (8 bytů), bytový dům ulice Jiráskova (6-8 bytů).

Developerské projekty

Dále se pokračovalo představením developerských projektů, které se začínají realizovat nebo je jejich realizace plánována v blízké budoucnosti. 6 bytových jednotek na ulici Čelakovského, polyfunkční areál Kyjovské zahrady (dokončuje se cca 8 rodinných domů, v plánu výstavba bytového domu s 53 jednotkami). Bytový dům Lidická (desítky nových bytů). Rodinné domy Nětčice, lokalita Luční – projekt přepracovává nový developer (až 45 rodinných domů). Bytový dům Afrika, sídliště U vodojemu, rodinné domy Boršov (10 rodinných domů).

Slovo převzal Ing. arch. David Hoffmann, který uvedl, že 40 studentů si mohlo vybrat ke zpracování ročníkové práce z 5 rozvojových lokalit Kyjova. Návrhy prací budou zveřejněny v druhé polovině září na stránkách města, zde ukázky několika vizí studentů, jak by mohl Kyjov vypadat v roce 2030.

V plánu je, aby z lokality Bukovanská vznikla samostatná, živá čtvrť v rámci Kyjova (základní občanská vybavenost a služby bez nutnosti dojíždět do centra města nebo do obchodních center). Toto bude zohledněno přímo v zadání pro developera, město bude po celou dobu výstavby participovat a kontrolovat dodržení podmínek výstavby.

Místostarosta Bc. Daniel Čmelík otevřel diskuzi a vyzval přítomné k pokládání dotazů.

Diskuze

* Jak bude řešena dopravní situace při výstavbě nových bytů a domů, zejména kolem nemocnice a Mlékárny?

Bc. Daniel Čmelík poděkoval za dotaz. Připravuje se plán městské mobility, který bude řešit problematická místa, např. křižovatka u nemocnice, což je asi nejkrizovější, se počítá s mimoúrovňovou křižovatkou. Historicky se uvažovalo o vybudování kruhového objezdu, ale dispozičně to není možné. U projektů uvnitř města se počítá se skrytým podzemím parkováním.

Ing. arch. David Hoffmann doplnil, že výhodné umístění družstevního bydlení na Mlékárně v centru města sníží četnost vyjíždění automobilem, protože veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Doplnění k Bukovanské, tam se bude směřovat k jednoduché městské mobilitě, krátké vzdálenosti a zlepšení dostupnosti pěšky a na kole. Opět bude zajištěno skryté parkování pod svahem a v rámci nižších pater bytových domů.

Bc. Daniel Čmelík doplnil, že se připravuje projekt na propojení lokality Bukovanská a areálu nemocnice pomocí lávky přes železnici pro pěší a cyklisty (vyústění u ulice Smetanova).

* Bylo požádáno o zasíťování lokality ulice Čeložnická, zatím nepokročilo.

Bc. Daniel Čmelík sdělil, že hlavním problémem je nedostatečná šíře pozemků k zajištění vybudování komunikace, chodníků a inženýrských sítí. V plánu je jít postupnou cestou a vyřešit, co je možné.

Vedoucí odboru rozvoje města Roman Pekárek doplnil, že v rámci probíhajících pozemkových úprav dojde ke zlepšení majetko-právních vztahů a bude možné pokračovat dál.

* Dle územního plánu se zde musí vybudovat cesta na Kostelec.

Bc. Daniel Čmelík sdělil, že by bylo nutné individuální posouzení přímo na papíře. Přišli zájemci o změnu územního plánu, na což má každý právo. Oni mají zájem umožnit budoucí výstavbu na svých pozemcích, město s tím souhlasí, pokud Vám to nevyhovuje a znemožňuje to Vaši výstavbu, je nutné se proti této změně odvolat a otevřít další jednání.

Vedoucí odboru rozvoje města Roman Pekárek vyzval dotazující, aby si domluvila jednání s možností kontroly všech podkladů na jejich odboru. Nezdá se mu, že by územní plán někomu bránil ve výstavbě.

* Dotaz ohledně zvýšené dopravní vytíženosti v lokalitě Vinohrady.

Bc. Daniel Čmelík sdělil, že na to cílí změna územního plánu č. 3, propojení s komunikací na Kostelec. Zde jde o rozvojovou lokalitu, kterou neřeší město, ale investor. Město bude od investora požadovat příspěvek na rozšíření komunikace a chodníku a vybudování cyklostezky. Vytíženost navazujících komunikací při nové výstavbě musí investor předem doložit. Je možnost vyvolat jednání s developerem ohledně této lokality.

* Zda budou pozemky v rámci Bukovanské prodávány i soukromě, pro výstavbu rodinných domů nebo pouze pro developery?

Bc. Daniel Čmelík sdělil, že jde o velký pozemek a nepočítá se s prodejem soukromým zájemcům. Prostředky utržené z prodeje pozemků developerům se budou vkládat na bytový fond, ze kterého budou hrazeny menší projekty jako Čeložnická, Kostelecká, kde se plánuje po zasíťování prodej jednotlivým stavebníkům.

Bc. Daniel Čmelík na závěr všem poděkoval za účast a za zpětnou vazbu. Vyjádřil přání, aby komunikace mezi městem a občany neskončila a nadále pokračovala.

Zapsala: Mgr. Libuše Hájková