

TECHNOLOGICKÝ PARK STOCKLEY

Alan Phillips se v úvodu ke své knize „Science, Office and Business Park Design“ pozastavuje nad protimluvem, který je implicitně obsažen ve spojení slova park s pojmy označujícími ekonomické aktivity, ať již se jedná o výrobu nebo obchod. Zatím co park většínou chápeme jako místo uvnitř města vyhrazené odpočinku, zábavě, případně sportu, komerční činnosti jsou spojovány se soustředěným výkonem, duševní i tělesnou námahou, stresujícím rizikem. Přesto, a to již od roku 1953, kdy byl založen Stanford Industrial Park, jádro pozdějšího proslulého Silicon Valley, se pokoušejí investoři, architekti a urbanisté spojit dva funkční systémy města, které zejména modernistická teorie urbanismu pokládá za samostatné a protichůdné zóny – výrobu a rekreaci – do jednoho, vzájemně se doplňujícího celku.

Zcela nová situace, která není srovnatelná s žádnou předchozí etapou vývoje urbanismu související s koexistencí výrobních aktivit a města, má své příčiny. První z nich je změna charakteru průmyslu ekonomicky nejrozvinutějších zemí na přelomu 70. a 80. let 20. století. Tradiční výrobní odvětví vzešlá z průmyslové revoluce, charakteristická hromadnou produkcí ve velkých objemech, materiálově i energeticky náročná, jsou na ústupu. Stále více se prosazují technologie založené na nejnovějších poznatcích vědy a výzkumu, s nízkými materiálovými vstupy a vysokým podílem duševní práce. Jsou položeny základy ekonomiky stavící na znalostech. Vůdčími obory jsou informační a komunikační technologie.

Změny struktury výrobních aktivit jsou následovány změnami v sociální struktuře zaměstnanců. Nové technologie vyžadují vysokou kvalifikaci. Vysoko-

školsky vzdělaní mladí lidé, žadání na trhu práce a podle toho odměňování, však vyznávají jiná hodnotová měřítka životní-

ho stylu, než generace jejich rodičů. Novými tématy jsou kultura zdraví a ekologie, jednou z priorit se stává kvalitní pro-



Skloubení architektury a přírodních prvků v pojetí Arup Associates – první fáze výstavby



Objekty pro vývoj prodejních technologií firmy Marks and Spencer (38 000 m²), Arup Associates

středí pro práci. „Měkké faktory“ při volbě zaměstnání začínají nabývat na významu. Doba je zralá realizovat záměry, svým způsobem obsažené již v myšlenkách urbanistických utopistů. Objevují se zvláštní územní jednotky – komerční parky – s přídomkem průmyslové, technologické, vědecké, obchodní, či administrativní.

Vědomé upřednostnění kvality před kvantitou si žádá nízkou hustotu zástavby, velké plochy zeleně a ostatních přírodních prvků (nejméně 40 %), dobrou dopravní dostupnost včetně parkovacího místa pro každého zaměstnance. Toho lze, v časově rozumném úseku (čas hraje při zavádění nových technologií rozhodující roli), jen stěží dosáhnout v již urbanizovaném území. Vyhledávány jsou dostatečně dimenzované volné plochy se značnou územní rezervou. Ne vždy se však musí jednat o typickou „zelenou louku“ a tedy posilování trendu k nežádoucí suburbanizaci. Modelovým příkladem může být anglický technologický park Stockley.

Stockley Park se nachází na západním okraji Londýna v blízkosti letiště Heathrow. Je dobře dopravně napojen na dálnici M4 a okružní komunikaci M25. To umožňuje krátkou dojíždku na letiště (5 min.) i do centra Londýna (40 min.).

Území má zajímavou historii. Do roku 1916 sloužilo těžbě šterku, po jeho téměř úplném vytěžení se stalo skládkou městského odpadu, a to až do roku 1984. Vrstva odpadu dosahovala v některých místech i 12,5 m. Ze skládky se uvolňoval metan a kapalně odpady prosakovaly do Grand Union Canal, který lemuje pozemek na jižní straně.

Perspektivně zajímavá poloha místa a vzhledem ke způsobu využití nízká tržní cena půdy vedla developerskou firmu Lipton, představující konsorcium zájemců o využití pozemku, k tomu, že zadala známé inženýrské organizaci Ove Arup and Partners průzkum skládky. O jeho náročnosti svědčí i to, že probíhal celé tři roky – v letech 1981–1984. Na jeho základě bylo rozhodnuto o výstavbě technologického parku splňujícího nejnáročnější požadavky na kvalitu prostředí, technické vybavení, ale i kvalitu architektury (je signifikantní, že architektura nakonec vykazala nejkolisavější úroveň).



Doklad o tom, že záměr propojit park s komerčními aktivitami byl úspěšný



Typický objekt první fáze výstavby, navržený architekty Arup Associates

V roce 1984 se začalo s těžebním odpadem a jeho přesunem do severní části pozemku. Během jednoho roku bylo přemístěno 3,5 mil. m³ materiálu a navrženo do pahorku, který se měl později stát golfovým hřištěm. Zbytek šterku, který se nacházel pod vrstvou odpadu, byl dotěžen až po podkladový jílu a přemístěn do míst předpokládané výstavby objektů, aby po zhutnění tvořil vrstvu pod základovými konstrukcemi. Navážka odpadu byla od zbytku pozemku oddělena jílovou zábranou a vybavena drenáží odvádějící průsaky. Poté byla pokryta polopropustnou vrstvou z jílu a kalových usazenin tak, aby byla zajištěna přirozená ventilace. Tento postup umožnil minimalizovat náklady spojené s přesunem hmot, maximalizovat využití místních zdrojů a omezit obtěžování okolí nákladní dopravou. Pouze 40 m³ nejnebezpečnějšího toxického odpadu bylo vyvezeno mimo staveniště.

Zajímavé je také to, že pro krajinářské úpravy a vybudování dvou nových vodních celků, vytvářejících systém jezírek rámujeících zástavbu, bylo použito pouze dešťové vody.

Vlastní výstavbu předcházelo zpracování celkového konceptu a projektu prvních fází realizace firmou Arup Associates. Projektční práce započaly v březnu 1984, v září 1985 byly položeny základové patky a v červnu 1986 otevíral princ Charles první tři objekty se souvisejícími komunikacemi, sítěmi, vodními plochami a zelení. V roce 1989 byla dokončena další fáze včetně společenského centra Aréna (5 912 m²), které obsahuje konferenční místnosti, restaurace, bary, banku a sportovní zařízení včetně krytého bazénu.

Modelový je urbanistický koncept areálu. Byla zvolena zástavba nízkopodlažními objekty (2–3 podlaží) osazenými v dokonalém přírodním prostředí. Cílem bylo zviditelnit princip „člověk a příroda“, nikoli „člověk dominuje přírodě“ a zároveň vytvořit příjemné místo pro tvůrčí práci. To se projevilo také v tak zdánlivém detailu, jako je odklon parkovišť od hlavních fasád objektů a jejich uzavření do vysoké, strážné zeleně. Tomuto záměru předcházelo studium francouzských parků (!) a posléze import vzrostlých stromů z Belgie. Princip podřízení architektury přírodě bohužel přestal být v pozdějších fázích respektován, a to zejména od okamžiku,



Interiér vstupní haly objektu British Petroleum, Norman Foster

kdy byly k výstavbě přizvány některé „hvězdné“ osobnosti architektury. Ty se daly, jak se mohlo očekávat, cestou prosazování staveb, kterým anglická odborná veřejnost říká architektura „look at me“ a které si naopak začaly podřizovat přírodní rámeček.

Samotné objekty byly koncipovány jako „shell and core“, tedy univerzální objekty obsahující v obalu obvodového pláště základní jádro technických zařízení, přizpůsobitelné širokému spektru uživatelů svou flexibilitou. Univerzality je dosahováno také většími rozpony (nejčastěji 9x9m), světlost vnitřních prostor je většinou 3,5 m pod zavěšené podhledy. Podlahy jsou demontovatelné s dostatkem místa pro rozvody sítí. Na projektech pracovaly renomované kanceláře – vedle již jmenovaných Arup Associates také Norman Foster, Ian Ritchie, Troughton MacAslan, Peter Foggo a další.

Zkrácení doby výstavby z běžných 24 na 12–15 měsíců bylo možné užitím meto-



Objekt firmy British Petroleum (40 160 m²), Norman Foster, přichází „hvězdná“ architektura

dy „Fast Track“, kdy tým přijímající rozhodnutí tvoří manažer, architekt a inženýr, přičemž celý proces řídí (možná pro architekta bohužel) právě manažer, který zadává subdodávky částí stavby jednotlivým firmám. Práce jsou tak rozděleny do samostatných bloků, které podléhají



Firma Electronic Data Systems (44 100 m²) podle projektu Arup Associates, parkoviště aut jsou kryta stříženou zelení



Vývojové centrum firmy Apple Computers (16 800 m²), autor Troughton MacAslan, dosažení působivého výrazu jednoduchými prostředky



Arup Associates – prostota a precizní detail

ústřednímu časovému schématu. Počítač potom stanovuje jednotlivým sekvencím načítání metodou kritické cesty. Tak může být prováděna hrubá stavba v době, kdy se ještě projektuje obvodový plášť.

Skladba uživatelů byla od počátku typická pro záměr, se kterým byl Stockley Park budován. Přibližně polovinu klientů tvoří firmy spojené s informačními technologiemi (Apple

Computers, Control Data, Hayes Microcomputers, Fujitsu Telecom, Marks and Spencer – informační technologie v maloobchodě, Hasbro – počítačové hry), druhou polovinu tvoří vysoce sofistikované technologie, především lékařská chemie (Dow Chemicals, Glaxo Pharmaceuticals atd.).

Stockley Park chtěl být příkladný i v komunikaci s místními starousedlíky. Jsou pořádány „dny otevřených dveří“, vydávány místní noviny „Stockley News“, nejpodstatnější je ovšem rozvoj místní zaměstnanosti, zejména pokud jde o podpůrný personál – od sekretárek až po zahradníky.

Technologický park Stockley je všeobecně hodnocen jako úspěch komerční i urbanistický. Proto se také stal vzorem pro mnoho následovníků. Je ovšem pozoruhodné, že ti se často srovnatelného úspěchu nedopracovali. Příčina rozhodně netkví v územním plánování nebo architektuře. To lze doložit srovnáním Stockley Parku s vývojem nám dobře známého technologického parku brněnského.

Brněnský technologický park byl založen v roce 1992 jako společný podnik anglické investorské skupiny BOVIS, města Brna a Vysokého učení technického. V říjnu téhož roku byl vypracován anglickou kanceláří Building Design Partnership zastavovací plán pokrývající 120 ha území. Ten předpokládal výstavbu v několika fázích, přičemž první fáze představovala 35 tis. m² ploch pro výzkum a vývoj, výrobu a administrativu, celkem na patnácti hektarech pozemku. Další fáze měla obsahovat 150 tis. m² pro stejnou náplň, výsledný rozsah měl dosáhnout 300 tis. m² včetně bydlení, hotelu, společenského vybavení a zařízení pro trávení volného času. I v Brně se jednalo o volné plochy v intravilánu města.

Zastavovací plán (Master Plan) vykazuje nápadnou shodu s plánem pro Stockley Park, dokonce i co do grafického podání. Stejně jako v Anglii byly i v Brně k rozpracování počátečních fází přizvány největší hvězdy soudobé architektury (Richard Rogers, Jan Kaplický, Peter Foggo a další), které měly připravit odpovídající prostředí pro investory ze severní Ameriky, dálného východu a západní Evropy. Stejně jako v Londýně nabízelo

Brno dobré napojení na dálniční a železniční síť a letiště s mezinárodním statutem.

Kýžený výsledek se nedostavil přes komparativní výhody, kterými měla být zajímavá poloha ve střední Evropě (zejména vůči Praze, Vídni a Budapešti), přítomnost veletrhů ve městě, sousedství s technickou univerzitou a zejména čtvrtinové náklady na poměrně kvalifikovanou pracovní sílu ve srovnání se zeměmi potenciálních klientů. Z první fáze byl na dlouhou dobu realizován jediný objekt a teprve v posledních přibližně dvou letech dochází k novému oživení při určitých změnách původního zastavovacího plánu.

Není-li příčinou nenaplnění očekávání územně prostorový koncept, musíme ji hledat v oblasti ekonomie a trhu s realitami. Zde se ovšem autor tohoto textu, jako neodborník v uvedených oblastech, pohybuje jen v úrovni domněnek.

Jednou z příčin může být světová hospodářská deprese první poloviny 90. let. Víme, že Japonsko, které mělo být jedním z hlavních investorů, se s hospodářskými potížemi potýká dodnes. Druhá polovina 90. let vykazovala silný propad naší vlastní ekonomiky. Přímé zahraniční investice v masovějším rozsahu přicházejí až s přelomem století. Toto jsou objektivní podmínky, ve kterých se rozsáhlejší investičním záměrům nedaří nikde ve světě.

Ovlivnitelnou příčinou však mohlo být podcenění marketingu. O tom svědčí i drobný detail, spočívající v přejmenování technoparku z původního Brno Technology Park na Czech Technology Park. Naším uším lokálních vlastenců to jistě nezní dobře, ale město i investoři podcenili svou vlastní propagaci, Brno je za hranicemi málo známé a s Londýnem těžko srovnatelné.

Další příčinou může být přecenění nabízených výhod. Dopravní napojení není ideální, brněnské letiště jako spoj do světových center nefunguje, dálniční propojení se zahraničím je nekompletní, cestování železnicí je problematické. Hlavní argument – nízká cena pracovní síly – v dlouhodobé perspektivě zřejmě



Master Plan parku Stockley z roku 1984 zpracovaný projekční kanceláří Arup Associates



Zastavovací plán brněnského technologického parku, návrh projekční kanceláře Building Design Partnership

také nepřesvědčil, čehož dokladem je i odchod firmy Flextronix z brněnských Černovických teras právě za levnější pracovní silou v zahraničí. Odborník by jistě našel řadu příčin dalších.

Nositelé záměru se však zřejmě poučili, situace se v poslední době začíná viditelně měnit, dlouhé období stagnace snad bylo překonáno.

Komerční parky tedy mají budoucnost i u nás, koneckonců se stále budují po celém světě. Jejich úspěch však neleží v ru-

kou architektů a městských plánovačů. Ti by ale mohli zabránit zneužití a degradaci nepochybně přínosného konceptu, kdy zcela banální nákupní střediska, sestavená z bezduchých objektů obklopených hektary tristních parkovišť (viz Shopping Park Brno) a ničících příměstskou krajinu, se vydávají za parky také.

Tento text vznikl jako součást výzkumného projektu GAČR 103/02/1375/A

doc. Ing. arch. Alois Nový CSc.