

Evaluace dopadů plánované výstavby v lokalitě Liberec – Františkovská na lokální sociodemografickou situaci

Mgr. Emil Drápela, Ph.D.

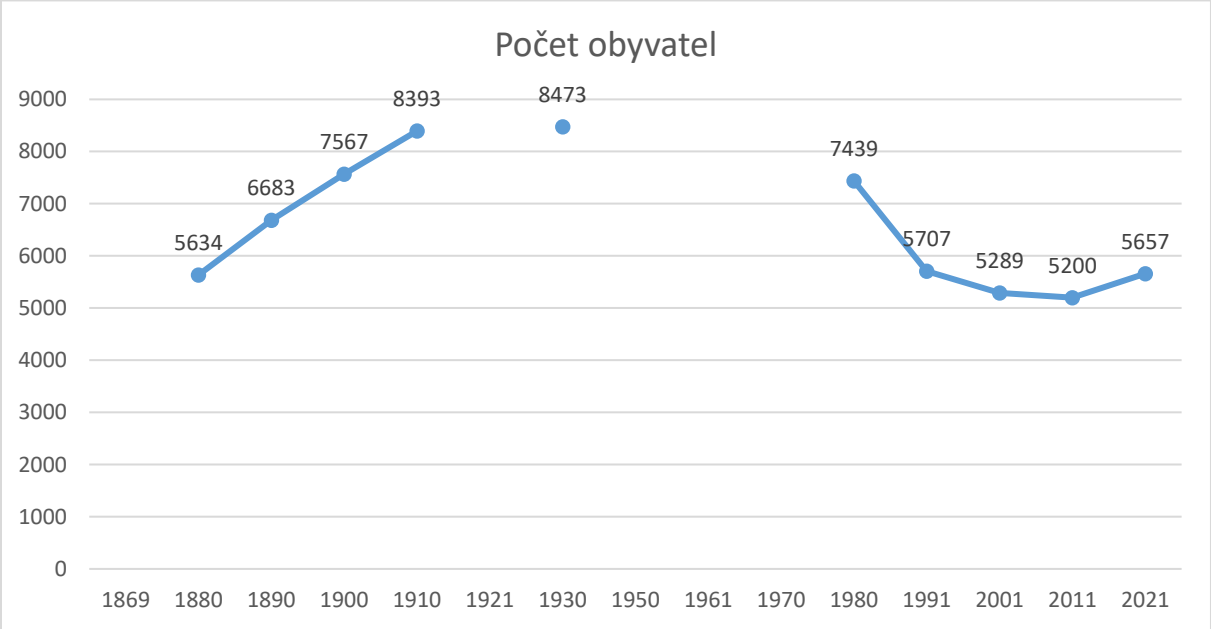
Obsah

1 Demografická a sociální analýza – výchozí situace 3
2 Odhad možného nárůstu počtu obyvatel dle rozvojových variant 5
3 Zhodnocení potřeb obyvatel v návaznosti na navýšení kapacity území 8
4 Odhad věkové skladby a specifických potřeb různých věkových skupin obyvatel 10
5 Závěry a doporučení 15

1 Demografická a sociální analýza – výchozí situace

Studované území se nachází ve středu města Liberce, a to v katastru městské části (resp. části obce) Liberec III-Jeřáb. V lokalitě, jejíž podstatnou část tvoří budovy firmy Preciosa, by v rámci plánovaného developerského projektu mělo vzniknout zhruba 140 bytových jednotek. Přesný počet jednotek není znám, nicméně se vychází z předpokládané plochy projektu 8 600 m^2 a průměrné rozlohy bytu 60 m^2. Z pohledu geografické polohy je území ve velmi výhodné poloze, v docházkové vzdálenosti od městského centra, terminálu městské hromadné dopravy a autobusového i vlakového nádraží. Určitým limitem je samozřejmě poloha v záplavové oblasti řeky Lužické Nisy. V nejbližším okolí lokality se nachází prakticky veškerá občanská vybavenost, přitom území je velmi dobře dostupné z rychlostní komunikace I/35 (E442).

Městská čtvrť Jeřáb z demografického hlediska představuje středně velkou část obce se zhruba 5 500 obyvateli. Vývoj počtu obyvatel zachycuje obr. 1, přičemž chybějící hodnoty u některých sčítání lidu jsou zapříčiněny odlišným administrativním dělením v příslušných letech. Na grafu je vidět výrazný nárůst počtu obyvatel v letech 1880 – 1910, následně určitá stabilizace a pokles v období 1980 – 2011. Naopak v roce 2021 byl opět zaznamenán vzestup počtu obyvatel. Mimo data zobrazená v grafu lze předpokládat ještě výrazný pokles počtu obyvatel po roce 1945 v důsledku odsunu Němců a naopak výrazný nárůst počtu obyvatel po výstavbě panelového sídliště v lokalitě Pod nádražím.



Obr. 1 Počet obyvatel městské části Liberec III-Jeřáb podle dat ze Sčítání lidu 1869 – 2021. Zdroj: data Český statistický úřad, 2023, vlastní zpracování.

Z pohledu evaluace dopadů plánované výstavby je zajímavé sledovat trend posledních deseti let na co nejpodrobnější úrovni, tedy na úrovni základních sídelních jednotek (ZSJ). Městská část Jeřáb totiž představuje poměrně nesourodý soubor různých forem zástavby. ZSJ Liberec-střed, kam zasahuje severovýchodní část studovaného území, představuje převážně historickou zástavbu z 19. a první poloviny 20. století. Jihozápadní část studovaného území zasahuje do ZSJ Pod nádražím, která má

charakter panelového sídliště. ZSJ Nádraží a U Nisy-sever mají převážně nerezidenční charakter, avšak v ZSJ U Nisy-sever došlo v roce 2020 k otevření developerského projektu Rezidence Nábřeží, kde ve třech výškových domech bylo vybudováno celkem 84 nových bytových jednotek. Poslední ZSJ je Jeřáb, který má opět charakter staré zástavby, tentokrát s vyšším zastoupením rodinných domů.

Tab. 1 Základní sociodemografické údaje pro část obce Liberec III-Jeřáb a jeho základní sídelní jednotky. Zdroj: data Český statistický úřad, Statistický lexikon obcí 2024, vlastní zpracování.

	Obyvatelstvo				Pracovní síla celkem	Zaměstnaní		Domy		Byty	
	celkem	z toho				celkem	vyjíždějící za prací mimo obec	celkem	rodinné	celkem	obydlené
		ženy	ve věku 0–14 let	ve věku 65 a více let							
Liberec III-Jeřáb	**5 657**	**2 915**	**825**	**1 121**	**3 161**	**2 936**	**462**	**443**	**148**	**3 107**	**2 834**
Liberec-střed	*872*	*419*	*132*	*93*	*546*	*504*	*80*	*88*	*23*	*498*	*454*
Pod nádražím	*1 713*	*926*	*228*	*417*	*914*	*857*	*153*	*72*	*9*	*1 000*	*952*
Nádraží	*60*	*22*	*2*	*5*	*43*	*42*	*6*	*5*	*1*	*17*	*17*
U Nisy-sever	*342*	*157*	*57*	*30*	*228*	*218*	*30*	*12*	*-*	*171*	*158*
Jeřáb	*2 670*	*1 391*	*406*	*576*	*1 430*	*1 315*	*193*	*266*	*115*	*1 421*	*1 253*

Tab. 2 Základní sociodemografické údaje pro část obce Liberec III-Jeřáb a jeho základní sídelní jednotky. Zdroj: data Český statistický úřad, Statistický lexikon obcí 2013, vlastní zpracování.

	Obyvatelstvo				Pracovní síla celkem	Zaměstnaní		Domy		Byty	
	celkem	z toho				celkem	vyjíždějící za prací mimo obec	celkem	rodinné	celkem	obydlené
		ženy	ve věku 0–14 let	ve věku 65 a více let							
Liberec III-Jeřáb	**5 200**	**2 761**	**648**	**1 106**	**2 342**	**2 042**	**160**	**441**	**129**	**2 626**	**2 367**
Liberec-střed	*666*	*319*	*90*	*78*	*329*	*279*	*21*	*91*	*16*	*376*	*308*
Pod nádražím	*1 687*	*934*	*172*	*499*	*724*	*645*	*52*	*74*	*8*	*934*	*874*
Nádraží	*88*	*26*	*2*	*3*	*47*	*40*	*5*	*6*	*1*	*18*	*16*
U Nisy-sever	*168*	*80*	*14*	*22*	*93*	*85*	*2*	*9*	*-*	*102*	*93*
Jeřáb	*2 590*	*1 402*	*370*	*504*	*1 149*	*993*	*80*	*261*	*104*	*1 196*	*1 076*

Základní sociodemografické údaje pro ZSJ z posledních dvou sčítání lidu jsou uvedeny v tab. 1 a 2. Nárůst počtu obyvatel zaznamenaly všechny ZSJ s výjimkou Nádraží, které však z pohledu bydlení je nejméně atraktivní ZSJ. Procentuálně nejvyšší nárůst pak zaznamenala ZSJ U Nisy-sever, kde se díky zmiňovanému projektu Rezidence Nábřeží počet obyvatel více než zdvojnásobil. Zajímavé také je, že navzdory obecnému trendu stárnutí populace počet seniorů žijících na území Liberce III-Jeřábu v letech 2011 – 2021 stagnoval (nárůst o pouhých 15), zatímco výrazný nárůst byl zaznamenán u segmentu pracujících (o 819, resp. 34,9 %) a dětí (o 177, resp. 27,3 %). Nárůst přitom zaznamenávají všechny ZSJ s výjimkou Nádraží, jde tedy o obecnější jev, kdy toto území je atraktivní pro pracující a rodiny s dětmi.

2 Odhad možného nárůstu počtu obyvatel dle rozvojových variant

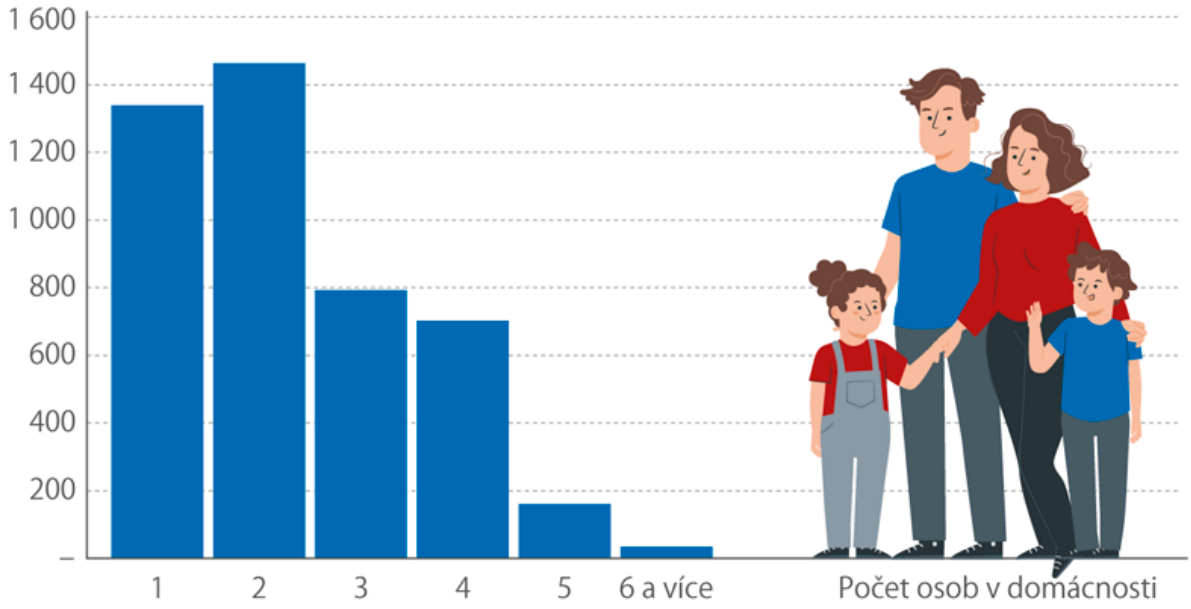
Nárůst počtu obyvatel

Podle údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021 v městské části Liberec III-Jeřáb žilo 5 657 obyvatel, předpokládaná výstavba nových domů a bytů tento počet zvýší. Vzhledem k tomu, že pro studovanou lokalitu není doposud k dispozici přesný počet bytů v jednotlivých kategoriích, budou následující výpočty využívat předpokládaný počet 140 bytových jednotek. Aby bylo možné nárůst počtu obyvatel kvalifikovaně kvantifikovat, je třeba využít více variant výpočtu a vycházet ze zkušeností s podobnými developerskými projekty, realizovanými na území města Liberce.

Kvantifikaci odhadovaného přírůstku počtu obyvatel (PO) lze provést několika různými metodami. Nejjednodušší z nich je kalkulace na základě znalosti průměrného počtu členů domácnosti, která není závislá na znalosti skladby bytů, ale pouze na jejich celkovém počtu:

(1) PO = PPB × PPČD

Kde PPB je předpokládaný počet bytů celkem a PPČD průměrný počet členů domácnosti. PPČD dle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021 je 2,3 osoby, strukturu domácností pak uvádí pro ilustraci obr. 2. Výsledek výpočtu je uveden v tab. 3, odhadovaný přírůstek počtu obyvatel je 322.



Obr. 2 Počet osob v domácnosti v tisících podle Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021. Zdroj: Český statistický úřad, Statistika a my, 2022.

Tab. 3 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel na základě znalosti průměrného počtu členů domácnosti v Česku. Zdroj: Vlastní výpočet.

PPB	PPČD	**PO**
140	2,3	**322**

Využijeme-li odhadu počtu bytových jednotek, které by měly sloužit jednotlivcům a naopak rodinám, je možné provést kalkulaci přírůstku počtu obyvatel na základě znalosti průměrné velikosti úplné rodiny:

(2) $PO = PPB_j \times 1 + PPB_r \times PVÚR$

Kde PPB_j je předpokládaný počet bytů pro jednotlivce, PPB_r předpokládaný počet bytů pro rodiny a PVÚR průměrná velikost úplné rodiny, uvedená ve výsledcích Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021. Výsledky jsou uvedeny v tab. 4, přičemž zohledněny jsou dvě varianty, a to 50% a 66% zastoupení bytů určených rodinám v projektu (ZRB), což jsou hodnoty vycházející ze znalosti podobných projektů bytových domů ve městě Liberci.

Tab. 4 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel na základě znalosti průměrné velikosti úplné rodiny v Česku. Zdroj: Vlastní výpočet.

ZRB	PPBj	PPBr	PVÚR	**PO**
50 %	70	70	3,12	**288**
66 %	47	93	3,12	**337**

Kalkulaci lze také provést na základě znalosti fertility, kdy výpočet je definován následovně:

(3) $PO = PPB_j \times 1 + PPB_r \times (2 + F)$

Kde F je fertilita (průměrný počet dětí na 1 ženu, poslední dostupný údaj z roku 2024, hodnota pro Liberecký kraj). Výsledek je uveden v tab. 5.

Tab. 5 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel na základě znalosti fertility v Libereckém kraji. Zdroj: Vlastní výpočet.

ZRB	PPBj	PPBr	F	**PO**
50 %	70	70	1,32	**302**
66 %	47	93	1,32	**356**

Poslední varianta výpočtu vychází z údajů, prezentovaných v tab. 1 a 2. Díky místní znalosti totiž lze dobře kvantifikovat změny v počtu obyvatel, ke kterým došlo v ZSJ U Nisy-sever mezi léty 2011 – 2021. Tato ZSJ je většinou tvořena nerezidenční zástavbou bez výrazných změn, přičemž jedinou zásadní proměnou byla realizace projektu bytových domů Rezidence Nábřeží, který svým charakterem je velmi podobná posuzovanému projektu. V ZSJ došlo mezi posledními dvěma sčítáními lidu k nárůstu počtu bytů o 69 a počtu obyvatel o 174. Výpočet pak lze definovat následovně:

(4) $PO = PPB \times PPOB$

Kde PPOB je průměrný počet obyvatel na byt, tedy 2,52 (174/69). Výsledek je uveden v tab. 6

Tab. 6 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel na základě znalosti průměrného počtu obyvatel na byt dle změn v ZSJ U Nisy-sever. Zdroj: Vlastní výpočet.

PPB	PPOB	**PO**
140	2,52	**353**

Porovnání výsledků jednotlivých metod je uvedeno v tab. 7. Výsledky jsou v rozmezí 288 - 356, což se může zdát jako poměrně velký rozptyl, je však nutné chápat odlišnosti různých výpočtů. Obecně výpočty založené na hodnotách pro větší územní celky (ČR, Liberecký kraj) jsou hodnotami průměrnými, které nezohledňují demografická specifika nových developerských projektů, které jsou samozřejmě atraktivnější pro rodiny s dětmi, než běžná zástavba. V tomto je nejspíše nejblíže realitě výpočet založený na změnách počtu obyvatel v ZSJ U Nisy-sever, neboť jde o velmi podobný druh projektu ve velmi blízké lokalitě. Očekávaná struktura obyvatel pro studovanou lokalitu mu tedy bude velmi blízká. K metodě založené na aktuálních údajích o fertilitě je třeba poznamenat, že v současnosti dochází k velkému propadu hodnot tohoto indikátoru, ve střednědobém měřítku se však počítá s jeho mírným nárůstem k hodnotám kolem 1,5. Na druhou stranu nelze očekávat, že by všechny velké byty byly využívány mladými rodinami s dětmi. Tyto dva fenomény tedy působí proti sobě a zvyšují tak věrohodnost odhadu.

Tab. 7 Porovnání hodnot potenciálních přírůstků obyvatel zjištěných různými metodami. Zdroj: vlastní výpočet.

Metoda	**PO při ZRB 50 %**	**PO při ZRB 66 %**
Průměrný počet obyvatel na byt dle ZSJ U Nisy-sever	**353**	
Fertilita	**302**	**356**
Průměrná velikost úplné rodiny	**288**	**337**
Průměrný počet členů domácnosti	**322**	

3 Zhodnocení potřeb obyvatel v návaznosti na navýšení kapacity území

Služby

Přistěhování zhruba 350 osob by pro městskou část Liberec III-Jeřáb znamenalo zvýšení počtu obyvatel na cca. 6 000 obyvatel, což je přírůstek o 6,2 % vzhledem k aktuálnímu počtu obyvatel. V ZSJ Pod nádražím by šlo o zvýšení počtu obyvatel na cca. 2 060 obyvatel, což představuje nárůst o 20,5 %. Pro samotnou čtvrť tedy nepůjde o příliš významný nárůst, lokálně však tato změna bude významnější. Pozitivně se tato změna může projevit v oblasti místních služeb.

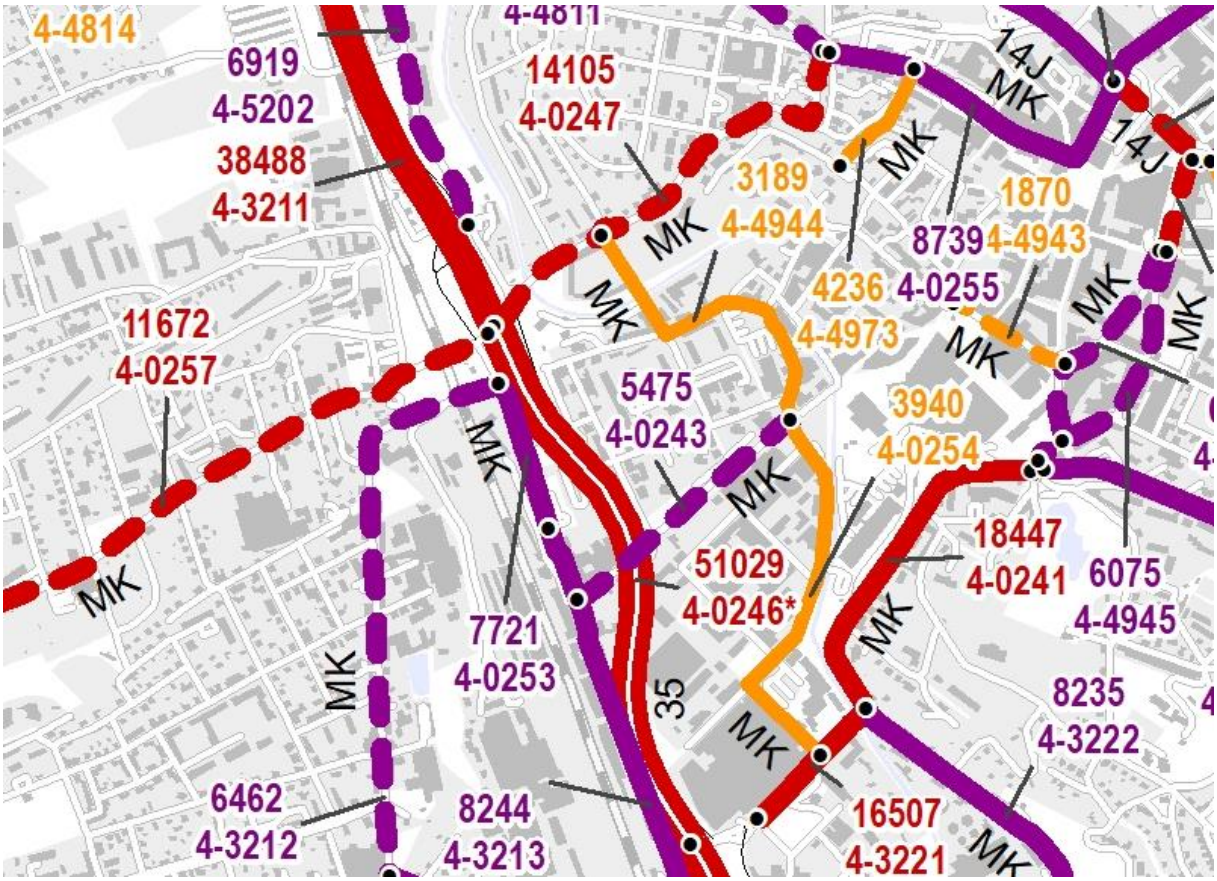
ZSJ Pod nádražím je v současnosti dobře vybavena službami občanské vybavenosti i komerčními službami, nicméně z pohledu sociální struktury obyvatelstva tato čtvrť patří spíše mírně podprůměrné – jedná se o panelové sídliště ze 60. let 20. století, které z pohledu cen nemovitostí patří mezi levnější lokality v Liberci, což i předznamenává místní sociální strukturu. Naopak výstavba nových bytových domů přivede do městské části obyvatele s relativně vyššími příjmy, neboť jen ti si budou moci takové bydlení dovolit. Lidé s vyššími příjmy pak vyhledávají služby vyšší kvality, které v této oblasti doposud nejsou příliš zastoupeny. To by mohlo znamenat urychlení pozitivní revitalizace lokality Na Rybníčku, která patří v Liberci mezi relativně problematické, a v jejím okolí.

Vzhledem k blízkosti centra Liberce, které je nadstandardně vybaveno veškerými službami, neboť je využívá velká část obyvatel města, lze očekávat jen minimální dopady výstavby v lokalitě Františkovská na služby v okolí.

Doprava

Pokud vynásobíme očekávaný přírůstek 350 obyvatel počtem automobilů na 1000 obyvatel v Česku za rok 2021, který činí podle Svazu dovozců automobilů 573, zjistíme, že ve sledované oblasti by mělo přibýt 201 automobilů. Celkový počet automobilů však může být o něco vyšší, neboť nové byty budou kupovat lidé s vyššími příjmy, kteří obvykle vlastní větší počet vozidel, než běžná populace. Přesto by jejich počet neměl přesáhnout 300.

Pokud jde o napojení studované lokality na silniční síť v okolí, stěžejním spojením jsou silnice Metelkova a Jungmannova, neboť skrze ty se lze dostat na páteřní komunikaci I/35. Krizovými místy jsou okružní křižovatka Jungmannova-Metelkova-Šafaříkova a mimoúrovňová křižovatka Švermova-I/35, kde v dopravní špičce dochází ke kongescím. Mimo dopravní špičky však bývá průjezd bezproblémový. Průměrné denní intenzity vozidel za 24 hodin ukazuje mapa na obr. 3. Na Jungmannově jde o 14 105 vozidel denně, na Metelkově o 3 189 vozidel denně. Podle předběžných výsledků sčítání dopravy z roku 2025 (pro které zatím neexistují mapy) je průměrná denní intenzita vozidel na Jungmannově 12 215 a na Metelkově 4 460. V případě nárůstu počtu vozidel o 200 – 300 je zátěž pro Jungmannovu ulici v řádu 1,5 – 2,5 %, v případě Metelkovy ulice jde o 4,5 – 9,5 %. Zatímco nárůst dopravní zátěže na Jungmannově je téměř zanedbatelný, u Metelkovy ulice je již znatelný, nicméně tato komunikace patří mezi prakticky bezproblémové díky nízkým hodnotám průměrné denní intenzity dopravy.



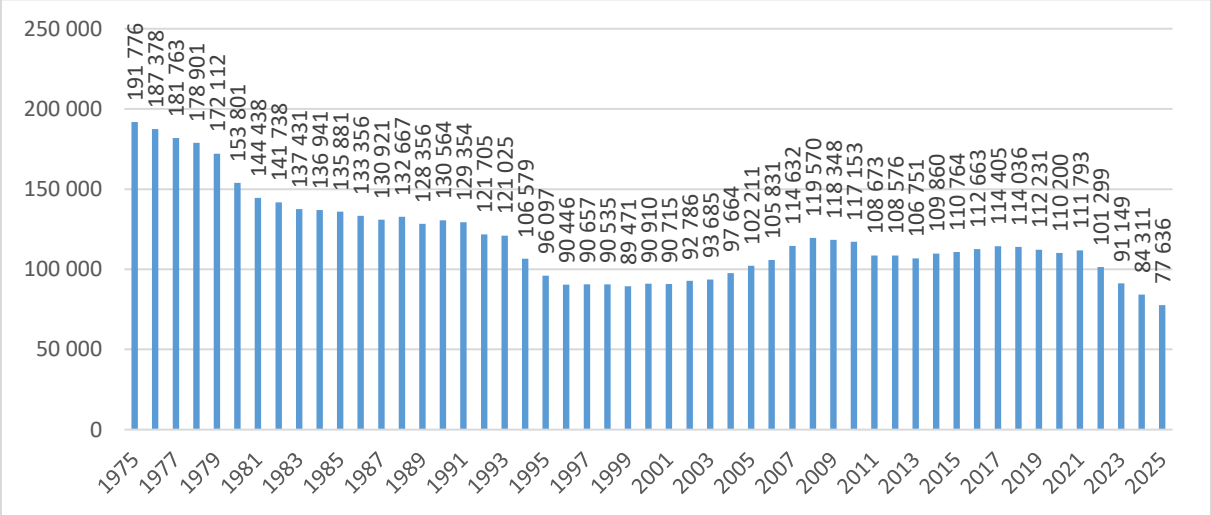
Obr. 3 Výřez mapy s výsledky Celostátního sčítání dopravy v roce 2020 – průměrné denní intenzity vozidel za 24 hodin. Zdroj: Ředitelství silnic a dálnic ČR.

U developerských projektů se často řeší zátěž na veřejnou dopravu, nicméně vzhledem k centrální poloze studovaného území, kdy v docházkové vzdálenosti se nachází většina centra města a velmi blízko jsou frekventované zastávky Rybníček (500 m) a Fügnerova (750 – 800 m), lze jen konstatovat, že nová výstavba prakticky žádnou zátěž pro veřejnou dopravu nepředstavuje.

4 Odhad věkové skladby a specifických potřeb různých věkových skupin obyvatel

Základní a mateřské školy

Současným trendem z hlediska vývoje počtu dětí ve školách je výrazný pokles porodnosti, který započal v roce 2022. Po období 2007 – 2021, kdy se počet živě narozených dětí stabilně pohyboval kolem 110 000 dětí ročně (viz obr. 4), dochází od roku 2022 k poklesu, u nějž se navíc očekává, že bude v nejbližších letech pokračovat a k určitému nárůstu dojde až v období 2035 – 2040. Pro školská zařízení to znamená, že mateřské školy aktuálně nejsou naplněny na svou maximální kapacitu, základní školy pak od roku 2028 čeká podobná situace. Nová výstavba v lokalitě Františkovská by z tohoto pohledu mohla situaci místních škol pomoci stabilizovat na několik dalších let.



Obr. 4 Vývoj počtu živě narozených dětí v Česku v období 1975 – 2025. Zdroj: data Český statistický úřad, 2026, vlastní zpracování.

Pro kvantifikaci odhadu nárůstu počtu dětí lze využít podobné metody jako v kapitole 2, pro jednoduchost zde budou prezentovány dvě nejrelevantnější, a to odhad na základě fertility a pomocí znalosti průměrného počtu dětí na byt dle změn v ZSJ U Nisy-sever. První zmiňovaná metoda je definována následovně:

(5) $PO_d = PPB_r \times F$

Kde PO_d je počet obyvatel v dětském věku, PPB_r předpokládaný počet bytů pro rodiny a F fertilita.

Výsledky jsou uvedeny v tab. 8, v případě 50% zastoupení větších bytů lze očekávat hodnotu 92 dětí, v případě 66% zastoupení velkých bytů pak hodnotu 123 dětí. Pro interpretaci této metody je třeba zmínit, že aktuální hodnota fertility se výrazně liší od stavu před pěti lety, kdy činila cca. 1,7. V budoucnosti se naopak očekává ještě další pokles její hodnoty, přičemž ani odborná veřejnost se nedokáže shodnout na tom, kde se tento pokles zastaví. Dále je třeba konstatovat, že metoda poskytuje spíše optimistické výsledky, protože předpokládá, že všechny velké byty budou využity rodinami a nikoli jednotlivci.

Tab. 8 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel v dětském věku na základě znalosti fertility v Libereckém kraji. Zdroj: Vlastní výpočet.

ZRB	PPB_r	F	**PO_d**
50 %	70	1,32	**92**
66 %	93	1,32	**123**

Z praktického pohledu je tedy lepší využít metodu založenou na znalosti průměrného počtu dětí na byt dle změn v ZSJ U Nisy-sever, neboť jde o velmi podobnou lokalitu, realizovanou před několika málo lety a cílící na podobnou klientelu, jako je to u posuzovaného projektu v lokalitě Františkovská. Zdrojová data poskytují tab. 1 a 2. Nárůst počtu dětí mezi léty 2011 a 2021 byl z 14 na 57, tedy o 43 dětí na 69 bytů. Z toho dostáváme hodnotu průměrného počtu dětí na byt (PPDB) 0,62. Výpočet přírůstku počtu obyvatel v dětském věku je pak následující:

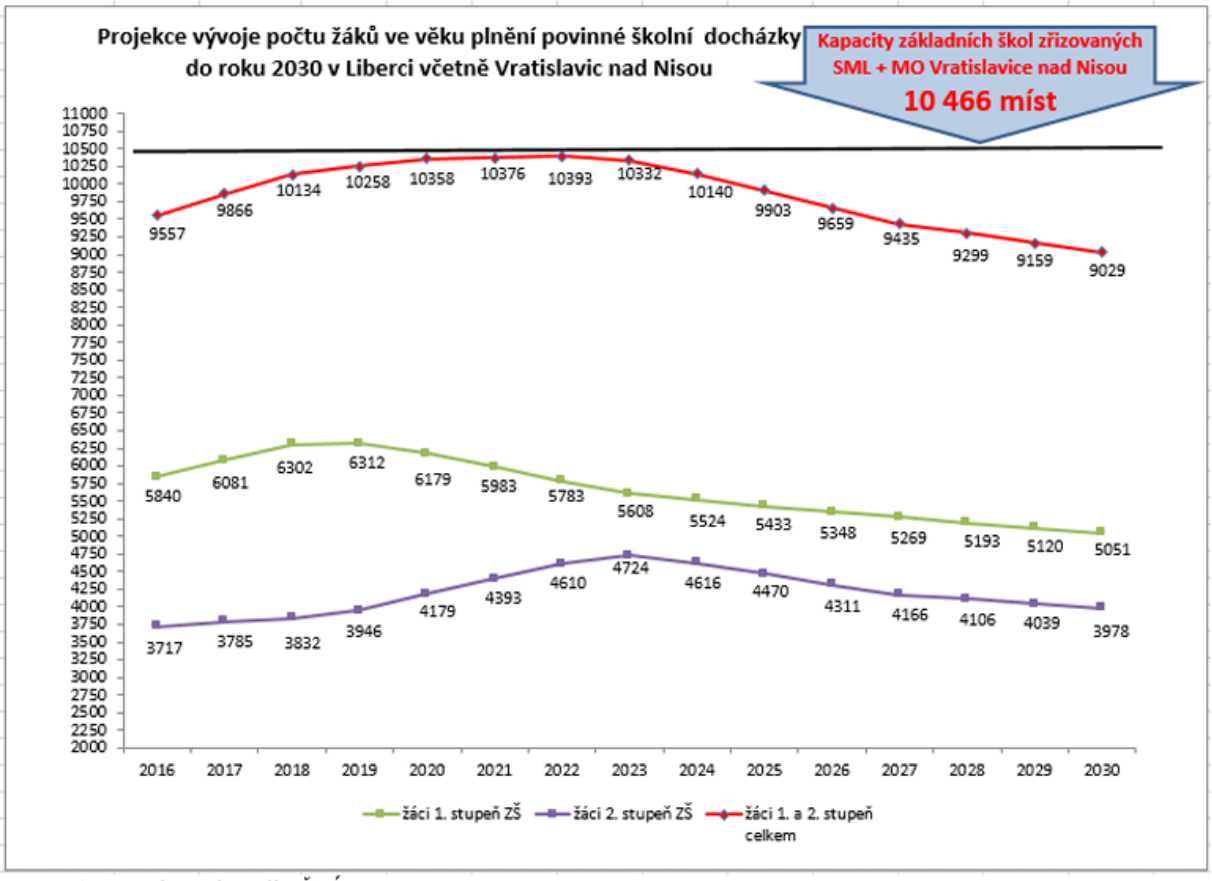
(6) $PO_d = PPB \times PPDB$

Výsledky této metody uvádí tab. 9, předpokládaný nárůst počtu dětí je o 87, což činí 5,8 dítěte na každý ročník mateřské a základní školy.

Tab. 9 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel v dětském věku na základě znalosti průměrného počtu dětí na byt dle změn v ZSJ U Nisy-sever. Zdroj: Vlastní výpočet.

PPB	PPDB	**PO_d**
140	0,62	**87**

Celkově lze říci, že očekávaný přírůstek cca. 90 – 100 dětí by školskou infrastrukturu v místě neměl nadměrně zatížit, neboť bude kompenzován obecným trendem snižováním počtu dětí ve třídách v důsledku klesající porodnosti. Navíc rodiny s vyššími příjmy často dávají své děti do soukromých a specializovaných škol, za kterými jsou ochotny dojíždět na větší vzdálenosti, takže velké přírůstky žáků v nejbližší základní škole Orlí nejspíš nebudou. Jak je navíc patrné z obr. 4, kapacita základních škol v Liberci je aktuálně více než dostatečná, město Liberec uvádí 10 466 míst, zatímco reálná vytíženost ve školním roce 2024/25 byla 9 202 žáků (a naplněnost 88 %).

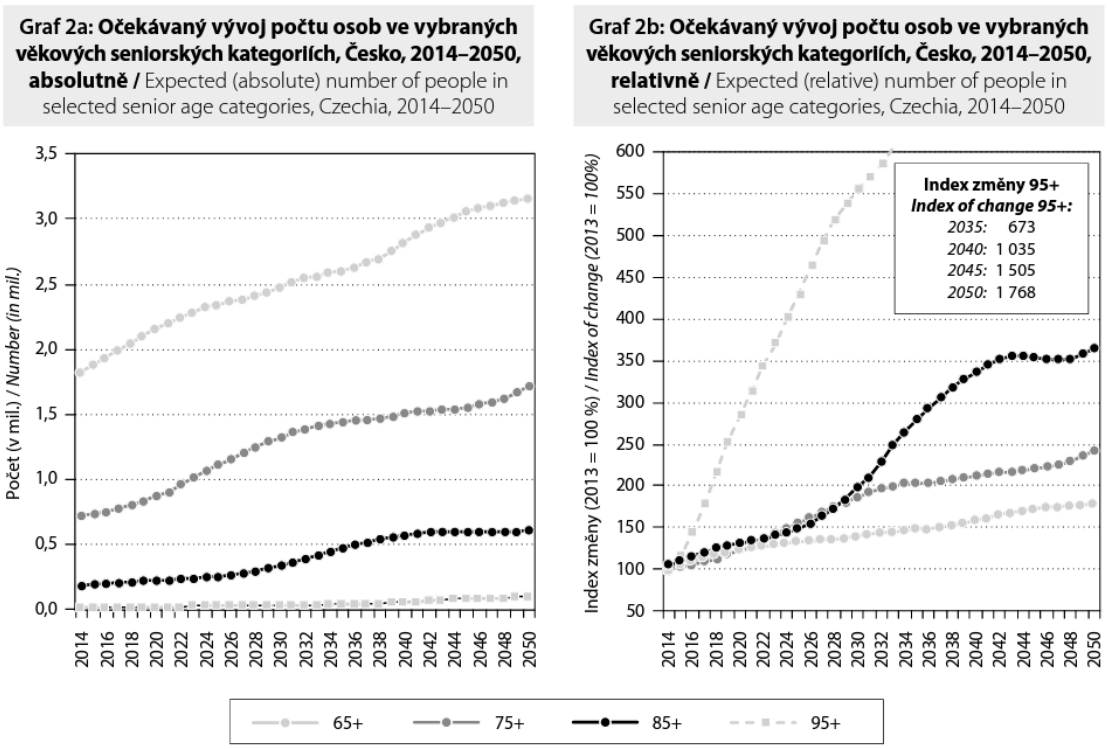


Rok 2016 – reálné údaje dle ČSÚ

Obr. 4 Projekce vývoje počtu žáků ve věku 6 – 15 let v Liberci. Zdroj: Statutární město Liberec, 2025. Přehled základních škol zřizovaných statutárním městem Liberec a kritéria jejich srovnání (školní rok 2024/2025), data z roku 2016.

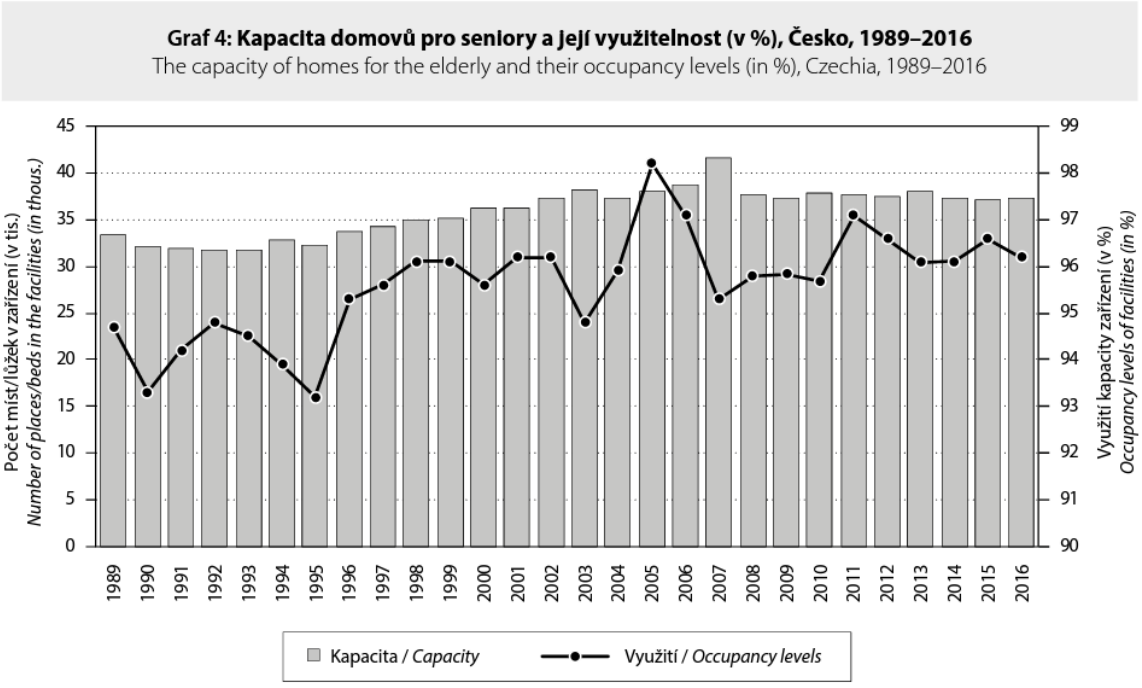
Zařízení pro seniory

Stárnutí populace patří k nejzásadnějším výzvám, kterým bude česká společnost v příštích desetiletích čelit. Rostoucí průměrný věk obyvatel mimo jiné znamená, že se bude zvyšovat počet osob, které v závěrečné fázi života nebudou schopny plně zajistit své každodenní potřeby bez podpory druhých. Podle odborné studie demografů z Univerzity Karlovy má do roku 2050 v Česku přibýt téměř jeden milion obyvatel ve věku 65 a více let, přičemž nejvýraznější nárůst se očekává u nejstarších věkových skupin, zejména ve věku 85+ a 95+ let (viz obr. 5). Lze proto předpokládat výrazný růst poptávky po pobytových sociálních službách, jako jsou domovy pro seniory, domovy se zvláštním režimem či další navazující formy dlouhodobé péče. Tento trend je o to závažnější, že kapacity domovů pro seniory jsou již v současnosti využívány téměř na maximum (viz obr. 6), zatímco jejich celková kapacita dlouhodobě spíše stagnuje.



Zdroj: ČSÚ, 2013; vlastní výpočty.
Source: *CZSO, 2013; author's calculations.*

Obr. 5 Očekávaný vývoj počtu osob ve vybraných věkových seniorských kategoriích v Česku v období 2014 - 2050. Zdroj: Šídlo a Křesťanová, 2018. Kdo se postará? Domovy pro seniory v Česku v kontextu demografického stárnutí.



Zdroj: MPSV, 2017; ČSÚ, 2016.
Source: *MPSV, 2017; CZSO, 2016.*

Obr. 6 Kapacita domovů pro seniory a její využití v Česku v období 1989 - 2016. Zdroj: Šídlo a Křesťanová, 2018. Kdo se postará? Domovy pro seniory v Česku v kontextu demografického stárnutí.

Podobně jako u počtu dětí ve školním věku, i pro kvantifikaci odhadovaného nárůstu počtu seniorů v postproduktivním věku (65 a více let) lze využít data ze ZSJ U Nisy-sever. Zdrojová data opět poskytují tab. 1 a 2. Nárůst počtu lidí v postproduktivním věku mezi léty 2011 a 2021 byl z 22 na 30, tedy o pouhých 8 seniorů na 69 bytů. Z toho dostáváme hodnotu průměrného počtu seniorů na byt (PPSB) 0,12. Výpočet přírůstku počtu obyvatel v postproduktivním věku (PO_s) je pak následující:

(1) $PO_s = PPB \times PPSB$

Výsledky této metody uvádí tab. 10, předpokládaný nárůst počtu seniorů je o 16, což jen dokumentuje trend, že byty v centru města jsou atraktivní zejména pro pracující a senioři vyhledávají spíše klidnější lokality blíže přírodě či na venkově.

Tab. 10 Odhadovaný přírůstek počtu obyvatel v postproduktivním věku na základě znalosti průměrného počtu seniorů na byt dle změn v ZSJ U Nisy-sever. Zdroj: Vlastní výpočet.

PPB	PPSB	**PO_s**
140	0,12	**16**

Pokud porovnáme výsledky uvedené v tab. 10 s celostátním průměrem, který v roce 2025 činil 20,8 %, rozdíl je značný. Z odhadovaného počtu cca. 350 nových obyvatel by seniorů mělo být podle celostátního průměru 73, preference při koupi nových bytů v centru města však hrají primární roli a počet seniorů tak bude spíše bližší číslu uvedenému v tab. 10. Pro město Liberec tak nová výstavba v lokalitě Františkovská nepředstavuje zdroj významné zátěže z pohledu služeb pro seniory, tedy minimálně v prvních desetiletích po výstavbě, než se z lidí ve středním věku, kteří tyto byty koupili, stanou senioři také.

5 Závěry a doporučení

Plánovaná výstavba v lokalitě Liberec – Františkovská ovlivní sociodemografickou situaci městské části Liberec III-Jeřáb, respektive zejména základní sídelní jednotky Pod nádražím, do níž podstatná část posuzovaného území spadá. Vzhledem k předpokládanému rozsahu projektu, který počítá přibližně se 140 bytovými jednotkami, lze očekávat nárůst počtu obyvatel o přibližně 350 osob. Pro celou městskou část Liberec III-Jeřáb by to znamenalo zvýšení počtu obyvatel zhruba o 6 %, zatímco v samotné ZSJ Pod nádražím by šlo o lokálně výraznější změnu, odpovídající nárůstu přibližně o jednu pětinu současného počtu obyvatel. Z hlediska celé městské části tedy nepůjde o zásadní demografický zásah, v bezprostředním okolí lokality však bude změna patrná.

Z provedených analýz vyplývá, že území Liberec III-Jeřáb je v posledním desetiletí atraktivní zejména pro pracující obyvatele a rodiny s dětmi. Mezi roky 2011 a 2021 zde došlo k růstu počtu obyvatel, přičemž nejvýraznější nárůst byl zaznamenán u pracujících osob a dětí, zatímco počet seniorů v postproduktivním věku v zásadě stagnoval. Tento trend je důležitý i pro interpretaci očekávaných dopadů nové výstavby. Lze předpokládat, že nové byty v centrální poloze města budou atraktivní především pro ekonomicky aktivní domácnosti, mladší páry a rodiny s dětmi, nikoli primárně pro seniory. Tomu odpovídá také zkušenost z nedaleké ZSJ U Nisy-sever, kde realizace projektu Rezidence Nábřeží vedla k výraznému nárůstu počtu obyvatel i dětí, avšak pouze k velmi mírnému nárůstu počtu seniorů.

Z hlediska občanské vybavenosti nepředstavuje plánovaná výstavba zásadní riziko přetížení místních služeb. Lokalita se nachází ve velmi výhodné centrální poloze, v docházkové vzdálenosti od centra města, terminálu městské hromadné dopravy, autobusového i vlakového nádraží. V jejím okolí se zároveň nachází široká nabídka základních i komerčních služeb. Lze proto očekávat, že většina nově příchozích obyvatel bude přirozeně využívat již existující vybavenost širšího centra Liberce. Nová výstavba však může mít pozitivní dopad na kvalitu a strukturu služeb v nejbližším okolí, zejména v lokalitě Na Rybníčku a navazujících částech čtvrti, kde může vyšší kupní síla nových obyvatel podpořit vznik kvalitnějších obchodů, stravovacích zařízení a dalších služeb.

Z dopravního hlediska lze očekávat nárůst počtu osobních automobilů o přibližně 200 až 300 vozidel. Tento přírůstek bude pro širší dopravní síť města relativně omezený. Na Jungmannově ulici by představoval pouze malý procentuální nárůst stávající dopravní intenzity, zatímco na Metelkově ulici by byl nárůst relativně výraznější, avšak vzhledem k jejím současným nižším intenzitám dopravy stále zvládnutelný. Určitá pozornost by měla být věnována zejména místům, kde již dnes v dopravních špičkách dochází ke kongescím, především okružní křižovatce Jungmannova–Metelkova–Šafaříkova a napojení na komunikaci I/35. Celkově však nelze očekávat, že by plánovaná výstavba sama o sobě způsobila významné dopravní komplikace. Velmi dobrá poloha lokality navíc vytváří příznivé předpoklady pro využívání pěší dopravy a městské hromadné dopravy.

Z hlediska veřejné dopravy představuje posuzovaná lokalita jednu z velmi vhodných poloh pro novou rezidenční výstavbu. V docházkové vzdálenosti se nacházejí významné zastávky Rybníček a Fügnerova, přičemž obyvatelé budou mít zároveň snadný pěší přístup do centra města. Z tohoto důvodu nelze očekávat významné zatížení systému veřejné dopravy. Naopak lze konstatovat, že z urbanistického a dopravního hlediska jde o lokalitu, kde je nová bytová výstavba vhodnější než v okrajových částech města, neboť umožňuje omezovat závislost obyvatel na individuální automobilové dopravě.

Významnou otázkou je dopad nové výstavby na mateřské a základní školy. Na základě srovnání s lokalitou U Nisy-sever lze očekávat přírůstek přibližně 87 dětí, zatímco výpočet založený na fertilitě

ukazuje podle varianty zastoupení větších bytů na hodnoty přibližně 92 až 123 dětí. Realisticky lze proto předpokládat nárůst zhruba o 90 až 100 dětí. Tento přírůstek by neměl školskou infrastrukturu města nadměrně zatížit, zejména s ohledem na aktuální a očekávaný pokles porodnosti v Česku. Mateřské i základní školy již nyní nejsou naplněny na maximální kapacitu a situace bude dále kulminovat. Nová výstavba v lokalitě Františkovská tak může naopak přispět k částečné stabilizaci počtu dětí v místních školských zařízeních. Lze navíc předpokládat, že část rodin s vyššími příjmy bude využívat soukromé, specializované nebo výběrové školy i mimo bezprostřední okolí bydliště. Nárůst počtu dětí se tedy pravděpodobně nerozloží pouze do nejbližší spádové školy, ale bude částečně distribuován v rámci širšího území města.

Pokud jde o služby pro seniory, plánovaná výstavba v lokalitě Františkovská nepředstavuje v krátkodobém ani střednědobém horizontu významný zdroj nové poptávky. Odhad založený na vývoji v ZSJ U Nisy-sever ukazuje pouze na přibližně 16 nových obyvatel ve věku 65 a více let. To je výrazně méně, než by odpovídalo celostátnímu věkovému průměru, což souvisí s předpokládanou atraktivitou nového bydlení především pro mladší a ekonomicky aktivní domácnosti. Přesto je třeba v dlouhodobém horizontu zohlednit obecný trend stárnutí populace. Část obyvatel, kteří se do nových bytů nastěhují ve středním věku, bude v budoucnu přirozeně stárnout v místě bydliště, což může postupně zvyšovat nároky na dostupnost terénních sociálních a zdravotních služeb.

Celkově lze konstatovat, že plánovaná výstavba v lokalitě Liberec – Františkovská je z hlediska sociodemografických dopadů přijatelná a v řadě ohledů vhodně umístěná. Hlavní výhodou lokality je její centrální poloha, velmi dobrá dostupnost služeb, blízkost veřejné dopravy a možnost využití již existující městské infrastruktury. Předpokládaný nárůst obyvatel bude lokálně znatelný, avšak neměl by vyvolat zásadní problémy v oblasti školství, dopravy, veřejné dopravy ani sociálních služeb. Doporučit lze především průběžné sledování kapacit mateřských a základních škol v návaznosti na skutečnou strukturu nově příchozích domácností, zajištění dostatečného počtu parkovacích míst v rámci samotného projektu a podporu pěší prostupnosti území směrem k centru města, zastávkám veřejné dopravy a navazujícím službám. Při vhodném urbanistickém řešení může projekt přispět nejen k navýšení bytové kapacity města, ale také k pozitivní revitalizaci širšího okolí lokality Na Rybníčku a k lepšímu propojení této části města s centrem Liberce.