

Zápis z představení upraveného návrhu revitalizace betonárny Hloubětín

Místo konání: Metrostav Development a.s., Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8 – Libeň
Datum a čas: 13. 4. 2022, 17:00 – 19:00

Účastníci jednání:

Metrostav Development (MSD)	Ondřej Buršík, Dominik Aleš, Olga Klicperová
ONplan lab	Petr Návrat, Barbora Grísová
CUBOID architekti	Milan Vít
Dejsiprostor (DSP)	Filip Žilka, Filip Adámek, Philipp Charfreitag
U/U studio (U/U)	Martin Hrouda, Jiří Kotal
Zástupci veřejnosti	Lukáš Příbramský (předseda spolku Rokytko žije), Monika Domincová (členka spolku Rokytko žije), Tomáš Hříbek

Z řad veřejnosti byli na jednání pozváni všichni, kteří zaslali svůj komentář k první verzi návrhu, která byla široké veřejnosti představena 11. listopadu 2021 v areálu betonárny v rámci veřejné konzultace návrhu.

Úvodní slova od P. Návrata a O. Buršíka, představení všech účastníků jednání a programu jednání. B. Grísová pak shrnula nejčastější komentáře z veřejné konzultace návrhu.

1/ Doplnění veřejné vybavenosti v návrhu

V reakci na připomínky veřejnosti k nedostatečné vybavenosti v první verzi návrhu přizval investor MSD do zpracovatelského týmu společnost Dejsiprostor (DSP), která se specializuje na iniciaci a operování obchodní vybavenosti. Úkolem DSP bylo vypracování analýzy vybavenosti v širším okolí a vytvoření koncepce vybavenosti v rámci projektu, včetně provozního modelu. Cílem je vytvoření atraktivního klastru obchodů a služeb s trvale udržitelným mixem nájemců. V prvním bloku prezentace F. Žilka (DSP) představil nový koncept veřejné vybavenosti, který výrazně navýšil plochy v parterech domů určené pro služby, retail a občanskou vybavenost. Součástí prezentace byl i uvažovaný mix obchodů a služeb.

- Přízemí každého věžového domu je nově uvažováno pro obchod a služby. Nebytové prostory jsou důsledně propojeny s okolním veřejným prostranstvím.
- Nebytové prostory určené na pronájem zůstanou ve vlastnictví MSD. Okolní veřejné plochy budou ve společném vlastnictví SVJ, ale jejich správa a údržba bude svěřena operátorovi nebytových prostorů. Správu všech nebytových prostorů i okolního prostranství bude mít na starosti jeden operátor, který zabezpečí potřebný mix služeb a vybavenosti i potřebný stav veřejného prostranství, což zaručí podmínky pro prosperitu jednotlivých provozoven. MSD připraví veřejná prostranství tak, aby náklady na jejich provoz a údržbu byly pro operátora nebytových prostorů udržitelné.
- Z řad veřejnosti se opakovala potřeba umístění stromů a vodního prvku na veřejných prostranstvích, zejména v okolí veřejné vybavenosti.

2/ Vytvoření multifunkčního sportoviště

Další opakující se připomínky veřejnosti vyzdvihovaly potřebu sportovního vyžití pro mládež a dospělé, která v širší oblasti schází. Investor MSD proto ve spolupráci s DSP oslovil architektonické studio U/U, které se specializuje na návrhy neformálních sportovišť ve veřejných prostranstvích. Martin Hrouda (U/U) představil nový návrh multifunkčního sportoviště v severním cípu území.

- Sportoviště naváže na ostatní sportovně-rekreační aktivity odehrávající se podél Rokytky a odlehčí již přetíženému parku Zahrádky.
- Návrh zahrnuje zejména víceúčelové hřiště pro basketbal, fotbal a jiné sporty, dále tzv. pumptrack (zvlněná dráha pro cyklisty, koloběžky apod.) a další drobnou vybavenost.
- Od zástupců veřejnosti padnul návrh spojit se s občanským sdružením Devítka v Pohybu, které na Praze 9 pomáhá vytvářet podmínky pro aktivní trávení volného času.
- Sportoviště by dle U/U studia nemělo rušit hlukem obyvatelé ze stávající, ani nové zástavby, vzdálenosti od obytných objektů jsou dostatečné.

3/ Zastavěnost území a architektura

Ve třetím bloku prezentace si vzal slovo architekt Milan Vít (CUBOID) a na hmotových zákresech a vizualizacích srovnávajících současný a budoucí stav lokality, představil urbanistický koncept návrhu a vysvětlil jeho začlenění do lokality.

- V území je několik výrazných limitů, kterým se návrh musel přizpůsobit, jedním z nich je i nadzemní vedení VVN. Nová zástavba je koncipována tak, aby dodržovala ochranné pásmo vedení, které bude pomyslnou hranicí mezi dvěma rozdílnými urbanistickými strukturami. Kromě VVN jsou důležitým limitem také ochranná pásma dvou kanalizačních sběračů.
- Územní plán definuje, kolik podlažní plochy nových budov je v území možné realizovat. S ohledem na limity inženýrských sítí a na požadavek prostupnosti území je výhodnější podlažní plochu seskupit raději do výšky než do šířky. Malá půdorysná plocha domů znamená maximalizaci veřejného prostoru a všesměrnou prostupnost. U věžových domů nejsou navrženy soukromé předzahrádky, svou otevřeností a absencí oplocení se projekt vymyká okolním developmentům.
- Na zákresech do panoramatických pohledů M. Vít (CUBOID) prezentoval, jak výškové budovy v tomto místě kompozičně zakončují urbanistickou osu vysočanské páteřní cyklostezky. Z řezů územím je patrné, že nové domy se svou výškou nevyvyšují nad jiné již povolené stavby v blízkém okolí.
- Na dotaz ohledně umístění náměstíčka vedle tramvajové zastávky M. Vít (CUBOID) vysvětlil představu o jeho fungování a současně koncept, dle kterého jsou v rozích trojúhelníkového řešeného území navržena specifická místa jako cyklokiosek, sportoviště, a právě toto náměstíčko.
- Zástupci veřejnosti nechtějí limitovat rozvoj území, souhlasí s neubíráním podlažní plochy nové zástavby, ale vyjádřili nesouhlas s hmotou a výškou objektů, veřejností je vnímaná jako masivní. Podotýkají, že výška objektů byl nejčastější komentář v konzultaci návrhu. Část hmoty by dle jejich názoru mohla být přesunuta z věžových domů na nižší domy při tramvajové trati u ulice Na Obrátce. MSD a CUBOID prověří možnosti úpravy výšek jednotlivých domů.

- Proběhla diskuse, která srovnávala navrhované výškové objekty s již postavenými soliterními výškovými stavbami v okolí. M. Vít a O. Buršík zdůrazňovali proporci výškových staveb, která je z architektonického hlediska důležitá.
- P. Návrat (ONplan) zdůraznil, že v území Vysočan není žádná urbanistická studie, která by určila podrobnější podmínky výstavby a situace všech investorů v území je tím pádem komplikovaná, protože nejsou stanovena „pravidla hry“.
- Podrobnosti napojení návrhu na okolí (např. detailní napojení cyklostezky na Poděbradskou, křížení chodců a cyklistů v místě rozdělení cyklostezky) bude součástí dalších fází rozpracování projektu.

4/ Etapizace výstavby multifunkčního sportoviště

Martin Hrouda (U/U) vysvětlil koncept etapizace multifunkčního sportoviště v severním cípu území.

- 1. fáze by mohla začít již v tomhle roce, je umístěná jenom na pozemcích MSD. Její hlavní součástí je víceúčelové hřiště. Jako 2. fáze je počítáno s rozšířením sportoviště o pumptrack na pozemky hl. m. Prahy. Po realizaci bytových domů bude pumptrack moci zůstat na stejném místě, hřiště bude mírně posunuto.
- U/U studio je otevřené nápadům od veřejnosti ohledně dalších prvků sportoviště (zazněly podněty na ping-pong nebo parkour).

5/ Závěry

Zástupci veřejnosti hodnotí celou participaci velmi pozitivně. Novou podobu vybavenosti považují za přínos pro lokalitu, stejně jako nové sportoviště doplněné do projektu. I přes bližší představení architektury domů však přetrvávají jejich výhrady k výškám věžových objektů. MSD proto přibližně během jednoho měsíce připraví a představí alternativní návrh výškového uspořádání navrhovaných domů. Další setkání se zástupci veřejnosti může proběhnout formou pracovní skupiny. MSD předpokládá, že výstupem z těchto jednání bude uzavření memoranda, ve kterém investor a zástupci veřejnosti stvrdí dohodu nad finálním řešením projektu.

Prezentace z proběhlého jednání je k nahlédnutí u investora (kontakt: Olga Klicperová, olga.klicperova@metrostavdevelopment.cz)

Zapsala B. Grisová
(ONplan)