Metrostav Development

Revitalizace betonárny Hloubětín

www.revitalizacebetonarny.cz

září 2023

Metrostav
Development

*

Areál betonárny v Hloubětíně a navazující území průmyslových skladů jsou vklíněny mezi cyklostezku vystavěnou na náspu bývalé železniční vlečky a tramvajovou trať do vozovny Hloubětín. Až do počátku 20. století zde byly polnosti, k nimž vedla cesta ze zemědělských usedlostí Starého Hloubětína, důležitého sídla na cestě z Prahy do Hradce Králové. Betonárna zde vyrostla v 60. letech pravděpodobně při výstavbě průmyslových závodů ČKD Praha.

Území betonárny Hloubětín je nyní v majetku firem Skupiny Metrostav, Triangl Hloubětín s.r.o. a TBG Metrostav s.r.o. Záměrem majitele je proměnit toto místo z neprostupného průmyslového areálu na zelenou lokalitu s bydlením a službami pro nové i současné obyvatele z okolí. Kromě bytových domů zde vzniknou nová veřejná prostranství v návaznosti na cyklostezku A26 a říčku Rokytku. V bytových domech budou umístěny prostory pro obchody, služby a další veřejnou vybavenost.

Letecký snímek zobrazující současný stav areálu betonárny
: Metrostav Development

Kdo revitalizaci připravuje?

Metrostav Development

Metrostav Development a.s. zastřešuje v České republice od roku 2009 developerské aktivity Skupiny Metrostav. Generálním ředitelem je od roku 2017 Ing. Ondřej Buršík. Metrostav Development realizuje rezidenční a komerční projekty v Praze i jiných lokalitách s důrazem na výjimečnou architekturu, užitnou hodnotu, odpovědnost k životnímu prostředí a respekt ke geniu loci lokalit. Mezi realizace oceněné titulem Best of Realty či Stavba roku patří například projekt Palmovka Open Park, viladomy Na Vackově nebo Rezidence Hadovitá. Dále lze z oceněných projektů zmínit obytný soubor Na Krutci v Praze 6, administrativní centrum Ovocný trh 12 v Praze 1 nebo obytný soubor U Kříže v Praze 5.

www.metrostavdevelopment.cz

Metrostav
Development

CUBOID ARCHITEKTI

CUBOID ARCHITEKTI s.r.o. je architektonické studio založené v roce 2006, vedené Alešem Pappem a Magdalénou Pappovou. Za celou dobu existence kancelář navrhla a realizovala širokou škálu staveb od administrativních a veřejných budov, bytových a rodinných domů až po interiéry nebo návrhy městských prostorů, urbanistické studie a řešení zahrad. Základním mottem ateliéru je individuální přístup ke každému zadání, reflektující jedinečnost místa vzniku projektu a jeho vztah k okolí. Hlavním architektem revitalizace betonárny Hloubětín je Ing. arch. Aleš Papp.

www.cuboid.cz

CUBOID
ARCHITEKTI

Šmídová Landscape Architects s.r.o.

Krajinářský ateliér Šmídová Landscape Architects s.r.o. ve svých projektech akcentuje ekologii krajiny, správné hospodaření s vodou a trvalou udržitelnost jakožto základní prvky, bez kterých nevznikne dlouhodobě fungující celek. Ateliér si zakládá na mezioborové spolupráci tak, aby realizace fungovaly jako celek. Hlavním krajinářským architektem je Ing. Štěpánka Šmídová.

www.smidova-la.com

ŠMÍDOVÁ
LANDSCAPE
ARCHITECTS

U / U Studio s.r.o.

U / U Studio je architektonický ateliér složený z architektů a inženýrů, které spojuje společná vášeň pro skateboarding a cit pro vnímání veřejného prostoru. Filozofie ateliéru spočívá v propojení freestylových sportů s plánováním měst tak, aby tím vznikl co nejatraktivnější sociální prostor, jež je příjemný nejen pro aktivní účastníky, nýbrž i širší veřejnost. Návrhy studio situuje přímo na míru dané lokalitě, komunikuje s místními komunitami a vnáší život do míst, jež jsou nyní opomenuta a zanedbána.

www.uustudio.cz

U / U

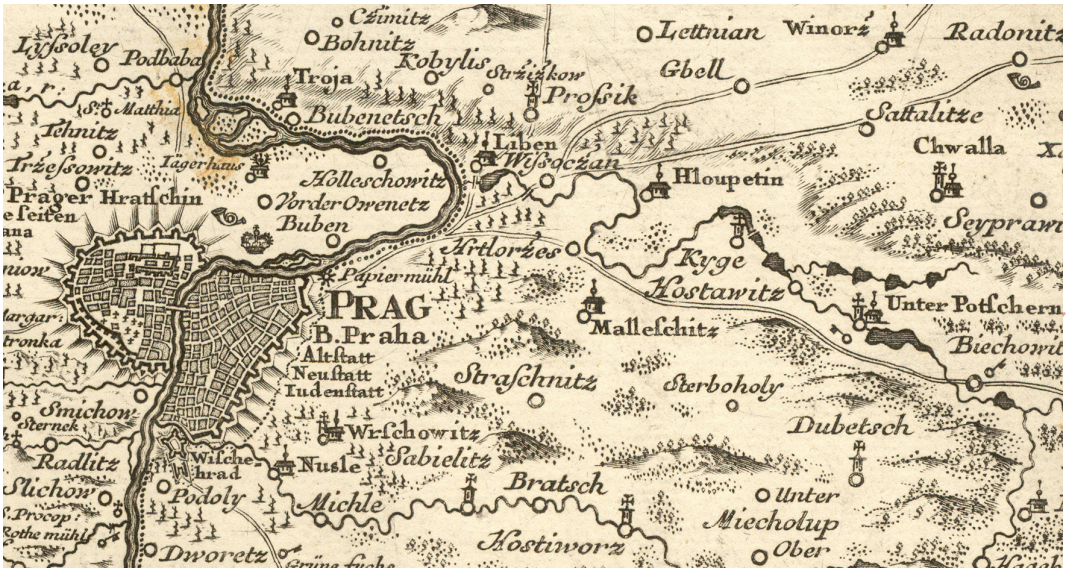
Dejsiprostor s.r.o.

Dejsiprostor je operating partner pro komerční nemovitosti a veřejné prostory. Spolupracuje s architekty, leasingovými agenty a místními komunitami na formování živých destinací. Z jeho dílny pocházejí projekty, jako jsou Manifesto markety, Zahrada Savarin nebo třeba koncept zimního kluziště River Rink v pražském Karlíně, kde aktuálně rozhýbává kancelářskou čtvrť River City Prague. Podílejí se také například na celkové vizi a konceptu Smíchov City a v Radlicích zase pomáhá s utvářením nové lokality kolem kampusu ČSOB a metra Radlická.

www.dejsiprostor.cz

dsp_

Příběh území



Müllerova mapa Čech z roku 1720, zobrazující jihovýchodní okolí Prahy včetně obce Hloubětín
foto: Geoportál hl. m. Prahy

5000 př. n. l.

Na území Hloubětína bylo nalezeno několik zajímavých artefaktů z prehistorické doby. Je doloženo, že lidé zde žili již od 5. tisíciletí př. n. l. Usazovali se v úrodném údolí Rokytky, v okolních lesích byl dostatek zvěře i dřeva na otop. Na území Hloubětína byly nalezeny artefakty dokládající osídlení v mladší době kamenné, době bronzové i době železné.

1207

První písemná zmínka o Hloubětíně pochází z období vlády třetího českého krále Přemysla Otakara I. V první polovině 13. století vdova po Přemyslu Otakarovi I. věnovala ves Hloubětín špitálu sv. Františka, ze kterého se vyvinul církevní řád, známý jako křižovníci s červenou hvězdou. Jádro původní obce leželo na pravém břehu Rokytky kolem návsi, dnešní náměstí Ve Starém Hloubětíně. Tvořila ho tvrz, areál současného zámku Hloubětín, kostel sv. Jiří a několik usedlostí. Křižovníci měli v Hloubětíně svou rezidenci, hospodářský dvůr, faru a hospodu, později otevřeli i školu. Až do poloviny 20. století byl na návsi rybník. Kolem obce se rozprostíraly polnosti, které poskytovaly obživu pro místní.

16. století

Hloubětínem procházela od pražské Špitálské brány důležitá komunikace směrem do Hradce Králové a dále na východ království (dnešní Poděbradská ulice). Z této polohy profitovala zdejší krčma, jejíž existence se datuje do počátku 16. století.

kolem 1700

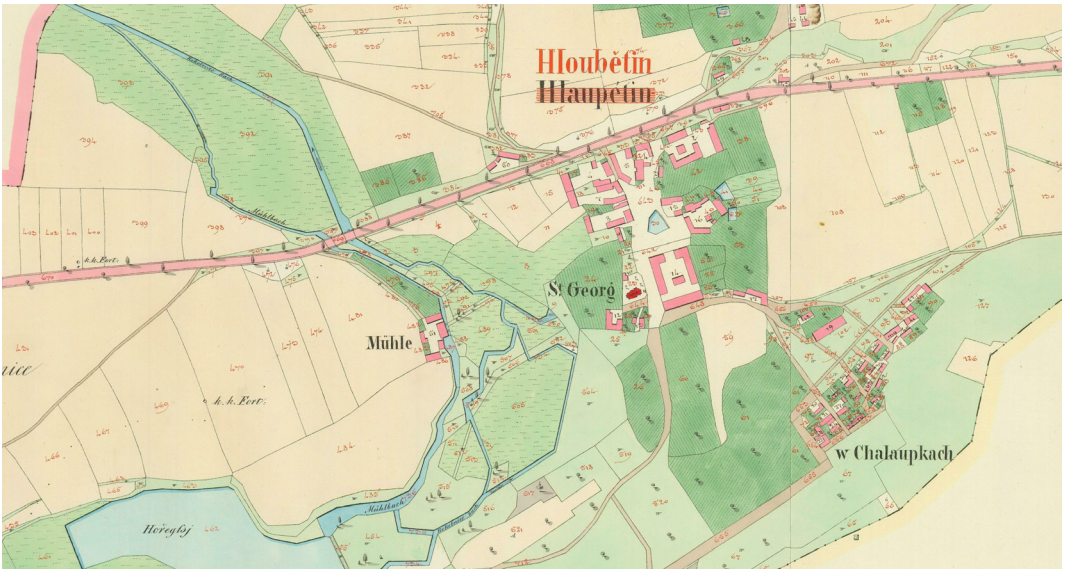
Na jihovýchod od jádra obce vystavěli křižovníci ovčín, který se postupně rozrostl v sídlo Chaloupky. To však dnes již s Hloubětínem splynulo.

1711

Byl vystavěn současný hostinec, budova čp. 1. Na svých cestách jej navštívili i významní panovníci jako Karel VI., Marie Terezie, Josef II. nebo Ferdinand V. Dobrotivý. Budova hostince s průčelím a bránou v klasicistickém stylu a barokní fasádou z konce 18. století je od roku 1958 památkově chráněna.

1882

Byla zřízena železniční zastávka Hloubětín na trati do Kolína.



Hloubětín na císařském otisku mapy stabilního katastru z roku 1841
foto: Geoportál hl. m. Prahy

Pohled na Hloubětín od jihozápadu v roce 1910. Vpravo škola (dům čp. 78) a uprostřed areál hloubětínského zámku (dům čp. 13). Polnosti v řešeném území jsou vidět v průhledu vlevo od zámku.
foto: Archiv hl. m. Prahy

1907

Z podnětu místních byl změněn název obce z Hloupětína na Hloubětín, protože starý název „dával podnět k mrzutostem“.

Průhled Poděbradskou ulicí s domem čp. 1 (zájezdní hostinec) vpravo v Hloubětíně z roku 1930
foto: Archiv hl. m. Prahy

1922

Obec Hloubětín byla začleněna do hlavního města jako součást Prahy IX na základě zákona o Velké Praze.

1931

Další rozvoj Hloubětína byl podpořen protažením tramvajové trati z Vysočan, která zásadně zlepšila dopravní obslužnost území.

30. léta

Za první republiky vznikly v Hloubětíně rovněž tři nouzové kolonie pro dělníky s nižšími příjmy, kteří si nemohli dovolit platit nájem v činžovních domech.

1951

Byla postavena vozovna Hloubětín, která je tak nejmladší pražskou vozovnou.

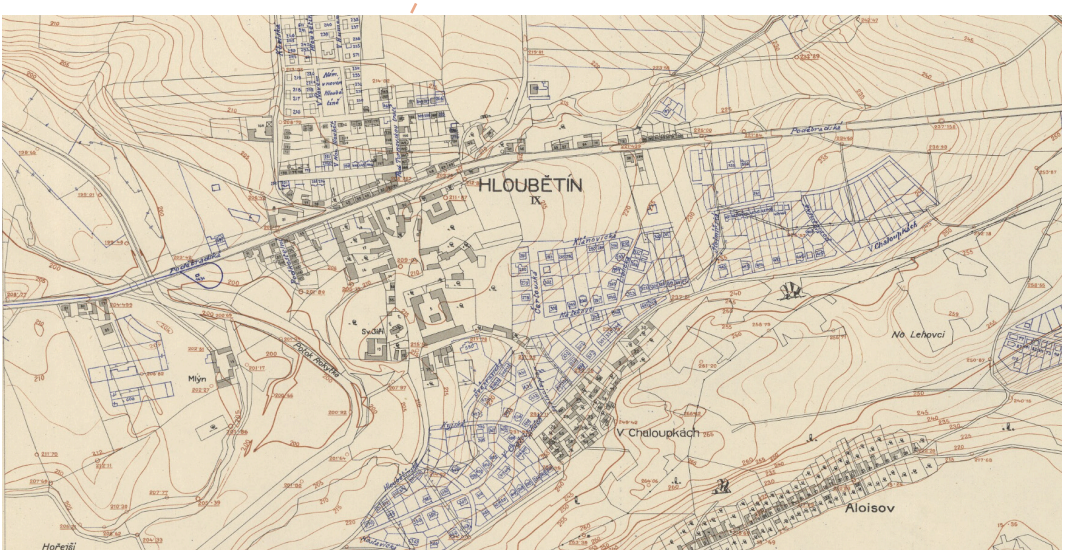
Letecký snímek hl. m. Prahy z roku 1966, na kterém je již vidět vlečkový systém předávacího nádraží a zkapacitněnou ulici Kbelskou, která se následně stala částí tzv. průmyslového polookruhu.
foto: Geoportál hl. m. Prahy

60. léta

Byla zahájena výstavba sídliště Hloubětín, která započala modernistickou výstavbu v této části Prahy. Ve Vysočanech se začal rozrůstat areál ČKD Praha a pro zajištění dopravní obslužnosti byl v území vybudován vlečkový systém předávacího nádraží.

70. léta

Byla zahájena výstavba sídliště Lehovec, které se o dekádu později rozšířilo až k tramvajové zastávce Lehovec. Název Lehovec je zkomoleninou původního pojmenování nedalekého vrchu Hlohovec, na kterém ve velkém rostly hlohy.



Výškopisný plán hl. m. Prahy s okolím z let 1920–1924)
foto: Geoportál hl. m. Prahy

1999

Spojení s centrem Prahy se výrazně zlepšilo díky zprovoznění stanice metra Hloubětín na trase metra B.

po roce 2005

Průmyslové areály se postupně transformují na rezidenční čtvrti, ve stopě železniční vlečky je zbudována cyklostezka A26 celoměstského významu.

Současný stav území

Analýza současného stavu území

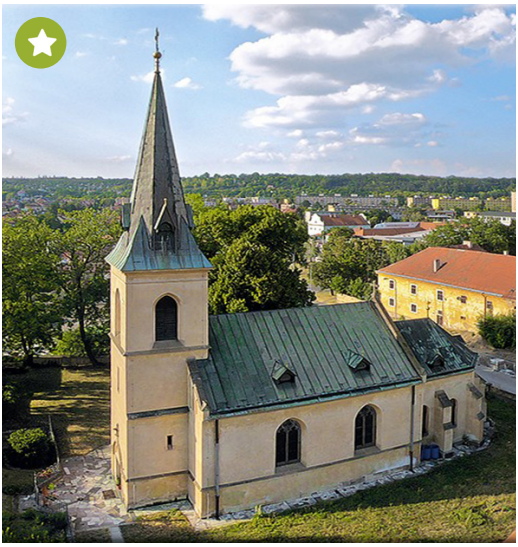
Legenda

- budova
- průmyslový areál
- vodní plocha
- vodní tok
- městská a parková zeleň
- izolační zeleň
- osa tramvajové trati
- zastávka tramvaje
- zastávka autobusu
- stanice metra
- 5 pěší vzdálenost do 5 minut
- 10 pěší vzdálenost do 10 minut
- 15 pěší vzdálenost do 15 minut
- plošná bariéra v území
- hodnotná plocha
- bariéra v území
- pozitivní liniový jev

0 50 100 150 200 250 m

15 min
10 min
5 min
KOLBENOVA
SAARINENOVA
LAPKOVSKÁ
REVELLOVÁ
NA OBRATCE
KONZUMNÍ
KRELOVÁ
SADSKÁ
MOCHOVSKÁ
MILOVICKÁ
PODĚBRADSKÁ
NAMĚSTÍ VE STARÉM HLOUBĚTÍNĚ
KLÁNOVICKÁ
HALUŠŤÍNSKÁ
U SLAVOJE
SEŠTAJOVICKÁ
HOLEŠOVSKÁ
1
2
3
4
5

Říčka Rokytka a na ni navazující zelené plochy
foto: praha-priroda.cz



V centru Starého Hloubětína se kromě kostela a zámku nachází i nové komunitní centrum a další občanská vybavenost.
foto: vanocnibetlem.cz

Území betonárny je nyní výraznou bariérou, která i vizuálně degraduje své okolí.
foto: Metrostav Development

Hodnoty území

Hlavní hodnoty, které budou v návrhu zachovány, využity a dále rozvíjeny.

1. Rokytka a na ni vázaná přírodní území různého charakteru nabízejí prostor pro trávení volného času a relaxaci.
2. Lokalita je velmi dobře obsloužena městskou veřejnou dopravou, která poskytuje dobré spojení s centrem Prahy a okolím.
3. Území je napojeno na celoměstsky významné pěší cesty a cyklotrasy. Podél západní hranice území je vedena cyklostezka A26 spojující východní část Prahy s centrem města. Podél Rokytky vedou pěší stezky a hojně využívaná fitness stezka.
4. Blízkost centra Starého Hloubětína se zámkem, kostelem, hostincem, komunitním centrem s knihovnou a další základní občanskou vybaveností.
5. Nové lokální centrum a občanská vybavenost v lokalitě Saarinenova.
6. Lokalita je napojena na funkční a dostatečně kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu – komunikace a inženýrské sítě.

Problémy území

Problémy, které se revitalizace snaží vyřešit, případně vytvořit podmínky pro jejich eliminaci v budoucnu.

1. Areál stávající betonárny tvoří bariéru v území, je nutné jej obcházet.
2. Okolí areálu je zanedbané a opuštěné, je zde řada nevyužitých pozemků.
3. Stávající zástavba i areál betonárny jsou odděleny komunikacemi Poděbradskou a Kbelskou od Hloubětína, nefungují vazby na jeho historické centrum.
4. Cyklostezka A26 je na vysokém náspu, tvoří bariéru v území a nástup na ni není komfortní.
5. Rokytka a na ni vázaná zeleň a cesty dnes nejsou od východu dobře dostupné. Rokytka sama tvoří kvůli malému počtu lávek bariéru v prostupnosti území.
6. Park Zahrádky je při pěkném počasí přelidněn a pěší vazby na zeleň podél Rokytky jižně od ulice Poděbradské nejsou komfortní.
7. V lokalitě je nedostatek občanské vybavenosti, služeb, maloobchodu i míst pro setkávání obyvatel a komunitní aktivity.

Představení návrhu

Principy revitalizace území

Záměrem revitalizace betonárny Hloubětín je proměnit toto průmyslem zatížené místo v plnohodnotnou menší rezidenční čtvrť založenou na principu bydlení v zeleni. Míra zastavění vychází z platného územního plánu. Forma navrhované zástavby v podobě pěti věžových domů vychází ze specifického umístění lokality mezi bývalými železničními vlečkami a současně v čele dlouhé pěší a cyklistické stezky, která je urbanistickou osou dnešních Vysočan. Naopak zástavba při tramvajové trati navazuje na tradiční uspořádání ulice Na Obrátce.

Díky výstavbě pěti výškových bytových domů je možné většinu území transformovat do veřejně přístupného parku bez automobilového provozu. Nová kvalitní veřejná prostranství budou navazovat na současné ulice, zlepší prostupnost území a propojí jej se zeleným koridorem Rokytky.

Revitalizované území má tvar trojúhelníku. V každém z jeho vrcholů a v jeho těžišti jsou navržena prostranství se specifickou veřejnou vybaveností. V jižní části při křížení ulic Poděbradské a Na Obrátce vzniknou nové maloobchodní provozovny a na navazujícím veřejném prostranství bude místo například pro konání trhů. Na západě, v místě rozdvojení cyklostezky bude prostor pro občerstvení a relaxaci. V severním cípu u Saarinenovy ulice vznikne volnočasový areál s víceúčelovým hřištěm. V jádru území bude centrální prostranství s restaurací, obchody a službami.

Hlavní principy návrhu

1. Nová čtvrť bude pro veřejnost prostupná a přístupná všemi směry. Výrazně se tak zlepší dostupnost stanice metra Hloubětín nebo přístup k zelenému koridoru podél Rokytky i cyklotrasy A26 pro obyvatele z okolí. Vznikne nové propojení pro pěší a cyklisty s ulicí Konzumní.

2. Nové bytové domy podél tramvajové trati budou formou a výškou navazovat na stávající zástavbu v ulici Na Obrátce.

3. Investor využije kapacitu zástavby stanovenou územním plánem pro stavbu výškových bytových domů v jádru území, díky čemuž zůstane většina pozemků nezastavěna a bude na nich založen veřejně přístupný park.

4. Vznikne provázaný systém veřejných prostranství vysoké kvality, která poskytnou místa pro relaxaci v zeleni, posezení ve venkovních kavárnách nebo hru s dětmi.

5. Bude zpřístupněn břeh a koryto Rokytky, na které bude vhodnou krajinářskou úpravou navazovat veřejný park založený v nové čtvrti.

6. Parkovaní rezidentů bude umístěno pod zem tak, aby nezatěžovalo své okolí. Na povrchu vzniknou nová parkovací místa pro návštěvníky. Dopravní napojení nové čtvrti nezatíží existující ulice Na Obrátce a Saarinenova.

7. Všechny domy budou mít v přízemí nebytové prostory s promyšleným mixem služeb a obchodů. Při Poděbradské ulici vznikne nová veřejná vybavenost, prostory pro obchody a služby včetně venkovních prostorů pro kavárny nebo trhy. Dojde tak k doplnění vybavenosti Hloubětína v blízkosti jeho historického centra.

8. Na místě rozdvojení cyklostezky A26 vznikne nové veřejné prostranství pro setkávání a odpočinek s kioskem a občerstvením.

9. Investor zrevitalizuje území mezi tramvajovou tratí a ulicí Na Obrátce. Vytvoří tak kultivované parkovací plochy se stejnou kapacitou, jako dnešní zanedbané parkoviště. Nové parkovací plochy budou navazovat na zpevněný plácek u Poděbradské ulice a upravený zelený svah. Vznikne také nové propojení schodištěm i bezbariérovou rampou s ulicí Konzumní.

10. Návrh revitalizace dále přispěje k naplňování strategických cílů hlavního města Prahy:
    - V maximální míře je využit potenciál veřejné dopravy. Nové bydlení a občanská vybavenost vznikne ve vazbě na zastávky tramvaje a v docházkové vzdálenosti stanice metra.
    - Nové bydlení vzniká transformací průmyslového areálu, nedochází tak k rozpínání města do krajiny. V území naopak vzniká nová kvalitní městská zeleň napojená na existující biokoridor.
    - Návrh revitalizace betonárny přispívá sadou opatření k naplňování klimatického závazku.

Hlavní principy návrhu

Legenda

- navrhovaný objekt
- podzemní podlaží
- stávající budova
- průmyslový areál
- vodní plocha
- vodní tok
- městská a parková zeleň
- izolační zeleň
- zeleň v řešeném území
- osa tramvajové trati
- zastávka tramvaje
- zastávka autobusu
- stanice metra
- centrum Starého Hloubětína
- stávající pěší a cyklistické propojení, které návrh doplňuje
- nové pěší propojení skrz řešené území
- propojení a návaznost v rámci širších vztahů

0 50 100 150 200 250 m

KOLBENOVA
KOLBENOVA
SAARINENOVA
LÁPIDOVÁ
REVELLOVA
REVELLOVA
SAARINENOVA
NA OBRATCE
KONZUMNÍ
KRÁLSKÁ
KRÁLSKÁ
SADSKÁ
MOCHOVSKÁ
MILOVICKÁ
POD SOUMRAKOVCI I. ETAPA
KONZUMNÍ
PODĚBRADSKÁ
PODĚBRADSKÁ
HLAVNÍ TŘÍDA
NÁMĚSTÍ VE STARÉM HLOUBĚTÍNĚ
KLÁNOVICKÁ
HLOUBĚTÍNSKÁ
U SLAVOJE
SEŠTÁJOVICKÁ
HLOUBĚTÍNSKÁ
HODKOVIČKOVÁ

Veřejná prostranství a veřejná vybavenost

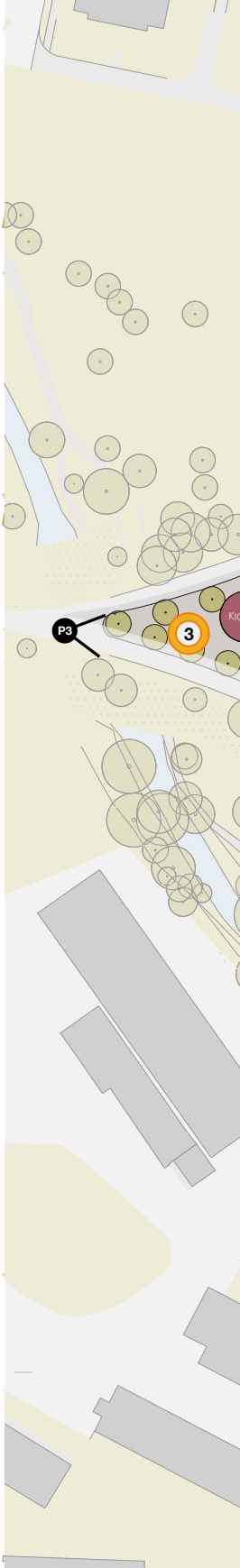
Základní myšlenkou celého konceptu revitalizace je „bydlení v parku“. V návrhu jsou minimalizovány zpevněné plochy, většina veřejných prostranství bude parkového charakteru bez automobilového provozu. Celé území bude prostupné pro pěší, vznikne zde několik míst k setkávání a trávení volného času jak pro místní, tak i pro obyvatele z okolí. Po obvodu území bude doplněna infrastruktura pro cyklisty.

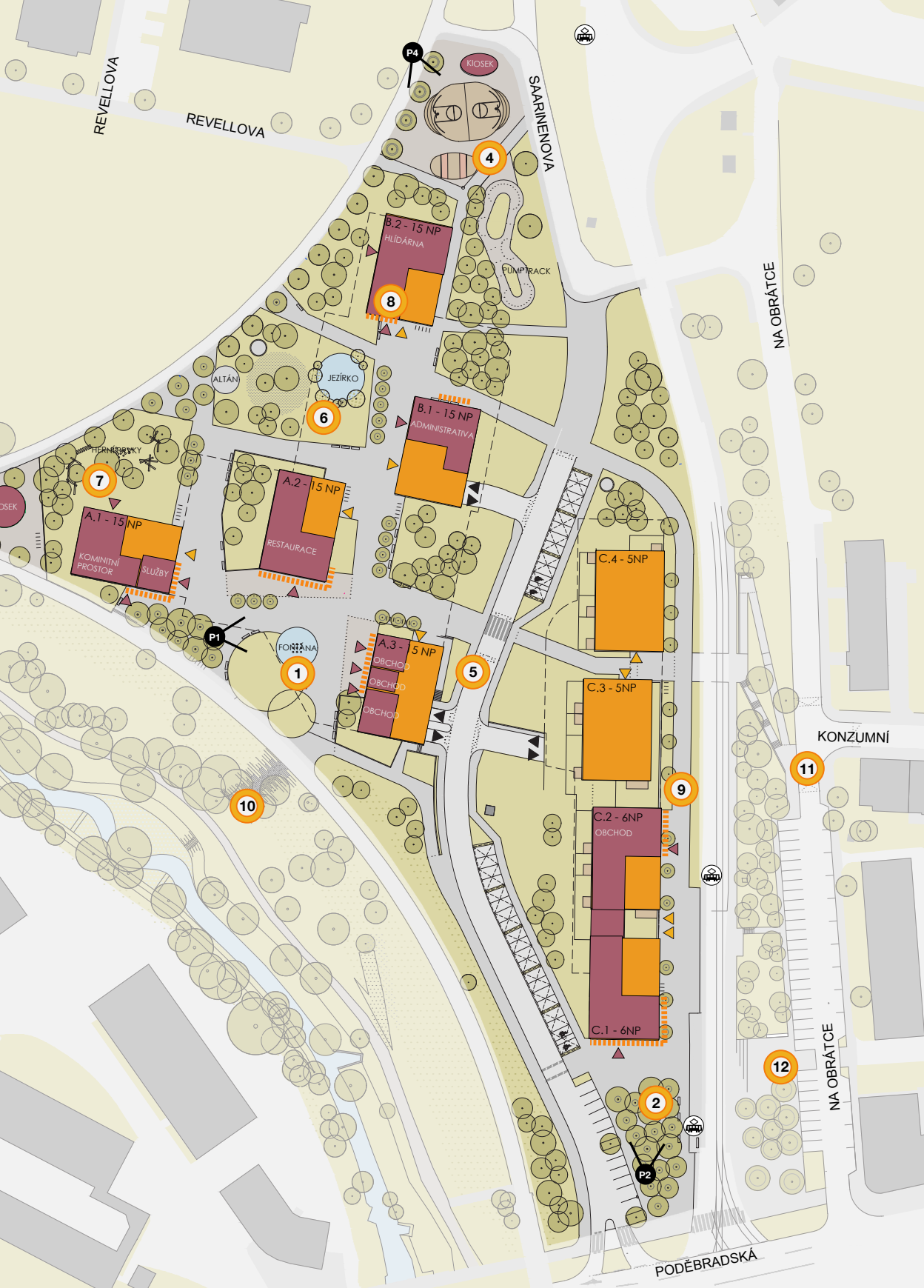
V návrhu je významně zastoupena veřejná vybavenost. Po veřejné konzultaci návrhu revitalizace betonárny nechal investor na základě Vašich podnětů zpracovat studii veřejné vybavenosti. Podle jejího zjištění byl návrh upraven a vybavenost podstatným způsobem rozšířena. Pro navržení koncepce veřejné vybavenosti si investor přizval společnost Dejsiprostor, která má bohaté zkušenosti se zajištěním trvale udržitelného mixu obchodů a služeb. V návrhu je počítáno s centrálním prostranstvím u cyklostezky s nabídkou kvalitních obchodů a gastra v parteru budov. Pro život místní komunity zde vznikne komunitní prostor a kavárna s coworkingovým přesahem. Větší provozovny typu potraviny či drogérie budou u tramvajové zastávky. Celý koncept doplní dva kiosky s občerstvením, jeden u křižovatky cyklostezek a druhý u multifunkčního hřiště na severu.

Legenda

- **navrhovaný objekt**
- **podzemní podlaží**
- **veřejná vybavenost, služby, komunitnitní prostor a administrativa**
- **aktivní parter – výloha, venkovní posezení restaurace/kavárny**
- **nová ohniska aktivit**
- **vstup do objektu pro obyvatelé / do veřejné vybavenosti**
- **vjezd do objektu**
- **pohled ilustrace**

0 25 50 75 100 m




REVELLOVA
REVELLOVA
SAARINENOVA
NA OBRÁTCE
NA OBRÁTCE
KONZUMNÍ
PODĚBRADSKÁ
P1
P2
P4
KIOSEK
PUMPTRACK
B.2 - 15 NP
HLÍDÁRNA
B.1 - 15 NP
ADMINISTRATIVA
ALTÁN
JEZÍRKO
HERNÍ PRVKY
A.1 - 15 NP
KOMINITNÍ PROSTOR
SLUŽBY
A.2 - 15 NP
RESTAURACE
FONTÁNA
A.3 - 5 NP
OBCHOD
OBCHOD
OBCHOD
C.4 - 5NP
C.3 - 5NP
C.2 - 6NP
OBCHOD
C.1 - 6NP
1
2
4
5
6
7
8
9
10
11
12

P1 Centrální prostranství nové čtvrti s obchody a s fontánou

Centrální prostranství 1 u cyklostezky by mělo být hlavním ohniskem veřejného života. Náměstí nabídne dostatek slunce a zároveň stín pod korunami stromů, příjemné mikoklima okolo fontány, vyhlídku na Rokytku a především živý parter všech přilehlých budov. Lidé tu najdou restauraci či dobré bistro, kterému nebude chybět venkovní posezení, menší atraktivní obchůdky a služby a také komunitní prostor využitelný pro různorodé aktivity a program.

Při vstupu do nové čtvrti od Poděbradské ulice vznikne **náměstíčko s bosketem** 2, tedy vzrostlými stromy v kamenné dlažbě. V bytových domech C1 a C2 při tramvajové trati budou v přízemí prostory pro obchod typu potraviny či drogérie, které **doplní chybějící obchodní vybavenost v místě**. Vznikne tak veřejný prostor s vybaveností a možností pořádat sezónní trhy, který budou využívat noví i stávající obyvatelé Vysočan a Hloubětína. Náměstíčko zároveň přispěje k humanizaci Poděbradské ulice a obnovení vazeb s centrem Starého Hloubětína.

Ve větvení cyklostezek, v západním cípu území, přibude **veřejné prostranství s kioskem pro občerstvení** 3. V tomto rušném místě tak vznikne kvalitní zázemí pro neformální setkávání a odpočinek v návaznosti na cyklostezku a Rokytku.

V severním cípu území nedaleko domu B.2 vzknikne **volnočasový areál** s víceúčelovým hřištěm nejen pro mladé a teenagery 4.

Páteří veřejných prostranství bude nová ulice 5, která propojí ulici Saarinenovu s Poděbradskou. Pro pěší a cyklisty to bude důležité propojení v severojižním směru. Ulice zajistí dopravní obslužnost nové čtvrti, ale pro auta bude dále na sever neprůjezdná. Rezidenti nových domů z ní budou zajíždět přímo do podzemních garáží.

P2 Náměstí s bosketem při Poděbradské ulici

P3 Veřejné prostranství s kioskem při odbočce z cyklostezky A26

Pět výškových bytových domů, navržených v ose cyklostezky, se stane novým orientačním bodem širšího území. Domy budou v parteru propojeny soustavou zpevněných veřejných prostranství geometrického členění doplněných zelenými plochami. V severozápadní části území vznikne plocha s jezírkem a altánem 6. **Tato veřejná prostranství zajistí průchodnost území všemi směry.**

Na plácku při cyklostezce vedle objektu A1 bude umístěno **dětské hřiště** 7.

Kromě maloobchodu budou v přízemí budov prostory 8 vhodné pro **komunitní aktivity, coworking, kanceláře nebo jinou drobnou občanskou vybavenost**. Bude **doplněn systém cyklostezek** lemujících území ze severu a západu. Podél tramvajové trati v ulici Na Obrátce vznikne nový chodník 9, na který budou napojeny čtyři nové pětipodlažní bytové domy.

V návaznosti na centrální prostranství mezi domy se na svazích Rokytky plánuje vybudovat **pobytové schodiště** 10 zasazené do stávajícího náspu. Tak bude umožněn přímý přístup k vodě, zlepší se dostupnost pěší trasy podél Rokytky a především vznikne osobitý prostor pro odpočinek uprostřed velkoměsta v přírodním prosluněném prostředí s jihozápadní orientací.

Vznikne také **nové propojení** 11 schodištěm i bezbariérovou rampou s ulicí Konzumní.

Území mezi tramvajovou tratí a ulicí Na Obrátce bude **zkultivováno a vzniknou zde parkovací plochy** 12 se stejnou kapacitou, jako má dnešní zanedbané parkoviště.

P4 Volnočasový areál

Referenční obrázky veřejné vybavenosti
foto: Dejsiprostor

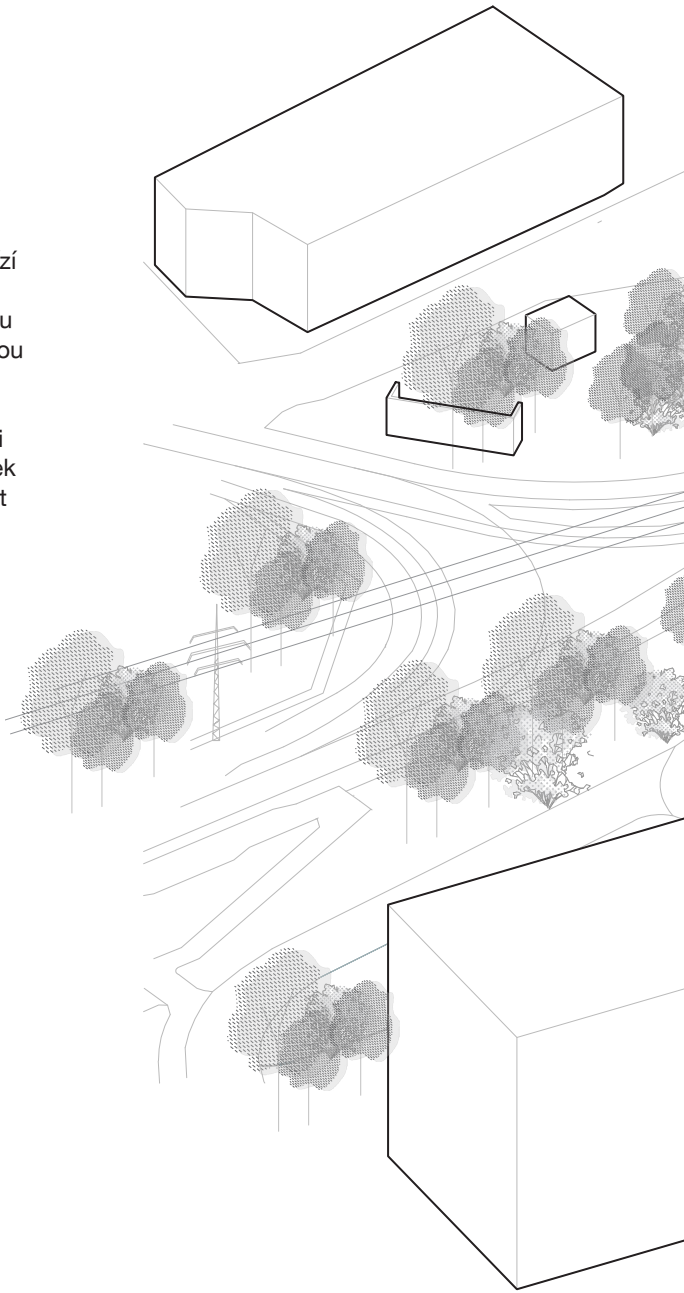
Nové služby v nové čtvrti

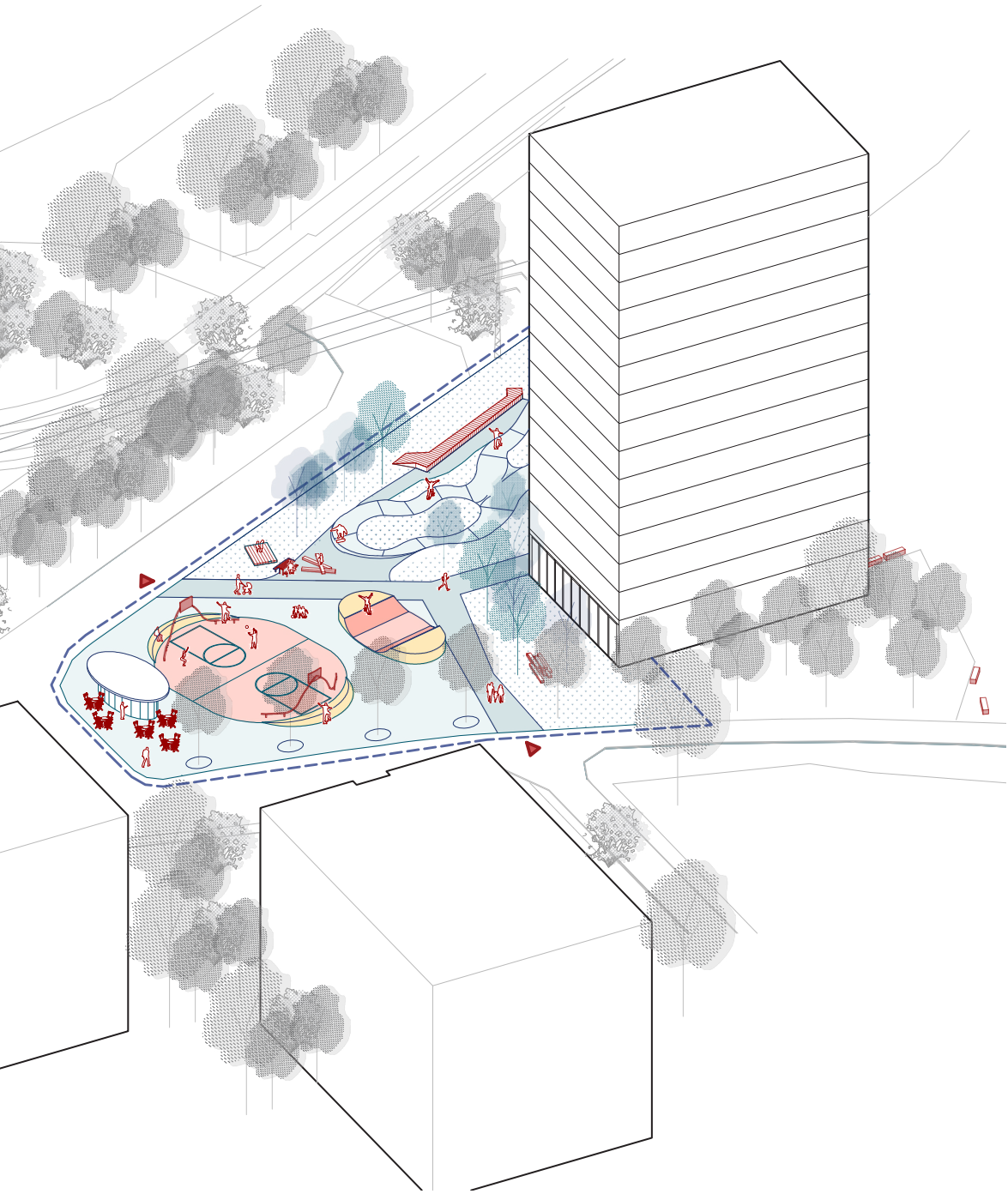
Díky revitalizaci území betonárny v lokalitě vznikne bistro nebo restaurace s venkovní zahrádkou, komunitní prostor, dětský koutek s hlídáním pro děti, potraviny, drogerie, farmářský obchod, obchod se sportovními potřebami, servisem a půjčovnou, vinárna a obchod s delikatesy, salón krásy nebo květinářství.

každý den 7 – 21

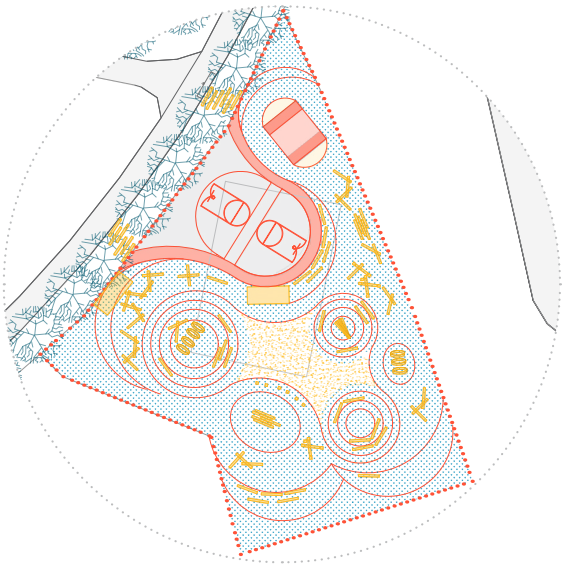
Volnočasový areál

V severním cípu území je navržen veřejný prostor pro aktivní trávení volného času budoucích i stávajících rezidentů. Otevřené zpevněné ploše dominuje multifunkční hřiště s bránami a basketbalovými koši, se zády tvořenými radiovým obloukem, který jednak slouží k vymezení hrací plochy a zároveň nabízí nadšencům holdujícím kolečkovým sportům atraktivní prvek k ježdění. Ti rádi využijí i malou U-rampu umístěnou vedle hřiště. Na zpevněnou část areálu navazuje modelovaný terén se zelení, do kterého je vetknut pumptrack, což je zpevněná zvlněná dráha pro jízdu na kole či koloběžce. Všechna tato hřiště doplňuje kiosek s občerstvením. Celý tento prostor má vytvořit místo pro setkávání v příjemném venkovním prostředí s bohatým vyžitím.



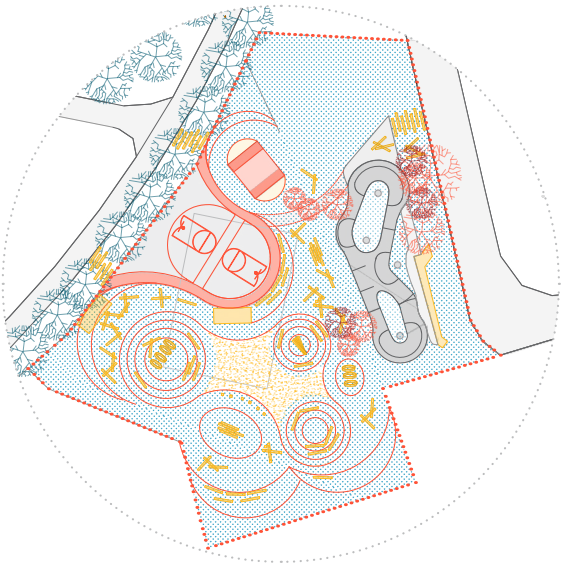


Axonometrické zobrazení finálního
stavu volnočasového areálu
autor: U/U Studio



Fáze 1

V roce 2022 už byla zprovozněna první části areálu s cílem využít pozemky ležící ladem a co nejdříve zde vytvořit místo pro trávení volného času. Realizace je dočasného charakteru a spočívá v modeláži terénu do jednotlivých kopců a valů, které fungují jako vyhlídky a místa k odpočinku. Do této modelované krajiny je vsazen dřevěný mobiliář z recyklovaných trámů a betonové multifunkční hřiště s mini U-rampou, jež tvoří srdce celého místa a nabídne vyžití v mnoha směrech.

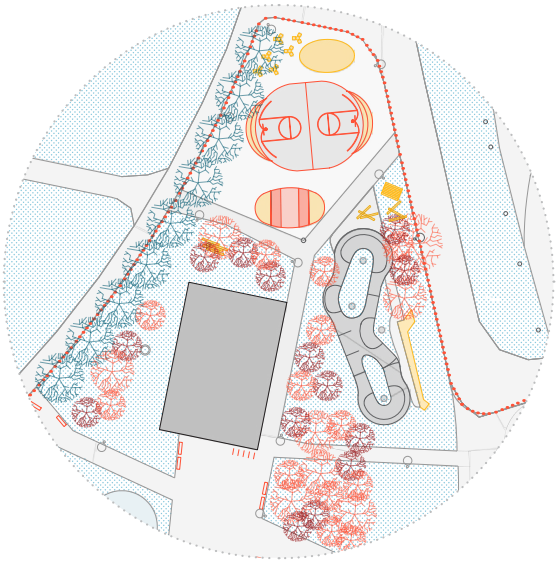


Fáze 2

Po dohodě s hlavním městem, které je vlastníkem dotčeného pozemku, počítáme s rozšířením volnočasového areálu o pumptrack. Tento sportovní prvek je dnes velmi populární mezi milovníky kolečkových sportů. Území k trávení volného času se rozšíří a přibude i nová zeleň, která zaručí příjemné prostředí a více stínu v horkých letních dnech.

Fáze 3

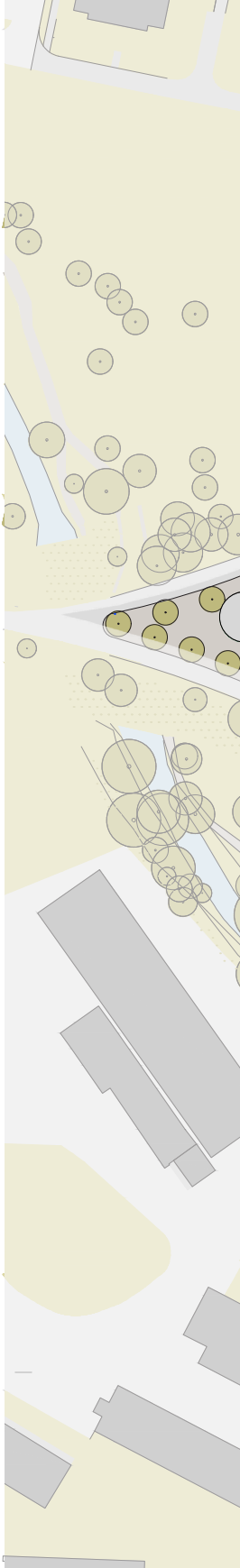
Finální podoba místa vznikne při výstavbě bytových domů. Pumptrack zůstane beze změny, ale části vybudované v první fázi budou přesunuty do severního cípu území. Návrh zahrnuje spoustu prvků s variabilním využitím. Od multifunkčního hřiště po pumptrack, občerstvení a odpočinek v zeleni.



Vizualizace volnočasového areálu
autor: U/U Studio

Modrozelená infrastruktura

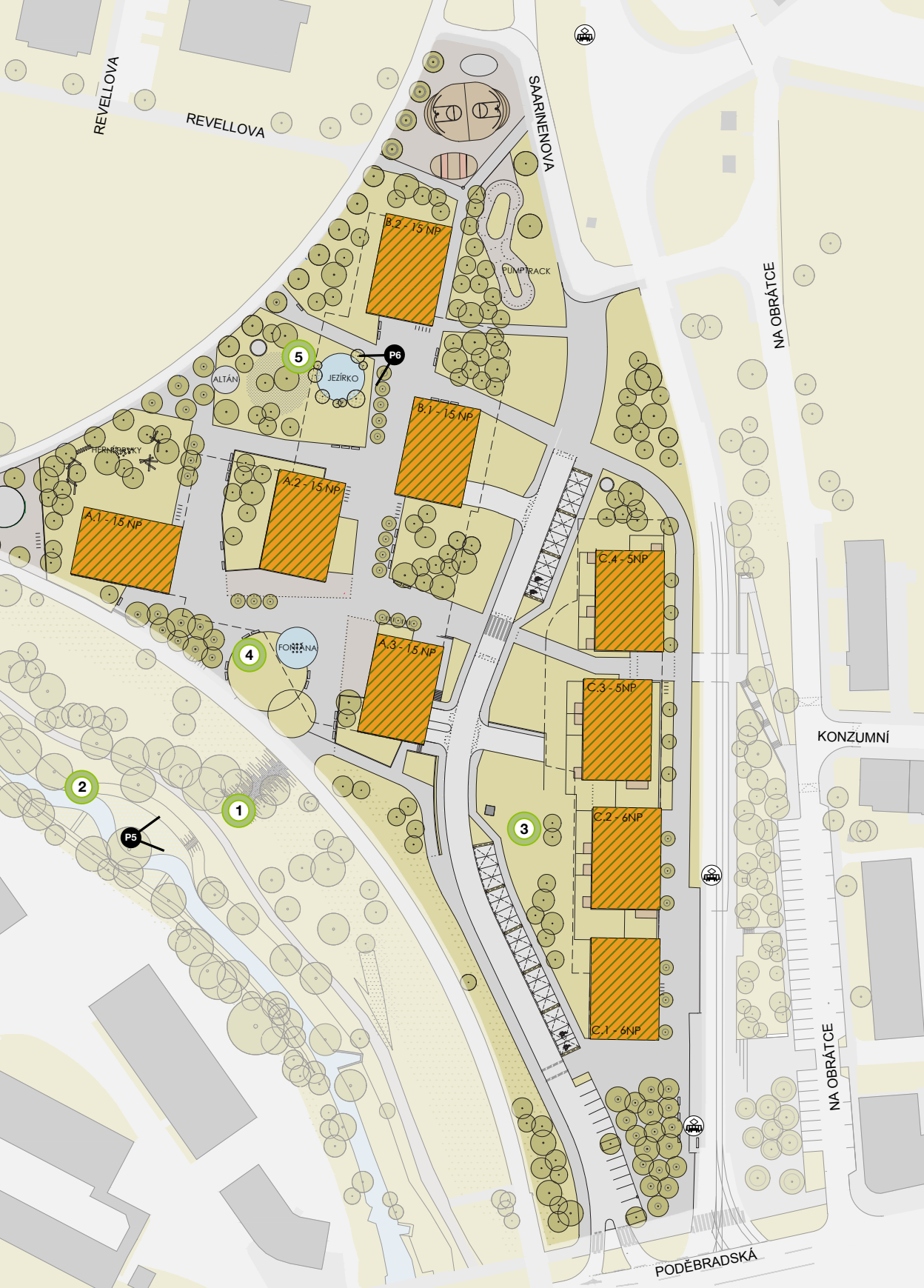
Modrozelená infrastruktura hraje v návrhu revitalizace klíčovou roli. Mezi výškovými bytovými domy je navržen systém pěších komunikací, které vymezují výrazně geometricky tvarované plochy zeleně, jakési „kry“. Některé tyto útvary jsou mírně vyvýšené, jiné jsou umístěny v úrovni pěšin. Zeleň ker bude divočejšího charakteru s lučním trávníkem, stromy a vodními prvky. Na tuto divočejší část naváže pobytová zeleň spíše městského charakteru s pobytovými trávníky a skupinami stromů. Zeleň a zpevněné plochy veřejných prostranství budou doplněny místy pro posezení, odpočinek, ale i herními prvky. Zelený parter mezi domy bude pak pomocí nového terénního schodiště přirozeně propojen s přírodním charakterem území podél Rokytky.



Legenda

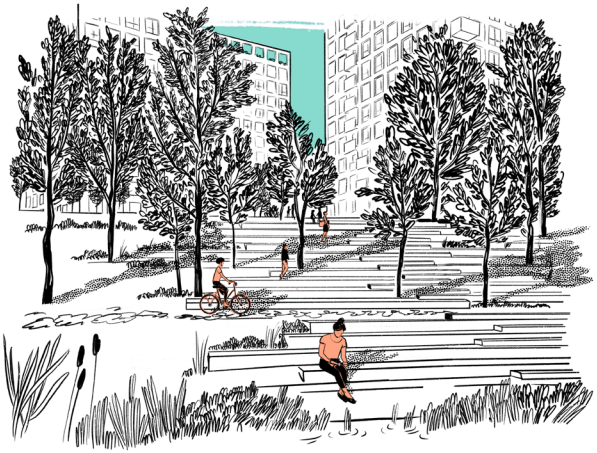
- **navrhovaný objekt**
- **podzemní podlaží**
- **strom**
- **extenzivní zelená střecha**
- **porostní struktura**
- **Rokytka**
- **jezírko**
- **významný prvek modrozelené infrastruktury**
- **pohled ilustrace**

0 25 50 75 100 m


REVELLOVA
REVELLOVA
SAARINENOVA
NA OBRÁTCE
KONZUMNÍ
NA OBRÁTCE
PODĚBRADSKÁ
B.2 - 15 NP
PUMPTRACK
5
P6
ALTÁN
JEZÍRKO
B.1 - 15 NP
HERNÍ PRVKY
A.2 - 15 NP
A.1 - 15 NP
C.4 - 5NP
4
FONTÁNA
A.3 - 15 NP
C.3 - 5NP
2
1
3
C.2 - 6NP
P5
C.1 - 6NP

Niva Rokytky

Na svahu směrem k Rokytce se nachází poměrně hodnotná stávající vegetace, která zůstane zachována. Cílem je zachovat klidný a přírodní ráz místa. V návaznosti na centrální prostranství mezi domy se na svazích Rokytky uvažuje o vybudování schodiště 1 v podobě **pobytových terénních stupňů zakomponovaných do stávajícího náspu**. Stupně svým uspořádáním umožní vyhnout se dřevinám, které jimi „prorostou“. Schodiště umožní přímý přístup k vodě, zlepší dostupnost pěší trasy vázané na Rokytku a především nabídne osobitý prostor pro odpočinek uprostřed velkoměsta v přírodním prosluněném prostředí s jihozápadní orientací. **Břehy říčky Rokytky budou zmírněny** 2, aby umožnily přístup až k vodní hladině. V souladu s požadavkem magistrátu bude **tok mírně meandrován** obdobně, jako se to již podařilo na jiných částech Rokytky.



P5 Pobytové schody u Rokytky

Nové stromy

V plochách divočejšího i městského charakteru budou **vysazeny stromy** tzv. od vody, které pocitově **propojí novou zeleň se stávající vegetací** u Rokytky, podpoří záměr vytvořit zeleň spíše přírodního charakteru a zároveň lépe snášejí nižší obsah vzduchu v půdě v zastavěném území. To jsou například jilmy, duby, třešeň ptačí či vrby.

Vegetace svahů u objektů C1–C4

Na svažitých plochách u bytových domů při ulici Na Obrátce 3 bude **založen suchomilný bylino-travní porost** s většími solitérními keři a menšími stromy. Vegetace bude celoročně výrazně proměnlivá a stane se dalším biotopem pro hmyz a ptáky. Budou zde vysazeny například jilmy, duby, třešně, z keřů střemchy, svídy či muchovník v kombinaci se směsí trvalek a travin.

Vodní prvky

V rámci parteru budou vybudovány dva vodní prvky: **fontána a jezírko**. Fontána v intenzivně využívané ploše u cyklostezky 4 zlepšuje mikroklima okolního prostranství a zároveň se stane atraktivním prvkem pro hru dětí. Jezírko 5 v severní části bude mít charakter více přírodní a mimo jiné bude plnit i funkci **rozlivového průlehu** se zachováním minimální hladiny vody. Součástí této plochy bude také altán. Na březích jezírka budou vysazeny trvalky jako například kyprej, tužebník, kosatec nebo krvavec, které zajistí intimitu a skrytost vodní hladiny, zároveň zvýší biodiverzitu území a stanou se domovem různého druhu hmyzu, bezobratlých nebo drobného ptactva.

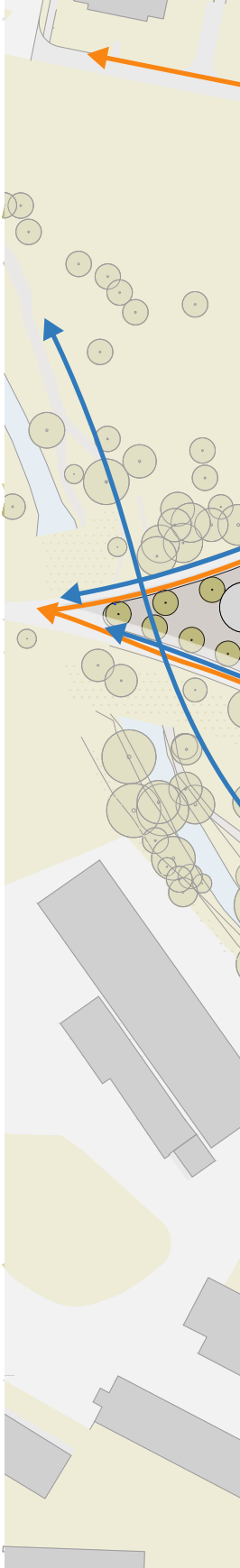
Vegetační střechy a popínavky

Střechy nových nižších objektů C.1–C.4 a střecha altánu jsou navrženy jako **extenzivní bylino-travní plochy**. Na objektech A.1–B.2 budou extenzivní bylino-travní plochy doplněny většími solitérními keři. Výška těchto dřevin zaručí viditelnost zelené vegetace i z parteru. Veškerá střešní technika bude v rámci možností **porostlá popínavkami** tak, aby opticky nerušila čistotu objektů. Parkovací přístřešky či svislé opěrné zdi vjezdů do podzemních parkingů budou porostlé například vistárií či přísavníkem.

P6 Altán pro komunitní aktivity s jezírkem

Mobilita a dopravní řešení

Vzhledem k umístění areálu v území, které je dobře pokryto Pražskou integrovanou dopravou – tramvajovými linkami v ulicích Poděbradská a Kolbenova a metrem se stanicemi Hloubětín a Kolbenova, se pro obsloužení nové rezidenční čtvrti dle principů plánu mobility Prahy a okolí počítá s primárním využíváním veřejné dopravy. Území je s centrem města spojeno i cyklostezkou A26. Tak je reálná šance postupně zde snižovat podíl individuální automobilové dopravy.



Legenda

- navrhovaný objekt
- podzemní podlaží
- pojízdná komunikace
- komunikace pro pěší
- stávající pěší propojení
- nová hlavní pěší komunikace
- nová vedlejší pěší komunikace
- stávající cyklistické propojení
- nové cyklistické propojení
- nová hlavní přístupová automobilová komunikace
- vstup do objektu pro obyvatelé / do veřejné vybavenosti
- vjezd do objektu
- nabíjecí stanice pro elektromobily
- tramvajová trať
- zastávka tramvaje

0 25 50 75 100 m

REVELLOVA
REVELLOVA
SAARINENOVA
NA OBRÁTCE
KONZUMNÍ
NA OBRÁTCE
PODĚBRADSKÁ
A.1 - 15 NP
A.2 - 15 NP
A.3 - 15 NP
B.1 - 15 NP
B.2 - 15 NP
C.1 - 6NP
C.2 - 6NP
C.3 - 5NP
C.4 - 5NP
E

Dopravní obsluha území a parkování

Pro dopravní napojení revitalizovaného areálu bude využito stávající místo napojení na ulici Poděbradskou na jižním okraji pozemku. Křižovatka bude doplněna o přechody pro pěší/cyklisty a bude umožňovat pouze pravá odbočení. Severním směrem bude pokračovat tato hlavní obslužná komunikace s oboustranným chodníkem až k nejsevernějšímu věžovému domu. Dál severním směrem bude ve stejné šíři pokračovat pouze stezka pro pěší a cyklisty, kterou bude možné v případě nutnosti využít pro vozy integrovaného záchranného systému. Podél hlavní obslužné komunikace bude umístěno 44 kolmých parkovacích stání pro návštěvníky. Formou chodníkových přejezdů budou na ni napojeny tři vjezdy do tří společných podzemních garáží obyvatel rezidenčního souboru, které budou umístěny ve dvou podzemních patrech.
Celková kapacita podzemních garáží bude cca 400 parkovacích stání.

Zlepšení dostupnosti centra města veřejnou dopravou

V souvislosti s plánovanou rekonstrukcí křižovatky ulic Poděbradské a Průmyslové/Kbelské budou přemístěny tramvajové zastávky směrem na západ, prakticky na hranu řešeného území. Výrazně se tak zlepší dostupnost centra města veřejnou dopravou z této lokality. Na nové zastávky bude navazovat náměstíčko s obchody v parteru objektu C1. Zprůchodněním areálu stávající betonárny se také zlepší dostupnost zastávky stanice metra Hloubětín pro obyvatele obytných čtvrtí na západ a sever od Rokytky.

Zlepšení průchodnosti pro pěší a cyklisty

Podél areálu je vedena rozvětvená páteřní cyklotrasa A26 vedoucí z centra města jižním směrem k Hořejšímu rybníku a severním směrem do zástavby mezi Rokytkou a Kolbenovou ulicí. Další cyklotrasy jsou vedeny podél Poděbradské a Kbelské ulice. Pohyb cyklistů v území bude umožněn kromě oficiálních cyklotras i po hlavní obslužné komunikaci a jejím pokračování severním směrem. Doplněny budou i nové nájezdy na násep cyklistické stezky A26. V území bude doplněna také infrastruktura pro parkování kol. Nově bude vybudován chodník podél tramvajové trati v ulici Na Obrátce a chodníky podél nové obslužné komunikace. V území mezi novými bytovými domy bude vytvořena hustá síť cest propojených s okolím, ze které budou napojeny vchody do jednotlivých domů a která umožní pohyb pěších všemi směry. Zásadně se tak zlepší průchodnost území.

Klimatický závazek

Praha se v roce 2019 přijetím přelomového usnesení zastupitelstva vydala po vzoru předních evropských měst na cestu k uhlíkově neutrální metropoli. Cílem hlavního města je snížit emise CO_2 o 45 % do roku 2030.

Motivem k tomu je nejenom ideál ekologicky šetrné a k životnímu prostředí přívětivé lokální politiky, nýbrž i zvýšení potenciálu Prahy jako místa pro kvalitní život. Nezbytná je i celková restrukturalizace pražské ekonomiky tak, aby více využívala zelené a udržitelné technologie. Společnost Metrostav Development a.s. chce svými projekty přispět k naplnění těchto cílů, a to i při revitalizaci území betonárny Hloubětín.

Energetika a budovy

Spotřeba energie v budovách se podílí na výchozí uhlíkové stopě města téměř 75 %. Opatření ke snížení produkce CO_2 v tomto sektoru tak musí být velmi ambiciózní.

Projekt revitalizace betonárny Hloubětín přispěje ke snížení uhlíkové stopy následovně:

- Nové domy jsou navrženy tak, aby byly svým provozem šetrné k životnímu prostředí.
- Využity jsou moderní technologie jako například automatický systém řízeného větrání s rekuperací tepla, které zajistí ve všech vnitřních prostorech zdravé prostředí s čistým vzduchem, stabilní teplotou a minimalizují energetickou náročnost budov.
- Veřejná prostranství budou osvětlena LED svítidly s možným využitím inteligentní regulace intenzity osvětlení.

Udržitelná mobilita

Individuální automobilová doprava je dalším významným producentem CO_2 v Praze. Podpora udržitelné mobility především v podobě veřejné, pěší, cyklistické a multimodální dopravy výrazně přispěje ke snížení uhlíkové stopy nové čtvrti. Projekt revitalizace betonárny Hloubětín přispěje ke snížení zátěže automobilovou dopravou následovně:

- Zprůchodněním areálu stávající betonárny se výrazně zlepší dostupnost stanic metra i zastávek tramvají a tím se i zvýší využívání MHD při cestách do centra města.
- Revitalizací areálu betonárny dojde k optimalizaci pěších vazeb v širším území.
- Doplněna bude infrastruktura pro cyklisty přímo napojená na celoměstsky významné cyklotrasy.
- Součástí projektu budou soukromé i veřejné dobíjecí stanice pro elektromobily.

Zlepšování mikroklimatických podmínek

Specifikem velkých měst je tzv. efekt městského tepelného ostrova, kdy asfaltové a betonové povrchy vozovek, ploch a sídlišť vytvářejí tepelné ostrovy, z nichž sálá horko i v noci. Adaptační strategie Prahy se snaží ke zmírnění tohoto efektu využívat především přirozené vlastnosti vegetace, která dokáže ochlazovat okolí, zadržovat, akumulovat a zasakovat srážky do podzemních vod. Projekt revitalizace betonárny Hloubětín přispěje ke zlepšování mikroklimatických podmínek Prahy následovně:

- Založeno bude celkem cca 11 000 m^2 zelených ploch, které nahradí dnes převážně zpevněné plochy v areálu betonárny.
- Vysazeno bude více než 200 nových stromů.
- Stávající zeleň podél Rokytky bude zachována, ošetřena a doplněna tak, aby se zvýšila její perspektiva.
- Jednotlivé budovy budou mít zelené střechy.
- Dešťové vody ze střech, teras, ramp a zpevněných ploch budou svedeny tak, aby došlo v maximální míře k jejich zasakování na pozemku.
- Vodní hladiny jezírek na veřejných prostranstvích budou díky odpařování v parných dnech místo ochlazovat.
- Založeny budou různé biotopy (suchomilná společenstva, mokřady, luční trávníky atd.), které výrazně zvýší biodiverzitu území.

Cirkulární ekonomika

Základním cílem cirkulární ekonomiky v Praze je minimalizovat vznik odpadů a udržet co největší části potřebných materiálů, produktů a odpadu uvnitř či v blízkém okolí města. Největší podíl produkce odpadů Prahy tvoří odpady ze stavební a demoliční činnosti.

Projekt revitalizace betonárny Hloubětín přispěje ke snížení produkce odpadů a zvýšení podílu jeho využitelnosti. V rámci projektu budou vybudovány dostatečně kapacitní místa pro třídění různých druhů odpadů, včetně možnosti třídění bioodpadu.

Zapojení veřejnosti do přípravy projektu

Jak proběhlo zapojení veřejnosti?

14. září 2021
Sousedské setkání nad mapou
Na prvním setkání, které se konalo v areálu betonárny, jsme se obyvatel ptali na jejich hodnocení současného stavu území a jejich potřeby ve vztahu k němu. Na setkání mohl přijít kdokoliv – sousedům v okolních bytových souborech byly pozvánky rozneseny do schránek a informace byla otištěna také ve zpravodaji MČ Praha 9 a MČ Praha 14. Setkání se zúčastnilo přes 30 lidí, zejména obyvatel okolních lokalit ve Vysočanech a Hloubětíně.

září–říjen 2021
Rozpracování návrhu revitalizace
Tam, kde to bylo možné, byly postřehy z hodnocení současného stavu a potřeb okolních obyvatel v návrhu revitalizace zohledněny.

11. listopadu 2021
Představení konceptu návrhu revitalizace
Návrh revitalizace byl představen na výstavě v areálu betonárny a byl rovněž zveřejněn na webu projektu. Během výstavy měli lidé možnost návrh osobně diskutovat s architekty a investorem.
V rámci konzultačního odpoledne bylo také možné účastnit se vycházky přibližující historii a rozvoj Hloubětína s architektem Petrem Kučerou. Na návrh se osobně přišlo podívat přes 30 zájemců.

11.–30. listopadu 2021
Veřejná konzultace návrhu revitalizace
Možnost podat komentář k návrhu revitalizace na webu projektu mohl využít kdokoliv, kdo si návrh prohlédl. Předmětem konzultace s veřejností byla především návaznost návrhu na okolí, řešení veřejných prostranství, dopravy a mobility nebo doplnění veřejné vybavenosti.

prosinec 2021
Vyhodnocení komentářů a jejich zohlednění v návrhu
Komentáře k návrhu zaslalo celkem 15 osob. Na základě obdržených komentářů byl návrh upraven. Jednotlivé komentáře a jejich vyhodnocení byly zveřejněny na webu projektu.

13. dubna 2022
Představení upraveného návrhu
Na představení upraveného návrhu byly pozváni všichni, kteří zaslali svůj komentář k návrhu v průběhu prosince 2021. Pozvání přijali a na setkání dorazili tři lidé. Zápis ze setkání je umístěn na webu projektu. S účastníky této schůzky byla následně vedena další diskuze zahrnující i další osobní setkání. Upravený návrh byl k dispozici k nahlédnutí v kanceláři Metrostav Development až do září 2022, čehož využili další tři zájemci.

Jak vidí území místní obyvatelé?

Místní obyvatelé jsou nejlepšími znalci území, které každodenně užívají. Vědí, co v území funguje, co je naopak třeba zlepšit a co v oblasti chybí. Cílem revitalizace je, aby území sloužilo a poskytovalo kvalitní prostředí pro spokojený život nejenom nových, ale i současných obyvatel a návštěvníků území.

Níže uvedené podněty jsou výstupem ze setkání s veřejností ze dne 14. září 2021. Setkání se zúčastnilo více než 30 obyvatel z okolních lokalit Vysočan a Hloubětína.

Cílem setkání bylo informovat o připravované revitalizaci území betonárny, zjistit jak současný stav lokality hodnotí místní obyvatelé (hodnoty, problémy a potřeby, na které může revitalizace reagovat).

Diskuze neměla hledat společné stanovisko na současný stav a možný vývoj území, ale zjistit a zaznamenat názory a podněty od všech účastníků, které tak mohou být rozdílné.

K jakým tématům bylo možné se vyjadřovat?

Revitalizaci areálu betonárny Hloubětín připravuje soukromý investor, předmětem konzultace tedy nebyla míra zastavění a forma zástavby, která vychází z platné územně plánovací dokumentace. Veřejnost mohla podávat podněty k využití veřejných prostranství nebo chybějící k občanské a veřejné vybavenosti.

Hodnoty

Prostředí

1. Zelený pás na západ od řešeného území – revitalizovaná podoba říčky Rokytky, její břehy a rostlá zeleň v okolí.
2. Krásné území se stezkou pro pěší podél Rokytky.
3. Park Zahrádky.
4. Divoký přírodní charakter zeleně v okolí Rokytky – žijí tady různí živočichové (např. volavky, zajíci, veverky).
5. Charakter prvorepublikové měšťanské zástavby mezi ulicemi Konzumní, Na Obrátce, Poděbradská a Kbelská.

– Nízkopodlažní zástavba v okolí.
– Klidový charakter celé lokality se zelení a parky.

Prostupnost území a dopravní infrastruktura

6. Cyklostezky – propojení do okolí, sportovní aktivity.
7. Lidmi vyšlapaný nástup na cyklostezku, který umožňuje propojení úrovně cyklostezky na náspu s úrovní silnice.
8. Pěší propojení rezidenční lokality Suomi a Rokytky z ulice Revellova.

– Území je skvěle obslouženo veřejnou hromadnou dopravou (tramvaje, metro, autobusy).

Vybavenost území

9. Ruční automyčka.
10. VRezidenční lokalita Suomi je dobře pokryta službami (kavárna, vinárna, pizzerie a večerka).

Problémy

Prostředí

11. Rokytka je bariérou v území, která se nedá na mnohých místech překročit.
12. Přelidněný park Zahrádky již nestačí s ohledem na počet nových bytů v území.
13. Park Zahrádky je sice evidován jako biocentrum, ale je zde hodně zpevněných ploch, zeleň s „divokým“, přírodě blízkým charakterem zaniká a je nahrazována parkově upravenými plochami a anglickými trávníky.
14. Parky vznikající v nových developerských rezidenčních projektech jsou oploceny a využívají je jenom obyvatelé těchto staveb, kteří financují jejich pravidelnou údržbu, a pak je náročné vést komunikaci s městem, které by mohlo převzít na sebe část nákladů, aby se parky mohly otevřít pro všechny.
15. Nedostatečně osvětlený podchod pod cyklostezkou.
16. Nevhodně umístěná ruční automyčka generuje v území další automobilovou dopravu a nahradila zeleň, která tady byla předtím.
17. Zpevněné plochy parkoviště nahradily zeleň ve vnitrobloku.
18. Nepříjemné, neosvětlené místo před autoservisem, kde se často shromažďují lidé bez domova, někteří lidé se tudy bojí procházet.
19. V okolí autoservisu jsou černé skládky a vrakoviště, je tam nepořádek.
20. Opuštěné a zanedbané pozemky města mezi ulicemi Na Obrátce a Kbelská. Neví se, co se s nimi bude dít, nikdo to s veřejností nekomunikuje.
21. Prázdný, chátrající objekt ve vlastnictví města v ulici Na Obrátce.

Prostupnost území a dopravní infrastruktura

22. Cyklostezka A26 je přetížená, využívají ji nejen cyklisti, ale i běžci, rodiče s malými dětmi a pejskaři, protože to je příjemná a bezpečná spojovací cesta vedoucí přes Vysočany a Hloubětín, která nemá žádnou jinou alternativu.

23. Nekomfortní pěší stezka podél Rokytky.

24. Problematický úsek na cyklostezce se starými železničními pražci.

25. Špatné napojení na cyklostezku z okolí ulice Konzumní.

26. Prudké schody fitness stezky představují problematické bariérové propojení na cyklostezku, obecně většina napojení na cyklostezku je bariérová.

27. Pěší stezka podél Rokytky končí na silnici, chybí zde přechod pro chodce přes Poděbradskou, jediným pokračováním jsou schody na cyklostezku (bariéra).

28. Chybějící most přes Rokytku, jeho realizace naráží na soukromý pozemek přilehlého bytového domu.

29. Hořejší rybník je špatně přístupný – jenom po cyklostezce.

30. Z lokality Suomi je špatná dostupnost veřejné hromadné dopravy i ostatní vybavenosti (nutnost obcházet bariéry v území, jako je samotný areál betonárny a nepříjemné prostředí pro cestu).

31. Chybějící přechody pro chodce přes ulici Kbelskou.

32. Tramvajové zastávky na Poděbradské pro cestu do centra jsou daleko, ze zastávky Starý Hloubětín jezdí tramvaje jenom ve směru do Hloubětína.

33. Tramvaje v Poděbradské ulici, zejména na křižovatce s Kbelskou, zatěžují okolí hlukem.

34. Tramvaje v zatáčce do vozovny Hloubětín jsou pro obyvatelé lokality Suomi hlučné.

35. Chybějící přechod pro chodce k zastávce tramvaje Starý Hloubětín.

36. Špatně prostupné území pro chodce a cyklisty v okolí křižovatky ulic Poděbradské a Kbelské.

37. Nedostatečná kapacita parkoviště v ulici Na Obrátce.

38. Pro některé obyvatele je problémem neprůjezdnost území mezi lokalitou Suomi a ulicí Na Obrátce. Další účastníci setkání toto hodnotili kladně.

39. V ulici Na Obrátce není modrá zóna a parkují tu nerezidenti.

– Veřejnost neví, co se v daném místě bude dít, nikdo to s občany nekomunikuje.
– Špatná dostupnost České pošty (spádová pobočka pro dané území je až za Starým Hloubětínem).
– Špatná dostupnost kreativní čtvrti Pragovka kvůli plošným bariérám v území (bývalé výrobní areály).
– Mnohá parkoviště v lokalitě slouží jako P+R parkoviště, domácí potom nemají kde parkovat.
– Chybějící infrastruktura pro cyklisty (stojany a bezpečné kryté parkování pro kola, nedostatek stanovišť pro sdílená kola, koloběžky a scootery).

Vybavenost území

– V lokalitě chybí občanská vybavenost – základní školy, školky, lékárna, lékař, služby jako například kadeřnictví.
– Chybí vybavenost atraktivní pro věkovou skupinu teenagerů – místo pro shromažďování, klubovna, komunitní centrum, místo ve veřejném prostoru, kde by mohli trávit čas a provozovat aktivity (např. skatepark).

Ostatní

– Areál betonárny křižuje vedení velmi vysokého napětí a omezuje možnosti pro umístění budoucí zástavby.
– Absence celkové urbanistické koncepce, která by koordinovala výstavbu v jinak nekoordinovaně se rozvíjejících Vysočanech.

Potřeby

Prostředí

- Zvážit možnosti dočasného využití prázdných a nevyužívaných prostranství v areálu betonárny.
- Definovat typy zeleně, která má vzniknout v území (parková, přírodě blízká apod.).
- Parky a zeleň by neměly být oplocené, ale veřejně přístupné.
- Potřeba vytvořit místa pro zastavování vozidel kurýrů a služeb, které vozí potraviny.
- Vytvořit možnosti pro umístění boxů na zásilky (AlzaBoxy, Zásilkovna apod.).
- Vytvořit hierarchizaci prostorů (veřejný, poloveřejný, soukromý).

Prostupnost území a dopravní infrastruktura

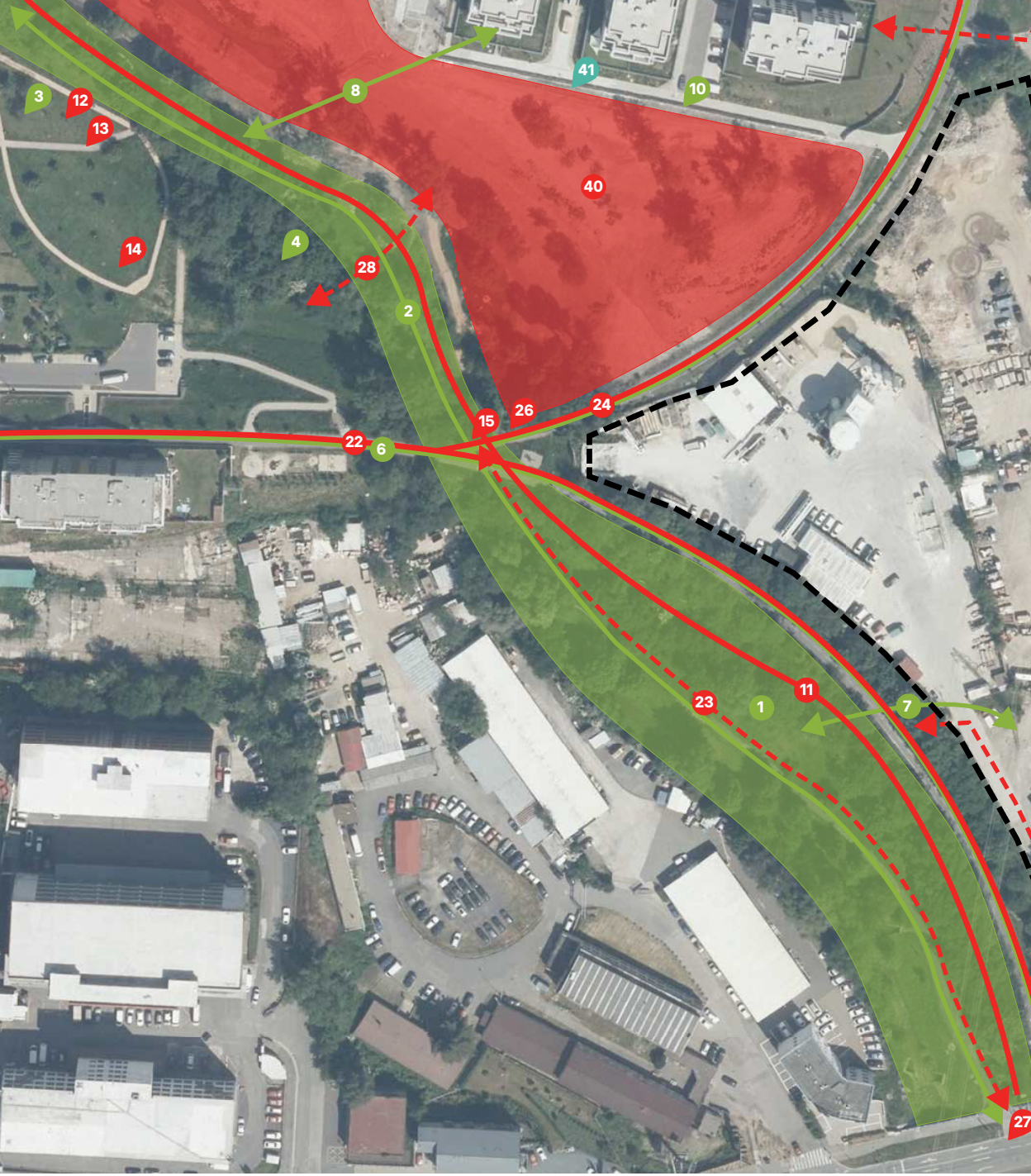
40. Zamezit průjezdu aut skrz rezidenční zástavbu Suomi.
- Nová zástavba by měla umožňovat přístupnost na cyklostezku a prostupnost území.
- Vytvořit infrastrukturu pro elektromobilitu a sdílená nemotorová vozidla a kola – nabíjecí stanice, stanoviště sdílených kol.
- Umožnit bezbariérovou prostupnost území pro pěší a cyklisty.

Vybavenost území

- Doplnit občanskou vybavenost.
- Vytvořit podmínky pro vznik místa, kde by mohli trávit čas teenageři z lokality (do budoucna bude tato věková skupina v území narůstat).
- Umožnit umístění občanské vybavenosti – školy, školky, drobné služby apod.

Ostatní

- Předem komunikovat s developery o možnosti využívání veřejných prostranství a formy dělby péče o ně.
- Podpora od města pro začínající podnikatele v oblasti služeb (kadeřnictví, drobné obchůdky apod.), aby otevírali své provozy v této lokalitě (například informování živnostníků o absenci provozoven a umožnit jejich rozšíření).
- Nová rezidenční zástavba by mohla mít prostory v domech třeba pro sdílenou prádelnu nebo coworkingový prostor.
- Transparentní jednání o připravovaných projektech výstavby



0 15 30 45 60 m

- hranice řešeného území
- hodnoty
- potřeby a potenciály
- problémy
- kladně hodnocená území
- kladně hodnocené propojení
- problematická území
- problematické liniové jevy
- chybějící nebo problematická propojení

Jak bylo naloženo s komentáři veřejnosti?

Návrh revitalizace byl představen 11. listopadu 2021 na výstavě přímo v řešeném území a současně byl zveřejněn i na webu projektu. Již tento první návrh se snažil zohlednit podněty veřejnosti získané během sousedského setkání nad mapou. Jedním z hlavních principů návrhu je proto od počátku všesměrná prostupnost území, po které volali účastníci prvního participačního setkání. V rámci veřejné konzultace v průběhu listopadu 2021 si mohl kdokoliv návrh prohlédnout a zaslat k němu svůj komentář. K diskuzi byla zejména témata týkající se veřejných prostranství, veřejné vybavenosti a návaznosti na okolí. Kapacita zástavby je daná platným územním plánem, a proto tato otázka nebyla předmětem participace.

Možnost podat komentář k návrhu revitalizace využilo 15 osob. Všechny komentáře byly vyhodnoceny a jejich velká část byla zohledněna v upraveném návrhu. Jednotlivé komentáře a jejich vyhodnocení jsou zveřejněny na webu projektu. Pozitivní ohlasy nejčastěji kvitovaly navrženou prostupnost území a revitalizaci břehu Rokyty. Výhrady směřovaly k nedostatečnému zastoupení veřejné vybavenosti, opakoval se požadavek na vytvoření venkovního prostoru pro mládež a objevovaly se pochybnosti o podlažnosti navržených domů.

Veřejná vybavenost

Už původní návrh počítal s obchody v přízemí domů u zastávky tramvaje. Z došlých komentářů bylo ale zřejmé, že místní vnímají podstatně větší deficit veřejné vybavenosti. Investor proto nechal zpracovat její analýzu v okolí a na základě výstupů podstatným způsobem rozšířil v návrhu plochy pro služby a obchod. V upraveném návrhu se nebytové jednotky nacházejí skoro ve všech nových domech. Na konceptu vybavenosti se podílela společnost Dejsiprostor, která má v tomto oboru rozsáhlé zkušenosti. Cílem je vytvořit v nové čtvrti pestrý a udržitelný mix vybavenosti a atraktivních služeb. Místo by se mělo stát destinací i pro obyvatelé ze širšího okolí.

Hřiště pro starší děti a dospělé

V komentářích si vícero lidí postesklo, že v okolí se sice nachází mnoho dětských hřišť, ale chybí zde místo pro vyžití teenagerů, kteří v oblasti stále přibývají. Do návrhu byl proto zakomponován volnočasový areál s multifunkčním hřištěm, mini U-rampou pro kolečkové sporty, workoutovým hřištěm a pumptrackem, který navrhlo U/U Studio, jež má za sebou mnoho úspěšných realizací podobného charakteru. Volnočasový areál bude postaven postupně, ve 3 fázích. Fáze 1 bude dočasná a její výstavba již z větší části proběhla. Zahrnuje multifunkční hřiště s workoutovými prvky, minirampu a související mobiliář. Ve 2. fázi by měl být doplněn na pozemcích města pumptrack. Ve 3. fázi bude areál dostavěn do finální, trvalé podoby. První část volnočasového areálu je otevřena pro veřejnost od 18. září 2022.

Podlažnost

Někteří lidé v komentářích vyjadřovali obavy z výšky navržených věžových domů. Investor proto nechal vypracovat zákresy do fotografií nejbližšího okolí i vzdálenějších vyhlídek a vysvětlil důvody, které ho k předloženému návrhu vedly. Je třeba vnímat, že kapacitu výstavby stanovuje územní plán. Příslušná kapacita může být realizována buď v domech nízkých a plošně rozsáhlých, nebo domech vysokých a plošně úsporných. Investor spolu s architekty zvolil variantu druhou a zástavbu koncentroval do pěti výškových a čtyř nízkých objektů. Tento koncept díky své otevřenosti umožní tolik potřebnou prostupnost území a současně reaguje na urbanistický kontext. Pěti- až šestipodlažní domy tvoří uliční frontu podél tramvajové trati, kde navazují na starší zástavbu při ulici Na Obrátce. Věžové patnáctipodlažní domy naopak stojí uvnitř svébytného území mezi bývalými železničními vlečkami, kde jako architektonické dominanty

zakončují dlouhou pohledovou osu podél cyklostezky ve stopě bývalé železnice, která je jednou z hlavních urbanistických os celých Vysočan. Zastavovací koncept je rovněž ovlivněn množstvím významných inženýrských sítí křižujících území jako vedení vysokého napětí, velké kanalizační sběrače či horkovod, které limitují plochu reálně využitelnou k zástavbě. Díky koncentraci zástavby do menšího počtu vyšších domů bude zastavěno méně plochy a vznikne více veřejných prostranství, která zajistí prostupnost území ve všech směrech, a pobytová místa různých charakterů a využití.

Představení upraveného návrhu

Hlavní úpravy návrhu spočívaly ve výrazném navýšení veřejné vybavenosti a v doplnění víceúčelového hřiště. Návrh byl také doplněn o zákresy nové zástavby do fotografií. Na prezentaci 13. dubna 2022 bylo pozváno všech 15 účastníků participace, kteří k původnímu návrhu zaslali svůj komentář. Na osobní setkání dorazili tři z nich. Všichni kvitovali provedené úpravy, ale stále nebyli přesvědčeni o správnosti zvoleného hmotového řešení nových domů. Navrhovali snížit podlažnost věžových domů v jádru území na úkor zvýšení domů při ulici Na Obrátce. Investor se proto zavázal připravit alternativní výškové uspořádání, které by prověřilo návrh prezentovaný účastníky participace.

Architekti následně v zákresech do fotografií prověřili řadu různých variant. Studie jednoznačně ukázala, že zvýšení domů při ulici Na Obrátce o dvě a více podlaží není vhodné ve vztahu ke stávající zástavbě této ulice. Přijatelným se tedy jevilo zvýšení domů Na Obrátce maximálně o jedno podlaží. Redukce výšky věžových domů však nepředstavovala viditelný rozdíl oproti původnímu řešení. Prověřované varianty byly 8. 6. 2022 osobně představeny třem účastníkům posledního setkání. Ti měli možnost se k alternativnímu výškovému řešení vyjádřit do konce července 2022, avšak této možnosti již nevyužili. Investor se proto rozhodl zachovat původní návrh výškového uspořádání, který dle jeho názoru lépe odpovídá kontextu lokality. Tento zastavovací návrh mimo jiné odsouhlasil také Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, který je hlavní pražskou autoritou v oblasti urbanismu a architektury.

Upravený návrh i studii alternativního výškového uspořádání si mohl kdokoliv z veřejnosti přijít prohlédnout do sídla investora během osobní schůzky. Tato možnost byla prezentována na webu projektu a využili jí tři další zájemci.

Odpovědi na nejčastější dotazy

1. V jaké fázi se projekt nachází a jaký je další harmonogram projektové přípravy?

Návrh, který byl v rámci konzultace představen v listopadu 2021, vychází ze studie zpracované architektonickou kanceláří CUBOID ARCHITEKTI, s.r.o. Na základě připomínek veřejnosti byla studie na jaře 2022 upravena. Na studii naváže projekt pro územní řízení, který bude zpracován v průběhu roku 2022 a 2023.

2. Co může veřejnost v projektu skutečně ovlivnit?

Zapojení veřejnosti do přípravy revitalizace areálu betonárny Hloubětín bylo připraveno na základě dohody investora s MČ Praha 9 a MČ Praha 14. První sousedské setkání nad mapou proběhlo 14. září 2021 a během něho přítomní definovali hodnoty a problémy území a jeho okolí a formulovali své potřeby. Snahou investora bylo v návrhu zohlednit hodnocení území obyvateli, tedy především přispět k řešení problémů, jako je neprostupnost území nebo absence veřejné vybavenosti, a zároveň uchovat jeho současné hodnoty, především přírodní prostředí Rokytky a jejího okolí.

V rámci veřejné konzultace návrhu revitalizace v listopadu 2021 bylo možné komentovat především témata týkající se veřejných prostranství, veřejné vybavenosti a návaznosti na okolí. Míra zastavěnosti území, respektive kapacita zástavby, je dána platným územním plánem, a proto tato otázka nebyla předmětem participace.

3. Jaké bude funkční využití území, jaká bude náplň budov?

V místě stávajícího areálu betonárny vznikne klidná rezidenční čtvrť. V přízemí budov budou umístěny prostory pro komerční funkce, jako jsou obchody nebo restaurace, a další nebytové prostory určené pro komunitní využití, menší kanceláře nebo jinou veřejnou vybavenost a služby. Mix vybavenosti byl navržen na základě studie vybavenosti zpracované společností Dejsiprostor, která má s analýzou a návrhy provozních modelů bohaté zkušenosti. Cílem je vytvořit aktivní klastr obchodů a služeb s trvale udržitelným mixem nájemců.

4. Kolik vznikne v území nových bytů a kolik přibude nových obyvatel?

Vzhledem ke koeficientu zastavitelnosti stanoveném v územním plánu a kapacitě území počítá investor s výstavbou zhruba 400 bytů, což představuje asi 900 nových obyvatel.

5. Jaká je výška plánované zástavby?

Současný územní plán nestanoví pro území výškovou regulaci, ale určuje kód využití plochy „G“, kterému odpovídá příslušný koeficient podlažních ploch, dle kterého může být území zastavěno. Koeficient definuje, kolik čtverečných metrů podlahové plochy se v území smí postavit. Tato podlahová plocha může být umístěna v domech nízkých a plošně rozsáhlých, nebo v domech vysokých a plošně úsporných. Investor spolu s architekty zvolil prostorově méně intenzivní variantu a zástavbu koncentroval do pěti výškových a čtyř nižších objektů.

Čtyři pěti- až šestipodlažní objekty jsou umístěny podél tramvajové trati a reagují na stávající zástavbu v ulici Na Obrátce. Pět výškových objektů s patnácti nadzemními podlažími představují architektonické dominanty v území, které reagují na širší urbanistický kontext lokality, zejména zakončují jeden a půl kilometru dlouhou pohledovou osu podél cyklostezky ve stopě bývalé železniční vlečky, která představuje jednu z hlavních urbanistických os širší oblasti. Díky koncentraci zástavby do menšího počtu vyšších domů bude zastavěno méně plochy a vznikne více veřejných prostranství – centrální náměstí

a plochy s parkovou úpravou, které zajistí dobrou prostupnost území ve všech směrech a místo pro relaxaci místních i obyvatel z okolí.

6. Jak bude nová zástavba dopravně napojena a jak bude řešeno parkování?

Nová čtvrť bude pro automobilovou dopravu napojena přímo z Poděbradské ulice. Tři vjezdy do podzemních garáží budou obslouženy z nové ulice mezi navrhovanými objekty. Dvě patra podzemních garáží budou mít celkovou kapacitu zhruba 400 parkovacích míst, která budou sloužit rezidentům. Podél hlavní obslužné komunikace vznikne na povrchu 44 parkovacích míst pro návštěvníky. Průjezd územím směrem k lokalitě Suomi bude možný jenom pro vozy integrovaného záchranného systému v případě nutnosti zásahu.

7. Jak se zlepší prostupnost území?

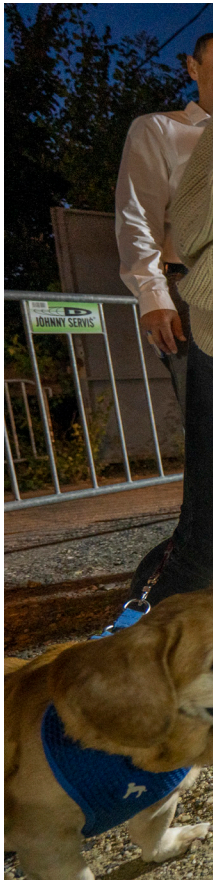
Prostorové uspořádání nové zástavby umožní prostupnost dnes neprůchozího území betonárny. Mezi navrhovanými objekty vznikne nový systém veřejných prostranství, který umožní procházet územím všemi směry. Pro místní obyvatele se tak zlepší dostupnost tramvajových zastávek, stanice metra i centra Starého Hloubětína.

Vznikne nové propojení s Konzumní ulicí, které schodištěm a rampou překoná výškový rozdíl mezi revitalizovaným územím a zástavbou v ulici Na Obrátce. Páteřní komunikace nové čtvrti bude napojena na cyklostezku A26. Břeh Rokytky bude lépe přístupný díky pobytovým schodům, které propojí fitness stezku podél jejího břehu a cyklostezku A26.

8. Bude v areálu dostatek zeleně?

Mezi výškovými bytovými domy je navržen systém pěších komunikací, které vymezují plochy zeleně různých charakterů. Na svazích Rokytky se nachází poměrně hodnotná zeleň, která zůstane zachována a s ní i klidný a přírodě blízký charakter místa. Dnes zpevněné plochy betonárny, v budoucnu zelené plochy mezi bytovými domy, budou pokryty lučními porosty, budou vysázeny nové stromy a vzniknou nové vodní plochy. Jezírko a fontána zlepší mikroklima území, v horkých dnech budou ochlazovat své okolí a rovněž podpoří místní biodiverzitu.

Fotografie ze setkání s veřejností nad mapou ze dne 4. září 2021
foto: Metrostav Development



1 Záměr revitalizace
3 Jak zjistili vaši místní obyvatelé
5 Strategie revitalizace území

Fotografie
z představení návrhu
veřejnosti dne
11. listopadu 2021
foto: Metrostav
Development

Otevření volnočasového areálu

Revitalizace
betonárny
Hloubětín

Otevření volnočasového areálu

V neděli 18. 9. 2022 jsme otevřeli první část volnočasového areálu s hřištěm. Otevření doprovázel živý zpěv dua 20minutes, kytaristky a zpěvačky Dashi Stardust, face painting pro nejmenší, skate škola v podání Jakuba Páva a salsa party s lekcí pro dospělé v podání naší oblíbené trojice DJ Lole, Ksenia Chkalova a Tatania Rambousková. O jídlo a pití se postarala parta z Hedgehog Café. Netrvalo dlouho a nově vzniklá betonová plocha byla plná dětí a koleček všeho druhu. Je vidět, že nový areál si u místních od prvního dne získává velkou oblibu a my se těšíme, až se místo rozšíří o další aktivity a služby. Po úspěšných nedělních akcích uplynulého podzimu a zimy plánujeme pravidelný program zahájit na jaře 2023.

*

Děkujeme všem, kteří se do participace
na revitalizaci areálu betonárny v Hloubětíně
zapojili. Postup revitalizace můžete sledovat
na webových stránkách:

www.revitalizacebetonarny.cz

Metrostav
Development

Metrostav Development