



# VYSOČANSKÝ MLÝN

PEČEME SPOLU!

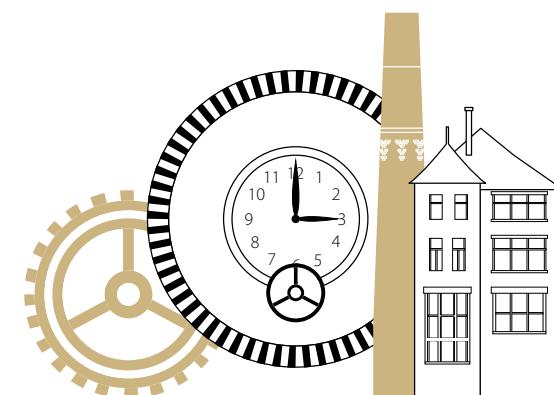
# PEČEME SPOLU!

VYSOCANSKYMLYN.CZ

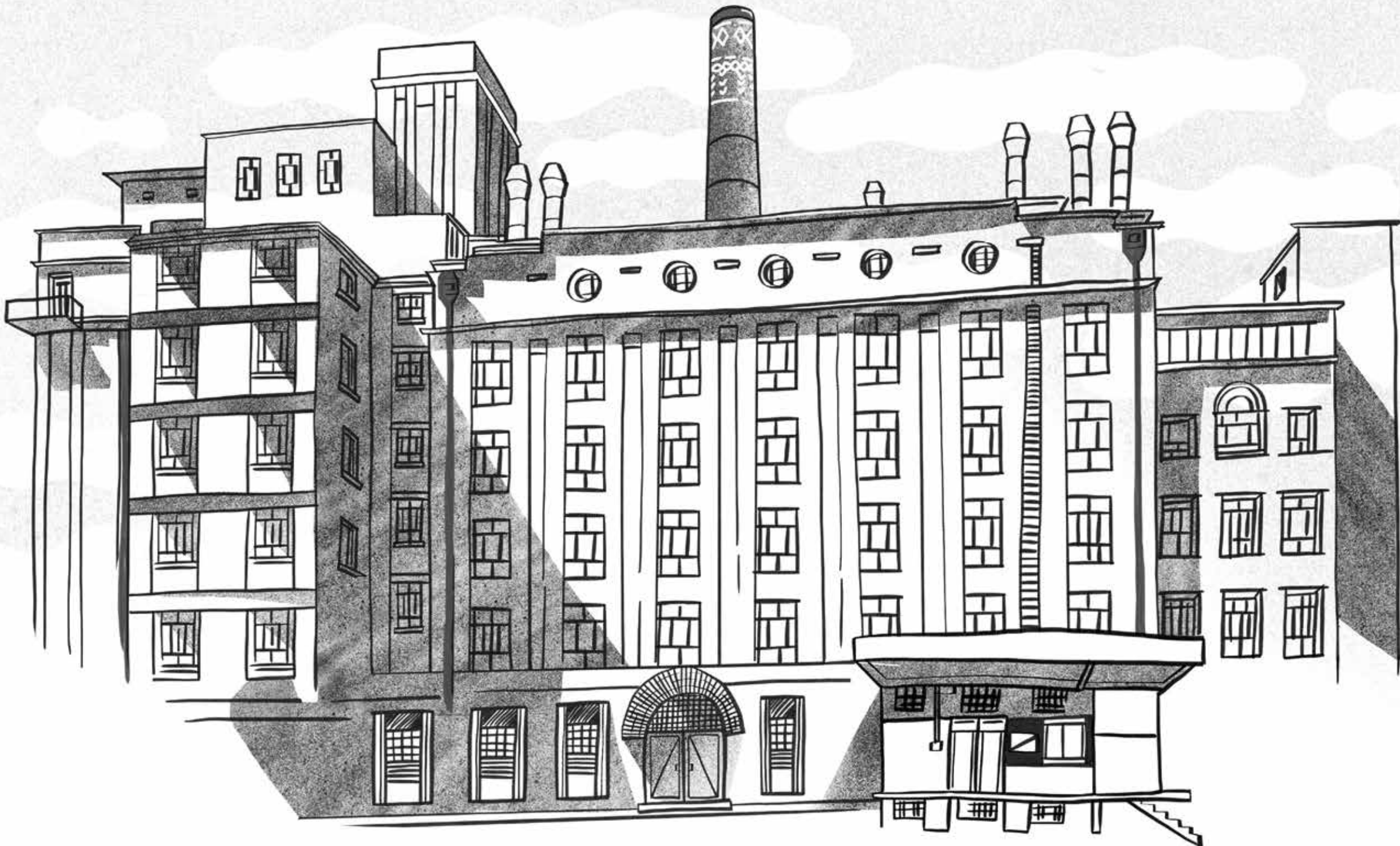


Bývalé pekárny Odkolek ve Vysočanech byly v roce 1945 jednou z největších firem svého druhu u nás. Pracovalo zde na 700 zaměstnanců. Dnes je však areál rozsáhlým, veřejnosti uzavřeným brownfieldem, který chátrá.

Cílem společnosti Metrostav Development, která připravuje revitalizaci areálu, je využít potenciál území, navázat na industriální minulost místa a vytvořit plnohodnotnou rezidenční čtvrť. Kromě nových bytů vznikne v areálu potřebná občanská vybavenost i kvalitní veřejná prostranství, která budou sloužit nejen novým rezidentům, ale i obyvatelům navazujících obytných čtvrtí. Proto byli do přípravy projektu zapojeni i místní obyvatelé, kteří jsou nejlepšími znalci území.



# VYSOČANSKÝ MLÝN



# Kdo revitalizaci připravuje?

Revitalizaci areálu bývalých pekáren Odkolek ve Vysočanech připravuje společnost Metrostav Development, která v závěru roku 2017 koupila areál od italské firmy FIM Group. Projekt revitalizace areálu původního vlastníka však nespĺňoval požadavky firmy Metrostav Development na urbanismus, a proto bylo rozhodnuto o vzniku nového návrhu přeměny tohoto území.

Pro zpracování návrhu bylo vybráno architektonické studio City Work Architects. Návrh revitalizace a dostavby bývalé budovy mlýna, jejíž čelní fasáda a další hodnotné části včetně komínu budou zachovány, byl svěřen britsko-českému studiu Bogle Architects.



## Metrostav Development

Developerská společnost Metrostav Development, vedená generálním ředitelem Ondřejem Buršíkem, zastřešuje developerské aktivity Skupiny Metrostav. Za dobu své existence společnost dokončila a úspěšně předala do užívání více než 2 500 bytů v desítkách projektů a řadu administrativních budov. Filozofií společnosti je otevřenost, profesionalita, komplexnost a zodpovědnost k městu.



## City Work Architects

City Work Architects je české architektonické studio, které navrhuje rezidenční architekturu od rodinných domů po bytové domy, ve svém portfoliu ale má i komerční projekty. Z realizací je možné zmínit například bytový dům na Kavčích horách, Vzdělávací centrum Na Karmeli v Mladé Boleslavi nebo konverzi továrních budov Bažova Institutu ve Zlíně. Hlavním architektem revitalizace areálu vysočanských pekáren je Juraj Sonlajtner.



## Bogle Architects

Bogle Architects je architektonické a designové studio s kancelářemi v Praze, Londýně a Hong Kongu, které v roce 2012 založil architekt Ian Bogle a které působí v 15 zemích po celém světě. Zatím nejúspěšnějším projektem české pobočky je mezinárodní laserové výzkumné centrum ELI Beamlines v Dolních Břežanech, které získalo prestižní cenu MIPIM Awards. Mezi další významné realizace studia patří i největší škola na světě Early Learning Village v Singapuru, oceněná v kategorii mezinárodní projekt v rámci The British Expertise Award.



# PŘÍBĚH ÚZEMÍ

## Pozdní doba kamenná

### První osídlení

První známky osídlení území Vysočan jsou dle archeologických nálezů datovány do období pozdní doby kamenné. Původ názvu Vysočany je odvozován od pojmenování vsi vysočanů, lidí bydlících na vyvýšeném místě nebo příšlých z některé vsi Vysoké. Vysočany vznikly jako osada u břehu potoka Rokytky, kde se sbíhaly cesty.

## 1. pol. 14. století

### Vysočanská tvrz

Jakési pomyslné centrum Vysočan tvořil vysočanský dvůr, který se nacházel v místě mezi dnešní Freyovou a Bassovou ulicí. Pravděpodobně počátkem 14. století byl dvůr rozšířen a byla vystavěna vysočanská tvrz. V 19. století koupila dvůr Freyova rodina, která zde provozovala mlékárnu. Statek byl v březnu 1945 poškozen spojeneckým náletem a z tvrze se dodnes zachovaly pouze zbytky ohradní zdi.

## 1835

### Počátky vysočanského průmyslu

Počátky průmyslu ve Vysočanech jsou spojeny s rodem Freyových. V roce 1835 založili ve Vysočanech v dnešní ulici Ke Klíčovu cukrovar, který se tak stal prvním průmyslovým podnikem v obci. Výroba v cukrovaru byla ukončena v roce 1915, po druhé světové válce se cukrovar stal součástí areálu sousedních Odkolkových mlýnů.

## 13. století

### Ves Vysočany

První písemná zmínka o Vysočanech pochází z roku 1239, kdy král Václav I. daroval kladrubskému klášteru benediktinů 128 vsí, mezi nimi i Vysočany. Benediktini však začali tento majetek po částech rozprodávat, což zapříčinilo velkou rozmanitost vlastnických vztahů. Ve Vysočanech se v důsledku toho nevytvořilo přirozené centrum, jakým bývala náves.

## Novověk

### Oblast vinic a hospodářských dvorů

Do 19. století převažovaly ve Vysočanech vinice, pole, zahrady, roztroušené hospodářské dvory a letní sídla bohatých Pražanů. Z místních viničních usedlostí Krocínky, Flajšnerky či Jetelky se dodnes povětšinou zachovala pouze jejich jména v místních názvech. Pozemky usedlosti Krocínky byly koncem 19. století rozparcelovány a zastavěny. Samotná usedlost v roce 1933 vyhořela a již nebyla obnovena.

## 2. pol. 19. století

### Zavedení železnice

V polovině 19. století bydlelo v 58 domech ve Vysočanech pouhých 644 obyvatel. Nízká obydlenost území byla způsobena především velkou vzdáleností od Prahy. Pomalý rozvoj Vysočan ukončilo až bourání pražských hradeb a zavedení železnice. Důležitým impulsem pro toto území bylo především vybudování Trutnovsko-kralupsko-pražské dráhy a vysočanského nádraží v roce 1872.

## 1896

### Požár Odkolkova mlýna na Kampě

V druhé polovině 19. století své podnikání na Kampě dále rozvíjela i rodina Odkolkových. Přikoupila další mlýny, začala provozovat pekárnu a vlastní síť pekařských prodejen. V roce 1872 byl vodní mlýn na Kampě přestavěn na parní pohon. 1896 však mlýn na Kampě zcela vyhořel a Magistrát obce pražské již znovu nepovolil obnovu parního mlýna, který obyvatelstvu kouřem z komínu znepríjemňoval život. Firma si proto najala tzv. Novotného a Veselého mlýny, pekárna na Kampě ale fungovala dál.

## 20./30. léta 20. století

### Rozšiřování výroby pekáren Odkolek

Výrobní kapacity pekáren Odkolek byly navyšovány stavbou dalších budov. V roce 1920 již měla firma 350 zaměstnanců a 36 prodejen ve Velké Praze. Do roku 1939 byla vybudována síť 89 prodejen a v roce 1945 pekárny zaměstnávaly na 700 osob. Od roku 1923 Odkolek pod značkou Odma začal vyrábět jemné pečivo, cukrovinky a perník. Firma dále vyráběla těstoviny, prášek do pečiva či vanilkový cukr.

## 1850

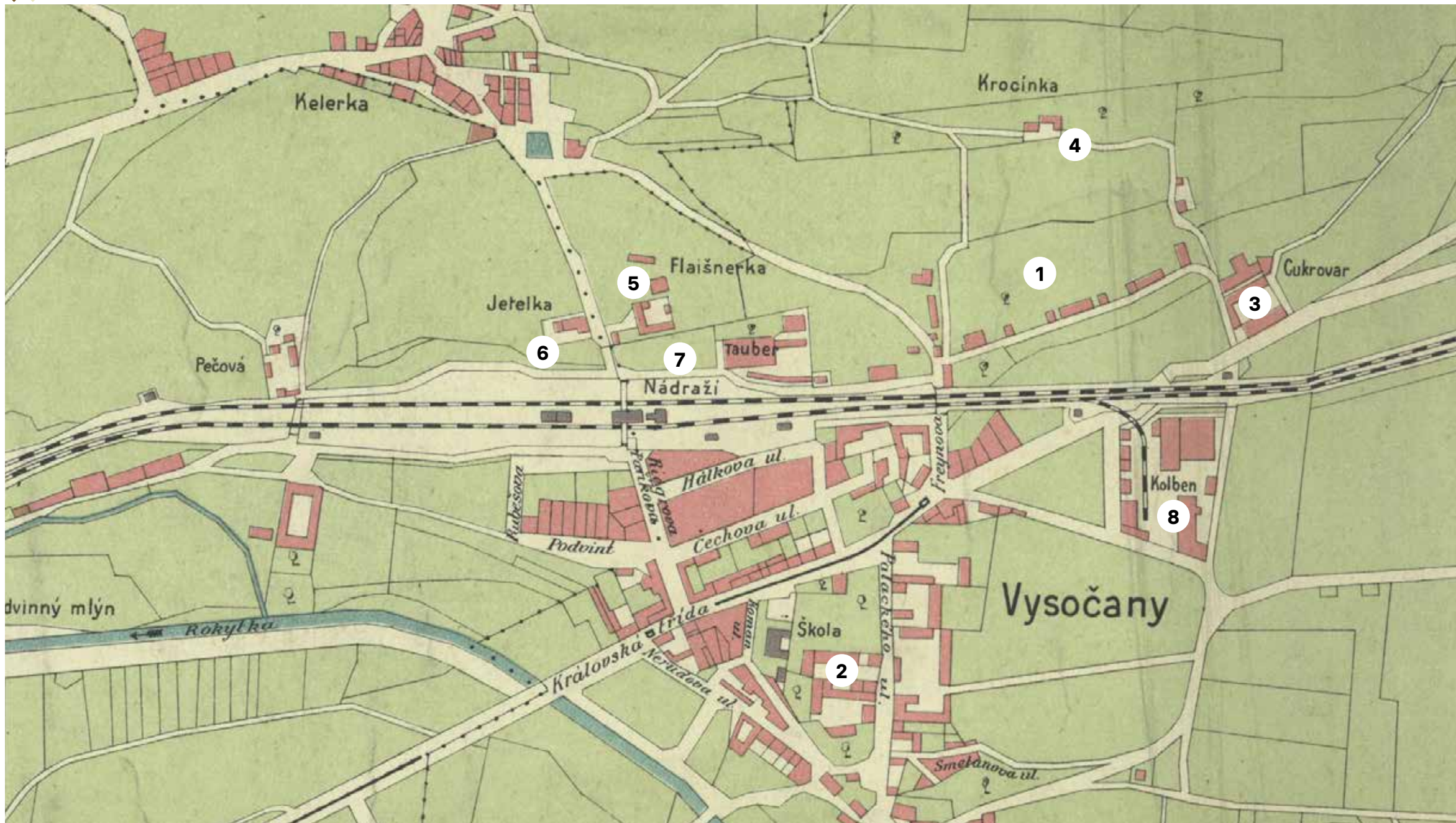
### Vznik firmy Odkolek

Nedlouho poté, co byly ve Vysočanech položeny základy budoucí industriální éry, započala i historie firmy Odkolek. V roce 1840 se František Serafín Odkolek stal novým mlýnským v Sovových mlýnech na pražské Kampě. Následně se oženil s dcerou majitele mlýnů Františka Trödlu. Po jeho smrti v roce 1850 se pak František Odkolek stává majitelem mlýna na Kampě a firma František Odkolek byla zapsána do firemního rejstříku.

## Konec 19. století

### Bouřlivý průmyslový rozvoj

Rozvoj Vysočan přišel s průmyslovou revolucí. Výrobní závody zde však na rozdíl od jiných pražských částí vznikaly na volných prostranstvích. Podobu zástavby tak udávala především racionalita výroby. Na počátku 20. století ve Vysočanech fungovaly průmyslové podniky jako např. světoznámé ČKD, Aero, Avia nebo Praga. Dodnes je patrné, že původní části obce nikdy nesrostly s průmyslovými areály. Teprve s rozvojem průmyslu začala ve Vysočanech růst i potřeba bydlení. Nové činžovní domy až dodatečně doplnily vysočanské továrny a výrazně navýšily počet obyvatel.



1 areál pekáren Odkolek

2 Freyova mlékárna - vysočanský dvůr

3 Freyův cukrovar

4 usedlost Krocínka

5 usedlost Flajšnerka

6 usedlost Jetelka

7 vysočanské nádraží

8 továrna Kolben & spol.

zdroj: Archiv hlavního města Prahy, Sběrka map a plánů, inv. číslo 288, sign. MAP P IX 1/288, Plán Libně a Vysočan se sousedními obcemi (1883).

# PŘÍBĚH PEKÁREN ODKOLEK

poč. 20. století

## Rozvoj českého mlynářství

Na počátku 20. století vznikaly nové mlynářské podniky a firmě Odkolek narůstala konkurence. Ředitel firmy Alexander Schück tak přišel s myšlenkou zřídit také v Praze po vzoru jiných velkoměst velký moderní mlýn spojený s pekárnou.

1918

## Požár mlýna ve Vysočanech

V roce 1918 zasáhl mlýn ve Vysočanech velký požár. Dnešní podoba síla, mlýnice a moučnice pochází z roku 1918, kdy byly po požáru budovy podle Gessnerova projektu opět obnoveny. Velká budova mlynářského provozu se nachází v západní části areálu a její součástí bylo i silo, mlýnice s věží vodojemu a moučnicí, následovaly pekárenské provozy propojené můstkem s moučnicí a budova administrativy. V severní části pod svahem pak byla kotelná s komínem, strojovna a další technologické objekty.

1947

## Znárodnění pekáren Odkolek

Firma Odkolek patřila po druhé světové válce k největším firmám svého druhu u nás a byla znárodněna. K úplnému znárodnění došlo 1. března 1947. Po únoru 1948 byly pod Odkolek včleněny i ostatní pražské pekárny a některé potravinářské provozy. V roce 1952 název Odkolek zanikl, když národní podnik Odkolek změnil své pojmenování na Pražské pekárny a mlýny.

1912

## Parní mlýn a továrna na chléb ve Vysočanech

V roce 1912 byla firma Odkolek přeměněna v akciovou společnost a výrobu přesunula do Vysočan, kde vystavěla moderní velkomlýn a pekárnu. Velká pozornost byla věnována vzhledu výrobních provozů, architektonická podoba továrny byla svěřena vídeňskému architektovi Hubertu Gessnerovi. S přestěhováním firmy se změnil i firemní znak na ozubené kolo vyplněné písmeny F. O. V., tedy František Odkolek Vysočany.

1922

## Začlenění Vysočan do Velké Prahy

Počátkem 20. století Vysočany prošly bouřlivým rozvojem a počet obyvatel výrazně narůstal. V roce 1902 byly Vysočany povýšeny na město a v roce 1922 se s více než 8 500 obyvateli staly součástí tzv. Velké Prahy.

1994

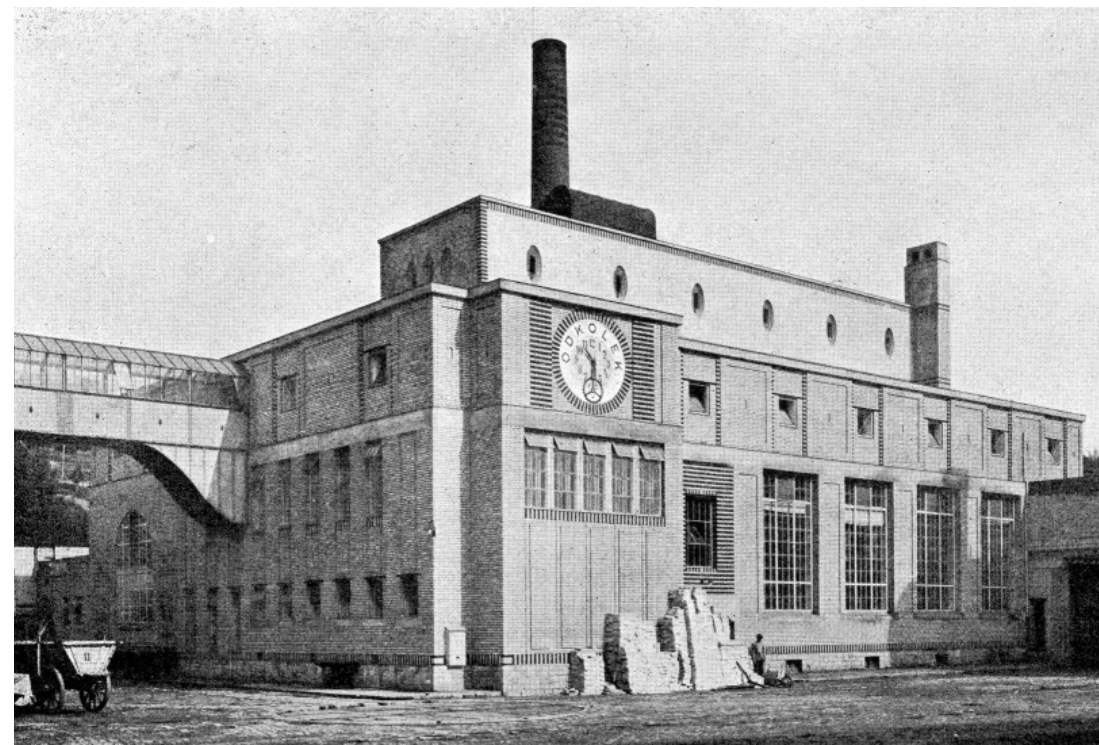
## Obnovení značky Odkolek

Po roce 1990 byl podnik opět privatizován. Bohužel znovuobnovená firma Odkolek, a. s., v roce 1994 výrobu ve Vysočanech ukončila. Firma areál definitivně opustila v roce 2005 a prodala jej soukromému vlastníkovi.

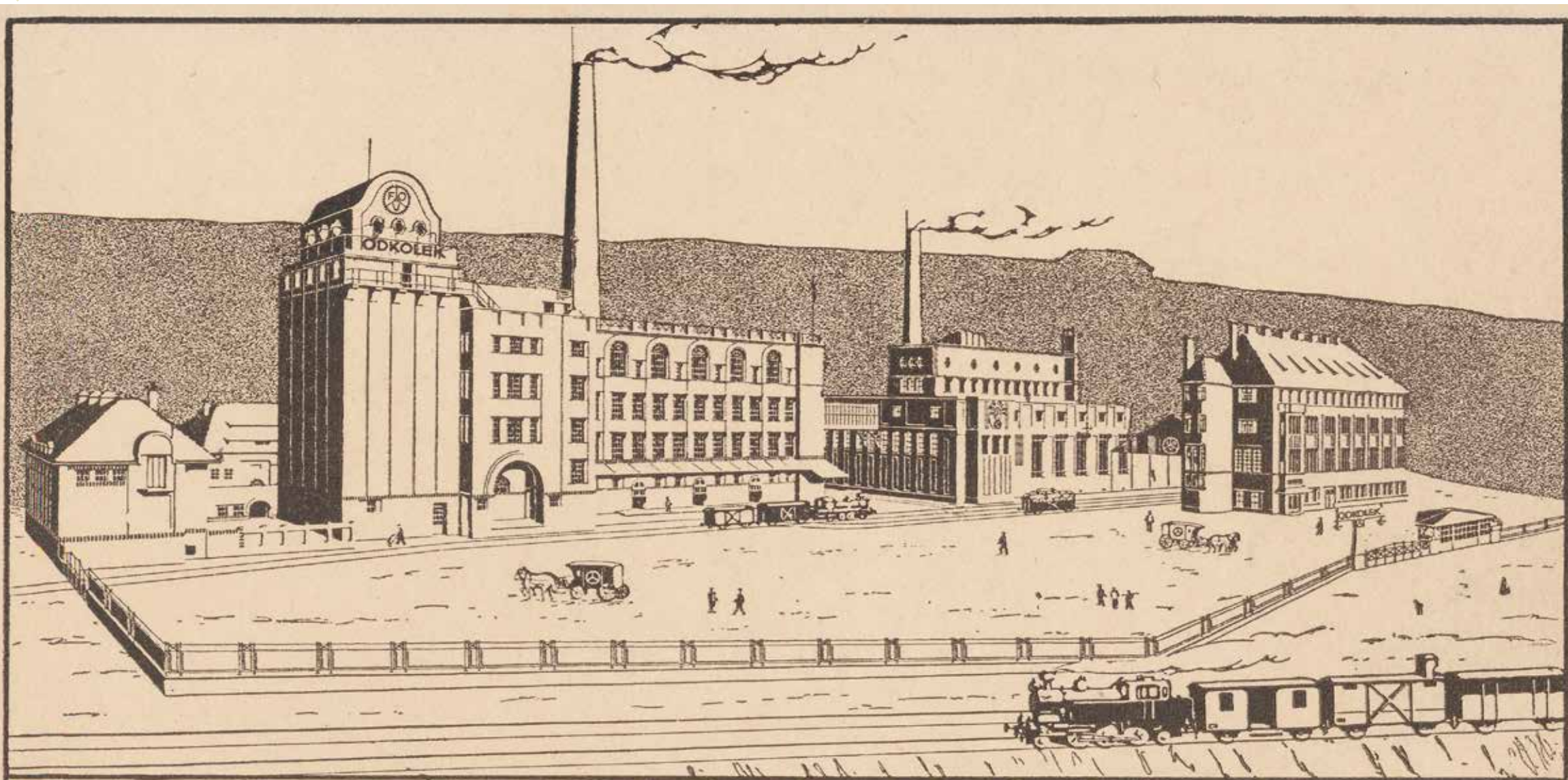
2006

## Památková ochrana

Ministerstvo kultury zapsalo v roce 2006 na seznam památek administrativní budovu pekáren Odkolek od rakouského architekta českého původu Huberta Gessnera. Budova z let 1910–1911 představuje raný příklad české architektonické moderny. Budova někdejšího mlýna nebyla prohlášena za památku, protože v letech 1975–1983 prošla celkovou rekonstrukcí, během které byla odstraněna dobová strojní a technologická zařízení. Dodnes ale jde o pozoruhodnou architekturu s charakteristickým cihelným pláštěm.



Část komplexu mlýna navrženého architektem Hubertem Gessnerem na počátku 20. let, zdroj: Archiv hlavního města Prahy



**F. ODKOLEK AKC. SPOL.**  
**PARNÍ MLÝN A TOVÁRNA NA CHLĚB VE VYSOČANECH.**



# ANALÝZA ÚZEMÍ



## Hodnoty

- pozitivně hodnocená propojení
- pozitivně hodnocená území
- důležité uzly v území

## Problémy

- problematická propojení
- problematická rozhraní
- chybějící propojení
- bariéra v území

## Hodnoty

- 1 Území v okolí Krocínky je klidnou lokalitou obklopenou zelení. Nacházejí se zde parky s rekreačním využitím - park Jetelka a klíčovský lesopark s kaštanovou alejí v ulici Nad Klíčovem. Oba parky spojuje pás zeleně sloužící jako biokoridor pro zvěř.
- 2 Administrativní budova pekáren, která byla postavena podle návrhu vídeňského architekta Huberta Gessnera, byla pro historickou a architektonickou hodnotu prohlášena za kulturní památku.
- 3 Architektonicky hodnotná je i budova někdejšího parního mlýna s charakteristickou cihlovou fasádou a cihlovým komínem.
- 4 Květinové hřiště na Krocínce je oblíbeným místem pro hru, odpočinek a setkávání všech generací.
- 5 Okolí náměstí OSN nabízí širokou škálu občanské vybavenosti.
- 6 Lokalita je velmi dobře obsloužena městskou hromadnou dopravou, která poskytuje dobré spojení s centrem Prahy a okolím. Ze stanice Vysočanská je možné využít metro, tramvajové nebo autobusové linky.
- 7 V blízkosti areálu se nachází vlakové nádraží Praha-Vysočany, které má vysoký potenciál pro dopravu jak v rámci Prahy, tak i mimo hlavní město.

## Problémy

- 8 Areál bývalých pekáren v současné podobě tvoří bariéru v území mezi vilovou čtvrtí Krocínka a ulicemi Jandova a Ke Klíčovu. Areál je neprostupný a je nutné jej obcházet po nevyhovujících komunikacích.
- 9 Budovy bývalých pekáren Odkolek jsou ve špatném technickém stavu, dlouho do nich nebylo investováno a dále chátrají. Rozpadající se areál devalvuje zdejší prostředí, zároveň na sebe váže sociálněpatologické jevy, obyvatelé se v okolí areálu necítí bezpečně.
- 10 Komunikace Ke Klíčovu je ve špatném technickém stavu, kvůli úzkému profilu není vyhovující a bezpečná pro pohyb automobilů, cyklistů ani chodců.
- 11 Železnice tvoří bariéru v území. Odděluje oblast Krocínky od náměstí OSN a zastávek MHD, zhoršuje tak jejich dostupnost. Železnice v minulosti přerušila tzv. Královskou třídu, dnešní Sokolovskou ulici, která původně dále pokračovala v trase dnešních ulic Pod Pekárnami a Nad Klíčovem.
- 12 Chybí přímé a bezpečné propojení pro pěší mezi oblastí Krocínky a náměstím OSN, kde se nacházejí občanská vybavenost a uzel linek městské hromadné dopravy. Lávka přes koleje, která propojovala ulice Ke Klíčovu a Pod Pekárnami, byla v minulosti stržena.
- 13 V ulicích Vysočanská a Ke Klíčovu se v době dopravní špičky tvoří zácpy.
- 14 Areálem bývalých pekáren prochází ve směru sever-jih velký terénní zlom, který snižuje propustnost a dělí území na dvě odlišné části.



# Zapojení veřejnosti

Místní obyvatelé jsou nejlepšími znalci území, které každodenně užívají. Odborná hodnocení a statistické údaje nemohou nahradit informace o tom, co v území funguje a naopak. Proto byla do projektu zapojena veřejnost.

Na **sousedském setkání nad mapou**, které proběhlo v červnu 2019, obyvatelé diskutovali současný stav území, popisovali jeho hodnoty a problémy.

V srpnu 2019 byly výstupy z tohoto setkání představeny **na dni otevřených dveří**. Zde byly občanům představeny hlavní principy revitalizace

areálu včetně informací o tom, jak reagují na analýzu území. Příchozí měli možnost diskutovat se zástupci investora a architektky. Více než 300 návštěvníků se zúčastnilo komentovaných prohlídek.

O měsíc později, v září 2019, byl veřejnosti představen koncept návrhu revitalizace. Investor představil návrh nových veřejných prostranství, dopravní řešení i umístění občanské vybavenosti. Následně, od 12. září do 6. října 2019 probíhala **veřejná konzultace návrhu revitalizace**.



1 Sousedské setkání nad mapou, 20. června 2019



2 Den otevřených dveří, 8. srpna 2019

3 Veřejná konzultace návrhu revitalizace, 12. září 2019 ►

**Výstupy ze všech setkání jsou společně s aktualitami z projektu dostupné na webových stránkách**

**[www.vysocanskymlyn.cz](http://www.vysocanskymlyn.cz).**



Stávající pohledově nejexponovanější jižní Gessnera, zůstává v návrhu zachována a Urbanismus nové čtvrti umísťuje rezidenční historické prvky, které využívá v novém k

## Rekonstrukce administrativního objektu

Nejhodnotnějším objektem areálu je památkově chráněná administrativní budova, jedinečný doklad pozoruhodné architektury vídeňského architekta českého původu Huberta Gessnera. Tento objekt bude zrekonstruován do původní podoby a stane se značkou místa. Zachována a nově využita bude i ocelová nýtovaná konstrukce přístřešku přiléhající ze severu k této budově.



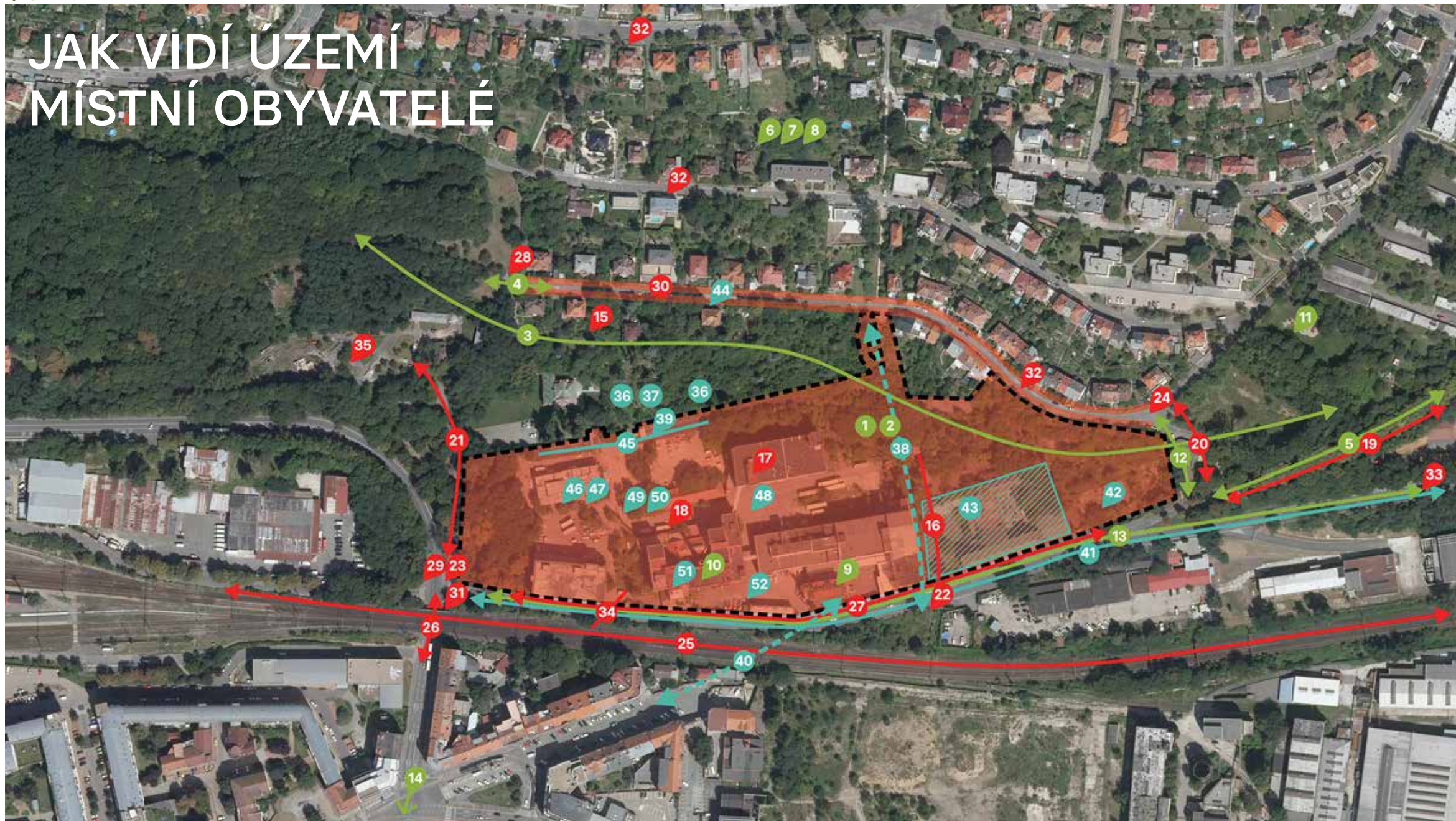
## Kompoziční osa areálu

Návrh veřejných prostranství odkazuje a rozvíjí kompoziční osu areálu pekáren. Ta v podobě pěti zóny a na ní navazujících náměstí tak zůstane rovněž odkazem na průmyslovou minulost areálu.

## Historická stopa v detailech návrhu

Intenzivně se bude pracovat s drobnými architektonickými a technickými prvky odkazujícími na průmyslovou minulost areálu. Zajímavý motiv hodin, umístěných Gessnerem na průčelí budovy pekáren, bude použit a transformován do repliky stávající věžičky na střeše objektu S2, do níž budou zrekonstruované hodiny osazeny. Ponechány budou

# JAK VIDÍ ÚZEMÍ MÍSTNÍ OBYVATELÉ



Záznam hodnocení území obyvateli ze sousedského setkání nad mapou

**Hodnoty** ●

- ←→ kladně hodnocená propojení
- kladné liniové jevy

**Problémy** ●

- problematická území
- ←→ problematická propojení
- problematické liniové jevy

**Potenciály** ●

- ▨ žádoucí změny
- ←→ potřeba zlepšit propojení
- ←---→ žádoucí nová propojení
- žádoucí liniový jev

# Hodnoty

- 1 Ticho a klid v severovýchodní části areálu
- 2 Zeleň v severovýchodní části areálu
- 3 Biokoridor, který umožňuje pohyb divokých zvířat (lišky, zajáci, srnci, ptáci, ...), představuje zelený pás klidu
- 4 Vstup do parku Jetelka z ulice Pod Krocínkou, přímá pěší vazba na vycházkový okruh v parku
- 5 Alej Nad Klíčovem - oblíbené místo pro pěší vycházky a komunitní aktivity
- 6 Výhledy na Prahu ze svahu nad areálem
- 7 Bydlení v zeleni, přírodní charakter území
- 8 Tichá a klidná lokalita
- 9 Památková hodnota historického administrativního objektu
- 10 Historická a architektonická hodnota cihlové budovy mlýna spolu s komínem (genius loci místa)
- 11 Květinové hřiště - dětské hřiště mezi alejí a ulicí Pod Krocínkou
- 12 Spojnice ulic Pod Krocínkou a Ke Klíčovu - vyhledávaná zkratka pro pěší i cyklisty
- 13 Cyklostezka v ulici Ke Klíčovu a zlepšený komfort pro cyklisty díky dočasně položeným asfaltovým pruhům přes dlážděnou část vozovky ulice Ke Klíčovu
- 14 Vynikající pěší dostupnost stanice metra

## Hodnoty – obecné

- Fungující sousedství - lidé se znají a sdružují se, pečují o své okolí
- Dostupnost lékařské péče ve vysočanské poliklinice

# Problémy

- 15 Nestabilita svahu nad areálem, svah se postupně bortí a s ním i ulice Pod Krocínkou
- 16 Složitá topografie, výškový rozdíl mezi západní a východní částí areálu
- 17 Ekologická zátěž, některé stávající budovy obsahují azbestové prvky
- 18 Areál je vnímán jako nebezpečné a uzavřené (neprůchozí) místo
- 19 Pocit nebezpečí v aleji Nad Klíčovem (nedostatečně osvětlené a nepřehledné místo)
- 20 Nebezpečný průchod podél garáží - nedostatečné (nefungující) osvětlení, sociálněpatologické jevy
- 21 Nebezpečný průchod ulic Jandova, především k dopravnímu hřišti - nedostatečné osvětlení
- 22 Ani k jedné autobusové zastávce v ulici Ke Klíčovu nevede přechod pro chodce
- 23 Složitě skloubení pěšího pohybu s individuální automobilovou dopravou v křižovatce ulic Ke Klíčovu a Jandova
- 24 Chybí přechod pro chodce na pěší zkratce mezi ulicemi Pod Krocínkou a Ke Klíčovu
- 25 Špatná dostupnost občanské vybavenosti (obchody, služby) za tratí především kvůli bariéře, kterou v území tvoří železnice
- 26 Uživatelsky nepříjemný podchod pod tratí, úzký profil, špatná viditelnost, nepořádek
- 27 Pocit nebezpečí na chodníku podél areálu (ulice Ke Klíčovu) - velké množství aut, úzké chodníky, neudržovaný a opuštěný areál a obava ze zhroutení zdi a objektů pekáren
- 28 Obratiště na křížení ulic Pod Krocínkou a Stoupající je při dešti bahnitě
- 29 Problematické odbočení z ulice Ke Klíčovu do ulice Jandova
- 30 Parkování v ulici Pod Krocínkou nyní z části funguje jako P+R, lidé zaparkují a dál jedou metrem
- 31 Frekventovaná silnice Ke Klíčovu a příjezd z Proseku vysočanskou estakádou - ve špičce se zde vytvářejí kolony
- 32 Špatný stav komunikací v celém okolí (zejména ulice Ke Klíčovu, Pod Krocínkou, Na Krocínce, Nad Krocínkou)
- 33 Špatný technický stav východního pokračování ulice Ke Klíčovu (směrem na Klíčov) a úzké hrdlo v této části (již nyní je zde ulice přetížená)
- 34 V ulici Ke Klíčovu je nutné přejíždět starou železniční vlečku
- 35 Zanedbané dopravní hřiště se špatným pěším napojením

## Problémy – obecné

- Nevyhovující stav infrastruktury pro cyklisty v celé lokalitě
- Nedostatek odpadkových košů
- Doprava je problematická v celé lokalitě - prostředí nebezpečné především pro děti, chybí prostory, kde by si mohly bezpečně hrát

# Potřeby

- 36 Vlastníci parcel č. 1256, 1257 a 1259 chtějí změnit jejich funkční využití na zastavitelné
- 37 Vlastník parcely č. 1258 chce zachovat na svém pozemku klid
- 38 Opětovné zpřístupnění schodů, které vedly přes areál a zprůchodňovaly ho v severojižním směru
- 39 Potřeba lépe propojit zahrady s komunikacemi - lidé se tam nedostanou s technikou
- 40 Potřeba propojení ulic Ke Klíčovu a Pod Pekárkami přes železniční koleje (pokud možno bezbariérové řešení)
- 41 Potřeba bezpečnější cyklostezky v ulici Ke Klíčovu - vznik samostatného cyklopruhu a například i místa pro zastavení, odpočinek, občerstvení
- 42 Zprovoznění koupaliště v požární nádrži ve východní části areálu (dříve byla nádrž místními takto využívána), nebo jiná možnost koupání
- 43 Kultivace i druhé (východní) části areálu, zejména tak, aby vizuálně korespondovala s první fází revitalizace areálu; úpravami areálu zamezit výskytu sociálněpatologických jevů
- 44 Je třeba zavčas vyřešit, aby rezidenti a návštěvníci nové čtvrti neparkovali v ulici Pod Krocínkou
- 45 Zachovat jasné rozhraní mezi revitalizovaným areálem a zahradami podél jeho severní hrany po demolici objektů vymezujících pozemky, obava ze ztráty soukromí a bezpečí
- 46 Zachování stávajícího měřítka zástavby
- 47 Potřeba informovat obyvatele čtvrti nad areálem o čase a způsobu demolic stávajících staveb v areálu
- 48 Potřeba zachovat ticho a klid v areálu
- 49 Využití zelených střech a dalších vegetačních prvků v návrhu
- 50 Potřeba drobných vodních ploch pro zlepšení mikroklimatu
- 51 Zachovat odkaz na historii areálu pekáren - prezentace dobových fotografií, minimuzeum, malá pekárna atp.
- 52 Zachování genia loci

## Potřeby – obecné

- Požadavek na doplnění pobytových pláček, vznik nových menších veřejných prostranství
- Celkově zmapovat záměry/plány města pro rozvoj okolních komunikací - např. zvýšení kapacity ulice Ke Klíčovu
- Potřeba zlepšit občanskou vybavenost - malé obchody, kavárny, restaurace
- Potřeba navýšit počet MŠ a ZŠ v oblasti s ohledem na nárůst počtu obyvatel
- Více dětských hřišť podobných tomu nad alejí
- Vybudovat dům s pečovatelskou službou



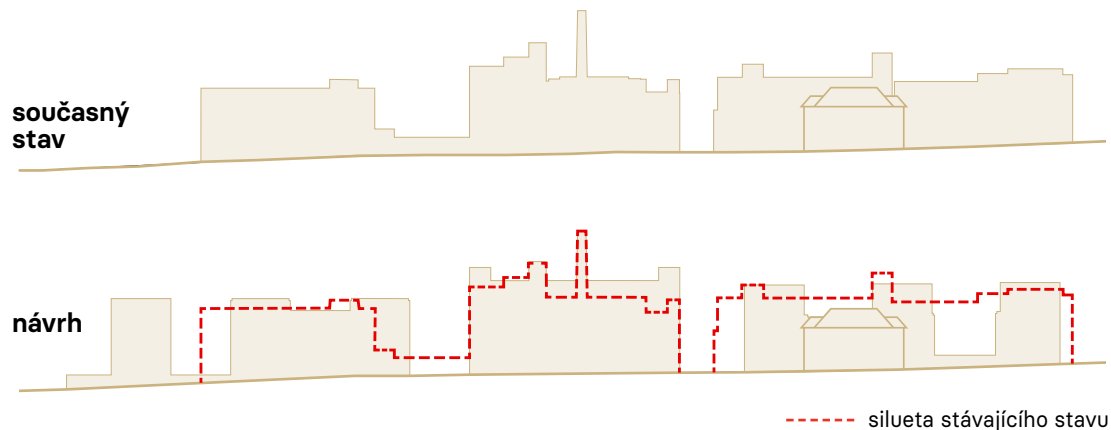
# Strategie revitalizace

## 1 Areál jako součást Vysočan

Dnes uzavřený areál tvořící bariéru v území se stane součástí systému veřejných prostranství Vysočan. Celé území bude dostupné ze všech stran během celého dne. V ose areálu vznikne západovýchodní pěší propojení (1a), dostupný bude i v severojižním směru (1b), což umožní lepší pěší dostupnost čtvrti Krocínka. Pohyb automobilové dopravy po areálu bude minimalizován, parkování rezidentů bude umístěno do podzemních podlaží budov.

## 4 Zachování současného charakteru zástavby

Výška jednotlivých domů v návrhu vychází z měřítka stávající zástavby. Návrh kombinuje několik typů zástavby, které se liší typologií bytů, typem fasády či použitými materiály. Jako celek však svým urbanistickým řešením navazují na stavební formu současného areálu.



## 2 Nové parky a zelená prostranství

V areálu vzniknou dva nové parky. Park městského charakteru bude založen v návaznosti na historickou administrativní budovu (2a) a větší park anglického typu (2b) podél severní hrany areálu. Tyto parky a navazující zelená prostranství dotvoří zelený koridor mezi současnými parky Flajšnerkou a Klíčovským parkem. V parcích a na veřejných prostranstvích budou vysazeny stromy, keře, ale i barevné trvalkové záhony.

## 5 Uchování historických hodnot místa

V rámci revitalizace bude opravena památkově chráněná administrativní budova S1 (5a). Jako odkaz na historii místa bude zachována i jižní fasáda mlýnice a komín bývalého mlýna v objektu S2 (5b). V rámci architektonického návrhu interiéru budovy S2 budou využity drobné technické detaily odkazující na průmyslovou minulost areálu. Systém veřejných prostranství rozvíjí stávající osu areálu, která tak zůstane propsána do nové čtvrti.

## 3 Rekonstrukce ulice Ke Klíčovu

Součástí plánované revitalizace je i rekonstrukce ulice Ke Klíčovu a rozšíření jejího profilu. Na náklady investora bude také zkapacitněna křižovatka ulic Ke Klíčovu, Vysočanská, U Vinných sklepů, Jandova. Před budovou bývalého mlýna vznikne prostor pro autobusovou zastávku. V souladu s Generelem cyklistické dopravy hl. m. Prahy bude profil ulice v obou směrech rozšířen o samostatný cyklopruh.

## 6 Doplnění deficitů občanské vybavenosti

Cílem revitalizace je vytvořit plnohodnotnou rezidenční čtvrť. V přízemí budovy S2 a objektech obklopujících areálová náměstí budou vytvořeny prostory (6a) pro obchody, drobné provozovny, restaurace či kavárny, které v nejbližším okolí vyřeší problém s nedostatkem občanské vybavenosti. V rámci parků vznikne dětské hřiště (6b) a zázemí pro volnočasové a komunitní aktivity.

Pohled na řešené území z jihu



## Hlavní principy revitalizace

- uchovat příběh místa, odkazovat na něj formou zástavby území, ale i v názvosloví nové čtvrti
- vytvořit čtvrť, která uchová současné hodnoty a přinese hodnoty nové jak pro současné obyvatele v okolí, tak i pro nové rezidenty
- vytvořit logickou soustavu veřejných prostranství, která zlepší prostupnost území a vytvoří kvalitní místa pro společenské aktivity a trávení volného času
- respektovat rezidenční a klidový charakter lokality, minimalizovat zátěž dopravou
- naplňovat cíle Strategického plánu hl. m. Prahy, transformovat nevyužitý průmyslový areál na nové plnohodnotné čtvrti, aby se zamezilo rozpínání města do krajiny
- využít potenciál veřejné dopravy, bydlení u stanice metra a železnice



### Schéma strategie revitalizace

- |                              |                        |                 |
|------------------------------|------------------------|-----------------|
| řešené území                 | hlavní pěší komunikace | trasa autobusů  |
| návrh                        | cyklostezka            | tramvajová trať |
| hlavní přístupové komunikace | cyklostezka            | železniční trať |
| vjezd pro vozidla            |                        |                 |

**1a-1b** aréál jako součást Vysočan

**5a-5b** uchování historických hodnot místa

**2a-2b** nové parky a zelená prostranství

**6a-6b** doplnění občanské vybavenosti

**3** rekonstrukce ulice Ke Klíčovu

**4** zachování současného charakteru zástavby



# Nová výstavba

Hlavní využití nových budov bude rezidenční s byty různých velikostí a standardů. Západní část areálu, která je v nejkratší docházkové vzdálenosti od náměstí OSN a stanice metra, je koncipována s nejhustější zástavbou a menšími byty, směrem na východ se zvyšuje podíl větších bytů. V objektu S2, který bude stát v místě bývalé mlýnice, jsou navrženy loftové byty.

V návaznosti na veřejná prostranství v areálu vzniknou také prostory pro obchody a služby, které dnes v území severně od trati, ale i ve čtvrti Krocínka chybí. Cílem investora tak je vybudovat plnohodnotnou rezidenční čtvrť, která poskytne atraktivní občanskou vybavenost novým obyvatelům i stávajícím rezidentům z okolí.

Prostory pro občanskou vybavenost budou situovány zejména v objektu S2 a dále v přízemí objektů obklopujících obě náměstí nové čtvrti. Typ občanské vybavenosti bude volen tak, aby nerušil klidný ráz čtvrti, ale přesto oživil veřejné prostory po celý den. V objektu D2, který bude stát v místě dnešní pekárny, bude v přízemí vybudován prostor pro mateřskou školu.





## Schéma rozmístění veřejné vybavenosti

- 1** V novém sousedství by měla být i prodejna potravin formátu menší samoobsluhy tak, aby se každodenní nákupy daly vyřídit přímo v místě.
- 2** V nové čtvrti vznikne i mateřská školka. Její umístění v nové čtvrti umožní rodičům vodit sem děti pěšky.
- 3** Záměrem je umístit do objektu v místě bývalého mlýna i moderní fitness centrum.
- 4** V bývalé administrativní budově pekárny počítá investor s kulturně-komunitní funkcí, například s umístěním školy uměleckého zaměření. Pod zachovaným přístřeškem vznikne v návaznosti na parter budovy pódium, které by mělo sloužit i místní komunitě.
- 5** V návaznosti na nová veřejná prostranství mohou vzniknout menší kavárny nebo restaurace s venkovním posezením.
- 6** Drobné provozovny v parteru budov B1, B2 a A2 (6a) a E1, E2 a E3 (6b) přinesou život na veřejná prostranství a zajistí jejich větší bezpečí.

# Historický odkaz

## Jak návrh pracuje s historickou stopou průmyslového areálu?

Stávající pohledově nejexponovanější jižní hrana areálu, tvořená mlýnicí a administrativní budovou s charakteristickým cihelným pláštěm od architekta Huberta Gessnera, zůstává v návrhu zachována a stane se tak jednoznačným odkazem na původní podobu pekárenského areálu ve stylu architektonické moderny. Urbanismus nové čtvrti umísťuje rezidenční objekty podél osy současného areálu a z průmyslových dvorů vytváří nová náměstí. Návrh zachovává i vybrané historické prvky, které využívá v novém kontextu.



## Rekonstrukce administrativního objektu

Nejhodnotnějším objektem areálu je památkově chráněná administrativní budova, jedinečný doklad pozoruhodné architektury vídeňského architekta českého původu Huberta Gessnera. Tento objekt bude zrekonstruován do původní podoby a stane se značkou místa. Zachována a nově využita bude i ocelová nýtovaná konstrukce přístřešku přiléhající ze severu k této budově.

## Zachování jižní fasády a komína mlýnice

Jižní průčelí objektu parního mlýna s neomítnutým režným zdívem z šedých lícovek, s fasádou členěnou lizénami a římsami má významnou architektonickou hodnotu. Návrh počítá se zachováním stávající jižní fasády, která se stane spolu s továrním komínem součástí objektu S2.



## Kompoziční osa areálu

Návrh veřejných prostranství odkazuje a rozvíjí kompoziční osu areálu pekáren. Ta v podobě pěší zóny a na ni navazujících náměstí tak zůstane rovněž odkazem na průmyslovou minulost areálu.

## Historická stopa v detailech návrhu

Intenzivně se bude pracovat s drobnými architektonickými a technickými prvky odkazujícími na průmyslovou minulost areálu. Zajímavý motiv hodin, umístěných Gessnerem na průčelí budovy pekáren, bude použit a transformován do repliky stávající věžičky na střeše objektu S2, do níž budou zrekonstruované hodiny osazeny. Ponechány budou kolejnice původní železniční vlečky propojující areál na vysočanským nádražím. Novým způsobem budou využity různé stavební a architektonické prvky z odstraňovaných objektů – například dřevěné a litinové sloupy mlýnice, železné rošty násypky obilí či trychtýře používané pro násyp obilí a mouky.



Schéma zachovaných historických stop areálu



# Veřejná prostranství

1

## Malé náměstí s bosketem



Základní kompoziční osou areálu je pěší zóna procházející celým areálem ve východozápadním směru, která je na obou koncích zakončena náměstím. Centrem západní části areálu je „Malé náměstí“ [1], přes které bude průchodem v objektu A1 možné projít přímo do Vysočanské ulice.

2

## Velké náměstí s vodním prvkem



Těžištěm východní části území je „Velké náměstí“ [2], které je ukončeno terénním zlomem s dominantní opěrnou zdí se schodištěm vedoucím na vyhlídkové místo v koruně zdi. Podél opěrné zdi bude procházet pěší cesta se schody vedoucími do čtvrti Krocínka.

3

## Park přírodního charakteru s dětským hřištěm



V území vzniknou i dva větší parkové prostory. V sousedství současného biokoridoru u severní hrany území naváže na zelené pozemky zahrad svahu Pod Krocínkou park přírodního charakteru s dětským hřištěm [4]. Ten se stane místem pro volnočasové aktivity dětí i dospělých.

4

## Městský park u historické budovy



„Městský park“ [3] bude založen kolem zrekonstruovaného památkového objektu. Kromě parků bude zezeň podstatnou součástí i všech ostatních veřejných prostranství. Obě náměstí i ulici Ke Klíčovu doplní stromořadí, v exponovaných místech budou vysazeny keře a květiny.

Veřejná prostranství jsou doplněna mozaikou poloveřejných prostranství a soukromých zahrádek bytů umístěných v přízemí budov A, B a E.



### Schéma veřejných prostranství

řešené území      návrh

**1** malé náměstí s basketem

**2** velké náměstí s vodním prvkem

**3** park přírodního charakteru s dětským hřištěm

**4** městský park u historické budovy

# Mobilita a dopravní řešení

## Jak návrh koordinuje jednotlivá dopravní řešení?

Vzhledem k umístění areálu v blízkosti dopravního uzlu stanice metra a nádraží Praha-Vysočany se pro obsluhu nové rezidenční čtvrti dle principů Plánu mobility Prahy a okolí počítá s primárním využíváním veřejné dopravy. V rámci příprav revitalizace areálu bývalých pekáren Odkolek bude na náklady investora kompletně rekonstruována ulice Ke Klíčovu a tři ramena křižovatky s Vysočanskou ulicí tak, aby se zvýšila plynulost dopravy i komfort pěších a cyklistů.

### Dopravní napojení nové čtvrti

Nová čtvrť bude napojena dvěma nově zbudovanými obousměrnými vjezdy z ulice Ke Klíčovu. Západní vjezd bude sloužit především pro dopravní obsluhu objektů A, B, C a S2. Tato komunikace bude pokračovat v zúženém profilu západním směrem podél severní hranice areálu a obslouží i dnes špatně dopravně dostupný vilový dům v ulici Jandova a areál městské části Praha 9 (bývalé dopravní hřiště). Díky této nové komunikaci bude Jandova ulice od křížení s Vysočanskou zcela vyhrazena jako chodník pro pěší. Druhé napojení nové čtvrti bude sloužit jako dopravní obsluha objektů S1, D a E ve východní části areálu. Vjezdy do podzemních garáží jsou vždy situovány co nejbližší ulice Ke Klíčovu tak, aby se minimalizovala zátěž území individuální dopravou. Veřejná prostranství nové čtvrti tak jsou určena především pro pěší a bezmotorovou dopravu.

### Zkapacitnění ulice Ke Klíčovu a křížení s Vysočanskou

Na náklady investora dojde k zásadní rekonstrukci ulice Ke Klíčovu a křižovatky ulic Ke Klíčovu, Jandová, Vysočanská a U Vinných sklepů. Ve Vysočanské ulici bude doplněn odbočovací pruh pro odbočení vlevo a v ramenu křižovatky v ulici Ke Klíčovu bude doplněn pruh pro odbočení vpravo. Zcela nově bude řešena světelná signalizace. Nové rozšířené chodníky budou řešeny bezbariérově. Komunikace Ke Klíčovu bude rozšířena na úkor pozemků investora tak, aby profil vozovky dosahoval 12,5 metrů. Tato úprava umožní doplnit odbočovací pruhy, vyznačit samostatný pruh pro cyklisty a vytvořit zálivky pro autobusové zastávky.

### Zkvalitnění napojení území na městskou hromadnou dopravu

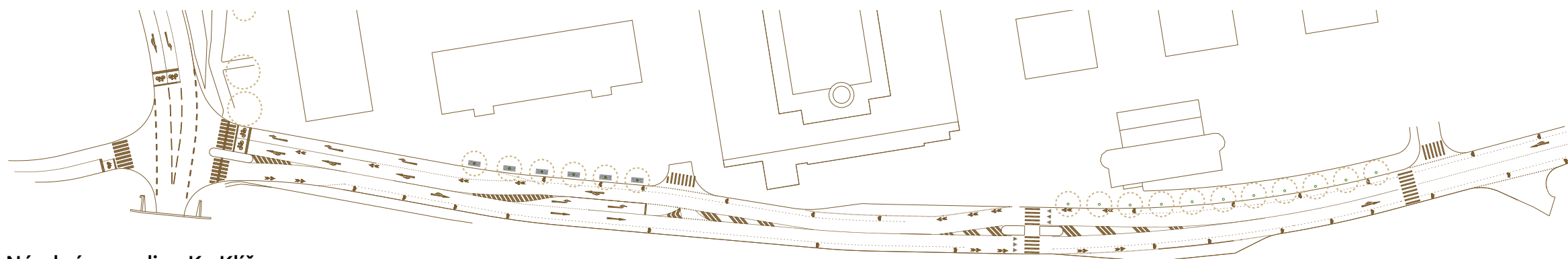
V návaznosti na prostor kolem zrekonstruované budovy S1 a objektu S2 budou v rámci rekonstrukce ulice Ke Klíčovu v obou směrech vybudovány zastávky MHD, doplněné přechodem pro chodce. Zlepšením prostupnosti území a zvýšením komfortu pro pěší tak chce investor přispět k větší atraktivitě veřejné dopravy.

### Parkování

Areál byl zařazen do zóny, kde je podle Pražských stavebních předpisů požadována redukce parkování. V areálu bude vybudováno celkem 497 parkovacích stání. Z nich 478 bude umístěno v podzemních garážích a 19 v ulicích nové čtvrti. Investor tak vychází vstříc požadavku města, aby omezení parkovacích stání v tomto veřejnou dopravou dobře obsluženém území regulovalo individuální dopravu.

### Infrastruktura pro pěší a cyklisty











Pro pěší je navržena nejen obytná zóna a chodníky podél nových komunikací, ale i rozsáhlá síť pěších cest procházejících celým řešeným územím a propojujících jednotlivé obytné domy s náměstími uvnitř areálu, prostorem kolem zrekonstruovaného administrativního objektu i zastávkami MHD. Zásadním pro celé navazující území je zprůchodnění dnes uzavřeného areálu pro pěší v severojižním směru mezi ulicemi Ke Klíčovu a Pod Krocínkou. Podél komunikace Ke Klíčovu bude vymezen prostor pro obousměrný pohyb cyklistů. Bezpečný pohyb cyklistů bude možný i v celém areálu.



Návrh úprav ulice Ke Klíčovu



### Schéma dopravního řešení

- |   |  |  |   |   |
|---|--|--|---|---|
|  řešené území |  hlavní přístupové komunikace |  nová autobusová zastávka |  hlavní pěší vazby   |  cyklostezka     |
|  návrh        |  vjezd pro vozidla            |  autobusová trať          |  vstupy do občanské vybavenosti / vstupy do objektů / vjezdy do garáží |  železniční trať |



# Odpovědi na nejčastější dotazy

## V jaké fázi se projekt nachází?

Investor, Metrostav Development, a.s., koupil areál bývalých pekáren od italské firmy FIM Development v roce 2017, a to včetně projektu revitalizace. Tento projekt však nesplňoval představy investora o urbanismu území, a proto se investor rozhodl nechat zpracovat nový návrh. Na něm v současnosti pracuje ateliér City Work Architects.

Nyní se připravuje projekt pro územní řízení, který zohledňuje také podněty účastníků sousedského setkání nad mapou, které v areálu Odkolek proběhlo 20. 6. 2019. Investor průběžně projednává varianty projektu s dotčenými orgány státní správy a se samosprávou.

## Co může veřejnost v projektu skutečně ovlivnit?

Investor a tým architektů a urbanistů, kteří na přípravě revitalizace areálu pracují, měli zájem pochopit hodnocení současného stavu území jeho obyvateli a zjistit jejich potřeby, které návrh může vyřešit. Z tohoto důvodu proběhlo 20. 6. 2019 sousedské setkání nad mapou, během kterého přítomní definovali hodnoty, problémy území a potřeby jeho obyvatel. Tyto podněty byly zohledněny v projektu pro územní řízení.

V rámci konzultace návrhu revitalizace s veřejností bylo možné probrat a komentovat především témata týkající se veřejných prostranství, návaznosti na okolí nebo doplnění občanské vybavenosti.

Míra zastavěnosti území je dána platným územním plánem, s nímž investor počítal při pořízení pozemků, a proto tato otázka není předmětem participace.

## Jaké bude funkční využití území, jaká bude náplň budov?

Hlavní využití nových budov bude rezidenční bydlení, tedy byty různých velikostí. V přízemí objektů obklopujících nová náměstí budou vytvořeny prostory pro obchody, drobné provozovny, restaurace či kavárny, které vyřeší problém s nedostatkem občanské vybavenosti v nejbližším okolí, počítá se také s mateřskou školou a menší samoobsluhou.

## Kolik vznikne v území nových bytů a kolik přibude nových obyvatel?

Vzhledem ke koeficientu zastavěnosti stanoveným v územním plánu a kapacitě území počítá investor s výstavbou 620 bytů, což představuje asi 1 300 nových obyvatel.

## Jaká je výška plánované zástavby?

Platný územní plán nestanoví výškovou regulaci. Investor však v návrhu navazuje na výšku současných budov bývalého pekárenského areálu. Výška jednotlivých domů návrhu tak vychází z měřítka stávající zástavby, jednotlivé objekty budou mít 3 až 8 nadzemních podlaží.

## Co ze současné zástavby bude zachováno?

Zachován a zrekonstruován bude památkově chráněný objekt administrativní budovy od architekta Huberta Gessnera včetně ocelové nýtované konstrukce přiléhajícího přístřešku a také jižní cihlová fasáda a komín bývalého mlýna.

V navazujících fázích projektu se bude intenzivně pracovat s drobnými architektonickými a technickými prvky odkazujícími na průmyslovou minulost areálu. Obnoveny budou například charakteristické hodiny z fasády bývalé Odkolkovy pekárny.

## Jak bude areál dopravně napojen a jak bude řešena automobilová doprava v navazujícím území?

Nová čtvrť bude napojena dvěma nově zbudovanými obousměrnými vjezdy z ulice Ke Klíčovu.

Na náklady investora bude zásadně rekonstruována ulice Ke Klíčovu a zkapacitněna křižovatka ulic Ke Klíčovu, Jandová, Vysočanská a U Vinných sklepů. V křižovatce bude ve Vysočanské ulici doplněn pruh pro odbočení vlevo a v ramenu ulice Ke Klíčovu bude doplněn pruh pro odbočení vpravo. Zcela nově bude řešena světelná signalizace. Zatímco dnes křižovatka funguje v režimu pevných délek časových fází, nově osazená světelná signalizace umožní dynamické řízení fází na základě nově instalovaného systému videodetekce. Tak bude křižovatka výrazně zkapacitněna.

V ulici Ke Klíčovu budou vytvořeny adekvátní podmínky pro pěší, cyklisty, cestující MHD i automobily. Dopravní obslužnost území počítá,

v souladu s požadavky hlavního města Prahy, s maximálním využitím veřejné dopravy, zejména metra a železnice, aby se nezvyšovala zátěž vnitřního města individuální automobilovou dopravou.

## Jak bude řešeno parkování pro rezidenty a návštěvníky?

Součástí projektu budou podzemní garáže pro rezidenty. Potřebný počet parkovacích stání byl stanoven s ohledem na zařazení areálu do zóny, kde je podle Pražských stavebních předpisů požadována redukce parkování.

V areálu bude vybudováno celkem 497 parkovacích stání. Z nich 478 bude umístěno v podzemních garážích a 19 parkovacích míst pro návštěvníky vznikne v ulicích nové čtvrti.

Investor tak vychází vstřícně požadavku města, aby omezení parkovacích stání v tomto veřejnou dopravou dobře obsluženém území regulovalo individuální dopravu.

## Jak budou vyřešena veřejná prostranství? Co nabídnou obyvatelům z okolí?

Záměrem investora je vytvořit prostupnou čtvrť s veřejnými prostranstvími vysoké kvality, která nabídnou příležitosti k setkávání nejen pro obyvatele nové čtvrti, ale i současné rezidenty z okolí. Veřejná prostranství budou navazovat na provozovny v přízemí budov. V území vzniknou i dva větší parkové prostory.

Děkujeme všem, kteří se zapojili do přípravy návrhu revitalizace areálu bývalých pekáren Odkolek. Věříme, že se nám společně podaří uchovat všechny hodnoty tohoto místa a zároveň vytvořit hodnoty nové pro současné i nově příchozí obyvatele této části Vysočan.

**Postup revitalizace můžete sledovat na webu**

[www.vysocanskymlyn.cz](http://www.vysocanskymlyn.cz)



[www.vysocanskymlyn.cz](http://www.vysocanskymlyn.cz)