

**Vysočanský
mlýn**

Zpráva z konzultace s veřejností návrhu revitalizace Vysočanského mlýna

ŘÍJEN 2019



Metrostav Development

Zpráva z konzultace s veřejností návrhu revitalizace Vysočanského mlýna

Objednatel

Metrostav Development, a. s.
Koželužská 2450/4, Praha 8, 180 00

Organizátor konzultace návrhu

ONplan lab, s. r. o.
Františka Křížka 362/1, Praha 7, 170 00
Kontaktní osoba:
Ing. Petr Návrát, MSc.
navrat@onplanlab.com
+420 608 705 405

OBSAH

1	VEŘEJNÁ KONZULTACE NÁVRHU	4
1.1	Co je cílem této zprávy?	4
1.2	Jak probíhala konzultace s veřejností?	4
2	ODPOVĚDI NA VAŠE NEJČASTĚJŠÍ OTÁZKY	5
	V jaké fázi se projekt nachází?	5
	Co může veřejnost v projektu skutečně ovlivnit?.....	5
	Jaké bude funkční využití území, jaká bude náplň budov?	5
	Kolik vznikne v území nových bytů a kolik přibude nových obyvatel?	5
	Jaká je výška plánované zástavby.....	5
	Co ze současné zástavby bude zachováno?.....	6
	Jak bude areál dopravně napojen a jak bude řešena automobilová doprava v navazujícím území?	6
	Jak bude řešeno parkování pro rezidenty a návštěvníky?.....	6
	Jak budou vyřešena veřejná prostranství? Co nabídnou obyvatelům z okolí?.....	6
3	ZPRACOVANÉ KOMENTÁŘE	7
	Radek Hirják.....	7
	Ing. Štěpánka Kupcová.....	9
	Nadační fond Odkolek, Lucie Fr. Groene Odkolek	11

1 VEŘEJNÁ KONZULTACE NÁVRHU

1.1 Co je cílem této zprávy?

Zpráva z konzultace návrhu revitalizace Vysočanského mlýna s veřejností shrnuje proces a formu konzultace. V druhé kapitole dokument předkládá odpovědi na nejčastější otázky veřejnosti. Ve třetí kapitole jsou uvedeny odpovědi na všechny komentáře, které byly během konzultace obdrženy.

1.2 Jak probíhala konzultace s veřejností?

Návrh revitalizace byl představen formou panelové výstavy přímo v areálu bývalých pekáren Odkolek ve Vysočanech během konzultačního odpoledne 12. září 2019. V průběhu celého odpoledne bylo možné se ptát a diskutovat se zástupci investora i autory návrhu. Návrh revitalizace byl vystaven také na webových stránkách www.vysocanskymlyn.cz a na panelech, které jsou umístěny na zdi areálu v ulici Ke Klíčovu.

Sběr komentářů k představenému návrhu revitalizace probíhal v období od 12. září 2019 do 6. října 2019. Komentáře bylo možné podávat na tištěných formulářích, které byly k dispozici na konzultačním odpoledni, nebo formou on-line dotazníku na stránkách www.vysocanskymlyn.cz. Předmětem konzultace s veřejností bylo především řešení veřejných prostranství a zajištění chybějící občanské vybavenosti.

Ve stanoveném termínu obdržel investor od tří osob komentáře. Reakce na ně byly zpracovány spolu se zástupci investora Metrostav Development, a. s., projektanta City Work Architects, s. r. o., a organizátorů veřejné konzultace plánovací kanceláře ONplan lab, s. r. o.

Fotografie z konzultace návrhu v areálu bývalých pekáren Odkolek ve Vysočanech 12. září 2019



2 ODPOVĚDI NA VAŠE NEJČASTĚJŠÍ OTÁZKY

V této části dokumentu jsou uvedeny odpovědi na nejčastější otázky, které zazněly v průběhu veřejné konzultace návrhu.

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 pro území 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 objektu 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 dojde k zásadní rekonstrukci 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 významně 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 vstříc 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 kvalitními 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.

3 ZPRACOVANÉ KOMENTÁŘE

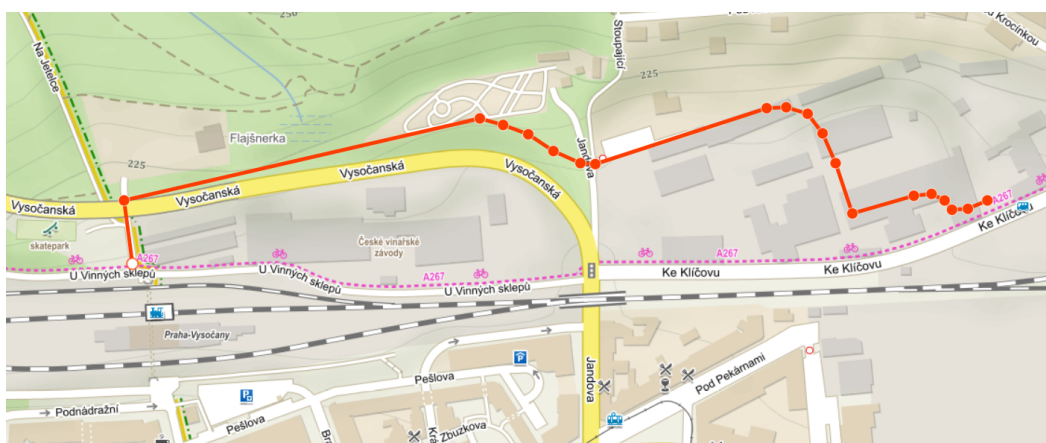
Radek Hirják

TEXT KOMENTÁŘE

TÉMA: MOBILITA A DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Při transformaci areálu bývalé firmy Odkolek v plnohodnotnou část městské čtvrti Vysočany bych Vás chtěl požádat o spolupráci s MČ Praha 9 na ještě větším „provázání“ areálu s okolím. Konkrétně mám na mysli doplnění cyklostezky v klidové části lokality vedoucí přes areál ve směru východ-západ a pokračující i mimo areál přes staré dopravní hřiště až do parku Jetelka ke skateparku a pod vysočanskou estakádou napojené na současnou cyklotrasu A267, čímž by pro cyklisty vznikla možnost vyhnout se frekventované křižovatce Vysočanská – Ke Klíčovu a pro budoucí rezidenty Vysočanského mlýna by vzniklo atraktivní spojení s parkem Jetelka, skateparkem a dále např. s bobovou dráhou, parkem Podviní, kynologickým cvičišťem a přilehlým lesíkem.

Zákres návrhu trasy zakreslený do plánu areálu „Mobilita a dopravní řešení“ a do mapy z vyhledávače Seznam.cz – součást komentáře

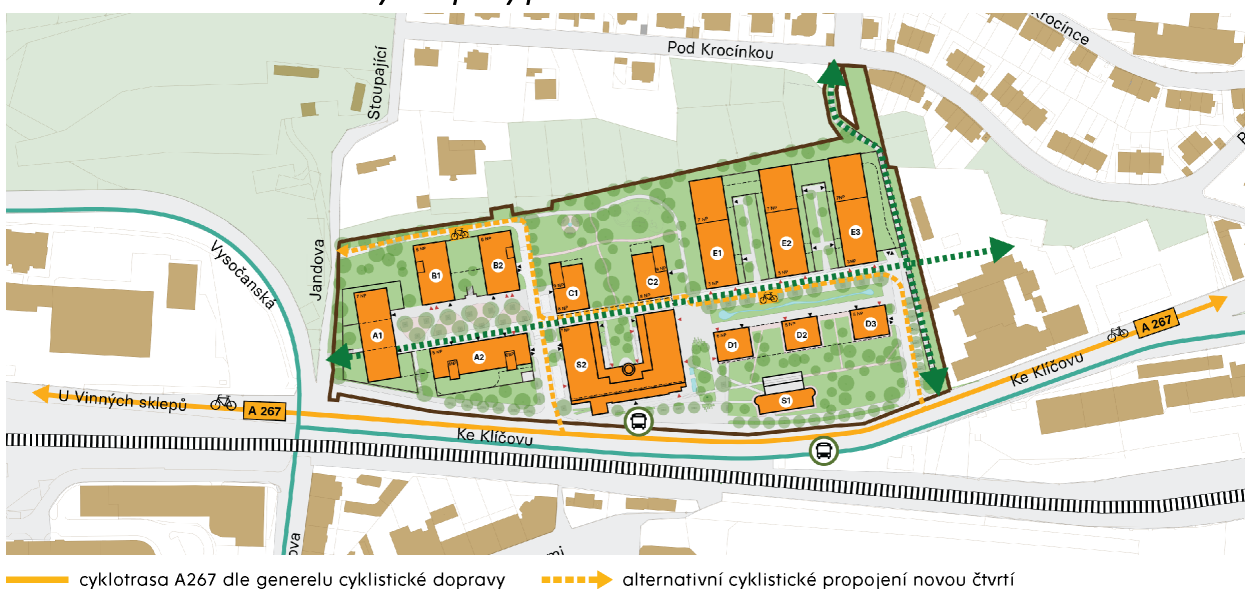


REAKCE NA KOMENTÁŘ:

Řešení veřejných prostranství včetně infrastruktury pro pěší a cyklisty je konzultováno s městskou částí. Tento konkrétní návrh na řešení cyklostezky byl předán autorům projektu a podnět bude projednán s městskou částí. Návrh bude zohledněn takovým způsobem, aby projekt Vysočanský mlýn umožnil budoucí realizaci alternativního vedení trasy cyklostezky podle Vašeho návrhu, pokud se pro něj v budoucnu město a městská část rozhodne.

V rámci rekonstrukce ulice Ke Klíčovu bude cyklostezka řešena ve stávající trase formou cyklopruhů podél ulice, nicméně pohyb cyklistů bude umožněn i uvnitř areálu. Aby nedocházelo ke kolizi pěších a cyklistů v parčících uvnitř areálu, které jsou primárně určeny pro odpočinek a mimo jiné i bezpečný pohyb dětí, budou cyklisté v areálu směřování přes vjezdy do areálu od ulice Ke Klíčovu na centrální pěší zónu a dál přes komunikaci, která primárně slouží k napojení vilového domu v ulici Jandova a areálu bývalého dopravního hřiště. Odtud bude možné pokračovat do parku Jetelka tak, jak navrhuje ve svém komentáři.

Schéma alternativního vedení cyklodopravy přes novou čtvrť



Ing. Štěpánka Kupcová

TÉMA: MOBILITA A DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ | TEXT KOMENTÁŘE

V projektu je počítáno s malým množstvím parkovacích míst. V podzemí má být vybudováno pouze 478 parkovacích míst, což podle dostupných statistických údajů pro Prahu nedostačuje pro množství vybudovaných bytů cca 620. V projektu není využita možnost dle PSP vybudovat u obytných domů větší množství parkovacích míst, než je minimální množství dle PSP. Pro návštěvníky zde má být vybudováno pouze 19 parkovacích míst, což je rovněž naprosto nedostatečné. Dle CSU o počtu automobilů registrovaných v Praze na 1000 obyvatel zde velmi střízlivým odhadem chybí minimálně 150 parkovacích míst.

Všechna auta, která zde nenajdou místo k zaparkování, budou parkovat v nejbližším okolí vilové čtvrti Krocínka. Okolní ulice se tak stanou parkovištěm pro areál Vysočanský mlýn. Jestliže nedojde k přehodnocení a navýšení počtu parkovacích míst v areálu, revitalizace přinese stávajícím obyvatelům klidné vilové čtvrti zhoršení úrovně bydlení, a to zejména zvýšením frekvence dopravy v přilehlých ulicích, zhoršením možnosti parkování a zvýšením hladiny hluku.

REAKCE NA KOMENTÁŘ:

Hlavní město Praha požaduje, s ohledem na výbornou obslužnost lokality veřejnou dopravou, snížit počet parkovacích stání až na samotné minimum podle Pražských stavebních předpisů (PSP).

Investor souhlasí se snahou města o zmírňování negativních důsledků automobilové dopravy na zdraví obyvatel a na kvalitu života ve městě obecně. Součástí plánu udržitelné mobility města je mimo jiné zvětšení podílu veřejné dopravy, zejména kolejové, a alternativních modů včetně pěšího pohybu a cyklo dopravy. Automobilová doprava se má naopak postupně regulovat a omezovat tak, aby se snižovaly její negativní dopady. S touto dopravní politikou města souvisí i požadavek na regulaci parkování v zónách širšího centra města, které jsou dobře obslouženy veřejnou dopravou.

Z tohoto důvodu je počet parkovacích míst navržen blíže minimálních požadavků PSP a zároveň jsou v projektu navržena opatření pro zvýšení dostupnosti MHD a zlepšení podmínek pro pohyb pěších a cyklistů v území.

Část podzemních stání v domech se vyhradí pro návštěvy rezidentů. Investor by však považoval za kontraproduktivní další navýšování počtu povrchových stání, neboť se obává, že by tato stání byla využívána spíše k parkování přespolečných automobilistů v blízkosti metra.

O řešení dopravy, včetně dopravy v klidu, jsou vedena jednání s městskou částí i příslušnými orgány státní správy. V diskuzi s nimi se budou hledat dopravní opatření, která zabrání negativnímu vlivu dopravy na navazující obytnou čtvrt Krocínka.

TÉMA: OSTATNÍ	TEXT KOMENTÁŘE
<p>Vybudováním více než 600 bytů na tak malém území značně dle mého názoru přesahuje možnosti klidného bydlení navazující na stávající lokalitu.</p>	
<p>REAKCE NA KOMENTÁŘ:</p> <p>V projektu bude vybudováno na 620 bytů na ploše přesahující 4 hektary. Zastavěná plocha nadzemní části navrhovaných budov nepřesáhne 27 % celkové plochy území. Zastavěný objem nadzemní části budov bude redukován o cca 20 % v porovnání s objemem dnes existujících továrních budov.</p> <p>Developer pozemky získal za předem daných podmínek zastavitelnosti území, které jsou stanoveny v Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. V projektu jsou tyto podmínky dodrženy.</p> <p>Jsme názoru, že pohoda bydlení v navazujícím území nebude novou zástavbou narušena víc, než tomu bylo za plného fungování pekáren. V projektu jsou dodrženy zákonné hlukové limity, kterými by nová výstavba mohla ovlivňovat stávající zástavbu.</p>	

Nadační fond Odkolek, Lucie Fr. Groene Odkolek

TÉMA: OSTATNÍ

TEXT KOMENTÁŘE

Děkuji za proaktivní a včasnou komunikaci návrhu s veřejností. Z návrhů není jasné, jakou funkci by měla v areálu mít původní administrativní budova?

REAKCE NA KOMENTÁŘ:

Původní administrativní budova bude jako doklad hodnotné architektury vídeňského architekta českého původu Huberta Gessnera zrekonstruována ve spolupráci s památkovými odborníky a stane se značkou místa.

V tomto objektu investor optimálně počítá s kulturně-komunitní funkcí. První jednání s potenciálními budoucími nájemci objektu již započala. Pod zachovaným přístřeškem, který přiléhá ze severu k této budově, vznikne v návaznosti na parter budov pódium, které by mělo sloužit i místní komunitě.

TÉMA: OSTATNÍ

TEXT KOMENTÁŘE

Vzhledem k historii lokality považuji za důležité, aby se zachovaly nápisy a loga původní továrny Odkolek z let před znárodněním.

REAKCE NA KOMENTÁŘ:

V návrhu architektonického řešení objektů i veřejných prostranství (v dalších stupních projektu) se bude intenzivně pracovat s drobnými architektonickým a technickými prvky odkazujícími na průmyslovou minulost areálu.

Investor také bude hledat vhodný způsob zachování odkazu na průmyslovou historii areálu a vítá v tomto směru možnost spolupráce s Nadačním fondem Odkolek. Investor též podporuje zachování nápisů a log v areálu, podotýká však, že není majitelem ochranné značky Odkolek a k jejímu využití a případnému použití log je nezbytný souhlas majitele značky. Komplikací v tomto směru může být soudní spor probíhající o tuto značku.

