

**Vysočanský
mlýn**

Revitalizace areálu bývalého Freyova cukrovaru

Zpráva z konzultace návrhu s veřejností

leden 2021

Objednatel

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



**Metrostav
Development**

Organizátor konzultace návrhu

ONplan lab, s. r. o.
Františka Křížka 362/1, Praha 7, 170 00

Kontaktní osoba:

Ing. Petr Návrat, MSc., navrat@onplanlab.com

OBSAH

1	VEŘEJNÁ KONZULTACE NÁVRHU	3
1.1	Co je cílem této zprávy?.....	3
1.2	Jak probíhala konzultace s veřejností?	3
2	ODPOVĚDI NA VAŠE NEJČASTĚJŠÍ OTÁZKY	4
	V jaké fázi se projekt nachází a jaký je další harmonogram projektové přípravy?	4
	Co může veřejnost v projektu skutečně ovlivnit?	4
	Jaké bude funkční využití území, jaká bude náplň budov?	4
	Kolik vznikne v území nových bytů a kolik přibude nových obyvatel?	4
	Jaká je výška plánované zástavby	4
	Jak bude areál dopravně napojen?	5
	Jak bude řešen již dnes neuspokojivý stav ulice Pod Krocínkou?	5
	Jak selepší prostupnost území?	5
	Bude v areálu dostatek zeleně?	5
	Jak bude řešeno parkování pro rezidenty a návštěvníky?	5
3	ZPRACOVANÉ KOMENTÁŘE	6
	Ing. Štěpánka Kupcová	6

1 VEŘEJNÁ KONZULTACE NÁVRHU

1.1 Co je cílem této zprávy?

Zpráva z konzultace návrhu revitalizace areálu bývalého Freyova cukrovaru s veřejností shrnuje proces a formu konzultace. V druhé kapitole dokument předkládá odpovědi na nejčastější otázky veřejnosti, které zazněly v rámci konzultačního odpoledne. Ve třetí kapitole jsou uvedeny odpovědi na komentáře, které jsme během online konzultace obdrželi.

1.2 Jak probíhala konzultace s veřejností?

Návrh revitalizace byl představen formou panelové výstavy v areálu bývalých pekáren Odkolek ve Vysočanech, který sousedí s areálem bývalého Freyova cukrovaru, během konzultačního odpoledne 10. prosince 2020. 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 po konzultačním dnu i na panelech, které jsou umístěny na zdi budovy bývalého cukrovaru v ulici Ke Klíčovu, u autobusové zastávky.

Sběr komentářů k představenému návrhu revitalizace probíhal v období od 10. prosince 2020 do 10. ledna 2021. Komentáře bylo možné podávat formou on-line dotazníku na stránkách www.vysocanskymlyn.cz. Předmětem konzultace s veřejností bylo především řešení veřejných prostranství.

Reakce na komentáře 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 10. prosince 2020



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 a jaký je další harmonogram projektové přípravy?

Návrh, který byl v rámci konzultace představen, vychází ze studie zpracované architektonickou kanceláří City Work Architects. Na studii naváže zpracování projektu pro územní řízení, který bude dokončen v druhé polovině roku 2021.

Co může veřejnost v projektu skutečně ovlivnit?

Investor a tým architektů a urbanistů, kteří na přípravě revitalizace areálu pracují, měli zájem pochopit, ještě před zpracováním studie, hodnocení současného stavu území jeho obyvateli a zjistit jejich potřeby, které návrh může vyřešit. Z tohoto důvodu proběhlo 29. června 2020 sousedské setkání nad mapou, během kterého přítomní definovali hodnoty, problémy území a potřeby jeho obyvatel.

V rámci konzultace návrhu revitalizace s veřejností bylo možné probrat a komentovat především témata týkající se veřejných prostranství a návaznosti na okolí. 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?

Navrhované budovy v areálu bývalého Freyova cukrovaru jsou určeny pro bydlení. Vznikne zde klidná rezidenční čtvrť se zhruba 240 novými byty. V areálu bývalého Freyova cukrovaru se neuvažuje s prostory pro provozovny a s aktivitami, které by narušily ticho a klid navazující vilové čtvrti. Občanská vybavenost pro stávající i nové obyvatele bude vybudována v rámci areálu bývalých pekáren Odkolek.

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 zhruba 240 bytů, což představuje asi 600 nových obyvatel.

Jaká je výška plánované zástavby

Platný územní plán nestanoví pro území výškovou regulaci. Návrh reaguje na výraznou svažitosť pozemku. V jižní části areálu, při ulici Ke Klíčovu, budou postaveny pěti až šestipodlažní objekty. V severní části pozemku budou mít nové bytové domy z ulice pod Krocínkou dvě až tři podlaží. Stávající zástavba podél ulice Pod Krocínkou tak nebude převyšena.

Jak bude areál dopravně napojen?

Bytové domy při ulici Ke Klíčovu, resp. jejich podzemní garáže budou napojeny dvěma vjezdy přímo z této ulice. Podzemní parking bytových domů při ulici Pod Krocínkou bude obslužen jedním samostatným vjezdem zevnitř areálu, který bude napojen z ulice Nad Klíčovem.

Jak bude řešen již dnes neuspokojivý stav ulice Pod Krocínkou?

Nové bytové domy při ulici Pod Krocínkou budou o několik metrů odsazeny od stávající hrany ulice a vznikne tak prostor pro chodník, cca 15 parkovacích míst a pás zeleně se stromy a keři. V části ulice, která navazuje na pozemky investora, bude zrekonstruován povrch stávající vozovky. Celkový stav ulice se tak výraznělepší.

Jak selepší prostupnost území?

V centru areálu vznikne parková plocha, která bude pěšími cestami propojena s ulicí Ke Klíčovu a náměstími a parky v sousedním areálu Odkolkových pekáren. Systém cest tak umožní procházet dnes uzavřeným územím ve směru východ-západ. V opěrné zdi, která vyrovnává rozdílnou výškovou hladinu bývalých pekáren a cukrovaru bude v rámci revitalizace areálu Odkolkových pekáren vybudováno schodiště, které propojí oba areály a pod zdí bude obnoveno historické propojení (bývalá ulice U Vysočanského cukrovaru), které umožní procházet dnes neprostupným areálem v severo-j jižním směru.

Bude v areálu dostatek zeleně?

Park uprostřed zrevitalizovaného území bývalého Freyova cukrovaru a zelená prostranství navazující na bytové domy dotvoří spolu s parkovými plochami v areálu Pekáren Odkolek a zahradami rodinných domů v ulici Pod Krocínkou zelený koridor mezi parky Flajšnerkou a Klíčovským parkem. Z celkové rozlohy areálu bude zeleň tvořit 47%, z toho 30% zeleň na rostlém terénu a 17% zeleň na terasách.

Jak bude řešeno parkování pro rezidenty a návštěvníky?

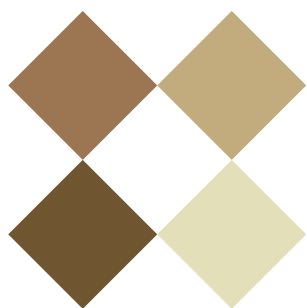
V podzemí bytových domů budou vybudovány podzemní garáže s celkem 234 stáními, která zajistí parkování nových obyvatel území. Uvnitř areálu bude na terénu umístěno dalších 12 parkovacích míst. Mimo pozemky investora, podél ulice Ke Klíčovu, bude s hlavním městem Praha jednáno o možnosti vybudovat dalších několik stání. Tato parkovací místa budou určena primárně pro návštěvy.

V ulici Pod Krocínkou bude vybudováno dalších cca 15 stání. Tato stání jsou budovaná nad rámec bilance parkovacích míst návrhu revitalizace a budou sloužit především stávajícím obyvatelům, čímž dojde ke zlepšení problému s parkováním v této ulici.

3 ZPRACOVANÉ KOMENTÁŘE

Ing. Štěpánka Kupcová	
komentář	reakce na komentář
návrh veřejných prostranství	
Ráda bych znala rozměry prezentovaných veřejných prostranství s dostatkem zeleně. Připadají mi naopak velice malá na množství plánovaných bytů.	Zeleň je navržena celkem na 47% plochy areálu. Z toho je 30 % zeleň na rostlém terénu a 17 % zeleň na terasách.
mobilita a dopravní řešení	
<p>Míra zastavění je opravdu velice vysoká.</p> <p>Uvádíte místní hodnotu dostupnosti městské dopravy, která ale již před velkou výstavbou bytů ve Vysočanech byla ve špičce nedostatečná.</p> <p>Největší problém zde vznikne s parkováním v celém okolí, zejména v ulici Pod Krocínkou. Podle pražských statistik pro celkovou výstavbu cca 840 /600+240/ bytů zde budou chybět stovky parkovacích míst, přibližně 500 parkovacích míst. Je tedy vybudování 15 parkovacích míst v ulici Pod Krocínkou údajně pro již stávající obyvatele opravdu úsměvné.</p> <p>Bylo by dobré zrušit vedlejší vchody B1 - B4 a alespoň tím nepreferovat parkování v ulici Pod Krocínkou.</p> <p>Jak chcete tento problém vyřešit, aby se z celého okolí nestalo velké parkoviště, zejména ulice Pod Krocínkou.</p>	<p>Míra zastavěnosti je v souladu s územním plánem. Plocha zastavěná bytovými domy tvoří třetinu plochy areálu.</p> <p>Areál bývalého Freyova cukrovaru je v docházkové vzdálenosti stanice metra B Vysočanská, tramvajových zastávek linek č. 14 a 16, řady autobusových linek a železničního nádraží Praha – Vysočany. To čeká v dohledné době rekonstrukce, která zvýší jeho dostupnost pro obyvatele okolních čtvrtí a usnadní tím cestování vlakem do centra města. Přímo u areálu je umístěna zastávka autobusové linky 151, která je obsluhovaná minibusy.</p> <p>V projektu revitalizace areálu bývalého Freyova cukrovaru je počítáno s výstavbou 246 stání, z toho 234 podzemních stání a 12 stání na povrchu. Při záměru vybudovat zde 240 bytů to znamená více než 1 stání na byt, což je s ohledem na požadavky Pražských stavebních předpisů nadstandartní bilance. Navíc investor zbuduje mimo oficiální bilanci projektu dalších 15 parkovacích míst v ulici Pod Krocínkou, které budou k dispozici především obyvatelům této ulice.</p> <p>Bytové domy B1 - B4, resp. parkovací místa pro jejich obyvatele jsou dopravně obsloužena z jihu. Vedlejší vchody do ulice Pod Krocínkou budou sloužit především pro obyvatele domů, jejichž cesta bude směřovat severním směrem.</p>

ostatní	
<p>Celý projekt využil PSP, tzn. neúměrná míra zastavění v této oblasti a vybudování nedostatečného množství parkovacích míst. V této míře však nebylo nutné tyto předpisy využít.</p> <p>Projekt využije hlavně hodnoty tohoto území a současným obyvatelům přinese hlavně problémy.</p> <p>Celý projekt povede k zhoršení úrovně bydlení v okolí a k zhoršení životního prostředí pro stávající obyvatele.</p>	<p>Míra zastavěnosti území je dána platným územním plánem, s nímž investor počítal při pořízení pozemků. Jak je uvedeno výše, bytové domy budou vystavěny na třetině plochy, zeleň bude tvořit téměř polovinu rozlohy areálu.</p> <p>Domníváme se, že revitalizace dnes chátrajícího a neprostupného brownfieldu naopak významně zvýší kvalitu celé čtvrti.</p>



**Vysočanský
mlýn**