

Zpráva z veřejné konzultace návrhu revitalizace areálu Sokolovská 284

28. březen 2022

Objednatel

Vysočanská ASSET s.r.o.

Na Florenci 2116/15

110 00 Praha 1 – Nové Město

Zhotovitel:

ONplan lab, s.r.o.

Karmelitská 379/18

118 00 Praha 1 – Malá Strana

Kontaktní osoba: Ing. Karolína Koupalová

koupalova@onplanlab.com / 608 694 929

1 Veřejná konzultace návrhu

1.1 Co je cílem této zprávy?

Zpráva z konzultace návrhu revitalizace areálu Sokolovská 284 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 k datu zpracování draftu zprávy (22. března 2022) obdrželi.

1.2 Jak probíhala konzultace s veřejností?

Návrh revitalizace byl představen formou panelové výstavy během konzultačního odpoledne, které se uskutečnilo 1. března 2022 přímo v areálu Sokolovská 284. V průběhu celého odpoledne měli občané možnost se ptát a diskutovat se zástupci investora i autory návrhu. Konzultačního odpoledne se zúčastnilo více než 50 obyvatel z okolí. Témata, která byla během konzultačního odpoledne řešena jsou zpracována formou odpovědí na nejčastěji kladené otázky.

Návrh revitalizace je od 2. března představen také na webových stránkách www.sokolovska284.cz. Po konzultačním dnu byly výstavní panely umístěny na fasádu stávajícího objektu do ulice Sokolovská.

Sběr on-line komentářů k představenému návrhu revitalizace probíhá v období od 2.–25. března 2021. V tomto dokumentu jsou uvedeny on-line komentáře, které byly doručeny do 22. 3. 2022 a reakce na ně. Komentáře, které dojdou v období od 22. 3. do 25. 3. 2022 budou do finální verze dokumentu doplněny.

Komentáře bylo možné podávat formou online dotazníku na stránkách www.sokolovska284.cz Předmětem konzultace bylo především řešení napojení nového objektu na své okolí, řešení navazujících veřejných prostranství, doplnění občanské vybavenosti, která by mohla být realizována v parteru nového objektu, doprava a mobilita a architektonické řešení parteru objektů směrem do navazujících ulic. Předmětem konzultace záměru nebyla zastavěnost a forma zástavby, která vychází z platné územně plánovací dokumentace. Reakce na online komentáře byly zpracovány zástupci investora – Penta Real Estate s.r.o., autora návrhu – architektonické studio A.D.N.S. architekti a organizátorů veřejné konzultace plánovací kanceláře ONplan.

Fotodokumentace konzultačního odpoledne, který v areálu Sokolovská 284 proběhl 1. března 2022



2 Nejčastější otázky a odpovědi

V této části dokumentu jsou uvedeny odpovědi na nejčastější otázky, které zazněly v průběhu konzultačního odpoledne.

1/ Zůstane zachována stávající budova?

Podstatou návrhu je doplnění obytného bloku vymezeného ulicemi Sokolovskou, U Skládky, Drahohejlovou a K Moravině. Po důkladném zvážení došel investor i projektanti ke shodě na tom, že stávající objekt bude zdemolován, protože jeho dispozice a stavebně-technický stav neumožňují vložit do něj novou funkci. Fasáda do ulice Sokolovská však bude replikována. Zachováno tak zůstane velkorysé měřítko fasády s jednotným architektonickým výrazem, který evokuje solidnost, městský charakter a obchodní bulvár.

2/ Jak bude nový objekt napojen na stávající bytové domy?

Výška nového objektu vychází z urbanistické struktury okolní městské blokové zástavby s lokálními dominantami. V místě napojení na sousední bytové domy se pak nový objekt přizpůsobuje jejich výšce, přičemž detail napojení je koncipován tak, aby nedošlo ke zhoršení osvětlení sousedních bytů. Navržené řešení bylo ověřeno i studií osvětlení, která potvrdila, že v okolí budou dodrženy požadavky příslušných norem.

Investor věnuje technickému řešení napojení na sousední objekty velkou pozornost. I proto již byla zahájena individuální jednání se zástupci obyvatel navazujících bytových domů, v rámci kterých budou řešeny i technické detaily napojení, vč. jejich statického zajištění.

8/ K čemu bude nový objekt sloužit?

V objektu je navržena rovnoměrná skladba bytů od 1+kk po 4+kk. Investor bude na základě svých dlouholetých zkušeností řadou opatření cílit na to, aby objekt sloužil k trvalému bydlení, nikoliv ke krátkodobým pronájmům.

V přízemí objektu budou nebytové prostory. Na 1. setkání s veřejností několikrát zaznělo, že v území chybí některé menší obchody a služby pro místní obyvatele, a že je potřeba pozvednout kvalitu maloobchodu a služeb v okolí. I na základě těchto podnětů investor již dnes jedná o pronájem přízemních prostor pro lékárnu, potraviny a drogerii.

3/ Jak bude řešen vnitroblok, bude veřejně přístupný?

V severní části vnitrobloku bude, na rozdíl od současného stavu, vybudována nová zahrada. Založen zde bude trávník, vysázeny keře, trvalky i vzrostlé stromy, které budou doplněny mobiliářem a drobnou architekturou. Větší část vnitrobloku bude založena na rostlém terénu a stromy, které zde budou vysázeny postupně dorostou velikosti stávajících stromů v jižní části vnitrobloku.

Zahrada nebude volně přístupná veřejnosti a bude sloužit obyvatelům přilehlých domů. Nová část vnitrobloku zůstane oddělena, od části přináležící k bytovým domům na jižní hraně bloku. Investor je připraven zrekonstruovat dělicí zeď mezi jižní a severní částí vnitrobloku a spolu se sousedy bude hledat řešení, které bude přínosem pro všechny zúčastněné.

4/ Jak bude řešena dopravní obsluha objektu?

Hlavní příjezd i výjezd z podzemních parkovišť bude do ulice K Moravině. S městem je projednávána možnost nové organizace dopravy v této ulici. V místě výjezdu z podzemních parkovišť je navržena možnost nového propojení přes stávající dělicí zelený pás tak, aby automobily vyjíždějící z garáží mohly vyjet nejkratší cestou do ulice Sokolovská a nemusely projíždět celou ulicí K Moravině.

Dle dopravního modelu napojení objektu z ulice K Moravině nezvýší kapacity na křižovatce s ulicí Sokolovskou nad požadavky příslušných norem a dopravní zátěž na ulici Sokolovské neovlivní prakticky vůbec.

5/ Jak bude řešeno parkování obyvatel nového domu a jejich návštěv?

Parkovací stání obyvatel nových domů budou umístěna ve dvou patrech podzemních garáží pod objekty. Celkem zde bude vybudováno přibližně 300 parkovacích míst, část z nich bude vyhrazena i pro návštěvníky. To pokryje potřeby parkování obyvatel objektu a jejich návštěv. Investor nepočítá s prodejem parkovacích stání někomu jinému než obyvatelům domu.

Stávající parkovací místa v ulicích přiléhajících k novému domu zůstanou prakticky všechna zachována. Část účastníků setkání negativně hodnotila způsob vymezení parkovacích zón v okolí, kdy ve fialové zóně parkují návštěvníci větších akcí v O2 aréně a v okolí tak nezbývá míst pro parkování rezidentů. Toto je však věcí města a investor nemá na vymezení parkovacích zón vliv.

6/ Jak bude probíhat vlastní výstavba domu?

Investor udělá vše pro to, aby dopady výstavby byly minimalizovány. Předběžně jsou předpokládány dva roky na hrubou stavbu včetně demolice stávajícího objektu. Zahájení demolice stávajícího objektu je prozatím předpokládáno v září 2022, její ukončení v lednu 2023. Detaily organizace výstavby budou předem i v průběhu stavby individuálně řešeny s majiteli sousedních domů.

10/ Nezhorší nový objekt mikroklima v okolí?

Naopak, projekt jako celek přispěje ke zlepšení mikroklimatu bloku. Oproti současnému stavu, kdy je severní část vnitrobloku bez zeleně, bude celý vnitroblok zahradou se vzrostlými stromy. Část dešťové vody bude zasakována přímo v části vnitrobloku s rostlým terénem a dešťová voda ze střech bude svedena do retenčních nádrží a využita v zahradě.

Návrh vlastního objektu využívá řady principů, které vedou k pasivním úsporám energie. Zároveň bude objekt napojen na horkovod, čímž bude eliminována potřeba lokálních zdrojů tepla a s tím souvisejícího potenciálního znečištění.

3 On-line komentáře

V této části dokumentu jsou uvedeny on-line komentáře, které byly doručeny do 22. 3. 2022 a reakce na ně.

Jindřich Menčík	
Komentář	Reakce na komentář
Návaznost návrhu	
Dle mě známého má být ponechána zeď, která nyní odděluje vnitroblok staré zástavby od pozemku areálu, který se bude revitalizovat. Až bude revitalizace dokončena, tak bude tato zeď oddělovat novou zástavbu od staré a rozdělovat jinak společný vnitroblok. Chtěl bych navrhnout přehodnocení konceptu v tomto bodě.	Po velmi důkladném zvážení všech pro a proti jsme došli k závěru, že bude lepší zachovat stávající rozdělení vnitrobloku. Hlavním argumentem pro toto řešení jsou to, že každá část vnitrobloku má jiného majitele, a tedy i jiného správce. Navíc při obou setkáních zaznívaly od obyvatel stávajících bytových domů v jižní části různé názory na budoucí řešení vnitrobloku. Nejčastěji jsme zaznamenávali požadavek na zachování stávajícího oddělení obou částí vnitrobloku, protože řada stávajících obyvatel vnímá svou část vnitrobloku jako soukromou zónu a nepřejí si ji sdílet s obyvateli nových domů. Od obyvatel z širšího okolí pak zazníval i požadavek na úplné otevření a zprůchodnění vnitrobloku. To jen dokresluje, že jde o citlivou subjektivní otázku a nalezení jednoznačného řešení není jednoduché. Investor se jednoznačně hlásí k tomu, že stávající zeď nahradí novým prvkem, který obě části bloku oddělí. Způsob řešení tohoto prvku pak bude hledat ve společné diskusi se sousedy.

Michal Dostál	
Komentář	Reakce na komentář
Veřejné prostory	
Prosím zamezit prodej/pronájem obchodních prostor, které nemají žádnou přidanou hodnotu pro obyvatele nového domu či okolních domů. Například jako prodej schodů, oken, dveří, celorepublikový servis elektroniky jedné značky, neveřejné kosmetické služby a podobně.	Na 1. setkání s veřejností několikrát zaznělo, že v území chybí některé menší obchody a služby pro místní obyvatele, a že je potřeba pozvednout kvalitu maloobchodu a služeb v okolí. I na základě těchto podnětů investor již dnes jedná o pronájmu přízemních prostor pro lékárnu, potraviny a drogerii.
Doprava a mobilita	
Prosím umístit vjezd do garáží naproti vjezdu parkoviště polikliniky. Sníží se tak počet zbytečných průjezdů vozidel ulicí K Moravině.	Umístit vjezd do garáží přímo proti vjezdu do polikliniky není z dopravního hlediska možné, protože místo dopravního napojení objektu by bylo příliš blízko ke křižovatce s ulicí Sokolovská. Investor s městem v současné době projednává možnost nové organizace dopravy v ulici K Moravině. V místě výjezdu z podzemních parkovišť je navržena možnost nového propojení přes stávající dělicí zelený pás tak, aby automobily vyjíždějící z garáží mohly vyjet nejkratší cestou do ulice Sokolovská a nemusely projíždět celou ulicí K Moravině.
Ostatní podněty	
Fasádu domu řešit tak aby všechny byty měli již přípravu nebo již byly osazeny venkovními žaluziemi se schránkou pod omítkou. Sníží se tím přehřívání interiérů a tím i potřeba klimatizace a tím i zátěž hlukem obyvatel ostatních bytů a domů.	Investor na všech svých projektech realizuje externí stínění. Na novém objektu budou realizovány, nebo stavebně připraveny venkovní žaluzie.