

Revitalizace areálu bývalé továrny Julius Meinl

Sokolovská 284

Místo s vůní historie





www.sokolovska284.cz

PENTA
REAL ESTATE

Pražská centrála firmy Julius Meinl byla postavena v roce 1922 na pomezí v té době se rozrůstající Libně a Vysočan. Objekt je součástí stabilizované městské blokové zástavby, tvoří severní polovinu bloku mezi ulicemi Sokolovskou, Drahobejlovou, U Skládky a K Moravině. Původně zde byly výrobní prostory, sklady a kanceláře firmy Julius Meinl. Pražila se zde káva, vyráběly marmelády, sušenky, skladovalo víno. Po znárodnění sloužil areál různým funkcím. V současnosti je objekt ve špatném stavebně-technickém stavu, využívá se v podstatě jen jeho přízemí. Celý areál tak čeká na novou funkci, která ho začlení zpět do života této části města.



Místo s vůní historie



Kdo revitalizaci připravuje?

Revitalizaci areálu připravuje společnost Vysočanská ASSET s.r.o. vlastněná developerskou společností Penta Real Estate s.r.o. Na návrhu revitalizace pracuje pražské architektonické studio A.D.N.S. architekti, jehož návrh byl vybrán odbornou porotou v mezinárodní architektonické soutěži, které se zúčastnilo 139 týmů z celého světa.



Jan Vodvářka
projektový manažer

Penta Real Estate s.r.o. se zaměřuje především na oživení dlouho zapomenutých míst a brownfieldů na území hlavního města Prahy, a to se zaměřením na kancelářský a rezidenční segment. Penta stojí například za projekty Waltrovka a Nuselský pivovar, jejichž společnou ambicí je vytvořit v místech bývalého brownfieldu novou moderní rezidenční čtvrť doplněnou o kvalitní servisní retail a parkové plochy, včetně urbanistického propojení s širším okolím. Mezi další projekty skupiny Penta Real Estate s.r.o. patří přestavba areálu železniční stanice Masarykovo nádraží nebo administrativní centrum Florentinum, které získalo řadu ocenění, včetně nejprestižnější ceny v mezinárodní soutěži Central & Eastern European Real Estate Quality Awards.

www.pentarealestate.com



Studio A.D.N.S. architekti vzniklo v roce 1991 a již od počátku své existence se zabývalo návrhy městských domů, konverzí velkých územních celků v Praze, lokalitami po velkých odstavných nádražích, přístavech a územím u řeky Vltavy. Vedle řady realizovaných administrativních a bytových domů v centru Prahy, na Vinohradech, v Holešovicích či Karlíně A.D.N.S. architekti připravili základní urbanistickou koncepci nové zástavby území Rohanského ostrova a jsou spoluautory vlajkové lodi této lokality, budovy Danube. Jsou vedoucími architekty konverze Českých přístavů v Holešovicích a na Smíchově. Na projektu společnosti Penta Real Estate ve Vysočanech pracují členové ateliéru Petr Dvořák, Martin Němec, Tomáš Hanák a Veronika Štojdlová.

www.adns.cz

Příběh území

Sídlo společnosti Julius Meinl bylo postaveno v roce 1922 jako součást obytné čtvrti, která ve 20. století propojila Vysočany a Libeň. Zdejší bytové domy měly uspokojit poptávku po bydlení v rychle se rozrůstajících průmyslových čtvrtích na severovýchodě Prahy. Do nové budovy firma Julius Meinl umístila kanceláře, výrobu i sklady. Pražila se zde káva, vyráběly likéry, marmelády, sušenky, ve sklepeních se skladovaly sudy a lahve vína. Na konci 2. světové války byl objekt výrazně poškozen při spojeneckých náletech.



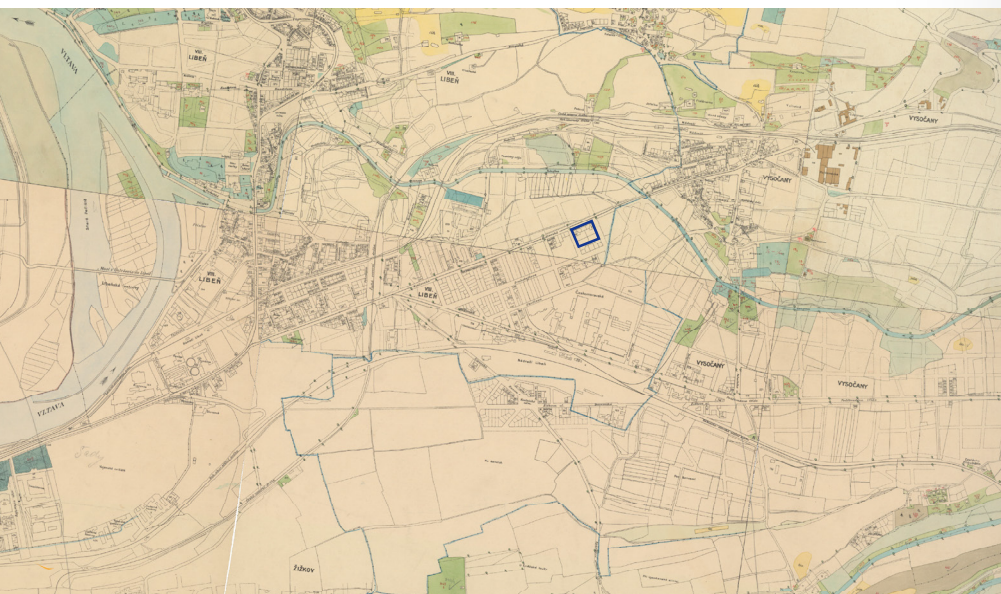
Mapa stabilního katastru
| zdroj: Geoportal Praha

- ❶ areál továrny Julius Meinl
- ❷ historické centrum Vysočan
- ❸ historické centrum Libně
- ❹ říčka Rokytka
- ❺ Sokolovská ulice (v té době Královská třída)

13. a 14. století

Vznik Libně a Vysočan

Blok domů, jehož součástí je i bývalá centrála firmy Julius Meinl stojí na pomezí Vysočan a Libně. Osada Libeň vznikla na přelomu 13. a 14. století. První písemná zmínka o Vysočanech pochází z roku 1239. Libeň a Vysočany byly spojeny komunikací, která procházela přes Karlín do centra města a byla obklopena poli.



19. století

Industrializace Prahy

V důsledku industrializace Prahy v druhé polovině 19. století došlo k prudkému nárůstu počtu obyvatel a potřebě nového bydlení. Za tím účelem byla mimo jiné jižně od tehdejší Královské třídy, v prostoru mezi Libní a Vysočany založena nová obytná čtvrť, jejíž součástí se po roce 1922 stala i centrála Julius Meinl.

Orientační plán Královského hlavního města Prahy z roku 1909–1914 s vyznačenou strukturou ulic budoucí čtvrti mezi Libní a Vysočany
| zdroj: Geoportal Praha



Plán hlavního města Prahy z roku 1920–1924, na kterém jsou patrné základy dnešní blokové zástavby mezi ulicemi Sokolovskou a Českomoravskou, včetně první části areálu Julius Meinl
| zdroj: Geoportal Praha

1922

Výstavba objektu

Za účelem výstavby centrály české dceřiné společnosti koupila firma Julius Meinl v roce 1921 pozemek o ploše 2 000 sáhů (7 212 m²) na rozhraní Libně a Vysočan při tehdejší Královské třídě. Okamžitě byly zahájeny práce na projektu a záhy i vlastní výstavba. Autorem návrhu sídla firmy byl Rudolf Hildebrand. Objekt postavila stavební firma Dr. Ing. Karel Skorkovský. O rok později již stála na rohu dnešních ulic Sokolovské a U Sklárky první část sídla firmy s kanceláři, skladem a pražírnou kávy, později i výrobou likérů.



Balírna čaje v továrně Julius Meinl v Libni, 1936 | zdroj: Muzeum cenných papírů, nadační fond, Praha

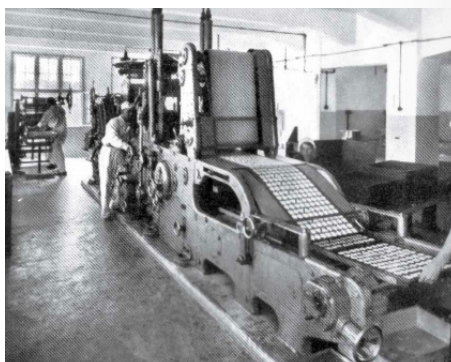


Pytlování čerstvě upražené kávy v továrně Julius Meinl v Libni, 1928–30 | zdroj: Muzeum cenných papírů, nadační fond, Praha

1927–1934

Dostavba areálu

Objekt byl postupně dostavován. V letech 1927 a 1928 byla původní stavba prodloužena podél Sokolovské ulice. Umístěny zde byly pražírna kávy, výroba čaje a balírna. Jako poslední byla v roce 1934 podél ulice K Moravině dostavena moderní továrna na sušenky a marmelády. Ve sklepech budovy se skladovalo víno. Továrna byla vybavena moderními stroji a technologiemi.



Pásová výroba sušenek v továrně Julius Meinl v Praze, 1935 | zdroj: Muzeum cenných papírů, nadační fond, Praha



Objekt centrály Julius Meinl před válkou | zdroj: SupremeXP



Dvůr centrály Julius Meinl před válkou | zdroj: SupremeXP



Letecký snímek Prahy z roku 1945, bombardováním poškozená středová část budovy | zdroj: IPR Praha

1945

Poškození areálu při bombardování

Objekt byl 25. března 1945 při spojeneckých náletech na průmyslové části Prahy výrazně poškozen. Střední trakt budovy s pražírnou kávy a balírnou byl zcela zničen. Továrna na kekсы a těstoviny byla poškozena jen lehce a bylo ji možné snadno opravit a znovu zahájit výrobu. Výroba marmelád zůstala zcela neporušena, stejně jako výroba likérů a kupodivu i vinné sklepy.

Po válce

Poválečná rekonstrukce objektu

Obnova budov továrny probíhala postupně. Po válce byly stavby nových objektů zakázány, i na opravy se nahlíželo velmi přísně. Továrna Meinl však byla důležitá pro zásobování obyvatel, a proto na její rekonstrukci byla udělena výjimka. Opravy objektu probíhaly až do konce září 1947, kdy zbývalo jen dokončit fasády a vnitřní vybavení obnovených prostorů.

Znárodnění

Osud areálu po znárodnění

K historii objektu po znárodnění nejsou k dispozici souhrnné informace. Dlouhodobě byl objekt sídlem Potravin Praha. Ze stížnosti z roku 1967 lze soudit, že objekt nebyl v dobrém stavu a sloužil převážně jako skladovací prostor. Od devadesátých let sloužil objekt různým funkcím, např. jako archiv Městského soudu v Praze nebo centrum hyperbarické medicíny. Dnes se využívá už jen malá část objektu.

Současný stav území

Areál Sokolovská 284 je součástí stabilizované městské struktury. Mezi hlavní hodnoty řešeného území patří velmi dobrá dostupnost centra města hromadnou dopravou, občanská vybavenost navazující městské čtvrti a dostupnost zelených ploch vázaných na Rokytku. Areál je však dnes opuštěný a nepřispívá k oživení této části města ani k humanizaci Sokolovské ulice, která je významnou dopravní tepnou. Navazující veřejná prostranství nejsou příliš kvalitní, slouží především k rychlému procházení a parkování vozidel.



Analýza širších vztahů

-  budovy
-  městská zeleň
-  izolační zeleň
-  tramvajová trať
-  železniční trať
-  zastávka tramvaje
-  zastávka autobusu
-  stanice metra
-  železniční stanice

-  5 min pěší vzdálenost do 5 minut
-  10 min pěší vzdálenost do 10 minut
-  15 min pěší vzdálenost do 15 minut
-  Sokolovská 284 – areál bývalé centrály Julius Meisl
-  území s dochovanou strukturou městské blokové zástavby
-  říčka Rokytka a okolní přírodní plochy
-  zelená propojení území s Rokytkou

Významné cíle a občanská vybavenost

- 1** Galerie Harfa a O₂ arena
- 2** stanice metra Českomoravská
- 3** Poliklinika Vysočany
- 4** železniční stanice
- 5** základní a mateřská škola Na Balabence
- 6** mateřská škola Kovářská
- 7** kulturní středisko Gong
- 8** sportovní areál





★ Hodnoty území

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

1. Objekt Sokolovská 284 je součástí kvalitně založené blokové zástavby kolem ulic Sokolovské, Drahobejlovy a Ocelářské, která tvoří jeden z nejhodnotnějších základů obytného města v území.
2. Objekt bývalé centrály Julius Meinl má nesporné architektonicko-urbanistické kvality. Hodnotné je měřítko a členění fasády do ulice Sokolovské, která podtrhuje městský charakter navazující blokové struktury.
3. Především ulice Sokolovská a U Skládky jsou významnými pěšími propojeními důležitých cílů v území (Galerie Harfa a O₂ areny, stanice metra Českomoravská a Vysočanské nemočnice) s potenciálem vytvoření aktivního parteru.
4. Lokalita je přímo napojena na městskou veřejnou dopravu (metro, tramvajové linky, v docházkové vzdálenosti jsou železniční stanice Praha-Libeň a Praha-Vysočany), což poskytuje výborné spojení s centrem Prahy a okolím.
5. Nedaleká Rokytká a na ni vázaná rozsáhlá přírodní území s pěšími cestami i celoměstsky významnou cyklotrasou nabízí prostor pro aktivní trávení volného času, odpočinek a relaxaci.
6. V okolí, v docházkové vzdálenosti, je dostupná základní občanská vybavenost – škola, školka, lékaři, obchody a služby.
7. Lokalita je přímo napojena na funkční a dostatečně kapacitní technickou infrastrukturu – komunikace a inženýrské sítě.

! Problémy území

Problémy, které budou v návrhu řešeny.

1. Areál Julius Meinl je dnes v podstatě opuštěný a nepříspěvá ke kvalitě a oživení čtvrti vázané na Sokolovskou ulici.
2. Objekt postupně chátrá a výrazně se zhoršuje jeho stavebně-technický stav.
3. Ulice Sokolovská, Drahobejlova, U Skládky a K Moravině, stejně jako další ulice v území mezi ulicemi Sokolovskou a Ocelářskou slouží především k rychlému pohybu územím a parkování vozidel. Veřejná prostranství v tomto území postrádají pobytové kvality.
4. Blok domů vymezený těmito ulicemi není směrem do ulice U Skládky dostavěn, východní strana ulice U Skládky je v části přiléhající k Sokolovské ulici prostorově vymezena pouze nevzhlednou zdí a branou vymežující dvůr areálu.
5. Dvůr areálu nemá, s ohledem na svou původní funkci, žádné pobytové kvality a je z velké části zpevněn a využíván pouze pro parkování vozidel.
6. Drobné obchody a služby v parteru domů v území mezi ulicemi Sokolovskou a Ocelářskou jsou většinou spíše nižší kvality a neodpovídají významu této čtvrti.

Zapojení veřejnosti do přípravy projektu

Místní obyvatelé jsou nejlepšími znalci území, které každodenně užívají. Cílem revitalizace je, aby území sloužilo a poskytovalo kvalitní prostředí pro spokojený život nejenom nových, ale i současných obyvatel a návštěvníků území. Proto nás v průběhu přípravy zajímalo, jak hodnotí území místní obyvatelé a jaký mají názor na návrh revitalizace areálu.



Průběh projektu a zapojení veřejnosti

2020

Mezinárodní architektonická soutěž

Nový majitel areálu společnost Vysočanská ASSET s.r.o. uspořádala mezinárodní architektonickou soutěž na budoucí podobu areálu. Zúčastnilo se jí 139 ateliérů z celého světa. Nezávislou odbornou porotou byl vybrán návrh společnosti A.D.N.S. architekti.

2021

Práce na návrhu stavby

Investor s architekty pracuje na návrhu stavby, ve kterém budou zohledněny potřeby investora, ale i požadavky hlavního města Prahy, městské části, dotčených orgánů a řady dalších aktérů. Zásadním podkladem pro dokončení návrhu stavby budou také podněty od obyvatel a uživatelů navazujícího území.

27. listopad 2021

1. sousedské setkání

Hodnocení současného stavu území a potřeb jeho obyvatel a představení základních principů záměru.

2022

Dokončení dokumentace pro územní řízení

březen 2022

Veřejná konzultace návrhu

Možnost podat online komentáře na webu projektu.

1. březen 2022

2. sousedské setkání

Představení návrhu stavby.

listopad 2021 – leden 2022

Dokončení návrhu stavby

Dokončení návrhu stavby, včetně zohlednění podnětů z 1. sousedského setkání.

Jak vidí území místní obyvatelé?

Uvedené podněty jsou výstupem z 1. setkání s veřejností, které se uskutečnilo 27. listopadu 2021 přímo v areálu Sokolovská 284. Setkání se zúčastnilo více než 100 osob, zejména obyvatel z okolí. Cílem setkání bylo informovat o historii areálu i základních principech záměru na jeho revitalizaci a především zjistit hodnocení současného stavu lokality z pohledu místních obyvatel (hodnoty, problémy, potřeby i jejich obavy, na které může revitalizace reagovat). Cílem diskuze nebylo najít společné stanovisko na současný stav a možný vývoj území, ale zjistit a zaznamenat názory a podněty od všech účastníků, které tak mohou být rozdílné.



★ Hodnoty

Veřejná prostranství – zeleň

1. V širším okolí je množství zelených ploch – park Podviní, zeleň kolem Rokytky.
2. Stávající zeleň v jižní části vnitrobloku je pro obyvatele navazujících bytových domů hodnotou.
3. Jižní část vnitrobloku je uzavřená, jde o intimní, polosoukromý prostor obyvatel přilehlých bytových domů.
4. Hodnotou je pás zeleně se vzrostlými stromy v ulici K Moravině.
 - Čistota okolí a relativně dobrá údržba veřejných prostranství.

Doprava

5. Území je výborně napojeno na hromadnou dopravu – zastávky tramvaje na Sokolovské ulici i stanice metra Českomoravská jsou v bezprostřední blízkosti.
6. V docházkové vzdálenosti jsou železniční stanice Vysočany a Libeň, železnice tak nabízí velmi rychlé spojení do centra i ven z města.
 - Parkování není v poslední době problém – situace se zlepšila po zavedení fialových zón. Pravděpodobně to však souvisí s pandemií covid-19.

Občanská vybavenost, maloobchod, služby

7. Zatím dostatečná kapacita základní a mateřské školy.
8. Zdravotní středisko je přímou součástí čtvrti.
9. V širším okolí je množství ploch a areálů pro sportovní vyžití – fitness stezka podél Rokytky, sportovní hřiště, tenisové kurty.
 - V širším okolí jsou malé obchody – pekařství, řezník, rybárna, hojně navštěvované místními obyvateli. Jsou mimo jiné místem setkávání, lidé jsou v kontaktu s prodáváči – jde o jiný zážitek než anonymita nákupních center, např. Harfy.

Charakter území, kvalita bydlení, komunita

- V sousedství areálu Sokolovská 284 žije řada starousedlíků.
- Větší část bytů je obsazena trvale žijícími obyvateli, nejde tedy o neobydlené byty, případně využívané ke krátkodobým pronájmům.
- Jde o relativně klidnou čtvrť.



Problémy

Veřejná prostranství – zeleň

- 1. Nehezka zeď ve dvoře snižuje kvalitu celého vnitrobloku.
- V nejbližším okolí chybí lavičky.
- Ulice jsou poměrně temné.

Doprava

- 2. Ulice K Moravině je jednosměrná, auta musí projet ulicí K Moravině a až na konci se otočit. To generuje zbytečnou dopravu a hluk z ní obtěžuje obyvatele domů v celé délce ulice.
- Provoz především z O₂ areny a O₂ universa generuje velký problém s parkováním. Návštěvníci velkých akcí zaparkují všude, kde se dá, a obyvatelé čtvrti nemají večer kde zaparkovat.
- Problém s parkováním nastává i v ranních hodinách, kdy v okolních ulicích parkují lidé, kteří přijedou do Prahy a dále pokračují MHD.
- Na Sokolovské ulici je velký provoz, slouží z velké části k tranzitu. Situace se zkomplikovala po zrušení dvou pruhů spolu s aktuálním uzavřením Prosecké ulice.

Občanská vybavenost, maloobchod, služby

- Na rozdíl od Libně nebo Holešovic menší místní podniky, obchody a služby, ve kterých se dříve místní potkávali, krachují. Část zákazníků pravděpodobně stahuje Harfa a nežije zde takový počet obyvatel, který by lokální podniky uživil.
- V území je nedostatek prostorů, kde by se mohli obyvatelé neformálně potkávat – např. kavárny apod. Harfa takovým prostorem není.

Charakter území a kvalita života jeho obyvatel

- 3. V parku naproti poliklinice se občas zdržují bezdomovci.
- 4. V prostoru vedle stanice metra se scházejí uživatelé drog, místní se tomuto místu raději vyhýbají.
- 5. V prostoru kolem stánku v Drahobejlově ulici se sdružují bezdomovci.
- 6. Na křižování ulic Na Břehu a Sokolovské je nepříjemná světelná reklama, která osvětluje interiéry bytů v okolí.
- Návštěvníci akcí v O₂ aréně generují hluk a nepořádek, a to i v nočních hodinách.
- Akustika staré blokové zástavby je problematická (vnitrobloky, úzké ulice a relativně vysoké domy), vše je slyšet.

Technická infrastruktura

- 7. V Drahobejlově ulici je hlavní přístup k horkovodu. Velmi často zde dochází k haváriím a následným opravám.
- 8. V okolí nejsou dostatečná kapacitní místa na tříděný odpad. V okolí je jediné místo na tříděný odpad v Drahobejlově ulici.
- Problém s tlakem vody v lokalitě.
- Kanalizační rozvody jsou staré.



Obavy obyvatel

Doprava

- Pokud bude hlavní vjezd do areálu z ulice K Moravině a zůstane zachována její jednosměrnost, budou domy v ulici K Moravině zatíženy nárůstem dopravního provozu.

Občanská vybavenost, maloobchod, služby

- S nárůstem počtu obyvatel hrozí přetížení škol a školek.

Charakter území a kvalita života jeho obyvatel

- Nová zástavba může svým prostorovým uspořádáním zhoršit světelné podmínky v okolí.
- Pro místní komunitu je rizikem nastěhování lidí bez vztahu k místu. Může dojít k narušení stávajícího klidového charakteru lokality.
- Obavu vzbuzuje i stávající trend, kdy jsou byty v Praze skupovány jako investice. Nikdo v nich nebydlí, případně jsou užívány ke krátkodobým pronájmům.
- Obava z umístění světelných reklam na objektu, které by osvětlovaly i byty v okolí.
- Obyvatelé z okolních domů se obávají hluku a prachu ze stavby.



Potřeby obyvatel

Veřejná/poloveřejná prostranství, zeleň

- 1. Částečná prostupnost vnitrobloku, ve kterém by mohly být volnočasové aktivity, dostatek zeleně, ale např. i umělecká díla.
- 2. Propojení dvorů staré a nové zástavby bloku, které by zvýšilo obytnou kvalitu vnitrobloku.
- 3. Obnova kašny v parku naproti poliklinice.
- 4. Vhodně řešit vizuální napojení stávající a nové zástavby bloku.
- Co nejzelenější vnitroblok.

Doprava

- Rozšířit modré parkovací zóny (parkování pro rezidenty) na úkor fialové zóny.
- Vybudovat v rámci objektu víc parkovacích stání a nabídnout je obyvatelům z okolí.

Občanská vybavenost, maloobchod, služby

- V přízemí nového objektu by mohly být např. městem dotované prostory pro služby, které nemají peníze na vysoký tržní nájem – např. švadlenka, pedikúra, které budou sloužit místním obyvatelům.
- Vytvořit v přízemí objektu prostory, kdy by se mohli neformálně potkávat místní obyvatelé. Například kavárna s dětským koutkem pro maminky s dětmi, klidný prostor pro seniory či pro relaxaci po práci.
- Menší obchůdky s kvalitními produkty – pekárna, kavárna, cukrárna apod.
- Ordinance pediatra, stomatologa.

Mapa podnětů ze setkání s veřejností

- kladně hodnocená místa
- kladně hodnocená území
- problematická místa
- problematické liniové jevy
- problematická území
- potřeby bodové
- potřeby liniové
- potřeby plošné





Fotodokumentace ze setkání s veřejností nad mapou, kde jsme sbírali podněty a díky obyvatelům z okolí lépe poznávali území.



Představení návrhu

Architektonický návrh stavby vzešel z mezinárodní architektonické soutěže. Míra zastavění a forma navrhované zástavby vychází ze stávajícího uspořádání území a podmínek vymezených v územním plánu města. Vítězný návrh byl upravován a podrobněji rozpracováván. Investor do finálního návrhu promítl také hodnocení současného stavu území místními obyvateli. Návrh reaguje na potřeby obyvatel zejména doplněním chybějící občanské vybavenosti.

Principy revitalizace

- 1.** Bude respektována stávající bloková struktura zástavby při Sokolovské ulici. Stav objektu nedovoluje jeho rekonstrukci, avšak nový objekt vznikne v jeho půdorysné stopě. Blok bude logicky doplněn po svém obvodu a dostavěn svébytnou rezidenční strukturou.
- 2.** Budou zkvalitněna navazující veřejná prostranství. Aktivní parter objektu přispěje k jejich oživení a zlepšení pobytových funkcí. Přilehlé ulice již nebudou pouze nejkratší spojnici významných cílů a prostorem pro rychlé procházení.
- 3.** Nový objekt bude na existující dopravní infrastrukturu napojen tak, aby byla minimalizována dopravní zátěž ulic U Skládky, Drahobejlovy a K Moravině. Parkovací stání obyvatel nových domů budou umístěna v maximální možné míře v podzemí domu tak, aby nezatížila okolní veřejné prostory ani vnitroblok.
- 4.** V parteru nového objektu do Sokolovské ulice vzniknou prostory pro menší obchody a služby, které výrazně ožíví ulici a přispějí k posílení jejího městského charakteru.

5. Architektura nového objektu naváže na historii místa a na hodnotné architektonické prvky stávajícího objektu. Do Sokolovské ulice budou replikovány nejhodnotnější architektonické prvky současné fasády, které evokující solidnost, městský charakter a obchodní bulvár.

6. Výška nového objektu bude vycházet z širšího kontextu proměnlivých výškových hladin v území. Průčelí objektu do Sokolovské ulice odkazující na členění stávající fasády bude zvýrazněno nárožními dominantami.

7. Výška zástavby bude řešena tak, aby byly respektovány normativní požadavky na osvětlení okolních bytových domů.

8. Ve vnitrobloku bude vytvořen příjemný, bezpečný a klidný zelený prostor. Bude snížen podíl zpevněných ploch ve vnitrobloku a řešeno zde bude hospodaření s dešťovou vodou tak, aby se v maximální míře vsakovala přímo v místě. To mimo jiné přispěje i ke zlepšení mikroklimatu vnitrobloku, tedy ke zlepšení životních podmínek jeho stávajících obyvatel.

9. Nový objekt bude postaven tak, aby byl svým provozem šetrný k životnímu prostředí a nabízel zdravé a komfortní bydlení.

Principy revitalizace

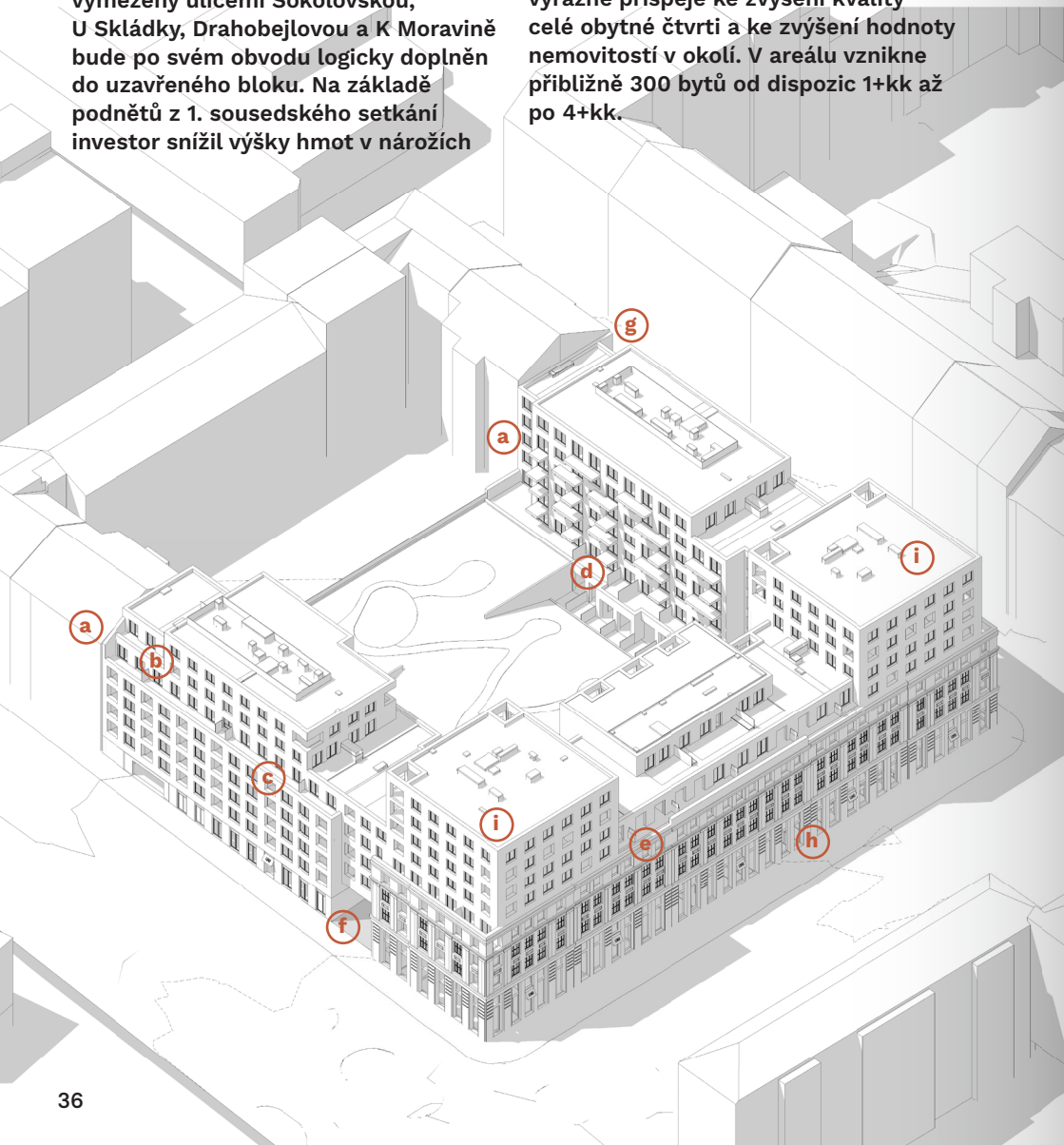
-  budovy
-  říčka Rokytka
-  tramvajová trať
-  zastávka tramvaje
-  zastávka autobusu
-  stanice metra
-  Poliklinika Vysočany
-  sportoviště
-  zeleň
-  dostavba městského bloku
-  živý parter s obchody a služby
-  zelený vnitroblok
-  vstupy do objektu
-  hlavní vjezdy do objektu
-  obslužní vjezdy do objektu



Návaznost na okolí

Objekt Sokolovská 284 je součástí kvalitně založené městské blokové zástavby. Stávající obytný blok vymezený ulicemi Sokolovskou, U Sklárky, Drahobejlovou a K Moravině bude po svém obvodu logicky doplněn do uzavřeného bloku. Na základě podnětů z 1. sousedského setkání investor snížil výšky hmot v nárožích

objektu a lépe návrh přizpůsobil okolní střešní krajině. Revitalizace dnes chátrajícího a nevyužitého objektu výrazně přispěje ke zvýšení kvality celé obytné čtvrti a ke zvýšení hodnoty nemovitostí v okolí. V areálu vznikne přibližně 300 bytů od dispozic 1+kk až po 4+kk.



a

Napojení na sousední objekty

Výška objektů vychází z výšky navazujících domů. Napojení na ně je koncipováno tak, aby nedošlo ke zhoršení osvětlení bytů v navazujících bytových domech.

b

Ustupující atiky

Napojení na stávající bytový dům K Moravině je řešeno formou ustupujících atik, které reagují na jeho římsy a sklon střechy. Toto řešení nezhorší světelné poměry v bytech stávajících domů.

d

Rozvolněné dvorní fasády

Rozehrané dvorní fasády s řadou balkonů a lodžii se zelení lépe propojují nové byty s vnitroblokem.

c

Pevné uliční fasády

Do ulice jsou orientovány pevné kompaktní fasády objektu, které svým členěním reagují na architekturu obytných domů v okolí.

e

Fasáda do Sokolovské ulice

Do Sokolovské ulice budou replikovány nejhodnotnější architektonické prvky současné fasády, které evokují solidnost, městský charakter a obchodní bulvár.

f

Vstupy do vnitrobloku

Velkorysé průhledy do zeleného vnitrobloku jej pohledově propojují s ulicemi U Sklárky a K Moravině a přispějí k jejich kultivaci.

g

Snížené křídlo

Objekt navazující na stávající bytový dům v ulici U Sklárky je snížen tak, aby byly zajištěny odpovídající podmínky osvětlení okolních bytů.

h

Živý parter

V parteru nového objektu do Sokolovské ulice vzniknou prostory pro menší obchody a služby, které výrazně ožíví ulici a přispějí k posílení jejího městského charakteru.

i

Nároží do Sokolovské

Zvýrazněním nároží do Sokolovské ulice bude podtržena symetrie stávajícího bloku.

Veřejná prostranství a aktivní parter

Nový objekt je zasazen do stávající struktury veřejných prostranství. Nevznikají tak nové veřejné prostory, avšak aktivní parter objektu oživí a výrazně zlepši pobytové funkce navazujících ulic. To se stane impulzem pro zvýšení kvality veřejných prostranství v celé čtvrti. Ke zkvalitnění životních podmínek v území, zejména obyvatel jižní části bloku, přispěje nový zelený vnitroblok, který nahradí dnes z velké části zpevněnou plochu dvora.



Sokolovská ulice

V přízemí do Sokolovské ulice vzniknou prostory pro obchody a služby. Ty budou pronajímány s cílem, aby jejich provoz nerušil pohodu bydlení v nových i stávajících bytech a zároveň nabídl novým i stávajícím obyvatelům obchody a služby, které v okolí chybí. Investor již dnes jedná s budoucími nájemci, v plánu je například umístění malého supermarketu, drogerie, trafiky či kavárny. Tyto provozy mohou částečně přejít do veřejného prostoru Sokolovské ulice například stolkem se židlí, vystaveným zbožím či zelení v nádobách.

Ulice K Moravině

Podobně jako v Sokolovské ulici budou i v ulici K Moravině v parteru objektu vybudovány nebytové prostory. V současnosti se projednává možnost umístit zde lékárnu. Investor bude s městskou částí jednat o možnostech, jak může přispět ke zkvalitnění prostoru této ulice. Kromě rekonstrukce povrchu chodníku je jednou z možností například založení kvetoucích trvalkových záhonů pod stávajícími stromy v zeleném pásu uprostřed ulice a dále zkrácení dopravních tras přes zelený pás.





Ulice U Skládky

Ulice je dnes degradována nevzhledným oplocením areálu, ale i nekvalitním povrchem chodníků. Nový objekt v této ulici doplní blokovou strukturu zástavby a výrazně zkvalitní její celkový obraz. Aktivní parter na nároží se Sokolovskou ulicí z ní učiní víc než jen nejkratší spojnicí na stanici metra. Zvážit lze i umístění menších stromů ve velkoobjemových nádobách v pásu pro parkování automobilů, které však musí být projednáno se zástupci města.



Vnitroblok

Ve vnitrobloku bude vytvořen příjemný, bezpečný a klidný prostor, který budou primárně využívat obyvatelé přilehlých domů a jejich návštěvy. Vstupy do vnitrobloku z obou bočních ulic budou chráněny uzamykatelnými branami, přesto velkorysé průhledy do vnitrobloku přispějí k jejich kultivaci. Převážná část vnitrobloku bude zelená. Založen bude trávník, vysázeny keře, trvalky i vzrostlé stromy, které spolu s mobiliářem a drobnou architekturou vytvoří menší prostory různého charakteru vhodné pro klidné posezení a relaxaci, rodinný piknik, hry dětí apod. Zelený charakter může podpořit i soukromá drobná zeleň na terasách bytů orientovaných jak do vnitrobloku, tak do přilehlých ulic. Novou formu získá stávající zeď oddělující sousední vnitroblok. Přetvoření severní části vnitrobloku na zelený obytný prostor výrazně zvýší jeho obytnou kvalitu jako celku.

Doprava a mobilita

Vzhledem k umístění areálu v území, které je dobře obslouženo městskou veřejnou dopravou – metrem se stanicí Českomoravská, tramvajovými linkami v Sokolovské ulici, zastávkami autobusu v ulici Ocelářské i železničními zastávkami Praha-Libeň a Praha-Vysočany, se pro obsloužení areálu dle principů plánu mobility Prahy 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.

Vstupy do nových bytových domů i do nebytových prostorů budou z navazujících ulic, částečně i z vnitrobloku. Hlavní vstupy do vnitrobloku pro pěší jsou pak situovány do ulice K Moravině a U Skládky.

Parkovací stání obyvatel nových domů budou umístěna ve dvou patrech podzemních garáží pod objekty. Část podzemních parkovacích stání bude vyhrazena i pro návštěvníky. Celkem bude vybudováno cca 300 parkovacích míst. Hlavní příjezd i výjezd z podzemních parkovišť bude do ulice K Moravině. S městem je projednávána možnost nové organizace dopravy v této ulici tak, aby všechny automobily nemusely projíždět celou ulicí.

Dopravní napojení nově vzniklého rezidenčního komplexu z ulice K Moravině negativně neovlivní dopravní poměry v území. Nebudou zvýšeny kapacity na jednotlivých dopravních trasách nad normativní hladinu a poměry v intenzivně využívané ulici Sokolovské neovlivní prakticky vůbec.

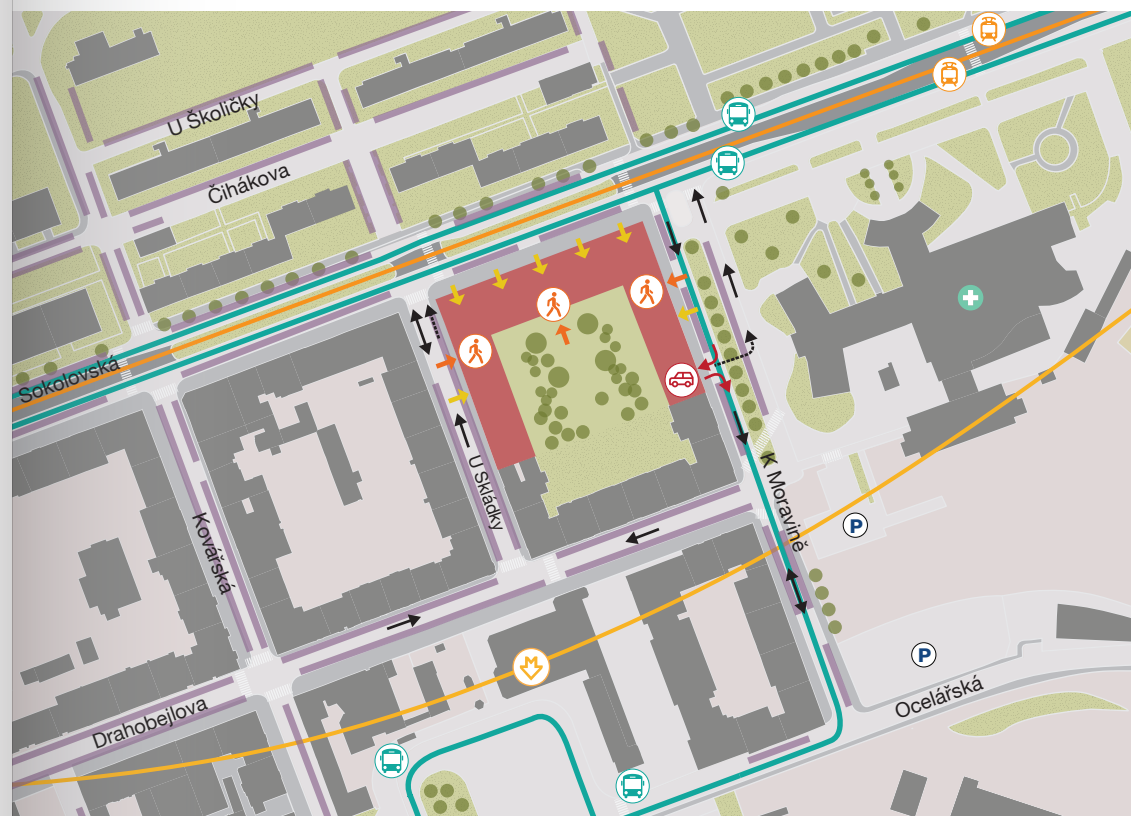


Schéma dopravního řešení

- | | | | |
|--|---------------------------------------|--|--|
| | budovy | | Poliklinika Vysočany |
| | stanice metra linky B – Českomoravská | | zelený vnitroblok |
| | linka metra B | | ostatní zeleň |
| | zastávka tramvaje | | stromy |
| | tramvajová trať | | dostavba městského bloku |
| | zastávka autobusu | | vstupy pro retail / vstupy pro rezidenty |
| | trasa autobusu | | vjezd/výjezd do/z podzemních garáží |
| | fialová (smíšená) parkovací zóna | | směry dopravy stav/návrh |
| | parkoviště | | |

Pohled do vnitrobloku z ulice
K Moravině – hlavní vstupy do
vnitrobloku pro pěší jsou situovány
do ulice K Moravině a U Skládky.



Klimatický závazek

Praha se v roce 2019 přijetím přelomového usnesení zastupitelstva vypravila po vzoru předních evropských měst na cestu k uhlíkově neutrální metropoli. Cílem hlavního města je snížit emise CO₂ 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. Projekt revitalizace areálu Sokolovská 284 následovnými opatřeními přispěje ke klimatickému závazku Prahy.





Energetika a budovy

Spotřeba energie v budovách se podílí na výchozí uhlíkové stopě města téměř 75 %. Opatření ke snížení produkce CO₂ v tomto sektoru tak musí být velmi ambiciózní.

- Návrh využívá pasivních principů úspory energie z provozu – orientace ke světovým stranám, velikost okenních otvorů, hloubka lodžií, akumulací vlastnosti použitých materiálů.
- Členitost hmoty podpoří přirozenou cirkulaci vzduchu a jeho ochlazování v letních měsících.
- Střechy budou vhodně izolovány a budou odvádět dešťovou vodu do retenčních nádrží pro opětovné využití na zahradě vnitrobloku.
- V rámci řešení vzduchotechniky objektu bude použit princip rekuperace, tedy zpětného získávání tepla z odpadního vzduchu.
- Využity budou prvky exteriérového stínění bytů, které pomohou předcházet přehřívání bytů.
- Napojení objektu na horkovod bude eliminovat potřebu lokálních zdrojů tepla a potenciální znečištění.



Udržitelná mobilita

Individuální automobilová doprava je dalším významným producentem CO₂ v Praze. Podpora udržitelné mobility především v podobě veřejné, pěší, cyklistické a multimodální dopravy výrazně přispěje ke snížení uhlíkové stopy nové čtvrti.

- Pro obsluhu areálu se počítá s primárním využíváním veřejné dopravy, z tohoto důvodu nejsou navyšovány počty parkovacích stání pro rezidenty nad rámec požadavků pražských stavebních předpisů.
- V objektu bude infrastruktura pro cyklisty, včetně prostoru pro mytí kol tak, aby obyvatelé objektu mohli využívat kola jako plnohodnotný prostředek dopravy po městě.



Zlepšování mikroklimatických podmínek

Specifikem velkých měst je tzv. efekt městského tepelného ostrova, kde asfaltové a betonové povrchy vozovek, ploch a sídlišť vytvářejí „tepelné ostrovy“, z nichž sálá horko i v noci. Adaptační strategie Prahy se snaží zmírnit tento efekt a využívat především přirozené vlastnosti vegetace, která dokáže ochlazovat okolí, zadržovat, akumulovat a zasakovat srážky do podzemních vod.

- Oproti stávajícímu stavu bude většina plochy vnitrobloku nezpevněná – zelená.
- Podstatná část vnitrobloku zůstává nepodsklepená, dešťová voda je tak z velké části zasakována na pozemku.
- Toto řešení umožní založení a dlouhodobou udržitelnost plnohodnotné zeleně, včetně vzrostlých stromů.
- Dešťová voda ze střešních bude svedena do akumulčních nádrží a využita pro závlivu zeleně vnitrobloku.



Cirkulární ekonomika

Základním cílem cirkulární ekonomiky v Praze je minimalizovat vznik odpadů a udržet co největší část potřebných materiálů, produktů a odpadu uvnitř či v blízkém okolí města.

- V rámci objektu budou vybudována dostatečná kapacitní místa pro třídění různých druhů odpadů, včetně bioodpadu. Počítá se s dostatečnou rezervou jejich kapacit tak, aby v budoucnosti mohla být přijata opatření s cílem vytřídit do větší druhové skladby co nejvyšší podíl domovního dopadu.

Odpovědi na nejčastější dotazy

Uvádíme odpovědi na nejčastější otázky, které zazněly v průběhu 2. setkání s veřejností a následně v online konzultaci návrhu. V online konzultaci jsme obdrželi dva komentáře, které jsou spolu s odpovědi umístěny na webu projektu

1. Zůstane zachována stávající budova?

Podstatou návrhu je doplnění obytného bloku vymezeného ulicemi Sokolovskou, U Skládky, Drahobejlovou 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, detail napojení je koncipován tak, aby nedošlo ke zhoršení osvětlení sousedních bytů. Navržené řešení

bylo ověřeno studií osvětlení, která potvrdila, že v okolí budou dodrženy požadavky příslušných norem.

Již byla zahájena individuální jednání se zástupci obyvatel navazujících bytových domů, v rámci kterých budou řešeny i technické detaily napojení, včetně jejich statického zajištění.

3. 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 pronájům.

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



4. Jak bude řešen vnitroblok? Bude veřejně přístupný?

V severní části vnitrobloku bude 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 nové stromy 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 přináležející 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.





5. Jak bude řešena dopravní obsluha objektu?

Hlavní příjezd a 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 nezvyší kapacity na křižovatce s ulicí Sokolovskou nad požadavky příslušných norem a dopravní zátěž na ulici Sokolovské neovlivní prakticky vůbec.

6. 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 pak nezbyváá míst pro parkování rezidentů. Toto je však věcí města a investor nemá na vymezení parkovacích zón vliv.

7. Jak bude probíhat vlastní výstavba domu?

Investor udělá vše pro to, aby dopady výstavy byly minimalizovány. Předběžně se počítá se dvěma roky na hrubou stavbu včetně demolice stávajícího objektu. Zahájení demolice stávajícího objektu se prozatím předpokládá v září 2022, její ukončení v lednu 2023. Details organizace výstavby budou předem i v průběhu stavby individuálně řešeny s majiteli sousedních domů.

8. 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 se bude zasakovat 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 souvisejícího potenciálního znečištění.







www.sokolovska284.cz

PENTA
REAL ESTATE