

Zápis z jednání

Věc	Koncept revitalizace areálu bývalého Freyova cukrovaru		
Místo konání	Sídlo Metrostav Development a.s.	(dále MTSD)	Datum 22. 2. 2022
Přítomni	o. s. Krocán: Josef Rauwolf - předseda spolku, Hana Hačecká - členka spolku MTSD: Ondřej Buršík - GR MTSD, Karel Vavruška - projektový manažer		

Ze strany spolku Krocán byly společnosti Metrostav Development (MTSD) sděleny následující výhrady ke konceptu revitalizace areálu bývalého Freyova cukrovaru. Zástupci MTSD na všechny připomínky postupně odpovídali.

1. Výška objektů B1 - B4:

Objekty B1-B4 mají jednotnou výši atik. Každý z objektů B1-B4 sestává ze dvou výškově rozdílných hmot. Nižší dvoupodlažní hmota, která je blíže k ulici Pod Krocínkou a která tvoří uliční čáru, má kótu 241,6 m. Vyšší čtyřpodlažní hmota odstoupená dále od ulice má kótu atiky 248,6m. Kóta atiky 248,6m je v dokumentaci pro ÚR pro nepředvídané případy navrhována záměrně s metrovou rezervou. Reálná výše atiky tak bude 247,6m. Kóta 247,6m je o 0,90m výše, než hřeben nejbližšího sousedního objektu (č.p. 774/30, kóta 246,7m). Od tohoto objektu je však vyšší hmota objektu B4 vzdálena 18m. Vzhledem k protilehlým domům (č.p. 693/41, kóta 250,5m) je objekt B4 nižší o 2,9m.

MTSD dále navrhl, že je připraven zpracovat zákresy do fotografie ve výši oken protějškých domů v ulici Pod Krocínkou za předpokladu spolupráce dotčených vlastníků (umožnění pořízení podkladových fotografií).

2. Možnost snížení objektů B1-B4 o jedno podlaží

Spolek Krocán žádal, aby byly zmíněné objekty B1-B4 sníženy o jedno podlaží a výpadek hrubé podlažní plochy z těchto objektů, pak byl vykompenzován navýšením HPP u objektů A1 a A2.

MTSD na to sdělil, že na tento požadavek již v podstatě reagoval v odpovědi na námitku týkající se výšky dotčených objektů B1-B4 (viz bod 1.) Zároveň sdělil, že v tomto stádiu realizace celého projektu revitalizace areálu bývalého Freyova cukrovaru je prakticky nereálné provádět změny v projektové dokumentaci.

3. Malý odstup domů B1-B4 od uliční čáry v ulici Pod Krocínkou

Současná uliční čára, založená domy na jižní straně ulice, je i pozemkovou hranicí MTSD. Při prvotní konzultaci návrhu Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (IPR) požadoval zachovat tuto uliční čáru. MTSD se však rozhodl pro zlepšení parametrů ulice v této části a rozšířil uliční profil směrem na svůj pozemek, a tudíž posunul a nově definoval uliční čáru (konkrétně o 3,4m v případě objektu B4). Profil ulice se tak rozšířil z 9,25m na 12,65m.

4. Nesoulad s propagační brožurou

Krocán upozornil na fakt, že v publikaci z participace Freyova cukrovaru se na str. 32 uvádí, že nově navržené objekty budou mít z ulice Pod Krocínkou dvě až tři podlaží.

K tomu MTSD uvedl, že na odstoupené nově definované uliční čáře mají objekty výšku 2-2,5 podlaží. Vyšší hmoty, které jsou ustoupené o dalších 3,5m od nové uliční čáry mají výšku 4 podlaží, nicméně tyto hmoty nedefinují uliční profil a jsou od ulice dostatečně odsazené. Proto z ulice Pod Krocínkou mají objekty 2-3 podlaží, jak je uvedeno v brožuře.

Na doplnění ještě MTSD uvedl, že vizuálně, při pohledu z ulice Pod Krocínkou, se díky klesajícímu profilu ulice

Zápis z jednání

Pod Krocínkou pocitově mění výška hmoty domů. Zejména pak objekty B1 a B2 se jakoby již vynořují nad uliční čáru.

5. Obavy z chybějící občanské vybavenosti

Krocán vyjádřil znepokojení nad tím, že jak v areálu Odkolek, tak i v areálu bývalého Freyova cukrovaru chybí občanská vybavenost, tedy obchody s potravinami apod.

K tomu MTSD uvedl, nejen že budou v areálu Odkolek prodejny s běžnými potřebami, tedy i potravinami, zároveň sdělil, že si obchodní plochy v přízemích objektů D1-D3 ponechá ve svém vlastnictví (nebude je tedy prodávat komerčním zájemcům), aby tak měl kontrolu nad tím, jaké provozovny a obchody v těchto prostorách budou. O tuto možnost ovlivňovat skladbu nabídky občanské vybavenosti by prodejem těchto prostor přišel, což by samozřejmě negativně pocítili obyvatelé jak areálu, tak Krocínky.

6. Otázka parkování a obava, že noví obyvatelé komplexu Freyova cukrovaru budou parkovat v ulici Pod Krocínkou

V návrhu Freyova cukrovaru je navrženo celkem 233 jednotek a k nim 235 podzemních parkovacích stání. Každá jednotka je tedy v průměru saturována jedním podzemním stáním. Dále je uvnitř areálu navrženo 11 povrchových stání pro návštěvy. V ulici Pod Krocínkou bude v rámci rozšíření uličního profilu vytvořeno 15 nových veřejných stání. Tato uliční stání budou předána do majetku města a stanou se v budoucnu zřejmě součástí modré zóny, nejsou proto započítány do bilance parkování projektu.

Celý areál Freyova cukrovaru je dopravně obslužen z jihu z ulice Ke Klíčovu. Hlavní pěší vchody jsou navrženy z centrálního parkového prostoru uvnitř areálu na úrovni 1 NP. Objekty B1-B4 (tedy pouze cca 40% bytů v areálu Freyova cukrovaru) mají zadní, podružné vchody do ulice Pod Krocínkou.

7. Výhrady ke kácení dřevin a náhradní výsadba

Pro potřeby projektování byl zpracován dendrologický průzkum lokality a přiléhajícího okolí. Celkem bylo inventarizováno a hodnoceno 185 dřevin (samostatně hodnocených dřevin nebo porostů dřevin). V jádrové ploše projektu má většina dřevin charakter náletů se schopností rychlého šíření, tyto dřeviny jsou v městském kontextu běžné, a to jak druhovou skladbou, tak svými rozměry a nejedná se o dřeviny hodné zvláštního respektu.

Na pozemcích investora a na pozemku parc. č. 2069 ve vlastnictví MHMP svěřené do správy MČP9 bude nezbytné pokácet cca 115 kolizních dřevin (včetně podměrečných, tedy nevyžadujících povolení ke kácení). Ostatní dřeviny v sousedství areálu nekolidující s výstavbou budou zachovány.

V ploše projektu je navržena nová výsadba cca 55 nových stromů. Pro větší rozsah výsadby není uvnitř areálu vhodný disponibilní prostor.

MTSD se však nebrání případné další kompenzaci a výsadbě na vhodných místech mimo areál Freyova cukrovaru, ve spolupráci s MČP9 a Krocánem.

8. Návrh spolku Krocán na opravu povrchů v ulici Pod Krocínkou

Krocán vznesl návrh na zhotovení nových povrchů v celém rozsahu **ulice Pod Krocínkou, tedy mezi ulicemi Stoupající a Nad Klíčovem**. MTSD s návrhem souhlasí a je připraven nové povrchy na svůj náklad zhotovit, avšak pouze za podmínky hladkého průběhu legislativních povolovacích procesů projektu bez odvolávání se ze strany účastníků řízení. Důvodem podmínky je, že při případném odporu ze strany účastníků řízení a zdržení projektu by vznikly MTSD značné neplánované zvýšené náklady, a tyto finanční prostředky by pak již

Zápis z jednání

nemohly být použity ve prospěch opravy povrchů v ulici.


Závěr

MTSD ujistil zástupce spolku Krocan, že je i nadále připraven se scházet s členy spolku i individuálně s jednotlivými sousedy a otevřeně komunikovat, vysvětlovat a odpovídat na otázky k projektu.


V případě, že nadále existují nějaké nejasnosti, obavy nebo dotazy spolku Krocan nebo veřejnosti k projektu, je MTSD připraven takové otázky zodpovědět pravdivě a transparentně tak, jak to dělal doposud. V takovém případě se má veřejnost obrátit na projektového manažera p. Karla Vavrušku, tel.: 266 017 046, email: karel.vavruska@metrostavdevelopment.cz.

Podpisy:

Za Krocan:


.....
Josef Rauwolf

Za MTSD:


.....
Ondřej Buršík


.....
Karel Vavruška