



Pekárny Odkolek

Revitalizace bývalých pekáren Odkolek ve Vysočanech

Bývalé pekárny Odkolek ve Vysočanech byly v roce 1945 jednou z největších firem svého druhu u nás. Pracovalo zde na 700 zaměstnanců. Dnes je však areál rozsáhlým, veřejnosti uzavřeným brownfieldem, který chátrá. V závěru roku 2017 koupila areál od italské firmy FIM Group společnost Metrostav Development. Projekt revitalizace studia Obermayer Helik, který nechal zpracovat italský vlastník, nesplňoval požadavky firmy Metrostav Development na urbanismus, bylo proto rozhodnuto

o vzniku nového návrhu revitalizace tohoto území. Cílem revitalizace areálu je využít potenciál území, navázat na industriální minulost místa a vytvořit plnohodnotnou rezidenční čtvrť. Kromě nových bytů vznikne v areálu potřebná občanská vybavenost, která bude sloužit nejen novým rezidentům, ale i obyvatelům navazujících obytných čtvrtí. V areálu vzniknou veřejná prostranství, která umožní lepší pěší propojení této části Vysočan. Revitalizace území tak napomůže zvýšit atraktivitu celé oblasti.

Smyslem této výstavy je blíže představit východiska pro přípravu návrhu revitalizace areálu Odkolek. Výstava seznamuje s historií území a analýzou současného stavu, s výstupy ze setkání s místními obyvateli nad mapou a především se základními principy revitalizace území. Zároveň informuje, jakým způsobem se může veřejnost do přípravy návrhu revitalizace zapojit. V průběhu září 2019 bude výstava rozšířena o podrobnější návrh revitalizace a představení vizualizací urbanistického konceptu.



Kdo revitalizaci areálu připravuje?

Revitalizaci areálu bývalých pekáren Odkolek ve Vysočanech připravuje společnost Metrostav Development. Pro zpracování návrhu revitalizace bylo vybráno architektonické studio City Work Architects. Návrh revitalizace a dostavby bývalé budovy mlýna, jejíž čelní fasáda a další hodnotné části včetně komínu budou zachovány, byl svěřen britsko-českému studiu Bogle Architects.

Metrostav Development



Developerská společnost Metrostav Development, vedená generálním ředitelem Ondřejem Buršíkem, zastřešuje developperské aktivity Skupiny Metrostav. Za dobu své existence společnost dokončila a úspěšně předala do užívání více než 2 500 bytů v desítkách projektů a řadu administrativních budov. Filosofii společnosti je otevřenost, profesionalita, komplexnost a zodpovědnost k městu.

City Work Architects



City Work Architects je české architektonické studio, které navrhuje rezidenční architekturu od rodinných domů po bytové domy, ve svém portfoliu ale má i komerční projekty. Z realizací je možné zmínit například bytové dům na Kavčích horách, Vzdělávací centrum Na Karmeli v Mladé Boleslavi nebo konverzi továrních budov Bařova Institutu ve Zlíně. Hlavním architektem revitalizace areálu vysočanských pekáren je Juraj Sonlajtner.

Bogle Architects



Bogle Architects je architektonické a designové studio s kancelářemi v Praze, Londýně a Hong Kongu, které v roce 2012 založil architekt Ian Bogle a který působí v 15 zemích po celém světě. Zatím nejúspěšnějším projektem české pobočky je mezinárodní laserové výzkumné centrum ELI Beamlines v Dolních Břežanech, které získalo prestižní cenu MIPIM Awards. Mezi další významné realizace studia patří i největší školka na světě Early Learning Village v Singapuru, oceněná v kategorii mezinárodní projekt v rámci The British Expertise Award.

Od prvního osídlení po počátky průmyslového rozvoje

Pozdní doba kamenná

První osídlení

První známky osídlení území Vysočan jsou dle archeologických nálezů datovány do období pozdní doby kamenné. Původ názvu Vysočany je odvozován od pojmenování vsi vysočanů, lidí bydlících na vyvýšeném místě nebo přišlých z některé vsi Vysoké. Vysočany vznikly jako osada u břehu potoka Rokytky, kde se sbíhaly cesty.

1. pol. 14. století

Vysočanská tvrz

Jakési pomyslné centrum Vysočan tvořil vysočanský dvůr, který se nacházel v místě mezi dnešní Freyovou a Bassovou ulicí. Pravděpodobně počátkem 14. století byl dvůr rozšířen a byla vystavěna vysočanská tvrz. V 19. století koupila dvůr Freyova rodina, která zde provozovala mlékárnu. Státek byl v březnu 1945 poškozen spojeneckým náletem a z tvrze se dodnes zachovaly pouze zbytky ohradní zdi.

1835

Počátky vysočanského průmyslu

Počátky průmyslu ve Vysočanech jsou spojeny s rodem Freyových. V roce 1835 založili ve Vysočanech v dnešní ulici Ke Klíčovu cukrovar, který se tak stal prvním průmyslovým podnikem v obci. Výroba v cukrovaru byla ukončena v roce 1915, po druhé světové válce se cukrovar stal součástí areálu sousedních Odkolkových mlýnů.

13. století

Ves Vysočany

První písemná zmínka o Vysočanech pochází z roku 1239, kdy král Václav I. daroval kladrubskému klášteru benediktinů 128 vsí, mezi nimi i Vysočany. Benediktini však začali tento majetek po částech rozprodávat, což zapříčinilo velkou rozmanitost vlastnických vztahů. Ve Vysočanech se v důsledku toho nevytvořilo přirozené centrum, jakým bývala náves.

Novověk

Oblast vinic a hospodářských dvorů

Do 19. století převažovaly ve Vysočanech vinice, pole, zahrady, roztroušené hospodářské dvory a letní sídla bohatých Pražanů. Z místních viničních usedlostí Krocínky, Flajšnerky či Jetelky se dodnes povětšinou zachovala pouze jejich jména v místních názvech. Pozemky usedlosti Krocínky byly koncem 19. století rozparcelovány a zastavěny. Samotná usedlost v roce 1933 vyhořela a již nebyla obnovena.

Situace prostoru osídlení Vysočan okolo roku 1883



1

areál
pekáren
Odkolek

2

Freyova mlékárna
vysočanský
dvůr

3

Freyův
cukrovar

4

usedlost
Krocínka

8

továrna
Kolben & spol.

7

vysočanské
nádraží

6

usedlost
Jetelka

5

usedlost
Flajšnerka

2. pol. 19. století

Zavedení železnice

V polovině 19. století bydlelo v 58 domech ve Vysočanech pouhých 644 obyvatel. Nízká obydlenost území byla způsobena především velkou vzdáleností od Prahy. Pomalý rozvoj Vysočan ukončilo až bourání pražských hradeb a zavedení železnice. Důležitým impulsem pro toto území bylo především vybudování Trutnovsko-kralupsko-pražské dráhy a vysočanského nádraží v roce 1872.

1850

Vznik firmy Odkolek

Nedlouho poté, co byly ve Vysočanech položeny základy budoucí industriální éry, započala i historie firmy Odkolek. V roce 1840 se František Serafín Odkolek stal novým mlýnským v Sovových mlýnech na pražské Kampě. Následně se oženil s dcerou majitele mlýnů Františka Trödla. Po jeho smrti v roce 1850 se pak František Odkolek stává majitelem mlýna na Kampě a firma František Odkolek byla zapsána do firemního rejstříku.

konec 19. století

Bouřlivý průmyslový rozvoj

Rozvoj Vysočan přišel s průmyslovou revolucí. Výrobní závody zde však na rozdíl od jiných pražských částí vznikaly na volných prostranstvích. Podobu zástavby tak udávala především racionalita výroby. Na počátku 20. století ve Vysočanech fungovaly průmyslové podniky jako např. světově známé ČKD, Aero, Avia nebo Praga. Dodnes je patrné, že původní části obce nikdy nesrostly s průmyslovými areály. Teprve s rozvojem průmyslu začala ve Vysočanech růst i potřeba bydlení. Nové činžovní domy až dodatečně doplnily vysočanské továrny a výrazně navýšily počet obyvatel.

Éra pekáren Odkolek ve Vysočanech od zahájení výroby po její ukončení

1896

Požár Odkolkova mlýna na Kampě

V druhé polovině 19. století své podnikání na Kampě dále rozvíjela i rodina Odkolkových. Přikoupila další mlýny, začala provozovat pekárnu a vlastní síť pekařských prodejen. V roce 1872 byl vodní mlýn na Kampě přestavěn na parní pohon. 1896 však mlýn na Kampě zcela vyhořel a Magistrát obce pražské již znovu nepovolil obnovu parního mlýna, který obyvatelstvu kouřem z komínu znepříjemňoval život. Firma si proto najala tzv. Novotného a Veselého mlýny, pekárna na Kampě ale fungovala dál.

1912

Parní mlýn a továrna na chléb ve Vysočanech

V roce 1912 byla firma Odkolek přeměněna v akciovou společnost a výroba přesunula do Vysočan, kde vystavěla moderní velkomlýn a pekárnu. Velká pozornost byla věnována vzhledu výrobních provozů, architektonická podoba továrny byla svěžena vídeňskému architektovi Hubertu Gessnerovi. S přestěhováním firmy se změnil i firemní znak na ozubené kolo vyplněné písmeny F. O. V., tedy František Odkolek Vysočany.

1922

Začlenění Vysočan do Velké Prahy

Počátkem 20. století Vysočany prošly bouřlivým rozvojem a počet obyvatel výrazně narůstal. V roce 1902 byly Vysočany povýšeny na město a v roce 1922 se s více než 8 500 obyvateli staly součástí tzv. Velké Prahy.

poč. 20. století

Rozvoj českého mlýnařství

Na počátku 20. století vznikaly nové mlýnské podniky a firmě Odkolek narůstala konkurence. Ředitel firmy Alexander Schüch tak přišel s myšlenkou zřítit také v Praze po vzoru jiných velkoměst velký moderní mlýn spojený s pekárnou.

1918

Požár mlýna ve Vysočanech

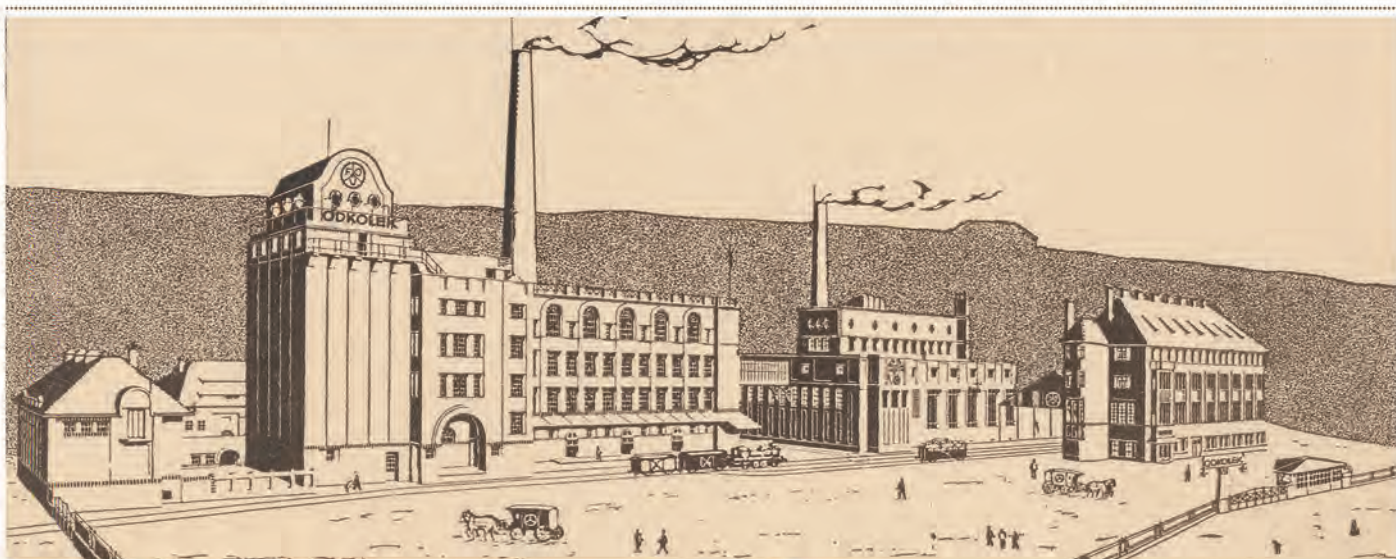
V roce 1918 zasáhl mlýn ve Vysočanech velký požár. Dnešní podoba sila, mlýnice a moučnice pochází z roku 1918, kdy byly po požáru budovy podle Gessnerova projektu opět obnoveny. Velká budova mlýnského provozu se nachází v západní části areálu a její součástí bylo i silo, mlýnice s věží vodojemu a moučnicí, následovaly pekárenské provozy propojené můstkem s moučnicí a budova administrativy. V severní části pod svahem pak byla kotelna s komínem, strojojna a další technologické objekty.

20. a 30. léta 20. století

Rozšiřování výroby pekáren Odkolek

Výrobní kapacity pekáren Odkolek byly navyšovány stavbou dalších budov. V roce 1920 již měla firma 350 zaměstnanců a 36 prodejen ve Velké Praze. Do roku 1939 byla vybudována síť 89 prodejen a v roce 1945 pekárny zaměstnávaly na 700 osob. Od roku 1923 Odkolek pod značkou Odma začal vyrábět jemné pečivo, cukrovinky a perník. Firma dále vyráběla těstoviny, prášek do pečiva či vanilkový cukr.

Parní mlýn a továrna na chléb ve Vysočanech - dobová pohlednice (1912–1918)



1947

Znárodnění pekáren Odkolek

Firma Odkolek patřila po druhé světové válce k největším firmám svého druhu u nás a byla znárodněna. K úplnému znárodnění došlo 1. března 1947. Po únoru 1948 byly pod Odkolek včleněny i ostatní pražské pekárny a některé potravinářské provozy. V roce 1952 název Odkolek zanikl, když národní podnik Odkolek změnil své pojmenování na Pražské pekárny a mlýny.

1994

Obnovení značky Odkolek

Po roce 1990 byl podnik opět privatizován. Bohužel znovuobnovená firma Odkolek, a. s., v roce 1994 výrobu ve Vysočanech ukončila. Firma areál definitivně opustila v roce 2005 a prodala jej soukromému vlastníkovi.

2006

Památková ochrana

Ministerstvo kultury zapsalo v roce 2006 na seznam památek administrativní budovu pekáren Odkolek od rakouského architekta českého původu Huberta Gessnera. Budova z let 1910–1911 představuje raný příklad české architektonické moderny. Budova někdejšího mlýna nebyla prohlášena za památku, protože v letech 1975–1983 prošla celkovou rekonstrukcí, během které byla odstraněna dobová strojní a technologická zařízení. Dodnes se ale jedná o pozoruhodnou architekturu s charakteristickým cihelným pláštěm.

Jak vidí území místní obyvatelé?

Podněty uvedené na tomto panelu jsou výstupem ze setkání s veřejností nad mapou, které se uskutečnilo 20. června 2019. Cílem setkání bylo zjistit hodnocení současného stavu pohledem místních obyvatel, tedy jaké hodnoty a problémy místní obyvatelé v území spatřují a jaké z potřeb by měl areál pro revitalizaci naplňovat.



Hodnoty

- Kladně hodnocená území
- Kladné liniové jevy
- Kladně hodnocená propojení

1. Ticho a klid v severovýchodní části areálu
2. Zeleň v severovýchodní části areálu
3. Biokoridor, který umožňuje pohyb divokých zvířat (lišky, zajáci, erci, ptáci, ...), představuje zelený pás klidu
4. Vstup do parku Jetelka z ulice Pod Krocínkou, přímá pěší vazba na vycházkový okruh v parku
5. Alej Nad Klíčovem - oblíbené místo pro pěší vycházky a komunitní aktivity
6. Výhledy na Prahu ze svahu nad areálem
7. Bydlení v zeleni, přírodní charakter území
8. Tichá a klidná lokalita
9. Památková hodnota historického administrativního objektu
10. Historická a architektonická hodnota cihlové budovy mlýna spolu s komínem (genius loci místa)
11. Květinové hřiště - dětské hřiště mezi alejí a ulicí Pod Krocínkou
12. Spojnice ulic Pod Krocínkou a Ke Klíčovu - vyhledávaná zkratka pro pěší a cyklisty
13. Cyklostezka v ulici Ke Klíčovu a zlepšený komfort pro cyklisty díky dočasně položeným asfaltovým pruhům přes dlážděnou část vozovky ulice Ke Klíčovu
14. Vynikající pěší dostupnost stanice metra

Hodnoty – obecné

- Fungující sousedství - lidé se znají a sdružují se, pečují o své okolí
- Dostupnost lékařské péče ve vysocanské poliklinice

Problémy

- problematická území
- problematická propojení
- problematická liniová jevy

15. Nestabilita svahu nad areálem, svah se postupně bortí a s ním i ulice Pod Krocínkou
16. Složitá topografie, výškový rozdíl mezi západní a východní částí areálu
17. Ekologická zátěž, některé stávající budovy obsahují azbestové prvky
18. Areál je vnímán jako nebezpečné a uzavřené (neprůchozí) místo
19. Pocit nebezpečí v aleji Nad Klíčovem (nedostatečné osvětlení a nepřehledné místo)
20. Nebezpečný průchod podél garáží - nedostatečné (nefungující) osvětlení, sociálně patologické jevy
21. Nebezpečný průchod ulicí Jandova, především k dopravnímu hřišti - nedostatečné osvětlení
22. K ani jedné autobusové zastávce v ulici Ke Klíčovu nevede přechod pro chodce
23. Složitě skloněný pěší pohyb s individuální automobilovou dopravou v křižovatce ulic Ke Klíčovu a Jandova
24. Chybí přechod pro chodce na pěší zkratce mezi ulicemi Pod Krocínkou a Ke Klíčovu
25. Špatná dostupnost občanské vybavenosti (obchody, služby) za tratí především kvůli bariéře, kterou v území tvoří železnice
26. Uživatelsky nepříjemný podchod pod tratí, úzký profil, špatná viditelnost, nepořádek
27. Pocit nebezpečí na chodníku podél areálu (ulice Ke Klíčovu) - velké množství aut, úzké chodníky, neudržovaný a opuštěný areál a obava ze zhroutilí zdi a objektů pekáren
28. Obrátliště na křižení ulic Pod Krocínkou a Stoupající je při dešti bahňaté
29. Problematické odbočení z ulice Ke Klíčovu do ulice Jandova
30. Parkování v ulici Pod Krocínkou nyní z části funguje jako P+R, lidé zaparkují a jdou na metro
31. Frekventovaná silnice Ke Klíčovu a příjezd z Proseka vysocanskou estakádou - ve špičce se zde vytvářejí kolony
32. Špatný stav komunikací v celém okolí (zejména ulice Ke Klíčovu, Pod Krocínkou, Na Krocínce, Nad Krocínkou)
33. Špatný technický stav silnice východního pokračování ulice Ke Klíčovu (směrem na Klíčov) a úzké hrdlo v této části (již nyní je zde ulice přetížená)
34. V ulici Ke Klíčovu je nutné přejíždět starou železniční vlečku
35. Zanedbané dopravní hřiště se špatným pitěním

Problémy – obecné

- Nevýhovující stav infrastruktury pro cyklisty v celé lokalitě
- Nedostatek odpadkových košů
- Doprava je problém celé lokality - nebezpečné především pro děti, chybí prostory, kde by si mohly bezpečně hrát

Potřeby

- žádoucí změny
- potřeba zlepšení propojení
- žádoucí nová propojení
- žádoucí liniové jevy

36. Vlastníci parcel č. 1256, 1257 a 1259 chtějí změnit jejich funkční využití na zastavitelné.
37. Vlastník parcely č. 1258 chce zachovat na svém pozemku klid.
38. Opětovné zpřístupnění schodů, které vedly přes areál a zprůchoďovaly ho v severojižním směru
39. Potřeba lépe propojit zahrady s komunikacemi - lidé se tam nedostanou s technikou
40. Potřeba propojení ulic Ke Klíčovu a Pod Pekárnami přes železniční koleje (pokud možno bezbarierově řešeni)
41. Potřeba bezpečnější cyklostezky v ulici Ke Klíčovu - vznik samostatného cykloprohru a například i místa pro zastavení, odpočinek, občerstvení
42. Zprovoznění koupaliště v požární nádři ve východní části areálu (dříve byla nadrž místními takto využívána) nebo jiná možnost pro koupání
43. Kultivace i druhé (východní) části areálu, zejména tak, aby vizuálně korespondovala s první fází revitalizace areálu. Úpravami areálu zamezit výskytu sociálněpatologických jevů
44. Je třeba závazk vyřešit, aby rezidenti a návštěvníci nové čtvrti neparkovali v ulici Pod Krocínkou
45. Zachovat jasné rozhraní mezi revitalizovaným areálem a zahradami podél jeho severní hrany po demolicí objektů vymezujících pozemky, obava ze ztráty soukromí a bezpečí
46. Zachování stávajícího měřítka zástavby
47. Potřeba informovat obyvatele čtvrti nad areálem o čase a způsobu demolicí stávajících staveb v areálu
48. Potřeba zachovat ticho a klid v areálu
49. Využití zelených střeš a dalších vegetačních prvků v návrhu
50. Potřeba drobných vodních ploch pro zlepšení mikroklimatu
51. Zachovat odkaz na historii areálu pekáren - prezentace dobových fotografií, miniumzeum, malá pekárna atp.
52. Zachování genia loci

Potřeby – obecné

- Požadavek na doplnění pobytových plátek, vznik nových menších veřejných prostranství
- Celkové zmapovat záměry/plány města pro rozvoj okolních komunikací - např. zvýšení kapacity ulice Ke Klíčovu
- Potřeba zlepšit občanskou vybavenost - malé obchody, kavárny, restaurace
- Potřeba navýšit počet MŠ a ZŠ v oblasti s ohledem na nárůst počtu obyvatel
- Více dětských hřišť podobných tomu nad alejí
- Vybudovat dům s pečovatelskou službou

Analýza území



Hodnoty

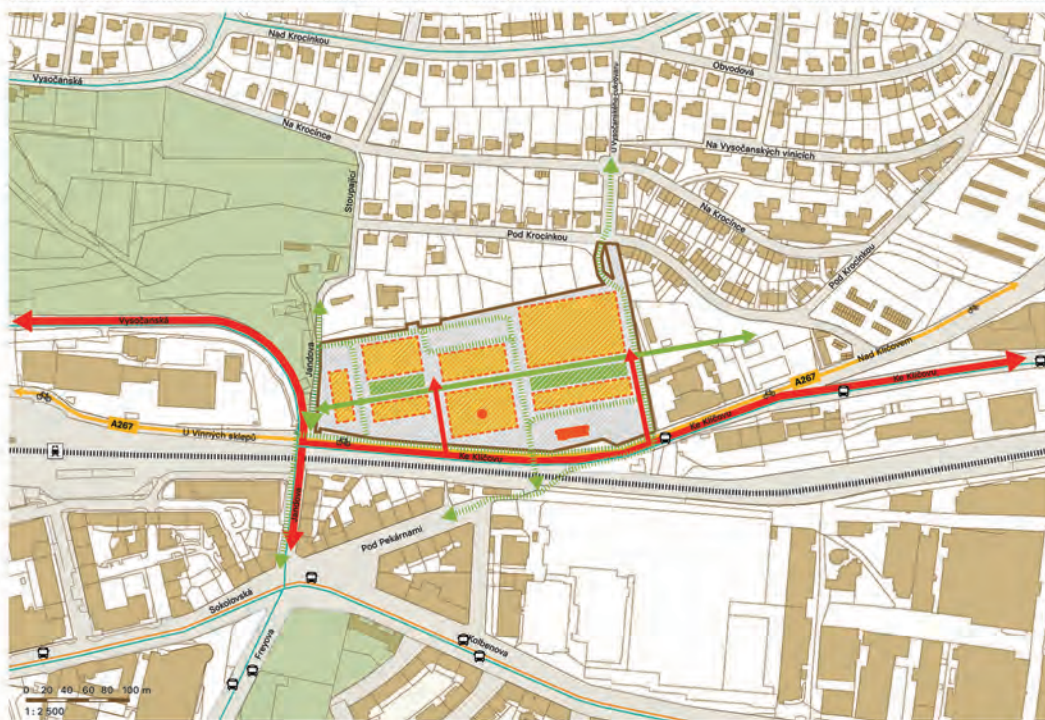
- pozitivně hodnocená propojení
 - ▨ pozitivně hodnocená území
 - * důležité uzly v území
- 1 Území v okolí Krocinky je klidnou lokalitou obklopenou zelení. Nacházejí se zde parky s rekreačním využitím - park Jetelka a klíčový lesopark s kaštanovou alejí v ulici Nad Klíčovem. Oba parky spojuje pás zeleně sloužící jako biokoridor pro zvěř.
 - 2 Administrativní budova pekáren, která byla postavena podle návrhu vídeňského architekta Huberta Gessnera, byla pro historickou a architektonickou hodnotu prohlášena za kulturní památku.
 - 3 Architektonicky hodnotná je i budova někdejšího parního mlýna s charakteristickou cihlovou fasádou a cihlovým kominem.
 - 4 Květinové hřiště na Krocince je oblíbeným místem pro hru, odpočinek a setkávání všech generací.
 - 5 Okolí náměstí OSN nabízí širokou škálu občanské vybavenosti.
 - 6 Lokalita je velmi dobře obsloužena městskou hromadnou dopravou, která poskytuje dobré spojení s centrem Prahy a okolím. Ze stanice Vysocanská je možné využít metro, tramvajové nebo autobusové linky.
 - 7 V blízkosti areálu se nachází vlakové nádraží Praha-Vysočany, které má vysoký potenciál pro dopravu jak v rámci Prahy, tak i mimo hlavní město.

Problémy

- ↔ problematická propojení
- problematická rozhraní
- chybějící propojení
- ▨ bariéra v území

- 8 Areál bývalých pekáren v současné podobě tvoří bariéru v území mezi vilovou čtvrtí Krocinka a ulicemi Jandova a Ke Klíčovu. Areál je neprostupný a je nutné jej obcházet po nevyhovujících komunikacích.
- 9 Budovy bývalých pekáren Odkolek jsou ve špatném technickém stavu, dlouho do nich nebylo investováno a dále chátrají. Rozpadající se areál devalvuje zdejší prostředí, zároveň na sebe váže sociálněpatologické jevy, obyvatelé se v okolí areálu necítí bezpečně.
- 10 Komunikace Ke Klíčovu je ve špatném technickém stavu, kvůli úzkému profilu není vyhovující a bezpečná pro pohyb automobilů, cyklistů a chodců.
- 11 Železnice tvoří bariéru v území. Odděluje oblast Krocinky od náměstí OSN a zastávek MHD, zhoršuje tak jejich dostupnost. Železnice v minulosti přerušila tzv. Královskou třídu, dnešní Sokolovskou ulici, která původně dále pokračovala v trase dnešních ulic Pod Pěkárnami a Nad Klíčovem.
- 12 Chybí přímé a bezpečné propojení pro pěší mezi oblastí Krocinky a náměstím OSN, kde se nacházejí občanská vybavenost a uzel linek městské hromadné dopravy. Lávka přes koleje, která propojovala ulice Ke Klíčovu a Pod Pěkárnami, byla v minulosti stržena.
- 13 V ulicích Vysocanská a Ke Klíčovu se v době dopravní špičky tvoří zácpy.
- 14 Areálem bývalých pekáren prochází ve směru sever-jih velký terénní zlom, který snižuje prostupnost a dělí území na dvě odlišné části.

Hlavní principy revitalizace



- ▶ uchovat příběh místa, odkazovat na něj ve formě zástavby území, ale i v názvosloví nové čtvrti
- ▶ vytvořit čtvrt, která uchová současné hodnoty a přinese nové hodnoty jak pro současné obyvatele okolí, tak i pro nové rezidenty
- ▶ vytvořit logickou soustavu veřejných prostranství, která zlepší prostupnost území a vytvoří kvalitní místa pro společenské aktivity a trávení volného času
- ▶ respektovat rezidenční a klidový charakter lokality, minimalizovat zátěž dopravy
- ▶ naplňovat cíle Strategického plánu hl. m. Prahy transformovat nevyužitý průmyslové areály na nové plnohodnotné čtvrti, aby se zamezilo rozpínání města do krajiny
- ▶ využít potenciálu veřejné dopravy, bydlení u stanice metra a železnice

- ↔ hlavní přístupové komunikace
- vjezd pro vozidla
- ↔ hlavní pěší komunikace
- ↔ vedlejší pěší komunikace
- cyklostezka
- ▨ řešené území
- ▨ plochy úprav
- železniční trať
- tramvajová trať
- autobusové trať
- ▨ památkově chráněný objekt



Pečeme spolu!

Zapojte se

Jak je možné se do přípravy návrhu revitalizace zapojit?

Místní obyvatelé jsou nejlepšími znalci území, které každodenně užívají. Vědí, co v území funguje, co je naopak třeba zlepšit a co v oblasti chybí. Cílem revitalizace je, aby území sloužilo a poskytovalo kvalitní prostředí pro spokojený život nejenom nových, ale i současných obyvatel a návštěvníků území. Zajímá nás tedy, jak se vám v oblasti žije a jaké potřeby by nová čtvrť po revitalizaci mohla naplňovat. Zároveň vás chceme pravidelně informovat o vývoji projektu a dalších aktualitách spojených s jeho realizací.



K jakým tématům je možné se vyjadřovat?

Revitalizaci areálu Odkolek připravuje soukromý investor, předmětem konzultace tedy nebude míra zastavění a forma zástavby, která vychází z platné územně plánovací dokumentace. Veřejnost však může podávat podněty k využití veřejných prostranství nebo chybějící občanské vybavenosti. Investor společně s architekty poté sebrané podněty zpracuje a zveřejní, jakým způsobem budou do projektu revitalizace zapracovány.

Kdy a jak se můžete zapojit?

Zajímá vás budoucnost areálu Odkolek? Kde se dozvíte více informací o připravované revitalizaci a jak se můžete zapojit? Co vše již proběhlo a co se chystá?



Seznamte se s konceptem návrhu revitalizace areálu Odkolek

1 Areál jako součást Vysočan

Dnes uzavřený areál tvořící bariéru v území se stane součástí systému veřejných prostranství Vysočan. Celé území bude přístupné ze všech stran během celého dne. V ose areálu vznikne západovýchodní pěší propojení (1a), přístupný bude i v severo-j jižním směru (1b), což umožní lepší pěší dostupnost čtvrti Krocínka. Minimalizován bude pohyb automobilové dopravy po areálu, parkování rezidentů bude umístěno do podzemních podlaží budov.

2 Nové parky a zelená prostranství

V areálu vzniknou dva nové parky. Park městského charakteru bude založen v návaznosti na historickou administrativní budovu (2a) a větší park anglického typu (2b) podél severní hrany areálu. Tyto parky a navazující zelená prostranství dotvoří zelený koridor mezi současnými parky Flajšnerkou a Klíčovským parkem. V parcích a na veřejných prostranstvích budou vysazeny stromy, keře, ale i barevné trvalkové záhony.

3 Rekonstrukce ulice Ke Klíčovu

Součástí plánované revitalizace je i rekonstrukce ulice Ke Klíčovu a rozšíření jejího profilu. Na náklady investora dojde také ke zkapacitnění křižovatky ulic Ke Klíčovu, Vysočanská, U Vinných sklepů, Jandova. Před budovou bývalého mlýna vznikne prostor autobusové zastávky. V souladu s Generellem cyklistické dopravy hl. m. Prahy bude profil ulice v obou směrech rozšířen o samostatný cyklopruh.



4 Zachování současného charakteru zástavby

Výška jednotlivých domů v návrhu vychází z měřítka stávající zástavby. Návrh kombinuje několik typů zástavby, které se liší typologií bytů, typem fasády či použitými materiály. Jako celek však svým urbanistickým řešením navazují na stavební formu současného areálu.

5 Uchování historických hodnot místa

V rámci revitalizace bude opravena památkově chráněná administrativní budova S1 (5a). Jako odkaz na historii místa bude zachována i jižní fasáda mlýnice a komín bývalého mlýna v objektu S2 (5b). V rámci architektonického návrhu interiéru budovy S2 budou využity drobné technické detaily odkazující na průmyslovou minulost areálu. Systém veřejných prostranství rozvíjí stávající osu areálu, která tak zůstane propsána do nové čtvrti.

6 Doplnění deficitů občanské vybavenosti

Cílem revitalizace je vytvořit plnohodnotnou rezidenční čtvrť. V přízemí budovy S2 a objektech obklopujících areálová náměstí budou vytvořeny prostory (6a) pro obchody, drobné provozovny, restaurace či kavárny, které v nejbližším okolí vyřeší problém s nedostatkem občanské vybavenosti. V rámci parků vznikne dětské hřiště (6b) a zázemí pro volnočasové a komunitní aktivity.

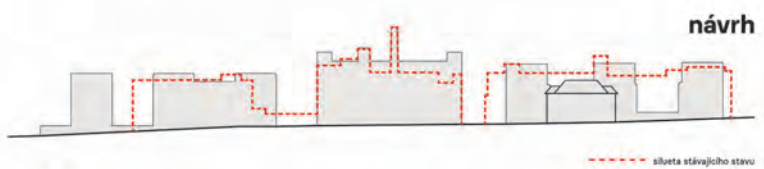
Pohled na řešené území z jihu



současný stav



návrh



Jak budou vypadat nová veřejná prostranství a parky?

Základní kompoziční osou areálu je pěší zóna procházející celým areálem ve východo-západním směru, která je na obou koncích zakončena náměstím. Centrem západní části areálu je „Malé náměstí“ **1**, přes které bude průchodem v objektu A1 možné projít přímo k Vysočanské ulici. Těžištěm východní části území je „Velké náměstí“ **2**, které je ukončeno terénním zlomem s dominantní opěrnou zdí se schodištěm vedoucím na vyhlídkové místo v koruně zdi. Podél opěrné zdi bude procházet pěší cesta se schody vedoucími do čtvrti Krocínka. V území vzniknou i dva větší parkové prostory. „Městský park“ **3** bude založen kolem zrekonstruovaného památkového objektu. V sousedství současného biokoridoru u severní hrany území naváže na zelené pozemky zahrad svahu

Pod Krocínkou park přírodního charakteru s dětským hřištěm **4**. Ten se stane místem pro volnočasové aktivity dětí i dospělých. Kromě parků bude zeleň podstatnou součástí i všech ostatních veřejných prostranství. Obě náměstí i ulici Ke Klíčovu doplní stromořadí, v exponovaných místech budou vysazeny keře a květiny. Použitá zeleň, povrchy zpevněných ploch a drobná venkovní architektura bude vytvářet příjemné a klidné prostředí a současně podtrhovat rozdílný charakter jednotlivých prostorů. Veřejná prostranství jsou doplněna mozaikou poloveřejných prostranství a soukromých zahrádek bytů umístěných v přízemí budov A, B a E.

1 Malé náměstí s basketem



2 Velké náměstí s vodním prvkem



4 Park přírodního charakteru s dětským hřištěm



3 Městský park u historické budovy

Občanská vybavenost

Dejte nám vědět, jaké provozovny byste v nové čtvrti uvítali.

V areálu Vysočanského mlýna vzniknou kromě bytů a veřejných prostranství také prostory pro obchody a služby, které dnes v území severně od trati, ale i ve čtvrti Krocinka chybí. Cílem investora tak je vybudovat plnohodnotnou rezidenční čtvrť, která poskytne atraktivní občanskou vybavenost novým obyvatelům i stávajícím rezidentům z okolí. Prostory pro občanskou vybavenost

budou situovány zejména v objektu S2, který vznikne v místě bývalého mlýna, a dále v přízemí objektů obklopujících obě náměstí nové čtvrti. Typ občanské vybavenosti bude volen tak, aby nerušil klidný ráz čtvrti, ale přesto oživil veřejné prostory po celý den. V objektu D2, který bude stát v místě dnešní pekárny, bude v přízemí vybudován prostor pro mateřskou školku.



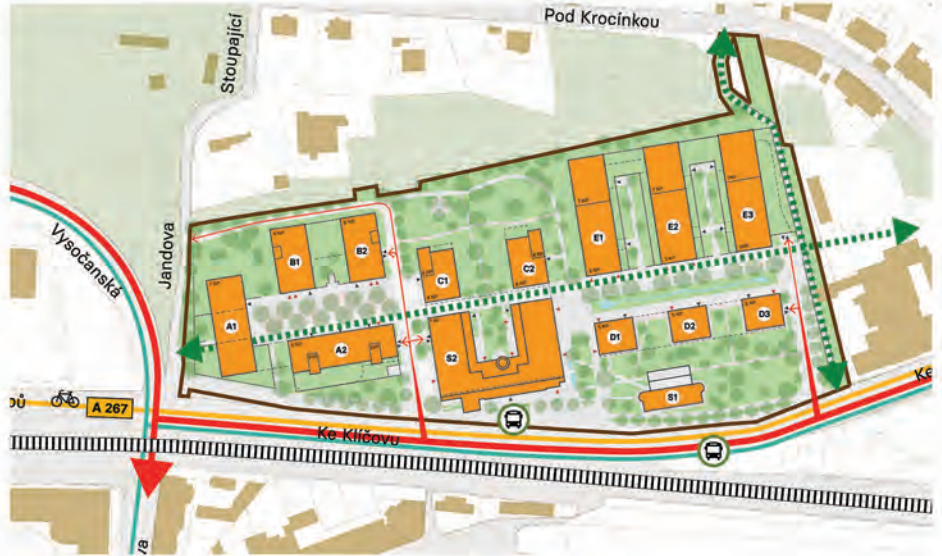
- 1 Nové sousedství by mělo mít prodejnu potravin formátu menší samoobsluhy tak, aby se každodenní nákupy daly vyřídit přímo v místě.
- 2 Záměrem je umístit do objektu v místě bývalého mlýna i moderní fitness centrum.
- 3 V návaznosti na nová veřejná prostranství mohou vzniknout menší kavárny nebo restaurace, které využijí i venkovní posezení.



- 4 V nové čtvrti vznikne i mateřská školka. Umístění školky přímo do nové čtvrti umožní rodičům vodit děti do školky pěšky.
- 5 V bývalé administrativní budově pekáren počítá investor s kulturně-komunitní funkcí, například s umístěním školy uměleckého zaměření. Pod zachovaným přístřeškem vznikne v návaznosti na parter budovy pódium, které by mělo sloužit i místní komunitě.
- 6 Drobné provozovny v parteru budov B1, B2 a A2 (6a) a E1, E2 a E3 (6b) přinesou život na veřejná prostranství a zajistí jejich větší bezpečí.

Jak návrh koordinuje jednotlivá dopravní řešení?

Vzhledem k umístění areálu v blízkosti dopravního uzlu stanice metra a nádraží Praha-Vysočany se pro obsluhu nové rezidenční čtvrti dle principů Plánu mobility Prahy a okolí počítá s primárním využíváním veřejné dopravy. V rámci přípravy revitalizace areálu bývalých pekáren Odkolek bude na náklady investora kompletně rekonstruována ulice Ke Klíčovu a tři ramena křižovatky s Vysočanskou ulicí tak, aby se zvýšila plynulost dopravy i komfort pěších a cyklistů.



Dopravní napojení nové čtvrti

Nová čtvrt' bude napojena dvěma nově zbudovanými obousměrnými vjezdy z ulice Ke Klíčovu. Západní vjezd bude sloužit především pro dopravní obsluhu objektů A, B, C a S2. Tato komunikace bude pokračovat v zúženém profilu západním směrem podél severní hranice areálu a obsluhuje i dnes špatně dopravně dostupný vilový dům v ulici Jandova a areál Městské části Praha 9 (bývalé dopravní hřiště). Díky této nové komunikaci bude Jandova ulice od křižení s Vysočanskou zcela vyhrazena jako chodník pro pěší. Druhé napojení nové čtvrti bude sloužit jako dopravní obsluha objektů S1, D a E ve východní části areálu. Vjezdy do podzemních garáží jsou vždy situovány co nejbližší ulice Ke Klíčovu tak, aby se minimalizovala zátěž území individuální dopravou. Veřejná prostranství nové čtvrti tak jsou určena především pro pěší a bezmotorovou dopravu.

Zkapacitnění ulice Ke Klíčovu a křižení s Vysočanskou

Na náklady investora dojde k zásadní rekonstrukci ulice Ke Klíčovu a křižovatky ulic Ke Klíčovu, Jandová, Vysočanská a U Vinných sklepů. Ve Vysočanské ulici bude doplněn odbočovací pruh pro odbočení vlevo a v ramenu křižovatky v ulici Ke Klíčovu bude doplněn pruh pro odbočení vpravo. Zcela nově bude řešena světelná signalizace. Nové rozšířené chodníky budou řešeny bezbariérově. Komunikace Ke Klíčovu bude rozšířena na úkor pozemků investora tak, aby profil vozovky dosahoval 12,5 metru. Tato úprava umožní doplnit odbočovací pruhy, vyznačit samostatný pruh pro cyklisty a vytvořit závlvy pro autobusové zastávky.

Parkování

Areál byl zařazen 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 v ulicích nové čtvrti. Investor tak vychází vstříc požadavku města, aby omezení parkovacích stání v tomto veřejnou dopravou dobře obsluženém území regulovalo individuální dopravu.

Zkvalitnění napojení území na městskou hromadnou dopravu

V návaznosti na prostor kolem zrekonstruované budovy S1 a objektu S2 budou v rámci rekonstrukce ulice Ke Klíčovu v obou směrech vybudovány zastávky MHD, doplněné přechodem pro chodce. Zlepšením prostupnosti území a zvýšením komfortu pro pěší tak chce investor přispět k větší atraktivitě veřejné dopravy.

Infrastruktura pro pěší a cyklisty

Pro pěší je navržena nejen obytná zóna a chodníky podél nových komunikací, ale i rozsáhlá síť pěších cest celým řešeným územím propojujících jednotlivé obytné domy s náměstími uvnitř areálu, prostorem kolem zrekonstruovaného administrativního objektu i zastávkami MHD. Zásadním pro celé navazující území je zprůchodnění dnes uzavřeného areálu pro pěší v severojižním směru mezi ulicemi Ke Klíčovu a Pod Krocinkou. Podél komunikace Ke Klíčovu bude vymezen prostor pro obousměrný pohyb cyklistů. Bezpečný pohyb cyklistů bude možný i v celém areálu.

Návrh úprav ulice Ke Klíčovu

