

Připomínky k návrhu projektu Rezidence „Na Loužku“

Jménem spolku Přátelé Malvazinek, z.s., se sídlem Xaveriova 1984/19, Praha 5 – Smíchov, 150 00, IČ 01884701, uplatňujeme následující připomínky k výše uvedenému projektu. Projekt byl zpracován pro investora, společnost Na Loužku a.s., se sídlem Svobodova 1961/1, Praha 2, IČ 2821593, architektonickým ateliérem KAAMA s.r.o., Ing. arch. Karel Mrázek, U Školské zahrady 23, Praha 8.

Připomínky obecného charakteru:

1. Nevratné zásahy do stávající zástavby

V současnosti se na pozemcích investora nachází vila architekta Jana Pilaře, postavená v roce 1929, s asymetricky umístěnou schodišťovou věží zdobenou výrazným štukovým reliéfem sv. Jiří na fasádě a hrotnicí ve vrcholu. Vila má valbovou prejzovou střechu a je opatřena schodišťovým a zahradním rizalitem. U stavby se dochovalo původní oplocení včetně zámečnických prací.



Vila je obklopena rozsáhlou zahradou a dohromady s ní tvoří komponovaný architektonický celek, využívající výraznou polohu s výhledem do údolí bývalého Radlického potoka. Ve vrchní části pozemku je zachována vstupní partie zahrady a několik pobytových teras se schodišti a vodními prvky. Jedinečnost celé kompozice je patrná z této video prezentace: <https://youtu.be/heFEaXBzzTo>.

Jedná se o v těchto místech Prahy typologicky **ojedinělé původní stylově sjednocené řešení vily s reprezentativní zahradou**, členěnou drobnou architekturou. **Zásadní prvky souboru jsou zachované v neporušené podobě.** Investor hodnotu stávající zástavby zcela opomíjí, její hodnotu nebere v potaz a tím ji de facto zatracuje (viz bod 1.2 projektu: „V

současnosti se na vymezeném území nachází stávající vila, která již neslouží svému účelu spolu se zahradou se vzrostlou zelení. Stávající objekt bude kompletně odstraněn, část bude vykácena.“) Naopak, z návrhu je zřetelná snaha o maximální využití pozemku, bez přihlídnutí ke specifickému charakteru současné zástavby a jejímu přínosu pro čtvrť. Domníváme se, že takový přístup je v rozporu s principy, na nichž jsou postavena stávající Pravidla pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaných územích městské části Praha 5 (dále jen „Pravidla“). Dle těchto Pravidel „považuje městská část stabilizovaná území a z nich zejména rezidenční vilové čtvrti za velmi hodnotná území se svébytným charakterem. Usiluje v nich o zachování tohoto charakteru a zabránění necitlivým a nepřiměřeným stavebním zásahům.“ Jsme toho názoru, že by městská část měla maximálním možným způsobem **chránit stávající vilovou zástavbu** na Malvazinkách, a to zejména v případě, kdy se jedná o tak výrazný objekt, jakým vila Na Loužku č.p. 8 bezesporu je.

2. Absence zhodnocení dalších developerských záměrů v lokalitě a jejich vzájemného vztahu

Čtvrť Malvazinky, a zvláště pak oblast ulic Na Loužku a Nad Laurovou je nyní pod enormním tlakem developerů. Kromě projektu „Rezidence Na Loužku“ plánuje investor HTL DEVELOPMENT spol. s r.o. masivní výstavbu v místě parcely Na Loužku 2 a okolních pozemků. Poslední projekt, který byl Výborem územního rozvoje městské části Praha 5 v loňském roce odmítnut, předpokládal zastavění celého svahu od ulice Radlická po ulici Na Loužku 6 bytovými domy (viz <https://www.pratelemalvazinek.cz/vystavba-na-louzku/>). Nyní je projekt přepracováván a lze tedy očekávat další snahu investora o vytěžení této lokality. Další developerský projekt společnosti Apartmány Radlická s.r.o. je připravován na parcele Nad Laurovou 5. Mělo by se jednat o čtyřpodlažní vilu s 9 byty, se zastavěnou plochou zhruba 3x větší než je stávající zástavba. Všechny tři developerské projekty jsou od sebe vzdáleny pouze několik málo desítek metrů. Jejich poloha je znázorněna na následující mapě:



Soudíme, že je naprosto nezbytné, aby všechny tři projekty byly s ohledem na svou velikost, zásah do stávající lokality a vliv na dopravu ve čtvrti posuzovány ve vzájemném kontextu a se snahou o maximální možné zachování stávající výstavby a charakteru naší čtvrti. Každý projekt musí být posuzován s ohledem na budoucí využití oblasti.

3. Ochrana flóry a fauny lokality

Vila, která na pozemku nyní stojí, je obklopena vzrostlou zahradou, bohatou na původní vzrostlé dřeviny a křoviny. Mnohé ze zde rostoucích stromů tvoří dominanty oblasti, zřetelně pozorovatelné z celého okolí. Zahrada je domovem drobných savců, zpěvného a šplhavého ptactva (např. datli černí, žluny zelené) či hmyzu (v lokalitě byl pozorován roháč obecný). Z tohoto důvodu považujeme za vhodné, aby se investor snažil o **maximální zachování stávající flóry a ochrana fauny**. To však investor v předkládaném návrhu naprosto nečiní. Naopak, již nyní jsou na pozemcích prováděny zahradnické práce a neohlášené kácení vzrostlých dřevin, jejichž výsledkem dochází ke znehodnocení zahrady.



Vlevo je pohled na dům a část zahrady v červnu 2018, vpravo tentýž pohled v červenci 2018 – po vykácení vzrostlého smrku stříbrného (bez ohlášení či povolení ze strany městského úřadu). Samotný projekt pak předpokládá další kácení masivní vzrostlé zeleně.

4. Nezohlednění dopravní situace v lokalitě

Ulice Na Loužku je slepá ulice, která díky parkovacím zónám disponuje de facto pouze jedním jízdním pruhem. Ulice navíc ve směru od ulice K Vodojemu poměrně strmě stoupá do kopce a dvakrát zatáčí. Charakter terénu spolu s nedostatečnou šířkou vozovky mají za následek velmi omezenou přehlednost. To je dobře patrné z fotodokumentace na str. 5 projektu. V současnosti je v ulici pravidelně využíváno cca 10 osobních vozů. Již nyní je míjení byť jen 2 osobních aut v serpentínách problematické. Projekt předpokládá zřízení 19 parkovacích stání v podzemí nových objektů. To bude mít za následek **zvýšení dopravního**

zatížení oblasti o téměř 200%. Dle našeho názoru je takový záměr s ohledem na popsaná specifika oblasti zcela předimenzovaný a nevhodný a může mít za následek kolaps dopravy v ulici Na Loužku a přilehlých ulicích.

5. Nadměrný zásah do svahu – potenciální ohrožení stávajících staveb

Projekt předpokládá výstavbu 3 čtyřpodlažních domů, umístěných na lineární podnoží. V podzemí má být zřízeno 19 garážových stání. Takový záměr předpokládá masivní vytěžení stávajícího svahu. Obáváme se, že by mohlo dojít k nepředvídaným zásahům do statiky okolních objektů. Tuto problematiku však projekt zcela opomíjí a vůbec se jí nezabývá.

Konkrétní připomínky k předloženému projektu:

Posuzovaný projekt Rezidence „Na Loužku“ zcela **postrádá konkrétní výpočty, kóty a jejich podklady. Není jej proto možné objektivně zhodnotit a zvážit jeho případný dopad na dané území.** Tato skutečnost je o to závažnější, že se jedná o stabilizované území historické pražské čtvrti, která je známa pro svou ucelenou vilovou zástavbu. Projekt je nyní možné hodnotit pouze coby skici, které mají vyvolat určitý dojem o možném využití. **Projekt ve svém současném stavu tak není dostatečným podkladem pro kvalifikovanou diskusi.**

1. Míra využití pozemku

Projekt předpokládá míru využití znatelně vyšší, než je v území obvyklé. Zcela však chybí konkrétní podklady a výpočty, na nichž je projekt založen – na str. 3 projektu je uveden kusý výpočet koeficientu podlažních ploch a koeficientu zeleně, avšak absentuje dokumentace, která by tento výpočet podpořila. Zdá se, že **míra využití bude až 3x vyšší než je stávající stav**, což je dle našeho názoru v rozporu s Pravidly.

Projekt postrádá rovněž vyznačení a kotace odstupů od okolní stávající zástavby. Naopak obsahuje kóty, které nejsou pro posouzení dopadu na stávající stav potřebné. Dokumentace je vytvořena jednoznačně účelově, nedostatečně a matoucím způsobem. Jednotlivé vizualizace jsou vytvořeny tak, aby eliminovaly skutečnou výšku a velikost hmoty plánovaných staveb.

Počet budov a jejich hmota je nadměrná. Odstupy jsou zachovávány v rámci vlastní stavby, nikoliv však vzhledem ke stávajícím objektům. Plochy zeleně (zejména dřeviny) jsou ve vizualizacích používány na místech, kde je reálně nebude možné s ohledem na míru zastavění pozemku (využití obnaženého soklu) vysadit. Projekt není citlivý ke stávající zástavbě a charakteru oblasti. Není řešen vztah k území pod parcelami investora (tj. směrem k ulici Radlická, kde městská část v budoucnu předpokládala doplnění uliční čáry).

2. Velikost zastavěné plochy

Velikost plánované zástavby je masivně vyšší než současný stav, kdy na pozemku stojí pouze rezidenční vila. Pravidla přitom jasně hovoří o navýšení o max. 30%. Projekt předpokládá výstavbu 2 bytových a 1 rodinného domu, které budou umístěny na jednom společném vertikálním soklu. Projekt však jednoznačně počítá s tím, že viditelné bude cca 1/3 soklu. **Sokl tedy bude působit jako první nadzemní patro**, což přispěje k pocitu většího objemu stavby i velikosti zastavěné plochy. Projekt tedy nepřináší představu 3 samostatných domů, umístěných v zahradě, nýbrž výstavbu 1 masivního objektu zabírajícího maximum možné plochy. Celková koncepce soklu se jeví jako nevhodná, protože ve značně svažitém a různorodém terénu fixuje jednotnou výšku staveb. Investor však toto řešení zjevně volí se záměrem umístění co nejvyššího počtu parkovacích míst, což jen důrazněji dokládá předimenzovanost celého záměru.

Z hlediska širšího okolí návrh převyšuje to, co je v dané lokalitě obvyklé. Přestože projekt budí dojem souladu s Pravidly, co se velikosti zastavěné plochy týká, v případě realizace by velikost zastavěné (a pohledové) plochy masivně překročila limity, které se Pravidla snaží vytyčit. Jak však již bylo uvedeno, jednotlivé podstatné kóty a výpočty v projektu chybí.

3. Podlažnost

Projekt na str. 2 uvádí, že „*Pozemek je svažitý od ulice Na Loužku – klesá směrem k jihovýchodu s výškovým rozdílem 9m. ... Návrh zároveň citlivě reaguje na terénní morfologii pozemku.*“ Z vizualizace na str. 22 je však zřejmé, že projekt považuje za referenční stavby nikoliv domy na stejné stavební čáře (tj. dům Na Loužku č.p. 4 a Na Loužku č.p. 10), ale dům stojící na protější straně ulice, tj. Na Loužku č.p. 3. S ohledem na charakter lokality a zmiňovanou morfologii pozemku je však dům Na Loužku č.p. 3 umístěn mnohem výše ve svahu než plánovaná výstavba. Navíc je vybaven soklem, který má vyrovnávat nerovnost jeho vlastní parcely. Nelze jej proto považovat za referenční stavbu pro novou zástavbu. Pro vhodné umístění nového projektu je třeba, aby jako referenční byly posuzovány římsy domů Na Loužku č.p. 4 a Na Loužku č.p. 10 – to však projekt z účelových důvodů nečiní. **Stávající projekt představuje navýšení o 1-2 obytná patra vůči vedlejší zástavbě.** Pro stávající stavby v ulici jsou pouze obvyklá 2-3 nadzemní podlaží a sokl, který vyrovnává členitost terénu. Projekt však na str. 2 hovoří o jednom podzemním (avšak pohledově citelně znatelném) a čtyřech nadzemních podlažích. Není tedy pravdou, že „*Výšková regulace navazuje na podlažnost okolních staveb a spolu se sousedními domy vytváří vyrovnané uliční pohledové panorama*“ – ba právě naopak, použitý sokl výšku staveb fixuje.

Upozorňujeme, že naprostá většina vizualizací, které projekt obsahuje, záměrně nezobrazují domy Na Loužku č.p. 4 a Na Loužku č.p. 10, ale pouze domy, které stojí ve svahu mnohem výše. Vizualizace jsou zavádějící a nedokumentují možný dopad stavby na dané území. Svažitost pozemku by měla mít za následek nikoliv nárůst nadzemních pater, nýbrž jejich úbytek tak, aby byla zachována morfologie svahu. Svažitost pozemku, která je v lokalitě extrémní, je tedy pro stavitele omezením, nikoliv výhodou.

Rovněž vizualice při pohledu z ulice Radlická (str. 32 projektu) neodpovídá zamýšlené stavbě a je upravena zavádějícím způsobem. Objekty jsou zakryty zelení, kterou však investor hodlá (a pro uskutečnění tohoto plánu také bude muset) vykácet. Z pohledu od ulice Radlická tak budou stavby čnit zcela odhaleny.

4. Kontext s uliční a stavební čarou

Stavební čára návrhu je odhadem kolem 4m, vzhledem k oblouku ulice někde i blíže. Tuto hodnotu však není možné přesně posoudit, protože ji projekt neobsahuje (např. str. 17 projektu). Pro zodpovědné posouzení je třeba doplnit kóty a rozměry týkající se uliční a stavební čáry, jakož i vzdálenosti vůči stávající zástavbě. Původní objekt je v nejbližším místě 6,5 m od hranice komunikace. V okolí záměru je stavební čára 5 a více m od hranice komunikace. Domy v sousedních ulicích mají i 6 m. **Návrh jednoznačně nerespektuje požadavky Pravidel na kontext s uliční a stavební čarou a tuto skutečnost se snaží eliminovat neuvedením příslušných kót a rozměrů.**

5. Dopravní situace

Projekt na str. 3 uvádí, že „*Objekt bude obsluhován z ulice Na Loužku, přičemž toto řešení navazuje na stávající komunikační síť. Doprava v klidu je řešena na vlastním pozemku v garážích v úrovni 1.PP. Vjezd do podzemního parkoviště je řešen pomocí rampy napojené na severní hranici pozemku na ulici Na Loužku.*“ Z poskytnutých podkladů je patrné, že vjezd do garáží bude zasahovat do obecního chodníku. Tato skutečnost však není popsána, ani zdůvodněna. Celé řešení se zdá s ohledem na morfologii pozemku jako neproveditelné. Pro posouzení je již v této fázi nezbytné předložit podrobnější dokumentaci, zejména znázornění řezů stavbou v oblasti nájezdu do garáží a jednotlivé výpočty, které budou dokládat dostatečnou kapacitu pozemku pro toto dopravní řešení.

6. Architektonický výraz

Je otázkou, zda a nakolik strohý, puristický a moderní projekt zapadá do okolní architektury prvorepublikových vil. V porovnání se stávající vilou jednoznačně dojde k dramatické a trvalé změně architektonického výrazu nejen celé ulice, ale i této části Malvazinek. To je rozporu s citovanou premisou Pravidel, která má za cíl úsilí o zachování stávajícího charakteru rezidenčních vilových čtvrtí.