

Panorama Kyje: cena / výkon v dobrém poměru

Author: SF / Petr Bým | Published: 02.11.2009

Říjen byl pro Evžena Korce a jeho Ekospol rozhodně měsícem dobrým. V rámci soutěže Stavba roku byl cenou Státního fondu pro rozvoj bydlení (SFRB) oceněn jejich projekt Nové Měcholupy a jak už bylo řečeno, firma oznámila dokončení první etapy projektu Panorama Kyje. Vzhledem k tomu, že drtivá většina kyjských bytů je už prodána, šlo spíše o oficiální záležitost, ovšem na nezvykle vysoké úrovni. Jen málokdy se při takových příležitostech sejde někdo jiný než samotný stavebník-developer a novináři (výjimečně i zástupci financující banky). Na okraji Kyjí se ale počátkem října objevili také představitelé státního fondu bydlení, ministerstva pro místní rozvoj, Svazu podnikatelů ve stavebnictví, místní samosprávy a v neposlední řadě i Hypoteční banky. „Na projektech Ekospolu si cením nejen to, že jsme pro ně exkluzivním dodavatelem hypotečních úvěrů. Líbí se mi také jejich pravidelně dosahovaná vysoká prodejnost již v průběhu výstavby. Projekt Panorama Kyje si svoji klientelu našel také poměrně snadno. Porovná-li jeho cenu a kvalitu, myslím, že to je velice dobrý poměr,“ říká její ředitel Jan Sadil. Jeho slova vysvětlují leccos. Panorama Kyje a další projekty Ekospolu jsou trhem i odborníky oceňovány spíše pro své ekonomické a - řekněme - společenské kvality (stručně je lze shrnout pod pojem „dostupné bydlení“) než pro úroveň stavební a architektonickou. Uživatel i pozornější návštěvník ale docela brzy pozná, že ani tyto kvality Panorama nepostrádá. Půlmiliarda korun, které zatím 221 bytů první etapy projektu Panorama stála, se tak jeví jako investice více výhodná ze všech úhlů pohledu, a to včetně klientů Ekospolu.

Čím blíže, tím lépe

Z hlediska užité hodnoty Panorama Kyje představuje tak trochu pravý opak luxusnějších bytových projektů. Zatímco u těch je oceňována zejména lokalita, ale vzhledem k cenám často pokulhává architektura i stavební provedení, projekt Panorama se zdá být tím lepší, čím „bližší“ ke stavbě samotné je pohled a úhel hodnocení.

V první řadě je zřejmé, že stavební firma BAK odvedla slušnou práci. Stavební detail, ať už se jedná o lícování obkladů či pravé úhly v místnostech, je kvalitní a totéž lze tvrdit i o celkovém provedení interiéru. Ekospol ve svých marketingových kampaních sám sebe deklaruje jako stavitele nejlevnějších bytů v Praze, což vyplývá ze sloganu „Záruka nejnižší ceny“ (rozuměj nových bytů v Praze). Byty Panoramy tedy přísně ekonomicky vzato představují v pražské rezidenční výstavbě nejnižší kvalitu, což nicméně nelze brát jako dogma, protože Ekospol cenově těží z vlastnictví rozsáhlé pozemkové „banky“, která mu snižuje náklady. Je ale na místě konstatovat, že úroveň vnitřní výbavy bytů (podlahy, obklady, sanita, okna, dveře) je slušná a rozhodně nevyvolává pocit odbytosti a podřadné kvality. Náročnější zákazník má navíc možnost individuálních úprav bytu. Autor Panoramy - architekt Andrej Páleš, který se stojí i za oceněným projektem Nové Měcholupy - tvrdí, že ekonomické imperativy se na kvalitě bytů neprojeví až tak zásadním způsobem. „Ekospol má vyspělé optimalizační mechanismy pro celý proces výstavby, třeba výběr materiálů a technologií se řeší už ve stadiu prvních návrhů. Také díky tomu se nám na Panoramě podařilo aplikovat řadu inovativních řešení, které jsou typické spíše pro dražší byty. Pro mne jako architekta je ostatně Ekospol cosi jako klient snů. Je to zákazník, který ví, co se chce, a ostatní je už na architektovi.“ Je skutečností, že právě tento přístup - „hlídání“ projektu od prvních výkresů - mnozí developeri dnes považují za nejeфекtivnější odpověď na současný cenový tlak a s tím související nutnost omezit stavební náklady. Průměrné ceny v Panoramě se pohybují kolem 40 000 Kč za metr čtvereční.

Pestrá nabídka

Panorama nabízí poměrně širokou paletu bytů, od garsoniér až po velkorysé 4 + kk s rozlehlou terasou, která obklopuje celý půdorys bytu, i když zcela netradičně pro tento typ rezidenční výstavby je tu i pár přízemních bytů s předzahrádkou. Všechny byty mají balkon, lodžii či terasu, architekt také zjevně hodně myslel na světlo, kterého je díky rozlehlým oknům v bytech dostatek.

„Z dispozic bytů mám dobrý pocit,“ hodnotí architekt Lukáš Fictum ze společnosti MSA půdorysné uspořádání bytových jednotek. Oceňuje dobře dimenzované předsíně, v nichž je většinou místo pro botník, věšák či skříň, prosvětlenost bytů i „střešní kšilty“ nad terasami bytů v nejvyšších patrech. Přísnější oko ale přeci jen některé nedostatky odhalí: třeba jistou stísněnost spojovacích chodeb, neexistenci úložných komor, či u některých bytů převrácené pořadí jednotlivých (pomyslných) zón - nejdříve ložnice, pak teprve obývací pokoj. To jsou zjevně projevy priority v podobě minimalizace nákladů a následně cen. Pečlivé počítání metrů čtverečních je v takových projektech (a nakonec nejen v nich) předpokladem úspěchu. Tato prostorová úspornost se přitom nijak viditelněji neprojevila na rozměrech společných částí domů, které odpovídají domácím standardům i praktickým potřebám. Ke každému bytu patří malá sklepní kóje a venkovní či suterénní parkovacích stání.

Standardní je i exteriér domů Panoramy. Od konkurenčních projektů ji odlišuje mírné zvlnění některých střech, jehož ideový původ leží v terénní vlně, zlomu, který lemují jižní stranu komplexu. „Domy na jižním okraji se dívají velkými okny z útesu na moře a jejich střechy se vlní,“ vysvětluje poeticky A. Páleš. Panorama má také přes své standardní provedení i zajímavost technickou - systém odvodnění zpevněných ploch, který využívá různé přirozené retenční mechanismy a vsakování.

Deficit tradičního rázu

Komplex sedmi tří- a čtyřpodlažních budov působí na první pohled příjemně. Výšková hladina zástavby má lidské dimenze, nad terén se zvedá asi stejně jako vzrostlý les a mj. tím přirozeně navazuje na sousední zástavbu Kyjí. Její vesnický ráz je pro náhodného návštěvníka až překvapivý, zvláště v sousedství veskrze velkoměstského sídliště Černý most a dopravně velmi vytížené Chlumecké ulice. Ruch z této lokality ovšem na Panoramu doléhá jen minimálně, i opticky „zelený“ obzor směrem k Černému mostu narušuje jen pár vyšších reklamních totemů. Rozmístění sedmi budov a jejich vzájemná poloha navíc navozuje jakousi poklidnou, takřka domáckou atmosféru. To je ovšem klad jenom dočasný, co nevidět se začnou prodávat byty první fáze II. etapy projektu, který po úplném dokončení bude představovat sídliště se zhruba 650 byty.

Jistá ztráta intimity či izolovanosti sídliště ovšem bude (či měla by být) více než vyvážena zisky jinými. Dnes je totiž Panorama skutečným ostrovem uprostřed pole, od města ji dělí pár set metrů oranice. Spojení s kyjskou zástavbou sice zajišťuje nová silnička, ovšem to, co se v letním podvečeru může jevit jako potěšující krátká procházka, se na podzim či v zimě zcela jistě promění v nepříjemnou pochůzku, kterou ospravedlní jen nutný nákup či zájem o služby MHD. V tomto ohledu je nesporně významnou výhodou Panoramy blízkost metra, které je pro chodce od sídliště vzdáleno 10-15 minut.

Vlastní stanici hromadné dopravy Panorama nemá (venkovní i suterénní garážová stání ke každému bytu jsou tak více než jinde projevem nutnosti) a stejně tak tady zatím absentuje veškerá infrastruktura. „První etapa lokality Panorama Kyje nemá žádný obchod, protože ze strany provozovatelů byl o koupi či pronájem prostor nulový zájem. Z orientačního průzkumu mezi klienty nám také vyplynulo, že o obchod, který by s velkou pravděpodobností měl vyšší ceny ve srovnání s nákupními centry na Černém Mostě, by velký zájem nebyl,“ tvrdí E. Korec. Architekt Páleš k tomu dodává, že další etapy počítají s vybudováním infrastruktury tak, aby celý projekt mohl být jakýmsi městečkem se vším všudy.