

Central Group na Kavčích Horách: naděje a pochyby



Author: Petr Bým | Published: 25.04.2016

Tři typy budov, stovky bytů, řada obchodů i restaurací, mateřská škola, zeleň a veřejný prostor, vodní prvky - a to na tříhektarovém pozemku v sousedství nejvyšší pražské budovy City Tower a areálu ČT. „Pozemek i s projektem a povolením jsme koupili v roce 2012 od společnosti Hochtief a rozhodli jsme se k řešení tohoto výjimečného území přistoupit zcela nově. Naší snahou je zde vytvořit unikátní projekt, který by se mohl stát novým milníkem soudobé české architektury. A to i za cenu vynaložení vysokých finančních nákladů na přípravu nového projektu a odložením výstavby o mnoho let,“ říká Dušan Kunovský.

V kontextu lokality

Výjimečnost projektu v plánech Central Group jasně ilustruje i zcela jiný přístup k jeho přípravě. „Oslovili jsme deset renomovaných českých ateliérů. Nikoho ze zahraničí, máme za to, že tvůrcem tak významného počínu mají být čeští architekti,“ říká k tomu hlava Central Group. Soutěž se zúčastnili i autoři původního projektu - Aulík Fišer architekti - a také výrazná postava současné české architektury Josef Pleskot. A právě jeho projekt vyhrál.

Pleskotův návrh se vyznačuje hlavně respektem ke kontextu celé lokality. „Zástavba tady dosahovala pěti až šesti pater v dobách 1. republiky, zvedla se o dvě patra po roce 1948 a ještě více v 80. letech, kdy tu vyrostly i budovy s výškou blížící se stovce metru,“ popisuje poměry v místě J. Pleskot. Projekt Residence Park Kavčí Hory „převzal“ všechny tyto výškové úrovně - nejnížší pro soliterní budovy, vyšší a nejvyšší pro výškové domy. Ty tvoří jakési sokly, na nichž jsou umístěny „věže“, přičemž obě části těchto budov mají nejen odlišný půdorys, ale i vzhled. Projekt zároveň klade značný důraz na zeleň, doplněnou vodními plochami. Komplex bude také ve všech směrech snadno prostupný pro pěší a totéž platí i vizuálně. Bezproblémový se jeví i v „panoramatech, výškové dominanty komplexu jsou logickým pokračováním stávající pankrácké zástavby. A problémem by nemělo být ani napojení na dopravní infrastrukturu v lokalitě. Jíž ostatně nabídne 3 000 metrů čtverečních komerčních ploch - pro zdejší nabídku obchodů a služeb nepochybně potřebná vzpruha.

Starý známý song

„Již nyní jsme svědky řady dezinformací, které se v souvislosti s projektem objevují a jsou předmětem manipulativní petiční akce, v níž jsou občanům podsouvány lživé informace.“ Slova D. Kunovského ovšem svědčí o tom, že ne všem se residence na Kavčích Horách jeví jako přínosné a bezproblémové. Jako obvykle ke slovu přišly kritika i petiční akce - a jako obvykle mají původ v obecné nechuti k výstavbě a

dobře míněných či kverulantských obavách z dopadů výstavby na lokalitu.

Odpůrci mluví o zástavbě zelené louky, nepřiměřené výšce věží, nerespektování územního plánu, případně o navyšování koeficientů jím stanovených. V dopise, který Dušan Kunovský a Josef Pleskot, respektive Central Group a AP ateliér, v těchto dnech odeslali na radnici Praha 4 se tyto výtky vyvracejí: jde o pozemek, kde byly sklady, garáže apod., tedy nikoli park či les, pro projekt se nežadá ani změna územního plánu, ani vyšší koeficienty, věže mají 68 metrů, což je méně, než je v lokalitě obvyklé, a ještě navíc odpovídá doporučení UNESCO nepřekračovat na Pankráci výšku 70 metrů, zeleně v lokalitě spíše přibude atd.

Na Pankráci development podporují Zelení

Skutečností - jako obvykle - ovšem je, že přesvědčivost a pravdivost či naopak lživost a nevěcnost argumentů jsou víceméně vedlejší. „Hledáme pro projekt politickou podporu!“ konstatuje realisticky D. Kunovský. Zda-li ji najde, těžko soudit. Politické poměry v Praze 4 jsou mírně nepřehledné a nestabilní - „Pod starostou se houpe křeslo“ tvrdila nedávno média. A také kuriózní. „Trojkoalice a Zelení bojují za to, aby tam vyrostly 80 metrové mrakodrapy,“ konstatoval kriticky na posledním zasedání zastupitelstva Jan Petr z TOP 09. Na Pankráci tradiční orientace pravice a levice zjevně neplatí. Bez ohledu na to a bez ohledu na skutečnost, že stavební úřad musí obec respektovat pouze a jenom jako účastníka povolovacích řízení, podpora z radnice je pro projekt do značné míry klíčová. Jak to s ní bude, to možná ukáže červnové zasedání zastupitelstva.

Osm nebo třináct?

Na pozemcích už probíhá dekontaminace, ale tím to na dlouhou dobu může skončit. I proto má Dušan Kunovský i tzv. plán B. Původní projekt má totiž stále platné stavební povolení - pokud by se ukázalo, že Park je „neprůchodný“, lze pozemek zhodnotit tímto způsobem. „Neumím si ale představit, že bychom to nedokázali,“ neztrácí šéf Central Group optimismus. Ten mu také dovoluje věřit, že by se na Pankráci mohlo kopnout do země za čtyři či pět let. Což není perspektiva nijak děsivá. V průměru totiž náš největší rezidenční developer projekty realizuje osm let. V případě smíchovského Parku Nikolajka jich bylo dokonce třináct.

25.04.2016 08:24, Petr Bým