



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA

Ing. Marie Kousalíková
STAROSTKA MČ PRAHA 6

V Praze 6 dne 22.10.2014
Č.j. MČ P6 082888/2014

Vyjádření městské části Praha 6

podle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění k Oznámení záměru

„Letná Office Park, k.ú. Bubeneč, Praha 6“

který podléhá zjišťovacímu řízení dle § 7 citovaného zákona.

Identifikační údaje :

Místo stavby : č.parc. 674-688, 689/1,689/2,691/1,691/2 a 2043, k.ú. Bubeneč, Praha 6
Oznamovatel : Letná Park Centrum a.s., Perlová 371/5, Praha 1
Zpracovatel : EKOLA group, s.r.o., Mistrovská 4, Praha 10 (09/2014)

Předložené Oznámení vlivů na životní prostředí, dle přílohy č. 3, zákona č. 100/2001 Sb., posuzuje novostavbu objektu administrativního centra s doplňkovým obchodním vybavením v parteru. Záměr je navržen v území vymezené ulicemi Milady Horákové, Pelléova, U Vorlíků, ze severu poté železniční tratí. Předmětem záměru je administrativní objekt se 6podlažími nadzemními a 5podlažími podzemními (především parking, technologické zázemí, atd.) o celkové hrubé podlažní ploše (HPP) 68.600 m².

V současné době se v řešeném území nachází 5 samostatných objektů s rozsáhlými zahradami. Tyto objekty by měly být zdemolovány. Z celkové plochy pozemku 8.403 m² by záměrem mělo být zastavěno 5.077 m².

Návrh je předložen jako jednovariantní.

Městská část Praha 6

n e s o u h l a s í

s umístěním Letná office park v předložené podobě

a **požaduje**, aby záměr byl posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů a byla vypracována dokumentace dle § 8 citovaného zákona.

Z hlediska územního rozvoje

Podlažnost objektu je specifikována jako 6NP a 5PP, administrativa je uvažována v 2.NP – 6.NP, obchod a služby jsou situovány v 1.PP a v 1.NP, (v rámci komerčních ploch je zde uvažována kavárny, fast food, informační centrum, prodejna potravin, tabák, prodejna kancelářských potřeb, kadeřnictví, fitness, showroom). Doprava v klidu je řešena v podzemních garážích v 2.PP – 5.PP v počtu 560 parkovacích míst, z toho 83 pro krátkodobé stání pro obchody a komerční plochy.

Hrubá podlažní plocha uvažovaného polyfunkčního objektu činí celkem 68 600m², nadzemní část (1.PP-6.NP 39 920 m²) z čehož 33 800m² je pro administrativní plochy, 5120m² je specifikováno jako vybavení (obchod, služby), 24 680m² garáže a technické vybavení. Objekt je dopravně napojen na komunikaci Milady Horákové směrem do křižovatky Na Špejcharu a do ul. U Vorlíků. Předpokládaná zastavěná plocha činí 5077m² z celkové plochy pozemků 8403m².

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy se dotčené pozemky nachází v území SV (bez stanoveného kódu míry využití) – všeobecně smíšené - území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. Pro navrženou stavbu nebyl doložen soulad s územním plánem zejména s ohledem na míru využití území, výškovou hladinu zástavby a funkční využití území (stanovisko ÚRM vč. výpočtu kódu míry využití).

Objekt je navrhován do území vyhlášené památkové zóny Dejvice, Bubeneč, horní Holešovice v přímém sousedství bubenečských vil, ze kterých mnohé byly prohlášeny za nemovitou kulturní památku (železniční těleso dnes jakoby oddělující tyto vily je do budoucna uvažováno v podpovrchovém řešení).

K záměru zástavby pozemku se vyjadřovala komise územního rozvoje 04/2011 dne 29.3.2011 se zásadními připomínkami ohledně splnění územního plánu, řešení dopravního připojení, řešení parteru a koordinace s modernizací trati Praha-Kladno.

V minulosti se k záměru zástavby SV kvadrantu křižovatky Špejchar v rámci uvažované stavby „Administrativní budova Letenské sady“ Městská část Praha 6 vyjadřovala nesouhlasně a proti stavbě se odvolávala v územním řízení. Územní rozhodnutí o umístění pro výše uvedenou stavbu vydané 13.6.2003 pod č.j. MHMP/133182/02/OUR/SZ následně nenabýlo právní moci.

Prostor severní hrany Letenské pláně a SV kvadrantu křižovatky Špejchar byl středem urbanistických záměrů a snahy o koncepční řešení v celém průběhu 20. století. Jednotlivé zastavovací a regulační studie s krátkodobým časovým horizontem platnosti byly doprovázeny realizovanými „urbanistickými fragmenty“ původních záměrů (MV ČR, tzv. Molochoch či areál AC Sparta).

V současné době není vyřešen „konflikt“ renovované městské třídy Milady Horákové s původním vilovým územím (území od dnešní Izraelské ambasády až po JZ hranici Královské obory). Tlak na celkové řešení je nejen akcentován dokončováním Městského okruhu v tomto úseku s výstavbou kapacitního objektu podzemních garáží, ale i střídavou snahou o umístění celoměstsky významných (a objemově nezanedbatelných) objektů městské vybavenosti, jako např. koncertní haly (ta je zahrnuta v současné platné ÚPD), soutěž na Národní knihovnu v tomto prostoru, pochybnostmi o budoucnosti fotbalového areálu Sparty na Letné (opodstatněnými nyní připravovanou studií na obchodně administrativní blok objektů v místě tréninkového hřiště fotbalistů Sparty). Vše toto je zpracováváno bez ambicí na širší celkovou studii s regulačními výstupy, která by tuto šíři investorských záměrů zkoordinovala. MČ P6 se nejvíce dotýká činnost okolo prázdných vil v SV kvadrantu křižovatky Špejchar při severním okraji třídy Milady Horákové. Zbývajících 5 vil (č. parc. 674, 676, 678, 680 a 684 k.ú. Bubeneč, několik desetiletí ve stavební uzávěře z hlediska výstavby Městského okruhu z jihu a modernizace železnice ze severní strany) je dnes již prázdných, neužívaných, ve špatném stavebním stavu.

MČ Praha 6 podporovala požadavek jejich rekonstrukce a využití pro nové účely a proto byly v původní US Hradčanská Špejchar i v dokumentu " Celkové vyhodnocení urbanistické studie Hradčanská - Špejchar a Zásady regulace a uspořádání řešeného území" tyto objekty navrženy k zachování (schváleno Usnesením RMČ P6 Č. 3621/06 ze dne 28.6.2006).

Městská část požádala již usnesením rady MČP6 pod čj. 3172/2014 ze dne 16.4.2014 Hl. město Prahu aktualizaci podkladů a koordinaci investičních záměrů v předmětném území.

Z hlediska územního rozvoje k posuzovanému záměru nadále trvají tyto připomínky:

Nebylo jednoznačně prokázáno, že forma vilové zástavby v tomto prostoru je již překonaná a že navrhovaný deskový objekt je prokazatelně vhodnou formou dostavby místa. Z těchto důvodů IPR zpracoval koncepční rozvahu dostavby Městského boulevardu Letná – Prašný most, k jejíž prezentaci došlo na gremiální radě 3.10.2014. Bez jednoznačně přijatých závěrů z této urbanistické rozvahy nelze uzavřít otázku vhodnosti budoucí formy zástavby. Za předpokladu, že by byla vybrána forma dostavby městské třídy deskovitým objektem, je na místě řešit otázku podlažnosti, architektonického členění, kapacity, napojení na dopravní síť atd.

Bez ohledu na výše uvedené máme k předložené dokumentaci tyto další zásadní okruhy připomínek:

- Pro navrženou stavbu nebyl doložen soulad s územním plánem zejména s ohledem na míru využití území, výškovou hladinu zástavby a funkční využití území (stanovisko ÚRM vč. výpočtu kódu míry využití).
- Nebyla přeřešena požadovaná dopravní obslužnost objektu s ohledem na návrh řešení druhého připojení objektu přes vilovou zástavbu v ulici Slavíčkova a v ulici U Vorlíků. Možnost pouze pravých odbočení na Letenské pláni zakládá velkou dopravní zátěž vilové čtvrti.
- MČP6 dále požaduje řešit siluetu uliční čáry a parter ulice Milady Horákové, zejména s ohledem na chodníkový profil při ulici Milady Horákové, umístění pěších přechodů, stromové aleje a návaznosti uvažované zástavby na zastávky MHD. Za současných urbanistických vazeb v území nelze připustit navrhovaný přesah do veřejného prostoru hmoty směrem do ulice U Vorlíků.
- S ohledem na záměr MČ P6 o zatraktivnění této lokality pro pěší, požadujeme umístit občanskou vybavenost v parteru objektu.
- Nadále požadujeme doložit koordinaci s plánovanou modernizací trati Praha-Kladno.

Z hlediska dopravy a životního prostředí

Záměr je situován do plně urbanizovaného území a nevyžádá si vynětí půdy z lesního fondu, v předmětném území se nevyskytují prvky ÚSES, významné krajinné prvky, ani se záměr nenachází ve zvláště chráněném území. Zahrady musí být vyňaty ze zemědělského půdního fondu.

Nejvýraznějším faktorem, který ovlivňuje životní prostředí dané lokality je automobilová doprava, způsobující především zvýšené koncentrace znečišťujících látek v ovzduší a hlukovou zátěž. V Oznámení však při posuzování výhledové akustické situace postrádáme vyhodnocení vlivu záměru na obytné objekty v Slavíčkově ulici a okolí, a to vyhodnocení stávajícího stavu a posouzení možného odrazu hluku od plášťů vlastní budovy směrem k přilehlé vilové čtvrti a dále pak posouzení vlivu v koexistenci s plánovanou akcí „Modernizace trati Praha – Kladno, s připojením na letiště Ruzyně“, v rámci které dojde ke zvýšení frekvence vlakových spojů. Hluk

z železniční dopravy se bude odrážet od souvislé plochy administrativní budovy směrem k rodinným domům ve vilové čtvrti. V této souvislosti se nelze spokojit s pouhým konstatováním zpracovatele, že ve výhledu bude v trase stávající železnice vedena podzemní rychlodráha a na povrchu se bude vyskytovat pouze cyklostezka. Projekt modernizace předmětné trati má za sebou mnohaleté přípravy při kterých opakovaně vznikají další úvahy a studie o možném variantním řešení, přičemž rozhodně nelze vyloučit možnost vedení trasy v tomto bodě na povrchu (s ohledem na vysokou finanční náročnost podzemní trasy).

V tomto území dojde též ke změně v silniční dopravě v souvislosti se zprovozněním tunelového komplexu Blanka. Emise z liniové dopravy se v důsledku předpokládaného poklesu intenzit dopravy na povrchu (zatím pouze teoretického) sníží, ale je nutno si uvědomit, že v těsné blízkosti záměru je výjezdová rampa Bubenečského tunelu tunelového komplexu Blanka, kde pochopitelně hodnoty škodlivin budou vyšší.

Nový administrativní objekt by měl být vytápěn z vlastní plynové kotelny o výkonu 3,6 MW. V Oznámení je uvedeno, že dle vyjádření Pražské teplárenské a.s. napojení na CZT v současnosti není možné. Přesto však nelze souhlasit s umístěním dalšího nového zdroje znečišťování ovzduší o výkonu 3,6 MW v této konkrétní lokalitě. Požadujeme opětovné prověření možností napojení na centrální zásobování teplem i ve výhledu, popřípadě požadujeme využít pro vytápění novostavby jiných ekologických zdrojů (např. tepelná čerpadla).

Pro potřeby náhradního napájení provozně důležitých celků budou osazeny dieselagregáty o celkovém výkonu do 2000 kVA. Odvod spalin bude vyveden nad střechu objektu. Trváme též na instalaci akustického ztlumení. Výduchy garáží i vzduchotechnické systémy, budou též odvedeny nad střechu záměru.

V současné době se na zahradách nachází dřeviny, které podléhající povolení ke kácení. Zahrady jsou částečně neudržované, porostlé ruderální vegetací. V rámci sadových úprav bude vysazeno 14 ks stromů s malou korunou v ulici Milady Horákové, 108 m² zeleně na konstrukcích, vegetace na terasách a střeše objektu. Rostlého terénu bude zachováno na 2.512 m². Jedná se o rovinatý pozemek. Při realizaci stavby dojde postupně k odvozu 117.543 m³ zeminy. Vytěžená zemina bude bez mezideponování odvezena na řízenou skládku.

Z dopravního hlediska je novostavba s administrativními, obchodními a restauračními plochami vybavena celkem 560 parkovacími místy v podzemních garážích ve smyslu podmínek vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy. Po dokončení záměru lze přepokládat provoz cca 2.100 vozidel/den.

Napojení objektu na síť pozemních komunikací je zajištěno vjezdem/výjezdem na tř. Milady Horákové přes stávající SSZ křižovatky Milady Horákové – Na Špejcharu a dále též připojením na místní komunikaci U Vorlíků (toto připojení je zpracovatelem označováno jako jakési „pomocné“). Negativa tohoto řešení spočívají v tom, že napojení přes SSZ křižovatku nezajišťuje možnost levého odbočení do objektu z tř. Milady Horákové (ve směru od východu resp. do centra). Zásadním negativem napojení na ulici U Vorlíků je nárůst intenzity dopravy v dotčeném rezidentním území Bubeneče, komunikační připojení na místní komunikaci U Vorlíků přináší vlivem nové dopravní zátěže hodnotitelné navýšení akustické situace. Z předkládaného návrhu není zcela zřejmé pro jaké intenzity vozidel má být toto připojení dimenzováno, přičemž je pouze konstatováno, že tímto sjezdem bude objekt napojen až do 2. PP garáží a bude sloužit pro vlastníky speciálních karet. Připojení na komunikaci U Vorlíků ve stavu trvalém, obdobně tak jako ve stavu dočasném při využití této komunikace pro staveništní dopravu (vjezd a výjezd VJ3), považujeme za zcela nepřijatelné.

Vliv záměru na okolí se projeví také v období výstavby, a to zhoršením hlukových a imisních poměrů, a to především při zemních pracích a také vlivem zvýšené staveništní dopravy. Následkem sekundární prašnosti dojde též k zatížení území polétavým prachem.

Z důvodu snížení vlivu záměru na okolí požadujeme v případných dalších stupních projektové dokumentace zpracovat projekt organizace výstavby, eliminovat sekundární prašnost pravidelným kropením prostoru staveniště, zabezpečit využívání veškerých stavebních strojů výhradně v denní době. Přebytečný materiál ze stavební činnosti musí být ihned odvážen a likvidován. Sypké odpady ze stavby budou odváženy na zaplachtovaných korbách nákladních automobilů. Po celou dobu stavby investor zajistí důkladné čištění a úklid všech komunikací (chodníků a vozovek) dotčených stavbou, u výjezdu ze staveniště na veřejné komunikace budou zřízeny oklepové a mycí rampy a bude v případě potřeby zajištěno odstraňování bláta z pneumatik a podběhů. Požadujeme podél staveniště vystavit plot z plných prvků, který bude sloužit ke snížení dopadu hluku ze stavební činnosti na obyvatele okolních domů. Trasy staveništní dopravy budou před zahájením stavby projednány se silničním správním úřadem. Stavební činnost je třeba provádět pouze v době od 7:00 do 21:00 hodin, přičemž hlučné práce max. v době od 8:00 do 19:00 hodin

Po prostudování Oznámení záměru Městská část Praha 6 **nesouhlasí z hlediska dopravy a životního prostředí s umístěním Letná office park v předložené podobě a požaduje následující doplnění posouzení Oznámení a úpravy předkládaného záměru.** V rámci překládaného posouzení postrádáme objektivní posouzení možného synergického efektu (provoz železnice, dopravní obsluha objektu, doprava na Milady Horákové a související napojení na tunelový komplex Blanka), a proto požadujeme doplnění tohoto podrobného vyhodnocení. Dále požadujeme změnit předkládané řešení vytápění objektu a napojení objektu na síť místních komunikací.

Toto vyjádření nenahrazuje stanovisko městské části k územnímu řízení.

V Praze dne 29.10.2014



Ing. Marie Kousalíková

starostka
MČ Praha 6

