

ŘEŠENÍ ÚZEMÍ LETŇANY - ZÁPAD V PRAZE 9 VE VZTAHU K PROBLEMATICE VELKÝCH NÁKUPNÍCH CENTER

Michal Hexner, Tomáš Havrda

Velká nákupní zařízení lze rozdělit na několik typů. Od samostatných hypermarketů o ploše 5 - 15 000 m², přes nákupní parky složené ze solitérních souborů jednotlivých zařízení (budovy, parkoviště, zeleň) až k velkým nákupním centrům, kde páteří dispozice je krytá nákupní pasáží obestavená obchody různé velikosti (mall) a ukončená většími jednotkami o velikosti obchodního domu či hypermarketu. Velikost těchto zařízení se pohybuje až ke 100 000 m² prodejních ploch a často vznikají etapovitě. V poslední generaci těchto zařízení hrají významnou roli zařízení volného času (multikina, restaurace a kavárny, bowling, diskotéky, zařízení pro děti), které mohou dosáhnout až 25 % celkové plochy. Jejich účelem a důsledkem je pak delší pobyt návštěvníků a rodinná forma trávení času v nákupním centru. To podporuje také rozšířená nabídka služeb všeho druhu - od bankovníctví přes cestovní kanceláře až ke službám pro motoristy.

Umístit takové velké zařízení ve městě, či jeho aglomeraci, znamená uvědomit si všechny důsledky jeho fungování a příslušné místo z těchto hledisek prověřit. To by mělo být úlohou příslušného územního plánu a dalších územně plánovacích materiálů. Je jasné, že velká nákupní centra vyvolávají zvýšené dopravní nároky a také všestranně větší zatížení území. Na druhé straně vznik takového zařízení může vyřešit celou řadu technických problémů území, které by bez něj zůstaly dlouhodobě, především z finanč-

ních důvodů, neřešeny. Investor, schopný dnes vybudovat velké nákupní centrum, disponuje většinou dostatkem prostředků, aby se řadě požadavků plánovacích či místních samosprávných orgánů přizpůsobil. Jejich splnění může být někdy i ve prospěch samotného řešení, někdy však, vzhledem k naší malé zkušenosti s tímto typem zařízení, vznikají nedorozumění. Nejčastěji se objevují zvýšené nároky na plochy zeleně v parkovištích, což je nepochybně správné, velmi však záleží na samotném řešení, které pak může postrádat přehlednost a tím mít i menší bezpečnost atd. Objevují se i požadavky na určité kompenzace ve prospěch místních komunit, které cítí vznik velkých zařízení jako určitou perspektivní zátěž, i když si předem výsledné fungování těžko dovedou představit. Na druhé straně přináší vznik takového zařízení do území velké investiční prostředky - u velkého nákupního centra řádově miliardové. Velká potřeba pracovních sil a služeb je pro okrajové části měst, resp. blízká sídliště nepochybně zajímavá, především však pro ženy. Častý argument o vlivu na místní drobné podnikání je oponován tím, že tato zařízení jsou schopna s drobnou konkurencí výhodně spolupracovat či ji přímo zaměstnat. Otázka vlivu těchto zařízení na celoměstské centrum, kterou lze také často slyšet, není v případě Prahy a jejího přetíženého centra na místě. Jiné to ale samozřejmě může být u měst menších.

Území v prostoru Letňany - Západ je jednou ze čtyř lokalit určených územním

plánem Prahy pro vybudování velkého nákupního centra. Dopravně je území dobře dostupné - leží bezprostředně u křižování jedné z radiálních rychlostních komunikací (Liberecká - D8) a tzv. průmyslového polo-okruhu. Území je obklopeno velkými obytnými soubory severní trasy (sídlíště Letňany, Prosek) a bylo nezastavěné, i když s řadou významných podzemních tras inženýrských sítí. Celková urbanistická koncepce, kterou bylo třeba připravit, se v první fázi týkala více než 340 hektarů území, v jehož jádru leží na ploše cca 22 ha území samotného nákupního centra. Několik fází urbanistické studie celého území se zpracovávalo pro útvar rozvoje hlav. města Prahy, v poslední fázi pak za prostředky investora, což je možnost daná samotným stavebním zákonem. Koncepční územně plánovací představy města byly od začátku jasně formulovány a v souladu s hledisky místní samosprávy. K tomuto souladu se dospělo na základě oboustranně otevřeného přístupu a stálé spolupráce a informovanosti. Je ale třeba říci, že ze strany samosprávy byl zde zcela mimořádný zájem o celý plánovací proces a o spolupráci jak s orgány města, tak s potencionálními skupinami investorů. Byl zde dokonce učiněn pokus o organizaci společného postupu vlastníků pozemků už před zpracováním územního řešení.

Pro zajímavost uvádíme časový průběh plánovací přípravy území. V lednu 1994 byly zpracovány průzkumy a rozborů a studie základních principů rozvoje území. Urba-

nistická studie ve dvou variantách byla odevzdána v dubnu 1996 a následně byla také projednána. V té době už probíhala jednání řady investorů o vstupu do území. Na jaře 1997 se objevuje majoritní vlastník pozemků a v červnu se dopracovává upravené řešení urbanistické studie, které je pak projednáno a v lednu 1998 je tzv. stabilizováno formou změny územního plánu. První územní rozhodnutí na přeložky sítí bylo vydáno v květnu 1998, územní rozhodnutí na první etapu výstavby se očekává letos na podzim. Protože jsme se (autoři tohoto článku) podíleli od začátku na urbanistické a plánovací přípravě území, dovolujeme si podělit se o určitou zkušenost z celého procesu. Spíše než souvislý popis řešení si dovolujeme zmínit vybrané okruhy problematiky, které považujeme za zajímavé.

Problematika majetková: Získat přístup ke všem potřebným pozemkům představuje nesmírně složitý proces, velké finanční prostředky a dobré právníky. Kromě velkého množství individuálních vlastníků, jejichž zájmy mohou být různé, jsou i dnes pozemky s řadou nevyjasněných vztahů (jako např. neuzavřené restituice), které jsou dlouhodobě nepřístupné. Komplikace přináší i převody a výměny pozemků ve vlastnictví města a městských částí, pozemkového fondu atd. Je samozřejmě nepřijemné, když je třeba koncepční řešení území ve fázi realizace přizpůsobovat realitě pozemkových vztahů. Kromě samotných pozemků pro výstavbu objektů se jedná také o povolení přístupu na pozemky při výstavbě inženýrských sítí mimo samotné území (např. kabelové přívody v délce několika kilometrů). Problémem byl také tlak majitelů okolních pozemků, na kterých by měla být dle představ územního plánu převážně zeleň. Mechanismus ani legislativa na vytvoření jakési pozemkové banky u velkých rozvojových území (kde by byli zohledněni všichni majitelé v území bez ohledu na to, jakou budoucí funkci budou jejich pozemky mít) zatím u nás neexistuje.

Problematika dopravní se odvíjí v první řadě od možnosti dobrého napojení nákupního centra na systém celoměstských komunikací, což je v případě Letňan velmi příznivé. Předpokládá se, že většina návštěvníků sem přijede vlastním autem, nicméně podíl MHD u takových zařízení může být až 30 %. Kromě obsluhy obchodních zařízení bude třeba v území založit výhledovou komunikační osnovu pro ostatní plochy, které se budou zastavovat postupně. Co se týká parkovacích ploch, setkali jsme se s požá-

vkem investora na zhruba dvojnásobný počet parkovišť proti v Praze požadovaným číslům, tj. 1 auto na 10 m² prodejní plochy (proti obvykle požadovaným 20 m²). Je otázkou, zda při dodržení požadavků na podíl zeleně a přijatelné emisní zátěži lze toto číslo oponovat. I když jsou plochy parkovišť navrhovány pro špičky návštěvnosti - např. předvánoční nákupy, filozofie prodejce vychází z toho, že stačí, aby návštěvník jednou dobře nezaparkoval a vícekrát se už nevrátil. Na příkladu Letňan je další zajímavá zkušenost, že stávající široká komunikace podél sídliště, doslova se nabízející pro obsluhu rozvojových ploch, byla předem z obsluhy nákupního centra vyloučena, protože by zvýšená doprava na ní rušila samotné sídliště. Tento požadavek místních orgánů byl od začátku podmínkou a byl v řešení plně respektován.

Problematika urbanistická: Původní urbanistické představy byly vytvářeny bez konkrétního investora a měly velké ambice co se týká kvality urbanistického řešení a prostředí. Když se pak konkrétní investoři začali objevovat (a byla jich celá řada než nastoupil ten konečný), byl plánovací proces (zpracovávání variant urbanistické studie) jakýmsi velmi ostrým dialogem mezi zájmy resp. řešením investora a řešením zohledňujícím celkovou urbanistickou koncepci území. V případě Letňan to snad nejlépe vystihuje formulace jednoho ze zástupců strany místní samosprávy, že "vedle obytného gheta sídliště nechceme mít další ghetto nákupního centra". Výsledkem zakomponovaným dnes do územního plánu je polyfunkční struktura s velkým nákupním centrem ve svém těžišti, reagující na urbanistické vazby na sídliště Letňany i na širší okolí. V celém řešeném území je výrazný podíl bydlení a smíšených funkcí, které vytvářejí urbanizovaný okraj zástavby ze severu i z jihu.

Problematika architektonicko-provozní představuje v případě velkého nákupního centra značné specifikum, se kterým mají domácí projektanti vesměs zkušenosti velmi omezené. V našem případě si investor přivedl vlastní projektovou firmu s bohatou realizační zkušeností na tomto poli, se kterou jsme spolupracovali na celkovém urbanistickém řešení a dnes ve spolupráci s dalším českým partnerem pracuje na realizační fázi projektu. Jedním z cílů, jak přilákat zákazníky, je dle investora také celková kvalita prostředí, včetně zeleně a parkových úprav. Zkušenost na tomto poli je také jedním z důvodů, proč si investor příslušného pro-

jektanta zvolí. V případě Letňan je kapacita všech obchodních zařízení cca 60 000 m² prodejní plochy. První etapu představuje hypermarket firmy TESCO v jižní části dispozice o ploše cca 14 000 m² s dalšími přidruženými zařízeními, na který naváže hlavní hmota nákupního centra s pasáží. Zařízení volného času a rekreace jsou pak situovány mezi hmotou centra a parkem podél sídliště s nástupy z obou stran.

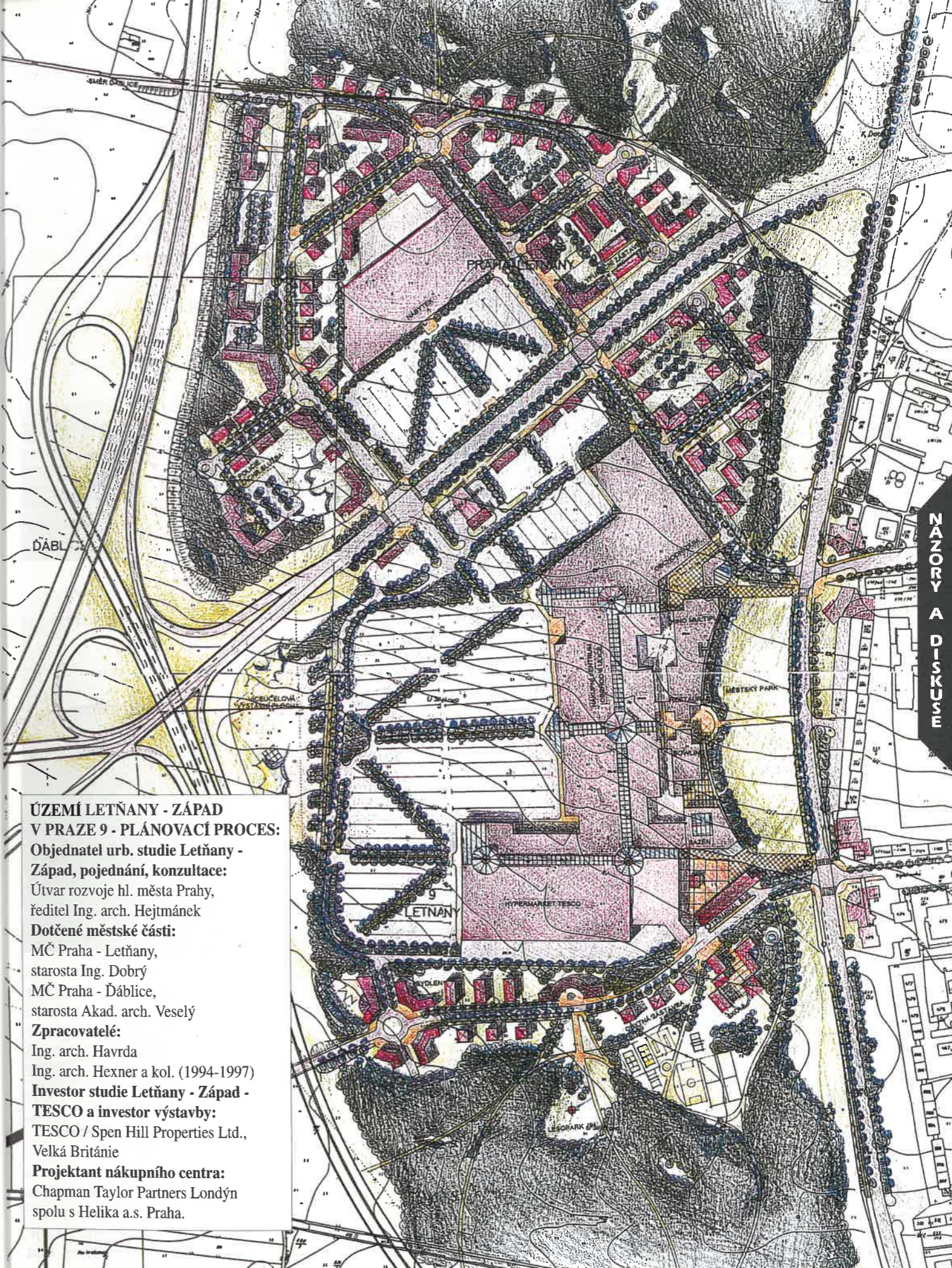
Problematika politická je v tomto případě soustředěna na vztahy k místním komunitám reprezentovaným zastupitelstvy dotčených městských částí. Zastupitelstvo městské části Letňany, kterého se rozvoj území týká bezprostředně, mělo od počátku procesu územní přípravy jasné stanovisko. To spočívalo v podmíněném souhlasu s rozvojem velkého nákupního centra, pokud bude investor ochoten kompenzovat budoucí zvýšenou zátěž území výstavbou zařízení prospěšného především pro místní komunitu - v našem případě plaveckého bazénu. Dohoda na tomto poli je dnes oboustranným závazkem, který přináší prospěch a určitou jistotu oběma stranám.

Doc. Ing. arch. Milan Hexner, CSc.

Projektční sdružení H+H

Ing. arch. Tomáš Havrda

Projektční sdružení H+H



**ÚZEMÍ LETŇANY - ZÁPAD
V PRAZE 9 - PLÁNOVACÍ PROCES:**

Objednatel urb. studie Letňany -

Západ, pojednání, konzultace:

Útvar rozvoje hl. města Prahy,

ředitel Ing. arch. Hejtmánek

Dotčené městské části:

MČ Praha - Letňany,

starosta Ing. Dobrý

MČ Praha - Ďáblice,

starosta Akad. arch. Veselý

Zpracovatelé:

Ing. arch. Havrda

Ing. arch. Hexner a kol. (1994-1997)

Investor studie Letňany - Západ -

TESCO a investor výstavby:

TESCO / Spen Hill Properties Ltd.,

Velká Británie

Projektant nákupního centra:

Chapman Taylor Partners Londýn

spolu s Helika a.s. Praha.

Tesco Stores CR a.s. & Spen Hill Properties Ltd
URBANISTICKÁ STUDIE LETŇANY - ZÁPAD / TESCO
Chapman Taylor Partners & Havrda + Hexner a kol.
červen 1997

STUDIE ZÁSTAVBY