MODRANSKÝ CUKROVAR

modřanský

.cukrovar

”

Jednoho dne otevřeš oči, a zahrádka bude zelená, vysoká tráva se bude třpytit rosou a v houští růžových korunek budou vyhlížet nabobtnalá, brunátná poupata; a stromy zestarají, budou rozložité a temné, těžkých korun a plné trouchnivé vůně ve vlhkém stínu.

“

1929: Karel Čapek, Zahradníkův rok

náměstí
služby
parky
byty
voda
=
nová městská čtvrť

Městská čtvrť, kde všemi směry proudí život, nahrazuje starý nevyužívaný brownfield po bývalém Modřanském cukrovaru.

První modrozelená čtvrť vzniká podle návrhu architektů z renomovaného studia Chybík + Krištof Architects & Urban Designers. Vytvoří zde téměř 800 nových domovů připravených v souladu s certifikací udržitelného stavění BREEAM.

Dominantou celé čtvrti je prostorné náměstí osázené platany a dřezovci, lemované bistry, obchůdky a kavárnami. K životu ho budí čilý ruch místních, kteří se přes osvěžující opar vodních trysek dostávají do přilehlého parku, a potom dál, k řece.

Všudypřítomná řeka je tu na dohled z oken nových domácností, z náměstí i přilehlého amfiteátru. Nad tím vším se tyčí památný cukrovarský komín, který z výšky shlíží na tři živoucí rovnoběžky – řeku, cyklostezku a železnici.

.architektura

historie
nové subcentrum
nová městská čtvrť
kvalitní bydlení
=
koncept

Modřanský cukrovar byl v minulosti identifikačním bodem Modřan i veduty Prahy na jižním toku Vltavy. Na tu ve svém architektonickém návrhu navazují architekti ze studia Chybík + Krištof. Silueta gradující směrem do středu území vychází z původní vertikály filtrační věže, výrobní haly s mansardovou střechou a chladírenského komínu.

Městská struktura se plynule napojuje na dosavadní zástavbu a směrem k Vltavě se maximálně otevírá. Celé území tak disponuje výhledem na řeku nebo do přilehlé krajiny. Návrh zároveň důmyslně řeší prostupnost územím – tak, aby co nejlépe umožňoval přirozený pohyb lidí ke všem důležitým bodům nové čtvrti.

Podstatnou součástí návrhu je také modrozelená infrastruktura. Patří k ní úsporné hospodaření se splaškovou a dešťovou vodou, energeticky úsporná řešení a podpora biodiverzity. V evropském kontextu jde o ojedinělý projekt zaměřený na udržitelnost, inovace a dobré sousedské vztahy.

„

Poblíž dochovaného komínu jsme vytvořili nové centrum, které definují tři objekty inspirované originálním cukrovarem – dvojice výrobních hal a filtrovna. Silueta připomíná původní zástavbu a historický odkaz místa, slouží jako orientační bod z dálkových pohledů a vytváří přirozené náměstí pro celou oblast včetně sousední Čechovy čtvrti.

“

Ondřej Chybík & Michal Krištof
architekti projektu
Chybik + Kristof Architects & Urban Designers

.domov

pracovní skupina
plánovací setkání
společné zadání
architektonická soutěž
=
proces návrhu

Vzhledem k velikosti území a jeho přímé návaznosti na městskou část Modřany má nová urbanizace značný vliv na stávající život. Proto dřív, než architekt namaloval první čáru, vznikla z iniciativy Skanska pestrá plánovací skupina. Zasedli v ní jak zástupci městské části, modřanských spolků, místní farnosti a aktivních občanů, tak i odborníci z řad Skanska a Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Z palety názorů vytvořila skupina v průběhu řady jednání a participačních workshopů zadání pro architektonickou soutěž. Během ní byly vypracovány čtyři návrhy reagující na participační podněty.

Výsledný návrh studia Chybík+Krištof si kladl za cíl vytvořit z původního brownfieldu Modřanského cukrovaru novou, funkčně pestrou městskou čtvrť. Návrh zároveň využívá potenciál pro vytvoření nového subcentra Modřan, živého nábřeží a široké škály aktivit kolem něj.

Od ukončení participativního procesu je na pozemku určeném k výstavbě dočasné komunitní centrum Cukrkandl, které spojuje Modřanské formou zábavy, sportu a kultury.

.participace

Sushi
Corner

.amfiteátr

„Čerpáme z minulosti, ale nejdeme proti proudu času. Lokalita vybízí k výstavbě moderní, udržitelné čtvrti, která sem vrátí život. Zároveň ale dovoluje přirozeně navázat na místní historii a zachovat řadu původních prvků, tedy i dominantu v podobě cihlového komínu. Spolu s řekou si umí přitáhnout zaslouženou pozornost.“

Petr Dušta
senior manažer projektu
Skanska Reality

hospodaření s vodou
zelená energie
minimalizace uhlíkové stopy
=
první modrozelená čtvrť

.voda

Odtékající voda z každého koupelnového kohoutku, z každé sprchy a napuštěné vany – tedy tzv. **voda šedá** – je inovativní technologií přečištěna a následně využita ke splachování toalet. Stejně efektivně jako voda pitná dokáže tato recyklovaná voda vyprat i prádlo v pračce. Na pohled rozdíl mezi pitnou a přečištěnou šedou vodou nepoznáte. Jasně patrný je ale rozdíl v úspoře vody pitné – **a to až 31 %.**

Přiškrcené koupelnové armatury regulují sílu toku pitné vody. **Až o 14 %.**

Každá kapka deště musí být zužitkována. **Zasákne se.** Osvěží vzduch svým výparem. Ze střechy odtéká do jedné z 19 **nádrží na dešťovou vodu** a pak zalije komunitní záhony. Potěší oko kolemjdoucího. Když málo prší, o zálivku se postará užitková voda **ze studny.**

Vodní prvky zlepšují mikroklima náměstí. Srážková voda je důmyslně vedena až k zeleni, prostor osvěžují **mlžidla** a nízké stříky.

. zeleň

Střechy jsou tu zelené. Rostou, kvetou, v létě ochladí prostor pod sebou, v zimě ho příjemně zateplí. Jejich síla dokáže zadržet až 35 litrů vody na jeden metr čtvereční.

Zeleň tvoří maximální plochu **parku,** spolu s minimem zpevněných ploch, vyjma důležitých pěších tras. Důležitost hlavní trasy je podpořena i materiály – mlatovou cestičku doprovází žulová přídlažba.

Lípa, javor, olše, jasan. **Stromy.** Stojí v první linii boje s uhlíkem. Nově vysazené stromy v projektu za svůj životní cyklus absorbují až **1000 tun CO_2.** Pod nimi se činí břečťan, tavolník, korunatka, kolkvície, meruzalka.

Louka. Obhospodařuje ji hmyz, který obývá místní broukoviště vedle kamenných zídek pro ještěrky, hnízd pro čmeláky, vrbiček pro včely, budek pro rorýse a další ptactvo. Bez hmyzu, ptáků a drobných živočichů bude život chudý.

. energie

1 144 m² solárních panelů čerpá ze slunce energii, která zde předehřívá teplou vodu do kotlů. Ušetří tak **650 MWh** neobnovitelné elektřiny ročně.

Tepelná obálka zároveň šetří energii nezbytnou na vytápění a řadí domy do kategorie **PENB B.** Přehřívání bytu naopak brání **exteriérové žaluzie.** Díky **rekuperační jednotce** tu vždy proudí čerstvý vzduch.

Každá kWh, která se zde spotřebuje, by měla pocházet z udržitelných zdrojů. Postarají se o to prověření dodavatelé **nefosilní** elektřiny.

.cirkularita

Koloběh života tu demonstrují **kompostéry** u komunitních zahrad. Třídit (nejen) bio odpad z domácností je tu ale možné i přímo v suterénu každého domu.

Koloběh materiálů začíná **rebetongem.** Beton z recyklovaného kameniva šetří přírodní kámen a redukuje skládkování stavební suti. Zastoupen je tu v základech, nenosných příčkách, i jako výrazný designový prvek ve veřejném prostoru. A pak je tu **recyklovaný plast.** Podobný příběh, jen jiný aktér v hlavní roli.

Kolo. Po návratu z přilehlé cyklostezky parkujte u **cyklostojanů.** Ve veřejném prostoru auta téměř nepotkáte. Místní obyvatelé parkují v podzemních garážích, a každé třetí auto tu díky přípravě na elektronabíječku může být **elektromobil.**

.komunita

Komunitní terasa s útulnou na střeše. Pro nejbližší sousedy.

Komunitní **záhony** na bylinky, zeleninu, pro radost.

Hřiště pro malé v každém vnitrobloku. Pro větší a dospělé jsou hřiště v parku.

Amfiteátr Cukrkandl. Místo pro sousedská setkání, farmářské trhy, kulturní vystoupení. Sídlí poblíž náměstí a vyhlíží Vltavu a za ní Radotínsko-Chuchelský háj.

Živé náměstí. Nové subcentrum města lemují kavárny, restaurace, obchůdky. Jsou tu pro místní, Modřanské, i návštěvníky z dálek.

OFFEE
.cukrovar

„Modřanský cukrovar bude především místem pro lidi. S náměstím, kde si můžete dát dobrou kávu, s obchody i kulturním centrem. S dostatkem prostoru pro sousedská setkávání v rámci vnitrobloků a společných teras. Součástí projektu je také revitalizace nábřeží. Přibudou zde nové elementy jako schody k vodě, pobytové louky či gril pointy.“

Martina Suchánková
vedoucí projektu
Skanska Reality

.nábřeží

.bydlení

Primární funkcí projektu je komfortní rezidenční bydlení s dostatečnou nabídkou obchodní a veřejné vybavenosti. V parteru domů proto do budoucna najdeme obchody, bistra a kavárny, pivovar, mateřskou školku nebo loděnici pro vodáky. Cílem architektů Chybík + Krištof bylo vytvořit živý a funkční prostor, ve kterém bude radost trávit čas v týdnu i o víkendu. Tomu odpovídá skladba malometrážních, středních i velkých bytů, které tu najdeme v pestré kombinaci od 1+kk po 5+kk. Většina z nich nabízí výhled na řeku, krajinu či park.

Díky svažitému terénu jsou hmoty jednotlivých budov odstupňované a směrem k řece se snižují. Tento model vytváří velkorysé soukromé i sdílené terasy, které jsou do velké míry zazeleňované tak, aby se do nich dalo vstoupit jako do zelené oázy přímo z interiéru. Bydlení na místě bývalého Modřanského cukrovaru je ideální především pro rodiny. Komunitní pospolitost podporuje i malý počet bytů na patře. Ubývá tím anonymita a vzniká příjemné sousedské prostředí.

něco navíc
něco jen pro mě
něco pro všechny
=
benefity bydlení

. základní informace

Modřanský cukrovar
6 etap
téměř 800 nových domovů
5000 m² obchodů, restaurací a služeb
1 nová mateřská škola

1. etapa:
2 bloky: A, B
112 nových domovů
dispozice 1 kk – 5 kk
7 střešních zahrad
2 prémiové mezonety
7 komerčních jednotek

. výhledy

Ten největší benefit v Modřanech vytvořila sama příroda – výhled na líně tekoucí řeku lemovanou stromy neomrzí. Vychutnat si ho naplno umožňují okna se sníženými parapety, orientace bytů a svažování výšky domů směrem k řece.

. venkovní prostory

V Modřanském cukrovaru má každý svůj kousek soukromí i venku – elegantní lodžii, otevřený balkon nebo velkorysou terasu. Balkony předsazené o celé 2 metry překvapí svou prostorností. Sedm privátních teras tvoří tzv. ready-made střešní zahrady – s již osázenými záhony a přípravou na soukromou vířivku. Zelená oáza na střeše velkoměsta.

. úložné prostory

Místa není nikdy dost. Ve všech bytech proto své místo najde praktická komora. Některé předzahrádky ukrývají vlastní sklad k uložení zahradnických potřeb. Na kreativní nápady je v čele lodžie připravena nika – výklenek jako stvořený pro úložný box, zavěšení kola nebo vertikální zahrady.

. home office

Životní styl se proměňuje a z domova se pro mnohé stává i místo na práci. V každém bytě je proto navržen prostor vhodný pro home office – pracovní kout, kam se pohodlně vejde stůl a zapojí počítač.

. podzemní garáže

Modřanský cukrovar je čtvrť téměř bez aut. Doprava svedená do podzemí zajišťuje komfort přímého vstupu z garáží do domu, ale především bezpečné prostředí pro dětské hry a pobyt v parcích a u domů. Součástí garáží jsou také praktická kolárna a myčka kol, kočárků a zablácených psích tlapek.

. prémiové provedení

Kvalita je samozřejmostí, pro výjimečnost je ale třeba jít ještě o kousek dál – vyšší dveře, a naopak snížené parapety, prémiové zařizovací předměty, luxusní dřevěné podlahy a certifikované materiály. To vše posouvá dojem z bydlení do nové úrovně. Nejvyšší podlaží domů se honosí až o 40 cm vyšší světlou výškou. V místech s nejlepším výhledem se skrývá výjimečné bydlení v podobě mezonetů.

. obytné vnitrobloky

Uspořádání domů do bloků dává vzniknout poloveřejnému prostoru v jejich nitru. Vnitroblok se tak stává bezpečným místem pro dětská dobrodružství nebo sousedská setkání. Najdeme tu kupříkladu stínící přístřešek, pítko na osvěžení, pískoviště i vlastní komunitní záhony k pěstování bylinek a čerstvé zeleniny.

. sdílená střešní terasa

Místo pro rodinnou oslavu, která už se nevejde do bytu. Místo pro náhodná i plánovaná setkání se sousedy. Místo pro pozorování noční oblohy zrcadlící se v řece. Tím vším se může stát společná střešní terasa. Zčásti už zabydlená zelení, zčásti zakrytá útulnou – přístřeškem, který poskytuje stín a zázemí. Možností využití je celá řada, benefitem je ale pro každého.

. terasy

NÁDRAŽÍ MODŘANY
LEDŇÁČEK
401 306

.proud to be z Modřan

Podle lidových pověstí dostaly Modřany své jméno po modře kvetoucí lužní květině. Podle historiků za ním stojí spíše socha Morany, která zde stávala na pohanském pohřebišti. Jisté je, že ze zemědělské vísky na jižním okraji Prahy se v průběhu 19. století Modřany proměnily ve významné průmyslové centrum. Ústředním prvkem tu vždy byla řeka, důležitá dopravní tepna. Právě na jejím břehu byl v roce 1861 založen cukrovar, který zde plnil zásadní roli následujících 140 let. Historickou připomínkou dodnes zůstává jeho komín, ale také cukrová homole ve znaku městské části.

Součástí Prahy jsou Modřany již od roku 1968, dnes v této čtvrti žije kolem 30 tisíc obyvatel a jejich počet dále narůstá. Modřany patří k oblíbeným rezidenčním čtvrtím s velkým rozvojovým potenciálem a výbornou dopravní dostupností tramvají, autobusem nebo přímým vlakovým spojením.

S
ZŠ
T. G. Masaryka
Modřany
ZŠ + MŠ
K Dolům
Gen. Šišky
Jižní spojka
← 6 min.
Modřanská
Nádraží Modřany
Lahovičky

Čechova čtvrť
K Vystrkovu
Cukrovar Modřany
Pražský okruh
15 min.
Komořany
Komořanská
modřanský
.cukrovar
Vltava
IPR
PRAHA
www.geoportalpraha.cz

Kultura bydlení

Za více než 20 let svého působení na českém rezidenčním trhu připravila Skanska již tisíce nových domovů v Praze i okolí. Řada z nich se pyšní architektonickými oceněními i udržitelnými certifikáty, prokazující jejich kvality. Právě důraz na environmentální a společenskou odpovědnost je společným znakem projektů Skanska.

Projekty navrhujeme i realizujeme **s respektem ke zdrojům,** abychom minimalizovali zatížení životního prostředí během výstavby i mnohaletého provozu budov. Naším průvodcem na cestě za co nejudržitelnějším projektem je mezinárodní certifikace BREEAM.

Dbáme na to, aby naše projekty vznikaly v souladu s okolím, **s respektem k lokalitě.** Diskutujeme nejen se zástupci městské části, ale i našimi sousedy, kteří nejlépe vědí, co v daném místě chybí.

Vedle života v bytě musí nové rezidenční areály umožňovat i rozmanitý **život mezi budovami.** Klademe proto důraz nejen na pohodlí domů, ale i jejich okolí, ve kterém mohou noví obyvatelé i starousedlíci trávit svůj volný čas.

Tyto přístupy pak spolu s promyšlenými dispozicemi, kvalitními materiály a vyššími standardy provedení přináší svým majitelům a sousedům **trvalou hodnotu** jejich domova.

Jen při dodržování všech těchto našich zásad pak pro naše klienty tvoříme tu správnou kulturu bydlení.

.Skanska Home Center

Skanska Home Center se nachází v kancelářské budově Corso Court v Karlíně. Moderní showroom najdete jen několik minut chůze od stanice metra B „Křižíkova". Pod jednou střechou zde můžete projednat vše, co souvisí s novým bydlením – od prvního kontaktu s realitním makléřem a hypotečním poradcem, přes jednání týkající se dispozičních úprav a změn vybavení nového domova, až po konzultace bytového designéra.

Svůj budoucí domov v areálu Modřanského cukrovaru si můžete alespoň virtuálně projít již nyní. Ve Skanska Home Center si **ve virtuální realitě** projdete okolí domů i jednotlivé místnosti vybraných bytů. Užijete si první výhledy z okna svého bytu, prohlédnete zařízení koupelen a snadno porovnáte nabízené dekory podlah, dveří, dlažby a obkladů. Pár kliků a hned je jasné, jaké vybavení na vás v novém domově bude čekat.

Všechny uvedené informace jsou nezávazné a mají pouze informativní charakter.

.cukrovar

modranskycukrovar.cz

MODRANSKÝ CUKROVAR