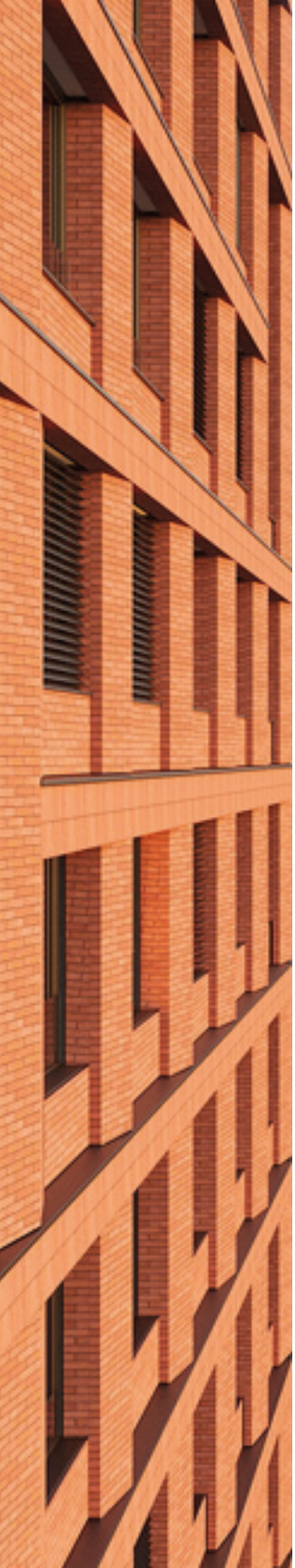


.cukrovarnické náměstí

modřanský
.cukrovar

3

Žijte naplno.
Žijte v Modřanech.

.gastro, art & komunita

„Modřanský cukrovar je dnes už zavedená rezidenční čtvrť, kde Cukrovarnické náměstí, díky své promyšlené kompozici a historickým odkazům, vytvoří novou dominantu Modřan. Budujeme ho pro lidi, kteří hledají klidnější životní styl, ale zároveň chtějí mít po ruce vše potřebné – kavárny, restaurace, obchody, tržiště a sportovní aktivity, a hlavně být blízko vody. Všechny tyto prvky se zde stanou součástí jejich domova a okolí, přičemž zkombinují estetiku, udržitelnost a moderní technologie, vše inspirované našimi zkušenostmi ze zahraničí.“

Petr Dušta
senior manažer projektu
Skanska Residential

historie
koncepce
budoucnost

800 nových domovů místo brownfieldu

Místo abychom stavěli na zelené louce, výstavbou na brownfieldu vracíme život do osvědčeného, avšak zapomenutého a nevyužívaného prostoru. V minulosti byl totiž cukrovar hlavním identifikačním bodem Modřan, a nyní zde vznikne místo, kde život proudí všemi směry, kde se obyvatelé cítí příjemně a skutečně doma. První modrozelená čtvrť s mimořádně hospodárným bydlením bude v evropském kontextu ojedinělým rezidenčním projektem se zaměřením na udržitelnost, inovace a dobré sousedské vztahy. Uprostřed celého areálu najdeme stylové náměstí osázené dřezovci, lemované bistry, obchůdky a kavárnami.

Koncepce městské struktury plynule navazuje na dosavadní zástavbu a směrem k Vltavě se maximálně otevírá. Celé území disponuje výhledem na řeku nebo do přilehlé krajiny. Projekt Modřanského cukrovaru zároveň důmyslně řeší i prostupnost areálu tak, aby umožňoval přirozený pohyb lidí po nové čtvrti. V budoucnu je v plánu revitalizace nábřeží, kde mají vzniknout schody k vodě, pobytové louky či gril pointy. Nad tím vším se tyčí dochovaný komín původního cukrovaru, který se má stát veřejně přístupnou rozhlednou, z výšky shlížející na tři živoucí rovnoběžky – řeku, cyklostezku a železnici.

participace veřejnost umění

O podobě projektu spolurozhodli Modřanští

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 ze 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.

V rámci soutěže byly vypracovány čtyři návrhy reagující na participační podněty. Vítězný návrh studia CHYBIK + KRISTOF tak prakticky vznikal na zakázku veřejnosti – s cílem vytvořit z původního brownfieldu modřanského cukrovaru novou, funkčně pestrou dominantu celé městské části.

Architektura podle CHYBIK + KRISTOF

Roli generálního architekta zastává prestižní architektonické studio, které založili Ondřej Chybík a Michal Krištof. S pobočkami v Praze, Brně a Bratislavě se zaměřují na inovativní a udržitelné projekty od interiérů až po rozsáhlé urbanistické celky. K jejich doposud nejvýznamnějším realizacím patří modulární Pavilon České republiky na Expo 2015 v Miláně, Vinařství Lahofer v Dobšicích a obnova Mendelova skleníku v Brně. Jejich tvorbu charakterizuje citlivé propojení moderní architektury s kontextem místa. Studio pravidelně získává uznání na české i mezinárodní scéně, včetně prestižního ocenění Design Vanguard 2019, které je řadí mezi nejlepší mladá architektonická studia světa. Jako první Češi byli oceněni za svůj inovativní přístup k architektuře a urbanismu a porota je po právu zařadila mezi „budoucí lídry architektury“.

.umění i na hraní

Do umělecké soutěže ART.cukrovar přihlásilo celkem 68 umělců, designérů a architektů 122 návrhů, z nichž odborná porota vybrala pro Modřanský cukrovar ty nejlepší. Jejich společným libretem jsou udržitelnost, komunita a historie a jejich cílem je podpořit dobrou náladu příchozích, rozvíjet dětskou fantazii, zpestřit zážitek z procházky a také navázat na tradici sochařské výzdoby průmyslových Modřan.

Cukrouš zvýrazňuje důležitý aspekt rezidenční čtvrti Modřanský cukrovar – blízkost přírody. Jde o konkrétněji neurčené zvíře, spletené z kovových prutů ve tvaru větvoví, o živočicha a rostlinu zároveň. Živá příroda se promítá přímo do jeho DNA tím, že se popínavé rostliny využívají jako srst, která ho časem pokryje. Bude díky nim živý, proměnlivý v čase a bude stárnout společně s lidmi, kteří zde budou žít.

Skupina větrných kinetických soch doplní zelenomodrou koncepci celého projektu a přispěje k atmosféře relaxace. Umístěním v klidové zóně otevřené k Vltavě, a tedy v místech dostatečného proudění vzduchu potřebného pro jejich rozpohybování, nabídnou větrníky vzrušující ukázku fyzikálních zákonitostí.

Lev, co hlídá řepu je inspirovaný ochrannou známkou, kterou používal původní cukrovar. Kombinace s cukrovou řepou připomíná významnou minulost místa spjatou s průmyslovou érou. Jasnou a jednoduchou hrou znaků tento vodní prvek podpoří atmosféru náměstí.

Archeologické hřiště umožňuje malým badatelům a archeologům objevit minulou podobu cukrovaru. Ten je schovaný pod povrchem pískoviště a stává se prvkem hry dětí, které si ho umisťují do svého světa a paměti. Díky tomu bude starý cukrovar i modřanská historie žít dál.

.chill out zóna pod komínem

komfort & výhled
gastro & art
fit & relax

Nová etapa života v Modřanech je tady

Bez náměstí není město. To platí už od dob starověkého Řecka, kdy se veřejný život odehrával na shromaždištích zvaných agora. Byla to místa, kde se konaly trhy, bohoslužby, vojenská cvičení. Byla to místa, kde se vyhlašovala rozhodnutí panovníka, kde se psaly dějiny. Kde se žilo.

Moderní piazza Cukrovarnické náměstí, která vznikne spolu s novou etapou Modřanského cukrovaru, se stejně tak stane novým centrem této části Modřan, živým srdcem čtvrti. Na rozloze 3 700 m² vysadíme desítky stromů a přidáme umělecké dílo v podobě vodního prvku Lev, co hlídá řepu. Občanskou vybavenost rozšíří komerční jednotky o celkové rozloze 1 500 m², rozmístěné v rámci celého parteru. Ze čtrnácti jednotek jich je pět navržených jako gastroprovoz, a novou adresu zde najdou kavárny nebo restaurace. K tomu sedm specializovaných prodejen, které doplní relaxační centrum a lékárna.

Modřanský cukrovar je místem především pro lidi, a tedy téměř bez aut. Pro ta jsou tady podzemní garáže, ve veřejném prostoru naopak čeká cyklosharing a cyklostojany. Od nich může člověk pokračovat třeba do kavárny nebo na některou z mnoha laviček, ale také se může vydat k řece za západem slunce nebo sportovním zážitkem – v prostorách nové moderní loděnice totiž získají zázemí rychlostní kanoisté.

Při pohledu od řeky nejlépe vynikne celé nové panorama, protože náměstí samozřejmě nelze oddělit od staveb, které vyznačují jeho prostor. A co teprve pohled na krásu nového náměstí rovnou z nárožního mezonetu nebo ze střešní zahrady na desetipatrové věži!

. elegantní pasáž mezi ulicí a náměstím

.amfiteátr

Součástí nové etapy je realizace open air pavilonu, který naváže na činnost komunitního prostoru Cukrkandl, kam lidé už roky přicházejí za koncerty, letním kinem nebo si jen vychutnat dobrou kávu. Projekt vychází z požadavků městské části a sestává ze tří provozů, které mohou fungovat dohromady i samostatně – tedy z venkovního krytého prostoru v podobě architektonicky výrazného amfiteátru, dále cykloservisu a veřejných toalet. Pavilon se stane místem sousedských setkávání, eventovou arénou, kde najdou prostor farmářské trhy i kulturní vystoupení jak pro obyvatele Modřan, tak i další návštěvníky.

.panoramata

Ten největší benefit vytvořila v Modřanech sama příroda – výhled na líně tekoucí řeku lemovanou stromy neomrzí. Vychutnat si ho naplno umožňují okna se sníženými parapety i promyšlená orientace bytů. Vrchol, a to rozhodně ne pouze pomyslný, představuje komín, který sousedí s centrálním náměstím a který se stane veřejně přístupnou rozhlednou, odkud bude ještě snazší si vybrat z místních možností vyžití.

.střechy plné zeleně

Střechy v Modřanském cukrovaru jsou zelené. Rostou, kvetou, v létě ochladí prostor pod sebou, v zimě ho příjemně zateplí. A zadrží až 35 litrů vody na m². K tomu nová etapa přidává střešní zahradu na nejvyšším z nových objektů, společnou pro všechny obyvatele této etapy. Na ty ve výšce 35 metrů nad městem čeká sedmnáct stromů a 100 m² záhonů, stejně jako trampolíny, lehátka, venkovní kuchyně a zázemí s WC.

.stromový mix

Stromy stojí v první linii boje o nižší uhlíkovou stopou. Ty nově vysazené v našem projektu za svůj životní cyklus absorbují až 1 000 tun CO_2. Na nové sousedy se těší:

- javor babyka
- javor Freemanův
- muchovník Lamarckův
- javor mléč
- javor ginnala
- bříza bělokorá
- dřezovec trojtrnný (toho bude nejvíce)
- platan javorolistý
- třešeň ptačí
- trnovník akát
- jilm (odr. Rebona)

.mobilita

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 na náměstí a u domů. Součástí garáží jsou také praktická kolárna a myčka kol, kočárků a zablácených psích tlapek. Připravovanou elektrickou nabíječku v garážích a venkovní rychlonabíječku ocení zvláště ti, kdo přijedou elektromobilem.

nadčasový mimořádný udržitelný

Modrozelená infrastruktura šetří přírodu i peněženku

Způsob výstavby celého Modřanského cukrovaru vychází z přísných požadavků BREEAM, mezinárodní certifikace environmentální, sociální a ekonomické udržitelnosti výstavby, přičemž nová etapa cílí na certifikaci BREEAM Excellent. Zachováváme i nadstandardní kvalitu zdravých a udržitelných materiálů s certifikáty EPD, FSC, PEFC nebo Cradle to Cradle Certified®.

Šetrný přístup má zároveň ekonomický přínos. Energii šetří fotovoltaická elektrárna na střechách, spotřebu plynu na předehřev teplé vody zase snižují fototermické panely. Ke snížení spotřeby energie na vytápění přispěje také centrální rekuperační jednotka. Ta v místnostech zajistí čerstvý vzduch, který předehřeje prostřednictvím odpadního tepla ve výměníku, a tak ušetří až 80 % tepelných ztrát běžně způsobených větráním. Oproti rekuperaci, která by byla jen v jednotlivých bytech, ta centrální nevyžaduje od rezidentů údržbu ani např. pravidelnou výměnu filtrů.

Efektivně se pracuje také s hospodařením s vodou. Např. dešťovku tady zadržují zelené střechy a v akumulačních nádržích se shromažďuje k zalévání veřejných i poloveřejných zelených ploch, což pomáhá zlepšovat lokální mikroklima. Celková spotřeba pitné vody se v kombinaci s úspornými armaturami a při využití dešťové a užitkové vody v Modřanském cukrovaru snižuje o 53 %, což znamená denní úsporu 59 litrů vody na obyvatele.

Vodu recyklovanou přímo v suterénu bytových domů v Modřanském cukrovaru můžete vedle splachování toalet využívat také pro praní v automatických pračkách, a to díky důkladnému přečištění šestifázovým systémem doplněným o technologii ultrafialového záření. V roce 2024 jsme si nezávislým výzkumem od VŠCHT ověřili, že praní v kvalitně přečištěné recyklované vodě, jakou používáme v Modřanském cukrovaru, je naprosto bezpečné a splňuje požadavky hygienické nezávadnosti, ochrany pračky i kvality prádla.

Nesmíme opomenout ani jiný důležitý stavební prvek hospodárnosti, kterým je recyklovaný beton rebetong. Ten ve Skanska vyrábíme ze stavební suti a nahrazujeme tak (v některých případech až ze 100 %) přírodní kamenivo. Celkově rebetongem nahradíme až 25 % betonu a díky tomu šetříme kamenivo, které by se jinak muselo těžit v lomu. Typicky odpadový materiál využíváme i pro nosné konstrukce domů a příměs recyklátu bude mít v nové etapě také fasáda parteru věží – její vývoj trval dva roky a má i výraznou estetickou funkci.

„

Modřanský cukrovar je jedinečný projekt, kde jsme si všichni od samého začátku navzájem slíbili, že budeme hledat řešení bez kompromisů. Vytvoříme prostředí, ve kterém se nejen dobře žije, ale které také bude v čase dospívat a zrát jako víno. Naším záměrem je vytvořit prostředí, na které bude pyšný nejen každý z obyvatel Modřanského cukrovaru, ale i každý Pražák, Čech a vůbec, každý, kdo jej navštíví. Protože veřejný prostor se prostě dá vytvořit tak, aby přinášel radost lidem a planetě Zemi ubližoval minimálně.

“

Ferdinand Leffler
zahradní architekt a zakladatel atelieru Flera, který stojí za výslednou podobou veřejných prostranství Modřanského cukrovaru

.cukrovarnické náměstí

red brick
white brick
mezonet

Ty nejlepší dispozice pro investici i nové bydlení

Na pražských náměstích se tradičně stavěly paláce, a i když se doba změnila, potřeba prémiového bydlení zůstává. Nová etapa Modřanského cukrovaru nabízí ideální kombinaci komfortního rezidenčního bydlení a občanské vybavenosti – centrální byty, kde nechybí soukromí ani komunitní pospolitost.

Pod dohledem prestižního architektonického studia CHYBIK + KRISTOF vyrostou spolu s Cukrovarnickým náměstím čtyři nové budovy, a to až do výšky deseti pater (v případě nejvyšší věže). Zatímco parter bude patřit komerci, různým obchodům či gastroprovozům, ve vyšších patrech najdeme hlavně malometrážní byty dispozic 1+kk až 3+kk.

Projekt je určen především pro vlastní bydlení, ale může být i vhodnou příležitostí pro investory a nájemní bydlení. Všechny byty v projektu nabízejí vysoký standard z pohledu použitých materiálů i vybavení. Drtivá většina bytů má lodžii nebo balkon, tedy svůj vlastní venkovní prostor, tři byty pak disponují terasou a přípravou pro vířivku a pergolu. V lodžiích je nika pro skříň.

S ohledem na moderní životní styl, kdy se z domova stává i místo pro práci, nechybí v žádném bytě prostor pro home office – navržený tak, aby se tam pohodlně vešel stůl se zapojeným počítačem. Vybrané byty mají navíc komoru.

Specialitou etapy je devět mezonetů s dispozicemi 3+kk a 4+kk. Pro ty nejnáročnější pak v projektu najdeme i čtveřici bytů 5+kk.

podlaha
standard
strop

Domov českých i světových značek

Na vysoký standard bytů v Modřanském cukrovaru jsme šli od podlahy. To znamená teplovodní podlahové vytápění s termostatem v každé místnosti, které zajistí rovnoměrné rozložení tepla a přispívá k vyššímu komfortu a energetické úspornosti vašeho domova. Architekti také navrhli kvalitní vinylové podlahy, jež se vyznačují odolností, dlouhou životností, zvukovým i tepelným komfortem a snadnou údržbou.

V koupelně bude podlaha z keramických dlaždic. Pokud jde o další vybavení koupelny a WC, český design břeclavské firmy Alca, odkud je ovládací tlačítko na WC a podomítkový modul, doplňují světové značky Kaldewei, Grohe, Huppe a Laufen. V závislosti na zvolené dispozici na vás čeká buď vana o rozměrech 1 700 na 750 mm, nebo sprchový kout až do velikosti 1 400 na 800 mm. Důležitým detailem je příprava na pračku, alternativně doplněná o přívod recyklované vody.

Pokračujme dál do bytu a otevřeme interiérové bezfalcové dveře, které mají stejně jako vstupní bezpečnostní dveře výšku nadstandardních 2 100 mm. Není bez zajímavosti, že pocházejí od jihlavského výrobce SAPELI, kde se truhlařině věnují přes 100 let.

Velká okna, kde výhledu ještě pomáhají snížené parapety, zatím můžeme nechat zavřená. Byty totiž mají centrální rekuperaci, která se postará o čerstvý vzduch v místnosti bez tepelných ztrát. Pro horké dny je v bytech v posledním patře zároveň příprava na klimatizaci. S výjimkou obytných místností ve standardu osazujeme byty také svítidly, konkrétně od českého výrobce Osmont, v modelu s LED zdrojem a z opálového skla.

Standardem je dnes i technologie Smart Home, kdy propojením různých domácích zařízení zvyšujeme úsporu energie a uživatelský komfort. Mezi prvky našich chytrých domácností patří inteligentní stínění, detektor úniku vody či odchodové tlačítko, díky kterému budete mít jistotu, že v průběhu vaší nepřítomnosti zbytečně neplýtváte energií.

Samozřejmostí je dálkové ovládání Smart Home přes telefon, tablet nebo centrální ovladač. Praktickým pomocníkem je chytrý videotelefon, který umožňuje otevírání vstupních dveří domu čipem, nastavení face ID nebo vytvoření individuálního přístupového QR kódu pro návštěvu.

.virtuální realita

Zveme vás do Skanska Home Center na virtuální prohlídku.
Díky VR se v projektu snadno zorientujete, prohlédnete si interiér, exteriér a vyzkoušíte si pohyb v prostoru. Můžete jednoduše filtrovat a porovnávat byty, zobrazit reálné výhledy a sledovat změny světla během dne, včetně pohybu slunce a tvorby stínů. To vám umožní lépe si představit atmosféru bytu v různých časech.

.nová komořanská

.základní informace

Modřanský cukrovar

6 etap

přibližně 800 nových domovů

5 000 m² obchodů, restaurací a služeb

3. etapa: **Cukrovarnické náměstí**

132 nových domovů

dispozice 1+kk – 5+kk

PENB – A

.nabídka bytů

1+kk: 26 bytů

2+kk: 54 bytů

3+kk: 39 bytů

3+kk mezonet: 1 byt

4+kk mezonet: 8 bytů

5+kk: 4 byty

Většina bytů disponuje balkonem nebo lodžií, vybrané byty mají terasu.

.smart home

Centrální řídicí systém

Ovládání žaluzií

Kouřové čidlo

Záplavové čidlo

Odchodové tlačítko

Topení

.moderní udržitelné technologie

Fotovoltaické panely slouží jako alternativní zdroj energie

Fototermické panely předehřívají vodu

Přečištěná voda z van, sprch a umyvadel (tzv. šedá voda) se využívá pro splachování WC i praní

Teplo z šedé vody také pomáhá předehřívat užitkovou vodu

Centrální rekuperace přivádí čerstvý vzduch očištěný od prachů a alergenů

Akumulační nádrže zadržují dešťovou vodu k dalšímu použití

Zelené střechy v létě chladí a v zimě brání úniku tepla

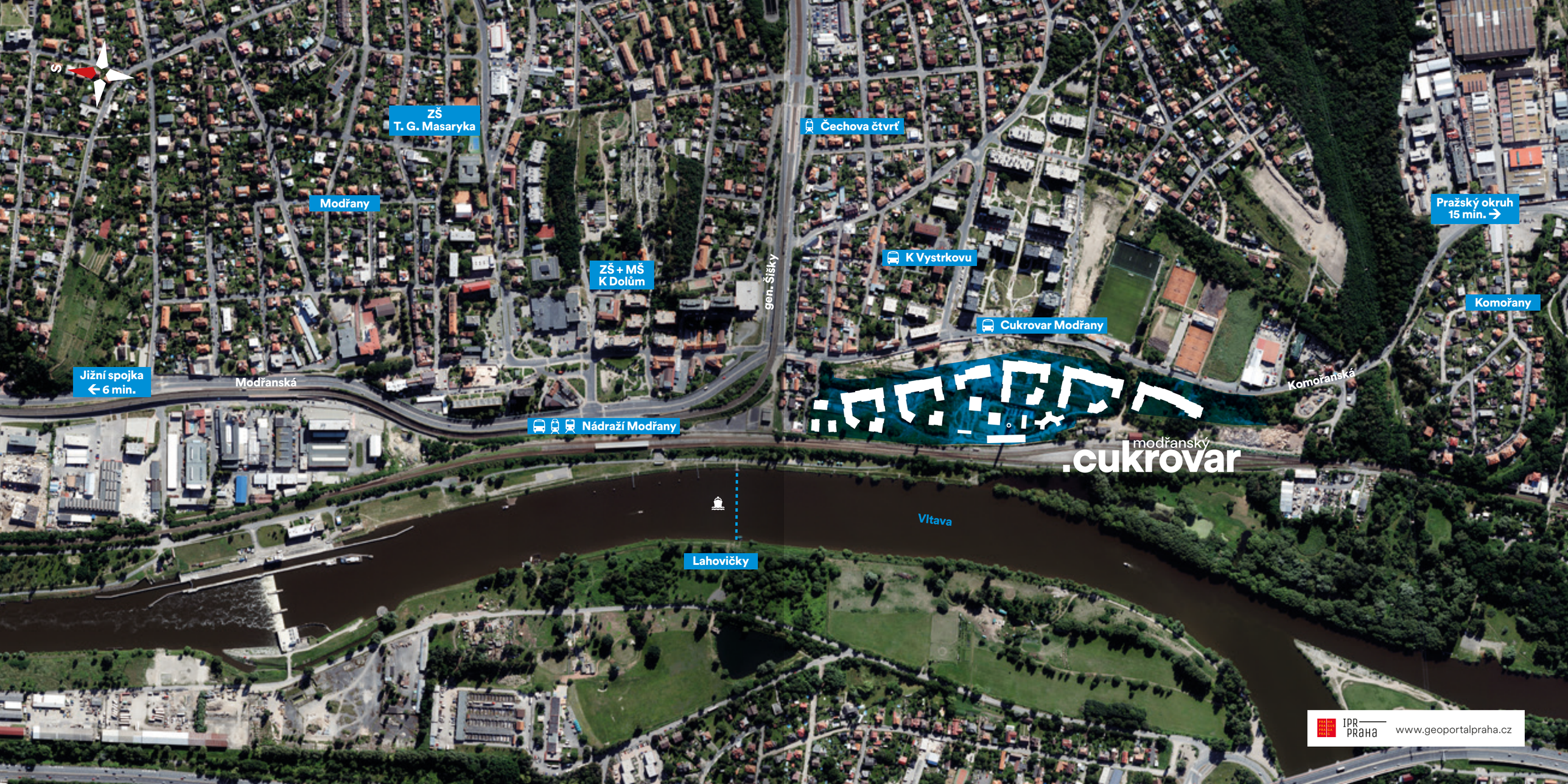
.předpokládaná časová osa projektu

2025	2026	2027	2027	2028
zahájení výstavby	hrubá stavba	vnitřní omítky	kolaudace	nastěhování

.domov s názvem Modřany

Podle lidových pověstí dostaly Modřany své jméno po modře kvetoucí lužní květině. Podle historiků je za ním spíše socha Morany, která zde stávala na pohanském pohřebišti. Jisté je, že ze zemědělské vísky na jižním okraji Prahy se Modřany v průběhu 19. století 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 hrál zásadní roli následujících 140 let. Historickou připomínkou dodnes zůstává jeho komín, ale také cukrová homole ve znaku městské části.

K Praze patří Modřany již od roku 1968. Dnes v této čtvrti žije kolem 30 000 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
Čechova čtvrť
Pražský okruh
15 min. →
K Vystrkovu
ZŠ + MŠ
K Dolům
gen. Šišky
Komořany
Cukrovar Modřany
Jižní spojka
← 6 min.
Modřanská
Komořanská
Nádraží Modřany
modřanský
.cukrovar
Vltava
Lahovičky
IPR PRAHA
www.geoportalpraha.cz

.o společnosti

Skanska AB byla založena ve Švédsku již v roce 1887. Brzy expandovala i do dalších států a v současnosti působí v 11 zemích světa. V České republice se zabývá pozemním a dopravním stavitelstvím, rezidenčním a komerčním developmentem. V Praze a jejím okolí společnost doposud vytvořila více než 10 000 nových domovů, ve kterých žije přes 25 000 lidí.

Protože si uvědomujeme, že pořízení nového domova je jedním z nejzávažnějších životních rozhodnutí, každý detail v našich projektech vychází z důkladné znalosti životního stylu našich klientů a jejich dlouhodobých zkušeností. Neméně důležitá je pro nás také environmentální a společenská odpovědnost a v souvislosti s tím klademe důraz na to, aby všechny naše projekty byly v souladu s okolím, ve kterém vyrůstají.

Tvoříme prostor pro novou kulturu bydlení. Více na residential.skanska.cz/kulturabydleni

Skanska Home Center
Křižíkova 682/34a
186 00 Praha 8 - Karlín
e-mail: residential@skanska.cz

skanska.cz/Residential
facebook.com/SkanskaResidential
youtube.com/SkanskaResidential
instagram.com/SkanskaResidential

Předmětné vizualizace slouží pouze pro ilustrativní účely a mohou se lišit od konečné podoby projektu v uspořádání, rozmístění, vzhledu nebo materiálech■

SKANSKA