Nejčtenější včera a dnes

Superdávka 2026: Nový výpočet od října,...
Tichý kolaps českého trhu práce. Každý rok z...
Vysoké výnosy dluhopisů snižují atraktivitu...
Na území jižních Čech bylo ke konci září...
Ceny starších bytů dál rostou. V Praze vyjde...

Další nejčtenější zprávy »

Vybrali jsme pro Vás

Wall Street 12.10. - vyprodávaly se polovodiče, k
Meziročně vzrostly spotřebitelské ceny v září o 2
Zvládne Evropa zimu s nízkými zásobami plynu?
Souhrn 12.10. - Evropa včetně BCPP v plusech,
Indie: Inflace v září narostla na 5,54 % a překona

Další vybrané zprávy »

Prezentace - komerční sdělení

BH Securities vyhlásila veřejnou soutěž na...

Účty za energie rostou, ale komfort ne? Tři...

Opravit zprávu | Opravit zařazení | Od Uveřejnit

Petr Ježek (CRESCON)

Okénko nemovitosti | 13.10.2026 09:38:42 | přečteno 15 x

Architektura, která prýští z nitra prastaré země

Prezentace

13.10.2026 BH Securities vyhlásila veřejnou
09.10.2026 Zlato na dvouměsíčním minimu.
05.10.2026 Účty za energie rostou, ale komf

Další prezentace >>

Okénko investora

Petr Lajsek, Purple Trading
Bude opět nafta levnější než benzín?

Olívia Lacenová, Wonderinterest Trading Ltd.
Úprava genů jako investiční příležitost?

Tomáš Bára, Crypto4me
Stablecoiny musí držet až 60 % rezerv v bankách. ECB varuje, že právě to může být problém

Zpravodajství na e-mail »

RSS, Přebírání zpráv

Jak skloubit velkorysý lázeňský resort s magickou, ale extrémně chráněnou krajinou Adršpašských skal? Významný český architekt Ing. arch. Josef Pleskot v exkluzivním rozhovoru poodhaluje fascinující zákulisí pětiletého zrodu projektu *Spirit Resort Adršpach*. Vypráví o tom, proč první skici vznikaly poslepu a s čistou intuicí, jak museli původní návrh doslova postavit na hlavu a schovat pod zem, i proč by moderní stavba měla umět stárnout s grácií staré švýcarské chalupy. Nahlédněte do mysli tvůrce, pro něhož je architektura dialogem s prastarou energií země, pokorou k přírodě a absolutním zákazem svítit do nebe.

Pane architekte, začněme pragmaticky. Developerské plány v chráněných oblastech často narážejí na nepochopení. Co je podle vás klíčem k tomu, aby byl nový developerský nebo architektonický projekt úspěšný a lidé si k němu našli cestu?

Lidé jdou zkrátka tam, kde to funguje. Myslím si, že lázně v Adršpachu nabízejí v rámci České republiky – a možná i daleko za jejími hranicemi – něco natolik mimořádného, že si své návštěvníky nepochybně najdou. Péče o tuto nemovitost pak bude pro provozovatele zcela přirozenou snahou, aby o tyto lidi nepřišli.

Lidé jdou zkrátka tam, kde to funguje. Myslím si, že lázně v Adršpachu nabízejí v rámci České republiky – a možná i daleko za jejími hranicemi – něco natolik mimořádného, že si své návštěvníky nepochybně najdou. Péče o tuto nemovitost pak bude pro provozovatele zcela přirozenou snahou, aby o tyto lidi nepřišli.

Jak tento ambiciózní záměr vlastně vznikl a s jakým zadáním za vámi investoři původně přišli?

Celé to začalo v roce 2021, takže za sebou máme přes pět let vývoje. Když za mnou tehdy přišli investoři, majitelé pozemku a iniciátoři celého projektu, řekli mi: „Máme krásné území, nádherný kus krajiny, který by se hodil pro odpočinek a relaxaci. Mohl by sloužit k tomu, aby zde člověk v tomto překrásném koutě české země regeneroval své síly.“ To mě okamžitě okouzlilo. Uvědomil jsem si, že požadovaný program není ničím jiným než lázněmi – místem pro odpočinek a znovunalézání vnitřní síly. Zalovil jsem v paměti a uvědomil si, že všechny historické lázně se vždy nacházejí v mimořádném krajinném kontextu a krásné přírodní scenérii. Kde jinde by totiž člověk měl energii čerpat?

Adršpach je architektonicky velmi citlivé území. Jak probíhalo hledání výsledné formy a vzhledu budov? Shodli jste se s investory hned na začátku?

Mezi sebou jsme vedli dlouhé diskuze o tom, zda se má budova podobat například panskému zámku, nebo zda má jít o soustavu menších domečků připomínajících lidovou architekturu. Já jsem od začátku tvrdil – a do dneška si na tom trvám – že takový přístup je chybný. Tento objem, tento program a tato specifická funkce se musí odvíjet přímo z charakteru místa. Tehdy vznikaly první skici, které konceptualizovaly stavbu od vnitra země až po nebe nad hlavou. Musí jít o budovu, která by nemohla stát v Krušných horách ani v Krkonoších. Patří jedině do Adršpachu.

První skici prý vznikaly velmi netradičně. Můžete popsat ten prvotní tvůrčí impuls?

Když se člověk ocitne v blízkosti tak magického území, jako jsou Adršpašské skály, začne hledat adekvátní formu. Říkali jsme si, že by budova měla být možná trochu „rozsuchaná", protože taková je i okolní krajina. První skici vznikaly velmi intuitivně, zavřel jsem oči a jen podle nálady kreslil, jak by se daly tamní chodby, prostory, malá vnitřní náměstí a dominanty skalního města transformovat do architektury. Tyto intuitivní počátky nakonec vykrystalizovaly do konkrétních a racionálnějších stavebních forem, které však stále stoprocentně vycházely z *genius loci*.

Stavět v chráněné lokalitě znamená projít přísným schvalováním. Jak se váš návrh vyrovnával s posouzením vlivu na krajinný ráz?

Vytvořit budovu, za kterou může člověk dát ruku do ohně, že tamní krajině neublíží, znamenalo podstoupit proces hodnocení krajinného rázu. Obrátili jsme se na odborníky a posuzovali několik variant. Jedna z nich nám nebyla doporučena k dalšímu rozvoji, protože působila příliš hmotně a hřmotně.

Vydali jsme se proto druhou cestou – zvolili jsme variantu rozlehlých, překrývajících se ker a střech s velkými přesahy. Tyto střechy zároveň vytvářejí kolonády a promenády, takže máte pocit, jako byste se procházeli mezi samotnými skalami. Tato varianta prošla podrobným zkoumáním vlivu na krajinný ráz a odborníci ji jednoznačně doporučili.

Říká se, že jste během navrhování udělali radikální krok a původní koncept otočili o 180 stupňů. Co se stalo?

Během vývoje došlo k zásadní proměně našeho pohledu. Myšlenka zůstala stejná, ale postavili jsme ji na hlavu: to, co bylo původně navrženo nad zemí, jsme zasunuli pod zem. Charakter této struktury, která je parafrází skalních útvarů, se následně přepsal do tvarování jednotlivých objemů. Tyto paralely jsou v projektu jasně čitelné.

V prezentaci zmiňujete poměrně specifické přírodní motivy, jako jsou „rozházené klády“ nebo „prsty“. Jak se tyto metafory propisují do samotné architektury?

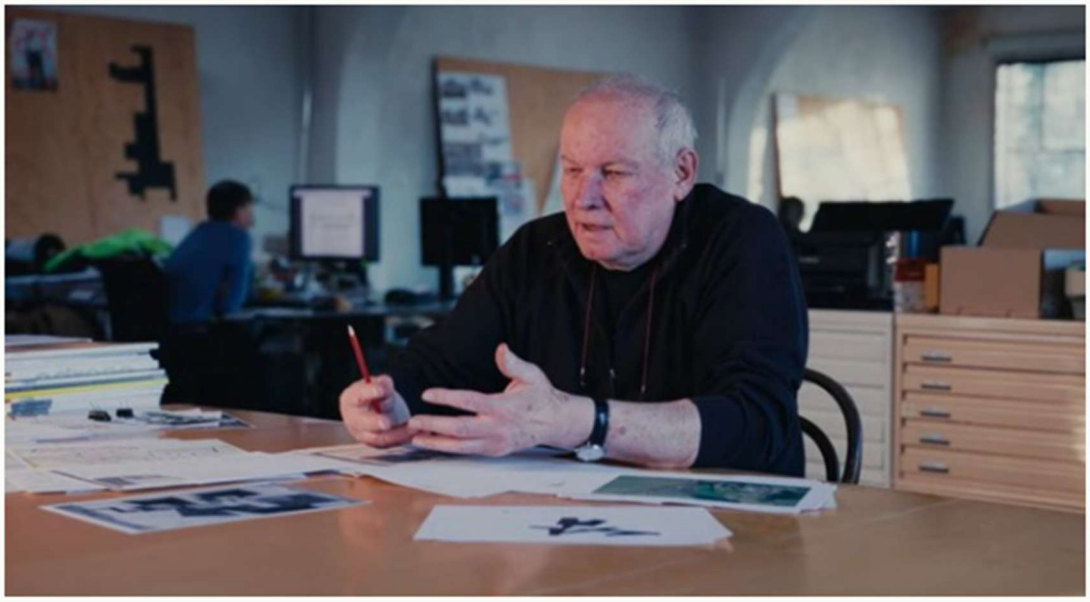
V návrhu se objevuje také motiv rozházených klád, který v průběhu práce přešel do ještě záměrnějšího chaosu. Začali jsme tomu říkat převrstvené klády nebo prsty, které když položíte na papír, zanechají otisk, jenž tvoří samotnou podstatu domu. Tato forma se promítla do architektury, kde je vidět, jak moc jsou domy přisedlé a přilehlé k terénu. Jsou nižší než běžné vzrostlé stromy v tomto kraji, jako jsou duby či buky. Při slaďování budovy s prostředím jsme kladli obrovský důraz na to, aby architekturu doplnily velké stromy, které časem přerostou střechy domů a vytvoří z areálu jakýsi přírodní remíz – klidovou zelenou oázu.

Lázně potřebují velkorysé prostory, zejména v bazénové části. Jak se vám podařilo schovat tak masivní objem do chráněné přírody, aniž by působil rušivě?

Vodní část lázní s halovým bazénem vyžadovala značnou výšku. Abychom zamezili tomu, že bude hmota čnít nahoru, zapustili jsme ji směrem dolů pod terén. Zároveň však bylo klíčové, aby člověk od bazénu vnímal venkovní okolí. Kdybychom lázně uzavřeli pod zem bez oken, vznikla by černá díra a vytratila by se specifičnost Adršpachu. Některé části proto přímo vystupují z terénu, což evokuje pramen vyvěrající z nitra země. Ten se projevuje krystaličností skleněné architektury a metamorfuje do podoby vodní hladiny. Navrhli jsme klínový, kaňonovitý průhled z lázní směrem ke skalám.

Velké prosklené plochy v přírodě jsou dnes často kritizovány kvůli ptactvu. Mysleli jste v návrhu i na tento ekologický detail?

Tato prosklení nepředstavují nebezpečí pro ptáky. Nejedná se o volné průhledy skrz budovu a prosklené partie jsou zahloubené v zemi, což jsou místa, kudy ptáci běžně neprolétají. Dobře vím, že skleněná plocha v zahradě mezi stromy může být vražedným nástrojem, ale to v této situaci opravdu nehrozí.



Jaké materiály v areálu dominují a jakým způsobem pracujete se světlem a energiemi včetně celkového vnitřního mikroklimatu?

Celý návrh je založen na nízkých objektech. Do výšky 11,5 metru se nám podařila elegantně vejít tři regulérní podlaží. Vertikalitu stavby zajišťují sloupy, které procházejí po celé výšce a evokují jednak kmeny stromů v lese, jednak klasické lázeňské kolonády. Z materiálů jsme zvolili dřevo, sklo, rolety a textilie – zkrátka vizuálně i hmatově příjemné materiály, které umějí přirozeně stárnout. Betonu v projektu není mnoho, a pokud ano, je vystaven takovým podmínkám, aby mohl časem přirozeně zarůst mechem či lišejníkem. Veškeré technologie jsou skryté v technologickém nadpraží.

Všiml jsem si, že střechy mají výrazné přesahy. Jakou roli hrají v energetickém konceptu nebo při práci se světlem?

Budovy jsme orientovali především s ohledem na slunce, nikoli na vítr. Střechy, které tvoří kolonádový systém kolem pavilonů, přesahují fasády takovým způsobem, aby světlo z interiérů neunikalo směrem nahoru. Zásadně nesvítíme do oblohy a nezpůsobujeme světelný smog. Celý areál se díky své konfiguraci krásně přimyká k terénu, jako by byl zahalen do jemné duny.

Co by měl návštěvník uvnitř areálu vlastně prožívat? Jde jen o čistý wellness, nebo má projekt i hlubší myšlenku?

Velmi jsme dbali na to, aby lidé uvnitř zažívali autentickou lázeňskou atmosféru spojenou s náladou blízké divočiny, kde vám srnky mohou přijít téměř až pod okna. Dlouho jsme přemýšleli také o edukativním rozměru projektu. Pohybujeme se v oblasti, která si zaslouží, aby tam člověk jen bezcílně netrávil čas, ale aby se také něco dozvěděl. Chtěli jsme, aby návštěvníci chodili spíše pod převisy střech a do samotných lučních porostů nevstupovali živelně.

Jakým způsobem přistupujete k zahradní architektuře a okolní zeleni? Bude to klasický pěstěný anglický trávník?

Základem kompozice jsou zákoutí osázená vzrostlými stromy s rozložitými korunami. Pod nimi přirozeně vznikají společenství trav a bylin – soudržné druhy rostlin, které spolu fungují téměř bezúdržbově na základě stínu a světových stran. Tento prostor pro pohyb či odpočinek jsme promýšleli do nejmenších detailů. Víme, že různé druhy trav lákají specifické druhy hmyzu a motýlů, a proto je i údržba navržena tak, aby biodiverzitu podporovala, nikoli likvidovala.

V urbanismu se často řeší dilema, zda stavět domy jako solitérní objekty, nebo jako jeden propojený celek. Kterou cestu jste zvolil vy?

Často se v architektuře řeší, co působí v krajině více organicky – zda ucelená struktura, která do sebe zapadá a uzamyká se, nebo soustava samostatných objektů roztroušených po pozemku. Já tvrdím, že pokud se podaří najít jednotnou, soudržnou strukturu, je to pro krajinu jednoznačná výhra. Všechny naše zákresy do fotografií a ortofotomap z klíčových vyhlídkových míst ukazují, že měřítko lázeňského komplexu je s okolní krajinou v naprostém souladu.

Udržitelnost je dnes populární slovo, ale často se za ním skrývá jen marketing. Co znamená pro vás v tomto projektu?

Původní ekonomický model jsme po vzájemné dohodě s investory mírně redukovali. Uvědomili jsme si, že kdybychom projekt kapacitně předimenzovali, bylo by to na škodu. Udržitelnost a racionalita zde hrají prim. Raději než o ekonomice mluvím o celkové udržitelnosti a úsporném provozu, což s sebou nese princip přirozeného stárnutí materiálů a vrůstání stavby do krajiny.

Když stavba začne časem podléhat přirozené erozi a korozi, získá patinu. Když navštívíte čtyři sta let starou švýcarskou chatu, máte pocit, že nic hodnotnějšího neexistuje – žádný křišťálový palác takovou atmosféru nenahradí. O tuto kvalitu, atraktivitu a symbiózu se zemí nám šlo především.

Na závěr by mě zajímalo vaše vnitřní zadání. Vytvořili jste si pro tento projekt jakýsi filozofický manifest. Můžete nám ho přiblížit?

Na začátku jsme si definovali vlastní zadání a ideál, ke kterému jsme celá ta léta směřovali. Dovolím si přečíst text, který definuje náš koncept s názvem **Pramen Adršpach,** resp. **Spirit Resort Adršpach**:

„Co je fascinující na Adršpachu? Asi to, že jde o krajinu více než starou – prastarou. O krajinu s dávnověkým reliéfem země, ze které prýští energie z rodu tvoření a přetvoření. Není divu, že v tomto kontextu touží člověk nebo společnost vyčerpaná civilizací obnovit síly, hledat nový impulz a čerpat z pramene života. Adršpach je občerstvující pramen. V jeho blízkosti se skutečně hodí relaxovat, odpočívat a léčit se.“

Zda se nám to stoprocentně podařilo, musí posoudit jiní. Ale po všech těch letech intenzivního zkoumání a plánování jsem vnitřně v klidu. Jsem přesvědčen, že náš projekt s touto jedinečnou krajinou dokonale souzní.

Děkuji Vám za rozhovor.

(Foto a vizualizace CRESCON)

crescon

Developerská společnost **CRESCON, a.s.** byla založena v roce 2008 a zaměřuje se na development rezidenčních, komerčních i průmyslových projektů a na komplexní rozvoj území včetně infrastruktury. Při realizaci klade důraz na kvalitu, profesionální přístup a klientsky orientovaný servis.

V současnosti CRESCON připravuje více než deset projektů převážně v Praze a horských oblastech, např. Rezidence Starochodovská, revitalizaci stanice metra Kačerov, Zahrádky 1000 v Peci p. Sněžkou, nebo Na Desítce a Čerstvá Voda 77/777 u Špindlerova Mlýna.

Cílem společnosti je vytvářet funkční a kvalitní prostory pro bydlení, podnikání i investice, které obstojí v čase a přinášejí hodnotu svým uživatelům i širšímu okolí.

Více na www.crescon.cz