

AREÁL STARÉ VODÁRNY

Doporučení KAM KV° pro postup ve věci budoucího využití areálu
Staré vodárny v Karlových Varech

Koncept k projednání

AREÁL STARÉ VODÁRNY

KAM KV byl požádán o zhodnocení projektových záměrů pro rekonverzi areálu bývalé Staré vodárny, brownfieldu na pravém břehu řeky Ohře v západní části města Karlovy Vary.

Urbanistické kvality a rizika lokality Stará vodárna

- Spojnice nejsilněji osídlených území města (Rybáře / Tuhnice / Dvory + areál Rolava a Meandr)
- Přímá vazba na volnočasový areál Meandr, sportovní areál Tuhnice a v budoucnu rozvojové území Dolního nádraží
- Dopravní dostupnost pro místní i přespolní (MHD, cyklostezka, průtah)
- Napojení na stávající městskou technickou infrastrukturu

Přestože se lokalita nachází v záplavovém území řeky Ohře a část lokality je v soukromém vlastnictví z hlediska celoměstského významu, neztrácí areál Staré vodárny pro rozvoj města z pohledu KAM KV svůj potenciál. Jedinečná stávající urbanistická struktura areálu brownfieldu je podmíněna zachovalou technickou infrastrukturou, která skrývá potenciál pro nevšední rozvojový koncept a architektonické řešení objektů ve fázích a dle individuálních potřeb rozličných iniciativ a provozovatelů.

Hodnocení stavebně technického stavu jednotlivých objektů na území Staré vodárny, vyjma konstrukce podzemních železobetonových filtrů, není příznivé pro jejich další využívání. Průzkum potvrzuje, že většina nosných konstrukcí stávajících budov je ve špatném technickém stavu důsledkem dlouhodobých povětrnostních vlivů. Svislé nosné konstrukce, o kterých byl předpoklad, že jsou betonové, se průzkumem prokázaly jako zděné. Nosné cihlové zdivo vykazuje vysokou vlhkost, která způsobuje jejich degradaci. Z pohledu celostního střednědobého rozvoje města Karlovy Vary je to jeden z mála ucelených areálů strategického významu, který je ve vlastnictví města a nabízí řešení toho, co z pohledu KAM KV v Karlových Varech chybí:

- Nástroj k realizaci strategie města směrem ke svým prioritním cílovým skupinám (místní obyvatelé, návštěvníci, mladí lidé, studenti; součást nabídky kvalitního místa pro život).
- Nástroj pro realizaci strategie města – vliv na udržení mladých lidí ve městě a vliv na perspektivní image města.
- Oživením se může stát jedinečným místem setkávání kultury, vzdělávání, kreativity a podnikavosti, setkávání různých funkcí v jednom areálu – mezioborové přesahy jako zdroj inovací.
- Alternativní autentické karlovarské kulturní a společenské centrum pro obyvatele a návštěvníky města i celého kraje s nadregionálním přesahem.
- Dlouhodobý komunitní potenciál areálu – možnost zapojení místních obyvatel, spolků i firem do postupné realizace záměru (vnímání „naše vodárna“= opak hotového produktu developera s cílem maximalizace zisku).
- Možnost fázování – je možné začít ihned, první kroky transformace „otestovat“ a velmi brzy vidět výsledky, ale i rizika již existující komunity, která se jako partner města chopí šance iniciovat nové zajímavé funkce.
- Spolupráce vlastníka území - města Karlovy Vary se zájmovou občanskou komunitou a soukromým developerem.

V souvislosti s výše uvedenými body KAM KV vítá iniciativu zájmových skupin Designpark a Futura nová vodárna pro rozvoj areálu. Skupina Futura nová vodárna přichází s developerským záměrem rekonverze celého území včetně parcel, které jsou dnes v soukromém vlastnictví s podporou zahraničního kapitálu, který podmiňuje realizaci záměru „na jeden zátah“, s předem pevně stanoveným funkčním využitím komerčních a volnočasových aktivit, které jsou prezentované ve studii „Futura - Nová vodárna“ a získání pozemků do vlastnictví. Skupina Designpark přichází se scénářem fázovaného postupného funkčního využití areálu s ohledem na aktuální a konkrétní potřeby provozů, které jsou členové skupiny schopni v krátkém časovém období na území areálu provozovat. Financování investic skupiny Designpark je podmíněno splácením předem sjednaného pachtu na cca 15 let městu Karlovy Vary, které zůstává nadále vlastníkem pozemků. S případnou spoluprací s lokálním investorem iniciativa Desingpark za předpokladu souhlasu vlastníka pozemků souhlasí.

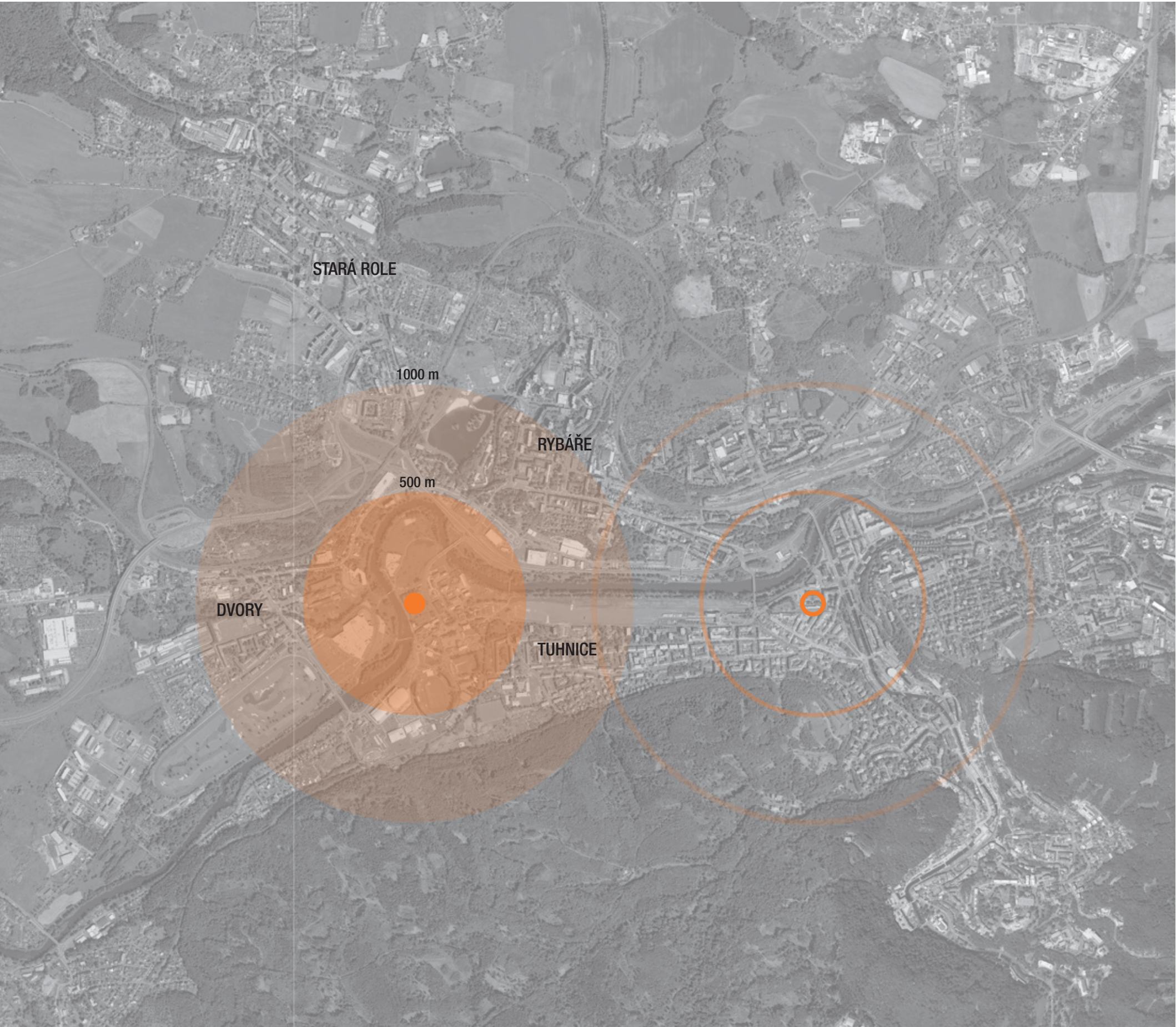
KAM KV zhodnotil záměry a návrhy obou skupin z pohledu celostního koncepčního rozvoje města, jeho využívání a urbanistických vazeb na přímé okolí a doporučuje:

- Areál ponechat ve vlastnictví města, které stanoví jasné podmínky pro jeho rozvoj a bude smluvním partnerem pro obě iniciativy.
- Využít synergii navrhovaných funkcí obou záměrů.
- Objasnit pro navrhované provozní funkce obou záměrů podloženou ekonomickou rozvahou - byznys plánem.
- Nezávislým odborným subjektem nechat vypracovat komplexní ekonomické posouzení obou záměrů včetně případných rizik.
- Určit nezávislý management procesu a závaznou dohodou stanovit harmonogram dalšího postupu pro všechny partnery.
- Postupnou a na sobě nezávislou realizací obou záměrů na základě dohody všech partnerů.
- U studie „Futura – nová vodárna“ přehodnotit a aktualizovat urbanistické vazby a navrhované funkce v souvislosti s plánovanými záměry města ve vztahu na územně plánovací dokumentaci v přímém okolí areálu.
- Zohlednit stávající majetkoprávní vztahy na území areálu, parkování mimo areál, ubytovací kapacity, funkci nábreží Ohře, prostor nároží a ul. Západní. Meandr musí být součástí areálu, je nutná prostupnost a dostupnost areálu.
- Vypracovat územní studii, která na základě dohody všech partnerů umožňuje postupný a nezávislý rozvoj záměrů obou skupin s ohledem na synergie obou projektů, flexibilitu realizace a rozvoj města v přímém okolí.

POZICE A VÝZNAM AREÁLU V MĚSTSKÉ AGLOMERACI KARLOVÝCH VARŮ

Geograficky se areál staré vodárny nachází ve velmi lukrativní lokalitě Karlových Varů obklopené čtvrtěmi s nejvyšším počtem zde žijících obyvatel, která má potenciál vytvořit zde městské centrum svým významem rovnocenné centru u Tržnice.

Podle toho by se o něm mělo uvažovat jako o impulsu k rozvoji dané lokality ve smyslu její urbanizace a proměně z průmyslové čvrti na plnohodnotnou obytnou část města s adekvátním mixem všech potřebných funkcí včetně samotného bydlení a veřejných prostranství odpovídajících městskému centru.



POZICE A VÝZNAM AREÁLU V LOKALITĚ

Pro správné začlenění areálu do lokality je nutné uvažovat jeho propojení s okolím a vhodné funkční doplnění.

Kromě obytných čtvrtí hrají důležitou roli sportovní areály jako AC Start na jihu a volnočasový areál Meandr Ohře.

V areálu musí být nastavena urbanistická struktura objektů a veřejných prostranství, která umožní na sebe v budoucnu navázat i strukturu okolních rozvojových ploch. K tomu je potřeba jako první zpracovat masterplan celé lokality se všemi návaznostmi, který se bude následně krok po kroku naplňovat.

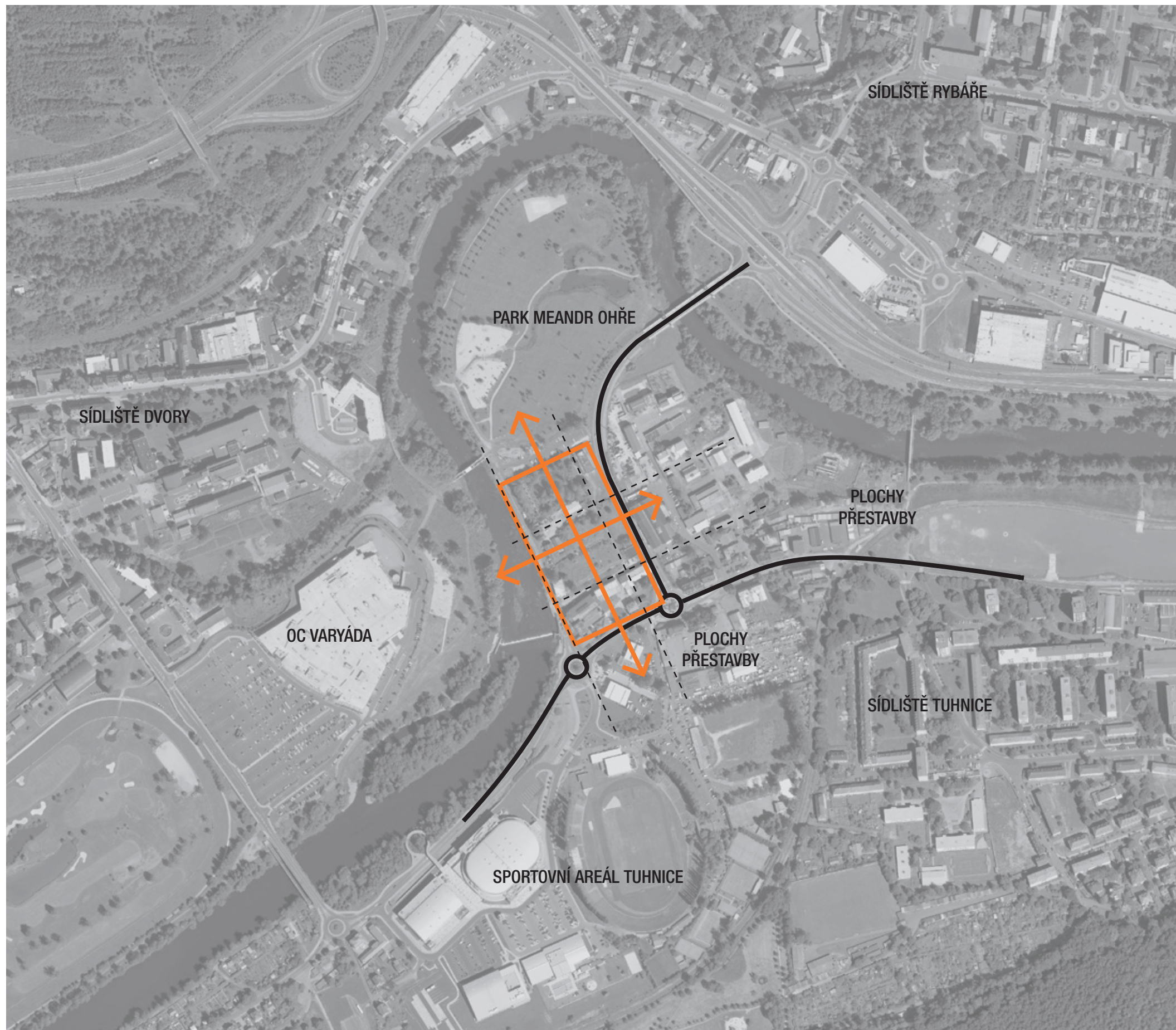


SCHÉMA AREÁLU DLE NÁVRHU TÝMU FUTURA NOVÁ VODÁRNA

Návrh je svým charakterem, objemem hmot, funkční náplní a dispozičním uspořádáním pojat jako obchodní centrum, které na rozdíl od již existujících v lokalitě není sloučené pod jednu střechu, ale vytváří mezi objekty veřejná prostranství.

Koncept návrhu je monofunkční komerční charakter nevytvářející plnohodnotné městské prostředí. Doporučujeme na území vytvořit vyváženou funkční diverzitu zahrnující i funkci bydlení.

Založení budov na podnoží ze stávajících filtrů je vhodné jako reakce na problematiku záplavového území.

CHARAKTER ZÁSTAVBY NENASTAVUJE PROVAZBU S OKOLÍM

NÁVRH NEDOTVÁŘÍ ULIČNÍ FRONTU VČETNĚ NÁROŽÍ

NEJSOU UVAŽOVÁNY KULTIVOVANÉ VEŘEJNÉ PROSTORY

NÁVRH NEREAGUJE NA OBJEKTY A POZEMKY V SOUKROMÉM VLASTNICTVÍ

Objekty a parcely je třeba dle tohoto návrhu vykoupit a poté demolovat, což kromě jiného znamená zvýšenou investici. Doporučujeme tyto objekty zachovat a v návrhu převzít jejich strukturu.

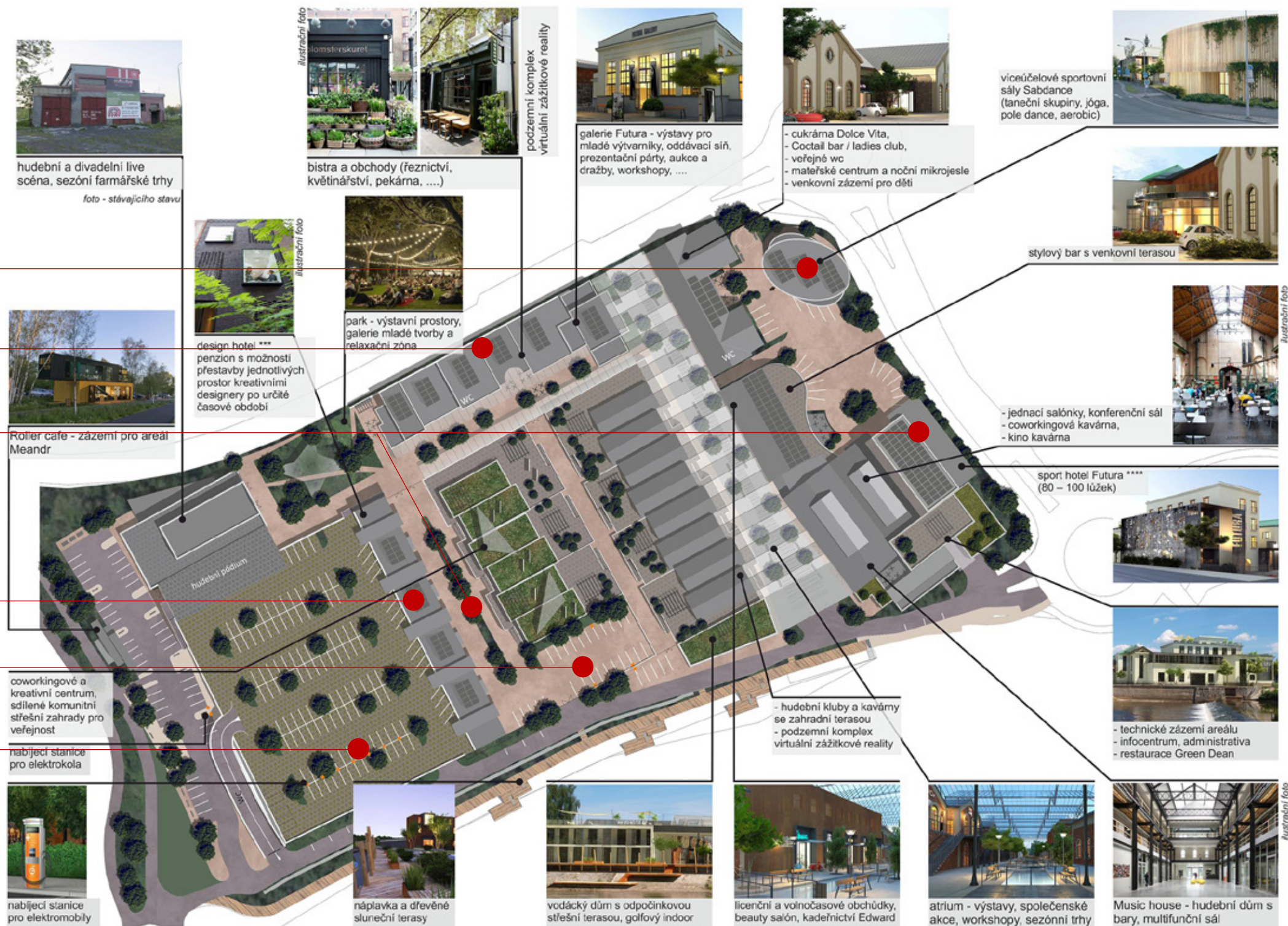
OBJEKT DESIGNHOTELU STOJÍ V ZÁPLAVOVÉ LOKALITĚ

NÁBŘEŽÍ ŘEKY NEVHODNĚ VYUŽITO PRO PARKOVIŠTĚ

KAPACITNÍ PARKOVIŠTĚ V TÉTO LOKALITĚ BLOKUJE FUNKČNÍ PROVAZBY V ÚZEMÍ

Svým umístěním se parkoviště nachází ve středu lokality určené pro volnočasové využití. Tato pozice by měla nabídnout funkci, která volnočasový areál a areál vodárny vhodně doplní a obohatí pobytovými kvalitami a nezatěžovat území další motorovou dopravou, zvláště v místě, které nabízí bohaté přírodní benefity, jakými jsou např. přítomnost řeky a bohaté zeleně.

Kapacitní parkoviště / dům v této lokalitě je v rozporu s připravovaným územním plánem.



CHARAKTER ÚZEMÍ DLE PŘIPRAVOVANÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU KV

Připravovaný územní plán města Karlovy Vary území Staré vodárny funkčně zařazuje do kategorie návrhových ploch přestavby s funkčním využitím jako SC - smíšené obytné v centrech měst.

ÚZEMNÍ PLÁN KARLOVY VARY - VÝROK

Plochy jsou určeny k přestavbě souboru původních technologických objektů města s cílem vytvořit městotvorný celek ukončující novou urbánní osu širšího městského centra souběžnou s údolnicí Ohře, odpovídající urbánnímu významu a hodnotě nové zástavby.

1 specifické podmínky ploch:

1a maximální výška zastavění: 5 nadzemních podlaží

1b maximální procento zastavění: 30

1c minimální procento ozelenění: 50

2 nezbytnou podmínkou realizace ploch P01-SC-tu, P02-SC-tu a P03-SC-tu je zpracování společné územní studie ÚS13.

Specifické podmínky územní studie:

2a komplexní prostorový návrh zástavby

2b zachování ulicové zástavby při ul. Západní

2c vzájemné mimoúrovňové propojení přes Plynářenskou ulici

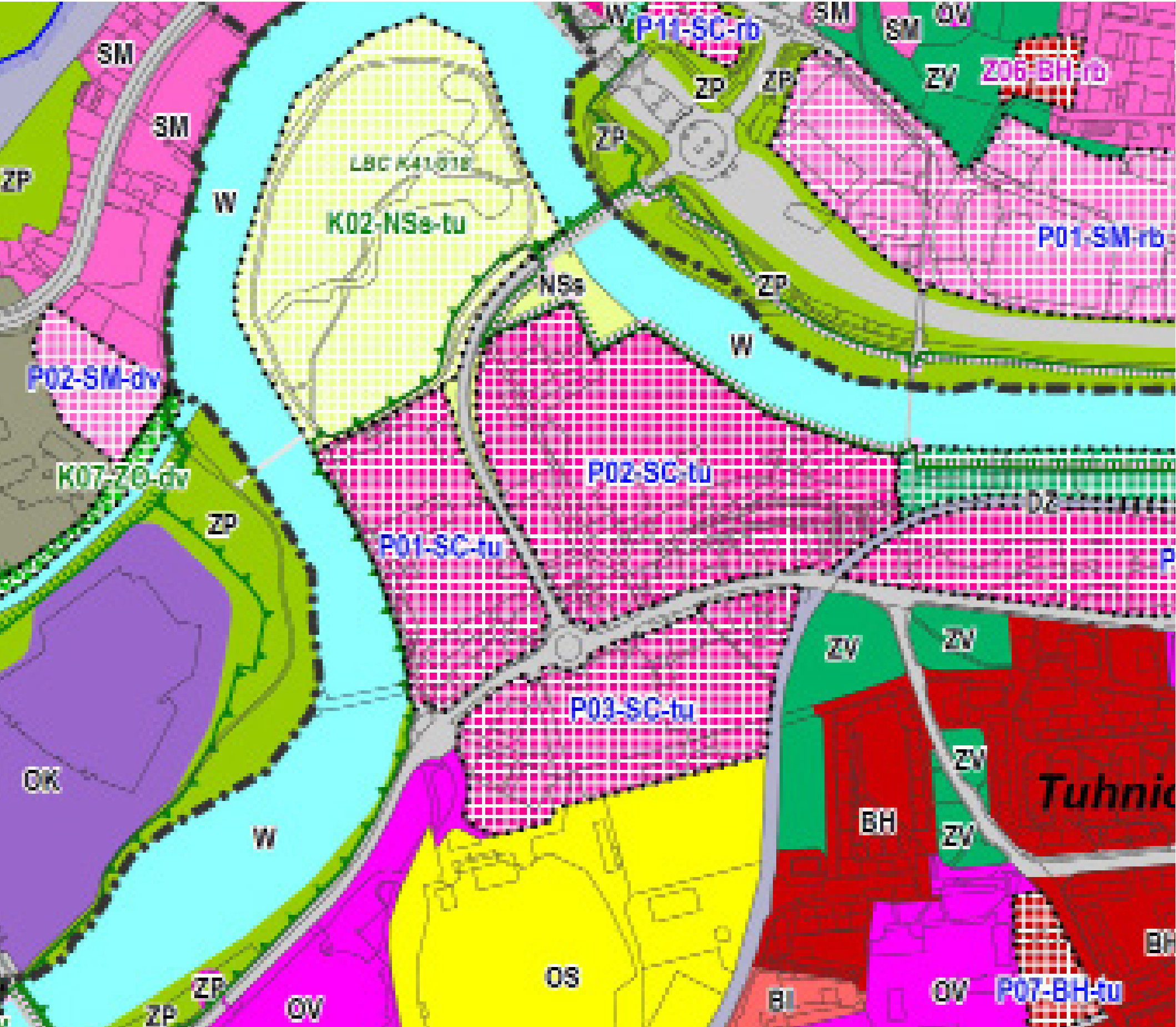
2d pěší a cyklostezka podél meandru řeky Ohře

2e akceptování koridoru železnice pro Tuhnickou spojku

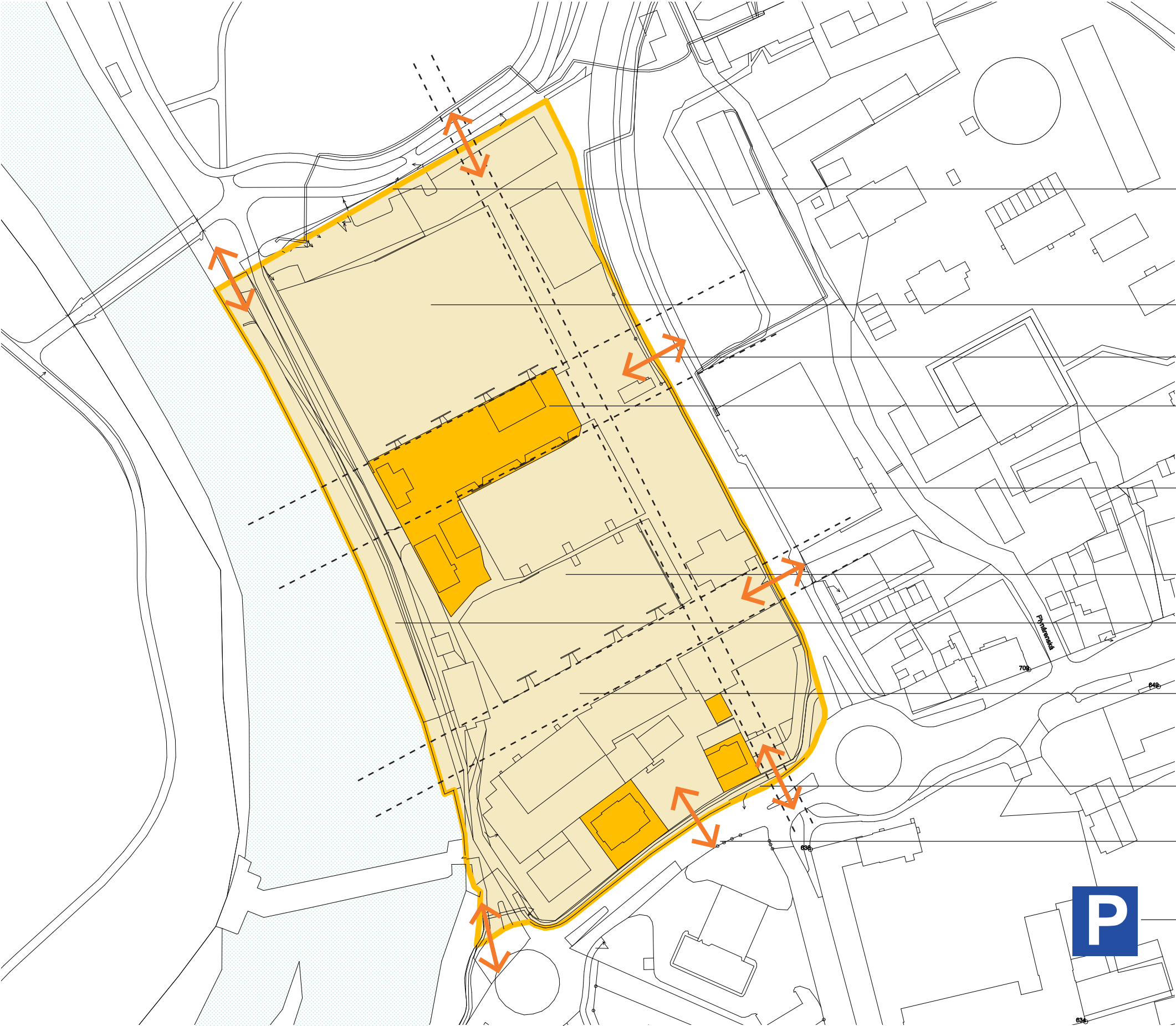
2f prostorová podpora okružní křižovatky Západní - Plynářská gradací hmotového řešení včetně prostorové rezervy pro zvětšení jejího průměru na 70 m

2g zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, zkapacitnění vodovodu

Z územního plánu je patrné, že je areál vodárny obklopen řadou dalších rozvojových ploch včetně těch na druhém břehu řeky, které by měly být řešeny jako komplexní celek. Potvrzuje argument, že se jedná o cenný areál mající potenciál být městským centrem lokality a tedy také impulsem k jejímu urbanistickému rozvoji.



DOPORUČENÉ SCHÉMA STRUKTURY DLE PŘIPRAVOVANÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU KV



POZEMKY SMKV

SOUKROMÉ POZEMKY

ZOHLEDNIT PROPOJENÍ S ÚZEMÍM MEANDRU

Areál by svým charakterem měl plynule přejít v parkový charakter a navázat na Meandr Ohře.

STÁVAJÍCÍ MASIVNÍ KONSTRUKCE FILTRŮ URČUJE STRUKTURU

ZOHLEDNIT NÁVAZNOST NA ÚZEMÍ DALŠÍ ROZVOJOVÉ PLOCHY

PROSTOR MEZI STÁVAJÍCÍMI OBJEKTY - ULICE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

PROSTOR ULICE PLYNÁRENSKÁ

Zohlednit v návrhu jako městské veřejné prostranství.

STÁVAJÍCÍ MASIVNÍ KONSTRUKCE FILTRŮ URČUJE STRUKTURU

NÁBŘEŽÍ ŘEKY OHŘE

Jedinečný prostor ve městě, má potenciál příjemného veřejného prostranství.

PROSTOR MEZI STÁVAJÍCÍMI OBJEKTY - ULICE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

PROSTOR ULICE ZÁPADNÍ

Zohlednit v návrhu jako městské veřejné prostranství.

ZOHLEDNIT NÁVAZNOSTI NA OKOLNÍ ÚZEMÍ

V těsné blízkosti areálu se nachází sportovní areál Tuhnice, obytná čtvrť Tuhnice stejně jako kapacitní parkoviště.

PARKOVÁNÍ PRO LOKALITU

V krátkodobém výhledu lze užívat parkování v této lokalitě, kde se aktuálně kapacitní parkoviště připravuje.

DÍLČÍ DOPORUČENÍ PRO ORGANIZACI ÚZEMÍ DLE PŘIPRAVOVANÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU KV

- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- NOVÉ OBJEKTY
- SBĚRNÉ KOMUNIKACE
- OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE
- DOPRAVNĚ ZKLIDNĚNÉ KOMUNIKACE A CYKLOSTEZKY
- PLOCHA FUNKCE SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ DLE PŘIPRAVOVANÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU
- PLOCHA DIZAJNPARKU
- PLOCHA FUTURY

MOŽNÁ BUDOUCÍ STRUKTURA POLYFUNKČNÍ MĚSTSKÉ STRUKTURY

K území je třeba přistupovat jako k celku s významem potenciálního městského centra. Pro správné řešení díčích území je třeba jako první určit strukturu a charakter celého území a jeho roli v městském celku formou územní studie.

LOKÁLNÍ PARKOVACÍ PLOCHA

Nekoncentrovat v této lokalitě velký objem parkovacích stání a zachovat stávající.

SEVERNÍ ČÁST AREÁLU VYUŽÍT PRO POTŘEBY DIZAJNPARKU

Místo kapacitního parkoviště, které území pouze blokuje a přináší do něj nežádoucí dopravu, navrhujeme pro tyto potřeby využít parkovací dům jižně od areálu, který má lepší dopravní návaznost na páteřní komunikace, neblokuje území a á potenciál kromě areálu samotné vodárny obsloužit celou lokalitu. Záměr je možné realizovat po etapách od nábřeží řeky východním směrem.

MOŽNÁ ŽELEZNIČNÍ ZASTÁVKA

ZASTÁVKA MHD

ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ OBJEKTY A DOPLNIT STÁVAJÍCÍ ULIČNÍ ŘADU AREÁLU VODÁRNÝ

ODSTAVNÁ STÁNÍ PRO DÁLKOVÉ AUTOBUSY

Vzhledem k dobré návaznosti na průtah je jedním z plánů města zbudovat v této lokalitě odstavné plochy pro dálkové turistické autobusy. Při vhodné organizaci prostoru a dalších funkcí (toalety, kavárna, parking taxislužby, zastávka MHD, atd.) je tento záměr přínosem pro kultivaci lokality a zlepšení nabídky služeb.

STRATEGICKÁ LOKALITA PRO KAPACITNÍ ZÁCHYTNÉ PARKOVIŠTĚ

Parkovací dům v této lokalitě má potenciál obsloužit celou lokalitu meandru a dalšího okolí. Navrhovaný půdorys umožňuje realizovat na jenom podlaží 190 parkovacích stání, v případě 3 podlaží se jedná o celkem 570 parkovacích míst.

V případě zachování parteru pro občanskou vybavenost může pro tyto potřeby navrhovaný objekt poskytnout cca 4500 m2 plochy.

