Stará vodárna: rekreační zóna u meandru VARYpark

Kancelář architektury
města KarlovyVARY°

JIRAN • PARTNER
architekti s.r.o.

J+PA

MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

# VARYPARK

Architektonická studie

12/2021

# Obsah

Celková koncepce 4

Dílčí části koncepce
- Terasy 6
- Piknikova louka 8
- VaryFesto 10
- Piknikova louka 12
- Pobytové schody 14
- Multifunkční hřiště 16
- Komunitní záhrada 18
- Galerie uličního umění 20
- Náplavka 22

# Celková koncepce

Kancelář architektury města Karlovy Vary (KAM KV) dokončila ve spolupráci se studiem Jiran a partner územní studii lokality Staré vodárny a jejího blízkého okolí. Návrh řeší také koncepci veřejných prostranství, která jsou obývacím pokojem města a v řešené lokalitě je bezpochyby nejvýznamnějším prostranstvím právě areál Staré vodárny, který přímo navazuje na park Meandr a má potenciál vytvořit unikátní městský prostor – občanskou vybavenost, park, sportoviště a náplavku.

Důležitým prvkem návrhu je respekt nejen k přírodním, historickým a urbanistickým hodnotám místa, ale také respekt řádného hospodáře k již realizované infrastruktuře. Nacházíme se totiž v záplavovém území, kde se musí veškeré vynaložené finance důkladně ověřit, aby byly efektivně využity. Vedle snahy o zachování maximálního množství historických objektů, které jsou fragmentem historie místa a jeho identity, návrh sleduje také zachování prostorového řešení bývalého statku, ze kterého dnes zbyla již jen sýpka v jižní části, ale také například zachování existující dopravní infrastruktury bez ambice velkého přebudování. Nové intervence se snaží stávající podobu místa především doplnit, a to s maximální citlivostí. Dalším úkolem nového návrhu řešení je nastavit trvalou udržitelnost celého projektu po ekonomické i provozní stránce, tj. nevybudovat území, které vypadá sice líbivě, ale svému okolí přináší pouze konzumně strávený čas.

Součástí územní studie Staré vodárny je i koncepční řešení bývalého provozního areálu a jeho revitalizace v několika fázích. V první fázi revitalizace navrhujeme sanaci území Vodárny, rozšíření již existujícího parku o nezbytné zázemí a doplnění o nové funkce jako je prodej občerstvení, pikniková louka, místa pro grilování a řada dalších funkcí, které pomohou lokalitu více zatraktivnit pro obyvatele města a ověřit její limity. Potenciál takového využití ověřila již existující kavárna Limetka, která se svou kvalitou rychle zapsala do srdcí řady karlovarských obyvatel.

Prozatím skrytý potenciál nabízí střechy podzemních filtrů, na kterých vlivem letité neúdržby vznikla svébytná divoká příroda umožňující vytvořit pobytový prostor ve stínu vzrostlých bříz s výhledem na řeku. Nyní nás čeká zpracovanou koncepci rozpracovat k realizaci a budeme rádi, když se do její přípravy zapojíte s námi. Abychom mohli návrh dopracovat zodpovědně, a být si jistí navrženými funkcemi a podobou území, pomůže nám, když si najdete čas na vyplnění krátkého dotazníku.

MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Projekt „Územní studie : Stará vodárna v Karlových Varech „ byl pořízen/realizován za přispění prostředků státního rozpočtu ČR z programu Ministerstva pro místní rozvoj.

# Zónování

Zónování vychází z navržených funkcí a má za cíl v etapách ověřit potenciál využití parku, návaznost funkcí na širší okolí a to vše v jednotlivých etapách.

Pikniková louka, terasy a zázemí VARYparku jsou situovány v severní části jako rozšíření již dnes oblíbeného parku Meandr Ohře.

Komunitní zahrady včetně zázemí jsou navrženy v jižní části řešeného území a při potvrzení jejich potenciálu využití se mohou stát vhodným venkovním rozšířením pro funkce v rekonstruovaných průmyslových budovách areálu. Náplavka a street art galerie v jižní části představují poslední etapu přeměny řešeného území, neboť vyžadují dopravní zklidnění komunikace a rozsáhlejší stavební zásahy.

**Legenda:**

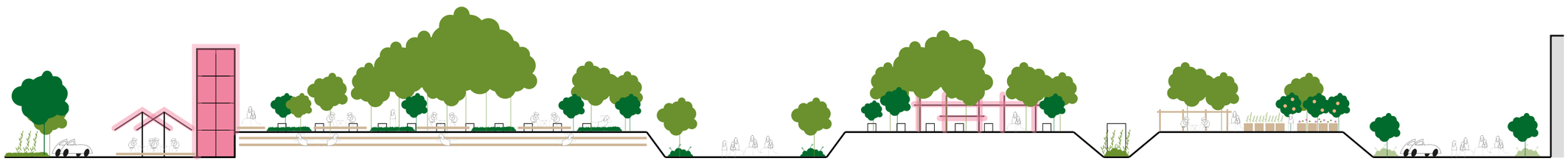
**Fáze 1 (rok 2022):**

- pikniková louka (krok 1)
- terasy (krok 2)
- pobytové schody (krok 3)
- varyfesto (krok 4)

**Fáze 2 (rok 2023):**

- komunitní zahrada (krok 5)
- street art gelerie (krok 6)
- multifunkční hřiště (krok 7)
- náplavka (krok 8)

# Podélný řez územím



Park Meandr

VaryFesto

Pikniková louka

Terasy

Pobytové schody

Rezerva pro pěší ulice

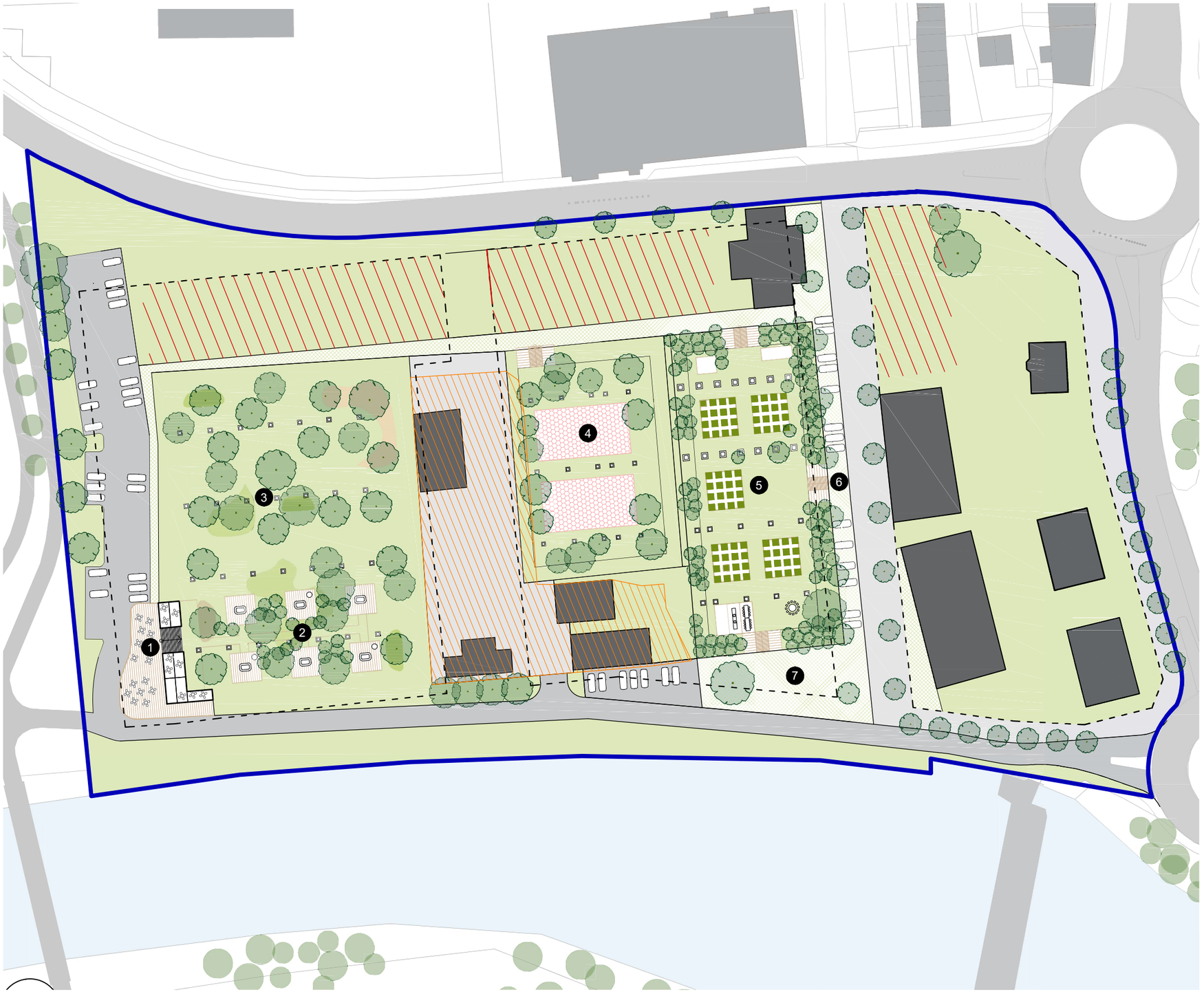
Multifinkční hřiště

Komunitní zahrady

Pěší ulice s parkováním

Průmyslová zóna

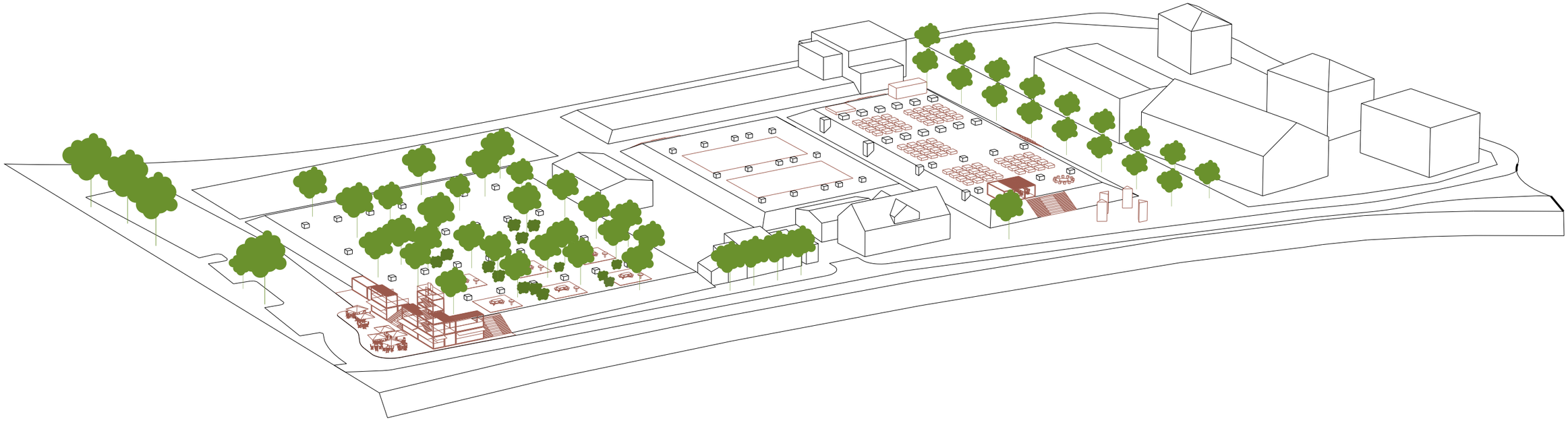
# Situační výkres



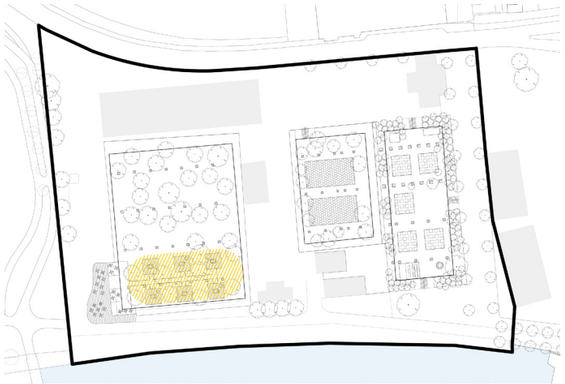

- Asfaltového pojízdné komunikace
- Zpevněné plochy – chodníky, betonová dlažba
- Zpevněné plochy – zatravňovací dlažba
- Plochy doporučené pro výstavbu
- Soukromý pozemek (p.č. 167/11)
- Zachovávané stromy a jiné porosty - Výsadba nových dřevin dle samostatného projektu

1. Kavárna / terasa / WC modulární konstrukce
2. Terasy s piknikovým stolem a grilem
3. Pikniková louka
4. Multifunkční hřiště
5. Komunitní zahrada se zázemím
6. Parkovací plocha – 26 míst
7. Veřejný prostor pro konání komunitních akcí

# 3D schéma

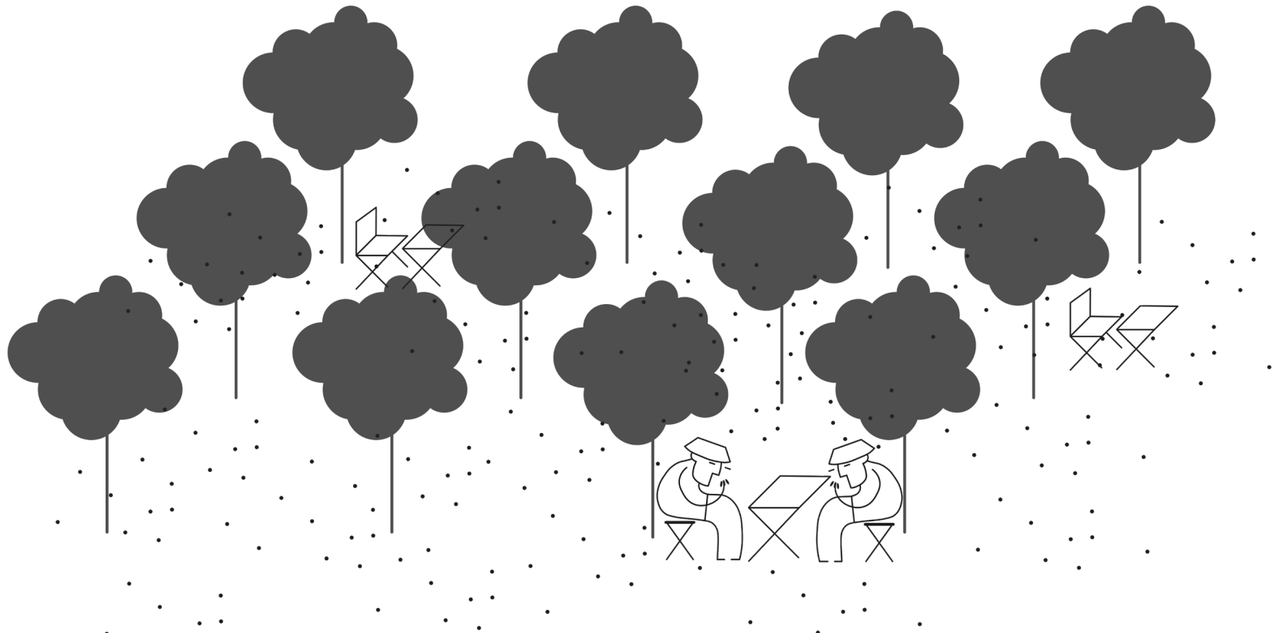


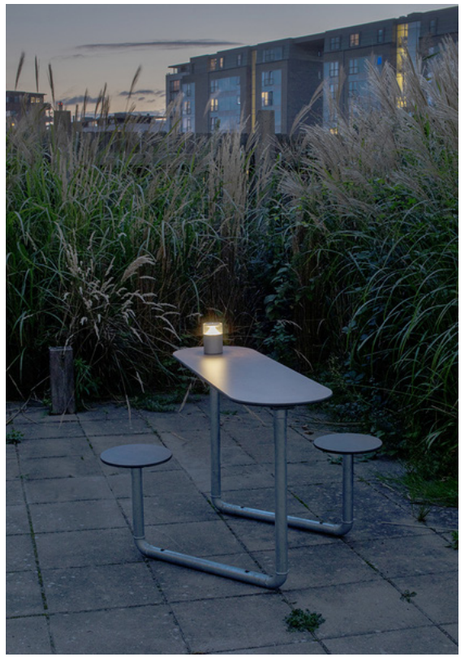
# Terasy

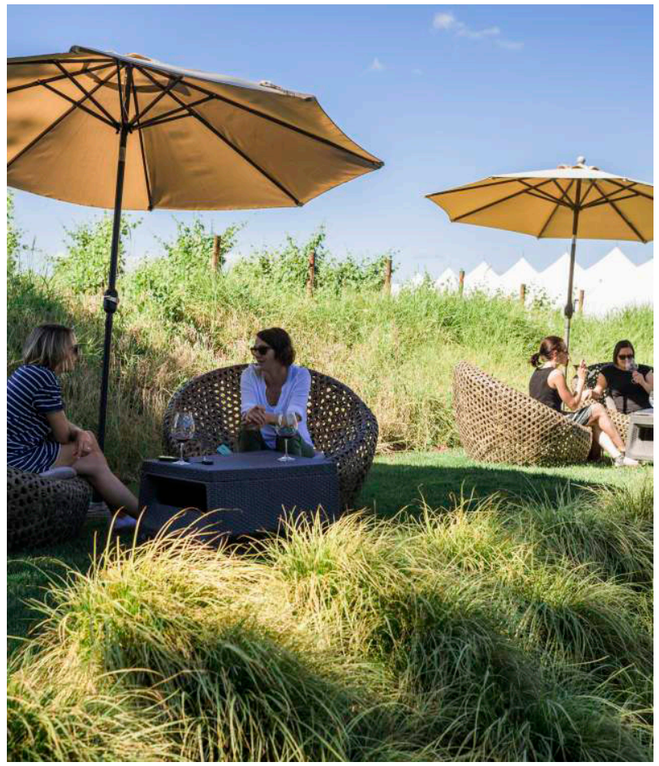


Střechy podzemních filtrů nabízí jedinečnou atmosféru svébytné přírody, která zde paradoxně vlivem letité neúdržby vznikla a také benefit vyvýšeného pohledu na okolní přírodu včetně řeky Ohře.

Terasy navrhujeme pojmout stylem minimálního zásahu do vzniklé přírody ve formě samostatných dřevěných plat s piknikovými stoly a grily spojených cestami mezi vzrostlými stromy.



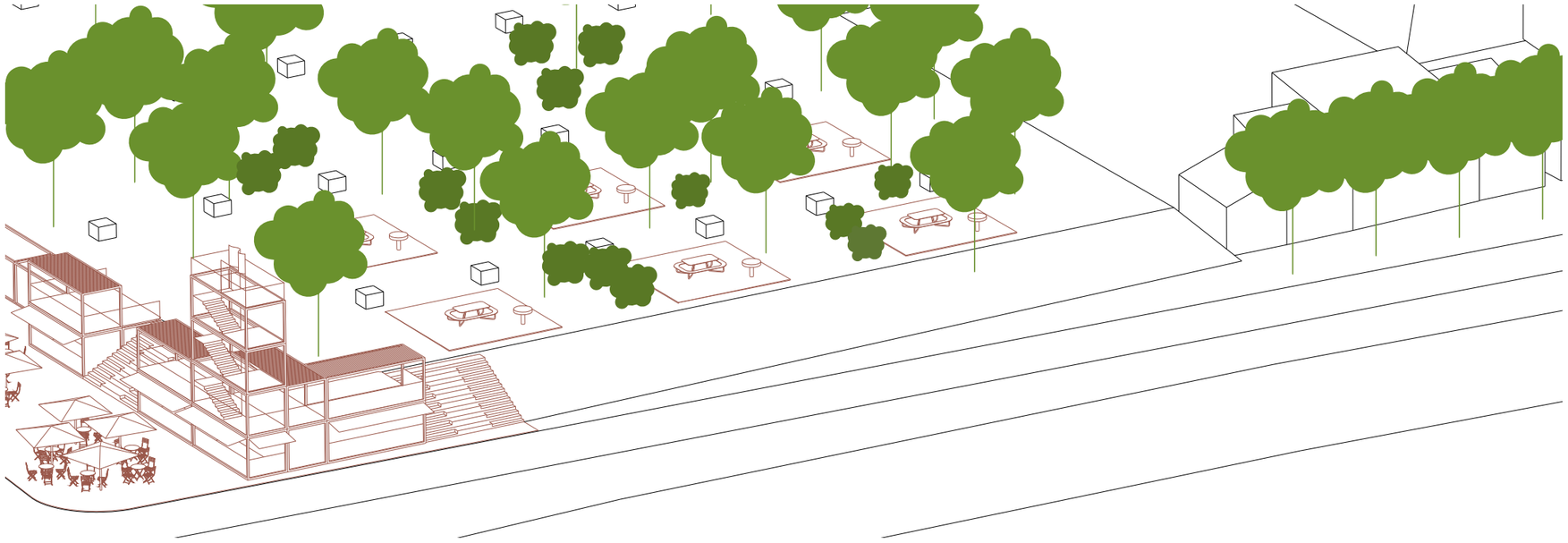




5 m 10 m

**Legenda:**

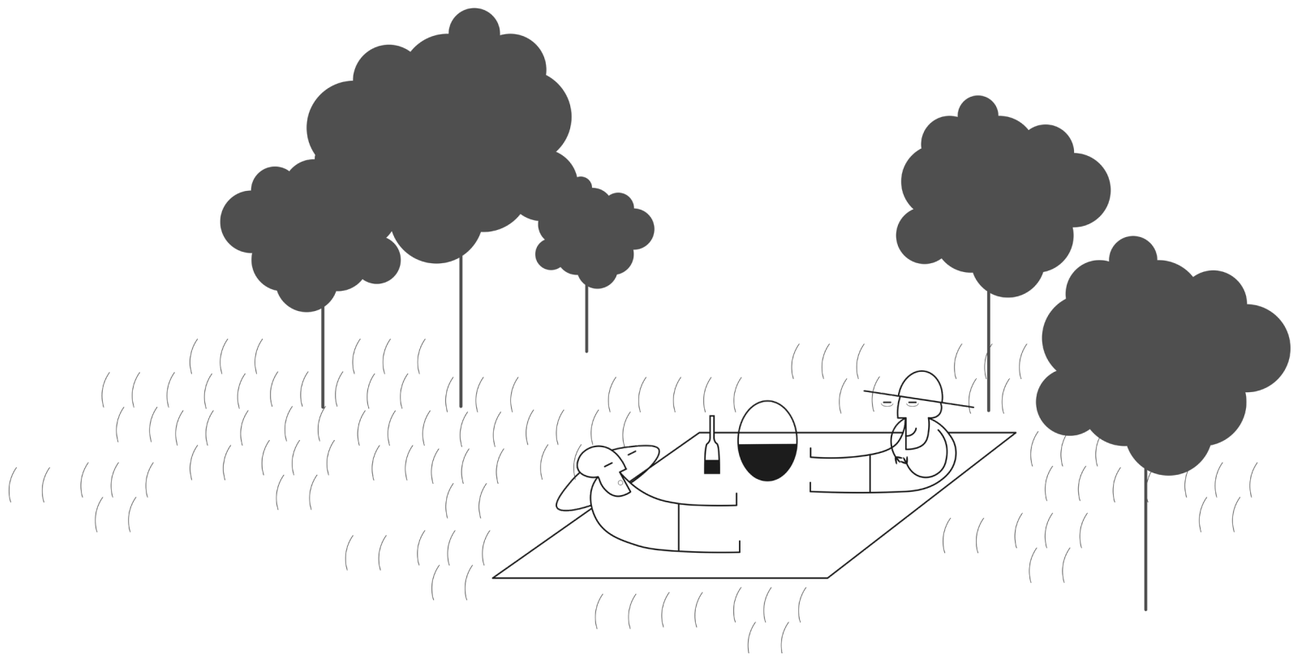
1. piknoková plarforma
2. pikniková soustavá stolu a lavic
3. gril
4. terasa před kontejnery VaryFesto
5. lavka pro přístup k platformam
6. stávající konstrukce vodárny



# Piknikova louka

Piknikova louka na části střechy podzemnío filtru je pojata jako jednoduchá neinvazivní úprava trávníku a pročištění náletů bez zásahu do vzrostlých dřevin tak aby byl prostor zpřístupněn a umožnil pohodlný pobyt.

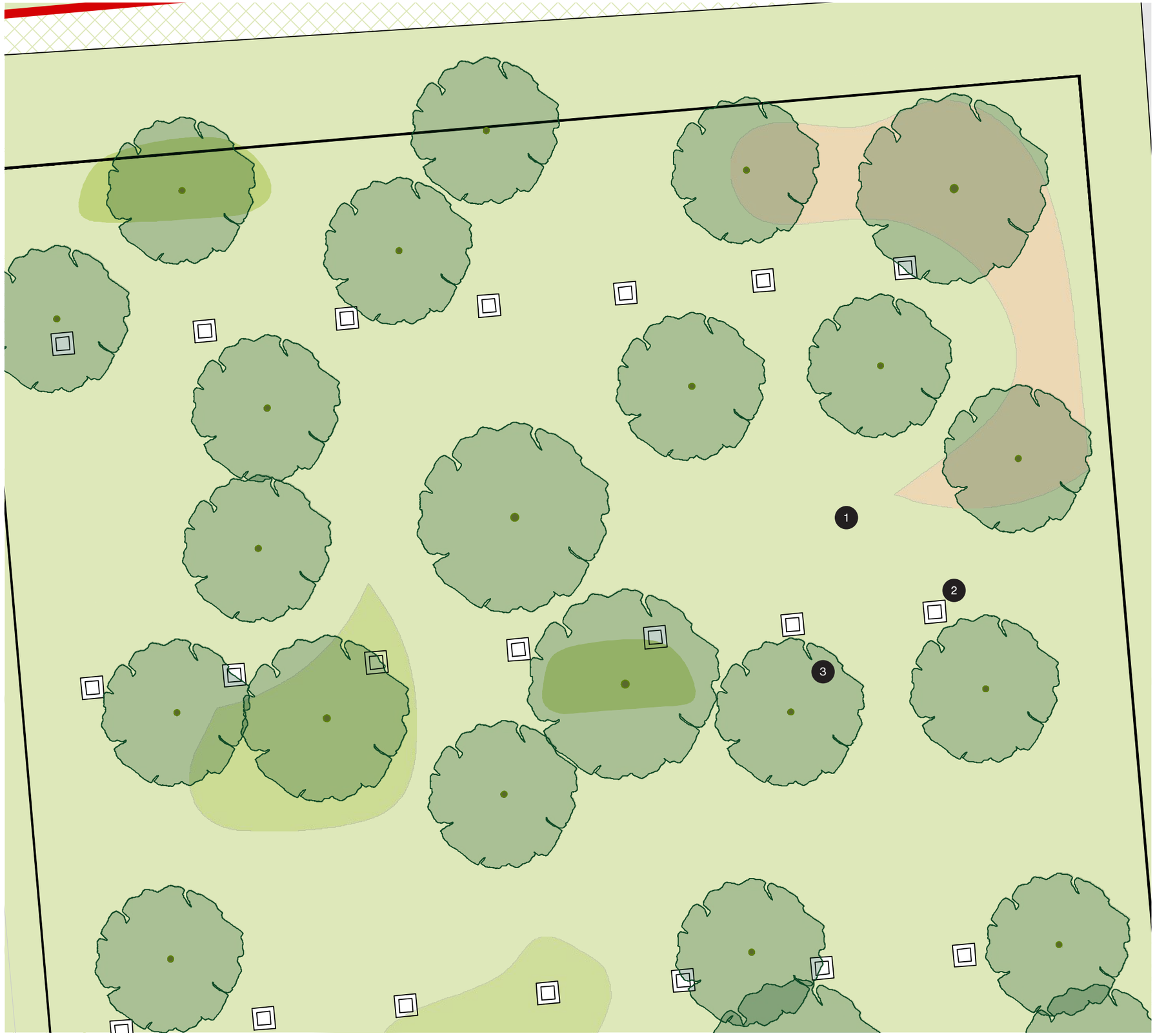
Střecha filtru může být potom využita jako příjemný pobytový park doplňující dnešní populární park Meandr Ohře pro trávení času s přáteli ve stínu vzrostlých stromů.



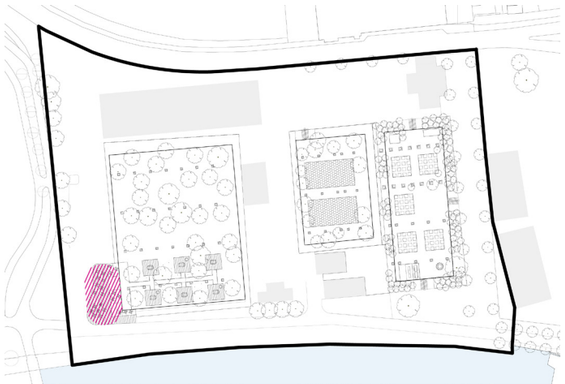
5 m 10 m

**Legenda:**

1. kultivovaný travnik pro pikniky
2. stávající konstrukce vodarny
3. stávající stromy

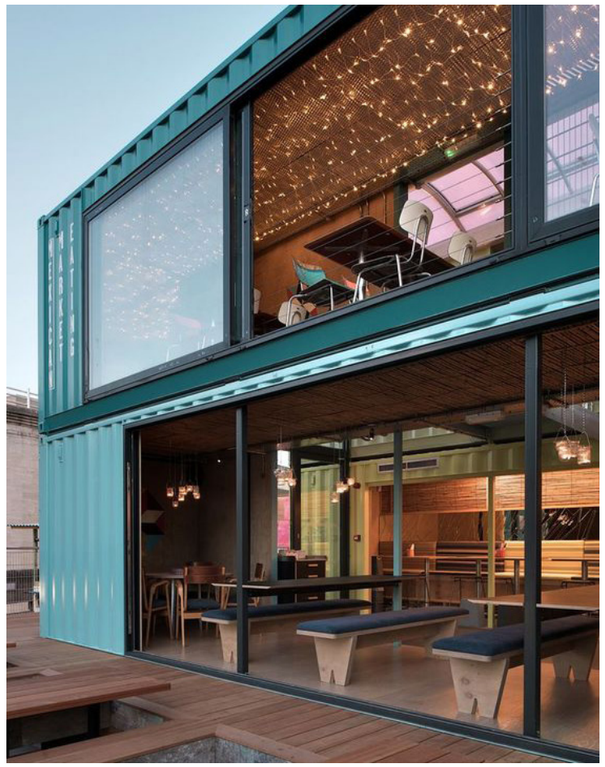


# VaryFesto



Komerční a provozní zázemí parku se ve své formě inspiruje již osvědčeným modelem Manifesto v Praze nebo Paluba Hamburk v Plzni a jiné. V prostoru parku je již dnes fungující a oblíbená kavárna Limetka, která může být prvním stavebním kamanem pro umístění větší škály komerčních provozů. Součástí zázemí je rovněž veřejné WC pro návštěvníky parku a návrh počítá i s možností vyhlídky na nábřeží řeky Ohře.

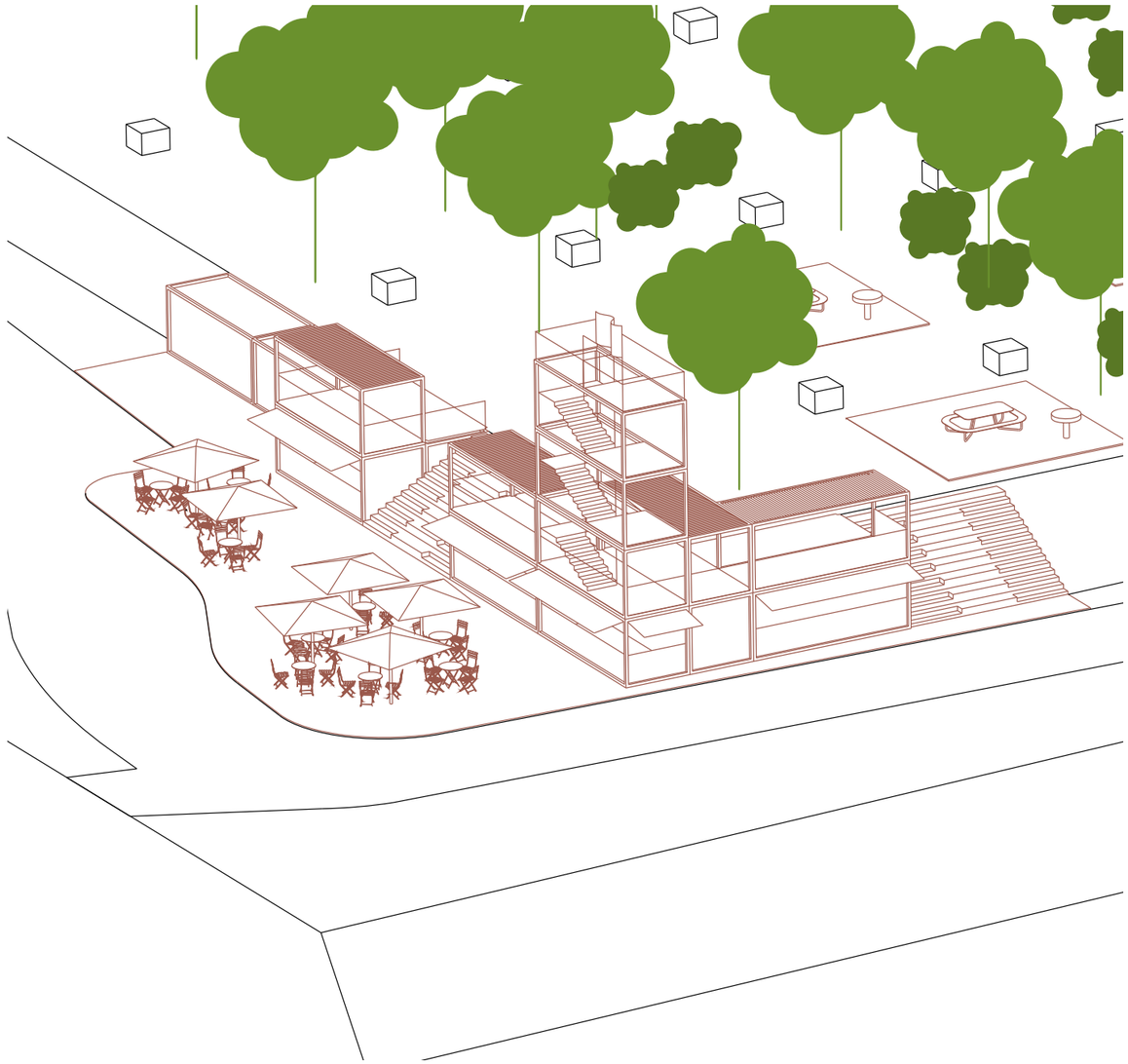
Modulové kontejnery umožní rychlou výstavbu s možností varibility a případného dalšího rozšíření.



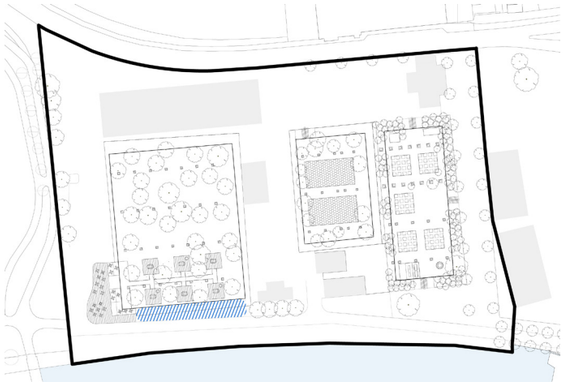
5 m 10 m

**Legenda:**

1. kontejnery VaryFesto + WC
2. vyhlídková věž VaryFesto
3. horní terasa VaryFesto
4. spodní terasa VaryFesto

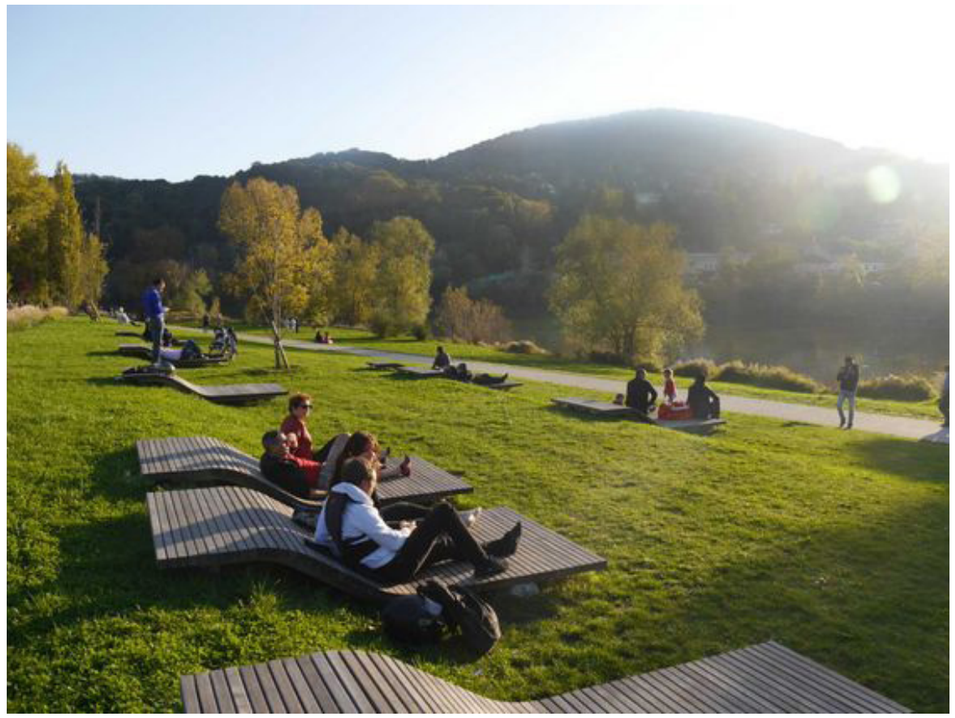


# Pobytové schody



Pobytové schody slouží nejen k samotnému zpřístupnění střech filtrů a nově vzniklým parkovým prostorům, ale také jako příjemný prvek umožňující posezení s výhledem na řeku.

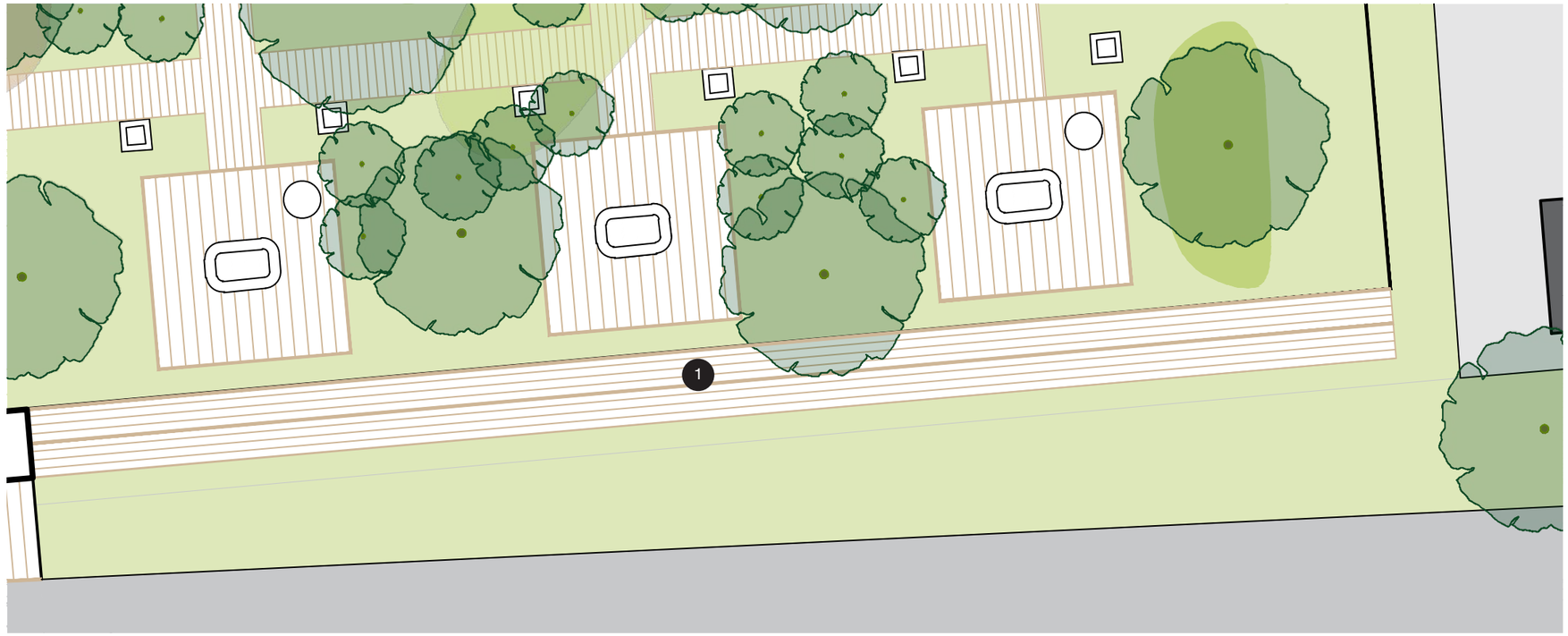
Konstrukce schodů může být pojatá obdobně neinvazivně jako ostatní zásahy, buď formou prefabrikovaných panelů uložených do upraveného svahu nebo jako samostatná ocelovo dřevěná konstrukce uložená na již existující svahy.

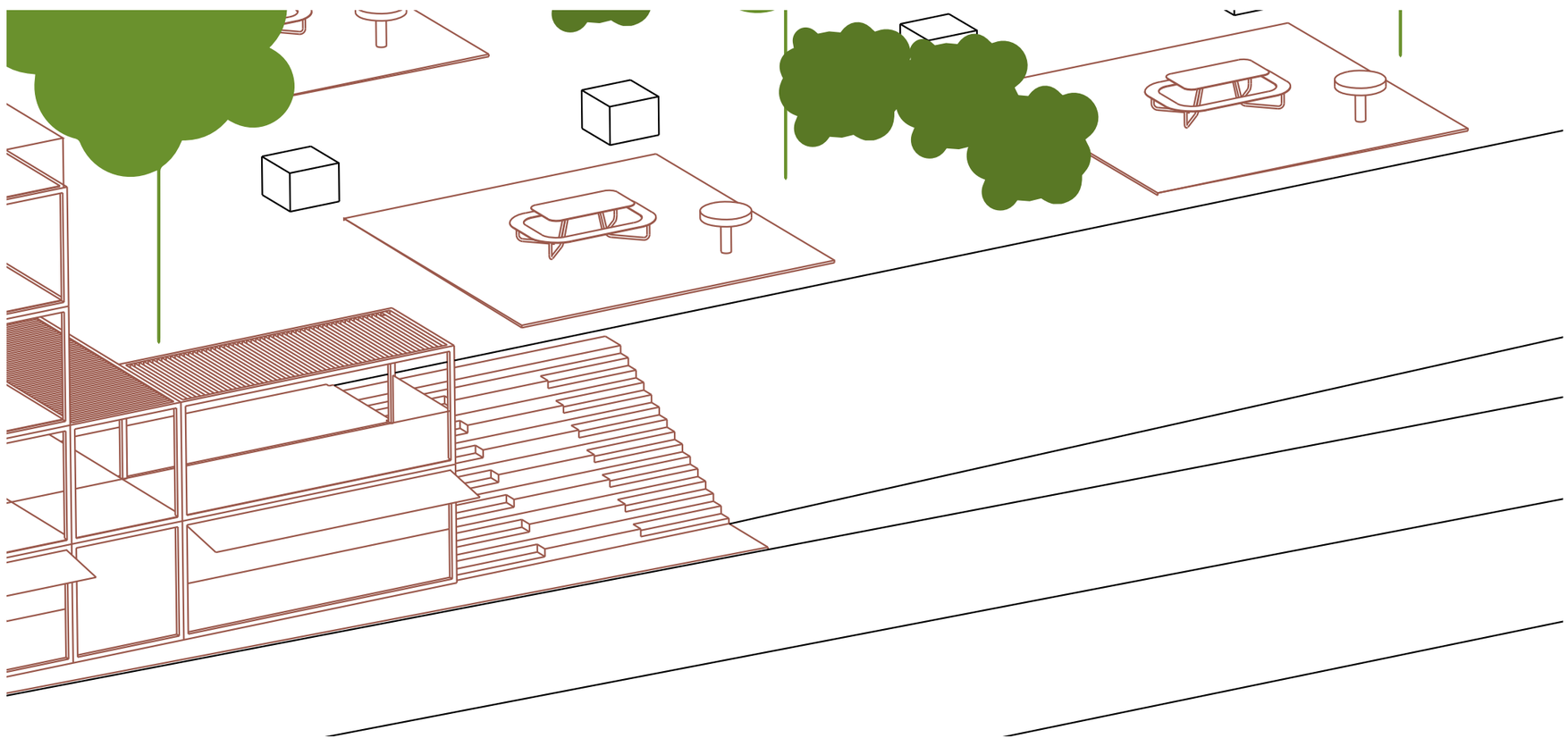


5 m 10 m

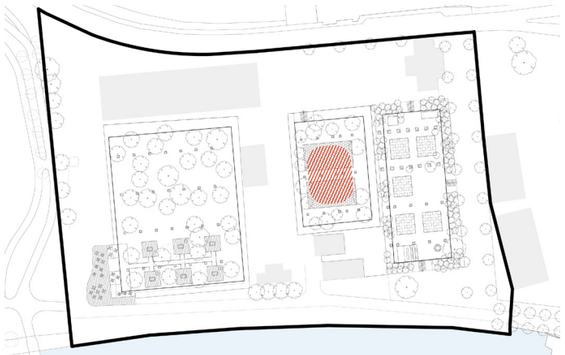
**Legenda:**

1 Pobytové schody s výhledem na řeku



# Bezúdržbové hřiště



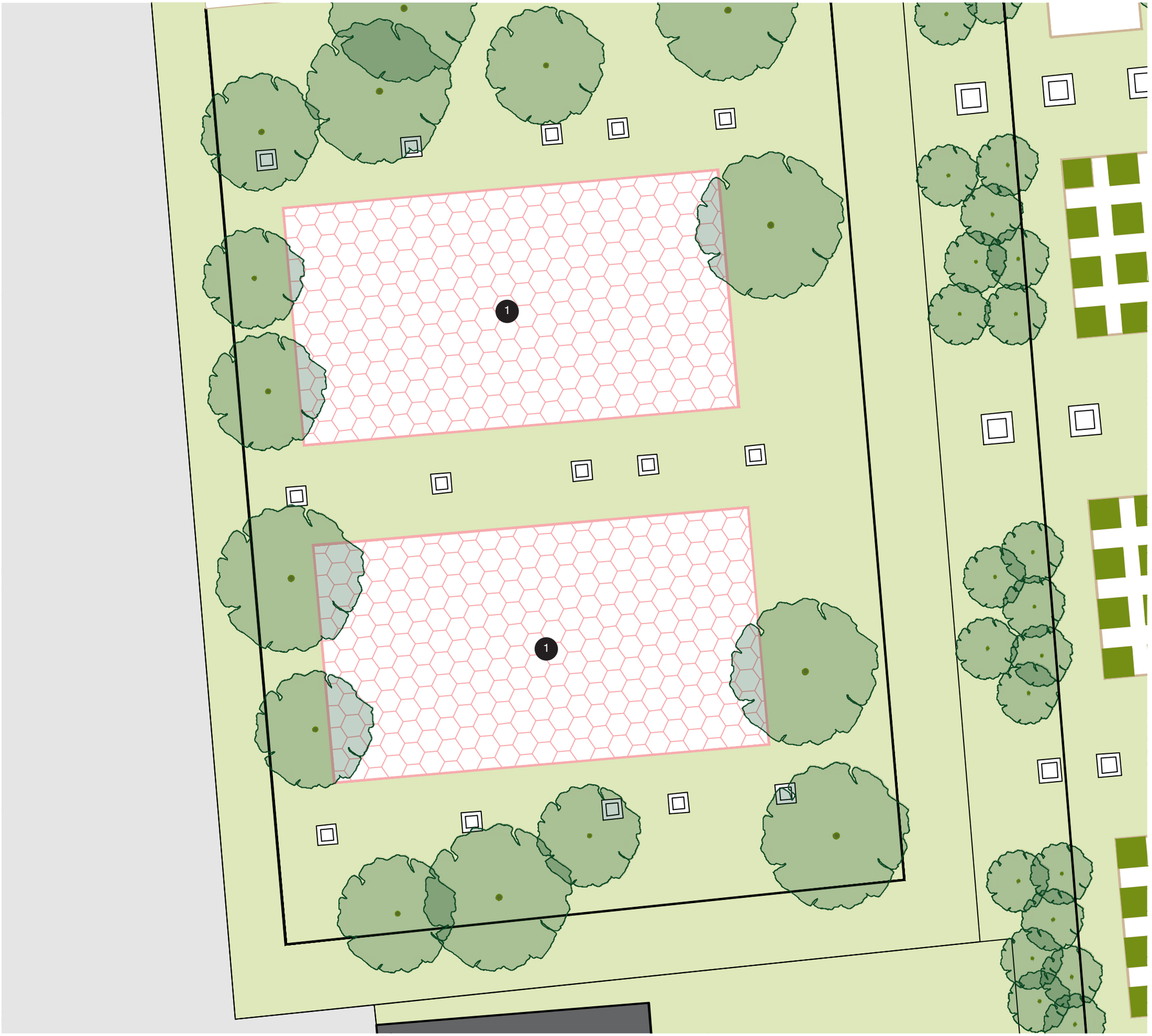
Jednoduchá úprava plochy podle bližších specifikací umožňující volné využití pro volnočasové sportovní aktivity. V návrhu prozatím zůstává tato kapitola pouze v koncepční rovině s připraveným územím coby rezervou pro případný rozvoj.

Konkrétní podobu místa, materiálové řešení a provoz určí přesná specifikace ze strany objednatele na základě poptávky veřejnosti.

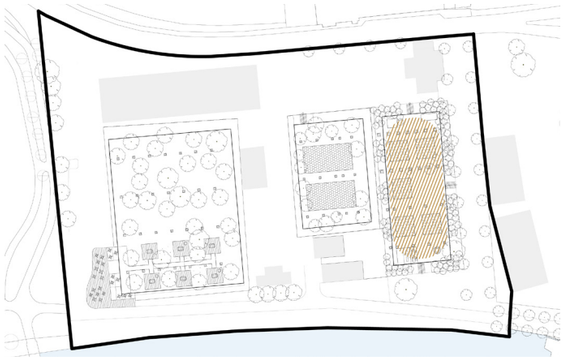
5 m 10 m

**Legenda:**

1 multifunkční hřiště na různé sporty



# Komunitní zahrada



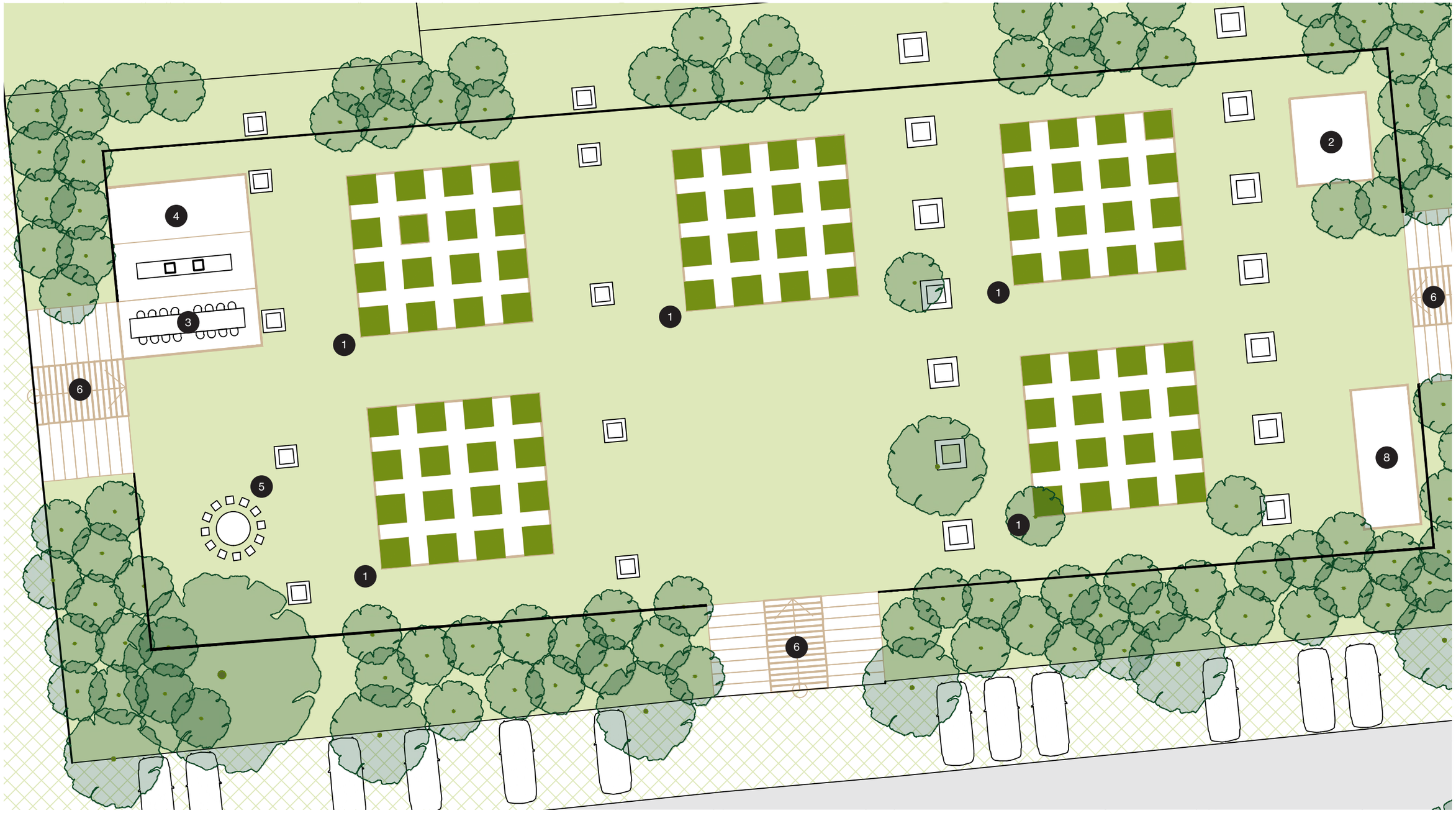
Komunitní zahrada je fenomén moderní doby a její půvab spočívá hned v několika zákaldních parametrech. Samotná realizace zahrady představuje časově i finančně nenárčnou operaci s možností využití práce dobrovolníků, kteří si ve velké míře můžou samotnou zahradu přizpůsobit svým představám.

Vedle jádra zahrady - záhonů s květinami, zeleninou apod. počítá návrh i se zbudováním zázemí - klubovny s toaletami a kuchyňkou, ohništěm, skleníkem, kompostem a skladem zahradního nářadí. Vodu a kanalizaci je možné napojit na již chystanou přípojku obsluhující zázemí parku Meandr Ohře.

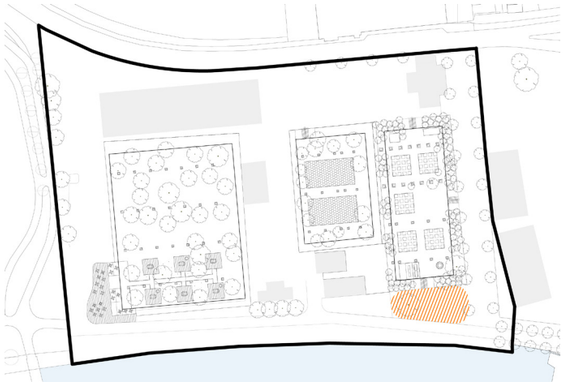
5 m 10 m

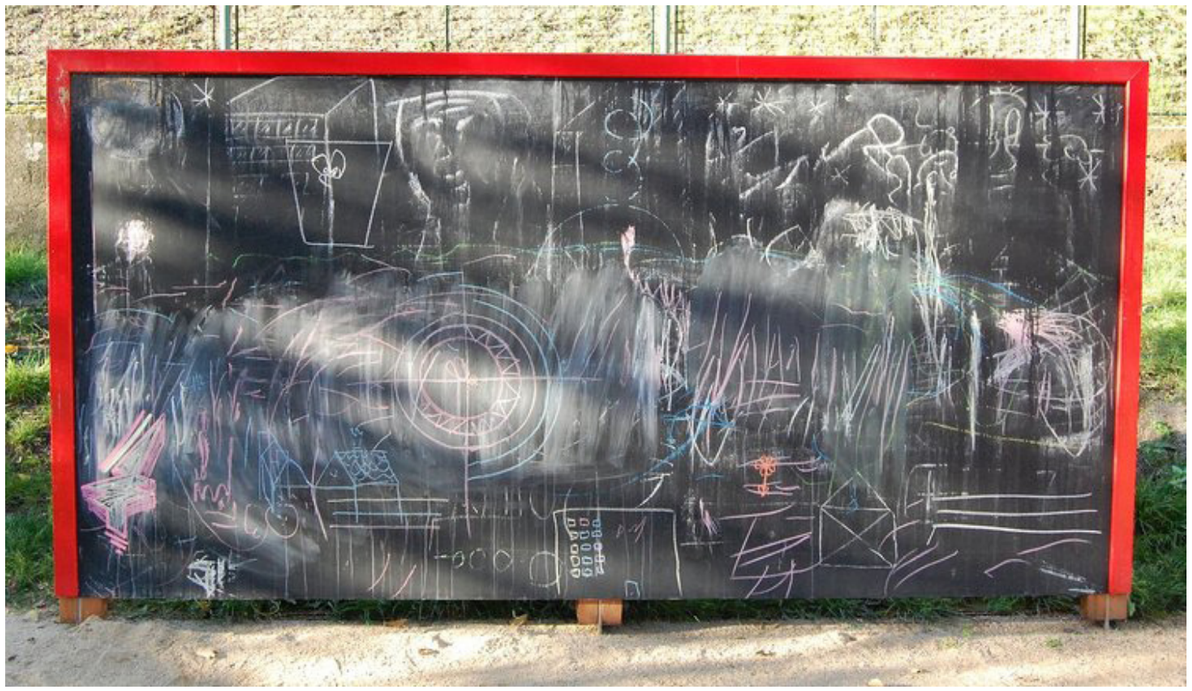
**Legenda:**

1. vyvýšené záhony
2. komposter
3. altánek
4. sklad s WC
5. ohniště / místo ke grilování
6. vstup do zahrady
7. konstrukce na popínavé rostliny
8. pařeniště



# Galerie uličního umění





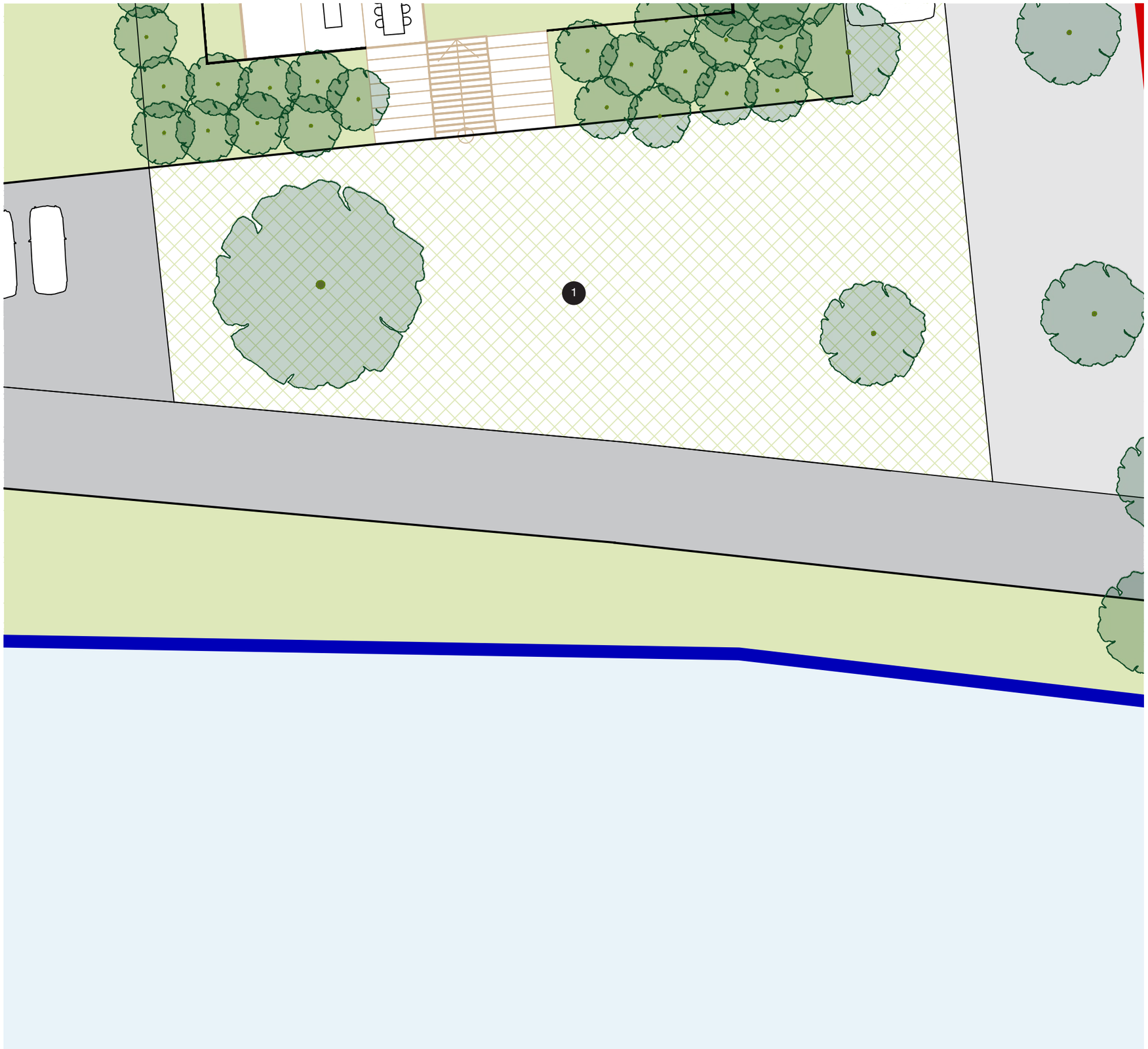
Street art galerie je navržena jednak z podnětu veřejnosti, ale také jako další zajímavý prvek ověřující potenciál místa pro další cílovou skupinu.

Pro umístění galerie navrhujeme využít plochu po demolici objektu č. 18, budovy bývalých šaten a kanceláří. Pro danou funkci je možné využít variabilní montované konstrukce a v případě, že prostor pro tuto funkci obstojí, nebo se dokonce ukáže jako nedostatečný, je možné v další fázi tuto aktivitu přesunout do ulice mezi filtry a bývalými halami vodárny.

5 m 10 m

**Legenda:**

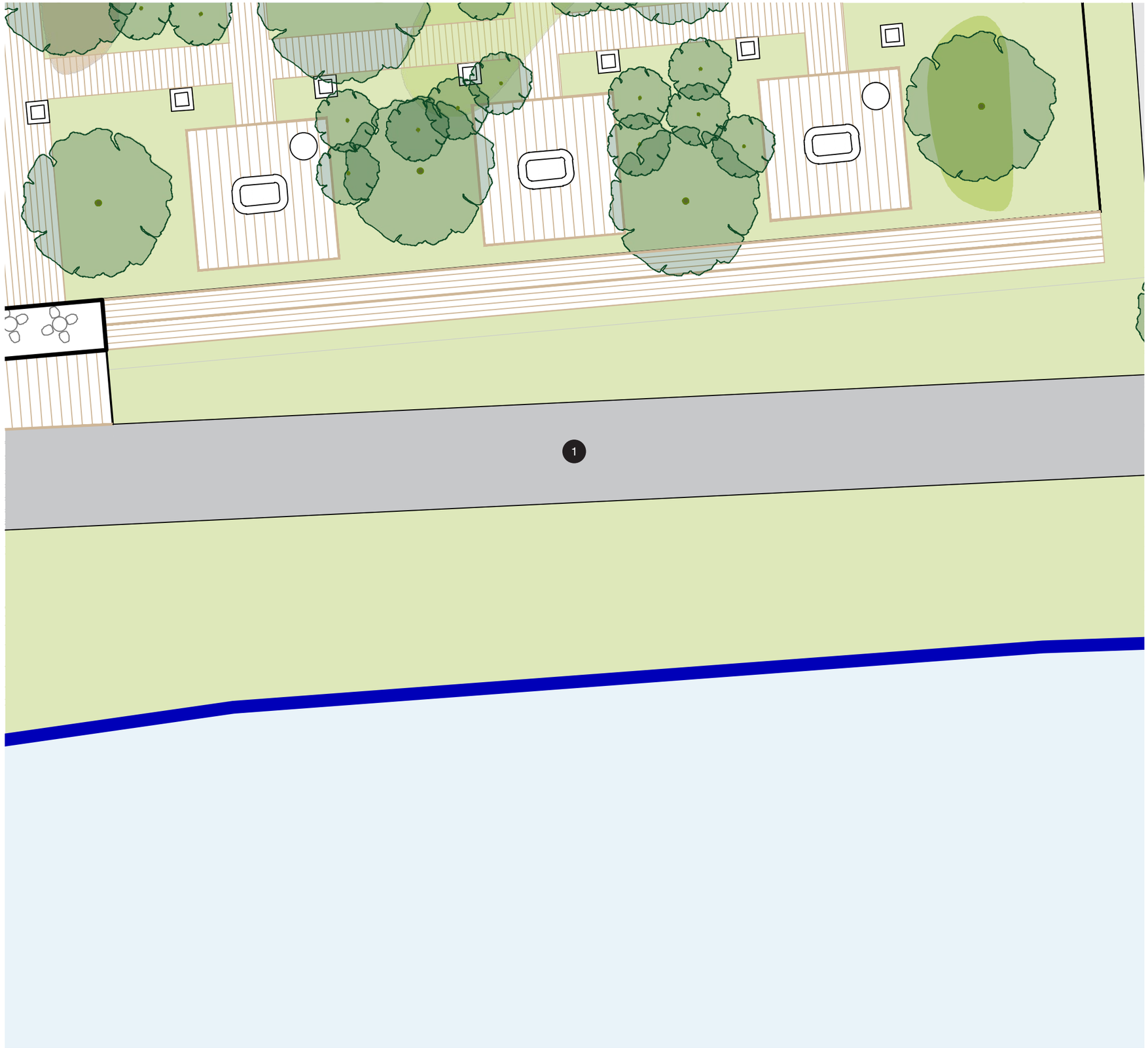
1 prostor pro expozice uličního umění



# Náplavka

Situování VARY Parku v lokalitě Meandru Ohře se přímo nabízí ke zbudování pobytové náplavky jako podtržení kvalit a charakteru místa. Její realizace a následné fungování ale bohužel vyžaduje téměř vyloučení motorové dopravy a k tomu je potřeba více stavebních záshů, např. napojení parkoviště pro park přímo z ulice Plynárenská a další. Jako takovou s ní tedy počítáme až v dalších fázích proměny místa.

5 m 10 m

**Legenda:**

1 proměná stávající komunikace na náplavku