

**STUDIE
REVITALIZACE
VOLNOČASOVÉHO
AREÁLU
~~SVATOŠSKÉ SKÁLY~~
SVATOŠSKÉ ÚDOLÍ**

návrh

textová část

ZADAVATEL

Karlovarský kraj
Závodní 353/88,
360 06 Karlovy Vary
ičo 70891168
dič CZ70891168

zastupující osoba
Ing. arch. Jana Kaválková (vedoucí odboru reg. rozvoje)

ZPRACOVATEL

volné společenství architektů jih
Ing. arch. Zdeněk Pech
Ing. arch. Matěj Šebek
Ing. arch. Rozálie Domoráková
Hana Novotná

krajinářská architektura - Ateliér Za Mák
Ing. Michaela Zudová
Ing. Jan Makovička

kontaktní osoba
Ing. arch. Zdeněk Pech +420 778 880 557
pecharchitekt@gmail.com
ičo 04713788
dič CZ8912211462
Adamská 345, 378 25 Deštná

STUDIE REVITALIZACE VOLNOČASOVÉHO AREÁLU ~~SVATOŠSKÉ SKÁLY~~ SVATOŠSKÉ ÚDOLÍ

návrh
textová část
etapa II.

0 00 OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

- 1 00 ÚVOD
- 1 01 PROCES NÁVRHU
- 1 02 SOUVISLOSTI

- 2 00 NÁVRH
- 2 01 SYNOPSE
- 2 02 DETAILNÍ POPIS ZÁMĚRU
- 2 03 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- 2 04 FLÓRA A FAUNA
- 2 05 PŘÍSTUP K RESPEKTOVÁNÍ STÁVAJÍCÍCH LIMITŮ

- 3 00 STUDIE PROVEDITELNOSTI
- 3 01 STRUČNÉ VYHODNOCENÍ ZÁMĚRU
- 3 02 STRUČNÝ POPIS PODSTATY ZÁMĚRU A JEHO ETAP
- 3 03 ANALÝZA TRHU, ODHAD POPTÁVKY
- 3 04 MANAGEMENT ZÁMĚRU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ
- 3 05 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ ZÁMĚRU
- 3 06 FINANČNÍ PLÁN A ANALÝZA ZÁMĚRU
- 3 07 HODNOCENÍ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOSTI ZÁMĚRU
- 3 08 ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK (CITLIVOSTNÍ ANALÝZA)
- 3 09 HARMONOGRAM ZÁMĚRU
- 3 10 NÁVAZNÉ AKTIVITY

„SVATOŠSKÉ ÚDOLÍ“

Název odkazuje pouze ke geografické lokaci, které je oproti původním historickým názvům přesnější. Nedefinování přesného charakteru areálu již v názvu nechává prostor pro vlastní poznání – provoz navrženého areálu je velmi specifický, bohatý na aktivity a jen obtížně se dá charakterizovat běžně používanými názvy jakožto – tábor, kemp, sportovní areál apod. Zároveň samotná lokace je nejsilnějším tématem areálu, Svatošské skály jsou v celém Karlovarském kraji dobře známým přírodním úkazem.

1 00 ÚVOD

Cílem studie je pořízení kvalifikovaného podkladu pro rozhodnutí aktuálního vlastníka (Karlovarský kraj) volnočasového areálu Svatošské skály o způsobu jeho budoucího využití, o způsobu jeho revitalizace a o podmínkách jeho udržitelného provozu, který by měl respektovat kvalitu životního prostředí a zároveň vytvářet podmínky pro pěší, vodáckou, cyklistickou turistiku a jiné outdoorové, případně naučné, aktivity.

Použito z: „Návrh zadání – Studie revitalizace Volnočasového areálu Svatošské skály“

Na základě ujednání smlouvy o bezúplatném převodu Volnočasového areálu se Karlovarský kraj (zadavatel studie) ke dni nabytí vlastnického práva zavázal užívat předmět převodu po dobu 20 let výlučně k účelu, ke kterému byl užíván ke dni nabytí vlastnického práva, tj. jako otevřené rekreační zařízení – přírodní rodinný areál.

1 01 PROCES NÁVRHU

V průběhu navrhování byla vybrána varianta, která vychází jako nejvýhodnější ve vztahu k uspokojení poptávky trhu a ekonomické návratnosti, k přírodnímu bohatství a jeho hodnotám, historii a turistickému významu dané lokality. Vybraná varianta pracovala nejintenzivněji s využitím plochy areálu a velmi důsledně řešila současný problém kolize mezi cyklistickou a pěší dopravou.

Předložený návrh nepředstavuje „dogma“, je to spíše soubor doporučení, vedoucí k postupné transformaci areálu na soudobý, rekreačně – sportovní areál s kvalitně řešenou architekturou, veřejným prostranstvím, zelení, technologií a infrastrukturou, který bude jak oblíbeným místem víkendové návštěvy pro rezidenty Karlovarského kraje, tak vyhledávanou destinací dlouhodobých pobytů a sportovních soustředění pro široké okolí.

1 02 SOUVISLOSTI

Je třeba zdůraznit, že tato koncepční studie pouze předkládá komplexní pohled a souboru doporučení na využití celého areálu. Nenahrazuje ale standardní architektonické studie, které musí navrhout dílčí části, ať už jsou to plochy (hřiště, sportoviště) nebo konkrétní objekty (budovy) samotné. Až na základě konkrétních architektonických studií lze technicky „doprojektovávat“ jednotlivé objekty (nebo skupiny objektů).

Zpracovatel doporučuje před fází projektování nechat zhotovit architektonickou studii na nejvýznamnější veřejné stavby areálu (2-3) a pro zbytek areálu připouští vypracování „manuálu úprav“, který by se stal průvodcem budoucího provozovatele při jakékoliv úpravě areálu – ať už v měřítku veřejného prostranství, tak například v detailu interiéru. Jen tak je zaručeno zachování kontinuity a naplnění návrhu, které si takto významná lokalita zaslouží.

V rámci zpracovávání návrhové části se ukázalo několik námětů k řešení mimo samotné řešené území, ale i mimo podrobnost tohoto zadání. Tyto návazné náměty nebo témata by ale jistě dokázaly vhodně doplnit samotné řešení areálu – ať už funkčně, logisticky nebo komunikačně.

1 02.1 Parkoviště v Doubí, sdílená kola

V současnosti se na kraji sídla Karlovy Vary – Doubí, nachází záchytné parkoviště u začínající cyklostezky do rekreačního areálu Svatošských skal. Toto parkoviště odlehčuje průjezdu automobilové dopravy směřující do areálu, která má oficiálně vjezd na cyklostezku pouze s povolením. Dle katastrální mapy se předpokládá, že při součinnosti se statutárním městem Karlovy Vary lze toto parkoviště výrazně zkapacitnit, což se kladně projeví ve snížení intenzity dopravy na cyklostezce. Rozšíření je podmíněno změnou územního plánu.

Pro zvýšení preference cyklistické dopravy nad automobilovou je doporučeno umístit na toto parkoviště a na začátek cyklostezky ze směru od Lokte stanice na sdílená kola. Cílová stanice je pak navržena v samotném areálu Svatošských skal.

1 02.2 Přístupová cesta z Doubí

Celá komunikační trasa od záchytného parkoviště v Doubí až k bráně rekreačního areálu by měla být zpracována jako samotný úkol. V rámci zpracovávané studie předkládáme shrnutí současných zásadních problémů a možnosti jejich řešení. Toto shrnutí může sloužit jako zadání pro další rozpracování záměru. Zároveň platí, že tyto kroky musí být zadány v kooperaci s vlastníky – městem Loket a městem Karlovy Vary.

- a) Dochází ke kolizím mezi chodci, cyklisty a motorovými vozidly.
Stávající stezka je velmi úzká, jednoproudá bez možnosti vzájemného vyhnutí se. Katastrální hranice pozemku pro cyklostezku je přitom poměrně velkorysá, na většině území přesahující širší 10,0 m. I přes jisté lokální geomorfologické limity se zde nabízí velký prostor pro vytvoření zálivů umožňující bezpečný průjezd. Charakter cesty by nadále měl jednoznačně upřednostňovat pohyb pěších a cyklistů před automobily.
- b) Současná trasa nenavádí srozumitelně návštěvníka k novému mostu, tj. do rekreačního areálu. Na vině je především její nesourodost, neprovázanost v celé délce. Pakliže bude celá trasa pojednána jednotně, ve shodném povrchu i ve svých dalších aspektech – grafické značení, naučné informační panely, místa zastavení, patníky apod., lze na jednotlivých rozcestích velmi jednoduše naznačit, kterým směrem se hlavní trasa dál ubírá.

1 02.3 Ostrov a přístup k němu

Na severozápadní straně areálu vytváří řeka ve svém korytu (pravděpodobně) písečný naplavený ostrov, který vymezuje vedlejší rameno řeky. To je dnes zanesené naplaveninami i odpadem. Vidíme potenciál ve vyčištění koryta, vytvoření mělkého brodu. Po takovémto zajištění přístupu pak může být ostrov využíván např. jako pláž a slunnější přístup do vody. Takový provoz by zároveň udržoval koryto v průchodném a kultivovaném stavu.

Tyto plochy jsou mimo řešené území a přirozeně spadají do vlastnictví Povodní Ohře. Bude zde nutná koordinace s vlastníkem.

1 02.4 Informační a naučná komunikace

V souvislosti s přístupovou cestou se nabízí příležitost vymezit jednotlivá naučná a informativní zastavení, která mohou vyvrcholit v objektu muzea v rámci velkorysejší expozice. V tomto případě doporučujeme zaměřit se souměrně jak na analogovou, tak digitální formu a spolupracovat s kvalitními grafiky; nespokojit se se standardizovanou produkcí „naučných tabulí“. Tento bod úzce souvisí i s bodem 1.01.2.b).

2 00 NÁVRH

V roce 2021 se Karlovarský kraj, jakožto nový majitel, musel postavit k otázce dalšího fungování volnočasového areálu Svatošských skal, jehož současný provoz již nebyl dlouhodobě udržitelný. Pro jeho zcela výjimečnou polohu, těžící z obrovského přírodního bohatství lokality CHKO Slavkovský les, a jeho význam pro obyvatele Karlovarského kraje, bylo rozhodnuto o jeho kompletní revitalizaci, která zaručí jeho další dlouhodobé spokojené užívání.

Prvním krokem k této revitalizaci je předkládaná studie. Návrh nepředstavuje „dogma“, je to spíše soubor doporučení, vedoucí k postupné transformaci areálu na soudobý, rekreačně – sportovní areál, s kvalitně řešenou architekturou, veřejným prostranstvím, zelení, technologií a infrastrukturou, který bude jak oblíbeným místem víkendové návštěvy pro rezidenty Karlovarského kraje, tak vyhledávanou destinací dlouhodobých pobytů a sportovních soustředění pro široké okolí.

2 01 SYNOPSE – *hodnoty, charakter, využití, materiály*

Nivní plošina řeky Ohře, prudké zalesněné svahy nad údolím řeky, masivní dominanty Svatošských skal.

Základem koncepčního přístupu k revitalizaci areálu je respekt k přírodním hodnotám. Návrh cíleně nevnaší do území nový autentický charakter či žánr, ale naopak se snaží maximálně rozvíjet původní kvality okolní přírody.

Nový areál není plochou vydělenou ze svého bezprostředního okolí – naopak. Celý rekreační areál se navrácí svému původnímu přírodnímu charakteru a opět se stává lužním lesem v ohybu řeky Ohře. Vnitřní plocha je jedním společným kontinuem, celý areál je volně přístupný a prostupný. Vegetační charakter lužního lesa od jižní hrany směrem k řece postupně řídne a v rámci tohoto přírodního celku jsou volně rozprostřeny jednotlivé „umělé vstupy“ sloužící lidem – návštěvníkům, ať už jsou to budovy samotné nebo sportoviště či drobný mobiliář. Cestní síť je redukována na nezbytné minimum pro obsluhu a přirozený pohyb návštěvníků i projíždějících. Konstituující osou je cyklostezka procházející středem areálu, kolem níž jsou orientovány hlavní pobytové plochy.

Intenzivní sportovní využití je zředěno, rozptýleno v celé ploše areálu. Nepravidelně rozmístěná hřiště se skrývají mezi stromy; hustota ubytovacích chat je rozvolněna; na louce pod korunami stromů jsou volně rozprostřena lehátka, houpací sítě a lavičky; děti dovádějící v brouzdališti na dohled rodičů sedících před bistro. Břehy Ohře jsou pozvolené a dobře přístupné projíždějícím vodákům i koupajícím se návštěvníkům.

U všech povrchů a materiálů převažuje přírodní charakter, rozhraní jsou „měkká“ – louka volně přechází ve šterkovou prosívku cest a pěšin, jejichž obrysy jsou dlouhodobě udržovány jen přirozenými pohyby návštěvníků. Hřiště mezi stromy nemají ochranné sítě – mají kolem sebe dostatek volného prostoru, cesty k nim jsou vyslapanými pěšinami. Jasně a ostře jsou definovány pouze jednotlivé domy a jejich prkenné terasy, cyklostezku formují zapuštěné dubové prahy, které jemně zpomalují pohyb cyklistů projíždějících areálem. Dřevěné paluby, obklady a mobiliář postupně šednou a kroutí se; přirozeně šedé plechy střech matně a oxidují – nově vložené stavební prvky se díky svému přirozenému stárnutí postupně zapojují do lužního lesa.

charakteristika

- řídnoucí lužní les, louka
- měkce definované cesty a zpevněné plochy ze štěrkové prosívky
- přírodní a přirozeně stárnoucí materiály (dřevo, kámen, plech)
- prostupnost – volný pohyb návštěvníků, vyšlapané pěšiny
- přírodně řešená sportoviště, mobiliář i dětské herní prvky

2 02 DETAILNÍ POPIS ZÁMĚRU

2 02.1 Cílová skupina

V roce 2020 byla obnovena lávka přes řeku Ohři a s ní i tranzitní cyklostezka přes areál Svatošských skal, po které v sezóně proudí davy turistů, převážně z Karlových Varů a Lokte. Tato varianta cílí převážně na ně a nabízí krátkodobé sportovní vyžití, odpočinek, občerstvení a zábavu i vzdělávání nejen pro děti. Areál je možno využít i jako prostor pro sportovní soustředění místních klubů. V areálu se nachází několik typů ubytování, počítá se tedy i s dálkovou a v omezené míře i s vodáckou turistikou – pouze v režimu „vodácké zastávky“ na trase Locket – Karlovy Vary, areál neslouží jako nástupní místo, a svozy lodí nejsou v této lokalitě povoleny.

2 02.2 Dopravní obsluha a pohyby

Díky primární orientaci především na lokálního návštěvníka není kladen důraz na dálkovou dopravu. V areálu je umístěno pouze několik, ve stínu stromů schovaných, parkovacích stání, která pokryjí kapacitu ubytovaných návštěvníků. V současné době je oficiálně vjezd automobily zakázán, nicméně při zvláštních okolnostech se počítá s pojezdem automobilů po cyklostezce až k mostu, dále pak k objektům individuálního ubytování – zde pouze z důvodu údržby, zásahu IZS, apod., nikoli jako příjezd návštěvníků k ubytovacím objektům.

Předpokládá se především cyklistická a pěší doprava. V areálu platí, že chodci mohou chodit kdekoliv, cyklisté jsou směřováni na probíhající cyklostezku. Veškeré zpevněné plochy a cesty jsou v areálu provedeny z mlátu, popř. z mlátu, štěrku a prosívky. Hlavní cyklostezka má v areálu šířku 3-4 metry, vede středem areálu až k mostu, kde dále pokračuje ve směru Loket. Pro zvýšení bezpečnosti je doporučeno cyklostezku členit, například zapuštěnými dubovými prachci (novými, netoxickými), které jsou v místech potencionálních kolizí s chodci zhuštěné a mírně zvýšené nad rovinu terénu, čímž přispívají ke zpomalení a upozornění cyklistů. Dubové prachce odkazují k zaniklé areálové úzkorozchodné železnici, čímž oživují vzpomínku na původní charakter areálu. Jinou, levnější alternativou je například využití jednostranně ohraněných trámů z pokácených, neperspektivních dřevin areálu. Pro delší životnost jehličnatých dřevin je vhodná úprava například opálením. Tyto detaily by měl řešit další stupeň dokumentace.

Pro lepší zpřístupnění areálu jsou navrženy tři stanice sdílených kol v areálu, v Lokti a v Karlových Varech. Je navržen břeh, umožňující zastavení* vodáků na trase Locket – Karlovy Vary.

** areál neslouží jako nástupní místo, a svozy lodí nejsou v této lokalitě povoleny – na tuto dopravní zátěž nejsou areál ani související cyklostezka dimenzované, dále je to v rozporu s limity CHKO.*

2 02.3 Veřejný prostor, charakter areálu

Areál bude zpřístupněn veřejnosti v celé ploše. Ohrady s výběhem pro zvěř, zvýšené obrubníky a další bariéry budou odstraněny. Tranzitní cyklostezka bude nově vedena středem areálu (nikoli okrajem), čímž se bude výrazně podílet na „otevření“ areálu. Jejím přesměrováním vznikne v přirozeném těžišti u mostu velkorysý prostor zařízený dětským vodním hřištěm s brouzdalištěm a posezením u bistra. Navržená sportoviště i dětské prvky budou mít velmi přírodní, nenápadný charakter a budou volně rozprostřeny v celém areálu.

Herní prvky, odpočinek, mobiliář

Jako ústřední prvek prostranství před bistroem je doporučen dětský herní prvek. Vzhledem k pozici v aktivní zóně záplavového území studie jako nejvhodnější doporučuje dětské brouzdaliště. Navržené dětské brouzdaliště je vydlážděné a pouze mírně zapuštěné pod terénem, a je průtočné díky zatrubněnému přívodu z řeky Ohře. Dlážděný povrch brouzdaliště přechází pozvolna, jako gradient, v okolní, zpevněný mlatový povrch, popř. v zatravněnou louku.

V okolí brouzdaliště je soustředěn hlavní veřejný prostor, s posezením ve stínu stromů, s houpacími sítěmi, s masivním dřevěným mobiliářem např. z dubových prachů, (které jsou použité pro členění cyklostezky). V předprostoru objektu bistra, s výhledem na brouzdaliště jsou situovány venkovní lavice a stoly.

Naopak v západní části areálu, kde se nachází individuální ubytování, je upřednostňován intimní charakter a poklidná atmosféra. Posezení je doporučeno umísťovat spíše řídce pod koruny stromů podél cesty.

Východní a jižní část areálu je věnovaná sportovnímu odpočinku.

Sportoviště

Okolí sportovního domu je vybaveno sportovními aktivitami, jako je například venkovní workout hřiště, lanový park v korunách stávajících stromů apod. Jedná se o jedinou větší využitelnou plochu mimo aktivní záplavovou zónu, lze zde tedy umísťovat prvky, které by v jiné části areálu tvořily nepřístupnou bariéru.

Vedle objektu sportovního domu je dále navrženo jediné hřiště s profesionálním povrchem, které je samostatně osvětleno. Je doporučen dvouvrstvý povrch s vrchní barevnou vrstvou z EPDM, v neutrálním odstínu, např. světle šedé. Hřiště je mírně zapuštěno pod terénem, čímž po obvodu vznikne menší tribuna a zároveň se tak minimalizuje odraz míče mimo hřiště, hřiště bude na jižní straně, směrem k parkovišti, oploceno. Zde to regulace umožňuje.

Ostatní hřiště budou mít přirozený, přírodní charakter, budou provedena pouze jako zpevněné povrchy schované mezi stromy. Hřiště nemají přesné ohraničení, ani ochrannou síť – mají kolem sebe dostatek prostoru, a vzhledem k umístění areálu v aktivní zóně záplavového území to ani není legislativně možné. Žádné z hřišť nemá povrch s udržovaným trávníkem, není tedy žádoucí jejich zavlažování.

2 02.4 Provozní řešení

Sportovní dům s restaurací

Nejdominantnější stavbou návrhu je objekt bývalé jídelny, který svou velikostí technicky umožňuje situování hlavního provozu areálu. Jedná se o „sportovní dům s restaurací“, kde je možné si zarezervovat některé areálové sportoviště, využít zázemí šaten, umývárny apod. V objektu bude umístěn gastro provoz nabízející plnou penzi. Je zde navržena lezecká stěna jako tréninková příprava před lezením na protějších skalách. Dům bude po rekonstrukci orientovaný na všechny strany areálu – skrze krytou terasu, s možností uzavření, orientovanou na sever – cyklostezka, východ – sportoviště s umělým povrchem, západ – přírodní sportoviště a lanový park. Bude zpřístupněna část ploché střechy jako letní terasa s vazbou na lezeckou stěnu. Je doporučeno na revitalizaci tohoto objektu vypracovat kompletní dokumentaci, počínaje architektonickou studií.

Muzeum

Architektonicky nejvhodnější stavba bude citlivě zrekonstruována, zakonzervována. Její otevřená dispozice z ní dělá ideální místo pro pořádání výstav, expozic apod. Předpokládá se využití a pronájem třetím subjektem – např. expozice CHKO Slavkovský les, muzeum Karlovy Vary apod. Rozšířený předprostor tohoto domu nabízí možnost realizovat zde venkovní expozice, přednášky či cokoliv dalšího.

Bistro

Stavba se nachází v přirozeném centru a ohnisku areálu. Další vývoj a rozšíření tohoto objektu je ale znemožněn stávajícími limity Povodí Ohře. Objekt doplňuje hlavní budovu o prodej rychlého občerstvení a venkovní posezení v blízkosti dětského vodního brouzdaliště. Předpokládá se, že prodej občerstvení bude hojně využíván projíždějícími cyklisty. V objektu bude vybudováno sociální zázemí pro návštěvníky – veřejné toalety. V podkroví objektu bude vestavěn byt správce, který zde může pobývat celoročně. Je doporučeno na revitalizaci tohoto objektu vypracovat kompletní dokumentaci, počínaje architektonickou studií.

BI – individuální ubytování

Ubytování v těchto kompletně zrekonstruovaných objektech – novostavbách, bude vždy pro 4–6 lidí. Při krátkodobých pobytech (na které je areál primárně orientován), případně při hromadných sportovních soustředěních, není kladen tak vysoký nárok na soukromí, je tady víceméně zachována původní intenzita zástavby. Je ale redukována zastavěná plocha objektů cca na 50 %, zbytek plochy bude využit jako letní stíněná terasa. Tyto individuální chatky k bydlení (BI) mohou fungovat i v zimě a zcela nezávisle na zbylém provozu areálu. Vstup může být zajištěn např. přes kreditní kartu.

BH – hromadné ubytování

Jedná se o původní větší stavby s obytným podkrovím situované ve střední a východní části areálu. Po rekonstrukci budou nadále sloužit jako ubytování pro 2 rodiny nebo jiné skupiny (až 12 lidí). Provoz bude výhradně sezónní (červen–září).

Ubytování ve stanech

V nejzápadnějším cípu je navrženo rodinné tábořiště a související novostavba hygienického zázemí. V tábořišti bude zákaz konzumace alkoholu a noční klid bude začínat ve 22:00.

Zázemí údržby areálu

Pro údržbu areálu je vyhrazen velký sklad techniky v jižní části areálu. K objektu není zvláštní příjezd, předpokládá se, že vozidlo údržby – menší vůz, čtyřkolka apod., bude jezdit po celém areálu, často mimo silniční síť.

Sociální zázemí areálu

Sociální zázemí pro návštěvníky i ubytované je navrženo na 3 místech areálu. U objektu bistra, tj. v centru areálu, budou umístěny veřejné toalety. V objektu sportovního domu, tj. ve východní části areálu, jsou navrženy umývárny a veřejné toalety. V západní části areálu je navržen nový objekt umývárny, jehož součástí budou i veřejné toalety.

2 02.5 Stavební objekty a jejich úpravy

Objekty v západní části areálu, tj. původní zástavba bývalého pionýrského tábora, čeká kompletní „náhrada“. Tyto objekty jsou v nevyhovujícím technickém stavu a svou velikostí nabízejí spíše hromadné ubytování, což není ve shodě se současnými trendy v rekreaci. Náhrada proběhne formou stavební úpravy (de iure), při zachování pouze základových a nosných konstrukcí (resp. stopy původních objektů). Nové objekty budou soudobé kompaktní dřevostavby, vybavené krbovými kamny a vlastní kuchyňkou i koupelnou. Výraz objektů bude přírodního charakteru a obálka pasivního standardu. Větší objekty na východ od mostu čeká, až na pár výjimek určených k demolici, nákladná a důkladná rekonstrukce, která zajistí jejich podmínky pro legální a komfortní provoz. Cílem revitalizace objektů je nabídnout nejvyšší kvalitu ubytování v tomto odvětví turistiky.

2 03 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Technická infrastruktura je zpracována formou koordinační skici a je nezbytné ji v další fázi vyhodnotit, doplnit a naprojektovat specializovaným autorizovaným projektantem v oboru vodohospodářství a elektroinstalace.

2 03.1 Nízké napětí

V areálu je stávající síť nízkého napětí, z dostupných informací se předpokládá funkční stav. Síť bude zachována, případně doplněna.

2 03.2 Osvětlení

Je navrženo nové LED osvětlení areálu, realizované spolu s ostatní infrastrukturou. Při řešení osvětlení je nutné dbát na adekvátní charakter zdrojů (teplota chromatičnosti, výška atp.) s ohledem na přírodní prostředí areálu, do kterého se umísťují.

2 03.3 Vodovod

Stávající řešení vodovodu je nevyhovující. Je jímána povrchová voda z blízkého kopce, bohatá na beryllium, které musí být filtrováno v kapexových filtrech. Samotné rozvody vody jsou problematické, dochází k častým haváriím. Jsou navrženy pozice pro nové studny, které jsou čistě orientační a jejich pozice musí být ověřena hydrogeologickým průzkumem. Vodovod bude kompletně nahrazen novým řadem, který je soustředěn pod komunikace uvnitř areálu. Vodovodní řad bude mít dvě větve, pitnou ze studny a užitkovou – využitou z jímáné dešťové vody, viz níže.

2 03.4 Kanalizace

Stávající řešení splaškové kanalizace je nevyhovující. Stoka je na několika místech pravděpodobně zborcená či není dodržen minimální spád. Stávající čistírna odpadních vod je v havarijním stavu. Odtok z čistírny odpadních vod je zanesen. Je počítáno s kompletní rekonstrukcí a modernizací čistírny odpadních vod, přepokládá se kompletně nové trasování splaškové kanalizace.

Spolu s nutnou realizací splaškové kanalizace se jeví jako výhodné založit do výkopu oddělenou dešťovou kanalizaci, která bude jímat dešťovou vodu v retenčních nádržích ve východní části areálu, kde bude upravována (např. technologií bionukleární filtrace) a využívána ke splachování, úklidu, praní a případně osobní hygieně, čímž se omezí plýtvání zdroje pitné vody.

2 03.5 Ekologie a technická infrastruktura

V současné době je k dispozici mnoho technologií snižujících náklady a ekologickou zátěž spojených s provozem lidského sídla. U rekreačního areálu, který bude v provozu především v letní sezóně, je potřeba tyto možnosti střízlivě posoudit z hlediska jejich návratnosti a přínosu, protože sama výroba těchto technologií už představuje zátěž pro životní prostředí.

Nejvhodnější se jeví primárně investovat do kvalitně stavebně-architektonicky a tepelně-technicky řešených objektů, které budou mít minimální potřeby na vytápění. V areálu je navrženo kácení velkého objemu neperspektivních a rizikových dřevin, které budou v areálu správně uskladněny, sušeny a jako topné dřevo pokryjí vytápění na mnoho let, namísto aby byly vynaloženy náklady na jejich dopravu, prodej, export.

Získávání elektřiny, popř. ohřev vody pomocí slunečního záření, se nejeví v dané lokalitě příliš reálně, areál je rozložen ve stínu okolních kopců. Ohřev vody může být zajištěn tepelným čerpadlem, nejlépe geotermálním vrtem, který může být realizován spolu s vrtanými studnami.

Spotřeba pitné vody bude minimalizována zpětným využíváním dešťové vody ke splachování, úklidu, praní a případně osobní hygieně.

2 04 FLÓRA A FAUNA

Vegetační úpravy v řešeném území pracují pouze se stromovým patrem a různými typy travino-bylinných společenstev. Kompozice zeleně není striktně daná a předpokládá se její postupné přetváření například managementem údržby. Základním cílem je návrat k přírodě bližší podobě zeleně v areálu. Druhové složení vychází z přírodních podmínek. Celková podoba odpovídá přechodu lesního společenstva, přes rozvolněné porosty a louky k břehovým porostům řeky.

2 04.1 Charakter vegetace

V areálu jsou rozlišeny tři základní charaktery vegetace, které vycházejí z biotopů daných přírodními podmínkami. Na ně je navázána i typická fauna.

Okraj lesa tvoří zapojené porosty stromů *Fagus sylvatica*, *Acer pseudoplatanus*, *Tilia cordata* s podrostem bylinných druhů typických pro acidofilní bučiny. Charakteristický a nápadný je květnatý aspekt, protože druhy lesního podrostu na výslunných místech lesních okrajů vytvářejí větší biomasu a bohatě kvetou. V lemech společně rostou druhy travinné vegetace a druhy lesního podrostu.

Rozvolněné porosty jsou přechodovým společenstvem mezi biotopem acidofilních bučin sestupujících z příkrých svahů a lužními společenstvy v údolí řeky Ohře. V případě areálu Svatošských skal se jedná o mezofilní ovčíkové louky s roztroušenými dřevinami druhové skladby okolního lesa obohacené o světlomilné dřeviny *Betula pendula*.

Pobřežní porosty jsou tvořené druhy jasanovo-olšového luhu s dominantní *Alnus glutinosa* nebo *Fraxinus excelsior* s příměsí dalších listnáčů zejména *Acer platanooides*, *Acer pseudoplatanus* nebo *Prunus padus*. Žádoucí je také rozvoj keřového patra s druhy *Salix* sp. A rozvoj bylinného patra, ve kterém převažují vlhkomilné lesní druhy. V úvahu přichází také zpřístupnění a vyčištění ostrova od nežádoucí vegetace například invazní křídlatky atd. Součástí je vyčištění koryta řeky, aby voda proudila po obou stranách ostrova a nevznikala nežádoucí laguna, kde se hromadí tlející materiál.

2 04.2 Dřeviny

Aktuální stav dřevin v řešeném území je ze značné části ovlivněn absencí péče, nevhodnými zásahy (především ořezy a kácení dřevin prvního sukcesního stádia) a pastvou, která zapříčinila poškození báze dřevin a silnou eutrofizaci půdního profilu. Více k tomuto tématu je uvedeno v analytické části.

Cílem nových výsadeb je nahrazení dřevin poškozených a stanovištně nevhodných dřevinami odpovídající druhové skladby pro jednotlivé biotopy vymezené v území. Pro zachování přírodě blízké atmosféry místa je nezbytná etapizace pěstebních zásahů do stromového patra. Primárně se jedná o dosadbu nové generace dřevin, která zajistí dlouhodobou stabilitu lokality a postupné odstraňování dřevin s krátkodou perspektivou na stanovišti. Plán péče o výsadby by měl být součástí dokumentace pro budoucího nájemce, který musí provádět pravidelné kontroly kotvení, zalivku a ve spolupráci s majitelem pozemku pravidelně posuzovat provozní bezpečnost dřevin s ohledem na vysokou frekvenci pohybu turistů. Navrhované dřeviny jsou rozděleny dle stanovištních podmínek do tří kategorií.

Dřeviny okraje lesa přecházejí ze zalesněných svahů se severní expozicí směrem do areálu. Navrženy jsou druhy *Fagus sylvatica* a *Acer pseudoplatanus* ve stinnějších partiích na úpatí svahu. S postupným rozvolňováním směrem do centra volnočasového areálu přibývá druhů světlomilnějších *Tilia cordata* nebo *Betula pendula*, která jako rychlerostoucí krátkověká dřevina může připravit vhodné podmínky pro druhy dlouhověké např. *Quercus robur*.

Solitary jsou převážně dlouhověké kosterní dřeviny, které dotvářejí požadovanou atmosféru v nejfrekventovanějších částech areálu a postupně nahradí dominantní roli stávajících stromů. Navržené druhy jsou *Tilia cordata*, *Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*.

Dřeviny břehových porostů druhově vycházejí z podmínek stanoviště a navrženy jsou *Alnus glutinosa* a *Fraxinus excelsior*. Krátkověké dřeviny typu *Salix* sp. navrhovány nejsou, protože je předpoklad jejich samovolného sukcesního rozšíření v lokalitě a v nezbytném případě mohou být prováděny pěstební zásahy, které nenaruší přirozenou atmosféru místa.

2 04.3 Typy vegetačních ploch

Hlavní ideou je změna managementu péče o travnaté plochy. Jejich typ je definován s ohledem na provozní zátěž, ekonomickou náročnost péče a provoz areálu. Jednotlivé typy se mohou v průběhu času a potřeb areálu prolínat a měnit. Cílem je maximalizovat soběstačnost areálu zejména co se týká nakládání s biomasou. Důležitým aspektem je vytvoření vhodných podmínek pro rozvoj biodiverzity zejména drobné fauny a hmyzu.

Travinobylinné porosty jsou rozděleny s ohledem na plánovanou provozní zátěž a s tím související péči na jednotlivých vegetačních plochách do 3 typů.

Přírodní travinobylinná společenstva jsou ponechána na místech s nejvyšší frekvencí pohybu u hranice řešeného území na okraji lesa a ve vybraných partiích na břehu Ohře. Jedná se o plochy s minimem nutných zásahů. Vhodný je přirozený rozvoj společenstev bez vnějších vstupů např. výsevy stanovištně nepůvodních druhů.

Extenzivní trávníky navazují na druhovou skladbu přirozených mezofilních lučních společenstev s typickým režimem péče a kosením cca 2x ročně v přesně specifikované termíny a přesně daným způsobem. Při zakládání je doporučeno použít osivo lokálních druhů.

Intenzivní plochy pro aktivní rekreaci a sport s pravidelným režimem péče, který zajistí jejich dlouhodobou funkčnost. V případě, že množství odvážené biomasy bude nutné snížit na minimum, je možné ve vyšší frekvenci trávníky mulčovat bez sběru pokosené hmoty.

2 05 PŘÍSTUP K RESPEKTOVÁNÍ STÁVAJÍCÍCH LIMITŮ

Návrh byl v průběhu pravidelně konzultován s dotčenými orgány – AOPK, PVO, stavební úřad Locket, Kancelář architekta města Karlovy Vary, vedení města Loket. Výsledky jednání byly vyhodnoceny a zapracovány do návrhu.

Nové stavby jsou umísťovány v minimální míře, výhradně mimo aktivní zónu záplavového území. Prvky mobiliáře umísťované v aktivní záplavové zóně nevytváří souvislou bariéru.

Rekonstrukce stávajících objektů zachovává, případně redukuje jejich zastavěnou plochu a ubytovací kapacitu. Z hlediska legislativy se bude jednat o stavební úpravy bez nutnosti územního řízení, resp. územního souhlasu.

Tvorba krajiny, veřejného prostoru a formálních materiálových detailů probíhá s respektem k přírodním hodnotám ve shodě s CHKO Slavkovský les.

3 00 STUDIE PROVEDITELNOSTI

Přejato z předchozí dílčí části – Variantní návrh, studie proveditelnosti.

3 01 STRUČNÉ VYHODNOCENÍ ZÁMĚRU

Záměr představuje, ve stanovených mezích přírodního prostředí CHKO, intenzivní využití areálu. S tím jsou spojené sice nejvyšší náklady investiční a náklady na provoz, jejich návratnost je ale rychlejší.

3 02 STRUČNÝ POPIS ZÁMĚRU A JEHO ETAP

Ambicí návrhu je poskytnout areál ke krátkodobému rekreačnímu vyžití sousedním sídlům – Loket a Karlovy Vary. Areál bude kompletně revitalizován, aby mohl nabízet kvalitní služby v oblasti sportu a rekreace. Přírodní charakter areálu bude propsán v pojednání jednotlivých sportovišť. Více viz textová část.

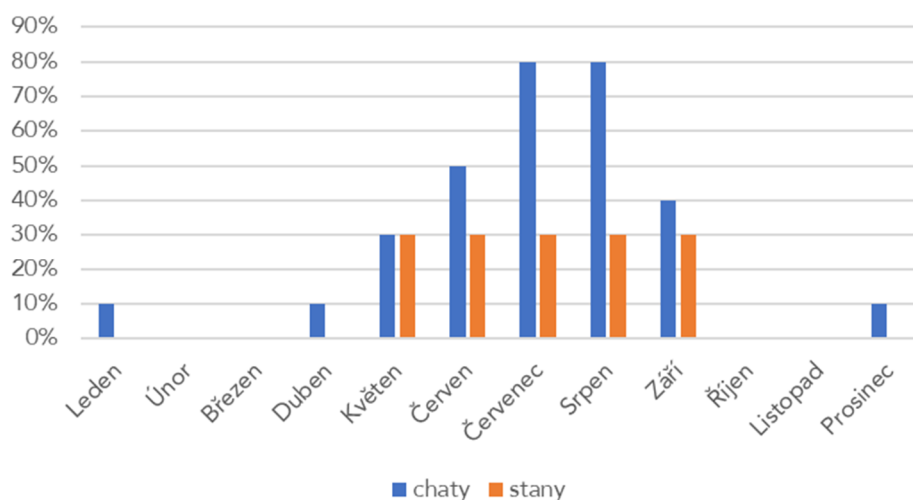
- 1) etapa – dopravní a technická infrastruktura
- 2) etapa – hřiště, rekreace, veřejný prostor
- 3) etapa – stavební objekty

3 03 ANALÝZA TRHU, ODHAD POPTÁVKY

Ke stanovení budoucí návštěvnosti areálu byly osloveny zejména místní příslušné sportovní spolky, které nabízejí různé druhy sportovišť. Na základě osobní konzultace s provozovateli podobných volnočasových areálů byla vyhodnocena obsazenost areálu i vzhledem k ubytovacím kapacitám a jednodenním návštěvníkům. Pomocí definovaného využití areálu byl stanoven odhad poptávky v dané lokalitě a následně promítnut do celkové kalkulace.

Návrh nabízí celoroční využití areálu. Největší počet návštěvníků lze očekávat v hlavní letní sezoně. Co se týče trendu obsazenosti, dochází k významnému nárůstu, a to díky přidáním stanovým místům.

Graf B1: Obsazenost v průběhu roku



Zdroj: vlastní zpracování

Návštěvnost areálu vycházející z provedeného průzkumu, určuje největší vytíženost v letním období. Zejména obsazenost chat a stanových míst bude ovlivněna významnými periodami poptávky. Například letní prázdniny a zimní svátky, které standartně navyšují poptávku po ubytovacích kapacitách.

3 04 MANAGMENT ZÁMĚRU A ŘÍZENÍ LIDSKÝCH ZDROJŮ

V návrhu je uvažováno s celoročním provozem areálu. Samotná údržba a provoz bude vyžadovat výrazné personální obsazení. Zejména restaurační zařízení bude zaměstnávat největší podíl lidí vzhledem k celému areálu. V období letní sezony bude docházet až k trojnásobnému nárůstu zaměstnanců.

Alternativou provozu areálu by mohl být privátní provozovatel restaurace nebo rozdělení provozu pro určité části areálu. Zejména přichází v úvahu externí provozovatel sportovišť, kterých je v návrhu velký počet. Avšak tento model by diverzifikoval provozní možnosti a zejména by se propsal do celkových výnosů.

3 05 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ ZÁMĚRU

Objekty v západní části areálu, tj. původní zástavba bývalého pionýrského tábora, čeká kompletní „náhrada“. Tyto objekty jsou v nevyhovujícím technickém stavu a svou velikostí nabízejí spíše hromadné ubytování, což není ve shodě se současnými trendy v rekreaci. Náhrada proběhne formou stavební úpravy (de iure), při zachování pouze základových a nosných konstrukcí (resp. stopy původních objektů). Nové objekty budou soudobé kompaktní dřevostavby, vybavené krbovými kamny a vlastní kuchyňkou i koupelnou. Výraz objektů bude přírodního charakteru a obálka pasivního standardu. Větší objekty na východ od mostu čeká, až na pár výjimek určených k demolicí, nákladná a důkladná rekonstrukce, která zajistí jejich podmínky pro legální a komfortní provoz. Cílem revitalizace objektů je nabídnout nejvyšší kvalitu ubytování v tomto odvětví turistiky.

Technická infrastruktura je podrobně popsána v bodu 2 03 této zprávy. Významnou investicí bude výstavba nové splaškové, dešťové a vodovodní infrastruktury a nové osvětlení areálu. Technická infrastruktura je sdružována do společné trasy, která vede přednostně pod navrženou dopravní infrastrukturou. Je možné uvažovat i o společném vedení v kolektoru.

Dopravní infrastruktura je pojednána v přírodním, mlatovém povrchu. Trasy určené pro pojezd – zásobování, IZS, parkování budou provedené ve skladbě odpovídající zatížení, vyplývající z intenzity provozu.

Velkou položku v rozpočtu v této variantě tvoří prvky volnočasového vybavení. Většina sportovišť je řešena pouze jako vyrovnaná, zpevněná plocha s nezbytným příslušenstvím. Sportoviště poblíž restaurace a sportovního domu má profesionální povrch, např. šedý tartan.

3 06 FINANČNÍ PLÁN A ANALÝZA ZÁMĚRU

Do finančního plánu automaticky vstupují všechny předchozí parametry. Cíleně se snaží posoudit vynaložené náklady a potenciální výnosy. Jednotlivé dílčí náklady na revitalizaci areálu byly vyčísleny pomocí třídníku JKSO. Provozní náklady a výnosy jsou odhadnuty na základě předpokládané obsazenosti a vytíženosti areálu.

Celkové investiční náklady spojeny s revitalizací areálu dosahují hodnoty kolem 105 300 000 Kč.

Kalkulace celkových měsíčních výnosů se skládají z příjmu za poskytnuté ubytování a dále z předpokládaného hodinového obsazení sportovišť v jednotlivých měsících. Celkový roční zisk plynoucí z provozu areálu vychází kolem hodnoty 6 700 000 Kč. V provedené analýze je možné vstupní parametry opět upravovat v souvislosti s modelem provozu areálu. Viz příloha obsazenost areálu.

Areál má navrženými úpravami předpokládanou životnost 40 let. Návrh dochází kladných hodnot kumulovaného cashflow v 16. roce, tedy nejdříve ze všech posuzovaných variant.

Viz přílohový list

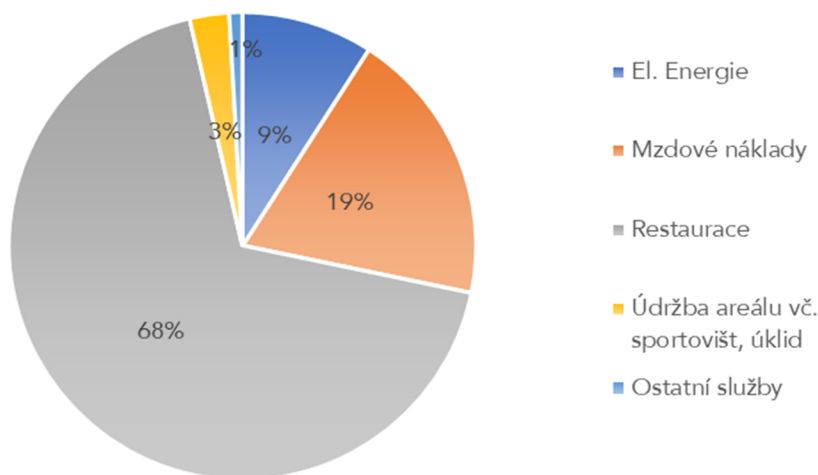
3 07 HODNOCENÍ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOSTI ZÁMĚRU

Vzhledem k tomu, že návrh opět počítá s kompletní revitalizací areálu, nebude v průběhu sledovaného období zapotřebí větších stavebních zásahů. Náklady spojené s drobnými úpravami objektů v průběhu 20 – ti let jsou vyčísleny na 1 353 000 Kč.

Provozní náklady

Provozní náklady jsou kalkulovány od prvního roku provozu areálu. Vzhledem k plánovanému celoročnímu provozu areálu je zjevné, že velký podíl zaujímají náklady spojené s provozem restaurace a náklady vynaložené na zaměstnance areálu. V neposlední řadě je potřeba počítat s proměnlivou položkou, a to náklady na energie.

Graf B2: Provozní náklady

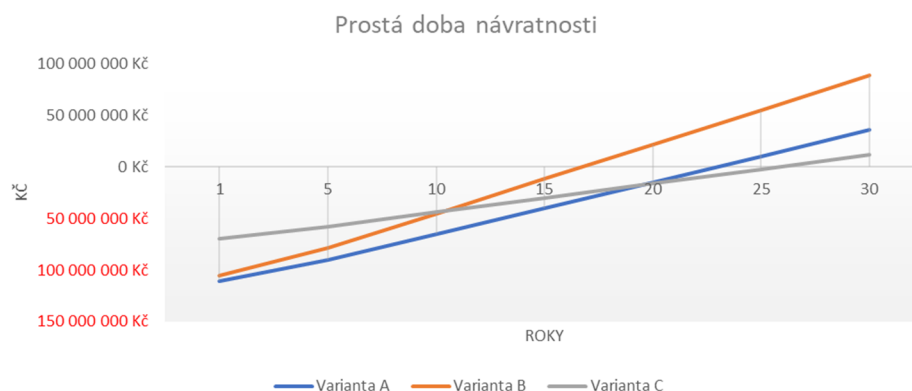


Zdroj: vlastní zpracování

Prostá doba návratnosti

Ekonomický ukazatel prostá doba návratnosti definuje počet let, které jsou potřeba k celkovému pokrytí investice neboli, kdy projekt dosahuje kladných hodnot. V případě Varianty B s vysokými počátečními náklady spojenými s revitalizací areálu, dochází k návratnosti mezi 15 a 16 rokem, kdy budou pokryty a vyrovnány veškeré investiční náklady.

Graf B3: Prostá doba návratnosti



Zdroj: vlastní zpracování

Prostá doba návratnosti 16 let

Rentabilita investice 6%

Určení diskontní míry závisí na aktuální ekonomické situaci, míře rizika investice. Pro návrh je uvažováno s hodnotou 5% (v případě pesimistického modelu by mohlo být uvažováno i s vyšší sazbou). Veškeré operace v kalkulacích probíhají ve stálých (reálných) cenách. Respektive se jedná o ceny, které jsou určeny pro vybraný rok, tedy i například pro ceny spojené s provozem, i když byly provedeny v roce jiném.

Viz přílohový list

3 08 ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK (CITLIVOSTNÍ ANALÝZA)

Při pohledu na návrh byla definována rizika spojená s celoročním provozem areálu a zejména s kompletní revitalizací všech objektů. Jedná se o rizika, která mohou být způsobena i vnějšími faktory v takto ekonomicky nestabilní době.

Vyhodnocení níže identifikovaných rizik bylo provedeno na základě těchto kritérií:

- Pravděpodobnost výskytu rizika
- Intenzita dopadu rizika
- Míra rizika - součin výše uvedených

Tabulka B1: Analýza rizik

Hlavní členění rizik	Konkrétní rizika	Pravděpo- dobnost	Dopad rizika	Míra rizika	Opatření
Finanční	inflace, zvýšení úrokových sazeb	4	3	12	příprava finančního plánu po dobu projektu
	rozdíl mezi plánovanými a skutečnými náklady	3	4	12	podrobné zpracování rozpočtu a PD
Ekonomické	navýšení cen stavebních materiálů	3	3	9	nákup materiálu v dostatečném předstihu
	Růst cen energií	4	4	16	analýza tržní situace, zasmulvnění
Tržní	vysoká míra konkurence	1	2	2	aktivnější propagace projektu
	nedostatečná poptávka	1	3	3	analýza tržního prostředí v dostatečném předstihu
Legislativní	nedodržení požadavků DOSS	2	3	6	dostatečná analýza požadavků, konzultace s DOSS
	smluvní podmínky	3	2	6	využití právnických služeb a poradenských firem
Politické	veřejnoprávní vztahy	2	2	4	analýza vztahů v lokalitě
Ekologické	kontaminace prostředí	1	3	3	podrobná analýza v přípravné fázi

Hodnota	Pravděpodobnost
1	Téměř nemožná
2	Výjimečně možná
3	Běžně možná
4	Pravděpodobná
5	Hraničící s jistotou

Hodnota	Dopady rizika
1	Téměř neznatelný
2	Drobný
3	Významný
4	Velmi významný
5	Nepříjemný

Hodnota	Míra rizika
0-5	Nízké riziko
5-15	Střední riziko
15-25	Vysoké riziko

3 09 HARMONOGRAM ZÁMĚRU

1. Vybudovat technickou a dopravní infrastrukturu, která umožní bezproblémový provoz areálu. Ideální je zahájení výkopových prací ihned po sezóně, pokud bude vše připraveno, je reálné mít před sezónou následujícího roku infrastrukturu připravenou. Případně lze rozdělit na 2 etapy – Východ, Západ.
2. Po ukončení každé sezóny se věnovat rekonstrukci stavebních objektů, rozšiřování nabídky rekreačních aktivit a sportovišť. Práce naplánovat vždy tak, aby byly vždy před zahájením sezóny hotové. Je výhodné sdružovat práce – např. výstavba souboru 5 chat.

Dle možností financování lze práce/investice rozložit do dlouhého časového horizontu. Stejně tak je i reálné areál vybudovat v jedné vlně při jeho zavření na 2 sezóny.

Pro účely propočtu se uvažuje o kompletní výstavbě před zahájením provozu!

Hledisko rozdělení investic

Výrazné individuální objekty, které si vyžádají samostatné studie a které jsou důležité pro obsluhu tzv. „jednodenních“ návštěvníků by, podle doporučení zpracovatele, měl investovat kraj. Zadat studie + návazné projekty a následně otevřít / pronajmout pro veřejnost fungující objekty. Naopak zbylé budovy jsou zaměřené spíše na návštěvníky ubytované, a lze je agregovat do typových skupin, pro které lze vytvořit manuál. Podle manuálu pak postupuje provozovatel a lze ho realizovat postupně, případně nastavit prioritu jednotlivým krokům. Ne vždy musí být nutné takovéto úpravy povolovat v rámci územního/stavebního řízení, i proto je důležité manuál vypracovat - a zakotvit ho ve smluvních podmínkách stanovených majitelem (Karlovarský kraj) vůči budoucímu provozovateli.

3 10 NÁVAZNÉ AKTIVITY

- Zadání projektu na řešení dopravní a technické infrastruktury
- Zadání architektonické studie, popř. manuálu a následného projektu na řešení jednotlivých souborů staveb, jmenovitě restaurace, bistro, novostavby chat.
- Zadání urbanistické studie a následného projektu na řešení podoby cyklostezky a zkapacitnění parkoviště v Doubí.
- Jednání se statutárním městem Karlovy Vary a městem Locket o možných lokalitách pro umístění stanice na sdílená kola.
- Jednání s městem Locket o možnosti zřízení vodního přívozu mezi Loktem a rekreačním areálem.

