

**STUDIE
REVITALIZACE
VOLNOČASOVÉHO
AREÁLU
SVATOŠSKÉ SKÁLY**

*variantní 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

*variantní návrh
textová část
etapa II.*

0 00 OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

0 00 ÚVOD

- 0 01 PŘÍSTUP K VARIANTNÍMU ŘEŠENÍ
- 0 02 SOUVISLOSTI
- 0 03 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- 0 04 FLÓRA A FAUNA
- 0 05 PŘÍSTUP K RESPEKTOVÁNÍ STÁVAJÍCÍCH LIMITŮ

1 00 VARIANTA A

- 1 01 SYNOPSE
- 1 02 DETAILNÍ POPIS ZÁMĚRU

2 00 VARIANTA B

- 2 01 SYNOPSE
- 2 02 DETAILNÍ POPIS ZÁMĚRU

3 00 VARIANTA C

- 3 01 SYNOPSE
- 3 02 DETAILNÍ POPIS ZÁMĚRU

4 00 ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ A INTERPRETACE VARIANTNÍCH ŘEŠENÍ

0 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.

0 01 PŘÍSTUP K VARIANTNÍMU ŘEŠENÍ

Jednotlivé varianty navrhujeme tak, abychom nabídli různorodé řešení z hlediska charakteru, intenzity, provozů, ale i investiční náročnosti. Varianty A a B v tomto smyslu představují komplexní přístupy s ambicí významných investičních nákladů. V opozici vůči nim stojí varianta C, která zastupuje konvenční přístup, který redukuje investice na nejnutnější technické minimum a zároveň je tudíž střídá, co se týká návštěvnického standardu. Rozdíl mezi variantou A a B spočívá v charakteru a intenzitě a cílové skupině. Varianta A poskytuje méně intenzivní využití a pobyty nadregionální atraktivity v přírodním, harmonickém prostředí. Oproti tomu varianta B nabízí sportovně-orientované využití cílcí primárně na lokální obyvatele s celkově intenzivněji využitou plochou areálu.

Společné pro všechny varianty je charakteristické zpracování forem a materiálů, které budou v souladu s přírodními hodnotami celé chráněné krajinné oblasti. Výsledný výraz a atmosféra celého areálu by neměly v žádné variantě vytvářet cizorodý (nebo dokonce žánrový) dojem, ale měly by citlivě a sofistikovaně rozvíjet kvality a hodnoty, které jsou už v daném místě přítomné – ať už jsou umělé / stavební nebo přírodní / krajinné.

0 02 SOUVISLOSTI

Je třeba zdůraznit, že tato koncepční studie předkládá komplexní pohled na využití celého areálu. Nemůže ale nahradit standardní architektonické studie, která musí navrhnout dílčí části ať už jsou to plochy (hřiště, sportoviště) nebo konkrétní objekty (budovy) samotné. Až na základě konkrétních architektonických studií, lze technicky „doprojektovat“ jednotlivé objekty (nebo skupiny objektů).

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.

0 02.1 Parkoviště v Doubí, re-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.

0 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 řešení. Toto řešení musí být zadáno 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 šíří 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 automobil vnímat pouze jako „hosta“ a neumožňovat mu rychlý průjezd. Upřednostněn je chodec a cyklista.
- 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.

0 02.3 Ostrov a přístup k němu

Na severozápadní straně areálu vytváří řeka ve svém korytu (pravděpodobně) písčiny 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.

0 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 standardizovanou produkcí „naučných tabulí“. Tento bod úzce souvisí i s bodem 0.01.2.b).

0 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.

Nízké napětí

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

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.

Voda

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 (vždy 2 v každé variantě). Vodovod bude kompletně nahrazen novým řadem, který se soustředí pod komunikace uvnitř areálu.

Kanalizace

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

Ekologie a technická infrastruktura

V současné době je k dispozici mnoho technologií snižující 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, který budou mít minimální potřeby na vytápění. V areálu je navrženo kácení velkého objemu neperspektivních a rizikových dřevin, které v areálu budou správně uskladněny, sušeny a 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 vrtnými studnami.

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

0 04 FLÓRA A FAUNA

Vegetační úpravy v řešeném území pracují pouze se stromovým patrem a travnatými plochami, jiné vegetační prvky, jako jsou keřové a trvalkové výsadby nejsou v území navrhovány.

Hlavní ideou je změna managementu péče o stromové výsadby a travnaté plochy.

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.

Velká část stávajících stromů v areálu má krátkodobou perspektivu setrvání na stanovišti. Problém je zejména umístění stanovištně nevhodných smrků v lokalitě lužního charakteru. Jihozápadní část areálu byla tvořena zapojeným porostem, který byl odstraněn. Ponechané stromy jsou často poškozené, mají růstové defekty nebo jsou vysoko vyvětvené díky umístění v zápoji a představují tak bezpečnostní riziko. Na ostatních stromech jsou přidělané ohradníky a herní prvky, které zarůstají. Stanovištně vhodné a dlouhodobě dřeviny jsou nevratně poškozené. Stromy ve výběžích nejsou chráněny proti poškozování zvířaty.

Pro zachování příjemné atmosféry místa je nezbytná etapizace pěstebních zásahů do stromového patra. Primárně se jedná o dosadbu nové generace dřevin, která zajistí příjemné klima lokality (rychle rostoucí pionýrské dřeviny i cílové dlouhodobé druhy) a postupné uvolňování vysazených dřevin ze zápoje dozívající generace dřevin. Plán péče o výsadby by měl být součástí dokumentace pro budoucího nájemce, který musí provádět pravidelné kontroly kotvení, zálivku a ve spolupráci s majitelem pozemku pravidelně posuzovat provozní bezpečnost dřevin s ohledem na vysokou frekvenci pohybu turistů. Břehové porosty mohou být v okrajových částech areálu ponechány sukcesy a v nezbytném případě může dojít k pěstebním zásahům, které nenaruší přirozenou atmosféru místa.

Alternativou je také zpřístupnění a vyčištění ostrova od nežádoucí vegetace například invazní křídlatka atd. Součástí je vyčištění koryta řeky, aby voda proudila po obou stranách ostrova a nevznikala nežádoucí laguna, kde se hromadí tlející materiál. Zpřístupnění ostrova je možné pomocí brodu z kamene.

Z cílových dřevin se v celém území jedná především o *Betula pendula*, *Alnus glutinosa*, *Populus tremula*, *Acer platanoides*, *Quercus robur* a *Pinus sylvestris*.

Travnaté plochy a jejich typ by měl být jasně definován s ohledem na jejich zátěž, ekonomickou náročnost péče (odvoz biomasy) a provoz areálu.

Trávníky jsou rozděleny na luční, parkové a pro aktivní rekreaci a sport. Pouhá změna managementu může determinovat i provozní využití areálu a náklady na péči o jednotlivé části.

V případě, že množství odvážené biomasy bude nutné snížit na minimum, je možné ve vyšší frekvenci trávníky mulčovat bez sběru pokosené hmoty. Popř. mohou být ponechány jako luční partie se dvěma sečemi za rok a biomasa odvezena nebo využita jako krmivo.

Každá ze zpracovaných variant má mírně upravenou kompozici stromového patra, avšak v celkovém pojetí nemají zásadní vliv na management v území. Mění se pouze poměr jednotlivých taxonů s ohledem na rychlost růstu a dlouhodobost dřevin.

0 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 Locket. 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.

1 00 VARIANTA A

1 01 SYNOPSE – POKLIDNÁ REKREACE V PŘÍRODĚ

Návrh nabízí kultivovaný přírodní rekreační areál, který nabízí kvalitu delších pobytů v prostředí souladném s okolními přírodními hodnotami. Hlavní důraz je kladen na vyvážený poměr přirozených (původních) přírodních prvků a "umělých vstupů" zajišťujících rekreační služby. Intenzita není hlavním imperativem. Areál bude kompletně revitalizován. Není orientován dominantně na vodáky.

1 02 DETAILNÍ POPIS ZÁMĚRU

1 02.1 Cílová skupina

Ambicí řešení je vytvořit kvalitní přírodní oddechový areál s nadregionálním významem. Nabídne individuální ubytování v soudobých chatách, a také zázemí pro ubytování studijních skupin (školy v přírodě, ateliérové workshopy, symposia, studentské konference, skupiny do 30 lidí).

1 02.2 Dopravní obsluha a pohyby

Do areálu je vjezd motorovým vozidlům zakázán mimo zásobování a povolení ubytovaných. Průjezd automobilů uvnitř areálu je odkloněn podél jižní paty svahu, kde jsou volně rozptýleny malé skupiny (max po třech) parkovacích míst, která obsluhují příslušné partie areálu. Pro lepší zpřístupnění areálu pro běžnou veřejnost (neubytované) jsou navrženy 3 stanice sdílených kol v areálu, v Lokti, v Karlových Varech. Je navržen břeh umožňující zastavení vodáků na trase Loket – Karlovy Vary, ale areál není pro vodáky primárně koncipovaný a nebude zde pro ně specifické zázemí.

1 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. Trajektorie tranzitní cyklostezky bude v okolí mostu upravena, aby nabídla bezpečnější průjezd (přirozené zpomalení v zatáčce) a větší předprostor "U Indiána." Toto místo a budova budou upraveny, aby nabídly vyšší standard a dále zůstávají přirozeným středem areálu. Koncept pobytu v areálu spočívá ve volném rozptýlení – uživatelů / návštěvníků, vegetace (dominantně stromů) / drobných relaxačních a pobytových prvků (jako např. ohniště, dvojice relaxačních lehátek, přírodní dětské vodní hřiště, hamaka zavěšená mezi stromy, přírodní sportoviště atd.). Vše je volně rozptýleno – skryto – mezi stromy. Lidé si vyhledávají svá oblíbená místa. Západní část je soukromější – jsou zde situované chatky pro ubytování. Více veřejný charakter má východní část areálu, kde je situována většina prvků vyžití pro návštěvníky.

1 02.4 Provozní řešení

Restaurace

Nejdominantnější stavbou návrhu je objekt bývalé jídelny, který svou velikostí umožňuje transformaci na kvalitní restauraci s libovolným gastro zázemím. Takový provoz může nabízet plnou penzi pro ubytované hosty v rámci areálu, ale i kvalitní gastro zážitek pro "jedenodenní turisty a návštěvníky." K dispozici je potenciál velké, na západ orientované, terasy. Po úpravách by měl být objekt orientován svým vstupem k cyklotrase na severní straně.

Muzeum

Architektonicky nejhodnotnější stavba bude citlivě zrekonstruována, zakonzervována. Její volná dispozice se jeví jako ideální pro pořádání výstav, naučných expozic nebo malých přednášek apod. Předpokládá se využití, pronájem či spolupráce se třetím subjektem – např. expozice CHKO Slavkovský les, muzeum Karlovy Vary apod.

Občerstvení a kavárna „U Indiána“

Stavba se nachází v přirozeném centru areálu. Stávající kapacita objektu zde umožňuje realizovat pouze bistro s „rychlým občerstvením“ a venkovním sezením v blízkosti dětského vodního hřiště. Rozšíření formou přístavby není možné z hlediska limitů aktivní zóny řeky Ohře. Občerstvení může být rychlou alternativou k restauraci umístěné v objektu původní jídelny.

BI – individuální ubytování.

Ubytování v těchto kompletně rekonstruovaných objektech – novostavbách, bude vždy pro 4-6 lidí. Typicky pro rodiny s dětmi. Chatky jsou v oblasti rozprostřeny s většími odstupy, nabízející velkou míru soukromí. V hlavní letní sezóně (červenec–srpen) mohou být tyto chatky k dispozici pro vodáky, kteří hledají klidnější přespání s vyšším komfortem. 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). Dvojice domů v blízkosti bývalé jídelny bude přestavěna na skupinové bydlení hostelového typu (vícelůžkové ložnice, společná hyg.) a bude určena pro školní a jiné kreativní pracovní skupiny. Jejich zázemí doplní objekt bývalého skladu a dílny, kde bude kapacitní univerzální ateliér, vybavená kuchyně pro společné vaření a další zázemí (např. dílna). Příkladem může být např. plenérový workshop výtvarného oboru střední/vysoké školy, jehož výsledky mohou být posléze představy v galerii objektu Muzea.

Glampingové ubytování

V nejzápadnějším cípu je navržena dvojice glampingových stanů, nebude se jednat o trvalou stavbu, jejich povolení tedy nebude natolik zatíženo limity areálu. Kapacita a zaměření bude shodné s BI – individuálním ubytování, tedy max. 4-6 lidí.

Sportoviště, rekreace

Všechny prvky a hřiště budou mít přírodní, přirozený charakter. V centru areálu je navrženo dětské vodní hřiště s brouzdalištěm a sérií pump, přepadů, koryt. Mezi stromy jsou umístěny hřiště na beachvolejbal a přírodní mlatový basketbalový kurt. Hřiště nebudou mít kolem sebe žádné vysoké bezpečnostní sítě. Bezpečnost je zajištěna vhodným umístěním a nízkou hustotou celkové zastavěnosti areálu.

Je navržen jediný objekt pro ustájení zvířat, např. koz, ovcí. Zvířata s mohou po areálu pohybovat volně (jako doposud, ovšem v mnohem menší míře). Volně v areálu budou rozmístěna místa např. s odpočinkovým lehátkem, ohniště, hřištěm na petanque, atp.

Zázemí, údržba

Objekty zázemí a hygieny jsou volně rozložené v areálu. Pro údržbu areálu je vyhrazen 2x velký sklad techniky v jižní části areálu.

1 02.5 Stavební objekty a jejich úpravy

Veškeré objekty čeká kompletní rekonstrukce/ náhrada.

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 (dejure), při zachování pouze základových a nosných konstrukcí (resp. stopy původních objektů). Nové objekty budou soudobé kompaktní dřevostavby, vybavené krbem a vlastní kuchyňkou i koupelnou. Výraz objektů bude přírodního charakteru a obálka pasivního standardu. Rozvrženy jsou tak, aby měly mezi sebou vzdálenost min. 21 m a dokázaly si tak zachovat vzájemnou míru soukromí, čemuž dopomůže i krajinářské řešení. Ubytování bude vždy pro 4-6 lidí. V západní části areálu se počítá s glampingovým ubytováním (tzv. dočasné stavby).

Větší objekty na východ od mostu čeká, až na pár výjimek určených k demolici, nákladná a důkladná rekonstrukce. Nové stavby jsou umísťovány v minimální míře výhradně mimo aktivní zónu záplavového území. Prvky mobiliáře umísťované v aktivní záplavové zóně nevytváří souvislou bariéru.

2 00 VARIANTA B

2 01 SYNOPSE – SPORTOVNÍ REKREACE PRO KARLOVY VARY A LOKET

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.

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.

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 stromu schovaných, parkovacích stání. V současné době je oficiálně vjezd automobily zakázán. Předpokládá se především cyklistická a pěší doprava. Pro lepší zpřístupnění areálu jsou navrženy tři stanice sdílených kol v areálu, v Lokti, v Karlových Varech. Je navržen břeh, umožňující zastavení vodáků na trase Loket – Karlovy Vary.

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 a posezením u stávajícího občerstvení. Navržená sportoviště i dětské prvky budou mít velmi přírodní, nenápadný charakter a budou volně rozprostřeny v celém areálu.

2 02.4 Provozní řešení

Restaurace + „sportovní dům“

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 sportoviště, využít zázemí apod. V objektu bude umístěný gastro provoz nabízející plnou penzi. Je zde umístěna 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.

Muzeum

Architektonicky nejhodnotnější 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.

Občerstvení a kavárna „U Indiána“

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 hřiště. Předpokládá se, že prodej občerstvení bude hojně využíván projíždějícími cyklisty.

BI – individuální ubytování.

Ubytování v těchto kompletně rekonstruovaných objektech – novostavbách, bude vždy pro 4-6 lidí. Oproti variantě A jsou objekty umístěné v intenzivnější zástavbě. Při krátkodobých pobytech (na které je areál primárně orientován), případně při hromadných sportovních soustředěních, není kladen tak vysoký nárok na soukromí. 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 vodácké tábořiště a související stavba hygienického zázemí. V tábořišti bude zákaz konzumace alkoholu a noční klid bude začínat ve 22:00.

Sportoviště, rekreace

Všechny prvky budou mít přírodní, přirozený charakter. V centru areálu je navrženo dětské vodní hřiště s brouzdalištěm a sérií pump, přepadů, koryt. Vedle spíše rekreačních, přírodních sportovišť se v areálu nachází jedno s profesionálním povrchem, umístěné vedle objektu restaurace – sportovního domu. Je navržen jediný objekt pro ustájení zvířat, např. koz, ovcí. Zvířata se mohou po areálu pohybovat volně (jako doposud).

Zázemí, údržba

Objekty zázemí a hygieny pro sport jsou volně rozloženy v areálu – restaurace a sportovní dům, klubovna. Pro údržbu areálu je vyhrazen velký sklad techniky v jižní části areálu.

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 (dejure), při zachování pouze základových a nosných konstrukcí (resp. stopy původních objektů). Nové objekty budou soudobé kompaktní dřevostavby, vybavené krbem 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 provoz.

3 00 VARIANTA C

3 01 SYNOPSE – BEZ VELKÝCH ZMĚN

Návrh řeší areál maximálně úsporně, s minimem stavebních zásahů. Preferuje dočasnou konzervaci objektů před kompletní rekonstrukcí/ náhradou. Návrh podporuje především hromadnou rekreaci ve formě táborů, ubytování vodáků a obecně ubytování větších skupin návštěvníků. Svým způsobem se jedná o provozní, technickou a charakterovou kultivaci stávajícího stavu.

3 02 DETAILNÍ POPIS ZÁMĚRU

3 02.1 Cílová skupina

Zůstává oproti stávajícímu fungování areálu víceméně nezměněná. Vzhledem k minimálním stavebním úpravám se nejvíce jako vhodné měnit využití kempu. I pro nevyhovující energetickou náročnost budov je zachován provoz pouze v letní sezóně. Areál je tedy nadále nabízen především větším skupinám, buďto ve formě konání letních, případně příměstských, táborů, ubytování větších skupin vodáků či sportovních oddílů.

3 02.2 Dopravní obsluha a pohyby

V současné době je povolena výjimka vjezdu autobusu při začátku a konci letního tábora, čehož bude plně využívat i nový návrh. V areálu je umístěno pouze několik, ve stínu stromu schovaných, parkovacích stání. Je navržen břeh, umožňující zastavení vodáků na trase Loket – Karlovy Vary.

3 02.3 Veřejný prostor, charakter areálu

Ohrady s výběhem pro zvěř, zvýšené obrubníky a další bariéry budou odstraněny. Tranzitní cyklostezka bude vedena v původní stopě. V centru areálu, v ohnisku křížení cyklostezky, mostu a budovy občerstvení vznikne velkorysá multifunkční plocha přírodního charakteru, která bude využívána ke sportovním, kulturním a jiným shromažďovacím aktivitám (nejen) táborového života.

V blízkosti bývalé jídelny je navržen prostor pro volné stanování.

3 02.4 Provozní řešení

Restaurace

V objektu bývalé jídelny bude umístěn gastro provoz, nabízející plnou penzi. Budova je dostatečně kapacitní, s vhodnou dispozicí, pro zařízení restauračního provozu bez výrazných objemových a prostorových změn. Nebude zde táborová jídelna, viz níže.

Muzeum

Architektonicky nejhodnotnější 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.

Půjčovna sportovního náčiní a infopoint „U Indiána“

Stavba se nachází v přirozeném centru a ohnisku areálu. Objekt je v těsné vazbě na multifunkční sportovní plochu, a mj. nabízí rezervaci a půjčovnu sportovního náčiní.

BH – hromadné ubytování

Stávající ubytovací objekty projdou rekonstrukcí, která zachová stávající provozní a dispoziční stav. Předpokládá se, že k táborovému ubytování bude sloužit spíše západní část areálu, kdežto východní část může nabízet ubytování turistické.

Táborová jídelna

V nejzápadnějším cípu je navržena plocha pro umístění sezónní, dočasné konstrukce (např. glamping), která bude sloužit jako jídelna / klubovna pro dětské tábory.

Ubytování ve stanech

V okolí restaurace je umístěno vodácké tábořiště. Doporučujeme nastavit velmi přísný režim tábořiště, které bude v souladu s rodinnou rekreací.

Vodácká klubovna

Ve stanovém tábořišti se nachází stávající stavba, která bude nově sloužit jako vodácká klubovna. Zde bude nezbytné zázemí pro stanové tábořiště, kuchyňku, umývárny.

Sportoviště, rekreace

Všechny prvky budou mít přírodní, přirozený charakter. V centru areálu je navržena multifunkční zatravněná plocha, částečně zapuštěná do terénu. Plocha nabízí všestranné využití, sportovní aktivity, shromažďování, kulturní akce. Je navržen jediný objekt pro ustájení zvířat, např. koz, ovcí. Zvířata se mohou po areálu pohybovat volně (jako doposud).

Lesní školka

Návrh počítá s možností zachování lesní školky, přesouvá ji však do objektu s vhodnější dispozicí, nyní fungující jako klubovna pro jezdce na koních – sedlárna.

Údržba

Pro údržbu areálu je vyhrazen 2x velký sklad techniky v jižní části areálu.

3 02.5 Stavební objekty a jejich úpravy

Varianta C je variantou udržovací s výhradně sezónním provozem, objekty budou rekonstruovány jen v minimální nutné míře, která prodlouží fyzickou a morální životnost jednotlivých budov na nadcházejících 20 let. Po těchto dvaceti letech bude ovšem nutné areál komplexně rekonstruovat.

V tom smyslu je varianta poměrně riziková, v současné době nejsme schopni přesně stanovit míru degradace dřevostaveb, nyní zakrytých opláštěním. Investiční náklady na jejich obnovu mohou být vyšší než odhadované.

4 00 ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ A INTERPRETACE VARIANTNÍCH ŘEŠENÍ

Varianty A a B představují dva ambiciózní přístupy, jak s areálem naložit. Liší se v charakteru, který do areálu vnášejí, ale shodují se ve vytváření dlouhotrvajících hodnot. Varianta C představuje variantu udržovací, která s výrazně menším množstvím investičních prostředků umožní fungování areálu dalších 20 let, poté bude areál na konci své fyzické i morální životnosti a bude nutné ho znovu zásadně revitalizovat.

Varianty A a B představují vysokou vstupní investici, kterou nejspíš není reálné do začátku vložit. Řešení je v etapizaci. Doporučením zpracovatele je volit jeden z ambiciózních plánů. Poté:

1. Vybudovat technickou a dopravní (resp. cestní síť) infrastrukturu dle zvolené cílové varianty. Investice do technické a dopravní infrastruktury je pro všechny tři varianty srovnatelná. Poté je areál schopný fungovat v obdobném finančním režimu jako varianta C.
2. Namísto investice do pouhého udržení stavebních objektů (viz. C) postupně rekonstruovat jednotlivé objekty dle doporučení vybrané varianty do nejvyššího standardu.
3. Souběžně s postupnými stavebními úpravami jednotlivých objektů lze investovat do sportovních a volnočasových prvků, většina navržených hřišť se dá označit jako nízkonákladová. Je třeba mít na zřeteli, že k vybudovaným sportovištím je třeba realizovat i adekvátní zázemí (šatny, hygiena).

Doporučujeme stavební práce zahájit vždy ihned po letní sezóně a naplánovat je tak, aby byl dílčí úsek do sezóny otevřen. Při správném časovém managementu není třeba areál zavírat na jedinou sezónu.

