

SPORTOVNÍ AREÁL

Karlovy Vary - Tuhnice

Urbanistická studie

Textová část

autor: Ing.arch.Ivan Štros

prosinec 2009

Zpracovatelé:

urbanistické řešení
doprava
technická infrastruktura

: Ing.arch Ivan Štros

: Ing.Vladimír Palivec,
Vladimír Procházka

SEZNAM PŘÍLOH :

Grafická část:

1.1) hlavní výkres varianta 1	1 : 1000
1.2) hlavní výkres varianta 2	1 : 1000
1.3) hlavní výkres varianta 3	1 : 1000
1.1a) hlavní výkres varianta 1a	1 : 1000
1.2a) hlavní výkres varianta 2a	1 : 1000
1A) hlavní výkres varianta A	1 : 1000
2.1) technická infrastruktura varianta 1	1 : 1000
2.2) technická infrastruktura varianta 2	1 : 1000
3) širší vztahy	1 : 5000
4) funkční využití	1 : 5000
5) 3D pohled	

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI :

1.Úvod

2.Charakteristika řešeného území

3.Širší vztahy

4.Funkční využití a organizace řešeného území

5.Urbanistická koncepce – varianty řešení

6.Doprava

7.Technická infrastruktura

6.Zeleň

1.Úvod

Cíle řešení Urbanistické studie

Cílem řešení urbanistické studie je prověřit možnosti řešeného území pro přemístění areálu fotbalových hřišť FK Karlovy Vary (bývalá Slavie) z Drahovic při zachování stávajících sportovních zařízení ve variantách z hlediska naplně i záboru ploch s ohledem na stávající terénní podmínky, přírodní podmínky, napojení na dopravu a napojení na sítě technické infrastruktury a další omezující vlivy.

Vymezení řešeného území

Řešené území je vymeteno ve výkrese limitů využití území. Lokalita je ohraničena na jihovýchodní straně z části železniční tratí, za ní přináležejí k řešenému území areál hřiště RH K.Vary se zázemím, ze západu v současné době realizovaným areálem multifunkční haly, ze severu areálem čerpací stanice pohonných hmot a navrhovanou komunikací, která v budoucnu propojí okružní křižovatku na ulici Západní a Šumavskou. Tato komunikace zároveň řeší mimoúrovňové křížení se železnicí.

Řešené území zahrnuje p.p.č.:138/2,3,7; 139/1,2,5,6; 140; 141/1,2,3,4,5; 143/1,2; 144/2,5; 598/1,3,4,6; 238/1,19,20,33,34; 227/1 vše v k.ú.Tuhnice.

Plocha řešeného území činí cca 10,8 ha.

2.Charakteristika řešeného území

Přírodní podmínky

Řešené území se nachází v rovinatém terénu v údolní nivě řeky Ohře, terén je uměle modulován zemními valy, které obkružují atletický stadion a tvoří zároveň tribuny pro diváky (částečně přírodní, částečně betonové lavice se zastřešením). Tyto valy jsou osazeny vysokou zelení, převážně topoly, vysoká zeleň je též vysazena při patě valů a výrazná alej se nachází podél bývalého fotbalového hřiště VTJ K.Vary, vysoká zeleň je i kolem areálu volejbalových kurtů, částečně pak i kolem kurtů tenisových.

Řešené území rozděluje těleso železniční trati, areál RH K.Vary se pak nachází na terénní vyvýšenině a terén tak vytváří přirozenou možnost na mimoúrovňové pěší napojení přes železniční trať do této části sportovního areálu.

Využití území

Řešené území je tvořeno z převážné části sportovními zařízeními:

- atletický stadion s travnatou plochou fotbalového hřiště a tribunami na zemních valech, sociálním zázemím pro sezónní stanové městečko, sportovní halou se zázemím a restaurací s venkovní terasou – AC Start K.Vary, BK Lokomotiva K.Vary
- areál tenisových kurtů se zázemím - Tenisový klub Lokomotiva K.Vary
- areál kurtů na odbíjenou se zázemím – Volejbalový klub Lokomotiva K.Vary
- fotbalové hřiště se zázemím – RH K.Vary

Vedle kurtů na volejbal je asfaltová plocha s hřištěm na basketbal a z druhé strany dětské hřiště s několika betonovými zdmi. V jihozápadní části řešeného území je objekt správce areálu, objekty služeb a prodejna sportovního zboží.

Původně zde ještě bylo fotbalové hřiště VTJ K.Vary se zázemím, které je dnes zrušené, tato plocha však tvoří hlavní rozvojovou plochu pro navrhovaný fotbalový areál.

Řešeným územím prochází trasa kapacitního vodovodního napáječe (původně 4 řady, dnes v užívání pouze 2 řady) a trasa VTL, obě vedení procházejí přes hlavní rozvojovou plochu areálu. V řešeném území se nachází nová trafostanice, areálem procházejí vedení splaškové i dešťové kanalizace a vodovodních přípojek.

V územním plánu města Karlových Var je řešené území vymezeno pro OV s převahou zeleně – sportovní využití s minimálním ozeleněním pozemku 60%.

3.Širší vztahy

Z hlediska dopravy je areál napojen na místní komunikaci vycházející z nové okružní křižovatky – Západní ulici, napojení je vyhovující i pro řešení odstavování vozidel pro sportovní areál. Příznivé je i napojení na MHD. Pěší napojení části areálu za železnici bude řešeno mimoúrovňově.

Z hlediska sítí technické infrastruktury se jedná o revitalizaci stávajících nebo zrušených zařízení na plochách se stávající strukturou technické vybavenosti, kdy nová zařízení (fotbalový stadion se zázemím, sportovní hala) vyvolají nároky bez podstatných vlivů na stávající infrastrukturu. Přes hlavní rozvojovou plochu však procházejí kapacitní vedení vodovodu a plynovodu, která bude nutné přeložit.

Území se nachází v ochranné pásmu I.stupně I.B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary.

4.Funkční využití a organizace řešeného území

Z hlediska funkčního využití areálu je důležité skloubení potřeb a požadavků stávajících uživatelů jednotlivých sportovních zařízení s požadavky a nároky fotbalového klubu, kdy je hlavní základna tohoto sportu vymístována z Drahovic a pro fotbal bude toto zařízení prioritou. Jde tedy o to, zachovat pokud možno všechny stávající kapacity pro již etablované sporty a vložit do území centrální základnu fotbalu ve městě. Základní požadavky pro rozvoj fotbalu z celoměstského hlediska pak zahrnují výstavbu nového fotbalového stadionu s vyhřívanou a uměle zavlažovanou plochou s kapacitou cca 3 000 diváků a objektem zázemí (zřejmě pod tribunou), výstavbu alespoň 1 haly pro fotbal

(může být sezónního charakteru – přetlaková), 1 tréninkové hřiště travnaté a 1 tréninkové hřiště s UMT, vyhrazené parkovací plochy s kapacitou min 30 stání a 2 autobusy.

Z hlediska organizace a možností území vyplývá, že jedinou rozvojovou plochou pro nový stadion je plocha po bývalém hřišti VTJ spolu s plochami po zrušených zařízeních areálu technických služeb, plochou pro umístění haly pak asfaltová plocha vedle volejbalových kurtů. Případné další plochy pak lze vytvořit pouze asanací zemních valů ve východní části atletického stadionu. Z hlediska fotbalového stadionu je pak důležitá orientace, zde může být jak orientace sever- jih, tak orientace východ – západ, a dále umístění objektu zázemí stadionu ve vazbě na vstup do areálu, vstup na hrací plochu a přístup z vyhrazených parkovišť. Z provozních hledisek je pak důležité umístění plochy s UMT (umělá tráva), kdy pro fotbalový klub by zřejmě bylo výhodnější umístit UMT na stávající atletický stadion, což by však zřejmě znemožnilo trénink a závody vrhačů – oštěp, disk, kladivo a znemožnilo provozování stadionu jako plochy pro stanové městečko, které slouží jako důležitá ubytovací kapacita hlavně v době konání filmového festivalu. Další možností je pak umístění UMT na plochu hřiště RH za železnicí, kde je možnost výstavby menší tribuny pro cca 1000 diváků i možnost vytvoření zázemí rekonstrukcí (nebo výstavbou nových) stávajících objektů. Zde je pouze problém s řešením parkovacích stání.

V rámci revitalizace areálu se počítá i s rekonstrukcí stávající haly se zázemím a restaurací. Při výstavbě nového objektu zázemí fotbalového stadionu je možné řešit i případně potřeby na zázemí ostatních sportů, ale z provozního hlediska se jeví jako lepší zachování stávajících zázemí jednotlivých sportovišť v přímé vazbě na hřiště (tenis, volejbal, atletika). Společné by mohlo být pouze nové relaxační centrum, které bude součástí zázemí fotbalového stadionu.

Severní část řešeného území je vyhrazena pro řešení potřeb parkování vozidel návštěvníků, variantní je pak přístup k problematice možností parkování uvnitř areálu, mezi sportovišti a halou. Pohodlnější je možnost parkování uživatelů u jednotlivých sportovišť, jako

je tomu dnes, z hlediska čistoty ovzduší a zatěžování hlukem sportovišť je čistší řešení bez vnitřních parkovacích míst.

Podmiňující investicí pro realizaci nového fotbalového stadionu jsou přeložky kapacitního vodovodního přivaděče a vtl plynovodu, které procházejí přímo přes plochu stadionu a pod tribunou.

Stávající zástavba na rozvojových plochách je pro navrhovanou funkční náplň nepoužitelná jak z hlediska prostorových parametrů, tak z hlediska umístění na pozemku. Počítá se s její asanací.

5. Urbanistická koncepce – varianty řešení

Urbanistická koncepce areálu vychází z principu zachování stávajících aktivit s optimálním vložení aktivit nových, to je areálu fotbalového klubu. Výraznou hodnotou řešeného území je prostorové uspořádání především atletického stadionu s tribunami umístěnými na zemních valech, které vytvářejí ze stadionu arénu s velkým společenským i urbanistickým potenciálem, bohužel možnosti tohoto zařízení jsou využity velmi zřídka a nová funkce – fotbal – tuto pozici nezlepší. Navíc jsou zemní valy na východní straně jednou z mála územních rezerv pro případný rozvoj areálu, pro umístění sportovních hal. V tomto případě je nutné zvážit výhody a nevýhody jednotlivých řešení, které jsou zpracovány ve variantách. V dlouhodobé perspektivě mohou být rozvojovou rezervou i zemní valy na západní straně areálu, třeba pro víceúrovňové parkování, řešením může být i zabudování zmíněných zařízení do zemních valů, což by bylo z hlediska architektonického a urbanistického optimální, neboť by zůstal zachován současný charakter arény, ale z hlediska nákladů a efektivnosti by se jednalo o řešení velmi náročné.

V jednotlivých variantách řešení jsou řešeny možnosti různé orientace fotbalového stadionu, možnosti umístění objektu zázemí ve vazbě na vyhrazené parkování a přístup diváků a možnosti umístění 1,2 nebo 3 sportovních hal podle potřeb jednotlivých sportů.

Z dopravního hlediska je dán příjezd k areálu a parkovištím, umístění kapacitních veřejných parkovišť a propojení s hřištěm za tratí, které musí být mimoúrovňové. Z hlediska pěšího propojení je dána vazba na systém pěšího napojení KV Arény ze západní strany, z východní strany funguje v současné době nechráněný značený pěší přechod přes železniční trať, ale i přes menší četnost vlakových spojů by mělo být umožněno pěší a cyklistická mimoúrovňové propojení na Tuhnice, které je řešeno v souběhu s plánovanou komunikační spojkou mimoúrovňovým podchodem pod železnicí který ústí přímo u fotbalového stadionu. Variantně je také přistoupeno k možnosti umístění parkovišť přímo u jednotlivých sportovišť.

Kapacity parkovišť se v jednotlivých variantách pohybují od cca 294 do cca 335 stání včetně stání vyhrazených a 2 stání pro autobusy, což je kapacita dostatečná jak pro návštěvníky, tak pro sportovce a provozovatele. V případě větších společenských akcí s velkou diváckou návštěvností, jako jsou třeba rockové koncerty, je možné využít i parkoviště pro KV Arénu, které bude realizováno v další etapě výstavby spolu s plaveckou halou.

Varianta 1

Orientace stadionu – SJ

Objekt zázemí pod hlavní tribunou u vstupu do areálu

Vyhrazená parkoviště za vedlejší tribunou

Sportovní hala – 1 místo asfaltové plochy mezi stadionem a areálem pro volejbal

Vnitřek areálu bez parkovišť

Kapacita parkovišť – 222 stání veřejných, 70 + 2 stání vyhrazených

Tato varianta může být brána za minimální, nezasahuje do zemních valů a využívá pro rozvoj stávajících ploch, umístěním haly na stávající asfaltovou plochu zmizí hřiště pro košíkovou, které je však v tomto areálu okrajovou funkcí. Řešením parkovišť mimo vnitřní plochy areálu vytváří větší docházkové vzdálenosti k jednotlivým sportovištím, což by byl zřejmě problém hlavně pro tenisový areál.

Varianta 1a

Orientace stadionu – SJ

Objekt zázemí pod vedlejší tribunou

Vyhrazená parkoviště za vedlejší tribunou ve vazbě na objekt zázemí

Sportovní hala – 1 místo asfaltové plochy mezi stadionem a areálem pro volejbal

Vnitřek areálu bez parkovišť

Kapacita parkovišť – 222 stání veřejných, 70 + 2 stání vyhrazených

Jedná se o podvariantu 1, kde je přímá vazba mezi vyhrazeným parkováním a objektem zázemí fotbalového stadionu, což by zřejmě více vyhovovalo provozu fotbalového klubu a z hlediska návštěvníků by tato varianta neznamenal žádný problém. Z hlediska architektonického by se však hlavní architektonický objekt areálu přesunul mimo těžiště území, což není úplně správně.

Varianta 2

Orientace stadionu – VZ

Objekt zázemí pod hlavní tribunou v jižní části stadionu

Vyhrazená parkoviště – na východní a severní straně stadionu

Sportovní hala – 2 na ploše vzniklé odstraněním východního zemního valu

Vnitřek areálu – s parkovišti u jednotlivých sportovišť a hal

Kapacita parkovišť – 188 stání veřejných, 58 + 2 stání vyhrazených pro fotbal, 78 stání pro jednotlivá sportoviště

V této variantě je řešena objízdná komunikace kolem fotbalového stadionu, což umožňuje dopravně jednodušší pohyb vozidel v areálu, spolu s řešením parkovišť i uvnitř areálu u jednotlivých sportovišť však může působit zbytečně rušivě, dopravní přístupnost je trochu předimenzována. Orientace fotbalového stadionu ZV není optimální. Umístěním 2 sportovních hal na místě východního zemního valu by došlo k narušení kompaktního uspořádání atletického stadionu, na druhou stranu by se však jednotlivá sportoviště více opticky propojila. Umístění objektu zázemí fotbalového stadionu je v neutrální poloze, kde by zřejmě nebyl dominantou areálu, tímto řešením by se celý areál rozpadl, fotbalový stadion by se poněkud vydělil ze stávající struktury. Pro veřejnost by byla zachována plocha pro košíkovou se 3 hřišti.

U vstupu do areálu je vytvořena možnost pro realizaci drobnějších obchodních zařízení.

Varianta 2a

Orientace stadionu – VZ

Objekt zázemí pod tribunou v severní části stadionu

Vyhrazená parkoviště – na východní a severní straně stadionu

Sportovní hala – 2 na ploše vzniklé odstraněním východního zemního valu

Vnitřek areálu – s parkovišti u jednotlivých sportovišť a hal

Kapacita parkovišť – 188 stání veřejných, 58 + 2 stání vyhrazených pro fotbal, 78 stání pro jednotlivá sportoviště

Jedná se o podvariantu 2, kde je přímá vazba mezi vyhrazeným parkováním a objektem zázemí fotbalového stadionu, což by zřejmě více vyhovovalo provozu fotbalového klubu i z hlediska návštěvníků. Z hlediska architektonického by se hlavní architektonický objekt areálu přesunul mimo těžiště území, ale uzavíral by celý sportovní areál ze severní strany, což by mohlo působit příjemně.

Varianta 3

Orientace stadionu – SJ

Objekt zázemí pod hlavní tribunou u vstupu do areálu

Vyhrazená parkoviště za vedlejší tribunou

Sportovní hala – 2 na ploše vzniklé odstraněním východního zemního valu

Vnitřek areálu - s parkovišti u jednotlivých sportovišť a hal

Kapacita parkovišť – 209 stání veřejných, 72 + 2 stání vyhrazených , 65 stání pro jednotlivá sportoviště

Tato varianta kombinuje optimální prvky fotbalového stadionu s větším využitím vnitřních ploch areálu, tedy varianty 1 a 2 a vychází vstříc případným větším potřebám ostatních sportů v areálu na nároky pro zimní provoz. Je však otázka, jestli tyto sporty „užijí“ více zimních hal, u haly pro fotbal se počítá, že se bude jednat o halu přetlakovou, která bude sloužit pouze pro zimní provoz a bude zastřešovat plochu s umělou trávou.

Varianta A

Orientace stadionu – SJ

Objekt zázemí pod hlavní tribunou u vstupu do areálu

Vyhrazená parkoviště za vedlejší tribunou

Sportovní hala – 1 místo asfaltové plochy mezi stadionem a areálem pro volejbal

Vnitřek areálu - s parkovišti u jednotlivých sportovišť a haly

Kapacita parkovišť – 83 stání veřejných, 87 + 2 bus stání vyhrazených , 68 stání pro jednotlivá sportoviště

Parkovací dům – místo velkého parkoviště u vjezdu do areálu je navržen 3 podlažní parkovací dům s kapacitou 216 parkovacích míst s vjezdem z hlavní přístupové komunikace

Celková parkovací kapacita je 454 stání.

Jedná se o variantu, která reaguje na připomínky z projednání koncepce řešení areálu, kdy se ukázalo, že jednotlivé sporty nejsou schopny uživit další halu s celoročním provozem, tudíž je optimálním řešením umístění přetlakové sezónní haly na volné ploše bez nutnosti asanace zemního valu. Dále se ukázalo, že potřeba parkovišť u jednotlivých sportovišť je žádoucí jak

z hlediska sportovců, tak z hlediska obsluhy. Do této varianty bylo dále doplněno řešení mimoúrovňového propojení pěších ve směru z Tuhnic do souběhu s plánovanou komunikační propojkou.

Tato varianta se zdá být z hlediska naplnění potřeb jednotlivých sportů a funkčních vazeb v území optimální.

6.Doprava

Dopravně je areál napojen na místní komunikaci vedoucí k KV Aréně, která vychází z nové okružní křižovatky – Západní ulici, napojení je vyhovující i pro řešení odstavování vozidel pro sportovní areál. V jednotlivých variantách je parkování vozidel návštěvníků, sportovců a provozovatelů řešeno odděleně pro jednotlivé uživatelské skupiny, kapacity jsou popsány u jednotlivých variant a celková kapacita se pohybuje od 294 do 454 stání, což je kapacita pro řešený areál dostačující. Dále byl navržen parkovací dům na ploše parkoviště pro návštěvníky fotbalového stadionu, což je akceptovatelné jako variantní řešení této plochy. Problematické je pouze dopravní napojení hřiště s UMT za tratí, kde nejsou možnosti parkování a přístup je veden průchodem komunikací mezi řadovými garážemi.

Z hlediska napojení na MHD je řešení příznivé, areál vytváří jeden celek s KV Arénou a budoucí plaveckou halou.

Pěší napojení taktéž ze západní strany váže na napojení KV Arény novou pěší lávkou přes Ohři, z východní části od Tuhnic je napojení areálu řešeno pěší komunikací navrženou v souběhu s novou komunikační propojkou s mimoúrovňovým překonáním železnice – podjezd. Pěší propojení sportovního areálu s částí za železnicí je řešeno pomocí mimoúrovňové pěší lávky v souladu s terénními možnostmi, na lávku je napojena i stávající pěší komunikace do rekreačního areálu pod lesem.

7.Technická infrastruktura

Z hlediska technické infrastruktury se při výstavbě fotbalového areálu s objektem zázemí jedná o zařízení, které nevyvolá podstatně zvýšené nároky na jednotlivé sítě z hlediska jejich zatížení, případně využití jejich stávající kapacity. U vodohospodářských zařízení se bude jednat o napojení na stávající síť splaškové i dešťové kanalizace, z hlediska energií na napojení na stávající síť plynovodu a el.energie, stávající trafostanice je respektována.

Umístění stadionu však vyvolá nároky na přeložky vodovodu a vtl plynovodu jako na podmiňující investice, bez těchto přeložek se nedá v řešeném území stadion realizovat.

8.Zeleň

V řešeném území se vyskytuje vysoká zeleň jednak po okrajích a částečně i v patě, zemních valů, dále pak v území kolem areálu volejbalových kurtů z obou stran, výrazné jsou i aleje podél jižní a východní strany bývalého hřiště VTJ. Návrh řešení je veden snahou o maximální zachování stávající zeleně, při výstavbě nového stadionu však bude muset dojít

k vykácení jižní aleje a probírce východní aleje. Při výstavbě parkovišť a nové komunikační propojky je navržena výsadba nové vysoké zeleně.

K.Vary - Tuhnice

Územní studie sportovního areálu

M 1: 1 000

LEGENDA:

- • • hranice řešeného území
- stávající objekty a parcely
- objekty bydlení stav
- objekty OV stav
- sportovní hala návrh
- zázemí pro hřiště návrh
- navrhované komunikace a parkoviště
- hřiště stav
- travnaté areálové plochy
- stromy stav a návrh
- dětská hřiště
- travnaté plochy ostatní zeleň
- parkoviště
- fotbalová hřiště, travnatý povrch
- fotbalová hřiště s umělým povrchem
- smíšené komunikace
- objekty technické vybavenosti stav
- pěší komunikace
- vjezdy do garáží a parkovišť
- tartan - atletické hřiště

paré č. 1

Územní studie
sportovního areálu K.Vary - Tuhnice
autor Ing. arch. Ivan Štuos číslo 1240/725
specializace
hlavní výkres měřítko 1:1 000
varianta A datum listopad 2009
pořizovatel Město Karlovy Vary číslo výkresu A1

K.Vary - Tuhnice

Územní studie sportovního areálu

M 1:1 000

LEGENDA

stav	návrh	
		hranice řešeného území
		komunikace a plochy
		objekt - hala, zámeční fotbalového stadionu
		VN el vedení kabel
		trať stanice
		veřejné osvětlení
		společná kanalizace
		dešťová kanalizace
		vodovod
		vodovod ke zpražení
		stižný vodovod

paré č. 1

Územní studie
sportovního areálu
autor: Ing. arch. Ivan Štros
specializace:
technická infrastruktura
varianta 1
pořizovatel: Město Karlovy Vary

K. Vary - Tuhnice

číslo 1240/1723

měřítko 1:1 000

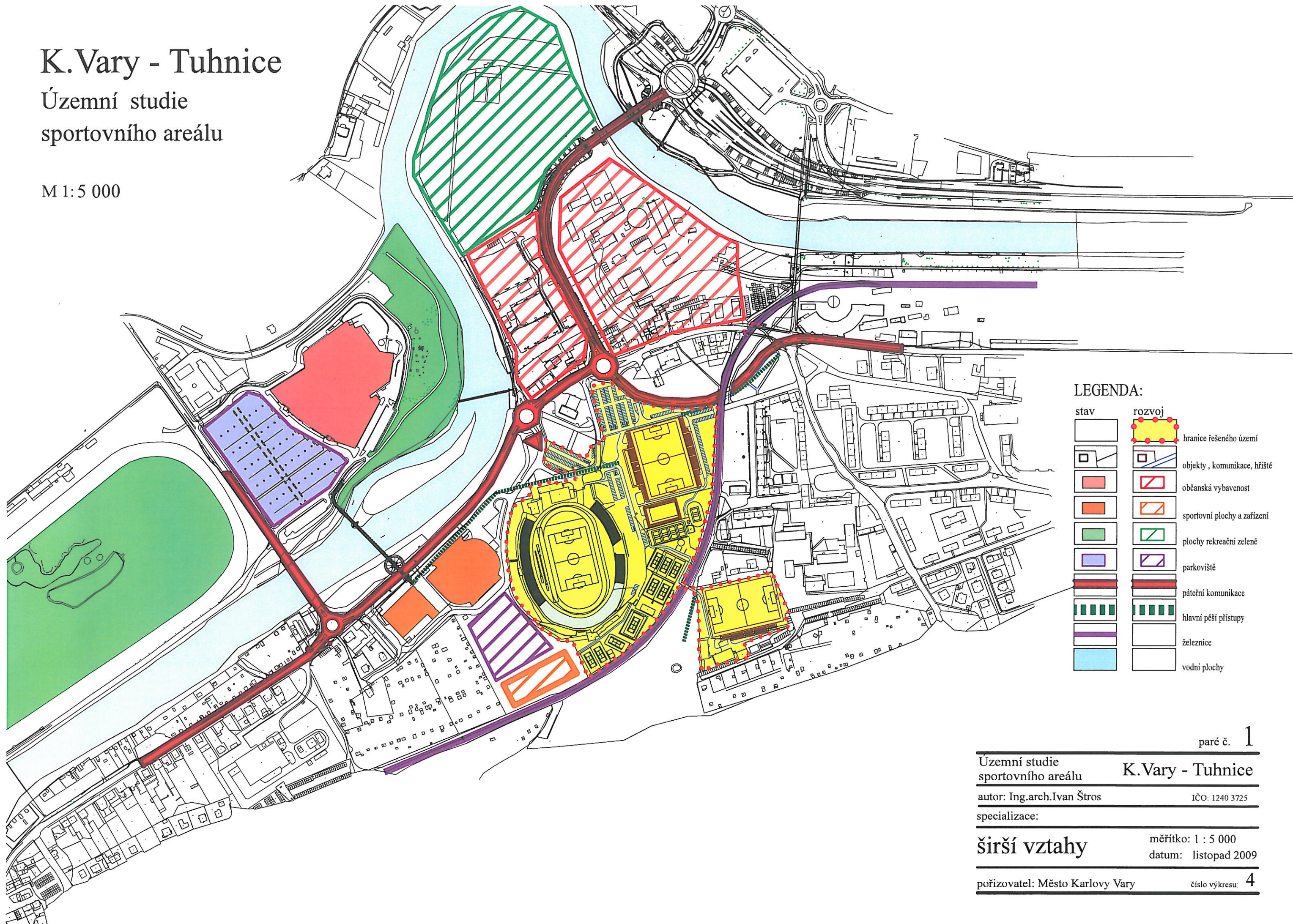
datum listopad 2009

číslo výkresu 2.1

K.Vary - Tuhnice

Územní studie sportovního areálu

M 1:5 000



paré č. 1

Územní studie
sportovního areálu

K.Vary - Tuhnice

autor: Ing.arch.Ivan Štros

IČO: 1240 3725

specializace:

širší vztahy

měřítko: 1 : 5 000

datum: listopad 2009

pořizovatel: Město Karlovy Vary

číslo výkresu: 4