

OBYTNÝ SOUBOR BLANICE

REVITALIZACE ČTVRTI HLINKY, TÝN NAD VLTAVOU



ZADÁNÍ / STAVEBNÍ PROGRAM

Město Týn nad Vltavou připravuje revitalizaci areálu Blanice v jižní části panelového sídliště Hlinky. Je to pět objektů bývalé panelové ubytovny jaderné elektrárny Temelín z přelomu osmdesátých a devadesátých let 20. století. Území o rozloze 3,2 ha je v docházkové vzdálenosti od centra města.

Vzniknout by zde měl moderní obytný soubor, který citlivě naváže na své okolí a propojí okolní stávající zástavbu rodinných domů se sídlištěm Hlinky. Měl by nabídnout byty a domy různých velikostí a standardů, drobné služby, občanskou vybavenost a také příjemné, adekvátní veřejné prostory pro odpočinek, menší sportovní aktivity.

Cílem revitalizace areálu Blanice je především zajistit vysokou kvalitu života místních obyvatel – zlepšit úroveň vystavěného prostředí (budov i veřejného prostoru). Usilujeme o co nejvyšší kvalitu celku. Obslužnost území je třeba posunout ve prospěch aktivní mobility (pěší, cyklisti), zajistit dostatečné množství vegetace tak, aby nedocházelo k přehřívání veřejných prostranství, vytvořit energeticky efektivní obytný soubor s nízkými provozními náklady atd. Vzniknout by tak mělo atraktivní prostředí užitelné 24 hodin denně 7 dní v týdnu všemi generacemi, a to jak z řad obyvatel lokality, tak celého města.

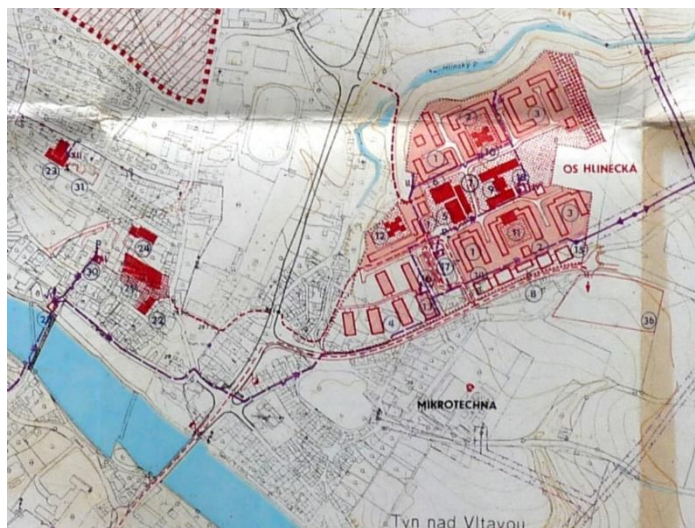
Vedení města se rozhodlo hledat nejvhodnější řešení této významné městské lokality formou urbanisticko-architektonické soutěže, v níž bude odbornou porotou posuzováno větší množství navržených řešení od různých autorů. Územní studie stanoví formu a funkční využití území jakožto živé lokality zapojené do existující struktury města. Po získání vhodného urbanisticko-architektonického řešení, které zajistí koordinovaný rozvoj území na dlouhou řadu let a po etapách, budou postupně zpracovávány projekty jednotlivých staveb.

Investorem revitalizace areálu Blanice by mělo být nejen město samotné, kde předpokládáme čerpání prostředků z dotačních titulů, ale také oboustranně výhodná spolupráce s developery a stakeholdery. Počítá se také s možností komunitního (spolkového) bydlení, nebo obdobou družstevního bydlení apod. Revitalizace areálu Blanice je dalším z kroků vedoucím ke kultivaci celého území Hlinek a města. Další projekty budou na tuto studii navazovat.

VÝVOJ ÚZEMÍ

Sídliště Hlinky

Hlinecké sídliště (sídliště Hlinky) vzniklo současně s výstavbou jaderné elektrárny Temelín na přelomu osmdesátých a devadesátých let 20. století, kdy bylo nutné najít dostatečné ubytovací kapacity pro dělníky a další zaměstnance elektrárny i obyvatele demolovaných vesnic. Hlinky tak doplnily tři starší vltavotýnská sídliště – Vodňanská, Malostranská a Vojnova. Z osmi tisíc občanů Týna nad Vltavou žije nyní na sídlišti Hlinky 2480 obyvatel v 1074 bytových jednotkách (údaj z roku 2023). Hlinky proto můžeme považovat za jednu z důležitých lokalit aktivního života ve městě.



Studie souboru staveb Hlinecká, Stavoprojekt České Budějovice, prosinec 1982

Projekt Hlineckého sídliště v rámci práce pro Stavoprojekt České Budějovice zpracoval architekt Kalný a je datován k prosinci 1982. Navrhuje zde zástavbu 174 000 m² plochy a počítá s realizací ve třech etapách (1982, 1984, 1986). V návrhu se jedná o moderní a urbanisticky promyšlené místo pro bydlení s více než tisícovkou nových bytů. Dlouhodobá vize města totiž předpokládala, že v roce 1995 bude mít Tyn nad Vltavou 12 tisíc obyvatel a že prudký rozvoj města a komplikace spojené s výstavbou v 80. letech se „občanům vrátí ve zlepšeném prostředí a dostatku služeb a občanské vybavenosti“, jak uvádí citace z místního zpravodaje Vltavín z roku 1985. Sídliště bylo dokončeno v roce 1989 a bohužel dnes, téměř 40 letech od vydání textu, k žádnému podstatnému zlepšení nedošlo.

Od roku 1989 byla zpracována řada studií revitalizace sídliště (autoři: Ing. Jaroslav Šíma, DiS., a Ing. arch. Jiří Kobera). Jelikož izolovanost sídliště je jedním z jeho nejzávažnějších problémů, navrhli projektanti integrovat sídliště do struktury města (např. zřízením chodníků podél Veselské silnice, pěším propojením s Bedřichovými sady i s centrem města přes Hlinecké údolí – poslední jmenované bylo realizováno).

Zároveň byl zpracován návrh revitalizace náměstí Mládeže (po připomínkování občanů z roku 2013 nyní existuje projekt pro územní rozhodnutí; autor. Ing. arch. Jiří Kobera). Zadavatel v této chvíli pozastavil úvahy o realizaci tohoto projektu. Účastníci dostávají projekt pouze pro informaci – viz Příloha P17. Realizoval se také druhý výjezd ze sídliště a rekreační plocha na jeho severovýchodním konci. V roce 2018 byla zpracována studie revitalizace celého sídliště Hlinky, která se zabývala především možnostmi parkování, výměnou vyžilých povrchů, odpadovým hospodářstvím (nevhodnou záplavou kontejnerů), relaxačními zónami umístěnými mimo sídliště, zelení (v době vzniku sídliště probíhala výsadba nekoordinovaně) atd.

V roce 2024 by měla vzniknout v severní části sídliště sportovně relaxační plocha pro děti a parkoviště se 45 místy. Řadu let se hovoří o celkové revitalizaci sídliště, která bude zásadní pro jeho budoucí rozvoj.



Pohled na sídliště Hlinky a jeho návaznost na centrum města, stav v roce 2012.

Dle závěrů ankety mezi obyvateli z roku 2019 Hlineckému sídlišti chybí příjemná veřejná prostranství jako jsou funkční náměstí, upravené předprostory paneláků, aktivní a kultivované partery, místa pro aktivní trávení volného času dětí i dospělých a s tím související osvětlení, zeleň, městský mobiliář atd. (více viz <https://tynnadvltavou-mestoprozivot.cz/>). Není promyšlena návaznost na centrum města pro pěší (podél ul. Veselská), ani provázání s okolními lokalitami. Chybí tu také služby, občanská vybavenost, kavárny, restaurace i bankomat. Sídliště je v některých částech hlučné, špinavé, lidé se zde necítí bezpečně.

Současný stav občanské vybavenosti sídliště Hlinky

Mateřská škola s kapacitou 160 dětí;

Základní škola Hlinecká s kapacitou 800 žáků (současná naplněnost 330 žáků);

V centrálním objektu na náměstí Mládeže (objekt není v majetku města) se nachází:

- supermarket potravin Terno/Trefa s výrobnou Vltavotýnských lahůdek; supermarket v současné době zpracovává projekt rekonstrukce objektu – výrobní lahůdek bude přemístěna do jiné části města, do přízemí se umístí parkovací stání a celé patro se rozšíří pro účely supermarketu, čímž se podlahová plocha obchodu přibližně zdvojnásobí na 200 m²;
- non stop bar, kavárna;
- papírnictví, večerka;
- fitness, zkušebna, Hudební škola Muzikale atd.
- součástí kulturního domu je delší dobu nevyužívaný kinosál.

Počet bytů na sídlišti Hlinky

- Celkový počet bytů na sídlišti Hlinky (1+1 až 4+1) – 1074 bytových jednotek;
- Celkový počet obyvatel sídliště Hlinky – 2480 (2-3 lidí na byt)

(dle studie revitalizace Ing. arch. Jiřího Kobery z r. 2017)

Areál Blanice

Areál Blanice leží v jižní části sídliště Hlinky. Pět panelových budov areálu Blanice vzniklo jako ubytovna pro dělníky a další zaměstnance Jaderné elektrárny Temelín na přelomu 80. a 90. let.

Současný stav areálu Blanice

Areál je nefunkční (využívá se jen jedna budova – objekt č. SO 795/04). Celkově je areál vyžitý a ve špatném technickém stavu.

Architektonické a estetické hodnoty areálu jsou zanedbatelné.

Areál tvoří neprostupnou bariéru mezi sídlištěm Hlinky a centrem města. Působí jako neadekvátní dominanta.



AREÁL BLANICE, TÝN NAD VLTAVOU- SITUACE OBJEKTŮ

Do roku 2020 byla ubytovna Blanice v majetku ČEZ, od ledna 2021 je areál v majetku města a diskutuje se o jeho efektivním využití.

V roce 2021 zpracoval na základě objednávky města ateliér Šumavaplan, s. r. o. (Sušice) posouzení využitelnosti objektů areálu Blanice. https://is.vstecb.cz/do/vste/ustav_technicko-technologicky/pr/TL02000559/areal_Blanice_Tyn_nad_Vltavou_revitalizace_prezentace.pdf?kod=AKO;lang=en Z tohoto posouzení vyplynulo doporučení zachovat panelové domy a pokusit se je revitalizovat. Vedení města proto nechalo zpracovat v roce 2021 studii rekonstrukce obývaného objektu (č. SO 795/04) na 33 nájemních, především sociálních a startovacích bytů. Proti tomuto rozhodnutí se zdvihla mezi občany vlna nevole a takový postup byl považován za nekoncepční, blokující vznik moderního obytného souboru (viz https://www.petice.com/petice_za_nejvhodniji_ceni_revitalizace_celeho_arealu_blanice_v_tyn_nad_vltavou#form), <https://www.facebook.com/profile.php?id=100069370744222>

Projekt rekonstrukce byl z těchto i z ekonomických důvodů zastaven.

V roce 2021 byl na celý areál Blanice zpracován projekt demolice (Ateliér Kobera, Týn nad Vltavou).

Počátkem roku 2022 zpracovali na objednávku vedení města studenti Fakulty stavební ČVUT v Praze a FA VUT v Brně návrhy na revitalizaci území Blanice – návrhy viz Příloha P17 a <https://archgalerie.fsv.cvut.cz/filtr/query%3DTyn%2Bna>

Po komunálních volbách v roce 2022 nové vedení města zahájilo přípravu komplexní revitalizace lokality a tedy výběrového řízení (architektonické soutěže) na zpracovatele územní studie areálu Blanice. Revitalizace celého areálu je v souladu se Strategickým plánem rozvoje města Týn nad Vltavou na období 2023–2029 (<https://www.databaze-strategie.cz/cz/tyn-nad-vltavou/strategie/strategicky-plan-rozvoje-mesta-tyn-nad-vltavou-2023-2029>)

PŘEDMĚT SOUTĚŽE

Komplexní návrh urbanisticko-architektonického řešení zástavby nového obytného souboru Blanice (území A1 – červeně) v návaznosti na dotčené území (A2 – žlutě) a širší vztahy (A3 – modře).

Cílem je navrhnout takové řešení, které umožní realizovat nový obytný soubor po etapách, jakkoli je obtížné předem stanovit jejich následnost. Všechny etapy musí být realizovatelné samostatně a území musí fungovat i v případě, že by se některá z etap nerealizovala nebo realizovala v delším časovém horizontu.

Na soutěžní návrh naváže zpracování územní studie.



Řešené území (červené)

Území přímo řešené touto soutěží, na kterou se především vztahují předkládané soutěžní podmínky. Součástí řešeného území je i přiléhající úsek ulice Veselské. Cílem soutěže je vytvoření základní struktury tohoto území (uliční čáry, rozvržení lokality). V tomto území budou prověřena objemová a dispoziční řešení dle požadavku zadavatele. Návrh nového obytného souboru musí být dostatečně flexibilní. Součástí řešeného území je rovněž část ulice Veselská.

Dotčené území (žlutá)

Území, které je s řešeným zásadním způsobem propojené, ale které v tomto kroku soutěží kompletně řešeno nebude. Přesto uvažujeme, že se soutěžící v rámci zpracování Blanice budou zabývat i celou čtvrtí Hlinky, již je areál Blanice součástí. V rámci výstupů předpokládáme zpracování koncepčního pohledu i na toto území (koncept řešení veřejných prostor, propojení s okolní strukturou zeleně, propustnost a propojenost území zejména pro pěší a cyklisty apod.), možnosti rozvoje.

Zájem zadavatele k nakládání s náměstím Mládeže i kulturním domem viz str. 11.

Širší vztahy – zlepšení propojení s městem (modrá)

Území, které nebude touto soutěží řešené, nicméně se očekává návaznost nového obytného souboru na město a samozřejmě i na řeku, která je pro obyvatele významnou součástí každodenního života. Vypisovatel problematiku lepšího pohybu pěších a cyklistů zpracovává v samostatné studii. Viz Příloha P21.

Vybraný soutěžní návrh bude podkladem pro další jednání

Autor vybraného soutěžního návrhu naváže zpracováním územní studie. S vybraným zpracovatelem má město v budoucnu v úmyslu dlouhodobě spolupracovat zejména s ohledem k předpokládaným měnícím se podmínkám a možnostem realizace. Zpracovatel (nositel následné zakázky) nebude rozpracovávat dokumentaci jednotlivých objektů do dalších fází projektové přípravy, ale bude na straně města spolupracovat při přípravě a definici zadání.

Cíl revitalizace areálu Blanice

Cílem by mělo být vytvoření příjemného obytného souboru, který by svým měřítkem zástavby i charakterem odpovídal velikosti města Týn nad Vltavou. Při navrhování je třeba hledat nejlepší řešení z pohledu urbanistického, architektonického, sociálně-demografického, ekonomického, ekologického atd. Návrh areálu Blanice by měl pomoci s přístupem k revitalizaci kompletního území sídliště Hlinky, zatraktivnit celé město Týn nad Vltavou. Lokalitu Blanice i Hlinek je nutné řešit komplexně, nikoli ji vytrhávat z kontextu města, nebo vytvářet jakkoli nesourodý celek.

Nový obytný soubor by měl zajistit pestřejší složení obyvatelstva s jeho různorodějšími potřebami. V navrhovaném obytném souboru Blanice by měly být zvoleny a realizovány metody a standardy práce s veřejným prostorem i propojování bydlení s občanskou vybaveností tak, aby je bylo možno postupně rozšířit na celé sídliště Hlinky. Návrh řešení areálu Blanice by měl vycházet ze současných vazeb v území, které by měl podstatným způsobem rozvíjet. Území by mělo vytvářet příjemný veřejný prostor a eliminovat dosavadní bariérové efekty. Obytný soubor Blanice by měl být součástí městské struktury s různorodým, komplexním využitím, které naplní očekávání jeho obyvatel a přitáhne obyvatele nové.

Důležitým aspektem navržené koncepce by měla být určitá flexibilita – tedy schopnost přizpůsobovat se měnícím se potřebám a možnostem města, jeho obyvatel i podnikatelské sféry v čase. Velký důraz od samého začátku klademe na reálnost celého záměru a ekonomickou proveditelnost.

Etapizace výstavby

S ohledem na rozlohu území, časovou a finanční náročnost výstavby, spojenou navíc s různými zdroji financování, předpokládáme, že výstavba obytného souboru bude probíhat po etapách v průběhu cca 5-20 let, a to v logických celcích, cca 5-6 etap výstavby.

V současné době není možné stanovit následnost etap. Všechny navržené etapy (části řešeného území) musí fungovat samostatně, žádná z dokončených etap výstavby by neměla být závislá na dokončení jiné etapy. Území musí fungovat i v případě, že by se některá z etap nerealizovala nebo realizovala v delším časovém horizontu. Etapizace výstavby by proto měla být maximálně variabilní, aby bylo možné jednotlivé etapy v čase mezi sebou zaměňovat.

V každé z etap bude zároveň třeba zohlednit v co nejvyšší možné míře fungování jednotlivých částí území v průběhu realizace. Návrh etapizace výstavby bude součástí soutěžního návrhu. První etapa výstavby by měla začít v jižní části území.

Etapizaci v současný okamžik uvažujeme takto:

- 1) co nejdříve demolice panelových objektů č. SO 795/01, SO 795/02 a SO 795/03;
- 2) realizace výstavby ve spodní části řešeného území – s největší pravděpodobností řadových rodinných domů;

3) úpravy terénu a výškových vazeb na Veselskou ulici, realizace novostaveb ve střední části pozemku, po etapách (bez potřeby zbourání objektu současné ubytovny – objekty č. 04, 05);

4) výstavba v místě točny autobusu a parkoviště (bude umožňovat zrušit dnes pro sídliště využívaných kapacit parkoviště až v době, kdy se zlepší parkování na sídlišti postupnými kroky jeho regenerace a obnovy);

5) pokud možno mimo předchozí kroky kdykoli bourání funkčních částí ubytovny (tzn. objekt č. SO 795/04, včetně současného nízkého vstupu do areálu Blanice – objekt č. č. SO 795/05 a spojovacího krčku); oba objekty ubytovny budou pravděpodobně nahrazeny novostavbou, případně budou rekonstruovány (pokud by se podařilo v rámci dotačních titulů provést revitalizaci včetně snížení o několik pater apod.). Objekty č. 04 a 05 musí být řešeny jako samostatná etapa. Jsou v současné době propojené spojovacím krčkem, jímž jsou vedeny veškeré sítě. *Situace stávajícího stavu viz str. 4.*

6) Město může v budoucnu pro uspokojení svých potřeb realizovat maximálně 30-50 bytů (v cca 1-2 bytových domech).

Pozn. Úvahy zadavatele o možné etapizaci jsou pro účastníky soutěže pouze rámcovým vodítkem.

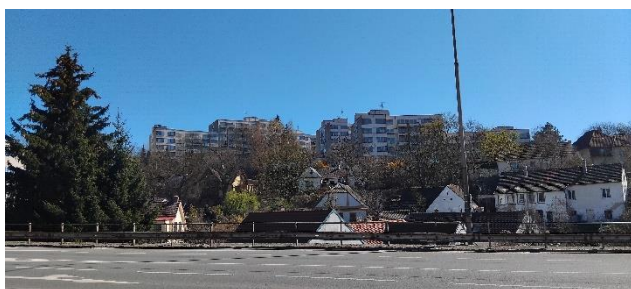
Nakládání s panelovými domy

Zvažovali jsme všechny možnosti nakládání s panelovými budovami v areálu Blanice – kompletní demolice celého areálu, částečná demolice areálu, kompletní rekonstrukce celého areálu.

Jsme si vědomi hodnot panelového domu – jeho hrubé stavby, stejně jako desítek milionů na náklady spojené s demolicí, využitím sutí nebo jejím skládkováním. Rovněž si uvědomuje trend směřující k udržitelnosti, recyklaci a snižování uhlíkové stopy. Úvahy o obnově stávajících objektů nebo jen několika vybraných z nich byly brány velmi vážně. Nakonec jsme se ale rozhodli panelové domy nerekonstruovat. Nejen, že je rekonstrukce objektů na dobrý standard bydlení finančně velmi nákladná a s parametry ubytovny (nízké stropy, špatná akustika, komplikované dispozice atd.) velmi složitá, ale město by získalo v jednom čase velké množství bytů, které by se jen stěží daly všechny pronajmout či prodat. Objekty jsou zkolaudované jako ubytovna, při změně na dlouhodobé bydlení by náročné technické úpravy byly nezbytné. (Podrobněji též viz ekonomická analýza v příloze P18).

Po odborných diskusích a analýzách jsme došli k tomuto závěru:

- Zadavatel bude v roce 2025 demolovat objekty č. SO 795/01, SO 795/02 a SO 795/03, které jsou ve velmi špatném technickém stavu, narušují panorama a nereagují na morfologii terénu.
- Objekty SO 795/04 (ubytovna) a SO 795/05 (společenský vstupní objekt) a spojovací krček budou nadále využívány bez zásadních stavebních zásahů jako ubytovna (v současné době je objekt č. 04 jako jediný stále využíván pro krátkodobé ubytování) a v poslední etapě zástavby lokality budou s největší pravděpodobností rovněž zbořeny a nahrazeny novou výstavbou. Vzhledem k jisté nepředvídatelnosti budoucího vývoje je i možné, že objekt SO 795/04 s navazujícím krčkem obsahujícím sítě a objekt SO 795/05 budou využívány třeba i několik let, nebo se může v brzké době rozhodnout o revitalizaci objektů ubytovny. Nelze tudíž tuto část území dělit na jednotlivé etapy. Kvalitu předkládaného soutěžního návrhu by začlenění této etapy mělo zohlednit.



Pro koho bude obytný soubor určen

Z demografické studie města Týn nad Vltavou vyplývá, že město trpí dlouhodobým odlivem obyvatelstva. Mezi lety 2007–2021 se jednalo o snížení počtu obyvatel z 8500 na 7800; v roce 2037 by při současném trendu bylo v Týně nad Vltavou pouze 7400 obyvatel (v krajním případě 6800), z toho nad 80 let – o 200 více; obyvatel 25-40 let – o 370 méně.

S ohledem na výše uvedené je snahou vedení města udržet počet obyvatel na cca 8000 a vybudovat příjemný obytný soubor určený primárně pro produktivní věkovou skupinu 25-40 let. Zároveň by měla výstavba doplnit potřebný sociální mix celého území sídliště Hlinky a doplňovat nabídku vyžití a služby obyvatelům celého města Týn nad Vltavou.

Kolik zde bude bydlet lidí

V souladu s požadavky města na celkový počet obyvatel a v souladu se současnými trendy hustoty zástavby v obytných čtvrtích se předpokládá, že v areálu Blanice o rozloze 3,5 ha bude bydlet cca 300 (max. 400) obyvatel (= 100–150 obyvatel / ha). Zadavatel nemá v současné době v úmyslu realizovat území s vyšší hustotou obyvatelstva, jelikož by tak došlo k navýšení požadavků na občanskou vybavenost (školy, školky, zdravotnická zařízení apod.). Pro maximálně 400 dalších obyvatel je současná občanská vybavenost a infrastruktura dostačující.

Typy bydlení

Obytný soubor nabídne rozmanitou typologii forem bydlení pro různé věkové, genderové a ekonomické skupiny obyvatel s různým vzděláním, příjmy a koníčky, kteří by si měli k místu vybudovat osobní vztah a mít zájem na jeho kultivaci. Měly by se zde nacházet byty s vyšším standardem, než nabízejí okolo stojící panelové domy. Měly by tu být především menší bytové domy, viladomy a řadové domy. Tento typ bydlení v Týně nad Vltavou zcela chybí. Neuvažujeme o samostatně stojících rodinných domech, které se mohou stavět v jiných rozvojových lokalitách města. Bydlení by mělo nabídnout maximální míru soukromí jeho obyvatel (např. vlastní vchod do jednotky, sdílená zahrada apod.). Územní plán umožňuje výstavbu max. 4 nadzemních podlaží.

Předpokládá se výstavba cca 150-200 bytových jednotek v řadových domech, viladomech a bytových domech:

- cca 10 nadstandardních bytových jednotek s podlahovou plochou cca 120 m²;
- cca 120 bytových jednotek velikosti 45-90 m²;
- cca 20 nájemních bytů v majetku města (např. startovacích / sociálních bytů velikosti do 45 m²);
- cca 12 bytů pro soběstačné seniory / případně handicapované občany velikosti do 30 m² (bezbariérové), ideálně v přízemí (možnost zahrádky); z toho 2 byty o velikosti 45 m²;
- cca 6 apartmánů – ČEZ – pro své zaměstnance;
- cca 4 apartmány – pronajimatelné pro potřeby obyvatele čtvrti (když jim přijede návštěva), pro potřeby města...

Z ekonomické analýzy vyplynulo, že výstavba řadových domů je v současné době nejvýhodnější. Předpokládáme tak, že by součástí spodní části řešeného území bylo v 1. etapě cca 30 řadových domů (které jsou již započítány do výše uvedených počtů bytových jednotek).

Preferujeme menší bytové domy, jejichž výstavbu lze dobře etapizovat a které nabídnou v konkrétním čase takové množství bytových jednotek, které bude možné bez větších komplikací okamžitě prodat či pronajmout (tzn. bytové domy do cca 30 bytových jednotek).

Uvažované služby a občanská vybavenost (funkční mix většinou v univerzálně využitelných částech domů)

- Požadavek – na nízkoprahové zařízení pro děti a mládež Bongo – cca 120 m²;

Dále je možné zde umístit např. tyto funkce:

- Dětská skupina / klub (mateřská škola není nutná, nachází se v centru sídliště, stejně jako ZŠ);
- Kavárna, restaurace, obchody, lékárna, wellness;
- Sdílená dílna či kancelář (coworking);
- Pronajímatelný prostor pro větší skupinu (klubovna pro spolky, přednášky, drobnější kulturní akce, pro kroužky, seniory – prostor pro setkávání s velkými stoly a židlemi atd.);
- Pronajímatelné prostory / kanceláře / ordinace lékaře / apod.;

Při navrhování služeb a občanské vybavenosti je třeba hledat optimální poměr mixu ploch určených k bydlení a ploch určených k v čase se proměňujícím službám (viz výše). Důležité bude v tomto ohledu i hledání rovnováhy mezi již existujícími službami a obchody ve městě. Důsledkem vzniku nového obytného souboru a jeho služeb by nemělo dojít k vyliďňování historického centra města a k zániku obchodů a služeb. Zároveň předpokládáme, že i nadále bude možné využívat prostory ve společenském / kulturním domě (např. klubovny) v centru sídliště Hlinky.

Veřejný prostor

Nový obytný soubor by měl být citlivě napojen na okolní zástavbu města i krajinu. Snahou bude vytvoření rozmanitých typologických forem veřejných venkovních prostranství – ta budou odstupňována podle charakteru na veřejná, poloveřejná, polosoukromá, a to tak aby vzniklo uživatelsky přívětivé prostředí. Cílem revitalizace bude také zajistit:

- Plynule přístupné celé území (pro chodce, kočárky, koloběžky atd.);
- Definování struktury veřejných prostor a jejich hierarchizace, včetně vymezení komornějších prostorů – uličky, piazzetty, zákoutí, průchody atd. – a to i s ohledem na bezpečnost.
- Nevytváření prostorových ani funkčních bariér v území.
- Sportovní a volnočasové aktivity – menší hřiště pro různé věkové a zájmové skupiny (šachy, pískoviště, posilovací stroje, pétanque, lezecká stěna atd.);
- Rekreční potenciál – prostor pro odpočinek, zeleň a její dostupnost, rozmanitost, vhodný mobiliář, vodní prvky;
- Komunitní sdílená zahrádka, sad...
- Minimalizace množství a pohybu automobilů.

Doprava

Doprava bude navržena zejména s ohledem na podporu aktivní mobility (pěší, cyklo).

Požadavky na parkování automobilů

Předpokládáme umístění parkovacích stání prioritně pod objekty. Doporučujeme v maximální možné míře využít svažitosti terénu. Jelikož vyšší počet stání v místě bydliště generuje zvýšenou dopravu ve městě a požadavky na stání v centru, zadavatel počítá s normovými hodnotami (1 parkovací stání na bytovou jednotku, v případě bytu o rozloze větší než 100 m² pak 2 parkovací stání).

Zadavatel předpokládá, že účastník dostatečně zváží ekonomickou náročnost navrhovaných parkovacích stání, tak aby zásadním způsobem nenavyšovala náklady na realizaci a následnou prodejní / nájemní cenu nemovitosti.

Parkování na sídlišti Hlinky – současný stav: počet parkovacích stání = 886, počet požadovaných stání = cca 1000, počet parkovacích stání sídliště Hlinky uspokojovaných v rozsahu řešeného území Blanice max. 30. Deficit parkovacích stání nebude řešen v areálu Blanice, ale parkování se stane součástí následného komplexního řešení revitalizace sídliště Hlinky. V současné době chybí na celém sídlišti Hlinky necelých 200 parkovacích stání, tato

auta parkují na nelegálních stáních / trávniky apod.; celkem na sídlišti parkuje ve večerních hodinách cca 950 automobilů; více viz pracovní materiál – Příloha P24.

V řešeném území nepočítáme s umístěním parkovacího domu.

V severní části lokality Blanice a podél ulice Veselské by mělo být zajištěno parkování pro nerezidenty, klienty obchodů a služeb.

Parkování pro zákazníky obchodního řetězce TERNO v prostoru sídliště bude zajištěno v přízemí obchodu (řetězec plánuje kompletní rekonstrukci a dostavbu objektu včetně řešení parkování pro zákazníky).

Doprava v klidu bude řešena s ohledem na minimalizaci neprůsáčných povrchů a ve spojení s prvky modrozelené infrastruktury.

Autobusová doprava

Zastávky autobusů v lokalitě Blanice je potřeba zachovat (je možné je přemístit do vhodnější pozice). Obyvateli je využívána jak MHD, tak linka na JE Temelín, ale i linkové autobusy směr Veselí nad Lužnicí a České Budějovice. Na řešeném území je v současnosti využívána točna autobusů. Je možno uvažovat s jejím zachováním, i vzhledem k předpokládané etapizaci, nebo s přesunutím do jiné polohy. Neuvažujeme s umístěním dalších zastávek uvnitř sídliště. V případě lokalizace zastávek pouze do ulice Veselské je nezbytné navrhnout polohu otáčení a další nezbytné úpravy mimo řešené území.

Blanice bude napojena plynule a bezpečně na centrum města, Bedřichovy sady a okolní lokality tak, aby cyklisté, koloběžky a chodci rádi využívali tohoto způsobu pohybu po městě.

V současné době zpracováváme studii řešící kultivaci Veselské ulice, která je nyní naddimenzovaná a neposkytuje dostatek městotvorných pěších vazeb. Tato studie zároveň řeší i nutnost zajištění transportu nadměrných nákladů z Jaderné elektrárny Temelín (nutnost profilu 6, 5 m), nebo dovoz materiálu na stavbu v případě rozšíření JETE. Více viz Příloha P.21.

Sítě

Areál nabízí lokální napojení bez nutnosti budování dálkových přivaděčů.

Vytápění

Obytný soubor bude vytápěn prostřednictvím teplovodu, kterým je rozváděno teplo po téměř celém městě Týn nad Vltavou. Připojení na centrální rozvod tepla zajišťuje společnost Vltavotýnská teplárenská. Teplo přichází teplovodem z JE Temelín, k ohřevu vody používá nepatrnou část páry, která roztáčí turbínu.

Výměňkovou stanicí v severní části pozemku je nutno zachovat ve stávající poloze, není možné ji posunovat nebo dokonce bourat. Podmínky integrace výměníku do návrhu revitalizace lokality nebyly ze strany majitele předem stanoveny a byly by součástí dalších jednání.

Výjádření k výměňkové stanici a půdorys a řez viz Příloha P16.

Vodovod a kanalizace

Blanice bude napojena na stávající vodovodní a kanalizační řad města.

Plyn

Plynofikace není žádoucí (s ohledem na centrální rozvod tepla).

Elektřina

Lokalita bude napojena na stávající rozvody elektrické sítě.

Více viz Příloha P16.

Geologický průzkum

Viz Příloha P14 - Rešerše inženýrskogeologických poměrů.

Dendrologický průzkum

Dendrologický průzkum není zpracován. Žádná z dřevin nacházejících se na řešeném území nepodléhá ochraně, nakládání s vegetací je na rozhodnutí soutěžících. Ke zvážení je maximální využití stávajících vzrostlých dřevin.

Hluková studie

Areál Blanice vyhovuje z hlediska hluku z automobilové dopravy limitům hluku stanoveným v nařízení vlády č. 272/201 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a v akusticky chráněných prostorech stanovených dle zákona č. 258/2000 Sb.

Více viz Příloha P22.

Intenzita dopravního zatížení

Dle dosavadních měření bylo zjištěno, že v pracovních dnech projede obousměrně přes most / kruhový objezd 14 640 automobilů, dále od kruhového objezdu ke křižovatce s Veselkou_12 669, dále na sever na druhý kruhový objezd (směr Tábor) 8245 automobilů, ulice Veselská od křižovatky po konec města 2105 – *více viz Sčítání ŘSD z roku 2020 (portál)*.

DOTČENÉ ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Přirozené centrum sídliště Hlinky – význam kulturního / společenského domu

Komplex budov kulturního / společenského domu a prodejny Jednota se nachází v centru sídliště, na náměstí Mládeže. Celý komplex je v soukromém vlastnictví, městu patří pouze parcela nacházející se pod budovou kulturního domu. Komplex vznikl v době výstavby sídliště Hlinky na počátku 90. let. Kulturní dům dnes neslouží svému účelu, je pronajímán drobným aktivitám (fitness, soukromá hudební škola atd. – viz výše) a provozům - např. nočním barům apod. Jeho vlastníci již řadu let neusilují o jeho revitalizaci, celý objekt kulturního domu i jeho okolí se nyní nachází v žalostném stavu a stává se vředem sídliště i bariérou v území.



Zadavatel si uvědomuje význam revitalizace komplexu kulturního domu a prodejny a samozřejmě i přilehlého náměstí Mládeže (které dnes slouží převážně jako parkoviště) pro rozvoj celého území. I přes komplikované vlastnické vazby proto usiluje o kultivaci území. Vyvolal jednání s majiteli objektů, diskutuje funkční využití i řešení parteru, propojení sídliště, parkování atd. V dalších fázích regenerace sídliště se tedy počítá s hledáním kvalitního projektu této lokality.

V této fázi – v návrhu revitalizace areálu Blanice – je proto nutno počítat s napojením nového obytného souboru Blanice na toto přirozené centrum sídliště. Kulturní / společenský dům a nový obytný soubor však musí fungovat samostatně, nezávisle na sobě a musí být realizovatelné.

Bedřichovy sady a okolí

Jižně od areálu Blanice se nachází park Bedřichovy sady, v jehož centrální části je umístěno otáčivé hlediště provozované Divadelním spolkem Vltavan <https://www.dsvltavan.cz/> Kromě divadelních představení v letní sezóně se v průběhu celého roku v parku pořádá řada dalších akcí – kulturní akce (koncerty, festivaly apod.), Hradní trhy, akce pro děti atd.

V tomto místě jsou také dochované zbytky hradu ze 13. století a renesanční mostek. Do Bedřichových sadů lze dojít z areálu Blanice Pivovarskou ulicí (kde býval Arcibiskupský pivovar a dodnes zde stojí jedna z jeho budov) a ulicí Ke Hradu a dále pokračovat přes Vinařického náměstí až k řece Vltavě a do čtvrti Podskalí.

Vazba pro pěší z areálu Blanice, přes Veselskou ulici do této oblasti v současné době bohužel funguje jen omezeně. Věříme, že lze potenciál místa umocnit a propojení na sídliště Hlinky kultivovat.



Ulice Na Trubách a Jiráskova (Peklo)

Západně od areálu Blanice se nachází bývalá hrnčířská čtvrť s rodinnými domy podél Hlineckého potoka, které se říká Peklo. Tento název byl odvozen od kouře z komínů hrnčířských pecí. Sídliště Hlinky nese název podle hlíny, kterou zde hrnčíři těžili. Čtvrť si zachovává svébytný charakter.

Více historických fotografií čtvrti Peklo i celého Týna nad Vltavou:

<https://www.starytyn.cz/rubrika/fotogalerie/peklo/>



Návaznost na město

Jedním z důležitých úkolů, jímž se město Týn nad Vltavou zabývá, je návaznost nového obytného souboru (a celého sídliště Hlinky) na město. Vypisovatel problematiku lepšího pohybu pěších a cyklistů zpracovává v samostatné dopravní studii prostoru křižovatky II/105 x Veselská.

Viz Příloha P21.



Nábřeží řeky Vltavy

V dochozí vzdálenosti (cca 15 minut) jižně od areálu Blanice protéká řeka Vltava, která hraje výraznou roli v každodenním životě občanů města. Řeka je velmi dobře přístupná, a proto hojně využívána. Slouží k rekreaci a sportu – koupání, procházky po nábřeží, běh, cyklistika, bruslení, kanoistika (pořádání závodů), dračí lodě, paddleboarding, rybolov atd. Podél řeky je vedena cyklostezka. Zesplavnění Vltavy rovněž rozvinulo zájem o několikadenní plavby lodí na houseboatech. V blízkosti řeky, především pak v parku u Starého mostu, probíhají v průběhu celého roku různorodé kulturní aktivity – koncerty na plovoucím pódiu, festivaly, pikniky atd.



NOVÝ OBYTNÝ SOUBOR BUDE VYBUDOVÁN V SOULADU SE SOUČASNÝMI TRENDY

• Zahušťování

Zadavatel chce v souladu s trendem zahušťování zástavby v intravilánu obce a regenerace brownfieldů co nejefektivněji využít 3 ha areálu Blanice.

• Umocnění kvalit místa

Nová výstavba bude vznikat ve vztahu k celku města a s ohledem na koncepci sídliště Hlinky. V maximální míře návrh využije kladů lokality jako je blízkost centra města (10 minut chůze), morfologie terénu, výhledy na město a kostel (z balkonů, teras, pobytových střech atd.), docházková vzdálenost do volné přírody (údolí Hlineckého potoka, Bedřichovy sady, řeka Vltava – vše 10 minut chůze).

• Aktivní mobilita

Přestože je areál Blanice vnímán izolovaně od centra města a je na kopci, snažíme se v souladu s politikou státu (Koncepce městské a aktivní mobility pro období 2021–2030) při plánování nového obytného souboru podpořit aktivní mobilitu a usilovat o co nejnižší podíl individuální automobilové dopravy ve prospěch pěších, cyklistů, využívání koloběžek atd. (Města do 25 tisíc obyvatel by dle Koncepce měla mít toto rozdělení dopravy: pěší doprava - 40–50 %; cyklo - 20–30 %; veřejná hromadná doprava 5–20 %; individuální automobilová doprava - 20–25 %; více též projekty Patnáctiminutové město a Město krátkých vzdáleností).

Zadavatel věří, že omezení automobilů by sem mělo přinést větší ekonomickou životaschopnost obchodů umístěných podél ulice, vyšší fyzický komfort obyvatel v okolí (zejména co se týče hladiny hluku a znečištění), vyšší bezpečnost dětí, které jdou do školy pěšky nebo si hrají na chodníku, pohodlí starších osob nebo osob s omezenou mobilitou při pohybu ulic a při jejím přecházení. Samozřejmě je pak zlepšení celkové atmosféry ulice.

• Modro-zelená infrastruktura

Blanice bude zelená čtvrť s vhodnými typy vegetace, případně vertikálními zelenými fasádami, zelenými střechami jak extenzivními, tak intenzivními. Ke zvážení může být s ohledem na udržitelnost maximální využití stávajících dřevin. Samozřejmostí bude racionální hospodaření se srážkovou vodou (snížení povrchového odtoku dešťových vod a ochrana před zaplavením; retence; využití dešťové vody přímo pro vegetaci, ev. pro zálivku atd.),

zajištění příznivého mikroklimatu (např. i formou přirozeného provětrávání) a podpora biodiverzity. Dřeviny dostatečně zásobené vodou jsou důležitým chladícím prvkem a mohou podstatně přispět k regulaci mikroklimatu. Je třeba počítat s tím, že v lokalitě je vsakování omezené.

• Energetická efektivita budov

Přestože bude pro vytápění využita městská teplofikační síť, předpokládáme, že lokalita Blanice bude využívat také energii z obnovitelných zdrojů – fotovoltaika (počítáme především s realizací fotovoltaických elektráren na budovách, biosolárními střechami apod.).

Budovy budou navrženy tak, aby měly nízkou spotřebu energie (pomocí přiměřené velikosti, vhodného tvaru, orientace stavby s ohledem na světové strany, dispozice, kvalitní izolace, stínění, krátké rozvody, kvalitní regulace, využití energie odpadního vzduchu atd.).

• Stále živá městská čtvrť - 24/7

Bydlení, služby, pracovní příležitosti a kvalitní prostředí zajistí život po celý den. Lokalita areálu Blanice by se neměla stát jen „noclehárnou“, ale měla by být živoucí rezidenční čtvrtí s aktivním parterem a kvalitním veřejným prostorem lákajícím k pobytu 24 hodin denně, sedm dní v týdnu všemi generacemi. V lokalitě by měla panovat příjemná atmosféra a radost ze života.

• Smart technologie

Zelená čtvrť budoucnosti by měla rovněž využívat chytré technologie, které zajistí distribuci energie, osvětlení, provoz trafostanice včetně měření a monitoringu distribuční sítě, optimalizaci zařízení pro jednotlivé fotovoltaické panely na střechách domů atd.

• Adaptace na změny klimatu

Předpokládáme, že budou v místě realizována opatření, která pomohou včasné a bezpečné přizpůsobení očekávaným změnám počasí, vlnám horka, záplavám atd. (zdokonalené hospodaření s dešťovou vodou nebo stínění i chlazení budov, zamezení vzniku tepelných ostrovů, tedy zabránění přehřívání místa minimalizací zpevněných ploch – asfalt, beton, sklo a maximalizací přirozeného povrchu – tráva, mlat atd.).

• Uhlíková neutralita (Carbon Zero)

Nový obytný soubor by měl usilovat o uhlíkovou neutralitu (nulové nebo záporné emise oxidu uhličitého spojené s výstavbou a spotřebou energie).

Zpracovala PhDr. Markéta Pražanová

Revize doc. Ing. arch. Ondřej Beneš, Ph.D.

Foto pro zakres <https://realityhornak.cz>