MARIÁNSKÉ LÁZNĚ

ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ KONTEXT

Západočeské město Mariánské Lázně je situováno na hranici Slavkovského lesa mimo dopravní tepny, v blízkosti však vede dálnice, hlavní železniční tepna spojující Prahu s Německem a hlavní silniční tahy propojující region s dalšími významnými městy v okolí jako jsou Karlovy Vary, Plzeň, Praha, Norimberk či Regensburg – tím město získává svou atraktivitu, snadnou dostupnost, ale zároveň nulovou transitní dopravu. V rámci lokality se nachází v údolním regionu několik dalších lázeňských měst, a proto je turistický ruch jedním z klíčových faktorů pro rozvoj města i celého okolí. V rámci širších vztahů je znatelná blízkost Německa a jeho historický význam je pocitovám v celém kraji. Historické centrum je vklíněno mezi hornaté zalesněné výběžky. Poloha města na hranici atraktivních krajinných území vytváří příznivé podmínky pro rekreační aktivity nejen lázeňského charakteru. Nicméně nedostatek zajímavých pracovních příležitostí odvádějí zejména mladší obyvatele do větších měst.

KONCEPCE

Město se stalo díky své bohaté historii a optimálním přírodním podmínkám významným lázeňským centrem a je orientováno převážně monofunkčně svými službami a zázemím pro lázeňskou rekreaci. Lázeňství jako hlavní funkce města má potenciál poskytnout možnosti k dalšímu rozvoji služeb a obchodu a možné navazující výroby. Negativním jevem posledních let je separace lázeňských služeb od zbytku města, čímž se vytváří dvě oddělená prostředí, která koexistují vedle sebe, místo aby spolupracovala ve vzájemné harmonii a přispěla tak k vytvoření kvalitnějšího místa pro život. Trendy koncentrace lázeňských služeb pod jednou střechou uklidila parkem korzující návštěvníky z města do separovaných komplexů. V našem návrhu se snažíme tento nešvar potlačit vhodnými zásahy do struktury města, které by měly být zároveň podpořeny pozitivní iniciativou ze strany provozovatelů lázeňských služeb - promíchání jednotlivých funkcí města v rámci celého městského území. Chceme zanechat veřejné stavby v historickém centru města, aby se nestalo jen turistickým skanzenem, nýbrž pulzujícím centrem pro své obyvatele, a naopak obohatit širší centrum novými lázeňskými provozy.

Základní koncepce - DIVERZITA

Diverzita jako vlastnost systému, vyjadřující rozmanitost jednotlivých elementů, není v tomto případě přímo opozitní k dominantní orientované lázeňské funkci města, ale jde o základní princip vedoucí k novým kombinacím a prolnutí funkcí podněcujících vznik nových prostorů a služeb a minimalizování sociologické separace města. Dochází ke kreativním řešením, která podmaňují nový rozvoj a inovace. Dochází k rozšíření škály služeb, pracovních možností, lepšího kulturnímu zázemí, rekreačnímu a sportovnímu vyžití. Diverzita ve výsledku zároveň přispívá k obohacení škály služeb a prostorů podporujících hlavní funkce města – lázeňství.

Hlavními nástroji konceptu, které slouží pro iniciace našeho přístupu jsou:

Definování a následné aktivování „mrtvých" ploch města

Ve městě se nacházejí plochy, které svým současným funkčním využitím netěží v dostatečné míře ze svého potenciálu. Správným funkčním redefinováním těchto ploch transformujeme město do podoby, která lépe hospodaří se svým územím, aniž by nepřiměřeně ukrajovala z nezastavěných ploch na periferii sídla a podporovala jevy suburbanizace. Takto definovaná území umožňují rozvinutí lepšího propojení a stabilizování městských center.

Kombinace funkcí v území a jejich propojení

Správně zvolenou kombinací funkcí propojujeme lázeňskou část města, nacházející se převážně v historické části, s rezidenční na jižním konci. Pro změnu v současnosti posilující separace je nutné podpořit některé funkce širší občanské vybavenosti v severní části města. Zároveň ale klademe důraz na vznik nových lázeňských prostorů a služeb v jižní části města. Tímto krokem bráníme v další funkční separaci těchto dvou částí města. Pro mnoho obyvatel Mariánských Lázní je právě stávající umístění budov státní správy jediným důvodem k návštěvě horního konce města, jelikož hotelové provozy využívání lázeňských služeb mimo hotelové hosty neposkytují.

Rozmanitost konektivity vymezených či separovaných částí města a krajiny

Starší část města je vklíněna do začínajících kopců Slavkovského lesa a plně využívá potenciálu přímého napojení na krajinu, která městem v této části prostupuje zástavbou. Park v anglickém stylu prochází městem a vytváří tak hlavní kompoziční osu severní části sídla, kolem které je koncentrována zástavba. Dále od této osy se struktura domů pozvolna rozprostírá do přilehlých svahů. Park je vymezen strukturou zástavby, která svou typologií umožňuje vizuální či pěší prostup do krajiny a lesů na obou stranách sevřeného údolí. Pomocí vhodných zásahů podporujeme snadnou průchodnost města nejen podélným směrem, ale i provázanost s blízkou okolní krajinou. V návaznosti na hlavní kompoziční parkovou osu by mělo dojít k posílení jejího charakteru a využití i mimo historickou část města. Navrhujeme propojení této osy především do jižní části města. Její protažení nemusí být jen přínosem rekreační funkce, ale předně posiluje propojení separovaných částí a jejím působením dojde ke zvýšení atraktivity jižních částí města. Ve vzniklé synergii tak umožňuje rozvinutí lázeňství i do nových oblastí. Prioritou je pro nás možnost projít pásem zeleně město od severu k jihu bez nutnosti procházení kolem rušných tříd. Navrhujeme protažení lázeňského parku podél potoka až Antoničkově prameni bez nutnosti odbočení do rezidenčních území a dále možnost příjemného pěšího napojení centra města s vlakovým nádražím. V rámci konceptu navrhujeme tvorbu či posílení jednotlivých propojení. Společné s rozvojem zeleně směřující do krajiny tak dochází k synergii vedoucí k úspěšnému propojení mezi lokálními centry a dopravním uzlem města. Zvýšení atraktivity parku by mělo dojít při rozšíření o nové prameny, které mohou být využity i v navržené extenzi jižním směrem.

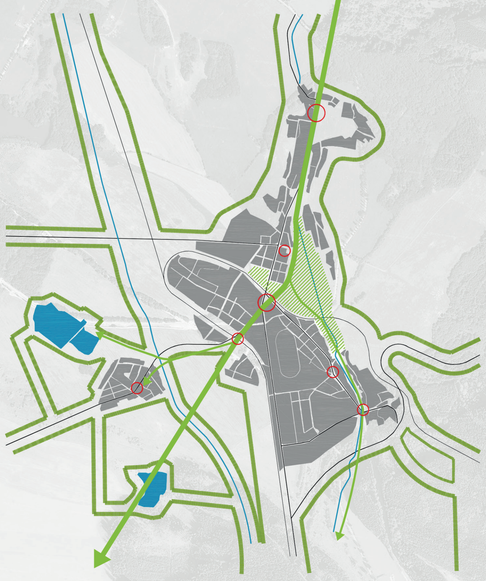
Stabilizování lokálních center

V rámci diverzity podporující vznik různorodých prostorů považujeme za nutné stabilizaci a nebo tvorbu lokálních center v různě závislé hierarchii. Vzhledem k původně lineárnímu uspořádání města je vhodné definovat i centra mimo hlavní ulici, a zajistit jejich kvalitní propojení do celoměstského systému.

Imploze

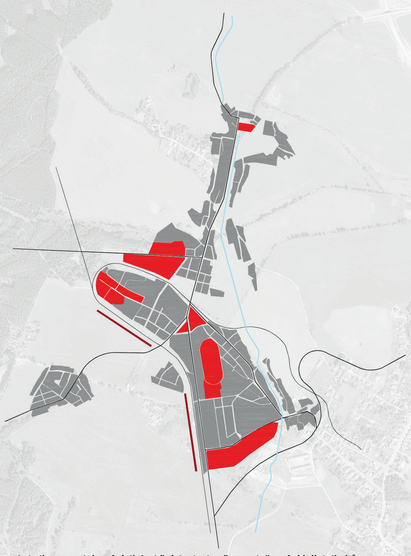
V návrhu preferujeme udržení zastavitelných hranic města v současné podobě. Rozvojem hlavně bytové zástavby mimo současné limity dané dopravními liniemi či morfologickými podmínkami dochází ke vzniku precedentu, který může nebezpečně narušit současnou blízkost krajiny v jižní části města a způsobit rozšiřování zástavby do krajiny a zemědělských ploch. Z tohoto důvodu jednoznačně preferujeme zahušťování zástavby směrem „dovnitř" struktury sídla, přičemž klademe důraz na tvorbu kvalitních veřejných prostorů. Vnitřní rezervy města považujeme při aktuální demografické situaci schopné relativně dlouhodobě absorbovat poptávku po bydlení. V oblastech, kde zástavba již přesáhla přirozené limity, navrhujeme její stabilizování a doplnění do fungujících struktur bez výrazného nekontrolovaného rozšiřování do krajiny.

Kombinace funkcí v území a jejich propojení
Jako kombinaci funkcí chápeme nutnost provázaní lázeňské zóny s plochou převáženě rezidenčního charakteru. Plochy pro rozvoj lázeňství je vhodné umístit v jižní části současného parku, kde může dojít k návaznosti na městskou nemocnici. Mimo hlavní kompoziční osu města – Hlavní třídu jsou dalším spojovací elementem parkové plochy. Rozšířením parků v jižní části města a celkovou lepší provázaností s důrazem na správně definovaná lokální centra dochází k lepšímu propojení sídelní struktury. Spolu s těmito kroky je důležité podpořit služby občanské vybavenosti v severní části města.



Propojující systém zeleně
Systém zeleně spolu s pěší a cyklo dopravou propojuje hlavní lokální centra a nádraží. Zelené plochy prorůstají do okolní krajiny. Konceptem je snadné pěší propojení všech významných lázeňských pramenů – od Kolonády, přes Ferdinandův a Rudolfův pramen až k Antoničkově prameni. Hlavní, severojižní osu města obohacujeme o systém stezek a pěšin orientovaných v kolmém směru tak, aby zlepšily průchodnost města napříč a umožnily tím obyvatelům příjemný pohyb po městě a přilehlých lesích. Na jižní straně dojde k propojení do agrikulturně využívané krajiny s četnými vodními plochami a vodotečemi podpořením a doplněním sítě pěších cest.

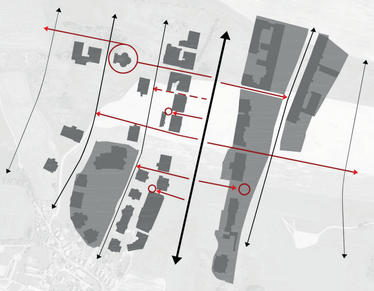
Stabilizování lokálních center
V protiváze současného lázeňského centra je v návrhu vytvořeno nové lokální centrum v jižní části při křížení Hlavní třídy, ulice Plzeňské, Palackého a přilehlého parku. V lokalitách nových a starých Úšovic jsou centra stabilizována. Nové městotvorné . prostory centrálního charakteru je vhodné vytvořit v lokalitě Hamrníky a křížení ulic 17. listopadu a Palackého, kde může dojít k využití pásu zeleně při ulici Palackého.



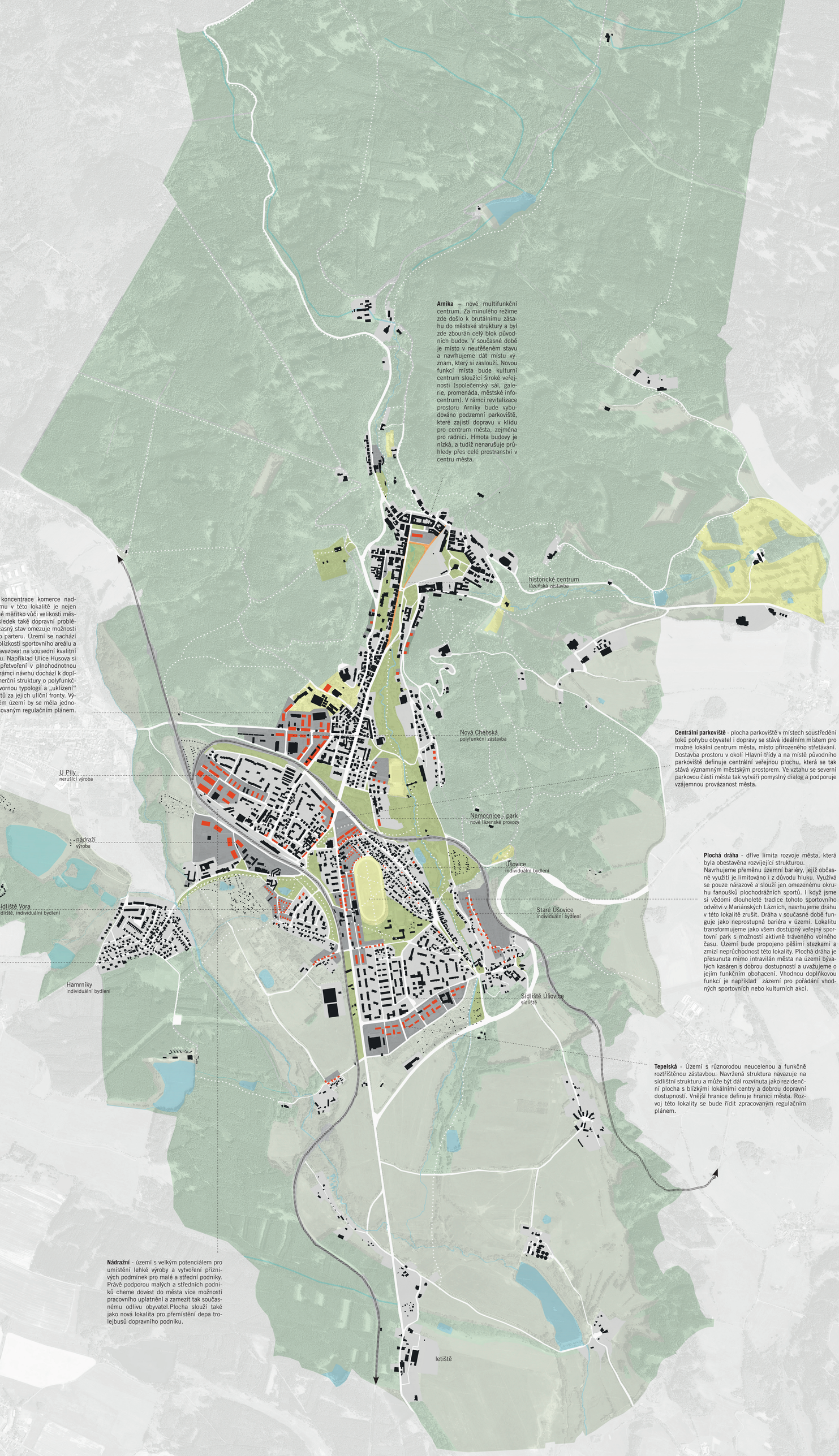
Lokalizace a aktivování disfunkčních ploch města a definování jejich limitů

Hrana - Plzeňská - Stabilizování území s již částečně definovaným industriálním využitím. Neporučujeme další zastavování krajiny a snažíme se o větší kompaktnost směrem dovnitř struktury města. Koridor mezi Plzeňskou a vlakem by měl být v podélném směru ohraničen pásem zeleně oddělujícím rezidenční zástavbu.

Hrana - Nádraží - Prostup industriální nádražní zóny a využití v současnosti roztříštěného, různorodého území pro nerušící služby a lehký průmysl. Atraktivita lokality je podpořena blízkostí dopravního uzlu města.



Struktura zástavby lázeňského centra
Typologie polyfunkčních domů v severní části města umožňuje ve vzniklé struktuře příčné vizuální či pěší propojení východo-západním směrem. Je vhodné oživit hlavní osu města o průhledy a obohatit typologicky o nové veřejné prostory. Pěší propojení komunikací na obou protilehlých svazích a zpřístupnění pěšin, vyhlídek a významných bodů v krajině s hlavní třídou prostřednictvím příčných stezek zvýší atraktivitu města. Snažíme se, aby město více vybízelo k procházkám krásnou okolní krajinou a nevtahovalo obyvatele pouze „dovnitř".



Arnika – nové multifunkční centrum. Za minulého režime zde došlo k brutálnímu zásahu do městské struktury a byl zde zbourán celý blok původních budov. V současné době je místo v neutěšeném stavu a navrhujeme dát místu význam, který si zaslouží. Novou funkcí místa bude kulturní centrum sloužící široké veřejnosti (společenský sál, galerie, promenáda, městské infocentrum). V rámci revitalizace prostoru Arniky bude vybudováno podzemní parkoviště, které zajistí dopravu v klidu pro centrum města, zejména pro radnici. Hmota budovy je nízká, a tudíž nenarušuje průhledy přes celé prostranství v centru města.

Nová Chebská – koncentrace komerce nadměstského významu v této lokalitě je nejen zcela mimo únosné měřítko vůči velikosti města, ale má za následek také dopravní problémy v území. Současný stav omezuje možnosti oživení městského parteru. Území se nachází v centru města v blízkosti sportovního areálu a logicky by mělo navazovat na sousední kvalitní městskou zástavbu. Například Ulice Husova si vyložené žádá o přetvoření v plnohodnotnou městskou ulici. V rámci návrhu dochází k doplnění neurčité komerční struktury o polyfunkční domy s městotvornou typologií a „uklizení" obchodních gigantů za jejich uliční fronty. Výstavba v tak velkém území by se měla jednoznačně řídit zpracovaným regulačním plánem.

Centrální parkoviště - plocha parkoviště v místech soustředění toků pohybu obyvatel i dopravy se stává ideálním místem pro možné lokální centrum města, místo přirozeného střetávání. Dostavba prostoru v okolí Hlavní třídy a na místě původního parkoviště definuje centrální veřejnou plochu, která se tak stává významným městským prostorem. Ve vztahu se severní parkovou částí města tak vytváří pomyslný dialog a podporuje vzájemnou provázanost města.

Plochá dráha - dříve limita rozvoje města, která byla obestavěna rozvíjející strukturou.
Navrhujeme přeměnu územní bariéry, jejíž občasné využití je limitováno i z důvodu hluku. Využívá se pouze nárazově a slouží jen omezenému okruhu fanoušků plochodrážních sportů. I když jsme si vědomi dlouholeté tradice tohoto sportovního odvětví v Mariánských Láznich, navrhujeme dráhu v této lokalitě zrušit. Dráha v současné době funguje jako neprostupná bariéra v území. Lokalitu transformujeme jako všem dostupný veřejný sportovní park s možností aktivně tráveného volného času. Území bude propojeno pěšími stezkami a zmizí neprůchodnost této lokality. Plochá dráha je přesunuta mimo intravilán města na území bývalých kasáren s dobrou dostupností a uvažujeme o jejím funkčním obohacení. Vhodnou doplňkovou funkcí je například zázemí pro pořádání vhodných sportovních nebo kulturních akcí.

Tepelská - Území s různorodou neucelenou a funkčně roztříštěnou zástavbou. Navržená struktura navazuje na sídlištní strukturu a může být dál rozvinuta jako rezidenční plocha s blízkými lokálními centry a dobrou dopravní dostupností. Vnější hranice definuje hranici města. Rozvoj této lokality se bude řídit zpracovaným regulačním plánem.

Nádražní - území s velkým potenciálem pro umístění lehké výroby a vytvoření příznivých podmínek pro malé a střední podniky. Právě podporou malých a středních podniků cheme dovést do města více možností pracovního uplatnění a zamezit tak současnému odlivu obyvatel.Plocha slouží také jako nová lokalita pro přemístění depa trolejbusů dopravního podniku.

Legenda:

- stabilizovaná území
- plochy rozvoje
- parkové plochy
- sport
- stávající budovy
- nová zástavba

1:10 000

Územní plán Mariánské Lázně – ideový návrh