



Koncept Integrované strategie urbanistického rozvoje území Nad Kamínkou, Zbraslav

Verze dokumentu ke konzultaci s veřejností,
před jazykovou korekturou

září 2024



PRAHA
ZBRASLAV



Metrostav
Development



Umění
plánovat.
Společně.

Koncept Integrované strategie urbanistického rozvoje území Nad Kamínkou, Zbraslav

Verze dokumentu ke konzultaci s veřejností,
před jazykovou korekturou

září 2024

OBJEDNATEL

Rezident Park 12 s.r.o.
Koželužská 2450/4
Praha 8 – Libeň

Městská část Praha – Zbraslav
Zbraslavské nám. 464,
156 00 Praha – Zbraslav

ZPRACOVATEL

ONplan lab, s. r. o.
Karmelitská 18/379
118 00 Praha 1 Malá Strana

www.onplanlab.com

ZPRACOVATELSKÝ TÝM

Karolína Koupalová
Zbyněk Sperat, Ph.D
Jan Martin
Esra Akgün Kulin

ČLENOVÉ PRACOVNÍ SKUPINY

Městská část Praha – Zbraslav
Petr Košan, místostarosta MČ
Martina Holotínová, vedoucí Odboru majetku,
investic a rozvoje (do září 24)
Viktor Čahoj, vedoucí Odboru majetku,
investic a rozvoje (od října 24)

Rezident Park 12 s.r.o.
Ondřej Buršík, jednatel
Tomáš Sobota

ONplan lab, s. r. o.
Karolína Koupalová
Petr Návrat
Jan Martin
Esra Akgün Kulin
Zbyněk Sperat

Obsah



Úvod	8
Struktura návrhové části	10
MZ Modro-zelená infrastruktura	13
MZ1 Vytvoření kvalitního přechodu sídla do krajiny	16
MZ2 Doplnění modro-zelené infrastruktury	18
VP Veřejný prostor	21
VP1 Doplnění systému veřejných a poloveřejných prostranství	24
VP2 Vytvoření nového lokálního centra	26
MF Multifunkční území	31
MF1 Vybudování nové rezidenční čtvrti	34
MF2 Rozvoj školství	36
MF3 Podpora sportovně-rekreační funkce v území	38
MF4 Postupná transformace výrobních areálů na smíšené území	40
D Doprava a mobilita	43
D1 Dopravní napojení nové zástavby	46
D2 Vytvoření bezpečných zón pro pěší	47
D3 Zkvalitnění cyklistické infrastruktury	48
D4 Koncepční řešení dopravy v klidu	49
U Urbanistická struktura a charakter území	51
U1 Vybudování nové čtvrti vysoké urbanistického a architektonické kvality	54
U2 Nalezení optimální podoby území	56
S Strategie rozvoje území	59
S1 Postupný, flexibilní rozvoj území	62

Úvod

CÍL INTEGROVANÉ STRATEGIE URBANISTICKÉHO ROZVOJE – ISUR NAD KAMÍNKOU, ZBRASLAV

Cílem Integrované strategie urbanistického rozvoje (ISUR) území Nad Kamínkou je budovat široce sdílenou vizi celkové revitalizace území řešeného v strategii. Strategie se zabývá především doplněním urbanistické struktury území, rozvojem kvalitních veřejných prostranství a modro-zelené infrastruktury, řešením dopravy a udržitelné mobility i doplněním chybějící občanské vybavenosti. Strategie bude podkladem pro navazující urbanisticko-architektonickou soutěž.

ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Ve strategii je vymezeno řešené a zájmové území.



	Hlavní témata řešení	Využití výstupů
Řešené území	V řešeném území se řeší základní parametry urbanistické struktury, doplnění veřejných prostranství a modro-zelené a dopravní infrastruktury.	Výstupy strategie v řešeném území budou využity jako zadání pro urbanisticko-architektonickou soutěž. V prostoru parkoviště budou výstupy strategie využity pro rozhodování samosprávy o budoucnosti tohoto území.
Zájmové území	V zájmovém území se řeší především prostupnost území, případně možnosti doplnění či přestavby stávající urbanistické struktury vybraných částí zájmového území.	Výstupy strategie v zájmovém území budou využity pro rozhodování samosprávy o koordinovaném rozvoji tohoto území.

CO JE ISUR?

Integrovaná strategie urbanistického rozvoje je efektivním nástrojem městského plánování, propojuje přístup strategického a akčního plánování s přípravou koncepce rozvoje území.

Podobně jako strategický plán není ISUR právně závazná, její rozsah a zpracování mohou flexibilně reagovat na podmínky daného místa. Zároveň ale vymezuje územní průmět jak v analytické, tak návrhové části. Současně stanovuje i základní časovou posloupnost jednotlivých projektů a opatření.

Proces zpracování ISUR vytváří důležitý prostor pro diskuzi o budoucím rozvoji území se zapojením všech důležitých aktérů v území včetně veřejnosti. Dokument pak představuje záznam takto vzniklé dohody o směřování obce, která vytváří pevný dlouhodobý rámec pro navazující projekty právě díky tomu, že je konsenzuálním výsledkem komunikace všech zúčastněných.

ZAPOJENÍ HLAVNÍCH AKTÉRŮ DO PŘÍPRAVY ISUR

Hlavním nástrojem pro zapojení hlavních aktérů byla pracovní skupina, složená ze zástupců úřadu městské části, Metrostav Development a zpracovatele (ONplan). Členové skupiny poskytli podklady pro zpracování analytické části ISUR, podíleli se na zapojení veřejnosti do projektu, a především na přípravě návrhové části. Podkladem pro návrhovou část byly i diskuse s klíčovými majiteli pozemků v území.

ZAPOJENÍ VEŘEJNOSTI DO PŘÍPRAVY ISUR

Cílem zapojení veřejnosti do přípravy Integrované strategie rozvoje území Nad Kamínkou ve fázi analýzy bylo zjistit, jak současný stav řešeného území a jeho bezprostředního okolí hodnotí obyvatelé Zbraslavi. Smyslem také bylo zjistit, jaké jsou potřeby jednotlivých uživatelů území. Veřejnost se do přípravy analýzy mohla zapojit dvěma způsoby – vyplněním dotazníku a při setkání nad mapou.

Zpráva ze zapojení veřejnosti do přípravy ISUR je k nahlédnutí na webu projektu www.nadkaminkou.cz.

Ve fázi přípravy návrhu ISUR je s veřejností konzultován koncept návrhové části.

ČÁSTI ISUR

ISUR území Nad Kamínkou zahrnuje následující části:

a/ Analytická část

V analytické části strategie jsou na základě dostupných informací a vlastních šetření shrnuty základní informace a statistická data o Zbraslavi a podrobněji zanalyzováno území řešené ve strategii. Výstupem analýzy je shrnutí hlavních rozvojových problémů a potenciálů území, které jsou východiskem pro návrhovou část.

b/ Návrhová část

Na základě výstupů z analýzy území a podnětů občanů byla zpracována návrhová část strategie. ONplan spolu s pracovní skupinou složenou ze zástupců městské části a společnosti Metrostav Development, a po konzultaci s klíčovými vlastníky v území, definovali hlavní oblasti rozvoje území. V rámci jednotlivých oblastí byla definována dílčí opatření, která povedou k naplnění vize, eliminaci problémů definovaných v analytické části a celkovému rozvoji území Nad Kamínkou.

Struktura návrhové části

OBLAST ROZVOJE		OPATŘENÍ	
MZI	Modro-zelená infrastruktura	MZ1	Vybudování kvalitního přechodu sídla do krajiny
		MZ2	Doplnění kvalitní a funkční sídelní modro-zelené infrastruktury
VP	Veřejný prostor	VP1	Doplnění systému veřejných a poloveřejných prostranství
		VP2	Vytvoření nového lokálního centra
MF	Multifunkční území	MF1	Vybudování nové rezidenční čtvrti
		MF2	Rozvoj školství
		MF3	Podpora sportovně-rekreační funkce v území
		MF4	Postupná transformace výrobních areálů na smíšené území
D	Doprava a mobilita	D1	Vytvoření bezpečné zóny pro pěší
		D2	Zkvalitnění cyklistické infrastruktury
		D3	Vybudování nových dopravních napojení
		D4	Koncepční řešení dopravy v klidu
U	Urbanistická struktura a charakter území	U1	Vybudování nové čtvrti vysoké urbanistické a architektonické kvality
		U2	Nalezení optimální podoby území
S	Strategie rozvoje území	S1	Postupný, flexibilní rozvoj území

PROSTOROVÝ PRŮMĚT ISUR NAD KAMÍNKOU



- | | | | | | |
|--|---|--|--|--|------------------------------|
| | kultivace sadu | | nové lokální centrum | | rezidenční zóna |
| | sportovně-rekreační areál přírodního charakteru | | 5 min dostupnost nového lokálního centra | | centrum občanské vybavenosti |
| | zelený pás podél ulice Nad Kamínkou | | hlavní směry pěší prostupnosti | | smíšená funkce |
| | hlavní zelená propojení | | příjezdová místa pro motorovou dopravu | | sportovní a rekreační zóna |
| | stávající parkové cesty | | | | rozšíření školní zóny |

MZ

Modro-zelená infrastruktura



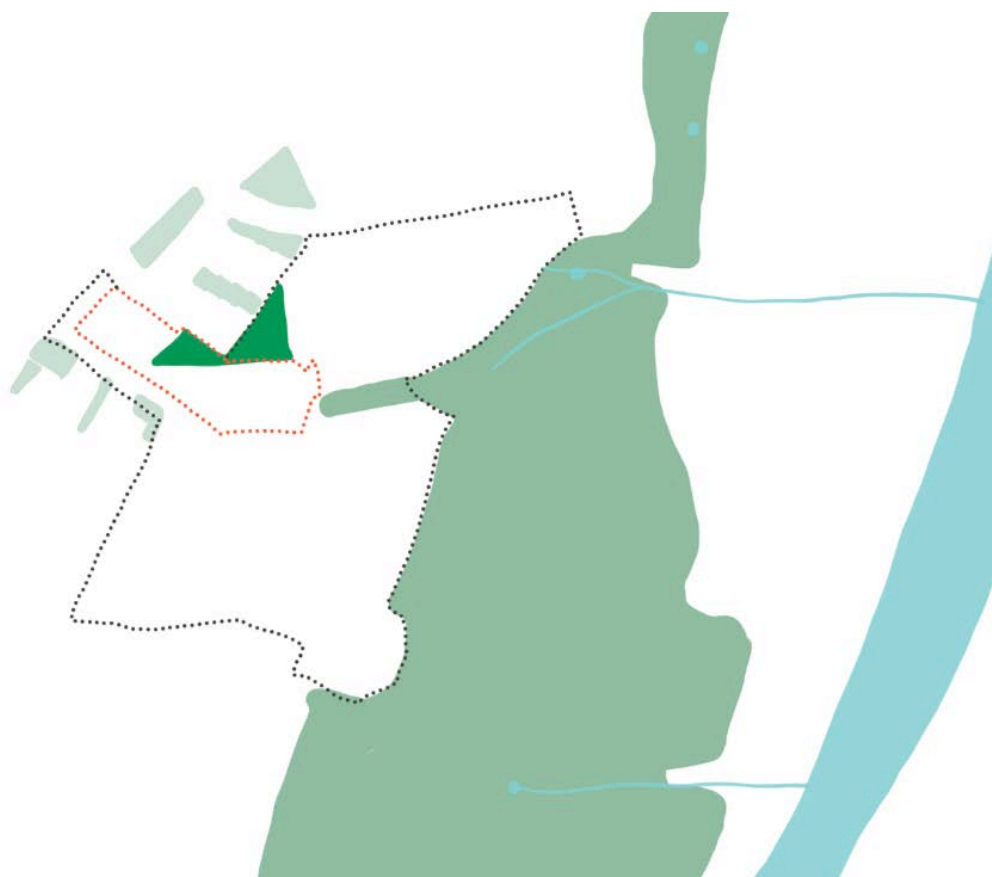
Modro-zelená infrastruktura

ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Zájmové území leží při horní hraně svahu levého břehu Vltavy, v přímém sousedství rozsáhlých přírodních lesoparků Belveder a Borovičky. Tyto krajinné prvky formují charakter zájmového území a jsou zásadním potenciálem pro vytvoření značky místa.

Řešené území je s přírodními parky Belveder a Borovičky propojeno cestou z ulice Nad Kamínkou do Záběhlic. Přírodní parkové cesty jsou vedeny po hraně areálu školy a školky, příčné pěšiny se napojují na ulici Nad Kamínkou, jižně od tenisových kurtů. Prostupnost cestní sítě z přírodních ploch do zastavěné části Zbraslavi však nelze považovat za ideální.

Zajímavým prvkem veřejných prostranství je nově založený sad severně od areálu bývalého stavebního dvora Subterra. V území chybí zelená propojení přírodních parků Belveder a Borovičky a zeleně zastavěné části Zbraslavi.



- přírodní parky
- veřejný sad
- poloveřejná zeleň
- vodní toky

- zájmové území
- řešené území

VIZE

Nová zelená čtvrť, která bude vybudovaná, plně využije potenciál sousedství parků Borovičky a Belveder. Nově založená kvalitní modro-zelená infrastruktura doplní stávající zeleň v řešeném a zájmovém území a propojí intravilán nové části Zbraslavi v okolí ulice Nad Kamínkou s přírodními parky Belveder a Borovičky.

SEZNAM OPATŘENÍ

- MZI 1 Vybudování kvalitního přechodu sídla do krajiny
- MZI 2 Doplnění kvalitní a funkční sídelní modro-zelené infrastruktury



- | | | |
|--|---|---|
| — stávající parkové cesty | zelený pás podél ulice Nad Kamínkou | sportovně-rekreační areál přírodního charakteru |
| — zkvalitnění cest | * kultivace sadu | vstupní bod do parků |
| — nové cesty | - - - prostupnost zeleně přes novou zástavbu | |
| — hlavní napojení lokality Nad Kamínkou na park Borovičky | | |
| formování přechodu sídla do krajiny | | |

VYTVOŘENÍ KVALITNÍHO PŘECHODU SÍDLA DO KRAJINY

CÍL

Nově krajinářsky formovat přechod parků do intravilánu nové čtvrti. Místy mohou být otevřeny průhledy do parků, v jižní části porostního lemu lze kultivovat ruderalní porosty, skupiny stromů budou, v místech, kde je to možné, volně přecházet do intravilánu nové čtvrti. Na zvažení je i protažení nově založených alejí podél cest nové čtvrti až do parků, případně využití nových vegetačních prvků nové čtvrti (například trvalkové záhony) v porostním okraji parku.

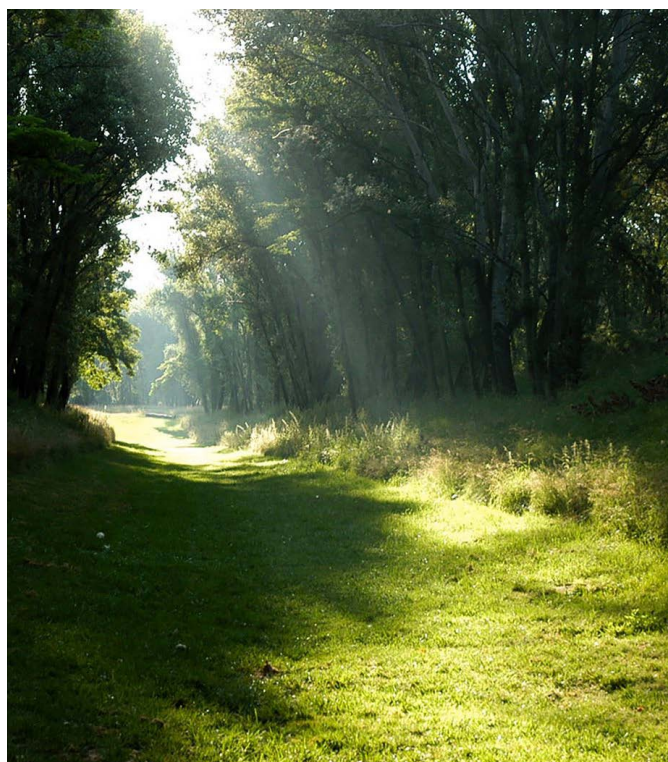
Při nástupu do parku vytvořit nový atraktivní veřejný prostor přírodního charakteru, který bude branou do přírodních svahů Vltavy i příjemným místem pro pobyt ve stínu stromů.

Doplnit a zkvalitnit cestní síť propojující veřejná prostranství nové čtvrti na park. Rekonstruovat stávající cesty do parku Borovičky a k areálu pumptrack a severojižní cestu po hraně svahu/parku.

Podpořit vznik rekreačního zázemí přírodního charakteru v prostoru mezi areálem pump track a ulicí Nad Kamínkou. Ulice Nad Kamínkou přes tento prostor (pro pěší a cyklisty) prodloužit až do parku.



Obrázek 1 Příklad pronikání okolní krajiny do sídla, kde jsou skupiny stromů součástí veřejných prostranství obytné čtvrti Remiseparken, Kodaň, Dánsko, zdroj: www.landezine.com



Obrázek 2 Přírodní cesty a formování pruhledů do přírodního parku Feyssine Park, Francie, zdroj: www.landezine.com



Obrázek 3 Příklad jednoduchého řešení veřejného prostranství, které je branou do přírodního parku Westpoint Foundry, Británie, zdroj: www.landezine.com

DOPLNĚNÍ MODRO-ZELENÉ INFRASTRUKTURY

CÍL

Kultivovat plochy stávající sídelní zeleně v zájmovém území, zejména doprovodnou zeleň stávajících cest napojujících ulici Nad Kamínkou na nástup do přírodních parků. Zvážit zde lze i založení alejí. Dál pracovat i se sadem, s cílem podpořit jeho biodiverzitu.

Ulici Nad Kamínkou doplnit novým velkorysým pásem zeleně s prvky pro zadržování dešťové vody, který bude navazovat na stávající zeleň při západní části ulice a bude volně přecházet do parku Borovičky. Vybudovat novou cestu pro pěší s doprovodnou zelení, která propojí nástupní prostor do přírodních parků s nově založeným sadem severně od areálu Subterra. Zvážit zde lze i využití ovocných stromů.

Jako nedílnou součást veřejných prostranství nové obytné čtvrti založit kvalitní zeleň s prvky pro zasakování dešťové vody, která dále propojí prvky modro-zelené infrastruktury v území a naváže na zeleň mezi bloky stávajících bytových domů. Již v první fázi výstavby nové čtvrti (zástavba bývalého stavebního dvora Subterra) nalézt řešení vegetačních i technických prvků a mobiliáře, které výrazně podpoří zelený charakter nové čtvrti, a které bude možné dále využít v celém zájmovém území. Využít vegetační prvky „divočejšího“ charakteru, které přirozeně přejdou do přírodních parků a budou případně využity i v porostním okraji těchto parků. Hledat udržitelné řešení, bez výrazně vysokých nákladů na údržbu.



Obrázek 4 Příklad zasakovacího pásu se zelení, do kterého se svádí a na místě zasakuje dešťová voda, ulice Jaktgatan and Lovannsgatan, Švédsko, zdroj: <https://landezine.com/>



Obrázek 5 Příklad intenzivního využívání nově založeného komunitního sadu s dětským hřištěm, který leží mezi obytným blokem a rozvojovým územím, Ukrajina, zdroj: <https://www.publicspace.org/>



Obrázek 6 Příklad městské zeleně s poněkud divočejším charakterem, která doplňuje pěší cestu napříč sídlištěm, Ujhegy, Budapešť, Maďarsko, zdroj: <https://landezine.com/ujhegy-promenade-by-leptek-terv/>

VP Veřejný prostor



Veřejný prostor

ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Páteří veřejných prostranství Zbraslavi je ulice Elišky Přemyslovny, na ní kolmé ulice Nad Parkem a Nad Kamínkou jsou hlavními liniovými veřejnými prostranstvími řešeného a zájmového území a napojují ho na centrum Zbraslavi. Systém veřejných prostranství však není v zájmovém území spojitý. Především díky existenci oplocených areálů (škola + školka, stavební dvůr a výrobní areály) i areálu řadových garáží západně od areálu školy je zájmové území ve všech směrech nedostatečně průchodné, a tvoří jakési bílé místo v systému veřejných prostranství této části Zbraslavi.

Kromě parků na východ od zájmového území je jediným plošným, veřejně přístupným (neoploceným) prostranstvím s komunitní funkcí v zájmovém území nově založený sad severně od areálu bývalého stavebního dvora Subterra.

V okolí řešeného a zájmového území je stávající síť veřejných prostranství, díky navazující struktuře modernistického sídliště, poměrně velkorysá, nabízí snadnou pěší prostupnost a poměrně kvalitní veřejná prostranství spíše polosoukromého charakteru (slouží především obyvatelům přilehlých domů).

Rozsah rozvojových lokalit v jižní části Zbraslavi (především v této strategii řešené transformační území a nově zastavitelná lokalita mezi ulicemi Elišky Přemyslovny a Strakonickou) i záměr výrazně rozšířit areál Policie ČR a předpokládaný počet nových obyvatel, resp. zaměstnanců, mají potenciál vytvořit, ideálně v centru rozvojových ploch, nové lokální centrum.



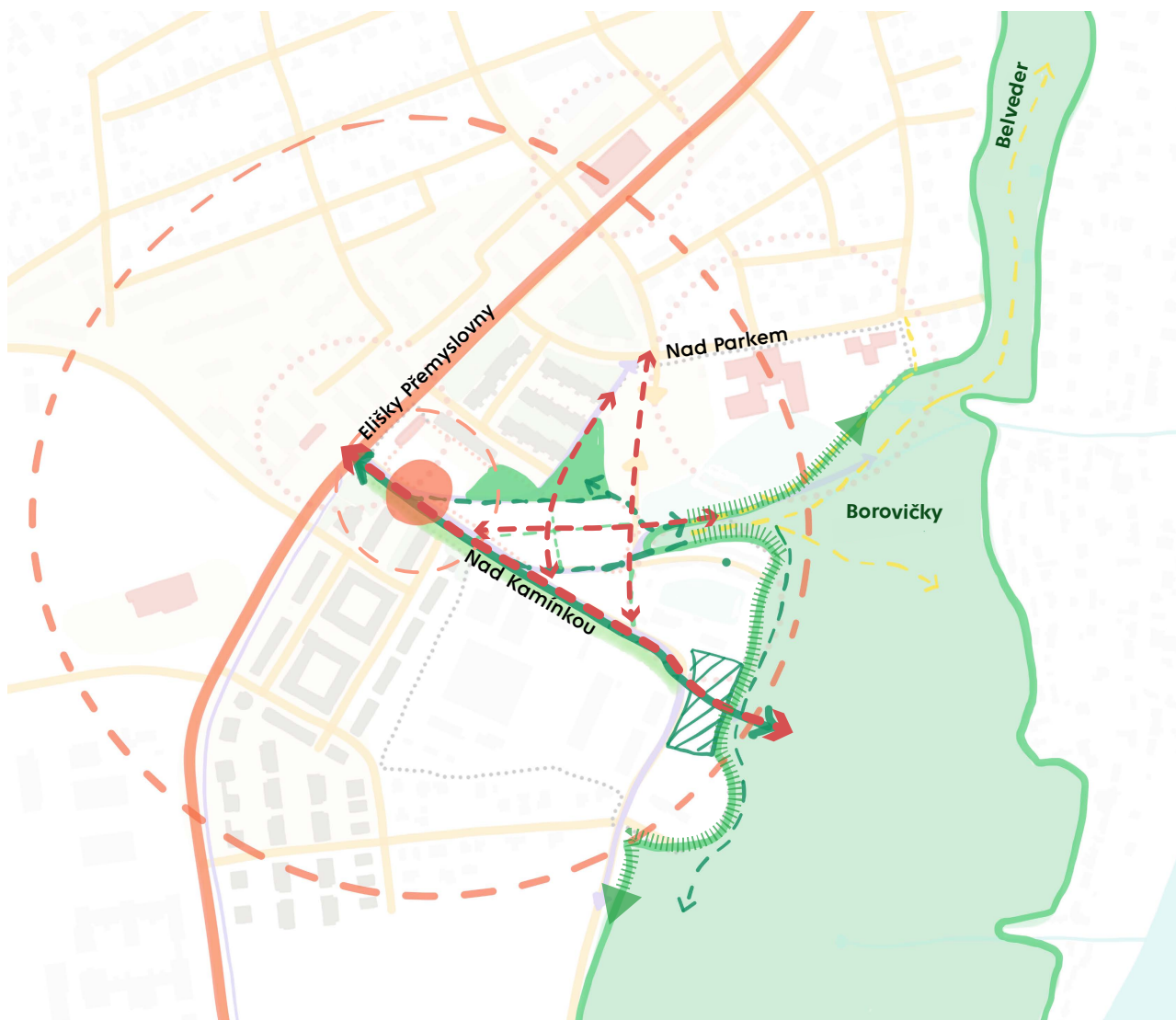
- uliční prostranství
- poloveřejná prostranství

VIZE

Základní systém veřejných prostranství, který naváže a propojí stávající uliční síť, plochy mezi obytnými domy sídliště a přírodní parky, bude doplněn. Součástí nové zástavby budou kvalitní veřejná a poloveřejná prostranství, která zajistí průchodnost území a pro nové i stávající obyvatele kvalitní pobytové prostory. Vybraná veřejná prostranství budou oživena aktivním parterem přilehlých domů. Na rohu ulic Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou vznikne nové centrum jižní části Zbraslavi.

SEZNAM OPATŘENÍ

- | | |
|-----|---|
| VP1 | Doplnění systému veřejných a poloveřejných prostranství |
| VP2 | Vytvoření nového lokálního centra |



-  nové lokální centrum
-  5 min dostupnost nového lokálního centra

 průstupnost

VP1

DOPLNĚNÍ SYSTÉMU VEŘEJNÝCH A POLOVEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

CÍL

Doplnit v zájmovém území základní systém liniových veřejných prostranství, který bude napojen na stávající uliční síť a který zajistí maximální prostupnost území pro pěší, více viz opatření D2. Zlepšit pobytové kvality ulice Nad Kamínkou a formovat její prostor kvalitní architekturou. Na vybraných, exponovaných místech doplnit tuto ulici menšími pobytovými prostory, které budou oživeny aktivním parterem přilehlých domů (např. kavárna s komunitním prostorem atp.)

Sad, který by měl být spolu s novým centrem (viz opatření VP2) hlavním pobytovým prostorem nové čtvrti, logicky zpřístupnit i od východu a jihu. Sad dále postupně kultivovat s cílem zvýšit jeho pobytovou a komunitní kvalitu. Pokud bude ze strany obyvatel z okolí zájem, lze v tomto prostoru zvážit i vybudování menší komunitní zahrady, resp. vyvýšených sdílených záhonů např. s bylinkami a kvetoucími trvalkami.

Jako nedílnou součást nové zástavby vybudovat kvalitní prostranství poloveřejného charakteru, která budou prostupná, nicméně budou sloužit primárně obyvatelům přilehlých domů.



Obrázek 7 Alfarezidence – Praha 3, Žižkov, dokončení projektu 2012, 124 bytů, Jiran Kohout architekt, zdroj: Metrostav Development



Obrázek 8 Příklad poloveřejného prostoru mezi obytnými domy, kterým lze volně projít, ale který slouží primárně obyvatelům přilehlých domů, čtvrť Heel Europa, Nizozemsko, zdroj: <https://landezine.com/heel-europa-by-delva/>

VP2

VYTVOŘENÍ NOVÉHO LOKÁLNÍHO CENTRA

CÍL

Na rohu ulic Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou, v prostoru dnešního parkoviště, založit nové centrum jižní části Zbraslavi, které bude formováno novými objekty s prostory pro občanskou vybavenost, maloobchod a služby. To zkvalitní dostupnost služeb, maloobchodu, komunitních prostor a podpoří integraci nových a stávajících obyvatel v této části Zbraslavi. Nově vzniklý veřejný prostor bude mít vysoké pobytové kvality a bude místem pro setkávání a pobytu obyvatel z okolí.

V následujících schématech jsou znázorněny různé scénáře formování nového centra. Jde pouze o možné scénáře (z nichž každý má mnoho variant řešení), ne návrh konkrétního řešení. To vzejde z urbanisticko-architektonické soutěže.

1. SCÉNÁŘ

Tento scénář může být finální podobou území, případně dočasným řešením do doby realizace některého z dalších (velkorysejších) scénářů. Západní část parkoviště je kultivována s cílem vytvořit zde příjemný pobytový prostor se zelení a lavičkami. Doplněn může být drobný objekt – například stánek s kávou. Prostor je doplněn zelení, která ho fyzicky i pocitově propojí s okolní zelení a sadem. Východní část parkoviště dál slouží svému účelu. Ke zvážení však jsou režimová opatření, která umožní parkování přednostně rezidentům a návštěvníkům pošty.



Obrázek 9 Příklad úpravy původního parkoviště na příjemný pobytový prostor, se zelení v kontejnerech, mobiliárem a mobilní kavárnou, Santiago de Chile, zdroj: www.archdaily.com



— plocha občanské vybavenosti
— hlavní veřejné prostranství
— objekt občanské vybavenosti

— veřejná zeleň
— polosoukromá zeleň
— plocha areálu Subterra pro budoucí výstavbu

— cyklostezka
- - - - - stezka pro pěší
= = = = = pozemní komunikace

VP2

VYTVOŘENÍ NOVÉHO LOKÁLNÍHO CENTRA

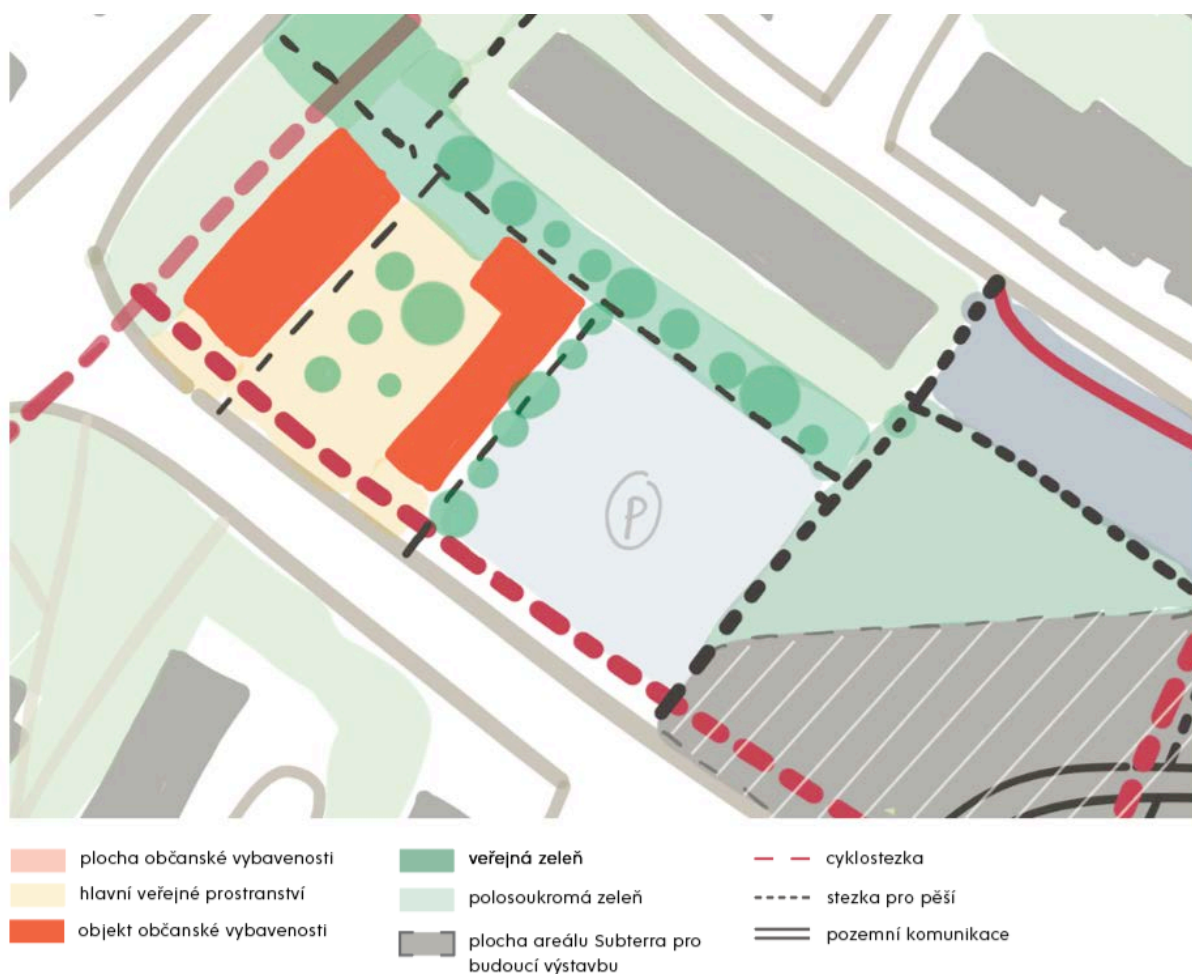
2. SCÉNÁŘ

Objekt pošty je dostavěn, nebo nahrazen novým objektem s aktivním parterem, který oživuje přilehlé veřejné prostranství – nové lokální náměstí, které vznikne na západní části parkoviště. Nové náměstí je doplněno (částečně vymezeno) menšími objekty občanské vybavenosti – služeb, maloobchodu. Doplněn je pás zeleně, který prostor náměstí fyzicky i pocitově propojí s okolními zelenými plochami a sadem.

Východní část parkoviště dál slouží svému účelu. Ke zvážení však jsou režimová opatření, která umožní parkování přednostně rezidentům a návštěvníkům pošty.



Obrázek 10 Příklad jednoduché modulární architektury, která může vymezit nové lokální náměstí, kavárna "Kontejner", Ortenovo náměstí, Praha, zdroj: <https://www.archiweb.cz/b/kavarna-kontejner>



3. SCÉNÁŘ

Nové lokální náměstí je z více stran částečně vymezeno novými objekty s veřejnou funkcí – např. občanská vybavenost, městské byty, seniorské bydlení atp. Objekty mají aktivní parter a plně neuzavírají náměstí k ulici Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou. Zajištěna je maximální průchodnost územím (nevzniká uzavřený vnitroblok). Náměstí je doplněno zelení, která ho fyzicky i pocitově propojuje s okolní zelení a sadem.

Parkování je řešeno v podzemí, a to v kapacitě, která umožní i parkování stávajících obyvatel. Menší část parkovacích stání zůstává na povrchu a slouží mj. návštěvníkům nových objektů.



Obrázek 11 Menší lokální centrum s dostatkem zeleně a ploch pro posezení ve stínu, které je vymezeno objekty s aktivním parterem, Tilburg, Nizozemsko, zdroj: <https://landezine.com/city-center-tilburg-by-mtd/>



MF Mutlifunkční území



Multifunkční území

ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Zájmové území, v současnosti z velké části výrobního a dopravního charakteru, bude postupně transformováno na multifunkční čtvrť, která bude kromě rezidenční funkce zahrnovat i prostory pro školství, občanskou vybavenost, sport a rekreaci, administrativu i nerušící výrobu.

V zájmovém území se nacházejí objekty základní a mateřské školy, pošta a středně velké zdravotní středisko. V širší oblasti jižní Zbraslavi, při ulici Elišky Přemyslovny, se nachází lokální centra občanské vybavenosti s prodejnou Albert severně od zájmového území, a prodejnou Lidl jižně od zájmového území. Přesto v okolí chybí drobná občanská vybavenost a prostory pro každodenní setkávání komunity, což částečně omezuje i možnosti obyvatel využívat plnohodnotně veřejné prostory.



- základní občanská vybavenost
- koncentrace občanské vybavenosti/
lokální centrum
- sportovní a rekreační areál

VIZE

Území bude postupně transformováno na multifunkční čtvrť, která bude kromě rezidenční funkce zahrnovat i prostory pro školství, občanskou vybavenost, sport a rekreaci, administrativu i nerušící výrobu.

Na nároží ulic Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou vznikne nové lokální centrum, které bude vymezeno objekty s prostory pro občanskou vybavenost, maloobchod a služby.

SEZNAM OPATŘENÍ

- | | |
|-----|---|
| MF1 | Vybudování nové rezidenční čtvrti |
| MF2 | Rozvoj školství |
| MF3 | Podpora sportovně-rekreační funkce v území |
| MF4 | Postupná transformace výrobních areálů na smíšené území |



- | | |
|--|---|
|  rezidenční zóna |  rozšíření školní zóny |
|  centrum občanské vybavenosti | |
|  smíšená funkce | |
|  sportovní a rekreační zóna | |

MF1

VYBUDOVÁNÍ NOVÉ REZIDENČNÍ ČTVRTI

CÍL

Jako první krok k transformaci území vybudovat v prostoru bývalého stavebního dvora Subterra objekty, které budou sloužit především pro bydlení. Dále pokračovat dostavbou objektů pro bydlení v navazujícím oploceném areálu (prostor mezi areálem Subterra a tenisovými kurty). Při ulici Nad Kamínkou (například na nároží s cestou na Záběhlíce), připravit v parteru bytových domů prostory pro aktivity, které přispějí k aktivaci veřejného prostoru celé ulice.

Rezidenční funkci lze rozšířit i do sousedních ploch určených pro rozvoj školství (například vybudováním městských bytů) či směrem k ulici Elišky Přemyslovny (například městské byty či bydlení pro seniory) a do dnes výrobních ploch jižně od ulice Nad Kamínkou.



Obrázek 12 Zahradní čtvrť, jižně od řešeného území Zbraslav, zdroj: ONplan



Obrázek 13 Alfarezidence – Praha 3, Žižkov, dokončení projektu 2012, 124 bytů, Jiran Kohout architekt, zdroj: Metrostav Development

MF2

ROZVOJ ŠKOLSTVÍ

CÍL

Postupně uvolnit areál garáží a území využít přednostně pro funkce spojené se školstvím. Existuje množství různých scénářů budoucího využití tohoto území, z nichž 2 možné jsou nastíněny dále.

1. SCÉNÁŘ

Celá lokalita je využita pro školství, na uvolněných pozemcích bude rozšířena stávající základní škola, případně umístěna nová střední škola. Prodloužení ulice Lomařské rozdělí území na východní část, kde je vybudován vlastní školský objekt, a na západní část, kde je realizováno například parkoviště pro školu i školku, objekt družiny či objekty technického zázemí školy. Na tyto objekty navazuje kvalitní veřejný prostor, který je propojen se sadem.



Obrázek 14 Příklad části areálu základní školy, která využívána jako venkovní třída i jako prostor pro hry a odpočinek dětí, či menší společenské akce, Berlín, Německo, zdroj: <https://landezine.com>



plocha občanské vybavenosti
hlavní veřejné prostranství
objekt občanské vybavenosti
parkoviště

veřejná zeleň
polosoukromá zeleň
plocha areálu Subterra pro budoucí výstavbu

cyklostezka
stezka pro pěší
pozemní komunikace

2. SCÉNÁŘ

Stávající základní škola je rozšířena (objekt školy, nebo areál školy například s venkovní učebnou), případně nová střední škola je umístěna pouze ve východní části území (například podél prodloužení ulice Lomařské). Na západní části území je realizováno parkoviště nebo parkovací dům a menší objekt s městskými nájemními byty (byty určené částečně pro učitele, personál školských zařízení a další profese nutné pro zajištění chodu městské části).



Obrázek 15 Příklad rozšíření školy a jejího přímého propojení s navazující sportovní a rekreační zónou, Risskov school, Aarhus, Dánsko, zdroj: <https://landezine.com/playground-slope-at-the-risskov-school/>



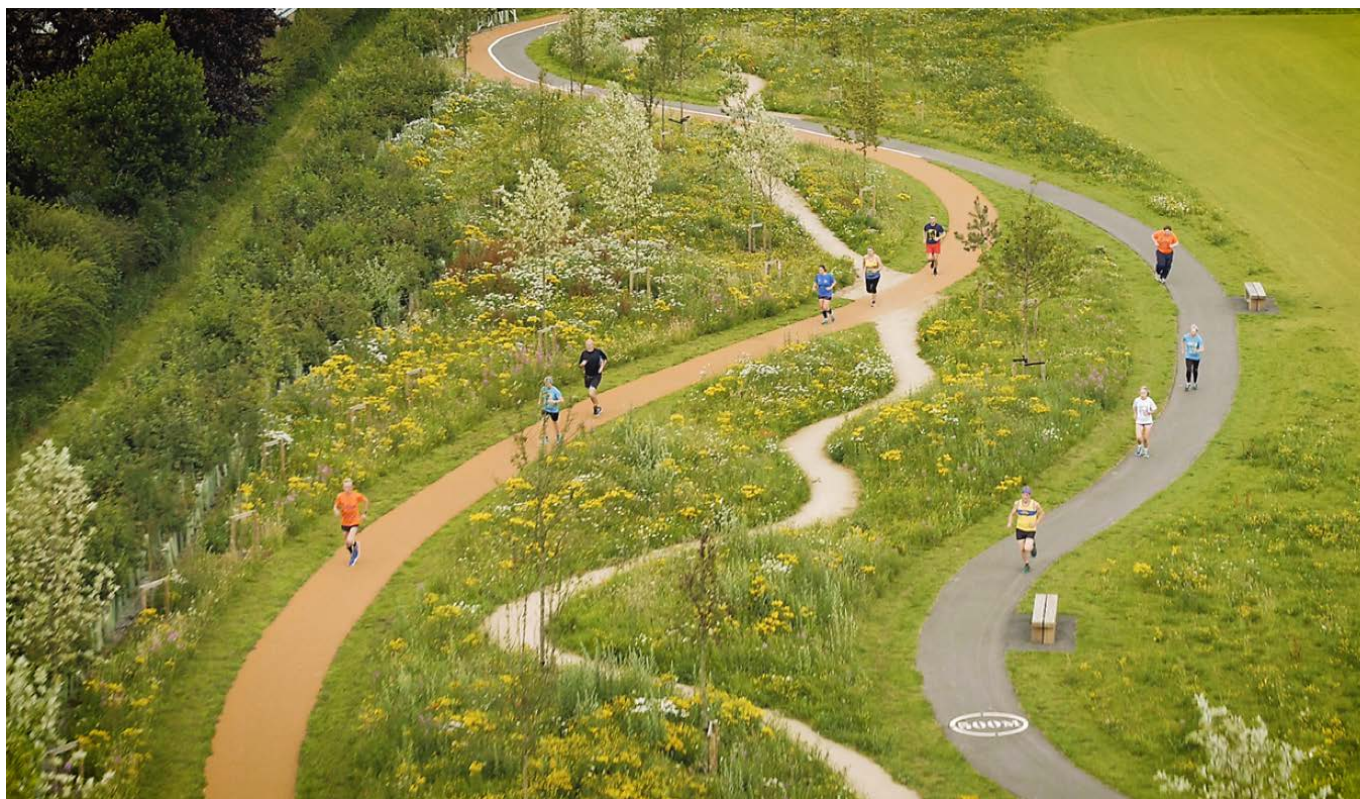
MF3

PODPORA SPORTOVNĚ-REKREAČNÍ FUNKCE V ÚZEMÍ

CÍL

V prostoru mezi severojižní větví ulice Nad Kamínkou a parkem Borovičky, resp. pump track areálem vybudovat sportovně-relaxační prostor přírodního charakteru s drobnou vybaveností, sportovišti, případně i větším objektem se sportovně-rekreační funkcí. Zásadní je, aby bylo toto území volně průchozí, a to minimálně v prodloužení ulice Nad Kamínkou.

V rámci doplnění pěších a cyklistických propojení (viz opatření D2 a D3) zlepšit přístup ke stávajícím sportovištím v areálu školy. Spolu s realizací nové rezidenční zástavby při severní hraně ulice Nad Kamínkou kultivovat vstup do areálu tenisových kurtů.



Obrázek 16 Okraj přírodního parku protkaný cestami s různým povrchem, které jsou vhodné pro chůzi, běh, inline bruslení, ale i vozíčkáře či procházky s dětskými kočárky, Sowerby Park, Velká Británie, zdroj: <https://landezine.com/sowerby-park-and-sports-village-by-re-form-landscape-ar>



Obrázek 17 Malá sportovní hala kombinovaná s komunitními prostory v listnatém lese nedaleko řeky Labe, Borky u Kolína, zdroj: <https://www.ova.cz/cs/treninkova-sportovni-hala-v-borkach/>

MF4

POSTUPNÁ TRANSFORMACE VÝROBNÍCH AREÁLŮ NA SMÍŠENÉ ÚZEMÍ

CÍL

Stávající výrobní areál jižně od ulice Nad Kamínkou je postupně transformován na multifunkční území, které bude nedílnou součástí nové čtvrti, ne oploceným, neprostupným areálem.

Východní část dnes oploceného výrobního areálu, která není tak intenzivně využívána jako západní část areálu, je postupně transformována na smíšené území pro bydlení, administrativu i drobnou nerušící výrobu. Zástavba zde bude formována tak, aby bylo území propojeno a reagovalo na nově vznikající čtvrti severně od ulice Nad Kamínkou.



Obrázek 18 Příklad postupné transformace výrobního areálu v Utrechtu na smíšené území, jehož součástí jsou menší výrobní jednotky, administrativní objekty, které jsou doplněny kvalitním veřejným prostranstvím s dostatkem zeleně, Utrecht, Nizozemsko, zdroj: <https://landezine.com/werkspoor-kathedraal-utrecht-by-flux/>

D Doprava



Doprava

ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Kvalitní dopravní napojení lokality na Prahu dnes znamená pro stávající i budoucí obyvatele území Nad Kamínkou dobrou dostupnost centra metropole autobusy Pražské integrované dopravy, ale i individuální automobilovou dopravou. Autobusové zastávky jsou z řešeného území dostupné do 5 minut a autobus nabízí rychlé, časté a pohodlné spojení s centrem metropole bez nutnosti využití vlastního automobilu. Modernizace either „Strakonické ulice“ or silnice I/4 spolu s doplněním křižovatek větvi mimoúrovňové křižovatky dopravní dostupnost území dále podpoří.

Rozvojové záměry v řešeném území je možné na hlavní komunikační síť napojit z ulice Nad Kamínkou a Nad Parkem. Problémem pro rozvoj území je nedostatečná kapacita křižovatky ulic Nad Kamínkou a Elišky Přemyslovny. Problémem jsou i chybějící pěší a cyklopropojení.

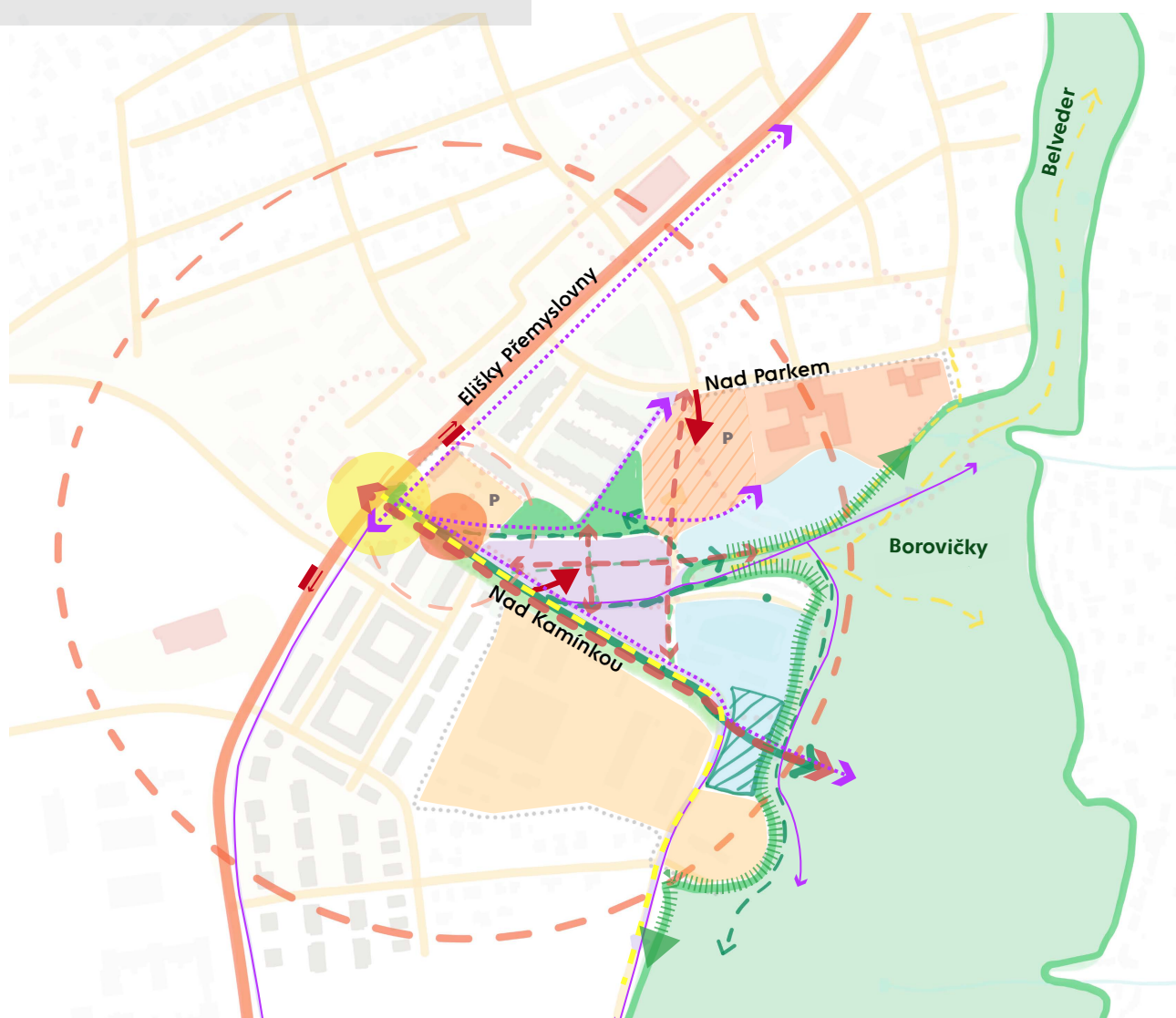


VIZE

Rozvojové plochy v řešeném a zájmovém území budou dopravně napojeny z ulice Nad Kamínkou a Nad Parkem. Tyto ulice by však neměly být přes zájmové území propojeny automobilovou dopravou. Do nové zástavby tak nebude vtažena průjezdná motorová doprava a budou vytvořeny bezpečné zóny pro pohyb a pobyt obyvatel. Dostupnost centra Zbraslavi, občanské vybavenosti i hlavních rekreačních lokalit pro pěší a cyklisty bude zajištěna zlepšením cyklistické infrastruktury a podporou nových pěších tras.

SEZNAM OPATŘENÍ

- D1 Vybudování dopravních napojení nové zástavby
- D2 Vytvoření bezpečných zón pro pěší
- D3 Zkvalitnění cyklistické infrastruktury
- D4 Koncepční řešení dopravy v klidu



--- nová pěší a cyklistická propojení
— stávající cyklostezka

--- rekonstrukce ulice Nad Kamínkou
● rekonstrukce křižovatky
P úprava parkovací plochy

→ příjezdová místa pro motorovou dopravu
→ autobusová zastávka

D1

DOPRAVNÍ NAPOJENÍ NOVÉ ZÁSTAVBY

CÍL

Rozvojové záměry podél ulice Nad Kamínkou (nové centrum, zástavba stavebního dvora, transformované průmyslové areály) dopravně napojit z ulice Nad Kamínkou. S postupnou transformací území, resp. s přibývajícím počtem obyvatel/ uživatelů území, zkapacitnit křižovatku ulic Nad Kamínkou a Elišky Přemyslovny.

Pozemky pro rozvoj školy (viz opatření MF2) napojit z ulice Nad Parkem. Pomocí režimových opatření v ulici Nad Parkem a v ulicích severně od ní maximálně zklidnit dopravu před vstupy do areálu školy a školky a vytvořit tak bezpečnou zónu pro pohyb dětí.

Ulice Nad Kamínkou a Nad Parkem by neměly být přes zájmové území propojeny automobilovou dopravou. Prodloužení ulice Lomašské na ulici Nad Kamínkou bude v celé délce sloužit pouze pro pohyb pěších a cyklistů (viz opatření VP1 a D2).



Obrázek 19 Humanizovaná místní komunikace s parkováním a bezpečným prostorem pro chodce a cyklisty, Delft, Nizozemsko, zdroj: Z. Sperat

D2

VYTVOŘENÍ BEZPEČNÝCH ZÓN PRO PĚŠÍ

CÍL

Vytvořit bezpečné zóny pro pohyb a pobyt obyvatel nové čtvrti a uživatelů zde umístěné občanské vybavenosti a do nové zástavby nepouštět motorovou dopravu nad nezbytně nutnou míru (viz opatření D1).

V zájmovém území doplnit základní systém pěších propojení, zejména prodloužení ulic K Nové škole a Ke Kamínce východním směrem a prodloužení ulice Lomařská jižním směrem až k ulici Nad Kamínkou (napojení na ulici Nad Kamínkou musí být, vzhledem k výškovým poměrům a křížení komunikace k řadovým garážím v území detailně prověřeno). Systém nových pěších propojení efektivně propojit s přírodními parky (viz opatření MZI 1) a stávajícími i nově vytvořenými veřejnými prostranstvími.

V ulici Nad Kamínkou doplnit chodníky a protáhnout je až do parku Borovičky a zajistit tak bezpečný pohyb pěších. Ke zvážení je zaslepení komunikace Nad Kamínkou v úrovni napojení areálu technických služeb tak, aby dál směrem na jih byla ulice Nad Kamínkou určena pouze pro IZS, pěší a cyklisty.

Zajistit bezpečný pohyb chodců a cyklistů na komunikaci, která dnes od ulice Nad Kamínkou napojuje areál garáží vedle školy, a to buď změnou dopravního režimu nebo stavebními úpravami.

D3

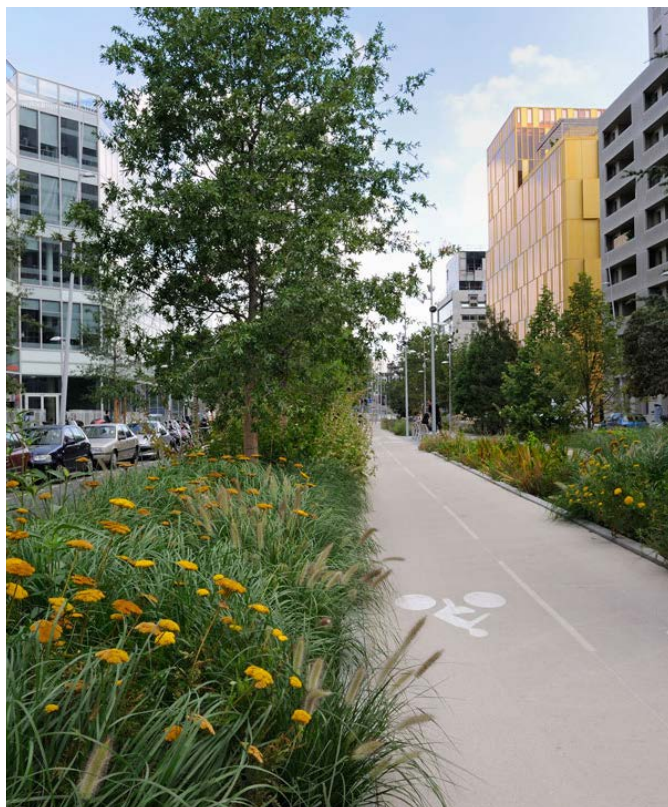
ZKVALITNĚNÍ CYKLISTICKÉ INFRASTRUKTURY

CÍL

V hlavním, případně přidruženém dopravním prostoru ulice Nad Kamínkou vybudovat infrastrukturu pro pohyb cyklistů. Na západě ji napojit na cyklostezku podél ulice Elišky Přemyslovny a na východě na cyklostrasu vedoucí směrem na Záběhlice a park Borovičky.

Na komunikaci, která dnes od ulice Nad Kamínkou napojuje areál garáží, realizovat opatření, která zvýší bezpečnost cyklistů.

Vybudovat nová páteřní cyklistická propojení v prodloužení ulice Lomařské až k nástupu do parků; propojení nového centra (viz opatření VP2) k ulici Nad Parkem, a prodloužení ulice ke Kamínce směrem ke vstupu do sportovišť v areálu školy. Tyto propojení realizovat tak, aby nedocházelo ke kolizi se zónami určenými pro bezpečný pobyt obyvatel okolních domů a návštěvníků občanské vybavenosti v území.



Obrázek 20 Nová cyklostezka zasazená do pásu zeleně, který lemuje hlavní komunikaci pro automobily. Paříž, Francie, zdroj: <https://landezine.com/redevelopment-of-the-trapeze-former-renault-site-by-aapc/>



Obrázek 21 V obytné čtvrti Vauban ve Freiburgu jsou cíleně vytvořeny bezpečné zóny pro pohyb pěších a cyklistů, motorová doprava je svedena na hlavní komunikace, zdroj: <https://www.prostranstvi.cz/Priklady-dobre-praxe/Databaze/Zivot-ve-ctvrti-bez-aut>

D4

KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ DOPRAVY V KLIDU

CÍL

Parkovací stání pro nové objekty, zejména pro nové obyvatele a jejich návštěvy umístit v maximální možné míře v podzemí těchto objektů. V rámci nové zástavby budovat jen minimum povrchových stání. Pro zástavbu areálu Subterra to bude maximálně 20 veřejně přístupných návštěvnických stání.

Povrchové parkování (mimo uzavřené areály) řešit v odpovídajícím počtu primárně pro krátkodobé parkování (především pro rodiče dětí základní a mateřské školy, návštěvníků obchodů a služeb), dále pro stávající obyvatele stávajících přilehlých obytných domů a zaměstnance školy. Režimovými opatřeními minimalizovat počet parkujících vozidel obyvatel Středočeského kraje, kteří dojíždějí do Prahy za prací a nedaleko autobusové zastávky odstavují na celý den své automobily.

Povrchová parkovací stání umístit především podél komunikace Nad Kamínkou, zachovat potřebnou kapacitu parkoviště při křižovatce ulic Elišky Přemyslovny (viz opatření VP2). Nové parkoviště K+R pro rodiče dětí školy a školky vybudovat na části pozemků určených pro rozvoj školy.



Obrázek 22 Využívání bezmotorové dopravy lze podpořit i vybudováním dostatečně kapacitních stojanů na kola u hlavních cílů v území, například základní školy, či sportovišť, Campus Vennlo, Dánsko, zdroj: landzine.com

U

Urbanistická struktura a charakter území



Urbanistická struktura a charakter území

ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Zájmové území leží na rozhraní lokalit s rozdílnými funkcemi i urbanistickou strukturou. Vlastní zájmové území je dle ÚAP Praha zařazeno do heterogenní struktury, která kombinuje více typů zástavby a různého využití.

Stávající urbanistická struktura modernistických sídlišť, která z východu navazují na ulic Elišky Přemyslovny a ze západu lemují zájmové území, poskytuje pevné základy pro další rozvoj bytové zástavby s velkorysým veřejným prostorem a dobrou dostupností občanské vybavenosti. Spojujícím prvkem zástavby v okolí jsou ploché střechy. Bytové domy v navazujícím území mají výšku 3 – 5 nadzemních podlaží.

Základní limity nové zástavby areálu Subterra jsou nastaveny v memorandu, které uzavřela MČ Praha Zbraslav a společnost Rezident Park 12 s.r.o. (ze skupiny Metrostav Development), které vychází z aktuálně pořizované změny územního plánu a korespondují i s návrhem metropolitního plánu.



stavební objekty / existující urbanistická struktura

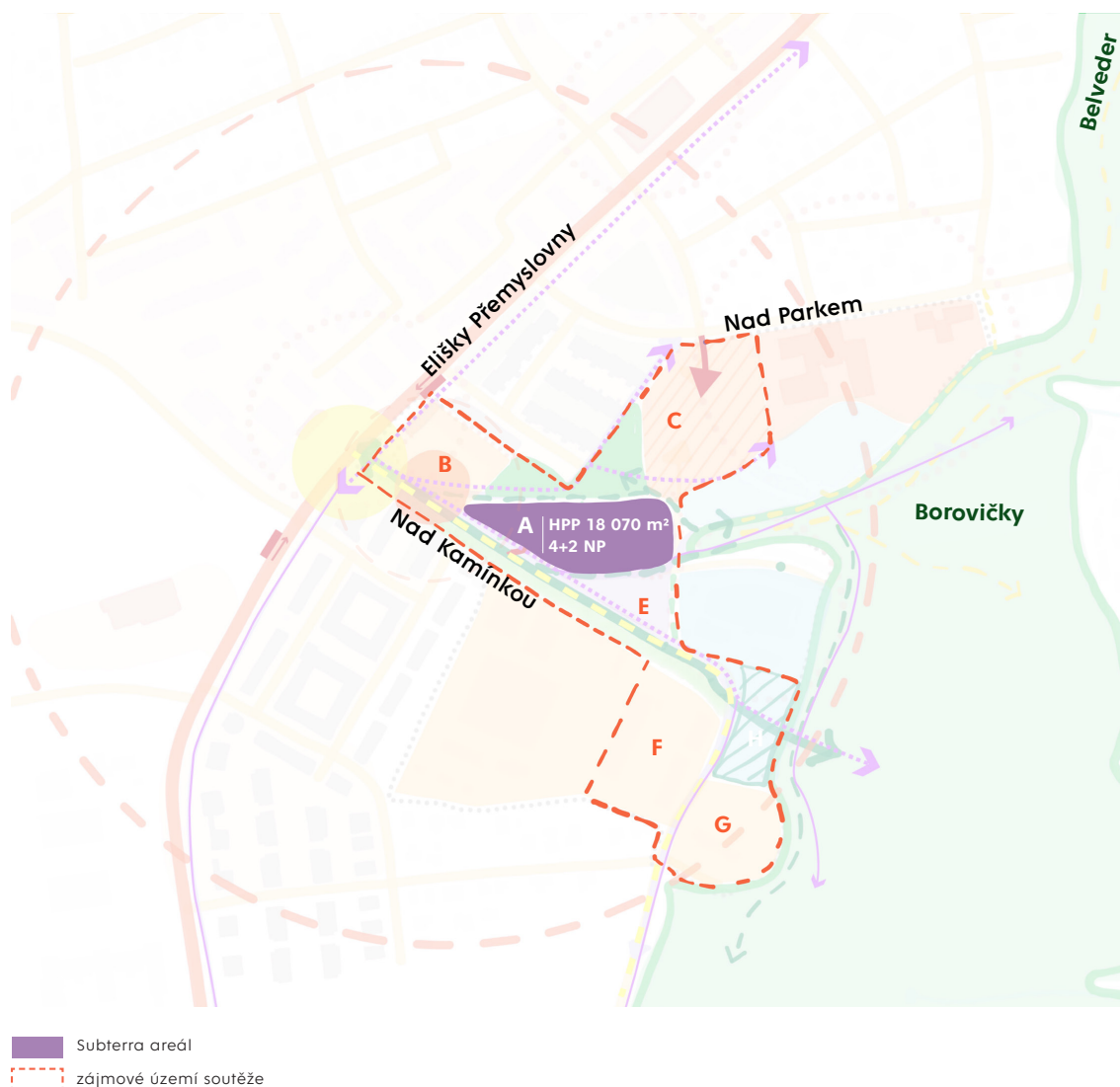
VIZE

Urbanismus nové čtvrti naváže na hodnoty stávající zástavby v okolí zájmového území, především bytovou zástavbu při ulici Elišky Přemyslovny, a maximálně rozvine potenciál blízkosti přírodních parků Belveder a Borovičky. Nové objekty i veřejná prostranství budou realizovány ve vysokém architektonickém standardu. Řešení zástavby bývalého stavebního dvora Subterra a jeho okolí bude hledáno v urbanisticko-architektonické soutěži.

SEZNAM OPATŘENÍ

- U1 Vybudování nové čtvrti vysoké urbanistické a architektonické kvality
- U2 Nalezení optimální podoby území

* KPP na území stavebního dvora v návrhu ZÚP = 1,8



VYBUDOVÁNÍ NOVÉ ČTVRTI VYSOKÉ URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ KVALITY

CÍL

Urbanismus nové čtvrti navázat na hodnoty stávající zástavby v okolí zájmového území, především bytovou zástavbu při ulici Elišky Přemyslovny. Respektovat limity stanovené v územně plánovací dokumentaci, ve znění platném v době výstavby příslušné části nové čtvrti.

Pro zástavbu areálu bývalého stavebního dvora Subterra respektovat prostorové limity zástavby stanovené v memorandu, které uzavřela MČ Praha-Zbraslav a společnost Rezident Park 12 s.r.o., tedy:

- zastavěnost pozemků max. 45%,
- podlažnost objektů max. 4 + 2 nadzemních podlaží,
- maximální HPP 18 070 m²,
- min. 70 % m² HPP bude určeno pro byty o velikosti 3+kk a větší.

Urbanismus nové čtvrti a architektura objektů a veřejných prostranství maximálně propojit s přírodními parky Belveder a Borovičky. V architektonickém detailu budov podpořit realizaci zelené a udržitelné architektury.



Obrázek 23 Alfarezidence – Praha 3, Žižkov, dokončení projektu 2012, 124 bytů, Jiran Kohout architekt, zdroj: Metrostav Development



Obrázek 24 Zahradní čtvrť, jižně od řešeného území Zbraslav, zdroj: ONplan

NALEZENÍ OPTIMÁLNÍ PODOBY ÚZEMÍ

CÍL

Uspořádat urbanisticko-architektonickou soutěž, ve které se bude hledat optimální řešení území bývalého stavebního dvora Subterra a jeho okolí. Zástupci městské části budou členy závislé části poroty a budou se tak podílet na rozhodování o konečné podobě území. Zadání soutěže vzejde z této strategie.

Návrh vymezení území, které bude řešeno v soutěži

	vymezení	požadavky	využití
Řešené území	Území bývalého stavebního dvora Subterra včetně navazujících veřejných prostranství.	Řešen bude celkový urbanismus území a architektonické řešení nových objektů.	S vítězem soutěže bude Metrostav Development jednat o dopracování návrhu do navazujících stupňů projektové dokumentace.
Zájmové území	Parkoviště na nároží ulic Elišky Přemyslovny a Nad Kamínkou, včetně objektu pošty, areál garáží, území mezi bývalým stavebním dvorem Subterra a tenisovými kurty, východní část výrobního areálu a prostor mezi ulicí nad Kamínkou a parkem Borovičky.	Řešeny budou především základní principy urbanistické struktury území, posílení prostupnosti území a posílení vazeb s přírodními parky.	Vítězný návrh bude podkladem pro koordinovaný rozvoj a rozhodování samosprávy o možnostech transformace území.

S Strategie rozvoje území



Strategie rozvoje území

ANALYTICKÁ VÝCHODISKA

Pro návrh strategie je zásadní vnímat různou míru zájmu majitelů dílčích částí území na jejich transformaci. Zatímco nad přestavbou stavebního dvora Subterra panuje mezi městem a majitelem v podstatě shoda, v dalších částech území k dohodě o transformaci území zatím nedošlo.

Na využití části řešeného i zájmového území, které je v majetku města, a které je v Metropolitním plánu i Rozvojové studii Zbraslav považováno za přestavbové, není širší shoda. To se týká především areálu řadových garáží a parkoviště mezi ulicí Elišky Přemyslovny a areálem Subterra.

S ohledem na toto nelze předpokládat transformaci celého území v rámci jedné etapy.



stavební objekty / existující urbanistická struktura

VIZE

Transformace okolí ulice Nad Kamínkou proběhne postupně, v etapách. První etapou a krystalizačním jádrem nové čtvrti se stane bytová zástavba areálu bývalého stavebního dvora Subterra, spojená s rekonstrukcí ulice Nad Kamínkou.

Optimální podoba řešeného a části zájmového území bude nalezena v urbanisticko-architektonické soutěži.

SEZNAM OPATŘENÍ

- S1 Postupný, flexibilní rozvoj území
- S2 Nalezení optimální podoby území



POSTUPNÝ, FLEXIBILNÍ ROZVOJ ÚZEMÍ

CÍL

Transformaci území v okolí ulice Nad Kamínkou realizovat postupně, po etapách. Doplnit síť hlavních veřejných prostranství, která předurčí strukturu nové čtvrti a vymezí velikost stavebních bloků. Takto nastavený pevný základ budoucí čtvrti umožní v rámci detailního řešení jednotlivých bloků flexibilně reagovat na potřeby majitelů pozemků, potřeby trhu, měnící se nároky na bydlení, ekonomickou situaci atd.

Jako první etapu transformace území realizovat zástavbu bývalého stavebního dvora Subterra. Realizace dalších etap bude závislá především na vůli majitelů pozemků i městské části danou část území transformovat a na dořešení majetkoprávních vztahů.

S ohledem na majetkoprávní vztahy v území a vůli majitelů transformovat území, je možný scénář etapizace rozvoje území tento:

etapa rozvoje/ časový horizont	obsah etapy
1. etapa 2030	- rezidenční zástavba areálu bývalého stavebního dvora Subterra - rekonstrukce ulice Nad Kamínkou, včetně doplnění alespoň části pěší a cyklistické infrastruktury - doplnění části sítě veřejných prostranství - podpora pobytových a komunitních kvalit sadu
2. etapa 2025-2035	- doplnění severní hrany ulice Nad Kamínkou a kultivace pozemků mezi areálem Subterra a tenisovými kurty - transformace východní části výrobního areálu na smíšené území - realizace sportoně-rekreační zóny přírodního charakteru mezi ulicí Nad Kamínkou a parkem Borovičky - realizace nového lokálního centra jižní části Zbraslavi, případně související výstavba objektů občanské vybavenosti či městského bydlení - zkapacitnění křižovatky ulic Elišky Přemyslovna a Nad Kamínkou
3. etapa 2035-2045	- odstranění řadových garáží a rozšíření školy, případně výstavba městských bytů

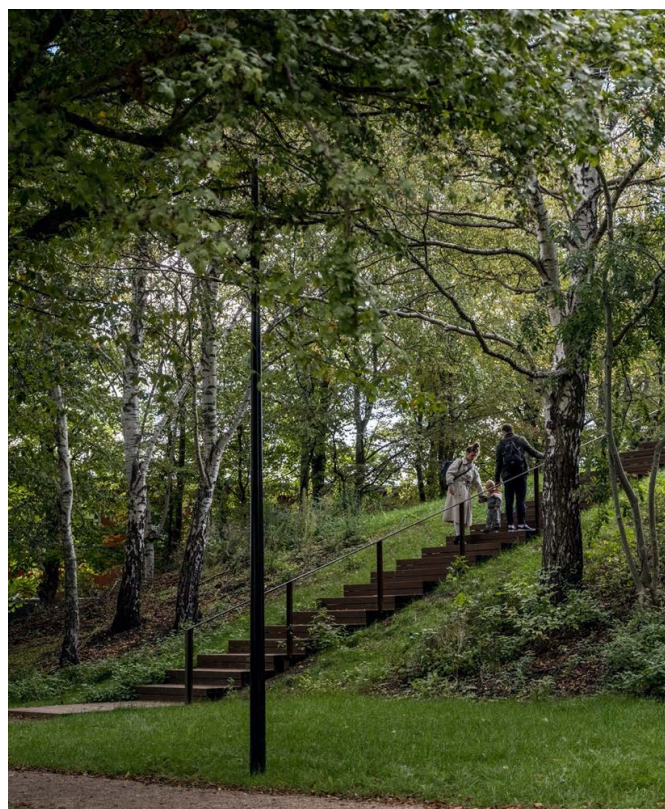
DOČASNÁ OPATŘENÍ

Před zahájením 1. etapy transformace území budou zvážena dočasná opatření, která zvýší prostupnost území a pobytovou kvalitu veřejných prostranství. Jde o:

- vybudování propojení cesty na Záběhlíce s ovocným sadem podél severního cípu areálu Subterra,
- zlepšení průchodnosti pro pěší v severojižním směru přes areál garáží,
- přeměnu části parkoviště při křižovatce ulice Elišky



Obrázek 25 Příklad dočasných, nízkonákladových úprav, které promění část parkoviště na příjemný a živý pobytový prostor, Santiago de Chile, zdroj: <https://www.archdaily.com/980981/tactical-urbanism-the-tele-ton-of-public-space>



Obrázek 26 Příklad jednoduchého schodiště v přírodním prostředí, které může propojit sad s cestou na Záběhlíce, Figure, Remiseparken, Kodaň, Dánsko, zdroj: <https://landezine.com/remiseparken>

