



PANSKÝ STATEK A VILA Č.P. 18 V CHODOUNI

IDEOVÁ STUDIE DOSTAVBY,
PROSTOROVÉHO A FUNKČNÍHO ČLENĚNÍ

TEXTOVÁ ČÁST

ING. ARCH. MICHAELA ŠTÁDLEROVÁ

ČERVENEC 2022

ZADAVATEL:

Obec Chodouň

č.p. 256
267 51 Chodouň

PROJEKTANT:

Ing. arch. Michaela Štádlarová

spolupráce: Ing. Martin Hnízdl

adresa:

Na Míčánce 2717/2g,

Praha 6

tel.: 606 293 915

email: info@atelierstadlerova.cz

www: atelierstadlerova.cz

160 00

.....
Ing. arch. Michaela Štádlarová

OBSAH:

PANSKÝ STATEK A VILA Č.P. 18 V CHODOUNI - IDEOVÁ STUDIE DOSTAVBY,
PROSTOROVÉHO A FUNKČNÍHO ČLENĚNÍ

a)	Vymezení zájmového území	4
b)	Analýza - kontextové mapování, současný stav	4
	b.1) Mapování r. 1840	4
	b.2) Mapování r. 1951	4
	b.3) Stav r. 2017/ 2021	4
c)	Navržené řešení	5
	c.1) Syntéza	5
	c.2) Prostorové řešení	5
	c.3) Funkční řešení, bilance	6
	c.4) Obsluha území - parter	6
d)	Financování projektu	7
e)	Limity	7

PŘÍLOHY:

1	mapování 1840/2017
2	fotodokumentace stav listopad 2021
3	stavební vývoj
4	návrh dostavby - situace/řez
5	návrh dostavby - půdorys přízemí
6	návrh dostavby - 2.N.P.
7	návrh dostavby - podkroví
8-9	axonometrie

Pozn.:

Tato upravená verze vychází z konzultací se zadavatelem a zastupiteli OÚ Chodouň, konzultací se zástupci stavebního odboru územního a stavebního řízení MěÚ Zdice, odboru dopravy MěÚ Beroun a zástupci SDH Chodouň v průběhu roku 2022.

PANSKÝ STATEK A VILA Č.P. 18 V CHODOUNI - IDEOVÁ STUDIE DOSTAVBY, PROSTOROVÉHO A FUNKČNÍHO ČLENĚNÍ

a) Vymezení zájmového území

Zájmové území v rozsahu cca 0,5 ha se nachází v severní části historického jádra obce Chodouň. Terén mírně klesá západním směrem k řece Litavce, výškové převýšení je cca 2 m (265 - 263 m n.m.). Areál je dopravně přístupný ze severu - přes obecní pozemek 49/21 a z obecní návsi.

PANSKÝ STATEK	Číslo pozemkové parcely	Druh pozemku	Výměra parcely (m ²)
	33/1	zastavěná plocha a nádvoří	3956
	33/2	zastavěná plocha a nádvoří	788
	39/3	zastavěná plocha a nádvoří	595
Celkem			5339

b) Analýza - kontextové mapování, současný stav

b.1) Mapování r. 1840

K tomuto mapování vztahujeme historickou zástavbu osídlení.

Parcela 33/1

Z historické mapy z roku 1842 lze názorně dohledat, že parcela v sobě zahrnovala statek s nádvořím (33), zahradu (45) a v zadním traktu stodolu (32). Západní část parcely v roce 1842 tvořila zahrada (44) opět se stodolou (37) v zadním traktu. Zahrada se stodolou souvisela se statkem (36).

Parcela 33/2

Jedná se o severní část statku (38) se zahradou (43) a stodolou (38) v zadním traktu.

Parcela 39/3

Jedná se o severní část statku (39) se stodolou v zadním traktu.

b.2) Mapování r. 1951

Parcela 33/1

Došlo ke hmotovému ustálení zastavěné části statku v severovýchodní okrajové poloze parcely. Jedná se o dvě mohutné hospodářské budovy, které srostly do "L" uspořádání.

Parcela 33/2

Nemění se.

Parcela 39/3

Nemění se.

Ve 20. letech (?) 20. století došlo k radikálnímu počínu na sousední pozemkové parcele původního statku (36). Budovy byly zbořeny, na jejich místě byla postavena vila č.p. 18 (objekt k bydlení). Vila s věží se v obrazu centrální části obce uplatňuje jako významný architektonický solitér.

b.3) Stav r. 2017/ 2022

Parcela 33/1

Dvě mohutné hospodářské budovy, které srostly do "L" uspořádání se ve hmotách nemění.

Parcela 33/2

Stodola je zbořena.

Parcela 39/3

Stodola je zbořena.

Dnes se v rámci areálu nachází pouze dvě zemědělské stavby (jednopatrová stodola cca 25x15m v zadním traktu a vyšší dvoupatrová hospodářská budova o půdorysných rozměrech cca 10x50 m). Tyto zemědělské stavby vymezují severovýchodní okraj lokality (parcela 33/1). V současné době je z celkové rozlohy zájmového území zastavěno pouze 17%.

Během uplynulých let došlo k neblahým zásahům v okolí areálu. Jedná se o sousední statek č.p. 40, kde byla zbořena stodola vymezující nádvoří statku a místo ní byl uprostřed pozemku postaven rodinný dům. Podobně došlo ke změnám na parcele původního statku 39, kde došlo opět k objemové transformaci původních protáhlých budov do drobnějších staveb (Hasičská zbrojnice). Nevyužívané stodoly v rámci areálu byly zbořeny.

Zástavba v tomto období překročila hranice historického jádra směrem na sever. Na záhumenních zahradách a polnostech se postavily dva třípodlažní bytové domy s podkrovím, které působí v obrazu venkovského sídla nepatříčně. Následovala výstavba solitérních domků v zahradách.

Závěrem lze konstatovat, že během uplynulého období tento sektor historického jádra doznal značných změn. Jedná se zejména o zánik pásu stodol, které uzavíraly zadní trakty venkovských usedlostí. Další negativní dopady na obraz sídla mají zásahy zmíněné výše v textu.

Pozitivně můžeme chápat prostorovou transformaci statku (36) na solitérní vilu, která má nesporné architektonické hodnoty.

Celý areál včetně vily odkoupila obec s cílem jej rehabilitovat.

c) Navržené řešení

c.1) Syntéza

Záměrem je areál dostavět. Cílem této studie je nalézt limity pro prostorové i funkční využití území.

Jedná se o zemědělský brownfield tvořený zbořeníšti a dvěma podvyužitými hospodářskými budovami. Tyto budovy však představují cenný relikt tradičních venkovských hospodářských budov a hmotově jednoznačně vymezují severovýchodní část areálu. Představují tedy pro celkové řešení hodnotu, která spočívá zejména ve hmotově tradičním uspořádání a v architektonických detailech fasád.

Velký potenciál má budova vily č.p. 18. Obec Chodouně zamýšlí vilu rekonstruovat a vrátit jí tak původní eleganci (vila dříve prošla podřadnými úpravami a utrpěl tak její vzhled). Do vily se má přestěhovat Obecní úřad a vila společně se zázemím zahrady nabídne prostor i pro další převážně kulturní využití.

Sama vila však představuje výrazný zásah do kontextu související venkovské zástavby.

Dostavba brownfieldu by se nadále měla vyvarovat dalších radikálních počínů a s pokorou k místu plně rehabilitovat pojmy jako je venkovský dům/stodola/dvůr, ctít střešní krajinu tradičních venkovských usedlostí. Pokud se novostavby nenásilnými stavebními počiny včlení do zástavby historického jádra, zůstane vila dominantou celého areálu.

c.2) Prostorové řešení

Navrhujeme dostavět linii domů v místě původních stodol ve tvarosloví a objemu odpovídající kontextu venkovského historického jádra. Linie celý areál znovu uzavře a ozřejmí hranici mezi původní vesnicí a suburbánní zástavbou navazujícího zahradního města.

Linii o celkové délce cca 50 m členíme na dvě hmoty. Směrem k sousedovi na parcele 40/1 je navržena menší budova (I) navazující na štít stodoly v dimenzi odpovídající sousední stavbě. Řada pokračuje směrem k východu dvojdomem (II) o větší objemové dimenzi. Linie budov má hřebenovou orientaci v ose východ západ. Do areálu se budovy obrací jižní okenní fasádou. Průjezd do areálu je navržen přes budovu (I) od vstávající obecní komunikace.

Kolmo na tuto krajní linii, navrhujeme tři menší domy s hřebenovou orientací sever-jih (A,B,C). Stopáž vychází z původního členění pozemků a revokuje tak původní hmotové uspořádání statků. Domy osazené v krajních polohách parcel mají nestejnou délku, ale stejné tvarosloví. Směrem k sousedům se obrací štíty a zachovávají tak intimitu sousedních parcel. Naopak okenní fasády domů určených pro rodinné bydlení jsou ideálně orientované východ-západ směrem do vlastních oddělených částí parcel - zahrad. Budova C bude sloužit pro garážování a oddělí prostorově areál určený veřejnosti od privátních vstupů k bytovým jednotkám.

Původní zemědělské stavby zůstanou ve své stopě a tvarosloví. Rekonstrukce nově ozřejmí zejména křížení obou staveb s cílem odstranit na styku stodol současné střešní provizorium.

c.3) Funkční řešení, bilance

Brownfield je významným funkčně transformačním územím v centru Chodouně, které by mělo v dlouhodobém výhledu sloužit k rozvoji sociálních služeb, bydlení, kreativní ekonomiky - veřejné vybavenosti. Celý areál se v budoucnu může zároveň stát multifunkčním centrem částečně přesahujícím obec svým významem.

Pro celý proces transformace brownfieldu se jako významně iniciační jeví rekonstrukce vily č.p. 18. Do vily se přestěhuje Obecní úřad, vila ale představuje další potenciál rozvoje: např. pro bezbariérovou chráněnou dílnu, komunitní centrum, ateliery se zaměřením na umělecká řemesla.

V návaznosti na vilu navrhujeme rekonstruovat původní hospodářské budovy statku a to s minimálními investičními zásahy do prostorových dispozic. Vzhledem k neúměrným nákladům na přestavbu s jinou funkcí (např. čisté bydlení), navrhujeme budovy do budoucna využívat v maximální možné míře souladu s jejich původní funkcí. Může se např. jednat o technické a skladové zázemí pro činnosti v č.p. 18. Halové prostory je možno rovněž využít např. prodej místních produktů (venkovská tržnice), chráněnou dílnu, multifunkční prostor pro kulturní vyžití, posezení apod. Dlouhé patro statku navrhujeme zpřístupnit ze středu dispozice schodištěm/alternativně i výtahem (bezbariérový přístup). V patře je navrženo v maximální možné míře rovněž využít halový prostor původního krovu. Patro je možno zateplit a využít celoročně pro kanceláře a jednu až dvě bytové jednotky. Na křížení stodoly a statku bude v souvislosti s novým krovem provedena i investice do vytvoření odpovídajícího hygienického zázemí a technické obsluhy objektů.

Novostavby budou sloužit převážně k bydlení.

V severní krajní linii navrhujeme bydlení s pečovatelskou službou pod "společnou střechou". Budovy nazýváme pracovně (I) a (II). Součástí budov jsou i nebytové prostory sloužící např. pro stálou zdravotní službu, kancelář a nezbytné zázemí pro vozový park.

Tři menší kolmé stavby budou sloužit k individuálnímu bydlení s vlastními zahrádkami a garážemi. Nazýváme je pracovně A, B, C. Byty by měli přednostně získat ti, kteří budou v rámci areálu pracovně zaangažováni. Jednalo by se o investici do "kreativních" lidí, kteří budou na celém území participovat a svojí činností jej oživovat a dotvářet. Tuto myšlenku je možno alternativně použít i v případě půdní bytové výstavby u "dlouhé" stodoly.

Navrhujeme rovněž přestavět hasičskou zbrojnicu a novostavbu přičlenit k budově A. Pozemek zbrojnice by tak byl smysluplněji využit pro odstavení velkých vozidel. Budova A/HZ tak získá lepší objemové proporce.

Celý návrh je doplněn dispozičními schématy. Dispoziční schemata jsou doložena v grafické části.

V příloze je uvedena bilanční tabulka. V ní jsou přehledně shrnuty veškeré údaje tj. zastavěná plocha, počet nadzemních podlaží, hrubá podlažní plocha, počty bytových jednotek a nebytových prostor, parkovacích stání. Podle našeho názoru je kapacita území tímto návrhem maximálně vyčerpána. Objekty není možno objemově rozšiřovat. Není však vyloučeno se jinými dispozičními návrhy dobrat jiné bilance bytových jednotek (např. s cílem snížit plošný standard bytů) v rámci bydlení s pečovatelskou službou.

c.4) Obsluha území - parter

Dopravní obsluha

Areál je dopravně přístupný ze severu - přes obecní pozemek 49/21 a z prostoru návsi. Celý areál by měl od budoucna zůstat dopravně propojený s možností přístupu vozidly z obou těchto míst.

Na obecním pozemku 49/21 bude obnovena přístupová komunikace navazující na stávající MK (49/22). Vjezd přes budovu (I) do areálu bude regulán přes automatický výsuvný sloupek tak, aby znemožnil případný průjezd přes areál "nerezidentům".

Průjezd bude řešen co by dopravně zklidněná komunikace bez rozlišení priority pro vozidla či pěší.

Vila č.p. 18 má hlavní vchod orientovaný mimo areál. Kromě zmíněných vstupů do areálu je navrženo nové pěší propojení v jihovýchodním cípu areálu přes stávající vyvýšené plato. Toto pěší propojení zkrátí cestu do areálu z východní části vesnice o cca 150 m.

Doprava v klidu

Bilance dopravy v klidu je uvedena v přehledné tabulce. Pro byty a služby v domech (I) a (II) je vymezeno 8 garážových stání. Pro tři byty v rodinných domech celkem šest garážových stání. Ostatní stání jsou venkovní (viz. tabulka) a jsou přehledně zobrazena v grafických přílohách.

Technická vybavenost

Celý areál je dobře technicky obslužitelný. V těsné blízkosti jsou veškeré sítě (vodovod, oddílná splašková kanalizace, středotlaký plynovod, kabely místní sítě a sdělovací kabely). Napojení na vodu je však v širší zájmové oblasti podmíněno intenzifikací kapacity. Připojovací místa budou určena v navazujícím stupni projektové přípravy.

Parter

Západní část s novostavbami omezila veřejné prostranství pouze na dopravní obsluhu a dílčí nezpevněné plochy zeleně. Východní část se stavbami původního statku bude převážně zadlážděna. Dláždění dvora umožní příležitostné zkapacitnění odstavování vozidel a venkovní akce na otevřeném prostranství.

Zahrada za vilou naopak zůstane převážně zatravněná s doplněnou zelení, zahradní úprava by měla mít spíše romantický charakter. Intimní závěr zahrady bude sloužit jako prostor pro venkovní posezení/arénu pro příležitostná venkovní divadelní či hudební představení.

Celý areál bude v místech, kde nejsou budovy či terénní zlom, ohrazen zdmi výšky cca 2m.

V areálu budou zachovány tři dominantní stromy a provedena dosadba dle projektu. Možné situování vysoké zeleně je doloženo v grafických přílohách.

d) Financování projektu

Projekt revitalizace brownfield by mj. mohl být spolufinancován Evropskou unií, z Integrovaného regionálního operačního programu Ministerstva pro místní rozvoj. Cílem projektu by mj. mohla být podpora rozvoje infrastruktury komunitních center za účelem sociálního začleňování a zvýšení uplatnitelnosti na trhu práce, která jsou v SC 2.1 definována jako "veřejná víceúčelová zařízení, ve kterých se setkávají členové komunity za účelem realizace sociálních, vzdělávacích, kulturních a rekreačních aktivit s cílem zlepšit sociální situaci těchto jednotlivců a komunity jako celku. Pro dosažení těchto cílů je v zařízení poskytována kombinace komunitních a veřejných služeb".

e) Limity

Do západní části pozemku 39/3 zasahuje hranice záplavového území Litavky Q100.

Ochrana před povodněmi, ochrana povrchových a podzemních vod

Hlavním tokem řešeného území je Litavka, pravostranný přítok Berounky s ústím v Berouně.

Litavka je vodním tokem s širokým poměrem mezi běžnými a povodňovými průtoky a s častým výskytem větších povodní. Byly stanoveny hranice záplavového území toku pro průtoky Q5, Q20, Q100 a hranice aktivní zóny záplavového území. Změny záplavového území byly provedeny pouze v dolní části toku na území měst Beroun a Králův Dvůr. Pro území obce Chodouň zůstává v platnosti vyhlášené záplavové území z roku 1997.

Do doby, než bude přehlášeno záplavové území na základě již realizovaných protipovodňových opatření, je nutno respektovat dosud platné vyhlášené záplavové území z roku 1997. Pro lokality umístěné v rozlivové ploše záplavového území Q100 platí:

- v území s rizikem záplavy Q100 je dle platné legislativy (Vodní zákon) stavební činnost omezena podmínkami stanovenými místně příslušným vodoprávním úřadem. Povolení zřízení jakékoliv stavby v záplavovém území může být uděleno pouze tehdy, jestli záměr nebude mít negativní vliv na povodňovou retenci, tzn.: nepříznivě neovlivní vodní stav a odtok při povodni, negativně neovlivní stávající ochranu před povodněmi, bude realizován s přízpůsobením pro případ povodně. Záměr musí být vždy projednán se správcí toku, tj. Povodí Vltavy s.p.. Pro stavby v záplavovém území platí obecné podmínky:

- podmínkou výstavby objektů pro bydlení a pro stavby s pobytovými prostory je, aby obytné podlaží bylo umístěno nad úrovní hladiny Q₁₀₀. Stavby musí být navrženy a provedeny tak, aby odolaly účinkům záplavy;
- pokud by z různých příčin mohlo dojít k jejich zaplavení i přes provedená protipovodňová a ochranná opatření, je nutno při návrhu staveb počítat s návrhem únikových cest z prostorů pod hladinou povodně i s případným odčerpáním záplavové vody;
- z hlediska zajištění provozuschopnosti technických zařízení v budovách v záplavových územích, které musí zůstat funkční i v době povodně, je nutné zajistit umístění těchto zařízení nad hladinou nejvyšší zaznamenané přirozené povodně. Jedná se zejména o trafostanice, náhradní zdroje elektrické energie a telekomunikační ústředny. Nad hladinou nejvyšší zaznamenané přirozené povodně se také požaduje umístění strojoven a nasávacích otvorů vzduchotechnických zařízení staveb v záplavovém území;
- veškeré důležité objekty a organizace, nacházející se v záplavových územích, musí mít zpracován povodňový plán v souladu s platnou legislativou (Vodní zákon);
- v rámci navrhovaného řešení bude nutné v záplavovém území zachovat co největší podíl nezpevněných ploch a odvodnění území navrhnout s ohledem na průtoky velkých vod.

Zájmové území může být zasaženo zvláštní povodní z děl na Litavce i z vodních děl na Červeném potoce (vzdutí v soutokové části toků Litavky a Červeného potoka).

Ochranná pásma sítí technické infrastruktury

Přes areál nejsou vedeny sítě technické infrastruktury. V rámci pochozích průzkumů bylo identifikováno vzdušné vedení NN (?).