

Urbanisticko- architektonická soutěž



**Centrum
Špindlerova
Mlýna**

Rámcové zadání soutěže

Obsah



1	Úvodní slova	4
2	Sdílená vize centra Špindlerova Mlýna	6
3	Základní informace o soutěži	8
	3.1 Předmět soutěže	9
	3.2 Území řešené v soutěži	9
4	Východiska pro návrh revitalizace centra Špindlerova Mlýna	10
	4.1 Kontext	11
	4.2 Historie	12
	4.3 Plánovací historie	15
	4.4 Analytická východiska	16
	4.5 Výstupy ze zapojení veřejnosti do mapování území	20
	4.6 Vlastnické vztahy	21
	4.7 Limity	22
	4.8 Záměry	22
5	Témata a úkoly k řešení	24
	5.1 Struktura a charakter zástavby	25
	5.2 Využití území	26
	5.3 Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura	27
	5.4 Doprava a mobilita	28
	5.5 Technická infrastruktura	29

1

Úvodní slova

Jsem rád, že týmům architektů předkládáme území, jehož proměna má odpovědět na dnešní nároky celoročně živého horského města. Soutěž chápeme jako nástroj k prověření budoucí podoby centra Špindlerova Mlýna – rozsahu a charakteru zástavby, kvality veřejných prostranství, práce s krajinou a zelení i dopravních vztahů se silnou preferencí pěší dostupnosti. Ve spolupráci s vlastníkem klíčových pozemků očekáváme návrhy, které jasně vymezí limity možného a především předloží srozumitelný urbanistický koncept – čitelné, kompaktní a důstojné srdce města s kvalitním náměstím, navazujícími veřejnými prostory a promyšleným funkčním mixem pro místní i návštěvníky v celoročním provozu. Součástí zadání je i prověření logistiky a bezpečnosti pohybu v zimní i letní sezóně, uplatnění robustních krajinářských principů včetně řešení mikroklimatu a hospodaření s vodou.

Jsme na začátku procesu. Úkolem soutěže je dodat městu i investorovi podklady pro další rozhodování. Teprve na jejich základě budeme stanovovat konkrétní funkce a objemy a případně zvažovat úpravy územního plánu. Dáváme přednost řešení, která staví na jasném konceptu, práci s měřítkem a dlouhodobé udržitelnosti před efektním gestem. Hledáme přístup, jenž posílí identitu horského města a vytvoří prostředí, na které budeme moci být dlouhodobě hrdí – v každodennosti i ve špičkách sezóny.

Těším se na návrhy, které nastaví směr proveditelné a živé proměny centra.

Martin Jandura

Starosta Města – Špindlerův Mlýn

Centrum Špindlerova Mlýna je bezesporu výjimečné, dnes bohužel zanedbané, morálně i technicky nevyhovující; zaslouží si proto promyšlenou a citlivou proměnu. Víze nového centra představená před rokem je prvním krokem k vytvoření kvalitního veřejného prostoru odpovídajícího současným potřebám obyvatel i návštěvníků.

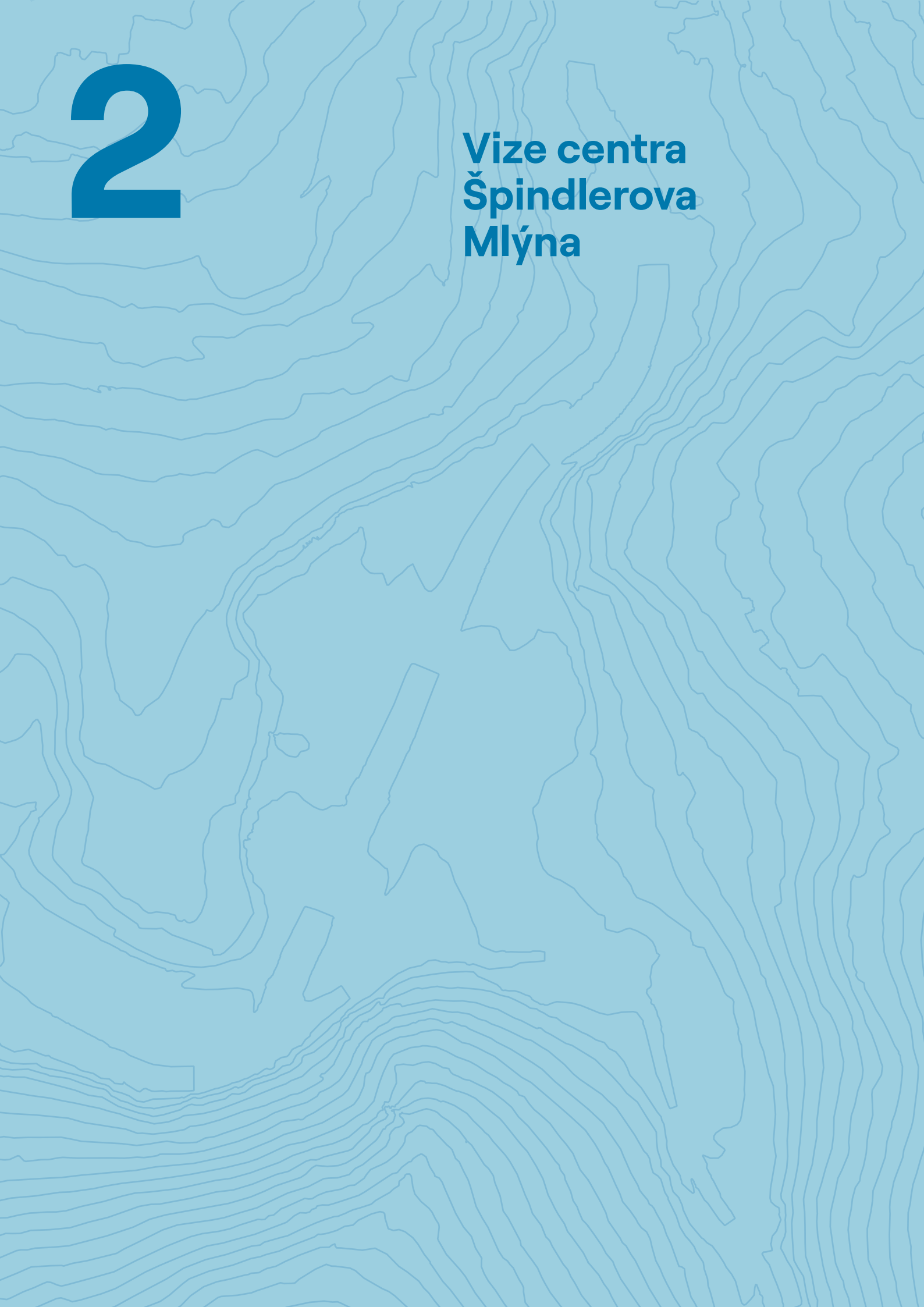
Projekt připravujeme v úzké spolupráci s městem, vlastníky, podnikatelskou komunitou i veřejností, jejichž podněty pomohly přesněji pojmenovat specifika území. Pracovní skupina nominovaná Zastupitelstvem města sjednotila zadání pro otevřenou urbanisticko architektonickou soutěž.

Usilujeme o důstojné lokální centrum bez dominance automobilové dopravy, s podzemním parkováním, živým parterem a městskou zelení podporující každodenní setkávání. Cílem je propojit občanskou vybavenost, služby, bydlení a klidná místa tak, aby vše harmonicky ladilo s horským prostředím.

Tato soutěž je příležitostí napravit dluh minulých let a vrátit srdci města funkčnost, přívětivost a prestiž. Děkuji všem za spolupráci a zapojení; věřím, že společně vytvoříme prostor, na který budeme hrdí.

David Musil.

Country Managing Director, Penta Real Estate

The background of the entire page is a light blue topographic map. It features numerous contour lines of varying thickness and spacing, representing different elevations and terrain features. The lines are more densely packed in some areas, indicating steeper slopes, and more spread out in others, indicating flatter terrain. The overall pattern is organic and flowing, typical of a natural landscape map.

2

Vize centra Špindlerova Mlýna

V rámci přípravy soutěže probíhala jednání pracovní skupiny složené ze zástupců města a zadavatele soutěže. Zároveň proběhlo setkání s veřejností nad mapou a online hodnocení území. Výstupy ze všech těchto jednání jsou shrnuty do následující vize centra Špindlerova Mlýna.

Město a investor se domluvili, že konkrétní řešení podoby nového centra města bude, při respektování této vize, hledáno v urbanisticko-architektonické soutěži. Výstupy z této soutěže pak budou podkladem pro další jednání města a investora.

1. Respekt k identitě místa



Nové centrum naváže na historický charakter a genius loci města. Zástavba bude respektovat morfologii terénu, průhledy na okolní svahy a začlenění do centra řeku Labe. Architektura bude odpovídat významu centra a harmonicky doplní stávající urbanistickou strukturu.

2. Živé a celoročně fungující centrum



Vznikne reprezentativní, živé náměstí, které bude přirozeným místem setkávání obyvatel i návštěvníků města. V parteru budov obklopujících náměstí budou služby, obchody, kultura a gastronomie, které podpoří život v centru i mimo hlavní sezóny. Náměstí bude dějištěm trhů, festivalů a dalších akcí po celý rok.

3. Bydlení a občanská vybavenost



Občanská vybavenost umístěná v parteru objektů v okolí nového náměstí zvýší atraktivitu centra pro obyvatele města i jeho návštěvníky. Zároveň zde z důvodu ekonomické udržitelnosti projektu vzniknou i nové byty. Nastaveny však budou takové modely jejich užívání, které omezí dlouhodobě prázdné byty a podpoří celoroční život v centru města.

4. Kvalitní veřejný prostor



Nové náměstí i všechna na něj navazující veřejná prostranství budou řešena v jednotném vizuálním stylu a vysoké architektonické kvalitě. Součástí centra bude dostatek zeleně

5. Dostatek zeleně



Součástí veřejných prostranství centra města bude dostatek zeleně tak, aby bylo jasné, že přestože jsme v centru města, jsme v centru Krkonoš. Respektována bude památná jedle a vedle ní stojící smrk.

6. Větší propojení s řekou Labe



Centrum města bude víc provázáno s řekou, bude možné se dostat přímo k vodě. Bude zkvalitněno propojení obou břehů řeky, tedy propojení parku a hotelové promenády na pravém břehu s novým náměstím.

7. Bezpečný pohyb pěších a cyklistů



Centrum bude otevřené pěším, prostupné a bezpečné. Většina veřejných prostranství bude sloužit primárně pro bezpečný pohyb pěších. Cyklotrasy budou na centrum napojeny tak, aby nedocházelo ke kolizím mezi automobily a cyklisty ani mezi pěšími a cyklisty.

8. Zpřehledněná automobilová doprava



V centru města bude zpřehledněná a minimalizovaná automobilová doprava. Zachována bude dopravní obslužnost stávajících hotelů, penzionů a občanské vybavenosti. Z prostoru náměstí bude odkloněna komunikace Svatopetrská.

9. Parkování řešené z velké části pod zemí



Parkování nových objektů i část návštěvnických stání budou řešeny v podzemí. Organizace parkování v podzemních garážích bude řešena tak, aby byla všechna místa maximálně využita a nezůstávala dlouhodobě prázdná. Na povrchu budou umístěna krátkodobá parkovací stání pro návštěvníky obchodů a služeb v centru.

10. Udržitelnost a technologie



Využity budou moderní technologie s minimálními dopady na životní prostředí a energeticky i ekonomicky efektivním provozem.

3

Základní informace o soutěži

3.1 Předmět soutěže

Předmětem soutěže je nalézt optimální urbanistické a architektonické řešení centra Špindlerova Mlýna. Návrh by měl skloubit představy města a hlavního soukromého investora, společnosti Penta Real Estate.

3.2 Území řešené v soutěži

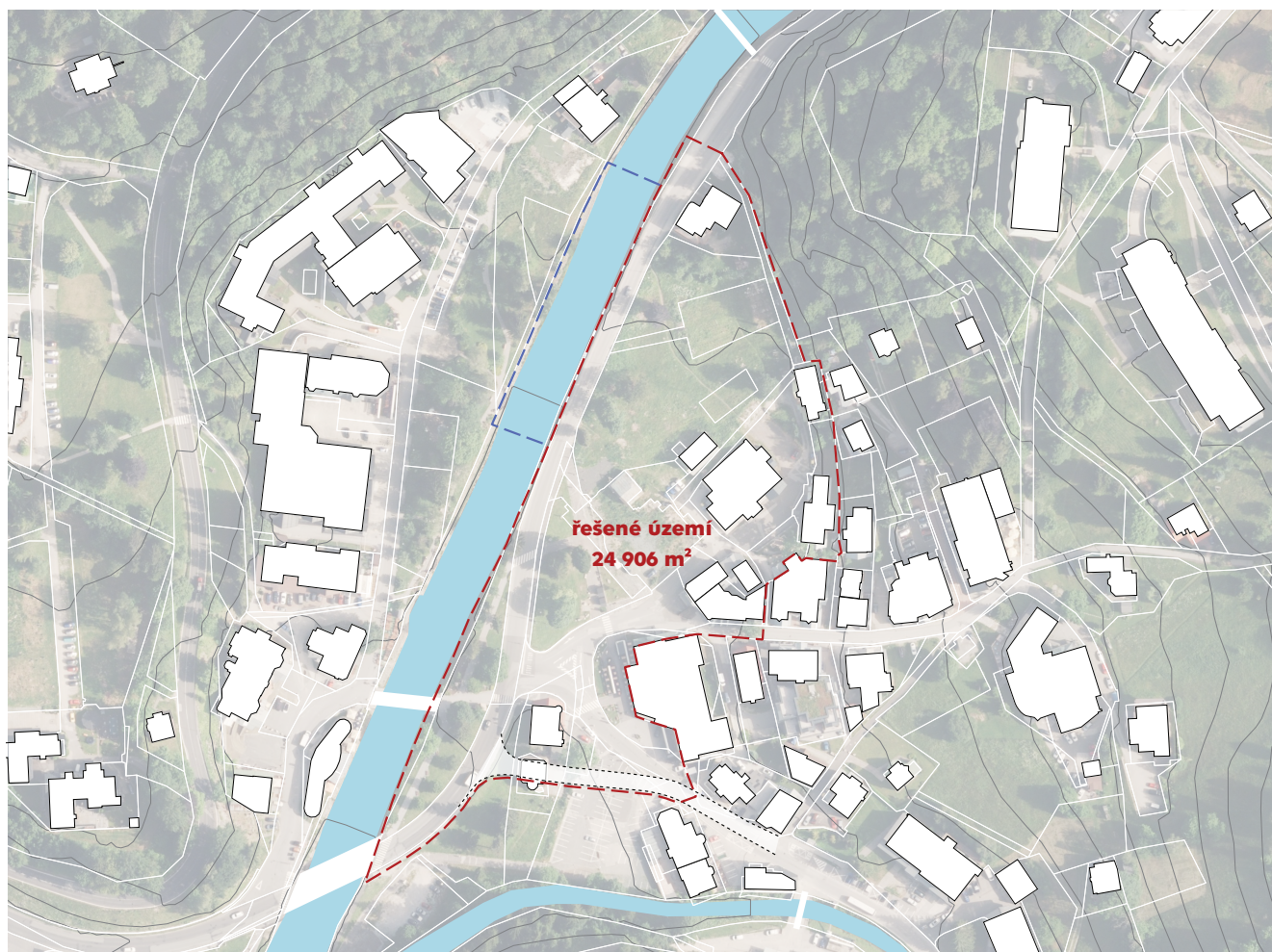
V soutěži bude řešeno centrum Špindlerova Mlýna, tedy území na levém břehu Labe, v okolí křižovatky cest na Špindlerovskou a Svatý Petr. Řešené území má rozlohu téměř 25 000 m². Ze západu je ohraničeno řekou Labe, z východu hranou svahu a fasádou hotelu Central. Na jihu je vymezeno jižní hranou koridoru, který je v územním plánu určen pro přemístění silnice na Svatý Petr.

V řešeném území se bude po soutěžících požadovat návrh urbanistické struktury, včetně návrhu veřejných prostranství, modro-zelené infrastruktury a celkového dopravního řešení. Dále se bude vyžadovat řešení

architektury všech objektů v území i architektonických detailů veřejných prostranství.

Soutěžní návrhy budou řešit i širší vztahy s cílem učinit centrum funkční součástí Špindlerova Mlýna. V rámci širších vztahů je vymezen úsek řeky Labe, ve kterém mohou soutěžící prověřit vhodnost nového propojení pravého a levého břehu Labe.

Schéma 1 Vymezení řešeného území, autor: ONplan



- řešené území
- zóna potencionálního propojení
- koridor pro přemístění komunikace na Svatý Petr dle územního plánu

0 25m 50m 75m 100m



Autor: ONplan

Datum: 06. 25

4

Východiska
pro návrh
revitalizace
centra
Špindlerova
Mlýna



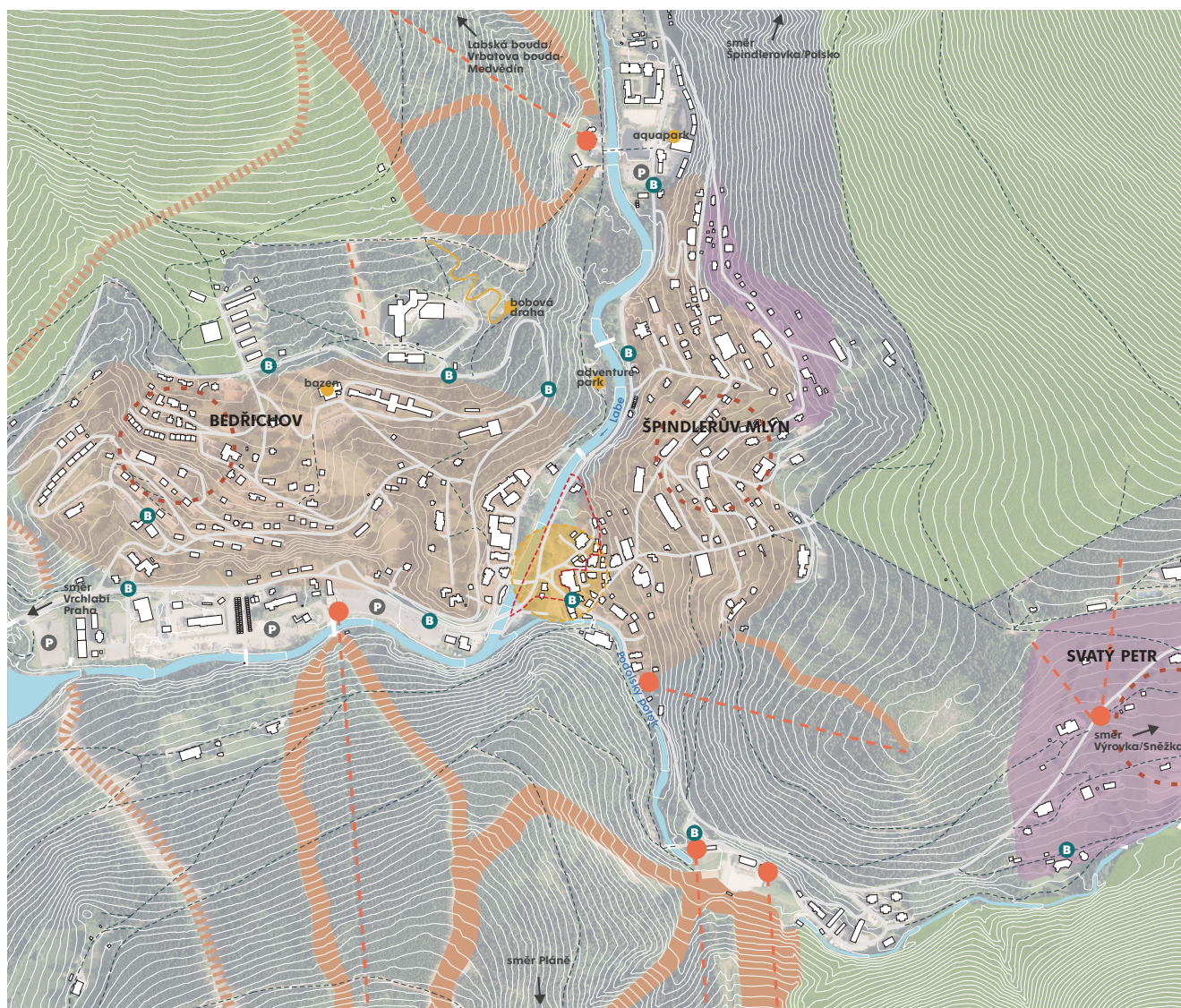
4.1 Kontext

Špindlerův Mlýn je jedním z nejvýznamnějších horských středisek Krkonoš. Město leží na řece Labi, centrum města je přirozeně umístěno při soutoku Labe s Dolským potokem. Nejvyšším bodem města je Luční hora, která je s nadmořskou výškou 1555 m n. m. druhou nejvyšší horou České republiky. Centrum města leží v nadmořské výšce cca 717 m n. m.

Město má 4 části – Špindlerův Mlýn, jehož součástí je i Svatý Petr, Bedřichov, Labskou a Přední Labskou. Žije zde přibližně 1150 obyvatel, počet uživatelů města, především v hlavní zimní sezóně, je však násobně větší.

Na Vrchlabí a přes něj dál je Špindlerův Mlýn napojen pouze komunikací II/295, která v centru města končí. Dál pokračují jen místní komunikace na Špindlerovskou, Svatý Petr a Bedřichov. V okolí centra města je vysoká koncentrace hotelů, penzionů, apartmánů i restaurací, obchodů a služeb. Přes centrum města vedou významné turistické trasy, v jeho blízkosti se nacházejí sjezdovky (Hromovka, Medvědí a řada dalších) a další turistické atraktivity.

Schéma 2 Širší vztahy, autor: ONplan



řešené území

PŘÍRODA A KRAJINA

vodní toky

vrstevnice

národní park

TURISTICKÁ VÝBAVENOST

lanovka

sjezdovka

budoucí sjezdovka

turistická vybavenost

turistické trasy

DOPRAVA

silnice

parkoviště

autobusová stanice

URBANISMUS

centrum

rostroušená zástavba horských bud

vyšší hustota zástavby - charakter horského střediska

0 120m 240m 360m 480m

Autor: ONplan

Datum: 03. 25

4.2 Historie

Špindlerův Mlýn prošel postupně od 16. století proměnou z hornické a těžařské osady přes centrum specifického budního hospodaření, oblíbené místo letní turistky a vzdušné lázně až po nejnavštěvovanější zimní středisko Krkonoš.

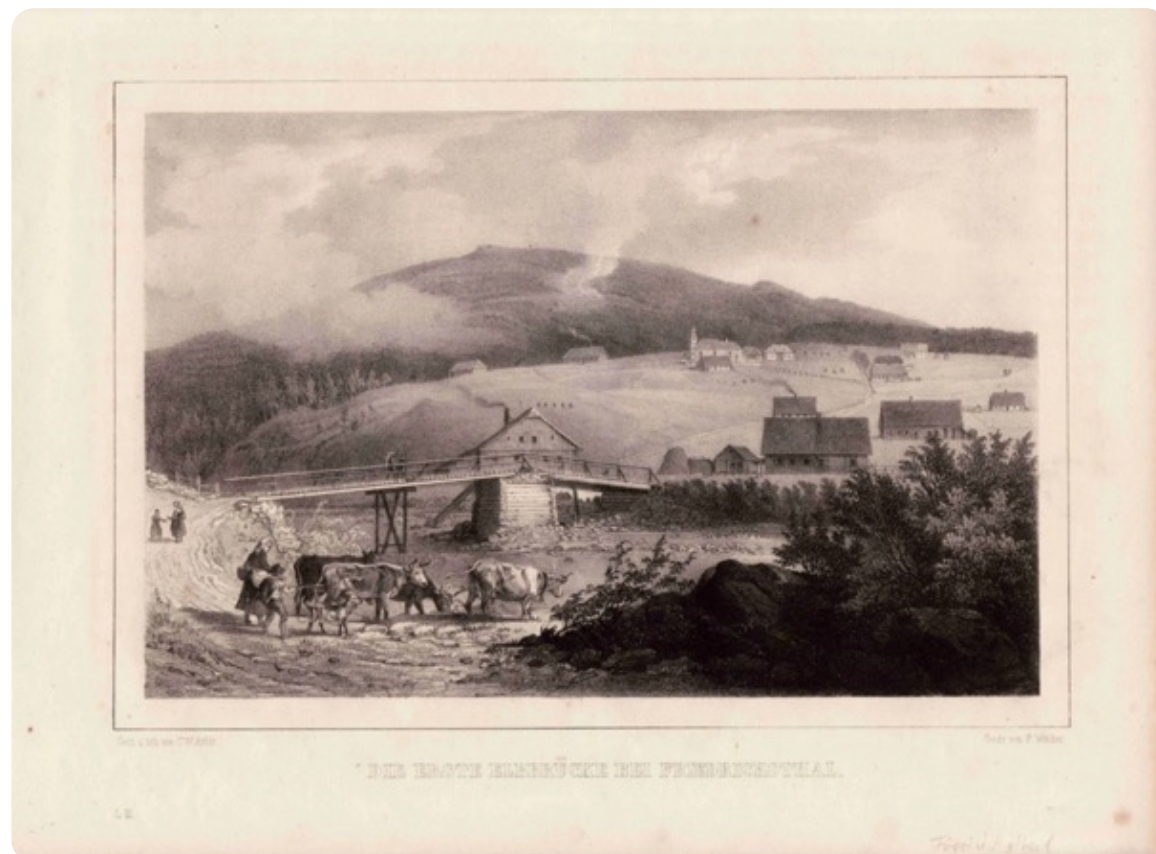
16. století příchod prvních obyvatel

Prvními obyvateli oblasti kolem Špindlerova mlýna byli v 16. století horníci, kteří zde těžili především železnou rudu a stříbro. S nimi v území hospodařili i dřevaři. Ti se začali v horách usazovat a stavět zde první stavení – boudy, chovat skot a hospodařit. Těžba rud byla v Krkonoších postupně ukončena v průběhu 18. století. Obyvatel bud Špindler přestěhoval svůj mlýn. Špindlerův mlýn dal, díky náhodné administrativní chybě, obci jméno, do té doby se jmenovala Svatý Petr.

19. století rozvoj cestovního ruchu

V 19. století se Špindlerův Mlýn postupně stával oblíbeným výchozím bodem prvních turistů. Majitelé bud poskytovali prvním turistům ubytování, a někteří z nich proto svá stavení rozšiřovali. Vznikaly i první hotely a restaurace. V roce 1894 zde působilo již 18 hotelů a restaurací a turistických ruch tak postupně nahrazoval pastevní a těžební hospodářství. V druhé polovině 19. století zde fungovaly klimatické (vzdušné) lázně.

Litografie z roku 1840 zobrazující dřevěný most přes Labe a strán s kostelem, zdroj: Špindlinfo





Centrum Špindlerova mlýna s hotelem Central
ve 20. letech minulého století, zdroj: ('Geschichte', n.d.)



Sjezd se saněmi rohačkami z Petrovy boudy na dobové pohlednici, zdroj: Špindlinfo



20. století vznik zimního střediska

Zpočátku se turistická sezóna odehrávala především v létě, postupně však nabyly na oblibě zimní sjezdy na saních a později i lyžích. První lanová dráha vznikla ve Špindlerově v roce 1947 a vedla na Pláně. V 50. a 60. letech postupně vznikají další sjezdovky a lanovky ve Svatém Petru, na Hromovce i na Medvědině. Ze Špindlerova Mlýna se tak pomalu stalo jedno z největších středisek sjezdového lyžování v České republice.

20–21. století ubývání počtu obyvatel a nárůst počtu turistů

Od konce 19. až do poloviny 20. století se počet obyvatel Špindlerova Mlýna pohyboval mezi 2,5 až 3 tis. obyvateli. Dnes zde žije jen třetina původního počtu trvale hlášených obyvatel. V zimní sezóně však počet uživatelů města násobně vzrůstá. Ve 2. polovině 20. století zde byla postavena řada hotelů a penzionů, v posledních desetiletích vznikají především nové apartmány.

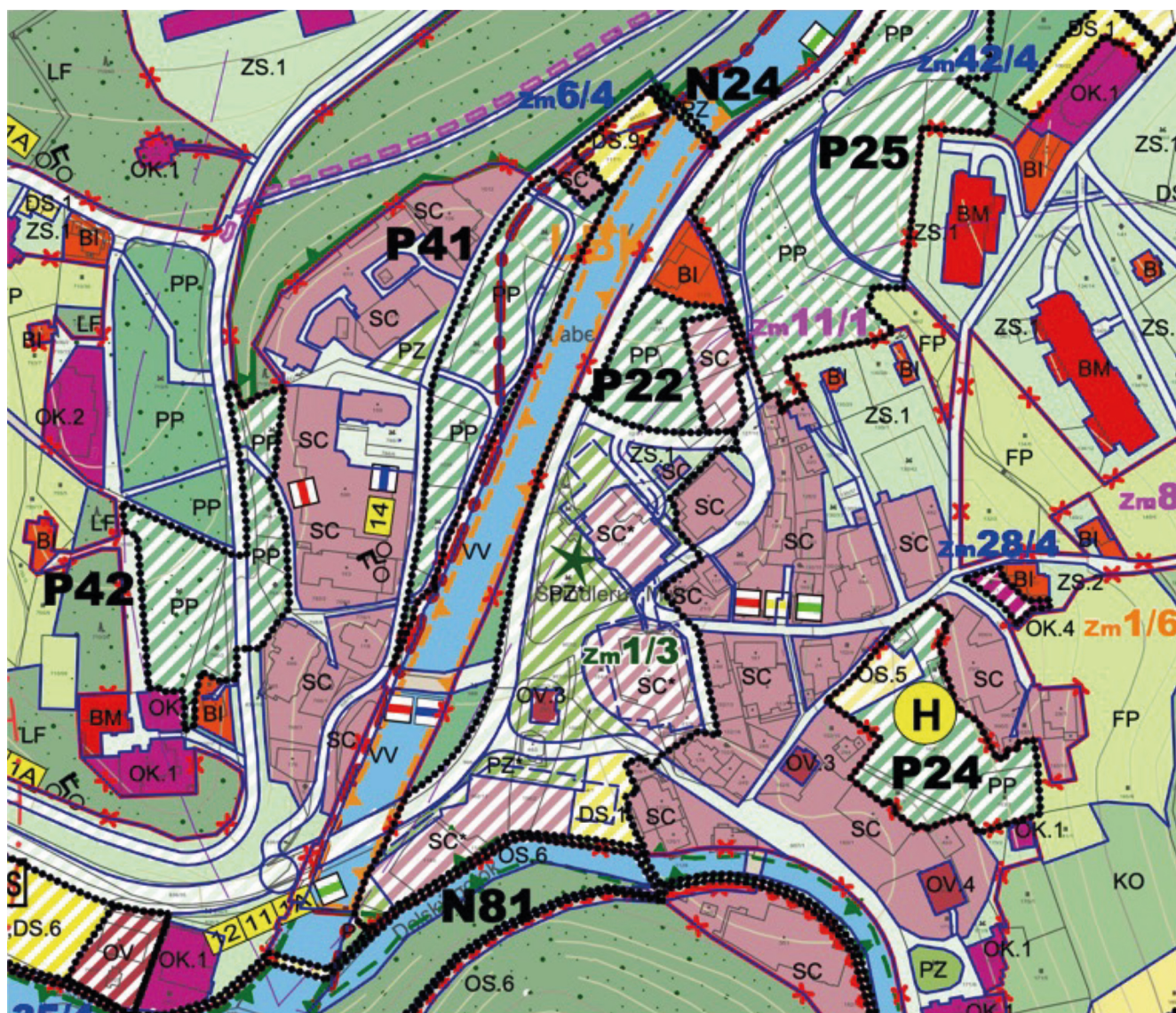
Původní jednosačková lanová dráha na Pláně, zdroj: Špindlinfo



4.3 Plánovací historie

V platném územním plánu není území, které bude řešeno v soutěži, vymezeno koncepčně jako nové centrum Špindlerova Mlýna. Zastavitelné plochy funkce „bydlení smíšené v centrální zóně“ jsou zde vymezeny v podstatě v plochách historických, dnes již neexistujících staveb. Toto uspořádání území nelze označit za ideální pro formování nového centra, které by mělo být ideálně vymezeno stavbami s aktivním parterem.

Výstupy ze soutěže budou podkladem pro jednání s městem o možné změně územního plánu. Územní plán tak není závazným podkladem soutěže.



SC	SC	Bydlení smíšené v centrální zóně
	SC	Bydlení smíšené v centrální zóně v lokalitě ZM1/3
BI	BI	Bydlení individuální – rodinné domy (kapacita ubytování do 8 lůžek) BI. 1 – Rodinné domy (ubytování do 8 lůžek) s doplňovými stavbami
	PZ	Veřejná prostranství s dominantní funkcí pěší dopravy a veřejné zeleně v lokalitě ZM1/3
PP	PP	Veřejná prostranství – parky

4.4 Analytická východiska

Cílem této kapitoly je popsat hlavní hodnoty a problémy centra Špindlerova Mlýna. Představená analýza byla výchozím podkladem pro formulaci jednotlivých témat soutěže a úkolů k řešení. Podrobné informace o území budou zpracovány v publikaci „Informace o území“, která bude předána vybraným účastníkům soutěže spolu s výzvou k účasti v soutěži.

Hlavní hodnoty centra města

Město uprostřed přírody

Špindlerův Mlýn leží v centru Krkonošského národního parku. Centrum města je přirozeně umístěno v údolí řeky Labe, na soutoku s Dolským potokem, na rovinaté ploše vymezené svahy členité krkonošské krajiny. Část svahů vymezujících centrum města je porostlá lesy, na mírnějších svazích obklopujících centrum z východu přechází zástavba do horských luk. Centrum města je tak v přímém kontaktu s okolní horskou krajinou, které výrazně spoluvytváří jeho charakter.

V centru města se nachází hodnotné jehličnaté stromy. Nejvýznamnějším je Špindlerovská jedle, která je památným stromem. Tyto stromy jsou i významným orientačním bodem v centru města a lze je chápat i jako odkaz na městský znak.

Dochovaný základ charakteristické urbanistické struktury

Špindlerův Mlýn si, přes řadu změn, zachovává základní rysy původní urbanistické struktury, která je předurčena výraznou morfologií území. Dochovala se řada historických cest, umístění centra i poněkud chaotická struktura zástavby, která se směrem z centra do krajiny výrazně rozvolňuje.

Z centra města je řada průhledů na blízké i vzdálenější krkonošské svahy. Tyto pohledy výrazně formují charakter centra města. Z okolních svahů zůstala zachována část pohledů na centrum města.

Hodnotná veřejná prostranství v centru města

Park na pravém břehu Labe má městský, až lázeňský charakter a lze jej považovat za určitý odkaz na minulost Špindlerova Mlýna jako vzdušných lázní. Park je přímo spojen s Harrachovou cestou, nejstarší turistickou trasou Krkonoš, která v centru přechází v hotelovou promenádu.

Na levém břehu Labe, při vyústění Bílého mostu, je menší parčík s lavičkami, který, ač vymezen komunikací, má oproti hotelové promenádě klidnější charakter. Tento parčík je pozůstatek původních úprav centra města.

Ulice s neoficiálním názvem „okružní“ historicky spojuje centrum města s kostelem sv. Petra a školou. Část této ulice navazující na centrum je lemována hotely, penziony s aktivním parterem a lze ji označit za významné veřejné prostranství města.

Dochované historické cesty a mosty a lávky přes Labe

Dochované historické cesty z centra města do okolních svahů si, i přes intenzivní novou zástavbu, zachovávají původní charakter „horských cest“ napojujících jednotlivé boudy na svazích. Řada cest je využívána i pro dopravní obsluhu objektů v okolí centra, nicméně dopravní systém je nastaven tak, že cesty jsou sdíleným prostorem využívaným i pěšími.

Přímo v centru města jsou čtyři mosty a lávky, které zajišťují spojení přes Labe. Most na Vrchlabské silnici je pro automobilovou i pěší dopravu. Bílý most, lávka jižně od mostu na Vrchlabské silnici a nová dřevěná lávka na sever od řešeného území slouží pouze pro pěší a propojují řešené území s autobusovým nádražím a sběrným parkovištěm, hotelovou promenádou a Harrachovou cestou.

Koncentrace občanské a turistické vybavenosti v centru města

Špindlerův Mlýn patří k nejvýznamnějším horským střediskům Krkonoš s vysokou návštěvností a řadou turistických atrakcí přímo ve městě i v okolí. V okolí centra města se koncentruje občanská vybavenost, kterou využívají místní obyvatelé – městský úřad, knihovna, ordinace praktického lékaře, pošta. Ve svahu nad centrem je umístěn kostel sv. Petra se hřbitovem, základní a mateřská škola, které jsou s centrem města propojeny cestami. Přímo v centru města je obchod s potravinami JIP, další menší obchody a lékárna.

V okolí centra je i vysoká koncentrace vybavenosti, která primárně slouží návštěvníkům města. Jde o ubytovací zařízení charakteru hotelu či penzionu. Ty v přímém okolí centra dominují nad ubytováním apartmánového charakteru, které je ve větší míře umístěno v širším okolí centra. Nacházejí se zde i restaurace, wellness či obchody se sportovními potřebami, oblečením a půjčovny a servis sportovního vybavení. Hlavní lyžařské areály leží od centra ve vzdálenosti cca 500 m.

Kulturní památky a doklady různých typů krkonošské architektury

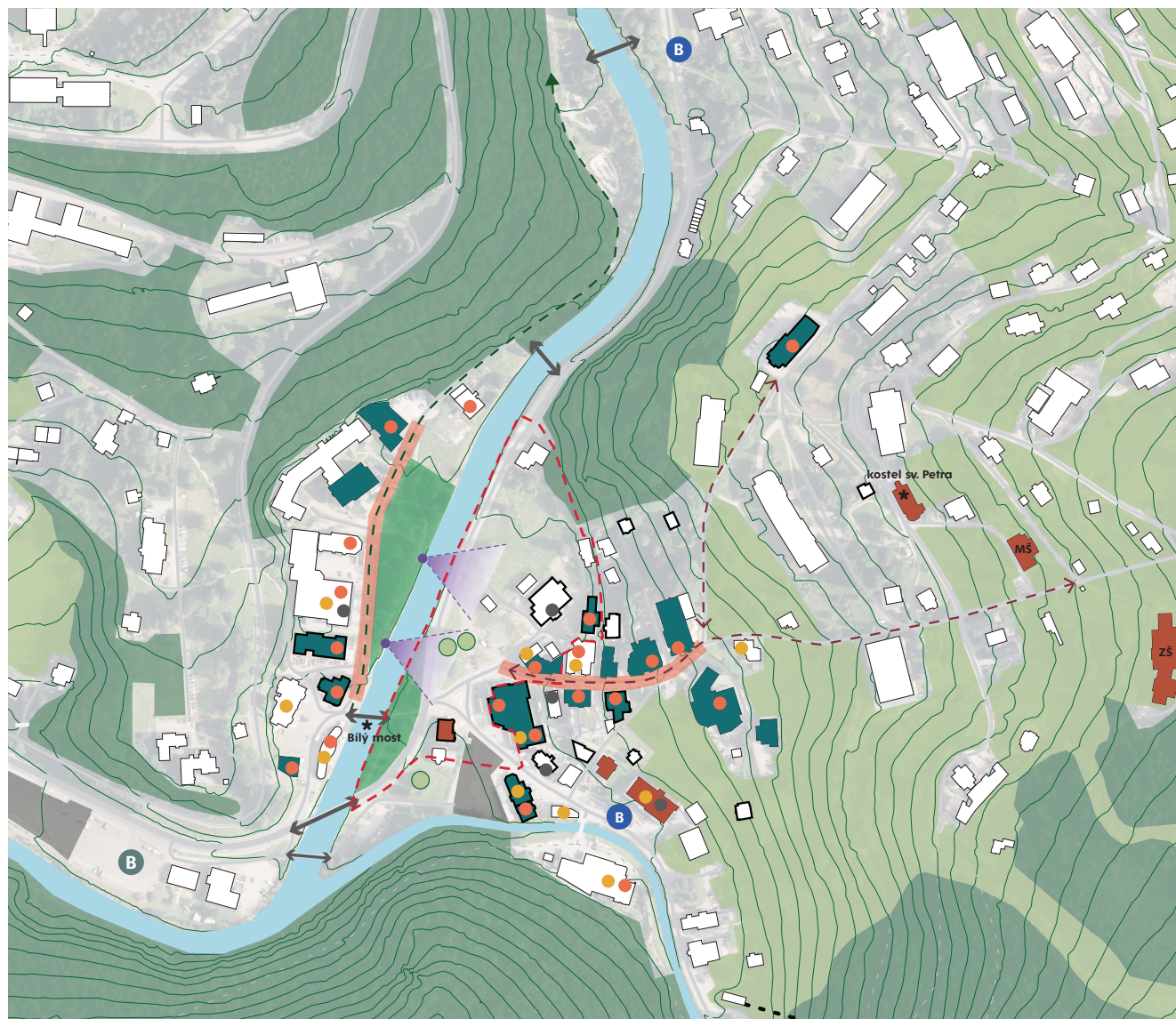
Přímo v centru města je památkově chráněný Bílý most, který byl postaven v roce 1911, po regulaci koryta Labe. Jde o železobetonovou obloukovou konstrukci. Most je stal symbolem města. Na levém předpolí mostu stojí socha sv. Jana Nepomuckého.

Na svazích nad centrem a v jeho blízkosti se nacházejí objekty, které nesou prvky typické krkonošské architektury – krkonošské chalupy i hotely.

Záchytné parkoviště a hromadná doprava

Jižně od centra města, v docházkové vzdálenosti, je umístěno záchytné parkoviště u nástupu na sjezdovku Hromovka. Toto parkoviště zachytí velkou část dopravy v hlavní turistické sezóně ještě před vjezdem do centra. V blízkosti záchytného parkoviště je umístěno autobusové nádraží. Dálkové autobusy tak nezajíždějí do centra města. Spojení mezi záchytným parkovištěm, centrem a skiareály je zajištěno skibusy.

Schéma 3 Hodnoty v území, autor: ONplan



řešené území

PŘÍRODA A KRAJINA

- vodní toky
- vrstevnice
- lesy
- horské louky
- hodnotné stromy

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- městský park
- Harrachova cesta
- hlavní veřejná prostranství
- vizuální propojení

FUNKCE

- občanská vybavenost
- obchody pro rezidenty
- obchody pro turisty
- hotel, pension
- gastro

ARCHITEKTURA

- objekty s prvky typické krkonošské architektury
- ★ památkově chráněné objekty

URBANISMUS

- ↔ mosty, lávky přes Labe
- dochované historické cesty
- parkoviště
- B autobusové nádraží
- B SKI, cyklo a turistické autobusy

0 120m 240m 360m 480m



Autor: ONplan

Datum: 08. 25

Hlavní problémy centra města

Původní centrum pozbylo funkci i formu

Město nemá centrální veřejný prostor typu náměstí. Vzhled centra neodpovídá významu místa a výrazně poškozuje celkový obraz města.

V uplynulých desetiletích zde došlo k demolici několika objektů, část budov je ve špatném, některé v havarijním stavu. Urbanistická struktura centra města je nesourodá a nová zástavba není řešena koncepčně.

Centrum dnes slouží z podstatné části především automobilové dopravě a nenabízí prostor pro setkávání či pro pořádání městských společenských a kulturních akcí.

Doprava v centru je nepřehledná

Centrum města je dnes v podstatě jen velkou, nepřehlednou křižovatkou. Identifikovat zde lze řadu dopravních závad a míst nebezpečných pro pohyb chodců. Situace je horší v zimním období díky sněhu odklizenému z hlavního dopravního prostoru.

V centru se parkuje „kde se dá“. Parkující automobily komplikují dopravní situaci, obzvláště v hlavní zimní sezóně.

Nekvalitní povrchy a vybavení veřejných prostranství

V centru i okolí nejsou sjednoceny povrchy komunikací a cest. Řada z nich je ve špatném technickém stavu. Umístěn je zde velmi různorodý mobiliář, který je z části ve špatném technickém stavu a nelogicky rozmístěný.

Prodejní stánky či zastřešené předzahrádky nemají sjednocený charakter a výrazně negativně zatěžují obraz centra. Některé z těchto staveb jsou umístěny tak, že tvoří bariéru v území. Centrum a navazující veřejné prostory jsou výrazně zatíženy neregulovanou reklamou, označeními provozoven, billboardy.

Rozpadající se původní parkové úpravy a nepřístupnost řeky

Původní uspořádání centra města doplněné parkovými úpravami až lázeňského charakteru se díky dopravním stavbám rozpadlo. Pozůstatky původních zelených ploch jsou dnes nespojitě, rozdělené komunikací, křižovatkou, částečně nefunkční a ve špatném stavu.

Na původní centrum města navazuje na severu plocha až ruderalního charakteru. Její součástí je prostor po demolici Špindlerovské a 2 rozpadající se stavby. Obdobný charakter má i prostor v okolí Labužníka na druhé straně Labe.

Labe a Dolský potok jsou nepřístupné. Jejich zpevněné břehy neumožňují přístup a přímý kontakt s řekou.

Schéma 4 Problémy v území, autor: ONplan



řešené území

PŘÍRODA A KRAJINA

vodní toky

vrstevnice

lesy

horské louky

nepřístupnost řeky a potoka

nefunkční původní parkové úpr

ruďalní plochy

VĚŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

vizuální smog

URBANISMUS

nefunkční centrum

občanská vybavenost mimo cer

ARCHITEKTURA

chátrající stavby

DOPRAVA

nepřehledná doprava v centru

nebezpečný pohyb pěších podél komunikací

nepřehledný prostor s zastávkami autobusu

nekonfortní propojení centra s centrálním parkovištěm u Hromovky pro pěší

0 120m 240m 360m 480m



Autor: ONplan

Datum: 08. 25

4.5 Výstupy ze zapojení veřejnosti do mapování území

Veřejnost byla do přípravy zadání soutěže zapojena prostřednictvím setkání nad mapou, které proběhlo 26. 5. 2025 ve Vojenské zotavovně v Bedřichově. Zúčastnilo se ho cca 150 obyvatel Špindlerova Mlýna. Zároveň bylo možné v průběhu května a části června komentovat současný stav centra města, jeho hodnoty, problémy, ale i potřeby, které by měly být v centru řešeny, prostřednictvím online dotazníku s mapou.

Výstupy byly pečlivě vyhodnoceny a shrnuty v samostatném dokumentu „Zpráva ze zapojení veřejnosti“, který jako jeden z podkladů soutěže dále doplňuje toto rámcové zadání.

V průběhu října 2025 je s hlavními aktéry a veřejností konzultována vize centra města (viz kapitola 2). Výstupy z konzultace budou předány vybraným soutěžícím na 1. soutěžním workshopu.



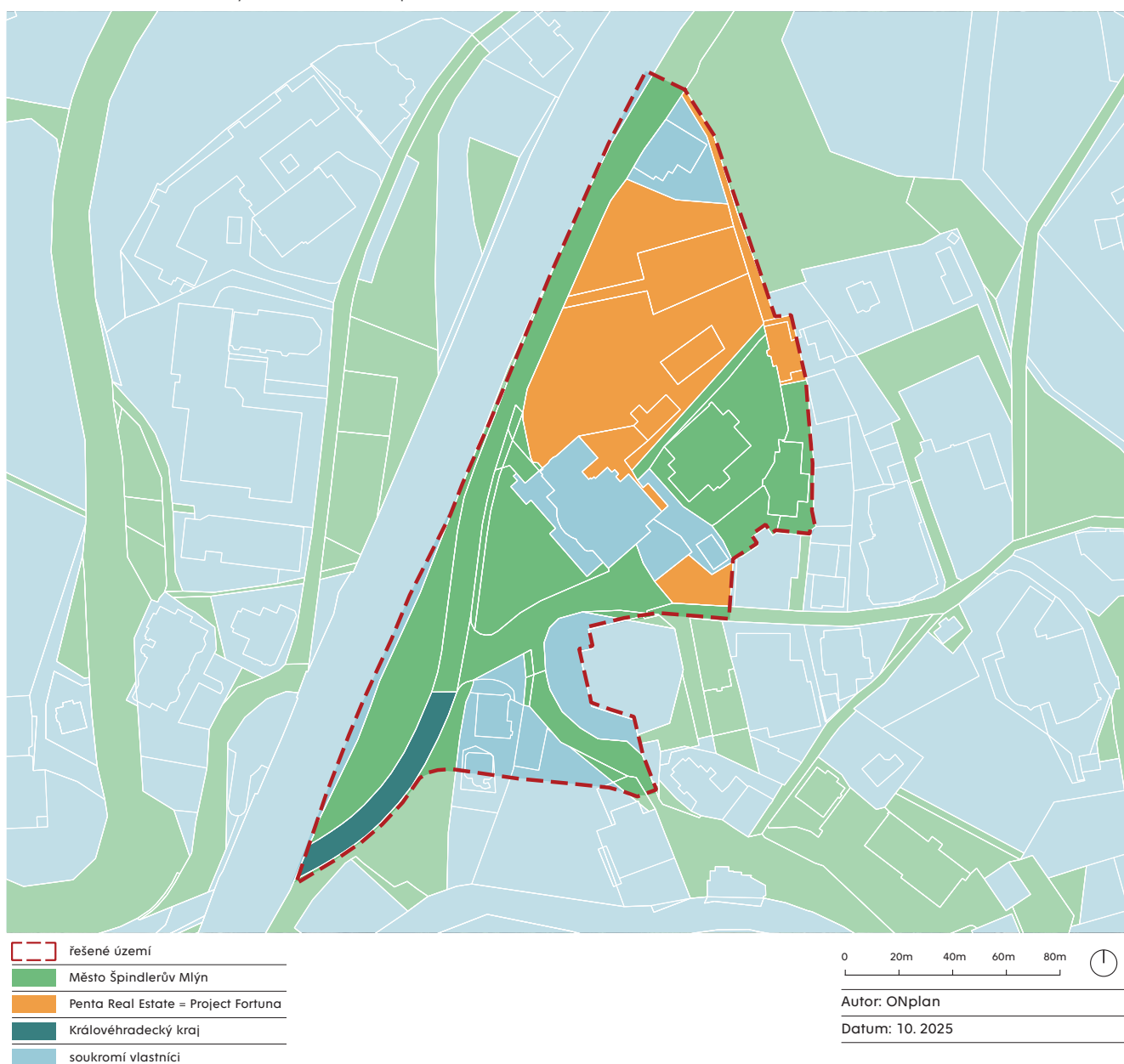
První setkání nad mapou, zdroj: ONplan

4.6 Vlastnické vztahy

Město Špindlerův Mlýn je vlastníkem objektů Eden a Erika a podstatné části veřejných prostranství (především komunikace Špindlerovská, parčík kolem Špindlerovské jedle, příjezd a okolí objektů Eden a Erika) v řešeném území.

Zadavatel soutěže je významným vlastníkem pozemků v řešeném území. S ostatními soukromými vlastníky je zadavatel v jednání o možnosti budoucího využití pozemků, případně objektů v jejich vlastnictví kvůli prověření v této soutěži.

Schéma 5 Vlastnické vztahy v území, autor: ONplan



4.7 Limity

V této kapitole jsou popsány hlavní limity, které se uplatňují v centru města a jeho okolí. Podrobnější informace budou popsány v publikaci „Informace o území“, která bude předána vybraným účastníkům soutěže spolu s výzvou k účasti v soutěži.

Ochrana kulturního dědictví

Na hranici řešeného území se nachází památkově chráněný Bílý most. Jiné nemovité kulturní památky se v blízkosti centra města nenacházejí.

Ochrana přírody a krajiny – velkoplošná ochrana

Řešené území spadá do vnitřního ochranného pásma Krkonošského národního parku. Celé území Krkonošského národního parku, včetně jeho ochranných pásem, spadá do evropsky významné lokality Krkonoše a Ptačí oblasti Krkonoše. V centrech větších krkonošských obcí jsou vymezeny „oblasti se sníženým přírodním a krajinářským potenciálem“, ve kterých může k rozvoji obcí docházet s minimálními střety se zájmy Správy KRNAP. Centrum Špindlerova Mlýna spadá rovněž do této oblasti.

Od roku 1992 jsou Krkonoše, společně s polskou částí hor, zařazeny mezi biosférické rezervace programu Člověk a biosféra organizace UNESCO. Řešené území spadá do přechodové oblasti, která dává prostor různým lidským činnostem s důrazem na udržitelný rozvoj území.

Územní systém ekologické stability

Do řešeného území nezasahuje žádný z prvků ÚSES. Podél západní hranice řešeného území prochází lokální biokoridor vymezený v korytě řeky Labe, který se na severu od řešeného území napojuje na lokální biocentrum převážně lesního charakteru.

Památný strom

V řešeném území se nachází chráněný památný strom známý jako Špindlerovská jedle. Strom je vysoký 20 metrů a obvod jeho kmete je 254 cm. Ochranné pásmo památného stromu je kruh o průměru 8,28 metrů.

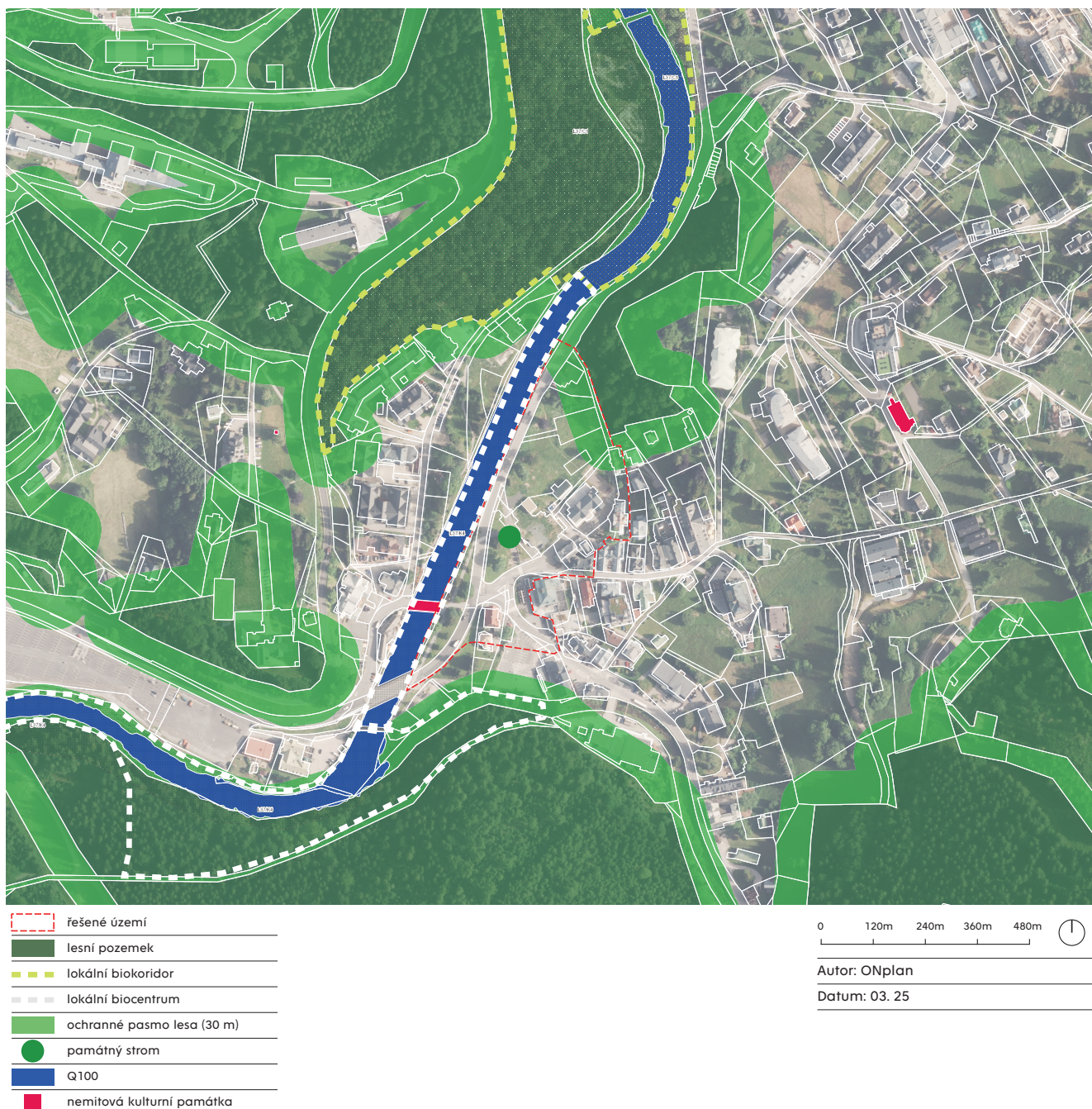
Ochranné pásmo lesů

V okolí řešeného území se nachází několik lesních pozemků, jejichž ochranné pásmo je stanoveno na 30 metrů. Výstavba v tomto území vyžaduje souhlas příslušného orgánu státní správy.

Záplavové území

Řešené území na západě sousedí s korytem řeky Labe. Jižně od řešeného území se do Labe vlévá Dolský potok. Záplavové území Q100 je vymezeno převážně v regulovaném korytě řeky Labe a není limitem pro rozvoj řešeného území.

Schéma 6 Limity v území, autor: ONplan



4.8 Záměry

V této kapitole jsou shrnuty klíčové záměry v území, které je nutné v návrhu centra Špindlerova Mlýna zohlednit.

Záměr města

Záměrem města je vybudovat reprezentativní centrum města s živým a příjemným náměstím, kde se budou moci setkávat místní obyvatelé i návštěvníci. Město chce zároveň v centru města omezit automobilovou dopravu a učinit ho bezpečnějším pro pěší.

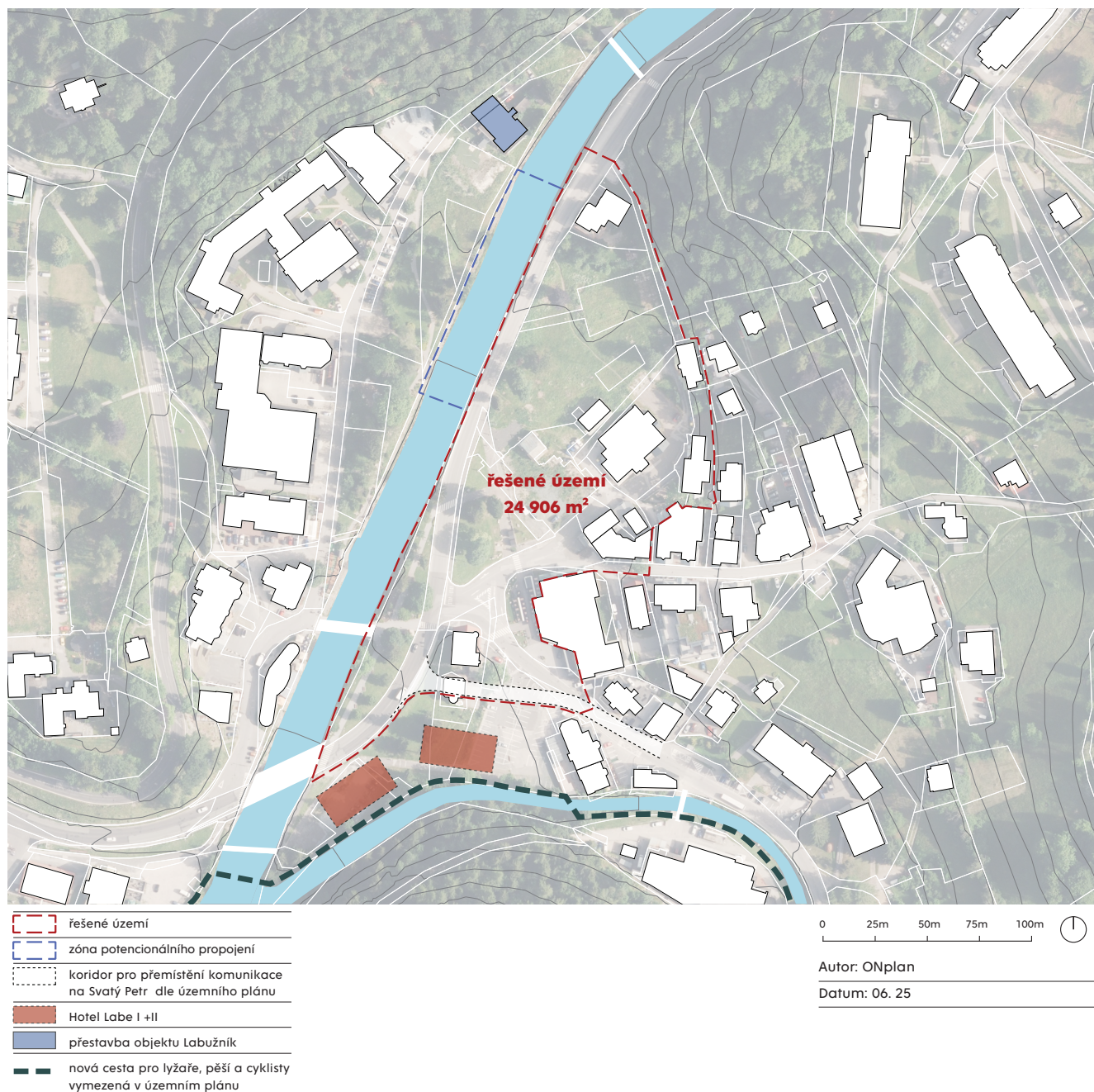
Záměr společnosti Penta Real Estate

Společnost Penta Real Estate má zájem v řešeném území vybudovat rezidenční objekty s obchodními prostory a službami v jejich parteru a parkováním řešeným v podzemí objektů. Součástí záměru je i vybudování kvalitních veřejných prostranství s centrálním prostorem, jehož ambicí je být hlavním živým městským náměstím.

Další klíčové záměry v území jsou popsány v následující tabulce. Podrobnosti k relevantním záměrům budou popsány v publikaci „Informace o území“, která bude předána účastníkům soutěže spolu s výzvou k účasti v soutěži.

Název záměru	Nositel záměru	Stav záměru
Přeložka komunikace na Svatý Petr	Město Špindlerův Mlýn	koridor vymezený v územním plánu
Nová cesta pro lyžaře, pěší a cyklisty vymezená v územním plánu	město Špindlerův mlýn	koridor vymezený v územním plánu
Hotel Labe I a Labe II	Projekt Centrální a.s.	dokumentace pro povolení záměru??
Přestavba objektu Labužník	Soukromý investor	studie

Schéma 7 Záměry v území, autor: ONplan



5

Témata a úkoly k řešení

5.1 Struktura a charakter zástavby



Vize

Řešené území bude urbanisticky dotvořeno do podoby reprezentativního centra města s živým náměstím. Objekty vymezující náměstí budou v parteru obsahovat funkce a umožní aktivity, které zajistí, že obyvatelé města i jeho návštěvníci budou mít důvod sem chodit a pobýt zde, náměstí tak bude funkční a živé v průběhu celého dne a celého roku.

Pro úspěch projektu je důležité vycházet z *genia loci* místa a historie města. Nová zástavba naváže na částečně dochovanou urbanistickou strukturu města, která je předurčena výraznou morfologií území, začlenění řeku Labe do centra a nezamezí průhledům na okolní svahy. Zástavba svou hustotou a výškou naváže na zástavbu v okolí, avšak s vědomím, že se jde o centrum města.

Úkoly k řešení

- Pracujte s maximální celkovou zastavitelnou plochou 30–40 % z plochy řešeného území. Využitelnost zastavěné plochy by měla vycházet z podmínek pro plochu SC* – bydlení smíšené v centrální zóně, jak jsou stanoveny v územním plánu města.
- V řešeném území proveďte zástavbu o celkové hrubé podlažní ploše v rozmezí 16 000 – 20 000 m². (Celková hrubá podlažní plocha je součtem ploch vymezených vnějším obrysem všech jednotlivých nadzemních podlaží nových i v návrhu ponechaných objektů, kromě částečně otevřených částí, např. balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.)
- Výškou nové zástavby ve svých reflektujte výšku okolní zástavby, zohledněte morfologii terénu. V návrhu respektujte stávající objekty pro bydlení a ubytování ve svahu nad centrem, terén i navazující krajinu. Pracujte s podlažností 3 NP + podkroví, u některých objektů 4 NP + podkroví. V návrhu je však přípustné pracovat s lokálními dominantami, které zdůrazní význam centra města.
- Práce se stávajícími objekty v řešeném území (kromě pošty) je ponechána na uvážení soutěžících. Berte však v potaz celkovou ekonomiku projektu, celkový urbanistický koncept, včetně řešení podzemních parkovacích ploch, a to, že tyto objekty nejsou v ideálním stavebně-technickém stavu a kvalitou nereprezentují centrum města.
- S objekty hotelu Central a pošty počítejte ve stávajícím objemu, řešte pouze jejich zasazení do urbanismu nového centra a veřejných prostranství.
- Ve svém návrhu respektujte záměr výstavby hotelů Labe I a II.
- Zástavbu koncipujte tak, aby nevytvořila pohledovou bariéru v území. Pracujte spíše s více samostatnými objekty (se společným podzemím či parterem) a s pohledy na okolní svahy, respektujte především pohled od Bílého mostu přes ulici Okružní a pohledové propojení centra s řekou Labe.
- Navrhněte urbanisticky a architektonicky souladný celek, který nebude působit příliš hmotně.
- Vstupy do prostorů pro obchody, služby a občanskou vybavenost v parteru objektů navrhněte v maximálně možné míře do náměstí.
- Umístění návštěvnického centra, resp. vstup do něj směřujte do nejfrekventovanější a pohledově nejexponovanější části náměstí. V architektonickém řešení objektu návštěvnického centra reflektujte jeho význam.
- Pracujte s *geniem loci* místa, inspirujte se historií místa, charakterem města, Krkonošemi.
- V architektonickém řešení zvažte využití lokálních materiálů a inspiraci tradiční krkonošskou architekturou.
- V návrhu aktivního parteru, resp. předzahrádek komerčních prostorů zohledněte klimatické podmínky. Řešení by mělo umožnit užívání aktivního parteru, ideálně i předzahrádek i v zimní sezóně nebo za deště.

5.2 Využití území



Vize

V rámci centra vzniknou byty, které zajistí ekonomickou smysluplnost projektu. Pro významnou část těchto bytů však budou nastaveny modely, které zajistí, že tyto byty budou využívány ke krátkodobým pronájmům v průběhu celého roku a nebudou tak zůstat po většinu roku prázdné.

Zároveň budou objekty vymezující náměstí obsahovat funkce, které zajistí, že obyvatelé města budou mít důvod sem chodit, potkávat se zde. Náměstí tak bude funkční a živé i mimo hlavní turistickou sezónu. Občanská vybavenost zvýší atraktivitu města i pro mladší obyvatele a bude jedním z důvodů proč se stát trvalým obyvatelem města.

Úkoly k řešení

- Navrhněte polyfunkční objekty pro bydlení, ubytování, komerční a nekomerční občanskou vybavenost
- V parteru všech objektů navrhněte nebytové prostory. Kromě vstupů do obytné části objektů a technických a provozních prostorů řešte zbývající části parteru objektů jako komerční prostory (obchody, služby, restaurace) a nekomerční občanskou vybavenost (např. návštěvnické centrum).
- V parteru některého z objektů navrhněte prostor pro prodejnu smíšeného zboží charakteru stávajícího obchodu v objektu Eden, tedy obchodu o velikosti minimálně 400 m².
- V rámci parteru některého z objektů, navrhněte prostor pro městské návštěvnické centrum. Umístěte ho tak, aby přispělo k aktivaci náměstí a bylo i zázemím pro konání společenských a kulturních akcí na tomto náměstí či v přilehlých veřejných prostorech. Součástí návštěvnického centra budou i menší komunitní a společenské prostory, které budou sloužit místním obyvatelům i návštěvníkům města.
- V parteru objektů navrhněte prostory pro kavárny, restaurace, maloobchody. Předzahrádky těchto prostor směřujte primárně do náměstí tak, aby významně přispěly k aktivaci tohoto prostoru.
- V parteru objektů umístěte prostory pro služby typu wellness, ordinace lékařů, které budou přístupné i místním obyvatelům.
- V ostatních podlažích objektů navrhněte prostory pro bydlení. Navrhněte je tak, aby umožňovaly flexibilní využití a různá provozní schémata. Část bytů bude určena k prodeji koncovým zákazníkům. Část jednotek bude aparthotelového typu, které budou provozovány se závazkem pravidelných, krátkodobých pronájmů. Město má představu, že prostory pro veřejné krátkodobé ubytování budou tvořit většinu tak, aby objekty v centru nebyly část roku prázdné a centrum nebylo „mrtvé“.

5.3 Veřejná prostranství a modro-zelená infrastruktura



Vize

V centru města bude vybudováno živé a funkční náměstí, které bude místem setkávání, místem, kde se budou konat společenské a kulturní akce, například městem pořádané jarmarky, velikonoční festivaly, trhy atd.

Veřejná prostranství centra budou řešena koncepčně, v jednotném vizuálním stylu a ve vysoké architektonické kvalitě. Veřejná prostranství, zejména pak náměstí zlepší celkový obraz města, občané na něj budou pyšní a budou sem rádi chodit. Nedílnou součástí centra by mělo být umění, které bude tematizovat historii města, hory.

Součástí veřejných prostranství bude dostatek zeleně, aby bylo jasné, že přestože jsme v centru města, jsme v centru Krkonoš. Respektována bude památná jedle a vedle ní stojící smrk. Centrum města bude provázáno s řekou, bude možné se dostat přímo k vodě. Bude zkvalitněno propojení obou břehů řeky, tedy propojení parku a hotelové promenády na pravém břehu s novým náměstím.

Úkoly k řešení

- Návrh veřejných prostranství postavte na požadavku, aby 60–70 % plochy řešeného území zůstalo nezastavěné.
- Navrhňte plně funkční systém veřejných prostranství, jehož centrem bude náměstí o rozloze cca 4 000 až 5 000 m².
- Náměstí navrhňte tak, aby bylo živým a atraktivním místem setkávání místních i návštěvníků, lidí různých věkových kategorií. Prostor náměstí musí být uspořádán a vybaven tak, aby umožňoval občasně pořádání různých kulturních a společenských akcí, například městem pořádaných jarmarků, velikonoční festivalů, trhů atd.
- Jako nedílnou součást veřejných prostranství navrhňte dostatek zeleně, aby bylo jasné, že přestože jsme v centru města, jsme v centru Krkonoš. Pracujte s požadavkem, aby zelené plochy tvořily minimálně 20 % nezastavěných ploch.
- V návrhu se zabývejte maximálním propojením centra města s řekou Labe. Navrhňte opatření, která umožní přímý kontakt s řekou.
- V celkovém řešení centra města respektujte památnou jedli a vedle ní stojící smrk. (Vzhledem k tomu, že jedle není pravděpodobně dlouhodobě perspektivní, může její dominantní postavení v budoucnu převzít právě smrk).
- Navrhňte komplexní systém hospodaření s dešťovou vodou v objektech i na veřejných prostranstvích s důrazem na minimalizaci povrchového odtoku. Navrhňte propojení systému hospodaření s dešťovou vodou s vegetačními prvky do systému modro-zelené infrastruktury.
- V návrhu veřejných prostranství zohledněte klimatické podmínky. Navrhňte řešení, které umožní zimní údržbu, tedy vytvoří podmínky pro odklízení sněhu z komunikací a veřejných prostranství, aniž by byla znemožněna průchodnost území.
- V návrhu pracujte s uměním, které bude tematizovat historii města, hory, případně další témata spojená se Špindlerovým mlýnem.

5.4 Doprava a mobilita



Vize

Z centra by bude v maximální možné míře vymístěna automobilová doprava, musí však být zachována dopravní obsluha stávajících hotelů, penzionů a občanské vybavenosti. Z prostoru náměstí bude odkloněna komunikace Svatopetrská. Cílem je, aby se pěší v centru cítili bezpečněji, zůstali déle a aby bylo centrum města maximálně přístupné pro pěší.

Parkování bude řešeno primárně v podzemních garážích, na povrchu budou jen krátkodobá parkovací stání návštěvníků občanské vybavenosti v území.

Úkoly k řešení

- V celkovém urbanistickém návrhu řešte dopravní situaci centra města s cílem, aby komunikace na sv. Petr nezasahovala do nového náměstí a byla přemístěna za objekt pošty, obdobně jak navrhuje současný územní plán města. V návrhu komunikace na sv. Petr řešte i opatření pro bezpečný pohyb chodců a cyklistů.
- V návrhu řešte dopravní obsluhu a zásobování stávajících hotelů, penzionů a občanské vybavenosti i nových komerčních prostorů primárně z úrovně terénu.
- Celkový návrh centra koncipujte tak, aby většina veřejných prostranství sloužila primárně pro bezpečný pohyb pěších.
- Ve svém návrhu zajistěte maximální průchodnost území centra města pro pěší.
- Náměstí by mělo být výchozím bodem a cílem všech do centra města směřujících pěších cest. Zabývejte se napojením náměstí na všechny pěší tahy a turistické cesty v okolí.
- Proveďte možnost vybudování nové lávky přes řeku Labe, která propojí náměstí s druhým břehem, resp. parkem a promenádou před hotely.
- Parkování pro majitele bytů, návštěvníky ubytované v bytech a provozovatele obchodů, služeb a další vybavenosti umístěné v nových objektech řešte v podzemních podlažích. Proveďte možnost umístit pod zemí i návštěvníká a veřejná parkovací stání.
- Navrhnete organizaci parkování v podzemních garážích tak, aby byly parkovací kapacity maximálně využity a místa patřící k jednotlivým bytům nezůstávala dlouhodobě neobsazená.
- Na povrchu umístěte krátkodobá parkovací stání pro návštěvníky, obchodů, služeb v centru.
- Navrhnete opatření na komunikaci ulice Špindlerovská (v rozsahu řešeného území soutěže), která zajistí maximální propojení centra města s řekou Labe a zároveň bude zajištěna bezpečnost chodců a cyklistů, při zachování průjezdnosti této komunikace.
- V návrhu řešte napojení cyklotras podél Špindlerovské a Svatopetrské na centrum města, resp. náměstí tak, aby nedocházelo ke kolizím mezi automobily a cyklisty ani kolizím mezi pěšími a cyklisty.
- V rámci centra řešte infrastrukturu pro cyklisty – stojany na kola a nabíjecí stanice na elektrokola.

5.5 Technická infrastruktura

Vize

Stávající sítě v řešeném území není nutné respektovat, předpokládá se zcela nové zasíťování území. Zadavatel nepočítá s využitím plynu ani jiných fosilních paliv jako zdrojem tepla. Zájmem zadavatele je využít nejnovějších technologií s cílem vybudovat energeticky efektivní budovu s minimálními provozními náklady..

Úkoly k řešení

- Navrhněte principy koncepce technické infrastruktury území, pracujte s inovačními technologiemi a postupy, které přinesou udržitelné řešení s minimálním dopadem na životní prostředí.
- Určete potřebné kapacity jednotlivých médií ve vazbě na vybavenost řešeného území.



PENTA
REAL ESTATE

Špindlerův
Mlýn

ON plan | Umění
plánovat.
Společně.