



AREÁL STARÉ PAPÍRNY U TIŠNOVA

1. část – analytická část

Diplomová práce | Zuzana Fuchsová | Ateliér Mádr | FA ČVUT

Areál staré papírny u Tišnova

diplomová práce
LS 2019/2020

autor:
Zuzana Fuchsová

Ateliér Mádr - Tomš

vedoucí:
Ing. arch. Josef Mádr

odborný asistent:
Ing. arch. Štěpán Tomš

Fakulta architektury
České vysoké učení technické v Praze
LS 2019/2020

Velké poděkování patří Josefovi Mádrovi a Štěpánovi Tomšovi za skvělé vedení, cenné rady a obrovskou inspiraci během zpracovávání projektu. Děkuji, že byli ochotni přijet do Tišnova a vidět celý areál staré papírny.

Rovněž bych chtěla poděkovat paní Pavlíně Krásenské za podrobné informace a podklady ke dvorům kláštera Porta Coeli.

V neposlední řadě děkuji svým rodičům, sestře a svému partnerovi za pochopení, trpělivost a nekončnou podporu.

Úvodní slovo

V Tišnově žiji již 25 let a v posledních letech jsem zaregistrovala neúprosné rozšiřování města do volné krajiny, přibývají nové ulice satelitního typu a architekturu pomalu vystřídaly katalogové domy. Ve městě se však nacházejí brownfieldy různého charakteru, především v okolí železnice, a většina z nich dnes nemá žádné využití nebo má velmi neefektivní funkci. Vybrala jsem si areál staré papírny, vzpomínám si, že mě tyto budovy a papírenský komín lákaly už v dětství. Toto téma jsem si zvolila na jaře 2019, kdy byl areál na prodej. Dnes areál vlastní RM otevřený podílový fond a plánují z areálu papírny udělat velký developerský projekt. Mým cílem práce je návrh nové polyfunkční lokality, která bude součástí města a zároveň bude lukrativním místem pro bydlení. Pozice areálu skýtá mnoho výhod, především blízkost nádraží, řeku, cyklostezku a přírodu.

OBSAH

Úvodní slovo

Analýzy

Základní informace

Fotografie současného stavu

Historie

Občanská vybavenost

Doprava

Napojení cyklostezky

Územní plán

Zeleň

Problémy a potenciály

SWOT analýza

Stavební program a reference

Koncept

Hlavní koncept

Zachované budovy

Regulagční plán

Přeměna areálu

Etapy výstavby

Pohledové osy a funkce

Koncept zeleně

Návrh

Situace širších vztahů

Popis návrhu

Schémata

Situace

Řez územím

Vizualizace

Návrh krytého bazénu

Úvodní slovo

Popis návrhu

Vizualizace

Situace místa stavby

Půdorys 1.NP

Půdorys 2.NP

Půdorys 1.PP

Řezy A

Řezy B

Pohledy

Vizualizace

Zadání

Analýza

Analýza

Areál staré papírny se nachází v obci Předklášteří, která sousedí s městem Tišnovem. Tišnov se nachází 20 km severozápadně od Brna a žije v něm přibližně 9000 obyvatel. Obec Předklášteří je známá především pro svůj románsko-gotický klášter Porta Coeli se vstupním portálem, kterému se přezdívá Brána nebes. Severně od areálu se kříží řeka Svatka, která dále pokračuje do Brna, s železnicí Praha–Brno vedoucí přes Vysočinu. Významné množství obyvatel Tišnova a Předklášteří dojíždí do Brna za prací a studiem a zároveň tak mohou žít v menším a klidnějším městě, které je obklopené přírodou.

Řešené území je další průmyslovou plochou podél železnice, která se ale nachází na místě s velkým potenciálem daným polohou na důležité spojnici dvou center, bezprostřední blízkostí řeky a nádraží a napojením na pěší cesty a cyklostezky ve městě. Součástí řešeného území je prostor přes ulici Komenského, kde uliční frontu doplňují o další objekty.

V Tišnově zcela chybí krytý bazén, je zde pouze koupaliště, které funguje jen v letní sezóně. V rámci své diplomové práce jsem díky analýze vyhodnotila, že areál je vhodný pro umístění tohoto stavebního programu.







Základní informace

Parcelní číslo: 49/1

Obec: Předklášteří

Katastrální území: Předklášteří 767492

Výměra: 50750 m²

Ulice: Komenského

Areál staré papírny je dnes využíván na skladování a parkování, většina ploch je prázdná a budovy pomalu chátrají. Na jaře 2019 byla papírna na prodej a dnes areál vlastní RM otevřený podílový fond a plánují z areálu papírny udělat velký developerský projekt.

Developerský projekt

Business areál Předklášteří

V současné době probíhá komunikace se stavebním úřadem a příprava projektové dokumentace developerského projektu, jejich popis projektu dále.

Business areál Předklášteří je developerský projekt, který má za cíl vytvořit multifunkční areál v obci Předklášteří, která se nachází asi 20 km severně od Brna.

Jedná se o výstavbu a rekonstrukci v rámci areálu bývalého státního podniku Brněnské papírny, a to na rezidenční (cca 150 bytových jednotek) a průmyslovou část areálu (skladovací prostory, lehká průmyslová výroba) o celkové výměře 23 tis. m². Fond má v úmyslu investovat do projektu celkem 496,799 mil. Kč.





Fotografie současného stavu





Fotografie současného stavu





Fotografie současného stavu





Fotografie současného stavu





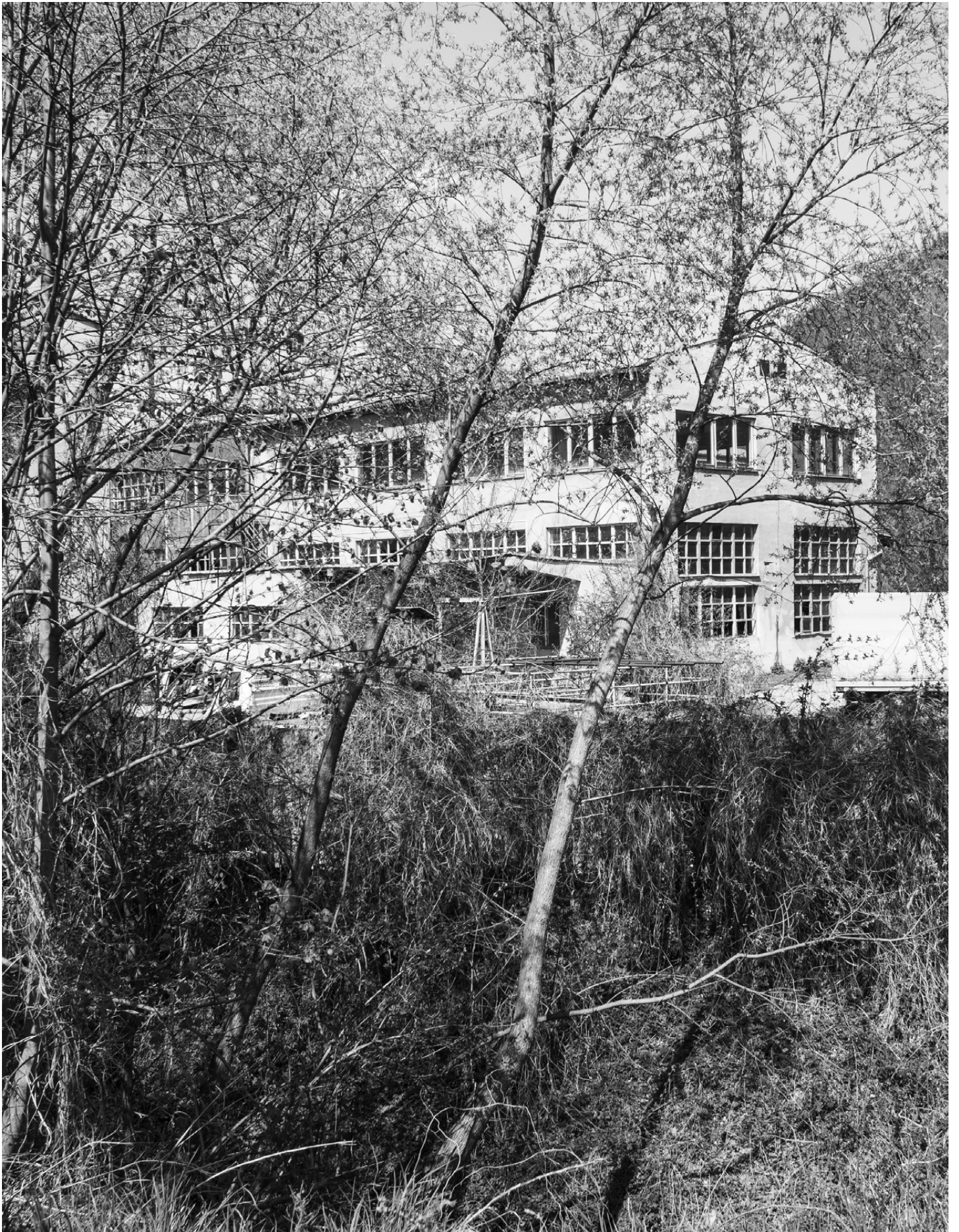
Fotografie současného stavu





Fotografie současného stavu





Fotografie současného stavu





Fotografie současného stavu





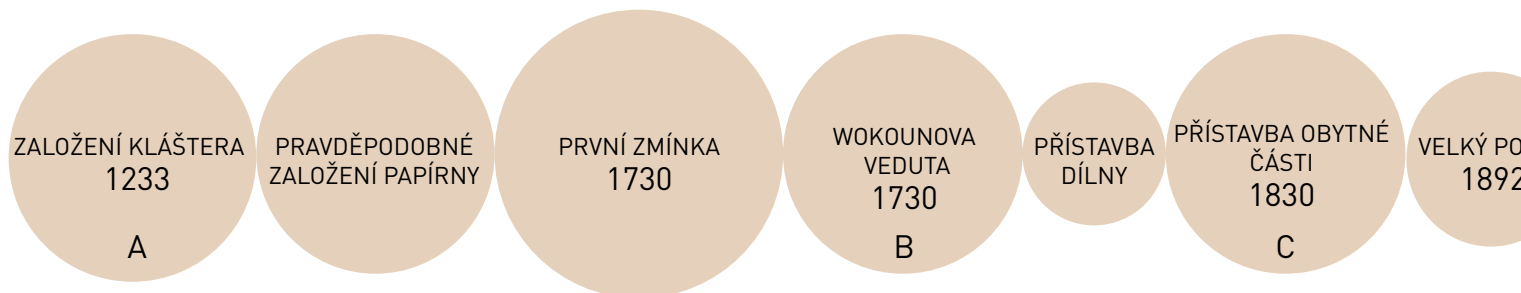
Fotografie současného stavu





Fotografie současného stavu





Rok založení papírny není znám, jelikož farní matrika v Překlášteří fungovala až od roku 1792 a archiv v Tišnově vyhořel. První archivní zmínkou byla zpráva z roku 1730 o zakoupení zahrady v sousedství papírny a ve stejném roce Karel Josef Wokoun nakreslil vedutu města Tišnova a Předklášteří, kde je zřetelně zaznamenána i papírna. Na vyobrazení jsou patrné dva vykřívové otvory, které jsou charakteristické pro papírny té doby, neboť sloužily k sušení papíru na půdách. Již v té době přiváděl vodu k papírně náhon z potoka Loučky, který se nedaleko od papírny vléval do řeky Svratky.

V polovině 18. století papírna byla ve špatném stavu, což vychází ze zprávy z roku 1748, ve které se mluví o slevě na činži a o špatné kvalitě vyráběného papíru. Po zrušení kláštera v roce 1782 byla pro svoji nevýdělečnost zrušena i výroba papíru a budova byla prodána ve dražbě Magdaleně Jedličkové. Po smrti paní Jedličkové se v papírně vystřídal několik majitelů, například Josef Tauber, František Pollitzer, ten se však také dostal do úpadku v roce 1808.

Dále byli majiteli Josef Keisler, František Duchoslav, Antonín Žižka. Obrázek z roku 1830 je z doby právě Antonína Žižky a byl používán jako obchodní značka papírny s nápisem „Tischowitz“, oproti vedutě z roku 1730 přibýly k hlavní obytné budově s renezančními štíty dvě budovy, které jsou viditelné na obrázku C.

Prostřední přízemní budova byla dílnou s vodním kolem. Poslední budova byla postavena Antonínem Žižkou, o čemž svědčil text na tympanonu budovy až do roku 1892, kdy budova vyhořela. Tato budova byla částečně využívána jako přádelna vlny. Po požáru byla budova zvýšena o druhé patro a byla využívána jako byt pro papírníka.



Analýza historie

Papírna byla založena klášteřem Porta Coeli

První zmínky o papírně jsou z roku 1730

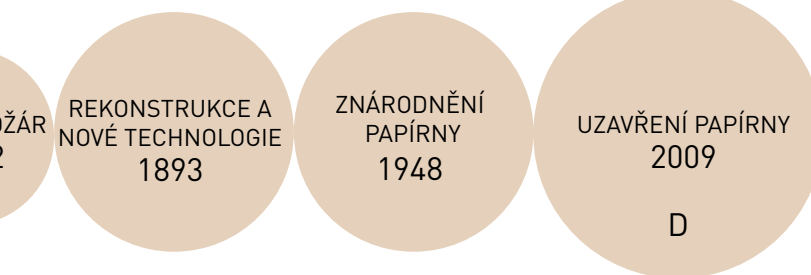
Papírna patřila pod klášter až do roku 1782

Papírna několikrát podlehla požárům a vystřídala velké množství majitelů

Současná podoba je pravděpodobně převážně z doby po požáru 1912, vychází však z původních historických budov.

V papírně se vyráběl balící papír a lepenka

1948-2009 řídily podnik Brněnské papírny, s.p.



V roce 1846 přejímá papírnu Karel Maxmilián Kopřiva jako dědic po Antonínu Žižkovi. K. M. Kopřiva přestavěl střední budovu na třípodlažní a pořídil nové stroje, aby uspokojil velkou poptávku po výrobcích. Papírna velmi prospívala a tak v roce 1872 K. M. Kopřiva přikoupil i papírnu na Prudké.

Po jeho smrti papírnu zdělili jeho dva synové. V roce 1892 papírnu postihl velký požár při kterém celá papírna vyhořela. Při rekonstrukci byla značně rozšířena a nově se začala vyrábět lepenka, postupně přibývaly elektrické stroje a celá papírna byla osvětlena. Bohužel v roce 1912 opět vyhořela. Při nové výstavbě byla použita opět modernější technologie.

V podniku panu Kopřivovi pomáhali jeho tři synové, kteří papírnu převzali po jeho smrti a vedli ji až do znárodnění roku 1948. V roce 2009 byly Brněnské papírny, s.p. v Předklášteří uzavřeny a od té doby areál sloužil jako skladovací prostory a pronajímaly se zde parkovací plochy, budovy neprošly žádnou rekonstrukcí a pouze chátraly.

V roce 2019 o areál projevil zájem podílový fond a plánuje zde developerský projekt nazvaný Business areál Předklášteří, tedy BAP. V současné době probíhají projektové práce a komunikace s úřady.



I. VOJENSKÉ MAPOVÁNÍ



II. VOJENSKÉ MAPOVÁNÍ



III. VOJENSKÉ MAPOVÁNÍ



CÍSAŘSKÉ OTISKY



A



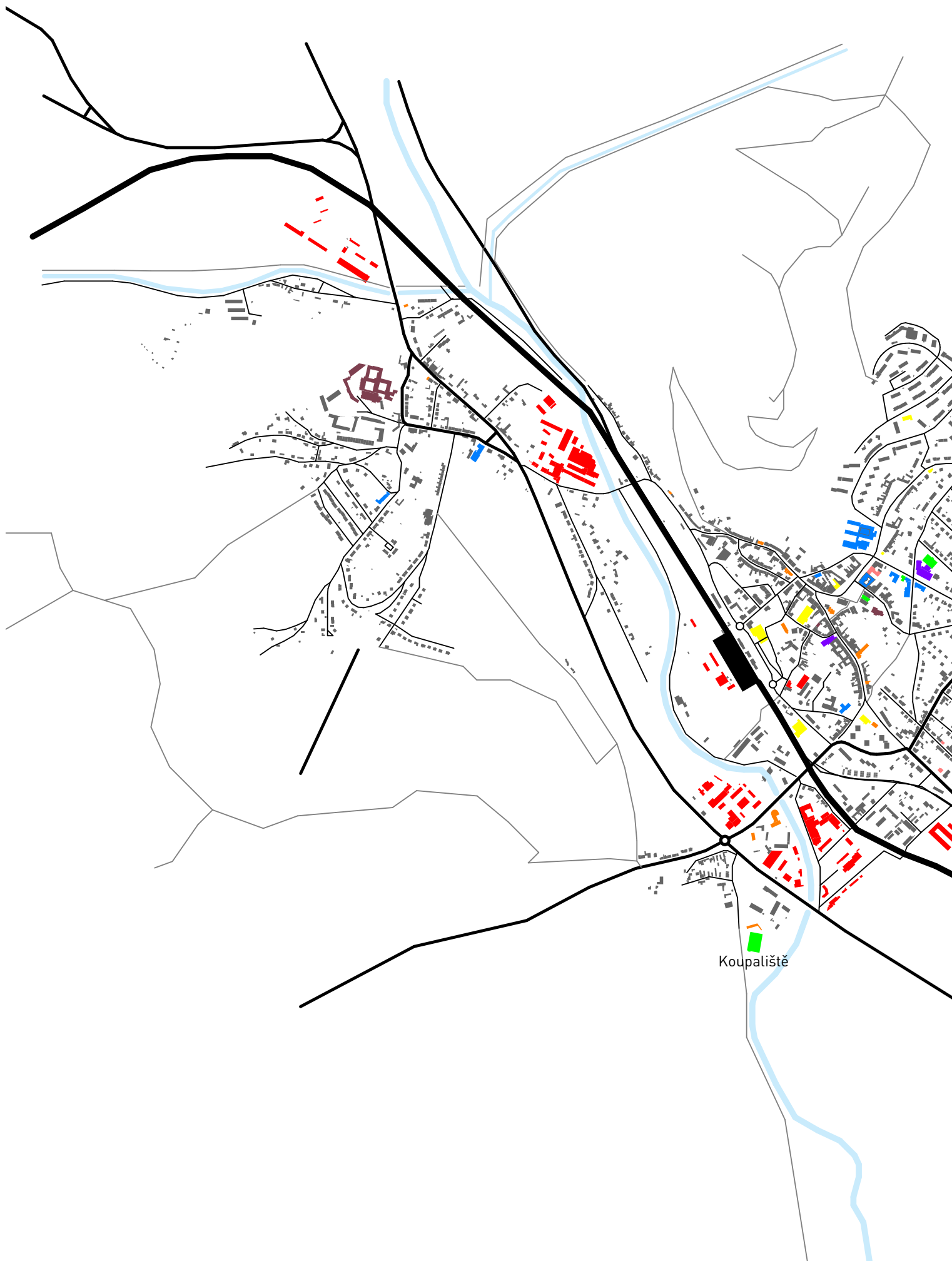
B



C



D



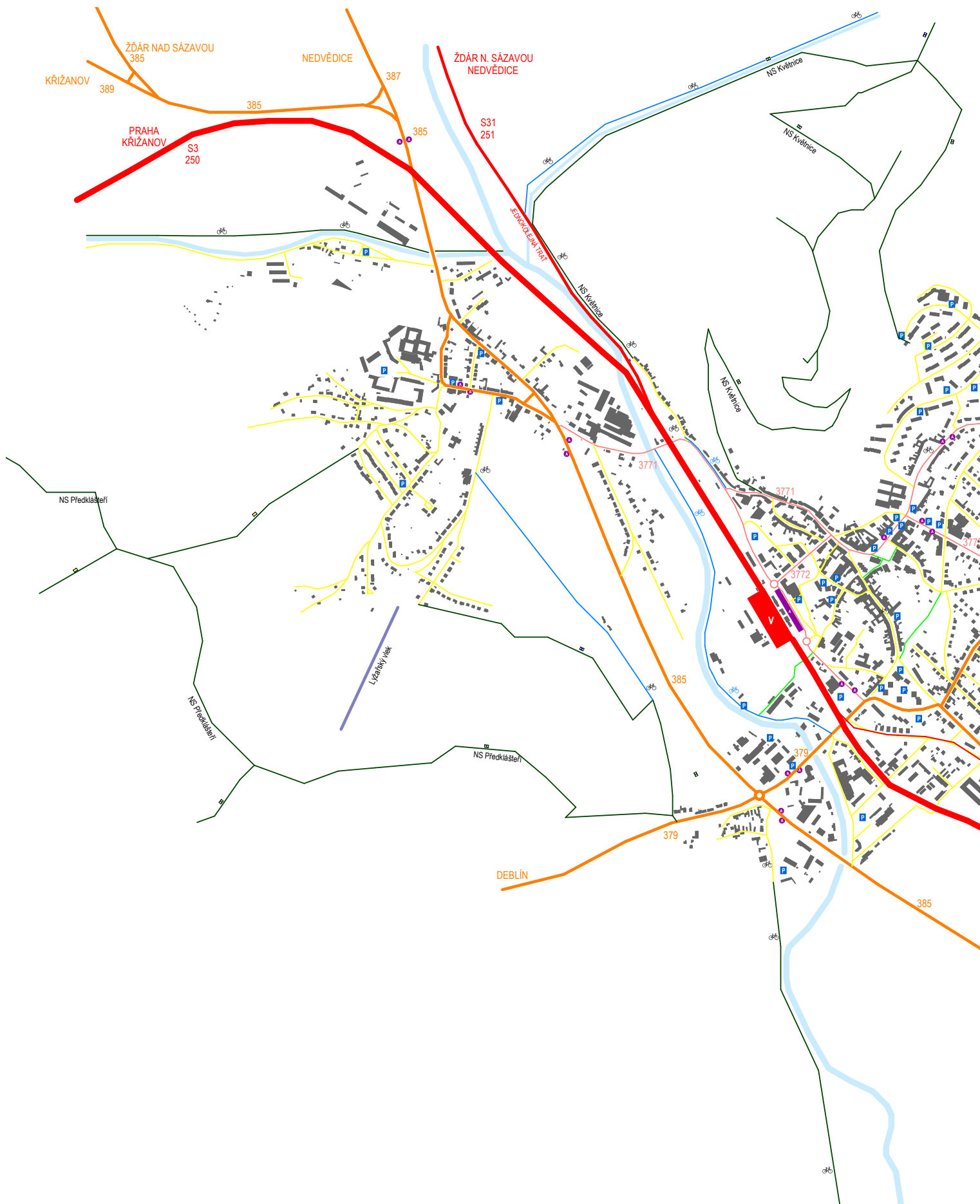
Občanská vybavenost

- Průmysl
- Stravovací zařízení
- Zdravotnictví
- Potraviny
- Vzdělávání
- Sport
- Kultura
- Církevní stavby
- Vodní toky

Z analýzy ale i z vlastní zkušenosti jsem zjistila, že v Tišnově a okolí chybí krytý bazén, jednou z funkcí v lokalitě by mohly být ordinace lékařů. Ve městě zcela chybí co-workingový prostor.

Lokalita by měla být polyfunkční a měla by propojovat obě obce, velká část lokality by měla sloužit pro bydlení, o které je v Tišnově velký zájem. Tím by se alespoň částečně mohlo zamezit neustálé rozrůstání Tišnova do okolní krajiny.





Analýza dopravy

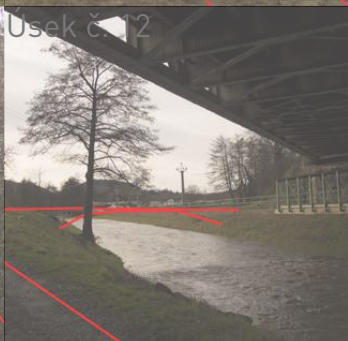
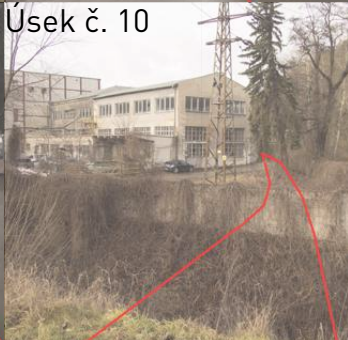
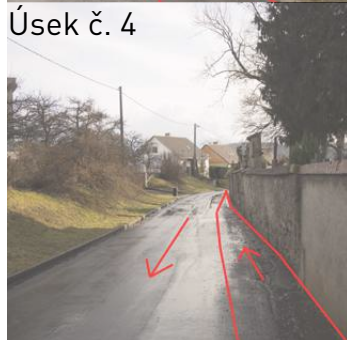
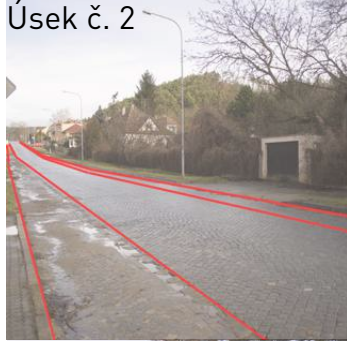
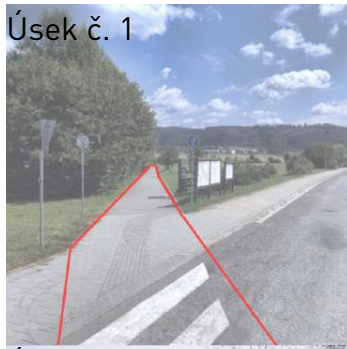
- Železnice, vlečka,
- Silnice II. třídy
- Silnice III. třídy
- Místní komunikace
- Cyklotrasy, cyklostezky
- Pěší cesty
- Turistické trasy
- Naučné stezky
- Vodní toky
- Lyžařský vlek
- Budovy

- V Nádraží, vlaková zastávka
- S3 Označení vlakové tratě
- 385 Označení silnic II. třídy
- 3771 Označení silnic III. třídy
- A Autobusová zastávka
- A Autobusové nádraží
- P Parkoviště
- Cyklotrasy
- Cyklostezky
- Označení turistické trasy
- NS Naučná stezka



Velkou výhodou je umístění areálu, leží u silnice II. třídy, která je rychlým spojením do Brna či na Vysočinu a zároveň je velmi blízko nádraží. K areálu vede cyklostezka, kterou v projektu protahují skrz areál a na v současnosti slepý břeh Svatky, díky tomu se vytvoří krásný okruh pro pěší či alternativní cesta pro cyklisty podél řeky.

POZN. V případě překryvu cyklotrasy a turistické trasy je upřednostněna turistická trasa doplněná o symbol kola, stejné řešení nastane u naučných stezek. Cyklostezky a cyklotrasy jsou podrobněji řešeny ve schématu cyklotras. Pro přehlednost jsou turistické trasy vyznačeny pouze v nezastavěném území.

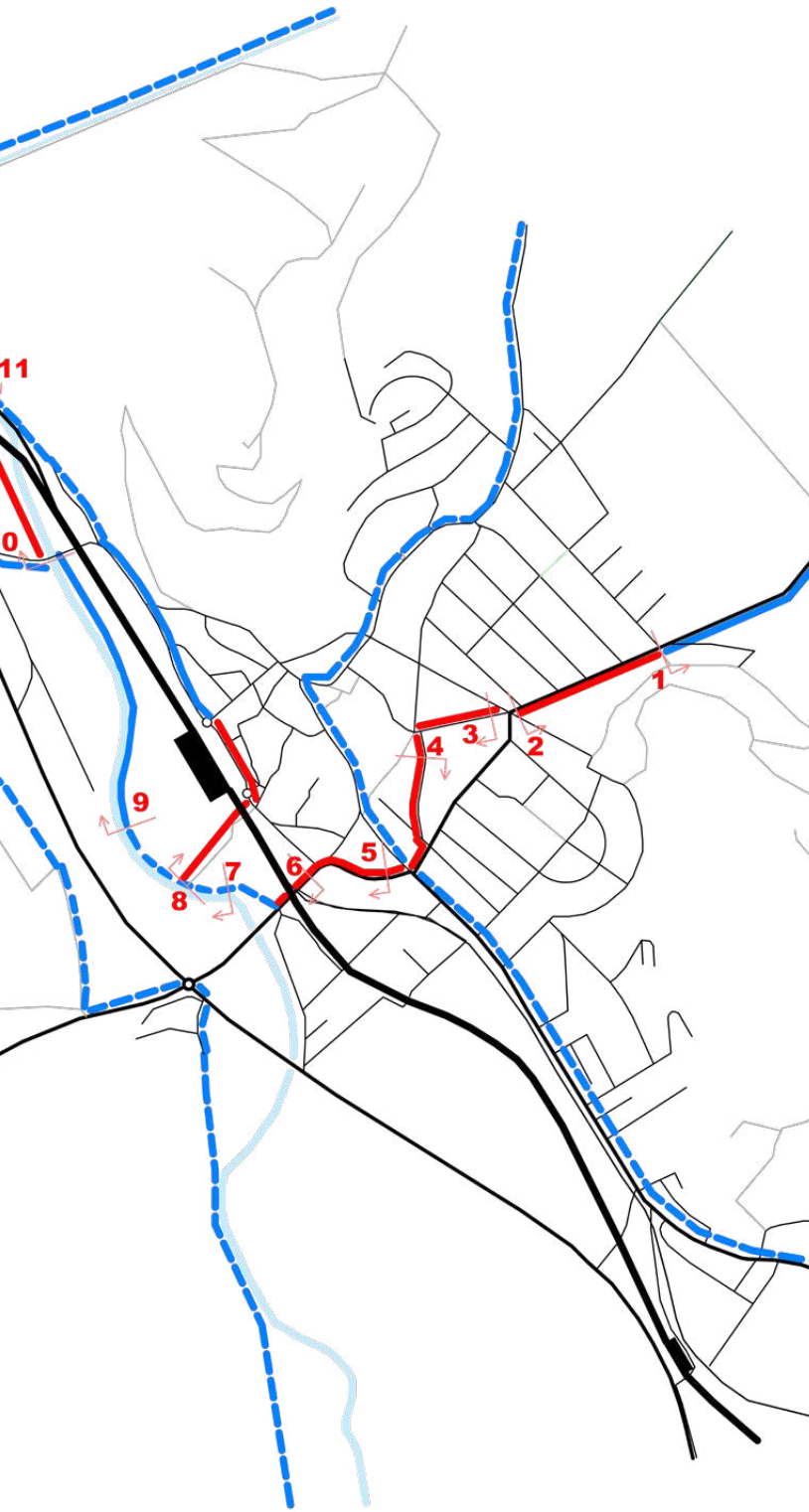


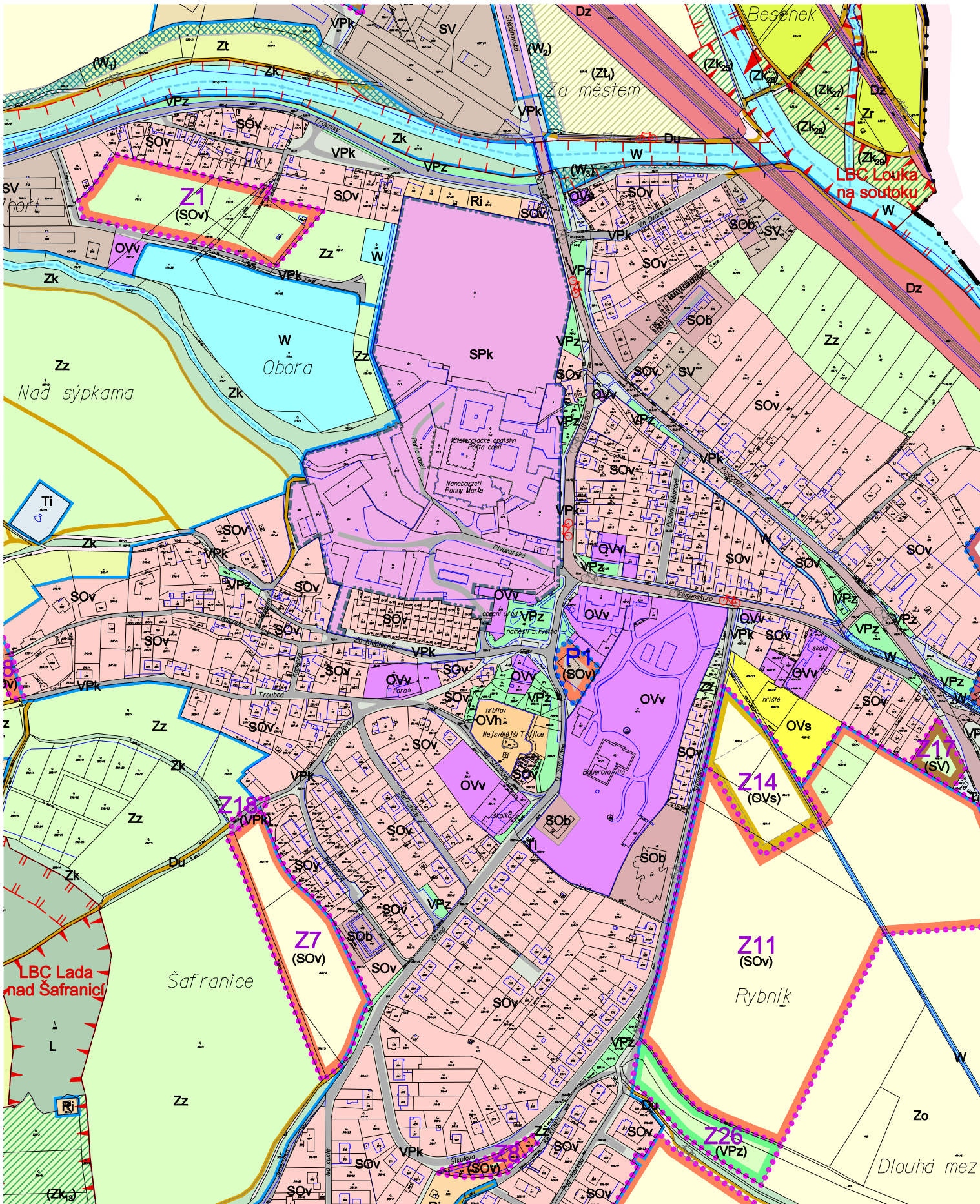
Analýza dopravy: cyklotrasy

Napojení cyklistických tras po městě

Cyklostezky jsou pouze v okrajových částech města a nejsou mezi sebou napojené. Navrhují možné zlepšení návaznosti doplněním úseků cyklostezek a poukazují na nevyužitý potenciál stezky podél řeky.

1. Stávající cyklostezka je v dobrém stavu, je velmi využívána, krátká vzdálenost
2. Navrhují samostatné jízdní pruhy pro kola
3. Navrhují jednosměrný provoz s jedním jízdním pruhem v opačném směru
4. Současný jednosměrný provoz doplňují jízdním pruhem pro cyklisty, je alternativou k zákazu vjezdu kol do parku pod kostelem
5. Navrhují obousměrný pás pro cyklisty podél stávajícího chodníku
6. Na trati je podjezd pod železnicí, je nutné dbát zvýšené pozornosti a vyvarovat se srážce s chodcem či jiným cyklistou
7. Na tomto úseku je společný provoz pro auta a cyklisty
8. Možné napojení k nádraží
9. Navrhují rekonstrukci a výměnu povrchu, aby cyklostezka mohla sloužit i pro inline brusle, které jsou v Tišnově velmi oblíbené
- 10.-12. V rámci diplomního projektu bych ráda řešila prodloužení cyklostezky přes areál staré papírny, díky podchodu napojit areál s nábřehem a přes lávku se navázat na současnou cyklotrasu Dolní Loučky-Lomnička

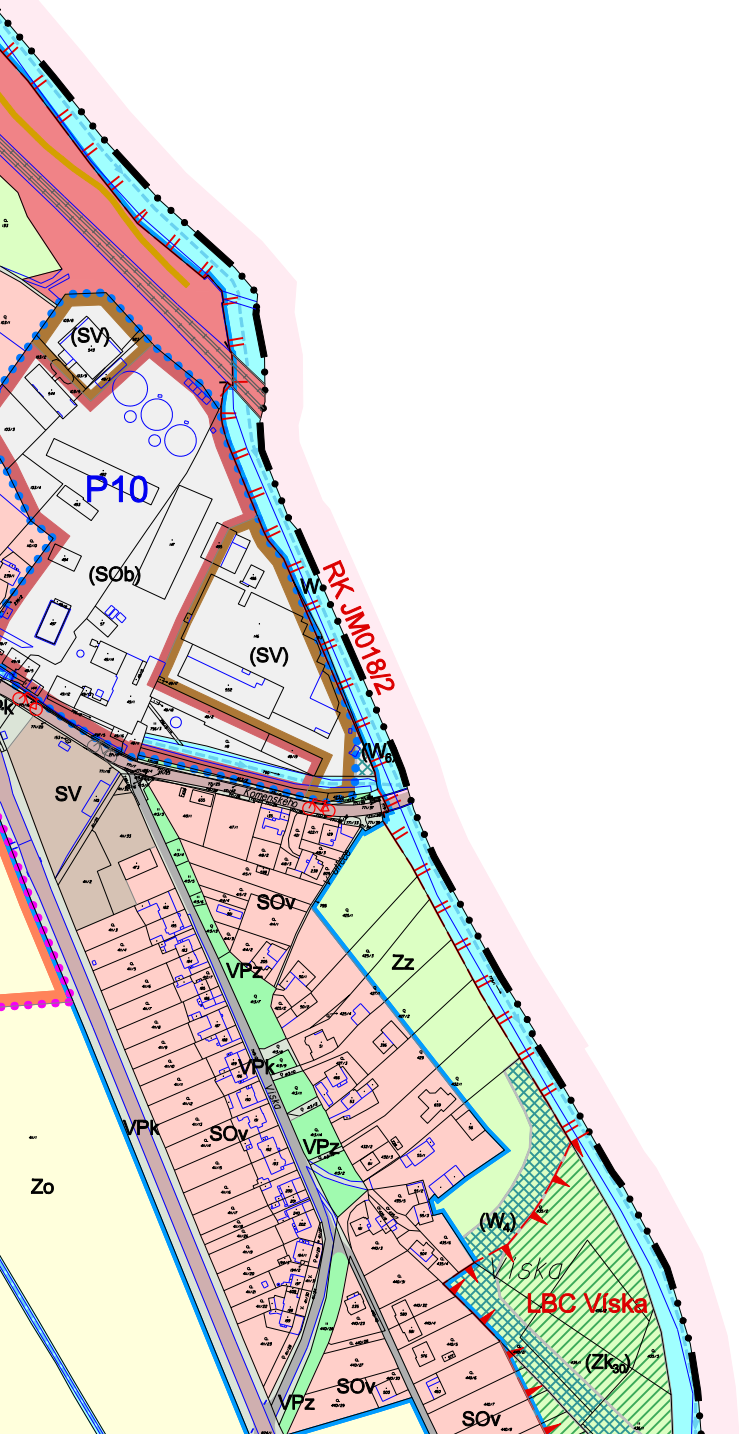




Územní plán

- Plochy dopravní infrastruktury- drážní
- Řeka Svratka
- ⋯ Vymezení areálu P10

P10: Plocha přestavby (areál papírny)
SOB: Plochy smíšené obytné- bytové domy
SV: Plochy smíšené výrobní



— 25 m ▲ S
— 50 m M 1:5000



Olše lepkavá



Smrk ztepilý



Bříza bělokorá



Bez černý



Ořešák královský



Jasan ztepilý



Borovice lesní



Trnovník akát



Líska obecná



Vrba bílá



Loubinec popínavý



Topol osika





Analýza zeleně

Vzrostlé stromy se v areálu téměř nevyskytují, veškerá zeleň se nachází na hranici, případně za ní. Pruhy zeleně jsou situovány především podél řeky a železnice, větší množství zeleně je podél náhonu mezi historickou budovou a mostem přes řeku Svatku.

Stromy jsou neudržované a zarůstají náletovou zelení. Nejčastějšími druhy jsou stromy vyskytující se v blízkosti řek, především olše, dále velmi často potkáme vrbu bílou či trnovník akát. Zeleň na severní hranici je pro návrh velmi důležitá, jelikož eliminuje hluk od řeky a železnice.

V širší situaci je zásadní hora Květnice, která je přírodní památkou pro svoji rozmanitost druhů rostlin a živočichů. Jedná se o teplomilné doubravy, které přecházejí do mozaiky vysokých křovin a suchých trávníků. Můžeme tam najít ametysty a několikapatrové štoly a jeskyně, které jsou zimovištěm pro vzácné netopýry.

Koridory zeleně jsou podél řeky Svatky, podél papírenského náhonu a podél železnice



Analýza problémů a potenciálů

- Problémy
- Potenciály

Potenciály

- 1 Cyklostezka: navázání trasy přes areál
- 2 Řeka: relaxace, koupání, vodní prvek
- 3 Komín: dominanta
- 4 Zajímavá konstrukce pro rozvod médií
- 5 Nábřeží: po propojení velmi atraktivní místo
- 6 Kopec Květnice
- 7 Porta Coeli

Problémy

- 1 Železnice: hluk, bariéra
- 2 Řeka: hluk, povodně, bariéra
- 3 Brownfield: bariéra v obci
- 4 Náhon: při povodních může poškodit budovy



POZICE U ŘEKY, NÁDRAŽÍ
SPOJNICE DVOU CENTER
DUCH MÍSTA
DOMINANTA KOMÍN
PŘÍRODA

S

O

NOVÁ ČÁST OBCE
NOVÁ OBČANSKÁ VYBAVENOST
NOVÁ LOKALITA K BYDLENÍ
KVALITNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR
DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ

SWOT analýza

HLUK OD ŽELEZNICE
VELKÉ NÁKLADY NA ZREALIZOVÁNÍ
NUTNÝ STATICKÝ POSUDEK BUDOV

W

T

HLUK
POVODNĚ



VNITŘNÍ PLAVECKÝ BAZÉN



KOTELNA V LIBČICÍCH NAD VLTAVOU



NAPOJENÍ CYKLOSTEZKY



PAPÍRNA PLZEŇ



BYDLENÍ



BRUMLOVKA

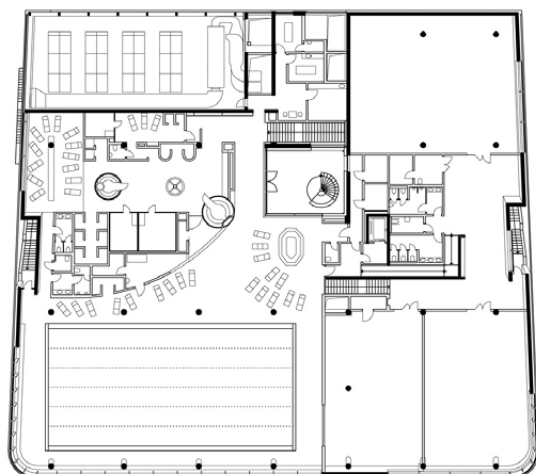
Reference a stavební program



Stavbu jsem si vybrala pro její jedinečnost a její nezpochybnitelnou spjatost s místem, tedy s průmyslovým areálem bývalých šroubáren v Libčicích nad Vltavou. Velmi mě zajímalo, jak si architekti poradili s novým využitím staveb v brownfieldu, jelikož se toto téma týká i mé diplomové práce. Architekt se nevěnoval pouze objektům, ale řešil i nejbližší okolí, které doplnil o zeleň a mobiliář. Další zajímavostí je, že si klienti při pronájmu Kotelny mohou objednat dopravu vlakem přímo před budovu po staré areálové koleji. Víze architekta Patrika Hoffmana je oživovat místa, která byla pro lidi uzavřena.



Industriální prostor bývalé papírny v Plzni se nachází zhruba 15 minut chůze z centra města oblíbenou vycházkovou trasou proti proudu řeky Radbuzy. Budovy mají velmi atraktivní cihlový zevnějšek, to se však nevyrovná detailně promyšlenému interiéru. V továrně dnes můžeme najít například galerie současného výtvarného umění, sál pro hudební produkci, koncerty, firemní akce, taneční sál vedený mladými plzeňskými tanečníky, profesionálně vybavený 200m² foto a video ateliér i ateliéry pro vystavující umělce. Nejbližší vchodu do areálu je kavárna, kterou můžete vidět na fotografii.



Stavbu jsem si vybrala díky jejímu programu. V areálu bych ráda navrhla vnitřní plavecký bazén a dopl. služby, jelikož v Tišnově velmi schází. Při navrhování tohoto stavebního programu je nutné neopomenout funkční propojení, proto je vhodné prostudovat jiné a již zrealizované projekty na výstavbu městského plaveckého bazénu. Inspirací mi byl plavecký bazén Brumlovka, Kraví hora, Kyjov, Podolí, Litomyšl. Každé místo je však specifické a je nutné vycházet především z něj. Mým cílem je navrhnout bazén, který bude mít všechny náležitosti, ale neměl by konkurovat koupališti.

