



ÚZEMNÍ STUDIE č.10

VÁLCOVNY CHOMUTOV

ÚZEMNÍ STUDIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Doplňující průzkumy a rozbor

Pořizovatel:..... Magistrát města Chomutova, odbor rozvoje a investic
úsek územního plánování, Ing. Lenka Petříková, Bc. Marcela Hergethová
Náměstí 1. máje 1, Chomutov

Zpracovatel:..... Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Vinohradská 156, 130 00 Praha 3, IČO.13125834
Autoři: Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan
 Ing. arch. Klára Váchalová
 Ing. Kateřina Jelínková

Zpracováno:..... Doplnující P +R - listopad 2019

Počet výtisků:..... 2 ks

OBSAHUJE:

Textovou část:

- A1. Popis stavu území**
- A2. Vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů, majetkoprávních vztahů**
- A3. Rozbor struktur, vazeb a hodnot v území**
- A4. Rozbor využívání území člověkem a vyhodnocení jeho požadavků a potřeb**
- A5. Rozbor požadavků na změny v území**
- A6. Rozbor ohrožení, rizik a problémů v území**
- A7. Souhrnné vyhodnocení**

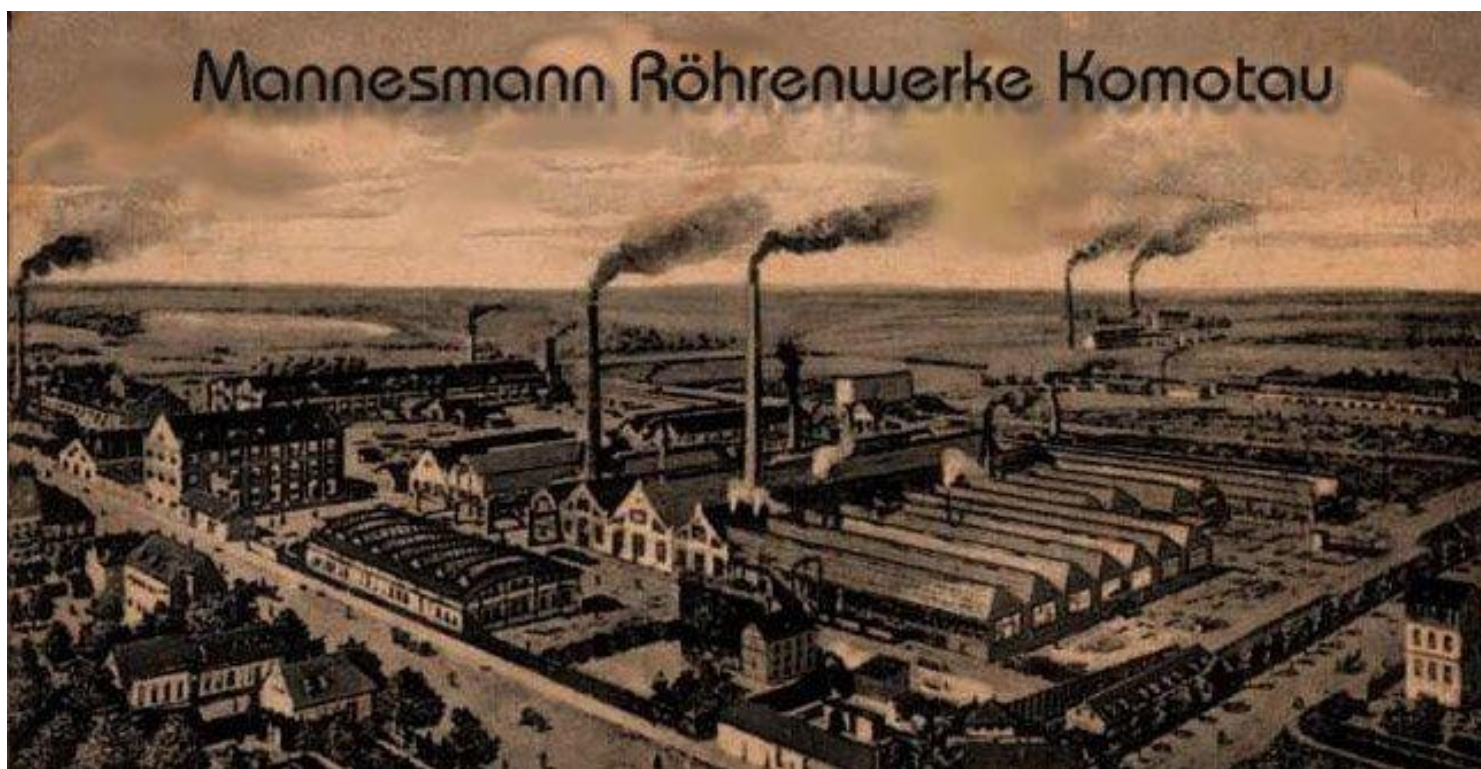
Grafickou část:

- 1. Koordinační výkres – výřez z platného územního plánu**
- 2. Výkres limitů**
- 3. Výkres majetkové struktury**
- 4. Výkres stavu**
- 5. Hodnocení stavu využití území – potenciály rozvoje**
- 6. Výkres problémů a hodnot**
- 7. Fotodokumentace – objekty na okraji řešeného území**
- 8. Fotodokumentace – hlavní uzavřený prostor bývalých Válcoven**
- 9. Fotodokumentace – návaznost na okolní prostory**
- 10. 3D pohledy na území**

A1. POPIS STAVU ÚZEMÍ

Území řešené územní studií na východním okraji vnitřního města je převážně území průmyslového komplexu býv. Válcoven trub, ještě dříve Mannesmanových podniků – viz dobové záběry. Území prošlo významnou změnou v posledních 15 letech ve smyslu kompletní demolice všech výrobních objektů, je však stále oplocené a nevyužité. Potenciál pro změnu je obrovský a popsán v závěrečném shrnutí.

DOBOVÉ ZÁBĚRY:



1. Lokalita ve vztahu k městu – širší vztahy

Řešená lokalita Válcoven (dle platného územního plánu města území ÚS10 o rozloze cca 12 ha) se nachází východně od historického města, resp. vnitřního města, tedy vně vnitřního městského okruhu, který je v tomto úseku reprezentovaný ulicí Vinohradskou. Konkrétně vymezení je mezi ulicemi Dukelskou, Vinohradskou a Alfonse Muchy, jihovýchodní hranu tvoří zatím neprostupná hrana průmyslových velkohal na zbylých plochách velkého průmyslového obvodu.

Lokalita leží na historickém území velkého radiálního průmyslového území od města až do krajiny. Na území rovinatém pod vinohradským terénním zlomem byly zvláště příznivé podmínky pro průmysl už v dobách, kdy lokalizace za městem ve směru převládajících větrů byly preferovány.

Z hlediska širších vztahů je nejdůležitější vztah lokality Válcoven na historické centrum, obráceně z centra města je totožná a logická vazba po historické stopě ulic Ruskou a Hálkovou směrem

k býv. Válcovně. Tato vazba zůstane klíčovou pro nástup pěších do lokality i obráceně do centra města. Řešené území není součástí městské památkové zóny.

Podružnými vazbami z řešené lokality do centra města se jeví propojení ul. Puškinovou a Heydukovou, důležitá je též funkční vazba severně na Vinohrady do ul. Kosmonautů a k celému areálu sportoviště a společenského centra při Mostecké.

Poslední vazbou je spojení Hálkova směr Dukelská, s optickými vazbami na dominanty centra města při pohledu z Dukelské.

2. Analýza využití území

Lokalita býv. Válcoven je většinou nevyužitá a nepřístupná veřejnosti.

Hlavní prostor demolovaných výrobních objektů leží v těžišti řešeného území, uvnitř oploceného prostoru se nachází pouze tři skupiny objektů býv. podniku, část zeleně a torza vnitroareálových komunikací. Jediné současné využití je na dvou plochách uvnitř oploceného areálu pro sklady obřích kabelových cívek pod samostatným oplocením. Je rozhodně dočasné a bez staveb.

3 skupiny objektů představují:

- Dům občanského vybavení býv. Válcoven orientovaný nástupem od ul. Vinohradské, nevyužívaný a čekající na svůj osud v budoucí koncepci (ještě nedávno částečně lékárna Čtyřlístek).
- Dům občanského vybavení býv. Válcoven orientovaný nástupem od Dukelské v blízkosti současné vrátnice do areálu s podobným osudem bez využití
- býv. správní budovy Válcoven v severní části území s pův. vjezdovou bránou. Jedná se o nejstarší stojící objekty s charakteristickou architekturou a dobovým kontextem. Vhodná k zachování, pro zatím neurčené využití.

zachovalá vysoká zeleň alejová a skupinová

Topolová dvoualej , dále neúplná alej při východní komunikaci areálem a skupinová zeleň v jižním sektoru areálu mohou být zakomponovány do budoucího řešení.

Západní část řešeného území (severně Puškinovy ulice při Vinohradské). Území je věnováno podnikání menších firem, je přístupné z Vinohradské na křížení s Puškinovou a je v tuto chvíli zcela neprůjezdné. Řada menších hal a objektů podnikání vznikla v posledních letech, část řadových garáží při Vinohradské je dědictvím minulých dob a má souvislost s garážovými dvory přes Vinohradskou ulici do města. Struktura této části nemá koncept, je chaotická, případný přenos do budoucí koncepce je na zvážení nebo variantní řešení.

Severozápadní část řešeného území. Tvoří ji nevyužitá, neoplocená a nezastavěná území poblíž křižovatky Vinohradská – Alfonse Muchy. Neudržované zpevněné cesty a neudržovaná travnatá plocha na rovinném terénu mají rozhodně potenciál rozvoje území za clonou parkových ploch od ulice Vinohradské.

Severní část řešeného území. Zastavěná a většinou využívané plochy v oblasti ulic Vinohradská (sever) a Tovární jsou situované mimo areál Válcoven. Tvoří ji jednotlivé plochy či malé areály firem jako např. SEA, Actherm atd. které částečně využívají staré stavební fondy nebo je i nově doplňují. Výjimkou využití je ubytovací komplex Ubytovna Chomutov při východní hraně ulice Tovární. Ulice Tovární je dnes slepá, na jižním konci uzavřena a neprobíhá tak směrem ke křížení Vinohradská – Heydukova ani směr Puškinova. Rozhodně důležitý je stoupající pěší koridor směr Vinohrady. Soukromá klinika v ul. Vinohradská sever je funkční opravená, zůstane pravděpodobně stabilizovaná, i když není přímo součástí řešeného území.

Související prostor na vyústění Hálkovy se špitálním kostelem sv. Ducha. Tento prostor není sice přímo součástí územní studie, ale jeho spojitost s centrem i Válcovněmi je zřejmá. Dostavby v tomto prostoru a stanovení definitivní podoby veřejného prostranství u kostela, až po překonání Vinohradské, jsou klíčové i pro řešení vlastní řešeného území ve vztahu k centru města. Podobně park za budovou okresního soudu a budova Domova sv. Alžběty navazují přímo na areál Válcoven nebo s ním souvisí už svým osovým uspořádáním. Menší objekty při Libušině- východ resp. Vinohradské ulici, jsou funkčním okrajem se sídly firem v kombinaci s bydlením, který zůstane pravděpodobně v budoucí struktuře zachován.

3. Analýza dopravních vztahů

Základní dopravní obslužnost řešeného území se odehrává z obvodových komunikací.

Primárně z vnitřního městského okruhu z ulice Vinohradská prostřednictvím křižovatek s Dukelskou, Puškinovou a potencionálně Heydukovou a ze severu z Alfonse Muchy. Křižovatky nemají světelnou signalizaci, dopravní závady přímo nevykazují, zátěž není kritická. Ulice Vinohradská od jihu až po Alfonse Muchy a hlavně navazující ulice Alfonse Muchy budou nejspíše obě jako spadající do kategorie silnic III. třídy s vazbou směrem na Otvice s budovaným napojením na silnici.1/13.

Vnitřní skelet dopravní obsluhy není vzájemně provázaný či propojený, oblast ul. Tovární, oblast Puškinova východ, oblast jižně domova sv. Alžběty i jižní vjezd do areálu Válcoven z Dukelské obsluhují koncově svou část a nejsou jakkoli provázané, ačkoli to tak v minulosti bylo (např. Tovární – Puškinova).

V území je řada dodatečně a uměle uslepených úseků vnitřních komunikací jako např. Tovární jih, Puškinova východ a Dukelská západ.

Pěší doprava má významný potenciál ve směru z centra Ruskou a Hálkovou přes Vinohradskou do řešeného území a do Dukelské, reálně je však se slabým provozem. Velmi cennou se jeví pěší vazba funkční ve směru Tovární na Vinohrady s narůstajícím horizontem a tedy i výhledem na město. Křížení pěších s ulicemi s Alfonse Muchy doznalo pozitivní úpravy.

Jinak je pěší skelet uvnitř řešeného území v zásadě nefunkční nebo funkční s velkými obtížemi. Rozplotované území neumožňuje dobrou průchodnost územím.

Cyklistická doprava není v území zastoupena, resp. se může odehrávat po místních komunikacích, které však nejsou ve značení k cyklistům vstřícné.

Hromadná doprava má zastoupení v profilech Vinohradské, Alfonse Muchy a Dukelské. Zastávky bus/trolejbus v dosahu lokality jsou v polohách dle grafické části (Vinohradská, Dukelská). Trolejbusové nádraží při Vinohradské není součástí řešeného území, samo o sobě netvoří terminál ani významný dopravní uzel MHD. Jeho likvidace však zatím není na pořadu dne.

Doprava v klidu v řešeném území jen sporadická na pozemcích staveb či v areálech firem, velmi omezeně na uličních profilech. Příjezd k řadovým garážím při východní hraně Vinohradské je provizorní po chodníku od Puškinovy ulice z důvodů majetkoprávních podmínek – nutná korekce.

Železniční vlečky jsou v řešeném území jako limit vedeny jak v severní, tak jižní části. Jsou setrvačným prvkem z předchozích využití pro průmyslové účely. Fyzická neexistence a jistota nepoužití v budoucím konceptu byla vyjádřena již v územním plánu města.

4. Analýza vztahů technické infrastruktury

Řešené území je v dosahu infrastrukturních linií, kapacity budoucí zástavby nejsou dosud známy, nelze proto předvídat případné doplnění nových linií infrastruktury.

Fyzicky prochází územím především **kanalizační řady** od ulice Alfonse Muchy přibližně v linii Tovární ulice s připojením řadu z Heydukovy ulice, které směřují k trolejbusovému nádraží. Zde spolu s řadem z centra města otáčí do Dukelské směr městská ČOV. Na řadech nejsou přímo umístěny objekty, prochází však přes privátní pozemky především v oblasti za Domovem sv. Alžběty.

Plynovodní vedení VTL je připojeno od ul. Alfonse Muchy do regulační stanice v areálu firmy SEA, další vedení středotlaku není zjištěno.

Horkovod společnosti Acterm – je veden od Prostoru Dukelské podél ulice Tovární, Vilíma Blodka až ke Kauflandu – viz výkres limitů.

A2. VYHODNOCENÍ PODKLADŮ, DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ, MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ

5. Vyhodnocení podkladů, doplňujících průzkumů a rozborů

Základními podklady jsou aktuální katastrální mapa, převzatá data z ÚAP ORP Chomutov v aktualizované verzi 2016, platný územní plán města Chomutova 2017 a pochozí průzkumy zpracovatele (v září 2019).

Výkres stavu území i výkresy problémů a hodnot pracují s reambulovanými skutečnostmi, tedy se stavem konfrontovaným se skutečností a podle ní zaznamenaný.

Z terénních průzkumů jsou pořízeny fotografie, které jsou předloženy v přílohách s příslušnými komentáři. Obsahové výsledky jejich vyhodnocení jsou obsaženy a komentovány v kapitole A3. a v řadě grafických příloh.

6. Přehled limitů v území

Přímou souvislost s řešeným územím mají následující limity:

- brownfield celého území býv. Válcoven
- území zvláštní povodně pod vodním dílem
- archeologické naleziště (téměř celé území)
- vlečky včetně ochranného pásma (sever a jih)
- značené cyklistické trasy (z Puškinovy ul. dále bez vazby směr ul. Alfonse Muchy)
- radioreleová trasa
- regulační stanice plynovodu VTL
- hlavní stoky městské kanalizace (Alfonse Muchy – Tovární – Dukelská s napojení z Heydukovy ul.)
- horkovod společnosti Acterm

Limity za hranicemi řešeného území:

- městská památková rezervace Chomutov
- urbanisticky a architektonicky významná území ostatní
- záplavové území Q100 a aktivní zóna záplavového území Chomutovky
- lokální biokoridor Chomutovka
- významný vyhlídkový bod Vinohrady (jev)
- sesuvná území, (svahy Vinohrad)
- plynovod VTL (od RS v areálu SEA směr Vinohrady)
- silnice III.tř. vč. OP (Vinohradská, Dukelská)
- cyklistická trasa (Puškinova – Vinohradská – Dukelská)
- zastávky trolejbus

Žádný z limitů nemá rozhodující podmiňující vliv na řešené území, většinou je území bezproblémově využitelné pro výstavbu.

7. Přehled vlastnictví pozemků v území

Celkový momentální přehled vlastnických vztahů v řešeném území ukazuje výkres vlastnických vztahů.

Převaha ploch patří do majetků právnických osob, zvláště plochy Válcoven a některých ploch pro podnikání, majetek fyzických osob je soustředěn do ploch menších provozoven severně ul. Puškinovy a ubytovny v Tovární.

V majetku města jsou v zásadě jen úseky komunikací a pěších cest (např. Tovární), zlomkově i v majetku ČR (severně Puškinovy východ).

A3. ROZBOR STRUKTUR, VAZEB A HODNOT V ÚZEMÍ

8. Vyhodnocení struktur a vazeb

Struktury. V řešeném území nelze mluvit o založené a koncepční struktuře, jednalo se o průmyslovou plochu s dlouhým vývojem, která však čeká na svoji razantní proměnu. Jako plocha brownfieldu svou osnovou bývalé organizace území souvisí s osnovou navazující struktury velkých průmyslových hal východně od řešeného území. Tento strukturální směr v podélném směru území válcoven udržují i zbylé stávající objekty v areálu Válcoven a jistě bude využit v modifikované formě i v další konceptu, má totiž návaznosti na stávající osnovy stavebních bloků v západní a severní části území, navíc ulice Vinohradská tento směr ještě víceméně podporuje.

Okolí Vinohradské na hraně k městu však zatím disponuje spíše neuspořádanou zástavbou neukončených bloků nebo bloků s destabilizovaným okrajem řadových garáží nebo garážových dvorů. Výjimkou je čitelná osa Okresní soud – Park a Domov sv. Alžběty, tedy osa 19. století, která má přesah do řešeného území.

Vazby. Stávající vazby na historické město Hálkovou ulicí a dále na Vinohrady pěší osou do svahů Vinohrad jsou nejcennějšími provozními osami či vazbami, které budou zachovány i rozvíjeny i v návrhu územní studie. Potenciál má i vazba na Dukelskou a výhledově vazba dále do hloubi průmyslové plochy JV směrem v případě likvidace dalších ploch průmyslových objektů (viz platný územní plán).

9. Hodnoty v území

Hodnoty urbanistické. Mezi tuto skupinu hodnot lze řadit:

- Blízkost MPZ a centra města s připravenou osou nástupu
- Kompoziční osa soud-park-domov sv. Alžběty s dominancí parku.
- Pohledová osa z Dukelské k centru města s dominantami
- Pohledová osa z Válcoven k centru města s dominantami
- Nadhledové pohledy z Vinohrad na řešené území i město

Hodnoty architektonické. Mezi tuto skupinu hodnot lze řadit:

- Správní budova Válcoven s portálem býv. vstupu do areálu
- Budova Domova sv. Alžběty (mimo vlastní řešené území, ale v dotyku)

Hodnoty civilizační. Mezi tuto skupinu hodnot lze řadit:

- Dosažitelnost většiny inženýrské vybavenosti bez zásadních kapacitních problémů
- Dosažitelnost MHD na hranicích řešeného území

Hodnoty přírodní. Mezi tuto skupinu hodnot lze řadit:

- Terénní zlom Vinohrad jako zelený tangenciální klín do města umožňující nadhled a výhledy na řešené území i město
- Alejová a skupinová zeleň ve stávajícím oploceném území areálu býv. Válcoven

A4. ROZBOR VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ ČLOVĚKEM A VYHODNOCENÍ JEHO POŽADAVKŮ A POTŘEB

10. Analýza využívání člověkem

Využití pozemků je součástí grafických příloh. Většina ploch v řešeném území je nyní veřejnosti nepřístupných, bylo tomu tak většinou i v minulosti jako u všech průmyslových areálů.

Omezeně může veřejnost vstoupit do prostoru vyústění ulice Puškinovy východ do území podnikání menších firem. Přístup k řadovým garážím při Vinohradské není dořešen, provizorně probíhá po chodníku v souběhu s Vinohradskou.

Podobně omezeně lze vstoupit do prostoru ulice Vinohradská sever a Tovární, kam lze i zajet auty, úsek je ale jakkoli neprůjezdný a pro veřejnost v zásadě neatraktivní. Výjimku tvoří průchod pro pěší směr Vinohrady, tedy významná zkratka mezi terénem oddělenými územími obytné zástavby Vinohrad a centrem města. Frekvence je i do ubytoven v Tovární a do zdravotnického objektu v severním cípu Vinohradské.

Omezený pouze cílový vstup bez zájmu veřejnosti je též v prostoru jižně Domova sv. Alžběty a podélně po Dukelské podél oplocení a objektů býv. Válcoven.

Celkově je v tuto chvíli území v zásadě minimálně přístupné, neatraktivní neprovázané napříč. Maximální prostupnost a otevření území je jedním z úkolů územní studie.

11. Vyhodnocení požadavků a potřeb

Požadavky a potřeby ve své strategii pro transformaci býv. Válcoven stanovuje již územní plán města Chomutova.

Transformace území musí proběhnout v zásadní změně využití území býv. Válcoven ve prospěch funkcí pro město, přístupnost pro jeho obyvatele, bydlení a občanskou vybavenost, příp. další využití, vždy však bez výroby, sběrných dvorů, stavebních dvorů a logistiky atp. Území je jednou z největších městských územních rezerv zastavěného území. A také územím, které nabídne v dosahu centra nové formy bydlení, vybavení, případně „čistých“ pracovišť. Konverze území Válcoven je 1. krokem k započetí procesu transformace celého JV průmyslového obvodu města a zároveň procesem dlouhodobým a pro město očištným ve smyslu odstranění zdrojů znečištění a odsunutí dopravních zátěží nákladové dopravy.

Požadavky na řešené území:

- Založit novou smíšenou strukturu s bydlením, vybaveností a moderními pracovišti - bez tradičních průmyslových a skladovacích ploch dopravně, a provozně obtěžujících výroby, resp. všech výroby
- Tedy celé území otevřít veřejnému přístupu, obyvatelům, stabilizovat vazby do okolí
- Navázat na logický hlavní přístup z centra města ulicí Ruskou a Hálkovou
- Navázat linii pěších či zklidněných veřejných prostranství také na tuto vazbu
- Počítat s bydlením pro celodenní funkčnost území a tím i s potřebami občanské vybavenosti
- Počítat s městskou zelení k bydlení
- Zvážit cyklistickou dopravu jako součást řešení
- Řešit dopravu v klidu tak, aby auta residentů nebyla ve veřejných prostranstvích
- Variantně prověřit ponechání ploch s malými firmami v ul. Puškinova – Tovární
- Variantně prověřit i existenci či neexistenci opuštěných budov areálu ve vztahu k budoucímu využití.
- Neopomenout případnou vazbu na změnu resp. další konverzní plochy průmyslových ploch východním směrem.

A5. ROZBOR POŽADAVKŮ NA ZMĚNY V ÚZEMÍ

12. Koncepce území z pohledu platného ÚP města

Platný územní plán města Chomutova skutečně počítá s transformací velkého průmyslového území býv. Válcoven a navrhuje na místo původních průmyslových ploch velkou čtvrť v kombinaci více využití:

- ve smíšeném využití SO.2 (plochy smíšené obytné městské) v kombinaci
- s OK.M (plochy pro komerční zařízení a administrativu malá)
- a P+, tedy plochy veřejných prostranství

Vzájemný poziční vztah těchto využití podporuje osu v prodloužení ul. Puškinova, s připojením na Hálkovu, tedy veřejnými prostranstvími v těžišti lokality a možným budoucím prodloužením (velmi dlouhodobým) zelené parkové osy východním směrem, do ploch dnešní výroby a do krajiny. Jedná se o jednu z variant strategie rozvoje území.

Územní studie může variantně předložit i odlišné strategie s podobným programem využití, ale v jiné konstelaci vazeb a pozic veřejných prostranství či vybavenosti.

Masivní zelené clony a doprovody Vinohradské i ulic A. Muchy a Dukelské jsou reakcí na nežádoucí působení dopravy, jejich drobné korekce jsou jistě možné, pokud argumentačně obstojí.

Ulice Vinohradská zůstane většinou v silnicích 3.třídy, nemá ambice být městskou třídou, obráceně Ruská, Hálkova a jejich pokračování do lokality Válcoven budou dopravně nejkolidnější s neatraktivnějším městským doprovodem alespoň v parteru prostranství.

Úloha trolejbusové otočky bude řešena rovněž variantně, tedy ponechaná a vyloučená či využitá jinak.

13. Další požadavky

V posledním období došlo k těmto změnám v území:

- K aktivizaci a posílení využití ploch pro podnikání malých a středních firem v oblasti východně Vinohradské od křížení s Puškinovou, a také v oblasti Tovární ulice. Nová výstavba je sice střednědobého či demontovatelného charakteru, nicméně vyklizení ploch v soukromém vlastnictví fyzických osob je poměrně obtížným úkolem na relativně dlouhé období.
- K uzavření průjezdů komunikacemi v oblasti Puškinova východ a směr Tovární, čímž došlo k plnému zneprůjezdnění i neprůchodnosti území podél Vinohradské.
- K demolicím dalších objektů areálu býv. Válcoven

Příprava navazujících území:

- Na ploše dnešní proluky v bloku Hálkova sever – Vinohradská je připravena architektonická studie polyfunkčního bytového domu s využitím parteru a masivním garážovacím objektem. Její hmotové uspořádání i program splňují podmínky a požadavky na využití území i pokračování formování veřejného prostranství v Hálkově ulici s kostelem sv. Ducha.

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE POLYFUNKČNÍHO BYTOVÉHO DOMU:



A6. ROZBOR OHROŽENÍ, RIZIK A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

14. Ohrožení a rizika

Přímá zřetelná rizika se v současnosti v řešeném území nevyskytují.

Mezi nepřímá rizika lze považovat:

- povodňová rizika zvláštní povodně pod vodním dílem nejsou důvodem k nevyužití území, toto území je navíc malé
- kontaminace území předcházející činností není prokázána ani požadováno odstranění ekologických škod
- vlastnické požadavky znesnadňující záměry v území, zvláště průchodnost územím

15. Problémy území

Problémy v území jsou shrnuty v problémovém výkresu:

- obrovský rozsah nevyužívaných ploch čekajících na transformaci
- zásadní neprostupnost území pro pěší i dopravu včetně cyklistické
- omezený počet vstupů do území
- rozestavenost ploch pro podnikání východně Vinohradské a při Tovární ulici. Plochy a zástavba jsou tvořeny nahodile, jejich dlouhodobost není patrná, spíše jde o uzavřené enklávy prakticky a výjimečně s přístupem veřejnosti
- málo atraktivních cílů pro obyvatele, žádné bydlení, bezpečnostní obavy
- předpřipravené, ale nefunkční vazby na centrum města, ochablost vazby město – Válcovny potřebuje nový impuls např. v pojetí město – nová atraktivní čtvrť.

A7. SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ

Lokalita pro řešení územní studie býv. Válcoven je rozhodně nutnou plochou k řešení a k potřebné územní přípravě. Jedná se o největší rozvojovou plochu v zastavěném území, navíc v mimořádně příznivé konstelaci k centru města. Na přímě historické vazbě z centra města lze navrhnout novou čtvrť, která má **mimořádné podmínky či předpoklady pro svou atraktivitu:**

- je mimořádně blízko městskému centru (není srovnání s jiným rozvojem)
- má předpřipraveny vazby pro intenzivní pěší provoz na rozvojové JV ose z centra města pokračováním v prostoru Hálkovy ulice
- má vynikající dopravní pozici za vnitřním městským polokruhem s existující MHD trolejbusovou dopravou
- má podmínky pro zklidnění vnitřku lokality, tedy i pro bydlení
- rovinný pozemek je snadno zastavitelný a disponuje napojitelností na technickou infrastrukturu
- území disponuje optickými kontakty s historickým městem a jeho dominantami, což je klíčový prvek pro identitu lokality a lokaci dalších veřejných prostranství
- území disponuje zbytkovou vzrostlou vysokou zelení, která může a nemusí pomoci při nové koncepci území

Řešené území je výjimečnou příležitostí pro založení nové čtvrti města v kvalitách očekávaných současnými požadavky na tvorbu městských prostředí a tvorbu veřejných prostranství zvláště.