

Tanja OBERŽAN
Davorin GAZVODA

Preobrazba počitniških hišic v stanovanjska naselja na območju Polževega

Preobrazba počitniških hišic v stanovanjske hiše postaja trend, ki se kaže v spreminjanju prostora z dozidavo in večanjem objektov ter ureditvijo njihove okolice. Pojav prestrukturiranja se nanaša na prilagajanje prostora in njegovih prvin: sekanja drevnine, sanacije brežin, širjenja dostopov, poseganja v teren zaradi gradnje in vkopov, postavitve opornih zidov okoli parcel, večanja objektov z dozidavo in dvigom streh, gradnje garaž in teras, umeščanja drugih pomožnih objektov, nove zasaditve, ozelenjevanja ograj in pridobivanja zasebnosti; s tem pa tudi vnašanja urbanih prvin v kulturno krajino in ostanke naravno bolj ohranjene krajine. Trend se je razširil ali zaradi nujnosti preselitve ali zaradi zanimanja ljudi za bivanje v okolici mestnih središč, v katerih je okolje bogato z ostanki naravne krajine. Tam so bile prvotno zgrajene počitniške hišice, ki so izpolnile nekdanje potrebe po oddihu ob koncu tedna in rekreaciji. V primerjavi

s stanovanjsko hišo je opremljenost bivalnih površin počitniške hišice manjša in tudi nezadostna za vsakodnevni izkoristek objekta. Postopno širjenje objekta z dograjevanjem sob, višanjem streh in gradnjo novih nadstropij je omogočilo pridobitev bivalnih površin, ki ustrezajo vsakodnevnim potrebam. Pri večanju objekta pa se rešitve in pogledi uporabe prostora pogosto izkažejo kot neprimerni. Zato so pri večanju površin, ki tudi posegajo v prostor, nujne primernejše rešitve.

Ključne besede: obmestna območja, počitniške hišice, stanovanjska hiša, preobrazba počitniških hiš, dozidava, pomožni objekti, urejanje prostora okoli objektov

1 Uvod

V Sloveniji se je gradnja počitniških hišic začela po letu 1950. Sekundarna bivališča so se pojavljala v kakovostnem prostoru, kjer se je kulturna krajina izmenjevala z ostanki naravno bolj ohranjene krajine, čim bližje mestnim središčem, kar je omogočalo lažje dostopanje in umik iz urbanega okolja. Ugotovljeno je bilo, da je beg v počitniške hiše v veliki meri odraz neprimerne stanovanjske okolice (Ogorelec, 1978). Počitniške hišice so se nahajale v kakovostnejšem prostoru, ki je zagotavljal naravne rekreacijske in krajinske danosti. Danes se v številnih primerih nekdanje počitniške hišice uporabljajo kot stanovanjske hiše.

Zaradi velikega števila in koncentracije ljudi v osrednji Sloveniji je veliko sekundarnih bivališč nastalo v okolici Ljubljane, v predalpskih območjih, na območju kraških planot in gorenjskih ravnin (Jeršič, 1968). Sekundarno bivališče na območju do 60 kilometrov oddaljenosti od kraja stalnega bivališča omogoča pogosto uporabo in aktivno sodelovanje pri zidavi objekta.

Ogorelec (1978) problem gradnje počitniških hišic in stanovanjskih hiš povezuje z nedopustno stihijo, ki vlada v oblikah in zasnovah teh objektov, kar uničuje naš krajinski prostor, ter zatrjuje, da jih je treba obravnavati združeno. To je še posebej problematično, kadar se počitniške hišice in prostostoječe hiše pojavljajo v istem prostoru ali celo v istem kraju.

Gradnja enostanovanjskih hiš je v Sloveniji prevladujoča oblika gradnje. Zgoščena zidava enodružinskih prostostoječih hiš zagotavlja cenejšo komunalno opremljenost, racionalnejšo rabo zemljišč in racionalizacijo gradnje. Preobrazba počitniških hišic se mora približati priporočljivim oblikam enodružinske gradnje, kar pa zaradi potrebne izgradnje komunalne, cestne in druge infrastrukture in z gostitvijo pozidave pomeni veliko spremembo prostora.

Trend preobrazbe počitniških hišic v stanovanjske hiše se pojavlja zaradi različnih osebnih potreb ljudi po kakovostnih bivalnih površinah. Z dozidavo, širjenjem počitniškega objekta,



Slika 1: (a) Počitniška hišica na Polževev leta 1998 na parceli, zaraščeni z vegetacijo, (b) počitniški objekt leta 2006, vidna adaptacija počitniške hišice z gradbenimi posegi: odstranjena vegetacija, utrditve brežine z betoniranjem, nova širša in položnejša dostopna cesta (vir: GURS, 2010).

urejanjem dostopov, gradnjo nadstreškov in urejanjem bivalnih vrtov se prvotne počitniške hišice spreminjajo v urejeno stanovanjsko hišo v privlačnem umirjenem okolju, pri čemer so posegi v to okolje pogosto bistveno večji, kot so bili pri gradnji počitniške hišice.

Boljši bivalni pogoji in želja ljudi po bivanju zunaj mestnih središč so pospešili razvoj območij, na katerih so se gradila počitniška bivališča. Sledili so dozidava hiš, večanje kapacitet objekta za potrebe vsakodnevnega bivanja, širjenje komunalne infrastrukture in razvoj prometne dostopnosti (slika 1). Navedeno je pripeljalo do preobrazbe počitniških hišic v stanovanjske hiše tudi na območju Polževega, ki je eno od znanih počitniških središč v okolici Ljubljane ter je bilo območje podrobnejših analiz raziskovanja pojavnosti preobrazbe počitniških hišic v stanovanjske hiše in spreminjanja odprtega prostora okrog njih.

Opremljene počitniške hišice z osnovno komunalno infrastrukturo in pomanjkljivimi prometnimi povezavami niso bile načrtovane za vsakodnevno uporabo. Povečanje preobrazbe počitniških hišic v prostoru je spodbudilo urejanje in širjenje omenjene infrastrukture. Večanje objektov v stanovanjske hiše in urejanje prostora okoli objektov je v tako urejen prostor privabilo tudi nove lastnike, kar se kaže v povečanju števila novozgrajenih počitniških hišic (slika 1). Polževo se je izoblikovalo v manjše naselje prestrukturiranih počitniških hišic in novozgrajenih vikendhišic, pojavila pa se je tudi načrtovana skupinska gradnja enakih počitniških hišic.

Počitniška bivališča lahko opredelimo kot idealno obliko rešitve primarnega bivališča (ob adaptaciji, z dozidavo). Stanovanje v mestu večinoma ni ustrezno zaradi hrupa, moteče okolice in premajhnega prostora. Ljudje si želijo živeti v zasebni hiši z vrtom, brez občutnih motenj iz okolja. Želja po enodružinski hiši ni le slovenski pojav, ampak je globoko zakoreninjena

pri vseh socialnih skupinah v vseh evropskih deželah, o čemer pričajo številne študije in rezultati anket v Franciji, Nemčiji in skandinavskih deželah. Da je ta želja stalno prisotna, je potrdilo 35–70 % vseh anketirancev, ki so izrazili prevladujočo naklonjenost do enodružinske hiše in željo po selitvi iz stanovanj in večdružinskih hiš v individualno prostostoječo enodružinsko hišo (Ivanšek, 1998: 38). V Sloveniji je bilo po vojni izvedeno pet anket na temo stanovanjskih želja. Rezultat je pokazal, da si 43–82 % Slovencev želi živeti v enodružinski hiši.

Zaradi nižjih cen gradbenih parcel in stroškov komunalnega prispevka se je vlaganje v gradnjo prostostoječih enodružinskih hiš preusmerilo v okolico večjih slovenskih mest, zlasti v okolico Ljubljane. Poleg novih naselij enodružinskih hiš se je v zadnjih tridesetih letih izdatno povečala tudi preobrazba in dozidava počitniških hišic v stanovanjske hiše. Veliko je primerov, v katerih imajo družine v Ljubljani primarno stanovanje, v istem kraju obiskujejo šolo in službo, v okolici Ljubljane (Zaplana, Polževo, Bohinj ali drugje) pa imajo počitniško bivališče, v katerem preživljajo konce tedna ali počitnice. Sčasoma si stanovanjske naseljitvene možnosti uredijo v sekundarnem bivališču, ki prehaja v primarno. Želja po naravnem in mirnem okolju in preživljanju prostega časa v naravi preraste v vsakodnevno življenje in tako počitniška hišica spremeni namembnost ter postane stalno bivališče. Pri spremembi namembnosti posameznih objektov pa je treba upoštevati posebne pogoje in omejitve, kje in kako ter koliko adaptirati objekt ter posegati v prostor, kar ugotavlja Ogorelec že pred tridesetimi leti (1978: 79).

Po do zdaj zbranih podatkih omenjenih avtorjev lahko vidimo, da je vse več počitniških hišic spremenjenih v bivanjske hiše, kar počasi briše jasno določene značilnosti med primarnim in sekundarnim bivanjskim objektom. Spreminja se tudi lokacija teh objektov, ki se premika zunaj meja urbanih središč na obrobje.



Slika 2: Dozidava objekta, gradnja pomožnih objektov in urejanje prostora okoli objektov

2 Polževo – analiza preobrazbe počitniških hišic v stanovanjske objekte

Glavna tema prispevka je preobrazba počitniških hišic v stanovanjske hiše, zato je bilo treba za določitev razvoja posameznih hišic v procesu prestrukturiranja pregledati razvoj prostora izbranega območja obdelave. Najzanesljivejši vir za analize so bili stari ortofoto posnetki, pridobljeni pri GURS. Najstarejša pridobljena karta oziroma posnetek prostora je bil iz leta 1975. Do leta 1998 ni bilo mogoče zaslediti ortofoto posnetkov prostora. Pri podatkih z ortofoto posnetkov stanja prostora iz let 1975, 1998 in 2006 ni bilo mogoče natančno prekrivanje. Zato so se z opazovanjem in primerjanjem kart izrisala območja podatkov. Poleg tega ni bilo mogoče določiti leta gradnje hiš, zato so navedena le obdobja med posameznimi pridobljenimi kartami. To delo je bilo najzamudnejše in najdolgotrajnejše. Za določitev tipologije hiš in iskanje primerov preobrazbe počitniških hišic so se s pomočjo terenskega ogleda določili podatki, ki so bili nujni za nadaljnji potek raziskave. Poleg težav z določanjem zgoraj naštetih potrebnih podatkov ni bilo razvidno, ali so se po letu 2006 gradile nove enodružinske hiše ali nove počitniške hišice. Po analizi ortofoto posnetkov so bili podatki računalniško obdelani in grafično predstavljeni, kar je privedlo do novih ugotovitev.

Na podlagi analize razvoja poselitve na Polževem se je preverilo dejansko stanje zgrajenih objektov v prostoru, ki je bilo nato predstavljeno s slikovnim gradivom s terenskega ogleda. Tako so bili določeni tipi preobrazbe, ki se pojavljajo na objektih in v njihovi okolici in so se razlikovali po funkciji oziroma pogostnosti uporabe. Pri tem se je preverjalo, kakšne so značilnosti stanovanjske hiše, počitniške hišice in preobražene počitniške hišice. Preverjalo se je kje, kako in koliko so se hiše preobrazile v prostoru, s pomočjo teh ugotovitev pa so bili določeni primeri preobraženih počitniških hišic na izbranem območju. Ti primeri so bili natančno pregledani, pri starejših in novejših ortofoto posnetkih pa so se prikazale spremembe, ki so bile nato tudi opredeljene. Po izboru in opisu značilnosti preobrazbe primerov počitniških hišic v stanovanjske hiše so bili rezultati analize preobrazbe ovrednoteni, predstavljeni so bili dobri in slabi primeri preobrazbe počitniških hišic v stanovanjske hiše in zunanje prostora okoli objektov, ki so se raziskovali v prej

omenjeni analizi. Primeri preobrazbe počitniških hišic in prostora okrog njih so bili prikazani tudi s shemami.

2.1 Kriteriji za izbor primerov preobrazbe počitniških hišic

Za analizo je bilo nujno treba izbrati tiste zgradbe, pri katerih so se kazale spremembe v gradnji oziroma posegi za večanje objekta, kar je nakazovalo, da se počitniška hišica spremeni v stanovanjsko hišo. Ti posegi so obnova zgradbe, dozidava objekta in zlasti spreminjanje okolice objekta. Ta se lahko poveča z dozidavo sob, dvigom strehe in dozidavo nadstropij. Počitniška hišica se lahko tudi obnovi in dozida se lahko nov del. Če je počitniška hišica v slabem stanju ali starejša, se lahko poruši in zgradi nova. Med počitniške hišice štejemo objekte s površino do 60 m², ki se lahko povečajo ali obnovijo. Na parcelah se poleg dozidave počitniških hišic lahko dogradijo pomožni objekti, kot so vrtno lope, ute, garaže, pergole, večnamenski objekti in nadstreški. Širjenje dovozov in ograjevanje parcel, zasajanje živih mej in rastlinja, urejanje zelenjavnih in cvetličnih gredic ter premagovanje višinskih razlik (nagnjen in vrtačast teren) so rezultat različnega individualnega poseganja v prostor okoli počitniških hišic.

S pomočjo pregleda prostorsko kreditivnih pogojev za Polževo, ki vključujejo počitniške objekte, dopustno gradnjo in poseganje v njihov zunanji prostor, so bili identificirani posamezni tipi sprememb na izbranem območju obdelave. Klasificirani so bili tudi tipi preobrazb glede na dovoljene posege. Izbrani primeri so bili vrednoteni glede na:

- preobrazbe počitniških hišic (objekt se obnovi ali dozida, poruši se stara in zgradi nova počitniška hišica);
- ureditev dostopov do objekta (širjenje poti, zaraščen, peščen, tlakovani, asfaltirani dostop);
- ureditev parkirnih površin ob objektu, dozida se garaža (v hiši, ob hiši; kot objekt na položnejšem terenu ali vkopan v teren), nadstrešek (za en avtomobil ali dva) ali pa se uredi parkirna površina ob hiši (na položnem ali nagnjenem terenu; nad ali pod hišo);
- ograditev parcele z ograjo (lesena, kovinska, kombinirana z opornim zidom) ali pa se zasadi živa meja (iz smrek, tuj; lahko je v kombinaciji z ograjo);
- reševanje višinskih razlik (teren z naklonom); rešuje se

Preglednica 1: Preobrazbe počitniških hišic v stanovanjske hiše

| preobrazba objekta | dvig strehe | obnova starega in dozidava novega objekta | obnova starega objekta | zimski vrt |
|----------------------|-------------|---|------------------------|------------|
| število primerov | 3 | 12 | 9 | 7 |
| število primerov v % | 9 | 38 | 28 | 22 |

z betoniranjem opornih zidov, polaganjem kamnov ali zasaditvijo rastlin;

- ureditev vrtov ob objektu; zasadi se zelenjavni ali cvetlični vrt, lahko se poseka obstoječa drevnina in zasadi nova ali pa se zasadi avtohtono oziroma neavtohtono rastlinje.

Kategorizacija tipov preobrazbe, ki se nanašajo na objekt in prostor okoli njega, pomaga pri ugotavljanju posameznih posegov v poselitveni prostor. Analiza je bila izvedena glede na vidne spremembe s pomočjo terenskega ogleda in analize kartografskega dela.

Glede na te razrede so bile s pomočjo pregleda kartografskega gradiva in zračnih posnetkov določene prostorske spremembe od leta 1975 do danes.

3 Rezultati in vrednotenje izbranih primerov preobrazbe počitniških hišic v stanovanjske hiše

Izbrani primeri preobrazbe počitniških hišic so bili analizirani glede na spremembe, ki vplivajo na ureditve površin okoli objektov in dozidavo počitniških hišic. Te spremembe so bile prikazane in opredeljene s pomočjo kart iz različnih obdobj, ki so pokazale preobrazbe počitniških hišic in prostora okoli objekta. Pri analizi so se ugotavljale spremembe:

- dozidave oziroma preobrazbe počitniških hišic,
- dostopov,
- garaž in parkirnih površin,
- ograditev parcel,
- reševanja višinskih razlik in
- ureditev vrtov.

Postopek analize je vseboval prikaz tipa preobrazbe počitniške hišice in prostora okoli objekta, dodane so bile fotografije dejanskega stanja spreminjanja počitniške hišice, pregled preobrazbe počitniške hišice na kartah iz različnih časovnih obdobj ter opis spremembe počitniške hišice in prostora okoli nje.

Preglednica 2: Preobrazba prostora okoli objektov – ureditev dostopov

| dostop | asfaltiran | tlakovan | peščen |
|----------------------|------------|----------|--------|
| število primerov | 10 | 6 | 17 |
| število primerov v % | 31 | 18 | 52 |

Rezultati analiz preobrazbe počitniških hišic v stanovanjske hiše na primeru Polževega kažejo, da se bo trend prestrukturiranja počitniških hišic verjetno nadaljeval. Sedanje stanje kaže, da je bilo preoblikovanih 32 počitniških hišic, od katerih je bila večina zgrajena med letoma 1975 in 1998. Večina sprememb, ki so se pojavile na počitniških hišicah in v njihovi okolici, pa se je zgodila po letu 1998.

Spremembe, ki spremljajo preobrazbo počitniških hišic, je mogoče opaziti pri dozidavi objektov ter ureditvah zunanjih površin in okolice. V nadaljevanju so v preglednicah prikazani rezultati pregleda in analiz 32 primerov preobrazbe počitniških hišic v stanovanjske hiše.

Preobrazba počitniških hišic v stanovanjske hiše je bila največkrat vidna kot obnova starega objekta, ki so se mu dozidali novi objekti (38 %) (preglednica 1). V 9 % vseh analiziranih primerov so se počitniškim hišicam dvignile strehe in dozidala nadstropja. Zaslediti je bilo mogoče 7 primerov, v katerih se je stara počitniška hišica porušila in je bila zgrajena nova, večja in opremljena za vsakodnevno bivanje. Ob obnovljenih počitniških hišicah je bil dozidan tudi zimski vrt (1 primer), v 16 % od vseh primerov je bila dodana pergola.

Preobrazba v prostoru se kaže z urejanjem dostopov (preglednica 2). Ti so bili asfaltirani (že 31 % od 32 primerov) in razširjeni, pregled pa pokaže tudi peščene poti, ki se počasi urejajo in se bodo v prihodnje verjetno tudi asfaltirale. Na nagnjenih terenih se je omilil naklon dostopnih cest s prilagoditvijo terena za primernejšo rešitev dostopanja do objektov (19 %).

Garaže se pojavljajo v spodnjem delu hiše (21 %), v večini primerov je bil dograjen garažni objekt ob hiši (41 %), ker je bilo že večanje hiše potrebno za pridobitev bivalne površine (preglednica 3). Če je streha ravna, se zgornji del izkoristi kot terasa ali balkon (3 %), ki se jima doda ograja. Na nagnjenem terenu so najpogostejše rešitve z garažnimi objekti, ki so vkopani v teren, tako da se zgornji del garaže izkoristi za povečanje bivalnega vrta, površina pa se zatravi ali zasadi (3 %), ali pa se ponovno izkoristi večnamenska betonirana površina (6 %). Garažni nadstrešek je dograjen ob hiši (32 %), garažne površine oziroma objekti so v 16 % dovolj veliki za dva avtomobila. Materiali, ki so uporabljeni za te nadstreške, so obdelan les temnejših barv, kovine ali različni materiali v kombinaciji s plastiko. Ob novozgrajenih počitniških objektih se pojavljajo tudi betonirani objekti v obliki kocke, ki so namenjeni parkiranju avtomobilov in od hiše oddaljeni do 10 metrov.

Površine pred hišo, ki so namenjene tudi parkiranju avtomobila, so tlakovane ali asfaltirane (50 %), ponekod tudi peščene (41 %) (preglednica 4). Pri preobrazbi počitniških hišic so se te površine nadgradile z garažnimi nadstreški ali pergolami, po katerih rastejo cvetoče ali zelene rastline. Zaradi razgibanega terena se parkirne površine v 16 % umeščene nad hišo, podnjo pa v 14 %.

Preobražene počitniške hišice imajo parcelo najpogosteje ograjeno z živo mejo (25 %) (preglednica 5). Kombinacija betonskih ali kamnitih zidov in žive meje se pojavi v 7 %. Kar v 52 % vseh analiziranih primerov so bile parcele ograjene, s čimer so lastniki pridobili več zasebnosti in urejene bivalne vrtove. Nekaj je tudi primerov, v katerih so bile parcele ograjene z ograjo (13 %). V dveh primerih je bila parcela ograjena z betonskim zidom in ograjo.

Zaradi nagiba terena in urejanja površin za bivanje je bilo treba prilagajati obstoječe površine prostora. Premagovanje višinskih razlik se je reševalo različno. Rešitev z ureditvijo brežin, njihovo zatratitvijo in zasaditvijo grmovnic je bila opravljena v 25 % (preglednica 6). Večje poseganje v teren zaradi urejanja dostopanja ali vkopov za gradnjo novih bivalnih površin je pomenilo betoniranje opornih zidov, in sicer v 6 %, to pa se je v 32 % kombiniralo z zasaditvijo rastlinja in grmovnic. Milejši ukrepi, kot so polaganje skal in kamenja ali tudi zasaditve, se pojavijo v dveh primerih. Pri organizirani gradnji novih počitniških hišic so bili pri urejanju in reševanju višinskih razlik uporabljeni leseni tramovi, položeni drug na drugega, česar v 32 primerih preobraženih hišic ni bilo mogoče zaslediti.

Ob preobrazbi počitniških hišic so bili ograjeni vrtovi, s čimer je bila zagotovljena večja zasebnost. Prostor je značilno gozdnat in po planoti rastejo posamezne gruče dreves, zaradi gradnje in

Preglednica 3: Preobrazba prostora okoli objektov – gradnja garaž

| garaže | v spodnjem delu hiše | ob hiši | vkopane v teren | garažni nadstrešek |
|----------------------|----------------------|---------|-----------------|--------------------|
| število primerov | 7 | 13 | 2 | 10 |
| število primerov v % | 21 | 41 | 6 | 32 |

Preglednica 4: Preobrazba prostora okoli objektov – ureditev parkirnih površin

| parkirna površina | asfaltirana | peščena | ne obstaja |
|----------------------|-------------|---------|------------|
| število primerov | 16 | 13 | 3 |
| število primerov v % | 50 | 41 | 9 |

večanja objektov pa so bila nekatera drevesa posekana (34 %), nato se je na novo zasadil vrt (preglednica 7). Na bivalnih vrtovih so otroška igrišča (10 %), zelenjavne gredice in urejeni cvetlični vrtovi (56 %). Vstop na vrtove nakažejo tlakovane ali betonirane terase, ob katerih vrtno zasnovo dopolnjujejo tudi pomožni objekti, kot so vrtno lope, ute in večnamenski objekti (40 %). Na vrtovih so tudi kamniti žari.

3.2 Dobri in slabi primeri preobrazbe počitniških hišic in prostora okoli njih

Primeri dobrih in slabih ureditev preobrazbe počitniških hišic in prostora okoli njih so prikazani na fotografijah konkretnih primerov, ki nazorno prikazujejo določene ureditve ter spremembe za vsakodnevno uporabo in bivanje.

Z vidika urejanja odprtega prostora je zgornja slika dober primer preobrazbe počitniške hišice v stanovanjsko hišo (slika

Preglednica 5: Preobrazba prostora okoli objektov – ograditev parcel

| ogradev parcele | ograja | živa meja | ograja + živa meja | betonski zid + živa meja | parcela ni ograjena |
|----------------------|--------|-----------|--------------------|--------------------------|---------------------|
| število primerov | 4 | 8 | 2 | 3 | 15 |
| število primerov v % | 13 | 25 | 7 | 9 | 46 |

Preglednica 6: Preobrazba prostora okoli objektov – reševanje višinskih razlik

| reševanje višinskih razlik | brežina (zatratitev, zasaditev) | betoniran ali kamnit oporni zid | oporni zid + zasaditev | oporni zid + ograja | oporni zid + ograja + živa meja | ni višinskih razlik |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|
| število primerov | 8 | 2 | 10 | 3 | 2 | 7 |
| število primerov v % | 25 | 6 | 32 | 9 | 6 | 22 |

Preglednica 7: Preobrazba prostora okoli objektov – ureditev vrtov

| ureditev vrta | zelenjavni, cvetlični vrt | posek obstoječe drevnine in nova zasaditev | otroško igrišče |
|----------------------|---------------------------|--|-----------------|
| število primerov | 18 | 11 | 3 |
| število primerov v % | 56 | 34 | 10 |



Slika 3: (a) Obnova in dozidava počitniške hišice na nagnjenem terenu, (b) obnova starejše počitniške hišice in dvig strehe na položnejšem terenu (foto: Tanja Oberžan)



Slika 4: (a) Obnova počitniške hišice in dozidava objekta z vseh strani na nagnjenem terenu (garažni nadstrešek, garaža v hiši, gradnja nadstropja), (b) dozidava novega objekta ob obnovljeni starejši počitniški hišici (foto: Tanja Oberžan)

3a). Parcela, na kateri je počitniški objekt, ima izrazito nagnjen teren, ki pada od glavne poti proti spodnjemu delu objekta. Dostop pripelje neposredno do vhoda v hišo na zgornji strani. Ob objektu je večnamenska garaža. Dostop je razširjen in peščen, v prihodnje pa bo verjetno tudi utrjen in asfaltiran. Spodnji del hiše je vkopan v teren, poleg katerega se je dogradila soba, ki je prav tako vkopana v teren. Zgornji del tega objekta je namenjen bivalni terasi, ki je ograjena. Na jugu zadnji del hiše prehaja v bivalni vrt, na katerem sta zelenica in cvetlični vrt. Brežina pod hišo je zatravljena ter zasajena z grmovnicami in avtohtonim rastlinjem, podpira jo nižji betonski oporni zid.

Uspešno obnovljena starejša počitniška hišica (slika 3b), pri kateri je bilo z dvigom strehe pridobljeno zgornje nadstropje. Nova kritina in nadstrešek nad vhodom gledata na parkirno površino, ki je peščena. Na južnem delu hiše, ki gleda na bivalni vrt, je bil dograjen balkon, do katerega se dostopa iz zgornjega nadstropja hiše. Bivalni vrt je zatravljen in neograjen, obstoječa drevnina zaradi preobrazbe ni bila posekana in je vključena v vrtno ureditev.

Počitniška hišica (slika 4a) je umeščena na rob vrtače. Hišica je bila dograjena in povečana z dveh strani, in sicer z dvigom strehe, gradnjo nadstropja in gradnjo večjega nadstreška za dva avtomobila. Poleg tega sta tudi dva garažna prostora v spodnjem delu hiše. Počitniška hišica je glede na preostalo gradnjo velika in v prostoru izstopa. Za pridobitev površin za bivalni vrt in urejanje okolice hiše je bilo treba nasuti teren in zasuti vrtačo. Za gradnjo objekta in ureditev okolice sta bila posekana obstoječa drevnina in grmičevje. Okolica ni urejena, dostopanje je mogoče z zgornje in spodnje strani hiše. Poleg

štirih parkirnih mest in večnamenskega nadstreška je bil zgrajen tudi pomožni objekt. Parcela ni ograjena niti zasajena z novim rastjem.

Starejša počitniška hišica, ki je umeščena ob asfaltirano prometno pot, je bila razširjena in obnovljena (slika 4b). Levi objekt, ki je bil zgrajen ob hiši, gleda na vrt za hišo, ki je dostopen le s strani prometne poti. Do njega vodijo kamnite in zaraščene stopnice, na koncu katerih so lesena vrata. Vrt je zaraščen in zatravljen, njegov levi del sestavljata sadovnjak in zelenjavna gredica. Parcela ni popolnoma ograjena. Pred hišo je asfaltirana ploščad za parkiranje avtomobilov. Desno stran hiše so dogradili z nadstreškom, ki je večnamenski objekt. Materiali na hiši, dograjenem objektu, ob vrtu in na nadstrešku niso usklajeni, kar je vizualno moteče.

Analiza **dostopov** pokaže, da je največ sprememb zaradi premagovanja višinskih razlik v prostoru okoli objekta. Objekt leži na nagnjenem terenu (slika 5a). Dostop se vzpenja proti objektu in je speljan ob spodnji strani hiše. Je razširjen in asfaltiran, ob straneh pa je ograjen z živo mejo in betonskim opornim zidom, ki služi premagovanju višinskih razlik.

Pri primeru slabega dostopanja se teren vzpenja proti objektu (slika 5b). Dostop je speljan okoli hriba, na katerem stoji počitniška hišica. Dostop je ožji in peščen, kolesnice se zaraščajo. Poseganje z ureditvijo dostopa v teren je večje. Dostop do objekta je speljan po južni strani in zaobjame hrib. Za ureditev dostopa je bilo treba postaviti visok betonski oporni zid. S tem se je izgubila površina, ki bi jo lahko uporabili za vrt. Če bi speljali krajši dovoz s severne strani, bi bilo uporabljene manj



Slika 5: (a) Primerno dostopanje (razširjen asfaltiran dovoz, speljan po terenu z manjšim naklonom), (b) primer slabega dostopanja (neurejen, zarašččen, peščen, ozek, strm naklon do hiše) (foto: Tanja Oberžan).



Slika 6: (a) Garaža ob hiši (dober primer), (b) garaža ob hiši (slab primer; ni izkoristka zunanjih površin in drugih funkcij) (foto: Tanja Oberžan)

površine in dostop bi imel nekoliko večji naklon, vendar bi bil še vedno primeren za vožnjo z avtomobilom. Tako bi se razširila in asfaltirala manjša površina, preostali del zemljišča pa bi lahko namenili drugi funkciji.

Garaža ob počitniški hišici je bila umeščena na zelo nagnjen teren (slika 6a). Problematična je bila gradnja na zelo nagnjenem terenu. Hiša ima na južni strani, na katero pada teren, zgrajeno teraso in podnjo dozidano novo sobo. Površina vrta, ki jo podpira betonski oporni zid, je zatravljena. Na parceli je zelo malo prostora za umestitev novih pomožnih objektov, kot so vrtnete, pergole ali nadstreški. Na zgornjo stran hiše vodi peščen dostop, ob katerem se je dogradil večji večnamenski objekt, ki služi kot garaža za avtomobile ali kot vrtna lopa.

Umestitev garaže na površini ob objektu ni primerna (slika 6b). Avtomobila se ne da niti obrniti. Garažni objekt ali večnamenski objekt (lahko se uporablja tudi kot vrtna lopa) je bil dograjen po delih. Hiša je umeščena na položnejšem terenu, površina prednjo pa je ravna in tlakovana. Če bi bil vhod na parcelo ograjen, bi bilo dostopanje z avtomobilom oteženo. Postavitev garažnega nadstreška, ki bi se na eni strani stikal s počitniško hišico, bi bila primernejša rešitev. Nadstrešek bi bil izkoriščen kot streha nad terasno površino pred hišo, kjer bi

lahko postavili mizo in stole. Avtomobil bi bil lahko parkiran ob hiši ali pod nadstreškom.

Parkirna površina pred hišo je bila asfaltirana (slika 7a). Velika je za dva avtomobila in podnjo so vkopani kletni prostori. Iz te površine poteka dostop do vhoda v hišo, do katerega vodi nekaj stopnic. Na desnem delu je na to površino vpeta lesena pergola, po kateri se vije rastlinje. Okolica objekta, ki predstavlja primerno funkcionalno rešitev, je ozelenjena.

Večja betonirana parkirna površina je bila do hiše speljana z zgornjega dela parcele (slika 7b). Za dostop je bilo potrebno večje poseganje v teren, reševanje višinskih razlik z betonskim opornim zidom in sekanje drevnine. Če bi dostop do hiše speljali po zgornji strani, kjer bi bila lahko umeščena parkirna površina, bi pridobili več prostora za ureditev bivalnega vrta in novo zasaditev. Zaradi nagnjenega terena je bilo treba za dostopanje in gradnjo parkirne površine rešiti višinske razlike.

Ograditev parcele je ustrezna rešitev za zastiranje pogledov in povečevanje zasebnosti (slika 8a). Urejena visoka živa meja se zlije z okolico naravnega prostora in ne izstopa. Vhod je varovan z ograjo v zeleni barvi. Vhodna ograja je visoka in kovinska, kar zagotavlja varnost.



Slika 7: (a) Parkirna površina ob hiši (primer asfaltirane površine na položnejšem terenu), (b) parkirna površina ob hiši (primer asfaltirane površine na nagnjenem terenu) (foto: Tanja Oberžan)



Slika 8: (a) Ograditev parcele z živo mejo in ograjo ob vhodu, (b) kombiniranje kovinske mrežne ograje, kamnitega opornega zidu in zasaditve tuj (foto: Tanja Oberžan)



Slika 9: (a) Zatravitev in zasaditev brežine ali uporabe kamnov za reševanje višinskih razlik, ograditev parcele z živo mejo in ograjo ob vhodu, (b) betoniranje visokih opornih zidov in položitev strešne kritine na vrh betonirane brežine (foto: Tanja Oberžan)

Kombiniranje različnih možnosti ograjevnosti parcele, ki leži na nagnjenem terenu (slika 8b). Taka rešitev je verjetno posledica iskanja rešitev zaradi plazenja oziroma odnašanja materiala, ker sta bili osnovni izbiri nepravilna ograja in zasaditev tuj. Nalaganje kamnov za utrditev brežine ni bilo najboljša izbira. Nižji betonski oporni zid z zasaditvijo iglavcev ali žive meje bi bil primernejši, saj ne bi bilo treba dodajati ograje. Omenjena rešitev bi bila tudi vizualno prijetnejša in primernejša glede na naravni prostor okoli hiše.

Poseganje v prostor zaradi gradnje in izravnave terena ter prilagajanje bivalnim površinam vrta ali objekta dodatno obremeni reševanje višinskih razlik, sanacije brežin in utrjevanje terena. Pojavljajo se različni primeri poseganja pri saniranju brežin, najprimernejši in vizualno sprejemljivi sta zatravitev in zasaditev brežin, ki sta skupaj s polaganjem kamnov tudi zanimiva kombinacija z naravnim materialom.

Veliko je primerov postavitve betoniranih opornih zidov. Zaradi strmega terena je treba postaviti tudi višje betonirane zidove, kar pa je v prostoru moteče. Najboljša rešitev za ta vizualno moteči element bi bila zasaditev primernih avtohtonih rastlin ali grmičevja na zgornjo površino zidu, saj bi rastline prerastle

te površine in jih uspešno ozelenile (slika 9a). Poskusi nanašanja strešne kritine na zgornji del betonskega zidu, kar naj bi ga zakrilo, so slab primer reševanja tega problema (slika 9b).

Ob preobrazbi počitniške hišice je bil urejen vrt z zasaditvijo žive meje (slika 10a). Bivalni vrt vključuje tudi obstoječo drevnino. Ob hiši so cvetlične gredice, na severni strani objekta pa je zelenjavni vrt. Površina vrta je urejena in zatravljena. Na južni strani hiše je bila dograjena terasa, ki jo obdaja kovinska ograja. Pod teraso je betonska ploščad, obdana s cvetočim rastlinjem. Nad ploščadjo je umeščena pergola, po kateri rastejo plezalke. Levo od te ploščadi je zgrajen lesen pomožni objekt oziroma vrta uta, do katerega vodijo stopalni kamni.

Počitniška hišica ima neprimerno zasaditev in neurejen vrt (slika 10b). Parcela ni ograjena niti ni zasajena živa meja. Vrt je večinoma zapuščen, na desni strani hiše je večji zelenjavni vrt, ki ga na jugu dopolnjuje večnamenski objekt, ki se uporablja kot garaža za avtomobil ter tudi za shranjevanje opreme in orodja. Počitniški hišici je bila dozidana soba, katere zgornja površina se uporablja kot ograjen balkon. Do njega vodijo stopnice in ni povezan z bivalnim vrtom, pred hišo pa je zaraščena peščena površina, ki bi bila lahko urejena in tako postala del vrta.



Slika 10: (a) Bivalni vrt z zasaditvijo avtohtonih in neavtohtonih rastlin, (b) vrt z zelenjavno gredo (foto: Tanja Oberžan)

4 Smernice za preobrazbo počitniških hišic v stanovanjske hiše na podobnih območjih

Pri številnih preobrazbah počitniških hišic v stanovanjske hiše je očitno, da se nekdanji prostor, ki je bil privlačen za gradnjo počitniške hišice (gosto rastje, malo utrjenih površin, manj dovoznih cest, veliko odprtega prostora z dobrimi pogledi in predvsem manj manjših objektov), spreminja v naselje. Objekti so večji, število parkirnih mest je bistveno povečano, več je dovoznih cest, utrjenih brežin, vsa infrastruktura je prilagojena dnevnemu bivanju in ne več občasnim obiskom teh objektov. Zato se zastavlja vprašanje, ali bi z ustreznimi smernicami za urejanje prostora z vidika preobrazbe območij počitniških hišic v stanovanjska naselja lahko ohranili čim več prvotnih prostorskih značilnosti, ki so v osnovi pritegnile lastnike, da so sploh začeli graditi na izbranih območjih. V nadaljevanju članka so tako predstavljene smernice, ki so skladne s predpisi (le-te je po potrebi mogoče dopolniti). Osnovno vodilo navedenih smernic je čim manjši poseg v okolje.

Velikost počitniških objektov na Polževem je v Prostorskih ureditvenih pogojih (Odlok o prostorskih ..., 2006) določena na največ 60 m² tlorisne površine, vendar pa se s preobrazbo objekta občutno poveča. V zakonskih določilih ni predpisane višine niti števila prizidkov. Glede na to, da se obravnavajo objekti sekundarne namembnosti, naj se dozida le en prizidek. Njegova višina naj ne presega višine osnovnega objekta. Dovoljeno je graditi prizidke le do širine 3,0 m, treba pa bi bilo določiti tudi njihovo namembnost in izrabo. Najpogosteje se prizida soba. Zgornje površine naj se izkoristijo za teraso ali ozelenitev z avtohtonim rastlinjem.

Glede na problematiko povečevanja oziroma preobrazbe počitniških hišic predlagam, naj povečanje objekta z dvigom strehe in dozidavo nadstropja ne presega višine 9 m. Izbor materialov in barv je treba uskladiti z osnovnim objektom. Pri obnovi starejše počitniške hišice naj se upoštevajo značilnosti obstoječe poselitve. Če se poruši stara počitniška hišica in zgradi nova, mora ta čim manj odstopati od prvotne lege objekta. S tem se tudi manj posega v prostor.

Na stičišču med dovozom in cesto je potrebna razmejitev z zelenim pasom, kar pomeni zasaditev avtohtone drevnine in grmičevja. Za zamejitev parcel je treba uporabiti enako rastlinje. V prihodnje naj se ne sadijo tujerodne rastline.

Ob preobrazbi počitniških hišic se dovozi razširijo in utrdijo. Postavitev je odvisna od značilnosti terena. Kjer je mogoče, je treba urediti dovoz z zgornje strani. Kadar je dovoz speljan s

spodnje strani pobočja, je poseg v okolje veliko večji. S tem je treba dodatno urejati višinske razlike na parceli, s čimer se izgubijo površine, ki bi jih lahko uporabili drugače (bivalni vrt, zasaditev, zelenjavni vrt ipd.).

Mnoge počitniške hišice imajo tudi garažo. Pri tej se ne sme dopustiti gradnje dodatnih garažnih nadstreškov ali parkirnih površin, saj naj bi en garažni prostor zadostoval potrebam počitniške hiše. Kadar je garaža vkopana v teren, naj se zgornje površine ozelenijo ali uporabijo kot terasa.

Pravilnik (OPN Ivančna Gorica ..., 2011) določa en pomožni objekt ob počitniški hišici. Večinoma pa je mogoče zaslediti več pomožnih objektov na eni parceli, kar dopušča možnost različne interpretacije.

Pri reševanju višinskih razlik terena se na analiziranem območju uporabljajo različni materiali, ki v kombinaciji z opornimi zidovi delujejo neuskklajeno. Sem spadajo lesene ali kovinske mrežne ograje, škarpniki, leseni tramovi, kamni, neavtohtono cvetoče rastlinje itd. Vse naštetje je mogoče zaslediti na samo eni parceli. Tako urejena parcela deluje nepremišljeno in preveč nasičeno. Uporabi naj se kombinacija največ treh elementov, ki vključujejo betonski oporni zid in leseno ograjo. Zasaditi je treba avtohtono rastlinje, ki bo preraščalo oporni zid.

Novozgrajene počitniške hišice naj se v materialih in barvah uskladijo z preostalimi obstoječimi objekti, saj kričee barve pročelij moteče izstopajo. Oporni zidovi in elementi objekta so v glavnem iz betona, katerega videz močno kazi naravno okolje in obenem spominja na mestno okolje. Tudi betonski garažni objekti morajo biti usklajeni z okoliško gradnjo ali objektom, ki mu pripadajo. Glede na to, da so oporni zidovi po odloku dopustni le do višine 1,5 m (Odlok o prostorskih ..., 2006), kjer ni mogoče drugače zavarovati brežine, naj se zasadi plazeče rastlinje, ki bo v čim večji meri prekrilo betonske površine. Zgoraj naštetje primere ureditve je mogoče omiliti z ograditvijo parcele, pri čemer se uporabijo elementi žive (živa meja iz avtohtonega rastja) in nežive narave (lesena ali kamnita ograja).

Na obravnavanem območju je mogoče zaslediti več skupin novozgrajenih počitniških hišic, ki po tipologiji niso ustrezne (vrstne hiše) in zelo izstopajo v prostoru (območje počitniških hišic razpršene gradnje). Znotraj posameznih skupin so vrstne hiše enake, kar še dodatno poveča njihov monumentalni vtis, ki je zelo moteč za okolje, v katero so umeščene. Vrstne hiše so značilne predvsem za mestno urbano okolje, njihovo širjenje v kakovostno krajino, privlačno za počitniške objekte, pa ni primerno. Posamezne parcele vrstnih hiš so v primerjavi z obstoječo parcelacijo počitniških hišic veliko manjše (površina parcele štirih vrstnih hiš je enaka površini parcele enodružinske hiše).

To privede do zmanjšanja prostora med posameznimi objekti, do manj zasebnosti in odsotnosti zelenih površin na parceli. Izraba prostora je pri takem načinu gradnje sicer racionalnejša (skupni dovoz in komunalna infrastruktura), saj je na manjši parceli več objektov, s čimer se manj posega v naravni habitat. Je pa umeščanje vrstnih hiš na območja počitniških hišic pogosto še bolj moteče kot posamezni večji stanovanjski objekti.

5 Sklep

Trenda preobrazbe počitniških objektov v stanovanjske hiše ni mogoče ustaviti. Lahko pa se pri tem upoštevajo vsaj smernice, ki so določene v Pravilniku (Odlok o prostorskih ..., 2006), ki bi ga lahko dopolnili z novimi predlogi, ki so bili navedeni v sklepnem delu tega članka. Med terenskimi ogledi Polževega je bilo mogoče zaslediti večje število kršitev določil odloka, predvsem zaradi neustreznega nadzora. Žal je učinkovit inšpekcijski nadzor težava pri vseh vrstah gradnje v Sloveniji, zato v bližnji prihodnosti večjih sprememb tudi pri nadzoru in odpravljanju napak počitniških naselij ne gre pričakovati.

Poleg izpolnjevanja pogojev iz veljavnih določil se preobrazba počitniških hišic v stanovanjske hiše lahko ustrezno omili tudi z upoštevanjem novih dodatnih smernic. Glavne so bile predlagane v tem prispevku, cilj vseh pa je ohranjanje osnovnih značilnosti prostora, ki naj ohrani kakovostne prvine, zaradi katerih je bil privlačen za investitorje. Predvsem gre pri tem za omejevanje prometne infrastrukture, ki se mora prilagajati konfiguraciji terena brez velikih gradbenih posegov v prostor, še zlasti na lokacijah, na katerih je veliko obstoječe drevnine.

Zadnji problem pa je gradnja novih stanovanjskih enot in naselij na območjih s prevladujočimi počitniškimi hišicami. Organizirana gradnja (za trg) novih počitniških hišic, pogosto že predvideva tudi možnosti širitve teh objektov v stanovanjske hiše. Zato so nove počitniške hišice običajno enake (tip-ske), večjih gabaritov in z manjšimi razmiki med objekti kot pri samostojnih počitniških hišicah. Gradnja v takih conah je zgoščena na manjše površine in objekti bolj spominjajo na stanovanjske hiše kot na počitniške. Zato bi pri gradnji novih počitniških hišic morali upoštevati znatost grajenega vzorca ter najprej določiti minimalno površino parcele (ki ne bi smela biti premajhna) in odmike, ki bi ohranjali prostorske značilnosti parcel.

.....
Tanja Oberžan, univ. dipl. inž. kraj. arh.
E-pošta: tanja.oberzan@gmail.com

Dr. Davorin Gazvoda, univ. dipl. inž. kraj. arh., redni profesor
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za krajinsko
arhitekturo, Ljubljana
E-pošta: davorin.gazvoda@bf.uni-lj.si

Viri in literatura

- Drozg, V., 2006. Odnos med življenjskim stilom in tipom stanovanjske hiše. Dela 25, str. 123–132. Dostopno na: http://www.ff.uni-lj.si/oddelki/geo/publikacije/dela/files/Dela_25/10%20drozg.pdf.
- Gosar, A., 1988. Počitniške hiše kot element transformacije Slovenskih alpskih pokrajin: Doktorska disertacija. Ljubljana, Filozofska fakulteta, Oddelek za geografijo: 366 str.
- Ivanšek, F., 1998. Enodružinska hiša: od prosto stoječe hiše k nizki zgoščeni gradnji. Ljubljana, Ambient: 243 str.
- Jeršič, M., 1968. Sekundarna počitniška bivališča v Sloveniji in Zahodni Istri. Geografski vestnik, 40, str. 53–67.
- Kartografske podloge 2012. Ljubljana, Geodetska Uprava Republike Slovenije (izpis iz baze podatkov, 2010).
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za PPC I/1 – Višnja Gora, PPC I/3 – Polževo, PPC II/1 – Ivančna Gorica in PPC II/3 – Muljavo polje. Ur. l. RS, št. 22/06. Dostopno na: <http://rpls.pisrs.si/Predpis.aspx?id=61707&obcina=IVAN%C4%8CNA+GORICA> (maj, 2011).
- Ogorelec, P., 1978. Počitniška stanovanja v krajinskem prostoru Slovenije. Ljubljana, Urbanistični inštitut SR Slovenije (interno gradivo).
- OPN Ivančna Gorica, Acer Novo mesto, 2011. Dopolnjen osnutek. Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Ivančna Gorica. Ur. l. RS, št. 89/04. Dostopno na: http://www.ivancna-gorica.si/data/dokumenti/OPN_dec2011/ODLOK/Odlok_OPN_OIG.pdf (maj, 2012).
- Posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIP) za posamezne enote urejanja prostora (EUP). 2011. Dostopno na: http://www.ivancnagorica.si/data/dokumenti/OPN_dec2011/ODLOK/Priloga/Priloga_1_PPIP.pdf (junij, 2012).
- SURS, 2002. Ljubljana. Popis nepremičnin v Sloveniji. Dostopno na: <http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Popis2002/Popis2002.asp> (avgust, 2012).