

Zala VELKAVRH
Alenka KORENJAK

Regeneracija javnega prostora v stanovanjskih soseskah – problemi, priložnosti, rešitve

Članek obravnava regeneracijo javnega prostora v stanovanjskih soseskah, ki so bile večinoma zgrajene v socializmu. Za te stanovanjske soseske so poleg tipičnih stanovanjskih blokov značilni tudi večji odprti javni prostori med zgradbami. Ti javni prostori se danes soočajo s problemi, kot so razpršeno in nerešeno lastništvo, lastniška struktura, ki se ne ujema s prostorsko ureditvijo, pomanjkanje javnih in zasebnih sredstev za izvedbo urbane regeneracije. V članku predstavljamo raznolike vzroke, zaradi katerih je prenova

javnih prostorov v soseskah počasna in nekakovostna. Poleg tega predstavljamo nekatere rešitve naših sogovornikov v raziskavi in izpostavljam pristop lokalnih pisarn urbane prenove kot primerno rešitev za slovensko okolje.

Ključne besede: lastništvo javnih površin, stanovanjske soseske, urbana regeneracija, urbana prenova, javne površine v soseskah

1 Uvod

Probleme na področju prenove, vzdrževanja in upravljanja javnih prostorov smo identificirali v raziskavi *Javne površine v soseskah*, v okviru katere smo med letoma 2015 in 2016 opravili približno 20 intervjujev s strokovnjaki (pravniki, prostorski načrtovalci, arhitekti, sociologi) in deležniki pri urejanju javnih površin (prebivalci, predstavniki občinskih uprav, vzdrževalne službe ...) in identificirali ključne težave, ki ovirajo kakovostno urejanje javnih površin v modernističnih stanovanjskih soseskah.

2 Motiv in metodologija

Motiv za naše raziskave izhaja iz delovanja na terenu v Savskem naselju v Ljubljani. Izvajanje projektov urbane regeneracije je večkrat oviralo nejasno lastništvo javnega prostora. Da bi razumeli, zakaj je obnova javnih prostorov v socialističnih stanovanjskih soseskah tako težek proces, smo si zastavili ta raziskovalna vprašanja:

1. Kakšne so težave in izzivi pri upravljanju, načrtovanju in vzdrževanju javnih površin v stanovanjskih soseskah?
2. Katere so mogoče rešitve, ki jih različni deležniki opredeljujejo kot ustrezne? Katere ukrepe je mogoče sprejeti za reševanje ugotovljenih problemov?
3. Kako dvigniti ozaveščenost o regeneraciji javnega prostora v stanovanjskih soseskah med odločevalci in drugimi deležniki?

Raziskava je potekala v dveh delih. V obeh so raziskovalni del dopolnjevale ozaveščevalne dejavnosti. V prvem delu raziskave smo opravili in analizirali 20 intervjujev s strokovnjaki (pravniki, prostorski načrtovalci, arhitekti in sociologi) in deležniki pri urejanju javnih površin (torej prebivalci, predstavniki občinskih uprav in vzdrževalnimi službami) ter jih objavili v javnem blogu <https://javnepovrsine.wordpress.com/>. Poleg tega smo zbrali in analizirali šest primerov iz slovenskih sosesk. Raziskavo smo pozneje dopolnili s petimi panelnimi razpravami z zaposlenimi v občinah v slovenskih mestih – v Krškem, Kranju, Novi Gorici, Celju in Kočevju. Razprave so bile prepisane in sintetizirane, ugotovitve pa povzete v članku, objavljenem na blogu.

3 Rezultati raziskave o javnih površinah v soseskah

Z analizo intervjujev in razprav smo identificirali številne probleme, ki ovirajo prenovu javnih površin v slovenskih stanovanjskih soseskah. Rezultati kažejo, da so vprašanja izjemno zapletena in jih ne moremo omejiti le na problem nejasnega lastništva. Spodaj povzemamo nekaj najbolj perečih vprašanj in rešitev, ki so jih predlagali intervjuvanci. Nekatere izmed rešitev se med seboj izključujejo, kar potrjuje, da obstajajo različni pogledi in razhajanja, kar pa je vsekakor dober povod za nadaljevanje strokovnega dela na tem področju.

3.1 Lastništvo javnega prostora

Nejasna meja med javnim in zasebnim v javnih prostorih je glavna ovira pri izvajanju ukrepov vzdrževanja in obnove. Kot ključne težave so bili izpostavljeni tudi nerešeni primeri lastništva, naraščajoče število lastnikov in razdrobljenost lastništva. Treba bo vzpostaviti jasno mejo med javnim in zasebnim. Občine morajo dokazati, da imajo do nekaterih zemljišč pravico in da so jih že plačale s komunalnim prispevkom. Predlagan je bil instrument skupne lastnine za lastništvo javnih površin.

3.2 Načrtovanje

Obstoječi pravni instrumenti in prostorska dokumentacija (predvsem OPN in OPPN) niso primerni za obnovo javnega prostora v modernističnih soseskah. Občinski prostorski načrt je večinoma preveč splošen za zaščito javnih površin v soseskah, predvsem pa financiranje občinskega podrobnega prostorskega načrta običajno zahteva tudi vlagatelja, le redko ga lahko financira veliko število majhnih lastnikov.

Javni prostor je treba načrtovati po funkciji in ne po lastništvu. Regulacijo javnih površin je treba izenačiti z regulacijo objektov ne glede na lastništvo. Če lahko pravila v prostorski dokumentaciji zelo natančno določajo oblikovanje objektov v zasebni lasti, je enako mogoče določiti pravila urejanja odprtih površin na zasebnih zemljiščih. Zlasti zaposleni v občinskih upravah ugotavljajo, da je kakovost javnega prostora močno odvisna od občinskih prometnih načrtov in politik parkiranja. Čeprav je plačljivo parkiranje zelo nepriljubljena politična poteza, se v večini primerov zdi edini mogoč ukrep za izboljšanje javnega prostora.

3.3 Financiranje

Sogovorniki so opazili pomanjkanje finančnih podpor za vzdrževanje in obnovo javnega prostora v stanovanjskih soseskah. Ni davčnih spodbud za lastnike, ki bi omogočale javno rabo zasebnih površin. Občine bi lahko prenovo javnih površin sofinancirale s sredstvi Evropske unije prek trajnostnih urbanih strategij. Morale bi razviti nove modele sofinanciranja, ki bi omogočali načrtovanje in vzdrževanje javnih površin ne glede na to, ali so v zasebni ali javni lasti.

3.4 Vzdrževanje javnega prostora

Trenutno so pristojnosti in dolžnosti lastnikov pri vzdrževanju javnih površin zelo nejasne. Novoprivatizirani javni prostori predstavljajo dodatne stroške in odgovornosti za lastnike, ki v mnogih primerih ne zmorejo večjih finančnih obremenitev. Vzdrževanje zelenih prostorov je dražje v primerjavi z



Slika 1: Javni prostori v stanovanjskih soseskah se soočajo s težavami, kot so nejasno vzdrževanje, ograjevanje in okupacija prostora za potrebe parkiranja (ilustracija: KD prostoRož).

vzdrževanjem asfaltnih površin, kar lastnikov ne spodbuja k ohranjanju zelenja. Tog sistem koncesije javnih storitev zvišuje ceno vzdrževanja za občine. Med najzanimivejšimi rešitvami je uvedba novih participatornih načinov upravljanja, ki bi prebivalce spodbudili, da sami prevzamejo pobudo, tudi če niso lastniki. Medtem ko bi si morale občine prizadevati za mehanizme participativnega vzdrževanja, mora država omogočiti posege v zasebno lastnino, kadar je zaradi slabega vzdrževanja prizadet širši javni interes.



Slika 2: Plakat Javne površine v soseskah so pomembne (ilustracija: KD prostoRož).



Slika 3: Mehka urbana prenova, Savsko naselje, Ljubljana, 2013–2017 (foto: Lea Benčina).

3.5 Politični in zakonodajni okvir

Politične razmere vplivajo na prostorsko načrtovanje in posledično na kakovost javnega prostora. Anketiranci ugotavljajo, da so proaktivne, visokokakovostne javne politike na področju prostorskega razvoja zelo redke. Tudi če je zakonodaja ustrezna, je nadzor nad izvajanjem zakonodaje slab, deloma zaradi nejasne vloge javnih organov, pristojnih za prostorski razvoj. Prostorski in okoljski inšpektorati se borijo s pomanjkanjem sredstev in usposobljenega osebja. Sogovorniki pogosto omenjajo primera, ki ponazarjata to precej kritično stanje. Kot prvega zemljiško knjigo, kjer so evidence javnih prostorov nepopolne, dejanska raba zemljišč pa ne ustreza stanju v registru. Kot drugi primer se omenja Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVeTL), ki se osredotoča na pripadajoča zemljišča in parcialne interese in ne upošteva konteksta soseske. Pravni postopek spodbuja zasebne interese pred javnimi, zato sogovorniki menijo, da bi morala država sprejeti interventni zakon, ki bi nadomestil in izboljšal obstoječega. Prav tako morajo tudi občine prevzeti bolj proaktivno vlogo in zavarovati obstoječe javne prostore v skladu z veljavno zakonodajo.



Slika 4: Prenova igrišča v Savskem naselju, Ljubljana, 2015–2016 (foto: arhiv KD prostoRož).

3.6 Družbeni kontekst

Nove vrednote, kot so individualizacija in umik v zasebno sfero, so bile prepoznane kot ključni razlog za manjšo uporabo javnega prostora. Prebivalci niso povezani z javnim prostorom, do njega ne čutijo odgovornosti in ne vedo, da ga soustvarjajo. Predlagani ukrepi, s katerimi bi lahko odgovorili na izziv, so prilagajanje javnega prostora novim potrebam, izvajanje dejavnosti za spodbujanje prebivalcev, da preživijo več časa na prostem, in izboljšano sodelovanje javnosti. V stanovanjskih soseskah je dovolj javnega prostora, vendar je njegov program za sodobne prebivalce velikokrat neprivlačen.

3.7 Komunikacijski vidiki

Zdi se, da obstaja splošen dogovor o pomanjkanju kulture dialoga med deležniki. Država se oddaljuje od svojih državljanov, primanjkuje tudi komunikacije med državo in občinami. Prav tako je nerazvito horizontalno sodelovanje med oddelki na občinski ravni in ministrstvi na državni ravni. Javne razgrnitve, ki spremljajo prikaze prostorskih načrtov, so slabo moderirane. Za povečanje zaupanja v javne organe potrebujemo transparentne procese na vseh ravneh odločanja. Nejasna politična stališča na občinski ravni so ena največjih ovir za kvaliteten prostorski razvoj.

Potrebna so nova orodja za izboljšanje in posodobitev vključevanja javnosti v načrtovanje in upravljanje javnega prostora, saj obnove ni mogoče izvajati brez sodelovanja prebivalcev, ki so pogosto tudi lastniki delov javnega prostora. Za pobude prebivalcev je treba vzpostaviti boljše mehanizme. Nevladne organizacije lahko delujejo kot posredniki in generatorji novih načinov komunikacije med prebivalci in odločevalci.

4 Ključni izzivi, ki jih lahko navedemo že danes

Širok spekter vprašanj in rešitev, ki so jih navedli sogovorniki, kaže, da so prostorska vprašanja javnih površin vključena v širši politični, zakonodajni in družbeni kontekst. Javne institucije kažejo splošno nezanimanje za odprte površine v soseskah, posledica je šibka obramba javnega interesa. Kompleksen in še nedokončan proces prehoda iz socialističnega v neoliberalni sistem otežuje vprašanja lastništva in vpliva na načrtovanje, zakonodajne in vzdrževalne vidike prenove javnega prostora. Vendar pa prehoda na nov politični sistem ne moremo kriviti za nastanek najbolj izpostavljeni izzivov: slabega komuniciranja in pomanjkanja mehanizmov za udeležbo javnosti.

5 Mehka urbana prenova kot mehanizem regeneracije sosesk

Poleg rešitev, ki so jih predlagali sogovorniki v intervjujih in na posvetih, tudi sami predlagamo rešitev, ki bi bila primerne za slovenske razmere. Pristop mehke urbane prenove (ang. *soft urban renewal*) predvideva aktivno vlogo mesta v procesu urbane regeneracije. Pri tem mesto ne zavzema vloge končnega odločevalca, temveč sta izbor projektov prenove in njihova izvedba rezultat komunikacijskega procesa med mestom, prebivalci, lokalnimi podjetji in drugimi deležniki izbranega območja. Vlogo izvajalca prenove v tem primeru prevzame *lokalna pisarna urbane prenove*, ki jo vodi skupina prostorskih načrtovalcev, arhitektov, urbanistov, pravnikov in socialnih delavcev, ki niso neposredno zaposleni na občini. Mehanizem se že več let uspešno uporablja v tujini (Dunaj, Köbenhavn, Bologna ...).

Za začetek regeneracije javnega prostora modernističnih sosesk v Sloveniji tako ni treba čakati, da se uredijo lastniška razmerja, ki so še vedno zelo nejasna. Prakse, kot je mehka urbana prenova, omogočajo urbanistom stik s prebivalci, spodbujajo inovativne rešitve in poudarjajo probleme, s katerimi se urbanisti srečujejo na terenu. Kakovostno regeneracijo javnega prostora v slovenskih soseskah lahko dosežemo, če:

- (a) bomo celovito izražali probleme, ki se nanašajo na javni prostor;
- (b) izvajali mehke pristope, vzporedno s spremembo zakonov in pravilnikov;
- (c) krepili komunikacijo med deležniki;
- (d) lokalne probleme identificirali hitreje in jih reševali s prisotnostjo na terenu.

.....
Alenka Korenjak, uni. dipl. ing.
KD prostoRož, Rimska cesta 22, 1000 Ljubljana
E-pošta: prostoroz@gmail.com

Zala Velkavrh, dipl. kom.
KD prostoRož, Rimska cesta 22, 1000 Ljubljana
E-pošta: prostoroz@gmail.com

Viri in literatura

Internet 1: <http://www.gbstern.at/home/> (sneto: 2. maj 2017).

Jankovič Grobelšek, Liljana (2012) Privatespace open to thepublic as an addition to the urban publicspacenetWORK. *Urbani izziv*, 23, str. 25–35.

KD prostoRož (2015) Lokalne pisarne celovite urbane prenove. Dostopno na: http://prostoroz.org/wp-content/uploads/2016/04/brosura_LP-CUP.pdf (sneto 2. maj 2017).

KD prostoRož (2016) *Javne površine: identificiramo probleme, iščemo rešitve, predlagamo ukrepe*. Dostopno na: <https://javnepovrsine.wordpress.com/> (sneto 2. maj 2017).

KD prostoRož. *Javne površine v soseskah so pomembne*. Poster. Dostopno na: https://javnepovrsine.files.wordpress.com/2016/03/plakat_javne-povrsine.pdf (sneto 2. maj 2017).

Rebernik, Dejan (2002) Urbano-geografsko proučevanje blokovskih stanovanjskih sosesk kot element urbanističnega planiranja. *Dela*, 18, str. 463–475.

The Integrated Urban Renewal in Skt. Kjeld's (2011) *Integrated Urban Renewal in Skt. Kjeld's - a neighbourhood in motion*. Dostopno na: http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/1114_ZTt8DHZacf.pdf (sneto 2. maj 2017).