

Andrej CIUHA

Bratovševa ploščad – urbani izziv za Ljubljano

V enem najlepših mest na svetu – Ljubljani – je Bratovševa ploščad (BP). V Ljubljani je še nekaj podobnih objektov, ki so dvoetažni in večnamenski, take vrste objekti pa prinašajo precej težav za doseganje nemotenega obstoja in gotovo pomenijo urbani izziv. Če se omejimo na BP, lahko ugotovimo, da ploščad propada, ne znamo pa zbrati potrebnih sredstev za njeno nemoteno funkcioniranje.

Ocenil sem, da razpis za članke v posebni številki publikacije Urbani izziv zajema tudi tematiko delovanja objektov, kot je BP. Osebnost nisem urbanist niti gradbenik, sem energetik, imam pa nekaj izkušenj, ki zadevajo BP. Na BP živim več kot 35 let. Približno toliko časa sem na Gradbeni fakulteti Univerze v Ljubljani predaval o energetsko-komunalnih napravah. Zadnjih nekaj let sem prek četrtne skupnosti Posavje, v katero spada BP, sodeloval z MU MOL pri reševanju zapletov, ki spremljajo delovanje objekta BP.

BP meri nekaj več kot 16.000 m² in je dvoetažni objekt, ki je bil izgrajen v prvi polovici sedemdesetih let prejšnjega stoletja. Investitor objekta je bilo podjetje IMOS, ki je stroške izgradnje ploščadi vračunalo v cene stanovanj in poslovnih objektov, ki so ob ploščadi, in v ceno garažnih boksov v spodnji etaži ploščadi. Prodalo je stanovanja, poslovne prostore in garaže, ploščadi pa ni bilo mogoče prodati in ostala je last podjetja IMOS, ki čeprav je bilo lastnik ploščadi, ni čutilo dolžnosti, da bi skrbelo za BP, prav tako pa te skrbi niso dojele niti uporabniki ploščadi, ki so se ob dograditvi BP vselili v objekte.

Uporabnost BP lahko razdelimo na štiri področja. Predstavlja javne pešpote in v omejenem obsegu prevozne poti, dalje je namenjena za dvorišča objektov, ki so okoli ploščadi, služi kot streha garažnim boksom, ki se nahajajo spodaj (teh je 446), in je kolektor vseh komunalnih napeljav. Zamišljena pa je bila širše in projekti so to tudi zajemali. Dokončna izvedba ploščadi naj bi okoličanom prinesla nekaj novega. Omogočila naj bi dejavnosti za poživljanje velikih urbanih okolij. Med nastajanjem BP se je namreč na področju arhitekture urbanih naselij začelo take rešitve iskati tudi v svetu. Eden od snovalcev sicer nedokončane izvedbe BP je bil tudi prof. Braco Mušič. V zvezi z nakazano arhitekturno zasnovo je bil projekt zaradi izvirnih zamisli deležen priznanj. Tako prof. Mušič meni, da bi za izvedbo predvidenega dokončanja morda lahko pridobili tudi evropska sredstva.

Poglejmo zdaj, zakaj ta večnamenski objekt BP ne deluje, kot bi moral. Nevzdrževanje, neustrezno čiščenje in nedovoljen promet so glavne težave.

Prva faza objekta BP je bila zgrajena pred skoraj 40 leti, vendar je objekt praktično nevzdrževan. Posledice tega so najbolj vidne v spodnji etaži. Na več mestih odpada beton ter izstopa in rjavi kovinska armatura, predvsem na nosilnih stebrih in stropu. Vse bolj propada tudi izolacijska plast v stropu in v velikem delu zamaka spodnje prostore, to je garažne bokse. Propadajo jaški in odtoki za odvod atmosferske vode s ploščadi. Zgornja etaža, ki je strop garažnih boksov, je dejansko asfaltirana ravna streha, ki zahteva kontrolo in popravila

vsaj na nekaj let. BP tega ni deležna in zato vse bolj prepušča vodo. Zelo problematični so stiki ploščadi s stavbami, ki obdajajo ploščad. Objekt BP je tudi kolektor komunalnih napeljav, kar pomeni, da stene, stebri in stropi pomenijo gradbeni del vseh teh napeljav.

Komunalne naprave imajo poleg svojih običajno kovinskih napeljav tudi gradbeni del. Če pri cestnih napeljavah komunalni delavci bolj ali manj skrbno vzdržujejo oba dela svojih naprav, pri gradbenem delu komunalnih naprav v BP ni tako. Nekatera komunalna podjetja se celo pritožujejo na račun slabega vzdrževanja BP, kar naj bi povzročalo škodo njihovim kovinskim napeljavam. Še spornejši so primeri, v katerih pri montaži nosilnih konzol za komunalne cevovode pride do poškodb izolacijskih plasti BP, zaradi česar dodatno zamaka.

Poleg pomanjkanja vzdrževanja so dodaten problem tudi zatečene in prepozno ugotovljene pomanjkljivosti oz. napake pri gradnji objekta BP. Sčasoma se je začel del površine ploščadi posedati. Ugotovljeno je bilo, da se v nosilni plošči oz. stropu spodnje etaže nahaja z betonom nezapolnjen prazen prostor, v katerem se ob deževju nabere voda. Do napake je prišlo pri betoniranju zgornje plasti plošče. Ker je bila vmesna kovinska mrežasta armatura za izbrano granulacijo betona pregosta in beton ni prodrl skozi, se je sčasoma na tem mestu zgornja plast posedla za približno 10 centimetrov. Za uveljavljanje reklamacije pa je bilo prepozno.

Vse to se dogaja, ker se nekdanji lastnik (IMOS), sedanji lastnik (MOL) – tudi

uporabnik – in ostali uporabniki ploščadi niso mogli in se ne morejo dogovoriti o posameznih deležih, potrebnih za pokrivanje stroškov vzdrževanja.

Neustrezno čiščenje ploščadi je lažji, čeprav tudi pereč problem. Čeprav gre za bistveno manjša potrebna sredstva, pa se uporabniki zgornje etaže ploščadi ne morejo dogovoriti o potrebnem sodelovanju. Medtem ko celotno spodnjo etažo, v kateri so garažni boksi, upravlja upravnik in hišnik, ki zadovoljivo opravlja svojo zadolžitev. Zgornjo etažo objekta BP, javne poti in dvorišča pa upravlja šest različnih upravnikov in toliko hišnikov. V čiščenje je vključeno tudi javno podjetje, žal pa koordinacija zelo šepa.

Naslednja težava je prepovedan promet po ploščadi. Vedeti je treba, da imajo vsi objekti, ki obkrožajo BP, poleg dostopa s ploščadi, dostop tudi z zunanje strani.

Na celotno ploščad je urejen le en dostop za nujne primere. Tam je postavljena rampa in prometna tabla za prepoved vožnje, razen za posebne primere. Mesto dovoza je locirano tako, da bi omogočalo primeren dostop tudi v primeru izvedbe ploščadi v skladu z nerealizirano zamislijo projektanta. Žal je danes položaj tak, da nediscipliniranim voznikom kadarkoli omogoča dostop in vožnjo po ploščadi, tudi ne glede na nosilnost. Evropska usmeritev »naredimo iz cest parke« se v primeru BP obrne, saj iz zamišljenega parka delamo ceste. Čeprav je, razen v izjemnih primerih, promet po ploščadi prepovedan, pa dokaj pogosto tam dirkajo razni dostavljavci.

Kje je razlog, da pri precejšnji starosti in poškodbah objekta te osnovne zadeve, potrebne za nemoteno delovanje takega objekta, niso dorečene? Del odgovora na to vprašanje se lahko najde v zanimivih predavanjih, ki jih mesečno

organizira Urbanistični inštitut RS. V zadnjih nekaj mesecih smo tako poslušali tri predavanja, ki zadevajo tudi BP.

Prof. Mušič je na predavanju 6. decembra 2011 govoril o urbanih naseljih, predvsem o svojem sodelovanju pri nastajanju enega najuspešnejših urbanih naselij v nekdani Jugoslaviji, imenovanem Split 3. Projekt je bil nekakšen predhodnik pri nastajanju zasnove za BP.

»Območja z visoko gostoto poselitve« je bil naslov predavanja dr. Luka Mladenoviča 7. januarja 2012. Zajeta tematika po moji oceni globoko zadeva problematiko BP. Predstavljena sta bila nastajanje in sprejemanje predpisov s področja gosto naseljenih območij, ki so bili ob nastajanju BP zelo pomankljivi. Zaradi tega so se pojavile težave na področju vzdrževanja, prometa in tudi energetike.



Področje energetike v predavanju dr. Mladenoviča ni bilo direktno obravnavano. Gosto poseljena območja pa tudi na področju energetike potrebujejo primerna navodila oz. predpise. V Sloveniji je leta 2011 pričel veljati pravilnik o obveznem merjenju in obračunu toplote po stanovanjih. Ker pa ni dodelan, hkrati prinaša veliko nezadovoljstvo med prebivalstvom, zlasti na gosto naseljenih območjih. Na teh območjih se, v nasprotju z atrijskimi objekti, velike količine toplote prelivajo med stanovanji. Meritve in obračun zahtevajo v tem primeru potrebne korekcije, ki v pravilniku niso primerno dorečene oz. so celo prepuščene v odločanje laičnim posameznikom v hišah.

»Javni in za javnost odprti prostori« je bil naslov predavanja dr. Lilijane

Jankovič Grobelšek. Pri usklajevanju vlog posameznih uporabnikov in seveda lastnika BP se večkrat srečamo s tem vprašanjem. Ali je BP javni ali zasebni prostor oziroma ali je morda za javnost odprt zasebni prostor ali pa celotni javnosti dostopen prostor? V te štiri kategorije je dr. Lilijana Jankovič Grobelšek razdelila prostor.

Pri BP smo se z dilemo o vlogi prostora soočili v zadnjem času, ko snovalci novega občinskega prostorskega načrta (OPN) BP niso kategorizirali kot javno površino. BP je bila od nastanka ves čas javna površina ter po vseh kvalifikacijah in dokumentih spada med javne površine, vendar snovalci zadnjega OPN tudi po posredovanju ČS Posavje tega niso upoštevali.

Do danes niso razrešeni glavni problemi, ki onemogočajo normalno delovanje BP. Ker objekt propada, se govori o potrebni sanaciji, ki bi po grobih ocenah stala precej več kot en milijon evrov. Premalo pa se je govorilo in storilo za vzdrževanje. Če ne bo vzdrževanja, tudi sanacija ne bo potrebna.

Objekt BP je bil večino svojega obstoja v lasti podjetja IMOS, ki ni bilo uporabnik ploščadi in ni skrbelo za objekt. Objekt je bil do novega OPN v prejšnjem prostorskem načrtu opredeljen kot javna površina. Posledično se je BP obravnavala kot občinski objekt. O vsaki zahtevi za pokrivanje stroškov pa so pri MOL odgovarjali, da ne morejo vlagati svojih sredstev v tuja osnovna sredstva. Zaradi pritiska uporabnikov ploščadi je podjetje IMOS 35 let po izgradnji objekt BP v zatečenem stanju preneslo v last MOL.

BP se je ob nastanku imenovala Ploščad Franca Bratovža po narodnem heroju. Zakaj se je preimenovala in po kom se zdaj imenuje, ni znano. Domnevam, da gre za površnost nekoga.

Za Bratovševo ploščad ni ugodno, da spada v dve katastrski občini – v KO Stožice in KO Ježica. Medtem ko je v KO Stožice izvršena celotna parcelacija območja, to za KO Ježica ni narejeno.

Naj za konec uporabim v današnjem času moderno frazo trajnostni razvoj. V našem primeru lahko ta pojem razložimo, da bomo za BP trajnostni razvoj dosegli, če jo bomo v uporabnem stanju ohranili prihodnjim rodovom. V ta namen pa bo treba objekt vzdrževati ter uskladiti potrebe in obveznosti njegovih posameznih uporabnikov.

.....
 Andrej Ciuha, u. d. inž. elektr.
 Bratovševa ploščad 20, Ljubljana
 E-pošta: andi.ciuha@telemach.net

