

Boštjan COTIČ

Prenova degradiranih območij v Kranju

Članek obravnava problematiko degradiranih območij v Mestni občini Kranj in različne pristope k reševanju te problematike. Posebej je poudarjena pomembnost vključevanja občinske uprave v mednarodne in domače razvojne in raziskovalne projekte ter potenciali za kakovostnejši prostorski razvoj, ki izhajajo iz pridobivanja znanj in izmenjave izkušenj skozi tovrstno sodelovanje. Predstavljena sta tudi projekta COBRAMAN in LUMAT, ki se osredotočata predvsem na prenovo in reaktivacijo opuščenih industrijskih območij. Mestna občina Kranj je aktivna tudi na področju prenove starega mestnega

jedra in velikih stanovanjskih sosesk. Leta 2008 je naročila razvojno-raziskovalni projekt Prenova stanovanjske soseske Planina, s katerim je želela pripraviti strategijo celovite prenove soseske in omogočiti tak razvoj soseske, ki bo tudi v prihodnosti prebivalcem omogočal pogoje bivanja, ki so primerljivi s tistimi v novih soseskah.

Ključne besede: Kranj, prenova, degradirana območja, industrija, stanovanjske soseske

1 Uvod

Kranj je še danes industrijsko mesto, čeprav je veliko tovarn v preteklih dvajsetih letih propadlo. V Kranju je bila zelo pomembna tekstilna industrija, ki pa je zaradi vplivov iz domačega, predvsem pa globalnega okolja v glavnem propadla ali se preselila v območja s cenejšo delovno silo. Kljub veliki količini opuščenih območij nekdanje industrije so se nova nakupovalna središča načrtovala in izvajala pretežno na še nezazidanih zemljiščih (ang. *greenfield development*). Zgradile so se popolnoma nove poslovno-trgovske cone, ki so uničile prvovrstna kmetijska zemljišča. Med najbolj sporne spada prav gotovo cona na Primskovem, kjer prevladujeta Mercator in Merkur, problematične pa so tudi umestitve centrov Qlandia in Tuš ob cesti Boštjana Hladnika. Poleg tega je z izgradnjo gorenjske avtoceste krožišče na Primskovem postalo glavni vstop v mesto, torej bi bilo z urbanistično-arhitekturnega vidika na tem mestu treba umestiti objekte mestnega značaja s poudarjeno identiteto, ne pa generičnih škatel nakupovalnih središč. Načela trajnostnega razvoja so se v Kranju uveljavila šele razmeroma pozno. Vsaj zadnjih 10 let je glavni poudarek pri prostorskem

načrtovanju Kranja na prenovi in ponovni uporabi obstoječih zazidanih območij ter preprečevanju širjenja na območja greenfield.

2 Demografska slika Kranja in odnos do Ljubljane

Kranj je po številu prebivalcev tretje največje mesto v Sloveniji (preglednica 1), čeprav v slovenski javnosti večkrat prevlada občutek, da sta Celje in Koper večji mesti. Zanimivo, tudi Wikipedija navaja, da je Kranj četrto največje mesto in kot vir navaja Statistični urad RS. Poleg tega je glede na uradne statistične podatke Kranj mesto, ki beleži pomembno rast števila prebivalcev (preglednica 1). Glede na podatke o povprečni starosti prebivalcev in glede na število živorojenih na 1.000 prebivalcev (preglednica 2) lahko upravičeno domnevamo, da bo Kranj tudi v prihodnosti rasel hitreje kot Celje in Koper ter tako ohranil naziv tretjega največjega mesta v državi. Hkrati

Preglednica 1: Število prebivalcev leta 2008 in leta 2017 in indeks rasti

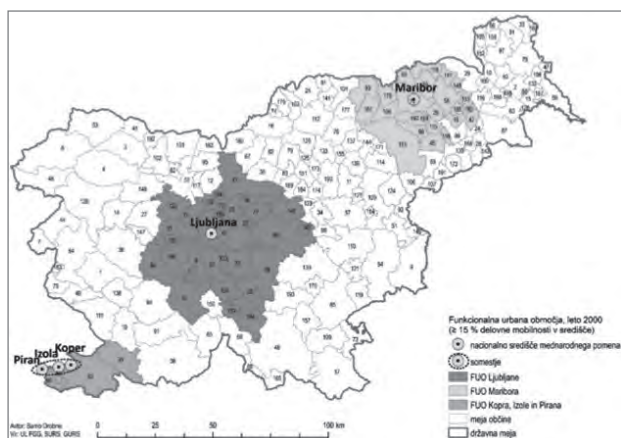
Kraj/mesto	Število prebivalcev leta 2008	Število prebivalcev leta 2017	Indeks
Celje	49.501	49.380	0,997
Koper	50.708	51.361	1,012
Kranj	53.872	56.081	1,041
Ljubljana	267.760	288.919	1,079
Maribor	113.40	111.079	0,997

Vir: Statistični urad RS, 2017

Preglednica 2: Povprečna starost prebivalcev v prvi polovici leta 2017 in število živorojenih na 1.000 prebivalcev (2015)

Kraj/mesto	Povprečna starost	Živorajeni na 1.000 prebivalcev
Celje	43,6	10,1
Koper	43,5	9,6
Kranj	42,1	11,7
Ljubljana	42,4	10,1
Maribor	44,8	8,4

Vir: Statistični urad RS, 2017



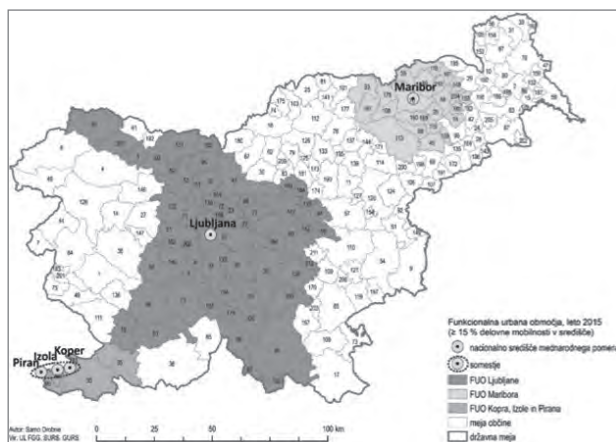
Slika 1: Funkcionalna urbana območja nacionalnih središč mednarodnega pomena leta 2000 (vir: Zavodnik in Drobne, 2017)



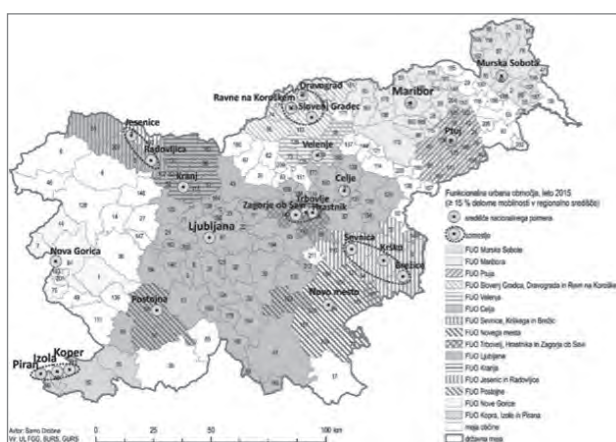
Slika 2: Funkcionalna urbana območja nacionalnih središč mednarodnega pomena leta 2007 (vir: Zavodnik in Drobne, 2017)

to tudi pomeni, da bodo verjetno potrebe po novih zemljiščih za stanovanja in druge rabe večje kot v omenjenih mestih. Po drugi strani pa to spet pomeni konkurenčno prednost zaradi večjega števila delovno aktivnih prebivalcev.

Seveda Kranj ne tekmuje le s Celjem in Koperom, temveč tudi in predvsem z Ljubljano. Toda, to je predvsem tekma za ohranitev identitete središča regionalnega oziroma nacionalnega pomena. Kljub jasni opredelitvi o policentričnem razvoju naše države v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije strokovne



Slika 3: Funkcionalna urbana območja nacionalnih središč mednarodnega pomena leta 2015 (vir: Zavodnik in Drobne, 2017)



Slika 4: Funkcionalna urbana območja vseh središč nacionalnega pomena leta 2015 (vir: Zavodnik in Drobne, 2017)

študije kažejo (Zavodnik, Drobne, FGG, 2016), da je realnost drugačna.

Pogled na razvoj funkcionalnih urbanih območij (Zavodnik, Drobne, FGG, 2016) lepo pokaže, kako se je funkcionalno urbano območje (v nadaljevanju: FUO) Ljubljane širilo od leta 2000 do danes (glej slike 1, 2, 3 in 4).

Vidimo lahko, da je leta 2000 FUO Ljubljane segalo do meje FUO Kranja (slika 1). Leta 2007 FUO Ljubljane že v celoti prekrije območje FUO Kranja (slika 2). V letu 2015 se FUO Kranja še dodatno razširi, in sicer do Kranjske gore na severozahodu in Divače za jugozahodu. To kaže na slabitev koncepta policentričnega razvoja Slovenije. Kriteriji določanja FUO v tej študiji so bili enaki kriterijem OECD, ki temelji na dnevni migracijah.

Glavne ugotovitve torej so, da ima Kranj pozitivne demografske trende, kar bo sicer povečevalo pritisk na pozidavo novih prostih površin (ang. *greenfield development*), vendar izboljšala privlačnost mesta za investitorje in potencialne priseljence.



Slika 5: Nastajanje degradiranih območij je kontinuiran proces (vir: CABERNET, 2004a).

Opomba: DUO – degradirana urbana območja

Po drugi strani pa mora Kranj paziti na močno širitev vpliva Ljubljane, zaradi česar mora graditi močno lokalno oziroma regionalno identiteto in preprečevati zlivanje v aglomeracijo Ljubljane.

Prostorsko načrtovanje in upravljanje prostora nudi nekatera orodja, ki lahko preprečijo omenjena tveganja in izboljšajo identiteto mesta. Urbana prenova je vsekakor eden od načinov, s katerimi lahko to dosežemo.

3 Urbana prenova v Kranju

Urbana prenova v Kranju poteka na štirih področjih, in sicer gre za urbano prenavo starega mestnega jedra, prenavo degradiranih industrijskih območij, prenavo velikih stanovanjskih sosesk in energetska prenavo objektov. V tem članku sta predstavljeni prenova degradiranih industrijskih območij in prenova velikih stanovanjskih sosesk, saj je na teh področjih Mestna občina Kranj med najbolj inovativnimi občinami v Sloveniji.

3.1 Prenova degradiranih industrijskih območij

Izkušnje v državah, ki imajo velike težave z degradiranimi oziroma opuščeni industrijskimi območji, kažejo, da ne zadošča le projektna obravnava in sanacija tovrstnih območij, temveč da se je treba problematike lotiti celostno, saj je nastajanje novih degradiranih območij kontinuiran proces (slika 5). Dejavniki, ki vplivajo, da se bodo nova degradirana območja vedno znova pojavljala, so:

- spremembe industrijskih standardov,
- spremembe bivalnih standardov,
- spremembe nakupovalnih navad,
- drugi nepredvidljivi razlogi.

Tako mora torej tudi prenova tovrstnih območij postati kontinuiran proces. Ni torej dovolj, da samo rešujemo težave, ki so

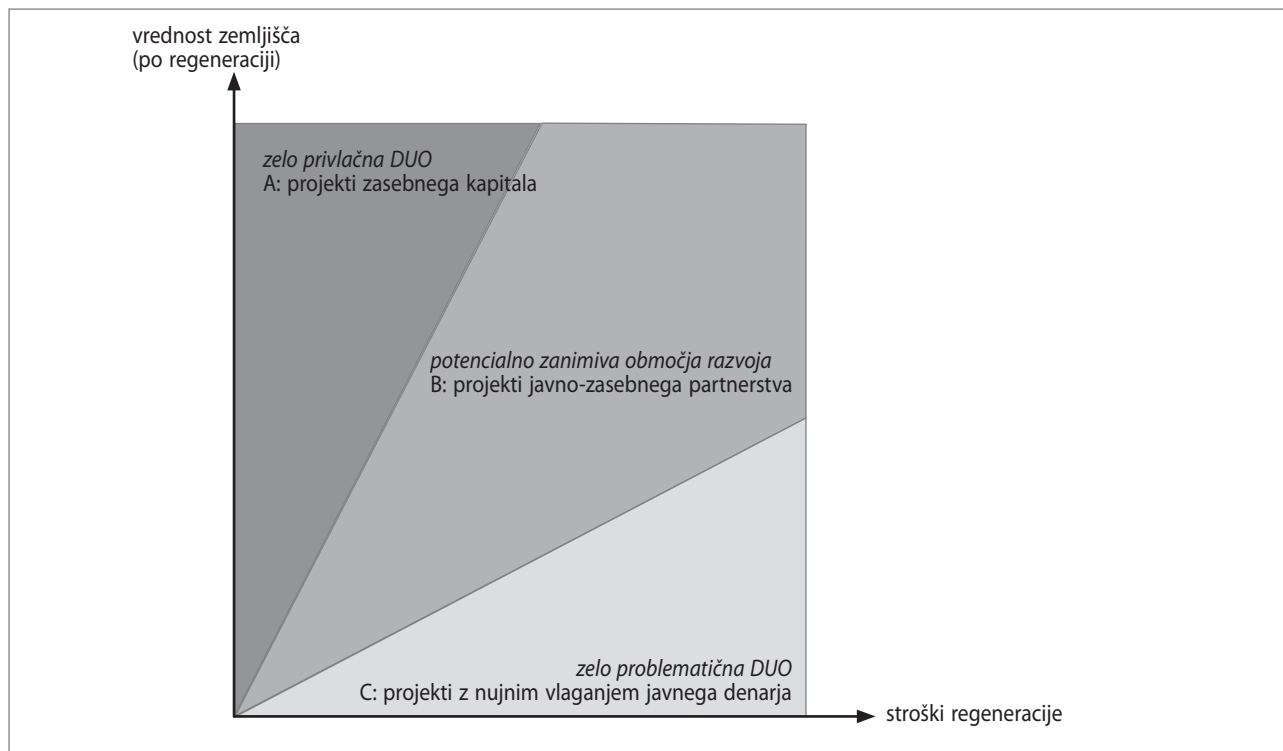
v preteklosti nastale v prostoru, potrebujemo stalne izboljšave in sistemski pristop k reševanju problematike.

V prostoru se pojavljajo različni tipi degradiranih območij, od katerih vsak zahteva drugačen pristop k prenovi in reaktivaciji, predvsem pa različno vlogo občine, regije in države v procesu preнове. Dejavniki, ki vplivajo na privlačnost degradiranega območja za zasebne investitorje, so predvsem lokacija (mikro- in makrolokacija), raven onesnaženosti, imidž lokacije in drugi dejavniki. V projektu CABERNET so razvili graf ABC (slika 6), v katerem os x predstavlja ocenjeno ali dejansko vrednost stroška ponovne aktivacije območja, os y pa predvideno vrednost zemljišča po prenovi območja. Ta je seveda močno vezana na mikro- in makrolokacijo. Glede na vrednost spremenljivk x in y so v projektu definirali tri glavne tipe degradiranih območij:

- Tip A: predvidena končna vrednost lokacije je tako visoka, strošek preнове pa tako nizek, da se predvideva, da bodo take projekte razvijali zasebni investitorji, zato zanje ni predvideno sofinanciranje iz javnih virov.
- Tip C: stroški sanaciji so zaradi problematične okoljske degradacije zelo visoki, poleg tega pa končna vrednost zemljišč ne bo visoka, zato ta niso zanimiva za zasebne investitorje, vendar pa je zaradi onesnaženosti ali drugih vidikov degradacije pomembno, da se taka območja sanirajo. V teh primerih je nujno financiranje z javnimi sredstvi.
- Tip B: vključuje lokacije, ki so med tipoma A in C in so potencialno zanimive za javno-zasebna partnerstva.

Cilj različnih razvojnih dokumentov in podpornih instrumentov mora biti, da se kar najbolj zmanjša število območij, ki bi potrebovala javna sredstva za sanacijo, v korist takih, ki jih financira zasebni kapital oziroma so prenovljena z metodo javno-zasebnega partnerstva.

Za prenavo degradiranih območij, ki je dolgotrajen in kompleksen proces, so se razvila številna znanja z različnih strokovnih



Slika 6: Tipi degradiranih območij – tip A, tip B in tip C (vir: CABERNET, 2004b).

Opomba: DUO – degradirana urbana območja

področij. Pri prenovi moramo upoštevati različne vidike, ki lahko učinkovito prispevajo k uspešni prenovi degradiranega območja. Ti so:

- okoljski vidik – remediacija – odstranitev toksičnih snovi iz prsti, vode ali zraka;
- finančni vidik – zagotavljanje virov za prenavo (zasebni, javni in javno-zasebni kapital), poznavanje delovanja nepremičninskega trga, delovanje zasebnega kapitala – pogajanja;
- urbanistični vidiki – za izboljšanje bivalnega okolja tudi za sosednje prebivalce (npr. boljša prehodnost območja);
- marketing – imidž lokacije, saj so nekatera območja kljub popolni okoljski sanaciji ostala prazna zaradi slabega slovesa nekdanje rabe;
- vidik (industrijske) kulturne dediščine – objekti nekdanje industrije lahko postanejo privlačna identitetna točka v prostoru (npr. nekdanji rudniki v Essnu, v Ljubljani Mesarska ulica);
- vključevanje širše javnosti, saj lahko pravočasna vključenosti okoliških prebivalcev omogoči boljše rešitve za prihodnji razvoj lokacije, poleg tega pa poveča sprejemljivost nove investicije za sosede in s tem omogoči hitrejšo izvedbo projekta;
- drugi specifični vidiki;
- vidik upravljanja procesov prenov – še posebej je pomemben zaradi kompleksnosti procesov, velikega števila deležnikov v procesu, potrebe po sodelovanju različnih strok, iskanja različnih virov financiranja itd.

Na vidik upravljanja procesov prenov se je osredotočil že projekt COBRAMAN (Manager Coordinating Brownfield Redevelopment Activities, glej internet 1).

Eden glavnih povodov za pripravo projekta so bile ugotovitve več EU-projektov, da je zaradi kompleksnosti prenov degradiranih območij treba razviti nov strokovni profil – menedžerja prenov degradiranih območij. Tak strokovnjak mora po svoji osnovni izobrazbi izhajati iz enega od področij, ki so bila opisana v prejšnjem odstavku, nato pa mora usvojiti vsaj osnovna znanja z vseh strokovnih področij, ki so vključena v proces urbane regeneracije (Cotič in Mušič, 2012): Le tako bo mogoča učinkovita komunikacije med deležniki, projekt pa bo izpeljan v predvidenem času. Projekt COBRAMAN se je sicer končal že leta 2012. Mestna občina Kranj je bila poleg UIRS partner v tem projektu in je v vsakdanje delo občinske uprave uspešno integrirala metode, predlagane v projektu. Janez Zihl, sedanji načelnik oddelka za okolje in prostor Mestne občine Kranj, je v okviru projekta leta 2012 postal eden prvih certificiranih menedžerjev prenov degradiranih območij.

Zanimiva ugotovitev med trajanjem projekta COBRAMAN je bila, da imajo praktično vse države, ki so bile udeležene v projektu, narejene evidence degradiranih območij. Ker tega v Sloveniji leta 2008 nismo imeli, se je Mestna občina Kranj odločila, da naroči evidenco takih območij. Evidenco (slika 7) je izdelal biro Jereb Budja arhitekti, vodja projekta pa je bil Matevž Čelik. Evidentiranih je bilo 10 pomembnih območij,

za katera ki so bili analizirani prostorske značilnosti, prikaz območja na ortofotu, oris razvoja območja, fotodokumentacija, struktura lastništva, struktura rabe po katastru, struktura rabe objektov in načrtovana raba v prostorskih aktih.

Projektu za izdelavo evidence degradiranih območij v Mestni občini Kranj je sledilo več projektov, ki so se ukvarjali s tematiko popisa degradiranih območij. Prvi je bil študentski projekt, ki se je izvajal v okviru Filozofske fakultete (FF), nato pa sta leta 2016 sledila dva pomembnejša projekta, in sicer popis, ki ga je naročilo Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) za potrebe izvajanja trajnostnih urbanih strategij in izvajala Fakulteta za arhitekturo, ter raziskovalni projekt, ki ga financirata Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo (MGRT) in Javna agencija za raziskovalno dejavnost Republike Slovenije (ARRS) kot del promocije takih con za razvoj nove industrije, izvaja pa ga Filozofska fakulteta (FF) v sodelovanju s Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo (FGG).

Na sliki 8 vidimo karto rezultatov popisa s strani FA in FF (FGG). Območja, ki so označena v rumeno-rjavih odtenkih, ponazarjajo popolno prekrivanje območij, torej enak rezultat, medtem ko območja v modrih odtenkih prikazujejo območja, ki jih je evidentirala študija Fakultete za arhitekturo, ne pa študija Filozofske fakultete (in Fakultete za gradbeništvo in geodezijo).

Tudi projekt LUMAT obravnava tematiko prenove degradiranih območij. V projektu, ki je financiran v okviru finančnega mehanizma INTERREG CENTRAL EUROPE, sodelujejo Mestna občina Kranj kot pilotni partner, Ministrstvo za okolje in prostor kot »policy maker« in Urbanistični inštitut Republike Slovenije kot raziskovalni partner. V projekt se kot zunanji opazovalec vključuje tudi Regionalna razvojna agencija Gorenjske, BSC Kranj. Glavni vsebinski poudarki projekta temeljijo na učinkoviti aktivaciji degradiranih urbanih območij in tudi neizkoriščenih ali slabo izkoriščenih obstoječih poslovnih con (internet 2). Problematika upošteva tudi vidik funkcionalno urbanega območja, ki pa ni definirano le s kriteriji OECD, ampak tudi z nekaterimi drugimi. Vpeljuje se koncept integriranega okoljskega upravljanja, koncept ekosistemskih storitev in koncepta industrijske simbioze. V bistvu pa želi projekt izboljšati privlačnost Kranja za nove poslovne naložbe in hkrati poskrbeti za varovanje okolja.

3.2 Prenova velikih stanovanjskih sosesk – primer soseske Planina

Poleg prenove degradiranih industrijskih območij in starega mestnega jedra (ki ni tema tega članka) je Mestna občina Kranj posebno pozornost namenila tudi prenovi velikih stanovanj-



Slika 7: Naslovnica evidence industrijskih degradiranih urbanih območij v Kranju (vir: Čelik, 2008)



Slika 8: Prekrivanje območij degradiranih območij v središču Kranja na podlagi evidence FA in FF (vir: Uršič in Miklavčič, 2017)

skih sosesk. V tem industrijskem mestu je sočasno z razvojem industrije po drugi svetovni vojni močno narastlo število prebivalcev. Za zagotavljanje primerne bivalnega standarda delavcev, ki so delali v novih tovarnah, je bilo zgrajenih več stanovanjskih sosesk. Največja med njimi je vsekakor soseska Planina, ki je bila zgrajena v več fazah. Skupaj v celotni soseski Planina živi približno 16.000 prebivalcev ali skoraj 29 odstotkov vseh prebivalcev v občini. Povprečna starost objektov je že skoraj 40 let, kar pomeni, da je prenova nujno potrebna. »Glavni problemi so neurejeno parkiranje, zanemarjene zelenice, otroška in športna igrišča, pomanjkanje družbene kohezije in naraščajoča brezposelnost. Neukrepanje na tem področju bi pomenilo odseljevanje ekonomsko sposobnejših stanovalcev, priseljevanje ekonomsko in socialno šibkejših stanovalcev ter nadaljevanje fizične in socialne degradacije soseske.« (Internet 3.)

Prvi resnejši projekt v občini, ki se je ukvarjal s tovrstno problematiko, je bil izveden med letoma 2008 in 2009. Izvajalec projekta je bil Urbanistični inštitut Republike Slovenije. Glavni cilji projekta so bili (Sendi idr., 2009):

- zagotoviti prebivalcem sosesk boljšo kakovost življenja;
- izboljšati splošni stanovanjski standard v soseskah in stanovanjsko okolje;
- spodbuditi dejavno sodelovanje stanovalcev pri dejavnostih vzdrževanja in prenove stanovanj in stanovanjskih zgradb;
- zagotoviti njihovo aktivno sodelovanje pri načrtovanju, sprejemanju in izvajanju programov za izboljšanje kakovosti bivanja;
- zagotoviti neprekinjen proces planiranja in izvajanja ukrepov modernizacije sosesk.

Cilji so bili zastavljeni tako, da se prepreči, da bi velike stanovanjske soseske postale problematično degradirano območje. Stroški ukrepanja so v primeru resne fizične in socialne degradacije neprimerljivo višji kot v primeru pravočasnega ukrepanja, s katerim obstoječim stanovalcem omogočimo dobro počutje v soseski.

Rezultati naloge, ki je bila končana leta 2009, so bili (Sendi idr., 2009):

- analiza stanja v prostoru,
- razgovori s predstavniki krajevnih skupnosti,
- izvedena anketa med prebivalci sosesk;
- izvedena anketa med upravniki večstanovanjskih stavb v soseskah;
- analiza gibanja cen stanovanj v soseskah v primerjavi s soseskami v širši okolici,
- vizija in razvojna strategija sosesk.

Projekt je pomenil začetek sistematičnega pristopa k prenovi velikih stanovanjskih sosesk v Kranju, predvsem soseske Planina. Temu projektu so sledile številne dejavnosti s strani občine, nevladnih organizacij in lokalnega prebivalstva, ki so omogočile in spodbudile aktivno sodelovanje lokalnih prebivalcev za izboljševanje podobe stanovanjske soseske. Prav tako je bila v Kranju ustanovljena prva slovenska lokalna pisarna za prenavo stanovanjske soseske (glej internet 4 in 5).

V okviru Trajnostne urbane strategije – izvedbeni načrt (TUS IN), ki je bila izdelana za črpanje EU-sredstev v okviru celostnih teritorialnih naložb, bo Mestna občina Kranj zagotovila skoraj 1,8 mio sredstev (Zupan idr., 2017), ki jih bodo namenili za prenavo stanovanjske soseske Planina in nadaljevanje delovanja projektne pisarne v soseski.

4 Sklep

Od leta 2008 naprej v Kranju raste zavedanje pomembnosti urbane prenove kot temeljnega orodja za doseganje trajnostnega razvoja mesta. K temu je gotovo prispevalo vključevanje občinske uprave v mednarodne in domače (raziskovalne in aplikativne) projekte, ki so se ukvarjali s tovrstno problematiko. Čeprav so zaposleni v občinskih upravah obremenjeni z vsakodnevnimi opravili, ki jih nalagajo različni zakoni, se trud, ki je vložen v pridobivanje dodatnih znanj, večkratno povrne. Kranj tako postaja pomemben dejavnik v Sloveniji na področju urbane prenove in je marsikdaj vzor za druge občine, tudi za Ljubljano (primer projektne pisarne za prenavo soseske Planina).

Inovativnost in prenos naprednih pristopov iz tujine tudi ali predvsem na področju prostorskega načrtovanja in upravljanja prostora prinašata dolgoročno konkurenčno prednost.

Procesi urbane prenove so pogosto zelo dolgotrajni ter zahtevajo vključevanje različnih strok in drugih deležnikov, zato sta nujna dobro poznavanje problematike in izobražena občinska uprava, ki lahko uspešno upravlja svoj prostor.

Tudi na področju urbane prenove se je izkazalo, da je bolje in veliko ceneje preprečevati težave kot jih pozneje odpravljati.

Boštjan Cotič, univ. dipl. inž. arh.

Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana

E-pošta: bostjan.cotic@uirsi.si

Viri in literatura

CABERNET – Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network (2004a): *Bath model*. Dostopno na: www.cabernet.org.uk.

CABERNET – Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network (2004b): *ABC graf*. Dostopno na: www.cabernet.org.uk.

Cotič, B., in Mušič, B. (2012): *Upravljanje prenove degradiranih območij: od izobraževanja do prakse: COBRAMAN*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Čelik, M. (2008): *Industrijska degradirana urbana območja v ožjem območju Mestne občine Kranj*. Kranj, Jereb Budja arhitekti.

Internet 1: <http://www.cobraman-ce.eu>.

Internet 2: <http://www.interreg-central.eu/Content.Node/LUMAT.html>.

Internet 3: http://www.kranj.si/KRANJ_Sl,,mestna_obcina,mestna_uprava,urad_za_okolje_in_prostor,prenova-soseske-planina.htm.

Internet 4: <http://www.preplanina.si>.

Internet 5: http://www.kranj.si/files/01_kranj_moje_mesto/2016/info-za-medije_prenova-soseske-planina-mar16.pdf.

Sendi, R., Černič Mali, B., Goličnik Marušič, B., idr. (2009): *Prenova stanovanjskih sosesk Planina*. Končno poročilo. Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Statistični urad Republike Slovenije (2017). Dostopno na: www.surs.si.

Uršič, N., in Miklavčič, T. (2017): *Delovno kartografsko gradivo*. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor.

Zavodnik, A., in Drobne, S. (2017): *Funkcionalna urbana območja – Strukovne podlage za Strategijo prostorskega razvoja 2050*. Končno poročilo. FGG, Ljubljana.

Zupan, S. idr. (2017): *Trajnostna urbana strategija Mestne občine Kranj 2030 – izvedbeni načrt 2017–2020*. Mestna občina Kranj.