

Davorin GAZVODA

# Vloga in pomen zelenega prostora v novejših slovenskih stanovanjskih soseskah

Oblikovanje novih stanovanjskih sosesk v slovenskem prostoru se kljub novim tehnologijam in obsežnemu strokovnemu znanju, ki je na voljo na vseh področjih od urbanizma, arhitekturnega oblikovanja pa do krajinskega oblikovanja odprtih prostorov v segmentu stanovanjskega zelenja ne izboljšuje. Pomanjkanje prostora in večanje izkoristka dane lokacije s povečevanjem gostote objektov in števila stanovanj onemogočata ustrezno oblikovanje zelenih površin, ki bi bistveno pripomogle k izboljšavi bivalnega okolja. Primerjava s starejšimi soseskami v Ljubljani pokaže, da so bile zasnove zelenih površin v soseskah, načrtovanih pred tridesetimi in celo več leti, bistveno boljše. Ne glede na spremenjene družbene razmere pa se parametri, ki določajo kakovostno bivalno okolje niso spremenili. Zato je treba na vseh ravneh urbanističnega načrtovanja skladno z ustrežno prostorsko politiko težiti k prostornejšim soseskam z večjim deležem primerno oblikovanih zelenih površin.

*The design of new housing estates in Slovenia isn't improving despite new technologies and expansive professional knowledge in various fields from urban and architectural design to landscape design of open spaces. Low availability of building space and desired growth of returns from given sites by increasing building density and quantity of homes are both diminishing possibilities for adequate design of green surfaces that could significantly improve the quality of the living environment. Comparison with older housing estates shows that green neighbourhood surfaces designed thirty or more years ago are much better. Despite changed social conditions, parameters defining high quality living environments haven't changed. Therefore at all levels of urban planning and aligned to adequate spatial policies it is necessary to strive for more spacious housing estates with larger shares of suitably designed green surfaces.*

**Kakovost bivanja**  
Ljubljana  
Odprti prostor  
Stanovanjska soseska  
Zeleni prostor

**Green spaces**  
Housing estates  
Ljubljana  
Open space  
Quality of life

## 1. Problem kakovostnega bivalnega okolja

Z urbanizacijo postopoma izginjajo manjše zelene in odprte površine, s čimer mesto izgublja možnosti za ureditev javnih parkov. Hkrati se slabšajo razmere za preživetje živalskih in rastlinskih vrst v mestu ter splošne ekološke pogoje (Zasnova prostorskega razvoja 2001: 15). Trditev se sicer nanaša na Ljubljano, velja pa skoraj za vsa slovenska mesta. Prav tako so izpostavljeni zgolj javni parki, ki pa so samo del kompleksnega mestnega prostora. Javni mestni parki so še najmanj problematični, saj so praviloma jasno opredeljeni in kot takšni zavarovani s konkretnimi mestnimi odloki. Poleg parkov pa obstaja v mestih še vrsta zelenih površin, npr. športnorekreacijski parki, tematski vrtovi,

tudi infrastrukturno zelenje – zasajen obcestni prostor, ki imajo določeno vlogo in pomen znotraj kompleksne mestne zgradbe. Čeprav so tudi ti tipi mestnega zelenja izpostavljeni različnim pritiskom, vseeno ostajajo ohranjeni in jasno prepoznavni.

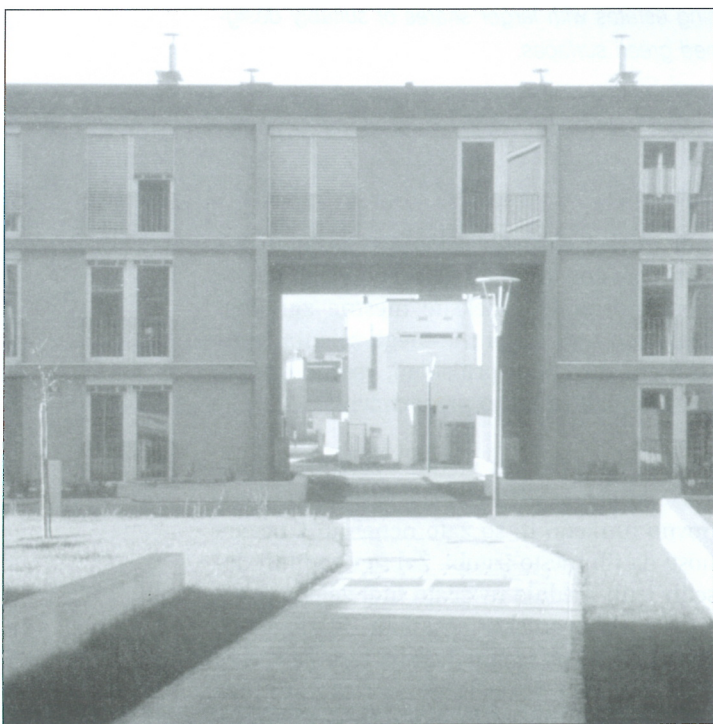
Zaplete se pri tistih vrstah »zelenih ostan- kov«, ki jim je težko določiti lastništvo in osnovno funkcijo in so zato nenehno v nevarnosti da jih mesto izgubi. Žal se v zadnjih desetih letih mednje uvrščajo tudi zelene površine v stanovanjskih soseskah. Razlogov je več, osnovni pa je sprememba lastništva in s tem pogojeno upravljanje s prostorom, kamor spadata tudi ohranjanje in vzdrževanje zelenih površin v stanovanjskih soseskah. Preveč je namreč večstanovanjskih objektov, katerih lastniki še vedno niso vpisani v zemljiško knjigo (etažnih lastnikov), funkcional-



no zemljišče okoli stavb pa ni določeno oziroma razdeljeno. Posledično to pomeni, da ni nikogar, ki bi mu lahko pripisali obvezo za ohranjanje in vzdrževanje zelenih površin znotraj starejših stanovanjskih sosesk, upravljavci stavb pa se tem stroškom izogibajo, saj jih težko zaračunavajo lastnikom (ali najemnikom). Rezultat je propadanje zelenic, divje



Slika 1: Mostec – trikotni ostanki zelenic pred lesenimi plotovi povečujejo kontrast med zasebnimi »vrtnimi« površinami in preostalim prostorom soseske, v katerem pa ni mogoče zaslediti jasnega oblikovskega koncepta.



Slika 2: Mostec – izvedena pot med objekti sicer vodi do glavne ceste ob bajerju, vendar iz ustroja soseske ni možno zaslutiti, da je za hišami eno največjih stoječih ljubljanskih vodnih teles, pa čeprav še vedno neurejeno.

parkiranje ter prilaščanje odprtega prostora ali kot to imenujejo sociologi, »atavističnega« boja za prostor (Kos 1996: 14–17).

V novih soseskah je položaj nekoliko boljši, saj lastnik z novim stanovanjem plača celoten standard soseske, v katerega je vključena tudi ponudba skupnega odprtega prostora – stanovanjskega zelenja. Vprašanje pa je, v kakšnem obsegu so v sosesko dejansko vključene zelene površine (fizično – kvantitativno) ter kako so oblikovane (program – kakovostna merila). Žal je načrtovanje pri nas omejeno na stanovanjsko gradnjo, manj pa na urejanje javnih površin, zelenic, parkirnih mest in komunalne infrastrukture (Drozg 1999: 19). Kaj to pomeni v praksi, bo v nadaljevanju osvetljeno tudi s primerjavo nekaterih novejših sosesk, še posebno pa s primerjavo med novim načinom oblikovanja in kakovostnimi starimi soseskami, zgrajenimi pred tridesetimi leti.

## 2. Sistemsko reševanje mestnega zelenega prostora

Zelene površine ob stanovanjskih objektih so del kompleksnega mestnega odprtega prostora. Njegova delitev je različna, odvisna od lastništva in načina uporabe (zasebni – javni prostor), strukturna (odprti/zidani – zeleni prostor) ter povsem specifična (npr. kategorije po tipih habitatov). Kategorizacija odprtega in zlasti zelenega prostora ni pomembna. Pomembneje je, da se ne glede na podrobnejšo členitev prostora v zadnjem času prek različnih planskih dokumentov tudi zeleni prostor ureja sistemsko, z instrumentom uvajanja zelenih sistemov (Marušič 1999: 38). Izpostavljanje zelenega sistema ter varovanje mestnih in primestnih zelenih prostorov zato v prostorski zasnovi Ljubljane nista presenetljiva.

Zeleni prostor s poudarkom na rekreacijskih površinah je bil pomembna sestavina mestnih načrtov že v zadnjih nekaj desetletjih. Vsi pomembnejši načrti so vsebovali različne kategorije mestnega odprtega prostora, tudi zelene površine. Njihova kategorizacija je bila sicer različna, a je obsegala vse obstoječe in načrtovane zelene površine, ne glede na podrobnejšo delitev. Tudi predlogi o vzpostavitvi ljubljanskega mestnega zelenega sistema so stari najmanj deset let (Ogrin et al.



1994). Zeleni sistem na primeru Ljubljane v kontekstu »Zasnove« postaja ena od najpomembnejših sestavin prihodnjega prostorskega načrta, glede na izpostavljenost teme pri mestnih strokovnih in političnih službah.

Z vidika ohranjanja kakovostnih ostankov naravne in kulturne krajine okoli mesta je to gotovo pravilen pristop, zlasti v tistih točkah, ko predlog izpostavlja režim varovanja in režim urejanja območij ter zaledje sistema mestnih zelenih površin. Na tej točki gre zeleni sistem razumeti tudi kot interventni poseg, saj opozarja na neusklajeno in nekakovostno prostorsko urbanistično načrtovanje, v katerem prevladujejo interesi posameznih sektorjev in tudi investorjev, kar pa ni samo slovenska značilnost. Povedano drugače: samostojen ali celo končan projekt mestnega zelenega sistema ni potreben v tistih mestih, kjer so zelene površine že sestavni del kakovostno oblikovanih mestnih površin. To pomeni, da je v zgoščenih mestnih središčih na voljo dovolj javnih mestnih parkov, da ponudbo »klasičnih mestnih parkov« dodatno obogatijo preostale vsebinsko (programsko) specifične zelene površine (športnorekreacijske, tematski parki in vrtovi), predvsem pa, da imajo stanovanjske soseske zadosti kakovostno urejenih bivalnih zelenih površin.

V tem kontekstu je podrobnejša zasnova zelenega sistema iz navedene študije pomanjkljiva. Zasnova zelenega sistema namreč določa pet prostorskih kategorij: parke in parkovne ureditve, parkovne poteze, pokopališča, reprezentančne ureditve in elemente členitve ter prostore posebne ekološke vrednosti (Zasnova ... 2001: 63–64). Manjkajo pa zelene površine kot del bivalnega okolja oziroma zelenje v stanovanjskih soseskah, ki bi moralo biti ena od osnovnih kategorij, saj gre za zagotavljanje najosnovnejšega kakovostnega bivalnega okolja.<sup>1</sup> Zahteve po zelenju v stanovanjskih soseskah niso navedene niti v opisu stanovanjske gradnje iste Zasnove. Samo sklicevanje na Agendo 21 in Habitat z zahtevami npr. po dostopnosti do rekreacijskih površin, po ohranjanju razgledov in pogledov (Zasnova ... 2001: 43) je premalo. Ob pomanjkanju veljavnih urbanističnih normativov, ki bi opredeljevali velikost, razporeditev in zgradbo zelenih površin glede na velikost stanovanjske soseske, bi moral prihodnji prostorski načrt predpisovati stanovanjsko zelenje in v novih soseskah prostorsko locirati večje cone. Glede na to, da ome-

njena in javnosti dostopna Zasnova v resnici ni veljaven prostorski dokument, ni še nič zamujenega. Podrobnejša planska dokumentacija, ki bo sledila v zakonsko predpisanim postopku, mora dati posebno vlogo stanovanjskemu zelenju prav zaradi njegovega zanemarjanja, kar je podrobneje opisano v nadaljevanju tega prispevka.

### 3. Zelenje v stanovanjskih soseskah

Kako poteka urbanistično projektiranje novih sosesk v zadnjem času? Najprej je treba opozoriti na dejstvo, da ne gradijo več novih večjih sosesk velikostnega razreda Fužin, Hrušice ter starih ljubljanskih sosesk z oznako »S«<sup>2</sup>.

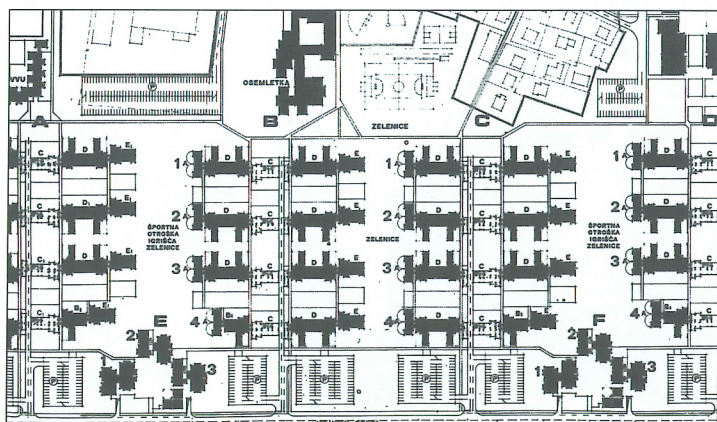


Slika 3: Soseska Nove Poljane ima parkiranje rešeno v kletnih etažah in ob dostopnih cestah znotraj soseske. Preostanek odprtega prostora je tlakovan (streha garaže!) ali pa izvzet iz soseske kot zasebni vrt, v tem primeru celo manjši kot v soseski Mostec.





Slika 4: Zelene površine soseske Bežigranski dvor zajemajo ves razpoložljiv prostor med stavbami. Soseska je resda zgrajena na strehi garaže, kar onemogoča sajenje večjih dreves, strnjenih drevesnih potez in drevesnih gruč, vendar je osrednja zelenica v razmerju z velikostjo okoliških stavb dovolj prostrana in deluje povezujoče. Nanjo se odpirajo gostinski lokali v pritličju poslovne stavbe, medtem ko je prostor pred lokali in vhodi v pritličju stanovanjskih objektov pretežno tlakovan (streha garaže!).



Slika 5: Soseska BS 3 v Ljubljani, (urbanizem: Mitja Jernejec, projekt 1969, ZN 1973, izvedba 1975. (vir: AB 1984: 5)). Zasnova soseske vključuje številne zelene površine med stavbami, vzdolžne in prečne zelenice so del sistema *trim steze* z uredjenimi počivališči. Ponudbo zelenja soseske dopolnjujejo igrišča ob osnovni šoli in vrtcu.

Manjše soseske pa nastajajo na razpoložljivih parcelah, s katerimi upravljajo investitorji, ki v danih razmerah na trgu nepremičnin z visokimi cenami za kvadratni meter stanovanja povečujejo svoj dobiček z višanjem gostote pozidave. Navsezadnje je to povsem v skladu s stopnjo razvitosti postsocialistične družbe, ki prekinitve razvoja kapitalističnega gospodarstva plačuje z izgubljenimi vrednotami in neurejenostjo tržnih razmer, ki so se sicer vzpostavile v razvitejših tradicionalnih kapitalističnih družbah na zahodu. Interes zasebnega kapitala je jasen, problem tiči v pomanjkanju ustreznih mehanizmov, s katerimi bi morala država kljub dokaj strogi prostorski zakonodaji učinkoviteje usmerjati urbanizacijo.

Prostorski ureditveni pogoji so v nasprotju s konkretnimi zazidalnimi načrti vnesli v urbanistično prakso preohlapne zahteve po kakovostni gradnji, normativno zarisane odprte površine v soseskah pa v glavnem nadomestile s predpisanim koeficientom izrabe zemljišča (FSI), ki pa je postal zelo prilagodljiv (raztegljiv) pojem. Zgolj opiranje na FSI ne more nadomestiti ustvarjalnega upoštevavanja krajinskih značilnosti lokacije in zastaviti takšnega grajenega vzorca, ki bi tvorno vključeval tudi zelene površine v stanovanjskih soseskah.

Novejših sosesk s pretiranim FSI in pomanjkljivim oblikovanjem zelenega prostora, ki vpliva na kakovost celotne soseske, je v Ljubljani več. Takšna je npr. stanovanjska soseska Mostec (ob Koseškem bajerju). Odprti prostor soseske ne vključuje večjih zaključenih odprtih prostorov z igrišči, žepnimi parki in drugimi tematskimi vrtovi, ki bi jih uporabljali vsi stanovalci takšne soseske, še posebno tisti, ki živijo v višjih nadstropjih. Od preostalega prostora ograjeni individualni vrtovi v pritličjih z ničimer ne pripomorejo k prijaznejši podobi soseske. Površina ob lesenem plotu je zatravljena, pregrada je preopazna in ograjuje vrt, ki je v resnici premajhen za resnejšo izrabo. Najpomembnejše je dejstvo, da izključevanje zasebnih vrtov od preostalega odprtega prostora v večstanovanjski soseski onemogoča identifikacijo drugih stanovalcev (stanovalcev višjih nadstropij) s celotnim prostorom. Odprtega prostora, ki bi ga imeli vsi stanovalci za svojega, v resnici ni. Vsak stanovanjski blok ima zgolj dve stranici: čelno fasado z vhodi in dostopnimi potmi pred njo ter »vrtno« fasado, ki v prostoru soseske z visokimi plotovi deluje prej kot moteč fizični



element. Rešitev nastale težave ni zgolj v ustreznem urbanističnem oblikovanju, ampak pa v predpisanem (zahtevanem, naročenem) tipu soseske, ki določa izrabo pritličij in zasedenost prostora s posameznimi rabami. V konkretnem primeru gre za neposredno trženje površin skupnega prostora prek zasebnih vrtov, celotna soseska pa ostane brez skupnih zelenih površin.

Tudi vključevanje okoliškega prostora Koseškega bajerja ni učinkovito izvedeno. Prečne povezave (steze, poti) sicer so, vendar jih v prostoru ni mogoče nedvoumno odčitati. Isto velja za fizično odpiranje soseske proti vodni površini z izpusti med stavbami. Zamik objektov povzroči vizualno kopičenje hiš v čelni črti proti bajerju in ga s tem fizično, zlasti pa vizualno povsem zapre. Tako je onemogočeno oplemenitenje soseske s sosednjo vodno površino.

Še večje težave z zelenim prostorom nastopijo pri soseskah, ki imajo parkiranje v kletnih etažah. Ločevanje avtomobilskega prometa in peščevih površin je vsekakor dobrodošlo, ostaja pa vprašanje, kako učinkovito urediti odprti prostor na strehi kletnih garaž. Praviloma ga je premalo, največje tehnične

težave pa so debelina ustroja talnega substrata na strehi garaže in specifične razmere rastišča, kar v končni fazi onemogoča sajenje dreves in s tem ustvarjanje večjih parkovnih potez znotraj takšnih sosesk.

Tehnični pogoji za izvedbo zelenih površin na strehi garaž niso edina težava. Težje rešljiv in še kompleksnejši je izbor oziroma namestitve ustreznega programa v pritličnih etažah večstanovanjskih stavb, saj program praviloma določa značaj odprtega prostora soseske (vsaj tistega neposredno ob objektih). Kadar gre za zasebne vrtove, je prostor za celotno sosesko izločen, zaprt, izgubljen, saj



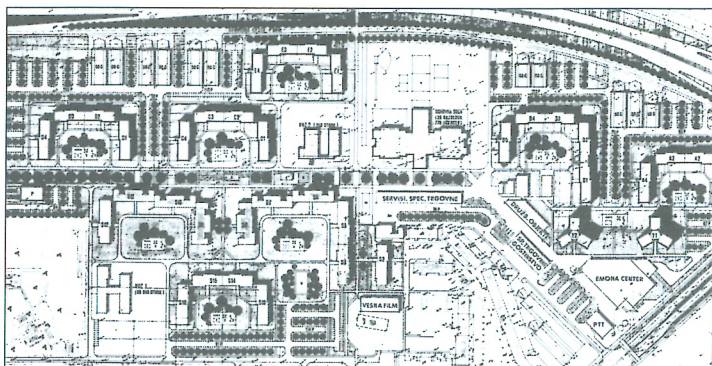
Slika 6: Med načrtovanjem veljavni normativ enega parkirnega mesta na stanovanje in pol je danes v praksi presežen že s skoraj dvema avtomobiloma na stanovanje. Posledica je vdor avtomobilov na notranje površine soseske, popolnoma kaotično parkiranje, ki ogroža osnovno gibanje pešcev, kaj šele prvotno zasnovano *trim stezo* v obravnavani soseski S Š6.



Slika 7: Stanovanjski kompleks ŠS 6 v Šiški (urbanizem: LUZ 1964–68, Janez Vovk, Aleš Šarec) je zavaroval notranje atrije pred avtomobili. Izbrana soseska je s svojim programom, zlasti pa z oblikovalskim pristopom, ki temelji na uporabi nasipov kot fizične členitve in ovire med skupnimi prostori in zasebnimi stanovanji, še danes eden od najkakovostnejših primerov stanovanjskega zelenja pri nas.







Slika 8: Oblikovanje zelenega prostora sosesek iz šestdesetih let je bilo učinkovito nadaljevano kasneje v soseski MS 12/2 v Novih Jaršah (urbanizem: Stanko Štor, projekt 1978, 1980, izvedba 1981). V tlorisu so lepo vidna otroška in športna igrišča znotraj karejev kakor tudi zelenice ob osnovni šoli in obeh vrtcih (vir: AB 1984: 15).



Slika 9: Zeleni prostor v soseski MS 12/2 je po dvajsetih letih še vedno uporaben. Zgoraj je igrišče pred enim od blokov, spodaj prostor vrta. Rezultat predpisovanja minimalnih igralnih površin na otroka je v konkretnem primeru pomenil oblikovanje velikega parka oziroma igralnega vrta ob sicer majhnih objektih vrta. Popoldne uporabljajo površine tudi otroci iz okoliških hiš poleg tistih iz soseske iz osemdesetih, za katero je bil vrtec načrtovan, kot otroci iz novih blokov izpred nekaj let, ki so zrasi na zunanjem robu igrišča.

mora biti bivalni vrt po definiciji zaseben, torej ločen od preostalega javnega prostora. Za bolj nevtralnno in demokratično oblikovanje odprtega prostora je primernejši skupni program v pritličju, ki se odpira v prostor (fizično – prenos dejavnosti na prosto) in ostaja na voljo vsem uporabnikom: tako lokalnim stanovalcem kot zunanjim obiskovalcem. Skupni program lahko obsega skupne prostore stanovalcev, kot so vhodne avle, kolesarnice, sobe za otroške vozičke, pomožne (servisne) prostore. Prostor pred pritličjem s takšnim programom je običajno oblikovan kot vstopna poteza v večstanovanjsko zgradbo. Najpogosteje so to tlakovane površine z dodatnim zelenjem, pergolami, prostorom za parkiranje koles, klopmi ter drugo urbano opremo. Takšen prostor pripada hiši, ker poudarja njen vhod, obenem pa deluje zadosti nevtralnno, da ni nespornost, kdo uporablja odprti prostor in za kakšne namene. Ureditev predprostora lokalov (trgovin, gostinskih lokalov, servisov, ipd.) je bolj specifična, saj se neposredno navezuje na posamezen lokal, vendar zaradi svojega javnega značaja ne more postati povsem izločen iz skupnih površin. Pogosto so ob tako urejenih površinah še urejeni dostopi in dovozi do objektov, prostor pa je zapolnjen z elementi urbane in parkovne (ali vrtno) opreme kot so: ulične svetilke, konfini, klopi, koški za smeti pa tudi igrala, vodni motivi in druga oprema. S tem prostor pridobi javni, torej skupni značaj. Še vedno je lahko delno ograjen, dostop do njega pa nadzorovan (vendar ne sme biti omejen!), bistveno pa je, da ne deluje introvertirano in odbijajoče, stanovalci naj bi se z javnimi (skupnimi) površinami v soseskah identificirali in jih sprejeli za svoje.

#### 4. Razlogi za današnje stanje stanovanjskega zelenja in primerjava z urbanistično prakso pred tridesetimi leti

Namen prispevka je torej izpostaviti negativni težnje slovenske stanovanjske gradnje v zadnjih petnajstih letih: delitev zelenega prostora sosesk na zasebne vrtove ter ostanek. Tako se izgublja razpoložljiv skupni prostor zelenih površin, ki so ob večstanovanjskih stavbah pogoj kakovostnega bivalnega okolja. Čeprav je prispevek bolj osredotočen na



urbanistično oblikovalske vidike oziroma kar na rezultate oblikovalskega procesa (izvedeno stanje), pa ne more mimo dejstva, da so za nastali položaj odgovorni predvsem investitorji in neustrezna prostorska politika.

Zelene površine so del širše programske ponudbe soseske, ki jo z vsemi njenimi osnovnimi strukturnimi značilnostmi določa način financiranja oziroma razmerje med vložnim (porabljenim) in zasluženim denarjem. Vloga arhitekta je danes podrejena kapitalnim interesom. Poceni gradnja in velik zaslužek pa izključujeta idealno zgradbo soseske, v kateri bi bilo stanovanjsko zelenje pomembno tako po obsegu kot pomenu. Zahteve investitorjev, intervencije med zidavo – pocenitev in poenostavitve gradnje, višanje izkoristka (gostote) so vplivale na končno zgradbo sosesk tudi v času, ko so pri nas (zlasti v Ljubljani) nastajale še danes kakovostne stanovanjske soseske (Bežan 1984: 8,9). Vendar pa so družbene razmere (sistem planiranja, družbeni investitorji, manj izraziti tržni mehanizmi) kljub nekaterim težavam vendarle omogočale urbanistične in arhitekturne kakovostne rešitve.

Med številnimi strokovnimi srečanji in prispevki velja omeniti mednarodni simpozij v Ljubljani leta 1970 z naslovom (temo) Zelenje v urbanem okolju. V zborniku s simpozija so zbrani številni primeri načrtovanja zelenega prostora mest po vsej Evropi, kar samo dokazuje, kako posebno vlogo je imelo načrtovanje zelenih površin ne samo v socialističnem planskem sistemu, ampak pa v tistem času tudi v razvitih evropskih državah (Zelenje v urbanem okolju 1970). Slovenski arhitekti so se pri načrtovanju še vse desetletje po omenjenem simpoziju posebej ukvarjali z vprašanjem kakovosti stanovanjske kulture – naseljem kot celoto in kompleksnimi odnosi med hišo ter preostalim prostorom: vrtovi, skupnimi zelenicami, rekreacijskimi površinami, itd. (Ivanšek 1984: 31–32). Poleg tega so poudarjali pomembnost urejanja (izoblikovanosti) primarnega okolja, ki je bilo poleg stanovanja odločilno za kakovost bivanja in je bilo deljeno na notranji, zunanji (podčrtal D. G.) in prehodni prostor (Jernejec 1984: 39). V praksi je to pomenilo nastanek še danes kakovostno urejenih sosesk, s katerimi se nove, v začetnem delu prispevka opisane soseske po obsegu in kakovosti bivalnega okolja težko primerjajo.

## 5. Usoda zelenih površin stanovanjskih sosesk v prihodnosti

Meščani se o pomembnosti mestnega zelenja vedno izrekajo v prid ohranjanja obstoječih zelenih površin in si želijo novih, kakovostno oblikovanih parkov. Tako so npr. prebivalci Ljubljane v anketi o pomembnosti zelenih površin, izvedeni pred nekaj leti, postavili na prvo mesto zelenje v stanovanjskih območjih, na drugo gozdne površine in na tretje večje mestne parke (Simoneti 1997: 145). Poudarjanje zelenja v stanovanjskih območjih je pričakovano, saj je dejansko bivalni prostor neposredno ob stanovanjskem



Slika 10: Soseska BS 7 Ruski car (urbanizem: Vladimir Mušič, Marjan Bežan, Nives Starc, natečaj 1966, načrti 1968, izvedba po 1970) je po svoji zgradbi primerljiva s sosesko Nove Poljane. Osrednji prostor med bloki je namreč na strehi kletnih garaž, večinoma je tlakovan, z vložki drevja v prezračevalnih odprtinah ter ploskvami zelenic. Potreba po zelenem bivalnem okolju je zadovoljena v enem največjih parkov med vsemi ljubljanskimi soseskami, ki bi bil lahko kategoriziran tudi kot javni mestni park. Takšnega danes v trdih tržnih razmerah ni več mogoče izvesti brez mestne intervencije (tudi s sofinanciranjem).



objektu. Gozdne površine pomenijo tisto še ohranjeno naravo, ki jo meščani vedno postavljajo kot antitezo grajeni mestni tvorbi, sledijo pa večji mestni parki, ki dopolnjujejo stanovanjsko zelenje in širijo možnost izrabe zelenih površin v mestih. Prav tako je jasno izražena želja po širjenju zelenega prostora. Ob vprašanju o primernosti ukrepov za zagotovitev novih zelenih površin v mestu bi vprašani najprej urejali neurejena območja na robu mesta, uredili še neurejene, neuporabljene površine v njem, privolili bi celo v višjo ceno stanovanj za ureditev kakovostnejših zelenih površin v njihovi bližini (Simoneti 1997: 155). Resda je treba rezultate ankete tolmačiti nekoliko previdno, a vseeno preseneča pripravljenost ljudi na višje stroške, vendar le če pridobijo neposredno ob svojem stanovanju kakovostno bivalno okolje. Ali so ob reklamnih prodajnih sloganih novih sosesk, ki oglašujejo naravo in kakovostno bivalno okolje, dejansko zadovoljni z izvedenim odprtim prostorom novih sosesk, ostaja odprto vprašanje in ga bo treba v prihodnosti konkretno raziskati z novo anketo. Pravzaprav bi jo morali že zdavnaj izvesti investitorji, da bi raziskali tržišče in se seznanili z nedvoumnimi željami kupcev njihovih stanovanj. Glede na nemogoče tržne razmere, v katerih je še vedno možno prodati tako rekoč kakršnokoli stanovanje, pa bo najbrž treba na podobno anketo še čakati.

Izboljšanje razmer z ureditvijo trga nepremičnin je lahko samo delno. Ko bodo pri nas stanovanja izenačene kakovosti oziroma standarda, gradnja pa bo približno enako poceni, se bodo kupci pri nakupu stanovanj odločali za tista stanovanja, ki bodo umeščena v kakovostnejše bivalno okolje, pri čemer ne bo pomemben samo izbor ustrezne lokacije, ampak kakovostno oblikovanje prostora celotne soseske s poudarkom na zelenih površinah.

Tudi če se uresniči najbolj optimističen scenarij z ureditvijo trga nepremičnin, ne bo mogel regulirati tistih podsistemov urbanističnega razvoja, katerih oskrba ni možna na komercialni osnovi (Požnenel 1996: 10), kamor se uvrščajo tudi vse mestne zelene površine. V prihodnosti bo treba zato revitalizirati tisti del prostorske politike, ki učinkovito skrbi za kakovost mestnega prostora tudi v segmentu zelenih mestnih površin. Država in mesta pa bodo morala usklajevati lastniške, gradbeniške ali podjetniške interese (Ravbar 1999: 21) ter pripraviti nujne davč-

ne in finančne instrumente za uresničevanje razvojne vizije v pogojih tržnega gospodarstva in zasebne lastnine na stavbnih zemljiščih (Dekleva 1999: 4). Še najmanjši problem bo uresničiti morebitne nove sistemske predloge prihodnje stanovanjske gradnje s kakovostnimi krajinsko urbanističnimi projekti. Upajmo samo, da ne bo za še ohranjene zelene mestne prostore takrat že prepozno ...

---

Doc. dr. Davorin Gazvoda, univ. dipl. inž. kraj. arh.,  
 Oddelek za krajinsko arhitekturo,  
 Biotehniška fakulteta, Univerza v Ljubljani  
 E-pošta: davor.gazvoda@bf.uni-lj.si

#### Opombi:

- <sup>1</sup> V nekaj let starejši študiji, je od dvanajstih kategorij zasnove zelenega sistema Ljubljane, ki ga je izdelal Ogrin s sodelavci l. 1994 in je bil tudi osnova za zadnjo verzijo zasnove zelenega sistema, predstavljeno v »Zasnovi«, pa je stanovanjsko zelenje samostojna kategorija na četrtem mestu seznama.
- <sup>2</sup> Mišljene so soseske BS 3 (ob Vojkovi cesti), BS 6 (v Šiški), BS 7 (Ruski car) pa tudi vse tiste soseske, ki so bile v starih planskih dokumentih označene s podobnimi kraticami (tudi MS).

#### Viri in literatura:

- AB (1983) št. 68/69, DAL, Ljubljana
- Bežan, M. (1984) Družbena organizacija stanovanjske gradnje. V: Aktualni problemi razvoja stanovanjske gradnje v Sloveniji. DAL, Ljubljana, str. 8–9.
- Dekleva, J. (1999) »Iz ocene recenzentov«. V: mesta in urbanizacija, Svet za varstvo okolja RS, Ljubljana, str. 4.
- Drozg, V. (1999) Razpršena poselitev in okolje. V: Mesta in urbanizacija, Svet za varstvo okolja RS, Ljubljana, str. 16–19.
- Jernejec, M. (1984) Urejanje primarnega okolja, Posvetovanje DAL: problemi stanovanjske arhitekture. V: Aktualni problemi razvoja stanovanjske gradnje v Sloveniji. DAL, Ljubljana, str. 34.
- Kos, D. (1996) Dojemanje odprtih urbanih prostorov – »Nevarna odprtost«. V: Urejanje odprtega prostora v urbanem okolju. DKAS, Ljubljana, str. 14–17.
- Marušič, I. (1999) Mesta in krajinsko okolje. V: Mesta in urbanizacija, Svet za varstvo okolja RS, Ljubljana, str. 38–40.
- Ogrin, D. ur. (1970) Zelenje v urbanem okolju (zbornik simpozija), BF, Ljubljana.
- Ogrin, D., in dr. (1994) Zeleni sistem Ljubljane – zasnova, BF, Ljubljana.
- Ravbar, M. (1999) Graditev stanovanj in sosesk. V: Mesta in urbanizacija, Svet za varstvo okolja RS, Ljubljana, str. 20–21.
- Simoneti, M. (1997) Mestne zelene površine, Znanstveno in publicistično središče, Ljubljana.
- Zasnova prostorskega razvoja (2001) MOL – Oddelek za urbanizem, Ljubljana.