

Datum: 19.12.2011

Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska 28
1000 Ljubljana

Zadeva: Pripombe IPOP k dopolnjenemu osnutku Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 256
Stara Šiška – del in 29 Celovška cesta (Dravljice – Center) – del

Spoštovani,

Območje Spodnje Šiške je eno bolj zanimivih območij v Ljubljani s specifičnimi strukturnimi, socialnimi, demografskimi in prometnimi problemi, opredeljenim socialnim kapitalom in izraženimi razvojnimi možnostmi. Je tipičen primer degradiranega območja mešane rabe, kjer bi bilo mogoče z uspešno kombinacijo pristopov urbane regeneracije od zgoraj navzdol in pobud od spodaj navzgor priti do sodobne trajnostne mestne četrti. V Spodnji Šiški se zadnja leta vrstijo pobude, ki obetajo razvoj v smeri spontane kreativne urbane regeneracije, kakršnega si vsako sodobno mesto lahko le želi. Naj tu omenimo le Urban Roof ali najnovejšo Kreativno cono Šiška, seveda pa v to kategorijo sodijo tudi različne pobude lokalnih prebivalcev, povezanih predvsem v okviru Društva za urbano okolje – Odbora za lepšo Staro Šiško, kakršna je bila npr. delavnica »Celovška, kaj bo s tabo?«, ki je potekala lani ob podpori našega inštituta in katere rezultati so bili predstavljeni tudi županu g. Zoranu Jankoviću in njegovim sodelavcem.

K takemu pozitivnemu razvoju pa po našem mnenju na žalost ne prispeva priprava dotičnega občinskega podrobnega prostorskega načrta. V nadaljevanju vam posredujemo obrazložitev takšnega mnenja, ter predloge in pripombe v zvezi z omenjenim OPPN.

1. Inkrementalističen pristop, ko se rešuje kare po kareju ali celo parcela po parceli ni primeren. Nujno bi bilo z vključujočim participativnim pristopom, ki bi za skupno mizo postavil različne dele mestne uprave (nepremičnine, promet, okolje, prostor, kultura ...), lokalne prebivalce, lokalno gospodarstvo ter potencialne investitorje oziroma razvojnike priti do načelnega soglasja o razvoju celotnega območja. Šele po tem bi bilo dopustno in smiselno obdelovati posamezne kareje ali celo posamezne investicije.
2. Precej nerodno je, da so sočasno v pripravi trije ločeni OPPN za tri sosednja območja (poleg obravnavanega še območje južno od ulice Milana Majcna in območje vzhodno od Verovškove ulice). Pričakovani minimum pri takšnem stanju bi bil, da bi se za vse tri akte pripravila vsaj neformalna skupna javna razprava pred kakršnokoli obravnavo v mestnem svetu. Optimalno bi seveda bilo voditi postopek za enoten OPPN.
3. V preteklosti je bilo za območje Spodnje Šiške pripravljenih več strokovnih podlag, v soorganizaciji IPOP sta bili organizirani dve delavnici z lokalnimi prebivalci, vzpostavljena je tudi spletna stran Trajnostna četrt Spodnja Šiška (<http://www.spodnjasiska.si>). Kljub temu se zdi, da priprava dotičnega prostorskega načrta poteka, kot da Mestna občina Ljubljana s tem ne bi bila seznanjena, čeprav so nekatere strokovne podlage in spletna stran celo financirane prav s strani Oddelka za urejanje prostora, občina in njeni predstavniki pa so tako ali drugače sodelovali tudi na lokalnih delavnicah, rezultati zadnje so bili nenazadnje predstavljeni županu Zoranu Jankoviću, podžupanu prof. Janezu Koželju ter načelnikoma mag. Miranu Gajšku ter Ireni Razpotnik, o rezultatih delavnice in spremne študije je izšla tudi publikacija.
4. Na območju Stare Šiške (del Spodnje Šiške) so se že pred leti, tudi zaradi izkušenj s predhodnimi podobnimi projekti, povezali prebivalci v Društvo za urbano okolje - Odbor za lepšo Staro Šiško (DUO), ki je

eden od primernih lokalnih sogovornikov. Konstruktivna vloga je bila društvu priznana tudi s strani župana na omenjeni predstavitvi. Društvo bi bilo lahko pomemben zaveznik Mestne občine Ljubljana pri pripravi podobnih projektov v prihodnje, v kolikor bi se ga pravočasno vključevalo v pripravo prostorskih načrtov.

5. Nasprotno je javna razprava v fazi dopolnjenega osnutka, ki ga je pred tem celo že potrdil mestni svet, bistveno prepozna in neustrezna, kot da njen namen ne bi bil vključevanje javnosti, ampak zgolj zadostiti minimalnim, zakonsko predpisanim normam. Celo neposredni sosedi so na primer na razpravo prišli po opozorilu društva DUO, saj je obveščanje v javnih glasilih za take primere nezadostno.

V nadaljevanju podajamo še nekaj konkretnih pripomb na samo vsebino OPPN.

Rešitev posega na območje OPPN Celovška z rušitvijo objekta in delom zunanje ureditve, ki jo v končni rešitvi nadomesti širitev Celovške. Ni jasno, zakaj je za to sploh treba s predmetnim OPPN posegati v območje bodočega OPPN Celovška. V prehodnem obdobju do sprejetja OPPN za Celovško, je namreč v skladu z OPN na območju od Dravelj do Centra dovoljeno rušiti objekte, urejati zelenice, pločnike kolesarske steze, začasna parkirišča ... Predlagana rešitev v drugi fazi pa brez prave potrebe prejudicira profil Celovške in odločitev o vrsti in legi hitre linije JPP. Poleg tega je dokument v javni razpravi sočasno s Prometno politiko MOL, ki na splošno ugotavlja, da širitev vpadnic ni rešitev. Risba ureditve ceste samo v delu profila, ki se povzraha na obeh koncih konča v obstoječih objektih, je zelo nenavadna. Poleg tega je grafika druge faze neuskkljena z besedilom odloka (npr. narisana je kolesarska steza, čeprav v besedilu piše, da se kolesarski promet odvija na mešanih površinah).

Na javni razpravi je bila predstavljena tudi rešitev celotnega kareja kot "faza strokovnih podlag". Postavlja se vprašanje, kaj to sploh lahko pomeni. Če obstaja rešitev za celoten kare, naj se obravnava za celoten kare. S sprejetjem OPPN za dva od štirih predvidenih objektov pač ni jasno, kaj je s preostankom. Rešitev ne more biti obvezujoča, saj ne bo potrjena in ne obravnavana na JR. Po drugi strani polovični OPPN rešitve v preostanku območja bistveno omeji in prejudicira. Sploh je nenavadno, da je na razpravi pokazana tudi grafika za širše območje, ki je v uradnem dokumentu, predstavljenem in sprejetem na mestnem svetu ni. Razlaga pripravljavcev, da celotno območje ni bilo obdelano, ker za to ni bilo interesa lastnikov in ker postopka niso bili pripravljani sofinancirati, ne zdrži presoje.

Problem je tudi v razporeditvi stavbne mase v območju, saj predstavljeni projekt strokovnih podlag predvideva poleg predvidenega objekta z "breitfussom" in dvema stolpoma še dva prostostoječa stolpa ob križišču Celovške in Gasilske ulice. Odprte površine pretežno stanovanjskega naselja so tako porinjene ob glavne ceste, največja gostota stanovanj pa je ob mirnejši Verovškovi. Poleg tega je gostota v območju obravnavanega OPPN večja, kot je predvidena za vogalni predel, ki ni obravnavan, se mu pa s tem zmanjšuje vrednost.

Naslednji problem predlagane rešitve je na splošno obravnava odprtega prostora. Zaradi postavitve objektov, pogojene s parcelno oziroma lastniško strukturo, so odprte površine ob ulicah in križiščih, ob objektih pa so le ozki prehodi. Namesto, da bi predvideni objekt gradil ulični prostor ob Celovški, kot eni glavnih mestnih arterij, se umika ob Verovškovo, s tem degradira območje vzhodno od zemljišča, hkrati pa površine ob Celovški ostajajo nedefiniran odprt prostor brez oblike ali vsebine, v katerega se zareže eden od vogalov objekta. Zaprto otroško igrišče je nesrečno postavljeno v ozek pas ob križišču Gasilske in Verovškove. Na tej lokaciji je seveda ograjeno zaradi prometa, čeprav je znano, da za otroško igrišče ograja ni zaželena, če ni res nujna. Tako je njegova uporabna vrednost omejena, slabša je tudi njegova navezava na stanovanjska objekta.

Ostale zahtevane odprte površine so zagotovljene na strehah objektov, kar sicer OPN izjemoma dopušča, nikakor pa ta rešitev ni dobra iz več razlogov. Neposredno ob igriščih za igre z žogo in otroškem igrišču so (in to v isti etaži!) stanovanja. Obe vrsti igrišč sta relativno močna generatorja hrupa, kar bo za stanovalce nesprejemljivo. Poleg tega je za igre z žogo potrebna vsaj za dve etaži visoka mrežna ograja, za otroško igrišče na strehi pa sicer nižja, a še vedno moteča varnostna ograja. Igrišči morata po OPPN biti dostopni vsem stanovalcem, kar pomeni dostop z dvigalom v peto nadstropje sosednjega bloka. Poleg tega pa bi morali biti obe igrišči nujno dostopni tudi okoliškim prebivalcem, saj so pomembna za ustvarjanje socialne povezanosti lokalnega okolja, poleg tega pa so prav odprte površine tisti element projekta, od katerega bi lahko korist imelo tudi širše območje obravnave. Gradnji objektov tipa "gated community" bi se morali odpovedati, v strnjem mestu še toliko bolj. Rešitev odprtih površin je tako neprimerna.

Določilo o številu parkirnih mest v skladu z OPN predpisuje 2 PM na stanovanje, vendar v nasprotju z OPN parkirišča v pritličju namenja poslovnim prostorom. Po OPN bi moralo biti vsaj 10% parkirišč za stanovanja v

priljučju in namenjenih obiskovalcem, torej javno dostopnih. Prav nikjer tudi ne piše, da bi ostalih 90% obveznih parkirišč moralo biti lastniških, ali celo vezanih na stanovanja v objektu. To je tudi edino smiselno, glede na to, da ima po statističnih podatkih kar 63 stanovanj v Sloveniji le en avtomobil, v širši soseski pa javnih parkirnih mest primanjkuje. Povrhu je lokacija objekta ob glavni mestni vpadnici z najvišjo frekvenco avtobusov, v drugi fazi rešitve pa je predvidena tudi tramvajaska proga. V razvitih okoljih zahodne Evrope in ZDA na takih lokacijah prepovedujejo gradnjo odvečnih parkirnih mest. Zadovoljiva rešitev bi bila tudi javna parkirna hiša v prvi kleti objekta, vendar le ob pogoju celovitega reševanja parkiranja v Spodnji Šiški. Poleg tega OPPN pomanjkljivo opredeljuje parkiranje koles, saj ne predpiše niti lokacije kolesarnic za stanovalce (te predpisuje stanovanjski pravilnik) niti zadostne količine parkirnih mest za kolesa na parceli, ki jih zahteva OPN.

Glede na zapisano je naša splošna ocena, da je predstavljen osnutek OPPN za občutljivo okolje Spodnje Šiške neprimeren. Eventualni sprejem OPPN brez celovite obravnave širšega območja in brez kvalitetno vodenega participativnega postopka bi bil napaka, ki bi lahko pomembno zavrla procese spontane kreativne urbane regeneracije in s tem povzročila mestu tudi nepopravljivo dolgoročno gospodarsko škodo.

Naša pričakovanja so zato sledeča:

- 1. Pričakujemo, da se priprava dotičnega OPPN prekine;**
- 2. Pričakujemo, da se širše območje Stare Šiške obravnava celovito ali vsaj usklajeno, namesto da se postopki za posamezne OPPN vodijo sočasno, a nepovezano drug z drugim in s širšim kontekstom;**
- 3. Pričakujemo, da MOL OUP pri pripravi vseh OPPN na območju Stare Šiške kot strokovne podlage upošteva vse že izdelane študije za območje, tako tiste, ki jih je sam naročil, kot tudi tiste, ki so bile izdelane neodvisno, ter rezultate delavnic s prebivalci in drugimi deležniki, na katerih so bili večinoma predstavniki MOL tudi prisotni ali z rezultati katerih so bili seznanjeni;**
- 4. Pričakujemo, da MOL upošteva dosedanje pripombe lokalnih prebivalcev na vse dosedanje dokumente v pripravi, ki so bile podrobneje pojasnjene tudi na več sestankih med društvom DUO in MOL;**
- 5. Pričakujemo, da MOL pred nadaljevanjem postopka izpolni zaveze, dane na omenjenih sestankih, ter na sestanku pri županu z IPoP in DUO v zvezi s predlogi za ureditev Celovške ceste.**

S spoštovanjem,

Marko Peterlin, direktor