

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Zupan, D., 2016. Analiza in vrednotenje degradiranih urbanih območij na izbranem primeru. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Zavodnik Lamovšek, A.): 41 str.

Datum arhiviranja: 05-09-2016

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Zupan, D., 2016. Analiza in vrednotenje degradiranih urbanih območij na izbranem primeru. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Zavodnik Lamovšek, A.): 41 pp.

Archiving Date: 05-09-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

**VISOKOŠOLSKI STROKOVNI
ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE
STOPNJE TEHNIČNO
UPRAVLJANJE
NEPREMIČNIN**

Kandidat:

DOMINIK ZUPAN

**ANALIZA IN VREDNOTENJE DEGRADIRANIH
URBANIH OBMOČIJ NA IZBRANEM PRIMERU**

Diplomska naloga št.: 63/TUN

**ANALYSIS AND EVALUATION OF URBAN
BROWNFIELDS - CASE STUDY**

Graduation thesis No.: 63/TUN

Mentorica:

doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek

Ljubljana, 07. 07. 2016

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVE

Spodaj podpisani/-a študent/-ka Dominik Zupan, vpisna številka 26203573, avtor/-ica pisnega zaključnega dela študija z naslovom: Analiza in vrednotenje degradiranih urbanih območij na izbranem primeru

IZJAVLJAM

1. *Obkrožite eno od variant a) ali b)*

- a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
- b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;

2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;

3. da sem pridobil/-a vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil/-a;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal/-a v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil/-a soglasje etične komisije;

5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;

6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;

7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V/Na: Ljubljani

Datum: 24. 06. 2016

Podpis študenta/-ke:

Dominik Zupan

BILBIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	711.4:632.125(043.2)
Avtor:	Dominik Zupan
Mentorica:	doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek
Naslov:	Analiza in vrednotenje degradiranih urbanih območij na izbranem primeru
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	41 str., 8 pregl., 31 slik, 3 priloge
Ključne besede:	Degradiran prostor, degradirano urbano območje, občina Tržič, sanacija in oživitev degradiranih območij

Izveček:

V diplomski nalogi smo obravnavali pojem degradiran prostor, pregledali primere dobrih praks in na kratko opisali dosedanje dogajanje na tem področju v Sloveniji. Podrobno smo predstavili uporabljeno metodologijo dela, ki se skoraj v celoti ujema z metodologijo dela v potekajočem projektu »Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, izvedba pilotnega popisa in vzpostavitve ažurnega registra« (Lampič in sod., 2016). Popisali in analizirali smo sedem območij v občini Tržič, ki so ustrezala kriterijem za opredelitev degradiranega območja. Popisana območja smo primerjali z območji, popisanimi leta 2015 v projektu »Vzpostavitev aktivnega registra prostorsko in funkcionalno degradiranih območij za Gorenjsko regijo« (Lampič in sod., 2015). Pokazali smo razliko v zajemu podrobnosti v enem in drugem projektu ter razliko med delitvijo na tipe degradiranih območij. Podali smo predloge ukrepov za sanacijo in oživitev obravnavanih območij.

BILBIOGRAPHIC – DOKUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 711.4:632.125(043.2)
Author: Dominik Zupan
Supervisor: Assist. Prof. Alma Zavodnik Lamovšek, Ph. D.
Title: Analysis and evaluation of urban brownfields – case study
Document tipe: Graduation Thesis – Higher professional studies
Notes: 41 p., 8 tab., 31 fig., 3 ann.
Key words: Brownfield site, urban brownfield, Tržič municipality, brownfields restoration and revitalisation.

Abstract:

In graduation thesis we discussed brownfield site concept, overview good practises and described previous activities on this field in Slovenia. We presented used work methodology in detail, which almost matches with ongoing projekt »Comprehensive brownfields inventory and analysis methodology, implementation of pilot inventory and establishment of the up-to-date register« (Lampič et al., 2016) methodology. We implemetated and analysed seven sites in Tržič municipality, which is convenient to brownfield site determination criterion. We compared inventoried sites with sites inventoried in 2015 in project »Establishing of a active spatial and functional degraded sites for the Gorenjska region« (Lampič et al., 2015). We showed diference in detail capture and type definition of brownfield between those two projects. We made a restoration and revitalisation suggestions for considered sites.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	OPREDELITEV POJMA DEGRADIRAN PROSTOR	3
2.1	DEGRADIRAN PROSTOR V NORMATIVNIH IZHODIŠČIH	3
2.2	DEGRADIRAN PROSTOR V LITERATURI	4
3	DOSEDANJA PROJEKTA NA PODROČJU DO V SLOVENIJI	7
3.1	PROJEKT SONARAVNA SANACIJA OKOLJSKIH BREMEN KOT TRAJNOSTNO RAZVOJNA PRILOŽNOST SLOVENIJE.....	7
3.2	VZPOSTAVITEV AKTIVNEGA REGISTRA PROSTORSKO IN FUNKCIONALNO DEGRADIRANIH OBMOČIJ ZA GORENJSKO REGIJO.....	9
4	METODOLOGIJA DELA	11
4.1	OPREDELITEV TIPOV IN PODTIPOV DO	11
4.2	KRITERIJI ZA OPREDELITEV DO.....	12
4.3	VSEBINA POPISNEGA LISTA – ZNAČILNOSTI DO	13
4.4	IZOBRAŽEVANJE POPISOVALCEV TER SEZNANITEV S POTEKOM TERENSKEGA DELA.....	14
4.5	IZVEDBA POPISA NA TERENU.....	14
4.6	VNOS PODATKOV V BAZO	15
4.7	ANALIZA POPISANIH DO	15
5	POPISANA OBMOČJA	16
5.1	OBMOČJE GRADU NEUHAUS.....	17
5.2	OBMOČJE MEJNEGA PREHODA LJUBELJ IN SMUČIŠČA ZELENICA	18
5.3	OBMOČJE HOTELA GORA.....	19
5.4	OBMOČJE BOMBAŽNE PREDILNICE IN TKALNICE (BPT)	20
5.5	OBMOČJE PEKO PUR	21
5.6	OBMOČJE PESKOKOPA BISTRICA	22
5.7	OBMOČJE STANOVANJSKEGA KOMPLEKSA ZALI ROVT.....	23
6	ANALIZA PODATKOV	24
6.1	GRAFIČNI PRIKAZ ŠTEVILA DO GLEDE NA TIP DEGRADACIJE	244
6.2	GRAFIČNI PRIKAZ PRISOTNOSTI OBJEKTOV NA DO	244
6.3	GRAFIČNI PRIKAZ OPUŠČENOSTI DO.....	25
6.4	GRAFIČNI PRIKAZ RAZVOJNIH NAČRTOV OBČINE ZA DO V ODVISNOSTI OD LASTNIŠTVA.....	255
6.5	GRAFIČNI PRIKAZ ČASOVNE DIMENZIJE REAKTIVACIJE, SANACIJE V ODVISNOSTI OD RAZVOJNIH OVIR DO	266

7	PRIMERJAVA POPISOV DO V OBČINI TRŽIČ V PROJEKTU FDO IN DIPLOMSKI NALOGI.....	277
7.1	RAZLIKA V ZAJEMU PODROBNOSTI.....	277
7.2	RAZLIKA V DELITVI NA TIPE	277
7.3	PRIMERJAVA DO V OBČINI TRŽIČ	29
8	PREDLOGI UKREPOV ZA SANACIJO IN OŽIVITEV DEGRADIRANIH OBMOČIJ ..	300
8.1	DOBRE PRAKSE RAVNANJA Z DEGRADIRANIMI OBMOČJI	300
8.2	PREDLOGI UKREPOV ZA SANACIJO IN OŽIVITEV OBRAVNAVANIH OBMOČIJ	322
9	ZAKLJUČEK.....	377
10	VIRI	39

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Osnovne lastnosti območja gradu Neuhaus	17
Preglednica 2:	Osnovne lastnosti območja smučišča Zelenica.....	18
Preglednica 3:	Osnovne lastnosti območja hotela Gora	19
Preglednica 4:	Osnovne lastnosti območja BPT	20
Preglednica 5:	Osnovne lastnosti območja Peko PUR	21
Preglednica 6:	Osnovne lastnosti območja peskokopa Bistrica	22
Preglednica 7:	Osnovne lastnosti območja Zali rovt.....	23
Preglednica 8:	Sovpadanje tipologije med CRP in FDO	28

KAZALO SLIK

Slika 1:	Karta degradiranih območij po tipu in velikosti v letu 2011 (Vir: Ministrstvo za okolje in prostor, 2013.).....	8
Slika 2:	Število degradiranih območij po tipu degradacije (Vir: Ministrstvo za okolje in prostor, 2013.).....	8
Slika 3:	Lokacije popisanih območij v občini Tržič (Vir: Geopedia, 2016.).....	16
Slika 4:	Grad Neuhaus (Vir: osebni arhiv.).....	17
Slika 5:	Območje Neuhaus (Vir: DOF.).....	17
Slika 6:	Slika 6: Postaja žičnice Zelenica (Vir: Lampič in sod., 2015.).....	18
Slika 7:	Območje Zelenica (Vir: DOF.).....	18
Slika 8:	Hotel Gora (Vir: Lampič in sod., 2015.).....	19
Slika 9:	Območje Hotel Gora (Vir: DOF.).....	19
Slika 10:	BPT Tržič (Vir: Lampič in sod., 2015.).....	20
Slika 11:	Območje BPT (Vir: DOF.).....	20
Slika 12:	Nekdanji Peko PUR (Vir: osebni arhiv.).....	21
Slika 13:	Območje Peko PUR (Vir: DOF.).....	21
Slika 14:	Peskokop Bistrica (Vir: osebni arhiv.).....	22
Slika 15:	Območje peskokop Bistrica (Vir: DOF.).....	22
Slika 16:	Stanovanjski kompleks Zali rovt (Vir: osebni arhiv.).....	23
Slika 17:	Območje Zali rovt (Vir: DOF.).....	23
Slika 18:	Število DO v občini Tržič glede na tip degradacije.....	24
Slika 19:	Prisotnost objektov na DO.....	24
Slika 20:	Opuščenost DO.....	25
Slika 21:	Diagram razvojnih načrtov občine za DO v odvisnosti od lastništva.....	25
Slika 22:	Diagram časovne dimenzije reaktivacije, sanacije v odvisnosti od razvojnih ovir DO.....	26
Slika 23:	Lesene hiške v kompleksu Garden Village (Vir: In your pocket, 2016.).....	31
Slika 24:	OPN na območju gradu Neuhaus (Vir: PISO, 2016.).....	32
Slika 25:	OPN območja Zelenica (Vir: PISO, 2016.).....	33
Slika 26:	OPN območja hotela Gora (Vir: PISO, 2016.).....	34
Slika 27:	OPN območja BPT (Vir: PISO, 2016.).....	34
Slika 28:	Predlog revitalizacije območja BPT (Vir: Tomšič, 2016.).....	35
Slika 29:	OPN območja Peko PUR (Vir: PISO, 2016.).....	35
Slika 30:	OPN območja peskokopa Bistrica (Vir: PISO, 2016.).....	36
Slika 31:	OPN območja Zali rovt (Vir: PISO, 2016.).....	36

KAZALO PRILOG

Priloga 1 – OPISI PREDLAGANIH TIPOV (IN PODTIPOV) DO

Priloga 2 – KRITERIJI ZA OPREDELITEV IN ZAJEM DEGRADIRANIH OBMOČIJ V
SLOVENIJI

Priloga 3 – DEGRADIRANO OBMOČJE – POPISNI LIST

»Ta stran je namenoma prazna«

1 UVOD

Kaj so degradirana območja? Zakaj bi se ukvarjali z njimi? Ali ni to problem lastnikov? Zakaj bi širitev naselij usmerjali v območja, ki potrebujejo sanacijo? Problematika degradiranih območij se tiče vseh, potrebno se je zavedati in skrbeti, da do tega nebi prihajalo.

Ljudje posegamo v prostor, ga oblikujemo, opremljamo, izkoriščamo in tudi sicer uporabljamo na različne načine. Tak – urban prostor je potrebno vzdrževati, v nasprotnem primeru je zelo verjetno, da pride do degradacije. Tu gre lahko za propadajoče objekte, bodisi stanovanjske bodisi trgovske ali industrijske, opuščena gradbišča, zapuščene kamnolome in rudnike, in podobno. Ob začetki izdelave naloge smo predvidevali, da takšnih objektov in območij ni malo. Razlikujejo se glede na tip, vrsto, velikost, časovno obdobje in stopnjo degradacije.

Začetnik zavedanja o problematiki degradiranega prostora pri nas je bil Koželj (1998), ki je opravil študijo na tem področju. Globlji pomen pa je ta tematika dobila šele leta 2004, ko je Državni zbor sprejel Strategijo prostorskega razvoja Slovenije (v nadaljevanju SPRS; 2004). V njej so poleg opisa pojma degradirano območje navedene tudi smernice za izvajanje aktivnosti na tovrstnih območjih v tesni povezavi z načeli trajnostnega razvoja.

V letu 2012 se je zaključil projekt Sonaravna sanacija okoljskih bremen kot trajnostno razvojna priložnost Slovenije (Špes in sod., 2012), v letu 2015 pa Vzpostavitev aktivnega registra prostorsko in funkcionalno degradiranih območij za Gorenjsko regijo (v nadaljevanju FDO; Lampič in sod., 2015). Oba projekta smo v nadaljevanju tudi opisali.

V izvajanju sta trenutno še dva projekta. Prvi ima naslov; Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (Koželj in sod., 2016). Namen projekta je teoretično-metodološka opredelitev pojma ter celovita opredelitev kriterijev in meril za opredelitev in tipizacijo območij znotraj meja urbanih naselij posameznih mestnih občin. Naloga temelji na primeru Mestne občine Ljubljana, metodologija pa bo primerna za vse mestne občine v Sloveniji.

Drugi projekt ima naslov; Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, izvedba pilotnega popisa in vzpostavitev ažurnega registra (v nadaljevanju CRP DO; Lampič in sod., 2016). Le-ta obsega popis degradiranih urbanih območij v statističnih regijah Gorenjska, Goriška, Pomurska, Podravska, Jugovzhodna Slovenija, Zasavska in še nekaj dodatnih občin. Projekt je usmerjen v zasnovo celovite metodologije za popis in analizo degradiranih območij ter vzpostavitev ažurnega registra informacij o degradiranih urbanih območjih. Register bo osnova za izvedbo popisov degradiranih območij tudi v ostalih statističnih regijah. Popis stanja je ključen dejavnik za nadaljnje aktivnosti in oblikovanje

ukrepov za reaktivacijo degradiranega prostora. Ključni namen je reaktivacija teh območij v regijah s strukturnimi problemi. V odvisnosti od tipa DO ter problemskega območja se bodo oblikovali; nabor možnih ukrepov za reaktivacijo DO, izbor ukrepov za različne tipe DO ter različna problemska območja in izbor DO v vsakem problemskem območju za reaktivacijo z možnimi ukrepi. Na podlagi izbora teh ukrepov se bo pripravila zasnova akcijskega načrta reaktivacije DO, opredelitev aktivnosti in pristojnosti za njeno izvedbo na različnih ravneh, za vsako DO pa se bo nakazala možnost prednostne sanacije, reaktivacije.

V sklopu potekajočega projekta smo izvedli tudi predloženo diplomsko nalogo. Na podlagi izvedenega popisa na testnem območju Tržiča smo testirali metodologijo oblikovano v predmetnem projektu (Lampič in sod., 2016). Dobljene rezultate popisa izbranih degradiranih območij (v nadaljevanju DO) smo primerjali z že izvedenim popisom DO v letu 2015 v okviru projekta FDO. V zaključku smo predlagali ukrepe za njihovo sanacijo ter oživitev.

2 OPREDELITEV POJMA DEGRADIRAN PROSTOR

Po Slovarju slovenskega knjižnega jezika (SSKJ, 2016) pojem *degradacija* pomeni postavitve na nižjo stopnjo z zmanjšanjem vrednosti ali veljave. Od tu sledi, da degradiran prostor predstavlja del prostora ali območje, ki ima znižano vrednost, glede na ostali prostor.

2.1 Degradiran prostor v normativnih izhodiščih

Pojem degradiran prostor je definiran v Zakonu o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju ZPNačrt; 2007), in sicer: »Degradiran prostor je del naselja oziroma območje zunaj naselja, v katerem so zmanjšane tehnične, prostorsko oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere do stanja neuporabnosti in je prenova za oživitev nujna oziroma je območje zunaj naselja, na katerem je zaradi človekove dejavnosti ali opustitve le-te prišlo do degradacije in je njegova sanacija nujna.«

V Zakonu o varstvu okolja (v nadaljevanju ZVO; 2004) se pojavi pojem degradirano okolje: »Del okolja ali posamezno območje lahko Vlada s predpisom določi kot degradirano okolje, če je na podlagi meril občutljivosti, ranljivosti ali obremenjenosti razvrščeno v razred največje obremenjenosti. V sodelovanju z občino, v kateri je degradirano območje, določi program ukrepov za izboljšanje kakovosti okolja ali njegovih delov na tem območju.«

SPRS (2004), ki je strateški prostorski akt, definira posebej degradirana območja in posebej degradirana urbana območja. Podaja tudi usmeritve v prenovu degradiranih območij.

Po SPRS (2004) je degradirano območje: »Tisto območje, kjer je potencial za rabo in dejavnost zmanjšan ali omejen zaradi emisijskih, ekoloških, vizualnih ali drugih vplivov na obstoječo rabo. Degradirana območja so posledica lastninskega in ekonomskega preurejanja, to je opuščanja aktivne rabe zemljišč ali celo njihovega namernega opuščanja. Degradirana urbana območja pa so opuščena območja industrije, gradbeništva, skladišč, rudarstva, vojske, železnice, mestnih komunalnih služb, barakarska naselja, že iztrošena, neustrezna stanovanjska območja v predmestjih ali soseskah brez zgodovinske vrednosti ipd. ali zaradi dejavnosti onesnažena območja.«

Na lokalni ravni naj bi občine opredelile degradirana območja v strateškem delu OPN-ja, ki je izdelan po Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta (2007). Degradirana območja se določijo na ravni parcel in delov parcel (npr. opuščena industrijska območja, peskokopi, kamnolomi ...). V okoljskem poročilu, ki je sestavni del OPN-ja, se prikažejo degradirane površine, ki vključujejo način sanacije DO in predloge omilitvenih ukrepov. (Špes in sod., 2012.)

V zakonskih podlagah je opredelitev pojma dokaj ohlapna. Iz opisov dobimo grobo predstavo o degradiranih območjih, vendar lahko zaradi njegove specifičnosti včasih ugotovimo, da kljub prvemu vtisu to območje sploh ni degradirano. Različne stroke lahko na podlagi teh opisov različno dojemajo degradiran prostor. Razhajanja se pojavljajo predvsem pri vprašanih tipologije in velikosti DO, ter stopnje degradacije, ki je ključna pri vprašanju, kdaj je območje sploh degradirano.

Skozi pretekla projekta Sonaravna sanacija okoljskih bremen kot trajnostno razvojna priložnost Slovenije (Špes in sod., 2012) in FDO (Lampič in sod., 2015) se je definicija dopolnjevala glede na tematiko posameznega projekta. Vendar izven okvirov projektov enolične opredelitve pojma degradiranega območja v stroki ne poznamo.

2.2 Degradiran prostor v literaturi

V tujini so se s problematiko degradiranih območij začeli ukvarjati že v devetdesetih letih prejšnjega stoletja. Najverjetneje zato, ker je bilo degradiranih območij več in so predstavljala večjo nevarnost za okolje, kakor tudi razvojni potencial. Tam je politika za upravljanje z DO že precej razvita, medtem ko si pri nas še le utira pot. V nadaljevanju je navedenih nekaj definicij iz tuje literature.

Angleški termin *brownfield site* (degradirano območje) predstavlja nepremičnino, katere širitev, prenova ali ponovna uporaba je lahko otežena zaradi prisotnosti ali potencialne prisotnosti nevarnih snovi, onesnaženja ali okužbe. DO so industrijski ali trgovski objekti, ki so pogosto zapuščeni, zaprti ali niso v zadostni uporabi. To so npr. zapuščene tovarne v nekdanjih mestnih industrijskih conah, zaprte trgovske zgradbe ali skladišča v predmestjih. DO se lahko nahajajo kjerkoli in so lahko tudi precej majhna. Taka DO so na primer čistilne naprave in bencinske črpalke, ki skozi svoje delovanje onesnažijo zemljo in podtalnico. (BROWNFIELD ACTION, povzeto po EPA, United States Environmental Protection Agency, 2016.)

Landscapes2 (2016), celovit načrt politike okrožja Chester v Filadelfiji, Pensilvanija, opisuje degradirana območja kot zapuščena ali slabo izkoriščena industrijska in trgovska območja, ki so ali bi lahko bila okoljsko onesnažena. Navadno se taka območja nahajajo v urbanem okolju, lahko pa tudi v primestnem ali ruralnem okolju. Tako imenovana *brownfields* območja so najpogosteje v razvitih območjih z obstoječimi komunalnimi in prometnimi objekti. Zaradi okoljskih problemov in stroškov povezanih s prenovo, so *brownfields* pogosto prezrta s strani razvoja, medtem ko so velike investicije namenjene preureditvi zelenih območij (angl.: *greenfields*) za industrijske ali komercialne namene.

Landscapes2 (2016) opisuje tudi posebno vrsto degradiranih območij, t.i. *greyfields*. To so gospodarsko/ekonomsko izrabljene, zastarele, ali slabo izkoriščene površine, kot so starejši maloprodajni centri ali izpraznjeni centri, ki ne privlačijo več zadostnih investicij ali najemnikov. Običajno ta območja niso okoljsko onesnažena, lahko pa vsebujejo starejše tipe infrastrukture, ki bi jo bilo potrebno zamenjati. Ta območja so podobna brownfield območjem v tem, da so premalo izkoriščena.

Degradirano območje je vsaka nepremičnina, ki je že bila v rabi ali pa je bila izgrajena in trenutno ni v celoti v uporabi, čeprav je lahko delno zasedena ali izkoriščena. DO je lahko tudi prazno, opuščeno ali onesnaženo območje. Za ponovno reaktivacijo so lahko potrebni tudi sanacijski ukrepi. (Alker in sod., 2000.)

Štiri jezični slovar Encyclopedic Dictionary of Landscape and Urban Planning (2010) definira *brownfield* kot nekdanjo industrijsko lokacijo, ki je kontaminirana (onesnažena) ali za katero se domneva, da je kontaminirana, in se nahaja na urbanih ali suburbanih območjih.

Vidimo, da se v tujini pojavljata dva pojma, ki predstavljata degradirana območja. *Greyfield* predstavlja le izpraznjene, običajno starejše trgovske centre, medtem ko je *brownfield* pogosteje uporabljen in bolj splošen pojem. Ko se poglobimo v opise, opazimo, da v tujini DO običajno povezujejo z onesnaženjem okolja, navadno tal ali podtalnice. V projektu CRP DO imamo zaradi tega možnost zabeležiti sum na okoljsko degradacijo, ki predstavlja onesnaženje okolja. V splošnem pa degradacijo v Sloveniji določamo na podlagi drugih kriterijev, ki smo jih opisali v nadaljevanju.

Koželj in sodelavci (1998) so opredelili pojem degradirana urbana območja (v nadaljevanju DUO) kot območja, ki so posledica ekonomskih, tehnoloških in socialnih sprememb mest in regij. DUO predstavljajo potencial za prostorski razvoj naselij, prostorsko preurejanje dejavnosti znotraj naselij in urbanistične inovacije. Ko je območje podvrženo daljšemu propadanju, postanejo DUO fizična in funkcionalna ovira tudi za razvoj sosednjih območij in izvajanje načrtovane rekonstrukcije mesta. O degradaciji se vedno govori le kot o začasnem, časovno omejenem in prehodnem pojavu, ki spremlja evolutivno preobrazbo urbanega sistema. Tako DUO pomenijo spremenljivo sestavino mesta, ki ni obstojna, vendar je prav zato trajna potencialna možnost za uvajanje sprememb in preurejanju obstoječega stanja.

Tipologija degradiranih urbanih območij po Koželju (1998):

- industrijska območja,
- rudarska območja,
- vojaška območja,
- sive cone,

- stanovanjska območja,
- predmestja,
- staromestna jedra.

V Koželj (1998) so podana tudi merila oz. kriteriji za opredelitev degradiranih območij:

- ekonomska merila: parametri, ki izhajajo iz ocene gibanja akumulacije na zemljišču,
- funkcionalna merila: parametri, ki izhajajo iz primernosti namenske rabe,
- okoljevarstvena merila: parametri za merjenje obremenitve širšega ali neposrednega okolja z aktivno ali opuščeno rabo urbanega območja,
- fizična merila: parametri, ki kažejo materialno, gradbeno stanje stavb, ureditev in opreme ter biološko stanje nasadov,
- urbanistična merila: parametri, po katerih se vrednoti ustreznost načrtovanja in njegove uporabe,
- strukturna merila: parametri, ki pojasnjujejo zakonitosti razvoja in vzorcev razporeditve DUO v odnosu do ustroja mesta,
- socialna merila: parametri, ki kažejo kakovosti bivanjskega in socialnega okolja,
- oblikovna merila: parametri, ki izhajajo iz vrednotenja razpoznavnosti, berljivosti, stimulativnosti, skladnosti, privlačnosti in sporočilnosti prostorskih oblik ter drugih sporočil v okolju.

Na podlagi pregleda domače in tuje strokovne literature, definicij iz zakonov ter opredelitev iz do sedaj izvedenih projektov se je v projektu CRP DO (Lampič in sod., 2016) oblikovala definicija pojma degradirano območje. Ker projekt še ni zaključen, tudi definicija še ni dokončna in se bo do konca projekta še nadgradila. Podana sta dva predloga definicije, ki se glasita:

- degradirano območje je nezadostno izkoriščeno ali zapuščeno območje z vidnim vplivom predhodne rabe in zmanjšano uporabno vrednostjo, ki je potrebno oživitve,
- degradirano območje je tisto območje, ki je zaradi opustitve predhodne rabe podvrženo propadanju in predstavlja potencial za prostorski razvoj.

3 DOSEDANJA PROJEKTA NA PODROČJU DO V SLOVENIJI

Kot smo že omenili v poglavju 2.2, je bilo v preteklosti izvedenih nekaj projektov na temo degradiranih območij, dva projekta pa sta še vedno aktualna. V projektih se degradirana območja razlikujejo po tipih, vrstah, velikosti, regijah, kjer se nahajajo, idr.

3.1 Projekt Sonaravna sanacija okoljskih bremen kot trajnostno razvojna priložnost Slovenije

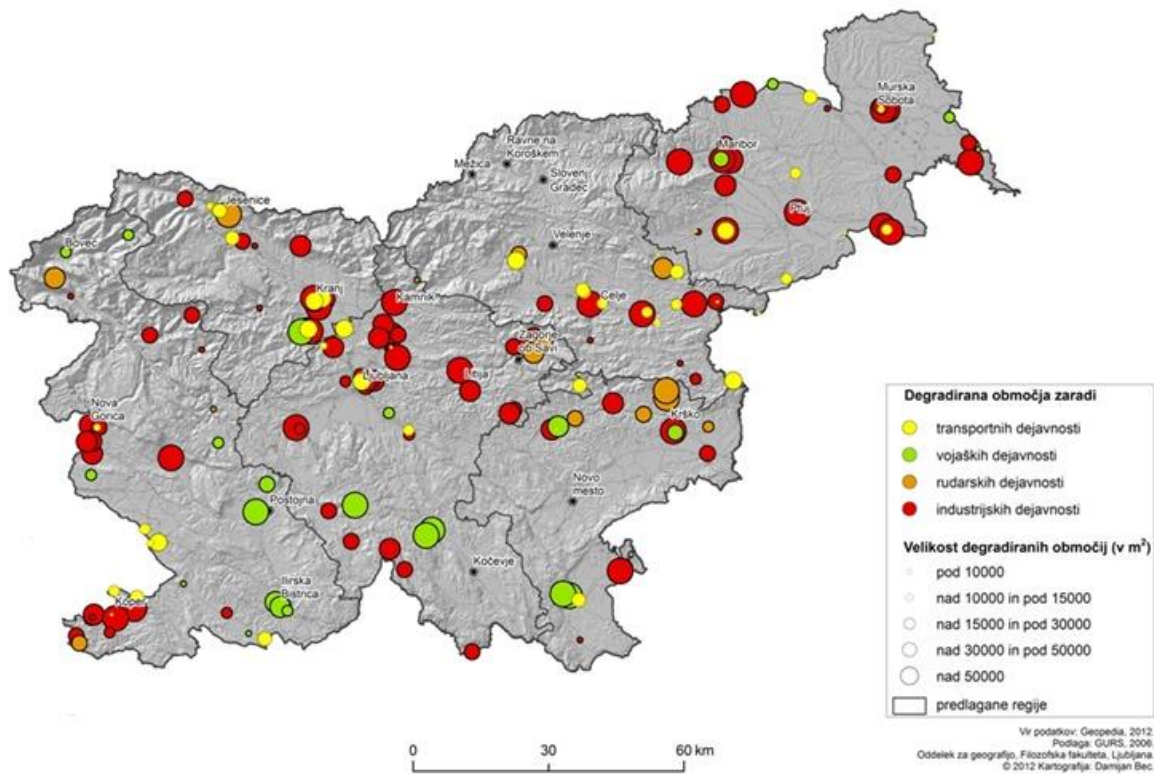
Projekt se je izvajal v letih 2010, 2011 in 2012 v okviru Ministrstva za okolje in prostor. Evidentiranih je bilo 194 območij po celi Sloveniji. Namen projekta je bil izgraditi bazo DO kot podlago za izvajanje nadaljnjih ukrepov in aktivnosti za večjo revitalizacijo degradiranih območij ter trajnostno gospodarjenje s prostorom. Cilji so tako: sanacija degradiranih območij, smotrna raba površin in revitalizacija degradiranih urbanih območij, prenova degradiranih urbanih območij in prenova starih industrijskih in rudarskih območij. (Ministrstvo za okolje in prostor, 2013.)

Minimalna površina za evidentiranje DO je bila 1 ha. Območja se delijo na tipe (Špes in sod., 2012.):

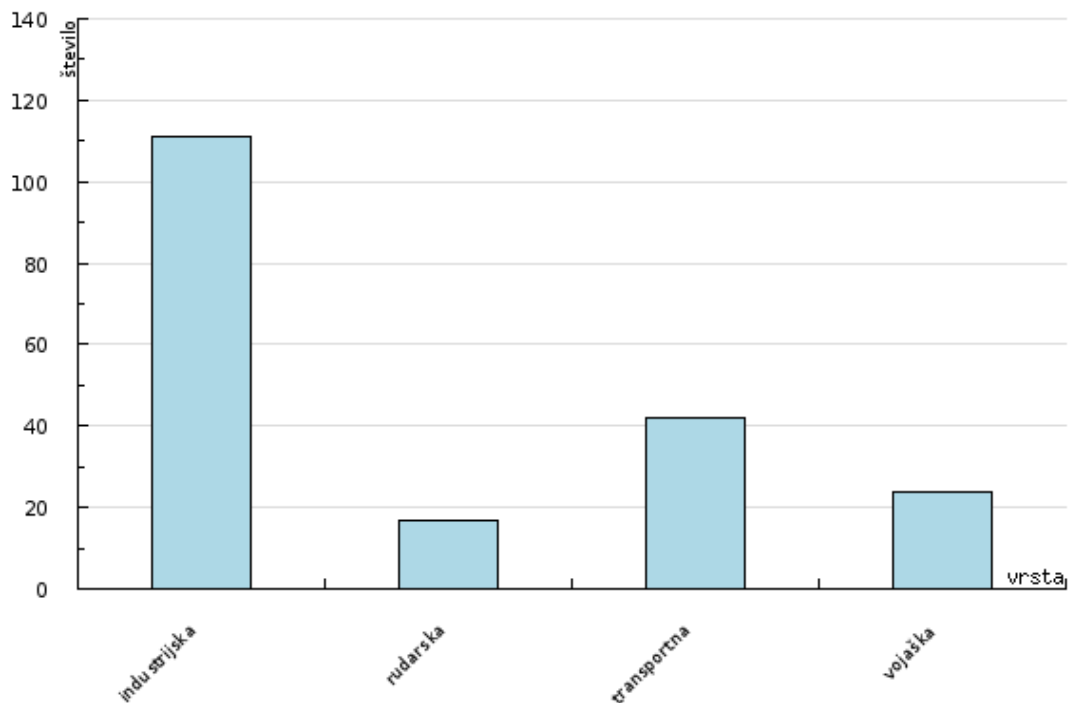
- industrijska,
- rudarska,
- transportne in druge infrastrukturne površine in
- vojaška.

Kriteriji za določitev degradiranosti območij, ki so jih določili Špes in sod. (2012), so bili, da je dejavnost, ki je povzročila degradacijo, opuščena, da je dejavnost zgolj delno prisotna, in da so objekti in površine le delno izkoriščene.

Evidentirana območja so dostopna na portalu Geopedia.si (internet, 2016) na sloju Degradirana območja. Sloj se ne ažurira, zato je to le grobi presek stanja DO v letu 2012.



Slika 1: Karta degradiranih območij po tipu in velikosti v letu 2011 (Vir: Ministrstvo za okolje in prostor, 2013.)



Slika 2: Število degradiranih območij po tipu degradacije (Vir: Ministrstvo za okolje in prostor, 2013.)

Slika 1 prikazuje karto degradiranih območij po tipu in velikosti v celi Sloveniji, iz slike 2 pa je razvidno, da je industrijskih območij največ – 111, rudarskih 17, transportnih 42 in vojaških

24. Iz tega lahko sklepamo, da opuščanje industrije predstavlja največjo nevarnost za pojav degradacije v prostoru.

3.2 Vzpostavitev aktivnega registra prostorsko in funkcionalno degradiranih območij za Gorenjsko regijo

Projekt se je v celoti izvedel leta 2015 v okviru financiranja Evropskega socialnega sklada na pobudo Regionalne razvojne agencije BSC Kranj. Cilj projekta je bil vzpostavitev baze funkcionalno DO za Gorenjsko regijo, ki bi bila v pomoč pri povečanju učinkovitosti rabe prostora v urbanih območjih. Izvajalci so se opirali na opredelitev degradiranega prostora iz ZPNačrt-a in SPRS-ja. Zaradi pomanjkanja ustreznih meril za nedvoumno opredelitev območij so določili tipe DO, način prostorske zamejitve in minimalno velikost območja. Kjer je bilo mogoče, so zamejevali po zaključenih enotah urejanja prostora, drugje so meje določili po dejanskem območju degradacije. (Lampič in sod., 2015.)

Minimalna površina zajema DO je bila 0,5 ha. Območja se delijo na tipe (Lampič in sod., 2015):

- industrijska,
- rudarska,
- infrastrukturna,
- vojaška,
- turistična in rekreacijska,
- območja kulturne dediščine,
- kmetijska,
- poslovno-trgovska,
- stanovanjska,
- stara vaška jedra in
- odlagališča.

Popisane so bile naslednje značilnosti območij:

- ID FDO, občina, naselje,
- tip FDO,
- stopnja opuščeniosti celotnega območja,
- stopnja opuščeniosti posameznih objektov na identificiranem območju,
- prisotnost različnih oblik vizualne degradacije; ocena in obrazložitev,
- lastništvo območja s konkretnim lastnikom/lastniki,

- potencialna ogroženost posameznih okoljskih sestavin zaradi pretekle/obstoječe dejavnosti; ocena in obrazložitev,
- opis predvidenih načrtov na območju s strani občine (v načrtu, druge informacije, dejavniki izvedbe načrtov, časovni okviri realizacije načrtov),
- opis predvidenih načrtov na območju s strani lastnika oz. lastnikov idr. (v planu, druge info, dejavniki izvedbe, časovni okviri realizacije načrtov); pripravljenost vlaganja v revitalizacijo in pogoji sodelovanja pri revitalizaciji,
- analiza planske rabe,
- analiza dejanske rabe.

Izvedli so dokaj podroben popis DO. To je primer dobre prakse, po kateri se je z nekaj spremembami in dopolnitvami oblikovala tipologija območij in metodologija dela v projektu CRP DO.

4 METODOLOGIJA DELA

Diplomsko nalogo smo izvedli v sklopu projekta »Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, izvedba pilotnega popisa in vzpostavitev ažurnega registra« (v nadaljevanju CRP DO; Lampič in sod., 2016). V CRP DO smo najprej pregledali relevantno literaturo in vire ter primere dobrih praks, predvsem iz tujine. Izluščili smo bistvene informacije o definiciji in tipologiji DO. Iz tega se je oblikovala celovita definicija DO, kot smo jo že navedli v poglavju 2. Opredelili smo tipologijo (tipe in podtipe) DO ter določili merila in kriterije za evidentiranje DO na terenu.

4.1 Opredelitev tipov in podtipov DO

V projektu FDO (Lampič in sod., 2015) se je oblikovalo enajst tipov DO, v projektu CRP DO pa se je zaradi podrobnejše delitve določilo dvanajst tipov DO, določeni tipi DO pa imajo še podtipe.

Tip DO se določi glede na zadnjo dejavnost na območju degradacije. V primeru, da je na enem območju več dejavnosti, navedemo tip DO glede na prevladujočo dejavnost.

Območja delimo na tipe:

- DO kmetijske dejavnosti,
- DO javnih storitev,
- DO storitvenih dejavnosti,
- DO turistične, športnorekreacijske in športne dejavnosti,
- DO industrijskih in obrtnih dejavnosti,
- DO obrambe, zaščite in reševanja,
- DO pridobivanja mineralnih surovin, s podtipi:
 - o DO rudnika,
 - o DO kamnoloma, peskokopa,
 - o DO gramozne jame,
 - o ostala DO pridobivanja mineralnih surovin,
- DO infrastrukture, s podtipi:
 - o DO prometne infrastrukture,
 - o DO okoljske infrastrukture,
 - o DO ostale gospodarske javne infrastrukture,
- DO prehodne rabe, s podtipoma:
 - o DO opuščene gradbišča,
 - o DO značilne prehodne rabe,

- DO za bivanje, s podtipi:
 - o DO večstanovanjskih objektov,
 - o DO eno in dvo-stanovanjskih objektov,
- DO starega mestnega ali vaškega jedra s podtipoma:
 - o DO starega mestnega jedra,
 - o DO starega vaškega jedra,
- DO zelenih in drugih javnih površin.

Opisi tipov in podtipov so v prilogi 1 – OPISI PREDLAGANIH TIPOV (IN PODTIPOV) DO.

4.2 Kriteriji za opredelitev DO

Določeni so trije osnovni kriteriji, ki so pogoj za opredelitev in zajem DO (podrobneje opisani v prilogi 2 – KRITERIJI ZA OPREDELITEV IN ZAJEM DEGRADIRANIH OBMOČIJ V SLOVENIJI):

- opuščenost območja in objektov (funkcionalna degradacija),
- vzdrževanost območja in objektov (fizična degradacija),
- kriterij zajema – minimalna velikost območja.

Določili smo štiri stopnje funkcionalne degradacije glede na stopnjo opuščenosti:

- popolnoma opuščeno (100 %),
- pretežno opuščeno (50 – 99 %),
- delno opuščeno (10 – 50 %),
- ni opuščeno (0 – 10 %).

Kriterij fizične degradacije je pomemben predvsem za objekte. Izbiramo med tremi redi vzdrževanosti:

- ni vzdrževano,
- slabo vzdrževano,
- dobro vzdrževano.

Minimalna velikost območja, ki ga lahko še vključimo v obravnavo, je 0,5 ha v odprtem prostoru ter 0,2 ha v mestnih naseljih (poseljen prostor). V preteklih projektih se je izkazalo, da je spodnja meja velikosti 1 ha pregroba, saj je bilo mnogo območij izpuščenih. Dovoljeno je 20 % odstopanje od zahtevane minimalne velikosti območja, prepuščeno popisovalcu. Meje območja določimo po parcelnih mejah, lahko pa tudi po meji enote urejanja prostora iz

prostorskega akta občine. V kolikor parcelne meje zelo odstopajo od zaznanega območja degradacije, lahko potek meje DO parcelo tudi razdeli.

Poleg osnovnih kriterijev smo določili tudi dopolnilna kriterija, kjer zaznamo zgolj sum na:

- socialno degradacijo in/ali
- okoljsko degradacijo.

Za tip DO prehodne rabe obstaja še poseben kriterij:

- čas opuščenosti.

4.3 Vsebina popisnega lista – značilnosti DO

Za lažje terensko delo so se oblikovali popisni listi (Priloga 3 – DEGRADIRANO OBMOČJE – POPISNI LIST). Da bi pridobili informacije, ki kar najbolj opišejo degradacijo na posameznem območju, smo pripravili vprašanja o značilnostih DO podobno kot v projektu FDO. V nadaljevanju je navedena vsebina popisnega lista.

I. Identifikacija območja

V prvem delu izpolnimo informativne podatke o imenu DO in njegovi grobi lokaciji (na ravni občin).

II. Popisovalec

V drugem delu izpolnimo podatke o popisovalcu, informatorju na občini ter datumu obiska občine.

III. Značilnosti degradiranega območja

Tretji del je bolj obširen in vsebuje vprašalnik o lastnostih degradiranega območja. Za doseganje enotnih meril ocenjevanja med različnimi popisovalci ter za potrebe analize je vprašalnik v veliki meri sestavljen za obkroževanje, možni so dodatni opisi. Značilnosti degradiranega območja opišemo z naslednjimi vprašalniki:

- ocenjena površina DO v hektarih; s tem izpolnimo kriterij minimalne površine. Točno površino izračunamo naknadno po mejah DO,
- lastništvo DO; naknadno se ga preveri v zemljiški knjigi,
- socialna degradacija – sum; dopolnilni kriterij za opredelitev DO,
- okoljska degradacija – sum; dopolnilni kriterij za opredelitev DO,
- fizično stanje območja; izpolnimo pri določenih tipih zemljiškega katastra,
- tip in podtip DO, dopišemo tudi leto izgradnje območja ali objektov,

- predhodna dejavnost; če se je na izbranem območju izvajala,
- prisotnost objektov,
- opuščenost; osnovni kriterij za opredelitev DO,
- vzdrževanost/stanje DO; osnovni kriterij za opredelitev DO,
- stopnja izvedenosti investicije in zasedenost; izpolnimo pri določenih tipih DO,
- razvojni načrti občine za DO; če obstajajo, jih opišemo,
- razvojne ovire DO,
- časovna dimenzija reaktivacije, sanacije,
- dodatne informacije občine ter
- zabeležke, opažanja in komentarji popisovalca.

4.4 Izobraževanje popisovalcev ter seznanitev s potekom terenskega dela

V okviru projekta je bilo izvedeno izobraževanje popisovalcev. Potekalo je v prostorih Filozofske fakultete Univerze v Ljubljani, na Oddelku za geografijo. Najprej so bili predstavljeni kriteriji za opredelitev DO. Podrobneje smo spoznali postopek izvedbe popisa na terenu in se posvetili vsebini popisnih listov. Prediskutirali smo posamezne korake in razjasnili nejasnosti, ko so se pojavile. Na kratko nam je bil predstavljen tudi način vnosa podatkov v bazo, točen način vnašanja pa so si sodelujoči pri projektu pogledali na drugem sestanku. Usposabljanje je bilo pomembno, saj smo dobili napotke za nadaljnje delo in zagotovili enotnost pri interpretaciji posameznih vprašanj.

4.5 Izvedba popisa na terenu

Dobra priprava na teren je ključni element dela popisovalca. V pripravo spada pregled celotnega območja obravnave na ortofotu, kjer je mogoče zaznati morebitna DO, pregled dosedanjih zajetih DO na portalu Geopedia in v dosedanjih projektih ter pridobitev drugih informacij o DO, v kolikor je to mogoče. Iz pregledanega si ustvarimo nabor potencialnih DO.

V projektu je predviden tudi obisk občine ter izvedba strokovno usmerjenega razgovora. Na sestanku se za vsako DO izpolni tiste rubrike popisnega lista, kjer je to mogoče, ostale se izpolnijo na terenskem ogledu. Za posamezen popisni list določimo svoj delovni ID. Za potrebo diplomske naloge nismo izvedli obiska občine. Informacije o degradiranih območjih smo pridobili iz drugih virov, kot so lastno poznavanje območij, terenski ogled, internet in drugo. Rubrike popisnega lista, kjer se opredelijo načrti občine, smo prevzeli od vzporednega popisa v projektu CRP DO, ki ga je za to Gorenjsko regijo izvajal Luka Verlič.

Na terenskem ogledu posameznega DO dopolnimo preostale rubrike na popisnem listu, naredimo fotografije, ki kar najbolje predstavljajo degradacijo, in na tiskani karti natančno označimo meje DO. Slednje nam je kasneje koristilo pri risanju območij v programskem orodju ArcGis 3.0 (ESRI).

4.6 Vnos podatkov v bazo

Pred vnosom podatkov posameznega DO v bazo se v programu ArcGis 3.0 (ESRI) izdelava poligonski sloj z mejo območja po parcelah zemljiškega katastra. V kolikor se meje območja degradacije v naravi močno razlikujejo od parcelnih mej, lahko režemo parcele smiselno po njenih lomnih točkah. Poligonski sloj se zvozi v datoteko s končnico *datoteka.shp*.

V fazi popisa smo določili delovni ID za vsako območje. Ob pričetku vnosa podatkov v aplikacijo se generira nov - pravi ID, ki se ga prevzame in uporabi za vse podatke posameznega območja.

V bazi se izpolnijo rubrike po popisnem listu z dodanim pravim ID-jem, uvozi se datoteko s končnico *datoteka.shp*, vnese pa se tudi par nazornih fotografij, ki se jih ravno tako imenuje s pravim ID-jem in zaporedno številko.

Popisanih območij za potrebe diplomske naloge nismo vključili v projekt, ker je bil v okviru projekta popis na tem območju že izveden, zato podatkov nismo vnesli v bazo.

4.7 Analiza popisanih DO

Na podlagi izvedenega popisa DO smo izvedli analizo. Podatke smo prikazali tabelarično in grafično.

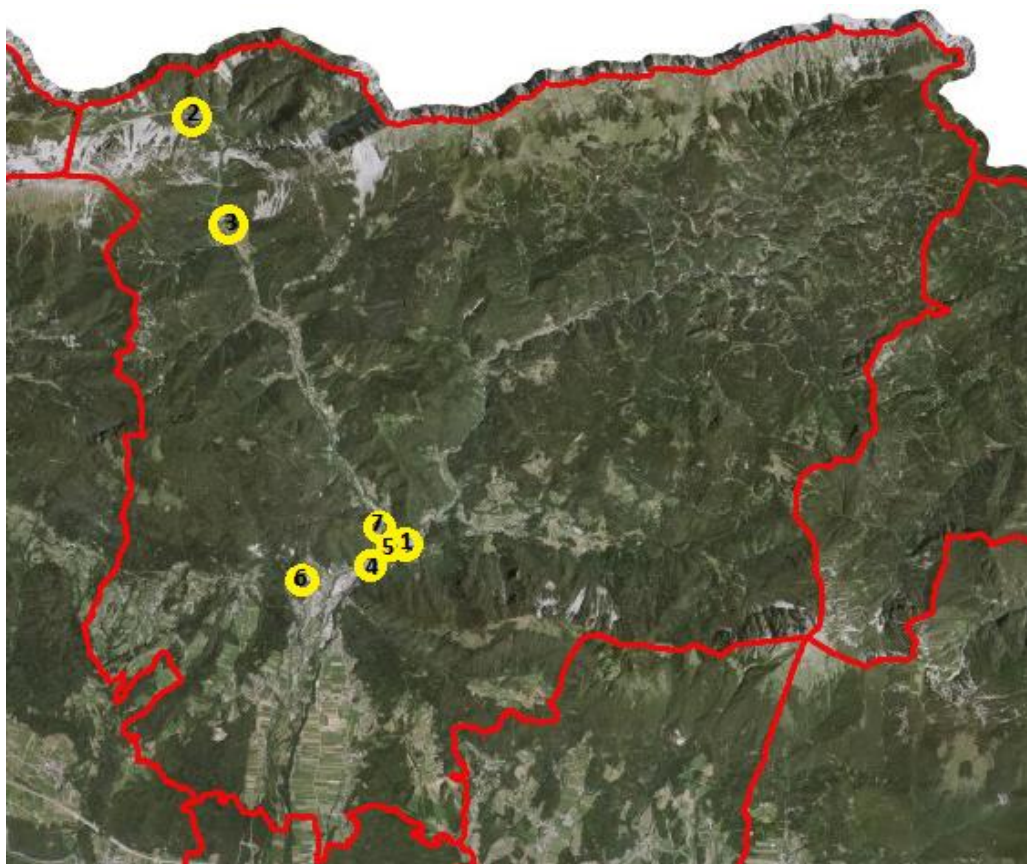
Popisana območja smo primerjali s tistimi iz popisa v projektu FDO leta 2015 na območju občine Tržič. Primerjali smo tudi zajem podrobnosti o DO ter delitev na tipe DO v obeh popisih.

5 POPISANA OBMOČJA

V nalogi smo popisali in analizirali sedem degradiranih območij na testnem območju občine Tržič. Zajeli smo vsa območja, ki ustrezajo kriterijem degradacije. V večini so območja različnih tipov DO, kar nam je omogočalo preveritev metodologije popisa ter primerjavo s stanjem v DO v letu 2015 (Projekt FDO).

Popisana območja:

- 1) grad Neuhaus,
- 2) mejni prehod Ljubelj in smučišče Zelenica,
- 3) hotel Gora,
- 4) bombažna predilnica in tkalnica,
- 5) Peko PUR,
- 6) peskokop Bistrica,
- 7) stanovanjski kompleks Zali rovt.



Slika 3: Lokacije popisanih območij v občini Tržič (Vir: Geopedia, 2016.)

5.1 Območje gradu Neuhaus

Grad Neuhaus, občina Tržič.

Tip DO: DO javnih storitev.

Preglednica 1: Osnovne lastnosti območja gradu Neuhaus

Območje	Grad Neuhaus
Prisotnost objektov	da
Opuščenost DO	pretežno opuščeno
Vzdrževanost DO	slabo vzdrževan
Lastništvo DO	občina Tržič
Razvojni načrti občine za DO	ima že sprejet načrt za območje
Razvojne ovire DO	finančni viri, varstveni režimi
Časovna dimenzija reaktivacije, sanacije	se ne ve, neopredeljeno

Sedanjo obliko je grad dobil v začetku 19. stoletja, ko ga je na vzpetini nad Tržičem dal zgraditi grof Radetzky. Do konca druge svetovne vojne je imel funkcijo bivanja. Od druge polovice 20. stoletja je imel funkcijo vrtca, danes pa imajo notri prostore razna društva. Lastnik je občina Tržič.

Na območju stojita dva objekta. V glavni stavbi deluje nekaj društev, vendar je območje kljub temu pretežno opuščeno. Objekt je slabo vzdrževan, prisotne so sledi vandalizma. Drugi objekt se nahaja na brežini pod vrhom vzpetine. Je precej uničen, v notranjosti je nesnaga. Občina kot lastnik želi na območju vzpostaviti centralne dejavnosti in urediti parkovne površine. Glavna ovira za revitalizacijo so finančni viri in varstveni režimi. Občina je v postopku priprave OPPN in ima že izdelan konservatorski načrt za območje.



Slika 4: Grad Neuhaus (Vir: osebni arhiv.)



Slika 5: Območje Neuhaus (Vir: DOF.)

5.2 Območje mejnega prehoda Ljubelj in smučišča Zelenica

Opuščeno območje pred predorom – mejni prehod Ljubelj in nekdanje smučarsko središče Zelenica, občina Tržič.

Tip DO: DO turistične, športnorekreacijske in športne dejavnosti.

Preglednica 2: Osnovne lastnosti območja smučišča Zelenica

Območje	Mejni prehod Ljubelj in smučišče Zelenica
Prisotnost objektov	da
Opuščenost DO	pretežno opuščeno
Vzdrževanost DO	slabo vzdrževano
Lastništvo DO	javno/zasebno
Razvojni načrti občine za DO	ima načrte, ideje, realizacija še ni definirana
Razvojne ovire DO	lastništvo, finančni viri, varstv. režimi, drugo
Časovna dimenzija reaktivacije, sanacije	2 – 5 let

Smučarsko središče Zelenica je obratovalo od leta 1965 do 2012. Do opustitve so privedle pretople zime, ki so pomenile manjši dotok denarja, vzdrževalni stroški pa so postali previsoki. Ob vznožju stojita zapuščen hotel, katerega del se uporablja kot garaže, ter opuščena restavracija, oba objekta v lasti Kompassa.

Območje je pretežno opuščeno. Planinski dom na Zelenici je odprt, prav tako trgovina Kompas shop. Smučišče je v lasti občine Tržič, ki pa zaradi prevelikih stroškov vzdrževanja in nestabilnih sezon ne namerava vlagati v žičnico. Ovire predstavljajo tudi varstveni režimi, saj so na območju vodni viri, zaradi katerih je pri posegih potrebno dovoljenje od državnih institucij. Občina ima sprejete načrte, realizacija pa še ni definirana. V obdobju 2 – 5 let je načrtovano postopno ukinjanje sedežnic, demontaža je že v teku. Območje bo šlo v smeri sonaravnega turizma, kar tam predstavlja turno smučanje in smučanje z uporabo malih vlečnic. Prihodnost hotela in gostilne sta odvisna od lastnika, t.j. Kompassa.



Slika 6: Postaja žičnice Zelenica (Vir: Lampič in sod., 2015.)



Slika 7: Območje Zelenica (Vir: DOF.)

5.3 Območje Hotela Gora

Hotel Gora s pripadajočimi objekti, občina Tržič.

Tip DO: DO turistične, športnorekreativne in športne dejavnosti.

Preglednica 3: Osnovne lastnosti območja hotela Gora

Območje	Hotel Gora
Prisotnost objektov	da
Opuščenost DO	povsem opuščeno
Vzdrževanost DO	slabo vzdrževano
Lastništvo DO	zasebno
Razvojni načrti občine za DO	nima pravih oprijemljivih načrtov, zgolj pobude
Razvojne ovire DO	lastništvo
Časovna dimenzija reaktivacije, sanacije	se ne ve, neopredeljeno

Hotel je bil zgrajen leta 1980 ob takrat zelo prometni cesti iz Tržiča proti mejnemu prehodu Ljubelj. Na območju poleg hotela stojijo pripadajoči objekti, vsi so slabo vzdrževani. Območje je povsem opuščeno od leta 2005. Občina, ki ni lastnik, nima pravih oprijemljivih načrtov, zgolj pobude. Je pa območje tržno zanimivo, saj ima pogoje za razvoj, odločitev pa je na strani lastnika, ki meni, da je investicija v razvoj preveč tvegana zaradi sezonske narave dejavnosti.



Slika 8: Hotel Gora (Vir: Lampič in sod., 2015.)



Slika 9: Območje Hotel Gora (Vir: DOF.)

5.4 Območje Bombažne predilnice in tkalnice (BPT)

Območje nekdanje tovarne BPT, občina Tržič.

Tip DO: DO industrijskih in obrtnih dejavnosti.

Preglednica 4: Osnovne lastnosti območja BPT

Območje	BPT
Prisotnost objektov	da
Opuščenost DO	pretežno opuščeno
Vzdrževanost DO	slabo vzdrževano
Lastništvo DO	zasebno
Razvojni načrti občine za DO	ima načrte, ideje, realizacija še ni definirana
Razvojne ovire DO	lastništvo, finančni viri, varstveni režimi
Časovna dimenzija reaktivacije, sanacije	2 – 5 let

Območje BPT je bilo zgrajeno pred letom 1960. Leta 1991 je šlo podjetje v stečaj. Deli kompleksa so popolnoma opuščeni, nekateri objekti pa so v dejavnosti manjših podjetij in društev.

Območje je v lasti vsaj šestih lastnikov, večinski lastnik je podjetje Voje d.o.o. Občina, ki ni lastnik tamkajšnjih zemljišč, namerava postopoma odkupiti zemljišča in začeti z rušitvijo objektov. Vidijo možnost za gospodarski razvoj. Na celotnem območju namerava urediti park, kolesarsko stezo in pešpoti. Razvojne ovire so številni lastniki in trenutna nedorečenost finančnih virov za izvedbo načrtov. Ocenjujejo, da bo projekt izpeljan v času od 2 do 5 let.



Slika 10: BPT Tržič (Vir: Lampič in sod., 2015.)



Slika 11: Območje BPT (Vir: DOF.)

5.5 Območje Peko PUR

Območje nekdanje tovarne Peko PUR, občina Tržič.

Tip DO: DO industrijskih in obrtnih dejavnosti.

Preglednica 5: Osnovne lastnosti območja Peko PUR

Območje	Peko PUR
Prisotnost objektov	da
Opuščenost DO	pretežno opuščeno
Vzdrževanost DO	ni vzdrževano
Lastništvo DO	občina Tržič
Razvojni načrti občine za DO	ima načrte, ideje, realizacija še ni definirana
Razvojne ovire DO	finančni viri, sprejemanje ustreznega prostorskega akta, varstveni režimi
Časovna dimenzija reaktivacije, sanacije	5 – 10 let

Območje je bilo zgrajeno pred letom 1960, dejavnost je bila opuščena leta 1995. DO je pretežno opuščeno, le del pritličja ima v najemu zasebnik. Stavba v večji meri razpada in ni vzdrževana. Prisoten je vandalizem in uničenost zgradbe. Občina kot lastnik ima načrte in ideje, da bi se tam izvajale proizvodne dejavnosti, realizacija pa še ni definirana. Pred posegi je potrebno urediti dokumentacijo, ker je objekt pod spomeniškim varstvom, poleg tega pa ni sprejetega finančnega okvira. Sanacija se predvideva v času 5 do 10 let.



Slika 12: Nekdanji Peko PUR (Vir: osebni arhiv.)



Slika 13: Območje Peko PUR (Vir: DOF.)

5.6 Območje peskokopa Bistrica

Peskokop v Bistrici pri Trziču, občina Trzič.

Tip DO: DO pridobivanja mineralnih surovin; DO kamnoloma, peskokopa.

Preglednica 6: Osnovne lastnosti območja peskokopa Bistrica

Območje	Peskokop Bistrica
Prisotnost objektov	ne
Opuščenost DO	povsem opuščeno
Vzdrževanost DO	ni vzdrževano
Lastništvo DO	javno/zasebno
Razvojni načrti občine za DO	Ima načrte, ideje, realizacija še ni definirana
Razvojne ovire DO	finančni viri
Časovna dimenzija reaktivacije, sanacije	5 – 10 let

V naselju Bistrica pri Trziču so kopali pesek za lokalne potrebe. Peskokop se nahaja nad naseljem, vkopan v vzpetino, kjer bi lahko predstavljal grožnjo cerkvi sv. Jurija ter Vili Bistrica, kateri stojita na vzpetini.

Območje peskokopa je v celoti opuščeno. Veliko je 0,9 ha in vizualno kazi pogled na naselje. Peskokop nikoli ni bil legalen. Izkop se je končal pred nekaj leti, območje pa ni bilo sanirano, zaradi česar predstavlja nevarnost podora. Zaradi tega lahko sumimo na degradacijo tal in površja. Predvidena je sanacija s spremembo OPN. Zaradi pomanjkanja finančnih virov je reaktivacija predvidena v času 5 – 10 let.



Slika 14: Peskokop Bistrica (Vir: osebni arhiv.)



Slika 15: Območje peskokopa Bistrica (Vir: DOF.)

5.7 Območje stanovanjskega kompleksa Zali rovt

Stanovanjski kompleks Zali rovt, občina Tržič.

Tip DO: DO za bivanje; DO eno in dvostanovanjskih objektov.

Preglednica 7: Osnovne lastnosti območja Zali rovt

Območje	Zali rovt
Prisotnost objektov	da
Opuščenost DO	delno opuščeno
Vzdrževanost DO	slabo vzdrževano
Lastništvo DO	zasebno
Razvojni načrti občine za DO	ima že sprejet načrt za območje
Razvojne ovire DO	lastništvo
Časovna dimenzija reaktivacije, sanacije	se ne ve, neopredeljeno

Naselje se je pričelo graditi leta 2004, leto kasneje pa so se vselili prvi stanovalci. Območje po več kot deset letih še vedno ni dokončno pozidano.

Čeprav je zgrajenih precej novih zgradb, območje deloma izgleda kot zapuščeno gradbišče. Zidava je pregosta, izgled ni enoten in nedokončani objekti ter začete gradnje niso vzdrževane. Občina s stanjem ni zadovoljna, vendar ne more sprejeti nobenih ukrepov, saj je območje v zasebni lasti, si pa želi, da bi se zastavljeni projekti čim prej izvedli do konca.

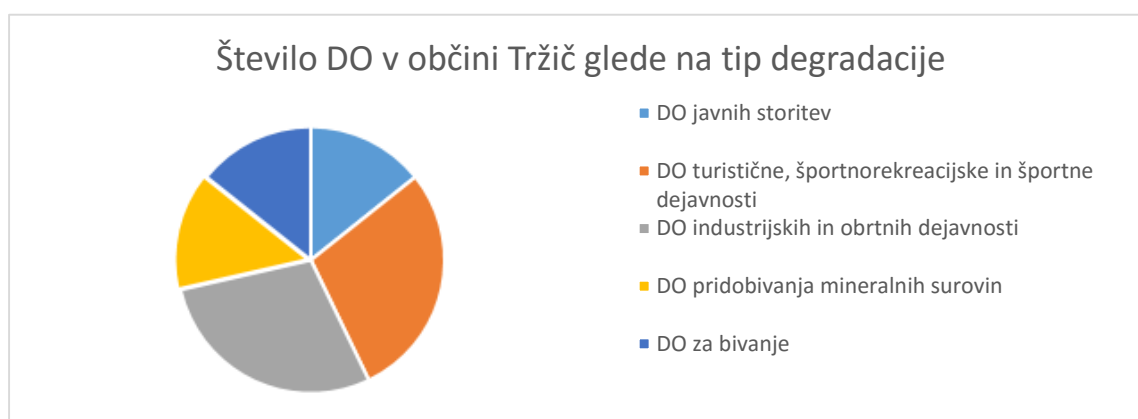


Slika 16: Stanovanjski kompleks Zali rovt (Vir: osebni arhiv.) Slika 17: Območje Zali rovt (Vir: DOF.)

6 ANALIZA PODATKOV

Analiza podatkov s popisnih listov bo pokazala informacije o splošnem stanju DO v občini Tržič. Podatke smo prikazali grafično po različnih tipih DO ter lastnostih območja. Na grafikonih so razvidni tipi DO v izbrani občini, prisotnost objektov na območjih, opuščeno DO, razvojni načrti občine za območja v odvisnosti od lastništva in časovne dimenzije reaktivacije oz. sanacije DO v odvisnosti od razvojnih ovir.

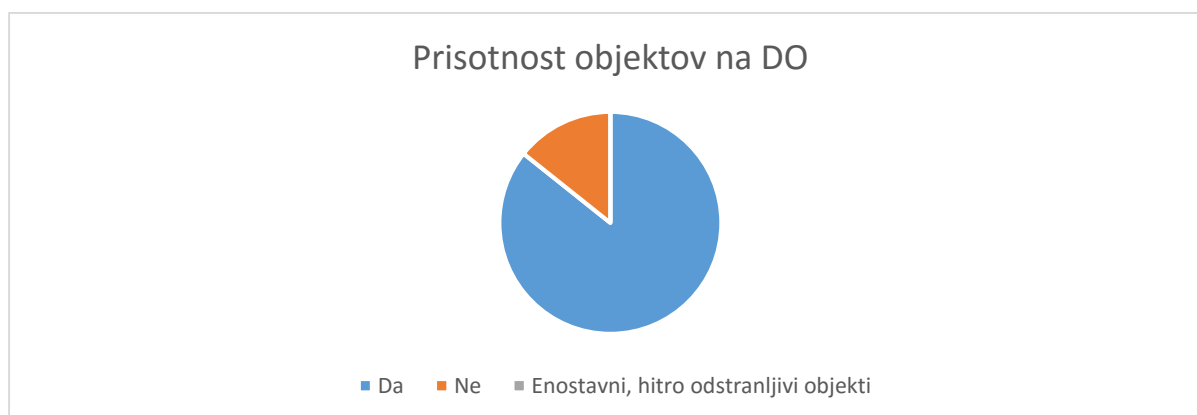
6.1 Grafični prikaz števila DO glede na tip degradacije



Slika 18: Število DO v občini Tržič glede na tip degradacije

Obravnavana območja pokrivajo pet različnih tipov. Kot vidimo na sliki 18, v dva tipa spadata po dve območji, in sicer v tip DO turistične, športnorekreativne in športne dejavnosti, ter v tip DO industrijskih in obrtnih dejavnosti. Kriterijem za razdelitev v ostale tipe ne ustreza nobeno območje v občini Tržič.

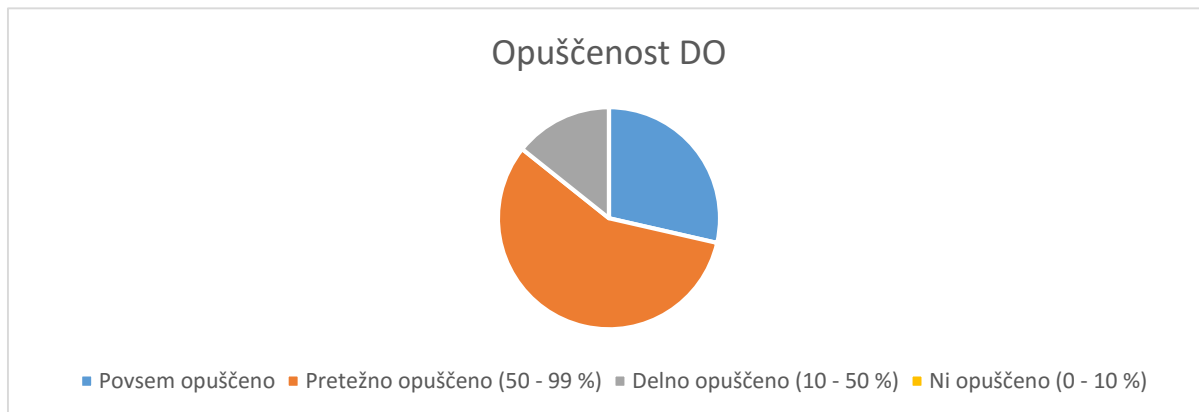
6.2 Grafični prikaz prisotnosti objektov na DO



Slika 19: Prisotnost objektov na DO

Na kar šest od sedmih DO so prisotni objekti. Eno območje, in sicer peskokop Bistrica, je brez objektov. Na nobenem območju pa ne stojijo le enostavni, hitro odstranljivi objekti. Na treh območjih so objekti pretežno opuščeni, na dveh povsem opuščeni, stanovanjski kompleks Zali rovt pa ni v celoti izgrajen, dokončani objekti pa so delno nezasedeni.

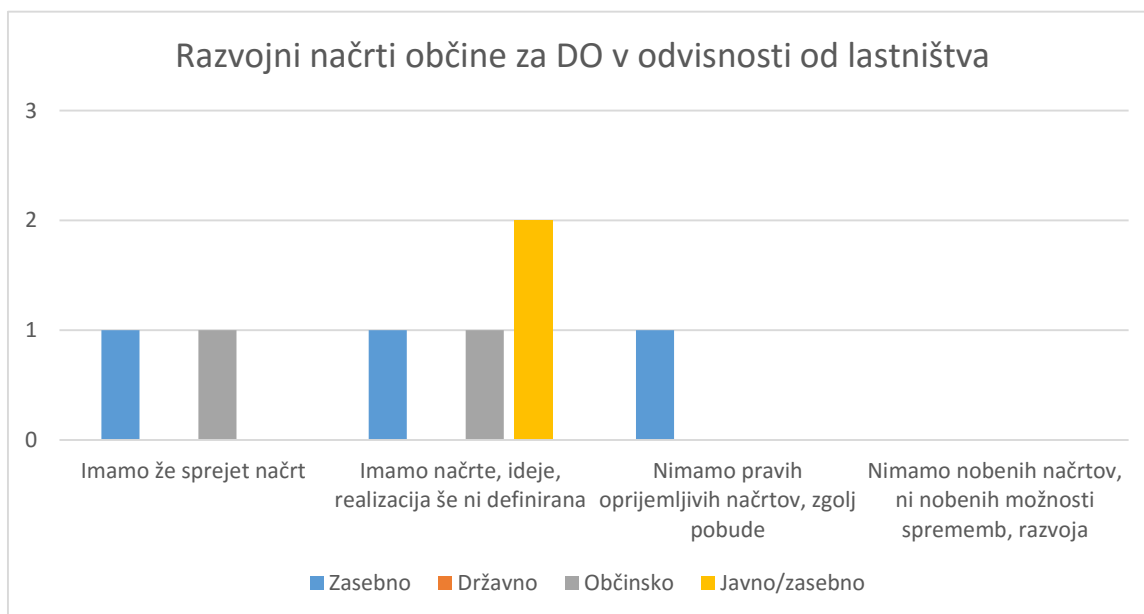
6.3 Grafični prikaz opuščeni DO



Slika 20: Opuščenost DO

Povsem opuščeni sta dve območji, pretežno opuščena so štiri območja, eno območje pa je delno opuščeno. Nobeno od obravnavanih območij ne zadostuje kriteriju Ni opuščeno (0 – 10 %). Pet območij je slabo vzdrževanih, dve pa nista vzdrževani.

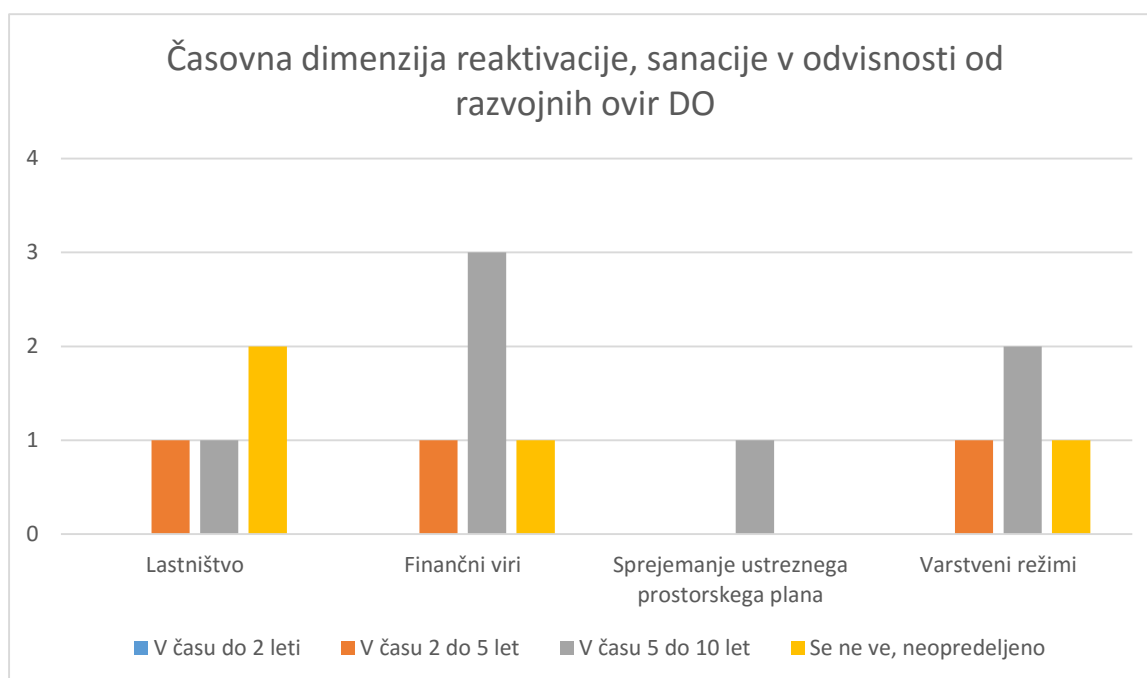
6.4 Grafični prikaz razvojnih načrtov občine za DO v odvisnosti od lastništva



Slika 21: Diagram razvojnih načrtov občine za DO v odvisnosti od lastništva

Občina Tržič ima za dve območji že sprejete prostorske in razvojne načrte – od tega je eno območje v celoti v lasti občine, drugo v zasebni lasti. Za štiri območja ima načrte in ideje, realizacija pa še ni definirana. Od teh je občina celotni lastnik le enega, dve sta delno v njeni lasti, eno pa je v zasebni lasti. Za eno območje, ki je v zasebni lasti, pa občina nima pravih oprijemljivih načrtov, zgolj pobude. Iz grafa je razvidno, da ima občina Tržič za vsa območja, katera so vsaj delno v njeni lasti, oblikovane načrte ali vsaj ideje. Ta območja so Grad Neuhaus, smučišče Zelenica, Peko PUR in peskokop Bistrica.

6.5 Grafični prikaz časovne dimenzije reaktivacije, sanacije v odvisnosti od razvojnih ovir DO



Slika 22: Diagram časovne dimenzije reaktivacije, sanacije v odvisnosti od razvojnih ovir DO

Večina območij se sreča z več kot le eno razvojno oviro. Za nobeno območje ni predvidena reaktivacija ali sanacija v času do dve leti. Občina se z območji, za katera je načrtovana reaktivacija v času 2 do 5 let, sooča z razvojnimi ovirami, kot so lastništvo, finančni viri ter varstveni režimi. Območja, za katera se načrtuje reaktivacija v času 5 do 10 let, vsebujejo vse vrste ovir. Največja ovira so pridobitev finančnih virov, katera je prisotna na kar treh območjih, varstveni režimi pa predstavljajo problem na dveh območjih. Za območja, za katera čas reaktivacije ni znan, predstavljajo oviro predvsem lastništvo, saj občina tu nima neposrednega vpliva, pa tudi finančni viri ter varstveni režimi.

7 PRIMERJAVA POPISOV DO V OBČINI TRŽIČ V PROJEKTU FDO IN DIPLOMSKI NALOGI

V letu 2015 je bil na območju občine Tržič izveden popis degradiranih območij v podobni obliki kot smo ga izvedli v okviru projekta CRP DO za potrebe diplomske naloge. Primerjali smo popise območij iz obeh projektov, s čimer smo pokazali razliko med zajemom podrobnosti v enem in drugem projektu ter razliko med delitvijo na tipe.

7.1 Razlika v zajemu podrobnosti

V našem popisu ni naslednjih detajlov:

- stopnja opuščenosti posameznih objektov,
- opis predvidenih načrtov na območju s strani lastnikov,
- analiza planske rabe,
- analiza dejanske rabe.

Naslednja detajla sta podobna, in sicer:

- vizualna degradacija se v CRP DO izpolni kot vzdrževanost/stanje DO,
- potencialna ogroženost posameznih okoljskih sestavin zaradi pretekle/obstoječe dejavnosti se v CRP DO izpolni kot sum na okoljsko degradacijo.

V našem popisu so dodane naslednje podrobnosti:

- predhodna dejavnost oz. raba,
- prisotnost objektov,
- sum na socialno degradacijo,
- fizično stanje območja (DO za bivanje, DO mestnih ali vaških jeder),
- stopnja izvedenosti investicije in zasedenost (DO za bivanje, DO industrijskih dejavnosti, zgrajene po letu 2005),
- razvojne ovire DO.

Večja podrobnost zajetih podatkov v našem popisu, je bistvenega pomena in hkrati pomembno izhodišče za načrtovanje ukrepov sanacije in revitalizacije.

7.2 Razlika v delitvi na tipe

V projektu CRP DO je popis bolj podroben, zaradi česar je delitev na tipe širša in bolj razdrobljena. V spodnji preglednici smo prikazali, kateri tipi iz enega projekta sovpadajo s tipi iz drugega.

Preglednica 8: Sovpadanje tipologije med CRP DO in FDO

Tip (CRP DO)	Podtip (CRP DO)	Tip (FDO)
DO kmetijske dejavnosti,		kmetijska
DO javnih storitev,		
DO storitvenih dejavnosti,		poslovno-trgovska
DO turistične, športnorekreacijske in športne dejavnosti,		turistična in rekreacijska
DO industrijskih in obrtnih dejavnosti,		industrijska
DO obrambe, zaščite in reševanja,		vojaška
DO pridobivanja mineralnih surovin,	DO rudnika	rudarska
	DO kamnoloma, peskokopa	
	DO gramozne jame	
	Ostala DO pridobivanja mineralnih surovin	
DO infrastrukture	DO prometne infrastrukture	infrastrukturna
	DO okoljske infrastrukture	odlagališča
	DO ostale gospodarske javne infrastrukture	infrastrukturna
DO prehodne rabe	DO opuščene gradbišča	poslovno-trgovska, stanovanjska
	DO značilne prehodne rabe	
DO za bivanje	DO večstanovanjskih objektov	stanovanjska
	DO eno in dvo-stanovanjskih objektov	
DO starega mestnega ali vaškega jedra	DO starega mestnega jedra	
	DO starega vaškega jedra	stara vaška jedra
DO zelenih in drugih javnih površin		
		območja kulturne dediščine

Iz preglednice 8 razberemo, da je delitev tipologije CRP DO bolj podrobna, saj imamo delitev tudi na podtipe. Vsak tip nima ustreznega tipa v tipologiji drugega projekta. Pri CRP DO tako odpade tip območja kulturne dediščine, saj lahko to lastnost v vprašalniku ustrezno izpolnimo. Kar trije tipi iz CRP DO pa nimajo para v delitvi FDO, in sicer DO javnih storitev, DO zelenih in drugih javnih površin, DO starega mestnega jedra. Tipi iz FDO imajo širši pomen, saj se nekateri pojavijo večkrat ali pa so ustrezni več podtipom. Tipa poslovno trgovska in stanovanjska FDO se pojavita dvakrat, prav tako stanovanjska in pa rudarska, pa pokrivata več podtipov.

7.3 Primerjava DO v občini Tržič

Po pregledu evidentiranih območij v obeh letih opazimo, da se DO grad Neuhaus, mejni prehod Ljubelj in smučišče Zelenica, hotel Gora, BPT Tržič, peskokop Bistrica pri Tržiču ter stanovanjski kompleks Zali rovt pojavijo v obeh popisih. Iz tega lahko sklepamo, da se na teh območjih stanje v enem letu ni spremenilo na bolje ali pa se ni spremenilo v zadostni meri, da bi jih lahko izvzeli iz obravnave. Ostala DO iz projekta FDO smo preverili po kriterijih za določitev DO in ustrezno vključili v analizo. Večino območij, ki ne ustrezajo kriterijem, nismo navedli ali omenili v nalogi.

Zaradi različnega kriterija minimalne površine, ki v projektu CRP DO v mestnih naseljih znaša 0,2 ha, smo v nalogi evidentirali tudi nekoliko manjše območje nekdanje tovarne Peko PUR. V projektu FDO je bil kriterij minimalne površine povsod enak, t.j. 0,5 ha, zaradi česar to območje takrat ni bilo popisano. V lanskem projektu sta bili popisani tudi območji Roma – Tex ter deponija Kovor. Območje Roma – Tex je bilo lani funkcionalno degradirano, ker je nedavno tega propadlo, zasebni lastnik pa je oddajal le približno 50 % območja. Letos ne zadostuje kriterijem, saj je objekt vzdrževan in skoraj v celoti v uporabi. Deponija Kovor je bila lani verjetno evidentirana kot DO zato, ker je bila v stanju zapiranja in ni bila še ustrezno sanirana. Letos pade iz izbora DO, saj ni zapuščeno ali neustrezno sanirano odlagališče odpadkov, kar je pogoj za uvrstitev v DO.

V projektu FDO so zabeležili tudi ostala s strani občine opažena DO, ki pa niso zadoščala vsem kriterijem. Eno izmed teh je bilo tudi območje Peko PUR, ki smo ga popisali v tej nalogi.

Pri zbiranju nabora območij nismo izvzeli niti Peka. Po podrobnejšem pregledu Peko ne sodi med DO, saj se je zaprl komaj letos. Lahko bi rekli, da je potencialno DO, v kolikor kmalu ne najdejo vlagateljev ali novih lastnikov oz. podnajemnikov za tamkajšnje objekte. Nekaj prostorov imajo že v najemu manjša podjetja, iz česar lahko sklepamo na potencial razvoja območja. Interesi za koriščenje območja obstajajo.

V letošnjem evidentiranju smo opredelili tudi časovni okvir za revitalizacijo posameznih DO, kateri v prejšnjem projektu ni bil zabeležen. Iz tega bi lahko določili interval, v katerem naj bi se izvajal popis DO.

8 PREDLOGI UKREPOV ZA SANACIJO IN OŽIVITEV DEGRADIRANIH OBMOČIJ

8.1 Dobre prakse ravnanja z degradiranimi območji

Za uspešno ravnanje z DO je pregled nabora dobrih praks več kot dobrodošel. Iz tovrstnih primerov pridobimo pomembne informacije, kako postopati pri sanaciji oz. revitalizaciji DO – kakšni so postopki in kaj moramo pri tem upoštevati. Prepoznamo lahko dejavnike, ki so botrovali uspešnim ali neuspešnim prenovam.

Raziskava *Clean it and they will come* (2004) je pokazala, da na uspešno prenovu DO ne vpliva le skrb za okolje, marveč tudi čas zasedenosti območja, celotni stroški ponovnega razvoja, podpora tamkajšnje skupnosti, predvidena raba zemljišč, stanje lokalne infrastrukture, pripravljenost sodelovanja finančnih institucij, podpora lokalnih politikov, razpoložljivost finančnih spodbud in število novih delovnih mest, ki jih prenovljeno območje ponuja. Na podlagi izvedenih projektov so deležniki ocenili, da uspeh prenove najbolje definirajo načrtovana nova delovna mesta ter lokalno povečanje zemljišč in davkov. Največji vpliv na uspeh prenove pa je odvisen predvsem od podpore lokalne skupnosti ter prostorskega plana. Ugotovljeno je bilo, da sanacija nebi smela biti osredotočena le na prenovu DO, temveč bi morala biti pripravljena interdisciplinarna strategija za celovito sanacijo in revitalizacijo območja. (Lange, McNeil, 2004.)

Prenova degradiranih območij temelji na dobri organiziranosti in povezanosti med vsemi sodelujočimi, vključno z lokalno oblastjo, državo, privatnimi investitorji in neprofitnimi organizacijami. Ob tem je možno izpostaviti naslednje korake pri procesu revitalizacije (EPA, 2006):

- priprava dokumentov za prenovu degradiranega območja - oblikovanje idej za prenovu, vrednotenje projekta pred nakupom zemljišč, omogočiti dostop do nepremičnin, možnosti financiranja,
- priprava pogodb, zagotovitev financiranja, priprava sanacijskega načrta, zavarovanje območja,
- priprava območja in prenova - pridobitev dovoljenj, priprava območja na revitalizacijo (čiščenje, rušitve objektov,...), prodaja ali oddaja v najem zemljišča, formalna otvoritev,
- upravljanje območja - vzpostavitev dolgoročnega načrta vzdrževanja.

Glavni koraki načrtovanja revitalizacije DO v projektu RETINA, BRM (2012) so:

- priprava - iniciativa, pobudniki ter organizacija,
- začetna faza - priprava analiz, organizacija deležnikov,

- strateško načrtovanje in sprejemanje odločitev - vizija, scenariji razvoja, razvrstitev in izbira, oblikovanje strateškega načrta,
- podrobno načrtovanje in oblikovanje območja.

V časniku Delo je bilo v zadnjih mesecih objavljenih nekaj prispevkov na temo degradiranih območij. V nadaljevanju smo povzeli tri prispevke, v katerih smo se osredotočili na lokacijo, vzrok degradacije, vključene akterje, način reševanja konfliktov in način sanacije.

Na »degradiranem območju« in za marsikoga »nezanimivem za investicijo«, tj. na območju opuščene vrtnarije, so zasnovali oblikovalec, krajinski arhitekt in investitor (kupil zemljišče, vlagal v projekt - s kmetije na Gorjušah; poimenovani Glampro/Landscape) t. i. turistično vas Garden Village (odprta v sezoni 2014). Zelo uspešen projekt, stalno vnaprej zapolnjene kapacitete, zelo dober obisk iz 49 držav. So prejemniki nagrade STO (sejalec za ustvarjalne in inovativne turistične dosežke), Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (zeleni svinčnik za vizijo bivanja v povezovanju z naravo). V upravljanje je prepuščeno investitorju.

Preživljanje počitnic v hiškah na drevesih (300 € / noč) in ličnih šotorih na lesenih podestih (glej sliko 1). Iz nekdanjega rastlinjaka je nastala restavracija. Ekološka ponudba, detajli (dvižni most, lesene ključavnice, vrtovi z zelenjavo). (Račič, 2015.)



Slika 23: Lesene hiške v kompleksu Garden Village (Vir: In your pocket, 2016.)

Smučišče Bela na Gačah v občini Semič v letošnji sezoni ni obratovalo. Razlog je bil, da ima lastnik Družba Iskra v zadnjih osmih letih 0,5 mio € izgube, pred leti ustanovljena družba Iskra Turizem pa je sredi leta 2015 ugasnila. Smučišče je na občinskem zemljišču (55 ha). Občina je tako predlagala Iskri, da bi novomeška in semiška občina zagotovili polovico potrebnih stroškov za obratovanje, a je Iskra zavrnila (»prioriteta je osnovna dejavnost, tj. izdelava kondenzatorjev). Direktor Iskre naj bi že pred poletjem občinama predlagal rešitev, a je le-ti nista sprejeli. Občine lahko v enem letu od Iskre odkupijo naprave za 250.000 €, drugače jih bo Iskra razstavila in odpeljala. Občine bodo – ker gre za edino večje regijsko smučišče – sodelovale pri reševanju nastalih razmer in iskanju možnosti, s katerimi bi lahko

zmanjšali del tveganj upravljavca. Iskri so ponudili vnaprejšnji odkup smučarskih vozovnic (ki bi jih razdelili šolam in vrtcem), a Iskra za to ni bila zainteresirana. (Rajšek, 2015.)

Načrti za nekdanje vojaško strelišče nad Žabčami pri Tolminu so že stari. Že pred dvema desetletjema so tam nameravali razvijati termalni turizem, a je lokalna skupnost oklevala zaradi tveganj z vrtinami. Le-te bi morale biti zelo globoke in drage, kar je verjetno prestrašilo vlagatelje. Zdaj so idejo obudili, rešitev iščejo skupaj tolminska občina in študentje Fakultete za arhitekturo. Rezultati študije naj bi bili znani jeseni 2016. Obstaja že predinvesticijska študija iz 2007, precej ambiciozna: 33 mio €, hotel s štirimi zvezdicami, 338 postelj v 150 sobah, dve restavraciji, kavarna, tematski bari, kongresni center, osrednji bazen, več manjših bazenov v centru dobrega počutja (predvideno 25.000 gostov, povprečno 4 dni bivanja). (Močnik, 2016.)

8.2 Predlogi ukrepov za sanacijo in ožvitev obravnavanih območij

Območje gradu Neuhaus

Občina ima že sprejet načrt za območje (Verlič, 2016), in sicer je OPPN v izdelavi, zato ne predlagamo ukrepov za sanacijo. V objektu bodo vzpostavili centralne dejavnosti. V okolici objekta želi urediti parkovne površine. Objekt spada pod kulturno dediščino. Konservatorski načrt za obnovo, ki je sestavni del OPPN, je že izdelan. Ovira za nadaljevanje sanacije je zagotavljanje finančnih sredstev. Na tem mestu predlagamo ukrep za pridobivanje finančnih sredstev. Grad ima za občane velik pomen, zato menimo, da bi nekaj sredstev za prenovalahko pridobili z organiziranjem kulturnih prireditev, kjer bi zbirali denar in ta sredstva namenili prenovi.



Pomen oznak:

- CU – centralne dejavnosti,
- ZP – Parki.

Slika 24: OPN na območju gradu Neuhaus (Vir: PISO, 2016.)

Zelenica

Občina ima načrte (Verlič, 2016), vendar realizacija še ni definirana. Načrtovano je postopno ukinjanje sedežnic, demontaža je že v teku. Celotno območje bo šlo v smeri sonaravnega turizma, ki ima na tem območju velik potencial – turno smučanje, pohodništvo. Za čim hitrejšo demontažo sedežnic bi bila potrebna dodatna finančna sredstva. Opuščen hotel in restavracija bi lahko ponovno zaživel. Problem je, ker ni potenciala za letoletno obratovanje. Zadosten obisk hotela in restavracije bi zagotovili pohodniki, ki pa v zadostni frekvenci prihajajo le za vikende. Hotel bi moral ponuditi kakšno storitev, ki bi bila privlačna za pohodnike, s tem pa bi privabili tudi druge obiskovalce. Lahko bi na primer postavili športno igrišče (npr. teniško, odbojgarsko) ali pa nudili vodene ture v okoliške gore. S tem bi povečali obisk tudi med tednom. Pozimi bi hotel gostil turne smučarje, ki bi jih privabil z morebitno wellness storitvijo, izposajo sank, krpljev ipd. Rešitev za restavracijo bi bila, da bi se povezala s hotelom. Tako bi zmanjšali stroške kuhinje v hotelu in omogočili njun obstoj. Problem restavracije je, da je pot čez Ljubelj manj prometna in ni zadostnega obiska, lokacija pa je precej odročna za namenski obisk (praznovanja, srečanja). Z dobro ponudbo in cenami bi lahko povečali obisk, lahko bi organizirali karaoke ali živo glasbo ob večerih. Zaradi lokacije, bi se lahko osredotočili tudi na privabljanje avstrijskih gostov.



Slika 25: OPN območja Zelenica (Vir: PISO, 2016.)

Pomen oznak:

- BT – površine za turizem,
- A – površine razpršene poselitve,
- K2 – druga kmetijska zemljišča.

Območje Hotela Gora

Območje je tržno zanimivo za razvoj, vendar je investicija po mnenju občine zaradi sezonske narave dejavnosti preveč tvegana (Verlič, 2016). Z zagotovitvijo dobre reklame in posebne ponudbe, ki bi privabljala goste skozi celo leto, bi hotel lahko oživel. Lahko bi organizirali poletne in zimske šole o spoznavanju narave, kjer bi družine ali samo otroci koristno preživljali počitnice. Lahko bi se povezali s kakšno bližnjo kmetijo in nudili ogled in pomoč pri kmečkih opravilih.



Pomen oznak:

- BT – površine za turizem.

Slika 26: OPN območja hotela Gora (Vir: PISO, 2016.)

Območje Bombažne predilnice in tkalnice

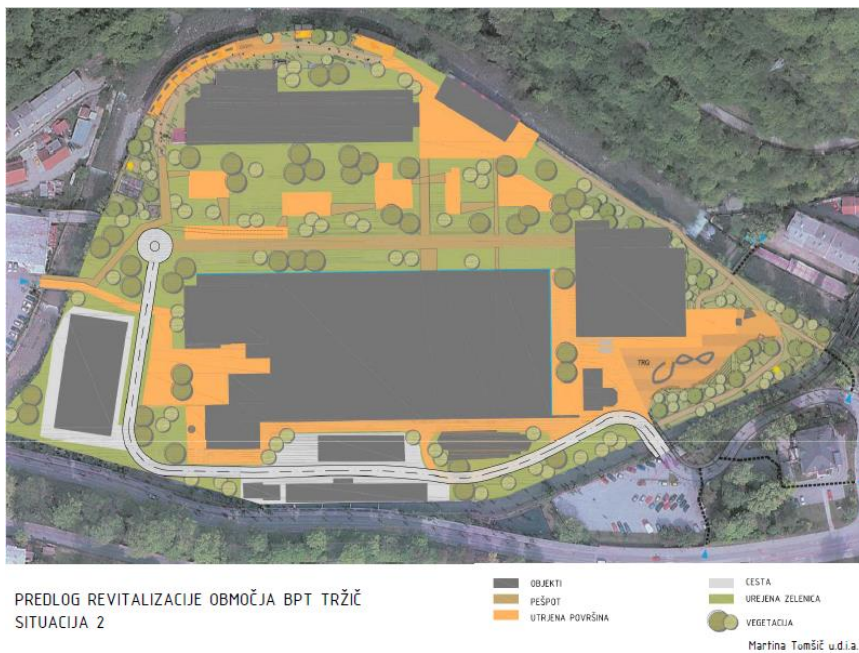
Občina ima že izdelan načrt (Verlič, 2016) – predlog revitalizacije območja BPT Tržič. Realizacija še ni točno definirana. V OPN so predvidene centralne dejavnosti, to so stanovanjski in stanovanjsko poslovni objekti, objekti terciarnih in kvartarnih dejavnosti, proizvodne dejavnosti, ki prekomerno ne vplivajo na okolje, objekti za gostinstvo, šport, rekreacijo in oddih. V predlogu revitalizacije je predlagana ureditev javne infrastrukture, trg, mestni park ... (glej sliko 28).



Pomen oznak:

- CU – centralne dejavnosti.

Slika 27: OPN območja BPT (Vir: PISO, 2016.)



Slika 28: Predlog revitalizacije območja BPT (Vir: Tomšič, 2016.)

Območje Peko PUR

V OPN (PISO, 2016) so na tem območju predvidene proizvodne dejavnosti. Objekte je treba v celoti renovirati. Pred kakršnim koli posegom je potrebno urediti dokumentacijo. Ker je to območje pod varstvom kulturne dediščine, je potrebno izdelati tudi konservatorski načrt. Lega je ustrezna za proizvodne dejavnosti. Težavo predstavljajo pomanjkljivi finančni viri. V območje bi se splačalo investirati, ker obstaja velika verjetnost, da se investicija hitro povrne.



Slika 29: OPN območja Peko PUR (Vir: PISO, 2016.)

Pomen oznak:

- CU – centralne dejavnosti.

9 ZAKLJUČEK

Zakonska opredelitev pojma degradirano območje je dokaj ohlapna. Pojavlja se nekaj definicij, ki pa se v raziskovanju kmalu izkažejo za pomanjkljive. Prisotna je težnja, da se pojem degradirano območje opredeli v smislu, da bo definicija primerna za vse stroke in potrebe. Poleg definicije predlagamo, da se zakonsko uredi tudi tipologija DO, kar bo omogočalo kontinuirano spremljanje stanja v prostoru.

V projektu CRP DO smo kot degradirano urbano območje razumeli nezadostno izkoriščeno ali zapuščeno območje z vidnim vplivom predhodne rabe in zmanjšano uporabno vrednostjo, ki je potrebno oživitve. Zaradi opustitve predhodne rabe so takšna območja na eni strani podvržena propadanju, na drugi pa predstavljajo potencial za nadaljnji prostorski razvoj.

Na testnem območju občine Tržič smo po metodologiji (Lampič in sod., 2016) izvedli popis petih različnih tipov DO. Tako smo delno testirali zastavljeno metodologijo. Iz analize podatkov lahko sklepamo, da je zastavljena metodologija ustrezna, ne moremo pa trditi z gotovostjo, saj je vzorec premajhen za izvajanje statističnih analiz. Zajem detajla je zadosten, da pridobimo vse potrebne informacije o degradiranih območjih, ki bodo v pomoč za nadaljnje ukrepanje. Pridobimo informacije o tipu DO, prisotnosti objektov, opuščeni, vzdrževanosti, lastništvu, sumu na socialno in okoljsko degradacijo ter informacije o razvojnih načrtih občine za ta območja, razvojne ovire ter predviden čas sanacije.

Analiza podatkov testnih območij je pokazala splošno stanje DO v občini Tržič. Sedem obravnavanih DO je iz pet, od skupno dvanajst, različnih tipov degradacije. Vsa območja, razen enega (peskokop), vsebujejo tudi objekte, ki so v slabem stanju. Pet območij je slabo vzdrževanih, dve sploh nista več vzdrževani. Razlog je v finančni šibkosti lastnikov in pomanjkanju interesa.

Analiza razvojnih načrtov občine v odvisnosti od lastništva je pokazala, da so pripravljene idejne rešitve za območja z delnim lastništvom občine. Za eno območje, ki je v delni lasti pa občina nima oprijemljivih načrtov, zgolj pobude. Sklepamo lahko, da lastništvo vpliva na razvojne načrte občine.

Vzrokov za nastanek DO je več, kar smo ugotovili tudi na testnih območjih. Pogosto je vzrok v opustitvi dejavnosti, in v kolikor se dejavnost (obstoječa ali druga) ne začne izvajati, pride kmalu do propadanja objektov. Predvsem na območju tipa DO pridobivanja mineralnih surovin opazimo, da se po opustitvi dejavnosti ne izvede sanacija območja.

Za DO je pomembna faza sanacije in reaktivacije. Ugotovili smo, da je najdaljši čas reaktivacije (5 – 10 let) predviden na območjih z razpršenim lastništvom, kjer so prisotni varstveni režimi (kulturna dediščina, ipd) in kjer je potrebna okoljska sanacija. Seveda so

pomembni tudi finančni viri. Na območju z zelo razpršenim zasebnim lastništvom ni pripravljenih razvojnih in sanacijskih načrtov. Časovni okvir 2 – 5 let pa je predviden za eno območje.

Na podlagi primerjave stanja DO v občini Tržič med letoma 2015 in 2016 ugotovimo, da med popisoma ni bilo velikih sprememb. Časovni interval je prekratek. Glede na to, da je sanacija DO več kot 5 let, ter da lahko aktivno območje preide v DO v zelo kratkem času (manj kot enem letu), predlagamo interval popisa 2 – 5 let. Popis bi lahko izvajale občine.

Finančni viri so problem pri večini območij. Lastniki DO bi morali aktivno iskati potencialne vlagatelje in v njih vzbuditi zanimanje za sanacijo teh območij. Država in občina bi morali spodbujati sanacijo takih območij, kar bi storila s sofinanciranjem tovrstnih projektov.

Potrebno je tudi vključevanje širše javnosti, da bi s svojimi idejami pripomogla k podajanju rešitev. Z ozaveščanjem javnosti o problematiki DO lahko začnemo že v osnovnih ali srednjih šolah v obliki projektov ali seminarjev. K ozaveščanju bo pripomogel tudi register, kjer bodo na enem mestu zbrana vsa popisana območja. Ti podatki na enem mestu bodo med drugim tudi opora pri odločanju in načrtovanju nadaljnjih ukrepov sanacije in revitalizacije.

Degradirana območja so problematična z vizualnega vidika, kar povežemo z vzdrževanjem nepremičnin ter v nekaj primerih z vandalizmom. Veliko nevarnost pa predstavlja okoljski vidik, kjer gre za potencialno onesnaženje tal, vode, zraka, vegetacije, ipd. Da bi povečali čistost okolja in varnost v njem, ter pa povečali ugodje bivanja v prostoru, se moramo ukvarjati z odpravo degradiranih območij.

10 VIRI

Alker, S., Joy, V., Roberts, P., Smith, N., 2000. The Definition of Brownfield. Journal of Environmental Planning and Management, 43, 1, str. 49-69, DOI: 10.1080/09640560010766 <http://dx.doi.org/10.1080/09640560010766> (Pridobljeno 23. 12. 2015.)

Anatomy of brownfield redevelopment. 2006. EPA: 7 str. http://www2.epa.gov/sites/production/files/2015-09/documents/anat_bf_redev_101106.pdf (pridobljeno 21. 12. 2015).

BROWNFIELD ACTION. What is a "brownfield"? http://brownfieldaction.org/brownfieldaction/brownfield_basics (Pridobljeno 9. 12. 2015.)

Encyclopedic Dictionary of Landscape and Urban Planning. Multilingual Reference Book in English, Spanish, French, and German. 2010. Evert, K.-J. (ur.). Berlin, Heidelberg, Springer-Verlag, 1152 str.

Geopedia.si. Degradirana območja. http://www.geopedia.si/?params=L9286#T105_L9286_x499072_y112072_s9_b4 (Pridobljeno 14. 4. 2016.)

In your pocket. Bled hotels. Garden Village Resort. http://www.inyourpocket.com/bled/garden-village-resort_128184v (Pridobljeno: 5. 6. 2016.)

Koželj, J. in sod. 2016. Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij. Vmesno poročilo.

Koželj, J., Ažman Momirski, L., Maligoj, T., Omerzu, B., 1998. Degradirana urbana območja. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad RS za prostorsko planiranje, 252 str.

Lampič, B., in sod. 2016. CRP V6-1510. Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, izvedba pilotnega popisa in vzpostavitev ažurnega registra. Vmesno poročilo.

Lampič, B., Marot, N., in sod. 2015. Vzpostavitev aktivnega registra prostorsko in funkcionalno degradiranih območij za Gorenjsko regijo. Končno poročilo.

Landscapes2, Bringing growth and preservation together for Chester County. Redevelopment/Adaptive Reuse of Brownfield and Greyfield Sites. <http://www.landscapes2.org/ToolsLandscape/Pages/redevelopment.cfm> (Pridobljeno 22. 12. 2015.)

Lange, D. McNeil, S. 2004. Clean It and They Will Come? Defining Successful Brownfield Development. Journal of Urban Planning and Development. 130, 101-108.

Ministrstvo za okolje in prostor. 2013. Degradirana območja zaradi opuščene dejavnosti.

http://kazalci.arso.gov.si/?data=indicator&ind_id=508 (Pridobljeno 14. 4. 2016.)

Močnik, B. 2016. Spet nov začetek za tolminske terme. Delo (12. jan. 2016) 58, 9: str. 11

PISO portal. OPN občine Tržič.

<http://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=TRZIC> (Pridobljeno 9. 6. 2016.)

Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij. 2007.

Uradni list RS, št. 99/07. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV8105>

(Pridobljeno 5. 5. 2016.)

Račič, B. 2015. Z dobro zgodbo si upajo biti drugačni. Delo (29. dec. 2015) 57, 301: str. 8.

Rajšek, B. 2015. Prednost kondenzatorjem pred smučarijo. Delo (7. nov. 2015) 57, 259: str. 16.

RETINA. 2012. BRM Brownfield Revitalisation Methodology. Maribor, Faculty of Arts of the University of Maribor: 90 p. www.southeast-europe.net/document.cmt?id=457 (pridobljeno 21. 12. 2015).

SPRS. 2004. Strategija prostorskega razvoja Slovenije. Uradni list RS št. 76/2004: 9217.

http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/publikacije/sprs_slo.pdf

(Pridobljeno 18. 4. 2016.)

SSKJ. Inštitut za slovenski jezik Frana Lamovška ZRC SAZU. 2000. Slovar slovenskega knjižnega jezika.

http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?name=sskj_testa&expression=degradacija&hs=1

(Pridobljeno 19. 3. 2016.)

Špes, M. in sod. 2012. Sonaravna sanacija okoljskih bremen kot trajnostno razvojna priložnost Slovenije. Ciljni raziskovalni projekt V1-1088.

Tomšič, M. 2016. Predlog revitalizacije območja BPT Tržič.

Verlič, L. 2016. Popis degradiranih območij v občini Tržič (osebni vir, 13. 4. 2016.)

ZPNačrt. 2007. Zakon o prostorskem načrtovanju. Uradni list RS št. 33/2007: 4585.

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200733&stevilka=1761> (Pridobljeno 14. 4. 2016.)

ZVO. 2004. Zakon o varstvu okolja. Uradni list RS št. 41/2004: 4151.

<https://www.uradni-list.si/1/content?id=72890> (Pridobljeno 14. 4. 2016.)

Drugi viri:

Hribar, M. 2006. Gradovi v Sloveniji – grad Neuhaus.

<http://www.gradovi.jesenice.net/neuhaus.html> (Pridobljeno 5. 5. 2016.)

Koželj, J., Filipič, P., Hočevar, P., in sod. 2016. Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij. Vmesno poročilo.

Longar, Ž. Zapisnik sestanka na občini Tržič na temo območja BPT. Osebni arhiv.

Planinsko društvo Tržič. Gorniški učni center Zelenica.

http://www.planinsko-drustvo-trzic.si/index.php?option=com_content&view=article&id=339&Itemid=84 (Pridobljeno 5. 5. 2016.)

STA. Bombažna predilnica in tkalnica Tržič lani prvič po dolgem času z dobičkom. 2003.

Racunovodja.com.

<http://www.racunovodja.com/sta/Novica.aspx?id=63939> (5. 5. 2016.)