

STANOVANJA

Urška Rus

8. december 2023 00:00

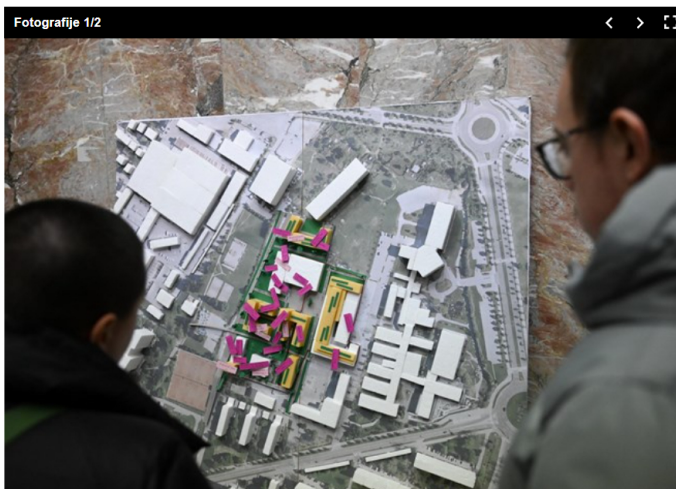
🕒 8. december 2023 0:00

Predviden čas branja: 8 min



Kaj bomo z zadnjim zazidljivim delom mesta

Skupina prebivalcev je ob pomoči strokovnjakov pripravila svoj predlog za razvoj enega izmed zadnjih še nepozidanih, a zazidljivih območij znotraj ljubljanske obvoznice. Na območju Stolpniške predlagajo gradnjo neprofitnih stanovanj, študentskega doma in drugih prostorov, ki jih v prestolnici akutno primanjkuje.



Na ljubljanski fakulteti za arhitekturo je trenutno na ogled razstava, kjer si lahko obiskovalci ogledajo vizijo za sosesko Stolpniška, med drugim ilustracije in makete. (Foto: Nik Erik Neubauer)

Območje Stolpniške, ki se nahaja na severnem robu Savskega naselja, je eno redkih večjih še nepozidanih zemljišč blizu središča Ljubljane, kjer bi lahko zgradili novo sosesko. Zemljišče, ki ga obkrožajo Savske stolpnice pod Linhartovo cesto na jugu ter objekti Medexa in URI Soča na vzhodu, je trenutno v lasti Slovenskega državnega holdinga (SDH), a v javnosti že dolgo odmevajo pozivi, da bi morala vlada v skladu s koalicijsko pogodbo zemljišče prenesti na javni stanovanjski sklad in s tem omogočiti gradnjo zelo potrebnih dostopnih stanovanj.

Ker vlada za to doslej ni pokazala poslušna, je javnost izziv vzela v svoje roke. Na Inštitutu za študije stanovanj in prostora (ISŠP) so zagnali projekt vizije razvoja za območje Stolpniške. Da bi sosesko dejansko razvili na podlagi potreb ljudi, so po besedah urbanista **Martina Valingerja Sluge** javnost k sodelovanju povabili že v zgodnjih fazah načrtovanja. »V fazi snovanja smo organizirali več skupnostnih dogodkov, začeli smo na primer s sprehodom po soseski in zborom udeležencev, nato pa organizirali še pet participativnih urbanističnih delavnic, na katerih so vlogo načrtovalcev prevzeli udeleženci sami,« je povedal. Delavnic se se, kot je izpostavil, udeležili precej različni glasovi, mladi in starejši, od stanovalcev Savskega naselja, obstoječih uporabnikov bližnjih športnih društev, iskancev stanovanj in primernih prostorov za delo do uporabnikov Placa (Participativne ljubljanske avtonome cone), ki so del prostorov SDH zasedli lani. V fazi sinteze vizij so skupini na pomoč priskočili tudi strokovnjaki s področja arhitekture, prostora, mobilnosti in sociologije.

Poskrbeli bi za mlade in starejše

Izhodišče tega predloga vizije za Stolpniško je reševanje stanovanjske problematike. Predlog tako predvideva gradnjo več stanovanjskih blokov, študentskega doma, neprofitnih stanovanj, stanovanjske zadrage, stanovanjske skupnosti za sobivanje starejših in oskrbovana stanovanja. Velik poudarek je tudi na vzpostavljanju skupnosti. V sosesko so umestili raznolike skupnostne prostore, od pralnice, sosedske menze, kavarne, knjižnice, medgeneracijskega centra, pisarne za kolektive, zavode in društva do zadružnega kulturnega središča z umetniškimi ateljeji in prostori za sodobni cirkus in ples, ki je trenutno po besedah avtorjev izgubil vse kapacitete v Ljubljani. Ohranili bi tudi lokacijo obstoječega Placa, ki bi po njihovem lahko še naprej služil kot družbeno stičišče soseske.

Avtorji predloga so posebej upoštevali tudi okoljsko vzdržnost. Sosesko so, kot je razložil Valinger Sluga, načrtovali tako, da v njej praktično ne bi srečali osebnih motoriziranih vozil, predvideni pa so na primer pokrite kolesarnice, stojala in prostori za popravilo koles ter integracija v javni potniški promet. Po drugi strani so z mislijo na prilagajanje podnebnim spremembam predvideli ukrepe, kot so ponovna uporaba obstoječih objektov namesto gradnje novih in gradnja iz trajnostnih materialov. Poleg tega predlog vključuje še številne zelene površine in sonaravne rešitve, na primer sistem za krožno rabo vode, po katerem filtrirana deževnica rabi za splakovanje stranišč in zalivanje rastlin.

Potencial, ki ga ne bi smeli prodati

Podoben projekt razvoja območja Stolpniške so lani pod vodstvom profesorice **Anje Planišček** izvedli študenti ljubljanske fakultete za arhitekturo, ki so kasneje sodelovali tudi pri projektu ISŠP. »Izračunali so, da bi lahko na ožjem območju, ki je trenutno v lasti SDH, zgradili približno 200 do 250 stanovanj, na širšem območju pa celo do 400 stanovanj. To je res velik potencial v mestu, ki ga ne bi smeli prodati na trgu,« je povedala profesorica.

A odgovor na vprašanje, ali bo takšna soseska na tem mestu resnično zaživel, je po ugotovitvah avtorjev predloga odvisen od politične volje. Spomnimo, da se je vlada Roberta Goloba v koalicijski pogodbi zavezala, da bo del območja Stolpniške, na katerega se nanaša predstavljeni projekt, ob ukinitvi slabe banke (DUTB) prenesla na Stanovanjski sklad RS in s tem zagotovila gradnjo nujno potrebnih neprofitnih stanovanj. Vlada je obljubo nato prelomila. Zemljišče je prenesla na SDH, potezo pa utemeljevala rekoč, da zakonodaja prenosa nepremičnin z DUTB na stanovanjski sklad ne omogoča. »Ker vlada obljube ni izpolnila, ostaja prihodnost tega območja neznana. Če se bodo

🕒 NAJNOVEJŠE

44 min **V ŽIVO: Izjava za medije dekana Medicinske fakultete Igorja Švaba**

51 min **2TDK in EIB podpisala posojilno pogodbo za drugi tir**

1 ura **Vreme: Danes bo oblačnost od zahoda naraščala**

1 ura **Januarja lahko pričakujemo delno uskladitev pokojnin**

na SDH odločili, da zemljišča ne bodo prenesli na stanovanjski sklad, se obeta prodaja,« je sklenil Valinger Sluga.

Soseska, kot so si jo zamislili udeleženci delavnic, bi bila sicer danes, ko ljudje zelo težko najdejo prosta najemna stanovanja, po mnenju avtorjev zelo potrebna. Ta vidik je izpostavil tudi direktor Javnega stanovanjskega sklada MOL **Sašo Rink**: »Veliko mladih nima popolnoma nobene možnosti priti do dostojne nastanitve blizu centra Ljubljane. Enake težave imajo tudi starejši, ljudje z otroki, invalidi in drugi. Stanovanjska kriza je pripeljala do tega, da se v vseh slojih prebivalstva čuti veliko pomanjkanje neprofitnih stanovanj oziroma kakršnekoli strehe nad glavo. Ljudem je že popolnoma vseeno, kje živijo, nekateri na koncu po kleteh.« Projekt Stolpniške, ki je nastal pod okriljem ISŠP, je označil za vsebinsko dober, a hkrati opozoril na problem lastništva. »Lastnik (SDH, op. p.) je tisti, ki na koncu odloča o vsem,« je dejal.

Kakšna bo torej usoda Stolpniške? Državni sekretar na ministrstvu za solidarno prihodnost **Klemen Ploštajner** na okrogli mizi ob predstavitvi projekta ni ponudil konkretnega odgovora: »Sam ne morem govoriti v imenu lastnika, ker nisem SDH, sem predstavnik enega od ministrstev, ki se vedno tako v komunikaciji s SDH kot na ravni vlade zavzema za rešitev ne samo tega zemljišča, ampak tudi ostalih in da dobi to javno last v uporabo in za izvajanje projektov tisti, ki bo najbolj kakovostno usposobljen.« Ob tem je dodal, da si želi, da bi na tem zemljišču prostor našle vsebine, ki so v splošnem javnem interesu, kot so stanovanja in domovi starejših.

Podžupan in mestni urbanist MOL **Rok Žnidaršič** je ob tem dodal, da je v okviru pobud za spremembo občinskega prostorskega načrta, ki so bile odprte v minulem mesecu, prispela tudi pobuda za območje Stolpniške, pri čemer je bila med drugim predlagana raba območja za domove oziroma stanovanja za starejše. Žnidaršič je v navezavi na predlog vizije za Stolpniško obljubil tudi, da bodo na občini spodbujali participacijo javnosti oziroma si prizadevali za čim bolj vključujoče načrtovanje.

Vlada naj oklesti Airbnb

Direktor ljubljanskega stanovanjskega sklada **Sašo Rink** je prepričan, da bi lahko že z ustrezno davčno politiko in omejevanjem kratkoročnega najema odpravili polovico trenutnih težav na stanovanjskem trgu. »Smiselna davčna politika bi bila, da so najemne pogodbe, ki so dolgoročne in predvidevajo najem stanovanja za tri leta ali več, davčno razbremenjene. Lastniki bi tako imeli v primeru sklepanja tovrstnih najemnih pogodb boljše pogoje,« je pojasnil in spomnil, da so tovrstne najemne pogodbe trenutno obdavčene s 25-odstotnim davkom, medtem ko je kratkoročno oddajanje prek normiranih espejev občutno nižje obdavčeno. »Z vidika razvoja Ljubljane in vse države upam, da se bo naredil red in da bo uveljavljen zakon o gostinstvu, v skladu s katerim bi se omejilo kratkoročno oddajanje,« je poudaril. Takšni ukrepi so po njegovih besedah nujni, če želimo vsaj malo umiriti razmere na trgu in doseči, da se stanovanja ne bodo več množično izkoriščala kot »parkirni prostor za odvečni kapital«.

Na ministrstvu za solidarno prihodnost po besedah **Klemna Ploštajnerja** v prihodnjem letu načrtujejo reformo stanovanjskega zakona, pri čemer naj bi med drugim obravnavali vprašanja stanovanjskih zadrug, dostopa do zemljišč ter odnosa med zasebnimi in javnimi akterji. Ena od sprememb naj bi se, kot je dejal Ploštajner, nanašala tudi na dolžino najemnih pogodb. »Trenutno so praksa enajstmesečne ali enoletne najemne pogodbe, naš cilj pa je, da zakon spremenimo na način, da se bodo najemne pogodbe vse več sklepale za daljše obdobje. Mednarodno združenje najemnikov pri tem kot minimum predlaga tri leta,« je povedal. Izpostavil je tudi problematiko kratkoročnega najema (na primer prek platforme Airbnb): »Tukaj je predlog, ki je bil pripravljen na strokovni ravni, ta, da bi bilo za kratkoročni najem (kot fizična oseba) mogoče oddajati samo lastno stanovanje, v katerem imaš prijavljeno stalno prebivališče, in še to za zelo omejeno časovno obdobje. Vse druge kratkoročne oblike oddajanja pa bi bile za fizične osebe omejene ali celo prepovedane, lahko pa bi se dejavnost izvajalo v poslovnem prostoru.« Ploštajner je ob tem opozoril, da so za to področje sicer pristojni predvsem na ministrstvu za gospodarstvo, ki ga vodi Matjaž Han, a je hkrati nakazal, da se na gospodarskem ministrstvu – kot tudi znotraj koalicije – glede predloga omejevanja kratkoročnega najema strinjajo.

Študenti so izračunali, da bi lahko na ožjem območju, ki je trenutno v lasti SDH, zgradili približno 200 do 250 stanovanj, na širšem območju pa celo do 400 stanovanj. To je res velik potencial v mestu, ki ga ne bi smeli prodati na trgu.

Anja Planišček, profesorica na Fakulteti za arhitekturo UL

stanovanja Stolpniška Plac SDH Inštitut za študije stanovanj in prostora (ISŠP)



Vse objave

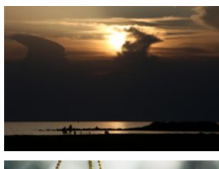
Reproduciranje, povzemanje in citiranje vsebin je dovoljeno v skladu z [določili uporabe in citiranja vsebin](#).

Preberite zadnje članke



V ŽIVO: izjava za medije dekana Medicinske fakultete Igorja Švaba

08.12.2023



Vreme: Danes bo oblačnost od zahoda naraščala

08.12.2023

Danes dopoldne bo še pretežno jasno, po nižinah bo vztrajala megla ali nizka oblačnost. Popoldne bo oblačnost od zahoda naraščala. Najvišje dnevine...



Januarja lahko pričakujemo delno uskladitev pokojnin

08.12.2023

Danes zjutraj so z Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije sporočili, da se bo redna uskladitev pokojnin in nadomestil iz...



Jug ostal pred zaprtimi vrati: "V ozadju so čisto drugi interesi."

08.12.2023

V Univerzitetnem kliničnem centru (UKC) Ljubljana se pripravljajo na možnost vložitve predloga za začasno odredbo, s katero bi sodišče ljubljanski...

DNEVNIK

Družba medijskih vsebin, d.d.

DRUŽBA

Predstavitev
Vodstvo
Dosežki
Sporočila za javnost

OGLEŠEVANJE

Spletni oglasi
Tiskani oglasi
Scena
Osmrtnice
Mali oglasi

EDICIJE

Dnevnik
Nedeljski dnevnik
Razvednilo
Naročanje edicij
Digitalni paketi

PROJEKTI

Gazeta
Zlata nit

POGOJI

Naročniški
Akcije in nagradne igre
Spletno mesto
Piškoti
Avtorske pravice
Volilna kampanja
Zasebnost