

Tina ČRNIGOJ MARC  
Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK  
Gašper MRAK

## Razpršeni hotel kot primer celostne obnove vasi Padna in razvoja podeželja

V članku obravnavamo problematiko degradacije vasi na istrskem podeželju, ki se kaže kot posledica izseljevanja in staranja prebivalstva ter propadanja stavbnega fonda. Ena od možnosti obnove tradicionalnih naselij in socialnogospodarskega razvoja podeželja je vzpostavitev modela razpršenega hotela. Gre za inovativen pristop na področju trajnostnega turizma in razvoja podeželja, ki temelji na linearni postavitvi dejavnosti v posamezne propadajoče objekte v ogroženem naselju za oživitev in razvoj tega. Predstavili smo oris stanja v slovenski Istri in izdelali prostorske analize, da bi ugotovili, katere lokacije oziroma naselja ustrezajo kriterijem za vzpostavitev razpršenega hotela. Hkrati smo širši javnosti želeli predstaviti idejo razpršenega hotela s primerom dobrih praks iz tujine, saj je obravnavana tematika v Sloveniji še precej neznana. Cilj je bil izdelava

idejne zasnove razpršenega hotela v vasi Padna v občini Piran, v sklepu članka pa smo opozorili na morebitne težave ob nastanku projekta. Obravnavana tematika je sicer predstavljena v magistrskem delu *Razvoj istrskega podeželja – primer vzpostavitve razpršenega hotela in možnost obnove vasi Padna*, ki je nastalo pod mentorstvom prof. dr. Alme Zavodnik Lamovšek in somentorstvom asist. dr. Gašperja Mraka v okviru študijskega programa Prostorsko načrtovanje na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo v Ljubljani.

**Ključne besede:** slovenska Istra, podeželje, obnova vasi, trajnostni razvoj, razpršeni hotel

### 1 Uvod

Slovenska Istra<sup>[1]</sup> je edino območje v Sloveniji, ki ima dostop do morja. Prav zaradi svojih fizično geografskih značilnosti in zgodovinskega razvoja je izjemno privlačna za poselitev in koncentracijo različnih dejavnosti. Medtem ko je pretežno uravnan obalni pas intenzivno izrabljen in razvit, gričevnato podeželje zaostaja v razvoju. Zaradi tega prihaja do depopulacije, propadanja stavbnega fonda, uničevanja tipične arhitekture in zaraščanja kulturne krajine z gozdom. S primernim razvojnim programom in učinkovito rabo tal lahko zmanjšamo razvojne razlike med pokrajinama iste regije. Ena od možnosti je spodbujanje razvoja ekoturizma, ki bi ob primernem uravnovešanju razvojnih in varstvenih kriterijev pripomogel k trajnostnemu razvoju podeželja v zaledju.

Avtentično podeželje Istre z ohranjeno arhitekturo, kulturo in običaji izpolnjuje vse pogoje za razvoj mehkega turizma v naravnem okolju. Gre za nemasovni turizem, ki ponuja različne športne, izobraževalne, kulinarčne in doživljajske dejavnosti v pristnem podeželskem ambientu, pri tem pa je pomembna

integracija lokalnega prebivalstva. Kako lahko povežemo trajnostni ekoturizem, pristnost tradicionalnega okolja, obnovo vasi ter hkraten gospodarski in socialni razvoj podeželja? S trženjem inovativnosti in drugačnosti, kot jo ponuja italijanski model razpršenega hotela.

Razpršeni hotel ni le poslovna zamisel za trženje nove zvrsti turizma na podeželju, ampak gre za celovit model obnove propadajočih ali zapuščenih naselij tako, da se ohranjajo arhitekturne značilnosti objektov in rob naselja. S prenovo ali sanacijo degradiranih delov naselja ali posameznih objektov tako ponovno vidno olepšamo naselje, z vzpostavitvijo razpršenega hotela pa naselje oživimo, ustvarimo nova delovna mesta za lokalno prebivalstvo in zagotovimo naselju novo funkcijo z delovanjem na tradicionalen način.

Model razpršenega hotela bi bil za razvoj podeželja in regije izjemno pomemben, ker: gre za obnovo naselij, ki ne zahteva nove gradnje, s čimer prihranimo finančna sredstva oziroma

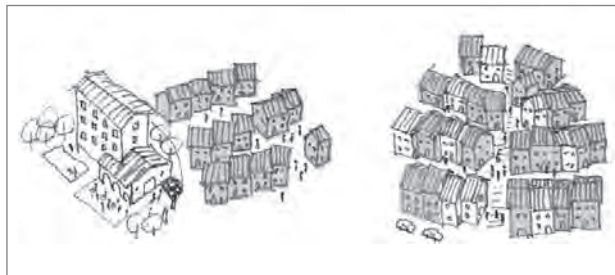
lahko ta pridobimo iz tekočih programov in finančnih skladov EU; nudi zaposlitev lokalnemu prebivalstvu in s tem dvig življenjskega standarda; preprečuje izseljevanje prebivalstva in zagotovi pomladitev naselja; ohranja tradicionalno arhitekturo in veduto naselja; prispeva k razvoju novih rekreacijskih poti in cestne infrastrukture; pripomore k boljšemu sodelovanju lokalnega prebivalstva pri sprejemanju kritičnih odločitev, ki so pomembne za kraj, in poveže lokalno skupnost.

**Metodologija**, ki smo jo uporabili pri oblikovanju naloge, je vključevala deskriptivno metodo, s pomočjo katere smo opisali in predstavili osnovne značilnosti predstavljenih tem ter pojasnili temeljne pojme, s pomočjo kavzalne metode pa smo opredelili vzročnopolosledično povezanost med pojavi, še posebej v razmerju med razvojem razpršenega hotela in razvojem regije. Za pojasnjevanje zakonodajnega okvira in razvojno-strateških aktov, ki so pomembni za preučevanje teme in oblikovanje modela razpršenega hotela, smo uporabili deduktivno metodo. Z metodo analize smo poskušali razčleniti razvojno problematiko obalno-kraške statistične regije, natančneje slovenske Istre, in raziskati primer delovanja razpršenih hotelov v Italiji. Z različnimi statističnimi metodami in izračuni smo pripravili potrebne podatke po naseljih, ki so nam služili za izdelavo grafičnih podlag in pri primerjalni analizi.

V aplikativnem delu smo v sklopu terenskega dela raziskovali primere razpršenih hotelov v Italiji in proučevano območje v Istri, zabeležili posebnosti ter fotografirali primerne objekte in dele naselja Padne, potrebne sanacije. S pomočjo programa ArcGis smo izdelali prostorske analize in rezultate terenskega dela in zbrane podatke grafično upodobili na preglednih kartah. Z metodo primerjalne analize smo podatke po naseljih in grafične pregledne karte analizirali, nato pa na podlagi kazalnikov in subjektivnega vrednotenja izbrali najprimernejše naselje.

## 2 Razpršeni hotel in primeri dobre prakse iz tujine

Pomen besede *razpršeni hotel*, s katerim označujemo natančno določen pojav novodobnega linearno sestavljenega hotela, lociranega v manjšem podeželskem naselju, izhaja iz italijanske besedne zveze *albergo diffuso*. Prvič se je pojavil v Italiji v Karnijskih Alpah po potresu leta 1976. Veliko odročnih vasi je bilo takrat močno poškodovanih, ljudje pa se niso želeli vrniti v opustošena naselja. Ta bi bila prepuščena degradaciji, zato so načrtovalci zasnovali projekt obnove vasi in naselju dali novo vsebino. Prvi razpršeni hotel Comeglians, odprt leta 1982, je služil kot pilotni projekt in je v celoti zaživel. Za tem se je začelo ustanavljati več razpršenih hotelov na celotnem območju Italije in do leta 2015 je njihovo število narastlo na 125. Idejni pobudnik projekta kot celovite strukture, ki zajema obnovo vasi in



**Slika 1:** Primer standardnega hotela, zgrajenega ob naselju (levo), in primer razpršenega hotela, umeščenega med obstoječe objekte v naselju (desno) (vir: Watanabe, 2015).

turistično trženje, je italijanski turistični menedžer Giancarlo Dall'Ara. Razpršeni hotel je označil kot »briljanten inovativni produkt, narejen v Italiji«. Gre za netipični horizontalni hotel, katerega samostojne enote so locirane razpršeno, vendar so še vedno ujete v enoto naselja (slika 1). Pri oblikovanju gre za to, da se nastanitveni objekti, recepcija, objekti za druženje in druge storitve povezujejo v smiselno celoto znotraj meja naselja. V Italiji se trženja razpršenega hotela poslužujejo podeželska naselja oziroma vasi, ki so potrebne prenove ter imajo neuporabne in nefunkcionalne obstoječe objekte. Zanje je značilno upadanje in staranje prebivalstva, hkrati pa zaradi svoje težke dostopnosti potrebujejo dodatne gospodarske dejavnosti, ki omogočajo ekonomski in prostorski razvoj območja (Dall'Ara, 2010). Za razpršeni hotel ni treba graditi ničesar; uporablja se obstoječi zapuščen in propadajoč stavbni fond, uredijo se le dodatna infrastruktura in javne površine.

Vzpostavitev in upravljanje razpršenega hotela potekata na dva načina.

1. Posamezni investitor kupi objekte ali celo naselje in ga nato s svojimi sredstvi obnovi ter postane lastnik in upravitelj (menedžer) razpršenega hotela, ki ga trži sam, vendar v sklopu zakonodaje, ki jo predpisuje dežela. Taki razpršeni hoteli so bolj izjema kot pravilo.
2. Razpršeni hotel je ustanovljen v okviru javno-zasebnega partnerstva, ki enakopravno upravlja hotel, sodeluje pri razvojnih projektih, promociji, vzdrževanju in financiranju. Občina, v kateri se namerava vzpostaviti razpršeni hotel, pripravi idejno zasnovo in odpre javno razgrnitev, na kateri morajo biti prisotni vsi lastniki degradiranih in zapuščenih objektov, ki bi v prihodnje potencialno lahko bili del razpršenega hotela. V sklopu sodelovanja se tako ustanovi *zadruga*, katere javna partnerja sta občina in zavod za kulturno dediščino (če so objekti pod spomeniškim varstvom), zasebni partnerji pa so posamezniki ali podjetja, ki so lastniki objektov, vključeni v idejno zasnovo razpršenega hotela. Med njimi se nato sklene *pogodba o sodelovanju*.

Razpršeni hotel je bil leta 1998 v regionalnem zakonu Sardinije (Legge Regionale dell regione autonoma della Sardegna



na 1998/N.22) prvič uradno priznan kot turistični objekt za bivanje. Opredelitev minimalnih kakovostnih standardov, potrebnih za razvrščanje hotelov in turističnih bivališč, je povzel *konsolidirani regionalni zakon o turizmu* (Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo 2009/N.15). Namen tega zakona je preprečiti raznovrstnost zahtev in standardov turističnih nastanitvev med regijami, da se ponudijo nastanitve s čim bolj enakopravno kategorizacijo hotela, v korist kakovosti ponudbe in konkurenčnosti turističnega sistema. Tako so v desetih členih (členi 21–31) opredeljeni temeljni kriteriji razpršenih hotelov, ki jih morajo enakopravno upoštevati vse dežele v Italiji. Bistveno je, da je naselje na območju kulturne in naravne dediščine, da ima ohranjenih veliko arhitekturnih elementov, lokalno tradicijo, avtentičnost in *genius loci*. Razpršeni hoteli so namenjeni gostom, ki se vključujejo v lokalno skupnost, sodelujejo pri dnevnih opravilih, raziskujejo okolico in spoznavajo lokalne posebnosti. Struktura gostov je ciljna; gre za ljudi srednjih in zrelih let, ki jih ne zanima počitnikovanje, temveč lokalna kultura, narava, športne dejavnosti, zgodovina in gastronomija.

Primer dobre prakse iz Italije je razpršeni hotel Sauris v vasi San Lorenzo v Karniji. Center naselja se nahaja na 1.212 metrih n. v. in velja za najvišje ležeče naselje v Karniji. Tu živi 400 prebivalcev, ki ohranjajo svojevrsten jezik, skovan iz italijansčine in nemščine. Hotel je začel delovati že leta 1984, zakonsko pa je bil priznan z regionalnim zakonom leta 2002. Razpršeni hotel je razdeljen med tri naselja, sestavlja pa ga recepcija v Zgornjem Saurisu in osem nastanitvenih objektov. Nastanitvene stavbe so urejene v nekdanjih kmečkih domovanjih, senikih in drugih gospodarskih poslopih in ohranjajo tradicionalni arhitekturni videz (slika 2). Grajene so v glavnem iz lesa in kamna, imajo balkone in dvokapno streho s strmim naklonom (Marsilio, 2014; Carniello idr., 2008). Gostom nudijo športna, kulturna, velnes in gastronomska doživetja. Ker se naselje nahaja visoko v gorah, nudijo obiskovalcem široko izbiro pohodnih, kolesarskih, konjeniških, pozimi pa tudi smučarskih stez. V bližini je tudi smučišče Zoncolan, ki je pozimi zelo dobro obiskano. V naselju imajo urejen velnescenter. Ker imajo lokalno pridelan domač sir, pršutarno z dimljenim pršutom Wolf in celo pivnico z domačim pivom Zahre, gostom ponudijo tradicionalne obroke. V naselju je tudi muzej prve svetovne vojne in lokalni etnološki muzej z zgodovinsko zbir-



Slika 2: (a) Naselje Zornji Sauris v Karnijskih Alpah; (b, d) gospodarski objekti, prenovljeni v tradicionalnem stilu; (c) lokalna gostilna nudi domače dobrote (foto: Črnigoj Marc, 2014)

ko. V Spodnjem Saurisu je športni center, ki ponuja igrišča za različne športe. Čez leto priredijo več kulturnih dogodkov, najpomembnejši so tradicionalno praznovanje božiča in postavitev jaslic, pustovanje, kresovanje in pozna poletna košnja. Tradicionalni obrtniki izdelujejo izdelke iz lesa, zlasti lesene maske, ženske pa klekljajo oblačila.

### 3 Prostorske analize v Istri – določitev ustreznih naselij za razvoj razpršenega hotela

Istra leži v skrajnem jugozahodnem delu Slovenije, območje pa pokrivajo štiri občine: Koper, Izola, Piran in Ankaran<sup>[2]</sup>. Neuradno delimo območje na dva dela, na razviti obalni del in podeželsko flišno zaledje. Na tem območju je leta 2015 živel 58.233 prebivalcev (SURs, 2016). Črne in Kušar (v Ogrin, 2012, str. 216) ugotavljata, da na obalnem, gosto poseljenem območju, ki obsega petino ozemlja, živita dve tretjini prebivalcev. Gostota poselitve v obalnem delu namreč znaša približno 213 prebivalcev/km<sup>2</sup>, medtem ko živi v zalednem delu do 33 prebivalcev/km<sup>2</sup> (Regionalno razvojni center, 2007, str. 11). Naravni, zgodovinski in družbeni dejavniki so prispevali k razvojni dvojnosti Istre. Na ravninah ob morju, kjer so bili boljši naravni pogoji, so se uspešno razvijala tri velika obmorska mesta – Koper, Izola in Piran. V preteklosti je bilo v teh mestih naseljeno italijansko meščansko prebivalstvo, ki je narekovalo dogajanje v obalnih mestih. Slovenski prebivalci so živeli na podeželju, zaradi dela in prodaje svojih pridelkov pa so dnevno migrirali v Trst, saj slovenska mesta niso imela večjega pomena. Po drugi svetovni vojni se je stanje spremenilo, saj so se Italijani iz mest izselili. Težki pogoji za kmetovanje, razvoj terciarnih dejavnosti in neenakomeren regionalni razvoj so prebivalce prisilili, da so se preselili v mesta, ki so nudila dobre življenjske pogoje in visoko kakovost socialnoekonomskih storitev. »Konec 19. stoletja je bilo podeželje območje močne depopulacije, ko se je število prebivalstva zaradi povojnih razmer in vzpostavitve nove meje z Italijo tam skoraj prepopolnilo. Posledično so postale nekatere vasi povsem opustošene, od njih so ostale danes le ruševine, kulturna krajina pa je propadla.« (Cigale, 2000, str. 77.) Po vzoru drugih slovenskih krajev so tudi tu konec 80. let začela nastajati spalna naselja v območju suburbanizacije. V večjih naseljih v bližnjem obalnem zaledju, ki so dobro prometno povezana, je začelo število prebivalcev naraščati ali pa so začela stagnirati, medtem ko je v manjših, težko dostopnih naseljih število prebivalcev upadalo. Nekatera naselja v koprskem zaledju so ostala prazna in so danes prepuščena degradaciji. Po osamosvojitvi Slovenije, povečanju mobilnosti in težnjah po življenju v naravi se ljudje ponovno naseljujejo v izpraznjenih podeželskih naseljih. Obnovijo se le redke hiše, večinoma se začnejo graditi velike hiše mestnega videza z vpadljivimi pročelji in visokimi zaščitnimi



**Slika 3:** (a) Moderna hiša z živobarvnim pročeljem v naselju Koštobona kvira tradicionalno podobo naselja. (b) Zaradi oddaljenosti od urbanih središč je Zazid ostal arhitekturno nedotaknjen (foto: Črnigoj Marc, 2015).

ograjami (slika 3). Tako so nekatera podeželska naselja popolnoma izgubila svoj arhitekturni pomen.

Če smo želeli določiti primerna naselja za vzpostavitev razpršenega hotela, smo ob terenskem ogledu naselij morali opraviti tudi prostorske analize in podatke statistično analizirati. Ker v Sloveniji še nimamo razpršenega hotela in s tem ustrezno razvite metodologije za razvoj modela, smo se odločili, da izberemo sedem glavnih kazalnikov, s katerimi določajo primernost lokacije v Italiji, te pa smo prilagodili svojemu raziskovalnemu območju. Območje, ki je zajeto v raziskavo, pokriva 384,4 km<sup>2</sup> in vključuje 125 naselij<sup>[3]</sup>. Kriteriji so predstavljeni v nadaljevanju.

- **Oddaljenost naselja od urbanega središča**

Razdalja med urbanim središčem posamezne občine in naseljem, ki leži v občini, mora znašati več kot 18 kilometrov za občino Koper ter več kot 12 kilometrov za občino Izola in Piran oziroma mora biti to več kot 20-minut oddaljeno od centra (slika 4). V občini Koper je glede na določeni kriterij primerna približno tretjina

naselij, v občini Izola dve naselji in v občini Piran tri. Gre predvsem za obmejna naselja in taka, ki so zaradi lege na višjih slemenih in neugodne cestne povezave težje dostopna. Povprečna izmerjena razdalja znaša 14,1 km in je z avtomobilom dosegljiva v 15 minutah. Znotraj tega območja je 67 naselij, torej je povprečno hitro dosegljiva dobra tretjina vseh naselij.

- **Delež nenaseljenih stanovanjskih objektov**

Delež nenaseljenih stanovanjskih objektov v naselju mora biti višji od 40 %. Naselje sestoji iz stanovanjskih in gospodarskih objektov. Slednji so namenjeni kmetijski in industrijski rabi ter izobraževalnim in prostočasnim dejavnostim. Delež nenaseljenih stanovanjskih objektov in zapuščenih kmetijskih objektov se od naselja do naselja spreminja. V nekaterih naseljih je že 100-odstoten, kar pomeni, da so ta prazna in v njih nihče več ne živi (Brič, Brežec pri Podgorju, Močunigi, Peraji, Zanigrad). Taka naselja za vzpostavitev modela razpršenega hotela niso primerna, saj razvoj tega zahteva živo skupnost, torej stalno prisotnost tam živčnega prebivalstva. Približno četrtnina naselij v Istri ima delež nenaseljenih stanovanj višji od 45 % (Abitanti, Brezovica pri Gradinu, Dvori, Karli, Kubed, Olike, Podpeč, Pomjan ...) in prav ta so tista, ki so potrebna obnove in potrebujejo socialnoekonomski vložek, da se ponovno obnovijo objekti, stabilizira demografska struktura in omogoči dostojno življenje tamkajšnjih prebivalcev.

- **Starost stanovanj**

Upoštevajo se naselja z najvišjim deležem najstarejših stanovanj, zgrajenih med letoma 1918 in 1945. Podatek o starosti stanovanj nam omogoča vpogled v dejansko fizično stanje nepremičnine glede na njeno starost in določitev območij, na katerih so se ljudje najprej naseljevali. Do konca prve svetovne vojne leta 1918, ko je bilo to ozemlje pod oblastjo Habsburžanov, je slovenska Istra doživela močen razcvet, med drugim tudi v gradnji nepremičnin. Največ stanovanj (več kot 500) je bilo zgrajenih v mestih Koper, Izola in Piran, do 250 stanovanj pa v vseh naseljih današnje občine Piran (razen v naseljih Dragonja in Portorož) ter v naseljih Ankaran, Bertoki, Hrvatini, Dekani, Zgornje Škofije, Sv. Anton, Marezige in Plavje. V tem času se je največ stanovanj zgradilo tudi na podeželju. Med letoma 1946 in 1960 se je največ stanovanj zgradilo v Kopru, in sicer 500, v Izoli 249, v večini naselij pa do 49 teh. Suburbana naselja, ki še vedno ohranjajo trend gradnje stanovanj, so Šmarje, Sv. Anton, Kubed, Dekani, Spodnje Škofije in Ankaran. Ocenjuje se, da se je do leta 1960 zgradilo približno 70 % vseh stanovanj na proučevanem območju. Po osamosvojitvi Slovenije leta 1991 se gospodarstvo nekoliko umirilo, začelo se je priseljevanje tujih državljanov iz nekdanjih držav Republike Jugoslavije in Italije. Mesta ponovno

postajajo pomembna, z razvojem cestnega omrežja in povečano uporabo avtomobilov pa v njihovem zaledju nastajajo spalna suburbana naselja. Dostopnejša naselja v zaledju se začnejo obnavljati, težje dostopna pa še vedno počasi propadajo – to so naselja ob meji in pod Kraškimi robom (slika 4).

- **Število prebivalcev leta 2014**

Zanimajo nas naselja, ki so leta 2014 imela največ 200 prebivalcev. Predvsem gre za majhna naselja ali zaselke, v katerih prevladuje starejše in staro prebivalstvo in je zaznan trend upadanja prebivalstva. Tu izstopajo predvsem težje dostopna naselja ob Kraškem robu in hrvaški meji na jugovzhodnem delu Istre.

- **Indeks rasti števila prebivalstva**

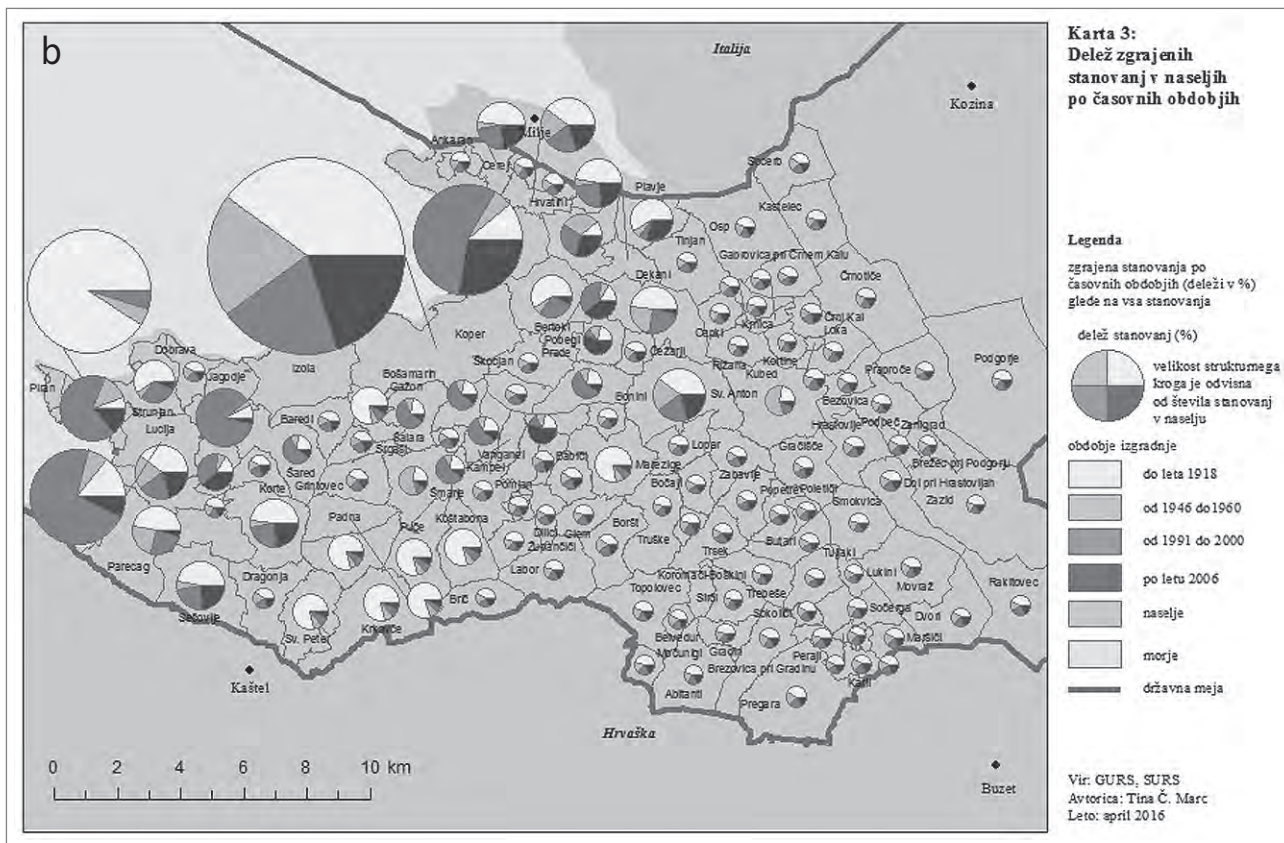
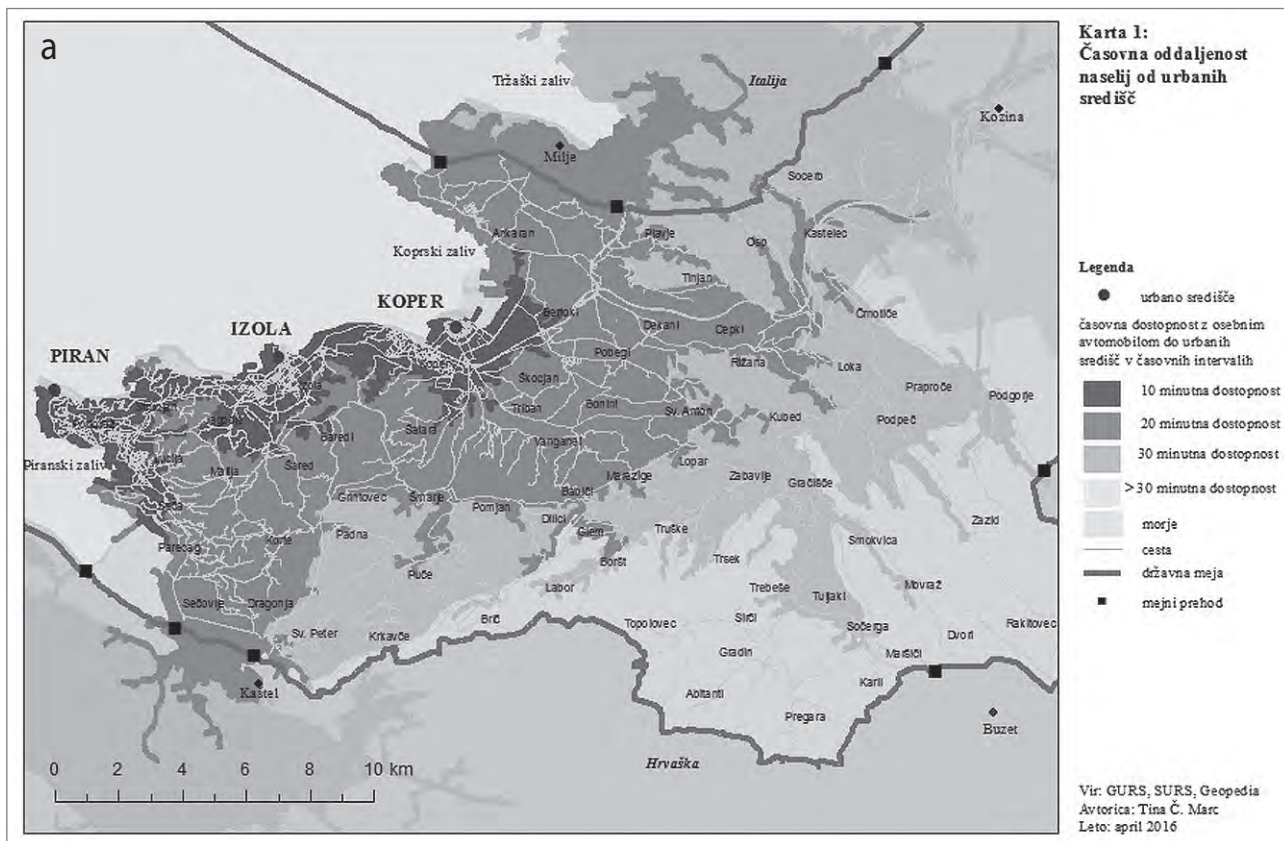
Upoštevajo se naselja, pri katerih se je indeks rasti števila prebivalstva med letoma 2002 in 2014 zmanjšal za 5 % ali več. Indeks nam pomaga določiti tip demografskega območja: območje zgostitve oziroma naraščanja, območje stagnacije in območje depopulacije ali upadanja prebivalstva. Večina naselij izkazuje rast števila prebivalcev, saj znaša indeks rasti števila prebivalstva med 5 in 10 %. Upad števila prebivalstva beležimo v Barizonih, Belvedurju, Bezovici, Dobravi, Dolu pri Hrastovljah, Dvorih, Galantičih, Gradinu, Hrastovljah, Kampelu, Koromačih-Boškinih, Piranu, Podgorju, Predloki, Pregari, Premančanu, Rakitovcu, Rožarju, Sirčih, Socerbu, Sokoličih, Stepanih, Trebešah in Tuljakih. To so naselja, ki se v glavnem nahajajo ob meji na jugovzhodnem in vzhodnem delu območja.

- **Indeks staranja prebivalstva**

Primerna so naselja, katerih indeks staranja prebivalstva znaša več kot 130, delež starega prebivalstva pa narašča. Trend staranja prebivalstva lahko matematično izrazimo z *indeksom staranja*, ki ga izračunamo kot razmerje med starim in mladim prebivalstvom, pomnoženim s 100. Kar 75 % naselij ima indeks staranja višji od 100, kar nakazuje na neugodno starostno strukturo. Najvišje vrednosti indeksa imajo naselja v občini Piran: Piran (174), Nova vas nad Dragonjo (232), Portorož (242) in Seča (245). V občini Izola znaša indeks staranja v naselju Izola 138, višji indeks ima samo naselje Cetore (160). V občini Koper ima najvišji indeks staranja naselje Černotiče (400), sledita mu Rakitovec (320) in Podgorje (300).

- **Subjektivna skupna ocena**

Upoštevajo se naselja, ki so v subjektivnem ocenjevanju dosegla vseh 5 točk. Ocenjevanje je potekalo med terenskim pregledom naselij. Skupino so sestavljali štirje strokovnjaki na področju arhitekture, prostorskega načrtovanja, turizma in zgodovine, ki so vsako naselje ovrednotili z ocenami od 1 do 5, pri čemer je ocena 1 pomenila neustrezno naselje z malo posebnostmi, ocena 5 pa popolnoma ustrezno naselje z veliko posebnostmi. Prednostno so bila



Slika 4: (a) Karta časovne oddaljenosti naselij od urbanih središč in (b) delež zgrajenih stanovanj v naseljih po časovnih obdobjih (Vir: SURS, 2016; GURS, 2016; Geopedia, 2016; izdelava analiz: Črnigoj Marc, 2016)



Slika 5: Naselja, ki so glede na kriterije primerna za vzpostavitev razpršenega hotela (vir: Geopedia, 2016; izdelava karte: Črnigoj Marc, 2016).

izbrana najbolj arhitekturno ohranjena naselja z veliko zaščitene kulturne in naravne dediščine.

Več kriterijev ko izpolnjuje posamezno naselje, primernejše je za vzpostavitev razpršenega hotela. Pri izboru najprimernejše lokacije so bila upoštevana samo naselja na podeželju. Urbana središča in primestna suburbana naselja niso primerna za razvoj razpršenega hotela, zato so bila ta iz izbora izločena, prav tako smo izločili naselja brez stalno naseljenega prebivalstva. Po opravljeni analizi smo ugotovili, da nobeno naselje ne izpolnjuje vseh kriterijev. Šest kriterijev sta izpolnjevali naselji Hrastovlje in Padna, pet Nova vas nad Dragonjo, Bezovica in Brezovica pri Gradinu, štiri pa Dol pri Hrastovljah, Krkavče, Osp, Podpeč, Sv. Peter in Zazid. Druga naselja so izpolnjevala tri kriterije ali manj. Če naselja prikazemo na karti (slika 5), ugotovimo, da se nahajajo v dveh linijah: pod Kraškim robom in v zaledju Piranskega gričevja. Odločitev, da za vzpostavitev modela izberemo vas Padna, je bila sprejeta zaradi največjega vidnega vtisa in občutka domačnosti med terenskim ogledom, poleg tega pa si lokalno prebivalstvo že prizadeva za turistični razvoj in je naklonjeno taki obliki razvoja naselja.

#### 4 Analize v vasi Padna in idejna zasnova razpršenega hotela

Padna je gručasto in strnjeno pozidano naselje, ki se nahaja na uravnavi 208,4 m visokega hrbta Šavrinjskega gričevja (slika 6). Od Pirana je oddaljena 18 km, nahaja pa se v neposredni bli-

žini hrvaške meje. V vasi je leta 1948 živel 418 prebivalcev, leta 2015 pa več kot polovica manj (172 prebivalcev; SURS, 2016). Njena starostna struktura nakazuje staranje prebivalstva. Indeks staranja znaša 132, 18 % prebivalstva je starejšega od 65 let, delež otrok in mladostnikov do 14. leta starosti znaša 12,2 %. Celotno naselje je pod varstvom Nature 2000 in je pomembno ekološko območje, južni in severni del tega pa sta zaradi plazovitosti zaščitena z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi. Padna je zavarovana kot spomenik lokalnega pomena, v naselju pa je tudi več objektov, ki so zaščiteni kot profana in sakralna kulturna dediščina.

Naselje leži na zavarovanem območju kulturne krajine Sv. Peter–Padna–Nova vas. Po podatkih GURS (2016) je v naselju 182 objektov, od teh je le dobra polovica stanovanjskih (96). Gre predvsem za stanovanja v samostoječi stavbi. Leta 2015 je bilo 46 % stanovanj (44) v naselju nenaseljenih, kar nakazuje visok delež praznih stanovanj. Preostalih 86 objektov je namenjenih predvsem gospodarski rabi – kmetijstvu. V naselju so tudi gostilna, ki ponuja sobe za nastanitev, apartmaja, galerija, cerkev in kulturni dom. 56 % objektov je bilo zgrajenih pred letom 1919, torej je več kot polovica objektov starih približno 100 let. Med vojnoma je sledil upad gradnje nepremičnin, veliko prebivalcev se je namreč izselilo v mesta ali odšlo v tujino in zapustilo svoj dom. Drugi val gradnje je potekal med letoma 1981 in 1990, ko je bilo zgrajenih nekaj več kot 10 % objektov (19). Po letu 2006 sta bila zgrajena le dva objekta. Etažnost nepremičnin je skoraj enotna in s tem se ohranja gradbena kontinuiteta v prostoru, saj 70 % objektov



**Slika 6:** (a) Padna – tipična istrska gruščasta vas (b) Detajl trga pred cerkvijo sv. Blaža v Padni (foto: Črnigoj Marc, 2016)

ustreza določilom prostorsko-reditvenih pogojev in ima eno nadstropje ali dve. Z analizo degradiranih objektov pa smo ugotovili, da je v naselju 31 zapuščenih objektov, ki obsegajo 1.920,3 m<sup>2</sup> površine oziroma zavzemajo 14odstotni delež površine v grajenem naselju; da sta dobri dve tretjini objektov nestanovanjski oziroma gospodarski; da je bila skoraj polovica objektov (44 %) zgrajena pred letom 1919, večinoma iz kamnja, da imajo dobro ohranjene tipične istrske arhitekturne elemente in da je 80 % teh objektov eno- ali dvonadstropnih.

Ena od smiselnih rešitev oživitve in celostne obnove naselja Padna je vzpostavitev razpršenega hotela. Ker je v naselju veliko zapuščenih objektov in degradiranih površin, je nujen

razmislek o oživljanju takih prostorov. Zapuščene objekte, dele stavb in odprte površine lahko namenimo začasni rabi, s katero dvignemo socialno, ekonomsko, okoljsko in uporabno vrednost prostora ter pripomoremo k spodbujanju družbenih dejavnosti posameznikov in širše skupnosti. Pri tem postopku je pomembno sodelovanje z občino, lokalnimi skupnostmi, ustanovami in nevladnimi organizacijami, kot tudi usklajevanje interesov vseh vpletenih, vodilno pa mora biti načelo gospodarnosti in skladnega ravnanja z nepremičnim premoženjem. Za zapuščene objekte, ki se ne vključijo v sistem razpršenega hotela, se pripravi najemni program, ki omogoča obnovo in rabo objektov za bivanje in uporabo kmetijskih zemljišč. Pomembno je, da omogočamo celostno revitalizacijo naselja – za kakovost bivanja in turizma. Če lastniki ne morejo oziroma nočejo obnoviti objektov, se pripravi program začasne rabe za javno uporabo nepremičnin, v okviru katerega občina nepremičnine odkupi ali za določen čas pridobi pravico do upravljanja teh.

Vizija vzpostavitve razpršenega hotela je torej revitalizacija naselja Padna kot žive dinamične skupnosti, ki soustvarja trajnostno razvojno zgodbo, cilji pa so:

- vzpostaviti avtentičen model razpršenega hotela kot način revitalizacije naselja;
- preprečiti odseljevanje prebivalstva in zagotoviti stabilno socialnoekonomsko sliko;
- z zgledi dobre prakse povezovati zaledna naselja v slovenski in hrvaški Istri v mrežo za trajnostni razvoj podeželja.

Glavne teme razpršenega hotela v Padni so istrska domačnost, sprostitvev in raziskovanje bogate kulturne krajine. Nujno je, da se uporabljajo notranji lokalni viri ter upoštevata tradicija in vpetost naselja v okolico. Tak tip trajnostne nastanitve, ki temelji na medsebojnem sodelovanju gostov in domačinov in spoznavanju lokalnega okolja, je namenjen predvsem tistim obiskovalcem, ki si želijo pridobiti novo znanje o kraju in njegovi kulturi, uživati v lokalni gastronomiji, se sproščati v naravnem okolju in doživeti edinstveno izkušnjo. Ponuditi je treba zgodbo, ki je dovolj zanimiva, da se z njo ustvari kakovosten turistični produkt. Pri tem smo se oprli na ta izhodišča:

- celostna revitalizacija naselja;
- ohranjanje stabilne prebivalstvene sestave in stalnega bivanja v naselju;
- izboljšanje kakovosti življenja prebivalstva;
- zagotovitev novih delovnih mest, predvsem vključevanje ranljivih skupin prebivalstva (žensk, starejših, invalidov);
- možnost uporabe lokalnih pridelkov, izdelkov, storitev, materialov in delovne sile;
- priprava raznovrstne ponudbe glede na ciljne skupine gostov.

Kot glavni povezovalni dejavnik v razpršenem hotelu Padna smo izbrali mediteranska zelišča in začimbe<sup>[4]</sup>, ki bi bili vpeti



v koncept drugačnega tipa ponudbe, ki v našem okolju še ni zaživel. Model je sestavljen iz osmih bivalnih objektov, desetih spremljevalnih in enega servisnega, povezujeta pa jih javna in spremljevalna infrastruktura (slika 8). V zasnovo je tako vključenih 19 objektov, hotel pa bi imel na voljo 74 ležišč. Osnovna dejavnost v naselju je namenjena sproščnemu raziskovanju in spoznavanju okolice. Bivalni prostori so bili izbrani na podlagi lokacije, starosti in arhitekturnih prvin objekta. Vsi objekti so predstavljeni z opisanimi značilnostmi, prikazani s fotografijo in lokacijo v prostoru (slika 7). Bivalni prostori imajo urejene spalnice v stilu zeliščnih sob (postelje in dekoracije, polnjene z zelišči), katerih vonj sprošča in povezuje ljudi z domačo okolico. Notranji bivalni ambienti v stanovanjih so opremljeni različno, s preprostim pohištvom ali v razkošnejšem stilu nekdanjih bogatejših domačij, saj želimo z diferenciacijo ponudbe ustreči različnim željam gostov. Razpršeni hotel primerno uredimo tudi za gibalno ovirane osebe. Pazimo, da imajo zagotovljen prosti dostop do bivalnih in spremljevalnih objektov, zanje se uredi tudi varna in urejena rekreacijska pot. Srce razpršenega hotela je recepcija, ki je v središču naselja, ob njej pa je tudi servisni objekt za oskrbovanje hotela. Gostom, ki si želijo spoznati kulturo, ponudimo študijsko sobo s knjižnico in lokalni muzej, za druženje pa uredimo skupno sobo za razvedrilo. V naselju je že galerija, zato je primerno, da povabimo sem umetnike; zanje uredimo v objektu z razgledom tudi slikarski atelje. Ob spodnjem robu naselja je več ruševin in eno od teh namenimo spa- in velnescentru, ob njem pa uredimo odprto letno gledališče.

Več površin v naselju namenimo tudi vzgoji zelišč, ki niso le uporabna v kuhinji in kozmetiki, temveč tudi vidno polepšajo vedute v prostoru in povežejo koncept hotela. Trenutno neurejene kmetijske površine v naselju namenimo skupnim vrtovom, na katerih lahko gostje gojijo zelenjavo, ki jo uporabijo za kuhanje v skupni kuhinji, ali pridelke samo poskusijo v sobi za degustacijo. Ker leži Padna v zavarovanem naravnem okolju, povežemo obstoječe rekreacijske poti z novimi, ki potekajo med kulturnimi terasami na pobočju. Tu uredimo tudi točki za odprt rekreacijski studio pod oljkami. Ob vstopu v naselje uredimo objekt za izposojajo športne opreme. Staro vaško jedro zapremo za promet in uredimo peščono, ki bo za prebivalce in goste zaradi ozkih poti prijaznejša in predvsem varnejša. Urejeno parkirišče umestimo ob vhodu v naselje ob gostilni Istranova. Prav tu je smiselna postavitev točke za električni avtobus, trenutno neurejeno avtobusno postajališče v strogem središču naselja pa preuredimo v javni park in odprt prostor za druženje. V naselju postavimo več interaktivnih informacijskih tabel s prikazom lokalnih značilnosti, ki gosta popeljejo skozi celotno naselje in mu na poljuden način predstavijo okolico. V neposredni bližini recepcije uredimo stojnice za prodajo lokalnih izdelkov.



**Slika 7:** Predstavitev značilnosti in lokacije objektov razpršenega hotela: (a) primer bivalnega objekta, urejenega za gibalno ovirane osebe; (b) primer spremljevalnega objekta, namenjenega spa- in velnescentru (foto: Črnigoj Marc, 2016).



Slika 8: Idejna zasnova razpršenega hotela v Padni (izdelava karte: Črnigoj Marc, 2016)

## 5 Sklep

Z oblikovanjem zasnove razpršenega hotela smo ugotovili, da je tak način obnove objektov v ogroženih vaških naseljih dober primer ohranjanja življenja na podeželju, ki pripomore k razvoju trajnostnega turizma. Ob revitalizaciji naselja in povezovanju tega z okolico pripomore k stabilizaciji demografske slike in gospodarski samozadostnosti. Ker omogoča sodelovanje in zaposlovanje lokalnih prebivalcev v kraju bivanja, se zmanjša migracijski saldo. Delo z gosti omogoča sodelovanje z različnimi starostnimi skupinami, zato starostniki niso izključeni, temveč dejavno sodelujejo pri dnevnem druženju, opravilih in vključevanju gostov. Razpršeni hotel je praviloma samooskrben in uporablja lokalne vire, kar pomeni, da ne potrebuje zunanjih izvajalcev za izvedbo storitev. Kmetje tako večinoma sami pridelajo hrano po principu »kilometra zero«, hišniki in tehnični mojstri skrbijo za nemoteno delovanje in oskrbo fizičnih priključkov v objektih, nudijo pa tudi popravila objektov, lokalni obrtniki izdelujejo izdelke ter oskrbujejo z njimi hotel in goste, prebivalci v naselju se glede na svojo izobrazbo in znanje ukvarjajo z gosti na različnih področjih, kot prevajalci, turistični vodniki, športni učitelji, velnesmojstri, fotografi, slikarji, kuharji, zeliščarji, raziskovalci idr. Pomembno je, da se naselje povezuje tudi s sosednjimi naselji in celo naselji na Hrvaškem, saj mreženje omogoča večje razvojne potencialne in

gospodarsko neodvisnost. Ne nazadnje je pomembno tudi, da lokalno prebivalstvo s ponosom dejavno sodeluje pri razvoju svojega kraja in omogoča boljšo prihodnost prihajajočim generacijam. Zato je pristop k projektu »od spodaj navzgor«, vse od priprave razvojne strategije do idejne zasnove, temelj, na katerem prebivalci in interesne skupine gradijo v okviru trajnosti in dodajajo vrednost lokalnim virom. Čeprav razpršeni hotel prinaša veliko prednosti in razvoj v propadajočih naseljih, ima lahko kljub temu tudi negativne plati, ki pa se jih z nekaj strpnosti in konstruktivnimi dogovori da preusmeriti v korist lokalnega razvoja. Prva ovira, na katero lahko naletimo, je gotovo odpor lokalnega prebivalstva. Zavedati se moramo, da je potrebno veliko strpnosti in prilagajanja med obiskovalci in domačim prebivalstvom, sploh če si domačini prostora ne želijo »deliti« s »tujci« in se prilagajati turističnemu razvoju. Naslednji problem, ki ga je treba navesti, je toga zakonodaja na področju lastništva nepremičnin in dolgotrajni administrativni postopki. Ker so v pripravo projekta ob občini vpleteni različni sektorji (posebej pomemben je zavod za varstvo kulturne dediščine ter različni deležniki varstva in zaščite narave), prihaja do nesoglasij in neusklajenosti, zaradi katerih so postopki priprave dokumentacije, prijave na projekte in izvedbe teh lahko dolgotrajni in težje izvedljivi. Včasih kljub želji po razvoju turizma to v nekaterih naseljih ni mogoče, predvsem zaradi močnejših interesov za razvoj kmetijstva, če je naselje

pretežno kmetijsko naravnano in ima dovolj kakovostnih kmetijskih površin. Pomembna je tudi uskladitev interesov – zaradi dolgoročnosti in trajnosti je razpršeni hotel model, pri katerem gre za (regionalni) razvoj in dvig socialnoekonomske slike in ne za zaslužek posameznikov. Izjemno pomembno je tudi sodelovanje med ponudniki in izvajalci. Čeprav je hotel razpršen po naselju, mora delovati kot celota in enotno. In ne nazadnje – če želimo zagotoviti uspeh in razvoj razpršenih hotelov v Sloveniji, je treba oblikovati dobro zgodbo in uveljaviti prepoznavno tržno znamko. Tržimo lokalnost, domačnost, pristnost. Tu stopi v ospredje odlično poznavanje domačega okolja, saj lahko s slabimi kopijami sicer uspešnih razpršenih hotelov iz tujine naredimo več škode kot koristi. Virov imamo dovolj, potrebni sta le premišljena vizija in strategija razvoja take oblike dejavnosti. Na zadnje želimo poudariti še priporočilo E. Marsilia, upravitelja razpršenega hotela Sauris (2014), da »za uspešno zgodbo ne stojijo posamezniki, temveč skupnost, ki dela s srcem«.

.....  
Tina Črnigaj Marc, mag. prostorskega načrtovanja, dipl. geograf (UN) Statistični Urad Republike Slovenije, oddelek Uredništvo in regionalne statistike, Litostrojska 54, 1000 Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: marc.tinkara@gmail.com

Doc. dr. Alma Zavodnik Lamovšek, univ. dipl. inž. arh.  
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje, Jamova cesta 2, 1000 Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: alma.zavodnik-lamovsek@fgg.uni-lj.si

Asist. dr. Gašper Mrak, univ. dipl. inž. arh.  
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Katedra za prostorsko planiranje, Jamova cesta 2, 1000 Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: gasper.mrak@fgg.uni-lj.si

## Opombe

<sup>[1]</sup> Istra je kot polotok razdeljena med tri države: Hrvaško, Slovenijo in Italijo. V nalogi bomo govorili o geografskem prostoru, ki pripada Sloveniji in občinam Koper, Izola, Piran in Ankaran, torej od tod naprej ne uporabljamo več pojma slovenska Istra, temveč le Istra.

<sup>[2]</sup> Čeprav so na preučevanem območju štiri občine, bomo podatke za občino Ankaran obravnavali skupaj z občino Koper. Podatki za občino Ankaran so se začeli zbirati z letom 2015, v nalogi pa zaradi primerljivosti in časa nastajanja naloge uporabljamo podatke za leto 2014, razen podatka za število prebivalstva, ki je bil pridobljen za leto 2015.

<sup>[3]</sup> V sklop 125 naselij so vključeni tudi nekateri manjši zaselki, ki niso obravnavani kot samostojna naselja, zato se zanje ne zbirajo statistični podatki, v grafičnih analizah je tako zajeto 105 naselij. Opozoriti je treba, da se podatki še vedno zbirajo po naseljih treh občin – Kopra, Izole in Pirana – in da so naselja občine Ankaran še vedno vodena v evidenci naselij občine Koper.

<sup>[4]</sup> Zelišča so uporabni sveži ali posušeni listi rastlin, začimbe pa sveži ali posušeni nelistnati deli rastlin: korenike, lubje, cvetovi, plodovi, semena.

## Viri in literatura

Carniello, R., Bagolin, A., Gremese, P., Colle, G. (2008): Il progetto Sauris. Videm, Litografia Designgraf s.r.l. Videm. 141 str.

Cigale, D. (2000): Okoljske obremenitve in stanje okolja na obalnem območju – primer Koprškega primorja. Geographica Slovenica, 33/1, 2000, 71–116.

Dall'Ara, G. (2010): Manuale dell'Albergo Diffuso. L'idea, la gestione, il marketing dell'ospitalità diffusa. Milano, FrancoAngeli s.r.l. 128 str.

Marsilio, E., vodja razpršenega hotela Albergo Diffuso Sauris v Italiji. Predstavitve projekta Albergo Diffuso Sauris. Ustni pogovor, 22. 5. 2014, Sauris, Italija.

Ogrin, D. (ur.), idr. (2012): Dvojnost slovenske Istre in obalno-kraške statistične regije. Geografija stika slovenske Istre in Traškega zaliva. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za geografijo. 342 str.

Regionalno razvojni center Koper (2007): Program upravljanja z obalnim območjem – CAMP Slovenija. Integralno poročilo. Regionalno razvojni center Koper. 259 str.

SURS (2015b): Prebivalstvo po izbranih kazalnikih. [http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/viewplus.asp?ma=H1325&ti=&path=../Database/Hitre\\_Repozitorij/&lang=2](http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/viewplus.asp?ma=H1325&ti=&path=../Database/Hitre_Repozitorij/&lang=2) (pridobljeno 29. 9. 2015).

Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo (2009): Linee guida per l'applicazione della normativa regionale in materia di classificazione alberghiera normativa di riferimento L.R. Luglio 2007, N.15 e Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo, Regolamento Regionale N.5 del 7. 12. 2009, Articoli 21–31. <http://www.regione.lombardia.it/shared/ccurl/1019/630/linee%20guida%20All%201%20DGR%201189.pdf> (pridobljeno 13. 2. 2015).

Watanabe, Y. (2015): Predstavitve razpršenega hotela. <http://www.albergodiffuso.com/> (pridobljeno 28. 5. 2015).

Waterloostone (2016): Stone landscapes. [http://www.waterloostone.com/Stone\\_Landscapes\\_Commercial\\_Professional/INDEX/Pages/Vener\\_-\\_Before\\_%26\\_After.html](http://www.waterloostone.com/Stone_Landscapes_Commercial_Professional/INDEX/Pages/Vener_-_Before_%26_After.html) (pridobljeno 18. 4. 2016).