

Lučka AŽMAN MOMIRSKI

Pogajanja deležnikov v procesu urbane regeneracije

Pri prostorskih usmeritvah in rešitvah prihaja zaradi različnih interesov do nasprotij med deležniki. Posledično različne ravni načrtovalskega procesa postajajo nejasne in negotove. Za uskladitev javnih in zasebnih interesov so ključna pogajanja med akterji, zato postajajo ta neizogiben korak v načrtovalski praksi. S pogajanjem je mogoče pridobiti ustrezno podlago za izvajanje načrtov ter izpolnjevanje individualnih in kolektivnih načrtov. Posebno pogajalski procesi urbane regeneracije potekajo v zapletenih okoliščinah, ker v njih svoj interes izraža veliko število akterjev. Deloma so take razmere povezane z nerazumevanjem pojma urbane regeneracije, ki je transdisciplinarno področje. Urbano regeneracijo opredeljujejo številne definicije, nekatere se osredotočajo na področje procesov prostorskega načrtovanja,

druge na vodilno vlogo javnega sektorja pri vodenju in doseganju rezultatov urbane regeneracije, tretje na sodelovanje skupnosti v procesu urbane prenove. V raziskavi bomo predstavili simulacijo interakcij deležnikov javnega in zasebnega sektorja za izboljšanje končne prostorske ureditve urbane regeneracije degradiranega urbanega območja železniške postaje v Kranju. Žal v praksi do pogajanj ne pride, ker proces pogajanj ni ustrezno razumljen in ker ni zaupanja akterjev, da je lahko proces pogajanj resnično uspešen.

Ključne besede: prostorsko načrtovanje, urbana regeneracija, pogajanja

1 Uvod

Prostorski načrtovalci se v praksi redno srečujejo z okoliščinami, kjer pri prostorskih usmeritvah in rešitvah prihaja do nasprotij med deležniki, ki imajo različne interese. Posledično ravni načrtovalskega procesa postajajo nejasne in negotove. Za uskladitev javnih in zasebnih interesov so ključna pogajanja med akterji, zato postajajo ta neizogiben korak v načrtovalski praksi. S poskusi doseči soglasje ter sporazum javnih in zasebnih partnerjev pri prostorskih intervencijah je mogoče pridobiti ustrezno podlago za izvajanje načrtov ter izpolnjevanje individualnih in kolektivnih načrtov. Taka pogajanja se razlikujejo od izmenjave mnenj ali razprave, v katerih udeleženci iščejo razumevanje in pomen stališč deležnikov. Nekateri raziskovalci imenujejo tako načrtovanje pogajalsko planiranje (Cirolia in Berrisford, 2017).

Načrtovanje je zaporedje dejanj, ki vodi do zastavljenega cilja ali ciljev. Prostorsko načrtovanje je posebna zvrst načrtovanja. Osredotočeno je na vzpostavljanje prostorskega reda in se razlikuje od drugih oblik načrtovanja oziroma akcij. Njegovi dosežki so prostorski načrti. Pogajanja so del korakov v obdobju uresničitve prostorskih načrtov.

Posebno pogajalski procesi urbane regeneracije potekajo v zapletenih okoliščinah, ker med temi pogajanjem svoj interes izraža

veliko akterjev. Deloma so take razmere povezane z nerazumevanjem pojma urbane regeneracije, ki je transdisciplinarno področje. Urbano regeneracijo opredeljujejo številne definicije, nekatere se osredotočajo na področje procesov prostorskega načrtovanja, druge na vodilno vlogo javnega sektorja pri vodenju in doseganju rezultatov urbane regeneracije, tretje na sodelovanje skupnosti v procesu urbane prenove.

V raziskavi bomo predstavili simulacijo interakcij deležnikov javnega in zasebnega sektorja za izboljšanje končne prostorske ureditve urbane regeneracije degradiranega urbanega območja železniške postaje v Kranju. Raziskava je bila izvedena v okviru evropskega projekta Cobraman.

2 Območje železniške postaje v Kranju

Vse od izgradnje gorenjske železnice je raba območja železniške postaje v Kranju povezana s transportom, špedicijo, skladiščenjem surovin, izdelkov in trgovino. Ob izgradnji gorenjske železniške proge leta 1870 so na tej lokaciji zgradili železniško postajo in železniška skladišča (slika 1). Leta 1958 je bil na pobudo podjetja Merkur ustanovljen Konzorcij za gradnjo centralnih



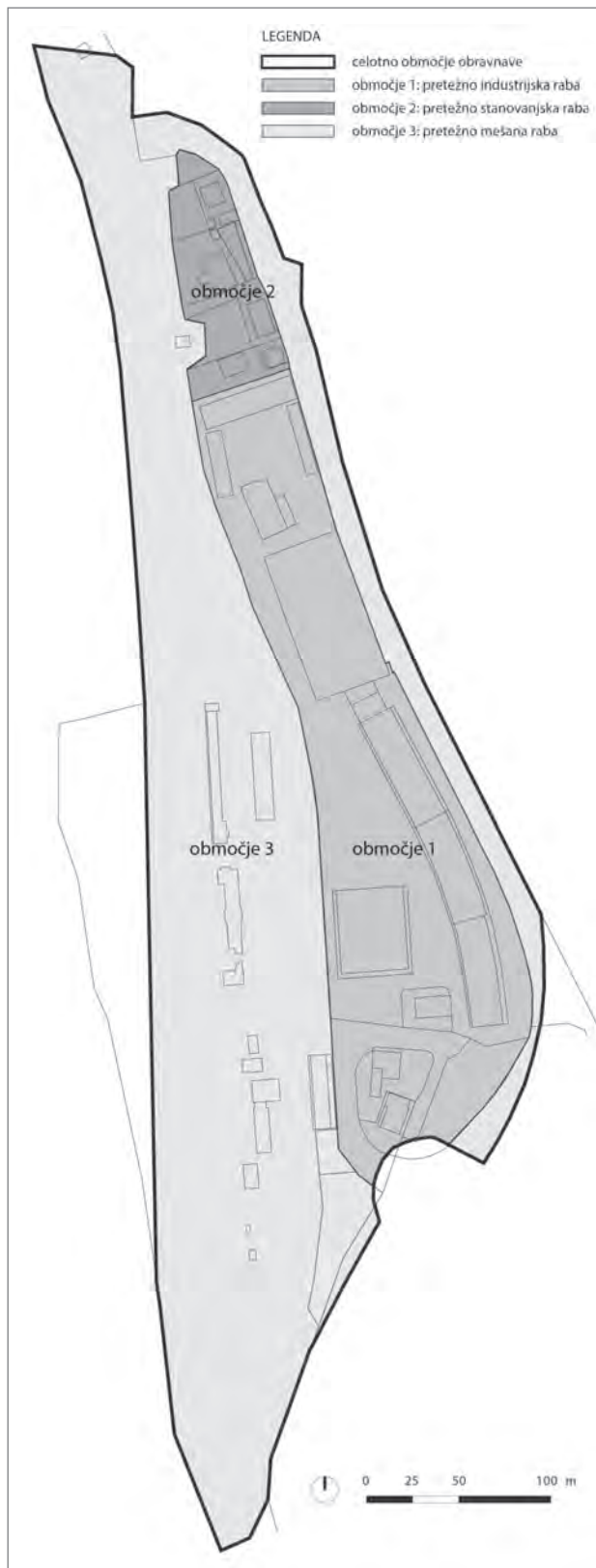
Slika 1: Območje železniške postaje v Kranju (foto: Gašper Kociper)

skladišč v Kranju. Konzorcij je leta 1959 začel graditi velika skladišča pri železniški postaji. Nadaljnje širjenje Merkurja ob železniški postaji je ustavila izgradnja nove obvoznice. Na območjih ob Savi so večinoma locirane velike proizvodne hale. Posebej izstopa večnadstropna proizvodno-poslovna stavba (Aquasava, Kolodvorska, Iskraemeco, Planika). Delež zazidanosti je na vseh območjih razmeroma nizek, saj velik delež zemljišč sestavljajo odprta tovarniška dvorišča in skladišča. Na nekaterih območjih (ob Savski cesti, v Savski loki za Iskraemecom in na območju Ulice Mirka Vadnova) je tudi stanovanjska zazidava, ki je bila deloma zgrajena v obdobju, preden se je območje razvilo kot proizvodno, deloma pa je stanovanjska zazidava načrtno zgrajena delavska kolonija (kot primer v Savski loki).

Lastniška struktura območja je sestavljena iz zemljišč v zasebni lasti, zemljišč v lasti podjetij in zemljišč v lasti Mestne občine Kranj (slika 2). Razvojne investicije so različne: lastniki so izrazili interes za oddajo poslovnih prostorov in prihodnji razvoj gostinske dejavnosti. Občina meni, da Kranj potrebuje tržnico in koncertno dvorano, prostorska umestitev obeh pa je problematična. Tržnica se je že poskušala locirati v staro mestno jedro, Kranj pa ima tudi manjšo tržnico na Planini. Prva razvojna faza predvideva povečano gostoto zazidave, vzpostavitev novih programov in zasnovano mestnega infrastrukturnega vozlišča. Predlog prve faze ne zagotavlja oziroma ne omogoča uporabe pritličja stavb in potencialno kakovostnih ambientov za javno rabo. Predlog upošteva le posamičen interes lastnika oziroma lastnikov in zahteve prostorskih dokumentov oziroma delni interes občine. Ker v tej fazi razvoja ne pride do usklajevanja interesov, predlog ni optimalen ne za občino ne za zasebne lastnike.

3 Nadgradnja prostorske ureditve lokacije s pogajanjem

V drugi razvojni fazi predlog ureditve (preglednica 1) nadgradi prostorski predlog prve razvojne faze. Če lastnik območja



Slika 2: Lastniška struktura območja železniške postaje v Kranju (vir: Ažman Momirski idr., 2012)

Preglednica 1: Obseg predloga ureditev v drugi razvojni fazi

Prometna infrastruktura	Ureditev krožišča.
	Prestavitev poteka regionalne ceste (vzporedne s strugo reke Save) v območje infrastrukturnega koridorja (vzporedno z železniško progjo).
	Vzpostavitev pešpovezave prek novega pešmostu med območjem starega mestnega jedra in območjem železniške postaje.
	Vzpostavitev promenade ob reki Savi (kolesarska pot in pešpot).
Programi	Ohranitev železniške postaje z javnim in internim delom postaje ter novo informacijsko točko.
	Premestitev avtobusne postaje.
	Ureditev garaž za sistem P & R.
Stavbe	Ureditev regionalne uprave.
	Ohranitev stavbe železniške postaje in dela stavb na severu (varovana kulturna dediščina).
	Ohranitev stavbe M4 na lastniški parceli.
	Ohranitev stavb na območju 2.
	Rušitev druge obstoječe zazidave in nadomeščanje z novo zazidavo.

Vir: Ažman Momirski idr., 2012

Preglednica 2: Obseg predloga ureditev v tretji razvojni fazi

Programi	Umestitev programa koncertne dvorane.
Stavbe	Ohranitev stavbe M4 na lastniški parceli.
	Gradnja stavbe koncertne dvorane na križišču pešprometnic: pešmostu in promenade. Stavba je dostopna iz infrastrukturnega vozlišča (železniška postaja, avtobusna postaja, P & R).
	Stavbam M1, M2, M3 se doda eno nadstropje.

Vir: Ažman Momirski idr., 2012

Preglednica 3: Obseg predloga ureditev v četrti razvojni fazi

Programi	Ureditev parkirne hiše.
	Ureditev trgovskega in nakupovalnega središča.
Stavbe	Gradnja stavbe parkirne hiše.
	Gradnja stavbe trgovskega in nakupovalnega središča.

Vir: Ažman Momirski idr., 2012

dovoli javno rabo nove stavbe koncertne dvorane, se poveča število etaž za eno etažo v stavbah lastnika. Vzpostavitev novega javnega programa pa odpre nadaljnje možnosti razvoja oziroma povečevanja javnih in zasebnih površin.

V tretji razvojni fazi predlog (preglednica 2) ureditve nadgradi predlog ureditve druge razvojne faze. Z gradnjo parkirne hiše je dopolnjen sistem P & R in povečano število parkirišč za lastniška stanovanja. Stavba nakupovalnega in trgovskega centra je sicer javnega značaja, vendar zagotavlja lastniku velik kapitalski prihodek pri uporabi ali oddaji poslovnih prostorov.

V četrti razvojni fazi (preglednica 3) predlog ureditve nadgradi predlog ureditve tretje razvojne faze. Če lastnik območja dovoli javno rabo pritličij v stavbah vzdolž rečnega brega, se za eno etažo poveča število etaž in površina v teh stavbah. Četrta razvojna faza pomeni konec pogajanj, ki lastniku zagotavljajo eno tretjino več zazidalnih površin, mestnim funkcijam pa

odpravljajo programe, kot so koncertna dvorana, parkirne hiše v več etažah in javna pritličja. Hkrati je omogočeno kakovostno oblikovanje javnih ambientov in trgov.

4 Sklep

Zakaj v procesu prostorskega načrtovanja večinoma ne pride do pogajanj? Predvsem zato, ker proces pogajanj ni ustrezno razumljen in ker ni zaupanja akterjev, da pogajanja resnično delujejo in da je končni rezultat pogajanj položaj, ki bo prinesel koristi vsem akterjem pogajalskega procesa. Pogajanja postavljajo pod vprašaj avtoriteto javne administracije in njene hierarhije, saj uveljavljajo heterarhijo. Poleg tega so na območjih mestnih središč bistveno drugačna kot na območju na robu mesta, ker so vanje vključeni drugi deležniki in je dinamika interesov drugačna. Če temeljijo rezultati prostorskega načrtovalskega procesa na pogajanjih, je med pogajanjmi treba jasno in včasih tudi javno opredeliti, o katerih elementih načrta se

je mogoče pogajati in sklepati kompromise. Tako izhodišče v proces načrtovanja vpeljuje načelo razvidnosti, jasnosti in transparentnosti. Pomanjkanje uporabe tega načela v slovenskem prostoru je znano dejstvo. Čeprav kompromisne rešitve niso vedno uresničljive, proces pogajanj pogosto razkrije vsaj vzroke nasprotovanj med deležniki.

.....
Dr. Lucija Ažman Momirski, izr. prof., u. d. i. a.
Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani
E-pošta: lucija.azman@fa.uni-lj.si

Viri in literatura

Ažman Momirski, L., Berčič, T., Kociper, G., Panker, A., in Sovinc, P.(2012): *Innovative spatial document for the degraded urban area of the Kranj railway station*. Ljubljana.

Cirolia, L. R., in Berrisfor, S. (2017): Negotiated planning: Diverse trajectories of implementation in Nairobi, Addis Ababa, and Harare. *Habitat International*, št. 59, str. 71–79.