

URBANIST 22

strokovna
izdaja

2026

36. Sedlarjevo srečanje



Urbani izziv, strokovna izdaja, 2026, številka 22

ISSN

Tiskana izdaja: 2232-481X

UDK: 71/72

COBISS.SI-ID: 16588546

Namen

Strokovne izdaje revije *Urbani izziv* so namenjene strokovni obravnavi načrtovanja prostora v Sloveniji.

Namen je:

- omogočiti najširšemu krogu domačih strokovnjakov objavo strokovnih prispevkov o različnih temah na področju prostorskega načrtovanja,
- objaviti strokovno vsebino, ki je pomembna za stroko v Sloveniji,
- objaviti vsebino, ki služi kot strokovna pomoč vsem akterjem ki sodelujejo v različnih procesih oz. aktivnostih prostorskega načrtovanja na vseh ravneh odločanja (lokalni, občinski, regionalni in državni).

Pogostnost izhajanja

Strokovna izdaja revije *Urbani izziv* izide dvakrat na leto, predvidoma septembra. Pogoj za izdajo sta zadostno število prispevkov in zagotovljena finančna sredstva.

Sestav in jezik

V strokovnih izdajah revije *Urbani izziv* so objavljeni:

- strokovni članki (COBISS oznaka 1.04);
- drugi prispevki, ki so povezani s prostorskim načrtovanjem v Sloveniji (na primer predstavitev projektov/nalog/metod in tehnik, poročila, razmišljanja, intervjuji, pisma, odzivi, pobude, mnenja itd.);
- komercialni oglasi.

Vse vsebine v strokovnih izdajah revije *Urbani izziv* so objavljene v slovenskem jeziku.

Naročanje

Za naročnino na revijo je treba izpolniti naročilnico, ki je dostopna na spletni strani revije in jo je treba poslati na elektronski naslov uredništva. Naročniki strokovnih izdaj prejmejo račun za plačilo naročnine ob izidu strokovne izdaje revije. Naročniki rednih številk revije *Urbani izziv* prejmejo izvod strokovne izdaje brezplačno.

Navodila za avtorje

Priprava prispevkov

Za strokovno izdajo revije *Urbani izziv* ne veljajo enaka navodila za pripravo prispevkov kot za redne številke, ampak poenostavljena. Dostopna so na spletni strani revije. Strokovni članki naj obsegajo do 30.000 znakov s presledki, drugi prispevki pa do 8.000 znakov s presledki.

Oddaja prispevkov in avtorske pravice

Prispevke v uredništvu sprejemamo prek celega leta. Oddani morajo biti na elektronski naslov uredništva strokovne izdaje. Avtorji morajo jasno navesti, da želijo oddane prispevke objaviti v strokovni izdaji revije *Urbani izziv*.

Ob oddaji prispevkov se morajo avtorji seznaniti z avtorskimi pravicami, ki so objavljene na spletni strani revije *Urbani izziv*. Z oddajo prispevkov namreč avtomatično potrjujejo, da se z navedenimi avtorskimi pravicami strinjajo. Za vsebino prispevkov so v celoti odgovorni avtorji.

Prispevki, objavljeni v strokovnih izdajah revije *Urbani izziv*, niso recenzirani. Vključeni so v slovensko podatkovno zbirko COBISS. Revija je vpisana v razvid medijev, ki ga vodi pristojno ministrstvo, pod zaporedno številko 595. Strokovne izdaje revije *Urbani izziv* so v celoti financirane iz sredstev izdajatelja, naročnin in komercialnih oglasov.

Izdajatelj

Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Odgovorni urednik, direktor

Igor Bizjak

Glavni urednik

Boštjan Kerbler

Uredniški odbor

- Boštjan Cotič, Urbanistični inštitut Republike Slovenije
- Barbara Mušič, Urbanistični inštitut Republike Slovenije
- Ina Šuklje Erjavec, Urbanistični inštitut Republike Slovenije
- Lilijana Jankovič Grobelšek, Urbanistični inštitut Republike Slovenije
- Jelka Hudoklin, Acer Novo mesto d. o. o.
- Aleš Mlakar, Prostorsko načrtovanje Aleš Mlakar s. p.
- Aša Rogelj, Ministrstvo za okolje in prostor
- Maja Brusnjak Hrastar, Občina Domžale

Redakcija

Boštjan Kerbler

Prelom in računalniško oblikovanje

Demat d. o. o.

Zasnova naslovnice

Maja Licul

Oblikovanje naslovnice

Brina Meze-Petrić

Fotografije na naslovnici

Sergeja Praper Gulič, Gašper Mrak, Filip Živkovič, Simon Koblar

Tisk

Demat d. o. o.

Naklada

1.000 izvodov

Cena izvoda strokovne izdaje

5 € (stroški poštnine niso všteti v ceno)

Naslov uredništva

Urbanistični inštitut Republike Slovenije
Urbani izziv - uredništvo strokovne izdaje

Trnovski pristan 2

1000 Ljubljana, Slovenija

Telefon: +386 (0)1 420 13 10

E-naslov: urbani.izziv-strokovni@uir.si

Spletna stran: <https://www.urbanizziv.si>

Kazalo

Uvodnik

Boštjan KERBLER	3
Revija <i>Urbani izziv</i> , strokovna izdaja 2026, številka 22	

36. Sedlarjevo srečanje

Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK	6	
Uvodni nagovor dr. Alme Zavodnik Lamovšek, predsednice Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije		
Igor BIZJAK	7	
Pozdravni nagovor dr. Igorja Bizjaka, direktorja Urbanističnega inštituta Republike Slovenije		
Boštjan COTIČ, Robi KOŠČAK	9	
Upoštevanje dimenzije tal v prostorskem načrtovanju – projekt SPADES		
Rok BRIŠNIK, Ina ŠUKLJE ERJAVEC, Jana KOZAMERNIK, Simon KOBLAR, Vita ŽLENDER	14	
Zelene površine za telesno dejavnost – prostorski podatki in pomen lokalnih deležnikov		
Aleš KREGAR	23	
Prostorsko načrtovanje – edino upanje za uskladitev varstvenih omejitev in razvojnih potreb Slovenije		
Končne ugotovitve 36. Sedlarjevega srečanja urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije z naslovom <i>Varovanje tal in zelenih omrežij v prostorskem načrtovanju</i> , ki je potekalo v petek, 10. oktobra 2025, na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani		25

Strokovni članki

Andrej GULIČ	28
Strateško prostorsko načrtovanje – mogoči prostorski vplivi in posledice podnebnih sprememb na razvoj Gorenjske statistične regije	
Boštjan KERBLER, Barbara ČERNIČ, Peter LAMOVEC, Dominik FAJDIGA, Robi KOŠČAK	41
Primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo v Sloveniji	
Boštjan KERBLER, Oto KERN, Robi KOŠČAK, Tjaša KOLAR, Ajda ŠEME ROZMAN, Ana ROŽMAN	58
Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu v izbranih mestnih občinah med oktobrom 2024 in septembrom 2025	
Urška LIKON	63
Analiza lastništva stanovanj z uporabo javno dostopnih evidenc	
Kerstin SIRK	71
Stanovanjske potrebe in stanovanjska problematika mladih – študija primera občine Brda	
Andraž KRAPEŽ	86
Tipi kupcev stanovanj na Dunaju in njihove zahteve	
Nataša GRUM, Živa KRISTL	92
Prilagoditev bivalnega okolja konceptu zadostnosti	

Lara Dea ZORC	104
Vloga modro-zelene infrastrukture pri revitalizaciji degradiranih površin za zagotavljanje odpornosti proti poplavam na primeru stare železniške postaje Leipzig v Dresdnu	

Razmišljanja

Tim GERDIN	112
Kontekst v arhitekturni teoriji	

Predstavitve in informacije

Liljana JANKOVIČ GROBELŠEK, Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK	121
36. Sedlarjevo srečanje urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani, 10. oktober 2025	

Predstavitve knjige <i>Mehko mesto – zgoščevanje za kakovost vsakdanjega življenja</i>	123
--	-----

Terminološki kotiček	124
----------------------------	-----

Oglasi

Priprava oglasov za strokovno izdajo revije <i>Urbani izziv</i>	132
---	-----

Revija *Urbani izziv*, strokovna izdaja 2026, številka 22

Z veseljem predstavljam 22. številko strokovne izdaje revije *Urbani izziv*, ki ob novi naslovnici prinaša tudi raznovrstne prispevke s področja prostorskega načrtovanja, urbanizma, arhitekture in podobnih ved. Pomemben del številke so razprave, povezane s 36. Sedlarjevim srečanjem urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, ki je bilo posvečeno varovanju tal in zelenih omrežij v prostorskem načrtovanju.

Prispevki, nastali v okviru srečanja, poudarjajo pomen tal kot omejenega in neobnovljivega vira ter opozarjajo, da je njihovo celovito varovanje še vedno premalo vključeno v načrtovalsko prakso, čeprav je ključno za prilagajanje podnebnim spremembam in zagotavljanje kakovosti bivanja. Predstavljeni so sodobni raziskovalni pristopi, kot je projekt SPADES, ki spodbuja vključevanje dimenzije tal v prostorsko načrtovanje in soustvarjanje rešitev z deležniki, ob tem pa poudarja pomen interdisciplinarnega sodelovanja in izboljševanja podatkovnih podlag. S temi vprašanji se dopolnjujejo še prispevki, ki obravnavajo pomen zelenih površin za zdravje prebivalcev ter vlogo prostorskega načrtovanja pri usklajevanju razvojnih in varstvenih interesov.

Poleg zbornika Sedlarjevega srečanja številka obravnava tudi aktualna vprašanja stanovanjskega trga, dostopnosti stanovanj in zagotavljanja zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, ki potrjujejo, da je pomanjkanje cenovno dostopnih stanovanj eden ključnih izzivov sodobnega razvoja. Prispevki se posvečajo tudi trajnostni mobilnosti, zlasti izzivom pri organizaciji javnega potniškega prometa v čezmejnih regijah, vplivom podnebnih sprememb na regionalni razvoj in potrebi po strateškem načrtovanju na različnih ravneh. Obravnavani so tudi teme prenove degradiranih območij, pomen projektnega menedžmenta in širši teoretični premisleki o prostoru in njegovem razvoju.

Tudi v tej številki je terminološki kotiček, v katerem so predstavljeni izbrani strokovni izrazi, ki prispevajo k razvoju slovenske terminologije na področju urbanizma in prostorskega načrtovanja. Posebno mesto imajo pojmi, kot so funkcija tal, ki vključuje ekosistemske storitve tal, razvrednotenje prostora, ki opozarja na procese slabšanja kakovosti prostora, ter ranljivost za podnebne spremembe, ki poudarja stopnjo izpostavljenosti prostora okoljskim tveganjem in njegovo sposobnost prilagajanja.

Prispevki v tej številki ponujajo pomembna izhodišča za nadaljnjo strokovno razpravo in podporo odločevalcem ter so dragocen vir znanja za strokovno in širšo javnost.

Še vedno velja vabilo k sodelovanju v uredniškem odboru strokovne izdaje, ki s svojim delovanjem prispeva k širjenju prepoznavnosti revije, zlasti na lokalni, občinski in regionalni ravni. Pri Urbanističnem inštitutu Republike Slovenije se bomo tudi v prihodnje trudili, da bo revija *Urbani izziv* ostala pomembna platforma za obravnavo aktualnih strokovnih vprašanj in izzivov na področju urbanega in prostorskega razvoja.

Vsem avtorjem in sodelavcem se v imenu uredniškega odbora iskreno zahvaljujem za prispevek k nastanku te številke, bralcem pa za izkazano zaupanje.

Boštjan Kerbler



36. Sedlarjevo srečanje

Varovanje tal in zelenih omrežij v prostorskem načrtovanju

36. Sedlarjevo srečanje je 10. oktobra 2025 potekalo na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani. Srečanje je organiziralo

Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije.

Obravnavana je bila aktualna tema varovanja tal in zelenih omrežij
v prostorskem načrtovanju.



Uvodni nagovor dr. Alme Zavodnik Lamovšek, predsednice Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije

Spoštovana ga. Špela Spanžel, generalna direktorica Direktorata za kulturno dediščino, Ministrstva za kulturo, gospa Nataša Bratina, generalna direktorica Direktorata za prostor in graditev pri Ministrstvu za naravne vire in prostor, gospa Liljana Jankovič Grobelšek, predstavnica Urbanističnega inštituta Republike Slovenije, spoštovana gostja prof. dr. Fransje L. Hooimeijer, spoštovani govorci na današnji prireditvi, članice in člani Društva urbanistov in prostorskih planerjev ter vsi drugi udeleženci, lepo vas pozdravljam v imenu našega društva in vam izrekam iskreno dobrodošlico na 36. Sedlarjevem srečanju.

Izjemno me veseli, da ste se na naše vabilo ponovno odzvali v tako velikem številu. Rekordno udeležbo smo sicer zabeležili lani, vendar tudi letos ne zaostajamo veliko, saj smo zabeležili več kot 150 prijav. Še posebej me veseli, da se naših srečanj v zadnjih letih udeležujejo vse mlajši kolegi, med nami pa so tudi študentje. Seveda se veselimo tudi starejših kolegov, vendar je v življenju že tako, da moramo starejši počasi prepustiti prostor mlajšim, ki prinašajo nova znanja, nove ideje in tudi nov zagon. Menim, da ga naša stroka vse bolj potrebuje.

Udeležba na dogodku pa kaže tudi, da je prostor tema, ki ne glede na zakonodajo in sektorske delitve zahteva vse večje povezovanje različnih strok. Zato nas včasih po mojem mnenju upravičeno skrbi, kdo in kako bo v prihodnosti skrbel za urejenost našega prostora, varoval tla in zelena omrežja, čemur smo posvetili temo letošnjega Sedlarjevega srečanja.

Kot je bilo napovedano že v napovedniku za današnje srečanje, je v postopku sprejemanja direktiva o spremljanju in odpornosti tal, ki izhaja iz Strategije EU za tla do leta 2030. Ta med drugim vključuje cilj neto ničelne rasti pozidanih zemljišč (ang. *no net land taken*). Slovenija se je izvajanja te strategije že lotila, tako da sta Ministrstvo za naravne vire in prostor ter Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo s pomočjo stroke pripravili Strateški načrt krožnega gospodarjenja s prostorom 2024–2030^[1].

Strateški načrt je namenjen predvsem ukrepom in projektom, s katerimi bomo dosegli zastavljene cilje za zmanjšanje neto letnega prirasta pozidanih zemljišč za 25 % do leta 2030 in ničelni prirast pozidanih površin od leta 2050 naprej (Nacionalni program varstva okolja 2030, 2020 in Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050, 2023). Vendar varstvo tal ne pomeni le omejevanja in zgoščanja pozidave, temveč in predvsem celovito varovanje tal, prsti, zelenih površin, blažitve podnebnih sprememb in prilagajanja nanje. Z gotovostjo lahko zato trdimo, da so tla omejen in neobnovljiv vir: omogočajo kmetijstvo, varovanje biotske raznovrstnosti, upravljanje vode ter imajo ključno vlogo pri blaženju in prilagajanju podnebnim spremembam. Zeleni sistemi in zelena infrastruktura, kot so povezane zelene površine, naravni koridorji, odprti prostori in naravna tla, pomagajo pri ohranjanju teh funkcij. Toda o tej temi bodo več povedali naša gostja in drugi govorci, ki bodo v svojih prispevkih predstavili različne vidike današnjih prostorskonacrtovalskih izzivov.

Za konec naj še povem, da bo prihodnje leto naše društvo doseglo kar lepo starost 70 let (slika 1), čeprav smo po današnjih merilih v teh letih še vedno mladi. Upam, da to dokazujemo tudi s svojimi dejavnostmi.

Danes vam vsem želim veliko novih spoznanj in še več prijetnega druženja.

.....
Izr. prof. dr. Alma Zavodnik Lamovšek, predsednica Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije
Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Ljubljana
E-pošta: drustvo@dupps.si



Slika 1: Prenovljen znak Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije ob prihajajoči 70-letnici delovanja

Opombe

^[1] Kofol Stojanović, A., Bangiev, G., Lupše, I., Černe, T., Šušteršič, J., Tekavec, J., idr. (2024): *Strateški načrt krožnega gospodarjenja s prostorom 2024–2030: Strategija RSS*. Ljubljana, GEO Slovenija.

Pozdravni nagovor dr. Igorja Bizjaka, direktorja Urbanističnega inštituta Republike Slovenije

Spoštovane kolegice in kolegi, cenjeni gostje, udeleženske in udeleženci Sedlarjevega srečanja,

veseli me, da se lahko znova srečamo ob dogodku, ki že tako dolgo povezuje strokovnjake s področja urbanizma, prostorskega načrtovanja, krajinske arhitekture in okolja. Sedlarjevo srečanje je postalo pomemben prostor za izmenjavo znanja, izkušenj ter predvsem za razmislek o tem, kako usmerjati razvoj našega prostora v smeri, ki bo dolgoročno vzdržna in kakovostna za vse njegove prebivalce.

Tema letošnjega srečanja – varovanje tal in zelenih omrežij v prostorskem načrtovanju – je izjemno aktualna. Tla so ena najpomembnejših, toda hkrati najbolj spregledanih naravnih dobrin. So temelj kmetijske pridelave, ponor ogljika, filter za vodo in življenjski prostor številnih organizmov. Vendar se prav tla vsakodnevno izgubljajo zaradi pozidave, erozije in onesnaženja. Zato je izjemno pomembno, da jih ne razumemo le kot surovino ali površino za gradnjo, ampak kot živ ekosistem, ki potrebuje varstvo, spremljanje in premišljeno upravljanje.

Zeleni sistemi – od mestnih parkov do ekoloških koridorjev in krajinskih povezav – pa so hrbtenica trajnostnega prostora. Povezujejo naravne in urbane procese, prispevajo k blaženju podnebnih sprememb, izboljšujejo zdravje prebivalcev in krepijo družbeno povezanost.

V okviru tega želim predstaviti projekte, pri katerih sodeluje Urbanistični inštitut Republike Slovenije. Projekt SPADES programa Horizont EU, o katerem boste danes slišali tudi na predavanju, je eden izmed pomembnih projektov, pri katerih sodelujemo. Drugi, kjer smo vodilni partner, je PlanToConnect programa Alpine Space, ki obravnava vzpostavljanje zelenih in modrih omrežij za ekološko povezljivost v alpskem prostoru, pri čemer se osredinja na integracijo teh omrežij v prostorsko načrtovanje na različnih ravneh – od lokalne do transnacionalne. Projekt NATURO razvija strateški okvir in metodologijo za vključujoče načrtovanje in upravljanje na naravi temelječih rešitev (v nadaljevanju: NBS) s poudarkom na opolnomočenju lokalnih skupnosti in ranljivih skupin za soustvarjanje mestnih odprtih prostorov. S testnimi primeri, kot je občina Velenje, projekt krepi družbeno in ekološko odpornost urbanih območij ter spodbuja dolgoročne spremembe v lokalnem upravljanju in oblikovanju politik za pravičnejši dostop do NBS. Projekt Ven za zdravje raziskuje povezave med zelenimi površinami in zdravjem prebivalcev ter razvija kazalnike za oceno vpliva prostorskih ureditev na telesno dejavnost in dobro počutje.

Vloga inštituta je tudi spodbujanje interdisciplinarnega načina razmišljanja in načrtovanja, pri čemer je podatkovno podprt in povezan z raziskovalnimi izkušnjami raziskovalcev inštituta ter praktičnimi izkušnjami ministrstev in občin. Zato nas veseli, da se Sedlarjevih srečanj udeležujejo predstavniki ministrstev, raziskovalnih organizacij, lokalnih skupnosti in zasebnih podjetij. Le s skupnim delom lahko dosežemo, da bodo prihodnji prostorski načrti upoštevali tudi tisto, kar pogosto ni vidno – kakovost tal, podtalnico ter življenjski prostor ljudi in drugih živih bitij.

Današnje srečanje naj bo zato priložnost za nova spoznanja in povezovanja. Hvala in uspešno delo želim vsem predavateljem in udeležencem srečanja.

.....
Dr. Igor Bizjak, direktor
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: igor.bizjak@uirsi.si

Boštjan COTIČ
Robi KOŠČAK

Upoštevanje dimenzije tal v prostorskem načrtovanju – projekt SPADES

Projekt *Spatial Planning and Design with Soil* (v nadaljevanju: SPADES) je evropski projekt, ki traja od leta 2024 do leta 2028. V sklopu projekta se razvija, testira in uvajajo pristopi za boljše vključevanje dimenzije tal v prostorsko načrtovanje. V Evropski uniji je več kot 60 % tal nezdravih oziroma slabše kakovosti, zato se projekt osredinja na izboljšanje kakovosti, kvantitete in zmogljivost tal ter njihov prispevek k ekosistemskim storitvam. Vključuje pet delovnih paketov, v sklopu projekta pa sodeluje 17 pilotnih območij iz desetih evropskih držav. Eno od njih je tudi Ljubljana oziroma Šišenski zeleni klin. SPADES združuje znanja s področja tal, prostorskega načrtovanja in

oblikovanja in razvija nove instrumente. Poudarek je na soustvarjanju z deležniki, medsebojnem učenju in krepitvi pismenosti o tleh. Pričakovani rezultati vključujejo med drugim sistematično upoštevanje funkcij tal v načrtovalskih procesih, na naravi temelječe rešitve ter razvoj spletnega orodja SPADES Navigator in oblikovanje priročnika.

Ključne besede: varovanje okolja, urbane študije, načrtovanje in razvoj, zdravje tal, prostorsko načrtovanje in oblikovanje

1 Uvod

Urbanistični inštitut Republike Slovenije je partner v projektu Evropske unije (v nadaljevanju: EU) *Spatial Planning and Design with Soil*^[1] (slo. *Prostorsko načrtovanje in oblikovanje z upoštevanjem tal*). Namen projekta SPADES je razviti, testirati in izvajati pristope, ki vključujejo dimenzijo tal v procesu prostorskega načrtovanja. Projekt je financiran v okviru programa HORIZON-MISS-2023-SOIL-01-06 in poteka od septembra 2024 do avgusta 2028. Zajema pet glavnih delovnih paketov, in sicer: 1. tla v prostorskem načrtovanju, oblikovalskih konceptih in strategijah; 2. potencial tal v prostorskih strategijah; 3. pilotna območja: soustvarjanje prostorskih strategij, ki vključujejo tla; 4. vključevanje tal v prostorske strategije in 5. pismenost o tleh ter komunikacija, diseminacija in uporaba.

Projekt SPADES se osredinja na dimenzijo tal v prostorskem načrtovanju (kakovost, kvantiteta, zmogljivost), saj 60 % tal v EU ni zdravih oziroma kakovostnih (Evropska komisija, 2021). S tem želi podpreti cilje misije EU za zdrava tla do leta 2030 (Evropska komisija, 2026). Poleg tega poudarja ključno vlogo tal za številne ekosistemске storitve (prehrana, mestne zelene površine, nosilna tla za stavbe, podnebne spremembe idr.), biotsko raznovrstnost in trajnostno rabo zemljišč. Pros-

torsko načrtovanje pogosto ne zaznava ali upošteva vseh potencialnih funkcij tal, kar vodi v degradacijo tal, posledično pa lahko ogroža naravne vire, ljudi, živali in rastline. Projekt si prizadeva zapolniti to vrzel z razvojem pristopov za mestna, primestna in podeželska območja, kjer postanejo tla pomemben dejavnik pri odločanju o racionalni rabi prostora. S tem želi prispevati k oživiljanju tal in izboljšanju njihove odpornosti na podnebne spremembe.

V okviru projekta je določenih 17 pilotnih območij in eno od njih je tudi Ljubljana oziroma Šišenski zeleni klin. Mestni zeleni klini so pomembni za ekološko ravnovesje, rekreacijo in odpornost mesta na podnebne spremembe. Notranji del zelenega klina, zlasti območje Litostroja, je predvsem zaradi goste pozidave in pomanjkanja zelenih površin ena najtoplejših točk v Ljubljani (do +5 °C poleti) (Ogrin idr., 2022). Prekinjene povezave zelenega sistema dodatno zapletajo položaj. Primestni del območja vključuje vodarno, ki oskrbuje z vodo 2/3 centralnega vodovodnega sistema Ljubljane, vendar se sooča z izzivi, kot so nezakoniti vrtički in intenzivno kmetovanje. Projekt bo v okviru pilotne dejavnosti za to območje poskušal najti rešitve za omenjene izzive.

Preglednica 1: Razmerje med zdravjem tal (njihovo kakovostjo, kvantiteto in zmogljivostjo) ter prostorskim načrtovanjem in oblikovanjem za različne rabe zemljišč in prostorske tipe, vključno s primeri prostorskih konceptov, ki bi morali vključevati tla.

Vpliv tal v prostorskem načrtovanju in oblikovanju			
Vpliv prostorskega načrtovanja in oblikovanja na zdravje tal	Kakovost tal	Kvantiteta tal	Zmogljivost tal
podeželsko območje	na naravi temelječe rešitve (ang. <i>nature-based solutions</i>)	sprememba namembnosti	na naravi temelječe rešitve, sprememba namembnosti
primestno območje	na naravi temelječe rešitve, permakultura, gozdni vrt (ang. <i>food forest</i>)	zeleni pas (ang. <i>green belt</i>), zeleno srce (ang. <i>green heart</i>)	na naravi temelječe rešitve, gobasto mesto (ang. <i>sponge city</i>), zeleno-modra infrastruktura, odpornost
mestno območje	na naravi temelječe rešitve, permakultura, gozdni vrt	zeleno mesto, kompaktno mesto	na naravi temelječe rešitve, gobasto mesto, zeleno-modra infrastruktura, odpornost

Vir: Evropska komisija (2024)

V okviru projekta bo izdelano tudi spletno orodje SPADES Navigator, ki bo prostorskim načrtovalcem pomagalo oziroma svetovalo pri vsakdanjem delu, pri čemer bo velik poudarek namenjen upoštevanju dimenzije tal (Evropska komisija, 2024).

2 Namen projekta

Tla so neobnovljiv vir, saj se jih ne da obnoviti v času človeškega življenja (Organizacija Združenih narodov za prehrano in kmetijstvo, 2015). Namen projekta SPADES je razviti, testirati in izvajati pristope, ki vključujejo dimenzijo tal v procesu prostorskega načrtovanja. To bo doseženo z združevanjem osmih ciljev misije EU za zdrava tla do leta 2030 (ang. *Soil Mission*), in sicer za izboljšanje zdravja oziroma kakovosti tal (cilji 1–6), zmanjšanje globalnega okoljskega odtisa (cilj 7) in izboljšanje pismenosti o tleh (cilj 8), skupaj s prostorskimi koncepti, pristopi in rešitvami. Ti vključujejo zmogljivost (ekosistemske storitve) tal za ustvarjanje bolj zdravih oziroma kakovostnih in odpornih tal ter tlom naravnanim družb v treh prostorskih tipih v Evropi: 1. mestna (ang. *urban*), 2. primestna (ang. *peri-urban*) in 3. podeželska (ang. *rural*) območja.

EU in njene države članice so se leta 2015 zavezale k ciljem trajnostnega razvoja (ang. *sustainable development goals*; v nadaljevanju: SDGs) Organizacije Združenih narodov, in sicer v času mednarodnega leta tal (Organizacija Združenih narodov za prehrano in kmetijstvo, 2026). Večina teh ciljev je odvisna od zdravih in kakovostnih tal in z njimi povezanega sistema (glej Arneth idr., 2019), kar pomeni, da sta izjemno pomembna dobro upravljanje zemljišč in prostorsko načrtovanje, ki upošteva tla. Zato si Evropska komisija z misijo EU za zdrava tla, *Strategijo za tla* (ang. *soil strategy*) ter predlagano *Direktivo o monitoringu in odpornosti tal* (ang. *soil monitoring law*) prizadeva pospešiti prehod na trajnostno upravljanje tal ter obno-

vo kot del širšega zelenega prehoda na podeželju, primestnih in mestnih območjih v okviru Evropskega zelenega dogovora (ang. *European green deal*).

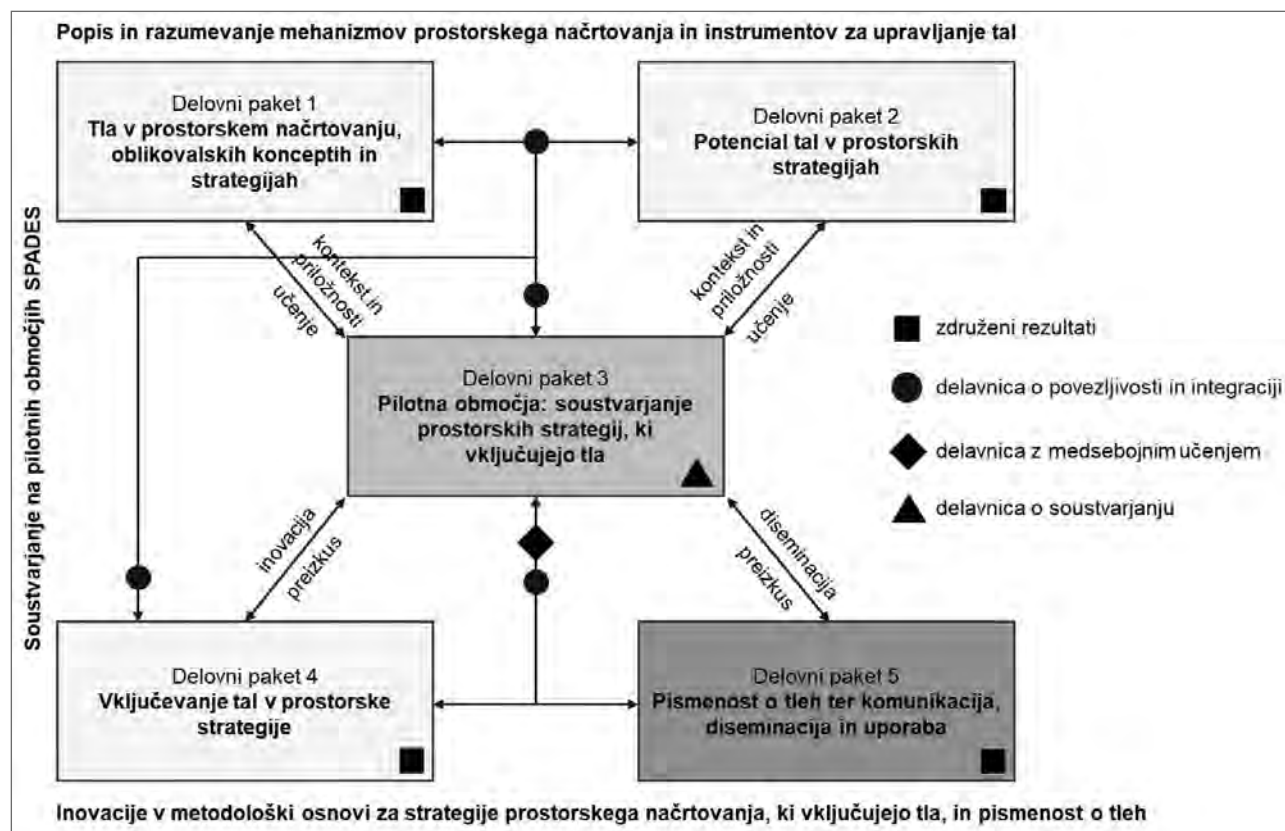
Dokazi kažejo, da se tla še dodatno degradirajo zaradi netrajnostnega upravljanja zemljišč, pozidave in čezmernega izkoriščanja, vplivov podnebnih sprememb in ekstremnih vremenskih dogodkov. Z izzivi podnebnih sprememb, izgube biotske raznovrstnosti, energetskega prehoda in nenehne urbanizacije se na globalni ravni srečuje tudi področje prostorskega načrtovanja in oblikovanja. Tla so kot eden od sistemov del tega širšega sistema (Evropska komisija, 2024).

3 Cilji in (znanstveni) izzivi projekta

Splošni cilji projekta SPADES so ohranjanje in obnova t. i. sistema tla-sediment-voda (ang. *soil-sediment-water-system*) ter uporaba strategij prostorskega načrtovanja, ki vključujejo tla, za prispevanje k prehodu na bolj zdrava tla, ki lahko opravljajo ekosistemske storitve v mestnih, primestnih in podeželskih tleh.

Projekt sledi šestim glavnim ciljem:

1. Zagotoviti pregled prostorsko načrtovalskih praks in ovir, ki onemogočajo boljše vključevanje tal (njihova kakovost, kvantiteta in zmogljivost glede na potrebe ljudi) v te prakse v Evropi, ter razviti smernice za področje tal in prostorskega načrtovanja, ki bi omogočile opredelitev in vrednotenje tal (glede na njihov namen) za izboljšanje tega področja v različnih fazah prostorskega načrtovanja.
2. Pripraviti izbor najboljših praks iz držav EU, pridruženih in tretjih držav, ki so dokazale, da usklajujejo več družbenih ciljev glede funkcij tal in razpoložljivosti zemeljske površine.



Slika 1: Potek dela in povezave med delovnimi paketi v projektu SPADES (vir: Evropska komisija, 2024; ilustracija: Robi Koščak)

- Oceniti, testirati, izpopolniti in izvajati (interdisciplinarne in transdisciplinarne) instrumente za funkcije tal in izvajanje ekosistemskih storitev (kot so na naravi temelječe rešitve v načrtih za prostorsko preobrazbo na različnih ravneh, zlasti na pozidanih območjih).
- Oceniti, testirati, izpopolniti in izvajati specifične aplikacije integrativnih instrumentov, ki lahko prispevajo k nevtralnosti degradacije zemljišč in ničelnemu neto povečanju površin pozidanih zemljišč za podporo kakovosti, kvantiteti in zmogljivosti tal ter teritorialnim izzivom (kot so hierarhija rabe tal, sprememba namembnosti zemljišč, obnova in odstranjevanje pozidanih površin, Novi evropski Bauhaus (ang. *New European Bauhaus*)).
- Povzeti ključna sporočila in priporočila politik (glede specifičnih/skupnih izzivov v Evropi) in opredeliti možnosti za njihovo izvajanje v okviru obstoječih strategij/pristopov.
- Razviti in uporabiti orodja za usposabljanje, komunikacijo in krepitev zmogljivosti za izboljšanje pismenosti o tleh, ozaveščanju ter krepitvi zmogljivosti odločevalcev, strokovnjakov in državljanov.

Poleg tega je v okviru projekta opredeljenih pet (znanstvenih) izzivov:

- pomanjkanje razumevanja prehoda k zdravim tlom pri

- prostorskem načrtovanju in oblikovanju;
- zelo omejene inovacije v sistemu načrtovanja in pomanjkanje skupnega jezika;
- nezadostna metodološka podlaga in instrumenti;
- omejena pismenost o tleh s strani akterjev, vključenih v načrtovanje, oblikovanje in odločanje;
- premalo pozornosti, namenjene prenosljivosti uspešnih praks (Evropska komisija, 2024).

4 Uporabljen metodologija

Projekt SPADES ni projekt s področja varovanja tal, ki bi želel vplivati na prostorsko načrtovanje in oblikovanje, temveč je izrecno zasnovan kot projekt s področja prostorskega načrtovanja in oblikovanja, ki želi vključiti dimenzijo tal. Ta pristop omogoča osredinjenost na poveztljivosti med področji, da se koncepti, ontologija in prakse med seboj povežejo, s čimer prispeva k evropskim ambicijam o prevzemu vodilne vloge pri prehodu k zdravim tlom za soočanje z globalnimi izzivi.

Projekt vključuje za dosego ciljev fazo popisa (delovna paketa 1 in 2), osrednjo fazo, v kateri gre za sodelovanje s pilotnimi območji (delovni paket 3), ter fazo inovacij in opismenjevanja o tleh (delovna paketa 4 in 5), v kateri se razvijajo in razširja-

jo primerni instrumenti (pristopi, metodologije, usposabljanja itd.) v svetu politik in prakse. Tako so na ravni projekta organizirane: (a) delavnice o poveztljivosti in integraciji (ang. *connectivity & integration (C&I) workshops*), katerih cilj je ozaveščanje širšega občinstva, podpiranje pilotnih območij in utrjevanje znanja; (b) delavnice z medsebojnim učenjem (ang. *cross-fertilisation workshops*), ki so namenjene spodbujanju medsebojnega učenja na primerih, in (c) delavnice o soustvarjanju (ang. *co-creation workshops*) na ravni posameznih pilotnih območij (Evropska komisija, 2024).

V okviru projekta so uporabljena ta izhodišča, ki zajemajo različne dejavnosti:

- vključenost podeželskih, primestnih in mestnih območij, na katera vplivajo različne rabe in odstotki pozidanosti, zato imajo različne »potrebe po tleh« (prihodnje potrebno stanje tal in njihovih storitev; PREPSOIL, 2024);
- zdravje tal (sposobnost zagotavljanja ekosistemskih storitev) se upošteva pri prostorskem načrtovanju, pri čemer se izrecno osredinja na vidike kakovosti tal (kemično, fizično in biološko stanje), kvantitete tal (prostor in viri) ter njeno posledično »zmogljivost« oziroma prispevek k prostorskemu načrtovanju in oblikovalskim ambicijam, ki se odzivajo na širše družbene zahteve in potrebe;
- tla kot del sistema tla-sediment-voda, ki je v dobi antropocena hibridiziran oziroma prepleten s človeškimi posegi ter močno vpliva tudi na omrežje in zasedene plasti;
- osredinjenost na vprašanja »kje« in »kako«, ki sta domeni prostorskega načrtovanja in oblikovanja, ter tudi na ohranjanju pismenosti in obnovi sistema tla-sediment-voda,
- uporaba koncepta Novi evropski Bauhaus kot izhodišča, kar pomeni, da mora biti načrtovanje, ki vključuje tla, usklajeno z načeli tega koncepta ter povezovati prizadevanja za trajnost s poudarkom na vključenosti in estetiki;
- upoštevanje več prostorskih ravni in z njimi povezanih akterjev – od nacionalne, regionalne in lokalne ravni do posameznih lokacij;
- razvijanje znanj in orodij, ki bodo preprečila prenos kompromisov na druge generacije, sektorje in kraje.

V projektu sodeluje 17 pilotnih območij iz desetih evropskih držav. Razvrščena so v tri skupine:

1. Celovite dolgoročne strategije:
 - dolgoročna strategija za Groene Hart (Green Heart; NL),
 - dolgoročna strategija za Ooststellingwerf (NL),
 - dolgoročna strategija za območje Celovca (AT),
 - dolgoročna strategija za metropolo Grenoble (FR),
 - dolgoročna strategija za županijo Hajdú-Bihar (HU).
2. Izzivi mestnih in primestnih tal:
 - načrtovanje, ki vključuje tla v Göteborgu (SE),

- načrtovanje z ozirom na vodo v Leipzigu (DE),
- strukturni načrt za metropolo Nantes (FR),
- zeleni klini za Ljubljano (SI),
- nekdanje rudniško najdišče v kraju Baia Mare (RO).

3. Izzivi podeželskih in primestnih tal:

- razvoj krajine v Flamskih Ardenih (BE),
- obnova rečne doline v Flandriji (Grenzeloos Bocageland; BE),
- obnova šotišč v severni Nemčiji (Mecklenburg-Vorpommern; DE),
- javna zemljišča v metropoli Montpellier (FR),
- opuščanje kmetijskih zemljišč v Franciji (Pays Cœur d'Hérault; FR),
- avtocesta A35 v Lombardiji (IT),
- skupna pašna zemljišča (RO) (Evropska komisija, 2024).

5 Pričakovani rezultati

V sklopu projekta SPADES so opredeljeni štirje glavni pričakovani rezultati:

1. Vrednosti funkcij tal in ekosistemskih storitev, ki jih zagotavljajo tla, bodo zaradi večje ozaveščenosti organov za prostorsko načrtovanje o pomenu funkcij in zdravja tal na splošno bolj sistematične in bolj vključene v prostorsko načrtovanje ter odločitve o rabi zemljišč na mestnih in podeželskih območjih. Zato se bodo lažje usklajevale različne družbene zahteve po zemljiščih.
2. Občine in drugi deležniki v procesu prostorskega načrtovanja bodo imeli na voljo informacije, podatke in orodja za načrtovanje razvoja in izvajanje (participativnih) strategij za prilagodljivejšo upravljanje zemljišč v skladu s cilji (brez neto povečanja površin pozidanih zemljišč do leta 2050). To bo omogočilo povečanje učinkovitosti rabe zemljišč, zmanjšanje pozidave tal in uporabo načela »hierarhija odvzema zemljišč« (ang. *land take hierarchy*).
3. Prostorski načrti bodo spodbujali uporabo na naravi temelječih rešitev za podporo funkcijam tal in zagotavljali njihove ekosistemske storitve, zlasti na trenutno pozidanih območjih.
4. Za gradbena zemljišča in infrastrukturo, ki se ne uporabljajo več ali se ne bodo ponovno uporabili, bodo na voljo in se bodo lahko uporabili pristopi k spremembi namembnosti, obnovi in renaturaciji pozidanih zemljišč.

V okviru projekta bodo nastali: 1. poročila, ki opisujejo naj-sodobnejše stanje kot podlago za načrtovanje in oblikovanje, ki vključuje tla; 2. izbor konceptov trajnostnega načrtovanja in oblikovanja; 3. povzetki politik; 4. program krepitve zmogljivosti; 5. spletno orodje SPADES Navigator in priročnik

(pripomogla bosta k boljšemu razumevanju in izboljšanju instrumentov, večji pismenosti o tleh ter izboljšanih načinih dela med načrtovalci in okoljskimi svetovi); 6. pilotna poročila s sintezo pilotnih rezultatov, zaključkov in priporočil, 7. dejavnosti v okviru komunikacije, diseminacije in uporabe; 8. izbor strategij, instrumentov in dobrih praks, ki vključujejo tla; 9. izbor instrumentov načrtovalcev (zbirke najboljših praks in instrumentov, ki omogočajo refleksijo in podporo izvajanju) za vključevanje družbenih izzivov.

6 Sklep

Projekt SPADES je ena najcelovitejših pobud za sistematično vključevanje tal v prostorsko načrtovanje in oblikovanje. S tem postavlja tla v središče razmisleka o kakovosti prostora, odpornosti naselij in trajnostni rabi zemljišč. Projekt združuje dosedanja teoretična znanja in praktične primere dobrih praks na eni strani ter sodelovanje 17 pilotnih območij iz desetih evropskih držav iz različnih prostorskih tipov (mestna, prime-stna in podeželska območja) za ugotavljanje novih spoznanj, ki bodo pripomogla k nadaljnjim rešitvam. Omogoča podlago za boljšo povezljivost različnih strokovnjakov in deležnikov na tem področju, krepi pismenost o tleh ter izboljšanju načrtovalskih in oblikovalskih politik in praks. Pričakovani rezultati bodo pomembno vplivali na odgovornejše upravljanje zemljišč z večjim ozaveščanjem o funkciji tal, z razvojem novih instrumentov in podporo odločevalcem pri uresničevanju zastavljenih ciljev. Pri tem bodo v pomoč tudi različna orodja in gradiva, ki bodo nastala v okviru projekta, kot sta spletno orodje SPADES Navigator in priročnik.

Boštjan Cotič, univ. dipl. inž. arh.
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: bostjan.cotic@uir.si

Robi Koščak, mag. geog.
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: robi.koscak@uir.si

Opomba

^[1] Več informacij o projektu je na voljo na spletni strani SPADES (<https://spades4soils.eu>) ali po e-pošti (bostjan.cotic@uir.si).

Viri in literatura

Arneth, A., Barbosa, H., Benton, T., Calvin, K., Calvo, E., Connors, S., idr. (2019): Summary for policymakers. V: Shukla, P. R., Skea, J., Calvo Buendia, E., Masson-Delmotte, V., Pörtner, H.-O., Roberts, D. C., idr. (ur.): *Climate change and land: An IPCC special report on climate change, desertification, land degradation, sustainable land management, food security, and greenhouse gas fluxes in terrestrial ecosystems*, str. 1–34. Ženeva, Medvladni forum za podnebne spremembe.

Evropska komisija (2021): *EU Mission soil deal for Europe: Implementation plan*. Bruselj.

Evropska komisija (2024): *Grant agreement: Project 10114612 – SPADES*. Bruselj.

Evropska komisija (2026): *EU Mission: A soil deal for Europe*. Dostopno na: https://research-and-innovation.ec.europa.eu/funding/funding-opportunities/funding-programmes-and-open-calls/horizon-europe/eu-missions-horizon-europe/soil-deal-europe_en (sneto 16. 3. 2026).

Ogrin, M., Lampič, B., Svetlin, D., Štut, L., in Stefanovski, S. (2022): *Toplotni otok mesta Ljubljana: zaključno poročilo*. Raziskovalno poročilo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za geografijo.

Organizacija Združenih narodov za prehrano in kmetijstvo (2015): *Soil is a non-renewable resource: Its preservation is essential for food security and our sustainable future*. Rim.

Organizacija Združenih narodov za prehrano in kmetijstvo (2026): *International year of soils 2015*. Dostopno na: <https://www.fao.org/family-farming/detail/en/c/326025> (sneto 16. 3. 2026).

PREPSOIL (2024): *Soil needs and drivers of changes across Europe and land use types*. Bruselj, Evropska unija.

Rok BRIŠNIK
Ina ŠUKLJE ERJAVEC
Jana KOZAMERNIK
Simon KOBLAR
Vita ŽLENDER

Zelene površine za telesno dejavnost – prostorski podatki in pomen lokalnih deležnikov

Članek obravnava sodelovanje lokalnih deležnikov pri razvoju kazalnika o preskrbljenosti naselij z zelenimi površinami za telesno dejavnost (kazalnik PREZENCA) in prostorske podatke, ki so bili uporabljeni pri njegovi izdelavi. Metodologija je bila preverjena v dveh pilotnih občinah, kjer so medsektorske skupine sodelovale pri zbiranju, vrednotenju in interpretaciji prostorskih podatkov. Sodelovalni pristop se je izkazal za ključen pri prepoznavanju specifičnih potreb lokalne skupnosti. Enotne baze podatkov, redno posodabljanje evidenc in

jasne strokovne smernice so bistveni za učinkovito uporabo kazalnika ter strateško načrtovanje zelenih površin, ki podpirajo zdrav in aktiven življenjski slog. Članek je rezultat ciljnoraziskovalnega projekta št. V5-2232.

Ključne besede: zelene površine, telesna dejavnost, prostorski podatki, lokalni deležniki, medsektorsko sodelovanje

1 Uvod

Ustrezno preskrbljenost naselij z zelenimi površinami za telesno dejavnost (v nadaljevanju: ZP za TD) opredeljujemo kot zadostno opremljenost z javno dostopnimi ZP, ki spodbujajo aktiven življenjski slog prebivalcev. Ključni vidiki preskrbljenosti naselij z ZP za TD obsegajo ekološki in družbeni vidik (Žlender idr., 2023). Pri obravnavi preskrbljenosti naselij z ZP za TD izhajamo predvsem iz družbenega vidika, ki se nanaša na potrebe ljudi po rekreaciji, igri, ustvarjalnem udejstvovanju, druženju, stiku z naravo, oddihu in sprostitvi (Svetovna zdravstvena organizacija, 2017). Kazalniki preskrbljenosti urbanega okolja ZP so lahko pomembno orodje načrtovanja za zagotavljanje prostorskih pogojev za kakovost bivanja in javno zdravje na lokalni ravni (Šuklje Erjavec idr., 2019). Občinam med drugim omogočajo oceno in spremljanje stanja ZP z vidika njihove zmogljivosti, zadovoljevanja potreb, navad in preferenc prebivalcev glede aktivne uporabe ZP, zato je pomembno, da so kazalniki ustrezno prilagojeni lokalnemu prostorskemu in družbenemu kontekstu. Sodelovanje lokalnih skupnosti pri razvoju kazalnikov je zato eden pomembnejših dejavnikov za zagotavljanje učinkovitosti njihove uporabe v praksi (Svetovna

zdravstvena organizacija, 2017; Elderbrock idr., 2020). S tem v mislih smo v ciljnoraziskovalnem projektu^[1] razvili kazalnik PREZENCA za sistematično ocenjevanje preskrbljenosti naselij z ZP za TD (Urbanistični inštitut Republike Slovenije, 2025). Njegov razvoj je temeljil na sodelovanju z lokalnimi deležniki, ki so prispevali ključne informacije o prostoru in potrebah prebivalcev. V nadaljevanju članka je poudarjen pomen takega sodelovanja pri zbiranju in uporabi prostorskih podatkov za oceno preskrbljenosti naselij z ZP za TD v zunanjem prostoru in utemeljen pomen medsektorskega sodelovanja na lokalni ravni.

2 Opis pilotnih projektov

Ob teoretičnem delu projekta s pregledom literature in preverjanjem možnosti zajema podatkov za kazalnik je bil ključni del raziskave testiranje njegove uporabnosti na dveh pilotnih območjih. Na javni razpis se je v dvomesečnem roku prijavilo 21 občin (štiri mestne, šest z mestnimi naselji in 11 podeželskih). Postopek izbora dveh pilotnih občin je temeljil na merilih,

Preglednica 1: Primerjava osnovnih značilnosti pilotnih občin

Mestna občina Celje	Občina Miklavž na Dravskem polju
49.104 prebivalcev	7.148 prebivalcev
39 naselij	4 naselja
10 mestnih četrti in 9 krajevnih skupnosti	4 krajevne skupnosti
površina občine = 95 km ²	površina občine = 13 km ²
površina testnega območja = 28,11 km ²	površina testnega območja = 20,49 km ²
površina ZP za prostorsko zgoščene TD = 8,27 km ²	površina ZP za prostorsko zgoščene TD = 4,93 km ²
dolžina ZP za daljinske oblike TD = 107,4 km	dolžina ZP za daljinske oblike TD = 80,8 km

Vir: Statistični urad Republike Slovenije (2023a), 2023b; Mestna občina Celje (2025)

kot so tip in velikost občine, razpoložljivost občinskih podatkov, interdisciplinarnost posvetovalnih skupin, število naselij, gostota prebivalstva in obrazložitev prijave. Upoštevani so bili tudi kazalniki Zdravje v občini Nacionalnega inštituta za javno zdravje (NIJZ). S prijavo so se občine zavezale imenovati odgovorno osebo, medsektorsko posvetovalno skupino in poslati razpoložljive občinske podatke za testiranje kazalnika. Prednost so imele občine z obsežnejšimi podatkovnimi bazami, bolj interdisciplinarnimi skupinami, izraženo željo po uporabi rezultatov ter večjimi potrebami po izboljšanju TD in javnega zdravja (Žlender idr., 2023).

Na podlagi meril sta bili za pilotna primera izbrani Mestna občina Celje (v nadaljevanju: MOC) z razvitim urbanim središčem in majhna občina Miklavž na Dravskem polju. Pri Občini Miklavž gre za podeželsko/suburbano okolje s kmetijsko in gozdno rabo tal, medtem ko je MOC izrazito mestna občina z obsežno občinsko upravo in razvejano mrežo ZP za TD znotraj mesta, vključno z mestnim gozdom kot ključnim rekreacijskim zaledjem. Izbor je omogočil testiranje kazalnika v različnih prostorskih in družbenih pogojih v skladu s specifičnimi lokalnimi razmerami (Žlender idr., 2023).

3 Vključevanje lokalnih deležnikov

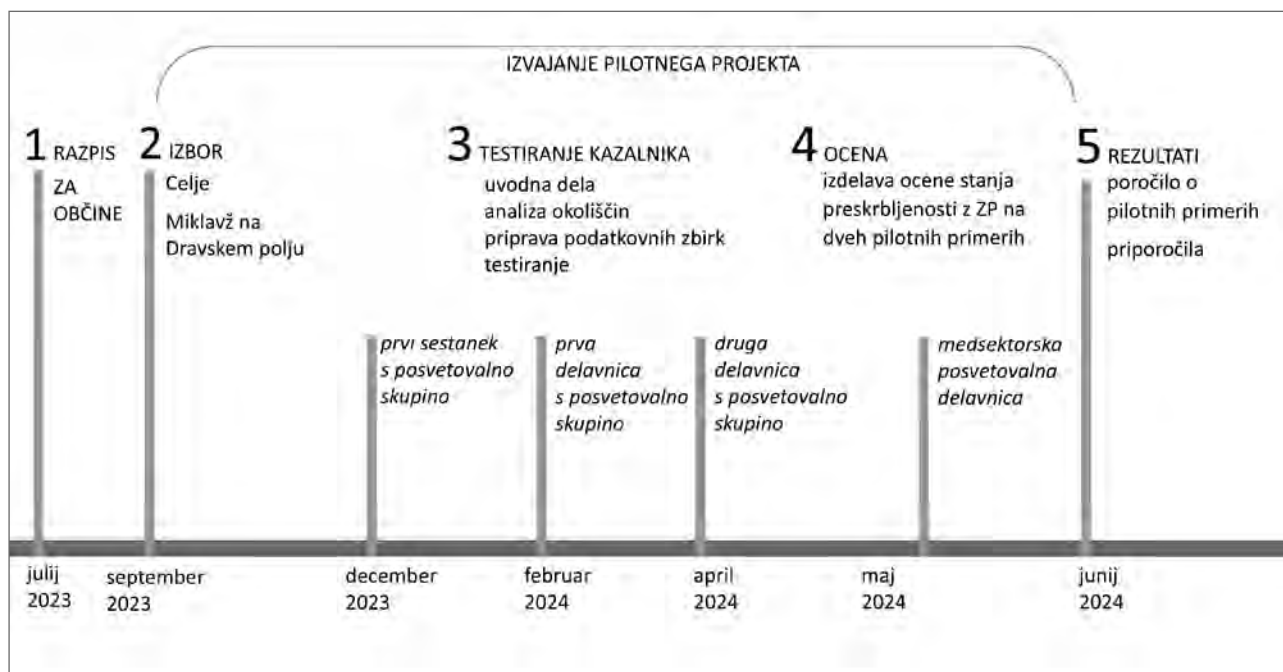
Za oceno preskrbljenosti z ZP je bilo ključno vključevanje lokalnih deležnikov, saj kazalnik temelji na potrebah, navadah in prostorskih značilnostih lokalne skupnosti. V ta namen sta občini oblikovali medsektorski posvetovalni skupini, kar je bil eden ključnih korakov pri sodelovanju z občinami. Posvetovalni skupini sta sodelovali na informativnih sestankih in strokovno-posvetovalnih delavnicah z aktivno udeležbo. Na delavnice so bili poleg članov posvetovalne skupine (posvetovalcev) povabljeni tudi drugi lokalni deležniki. Posvetovalci so med projektom poslali potrebne podatke in informacije,

sodelovali v razpravah ter s svojim praktičnim znanjem in izkušnjami dopolnjevali strokovne ugotovitve.

Pristop vključevanja je bil v osnovi enak za obe občini, hkrati pa se je prilagajal njuni posebnosti. Posvetovalno skupino mestne občine je sestavljalo sedem uslužbencev občine iz štirih različnih oddelkov: Oddelka za družbene dejavnosti (Služba za šport in Služba za socialo in zdravstveno varstvo, kulturo in mladino), Oddelka za splošne zadeve (Center za informatiko), Oddelka za okolje in prostor in Oddelka za komunalo. Kot zunanji deležnik je sodelovala članica projektne pisarne Celje – zdravo mesto. Posvetovalna skupina podeželske občine je bila manjša in je vključevala več zunanjih deležnikov. Zaradi majhnega števila zaposlenih v manjših občinah, ki pogosto pokrivajo več strokovnih področij, so skupino sestavljali trije občinski uslužbenci za načrtovanje prostora, upravljanje javnih površin, spodbujanja TD in javnega zdravja. Člana sta bila tudi predsednika dveh krajevnih skupnosti, ki obenem opravljata funkciji občinskega svetnika in predsednika nogometnega društva. Ene od posvetovalnih delavnic sta se udeležila tudi predstavnika društev upokojencev.

S posvetovalnimi skupinami izbranih občin smo ob začetku projekta vzpostavili komunikacijo ter pripravili in uskladili delovni načrt izvedbe pilotnih preveritev (slika 1).

Prvi skupni sestanek s posvetovalnima skupinama obeh občin (november 2023) je potekal prek spleta. Namenjen je bil predstavitvi projekta in določitvi načrta dela in testnih območij – celotne občine Miklavž (štiri krajevne skupnosti) in desetih mestnih četrti v MOC. Za prostorsko zgoščene oblike TD je bilo določeno vplivno območje 900 m od hišnih naslovov stanovanjskih stavb. Ta razdalja temelji na kazalniku s področja zelenih površin, opredeljenem v Resoluciji o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (ReSPR50; Ur. l. RS, št. 72/2023). Območje je bilo prilagojeno glede na prostorske omejitve (vodo-



Slika 1: Potek pilotne preveritve z najpomembnejšimi mejniki (vir: Žlender idr., 2024)

toki, avtoceste, železnice), saj pomanjkanje prehodov pomeni, da dejanska pešrazdalja ni enaka zračni razdalji. Po določitvi meja območij je bila izdelana strokovna analiza prostorskih in družbenih značilnosti posameznega območja, ZP pa smo določili po vnaprej določeni metodi (Kozamernik idr., 2024).

Analiza je bila predstavljena na prvi delavnici, kjer je potekala razprava o značilnostih in izzivih testnega območja, povezanih z določitvijo in upravljanjem ZP. Glavni del delavnice je bil namenjen analizi značilnih dejavnosti in uporabnikov testnega območja ter izboljšavam prostorskih podatkov za določanje in vrednotenje ZP. Skupaj z deležniki je bil izveden terenski ogled, za preverjanje in pridobivanje dodatnih informacij o značilnostih in oblikah aktivne rabe prostora ter preverjanje pristopa za določitev značilnosti kazalnika, ki niso bili razvidni iz pridobljenih podatkov, na primer opremljenost, dostopnost in varnost (slika 2). Na podlagi podatkov z delavnice je bila dopolnjena baza ZP, ki so jo posvetovalci ponovno preverili na vmesnem krajšem spletnem srečanju. Dopolnjena baza je bila uporabljena za prvo testiranje kazalnika, ki je vključevalo oceno preskrbljenosti v geoinformacijskem sistemskem okolju (v nadaljevanju: okolju GIS) in pripravo kart preskrbljenosti. Na podlagi rezultatov je bil za občine pripravljen osnutek priporočil in smernic za izboljšanje stanja v prostoru.

Druga delavnica je bila namenjena predstavitvi rezultatov, očni preskrbljenosti in razpravi o osnutku strokovnih smernic za izboljšanje stanja preskrbljenosti z ZP. V strukturirani razpravi so občine na podlagi vnaprej pripravljenih vprašanj v petih

sklopih ocenile možnosti praktične uporabe kazalnika, uporabnost rezultatov za občino in možnosti prihodnjega izboljšanja občinskih evidenc javno dostopnih ZP. Obravnavani so bili priložnosti in izzivi medsektorskega sodelovanja za izboljšanje stanja na področju preskrbljenosti z ZP za zdravje in aktiven življenjski slog ter potrebe in pričakovanja glede strokovnih usmeritev, ki bi občinama omogočile celovito delovanje na področju ZP. Kot ključni izziv sta posvetovalni skupini navedli preobremenjenost občinskega kadra. V mestni občini je bilo izpostavljeno pomanjkanje koordinacije med oddelki, v podeželski občini, kjer koordinacija ni bila problematična, pa manjkajo uradne evidence podatkov ter specifična strokovna znanja in veščine za neposredno uporabo kazalnika. Kot ključni priložnosti sta občini prepoznali povezovanje in skupno rabo podatkov ter kartografski prikaz preskrbljenosti za spremljanje in vrednotenje ZP kot orodje za učinkovitejšo odločanje, sporazumevanje z javnostjo in vključevanje te v proces načrtovanja in upravljanja ZP. Občini menita, da ima kazalnik potencial kot orodje za strateško načrtovanje, spremljanje in utemeljevanje prostorskih potreb, vendar podeželske občine kazalnika brez zunanje strokovne pomoči ne bi mogle uporabljati, saj za to nimajo ustreznega kadra. Bile pa bi pripravljene po strokovnih navodilih izdelati in redno osveževati potrebne evidence in jih pošiljati za uporabo kazalnika.

Zadnja delavnica je bila namenjena širši strokovni javnosti. Ob predstavnikih obeh občin so se delavnice udeležili tudi predstavniki ministrstev in drugih organizacij. V prvem delu so bili predstavljeni kazalnik in izkušnje obeh občin. V



Slika 2: Terenski ogled je pokazal veliko raznolikost prostorov na testnih območjih. Fotografije prikazujejo nekaj primerov: (a) otroško igrišče v športnem parku Dobrovce, (b) »pump track« Nova vas Celje, (c) kolesarsko postajališče ob Miklavški mlaki, (č) gobarski park Snežka, (d) športno igrišče Miklavž na Dravskem polju, (e) skupne zelene površine Nova vas Celje, (f) otroško igrišče »igraj se«, (g) prostor za piknik ob Miklavški mlaki (lastni vir)



Slika 4: (a, b) Delo ob kartah, (c, č) kombinirano delo vrisovanja na fizične karte in vnašanja podatkov v okolje GIS (lastni vir)

območjih dopolnili neposredno v platformi – v celoti za kolesarsko infrastrukturo in delno za pešpoti (OpenStreetMap contributors, 2024).

Posvetovalci so poslali občinske podatke, ki niso bili javno objavljeni. V mestni občini smo pridobili dostop do prostorskih podatkov, ki jih upravlja Center za informatiko. Podeželska občina ima manj obsežno zbirko prostorskih podatkov, vendar je bilo ugotovljeno, da se zaposleni pri načrtovanju zanašajo na dobro poznavanje lokalnega prostora, znanje in izkušnje. Občina nima zaposlenega informatika, zato podatke upravljajo prek platforme Prostorskega informacijskega sistema občin (PISO).

5.1 Opredelitev ZP in njihovih značilnosti

ZP za TD, opredeljene na podlagi analize prostorskih podatkov, smo skupaj s posvetovalno skupino preverili na prvi delavnici. Posvetovalci so manjkajoče ZP za TD vrisovali na vnaprej pripravljeno karto testnega območja, označevali območja, ki niso ZP, in dodajali njihove značilnosti, če so imeli ustrezne informacije.

V podeželski občini smo to izvedli ročno, v mestni občini pa smo glede na izkušnje s podeželsko občino podatke vnašali kombinirano (analogno in neposredno v digitalno okolje), da bi zmanjšali čas prerisovanja in možnost napak (slika 4). Izkazalo se je, da digitalni vnos omogoča prilagoditve kart in dodajanje drugih podatkov, kar olajša opredelitev ZP. Pri večji skupini sodelujočih pa je tak način manj učinkovit, saj omejuje sočasno delo več oseb in zahteva natančnost, ki je časovno zahtevna, in dobro predpripravo atributivnih tabel. Analogno delo na karti omogoča hkratno delo več oseb in je lahko bolj konceptualno, vendar ima fiksno merilo, podlago in podatke in zahteva poznejše prerisovanje podatkov v digitalno različico. Ugotavljamo, da imata oba pristopa svoje prednosti in omejitve, zato je izbira metode odvisna od značilnosti območja in velikosti delovne skupine.

Pri manjši občini je bilo ročno dopolnjevanje kljub manjši razpoložljivosti podatkov lažje, saj je zahtevalo manj intervencij. Zaposleni na občini prostor dobro poznajo, kar je omogočilo lažje prepoznavanje napak pri opredelitvi ZP za TD in dodajanje manjkajočih podatkov na karto. V tem primeru ročne dopolnitve podatkov časovno niso bile zahtevne, saj smo jih za

celotno občino izvedli v dveh urah s prostorskim načrtovalcem na posebnem spletnem sestanku. V veliki občini tega nismo mogli doseči, saj je bilo testno območje preveliko, zaposleni pa niso imeli celovitega pregleda nad vsemi območji in trenutnim stanjem v prostoru. Uspešno smo opredelili le nekatere ZP za TD in njihove značilnosti, podrobnejša analiza pa bi zahtevala veliko večjo časovno angažiranost. Odstopanje med izračunanimi in popravljenimi površinami ZP za prostorsko zgoščene TD je v MOC znašalo 17,34 %, v občini Miklavž pa 6,31 %.

Določitev dodatnih značilnosti ZP za TD, ki se osredinjajo na posamezne vidike kakovosti, je bila zaradi pomanjkanja prostorskih podatkov precej otežena, zato teh značilnosti nismo določili za vse ZP za TD. Posvetovalci so na delavnici opredelili značilnosti za vrednotenje kakovosti ZP, pri čemer smo upoštevali vidike, kot so varnost, opremljenost, uporabnost in dostopnost. To ni omejilo uporabe kazalnika, saj je sistem meril za vrednotenje značilnosti in razvrščanje v kategorije kakovosti zasnovan prilagodljivo glede na razpoložljive podatke in značilnosti občine.

5.2 Značilnosti uporabnikov in dejavnosti

Preskrbljenost z ZP izraža prostorske značilnosti ter potrebe, navade in značilnosti lokalnih uporabnikov. Zato smo pri oblikovanju kazalnika pozornost namenili razumevanju lokalnega konteksta, zlasti značilnostim lokalne skupnosti in potrebam uporabnikov prostora v kontekstu TD. Predhodno smo analizirali občinske in spletne vire o obstoječih lokalnih društvih in dejavnostih, ker pa številne niso bile zabeležene, smo na delavnicah pridobili dodatne, podrobnejše informacije o stanju in dinamiki lokalnih skupnosti v povezavi s TD. Značilnosti dejavnosti in uporabnikov testnega območja smo strukturirali v organizirane in neorganizirane TD ter prostorske značilnosti in tipe ZP, ki se uporabljajo za tovrstne dejavnosti. V manjši občini smo analizirali celotno območje, v mestni pa mestne četrti. Posvetovalci so izpolnili dve tabeli o značilnostih dejavnosti in uporabnikov testnega območja: v prvi so bili navedeni lokalni akterji na področju organizirane TD, tipi TD, ciljne skupine, uporabljene ZP in ocena preskrbljenosti, v drugi pa neorganizirane vsakodnevne oblike TD z vidika uporabnikov, vključno z dostopom, velikostjo, kakovostjo ZP in predlogi za izboljšave. Vključeni so bili podatki o značilnih oblikah dejavnosti, uporabljenih ZP, načinih dostopa do njih, ter ocena dostopnosti, velikosti in kakovosti teh prostorov skupaj s predlogi za izboljšave.

Ta analiza je poglobila razumevanje strokovne in posvetovalne skupine ter lokalnih deležnikov, ki so pridobili podrobnejši vpogled v stanje ter ozavestili probleme in izzive, zlasti glede podpore različnim skupinam prebivalstva. Pri dejavnostih

društev so bili najpogostejše uporabljani tipi ZP sprehajalne poti, parki in igrišča (otroška in športna). Pokazale so se tudi prostorske omejitve, kot so pomanjkanje igrišč v času treningov in omejen dostop do šolskih igrišč, ki so zaradi vandalizma pogosto zaprta za javnost. Izkazalo se je, da različne skupine prebivalcev niso enakovredno preskrbljene z možnostmi za dejavnosti v zunanjem okolju. Otroci imajo na voljo otroška igrišča, starejši so aktivni doma ali v društvih, mladostniki, ki po končani osnovni šoli pogosto izpadejo iz lokalnega športnega okolja, pa običajno nimajo ustreznih površin za dejavnosti in druženje. Družine uporabljajo parke in sprehajalne poti v naravnem okolju, ki so pogosto preozke za skupno uporabo. Pokazalo se je pomanjkanje inkluzivnih prostorskih rešitev in preglednosti potreb ranljivih skupin v prostorskem razvoju. Slabše upoštevanje določenih skupin prebivalcev, kot so mladostniki in ranljive skupine, v obstoječih programih in prostorskih ureditvah pogosto sovпада z njihovo manjšo vključenostjo v društva.

Sodelovalni proces je lokalnim deležnikom omogočil prepoznavanje manjkajoče infrastrukture in neenakosti v dostopu do javnih ZP. V kombinaciji z analitičnimi podatki kazalnika, ki omogoča prostorsko razčlenitev stanja, sta občini pridobili utemeljeno podlago za določitev razvojnih prioritet in ciljno usmerjeno izboljševanje pogojev za telesno dejavnost vseh prebivalcev (Šuklje Erjavec idr., 2020).

6 Zaključki

Sodelovalni pristop pri razvoju kazalnika se je v projektu potrdil kot smiselna metoda. Ni le izboljšal zbiranja informacij in prostorskih podatkov, temveč je bil pomemben korak pri preverjanju različnih značilnosti kazalnika. Okrepil je razumevanje potreb, prioritet in izzivov lokalnih skupnosti in občin, poudaril pa je tudi pomen medsektorskega sodelovanja v prostorskem načrtovanju. V procesu se je pokazalo, da je skupno soočanje lokalnih deležnikov z določili in smernicami sprejetih strategij pomemben korak za njihov učinkovitejši prenos v prakso. Vsebinsko usmerjeni projekti in tema preskrbljenosti z ZP (na primer PREZENCA) so lahko pomemben prvi korak sodelovalnega načrtovanja, saj gre za vse bolj izpostavljeno področje, ki je v uradnih občinskih dokumentih redko ustrezno obravnavano.

Delavnice so pokazale, da se na lokalni ravni zavedajo pomanjkljivosti podatkov za javne ZP. Občine na primer sprejemajo odločitve glede rekreacijskih poti, vendar je njihovo evidentiranje pomanjkljivo. Kljub pomoči odprtokodnih podatkov ti za njihove delovne naloge niso uporabni – nujni so njihova prostorska vezanost, beleženje ukrepov in izvajanje monitoringa. Vzpostavljeno sodelovanje z deležniki je omogočilo izmenjavo

podatkov in dostop občin do vseh v projektu zajetih vsebin, kar omogoča sprotno dopolnjevanje in agregiranje analiz glede na potrebe občine. Kazalnik omogoča, da se z natančnimi demografskimi podatki izvajajo podrobne analize za različne starostne skupine, kar je lahko za občine dodana vrednost.

Smiselnost sodelovalnega pristopa se kaže tudi v prenosu razvite metodologije v redno uporabo. Sodelovalni pristop na občinski ravni je omogočil obravnavo različnih vidikov preskrbljenosti občin z ZP za TD, izboljšal razumevanje med oddelki in zmanjšal podvajanje nalog. Izbor dveh različnih pilotnih primerov je razkril pomembne razlike, kot so velikost območja ter kakovost in obdelava podatkov. V manjših občinah ena oseba pogosto opravlja več funkcij, zato je potrebna zunanja strokovna podpora, medtem ko so v večjih občinah informacije razpršene po oddelkih, kar zahteva dodatna prizadevanja za sodelovanje.

Pomembne razlike so tudi v informacijski podpori občin. Manjše občine se pogosto zanašajo na osebno poznavanje prostora, večje pa imajo obsežnejše podatkovne evidence. Sodelovanje lokalnih skupnosti je bilo ključno za opredelitev značilnosti dejavnosti in uporabnikov, kar je omogočilo prilagoditev kazalnika lokalnim potrebam. V večjih občinah se kaže priložnost za samostojno uporabo razvitega orodja in sprotno posodabljanje podatkov, medtem ko bi manjše občine brez geoinformacijske podpore lahko izvajale periodično posodabljanje ob zunanji podpori ali v sodelovanju s sosednjimi občinami. Za manjše občine so pomembne strokovne smernice, ki jih lahko uporabijo kot podlago za prijavo na razpise. Na delavnicah so bile prepoznane tudi učinkovite rešitve, kot sta razvoj skupnih podatkovnih baz in prenos prostorskih podatkov na skupno platformo, pri čemer je nujna vzpostavitev protokolov za dopolnjevanje evidenc. Skupna evidenca, ki bi povezovala podatke različnih področij, bi imela široko uporabno vrednost za občinske oddelke.

Sodelovanje z lokalnimi posvetovalci se je izkazalo za ključno pri oblikovanju ocene preskrbljenosti ZP za TD. Končni rezultati so zaradi predhodnega skupnega pregleda realnega stanja v prostoru postali ključen novoustvarjen podatek za občino. Rezultati, na primer deli naselij z nezadostno preskrbljenostjo, so pomembni za več občinskih služb, ki imajo enako vizijo za doseganje enakovrednih možnosti za obisk ZP za TD, čemur je kazalnik tudi namenjen.

Zavedanje lokalnih deležnikov o dejanski preskrbljenosti z javno dostopnimi ZP za TD je bilo pred projektom skromno in je temeljilo na osebnih izkušnjah. Sklepamo, da je sodelovalni proces občinam omogočil boljše razumevanje stanja ter spodbudil nadaljnje delo na področju načrtovanja in upravljanja javnih ZP.

7 Sklep

Na podlagi projektnih rezultatov in izkušenj lahko zaključimo, da je sodelovanje lokalnih skupnosti ključno za prilagoditev kazalnika njihovim potrebam. Aktivno vključevanje lokalnih deležnikov v proces oblikovanja kazalnikov omogoča prilagoditev strategij specifičnim potrebam prebivalcev ter povečuje relevantnost in uporabnost teh orodij. Sodelovanje med različnimi deležniki se je izkazalo za učinkovito pri vzpostavljanju manjkajočih evidenc javnih ZP, ki so ključne za določanje prioritete pri načrtovanju, upravljanju in operativnem delu občinskih služb, hkrati pa spodbuja izmenjavo najboljših praks in znanja ter krepi zaupanje med občani in odločevalci. Sodelovanje med raziskovalno ustanovo in lokalnimi skupnostmi krepi znanje na obeh straneh in spodbuja širše razmišljanje, ki presega okvire ene stroke. V prihodnje je nujno treba nadaljevati tako sodelovanje, saj lahko le tako učinkovito obravnavamo kompleksne izzive prostorskega načrtovanja ter prispevamo k zdravemu in aktivnemu življenjskemu slogu v lokalnih skupnostih.

.....
Rok Brišnik

Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: rok.brisnik@uir.si

Mag. Ina Šuklje Erjavec

Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: ina.suklje-erjavec@uir.si

Jana Kozamernik

Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: jana.kozamernik@uir.si

Simon Koblar

Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: simon.koblar@uir.si

Dr. Vita Žlender

Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: vita.zlender@uir.si

Zahvala

[1] Prispevek je rezultat ciljnoraziskovalnega projekta V5-2232, ki so ga sofinancirali Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije, Ministrstvo za naravne vire in prostor in Ministrstvo za zdravje. Zahvaljujemo se ministrstvom, ki sta s sofinanciranjem projekta V5-2232 pomembno prispevali k vzpostavitvi medsektorskega sodelovanja na obravnavanem področju.

Viri in literatura

Elderbrock, E., Enright, C., Lynch, K. A., in Rempel, A. R. (2020): A guide to public green space planning for urban ecosystem services. *Land*, 9(10), str. 391.

Kozamernik, J., Šuklje Erjavec, I., Koblar, S., Brišnik, R., in Žlender, V. (2024): Razvoj koncepta za opredelitev območij zelenih površin za prostorsko zgoščene oblike telesnih dejavnosti. *Urbani izziv*, 35(2), str. 17–32.

Mestna občina Celje (2025): *Krajevne skupnosti in mestne četrti*. Dostopno na: <https://moc.celje.si/krajevne-skupnosti-in-mestne-cetrti-3> (sneto 4. 8. 2025).

OpenStreetMap contributors (2024): *OpenStreetMap*. Dostopno na: <https://www.openstreetmap.org/#map=12/46.0751/14.5212> (sneto 5. 2. 2026).

Resolucija o strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050. Uradni list Republike Slovenije, št. 72/2023. Ljubljana.

Statistični urad Republike Slovenije (2023a): *Občina Miklavž na Dravskem polju*. Dostopno na: <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/100> (sneto 11. 1. 2024).

Statistični urad Republike Slovenije (2023b): *Občina Celje*. Dostopno na: <https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/16> (sneto 5. 1. 2024).

Šuklje Erjavec, I., Kozamernik, J., in Žlender, V. (2020): *Ven za zdravje: priročnik za načrtovanje zelenih površin za spodbujanje telesne dejavnosti in zdravega življenjskega sloga*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Šuklje Erjavec, I., Kozamernik, J., Žlender, V., Nikšič, M., Mladenovič, L., Vodeb, V., idr. (2019): *Ven za zdravje: priročnik za načrtovanje zelenih površin za spodbujanje telesne dejavnosti in zdravega življenjskega sloga*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Šuklje Erjavec, I., Žlender, V., Kozamernik, J., Koblar, S., in Brišnik, R. (2024a): *Poročilo o pilotnih projektih: Mestna občina Celje: priprava kazalnikov za oceno preskrbljenosti naselji z zelenimi površinami za telesno dejavnost v odprtem prostoru (PREZENCA): ciljno raziskovalni projekt (CRP) V5-2232*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Šuklje Erjavec, I., Žlender, V., Kozamernik, J., Koblar, S., in Brišnik, R. (2024b): *Poročilo o pilotnih projektih: Miklavž na Dravskem polju: priprava kazalnikov za oceno preskrbljenosti naselji z zelenimi površinami za telesno dejavnost v odprtem prostoru (PREZENCA): ciljno raziskovalni projekt (CRP) V5-2232*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Urbanistični inštitut Republike Slovenije (2025): *PREZENCA*. Dostopno na: <http://prezenca.uirs.si/sl-si> (sneto 30. 4. 2025).

Svetovna zdravstvena organizacija (2017): *Urban green spaces: A brief for action*. København.

Žlender, V., Šuklje Erjavec, I., Kozamernik, J., Koblar, S., in Brišnik, R. (2023): *Priprava kazalnikov za oceno preskrbljenosti naselij z zelenimi površinami za telesno dejavnost v odprtem prostoru (PREZENCA): ciljno raziskovalni projekt (CRP) – 2023: št. projekta V5-2232: vmesno poročilo o opravljenem delu*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Žlender, V., Šuklje Erjavec, I., Kozamernik, J., Koblar, S., in Brišnik, R. (2024): *Priprava kazalnikov za oceno preskrbljenosti naselij z zelenimi površinami za telesno dejavnost v odprtem prostoru (PREZENCA): ciljno raziskovalni projekt (CRP) – 2024: št. projekta V5-2232: končno poročilo projekta*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Aleš KREGAR

Prostorsko načrtovanje – edino upanje za uskladitev varstvenih omejitev in razvojnih potreb Slovenije

Prostor je omejena dobrina, ki si jo delijo številni deležniki. Potreben je prebivalstvu za kakovostno bivanje, gospodarstvu za izvajanje dejavnosti in gospodarski javni infrastrukturi, ki podpira vse predhodne. Usklajevanje interesov v prostoru je zato nuja. Prostorski načrtovalci imajo priložnost in dolžnost, da upravljajo te interese v prostoru, to pa je tudi njihovo poslanstvo. Pri tem naj bi podprli dejavnosti, ki bodo predvsem zagotovile odpornost na spremembe v okolju in posredno preživetje prebivalstva. Pozitivne izkušnje pri vzpostavljanju

nju varovanja okolja naj bi uporabili pri umeščanju odpornostnih in razvojnih projektov. Izobraževalni sistem, zakonodajalec in državna uprava naj bi prostorske načrtovalce podprli pri njihovih dejavnostih.

Ključne besede: prostorsko načrtovanje, varstvo okolja, razvoj, deležniki

1 Uvod

Potrebe številnih deležnikov se lahko uresničijo le z zasedbo določenega prostora. Usklajevanje dejavnosti je zato nujno. Številne prostorske ureditve, ki učinkovito opravljajo svoje naloge že desetletja ali celo stoletja, dokazujejo, da je usklajevanje interesov v prostoru mogoče. V Sloveniji lahko v zadnjem desetletju opazimo neke vrste razvojni zastoj. Eden od mogočih razlogov za to je neupoštevanje prostorskih načrtovalcev pri usklajevanju interesov v prostoru. Zanimanje prostorskega načrtovanja se izraža v:

- zaostankih pri uresnitvi nekaterih infrastrukturnih, odpornostnih ali razvojnih projektov,
- neoptimalni izrabi prostora,
- konfliktih med dejavnostmi v prostoru in
- dražjih rešitvah za zmanjšanje teh konfliktov.

Za odpravo zaostankov in učinkovitejšo izrabo prostora je prostorskim načrtovalcem nujno treba omogočiti uresničevanje njihove vloge v družbi. Da bi lahko opravili to vlogo, morajo biti ustrezno usposobljeni, zakonodaja o urejanju prostora pa jim mora to vlogo opredeliti glede na druge deležnike in uporabiti pozitivne izkušnje iz uspešno uresničenih projektov.

2 Primeri dobre prakse

Med uspešno uresničene starejše projekte lahko uvrstimo izgradnjo hidroelektrarn na Dravi, Soči in Savi. Hidroelektrarne ob proizvodnji obnovljive električne energije zagotavljajo protipoplavno varnost in spodbujajo turizem. Med uspešne projekte lahko uvrstimo izgradnjo avtocestnega križa, ki je povezal slovenske regije. Omenimo lahko tudi izgradnjo plinovodnega prenosnega in elektroenergetskega prenosnega omrežja, ki Slovenijo povezuje s sosednjimi državami. Elektroenergetsko omrežje spada med najbolj razvejane linijske infrastrukture. Vsi naštetih projekti imajo pomembne vplive na okolje, ki pa so bili kar najbolj omiljeni.

Vzpostavitev sistema varstva okolja Natura 2000 je primer dobre prakse, ki zavzema največjo površino v Sloveniji. Med uspešno uresničene projekte lahko uvrstimo tudi vzpostavitev 39 zavarovanih območij narave, med katere štejemo Biosferno območje Mura, štiri naravne regijske parke in 13 naravnih krajinskih parkov (Skupnost naravnih parkov Slovenije, 2025). K tem lahko prištejemo številna zavarovana območja kulturne krajine (Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije, 2025).

Projekte, naštetih v prvem odstavku tega poglavja, uvrščamo v skupino gospodarske javne infrastrukture, ki je bila zgrajena

pred desetletji. Projekti, našteti v predhodnem odstavku, pa so pretežno okoljevarstvene narave in so večinoma novejši kot gospodarska javna infrastruktura.

3 Primeri slabe prakse

Med primere slabe prakse lahko uvrstimo številne neizvedene energetske projekte in projekte, ki so bili zgrajeni z večletnimi ali celo desetletnimi zamudami. V to skupino uvrščamo polja vetrnih elektrarn, številne hidroelektrarne ali celotne njihove verige. Najbolj znan je primer hidroelektrarne Mokrice, ki je funkcionalni del spodnjėsavske verige hidroelektrarn. Med tovrstne primere uvrščamo tudi tretjo razvojno os, pri kateri se zapleta pri umeščanju in pridobivanju gradbenih dovoljenj. Elektroenergetska povezava z Madžarsko, pri kateri so umeščanje, pridobivanje dovoljenj in gradnja trajali več kot dve desetletji, spada mednje.

4 Mogoči izzivi v bližnji prihodnosti

Slovenija bo morala ohraniti vsaj zdajšnji obseg strateških virov: vode, hrane in energije. Klimatologi Sloveniji v primerjavi z drugimi evropskimi državami napovedujejo večjo izpostavljenost podnebnim spremembam, zato je nujno začeti izvajati dejavnosti za povečanje odpornosti. Samostojnost države ob strateških virih temelji tudi na gospodarski moči in mednarodni konkurenčnosti. Kakovostna infrastruktura in izobrazba prebivalstva sta odlični podlagi za razvoj družbe, ki pa mora biti sposobna uresničevati razvojne projekte. Le če zagotovimo preživetje otrokom, ga bomo tudi vnukom.

5 Vloga prostorskega načrtovanja

Strategija razvoja mora opredeliti, v katero smer želimo, da se razvija Slovenija. To morajo podpreti sektorske strategije, ki določajo, kako bomo dosegli te cilje. Pri tem je ključna odločitev, kako doseči ravnovesje med razvojnimi javnimi interesi (za preživetje prebivalstva) in javnimi interesi varovanja okolja.

Vsi deležniki morajo imeti možnost odgovornega sodelovanja pri urejanju prostora in utemeljevanja svojih potreb. Prostor je omejen vir, zato je treba zagotoviti njegovo čim učinkovitejšo rabo, in kjer je to mogoče, tudi večnamensko rabo. Nujno je, da prostorsko načrtovanje prevzame vloge usklajevanja interesov v prostoru, mediatorjev in v končni fazi tudi odločevalcev. Minister za naravne vire in prostor Jože Novak je leta 1998 v intervjuju naloge prostorskih načrtovalcev opredelil tako: »Če bomo znali pojasniti probleme in predlagali rešitve, nas bo družba potrebovala.« (Novak, 1998)

Pooblašeni prostorski načrtovalci (okoli 600 aktivnih in 200 s statusom v mirovanju) so velik potencial za spremembo vloge v družbi. Potrebna bi bila sprememba Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/2023), ki bi prostorskim načrtovalcem določila vodilno vlogo pri usklajevanju vseh interesov v prostoru. Veliko hitrejša in preprostejša rešitev bi bila sprememba poslovnika Ministrstva za naravne vire in prostor, ki bi Direktoratu za prostor in graditev določila vodilno vlogo usklajevalca interesov v prostoru. Dolgoročno bi bila koristna dopolnitev študija prostorskega načrtovanja z znanji vodenja usklajevanja razvojnih in varstvenih ciljev pri posegih v prostor. Kratkoročno bi največji učinek pri uresničevanju razvojnih javnih interesov dosegli z uporabo dobrih izkušenj pri uveljavljanju varovanja okolja pri umeščanju infrastrukture za preživetje prebivalcev in razvojnih projektov.

6 Sklep

Za hitrejšo uresničevanje razvojnega javnega interesa v prostoru je potrebno sodelovanje vseh deležnikov, toda vodilno vlogo pri tem morajo imeti prostorski načrtovalci. Kjer je volja, je tudi pot. Ali kot je dejal že Mladen Dolar (2025), ki je citiral Bertolda Brechta: »Kdor se bori, lahko izgubi. Kdor se ne bori, je že izgubil.«

Mag. Aleš Kregar, univ. dipl. inž. el.
ELES d. o. o., Ljubljana
E-pošta: ales.kregar@eles.si

Viri in literatura

- Dolar, M. (2025): *Čas je za Brechta!* Dostopno na: <https://www.cd-cc.si/cas-je-za-brechta> (sneto 18. 11. 2025).
- Ministrstvo za kulturo Republike Slovenije (2025): *Kulturna krajina*. Dostopno na: <https://geohub.gov.si/ghapp/giskd> (sneto 18. 11. 2025).
- Novak, J. (1998): Prostorski plan Slovenije na kratko. *Urbani izziv*, 9(1), str. 78–82.
- Skupnost naravnih parkov Slovenije (2025): *Naravni parki Slovenije*. Dostopno na: <https://www.naravniparkislovenije.si/slo/naravni-parki> (sneto 18. 11. 2025).

Končne ugotovitve 36. Sedlarjevega srečanja urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije z naslovom *Varovanje tal in zelenih omrežij v prostorskem načrtovanju*, ki je potekalo v petek, 10. oktobra 2025, na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani

36. Sedlarjevo srečanje je potekalo v petek, 10. oktobra 2025, na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo v Ljubljani. Obisk srečanja je bil odličen, saj se ga je udeležilo več kot 150 slušateljev in predavateljev iz vse Slovenije in gostja iz tujine. Obravnavali smo izjemno aktualno temo varovanja tal in zelenih omrežij v prostorskem načrtovanju. Predvsem za celovito varovanje tal lahko rečemo, da v slovenski praksi še ni dovolj upoštevano.

Uvodne in pozdravne nagovore so imele dr. Alma Zavodnik Lamovšek, predsednica Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije (v nadaljevanju: DUPPS), dr. Nataša Bratina, generalna direktorica Direktorata za prostor in graditev pri Ministrstvu za naravne vire in prostor, in Špela Spanželj, generalna direktorica Direktorata za kulturno dediščino pri Ministrstvu za kulturo. V odsotnosti dr. Igorja Bizjak, direktorja Urbanističnega inštituta Republike Slovenije, je njegov nagovor prebrala dr. Liljana Jankovič Grobelšek. Vsi uvodni nagovori so prinesli pomembne premisleke in predloge za temo letošnjega Sedlarjevega srečanja, ki sta ga moderirali dr. Liljana Jankovič Grobelšek in Anita Kranjc.

Dr. Nataša Bratina je izpostavila, da sta varovanje tal in njihova skrbna raba bistvenega pomena in da je neto ničelna rast pozidanih zemljišč med izhodišči Strategije prostorskega razvoja Slovenije do leta 2050. Poudarila je pomen zelenih površin v naseljih, posebej pomen njihovega ohranjanja in povečevanja, zagotavljanja raščenega terena in pokritosti z drevesnimi krošnjami za blaženje podnebnih sprememb in večanje odpornosti nanje.

Špela Spanželj je poudarila pomen sodelovanja pri odzivanju in boljši pripravljenosti na podnebne spremembe. V podnebni sklad je bilo uvrščeno tudi področje kulturne dediščine, kakovost tal pa je vključena v obravnavo območij in objektov kulturne dediščine. Opozorila je tudi na dejavnosti, povezane z ohranjanjem nesnovne kulturne dediščine, in skupnostne (večtisočletne) prakse, iz katerih se lahko učimo sozvočja z naravo.

V nagovoru dr. Bizjaka je bilo navedeno, da so tla ena od najpomembnejših, toda hkrati najbolj spregledanih naravnih dobrin, ki se vsakodnevno izgubljajo zaradi pozidave, erozije in onesnaženja. Zeleni sistemi povezujejo naravne in urbane procese, prispevajo k blaženju podnebnih sprememb, izboljšujejo zdravje prebivalcev in krepijo družbeno povezanost.

Uvodni referat *Prostorsko načrtovanje in pomen varovanja tal* (ang. *Spatial planning and the importance of soil protection*) je predstavila dr. Fransje L. Hooimeijer, profesorica tehnične univerze v Delftu na Nizozemskem. Tla in voda so imela na Nizozemskem zgodovinsko gledano osrednjo vlogo pri prostorskem razvoju, kar potrjuje razvoj države večinoma na zemlji, odtegnjeni morju z zahtevnimi metodami osuševanja. Do leta 2000 so bila tla v prostorskih dokumentih prikazana kot zeleno ali kmetijsko zemljišče, danes pa se pozorno vrednotijo glede kakovosti, količine in funkcij pri sodobnih izzivih, kot so posedanje, podnebne spremembe in urbanizacija gosto pozidane Nizozemske. Kompleksno področje upoštevanja dimenzije tal v procesih prostorskega načrtovanja se obravnava tudi v okviru projekta SPADES (program Obzorje Evropa).

Osrednja govornica je predstavila tudi projekt Zeleno srce Nizozemske (niz. *Groene Hart*), ki se je vse od 17. stoletja oblikoval okrog večjih mest. Leta 1958 je bil objavljen prvi prostorski načrt za razvoj zahodnega dela Nizozemske. Krožna lokacija velikih mest je postala izhodišče za usmerjanje urbanizacije na zahodu, medtem ko so podeželski prostor v notranjosti ohranjali nepozidan. Koncept je v veljavi še danes. Izzivi na območju *Groene Hart* se nanašajo na kakovost tal (kmetijska tla se slabšajo) in količino nepozidanih zemljišč, saj je kljub dolgoletni politiki ničelne širitve pozidave še vedno potreba po širitvah stanovanjskih in drugih površin. Hkrati gre za izzive zmogljivosti tal v povezavi s posedanjem, emisijami CO₂, prilagajanjem na poplave in suše in povečevanjem biotske raznovrstnosti.

Sledilo je devet predavanj v dveh sklopih, v katerih so bili predstavljeni raziskave, projekti in študije, ki odgovarjajo na temo varovanja tal in zelenih omrežij v prostorskem načrtovanju. Ključne poudarke navajamo v zaključkih.

Srečanje je končala vodena razprava, ki sta jo vodila dr. Liljana Jankovič Grobelšek in Boštjan Cotič. Potekala je s pomočjo vnaprej pripravljenih vprašanj. Udeleženci so odgovarjali na zastavljena vprašanja s pomočjo spletnega orodja *Slido*, s čimer smo vsem omogočili aktivno udeležbo v razpravi. Po končani seji s spletnim orodjem so se lahko udeleženci tudi v živo vključili v razpravo.

1. Vprašanje: Kako bi v slovenščino prevedli termin »soil«? Z veliko prednostjo (61 odstotkov) je bila izglasovana beseda prst in ne tla (20 odstotkov glasov), ki so sicer uradni slovenski prevod Direktive o spremljanju in odpornosti tal (ang. *Soil monitoring law*).

2. Vprašanje: Pričakovani izzivi pri prenosu direktive v slovenske predpise in prakso?

- Reševanje izzivov naj bo na regionalni ali državni ravni in ne na lokalni.
- Cilj neto ničelne rasti je lahko le ideal, ostajajo pa vprašanja, kako ta cilj dejansko uresničevati?
- Sodelovanje z Ministrstvom za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano se v prostorskih aktih zahteva že brez te direktive. Z upoštevanjem direktive bosta načrtovanje in usklajevanje še kompleksnejša.
- Spet se bo pojavilo vprašanje pristojnosti in usklajevanje interesov nosilcev urejanja prostora. Naj bo med sektorji enotno razumevanje te teme in delovanje v okviru te.
- Kaj direktiva pomeni za strateške razvojne projekte države? Naj ne bo po zahtevnosti novih stavbnih zemljišč vse izenačeno – gradnja stavb ali železniška infrastruktura, ki je potrebna za trajnostni javni potniški promet. Implementirana bo v predpise, kako bo s prakso, se bo še pokazalo.
- Baza relevantnih dostopnih podatkov je pomanjkljiva.
- Gotovo bodo težave v zvezi s poseganjem v pravice lastnikov stavbnih zemljišč.
- Pomembno je razumevanje, da tla povezujejo več sistemov in zahtevajo povezovanje različnih strokovnjakov.
- Način prenosa direktive z upoštevanjem značilnosti slovenskega ozemlja in poselitve ali brez tega?
- Kako prenesti politične pritiske?

3. Vprašanje: S katerim ukrepom lahko pripomoremo k večji in boljši ponudbi stavbnih zemljišč na trgu nepremičnin?

Prevladovali so odgovori, da z obdavčitvijo, uvedbo davka na nepremičnine. Odgovori so bili tudi:

- zagotovitev urejenih podatkov, interdisciplinarno sodelovanje, poleg davkov zagotoviti tudi spodbude in nagrade, če lastniki prodajo potrebno zemljišče.
- Sprememba ustave, omejitev lastninske pravice. Odvzeti zemljišče, če se ne aktivira, obdavčiti vsa neizkoriščena zemljišča in prazne rabe, uvesti olajšave za najemodajalce.
- Aktivna zemljiška politika, odkupi in reorganizacija stavbnih zemljišč. Aktivno delovanje občin, opremljanje zemljišč, nepremičninski davek, davek na neizkoriščena zemljišča.
- Aktivacija razvrednotenih območij in začasnost načrtovane rabe prostora.
- Analiza socio-ekonomsko-antropoloških razlogov za zanemarjanje problema toksinacije tal oziroma prsti. Prikaz

dobre prakse s pilotnimi primeri.

- (Na začetku) majhen davek na nepremičnine in taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče.
- Na naslednje Sedlarjevo srečanje je treba povabiti tudi ekonomiste, finančno ministrstvo.

4. Vprašanje: Katero temo, izziv, rešitev z današnjih predstavitev bi izpostavili kot najbolj pomembno oziroma perečo?

- Katere prednosti omenjene direktive lahko pričakujemo v Sloveniji?
- Kako prej izkoristiti prazna stanovanja namesto nove pozidave tal? Izkoristiti potencial že grajenega. Ničelna pozidava v praksi ni izvedljiva.
- Za gasilsko-reševalni center ni treba nadomeščati kmetijskih zemljišč – to naj velja za vso javno infrastrukturo (gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo: šole, zdravstveni domovi, kulturni domovi).
- Razmerje med zasebno lastnino in prostorskim načrtovanjem kot javnim interesom.
- Kdaj bodo nosilci urejanja prostora pokazali primere dobrih praks, ki jih omenja zakon.
- Implementacija ukrepov, ki bodo dosegli neto ničelno pozidavo; začeti izvajati aktivno zemljiško politiko; poenotenje strok in sodelovanje. Kdaj lahko pričakujemo ukrepe zemljiške politike? Kakšni naj bodo – davek na nepremičnine, taksa na neizkoriščeno stavbno zemljišče ipd.
- Prostorsko prestrukturiranje – alokacije stavbnih zemljišč v prihodnjih načrtih. 213 občin – kdo jih bo načrtoval v naslednjih desetletjih? Nadzor nepremičninskega trga, sodelovanje.

Zaključki 36. Sedlarjevega srečanja so oblikovani glede na poudarke iz uvodnih nagovorov, predavanj, izraženih mnenj prisotnih v spletni anketi in končni razpravi na srečanju:

Pomembno bo, kako bo potekalo izvajanje evropske direktive o spremljanju in odpornosti tal v Sloveniji, da bodo resorji medsebojno usklajeni in dobre prakse ustrezno predstavljene. Pri tem naj ne gre za nove omejitve v prostorskem načrtovanju, ampak za jasne usmeritve za varovanje tal, ki bodo v skupno javno korist.

Poleg potrebnega varstva kmetijskih zemljišč in ohranitve njihovega pridobivalnega potenciala naj gre za varstvo tal v najširšem smislu. Na kmetijskih zemljiščih in deloma tudi na gozdnih je velik izziv njihovo onesnaženje. Poleg varovanja njihovega obsega se bo treba bolj posvečati tudi kakovosti in zdravju tal.

Obenem je treba pri pogojih za poseganje na primarno namensko rabo (na kmetijska, gozdna in druga zemljišča) drugače

obravnavati investicije v skupno javno korist, kot so gradnje železniške idr. javne infrastrukture, bolnišnic, šol ipd., kot različne zasebne gradnje.

Na stavbnih zemljiščih so potenciali za urejanje kakovostnih obsežnejših zelenih omrežij, treba je zagotavljati raščen teren in ozelenitve ter izvajati druge ukrepe za blaženje podnebnih sprememb, prilagajanje nanje in večanje odpornosti. Obenem je najprej potrebna ustrezna sanacija onesnaženih, degradiranih oziroma razvrednotenih zemljišč, nato pa njihova izraba, aktivacija, lahko tudi s primernimi začasnimi (krožnimi) rabami prostora. Pri tem je treba opozoriti tudi na ustrezno gospodarjenje z odpadki.

Neto ničelna rast pozidanih zemljišč se kaže kot težko dosegljiv cilj, vendar je treba uvesti instrumente aktivne zemljiške politike, kot so odkupi in konsolidacija stavbnih zemljišč, opremljanje zemljišč, ustrezen nepremičninski davek in davek na neizkoriščena zemljišča. Potrebni so ukrepi, ki bodo spodbujali potenciale že zgrajenega, kot so prazna stanovanja, kar bo ustrezno vplivalo na nepremičninski trg.

V prihodnjih prostorskih načrtih bo smiselno preveriti in nato predlagati rešitve za prostorsko prestrukturiranje oziroma alokacijo stavbnih zemljišč za njihovo racionalnejšo razmestitev. Pri oblikovanju teh predlogov je potrebno sodelovanje, gre za odnos med zasebno lastnino in prostorskim načrtovanjem v javnem interesu.

Na srečanju je bila ponovno poudarjena pomembnost interdisciplinarnega strokovnega sodelovanja in boljšega medresorskega sodelovanja. Stalno je treba tudi izboljševati podatkovne baze prostorskega informacijskega sistema, na katerih temeljijo predlagane prostorske ureditve.

In končno, prostorsko načrtovanje naj ima vodilno vlogo pri usklajevanju interesov v prostoru, saj jih lahko poveže in uskladi na celovit nadsektorski način.

Končne ugotovitve sta pripravila dr. Liljana Jankovič Grobelšek in Boštjan Cotič, potrdil pa jih je izvršni odbor Društva urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije.

Sklepne ugotovitve so bile poslone v vednost Vladi Republike Slovenije, Državnemu zboru Republike Slovenije, Ministrstvu za naravne vire in prostor, Direktoratu za prostor in graditev, nosilcem urejanja prostora po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-3), Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije, Inženirski zbornici Slovenije, Združenju mestnih občin Slovenije, Skupnosti občin Slovenije, Združenju občin Slovenije, Regionalnim razvojnim agencijam, Fakulteti za arhitekturo

(Univerze v Ljubljani), Oddelku za krajinsko arhitekturo (Biotehniška fakulteta Univerze v Ljubljani), Centru za prostorsko sociologijo (Fakulteta za družbene vede Univerze v Ljubljani), Oddelku za geografijo (Filozofska fakulteta Univerze v Ljubljani), Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo (Univerza v Ljubljani), Univerzi na Primorskem, Fakulteti za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo (Univerza v Mariboru), Društvu arhitektov Ljubljane, Društvu krajinskih arhitektov Slovenije, Društvu vodarjev Slovenije, Zvezi geografov Slovenije, Zvezi geodetov Slovenije in Slovenski tiskovni agenciji.

.....
Izr. prof. dr. Alma Zavodnik Lamovšek, predsednica DUPPS
Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Ljubljana
E-pošta: drustvo@dupps.si

Andrej GULIČ

Strateško prostorsko načrtovanje – mogoči prostorski vplivi in posledice podnebnih sprememb na razvoj Gorenjske statistične regije

Članek izhaja iz strokovnega dela, opravljenega pri pripravi priporočil za oblikovanje urbanistične zasnove regionalnega prostorskega plana in pri zasnovi strokovnih podlag za urbanistično načrtovanje širšega območja gorenjske regije. V okviru obeh projektov je bilo strateško prostorsko načrtovanje usmerjeno v tri temeljne vsebinske sklope, ki so izjemno pomembni za razumevanje ter usmerjanje prihodnjega prostorskega razvoja gorenjske statistične regije in njenega širšega mestnega območja. Analitični pristop je vključeval obravnavo prostorskih vidikov gospodarskega in družbenega razvoja, presojo vplivov podnebnih sprememb na prostorski razvoj ter analizo vplivov in posledic naravnih in drugih nesreč na regijo. Medtem ko je bila v predhodni fazi predstavljena analiza gospodarskih in družbenih

razvojnih dejavnikov, je v tem prispevku osrednja pozornost namenjena proučevanju prostorskih vplivov ter posledic naravnih in drugih nesreč na območje gorenjske regije. Pojemovna izhodišča in metodološki okvir, oblikovana v predhodnih fazah raziskovalnega dela, se v nadaljevanju uporabljajo kot strokovna osnova za poglobljeno obravnavo obravnavane teme.

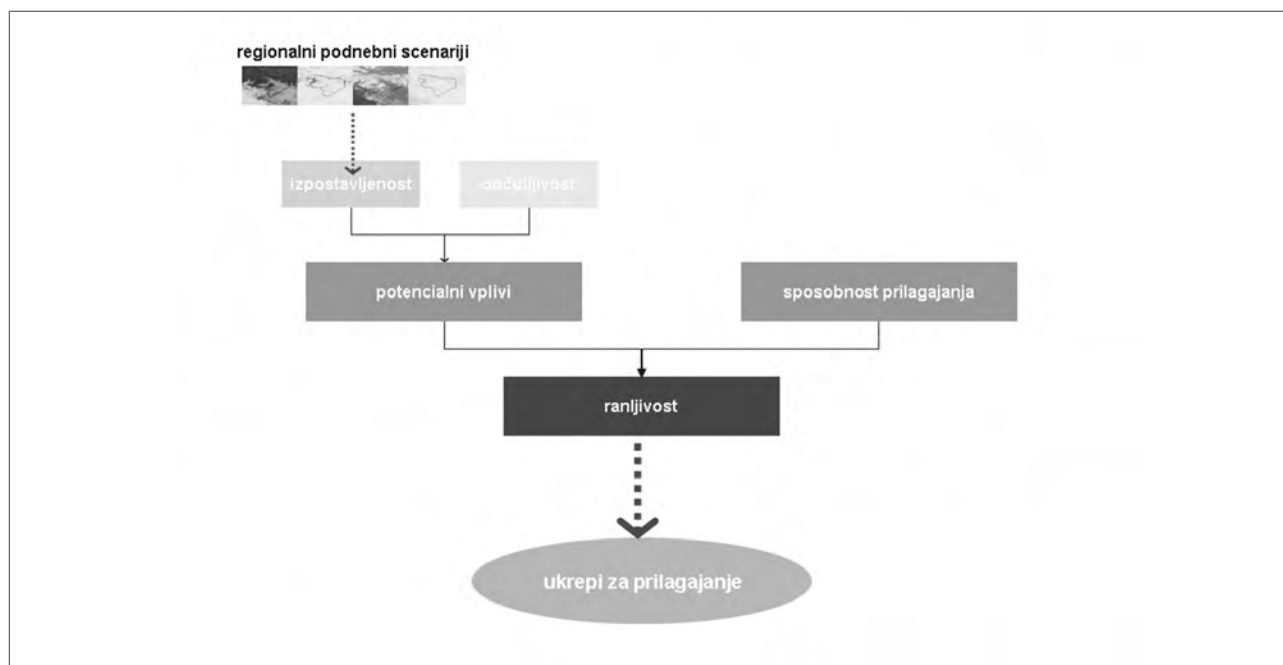
Ključne besede: strateško prostorsko načrtovanje, podnebne spremembe, širše mestno območje Gorenjske statistične regije, Gorenjska statistična regija

1 Uvod

Besedilo temelji na prispevkih avtorja pri pripravi *Priporočil za izdelavo urbanistične zasnove za regionalni prostorski plan* (Mušič idr., 2024a) in *Urbanistične zasnove za gorenjsko širše območje: Strokovne podlage za regionalni prostorski plan gorenjske regije* (Mušič idr., 2024b). V okviru obeh projektov smo se v kontekstu strateškega prostorskega premišljevanja osredinili na tri izbrane vsebinske sklope, za katere menimo, da so izjemno strateško pomembni v sedanjem in prihodnjem prostorskem razvoju širšega mestnega območja Gorenjske statistične regije (v nadaljevanju: gorenjske regije) in statistične regije kot celote. Gre za: 1. prostorske vidike gospodarskega in družbenega razvoja gorenjske regije, 2. mogoče prostorske vplive in posledice podnebnih sprememb na regijo ter 3. mogoče prostorske vplive in posledice naravnih in drugih nesreč na regijo. Prostorske vidike gospodarskega in družbenega razvoja gorenjske regije smo predstavili v 20. številki *Urbanega izziva* (Gulič, 2025). V tem besedilu predstavljamo mogoče prostorske vplive in posledice podnebnih sprememb na regijo. Pojemovne opredelitve in izhodišča smo razložili v članku, ki je bil objavljen v omenjeni številki revije (Gulič, 2025) in jih tukaj ne ponavljamo.

V Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (v nadaljevanju: SPRS 2050) (Bartol idr., 2023) je na nekaj mestih poudarjena potreba po blaženju podnebnih sprememb ter prilagajanju nanje predvsem na področju kmetijstva, varstva naravne dediščine in rabe voda. Opozorila in usmeritve so oblikovani na precej splošni ravni in ne temeljijo na pripravljeni oceni ranljivosti prostora države na vplive podnebnih sprememb. Podobno stanje je tudi v gorenjski regiji. V regionalnem razvojnem programu Gorenjske 2021–2027 (v nadaljevanju: RRP Gorenjske) (Regionalna razvojna agencija Gorenjske, 2022) je prilagajanje na podnebne spremembe na splošni ravni omenjeno predvsem v okviru predloga projekta *Naseljeno pametno podeželje*. Blaženje podnebnih sprememb je omenjeno v okviru predloga projekta *Center trajnostne energije in podnebnih sprememb*. Podobno kot v primeru obravnave na državni ravni tudi za gorenjsko regijo ni ocene ranljivosti prostora.

Leta 2018 je Agencija Republike Slovenije za okolje (v nadaljevanju: ARSO) izdala publikacijo *Ocena podnebnih sprememb v Sloveniji do konca 21. stoletja – sintezno poročilo – prvi del* (Dolinar idr., 2018), v kateri je predstavljena ocena vplivov



Slika 1: Koncept ranljivosti prostora zaradi podnebnih sprememb, ki je predlagan in udejanjen v projektu C3-Alps, sledi definiciji ranljivosti kot jo opredeljuje IPCC (vir: Praper Gulič idr., 2014a)

podnebnih sprememb po posameznih podnebnih spremenljivkah (spremembe v temperaturi, padavinah, vodni bilanci in hidroloških razmerah). Te spremenljivke opisujejo meritve in parametre, ki se uporabljajo za oceno in prikaz vplivov podnebnih sprememb. Podnebni kazalniki so ključni za razumevanje ter spremljanje sprememb v podnebnem sistemu in njihovih učinkov na okolje in družbo.

Za analizo podnebja v prihodnosti so avtorji publikacije 21. stoletje razdelili na tri obdobja: 1. obdobje med 2011–2040 z osrednjim letom 2025, 2. obdobje med 2041–2070 z osrednjim letom 2055 in 3. obdobje med 2071–2100 z osrednjim letom 2085. Rezultati analize so na splošni ravni informativni saj ponujajo zainteresiranim bralcem splošen vpogled v pričakovano podnebno dogajanje do konca 21. stoletja. Njihova uporabnost za usmerjanje prilagajanja podnebnim spremembam na regionalni in lokalni ravni, še posebej pri pripravi prostorskih aktov, pa je precej omejena. Tako je, ker podnebne spremenljivke obravnava ločeno in jih ne prikazuje v prostoru z visoko stopnjo ločljivosti.

Glede na opisane razmere smo se odločili, da v sintezni obliki predstavimo rezultate projekta *C3-Alps – Uporaba znanja o podnebnih spremembah za prilagajanje na Območju Alp* (Praper Gulič idr., 2014a), ki je pred desetletjem oblikoval osnove za prilagajanje poselitve in prometne infrastrukture gorenjske regije vplivom podnebnih sprememb.

2 Ranljivost prostora za podnebne spremembe

Opredelitev ranljivosti v projektu C3-Alps je sledila definiciji ranljivosti, ki jo je leta 2007 opredelil Medvladni panel za podnebne spremembe (ang. *Intergovernmental Panel on Climate Change*, v nadaljevanju: IPCC). Ranljivost opredeljuje stopnjo, do katere je sistem občutljiv za negativne učinke podnebnih sprememb. Ranljivost je funkcija značaja, velikosti ter stopnje podnebnih sprememb in nihanj, ki jim je sistem izpostavljen, njegove občutljivosti in sposobnosti prilagajanja (IPCC, 2007). Ocena ranljivosti je funkcija štirih sestavnih elementov, ki jih navaja definicija IPCC, to so izpostavljenost, občutljivost, potencialni vplivi in sposobnost prilagajanja. Ugotovitve o posameznih sestavnih elementih za oceno ranljivosti so lahko podane v kvantitativni (na primer pričakovano zvišanje temperatur zraka za 2 °C–2,5 °C) ali kvalitativni obliki (na primer velika občutljivost starejšega prebivalstva glede težav z zdravjem zaradi vročinskih valov). Ocena ranljivosti se pripravi postopoma, torej po korakih, upoštevajoč vse štiri sestavne elemente ranljivosti (slika 1).

Izpostavljenost opisuje dejavnike pričakovanih podnebnih sprememb, kot so povečanje temperature in zmanjšanje količine padavin v poletni sezoni, manj snežnih padavin pozimi ipd. Občutljivost opisuje delovanje oziroma odzivanje posameznega sistema ali sektorja na določeno izpostavljenost, na primer kako zmanjšanje količine snežnih padavin vpliva na

Preglednica 1: Skupni rezultati ocenjevanja ranljivosti za izbrane sisteme/sektorje

Sistem/sektor	Potencialni vpliv	Sposobnost prilagajanja sektorja	Ocena ranljivosti sektorja za podnebne spremembe
prostorski razvoj/poselitev/ infrastruktura	–	0	–
turizem	0	0	0
energetika	0	+	0
gozdarstvo	0	0	0
kmetijstvo	0	0	0

Vir: Praper Gulič idr. (2014a)

zimski turizem v regiji. Potencialni vplivi so vplivi, ki lahko nastanejo zaradi izpostavljenosti posameznega sistema ali sektorja (v prihodnosti) ob upoštevanju njegove občutljivosti. Sposobnost prilagajanja je opredeljena kot sposobnost sistema, da se prilagodi podnebnim spremembam, ublaži morebitno škodo, izkoristi priložnosti ali se spopade s posledicami. Ranljivost je sinteza vseh omenjenih korakov, izpostavljenosti, občutljivosti, potencialnih vplivov in sposobnosti prilagajanja. Pri ocenjevanju ranljivosti se poudarja soočanje potencialnih vplivov s sposobnostjo prilagajanja. Sistem ali sektor z večjo sposobnostjo prilagajanja je manj ranljiv kot tisti, katerega sposobnost prilagajanja je manjša. Obenem tudi manjši potencialni vplivi povzročijo manjšo ranljivost. Ocena ranljivosti je podana v kvalitativni obliki ter je rezultat soočanja kvantitativnih in kvalitativnih informacij, ki opisujejo kazalnike vseh štirih spremenljivk (izpostavljenost, občutljivost, potencialne vplive in sposobnost prilagajanja).

V okviru omenjenega projekta so bili med pomembnimi za delovanje in razvoj gorenjske regije določeni ti sistemi/sektorji: prostorski razvoj in poselitev, turizem in rekreacija, energetika, kmetijstvo in gozdarstvo. Pri opredelitvi sistemov/sektorjev za gorenjsko regijo so poleg izdevalcev študije sodelovali predstavniki Direktorata za prostor Ministrstva za okolje in prostor in zainteresirani deležniki v regiji v okviru Regionalne agencije Zgornje Gorenjske (RAGOR). Pri opredeljevanju pomembnosti sistemov/sektorjev za regijo z vidika pričakovanih podnebnih sprememb so bili uporabljena ta merila: 1. pomembnost sistema/sektorja za prebivalce, njihovo varnost, zdravje in kakovost bivanja, 2. pomembnost sistema/sektorja glede na njegov gospodarski pomen za regijo in 3. pomembnost sistema/sektorja glede na njegovo prostorsko pojavnost.

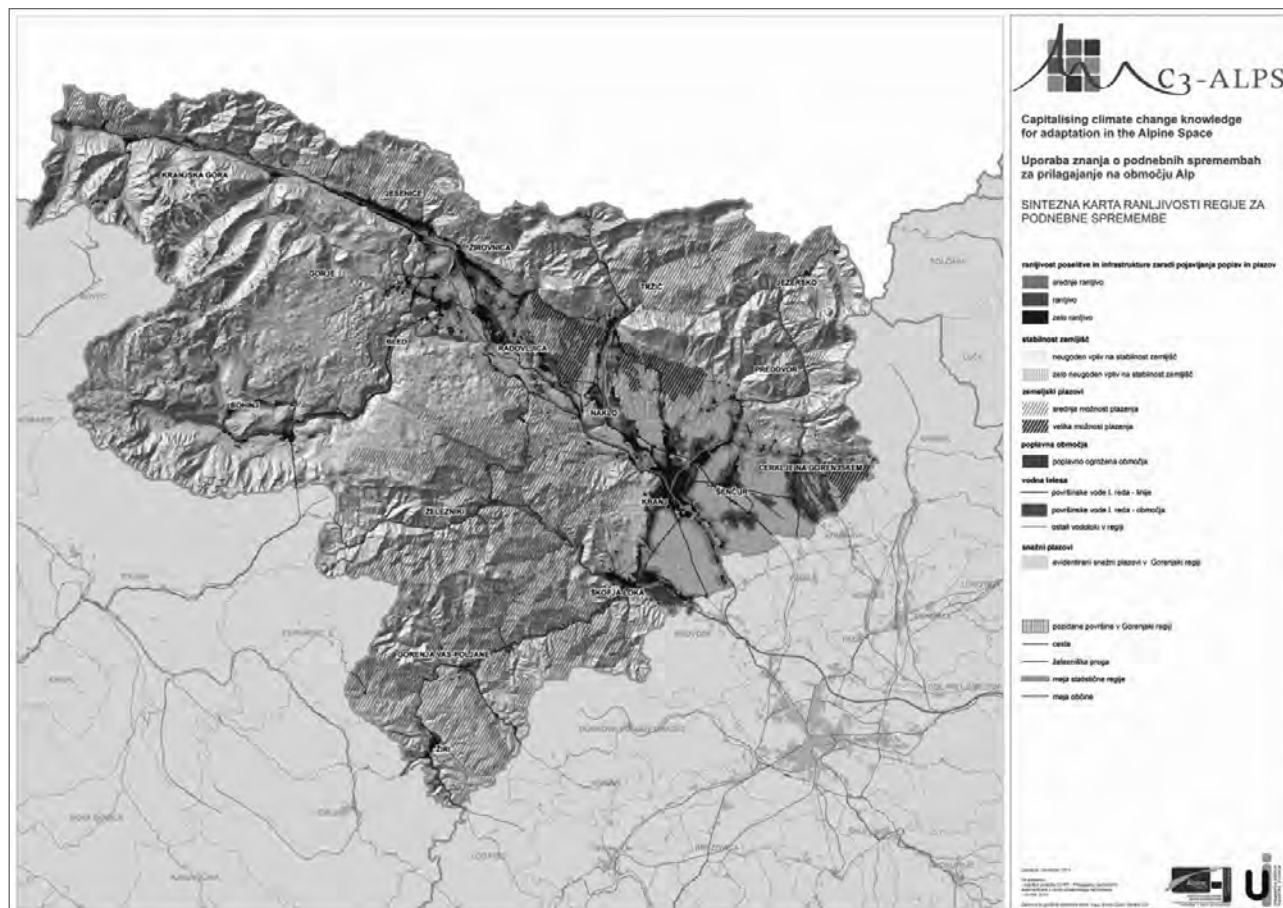
3 Ranljivost prostora za podnebne spremembe v gorenjski regiji

V nadaljevanju se osredinjamo na prikaz ocene ranljivosti gorenjske regije za podnebne spremembe, ki je bila opravljena v projektu C3-Alps (Praper Gulič idr., 2014a).

Skupni rezultati ocenjevanja ranljivosti po sektorjih so zbirno in shematično prikazani v preglednici 1.

Večina obravnavanih sektorjev v gorenjski regiji je srednje ranljivih za podnebne spremembe; srednje veliki so tako potencialni vplivi in tudi njihova sposobnost prilagajanja. Med srednje ranljivimi sektorji v regiji so turizem, gozdarstvo, kmetijstvo in energetika.

Turizem je pomemben element regionalnega gospodarstva, za nekatere občine v gorenjski regiji je celo najpomembnejša gospodarska dejavnost. Regija je na splošno prepoznavna predvsem po zimskem in gorskem turizmu, turistično povpraševanje pa je največje v poletni sezoni. Turistična infrastruktura v regiji je razmeroma dobro razvita, poletna in tudi zimska, pojavljajo se pobude za sodelovanje in povezovanje različnih turističnih ponudnikov ter oblikovanje novih in inovativnih turističnih proizvodov. Glavni problem za razvoj zimskega turizma v regiji je zanesljivost snežne odeje. Naravni pogoji za razvoj zimskega turizma bodo zaradi spremenjenih podnebnih dejavnikov, manjšega števila hladnih dni, manj dni s snežno odejo, višjih temperatur, praviloma manjši. Vendar ima gorenjska regija s svojimi naravnimi danostmi ugodne pogoje za razvoj različnih turističnih dejavnosti v vseh sezonah, poseduje tudi razmeroma dobro turistično infrastrukturo, v zadnjem obdobju pa so zabeležene številne dejavnosti ter pobude za razvoj in oblikovanje novih in inovativnih turističnih produktov. Zaradi podnebnih sprememb je mogoče pričakovati, da se bodo pogoji za razvoj turizma v regiji izboljšali predvsem v pomladnem, poletnem in jesenskem obdobju.



Slika 2: Ranljivost gorenjske regije za podnebne spremembe (Praper Gulič idr., 2014a)

Gozd pokriva okoli 77 % površine v regiji in je pomemben del krajinske zgradbe prostora. Pogostejša neurja z močnimi vetrovi pomembno vplivajo na gozdarstvo in povzročajo znatno škodo v gozdovih regije. Povečuje se tudi število gozdnih škodljivcev, ki se širijo tudi na območja, kjer se do zdaj niso pojavljali. Kljub oceni, da povečano število škodljivcev in boleznin in pogostejši ekstremni vremenski dogodki povzročajo večje škode v gozdovih regije, je skupna ranljivost gozdarstva za podnebne spremembe ocenjena kot srednja, ker je sposobnost prilagajanja razmeroma visoka, upravljanje gozdov v Sloveniji je trajnostno usmerjeno, temelji na večnamenskem in sonaravnem gospodarjenju, gozdovi v regiji pa so tudi v razmeroma dobrem ekološkem stanju.

Kmetijstvo ni med gospodarsko pomembnejšimi dejavnostmi v regiji, vendar so kmetijska gospodarstva v tukaj med večjimi v državi po povprečni površini kmetijskih zemljišč v uporabi in tudi po številu glav živine na kmetijsko gospodarstvo. Kmetijske površine zasedajo okoli 13 % površin regije, pri čemer je največ površin namenjenih travnikom. Podnebne spremembe bodo pomenile dodatne težave za kmetijske dejavnosti, predvsem zaradi pogostejšega pojavljanja sušnih ob-

dobij. Kljub temu je mogoče pričakovati tudi pozitivne vplive na kmetijstvo. Zaradi višjih temperatur in daljše rastne sezone bo mogoče gojiti nove rastlinske vrste, predvsem sadje, ter s tem izboljšati pestrost ponudbe in povečati pomen kmetijstva kot gospodarsko uspešne panoge.

Med srednje ranljive sektorje se uvršča tudi energetski sektor. Poraba energije v Sloveniji in v obravnavani regiji še vedno narašča in je največja v zimski sezoni. Scenariji podnebnih sprememb nakazujejo obrat tega trenda in povečanje povpraševanja po energiji v poletni sezoni. To lahko za energetski sektor v regiji pomeni težave, saj tukaj velik del proizvodnje električne energije temelji na izrabi vodne energije. Po ocenah scenarijev je mogoče pričakovati, da bo v poletni sezoni na voljo manj vode, zato bo lahko proizvodnja energije iz tega vira bistveno otežena, enako velja tudi za proizvodnjo energije, ki sicer ni neposredno odvisna od vodnih zalog, vendar vseeno potrebuje določene zaloge vode, na primer za hlajenje. Večje povpraševanje po energiji v poletni sezoni za hlajenje objektov bo obremenjevalo predvsem porabo električne energije, medtem ko so za rabo energije v zimski sezoni na voljo drugi viri, na primer kurilno olje, les, biomasa. Sposobnost prilagajanja sektorja je

Preglednica 2: Površina in delež ranljivih poselitvenih območij v gorenjski regiji

Poselitev	Stopnja ranljivosti				
	zelo majhna/majhna	srednja	velika	zelo velika	skupaj
površina (ha)	949	580	796	1.852	4.178
delež (%)	22,71	13,89	19,05	44,35	100

Vir: Praper Gulič idr. (2014a)

Preglednica 3: Površina in delež ranljivih objektov prometne infrastrukture (ceste, železnice) v gorenjski regiji

Prometna infrastruktura	Stopnja ranljivosti				
	zelo majhna/majhna	srednja	velika	zelo velika	skupaj
površina (ha)	286	112	575	42	1.015
delež (%)	28,11	11,07	56,58	4,16	100

Vir: Praper Gulič idr. (2014a)

ocenjena kot visoka, precejšen del ukrepov za blaženje in prilagajanje na podnebne spremembe se že izvaja. Nacionalni energetski program opredeljuje cilje in smeri razvoja na področju energetike in ključne dejavnosti, ki se nanašajo na učinkovito rabo energije, izkoriščanje obnovljivih virov energije in razvoj omrežij za distribucijo električne energije z uvajanjem aktivnih omrežij. Energetska politika spodbuja uporabo obnovljivih virov in virov, ki manj onesnažujejo okolje.

Ranljivejši za podnebne spremembe v regiji se kažejo prostorski razvoj, poselitev in infrastruktura. Ocena kaže relativno veliko občutljivost prostora zaradi vse pogostejših ekstremnih vremenskih pojavov, ki sprožajo procese, ki škodljivo vplivajo na poselitev in infrastrukturo. Na območju regije sta že zaznani in zabeleženi povečani pogostnost in jakost ekstremnih vremenskih pojavov. Razmeroma velik delež poselitvenih površin in infrastrukture je na izpostavljenih območjih in območjih, ki so manj primerna za gradnjo (bližina vodotokov, poplavna območja ipd.). Sposobnost prilagajanja v regiji je ocenjena kot srednja, pobude za oblikovanje ukrepov se pojavljajo predvsem na nacionalni ravni, posamezni ukrepi so oblikovani in se deloma že izvajajo, večina teh pa je še v procesu oblikovanja. Na lokalni ravni občine kot najpogostejše ukrepe za prilagajanje navajajo izogibanje poplavnim območjem, sanacijo vodotokov, gradnjo suhih zadrževalnikov, nasipov in opornih zidov. Ranljivost prostorskega razvoja, poselitev in infrastrukture za podnebne spremembe je ocenjena kot velika. Na sliki 2 je predstavljen sintezni kartografski prikaz ranljivosti gorenjske regije na podnebne spremembe.

Pobude in ukrepi za prilagajanje podnebnim spremembam so večinoma dani na nacionalni ravni ali na ravni posameznega

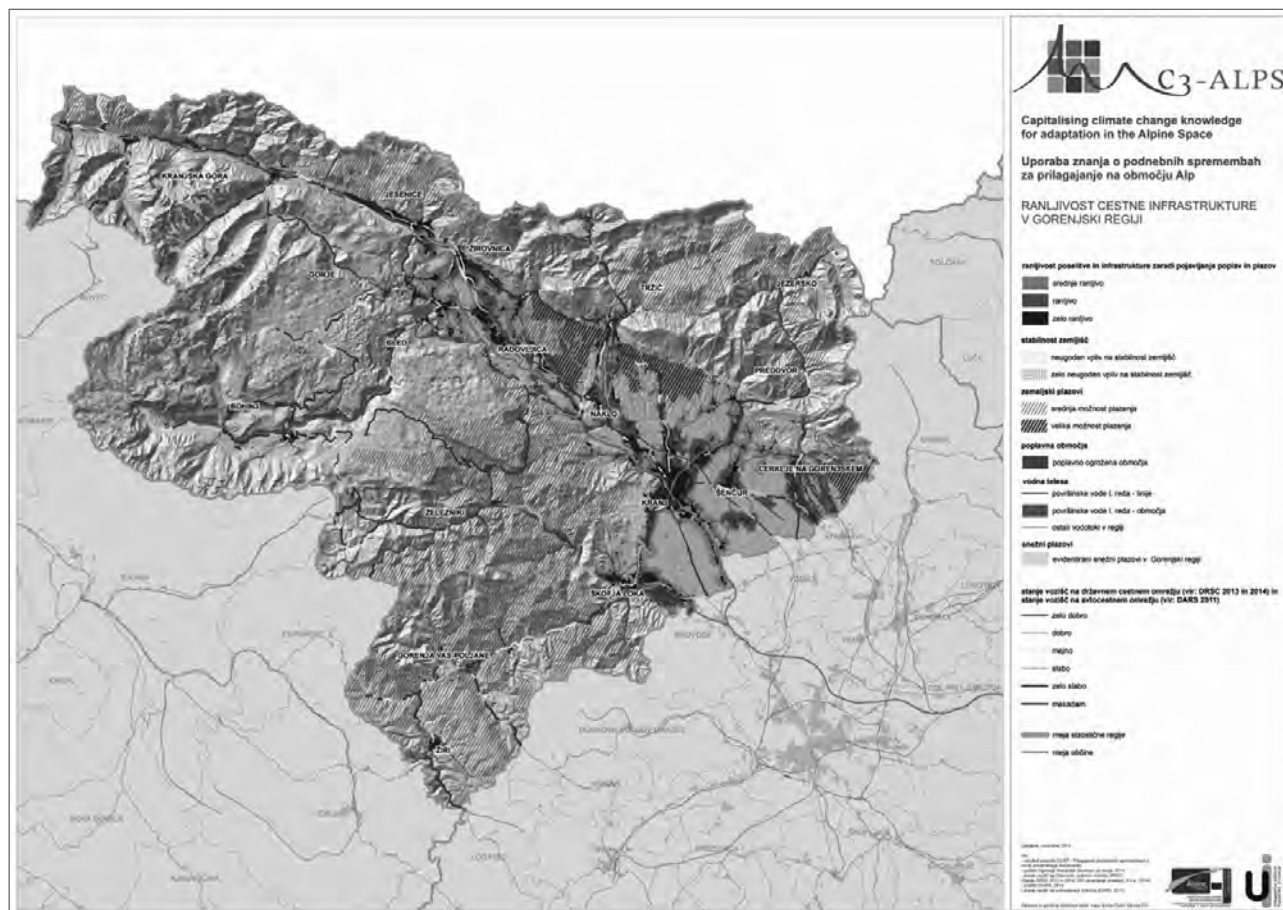
sektorja, manj pa na regionalni in lokalni. Gorenjska regija kot celota je srednje ranljiva za podnebne spremembe.

V preglednicah 2 in 3 predstavljamo podatke o stopnji ranljivosti poselitev in prometne infrastrukture in deleže površin, ki so v grafični obliki predstavljeni na sliki 3.

Iz podatkov preglednice 2 je razvidno, da je za več kot 63 % površin naselij v regiji značilna velika oziroma zelo velika ranljivost za podnebne spremembe. Ob tem 21 % objektov v regiji stoji na zemljiščih, ki imajo zelo neugoden ali neugoden vpliv na stabilnost, na območjih večje nevarnosti pojavljanja plazov je 2,4 % objektov, na območjih srednje nevarnosti pa 11,1 % objektov. V neposredni bližini voda je zgrajenih 8 % objektov, 0,5 % objektov je na območjih pogostejših poplav in 1,5 % na območjih katastrofalnih poplav.

Iz podatkov preglednice 3 je razvidno, da je za več kot 60 % površin prometne infrastrukture v regiji značilna velika oziroma zelo velika ranljivost za podnebne spremembe. Ob tem je 3 % objektov prometne infrastrukture na območjih, kjer je velika nevarnost pojavljanja plazov, 18 % jih je na območjih s srednjo nevarnostjo pojavljanja plazov, 38 % pa na zemljiščih z nagibom nad 15 %.

Karto ranljivosti gorenjske regije za podnebne spremembe smo naknadno dopolnili tudi s podatki o stanju vozišč na državnem cestnem omrežju (Direkcija Republike Slovenije za ceste, 2014) in avtocestnem omrežju (Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, 2011). Vsebine so prikazane na sliki 3.



Slika 3: Ranljivost cestne infrastrukture v gorenjski regiji (Praper Gulič idr., 2014a)

4 Mogoči scenariji prilagajanja gorenjske regije vplivom podnebnih sprememb

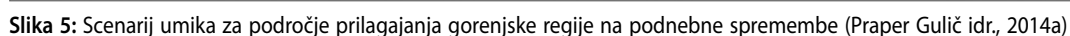
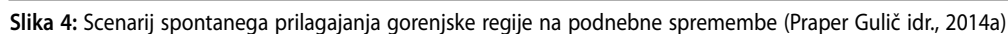
V nadaljevanju na kratko predstavljamo tri mogoče scenarije prilagajanja gorenjske regije vplivom podnebnih sprememb, ki smo jih oblikovali v okviru projekta C3-Alps. Imenovali smo jih: scenarij spontanega prilagajanja, scenarij umika in scenarij poudarjenega varovanja. V tem kontekstu jih predstavljamo bolj kot mogoč koncept načina razmišljanja o prihodnosti in se ne spuščamo v njihov podrobni vsebinski prikaz. Scenariji so podrobneje predstavljeni v publikaciji projekta C3-Alps (Praper Gulič idr., 2014a).

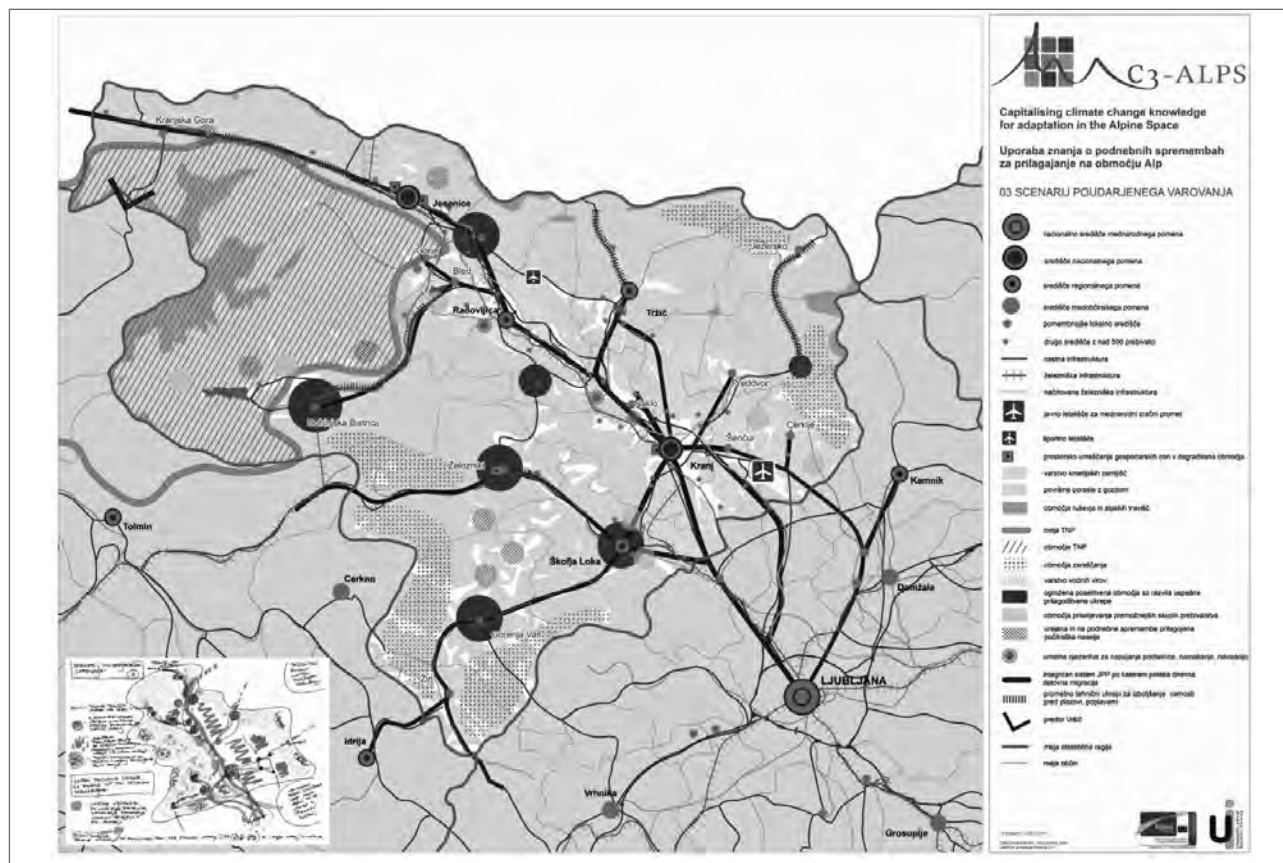
Temeljne predpostavke scenarija spontanega prilagajanja so, da bo prilagajanje na podnebne spremembe potekalo tako kot prilagajanje na gospodarske in družbene spremembe, pretežno na ravni posamičnih deležnikov (posameznikov, gospodinjstev, lokalnih skupnosti in podjetij), ki bodo večinoma nepovezano iskali primerne odgovore za reševanje svojih težav. Način prilagajanja na vplive podnebnih sprememb bo odvisen od stopnje

seznanjenosti deležnikov s predvidljivim značajem in jakostjo vplivov ter od njihovih objektivnih možnosti in pripravljenosti za aktivno odzivanje v danih razmerah (slika 4).

Temeljne predpostavke scenarija umika so, da se posamični deležniki (posamezniki, gospodinjstva, lokalne skupnosti in podjetja) zaradi premalo odzivne vloge države, neobstoja konkretnih politik in ukrepov za prilagajanje podnebnim spremembam, premajhnega obsega javnih sredstev za večanje odpornosti na podnebne spremembe, nizke sposobnosti prilagajanja, negativnih izkušenj in stroškov iz ponavljajočih se ciklusov pojavov »ujma – škoda – sanacija škode – ujma – škoda« odločajo za postopno prostorsko umikanje z območij pogostega pojavljanja naravnih nesreč (poplave, zemeljski in snežni plazovi, podori) pretežno na poselitvena območja manjše ranljivosti v širših ravninskih predelih na dnu dolin, ki so zgoščena na razvojni osi, ki poteka v smeri Jesenice–Radovljica–Kranj–Šenčur–Škofja Loka, in tudi iz regije v Ljubljano (Ljubljansko urbano regijo) (slika 5).

Za scenarij poudarjenega varovanja je značilno prizadevanje za izboljšanje varstva ljudi in ustvarjenega premoženja pred





Slika 6: Scenarij poudarjenega varovanja gorenjske regije pred vplivi podnebnih sprememb (Praper Gulič idr., 2014a)

vplivi podnebnih sprememb »za vsako ceno.« Na podnebno najranljivejših območjih, ki so obenem velikokrat tudi obrobna, manj razvita in pretežno podeželska, je večina deležnikov (posamezniki in gospodinjstva ter lokalne oblike sodelovanja, kot so lokalne skupnosti, lokalna interesna združenja) odločena ohraniti zasebno in skupno lastništvo stavbnih zemljišč in stavb ter njihovo dolgoročno vrednost. Obenem si deležniki prizadevajo za ohranjanje uporabne vrednosti lokalne javne gospodarske infrastrukture, v katero so bila v preteklosti vložena precejšnja finančna sredstva in velikokrat tudi prostovoljno delo lokalnega prebivalstva. Podobna prizadevanja so prisotna tudi na osrednjih poselitvenih območjih regije, ki pa so zaradi aktivnejše vloge državnih ustanov pri zagotavljanju varnosti bivanja, učinkovitosti izvajanja gospodarskih dejavnosti in prečnosti prometa manj izrazita (slika 6).

5 Izhodišča in predpostavke za oblikovanje mogočega strateškega okvira prilagajanja podnebnim spremembam v gorenjski regiji

Mogoči strateški okvir prilagajanja poselitve in prometne infrastrukture gorenjske regije na vplive podnebnih sprememb (v nadaljevanju: strateški okvir) prevladujoče temelji na upoštevanju predpostavk, mogočih odzivov deležnikov, mogočih teženj in gibanj ter predvidljivih posledic na področju poselitve, prometne infrastrukture in dostopnosti *scenarija poudarjenega varovanja* in manj *scenarija umika*. Odločitev temelji na odzivu udeležencev prve delavnice projekta (Praper Gulič idr., 2014b) o prilagajanju poselitve in prometne infrastrukture podnebnim spremembam in na strokovnih stališčih pripravljavca scenarijev (Gulič, 2014). Tretji scenarij, *scenarij spontanega prilagajanja*, je dobil najmanj podpore od vseh obravnavanih. Zaradi tega so bile njegove sestavine pri pripravi predloga zasnove in strategije upoštevane v omejenem obsegu.

Preglednica 4: Mogoči ukrepi prilagajanja podnebnih sprememb (PPS) in blaženja podnebnih sprememb (BPS) v gorenjski regiji

Potencialni vpliv	Ukrepi PPS, ki takoj in neposredno podpirajo ukrepe BPS	Ukrepi PPS, ki dolgoročno in posredno podpirajo ukrepe BPS	Ukrepi PPS, ki so nevtralni do ukrepov BPS	Ukrepi PPS, ki negativno vplivajo na ukrepe BPS	Mogoči pozitivni (+) in negativni vplivi (–) na druge vidike, sisteme in dejavnosti
Ekstremni vremenski dogodki					
Poselitev	Decentralizirana proizvodnja električne energije (na ravni subregij, občin in naselij) iz obnovljivih virov energije, ki je manj ranljiva za vremensko pogojene izpade električne energije.	Trajnostno zadrževanje, shranjevanje in ponikanje padavinske vode.		Neposredno odvajanje padavinskih voda v kanalizacijsko omrežje. Centralizirana proizvodnja električne energije iz fosilnih goriv, ki jo proizvajajo velike elektrarne, in enosmerno razdeljevanje prek distribucijskega omrežja.	
Prometna infrastruktura in mobilnost			Zmanjševanje obsega neprepustnih prometnih površin zaradi preprečevanja pojava lokalnih poplav.		
Poplave					
Poselitev	Trajni umik prebivalstva iz naselij (objektov), ki so dolgoročno zelo ranljiva za izjemne poplave in premestitev na obstoječa energetska območja v strnjenih mestnih predelih.	Ohranjanje naravnih strug vodotokov. Ohranjanje in obnova mokrišč. Ponovno vzpostavljanje suhih rokavov vodotokov. Poplavna območja so oblikovana tako, da začasno in varno zadržujejo in shranjujejo poplavne vode ter obenem prek ponikovalnih površin skrbijo za bogatenje podtalnice. Zgoščanje poseljenosti mest in naselij na poplavno varnih območjih, ki obenem zmanjšuje potrebo po regionalni (avto)mobiliti in tako prispeva k zmanjšanju izpustov toplogrednih plinov. Razvoj kompaktnih mest in naselij z razmeram primerno povečano gostoto poselitve in uravnoteženo mešanico stanovanjskih, zaposlitvenih, oskrbnih, storitvenih in rekreacijskih dejavnosti. Take grajene strukture je zaradi kompaktnih dimenzij lažje učinkovito varovati pred poplavami.	Zaščita pred poškodbami zaradi poplav z zmanjšanjem koničnih tokov in upočasnjevanjem poplavnih valov (zadrževalniki visokih voda). Trajni umik prebivalstva iz naselij (objektov), ki so dolgoročno zelo ranljiva za izjemne poplave in premestitev na obstoječa energetska območja mest.	Izgradnja varovalnih betonskih jezov in obrežnih nasipov. Trajni umik prebivalstva iz naselij (objektov), ki so dolgoročno zelo ranljiva za izjemne poplave in premestitev na območja razpršene poselitve	Občine, ki so organizirane in delujejo na »podnebno prijazen« način, lahko izgubijo razvojne projekte in prebivalce, ki odidejo v občine, ki imajo manj stroga merila (–). Možnost izgube »podnebno neosveščenih«, vendar bogatih davkoplačevalcev (–). Zmanjšanje obsega zelenih površin v mestih (–). Trajnostno zadrževanje, shranjevanje in ponikanje padavinske vode (+). Pozitivno prispeva k učinkoviti rabi energije, zmanjšuje potrebo po mobilnosti in izpuste toplogrednih plinov (+).

Preglednica 4: nadaljevanje

Potencialni vpliv	Ukrepi PPS, ki takoj in neposredno podpirajo ukrepe BPS	Ukrepi PPS, ki dolgoročno in posredno podpirajo ukrepe BPS	Ukrepi PPS, ki so nevtralni do ukrepov BPS	Ukrepi PPS, ki negativno vplivajo na ukrepe BPS	Mogoči pozitivni (+) in negativni vplivi (–) na druge vidike, sisteme in dejavnosti
Prometna infrastruktura in mobilnost			Posodabljanje sistemov za informiranje in zgodnje opozarjanje pred poplavami. Povečanje odpornosti obstoječe in načrtovane cestne infrastrukture (cestišča, nasipi, sistemi za odvajanje vode, tuneli, mostovi). Povečanje odpornosti železniške infrastrukture (tiri, nasipi, sistemi za odvajanje vode, tuneli, mostovi).		
Toplotni stres					
Poselitev	Ohranjanje in vzpostavljanje javnih zelenih in modrih urbanih območij. Povečanje obsega zelene in modre infrastrukture (drevoredi, vertikalni vrtovi, zelene strehe, strešni vrtovi).				
Prometna infrastruktura in mobilnost	Zmanjšanje toplotnih obremenitev mikroklima mest in naselij iz prometa. Zagotavljanje toplega udobja z načrtovanjem in izgradnjo infrastrukture trajnostne mobilnosti (pešpoti, kolesarske poti), povezane z odprtimi prostori in zelenimi površinami.		Povečanje odpornosti cestišč in cestnih prevlek na povišane temperature zraka. Povečanje odpornosti železniške infrastrukture (tiri, nasipi, mostovi).		

Vir: Praper Gulič idr. (2014a)

Prilagajanje poselitve in prometne infrastrukture gorenjske regije na vplive podnebnih sprememb temelji na teh usmeritvah:

- z ustreznim načrtovanjem, večnamensko rabo prostora in povezovanjem sektorjev se zagotavlja večja varnost prebivalstva v celotni regiji;
- obstoječa ter načrtovana poselitev in prometna infrastruktura na območjih, ki jih ogrožajo naravne ali druge nesreče, se varuje, predviden je umik z območij, kjer varovanje ni mogoče oziroma ni učinkovito;
- ustvarjajo se pogoji za večjo funkcijsko in infrastrukturno povezanost mest in drugih naselij ter vzdrževanje prometnoinfrastrukturnih povezav v omrežju urbanih naselij, tako da načrtovana somestja v regiji zaživijo v praksi;
- vzpostavi se medsebojno sodelovanje med občinskimi prostorskimi načrtovalci za skupno načrtovanje prostorskih ukrepov, ki zadevajo območje cele regije;

- razvoj državnega prometnega in najbolj ogroženega regionalnega omrežja se usmerja v podnebno varne infrastrukturne koridorje, zavarovane z ustreznimi prometno-tehničnimi ukrepi (predori, galerije, nadvozi);
- varujejo in izboljšujejo se cestne in železniške povezave s sosednjimi državami in regijami (izgradnja drugega avtocestnega predora pod Karavankami, drugega tira železniške proge in drugega železniškega predora pod Karavankami, izgradnja predora pod Vrščicem, ki bo povezal Zgornjesavsko dolino z dolino Trente, izgradnja predora pred Cerknim, ki bo povezal širše škofjeloško območje z območjem Severne Primorske);
- vzpostavitev integriranega sistema ponudbe javnega potniškega prometa, ki vključuje železniški, avtobusni linijski in avtobusni mestni promet;

- predvsem v osrednjem ravninskem delu regije se umeščanje poselitve in gospodarskih dejavnosti v prostor usmerja na degradirana urbana območja;
- gospodarske cone se ustrezno zavarujejo pred izjemnimi naravnimi pojavi oziroma premestijo na varne lokacije;
- ohranjanje značilne morfologije naselij in spodbujanje njihove notranje razvoja z zgoščevanjem, obenem se aktivno varuje bogata kulturna dediščina.

Namen osnutka strateških ukrepov je ob upoštevanju rezultatov ocene ranljivosti gorenjske regije na vplive podnebnih sprememb predlagati ukrepe za prilagajanje, ki so kar najbolj v skladu z ukrepi za blaženje podnebnih sprememb, oziroma preprečiti sprejemanje ukrepov za prilagajanje, pri udejanjanju katerih bi bil vpliv na ukrepe za blaženje negativen. Poleg tega so v preglednici 4 ponekod navedeni mogoči pozitivni oziroma negativni vplivi na druge vidike, sisteme in dejavnosti, da se zagotovi, da bi bili prihodnji ukrepi za prilagajanje poselitve in prometne infrastrukture v skladu z ukrepi, ki se bodo pripravili za druge prostorske sisteme.

7 Sklep

Analiza ranljivosti prostora gorenjske regije na podnebne spremembe je pokazala, da je regija kot celota srednje ranljiva, vendar sta poselitve in infrastruktura izpostavljeni visoki stopnji ranljivosti. Večina ključnih sektorjev (turizem, energtika, gozdarstvo, kmetijstvo) izkazuje srednjo stopnjo ranljivosti – potencialni vplivi podnebnih sprememb nanje so zmerni, njihova sposobnost prilagajanja pa prav tako. Turizem bo zaradi segrevanja ozračja in manjšega obsega snežnih padavin pozimi utrpel zmanjšano zanesljivost zimskih sezonskih dejavnosti, vendar pa lahko pričakuje koristi v toplejših obdobjih, ko se podaljša poletna sezona in razširijo možnosti za celoletno turistično ponudbo. Gozdarstvo se sooča s pogostejšimi neurji in širjenjem škodljivcev, kar povzroča povečano ogroženost gozdnih ekosistemov, vendar visoka stopnja trajnostnega upravljanja in prilagodljivosti v sektorju ohranjanja skupno ranljivost na zmerni ravni. Kmetijstvo kljub manjšemu gospodarskemu pomenu v regiji občuti negativne vplive zaradi daljših sušnih obdobj, vendar pa lahko dvig temperature in daljša rastna doba omogočita gojenje novih kultur (na primer sadja) in s tem priložnosti za diverzifikacijo kmetijske proizvodnje. Energetika se bo morala prilagoditi spremembi sezonskega povpraševanja – manj razpoložljive vode poleti lahko omeji hidroenergetsko proizvodnjo in hlajenje termoelektričnih naprav, hkrati pa se bo povečala poraba elektrike za hlajenje stavb. Kljub tem izzivom ima energetika v regiji visoko prilagoditveno sposobnost, saj že potekajo ukrepi za učinkovito rabo energije in prehod na obnovljive vire.

Najranljivejši deli regije so poseljena območja in prometna infrastruktura. Zabeleženo je naraščanje pogostnosti in intenzivnosti ekstremnih vremenskih pojavov (poplave, plazovi, močni vetrovi), kar neposredno ogroža naselja in prometne povezave, posebej tiste na poplavnih ravninah, nestabilnih pobočjih ali v bližini vodotokov. Delež območij z veliko ali zelo veliko ranljivostjo je zaskrbljujoč – več kot 60 % površin naselij in prometnic spada v visoko ranljive kategorije. Lokalne skupnosti sicer že izvajajo nekatere prilagoditvene ukrepe (na primer izogibanje gradnji na poplavnih območjih, gradnja zadrževalnikov, protipoplavni nasipi, sanacija plazov), vendar je za zmanjšanje skupne ranljivosti nujen strateški pristop na ravni celotne regije.

V okviru strateškega prostorskega načrtovanja so bili zato razviti trije mogoči scenariji prilagajanja regije na podnebne spremembe:

1. *Spontano prilagajanje* predvideva, da se akterji (posamezniki, skupnosti, podjetja) sami in nepovezano odzivajo na spremembe, brez usklajene podpore države – prilagajanje bi potekalo *ad-hoc*, razdrobljeno in kot odziv na konkretne težave.
2. *Scenarij umika* temelji na zamisli, da se zaradi pomanjkanja systemske podpore ter omejenih sredstev prebivalci in dejavnosti postopno umikajo z najbolj ogroženih območij. Sčasoma bi se poselitev preusmerila na varnejša območja, predvsem v doline ob glavni regijski razvojni osi (Jesenice–Radovljica–Kranj–Škofja Loka) ali celo iz regije (proti Ljubljani), medtem ko bi visoko tvegana območja ostala vse manj poseljena.
3. *Scenarij poudarjenega varovanja* predvideva maksimalna prizadevanja za zaščito ljudi, naselij in infrastrukture pred vplivi podnebnih sprememb »za vsako ceno.« To pomeni aktivno utrjevanje obstoječih naselij tudi na najbolj izpostavljenih območjih z obsežnimi zaščitnimi ukrepi, da bi ohranili vrednost nepremičnin in infrastrukture, ki je bila v preteklosti zgrajena z velikimi investicijami. V praksi bi šlo za intenzivne protipoplavne in protiplazovne ukrepe, prilagoditve gradnje in zagotavljanje varnosti tudi v perifernih in podeželskih naseljih, kjer je lokalna skupnost odločna ostati na svojih zemljiščih.

Na podlagi posvetov z deležniki in strokovne presoje je bilo ugotovljeno, da scenarij spontanega prilagajanja ne zagotavlja ustrezne odpornosti regije, zato se mu je v strateških izhodiščih namenilo najmanj pozornosti. Najprimernejša strategija je kombinacija usmeritev iz scenarija poudarjenega varovanja, dopolnjena z elementi nadzorovanega umika tam, kjer vzdržna zaščita ni izvedljiva. Ta uravnoteženi pristop omogoča ohranjanje poselitve in gospodarske dejavnosti v regiji ob hkratnem zmanjšanju tveganj na sprejemljivo raven. Strategija prilagajanja gorenjske regije do leta 2040 tako temelji na proaktivnem

varovanju najbolj ogroženih območij, obenem pa predvideva tudi prestrukturiranje poselitve, kjer je to nujno za zagotavljanje varnosti.

Strateške usmeritve za prilagajanje poselitve in prometne infrastrukture do leta 2040 poudarjajo pametno načrtovanje prostora, povezovanje sektorjev in krepitev odpornosti urbanega sistema. Ključne usmeritve vključujejo: vzpostavitev policentričnega omrežja kompaktnih mest in naselij, v katerem se poselitve in dejavnosti prostorsko preusmerijo na varnejša območja z učinkovito javno infrastrukturo. Z zgoščevanjem poselitve v varnih delih naselij in izkoriščanjem obstoječih degradiranih urbanih površin se zmanjšuje pritisk na neprimerna, ogrožena območja in povečuje učinkovitost infrastrukture. Z načrtnim umikom iz najbolj ranljivih lokacij (na primer poplavnih con z zelo veliko stopnjo nevarnosti) in sočasnim proaktivnim varovanjem območij, na katerih lahko zaščita učinkovito zagotovi varnost (gradnja nasipov, pregrad, utrditev pobočij, prilagoditev gradnje) se vzpostavlja uravnotežen sistem prilagajanja. Obstoječa in načrtovana prometna infrastruktura se tam, kjer je mogoče, preusmerja v podnebno varne koridorje – na primer v uporabo predorov, galerij in dvignjenih tras na kritičnih odsekih –, s čimer se zagotavlja neprekinjena povezanost tudi ob ekstremnih dogodkih. Pomemben vidik je tudi krepitev medsebojne povezanosti naselij: izboljšanje cestnih in železniških povezav (vključno z nadgradnjo ključnih nacionalnih projektov, kot so dodatni predori skozi gorske pregrade), ki bodo odpornejše na vremenske vplive in bodo regiji omogočale varno povezavo s preostalo Slovenijo in sosednjimi državami.

V prilagoditvenih ukrepih se poudarjajo sinergije z blaženjem podnebnih sprememb. Tako se na primer spodbuja zelena infrastruktura znotraj naselij (mestni parki, drevoredi, zeleni pasovi ob vodotokih) za ublažitev učinkov vročinskih valov in hkrati za zadrževanje vode ob nalivih. Na področju stavb in poselitve se priporočata trajnostno ravnanje z meteorološko vodo (zadrževanje in ponikanje namesto hitrega odvajanja) in energetska samooskrba skupnosti z obnovljivimi viri, kar okrepi odpornost v primerih izpadov in zmanjša emisije. Prometno načrtovanje do leta 2040 vključuje razvoj integriranega javnega potniškega prometa (povezava železnice in avtobusnih sistemov) in spodbujanje trajnostne mobilnosti (pešpoti in kolesarske poti), kar poleg zmanjšanja emisij prispeva k razpršitvi prometnih obremenitev in povečanju varnosti ob naravnih nesrečah.

Gorenjska regija se bo morala v prihodnjih letih celovito prilagoditi podnebnim spremembam, da ohrani kakovost bivanja in gospodarski razvoj. Na podlagi izvedenih analiz je jasno, da brez usmerjenih ukrepov predvsem na področju prostorskega razvoja naselij in infrastrukture obstaja tveganje za naraščanje škode ob podnebnih ekstremih. Zato je nujno izvesti predlaga-

ne strateške ukrepe do leta 2040, ki bodo zmanjšali ranljivost prostora: zaščititi najbolj ogrožene predele, premišljeno preoblikovati poselitev, povečati robustnost prometnih povezav in zagotoviti sodelovanje vseh ravni pri izvajanju prilagoditvenih ukrepov. Le z usklajenim in proaktivnim pristopom – ki združuje varovanje, po potrebi umik in trajnostno načrtovanje – bo gorenjska regija dosegla višjo stopnjo odpornosti na podnebne spremembe ter s tem varnejše pogoje za življenje in delovanje skupnosti v prihodnosti.

Mag. Andrej Gulič

Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana

E-pošta: andrejg@uirsi.si

Viri in literatura

Bartol, B., Humerca Šolar, L., Lupše, I., Miklavčič, T., in Torbica, J. (2023): *Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050*. Ljubljana, Ministrstvo za naravne vire in prostor.

Dolinar, M., Bertalančič, R., Draksler, A., Honzak, L., Kobold, M., Kozjek, K., Lokošek, N., Medved, A., Vertačnik, G., Vlahovič, Ž., in Žust, A. (2018): *Ocena podnebnih sprememb v Sloveniji do konca 21. stoletja – sintezno poročilo – prvi del*. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija Republike Slovenije za okolje.

Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji (2011): *Podatki o stanju vozišč na avtocestnem omrežju*. Ljubljana.

Direkcija Republike Slovenije za ceste (2014): *Podatki o stanju vozišč na državnem cestnem omrežju*. Ljubljana.

Gulič, A. (2014): *Projekt C3-Alps. Scenariji prilagajanja poselitve in prometne infrastrukture podnebnim spremembam*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Gulič, A. (2025): *Strateško prostorsko načrtovanje – vplivi izbranih za prostor pomembnih vidikov gospodarskih in družbenih sprememb na razvoj širšega mestnega območja Gorenjske statistične regije*. *Urbani izziv*, 20, str. 80–105.

IPCC – Intergovernmental Panel on Climate Change (2007): *Climate change 2007: Impacts, adaptation and vulnerability*. Cambridge, Cambridge University Press.

Mušič, B., Gulič, A., Goličnik Marušič, B., Cotič, B., Kerbler, B., Bizjak, I., idr. (2024a): *Priporočila za izdelavo urbanistične zasnove za regionalni prostorski plan*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije in Locus d. o. o.

Mušič, B., Gulič, A., Goličnik Marušič, B., Cotič, B., Kerbler, B., Bizjak, I., idr. (2024b): *Urbanistična zasnova za gorenjsko širše območje: Strokovne podlage za regionalni prostorski plan gorenjske regije*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije in Locus d. o. o.

Praper Gulič, S., Golobič, M., Cof, A., Gulič, A., in Tominc, B. (2014a): *Projekt C3-Alps*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Praper Gulič, S., idr. (2014b): *Projekt C3-Alps. Prva delavnica: Scenariji prilagajanja poselitve in prometne infrastrukture podnebnim spremembam v Gorenjski regiji*. Projekt je bil predstavljen na delavnici, ki je potekala 16. oktobra leta 2014 v Ljubljani na Urbanističnem inštitutu Republike Slovenije.

Regionalna razvojna agencija Gorenjske (2022): *Regionalni razvojni program Gorenjske 2021–2027*. Dostopno na: https://www.bsc-kranjsi/wp-content/uploads/2024/03/RRP-GORENJSKE-20212027_sprejet.pdf (sneto 15. 10. 2025).

Boštjan KERBLER
Barbara ČERNIČ
Peter LAMOVEC
Dominik FAJDIGA
Robi KOŠČAK

Primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo v Sloveniji

Stanovanje je ključen dejavnik kakovosti življenja, pravica do primernega in dostopnega stanovanja pa temeljna človekova pravica. V Sloveniji izrazito primanjkuje cenovno dostopnih stanovanj, zato je za javno stanovanjsko gradnjo ključna zagotovitev ustreznih zemljišč. V članku so predstavljeni rezultati projekta, namen katerega je bil evidentirati primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo. V okviru tega so bila določena merila za presojo primernosti zemljišč, vzpostavljena je bila evidenca primernih zemljišč ter oblikovana so bila priporočila za njihovo dolgoročno načrtovanje in aktivacijo. Merila so bila razdeljena v tri sklope: 1. izločitvena merila, 2. vrednostna merila in 3. dodatna merila za analizo pilotnih območij. Dodatni podatki so bili pridobljeni na podlagi povpraševanj, razgovorov in terenskih ogledov. Izbranih in analiziranih je bilo sedem pilotnih območij, med

katerimi sta bili za takojšno aktivacijo primerni le dve. To pomeni, da proces opredelitve priprave zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo ne more temeljiti le na pregledu evidenc, temveč zahteva poglobljene analize in usklajevanja na različnih ravneh odločanja. Izkazalo se je, da je pri tem ključno vključevanje lokalnih akterjev, saj ti najbolje poznajo omejitve, potencialne in razvojne načrte svojih območij. Za podporo uporabnikom je nastal tudi priročnik za ugotavljanje primernosti in potenciala zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo.

Ključne besede: javna stanovanjska gradnja, javna najemna stanovanja, primerna zemljišča, evidenca primernih zemljišč, aktivacija zemljišč

1 Uvod

Stanovanje je ključen dejavnik kakovosti življenja in blaginje ljudi, saj omogoča zasebnost, varnost in izražanje osebne identitete (Saunders, 1990; Mandič, 2011). Pravica do ustreznega in cenovno dostopnega stanovanja spada med temeljne človekove pravice (glej Leckie, 1994) in je zapisana tudi v 78. členu Ustave Republike Slovenije, ki določa, da mora država ustvarjati pogoje, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Zato je ena od ključnih nalog stanovanjske politike zagotavljanje zadostnega števila kakovostnih javnih najemnih stanovanj, ki prispevajo k socialni varnosti, enakosti, družbeni stabilnosti in uravnoteženemu razvoju mest.

V Sloveniji je pomanjkanje cenovno dostopnih stanovanj izrazito, predvsem v urbanih središčih. Tam se potrebe nenehno povečujejo zaradi gospodarskega razvoja in priseljevanja prebivalstva. Analizo potreb po javnih najemnih stanovanjih je

leta 2025 izvedlo Ministrstvo za solidarno prihodnost, ki je ugotovilo, da primanjkuje 11.389 stanovanj (glej Ministrstvo za solidarno prihodnost, 2025). Zaradi priseljevanja in rasti števila prebivalcev, predvsem v mestih, se bodo potrebe po javnih najemnih stanovanjih v prihodnje verjetno še povečevale. Hkrati se povečuje tudi delež najemnikov (glej Hafner Fink idr., 2024), kar kaže na naraščajoče izzive na stanovanjskem trgu. To zahteva celovito in premišljeno stanovanjsko politiko, ki bo omogočila zadostno oskrbo cenovno dostopnih javnih najemnih stanovanj za vse družbene skupine. Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (v nadaljevanju: ReSPR50; glej Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023) zato med cilji posebej poudarja povečanje dostopnosti in deleža javnih najemnih stanovanj kot ključnega kazalnika za doseganje kakovostnega in dostopnega bivanja.

Za javno stanovanjsko gradnjo je izjemno pomembno predvsem zagotavljanje zadostnega števila zemljišč. Državna ali občinska zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo namreč omogočajo znižanje cen stanovanj, saj se vrednost zemljišča ne preliva neposredno v ceno stroška gradnje stanovanj. Poleg tega omogočajo dolgoročno načrtovanje in stabilno stanovanjsko politiko, saj se lahko z razpoložljivimi zemljišči lažje načrtuje gradnja glede na potrebe prebivalstva. Pomembno je, da so ta zemljišča ustrezno vključena v prostorske načrte in opredeljena kot stavbna zemljišča, saj to zagotavlja pravno podlago za pridobivanje gradbenih dovoljenj in začetek gradnje. Pri tem *Zakon o urejanju prostora* (ZUreP-3, Ur. l. RS, št. 199/2021, 18/2023, 78/2023, 95/2023, 23/2024, 109/2024 in 25/2025) poudarja pomen urejenosti zemljišč ter določa postopke za njihovo komunalno opremljanje in pripravo za gradnjo. Urejena in komunalno opremljena zemljišča namreč omogočajo hitrejšo izvedbo projektov in zmanjšujejo stroške, povezane z infrastrukturnimi prilagoditvami. S premišljenim načrtovanjem in ustrezno pripravo zemljišč lahko torej država in občine zagotovijo pogoje za kakovostno in cenovno dostopno javno stanovanjsko gradnjo, ki zadovoljuje potrebe različnih družbenih skupin prebivalstva.

Da bi ugotovili, koliko je v Sloveniji potencialnih in primernih zemljišč, ki so v javni lasti in bi jih bilo mogoče uporabiti za javno stanovanjsko gradnjo, so Ministrstvo za solidarno prihodnost, Ministrstvo za naravne vire in prostor ter Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije razpisali in financirali projekt *Primernost in potencial zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo*. Namen projekta je bil evidentirati primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo. Projekt je trajal 12 mesecev, in sicer od 1. 10. 2024 do 30. 9. 2025, izvajala pa sta ga Urbanistični inštitut Republike Slovenije in Geodetski inštitut Slovenije.

Cilji projekta so bili:

- določiti merila in postopke za presojo primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo;
- vzpostaviti evidenco primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo;
- oblikovati priporočila za dolgoročno načrtovanje in aktivacijo zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo.

V članku so predstavljeni rezultati projekta, v okviru katerega je bilo na podlagi izvedenih dejavnosti celovito obravnavano vprašanje zagotavljanja ustreznih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Sistematičen pristop – od analize potreb, oblikovanja meril in testiranja metodologije na pilotnih območjih do priprave priporočil in priročnika – je omogočil oblikovanje uporabnega modela, ki raziskovalni vidik povezuje s prakso. Rezultati tako nudijo trdno strokovno podlago za načrtovanje javne stanovanjske gradnje ter podpirajo občine, ministrstva,

javne sklade, neprofitne stanovanjske organizacije in druge deležnike pri učinkovitem prepoznavanju, iskanju in aktivaciji primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo.

2 Metode dela

Izvedba projekta je potekala v treh fazah in v okviru ter so bile izvedene številne dejavnosti.

V prvi fazi, ki je trajala pet mesecev, je potekala vzpostavitev evidence primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. V okviru te faze so bile izvedene te dejavnosti:

- določitev prostorskih in urbanističnih meril za presojo primernosti zemljišč, vključno s preverjanjem zemljiško-knjižnega stanja;
- pregled in opredelitev obstoječih podatkovnih virov, ki omogočajo vzpostavitev evidence primernih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb;
- vzpostavitev evidence primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, kar je vključevalo: 1. določitev meril za primernost, 2. obdelavo vhodnih podatkov za izločitev neustreznih površin (analiza namenske rabe prostora, izločitev neprimernih površin, pregled izločenih površin), 3. pripisovanje lastnosti posameznim zemljiščem, 4. določitev primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, 5. ovrednotenje primernih zemljišč glede na njihove značilnosti.

V drugi fazi, ki je trajala pet mesecev, je bila na podlagi pilotnih območij opravljena poglobljena analiza izbranih zemljišč, hkrati pa je bilo namen tega tudi testiranje metodologije, da bi se v praksi razkrili izzivi pri aktivaciji zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, ki jih v evidencah ni mogoče zaznati. V okviru te faze so bile izvedene te dejavnosti:

- izbor pilotnih območij;
- podrobna analiza značilnosti izbranih zemljišč na podlagi evidenc, kar je vključevalo: 1. analizo značilnosti zemljišča na podlagi izbranih meril, 2. vrednotenje lastnosti zemljišča glede na posamezna vrednostna merila, 3. pregled prostorskih izvedbenih pogojev, 4. analiza dostopnosti do pomembnejše družbene infrastrukture, dejavnosti splošnega pomena, zelene infrastrukture, lege zemljišča glede na prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (v nadaljevanju: PROSO) in ureditveno območje naselja, 5. preveritev omejitev v prostoru, 6. analiza stvarnopravnih pravic;
- preverjanje in pridobivanje dodatnih podatkov, s čimer so bile zbrane podrobnejše informacije, ki niso bile dostopne v javnih evidencah, kar je vključevalo: 1. povpraševanje pri pristojnih službah na lokalni ravni, 2. razgovore z lokalnimi odločevalci, 3. terenske ogleda;

- sintezne ugotovitve o primernosti posameznih izbranih zemljišč za aktivacijo javne stanovanjske gradnje na njih.

V tretji fazi, ki je trajala dva meseca, so bile izvedene te dejavnosti:

- oblikovanje priporočil in omejitev za dolgoročno načrtovanje in aktivacijo zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo;
- izdelava priročnika, ki vodi uporabnika v postopku ocenjevanja primernosti zemljišč ter omogoča sistematično prepoznavanje in oceno potencialnih zemljišč in zagotavlja ponovljivost raziskave za različne uporabnike (občine, ministrstva, javne sklade, neprofitne stanovanjske organizacije ali raziskovalce).

2.1 Vhodni podatki in njihova obdelava za izločitev neustreznih zemljišč

Za vzpostavitev evidence zemljišč, primernih za javno stanovanjsko gradnjo, so bili proučeni obstoječi javno dostopni podatkovni viri. Ti so bili izbrani glede na to, katere lastnosti želimo opredeliti na zemljiščih, nabor iskanih lastnosti pa je bil določen v skladu z izbranimi prostorskimi in urbanističnimi merili, ki so podrobneje predstavljena v poglavju 2.2. Podatki so se zbirali na dveh ravneh, in sicer na ravni države in na ravni občin.

Nabor podatkov, ki smo jih analizirali, je tak:

- podatki registra prostorskih enot (občine in statistične regije),
- podatki katastra nepremičnin (parcele in podatki o lastništvu javnih pravnih oseb ter stavbe),
- podatki iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture (za ceste, železnico, vodovod, kanalizacijo in elektriko),
- podatki zbirke prostorskih aktov (namenska raba prostora) in podatki generalizirane namenske rabe prostora, območja predvidenih občinskih podrobnih prostorskih načrtov (v nadaljevanju: OPPN),
- podatki iz zbirke podatkov o graditvi (akti o graditvi – zaključeni in v pripravi),
- podatki evidence stavbnih zemljišč (poseljena zemljišča),
- podatki javne cestne in železniške infrastrukture (dejanska raba),
- podatki funkcionalno razvrstjenih območij (v nadaljevanju: FRO),
- podatki o poplavni nevarnosti (majhni, srednji in veliki),
- podatki o vodovarstvenih območjih (zajetja in prvo vodovarstveno območje za državno in občinsko raven),
- podatki o javnem potniškem prometu (železniški promet, medkrajevni avtobusni promet, mestni avtobusni promet),

- podatki občin o dostopnosti do javnega potniškega prometa (v nadaljevanju: JPP),
- podatki o PROSO,
- podatki o središčih v policentričnem urbanem sistemu,
- podatki o stopnji centralnosti naselij.

Pridobljene podatke je bilo treba pred izvedbo analize ustrezno pripraviti in oblikovati v strukturo, primerno za nadaljnjo uporabo.

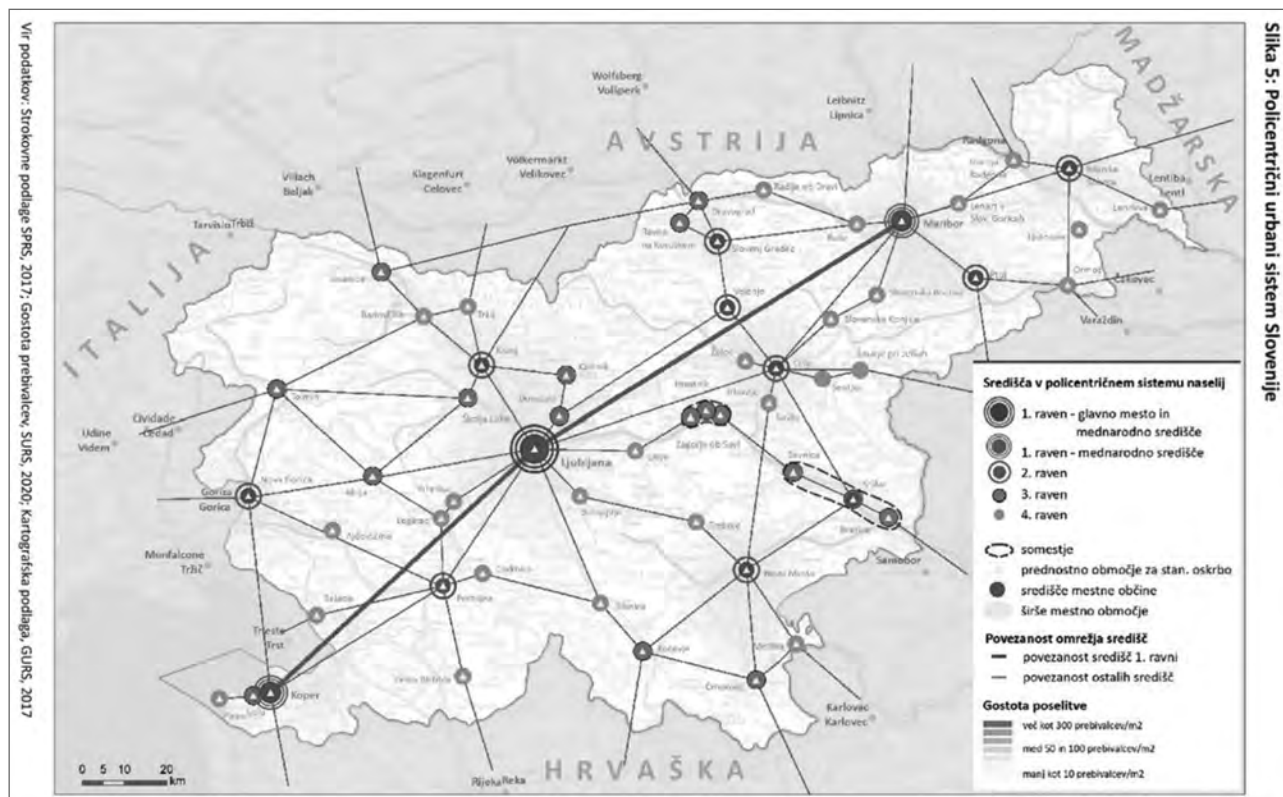
Podatke smo standardizirali in integrirali v okolju *PostgreSQL/PostGIS*. Nosilni referenčni sloj je bila namenska raba prostora – v občinah z veljavnim občinskim prostorskim načrtom (v nadaljevanju: OPN) smo uporabili podrobno namensko rabo, v občinah brez OPN pa generalizirano namensko rabo, ki smo jo preslikali v oznake, skladne z občinskimi akti. V nadaljnjo presojo so bila uvrščena le območja z rabo SS (stanovanjske površine) in CU (osrednja območja centralnih dejavnosti). Poligone SS in CU smo združili v zaokrožene enote, zato je analiza potekala na ravni območij (torej zemljišč, sestavljenih iz ene parcele ali več teh). S tem smo opredelili območja, na katerih je v skladu s prostorskimi akti predvidena stanovanjska gradnja.

Med območji z namensko rabo SS in CU smo v nadaljevanju izločili že pozidane površine – poseljena zemljišča, površine dejanske rabe javne prometne infrastrukture (državne in občinske ceste ter železnico). Pri nepopolnih evidencah dejanske rabe smo koridorje rekonstruirali iz linijskih slojev gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju: GJI) in Baze cestnih podatkov. Tako smo opredelili nabor nepozidanih stavbnih zemljišč znotraj SS in CU.

V naslednjem koraku smo iz tega nabora odstranili območja z izbranimi prostorskimi omejitvami, in sicer območja velike poplavne nevarnosti in vodovarstvena območja. Rezultat je sloj nepozidanih stavbnih zemljišč na območjih z rabo SS in CU, ki ne leži na območju navedenih varstvenih režimov.

Ključen pri obdelavi podatkov je bil podatek o lastništvu, in sicer so bila v nadaljnji nabor primernih zemljišč vključena le zemljišča v 100-odstotni lasti javnih pravnih oseb. Klasifikacija subjektov je temeljila na analizi Geodetske uprave Republike Slovenije, in sicer stanje na 17. 12. 2022.

Ker javna najemna gradnja zahteva ustrezno velikost in geometrijo gradbenih zemljišč, smo na koncu uporabili še geometrijsko merilo in izločili območja neustrezne oblike oziroma neustreznih dimenzij, v katera ni mogoče vrisati kroga s premerom ≥ 20 m.



Slika 1: Policentrični urbani sistem Slovenije (vir: Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023)

Končni rezultat obdelave javno dostopnih podatkov je sloj nepozidanih stavbnih zemljišč z rabo SS/CU v 100-odstotni javni lasti, brez izbranih prostorskih omejitev ter primerne velikosti in oblike. Tako izbranim zemljiščem smo v nadaljevanju pripisali lastnosti za presojo njihove ustreznosti in razvrščanje po primernosti za javno stanovanjsko gradnjo.

2.2 Prostorska in urbanistična merila za določitev primernosti zemljišč

Na podlagi pregleda strokovne literature in metode viharjenja (ang. *brainstorming*) so bila določena prostorska in urbanistična merila za opredelitev primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Merila so bila razdeljena v tri sklope:

1. izločitvena merila – z njimi so bila izločena zemljišča, ki niso primerna za javno stanovanjsko gradnjo;
2. vrednostna merila – z njimi so bile določene vrednosti za razvrščanje neizločenih zemljišč po primernosti za javno stanovanjsko gradnjo;
3. dodatna merila za analizo pilotnih območij.

Zemljiščem so bila v prvi fazi določene lastnosti na podlagi izločitvenih meril, ki so podrobneje opisana v poglavju 2.2.1. Lastnosti so bile pripisane na vsako posamezno zemljišče (glej 2.2.2). To je omogočalo nadaljnje vrednotenje zemljišč glede

na izbrana merila in presojo njihove ustreznosti za javno stanovanjsko gradnjo (glej 2.2.3).

2.2.1 Izločitvena merila

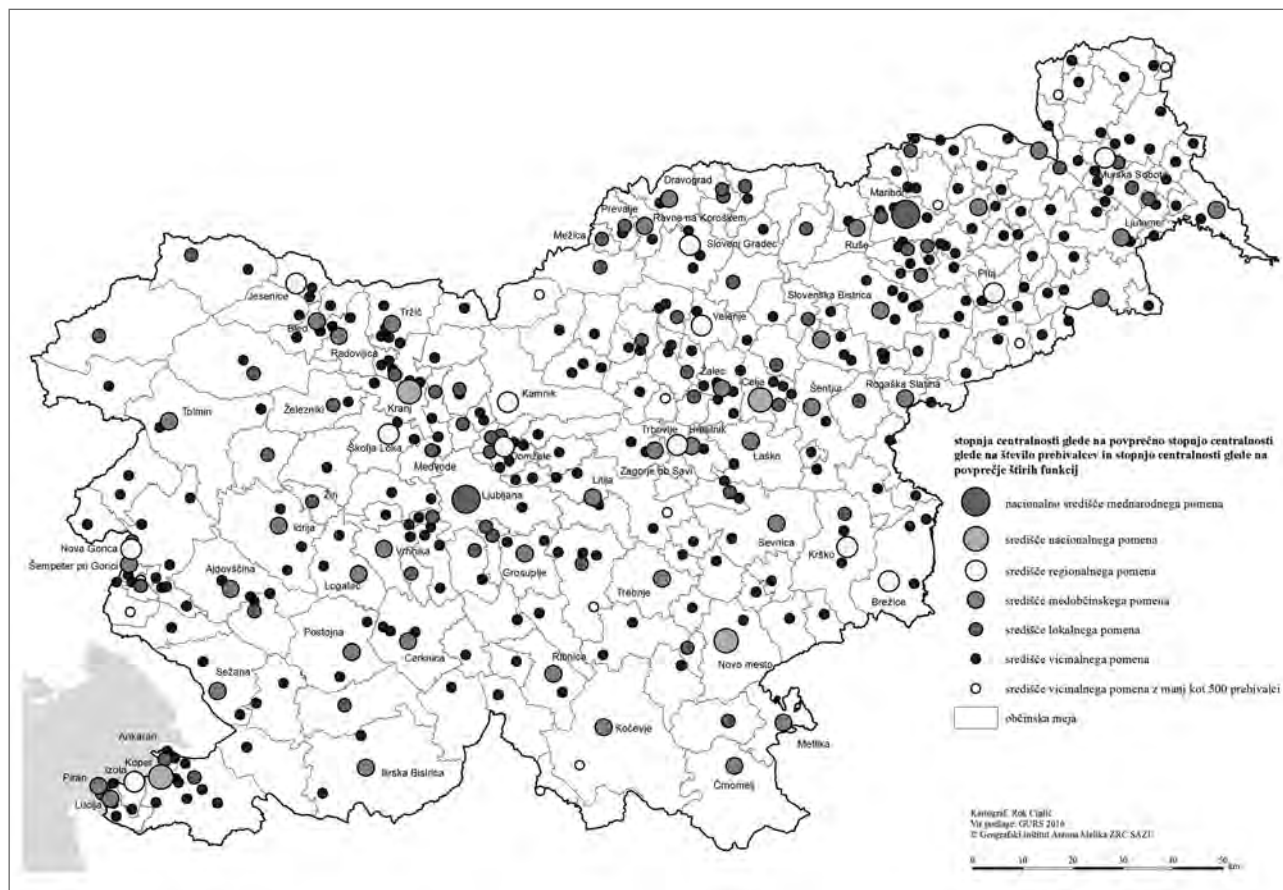
Določena so bila štiri izločitvena prostorska in urbanistična merila, in sicer:

1. središča v policentričnem urbanem sistemu in stopnja centralnosti naselij,
2. dostopnost do sistema javnega potniškega prometa,
3. PROSO,
4. območja z omejitvami.

1. Središča v policentričnem urbanem sistemu in stopnja centralnosti naselij

Upoštewane so bile občine s središči v policentričnem urbanem sistemu od I. do IV. ravni, kot so določena v ReSPR50 (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023). Ta namreč določa, da je treba območja za gradnjo javnih najemnih stanovanj umeščati v središča na vseh štirih ravneh.

Središča v policentričnem urbanem sistemu, kot jih določa ReSPR50, so bila pri projektu dopolnjena še z ustreznimi naselji glede na stopnjo centralnosti, ki so jih opredelili Janez Nared idr. (2016), upoštevali pa so jih tudi v študiji o razvoju prometnih koridorjev in vozlišč (Nared idr., 2024), saj se lahko z



Slika 2: Centralna naselja v Sloveniji (Nared idr., 2016)

zgoščanjem poselitve ob teh storitvah zmanjša obseg potovanj. Janez Nared idr. (2016) so opredelili šest stopenj centralnosti naselij, pri čemer so bile za določitev primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo upoštevane občine z naselji od prve do četrte stopnje. V četrto stopnjo spadajo središča medobčinskega pomena, ki so še ustrezno opremljena s storitvami.

Da se ne izločijo stična naselja, ki so organsko povezana s temi središči oziroma naselji in s tem prav tako primerna za javno stanovanjsko gradnjo, se bile vključene tudi občine s temi naselji.

2. Dostopnost do sistema javnega potniškega prometa

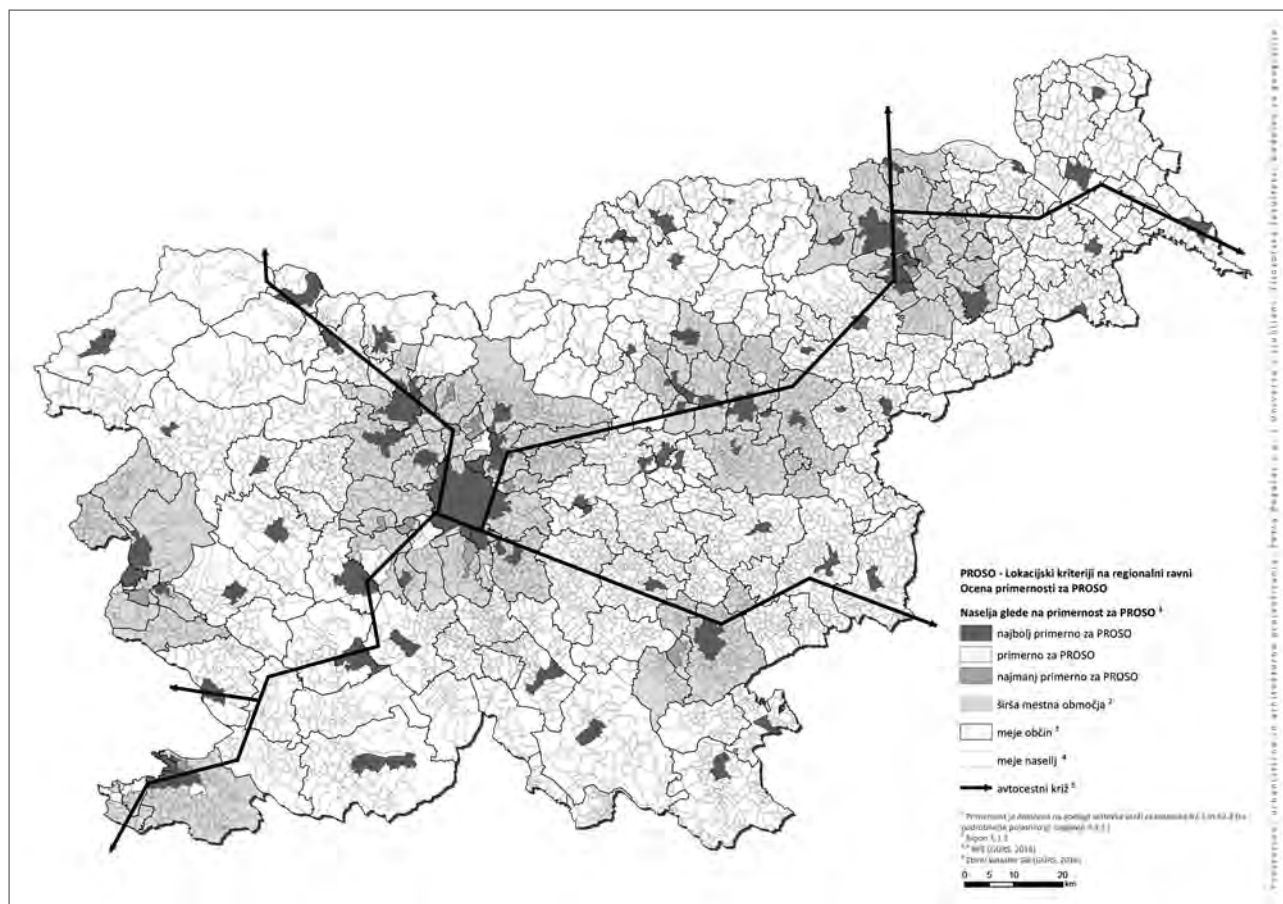
Po ReSPR50 je pomembno, da so zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo na območjih z dobro dostopnostjo do sistema javnega potniškega prometa, v bližini prometnih vozlišč in prestopnih točk javnega potniškega prometa ter predvsem železnice (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023). Upoštevane so bile občine z naselji, za katere so Janez Nared idr. (2024) navedli, da imajo dovolj kakovosten javni potniški promet, konkurenčen avtomobilskemu prometu.

3. Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO)

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25) določa, da so dejavnosti in ukrepi za gradnjo javnih najemnih stanovanj prednostno usmerjeni na območja, kjer je potreba prebivalstva in gospodarstva po javnih najemnih stanovanjih največja (Ministrstvo za okolje in prostor, 2016). Gre za PROSO, ki so jih na ravni naselij opredelili Petra Pogačar idr. (2016). Upoštevane so bile občine z naselji, opredeljenimi kot PROSO.

4. Območja z omejitvami

Pomembno je, da zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo niso na območjih z omejitvami, kot so poplavno ogrožena območja, erozijska, plazljiva in plazovita območja, vodovarstvena območja in območja kopalnih voda, kar izhaja iz ReSPR50 (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023). Upoštevana so bila poplavna in vodovarstvena območja, medtem ko erozijska, plazljiva in plazovita območja niso bila upoštevana, saj so podrobne karte v merilu 1 : 25.000 izdelane le za nekatere občine, kar pomeni, da vse občine ne bi mogle biti obravnavane po enakem merilu. Karta na ravni Slovenije ni uporabna, saj je v merilu 1 : 250.000.



Slika 3: Naselja glede na primernost za PROSO (Pogačar idr., 2016)

2.2.2 Pripis izbranih lastnosti zemljiščem

Zemljiščem, ki so bila določena na način, kot je opisano v poglavju 2.1 *Vhodni podatki in njihova obdelava za izločitev neustreznih zemljišč*, so bile v nadaljevanju pripisane lastnosti, ki pomagajo pri presoji njihove ustreznosti za javno stanovanjsko gradnjo. Lastnosti izhajajo iz nabora prostorskih in urbanističnih meril za določitev primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. S temi lastnostmi se lahko določa, katera zemljišča so primernejša za gradnjo, oziroma se razvrščajo po primernosti. Nabor lastnosti je prikazan v preglednici 1.

1. Pripis prostorskih enot (RPE)

Izbranim zemljiščem so bili pripisani podatki o prostorskih enotah, v katerih ležijo: naselje, občina in statistična regija. Ti podatki omogočajo nadaljnje združevanje, primerjave in poročanje po upravnih ravneh.

2. Pripis nabora javnih pravnih oseb (lastništvo)

Izbranim zemljiščem so bili pripisani podatki o številu in seznamu javnih pravnih oseb, ki nastopajo kot lastniki. Podatek služi za opredelitev deležnikov, vključenih v proces aktivacije

zemljišč in s tem za oceno kompleksnosti postopkov (usklajevanje med lastniki zemljišč).

3. Pripis deleža funkcionalno razvrstjenih območij (FRO)

Izbranim zemljiščem je bil pripisan delež površine, ki se prekriva z evidenco FRO. Podatek služi kot merilo za presojo možnosti prenove in usklajenosti z načeli krožnega gospodarjenja s prostorom.

4. Pripis razdalje do linijskih objektov GJI

Izbranim zemljiščem so bile pripisane najkrajše razdalje do relevantnih linijskih objektov GJI:

- cest (brez avtocest, hitrih cest, kolesarskih poti, gozdnih cest in planinskih poti),
- elektroenergetskega omrežja (napetost do vključno 20 kV),
- vodovodnega omrežja,
- kanalizacijskega omrežja (mešani ali fekalni vod).

Podatek služi za oceno opremljenosti in izvedljivosti priključevanja ter okvirno časovno in stroškovno oceno komunalnega opremljanja.

Preglednica 1: Lastnosti zemljišča

Lastnost	Razčlenitev lastnosti	Opis lastnosti
središče v policentričnem sistemu naselij*	občina	
	statistična regija	
	središče do 4. ravni (da/ne)	
	raven	
centralnost naselij*	centralnost do 4. stopnje (da/ne)	
	stopnja centralnosti	
PROSO*	opredelitev kot PROSO (da/ne)	
	primernost za PROSO ¹	
velikost zemljišča	velikost (v m ²)	
prostost zemljišča	delež prostega zemljišča ²	
	oznaka rabe	
	šifra neskladja	
pozidanost zemljišča	delež pozidanosti ³	
OPN	veljavni OPN (da/ne)	
OPPN	zahtevana izdelava OPPN (da/ne)	
	delež zemljišča ⁴	
razvrednoteno območje	obstoj funkcionalne razvrednotenosti (da/ne)	
	delež površine razvrednotenosti ⁵	
lastništvo (javna pravna oseba)	število javnih lastnikov	
	poimenovanje	
namenska raba	delež rabe SS	
	delež rabe CU	
poplavna nevarnost ⁶	srednja	
	majhna	
	preostala	
sistem JPP*	dostopnost do sistema JPP (da/ne)	
razdalja JPP ⁷	železnica	
	medkrajevni avtobus	
	mestni avtobus	
pogostnost voženj JPP ⁸	železnica	
	medkrajevni avtobus	
	mestni avtobus	
mestni promet	izvajanje mestnega prometa (da/ne)	
razdalja do linijskih objektov GJI ⁷	ceste (brez avtocest, hitrih cest, javnih poti za kolesarje, gozdnih cest, planinskih poti)	
	elektrika (napetost do vključno 20 kV)	
	vodovod	
	kanalizacija (mešalni ali fekalni vod)	

Opombe:

* Določeno za raven naselja.

¹ Najbolj primerno za PROSO oziroma primerno za PROSO.² Odstotni delež zemljišča, ki ni bilo izločeno zaradi rabe ali šifre neskladja, saj leži na območju podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta in lahko omogočajo gradnjo.³ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju zaključenih gradbenih dejavnosti (zgrajenih objektov) ali dejavnosti (objektov) v pripravi za gradnjo.⁴ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju, na katerem se zahteva izdelava OPPN.⁵ Odstotni delež površine zemljišča, na katerem je določena razvrednotenost po podatkih FRO.⁶ Odstotni delež zemljišča, ki leži na območju določene poplavne nevarnosti.⁷ Najkrajša razdalja (v metrih).⁸ Število voženj. Če se ugotovi, da je pogostnost voženj od drugega najbližjega postajališča javnega potniškega prometa večja, se navede tudi pogostnost voženj za to postajališče.

5. Pripis razdalje in pogostnosti javnega potniškega prometa
Izbranim zemljiščem so bili pripisani podatki o najkrajši razdalji do postaje/postajališča ter pogostnosti voženj za železnico, medkrajevni avtobus in mestni avtobus. Dodatno jim je bil pripisan kazalnik, ali v občini deluje mestni promet (da/ne), kar omogoča sklepanje o potencialni razširitvi linij.

Podatek služi za oceno dostopnosti in usklajenosti z načeli trajnostne mobilnosti in za oceno možnosti nadgradnje obstoječih storitev.

6. Pripis deleža poplavne nevarnosti

Izbranim zemljiščem so bili pripisani deleži površine po razredih srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti, kar omogoča oceno izpostavljenosti in ogroženosti zaradi naravnih nesreč.

7. Pripis deleža poseljenih zemljišč, ki ni bil izločen zaradi rabe ali šifre neskladja, ki lahko omogoča gradnjo

Izbranim zemljiščem so bili pripisani podatki o deležu površine, ki leži na območjih podrobnejših dejanskih rab poseljenih zemljišč, ki so potencialno prosta. Navedena je tudi oznaka rabe oziroma šifra neskladja (na primer 3410 – izpraznjeno/neizgrajeno, 9000 – neopredeljena raba). Podatek služi za iskanje primernih zemljišč, ki jih le na podlagi osnovnih analiz podatkov ni mogoče opredeliti.

8. Pripis deleža že zgrajenih objektov ali objektov v pripravi

Izbranim zemljiščem so bili pripisani podatki o deležu površine, ki leži na območjih z zaključenimi gradbenimi akti oziroma akti v pripravi, kar omogoča presojo stanja izkoriščenosti in časovne izvedljivosti.

9. Pripis ustreznosti občine za gradnjo javnih najemnih stanovanj

Zemljiščem je bil pripisan binarni podatek (da/ne) o ustreznosti občine glede na prostorsko-urbanistična merila, določena na občinski ravni: središča policentričnega urbanega sistema in stopnja centralnosti naselij, dostopnost do javnega potniškega prometa in PROSO. Podatek je pomemben pri določanju prednostnih zemljišč za aktivacijo.

10. Pripis deleža območij z obvezno izdelavo OPPN

Izbranim zemljiščem je bil pripisan delež površine, ki leži znotraj območij, za katera je v občinskih aktih zahtevana izdelava OPPN. Podatek služi za oceno časovne in postopkovne zahtevnosti aktivacije izbranih zemljišč.

11. Pripis deleža SS in CU

Podatek omogoča odločanje glede na delež zemljišča, ki je po podrobni namenski rabi SS ali CU. Ker so bila zemljišča v fazi analize in obdelave podatkov združena ne glede na podrob-

nejšo namensko rabo prostora (PNRP), je bil v tem koraku pripisan delež posamezne rabe (SS in CU).

2.2.3 Vrednostna merila in njihovo točkovanje

Za ovrednotenje primernosti zemljišč je bilo določenih šest vrednostnih meril, in sicer:

1. območja z omejitvami,
2. dostopnost do sistema javnega potniškega prometa,
3. PROSO,
4. razvrednotena območja,
5. opremljenost z GJI,
6. velikost zemljišč.

Vrednotenje po teh merilih se je izvedlo s točkovanjem. Vsakemu zemljišču se je na podlagi tega pripisala vsota vseh točk. V nadaljevanju je opisano in v preglednici 2 tudi prikazano vrednotenje lastnosti zemljišč glede na posamezna vrednostna merila.

1. Območja z omejitvami

Upoštevana so bila poplavna območja srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti. Razpon mogoče vrednosti točk je bil med –3 in 0.

2. Dostopnost do sistema javnega potniškega prometa

Merila so bila določena na podlagi študije o dostopnosti avtobusnih postajališč (glej Gabrovec in Bole, 2006, ter Gabrovec idr., 2025) in priporočil iz ReSPR50 glede dostopnosti do železniške postaje ali postajališča (Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023).

Upoštevana so bila ta podmerila:

- dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več),
- dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javnega potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več),
- dostopnost do postaje ali postajališča javnega potniškega mestnega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več),
- sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa.

Razpon mogoče vrednosti točk je bil med 0 in 4, saj se sposobnost za prilagoditev mestnega prometa računa samo, če zemljišče nima dostopa do ustreznega mestnega javnega prometa.

3. Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo (PROSO)

Upoštevana so bila naselja, ki so bila v študiji za določitev PROSO (glej Pogačar idr., 2016) opredeljena kot PROSO in razdeljena v tri skupine:

Preglednica 2: Vrednotenje lastnosti zemljišč glede na posamezna vrednostna merila

Vrednostna merila	Lastnost/podmerilo	Točke
območja z omejitvami	srednja poplavna nevarnost	-3
	nizka poplavna nevarnost	-2
	preostala poplavna nevarnost	-1
PROSO ¹	najbolj primerno za PROSO	2*
	primerno za PROSO	1
razvrednotena območja	razvrednoteno območje, opredeljeno kot FRO (vsaj 50-% prekrivnost zemljišča s FRO)	2*
	nad 40.000 m ² – velika zemljišča	4
	od 20.000 do 40.000 m ² – večja zemljišča	3
	od 5.000 do 20.000 m ² – srednje velika zemljišča	2
	od 1.000 do 5.000 m ² – majhna zemljišča	1
velikost zemljišča	pod 1.000 m ² – zelo majhna zemljišča	0
dostopnost do sistema javnega potniškega prometa	dostopnost do železniške postaje ali postajališča (do 1 km in pogostnost 46 voženj ali več)**	2*
	dostopnost do postaje ali postajališča medkrajevnega javni potniškega prometa (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)**	1
	dostopnost do postaje ali postajališča javnega potniškega mestni promet (do 500 m zračne razdalje in pogostnost 46 voženj ali več)**	1
	sposobnost mesta za podaljšanje linije javnega potniškega prometa**	1
	energetska infrastruktura (oddaljenost do 100 m)	1
opremljenost z GJI	komunalna infrastruktura – vodovod (oddaljenost do 50 m)	1
	komunalna infrastruktura – kanalizacija (oddaljenost do 50 m)	1
	neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m)	1

Opombe:

¹ Določeno in ovrednoteno za raven naselja.

* Ker imajo najbolj primerna območja za PROSO, prevoz z vlakom in gradnja na razvrednotenih območjih prednostni pomen, so bila ta podmerila ovrednotena z dvema točkama.

** Če najbližje postajališče ne zadošča merilu pogostnosti voženj s 46 vožnjami ali več, je treba preveriti tudi druga bolj oddaljena postajališča, ki pa so še vedno znotraj oddaljenosti do 500 m oziroma do 1.000 m.

*** Izračuna in točkuje se le, če ne ustreza podmerilu javni mestni potniški promet.

- najbolj primerno za PROSO,
- primerno za PROSO,
- najmanj primerno za PROSO.

pritisk na nova stavbna zemljišča in prispeva k doseganju ničelne neto letne rasti pozidanih zemljišč po letu 2050 (glej Ministrstvo za naravne vire in prostor, 2023).

Razpon mogoče vrednosti točk je bil med 0 in 2.

4. Razvrednotena območja

Po ReSPR50 je pomembno, da so zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo na razvrednotenih območjih, s čimer se zmanjšuje

Upoštevana so bila območja, ki so opredeljena kot FRO. Zemljišče se je opredelilo kot del FRO, če se je vsaj 50 % njegove površine prekrivalo s površino zemljišča, ki je v evidenci opredeljeno kot FRO. Mogoči vrednosti točk sta bili 0 in 2.

5. Opremljenost z GJI

Merila so bila določena v skladu z veljavnim *Pravilnikom o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča* (Ur. l. RS, št. 12/2024).

Upoštevana so bila ta podmerila:

- energetska infrastruktura – infrastruktura za prenos in distribucijo električne energije (oddaljenost do 100 m),
- komunalna infrastruktura – vodovod, kanalizacija (oddaljenost do 50 m),
- javni dostop – neposredna priključitev na javno cesto v širini najmanj 3 m (oddaljenost 0 m).

Razpon mogoče vrednosti točk je bil med 0 in 4.

6. Velikost zemljišč

Kot merilo za vrednotenje so bile upoštewane tudi velikosti zemljišč, za katera je bilo ugotovljeno, da so primerna za javno stanovanjsko gradnjo. Razpon točk je bil med 0 in 4.

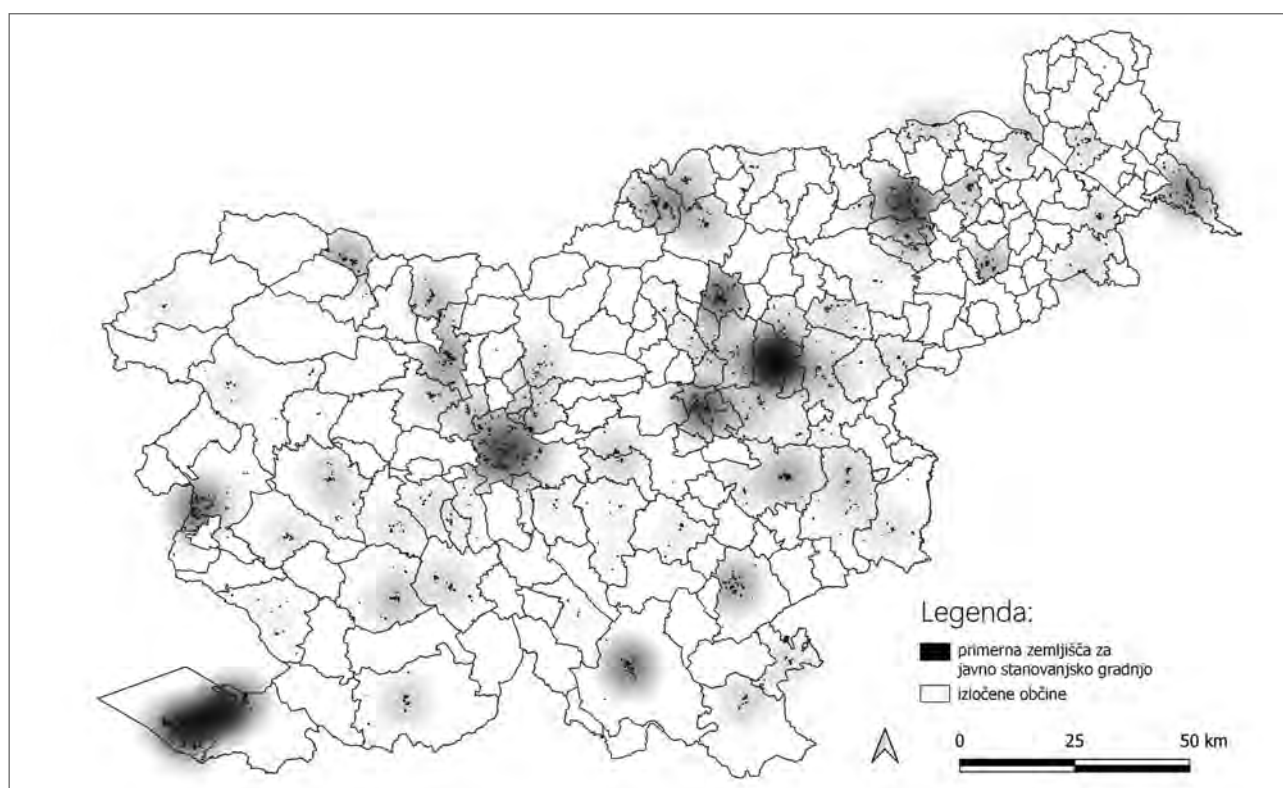
Smiselno bi bilo sicer opredeliti in vključiti tudi vrednostno merilo »potreba po javnih najemnih stanovanjih« glede na to, kje so največje potrebe po javni stanovanjski gradnji. Vendar pa so lahko pri tem težave, saj bi bile to le ocene, za katere ni nujno, da izhajajo iz enotne metodologije zajemanja podatkov. Prav tako bi lahko bilo problematično, da bi bile te ocene le na ravni občin, ne pa naselij. Poleg tega ni nujno, da bi bili podatki na voljo za vse občine.

Preglednica 3: Število in površina primernih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo na območju Slovenije

Površina (m ²)	Število	Delež (%)
do 1.000	767	31,2
od 1.000 do 2.000	740	30,1
od 2.000 do 5.000	287	11,7
od 5.000 do 10.000	136	5,5
od 10.000 do 20.000	78	3,2
od 20.000 do 50.000	435	17,7
več kot 50.000	15	0,6

Preglednica 4: Število in površine primernih zemljišč z izločenimi občinami glede na ustreznost za gradnjo javnih najemnih stanovanj

Površina (m ²)	Število	Delež (%)
do 1.000	580	30,6
od 1.000 do 2.000	569	30,0
od 2.000 do 5.000	221	11,7
od 5.000 do 10.000	108	5,7
od 10.000 do 20.000	59	3,1
od 20.000 do 50.000	342	18,1
več kot 50.000	15	0,8



Slika 4: Vsa primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo z upoštevanjem izločitvenih meril (ilustracija: Dominik Fajdiga)

Preglednica 5: Število primernih zemljišč glede na vsoto vseh točk z izločenimi občinami na podlagi ustreznosti za gradnjo javnih najemnih stanovanj

Vrednost (vsota točk)	Število zemljišč	Delež (%)
-1	2	0,1
0	11	0,6
1	37	2,0
2	105	5,5
3	174	9,2
4	199	10,5
5	242	12,8
6	274	14,5
7	407	21,4
8	243	12,8
9	117	6,2
10	57	3,0
11	19	1,0
12	6	0,3
13	1	0,1

3 Rezultati

3.1 Nabor primernih zemljišč

Kot je že bilo omenjeno v poglavju 2.1, je končni rezultat obdelave vhodnih podatkov sloj nepozidanih stavbnih zemljišč z rabo SS/CU v 100-odstotni javni lasti, brez izbranih prostorskih omejitev (ni na območja velike poplavne nevarnosti in vodovarstvena območja) ter primerne velikosti in oblike. Sloj zajema 2.458 zemljišč, skupaj 1.100 ha v 190 občinah. Največje zemljišče je veliko 150.000 m², najmanjše pa 400 m². Sloj zajema vse občine v Sloveniji brez upoštevanja prostorskih in urbanističnih meril za določitev primernosti zemljišč, ki so opisane v poglavju 2.2. Število in površina zemljišč sta prikazana v preglednici 3.

Če pri zgornjih zemljiščih dodamo zahtevo, da so v občini, ki je ustrezna glede na izbrana prostorska in urbanistična merila (poglavje 2.2), je takih 1.894 zemljišč s skupno površino 880 hektarjev in v 82 občinah. Porazdelitev zemljišč po površini je prikazana v preglednici 4.

Za izbrana zemljišča, ki so prikazana v preglednici 4, sta bili izvedeni vrednotenje in točkovanje po izbranih vrednostnih merilih (glej poglavje 2.2).

3.2 Ovrednotenje primernih zemljišč

Od 1.894 zemljišč, ki so v občinah, ustreznih za gradnjo javnih najemnih stanovanj, jih je več kot 44 % prejelo med 7 in 13 točk (glej preglednico 5).

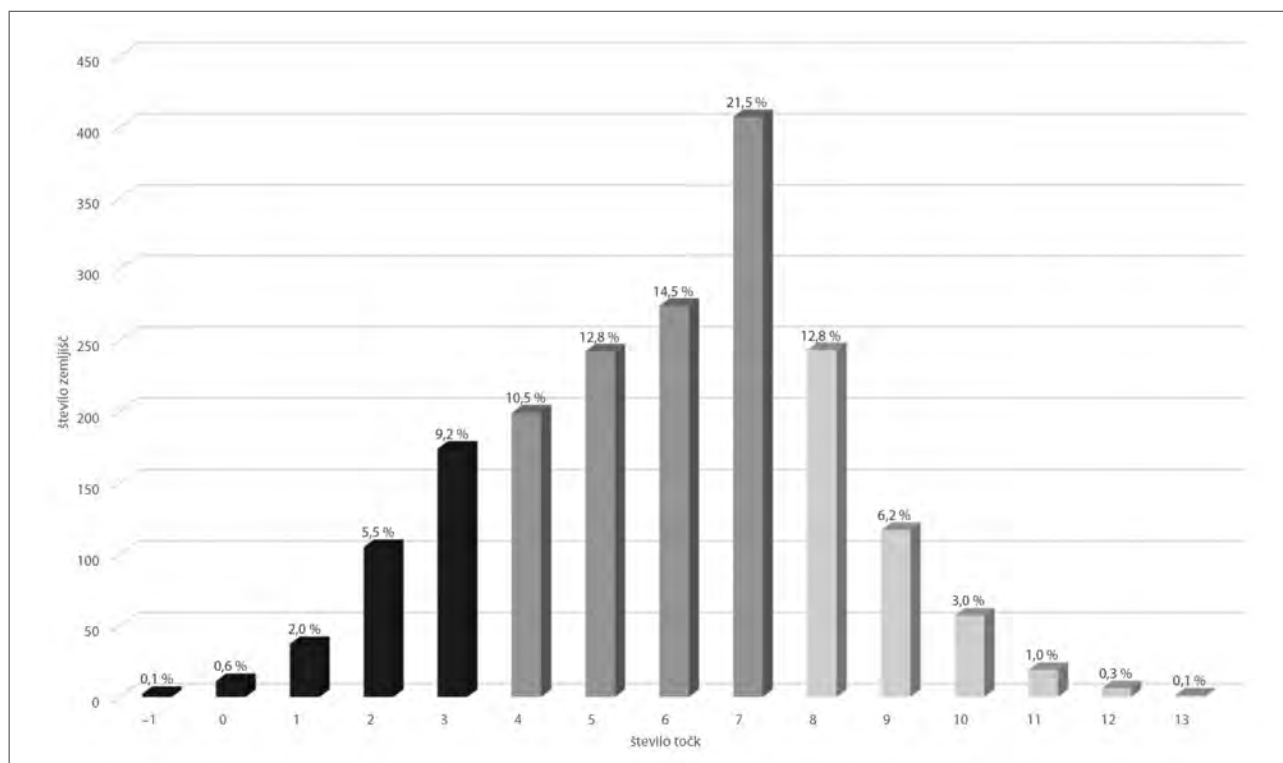
Porazdelitev vseh zemljišč glede na vsoto vseh točk je blizu normalni porazdelitvi z nekoliko manjšim vrhom v sredini – povprečna vrednost je 5,4 (standardni odklon 2,3). Če smiselno zaokrožimo meji intervala, v katerem je večina vrednosti, ima 59 % zemljišč število točk med vključno 4 in vključno 7, 17 % zemljišč ima 3 točke ali manj, 23 % zemljišč pa 8 točk ali več (glej preglednico 6).

Na podlagi preglednice 6 lahko sklepamo, da nekatera vrednostna merila bolj vplivajo na končne vrednosti večjega števila zemljišč. Če primerjamo povprečno vrednost posameznega vrednostnega merila, in sicer spremembo med vrednostjo za prvo (najslabšo) skupino (3 točke ali manj) in vrednostjo za tretjo (najboljšo) skupino zemljišč (8 točk in več), lahko vidimo, da je največja razlika pri PROSO in dostopnosti do sistema javnega potniškega prometa. Ta sprememba je dokaj velika tudi pri opremljenosti z GJI, vendar je pri tem manjša sprememba med drugo (srednjo) skupino in najboljšo skupino, kar pomeni manjši vpliv na preskok s srednjih zemljišč na najboljše. Dokaj velik vpliv ima tudi velikost zemljišč, medtem ko razvrednotena območja in varstveni režimi manj vplivajo na večje število zemljišč.

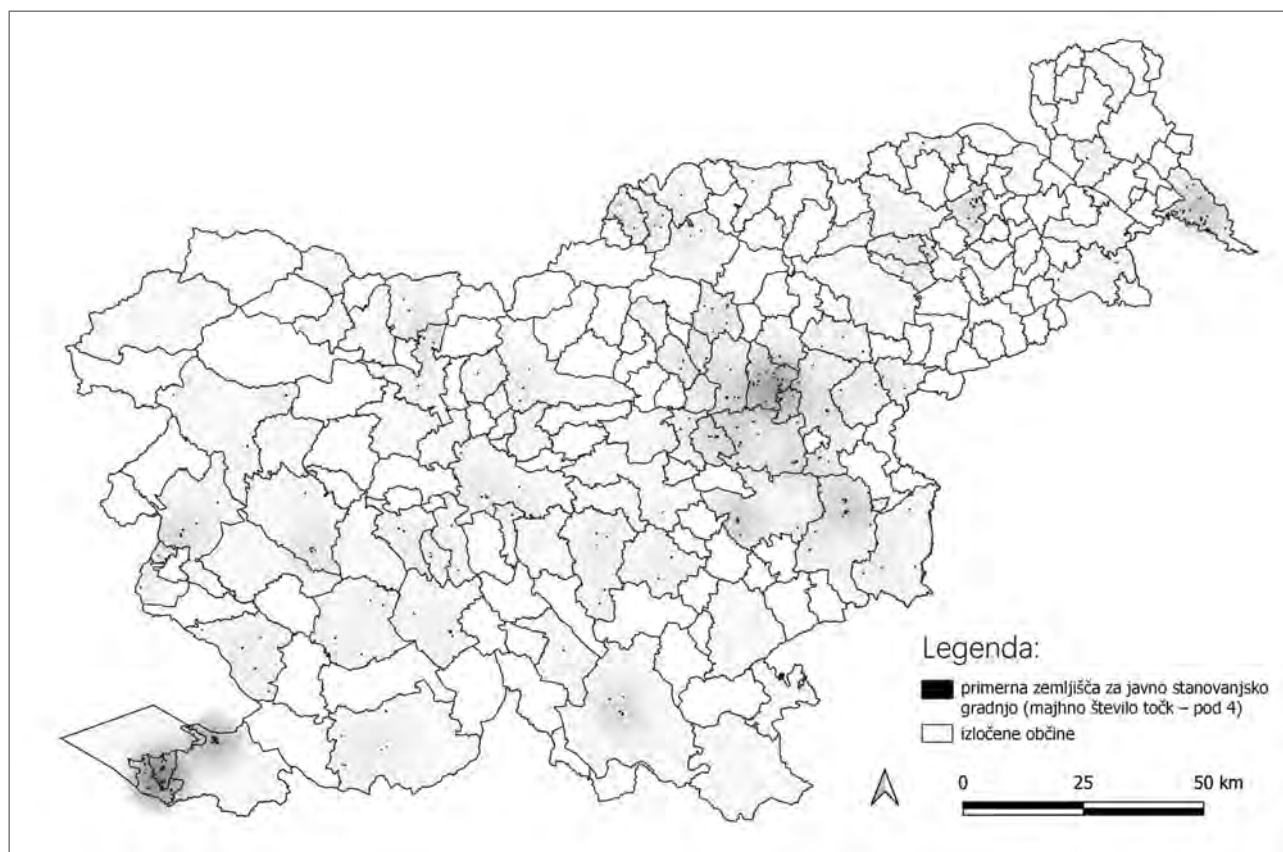
3.3 Pilotna območja

Z Ministrstvom za solidarno prihodnost smo na podlagi rezultatov predhodnih analiz podatkov izbrali sedem pilotnih območij, in sicer tri v Mestni občini Ljubljana, po eno v mestnih občinah Koper in Novo mesto, dve pa v Mestni občini Slovenj Gradec. Želja ministrstva je bila, da so pilotna območja večja od 10.000 m². Ker na Koroškem ni bilo ustreznega zemljišča take velikosti (neustrezna dostopnost, preveliki nakloni na delu zemljišča, neustrezna oblika za gradnjo ipd.), smo tam znižali merilo za velikost območja na vsaj 5.000 m².

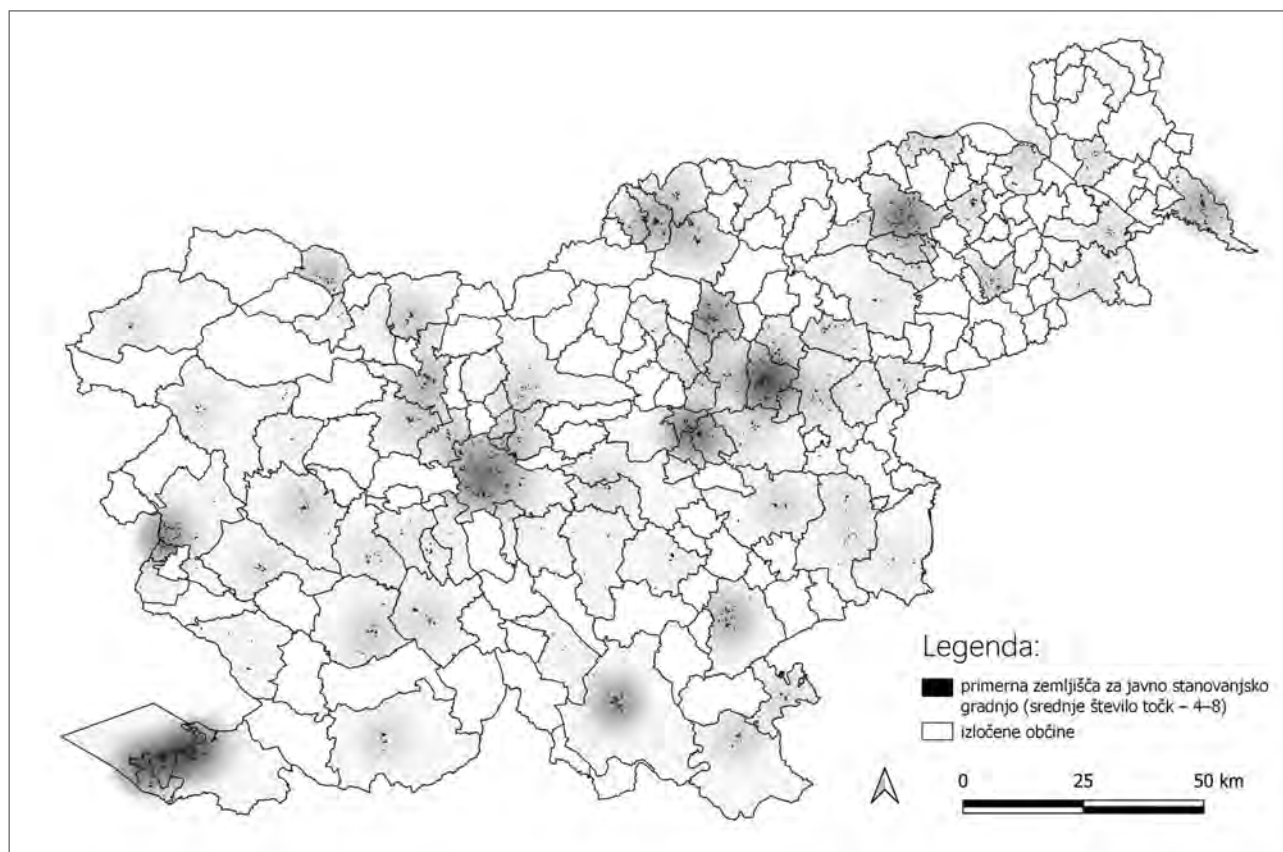
V Mestni občini Ljubljana so bila izbrana zemljišča na Parmovi, v Bizoviku in na območju Sibirije, v Mestni občini Koper znotraj območja Tomos, v Mestni občini Novo mesto pa je bilo zemljišče, predvideno za sosesko Brod – Drage. V Mestni občini Slovenj Gradec sta bili izbrani dve zemljišči, in sicer zemljišče SG-72 med ulicama/cestama Pot ob Homšnici in Gozdna pot in zemljišče PA-05 v Pamečah, severno od Trobeljščice. Šest izbranih zemljišč je dosegalo nadpovprečne vrednosti vrednotenja lastnosti zemljišč glede na posamezna vrednostna merila, eno pa povprečno vrednost. Rezultati so pokazali, da sta bili le



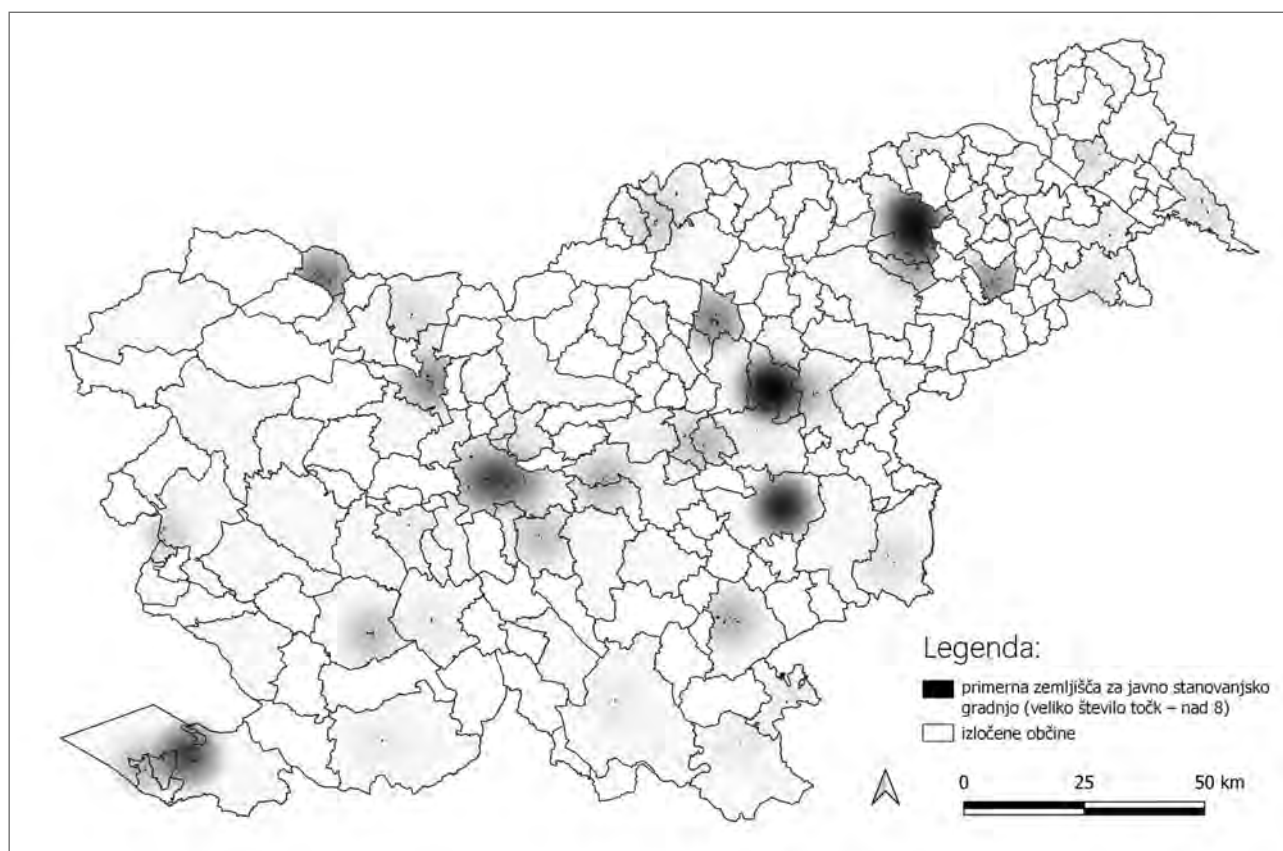
Slika 5: Število in deleži primernih zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj (ilustracija: Peter Lamovec)



Slika 6: Primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo (majhno število točk – manj kot 4 točke) (ilustracija: Dominik Fajdiga)



Slika 7: Primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo (srednje število točk – 4–8 točk) (ilustracija: Dominik Fajdiga)



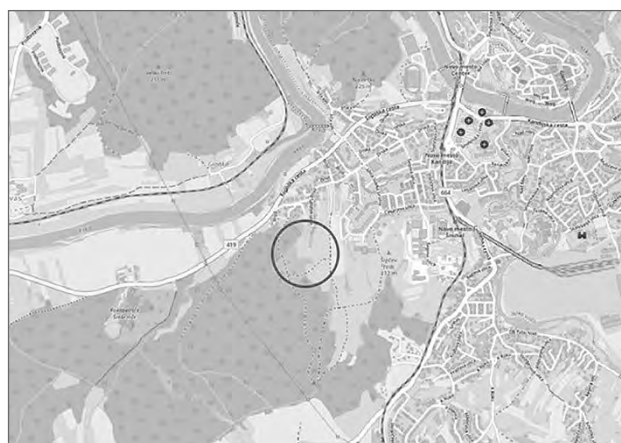
Slika 8: Primerna zemljišča za javno stanovanjsko gradnjo (veliko število točk – več kot 8 točk) (ilustracija: Dominik Fajdiga)

Preglednica 6: Povprečne vrednosti posameznih vrednostnih meril za tri skupine zemljišč, določenih na podlagi porazdelitve v prejšnjem koraku.

Povprečne vrednosti posameznih vrednostnih meril	Skupina zemljišč				
	3 točke ali manj	Od vključno 4 točk do vključno 7 točk	8 točk ali več	Sprememba med najslabšo in najboljšo skupino	Sprememba med srednjo in najboljšo skupino
povprečno število točk	2,25	5,56	8,71		
varstveni režimi	-0,63	-0,19	-0,11	0,52	0,08
PROSO	0,11	1,12	1,96	1,85	0,84
razvrednotena zemljišča	0,00	0,03	0,12	0,12	0,09
velikost	0,74	1,06	1,60	0,86	0,54
dostopnost	0,17	0,73	1,94	1,77	1,21
opremljenost z GJI	1,88	2,82	3,21	1,33	0,39

dve izbrani zemljišči primerni za takojšnjo aktivacijo, in sicer zemljišče na Parmovi in zemljišče Brod – Drage. To kaže, da je med vsemi zemljišči, ki so bila na podlagi različnih evidenc določena kot potencialna za gradnjo javnih stanovanj, dejansko le malo primernih. Razlogov za to je več. Številne lokacije so prostorsko neustrezno umeščene ali pomanjkljivo opremljene z GJI, dodatno pa jih omejujejo prostorski in okoljski režimi. V številnih občinah še niso bile izdelane strokovne podlage niti sprejeti OPPN ali celo OPN, kar pomeni dolgotrajen proces priprave. Tudi tam, kjer je OPPN že na voljo, so pred gradnjo pogosto potrebni dodatni postopki, kot so urbanistični natečaj ali arheološke raziskave, kar dodatno odloži možnost čimprejšnje aktivacije zemljišč. Poleg tega so na nekaterih obravnavanih zemljiščih predvideni načrti za druge oblike gradnje in ne za stanovanjsko.

Zemljišče v Mestni občini Novo mesto je med vsemi izbranimi pilotnimi območji edino, za katero je že predvidena aktivacija za javno stanovanjsko gradnjo, saj je OPPN že sprejet in v njem je za to območje že določena gradnja javnih najemnih stanovanj. Strokovne podlage za to območje so bile že pripravljene. Območje je komunalno opremljeno do začetka lokacije, v pripravi sta tudi že projektiranje in gradnja komunalne infrastrukture na zemljišču. Dostopnost lokacije je dobra, so pa pomisleki o prometni pretočnosti po tem, ko bo zgrajena soseska, zaradi ožjih dovoznih cest Na Dragah in Brod. Sicer je pilotno območje prometno dobro povezano, saj so v neposredni bližini postajališča javnega potniškega prometa, ki bodo dodatno izboljšana s podaljšanjem avtobusnih linij in posodobitvijo omrežja. Lokacija ima vzpostavljene dobre peš- in kolesarske povezave z mestom in rekreativnimi površinami. V bližini območja je pomembnejša družbena in zelena

**Slika 9:** Širše območje pilotnega območja Novo mesto, OPPN za sosesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 (lokacija pilotnega območja je označena z večjim praznim krogom) (vir: OpenStreetMap, 2025).**Slika 10:** Trenutno stanje na pilotnem območju Novo Mesto, OPPN za sosesko Brod – Drage, EUP: NDS_04 (foto: Filip Živković)



Slika 11: Trenutno stanje na alternativnem zemljišču KO 850, parcela 1021 v Slovenj Gradcu (foto: Filip Živković)

infrastruktura, načrtovane pa so tudi večje zelene površine, ki bodo dolgoročno oblikovale največji mestni park v neposredni bližini pilotnega območja. To ima pomembno razvojno funkcijo, saj končuje obstoječo sosesko, ki se širi že od osemdesetih let prejšnjega stoletja in v kateri je višja gostota pozidave.

V Mestni občini Slovenj Gradec nobenega pilotnega območja ni mogoče aktivirati za javno stanovanjsko gradnjo, pilotnega območja v Pamečah pa v ta namen ne bo mogoče aktivirati niti v prihodnje, saj se tam že načrtuje izgradnja vrtca in medgeneracijskega središča. Za to je že bila narejena idejna zasnova.

Se je pa na podlagi razgovora na občini in terenskega dela izkazalo, da je na voljo alternativno zemljišče (KO 850, parcela 1021), za katero občina Slovenj Gradec načrtuje javno stanovanjsko gradnjo. Zemljišče je v središču mesta, v neposredni bližini sta pomembna družbena in zelena infrastruktura. Pred približno dvema letoma je občina za to zemljišče pridobila gradbeno dovoljenje, zdaj pa čakajo le še ustrezen razpis, ki bi financiral gradnjo predvidenih 16 stanovanjskih enot, ki bi bile namenjene mladim družinam, predvsem za tiste kadre, ki jih potrebuje občina. To kaže, da sta pri iskanju primernih zemljišč izjemno pomembna osebni stik z odločevalci na lokalni ravni in izvedba terenskih ogledov, saj to omogoča pridobitev informacij, ki jih ni mogoče razbrati iz javno dostopnih evidenc in jih poznajo le na lokalni ravni. Tak pristop omogoča boljše razumevanje lokalnih okoliščin in dejanskih razvojnih možnosti.

3.4 Priročnik

V okviru raziskovalnega projekta je nastal priročnik za ugotavljanje primernosti in potenciala zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Namenjen je širokemu krogu uporabnikov – občinam in državi, javnim stanovanjskim skladom, neprofitnim stano-

vanjskim organizacijam ter tudi raziskovalcem, načrtovalcem in drugim strokovnjakom, ki se ukvarjajo z vprašanjem stanovanjske politike in prostorskega načrtovanja.

Priročnik vodi uporabnika v postopku, ki je bil uporabljen v raziskavi – od pregleda javno dostopnih evidenc, določanja meril in vrednotenja zemljišč do končne presoje njihove primernosti. Vključuje vodila za sodelovanje z lokalnimi skupnostmi in pridobivanje informacij s terenskim delom. To omogoča pridobitev dodatnih podatkov, ki niso dostopni v javnih evidencah, in s tem bolj poglobljeno razumevanje stanja na terenu. Proces dela, ki ga opisuje, zagotavlja ponovljivost postopka za različne uporabnike in različna območja, hkrati pa se prilagaja posebnim lokalnim okoliščinam in potrebam. Opredeljena je časovnica poteka dela, kar daje jasen okvir trajanja in omogoča uporabnikom, da časovno načrtujejo izvedbo posameznih dejavnosti in ocenijo zahtevnost postopka.

Z uporabo priročnika je mogoče na strukturiran in ponovljiv način pridobiti podrobne informacije o primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, kar omogoča dolgoročno načrtovanje, usklajevanje prostorskih politik in učinkovito aktivacijo zemljišč v skladu s potrebami prebivalstva.

Priročnik, ki je nastal v sklopu projekta, je na voljo tudi v tiskani obliki pri Urbanističnem inštitutu Republike Slovenije.

4 Sklep

Na podlagi izvedene analize je bilo ugotovljeno, da nabor primernih zemljišč ne izraža njihove dejanske razpoložljivosti za javno stanovanjsko gradnjo. Čeprav je v evidenci primernih zemljišč, ki je nastala v okviru projekta, v 82 občinah opredeljenih 1.894 zemljišč s skupno površino 880 ha, je delež lokacij, ki so primerne za takojšno aktivacijo, v resnici majhen. To so potrdile tudi nadaljnje natančnejše analize, ki so vključevale sistematičen pregled značilnosti zemljišč, zbiranje podatkov prek povpraševanj, razgovorov na lokalni ravni in dela na terenu. Za takojšno aktivacijo sta primerni le dve analizirani lokaciji od sedmih.

To pomeni, da proces določitve in priprave zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo ne more temeljiti le na pregledu evidenc, temveč zahteva poglobljene analize in usklajevanja na različnih ravneh odločanja. Izkušnje pri izvedbi projektne naloge kažejo, da je pri tem ključno vključevanje lokalnih akterjev, saj ti najboljše poznajo omejitve, potenciale in razvojne načrte svojih območij. Poleg tega lahko vedo za zemljišča z boljšo umeščenostjo, ustrežnejšo infrastrukturo ali hitrejšo možnostjo izvedbe gradnje stanovanj na njih, kot je bilo mogoče ugotoviti samo na podlagi evidenc in točkovnih vrednotenj. Hkrati osebni stik

krepi zaupanje, iz pogovorov pa se pogosto razvijejo tudi dodatne ideje in uvidi, na katere predhodno sploh ne bi pomislili, kar lahko odpre popolnoma nove možnosti za obravnavo in izbor zemljišč. Vse to so okoliščine, ki jih je nujno treba upoštevati pri iskanju lokacij in načrtovanju javne stanovanjske gradnje, hkrati pa so ključna informacija pri dejanski aktivaciji primernih zemljišč in določanju časovnice zanj.

Pomembna ugotovitev raziskave je tudi, da velikost zemljišča ne sme biti togi pogoj za uspešno umeščanje javne stanovanjske gradnje. Zunaj večjih mest je smiselno ciljno vključevati manjša zemljišča (2.000–5.000 m²), saj večje površine stavbnih zemljišč v javni lasti niti niso na voljo. Manjša zemljišča omogočajo gradnjo manjših stanovanjskih objektov, ki so primernejši za taka lokalna okolja, taki projekti so prav tako izvedljivi v krajšem času in hkrati bolje sledijo dejanskim razvojnim načrtom posameznih občin.

Spoznanja projektne raziskave so pokazala potrebo po dolgoročnem načrtovanju umestitev javne stanovanjske gradnje, kar med drugim pomeni vnaprejšnje komunalno opremljanje in pripravo zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo za čim hitrejšo aktivacijo. To zahteva vključevanje širšega kroga deležnikov, vključenih v prostorsko načrtovanje, zagotavljanje primernih bivanjskih razmer ter tesno sodelovanje med občino in državo (naloge države je, da gradnjo usmerja, naloga lokalnih skupnosti pa, da presodijo dejanske možnosti teh usmeritev in opremijo ustrezna zemljišča). Izkazalo se je namreč, da pomanjkljivo usklajevanje med državo in lokalno ravno pogosto zmanjšuje učinkovitost javne stanovanjske politike, predvsem zaradi neobstoja vmesne ravni – regij. Zato je smiselno, da se dolgoročno načrtovanje dopolni z jasnimi časovnicami in prioritetskimi območji in da se vzpostavijo stalni mehanizmi za usklajevanje med obstoječima ravnema odločanja.

Nujno bi bilo treba vzpostaviti tudi vmesno (regijsko) raven, ki bi lahko pripomogla k boljši koordinaciji ter učinkovitejšemu prenosu informacij in odločitev med različnimi ravni. Čeprav vmesna raven odločanja v Sloveniji še ni vzpostavljena, bi vsebina raziskovalnega projekta lahko služila kot strokovna podlaga pri pripravi regionalnih prostorskih načrtov, saj ponuja analitične izhodiščne podatke, merila in ugotovitve, ki so uporabni za dolgoročno prostorsko načrtovanje javne stanovanjske gradnje na ravni regij.

Nujno bi bilo treba vzpostaviti tudi stalno kontaktno točko na državni ravni, na katero bi se lahko obrnile lokalne skupnosti, kadar razpolagajo z morebitnimi primernimi zemljišči za javno stanovanjsko gradnjo. Ta bi zagotavljala celovite informacije o postopkih, pogojih in možnostih vključitve zemljišč v načrtovanje, hkrati pa bi povezovala državo in občine, s čimer bi bistveno olajšala sporazumevanje med njimi in pospešila akti-

vacijo primernih zemljišč. Poleg tega bi morale občine aktivno pristopiti k pripravi zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, kar vključuje določitev jasnega načrta – kje se bo gradilo, koliko stanovanj bo zagotovljenih in za katere ciljne skupine –, pravo prostorskih aktov, komunalno opremljanje zemljišč in ureditev vseh drugih potrebnih postopkov. Za zemljišča, na katerih se načrtuje javna stanovanjska gradnja, bi bilo zaželeno, da so postopki gradbene dokumentacije že urejeni, saj so tako pripravljena za takojšnjo gradnjo. Občine bi lahko k razvoju javnih najemnih stanovanj pristopile tudi same ali v sodelovanju z lokalnimi javnimi stanovanjskimi skladi in neprofitnimi organizacijami, s čimer bi dopolnile pobude države. Tak proaktivni pristop bi omogočil učinkovitejše načrtovanje, hitrejšo izvedbo projektov in boljšo uskladitev potreb prebivalstva z razpoložljivimi zemljišči.

Pri izvedbi projektne raziskave se je pokazala potreba po uvedbi posebne kategorije za javno stanovanjsko gradnjo v okviru namenske rabe stanovanjskih površin, kot je trenutno opredeljena v občinskih prostorskih aktih (OPN/OPPN). Taka kategorija bi zemljišča formalno zaščitila pred špekulacijami, omogočila prednostno obravnavo pri pridobivanju gradbenih dovoljenj ter jasnejše usmeritve za lokalne skupnosti in investitorje. Poleg tega bi uvedba posebne kategorije olajšala dolgoročno načrtovanje javne stanovanjske gradnje, saj bi se na določenih parcelah jasno določili namen, pogoji in omejitve gradnje, kar bi povečalo transparentnost in zanesljivost procesov pri aktivaciji teh zemljišč.

Postopek vzpostavitve evidence primernih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo in tudi evidenca sta pomembna koraka k učinkovitemu načrtovanju stanovanjske politike v Sloveniji. Celovit pristop, ki vključuje pregled potreb po stanovanjih, prostorska in urbanistična merila, analizo obstoječih podatkovnih virov, vrednotenje zemljišč, vključitev lokalnih akterjev in terensko delo, je dobra osnova, da se v prihodnje na ravni države oblikuje sistemski pristop opredelitve zemljišč, ki so primerna za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Obenem je tak raziskovalni pristop ustrezen tudi za oblikovanje metod, s katerimi bi lahko vzpostavili sistematično evidenco primernih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo.

Kljub celovitosti projektne pristopa pa je treba poudariti, da lahko uporabljeni pristop glede na razpoložljive podatke za zdaj da le oceno stanja in ne omogoča nadaljnjega vzdrževanja evidence primernih zemljišč v lasti javnih pravnih oseb za javno stanovanjsko gradnjo. Za vzpostavitev take evidence bi bilo najprej treba zagotoviti evidenco stavbnih zemljišč (ESZ) na ravni države, ki bi zagotavljala ažurne podatke o trenutnem stanju poselitve in zasedenosti prostora s človekovimi dejavnostmi ter o količini in značilnostih nepozidanih

stavnih zemljišč, na podlagi katerih sta razvidna potencial in razvitost stavbnega zemljišča za načrtovani namen. Le taki podatki lahko omogočajo dolgoročno načrtovanje prostora, načrtovanje komunalnega opremljanja zemljišč, načrtovanje izvajanja zemljiške politike in spremljanje stanja v prostoru. Z upoštevanjem prostorskih in urbanističnih meril za določitev primernosti zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo, opredeljenih v tem raziskovalnem projektu, bi taki podatki bili dovolj kakovostna podlaga za natančno opredelitev ustreznih zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo v skladu s potrebami prebivalstva in težnjami trajnostnega upravljanja prostora. Pomembno pa je tudi, da je taka baza podatkov zasnovana tako, da omogoča ustvarjanje stalne »zaloge« primernih zemljišč, ki so vnaprej pripravljena za potencialne investitorje. S tem bi se izognili zamudnemu iskanju, ki se začne šele ob izraženem interesu za gradnjo, in bi bistveno pospešili izvedbo projektov.

Poleg vsega navedenega je projektna naloga razkrila tudi potrebo po nadgradnji raziskave ter usmeritvi prihodnjih dejavnosti v sistematično opredelitev in pridobivanje ustreznih nepremičnin po načelih krožnega gospodarjenja s prostorom. To pomeni revitalizacijo FRO, sanacijo dotrajanih objektov in aktivacijo praznih nepremičnin, ki imajo velik potencial za preobrazbo v kakovostna javna najemna stanovanja, predvsem v taka z nizko porabo energije. Taka usmeritev sledi nacionalnim ciljem trajnostnega razvoja in evropskim energetskim standardom, ki zahtevajo prehod v nizkoogljično družbo in zmanjševanje porabe energije v stavbah. Krožno gospodarjenje s prostorom hkrati sledi načelom evropskega Zelenega dogovora ter prizadevanjem Evropske unije za zmanjševanje prostorske potrošnje, omejevanje širjenja naselij na kmetijska zemljišča in učinkovitejšo rabo že obstoječih virov. Za uspešno izvajanje teh nalog je ključno, da se v proces vključijo različna ministrstva, občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije, saj lahko le z usklajenim delovanjem vseh ključnih akterjev zagotovimo učinkovito izvajanje teh nalog. Ob tem je nujno treba že vnaprej razmisliti o ustreznih virih financiranja, saj so omenjeni načini pridobivanja javnih najemnih stanovanj povezani z visokimi začetnimi finančnimi vložki, čeprav tak pristop upravljanja prostora in nepremičnin dolgoročno omogoča, da so družbeni stroški dolgoročno bistveno manjši. Ustrezni finančni mehanizmi, kot so kombinacija državnih sredstev, evropskih kohezijskih skladov in dolgoročnih posojil javnih stanovanjskih skladov, bi lahko omogočili hitrejšo in stabilnejšo aktivacijo teh zemljišč in objektov.

Prof. dr. Boštjan Kerbler, znanstveni svetnik
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: bostjan.kerbler@uirsi.si

Barbara Černič, samostojna strokovna svetovalka
Geodetski inštitut Slovenije, Ljubljana
E-pošta: barbara.cernic@gis.si

Dr. Peter Lamovec, strokovno-raziskovalni sodelavec
Geodetski inštitut Slovenije, Ljubljana
E-pošta: peter.lamovec@gis.si

Dominik Fajdiga, samostojni strokovni svetovalac
Geodetski inštitut Slovenije, Ljubljana
E-pošta: dominik.fajdiga@gis.si

Robi Koščak, samostojni strokovni sodelavec
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: robi.koscak@uirsi.si

Viri in literatura

Gabrovec, M., in Bole, D. (2006): Dostopnost do avtobusnih postajališč. *Geografski vestnik*, 78(2), str. 39–51.

Gabrovec, M., Tiran, J., Benčina, M., Bole, D., Goluža, M., Koblar, S., idr. (2025): *Prevozna revščina v Sloveniji*. Ljubljana, Založba ZRC.

Hafner Fink, M., Uhan, S., Filipovič Hrast, M., Jagodic, A., Gerdina, O., Kerbler, B., idr. (2024): *Raziskava »Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih«*. Dostopno na: <https://www.fdv.uni-lj.si/docs/default-source/2024-25/povzetek-ključnih-ugotovitev.pdf?sfvrsn=0> (sneto 8. 3. 2025).

Leckie, S. (1994): *Towards an international convention on housing rights: Options at Habitat II*. Washington, American Society of International Law.

Mandič, S. (2011): Stanovanje in blaginja starejših: primerjava Slovenije z izbranimi evropskimi državami. V: Mandič, S., in Filipovič Hrast, M. (ur.): *Blaginja pod pritiski demografskih sprememb*, str. 85–105. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.

Ministrstvo za naravne vire in prostor (2023): *Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050*. Ljubljana.

Ministrstvo za okolje in prostor (2016): *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025*. Ljubljana.

Ministrstvo za solidarno prihodnost (2025): *Poročilo: anketa o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah ter o načrtovanih stanovanjskih projektih*. Ljubljana.

Nared, J., Bole, D., Breg Valjavec, M., Ciglič, R., Černič Istenič, M., Goluža, M., idr. (2016): *Policentrično omrežje središč in dostopnost prebivalstva do storitev splošnega in splošnega gospodarskega pomena: končno poročilo*. Ljubljana, Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti.

Nared, J., Gabrovec, M., Tiran, J., Bole, D., Kozina, J., Goluža, M., idr. (2024): *Celotni pristop k razvoju ob prometnih koridorjih in vozliščih: projekt CRP V6-2143: končno poročilo*. Ljubljana, [s. n.].

OpenStreetMap (2025): *OpenStreetMap*. Dostopno na: <https://www.openstreetmap.org/#map=12/46.0751/14.5212> (sneto 2. 9. 2025).

Pogačar, P., Kušar, S., Cof, A., Černe, B., in Zenkovič, N. (2016): *Opredelitev in določitev prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo – PROSO: sklepno poročilo*. Dostopno na: https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostorski-razvoj/SPRS/Opredelitev_in_dolocitev_prednostnih_obmocij_za_stanovanjsko_oskrbo.pdf (sneto 18. 8. 2025).

Pravilnik o merilih za določitev komunalno opremljenega nepozidanega stavbnega zemljišča. Uradni list Republike Slovenije, št. 12/2024. Ljubljana.

Saunders, P. (1990): *A nation of home owners*. London, Unwin Hyman.

Zakon o urejanju prostora. Uradni list Republike Slovenije, št. 199/2021, 18/2023, 78/2023, 95/2023, 23/2024, 109/2024 in 25/2025. Ljubljana.

Boštjan KERBLER
Oto KERN
Robi KOŠČAK
Tjaša KOLAR
Ajda ŠEME ROZMAN
Ana ROŽMAN

Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu v izbranih mestnih občinah med oktobrom 2024 in septembrom 2025

Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu je raziskovalni projekt Urbanističnega inštituta Republike Slovenije, pripravljen za Ministrstvo za solidarno prihodnost. V okviru raziskave so se proučevale razmere na zasebnem najemnem trgu v slovenskih mestnih občinah z največ prebivalci in primerjali uradni podatki v evidenci trga nepremičnin z oglaševanimi podatki zasebnega najemnega trga. Analiza je temeljila na sistematičnem pregledovanju oglasov na portalu nepre-

micnine.net ter je prvo redno in metodološko usklajeno spremljanje zasebnega najemnega trga v Sloveniji.

Ključne besede: zasebni najemni trg, najemnine, evidenca trga nepremičnin, stanovanja, oglaševani podatki

1 Uvod

Urbanistični inštitut Republike Slovenije je v okviru raziskave *Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu* pripravil obsežno analizo zasebnega najemnega trga v Sloveniji. Projekt je potekal med 1. oktobrom 2024 in 30. septembrom 2025. Namen raziskave je bil analizirati razmere v občinah, kjer je najemni trg največji in najrazvitejši, in primerjati podatke v evidenci trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) z oglaševanimi podatki zasebnega najemnega trga. Analiza je zajela občine Ljubljana, Maribor, Kranj, Koper, Celje, Novo mesto, Velenje, Nova Gorica, Murska Sobota in Slovenj Gradec. V okviru raziskave so bila pripravljena testno poročilo, polletno poročilo, letno poročilo ter poročilo o primerjavi podatkov v ETN in oglaševanih podatkov za zadnje trimesečje leta 2024. Podatki za leto 2024 so bili ob koncu projekta namreč zadnji razpoložljivi podatki o najemnih poslih v ETN za pravne in fizične osebe.

2 Metodologija in viri podatkov

Podatki o oglaševanih stanovanjih so bili zbrani na portalu nepremicnine.net z vsakodnevnim spremljanjem novih oglasov. Analiza je vključevala podatke o številu oglasov, tipu ponudbe, tipu stanovanj, površini stanovanj, opremljenosti stanovanj, višini najemnine, višini najemnine na kvadratni meter, vključenosti stroškov, nadstropju, vrsti stavbe, letu zgraditve, vključenosti parkirišča in številu spalnic. V tem članku so prikazani le podatki o številu oglasov in višini najemnine na kvadratni meter.

V okviru letne analize je bilo obravnavanih 13.183 novih oglasov. Med njimi je bilo 11.925 oziroma 90,5 % ustreznih, neustreznih pa 1.258 oziroma 9,5 %. Neustrezni so bili podvojeni oglasi, pomanjkljivi oglasi, oglasi, v katerih niso bila oglaševana stanovanja v izbranih občinah, in oglasi, v katerih niso bila oglaševana stanovanja.

Preglednica 1: Povprečna višina oglaševane najemnine različnih tipov stanovanj v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah v proučevanem obdobju

Tip stanovanja	Ljubljana	Maribor	Kranj	Koper	Celje	Novo mesto	Velenje	Nova Gorica	Murska Sobota	Slovenj Gradec
postelja	14,09	11,42	11,04	13,90	13,20	7,88	6,33	13,33*	8,25*	11,25*
soba	24,07	17,19	19,07	22,82	13,79	17,73	19,73	15,67	19,58*	17,60
garsonjera	22,09	14,89	17,65	22,08	14,61	14,02	13,65	15,65	11,59	9,63
1-sobno	18,87	12,20	15,10	17,08	11,78	11,20	12,09	12,87	9,09	10,65
1,5-sobno	18,02	11,81	14,27	16,43	12,13	10,04	10,59	8,53*	12,50*	9,59*
2-sobno	17,67	10,90	12,38	15,39	11,23	9,97	10,05	11,83	8,56	9,27
2,5-sobno	16,60	10,66	10,82	15,61	10,63	9,27	8,96	13,33*	7,47	7,15
3-sobno	16,97	10,29	12,75	14,73	10,36	9,75	8,23	10,13	7,56	7,65
3,5-sobno	15,40	10,46	13,32	12,95	8,77	8,36*	10,00*	10,43*	5,60*	—**
4-sobno	16,45	10,97	9,59	12,48	10,92	8,23	7,43*	8,38*	5,77*	8,38*
4,5-sobno	16,78	—**	9,60*	—**	10,51*	—**	21,43*	—**	—**	—**
5- in večsobno	14,49	11,68	6,30	11,89	7,50*	—**	6,00*	—**	—**	—**
hiša	15,02	9,54	10,12	12,32	6,93	8,43	6,99	9,69	5,76	3,87

Opombe: * V proučevanem obdobju so bili trije primerni oglasi ali manj. ** V proučevanem obdobju ni bilo primernih oglasov.

Vir: Kerbler idr. (2025a); nepremicnine.net (2024, 2025)

Pri analizi podatkov ETN je bilo od oktobra do decembra 2024 obravnavanih 4.846 najemnih poslov. Ustrezni jih je bilo 1.958 oziroma 40,4 %, neustreznih pa 2.888 oziroma 59,6 %. Neustrezni najemni posli so bili tisti, ki so imeli neustrezno zabeleženo vrsto najemnega posla, vrsto oddanih prostorov ali vrsto akta in tisti, ki so se nanašali na več ločeno zabeleženih delov stavb, pri čemer niso bile vse vrste oddanih prostorov zabeležene kot ustrezne.

3 Rezultati analize zasebnega najemnega trga

Največ ustreznih oglasov je bilo v občini Ljubljana, in sicer 7.927, kar je 66,5 %. Sledili sta občini Maribor s 1.583 oglasi oziroma 13,3 % in Koper s 656 oglasi oziroma 5,5 %. Najmanj oglasov je bilo v občinah Slovenj Gradec, Murska Sobota in Nova Gorica.

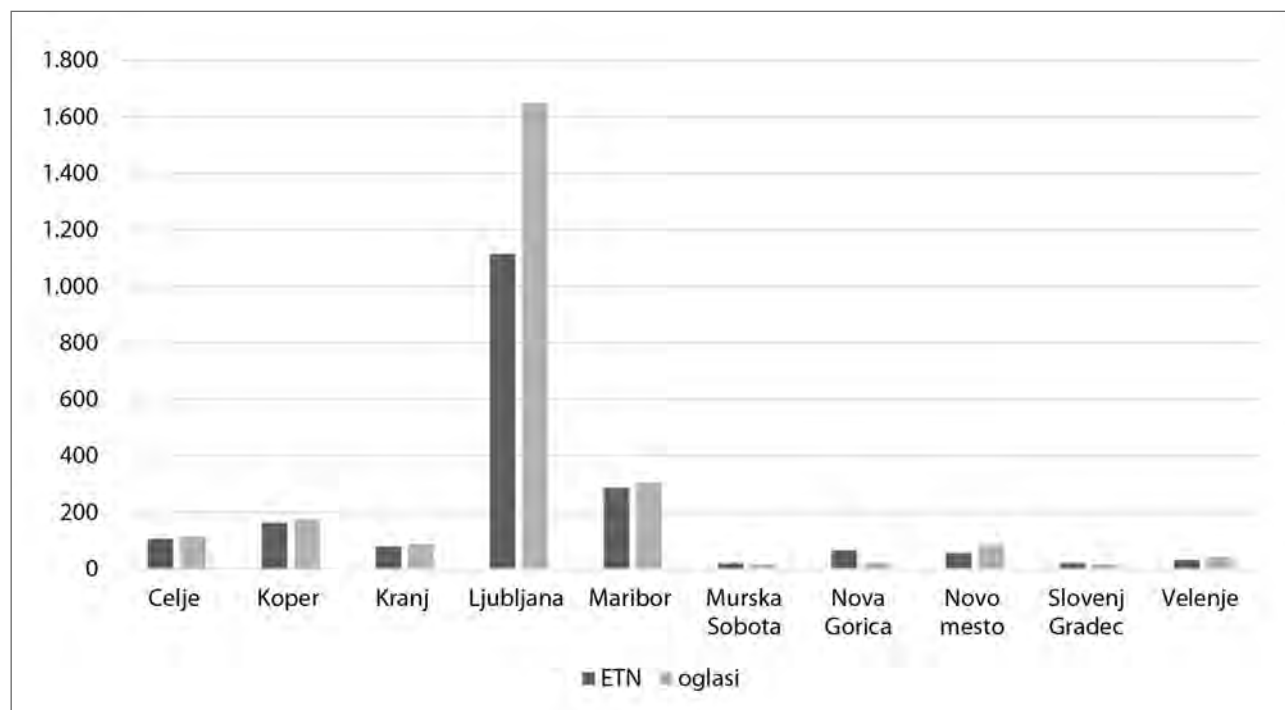
Analiza je pokazala velike razlike v višinah najemnin med občinami in tipi stanovanj. Najvišje najemnine stanovanj so bile v občinah Ljubljana in Koper, najnižje pa v občinah Murska Sobota in Slovenj Gradec. Najvišje najemnine na kvadratni meter so bile pri garsonjerah in sobah, najnižje pa pri hišah in večjih stanovanjih. Med vsemi najemninami je bila najvišja povprečna najemnina na kvadratni meter za sobo v Ljubljani,

in sicer 24,07 evra. Za garsonjero je v občini Ljubljana znašala 22,09 evra in v občini Koper 22,08 evra. V Ljubljani je bila najemnina za kvadratni meter garsonjere 12,46 evra oziroma približno 129,4 % višja kot v občini Slovenj Gradec, kjer je znašala 9,63 evra. Pri hišah je bila povprečna najemnina na kvadratni meter v Ljubljani (15,02 evra) za 11,15 evra oziroma približno 288,1 % višja kot v občini Slovenj Gradec, kjer je znašala 3,87 evra. Raziskava je pokazala tudi, da je imela občina Ljubljana med vsemi izbranimi občinami edina dovolj velike vzorce primernih oglasov za vse tipe stanovanj, medtem ko nekatere izbrane občine za nekatere tipe stanovanj niso imele niti enega ustreznega oglasa.

4 Primerjava podatkov v ETN in oglaševanih podatkov

Primerjava podatkov v ETN z oglaševanimi podatki je pokazala velike razlike med evidentiranimi in dejanskimi razmerami na trgu. Skupno je bilo v ETN evidentiranih 77,5 % najemnih poslov v primerjavi s številom oglasov. V občini Ljubljana je ta delež znašal le 67,7 %. Iz tega lahko sklepamo, kolikšen delež najemnih poslov ni prijavljen.

Analiza je pokazala, da so bile srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter stanovanj v ETN v vseh občinah nižje kot v



Slika 1: Število ustreznih najemnih poslov in ustreznih oglasov v izbranih občinah v proučevanem obdobju (vir: Kerbler idr., 2025b)

Preglednica 2: Srednje vrednosti najemnin stanovanj pri ustreznih najemnih poslih v ETN in ustreznih oglasih v evrih na kvadratni meter v izbranih občinah med oktobrom 2024 in decembrom 2024

Občina	oktober			november			december		
	ETN	oglas	razlika	ETN	oglas	razlika	ETN	oglas	razlika
Ljubljana	9,66	17,91	8,25	11,19	17,67	6,48	10,42	17,86	7,44
Maribor	7,45	10,87	3,42	5,81	11,57	5,76	7,50	11,29	3,79
Kranj	4,44	12,87	8,43	5,48	14,66	9,18	5,07	13,37	8,30
Koper	5,18	14,45	9,27	6,77	15,79	9,02	7,37	17,30	9,93
Celje	7,20	10,94	3,74	6,05	11,20	5,15	4,50	11,25	6,75
Novo mesto	6,78	9,82	3,04	5,77	10,00	4,23	7,69	10,72	3,03
Velenje	3,16	8,77	5,61	4,85	10,81	5,96	1,57	10,01	8,44
Nova Gorica	4,27	12,22	7,95	5,99	11,00	5,01	6,06	13,02	6,96
Murska Sobota	3,76	7,27	3,51	4,82	9,34	4,52	5,26	6,67	1,41
Slovenj Gradec	5,41	7,83	2,42	5,38	7,29	1,91	3,87	10,47*	6,60

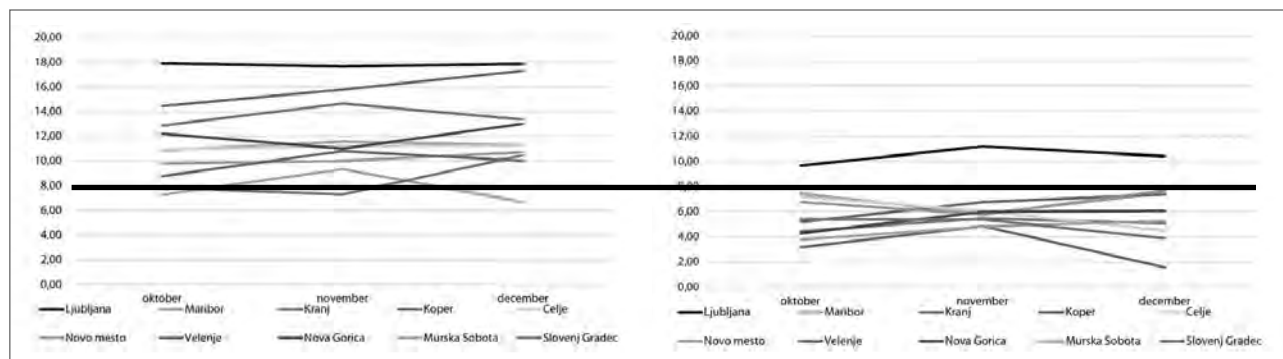
Opomba:

* V proučevanem obdobju so bili ustrezni trije oglasi ali manj.

Vir: ETN (2025); nepremicnine.net (2024)

oglasih. V Ljubljani je srednja vrednost najemnine stanovanj v ETN znašala med 9,66 in 11,19 evra na kvadratni meter, medtem ko je v oglasih v istem obdobju znašala od 17,67 do 17,91 evra na kvadratni meter. V Mariboru je srednja vrednost najemnine stanovanj v ETN znašala od 5,81 do 7,50 evra na

kvadratni meter, v oglasih v istem obdobju pa od 10,87 do 11,57 evra na kvadratni meter. Podobne razlike so bile ugotovljene tudi v drugih obravnavanih občinah. Najbolj izstopajo podatki za občine Kranj novembra 2024 ter Koper in Velenje decembra 2024. V Kranju je bila srednja vrednost oglaševanih



Slika 2: Primerjava srednjih vrednosti najemnin stanovanj v ustreznih oglasih (levo) in pri ustreznih najemnih poslih v ETN (desno) v evrih na kvadratni meter med oktobrom 2024 in decembrom 2024 (vir: Kerbler idr., 2025b)

najemnin na kvadratni meter za 9,18 evra oziroma 167,5 % višja kot v ETN, v Kopru za 9,93 evra oziroma 134,7 %, v Velenju pa za 8,44 evra oziroma za kar 537,6 %.

Raziskava je pokazala, da se tam, kjer se končajo najvišje vrednosti najemnin v ETN, začnejo najnižje vrednosti najemnin v oglasih. Izjema je le občina Ljubljana. Srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter v ETN v nobeni obravnavani občini niso dosegle niti 80 % srednje vrednosti najemnin na kvadratni meter iz oglasov oziroma so v večini primerov znašale med 40 in 70 % te srednje vrednosti. Iz tega lahko sklepamo, kolikšen del najemnin ni obdavčen.

5 Pomanjkljivosti podatkov ETN

Analiza je pokazala več pomembnih pomanjkljivosti podatkov v ETN. Med njimi so številni manjkajoči in nepravilno zabeleženi podatki o vrstah oddanih prostorov, pogodbenih najemninah, površinah oddanih prostorov in datumih sklenitve pogodb.

Poleg tega je analiza razkrila tudi nepreglednost baze ETN, razdrobljenost informacij in pomanjkanje podatkov o poteku vpisa poslov v evidenco. Take pomanjkljivosti vplivajo na kakovost analiz in zmanjšujejo zanesljivost uradnih podatkov.

6 Sklep

Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu je prvo sistematično in redno spremljanje oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga v Sloveniji z natančno metodologijo. Raziskava je pokazala velike razlike med uradnimi podatki v ETN in dejanskimi razmerami, ki jih kažejo oglaševani podatki. Rezultati kažejo, da so najemnine v oglasih bistveno višje od evidentiranih najemnin v ETN. Razlike kažejo omejitve uradnih

evidenc in potrebo po vzpostavitvi trajne javne baze oglaševanih podatkov zasebnih najemnih stanovanj, ki bi omogočila boljše spremljanje učinkov stanovanjske, prostorske in davčne politike ter boljše razumevanje obsega t. i. črnega trga in sive ekonomije na zasebnem najemnem trgu.

Zahvala

Članek je nastal na podlagi raziskave *Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu*, ki jo je financiralo Ministrstvo za solidarno prihodnost.

Prof. dr. Boštjan Kerbler, znanstveni svetnik
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: bostjan.kerbler@uirsi.si

Oto Kern, dipl. prava in managementa nepremičnin (UN)
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: oto.kern@outlook.com

Robi Koščak, mag. geografije
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: robi.koscak@uirsi.si

Tjaša Kolar, dipl. geografinja (UN)
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: tjasak@uirsi.si

Ajda Šeme Rozman, mag. prava in managementa nepremičnin
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: ajda.seme@uirsi.si

Ana Rožman, dipl. geografinja (UN)
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
E-pošta: rozman.ana3@gmail.com

Viri in literatura

ETN – Evidenca trga nepremičnin (2025): *Kupoprodajni in najemni posli*. Geodetska uprava Republike Slovenije. Dostopno na: <https://ipi.eprostor.gov.si/jgp/data> (sneto 1. 10. 2025).

Kerbler, B., Kern, O., Koščak, R., Kolar, T., Šeme, A., in Sendi, R. (2025a): *Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu. Letna analiza oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler, B., Kern, O., Koščak, R., Kolar, T., Šeme, A., in Sendi, R. (2025b): *Primerjava podatkov iz Evidenice trga nepremičnin in razmer na zasebnem najemnem trgu. Trimesečna primerjava podatkov iz Evidenice trga nepremičnin in oglaševanih podatkov zasebnega najemnega trga*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Nepremicnine.net (2024): *Nepremicnine.net. Največji slovenski nepremičninski portal*. Dostopno na: <https://www.nepremicnine.net> (sneto 1. 10.–31. 12. 2024).

Nepremicnine.net (2025): *Nepremicnine.net. Največji slovenski nepremičninski portal*. Dostopno na: <https://www.nepremicnine.net> (sneto 1. 1.–30. 9. 2025).

Urška LIKON

Analiza lastništva stanovanj z uporabo javno dostopnih evidenc

Kljub velikemu številu stanovanj v Sloveniji so za veliko ljudi, še posebej mlade, težko dostopna. Stanovanjska stiska je velika, za njeno rešitev moramo najprej poznati dejansko stanje na stanovanjskem področju. V članku smo želeli ugotoviti, ali je mogoče analizirati lastniško strukturo stanovanj z uporabo izključno javno dostopnih evidenc (zemljiške knjige in katastra nepremičnin), ki omogočajo, da so podatki preverljivi in verodostojni. Analizirali smo vzorce stanovanjskih nepremičnin iz petih različnih mest v Sloveniji. V analizo je bilo vključenih skupno 840 stanovanj. Rezultati so pokazali, da imajo največ stanovanj v lasti lastniki, stari več kot 45 let, mlajši od 35 let

pa jih glede na obravnavani vzorec posedujejo le 4 %. Presenetljivo je, da imajo mlajši lastniki v lasti pretežno stanovanja, večja od 50 m². Ugotovili smo tudi, da ima najmanj četrтина obravnavanega vzorca lastnikov v lasti vsaj dve stanovanjski nepremičnini, nekaj pa jih poseduje vsaj tri. Potrdili smo, da je samo s pomočjo analize javno dostopnih evidenc mogoče pridobiti uporabne podatke za presojo lastništva nepremičnin in določiti trende.

Ključne besede: stanovanja, lastništvo, lastnik, nepremičnine

1 Uvod

Občutek, ki ga dobimo, ko spremljamo objave v medijih in na družbenih omrežjih in vsakdanje pogovore kaže, da so stanovanjski problemi v Sloveniji zelo pereči (Blagojevič idr., 2018). Še posebej se z izzivi srečujejo mladi, ki se želijo stanovanjsko osamosvojiti. Pogosto so zaposleni le za določen čas, veliko jih ima nizke prihodke, zato težje pridobijo kredit ali ugodne kreditne pogoje. Zaradi visokih cen in najemn in stanovanj si lahko privoščijo le najem sobe, kar bistveno otežuje načrtovanje in uresničevanje družinskega življenja. Za novo stanovanje ali hišo se zadolžijo za dvajset ali več let. Večina starejših ljudi pa na drugi strani ostane sama v prevelikih hišah, zaradi nizkih pokojnin in visokih stroškov vzdrževanja objektov pa komaj shajajo.

Trenutne razmere na področju oddaje stanovanj so tako zaostrjene, da si najemodajalci včasih privoščijo postavljanje selektivnih in celo diskriminatornih pogojev iskalcem nepremičnin, zavrnejo družine z otroki, tujce, sprašujejo celo po politični usmerjenosti (Hočevvar, 2019). Gradnja novih stanovanj je namenjena le ljudem v višjem dohodkovnem razredu, saj cenovno dostopnih stanovanj ni dovolj. Povprečen posameznik si težko privošči primerno stanovanje, tako z vidika najema kot tudi lastništva. Zdi se, da postaja lastništvo stanovanj vse bolj privilegij določenih družbenih in starostnih skupin.

Na eni strani so tisti, ki si ne morejo privoščiti stanovanja, na drugi pa posamezniki, ki imajo v lasti več stanovanjskih nepremičnin. Te oddajajo ali pa ostajajo prazne. V zadnjem času se najemodajalci raje odločijo za oddajo nepremičnin v kratkoročni najem (na primer turistom) prek platform, kot je Airbnb, kar zvišuje najemnine za dolgoročni najem, saj je na trgu na voljo manj stanovanj zanj, povpraševanje pa ostaja visoko (Obrč in Kerbler, 2020).

Slovenija ima po podatkih Statističnega Urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS) za leto 2025 nekaj čez 2,1 milijona prebivalcev (Statistični urad Republike Slovenije, 2025). V hišah živi dve tretjini ljudi, kar je 1,4 milijona, zasedenih pa je tudi 700 tisoč stanovanj (SURS, 2022b). Če število ljudi primerjamo s številom hiš in stanovanj ugotovimo, da statistično v vsakem od stanovanj »živi« le ena oseba. V te izračune sicer niso všteti tujci, ki živijo v Sloveniji, nimajo pa še slovenskega državljanstva. Številke torej kažejo, da je stanovanj dovolj, vendar ta niso primerno zasedena ali pa niso na zaželenih lokacijah, zato določen delež stanovanj ostaja slabo izkoriščen ali celo nezaseden. Ni natančnih podatkov, koliko stanovanj je dejansko praznih. Po podatkih SURS-a je bilo leta 2021 nezasedenih slabih 20 % stanovanj (SURS, 2022a). Iz

tega je očitno, da imamo v Sloveniji velik potencial za boljše izkoriščanje obstoječih stanovanjskih nepremičnin. To potrjuje tudi raziskava Maje Brusnjak Hrastar (2019), ki ugotavlja, da je bolj smotrno prenoviti in/ali dozidati obstoječe objekte, s čimer bi se ohranil stavbni fond in zmanjšala potreba po dodatnih stanovanjih.

V članku^[1] nas je zanimalo, kakšno je dejansko stanje na nepremičninskem trgu. Podatki, pridobljeni s pomočjo anket in vprašalnikov, niso zanesljivi, zato smo želeli najti objektivnejši način za analizo lastniške strukture stanovanjskih nepremičnin. Podatke smo črpali samo iz katastra nepremičnin in zemljiške knjige, ki sta javni evidenci. Predvsem nas je zanimalo, katere starostne skupine prevladujejo med lastniki in ali obstajajo razlike glede na spol lastnikov. Hkrati smo tudi želeli preveriti, kolikšen odstotek prebivalstva ima v lasti več kot eno nepremičnino. Metodologijo smo preizkusili na tipičnih vzorcih večstanovanjskih nepremičnin.

2 Lastništvo stanovanj

Lastništvo stanovanja pomeni za lastnika vir finančne stabilnosti in dolgoročno investicijo, popolno svobodo pri obnavljanju in urejanju doma, občutek stabilnosti in pripadnosti, možnost dedovanja in v primeru oddajanja v najem ustvarjanje dodatnega dohodka (Baza Agencija, 2023).

Ekonomski vplivi lastništva stanovanja se za posameznika kažejo predvsem v večji stanovanjski varnosti, večji finančni varnosti, večjem življenjskem in bivalnem zadovoljstvu in boljšem zdravstvenem stanju. Na ravni družbe pomeni lastništvo stanovanja predvsem bolj vzdrževane nepremičnine in večjo kakovost bivanja v lokalnem okolju, vpliva pa tudi na trg dela in kapitala, prerazdelitev premoženja in vzgojo otrok (Cirman, 2002).

Lastništvo stanovanja prinaša lastniku te prednosti (Mandič, 1996):

- varnost in stabilnost,
- varnost na stara leta,
- višji status v skupnosti,
- priložnost materializacije lastnih predstav o domu,
- pritiklino, na primer vrt,
- možnost nekaj zapustiti dedičem,
- premoženje in naložbo,
- boljši dostop do posojil (z zastavno pravico),
- svobodo pred hišnim posestnikom.

V Sloveniji je bilo po osamosvojitvi mogoče odkupiti družbena stanovanja, v katerih so ljudje pred tem bivali kot najemniki. Kmalu po lastninjenju se je izkazalo, da marsikateri ne bodo

mogli odplačevati previsokih obrokov stanovanjskega posojila, vzdrževati stanovanja in ga obnavljati. Za številne nove lastnike pomenita odplačevanje dolgov in premajhen dohodek realno grožnjo in strah pred izgubo bivališča (Boškić, 2002).

3 Dosedanje raziskave

Srna Mandič (2002: 1), ki je na temo stanovanjskega področja izvedla precejšnje število raziskav, meni, da se »raziskovalci v Sloveniji stanovanjskih tem lotevajo sorazmerno redko in zdi se, da tudi vse manj«. Na podlagi Stanovanjske ankete, izvedene leta 2005, je z drugimi raziskovalci proučevala trende na področju stanovanjske oskrbe gospodinjstev v Sloveniji. Anketiranje je potekalo aprila in maja 2005, izvedenih pa je bilo 4.009 anket (Hlebec in Gnidovec, 2006). Rezultati so pokazali, da je bilo lastniško zasedenih stanovanj v Sloveniji 90odstotno, najemnih stanovanj je bilo 9,2 %, preostalih 0,8 % pa ni imelo opredeljene rabe. Med lastniško zasedena stanovanja so raziskovalci vključili tudi stanovanja, v katerih prebiva sorodnik ali drug uporabnik, ki ne plačuje najemnine. Med lastniki in solastniki stanovanj jih je bilo 13,1 % starih do 34 let, 66,4 % starih med 35 in 64 let in 20,5 % starejših od 65 let. Povprečna starost lastnikov je bila nekaj več kot 51 let (Cirman, 2006).

Richard Sendi je v članku *Lastništvo stanovanj v Sloveniji* iz leta 2017 raziskoval, zakaj se povečuje delež lastniških stanovanj oziroma stanovanjskih nepremičnin po vsej Evropi. Sprva je veljalo, da gre predvsem za pomanjkanje alternativnih naložbenih možnosti, ki pa jih je avtor poskušal ovreči z več argumenti. Pravi, da tisti, ki so si zgradili hišo, niso imeli presežnih prihodkov za vlaganje v druge naložbe. Če bi jih imeli, bi za gradnjo najeli gradbenike in si s tem prihranili lastno fizično delo. Za svoj dom so bili pripravljeni trdo delati, včasih tudi ogroziti zdravje. Končal je, da »je želja po lastništvu doma predvsem naravna želja, ne od družbe odvisna potreba, ki jo podpirajo politiki, ki želijo uvesti razvojne politike ali uresničiti osebne politične načrte« (Sendi, 2017: 63–64).

V Sloveniji se je analize lastništva več nepremičnin lotil portal Oštro. Raziskovanje je trajalo pol leta, izbrali pa so si območja, kjer so najvišje cene nepremičnin – Ljubljana ter obalna in alpska regija (Bled, Bohinj in Kranjska Gora). Zaradi velikega vzorca nepremičnin so se osredinili na novogradnje z letnikom gradnje 2015 in več. Skupno so analizirali več kot 6.000 stanovanj. Ugotovili so, da so skoraj dva tisoč stanovanj kupili pravne osebe in investitorji zaradi oddajanja ali ponovne prodaje. Povzamemo lahko, da je okoli tretjina nepremičnin v teh regijah namenjena oddajanju oziroma na splošno ustvarjanju prihodkov. Preostale nepremičnine so prebivališča lastnikov, javna in počitniška stanovanja, dobrim 1.200 stanovanjem pa načina uporabe niso mogli določiti (Zwitter, 2023).

Leta 2024 je bila izvedena *Stanovanjska anketa – stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih na področju bivalnih pogojev in preferenc, selitvenih namer ter zadovoljstvu in vrednotah Slovencev*, ki so jo ob financiranju Javne agencije za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije in Ministrstva za solidarno prihodnost izvajali Mitja Hafner Fink idr. V treh mesecih je spletno anketo izpolnilo nekaj več kot 2.000 ljudi (starih 30 let ali manj 15,3 %, starih od 31 do 45 25,8 %, starih od 46 do 60 let 25,4 % ter starih 61 let in več 33,6 %). Raziskovalci so ugotovili, da kar dve tretjini vprašanih živita v enostanovanjskih hišah, večina preostalih pa v stanovanjih v večstanovanjskih objektih. Približno štiri petine anketirancev (80,8 %) živijo v nepremičnini, lastnik katere je vsaj eden izmed članov gospodinjstva. Preostalih 11,2 % anketirancev živi v najetih stanovanjih. Med mladimi najemniki (starimi od 18 do 30 let) jih večina živi v tržnem najemnem stanovanju, v javnih najemnih stanovanjih je ta starostna skupina najmanj zastopana. Anketa je pokazala, da je med mladimi vprašanimi slabih 70 % takih, ki so lastniki oziroma solastniki nepremičnine, v kateri živijo (Hafner Fink idr., 2024).

Tudi po svetu na temo lastništva nepremičnin oziroma lastništva več nepremičnin ni bilo izvedenih prav veliko raziskav. Na kratko bomo opisali tiste, ki po temi spadajo v okvir naše raziskave.

Leta 2004 je bila izvedena raziskava, v kateri so poskušali ugotoviti, koliko mladih v Evropi živi v lastni nepremičnini. Podatki so bili zbrani v 28 državah. Rezultati so potrdili, da mladi, starši katerih pripadajo srednjemu razredu, prej pridobijo lastno nepremičnino. Tisti iz revnejših in bogatejših družin pa pogosteje živijo v domovih, ki so v lasti nekoga drugega. Avtorici sklepata, da je pri revnejših to posledica finančne nezmožnosti za nakup, medtem ko se bogatejši zaradi ustvarjanja kariere trudijo biti čim bolj mobilni in se ne želijo »vezati« na nepremičnino (Filandri in Bertolini, 2016).

Fundacija Resolution (ang. *Resolution Foundation*) je leta 2017 v Veliki Britaniji izvedla raziskavo, v kateri so ugotovili, da se je lastništvo več nepremičnin med letoma 2000 in 2014 povečalo za 30 % in ga je največ v večjih mestih na jugu države (gospodarsko najmočnejša regija) (Gardiner, 2017).

Selçuk Bedük in Susan Harkness sta leta 2024 raziskovala, ali družinske vezi vplivajo na možnost, da pripadniki mlajših generacij sami postanejo lastniki stanovanj. V analizo je bilo vključenih 1.341 otrok iz Velike Britanije (ljudje, ki se prvič odselijo od staršev, v članku jih imenujeta otroci), rojenih med letoma 1972 in 1991 (leta 1991 torej stari od 0 do 19 let), podatke pa sta črpala iz dveh prejšnjih anket. Otroci staršev, ki

so imeli v lasti nepremičnino, so prej tudi sami postali lastniki kot otroci staršev, ki so živeli v najemnem stanovanju. Avtorja v analizi poudarjata različne dejavnike, ki mlajšim pomagajo pri reševanju stanovanjskega problema, kot so dediščina, finančna pomoč in informacije. Raziskava je potrdila, da je prenos lastništva povezan s finančnim stanjem družine, kar negativno vpliva na vzpostavljanje družbene enakosti glede dostopa do stanovanj (Bedük in Harkness, 2024).

V Združenih državah Amerike sta bili med drugim izvedeni dve raziskavi. Raziskovalni center Pew (ang. *Pew Research Center*) je leta 2018 izvedel študijo, v kateri so proučevali demografske razlike najemnikov in lastnikov v Ameriki. Malo več kot tretjina prebivalcev živi v najemu, prevladujejo manjšinske skupine, kot so temnopolti in Latinskoameričani. Poudarjeno je tudi, da je večina najemnih stanovanj v lastništvu posameznikov, medtem ko imajo podjetja v lasti predvsem večje komplekse z več enotami (Desilver, 2021).

Druga raziskava, ki jo je leta 2020 izvedlo ameriško nacionalno združenje graditeljev stanovanj (ang. *National Association of Home Builders*), je pokazala, da je dobrih 5 % celotnega stanovanjskega fonda bilo drugih domov. V številkah to pomeni 7,15 milijona nepremičnin. Največ takih je na Floridi, v Kaliforniji in New Yorku. Najvišji delež je torej na priljubljenih počitniških destinacijah in v večjih mestih (Zhao, 2022).

Lastništvo več stanovanjskih nepremičnin na Kitajskem so leta 2020 raziskovali Youqin Huang idr. Ugotovili so, da ima več kot 80 % gospodinjstev v lasti stanovanje, v katerem živijo, od tega jih ima več kot 20 % v lasti več nepremičnin. Od leta 2003 so cene nepremičnin na Kitajskem vztrajno rasle, cene na kvadratni meter so se lahko kosale s cenami v večjih ameriških mestih. S tem je postalo reševanje stanovanjskega problema oteženo ne le za revnejše, ampak tudi za srednji ekonomski sloj. Vlada se je leta 2010 zavezala, da bo v prihodnjih nekaj letih zgradila okoli 40 milijonov cenovno dostopnih stanovanjskih enot. Hkrati so omejili finančne pogoje za financiranje nakupa dodatnih stanovanjskih nepremičnin. Kljub oviram pa delež lastnikov z več nepremičninami na Kitajskem še vedno raste. Med temi prevladujejo mlajši, ki so višje izobraženi in zaposleni v javnem sektorju (Huang idr., 2020).

4 Metodologija

V raziskavi smo s pomočjo javno dostopnih evidenc analizirali podatke o lastništvu stanovanjske nepremičnine (ime in priimek), starosti (iz enotne matične številke občana, v nadaljevanju: EMŠO), spolu (glede na ime) in naslovu stalnega prebivališča lastnika ter velikosti stanovanj.

Analizirali smo le stanovanja v večstanovanjskih objektih v petih izbranih mestih, in sicer v Ljubljani, Mariboru, Celju, Kranju in Kopru. Obseg povprečnega števila stanovanj v večstanovanjskih stavbah smo omejili na 20–40 stanovanjskih enot, kar je omogočilo analizo dovolj raznolikega vzorca, hkrati pa obseg ni bil prevelik za ročno analiziranje. Posameznih lastnikov, ki so imeli stalni naslov v blokih z več kot 50 bivalnimi enotami, zaradi ohranjanja obvladljivega obsega nismo iskali. Prav tako smo izločili lastnike s stalnim naslovom v tujini in pravne osebe. Če so bili lastniki nepremičnine trije ali več teh, lastništva nismo upoštevali, ker je upravljanje take lastnine večkrat razpršeno. Če je bilo lastništvo razdeljeno med dve osebi, smo ju obravnavali kot eno in domnevali, da sta osebi, ki prebivata v skupnem gospodinjstvu v partnerskem ali družinskem razmerju, zaradi česar so odločitve o vlaganju in upravljanju nepremičnine skupne.

Spol lastnikov smo določili na podlagi imena, zavedenega v zemljiški knjigi. Tako smo dobili podatek o strukturi lastništva stanovanj po spolu. Pri obdelavi podatkov smo naleteli na kar nekaj primerov solastništva, zato smo podatke razdelili v tri kategorije: moški – stanovanja, pri katerih je kot lastnik vpisan izključno moški; ženske – stanovanja, pri katerih je kot lastnica zavedena ženska; pari oziroma solastniki – stanovanja, pri katerih sta lastnika dve osebi ne glede na spol.

V zemljiškoknjžnem izpisku je poleg imena in naslova lastnika oziroma lastnikov obravnavanih stanovanj navedena tudi EMŠO, iz katere sta jasno razvidna datum in letnik rojstva. Iz letnika rojstva je bilo mogoče natančno določiti trenutno starost lastnikov vseh analiziranih stanovanj. Če sta bili kot lastnika vpisani dve osebi, smo za analizo uporabili povprečje starosti obeh solastnikov, saj ju obravnavamo kot eno enoto. Za bolj sistematično obravnavo smo lastnike razdelili v štiri skupine. Te smo oblikovali na podlagi splošnih vzorcev in navad ljudi, ki imajo posreden ali neposreden vpliv na nakup ali najem stanovanja. Starostne skupine so: do 35 let, od 35 do 45 let, od 45 do 65 let in nad 65 let.

V zemljiškoknjžnem izpisku je zaveden tudi stalni naslov prebivališča lastnika. V nekaterih primerih se je izkazalo, da se stalni naslov lastnika ne ujema z naslovom obravnavane večstanovanjske stavbe. Za lastnike, stalni naslov katerih se je ujemal z naslovom obravnavanega objekta, smo predvidevali, da imajo v lasti vsaj eno stanovanjsko nepremičnino, saj s samo javno dostopnimi evidencami ni mogoče preveriti, koliko nepremičnin – na drugih naslovih – ima posameznik v lasti.

Da bi ugotovili, ali ima posameznik, ki stalnega prebivališča nima prijavljenega v analiziranem objektu, v lasti več stanovanjskih nepremičnin, smo preverili tudi lastništvo nepremičnine na njegovem stalnem naslovu. Podatek o stalnem naslovu na

drugi nepremičnini sicer ne pomeni nujno, da oseba dejansko ne živi v obravnavanem stanovanju. V teh primerih smo domnevali, da obravnavano stanovanje ni lastniško zasedeno. Prav tako ni mogoče preveriti, koliko nepremičnin ima oseba dejansko v lasti, čeprav se njen stalni naslov ujema z naslovom obravnavanih stanovanj. Tako smo tudi pri teh lastnikih, ki imajo stalni naslov enak, kot je naslov analiziranega bloka, upoštevali, da imajo v lasti vsaj eno stanovanjsko nepremičnino. Rezultati glede deleža lastništva več nepremičnin v naši raziskavi, ki je obravnavala omejen vzorec, zato niso popolni in jih lahko pojmujeemo kot konzervativno oceno lastništva več nepremičnin. Zaradi navedenega v nadaljevanju prikazujemo tri skupine, in sicer lastnik ima v lasti vsaj eno nepremičnino (tisto, ki je vključena v raziskavo), vsaj dve nepremičnini (poleg analiziranega stanovanja imajo v lasti vsaj še eno stanovanjsko nepremičnino) ali vsaj tri stanovanjske nepremičnine (redkejši primeri, gre za lastništvo dveh stanovanj v obravnavanem bloku in nepremičnine, kjer ima lastnik stalni naslov).

Analizirali smo velikost nezasedenih stanovanj, da bi ugotovili, ali med lastniško nezasedenimi stanovanji prevladujejo manjša (pod 50 m²) ali večja (nad 50 m²). Z analizo smo želeli raziskati tudi koliko stanovanj, ki so večja oziroma manjša od 50 m², imajo v lasti mlajši od 35 let. Da bi bili podatki poenoteni, smo se odločili, da v analizi uporabimo le podatke o uporabni površini. S tem je zagotovljeno, da so podatki o površini med stanovanji primerljivi.

5 Rezultati

Ob upoštevanju prej omenjenih omejitev (na primer več solastnikov, stalni naslov v tujini) je bilo analiziranih skupno 840 stanovanj, od tega 144 v Celju, 169 v Ljubljani, 195 v Mariboru, 181 v Kranju in 151 v Kopru. Skupaj 192 stanovanj je bilo takih, ki jih zaradi različnih vzrokov nismo vključili v analizo. V nadaljevanju so grafično prikazani skupni rezultati, rezultati po posameznih mestih pa so samo opisani.

5.1 Spol lastnikov

Med lastniki je največ žensk in te so kot lastnice vpisane pri 41 % vseh obravnavanih stanovanj. Na drugem mestu so lastniki moškega spola in ti zavzemajo 35 % celotnega vzorca. Preostalih 24 % oziroma skoraj četrtina stanovanj je v lasti parov oziroma solastnikov (slika 1).

5.2 Starostna struktura lastnikov

Analiza po starosti pokaže jasen trend prevladujočega deleža lastništva po starostnih skupinah. Lastništvo se dobro ujema tudi z življenjskimi oziroma finančnimi fazami posamezni-

kov. Ugotovili smo, da največ stanovanj posedujejo lastniki, ki spadajo v starostno skupino od 45 do 65 let, in sicer kar 43 %. Gre za skupino, ki je večinoma že dosegla finančno stabilnost v življenju, posojila so velikokrat že odplačana, zato ni presenetljivo, da prav ta skupina prevladuje med lastniki stanovanj. Sledijo jim posamezniki, starejši od 65 let, teh je 39 %. V Ljubljani in Kranju imajo starejši od 65 let v lasti celo večji delež stanovanj kot starostna skupina pred njimi. Gre za ljudi, ki so nepremičnine večinoma pridobili v obdobju ugodne stanovanjske politike, ko je bila pridobitev stanovanj zaradi prijaznejših pogojev bistveno lažja. Ti starostni skupini skupaj tvorita 82 % vseh lastnikov, kar pomeni, da je lastništvo stanovanj skoncentrirano v skupini starejših od 45 let.

Hkrati pa je delež mladih lastnikov, starih do 35 let, izjemno nizek. Med lastniki, vključenimi v analizo, je teh le 4 %. Tudi lastnikov, starih med 35 in 45 let, je v obravnavanem vzorcu malo, le 14 %. Iz analize vzorca izhaja, da se je vstop v lastništvo stanovanj pri obravnavanem vzorcu zgodil razmeroma pozno. Podatki nakazujejo precejšno konsistentnost med analiziranimi mesti, povsod namreč kot lastniki izrazito prevladujejo starejši od 45 let, medtem ko je delež mlajših lastnikov zelo nizek (slika 2).

5.3 Stalni naslov

Na podlagi analize stalnih naslovov bivališča lastnikov analiziranih stanovanj smo ugotovili, da jih večina (64 %) prebiva na istem naslovu, kot je analizirana nepremičnina. Gre torej za lastniško zasedena stanovanja. Preostalih 36 % lastnikov ni prijavljenih na istem naslovu, kjer je obravnavani objekt, kar pomeni da gre verjetno za lastniško nezasedena stanovanja. Najvišji delež nezasedenih stanovanj je v Mariboru, in sicer 40 %. V preostalih obravnavanih mestih se ta delež giblje okoli dobre tretjine (slika 3).

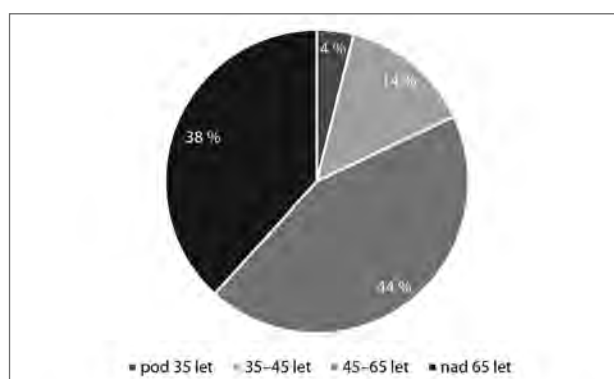
Iz javno dostopnih evidenc ni razvidno, kako se dejansko uporabljajo stanovanja, ki niso lastniško zasedena, ugotovimo lahko le, da so namenjena bivanju. V teh primerih gre lahko za oddajanje nepremičnine v kratkoročen ali dolgoročen najem, za lastništvo kot investicijo, občasno uporabo itd. Ugotovljeni rezultati tako ne izražajo nujno dejanskega stanja. Določen delež teh nepremičnin po vsej verjetnosti ostaja prazen, kar nakazujejo tudi podatki SURS-a (SURS, 2022a).

5.4 Število nepremičnin v lasti

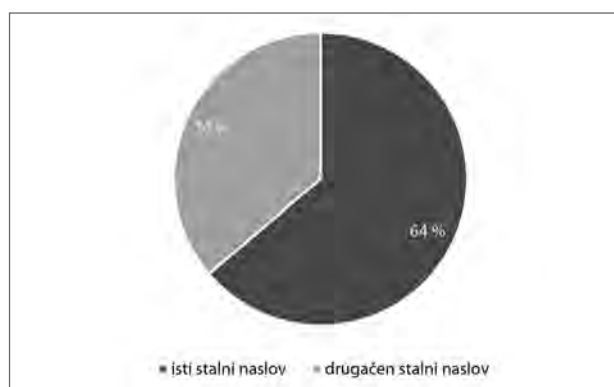
Glede na rezultate analize razpoložljivih podatkov o številu nepremičnin v lasti posameznikov smo ugotovili, da večina lastnikov (73 %) razpolaga z vsaj eno stanovanjsko nepremičnino, tisto, ki je bila predmet analize. So pa rezultati pokaza-



Slika 1: Spol lastnikov vseh analiziranih stanovanj (lastni vir)



Slika 2: Delež lastnikov v posamezni starostni skupini (lastni vir)



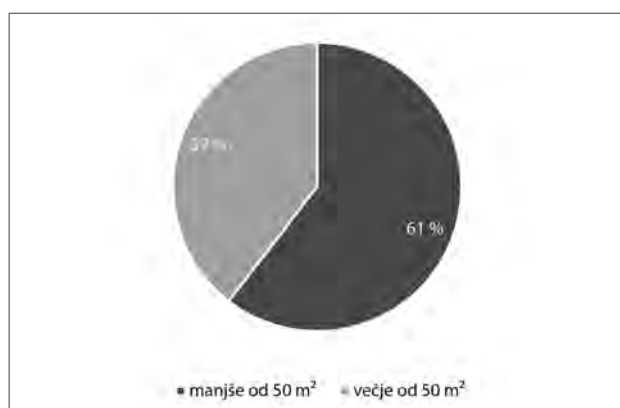
Slika 3: Število lastnikov glede na stalni naslov (lastni vir)

li, da ima precejšen delež (povprečno 26 %) lastnikov v lasti vsaj dve stanovanjski nepremičnini, kar je glede na omejitve v naši analizi zelo visok odstotek. To pomeni, da ima približno četrtnina prebivalcev v lasti več kot eno stanovanjsko nepremičnino. Najmanj lastnikov, ki imajo v lasti vsaj dve stanovanjski nepremičnini, je v Celju, in sicer 22 %, največ pa v Kopru, kjer je teh 29 %.

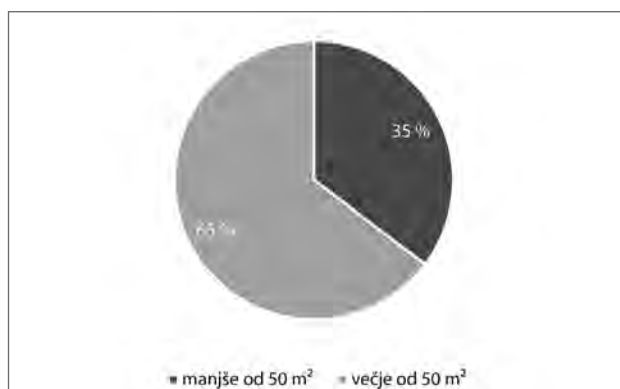
Nepričakovano smo pri analizi našli tudi nekaj primerov lastnikov, ki imajo v lasti vsaj tri stanovanjske nepremičnine, vendar



Slika 4: Število nepremičnin v lasti (lastni vir)



Slika 5: Lastniško nezasedena stanovanja (lastni vir)



Slika 6: Velikost stanovanj lastnikov, starih do 35 let (lastni vir)

je njihov delež precej majhen, teh je le 1 %. Največ lastnikov z vsaj tremi stanovanjskimi nepremičninami je v Mariboru (2 % oziroma 4 posamezniki) (slika 4).

5.5 Površina

Rezultati (slika 5) so pokazali, da je v vseh analiziranih mestih razen v Ljubljani več manjših lastniško nezasedenih stanovanj.

Manjša stanovanja, torej tista s kvadraturo, manjšo od 50 m², bistveno prevladujejo v Kranju, kjer jih je kar 49 (79 %), večjih od 50 m² pa le 14 (22 %). Izjema je Ljubljana, kjer ni razlike med večjimi in manjšimi stanovanji, manjših in večjih od 50 kvadratnih metrov je 28 stanovanj. Skupno je manjših stanovanj 61 %, večjih pa 39 % od vseh 304 lastniško nezasedenih stanovanj.

Od skupno 34 lastnikov, mlajših od 35 let, je približno dve tretjini (65 %) takih, ki imajo v lasti stanovanja, večja od 50 m², in 35 % oziroma 12 takih, ki so lastniki manjših stanovanj (slika 6). Zaradi majhnega vzorca, skupaj le 34 mladih lastnikov, dobljenih rezultatov ni mogoče posplošiti.

6 Razprava

Ugotovili smo, da med lastniki prevladujejo ženske, ki jih je med vsemi lastniki 41 %. Sledijo jim moški, ki jih je 35 %. To kaže na relativno izenačenost med spoloma, kar velja tudi za Slovenijo, kjer je število žensk in moških še bolj izenačeno (SURS, 2025).

Med lastniki analiziranih stanovanj izrazito prevladujeta dve starostni skupini, in sicer stari med 45 in 65 let in starejši od 65 let. Številni starejši posamezniki iz teh dveh starostnih skupin so stanovanje pridobili takoj po osamosvojitvi, ko so bile cene stanovanj izjemno nizke. Čeprav je bil nizek odstotek mlajših lastnikov (starih pod 35 let) pričakovan, nas je ugotovljen delež (le 4 %) presenetil. Ti rezultati kažejo na izrazito stanovanjsko neenakost, predvsem glede na starostne skupine, saj se lastništvo nepremičnin koncentrira pri starejši populaciji, ki lastništva oziroma kapitala iz lastništva nepremičnin ne predaja pravočasno naprej. Zato ima mlajša generacija izrazito omejen dostop do lastništva. Se pa naš rezultat zelo razlikuje od podatka iz Stanovanjske ankete iz leta 2024 (Hafner Fink idr., 2024), ki je pokazala, da je kar 68 % mladih lastnikov oziroma solastnikov nepremičnine, v kateri živijo. Glede na tako veliko razliko med rezultati, bi bilo za natančnejše podatke smiselno izvesti bolj poglobljene in obširne analize stanja lastništva med mladimi.

Lastnikov, ki nimajo stalnega naslova v obravnavanem objektu, je skupno 36 % oziroma 304 od analiziranih 840 primerov. To pomeni, da približno tretjina lastnikov stanovanj v njih ne prebiva oziroma da so ta stanovanja lastniško nezasedena. Naš rezultat se razlikuje od podatkov SURS-a (2022a), po katerih je lastniško nezasedenih stanovanj 21 %, sta pa oba rezultata relativno visoka.

Ugotavljali smo tudi, koliko posameznikov ima v lasti vsaj dve stanovanjski nepremičnini. Glede na rezultate je teh približno

četrtna oziroma kar 27 %, od tega jih 1 % poseduje vsaj tri stanovanjske nepremičnine. Andraž Zupančič (2024) v članku *Koliko Slovencev ima v lasti dve ali več nepremičnin* navaja, da ima v Sloveniji dve nepremičnini v lasti 10 % ljudi, tri ali več pa 5 %. V to analizo so bile vključene vse stanovanjske nepremičnine in ne samo stanovanja. Ker gre za drugačen vzorec (v naši analizi so vključena le stanovanja), ugotovitve niso popolnoma primerljive. Lastništvo več kot ene stanovanjske nepremičnine je za nekatere jasen pokazatelj uspeha in statusa. S tem smo potrdili razlago Srne Mandič (1996), ki pravi, da stanovanje poleg zadovoljevanja osnovnih potreb navzven kaže dosežek in družbeni ugled lastnika, zaradi česar se delež lastnikov z več stanovanjskimi nepremičninami v prihodnosti verjetno ne bo prav veliko zmanjšal.

Izkazalo se je, da med dodatnimi nepremičninami prevladujejo manjša stanovanja (do 50 m²). Za take rezultate je več mogočih razlag. Ena od verjetnejših je ta, da lastniki prebivajo v večji nepremičnini, manjše stanovanje pa je namenjeno oddajanju v dolgoročni ali kratkoročni najem študentom, mladim družinam ali turistom. Obenem je finančna naložba, ki dolgoročno ohranja svojo vrednost (Sendi, 2017). Mogoče je, da v stanovanju prebiva družinski član, lastništvo pa ostaja nespremenjeno. V analizo so bila vključena predvsem stanovanja v starejših objektih, zato je ena od mogočih razlag tudi zastarelost in neugodna tlorisna razporeditev prostorov v stanovanjih, kar zmanjšuje njihovo privlačnost za stalno prebivanje. Javne evidence ne omogočajo preverjanja dejanske rabe stanovanj, lahko pa glede na podatke SURS-a sklepamo, da se manj kot polovica teh oddaja, večina pa ostaja prazna oziroma se uporablja za kateri drug namen. Za analizo dejanske rabe teh dodatnih nepremičnin bi bilo treba izvesti podrobnejše in obširnejše analize.

7 Sklep

V članku smo s pomočjo javno dostopnih evidenc nepremičnin, katastra nepremičnin in zemljiške knjige analizirali demografske značilnosti lastnikov stanovanj (spol, starost) in delež lastništva več nepremičnin v Sloveniji. Za lastnike stanovanj v večstanovanjskih objektih (z 20–40 stanovanji) smo v Ljubljani, Mariboru, Celju, Kranju in Kopru poiskali podatke o spolu, starosti in stalnem prebivališču. Iz analize smo izključili lastnike, ki imajo stalni naslov v tujini ali blokih z več kot 50 stanovanji, več solastnikov in pravne osebe. Skupno smo analizirali 840 stanovanj.

Kot smo predvidevali, imajo največ stanovanj v lasti lastniki, stari med 45 in 65 let. Gre za generacijo, ki je imela v preteklih letih boljše pogoje za pridobivanje stanovanj. Podobno

ugotavlja Geodetska uprava Republike Slovenije (2025), ki je na podlagi analize 93 % vseh lastnikov izračunala povprečno starost lastnikov nepremičnin v Sloveniji. Ta znaša 60 let. Pravo obratno je pri mladih, starih do 35 let, med katerimi je najmanjši delež lastnikov, in sicer jih je le 4 %.

Rezultati naše analize so pokazali, da ima kar četrtna analiziranih lastnikov v lasti vsaj dve (oziroma nekateri celo najmanj tri) stanovanjske nepremičnine. Iz javnih evidenc sicer ni mogoče določiti dejanske rabe teh dodatnih stanovanj, lahko pa sklepamo, da gre vsaj deloma za investicijske nepremičnine. Nekaj se jih gotovo oddaja, obstaja pa možnost, da je del stanovanj tudi prazen. Če se zvečer sprehodimo čez mesto, lahko opazujemo predvsem trajno temna okna, kar kaže na veliko nezasedenost stanovanj. Trenutna stanovanjska politika ne omogoča pravične razporeditve stanovanj. Na eni strani se ta kopičijo pri starejših, po drugi pa jih kritično primanjkuje za mlajše.

Analiza je pokazala, da so javne evidence izjemno uporaben vir raziskovanja lastništva pri manjših vzorcih stanovanjskih stavb. Z njihovo pomočjo smo dobili dober vpogled v demografske značilnosti lastnikov in obseg lastništva. Za pregled večjih vzorcev pa bi bil naš pristop analiziranja (ročna obdelava podatkov) preobsežen.

Za bivanje človek v resnici potrebuje le eno stanovanje oziroma stanovanjsko nepremičnino. Pojavi se vprašanje, kako spodbuditi lastnike več nepremičnin k oddaji ali prodaji dodatnih (ne primarnih) stanovanj. Po našem mnenju bi to lahko dosegli s spodbudami in mehanizmi, kot so davčne razbremenitve pri prodaji ali oddaji stanovanj, uvedba (višjih) davkov za dodatne stanovanjske nepremičnine, boljše delovanje stanovanjskih skladov, ki bi odkupovali prazna stanovanja, in nenazadnje z zmanjšanjem birokracije na vseh področjih. Poleg tega bi morali država in družba spodbujati medgeneracijsko sobivanje in morebitne prostovoljne menjave stanovanj, s čimer bi starejšim omogočili bivanje v manjših in njim prilagojenih stanovanjih, mlajšim pa lažji dostop do prvega stanovanja.

Analiza omogoča vpogled v trenutno stanje na področju lastništva stanovanj v Sloveniji, prav tako pa je tudi podlaga za nadaljnje, temeljitejše raziskave ter oblikovanje novih, učinkovitejših in pravičnejših stanovanjskih politik. Takih, ki bi stanovanje obravnavale kot pravico in ne le kot privilegij.

.....
Urška Likon, mag. prava in manag. neprem.

Evropska pravna fakulteta Nove univerze, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana

E-pošta: urskalikon@gmail.si

Opombe

^[1] Članek je nastal na podlagi magistrskega dela *Analiza lastništva stanovanj v Sloveniji s pomočjo javno dostopnih evidenc*, ki ga je pod mentorstvom prof. dr. Žive Kristl na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisala in septembra 2025 uspešno zagovarjala magistrica Urška Likon.

Viri in literatura

- Baza Agencija (2023): *Prednosti lastništva nepremičnine v primerjavi z najemom*. Dostopno na: <https://bazarealestate.com/si/prednosti-lastnistva-nepremicnine-v-primerjavi-z-najemom> (sneto 7. 9. 2025).
- Bedük, S., in Harkness, S. (2024): What explains intergenerational associations in home ownership and value in the UK? Investigating the transmission mechanisms. *Social Stratification and Mobility*, 92, str. 1–16.
- Blagojevič, A., Čigon, R., Drobnjak, A., Hawlina, M., Kavčič, D., Mirkanovič, U., idr. (2018): Analiza stanovanjske problematike v Mestni občini Ljubljana. *Časopis za kritiko znanosti*, 46(273), str. 195–213.
- Boškič, R. (2002): Krepitev moči na stanovanjskem področju. V: Mandič, S. (ur.): *Stanovanjske študije*, str. 21–44. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.
- Brusnjak Hrstar, M. (2019): Obnoviti ali graditi? Primerjava stroškov za ureditev. *Urbani izziv*, 9, str. 72–80.
- Cirman, A. (2002): Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. V: Mandič, S. (ur.): *Stanovanjske študije*, str. 163–182. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.
- Cirman, A. (2006): Kako dosegljiva so stanovanja za slovenska gospodinjstva? V: Mandič, S., in Cirman, A. (ur.): *Stanovanje v Sloveniji 2005*, str. 55–70. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.
- Desilver, D. (2021): *As national eviction ban expires, a look at who rents and who owns in the U.S.* Dostopno na: <https://www.pewresearch.org/short-reads/2021/08/02/as-national-eviction-ban-expires-a-look-at-who-rents-and-who-owns-in-the-u-s> (sneto 8. 9. 2025).
- Filandri, M., in Bertolini, S. (2016): Young people and home ownership in Europe. *International Journal of Housing Policy*, 16(2), str. 1–21.
- Gardiner, L. (2017): *Homes sweet homes – the rise of multiple property ownership in Britain*. Dostopno na: <https://www.resolutionfoundation.org/comment/homes-sweet-homes-the-rise-of-multiple-property-ownership-in-britain> (sneto 8. 9. 2025).
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2025): *Povprečna starost lastnikov nepremičnin v Sloveniji je 60 let*. Ljubljana.
- Hafner Fink, M., Uhan, S., Filipovič Hrast, M., Gerdina, O., Jagodic, A., Kerbler, B., idr. (2024): *Stanovanjska anketa 2024 – vsebinsko poročilo o rezultatih analize*. Ljubljana, Center za raziskovanje javnega mnenja in množičnih komunikacij, Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani in Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- Hlebec, V., in Gnidovec, M. (2006): Metodologija raziskave. V: Mandič, S., in Cirman, A. (ur.): *Stanovanje v Sloveniji 2005*, str. 9–13. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.
- Hočevár, B. (2019): *Premagovanje ovir do študentske kamrice*. Dostopno na: <https://www.delo.si/novice/slovenija/premagovanje-ovir-do-studentske-kamrice> (sneto 8. 9. 2025).
- Huang, Y., Yi, D., in Clark, W. A. V. (2020): Multiple home ownership in Chinese cities: An institutional and cultural perspective. *Cities*, 97(3), str. 1–13.
- Mandič, S. (1996): *Stanovanje in država*. Ljubljana, Znanstveno in publicistično središče.
- Mandič, S. (2002): *Stanovanjske študije*. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede.
- Obrč, P., in Kerbler, B. (2020): Vpliv platforme Airbnb na dolgoročni najem stanovanj. *Urbani izziv, strokovna izdaja*, 10, str. 64–74.
- Sendi, R. (2017): Lastništvo stanovanj v Sloveniji: Iskanje alternativne teorije o njegovi čezmerni rasti. *Urbani izziv*, 12, str. 55–66.
- Statistični urad Republike Slovenije (2022a): *S koliko stanovanji razpolagamo?* Ljubljana.
- Statistični urad Republike Slovenije (2022b): *Število naseljenih stanovanj se je povečalo*. Ljubljana.
- Statistični urad Republike Slovenije (2025): *Osnovne skupine prebivalstva po spolu, Slovenija, četrtno*. Ljubljana.
- Zhao, N. (2022): *The nation's stock of second homes*. Dostopno na: <https://eyeonhousing.org/2022/05/the-nations-stock-of-second-homes> (sneto 8. 9. 2025).
- Zupančič, A. (2024): *Koliko Slovencev ima v lasti dve ali več nepremičnin*. Dostopno na: <https://svet24.si/novice/nepremicnine/nepremicnine-stanovanje-lastniki-slovenci-davek-1390478> (sneto 8. 9. 2025).
- Zwitter, M. (2023): *Kako smo analizirali lastništvo nepremičnin*. Dostopno na: <https://www.ostro.si/si/zgodbe/kako-smo-analizirali-lastnistvo-nepremicnin> (sneto 17. 9. 2025).

Kerstin SIRK

Stanovanjske potrebe in stanovanjska problematika mladih – študija primera občine Brda

Stanovanjska problematika mladih se umešča med osrednje razvojne izzive sodobnih družb, saj neposredno vpliva na njihov prehod v samostojno življenjsko obdobje. Podaljšano izobraževanje, negotov vstop na trg dela in pomanjkljivo usklajeni institucionalni okvirji dodatno otežujejo osamosvajanje, kar se izraža tudi v občini Brda. Analiza demografskega konteksta kaže izrazite negativne trende, kot sta odseljevanje mladih in zmanjševanje njihove prisotnosti v lokalnem okolju. Empirični del raziskave potrjuje razhajanje med željami mladih po cenovno dosegljivih, ustrezno opremljenih in lokacijsko dostopnih stanovanjih ter dejanskimi možnostmi na trgu, ki jih omejuje predvsem visoka cenovna raven in omejena ponudba. Posle-

dično se mladi pogosto odločajo za podaljšano bivanje pri starših, hkrati pa izražajo željo po reševanju stanovanjskega vprašanja znotraj domače občine, kar kaže ohranjeno lokalno pripadnost. Ugotovitve jasno potrjujejo potrebo po sistemsko podprtih, lokalno prilagojenih politikah, ki bi omogočile dostop do kakovostnih in cenovno dosegljivih stanovanj ter s tem prispevale k demografski in socialni vzdržnosti občine Brda.

Ključne besede: stanovanjska dostopnost, struktura stanovanjskega trga, stanovanjska politika, stanovanjska problematika, občina Brda

1 Uvod

Osamosvajanje mladih je eden ključnih mejnikov v procesu prehoda iz mladostništva v odraslost, saj je pogosto povezano z odselitvijo iz primarnega gospodinjstva in oblikovanjem samostojnega bivališča (Kuhar in Švab, 2018). Tradicionalni vzorec, pri katerem je bila poroka dolgo časa razumljena kot prvi korak v samostojno življenje, se je v zadnjih desetletjih bistveno spremenil (Kuhar, 2012). Generacijske primerjave dodatno pojasnjujejo dinamiko osamosvajanja. Generacija Z, rojena po letu 1997, že od zgodnjih let odrasča v izrazito digitaliziranem okolju, obremenjena s podnebnimi in geopolitičnimi negotovostmi, kar vpliva na njeno previdnost pri sprejemanju odločitev glede kariernih poti in življenjskih ciljev (Dimock, 2019). Generacija Y oziroma milenijci se soočajo z dolgotrajnim izobraževanjem in razširjeno prekarizacijo, ki močno otežuje doseganje finančne in stanovanjske samostojnosti (Kohut idr., 2010). Popolnoma drugačne razmere so spremljale generacijo X, ki je v odraslost prehajala v času stabilnejših gospodarskih pogojev in večje dostopnosti trajnih zaposlitev, kar je omogočalo lažji dostop do lastniških stanovanj (McKenna, 2025). Sočasno z gospodarskimi premiki so družbene spremembe, pluralizacija oblik družin in spreminjanje vrednot privedli do individualiziranih oblik osamosvajanja, pri katerih odselitev ni več nujno vezana na partnersko skupnost (Ule in Kuhar, 2008).

Tako se mladi pogosto odločajo za odhod od doma ob doseganju drugih življenjskih mejnikov, kot sta vstop na trg dela ali konec izobraževanja, ne pa nujno ob sklenitvi zakonske zveze (Baumkirher, 2013). Izobraževanje je ob tem eden ključnih dejavnikov osamosvajanja. Formalno izobraževanje zagotavlja mladim temeljne kompetence, ki omogočajo vstop na trg dela, medtem ko neformalno izobraževanje dopolnjuje pridobljena znanja in prispeva k razvoju dodatnih sposobnosti. Vendar pa pomanjkanje kakovostnih kariernih usmeritev pogosto vodi v izbiro splošnih izobraževalnih poti, kar podaljšuje čas šolanja in povečuje strukturna neskladja na trgu dela. Posledici sta otežena zaposljivost in daljša obdobja negotovosti, ki zavirajo prehod v odraslost (Bakovnik in Beočanin, 2010).

Zaposlitev je temelj finančne neodvisnosti in s tem ena izmed osrednjih predpostavk za uspešen prehod v odraslost. Kljub temu so mladi zaradi pomanjkanja izkušenj pogosto umeščeni med ranljive skupine na trgu dela (Džidić idr., 2013). V najnovšem poročilu Evropske fundacije za izboljšanje življenjskih in delovnih razmer se opozarja, da se med mladimi v Evropski uniji (v nadaljevanju: EU) povečuje delež nestandardnih oblik zaposlitve, kar krepi tveganja za ekonomsko negotovost in socialno marginalizacijo (Eurofound, 2024). Nestabilni do-

hodki ob tem neposredno vplivajo na možnosti pridobivanja bančnih posojil in s tem na dostop do lastniškega stanovanja (Džidić idr., 2013). Na stanovanjskem področju se s tem oblikuje izrazita vrzel med željami mladih in njihovimi dejanskimi možnostmi. Lastništvo nepremičnine ostaja ideal, saj prinaša občutek varnosti in stabilnosti v procesu osamosvajanja (Lorenčič, 2020). Vendar pa so se po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS; 2023) cene stanovanj v zadnjih petih letih zvišale za več kot 50 %, kar občutno presega rast plač v istem obdobju.

Stanovanjsko problematiko dodatno zaostrujejo podnebne spremembe. Naraščanje povprečnih temperatur, pogostejši vremenski ekstremi in dvig morske gladine zahtevajo prilagoditve v prostorskem načrtovanju in gradbeni politiki (Evropska agencija za okolje, 2020). Svet EU (2021) je zato v okviru svojih strategij zastavil cilje za doseg podnebne nevtralnosti do leta 2050, pri čemer je poudarjena nujnost proaktivnega prilagajanja prek ozaveščanja, načrtovanja in konkretnih ukrepov. Evropska agencija za okolje (2024) ob tem opozarja, da je prilagoditev urbanističnih in stanovanjskih politik ključna za zagotavljanje odpornosti urbanih območij na podnebne vplive. Med prioritetskimi ukrepi so izboljšanje energetske učinkovitosti stavb, spodbujanje uporabe obnovljivih virov energije in zmanjševanje stroškov bivanja.

H kompleksnosti stanovanjskih izzivov pomembno prispeva tudi geopolitične razmere. Ruska invazija na Ukrajino je povzročila rast cen gradbenih materialov in energentov, kar je privedlo do višjih stroškov gradnje in višjih cen stanovanj (Pape, 2024). Evropska komisija (2021) je kot odgovor na to oblikovala strateški načrt REPowerEU, usmerjen v zmanjšanje rabe fosilnih goriv, diverzifikacijo oskrbe z energijo in povečanje energetske odpornosti držav članic. Motnje v dobavnih verigah so hkrati podaljšale dobavne roke in spodbudile dodatno rast cen nepremičnin. Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS; 2025) so se cene stanovanjskih nepremičnin na ravni države v letu 2024 zvišale za 10 %, kar najbolj občutijo mladi in gospodinjstva z nižjimi dohodki.

V študiji^[1], rezultate katere predstavljamo v tem članku, smo se zato osredinili na stanovanjsko problematiko mladih v občini Brda. Zanimalo nas je, koliko se mladi soočajo s težavami pri dostopu do ustreznih stanovanjskih rešitev, kakšno vlogo ima zaposlitvena negotovost pri njihovem osamosvajanju ter kakšno je razhajanje med njihovimi željami in dejanskimi možnostmi. Posebej smo preverjali, ali mladi svoje stanovanjsko vprašanje rešujejo znotraj domače občine ter kako na njihove odločitve vplivajo podnebne spremembe in geopolitične razmere.

2 Mladi in proces osamosvajanja

Pojmovanje mladih v sodobni družbi se razume kot proces oblikovanja avtentičnih življenjskih modelov v prehodnem obdobju med otroštvom in odraslostjo (Kahane, 1997). Prehod v odraslost se je v okviru razširjenega izobraževalnega sistema in individualizacije družbenih tokov preoblikoval v podaljšano mladostništvo, ki se izraža v zakasnjem vstopu v odraslo življenje (Walther idr., 2009). Življenjski poteki mladih so se v zadnjih desetletjih bistveno spremenili. Spremembe se kažejo v večji negotovosti in nestabilnosti pri prehajanju med življenjskimi obdobji (Kuhar in Ule, 2002). Demografske transformacije, spremembe družbenega okolja in trga dela vplivajo na družbene, gospodarske in kulturne dimenzije mladih, kar vodi k razkroju tradicionalnih modelov odraščanja in poudarja individualizacijo odločitev (Klavora, 2017). Mladi se ob hitrem razvoju informacijske in komunikacijske tehnologije odzivajo z višjimi pričakovanji in jasnejšimi predstavami o življenjskih ciljih (Smith, 2014).

Procesi modernizacije, globalizacije in individualizacije se kažejo v preoblikovanju trga dela, ki vse bolj poudarja prilagodljivost in specializacijo (Ule in Kuhar, 2008). Vrednote mladih se vse bolj osredinjajo na samouresničitev, avtonomijo in osebno odgovornost, kar prinaša tako priložnosti kot tveganja socialne nestabilnosti (Mestres Domènech in Morron Salmeron, 2019). Transformacija družbenih in vedenjskih vzorcev posebej izstopa v dimenzijah podaljševanja: dolgotrajno izobraževanje, negotove zaposlitve, podaljšano bivanje v primarni družini in poznejše oblikovanje partnerskih skupnosti (Steinberg idr., 2008). Podaljševanje izobraževanja postaja ena najvidnejših posledic teh sprememb. Izobraževanje se uveljavlja kot ključen dejavnik družbene stratifikacije, saj določa položaj posameznika v družbi ter vpliva na njegovo ekonomsko in socialno participacijo (Ivančič, 2010). Kakovostno izobraževanje krepi zaposljivost in osebno uresničitev, spodbuja gospodarsko in družbeno blaginjo, razvija ključne kompetence in podpira vseživljenjsko učenje. Organiziranost izobraževalnega sistema neposredno vpliva na prehajanje mladih iz šolanja v zaposlitev. Jasna raven poenotenja izobrazbe, diferenciacija programov in vključenost delodajalcev v oblikovanje kurikula so ključni za uspešen vstop mladih na trg dela. Pomanjkljivosti izobraževalnega sistema pa vodijo v otežen prehod v zaposlitev. V Sloveniji se zaznavajo štiri osrednje vrzeli: pomanjkljivo karierno usmerjanje, neskladje med izobraževanjem in trgom dela, neučinkovita implementacija bolonske reforme ter slaba povezanost formalnega in neformalnega izobraževanja (Bakovnik in Beočanin, 2010). Uspešen prehod iz izobraževanja v zaposlitev je rezultat zapletenega prepleta demografskih, gospodarskih in kulturnih dejavnikov (Organisation for Economic Co-operation and Development, 2013). Kljub temu številni mladi

vstopajo na trg dela z zamikom, kar ustvarja nove družene in gospodarske izzive.

Zaposlitev je ključna razvojna prelomnica, saj omogoča ekonomsko samostojnost, oblikovanje lastne družine in doseganje stanovanjske avtonomije. Vključevanje mladih na trg dela pa pogosto spremljajo ovire, ki omejujejo njihovo stabilnost in družbeno integracijo. Mladi se soočajo s tveganjem brezposelnosti oziroma zaposljivosti pod slabšimi pogoji (Džidić idr., 2013). V Sloveniji se na področju zaposlovanja mladih izražajo številni strukturni problemi. Šibka povezanost izobraževalnega sistema in trga dela zmanjšuje verjetnost zgodnje zaposlitve. S tem narašča stopnja brezposelnosti mladih, kar ustvarja psihološke stiske in občutek negotovosti (Duchak, 2014). To vodi v družbeno izključenost in omejuje uresničevanje temeljnih pravic mladih. Podaljšano izobraževanje, poznejši vstop na trg dela in odvisnost od primarne družine zamikajo doseganje stanovanjske avtonomije.

3 Vpliv zunanjih dejavnikov na stanovanjske percepcije mladih

Razumevanje odnosa mladih do nepremičnin v sodobnem kontekstu zahteva večdimenzionalno obravnavo, ki vključuje družbene, okoljske in geopolitične dejavnike. Eden od ključnih elementov, ki oblikujejo percepcijo nepremičnin, so podnebne spremembe, saj mladi postajajo vse bolj okoljsko ozaveščeni ter pri izbiri bivališča upoštevajo energetske učinkovitost stavb, varnost pred ekstremnimi vremenskimi pojavi in možnosti trajnostnega bivanja. Medvladni odbor za podnebne spremembe opozarja, da se okoljski dejavniki, kot so pogostnost naravnih nesreč in dvig morske gladine, vse bolj uvrščajo med ključna tveganja za nepremičninske vrednosti in stanovanjsko varnost. Nepremičnina tako ni več razumljena le kot fizični objekt, temveč kot del širšega ekosistema, ki mora omogočati nizkoogljični življenjski slog in dolgoročno prilagodljivost ob upoštevanju podnebnih tveganj (Dodman idr., 2022).

Podnebne spremembe so globalni pojav, ki se izraža v višanju temperatur, pogostejših ekstremnih vremenskih dogodkih in slabšanju kakovosti zraka. Njihovi vplivi se delijo na neposredne, kot so toplotne obremenitve in povečana pojavnost alergij, ter posredne, kot so degradacija ekosistemov, zmanjšana prehranska varnost in širjenje bolezni (Ekart, 2017). Ključni vzrok podnebnih sprememb je povečana koncentracija toplogrednih plinov v ozračju, ki povzročajo dvig temperature. Med glavnimi toplogrednimi plini so ogljikov dioksid, metan, dušikov oksid in fluorirani plini, ki zadržujejo toploto v atmosferi. Njihovo povečano prisotnost najbolj povzroča človek, predvsem s kurjenjem fosilnih goriv, krčenjem gozdov, intenzivno

kmetijsko proizvodnjo in industrijsko dejavnostjo (Met Office, 2025). K prisotnosti toplogrednih plinov prispevajo tudi naravni viri, kot sta sončno obsevanje in vulkanska dejavnost (Government of Canada, 2019). Vplivi podnebnih sprememb se močno kažejo v nepremičninskem sektorju, saj pojavi, kot so ekstremne temperature, poplave in suše, povečujejo ogroženost stavb (Global Alliance for Buildings and Construction, 2021). Ti vplivi vključujejo poškodbe konstrukcij, povečano energetsko porabo zaradi pregrevanja, erozijsko delovanje morja ter poškodbe zaradi požarov in vetrov. Zaradi dolge življenjske dobe nepremičnin so stavbe izpostavljene dolgoročnim podnebnim tveganjem, ki se lahko izražajo v desetletjih njihovega obstoja (Kristl, 2019).

Za ublažitev posledic je nujno treba razvijati nove načrtovalske pristope, ki upoštevajo vplive podnebnih sprememb. Ti vključujejo načrtovanje gradnje na manj ogroženih območjih, uporabo trajnostnih gradbenih materialov, uvajanje obnovljivih virov energije in izboljšanje energetske učinkovitosti stavb (Gupta, 2022). Pomembni ukrepi so tudi povečanje odvodnih zmogljivosti v urbanih območjih, vegetacijska zasnova okolice objektov in dvig pritličnih delov stavb za zmanjšanje poplavne ogroženosti (Abel, 2022). Celovit pristop k upravljanju vplivov zahteva integracijo okoljskih tveganj v prostorsko načrtovanje in zakonodajo.

Ob podnebnih spremembah imajo pomembno vlogo pri oblikovanju percepcij mladih glede nepremičnin tudi geopolitične razmere. Politična in gospodarska negotovost neposredno vplivata na odločitve gospodinjstev glede prihrankov, investicij in migracij. Mladi zato v iskanju varnega bivališča vse pogosteje upoštevajo politično stabilnost, energetske samozadostnost in odpornost lokalnih skupnosti. Geopolitične spremembe pomembno vplivajo na nepremičninski sektor prek energetske dostopnosti, stroškov gradbenih materialov in stabilnosti investicijskih tokov. Primer je vojna v Ukrajini, ki je po letu 2022 bistveno preoblikovala evropski energetski zemljevid (Masters, 2022). Konflikt je povzročil povečanje cen energentov, gradbenih materialov in življenjskih stroškov (Reilly, 2022).

Geopolitična nestabilnost se tako vse bolj umešča med ključne dejavnike, ki vplivajo na percepcije mladih o dolgoročni stanovanjski varnosti. Odločitev o investiranju v nepremičnino je vse bolj odvisna od ocene sistemskih tveganj, kot so energetska samozadostnost, robustnost infrastrukture in politična stabilnost.

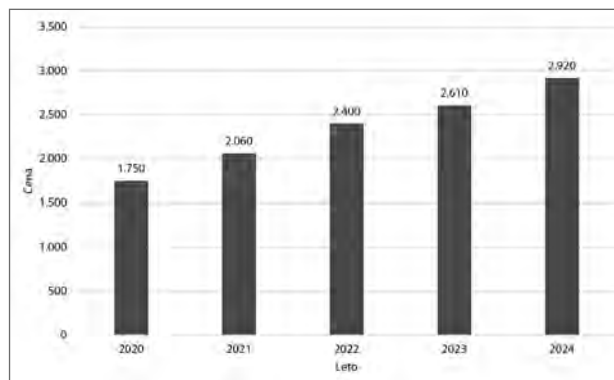
4 Stanovanjske preference in tržne razmere

4.1 Tipologija stanovanjskih preferenc mladih

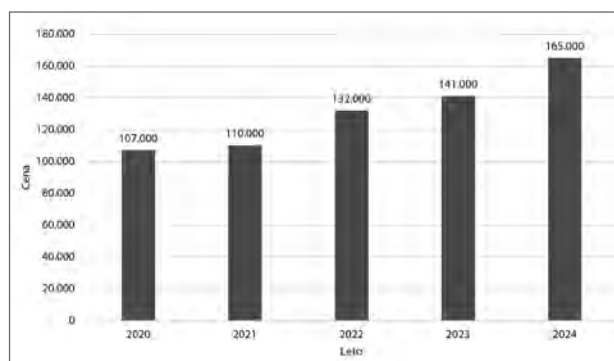
Pri stanovanjskih preferencah mladih so prepletajo individualne aspiracije, objektivne materialne zmožnosti ter institucionalni in prostorski konteksti. V analitičnem ogrodju ločimo povpraševanje, ki se oblikuje glede na življenjske cikle, dohodkovne poti, delovnopравни status in kreditno sposobnost, ter ponudbo, ki je pogojena z razpoložljivostjo ustreznih bivalnih enot, cenovno dinamiko, regulacijo najemnih razmerij in transakcijskimi stroški. Interakcija obeh sfer se izraža v dosegljivosti, vseljivosti in varnosti bivanja. Na podlagi položaja mladih na nepremičninskem trgu Tanja Baumkirher (2019) opredeljuje štiri temeljne skupine, ki se razlikujejo glede na socialno-ekonomski status in posledično izražajo raznolike stanovanjske preference. Prvo skupino tvorijo mladi v slabšem materialnem položaju, ki iščejo predvsem kratkoročne rešitve. Gre za posameznike po končanem študiju, brezposelne, osebe z nizkimi dohodki ali tiste z negotovimi oblikami zaposlitve. Njihove preference so usmerjene v dostop do cenovno sprejemljivih najemniških stanovanj, možnost subvencioniranega najema ali višjih stanovanjskih dodatkov, pridobitev osnovno opremljenih bivalnih enot in možnost sobivanja. V drugi skupini so mladi v primerljivem materialnem položaju, ki pa iščejo dolgoročne rešitve, med njimi predvsem mlade družine in pari z nizkimi prihodki. Njihove potrebe so povezane z dolgoročno najemno varnostjo, razpoložljivostjo ustreznih najemniških enot, možnostjo plačevanja subvencionirane najemnine, pravico do prijave stalnega prebivališča in jasno urejenimi najemnimi razmerji. Tretjo skupino sestavljajo mladi v boljšem materialnem položaju, ki načrtujejo nakup ali gradnjo nepremičnine. Mednje spadajo zaposleni posamezniki ali pari z zadostno kreditno sposobnostjo, pričakovanja katerih vključujejo dostop do stanovanjskih kreditov, ki pokrivajo celotno vrednost nepremičnine, cenovno dostopna zemljišča ter učinkovite in časovno razumne postopke pridobivanja gradbenih dovoljenj. Četrta skupina pa vključuje mlade z urejenim delovnopравни statusom in višjimi prihodki, ki so kot alternativni lastništvu naklonjeni dolgoročnemu najemu. Njihove preference se osredinjajo na stabilna in pravno jasno urejena najemniška razmerja, ki zagotavljajo trajnostno bivalno varnost.

4.2 Tržne razmere stanovanjskih nepremičnin

Ujemanje preferenc mladih s tržnimi pogoji in ponudbo je neposredno odvisno od cenovne dinamike, razpoložljivosti stanovanjskih enot na primarnem in sekundarnem trgu, dostopa do financiranja in zakonodajnega okvira najemnih razmerij.



Slika 1: Povprečna tržna cena stanovanj (v evrih/m²) v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)

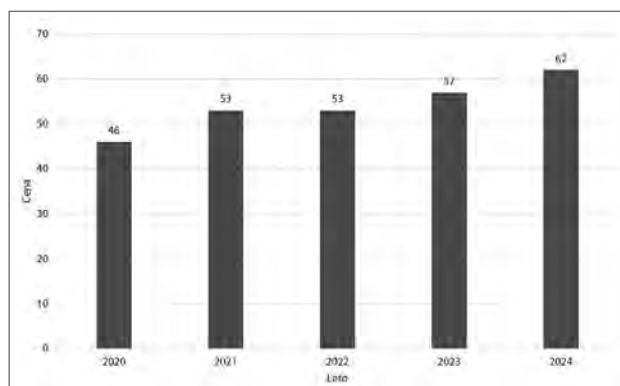


Slika 2: Povprečna tržna cena hiš (v evrih/m²) v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)

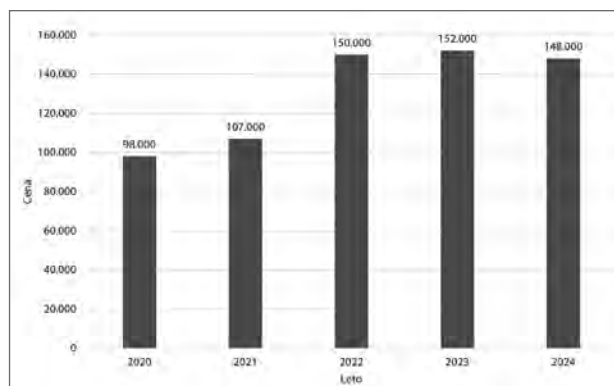
Na nacionalni ravni so povprečne tržne cene stanovanj v zadnjih petih letih vztrajno rasle: s 1.750 evrov/m² (v letu 2020 na podlagi analize vzorca 5.455 prodaj) na 2.920 evrov/m² (v letu 2024 na podlagi analize vzorca 4.192 prodaj), kar je kumulativna rast v višini približno 66,9 %. Letne stopnje rasti povprečnih cen so znašale približno 17,7 % (v letu 2021 na podlagi analize vzorca 7.132 prodaj), 16,5 % (v letu 2022 na podlagi analize vzorca 6.351 prodaj), 8,8 % (v letu 2023 na podlagi analize vzorca 5.243 prodaj) in 11,9 % (v letu 2024) (slika 1).

V istem obdobju so povprečne cene hiš zrasle s 107.000 evrov (v letu 2020 na podlagi analize vzorca 2.786 prodaj) na 165.000 evrov (v letu 2024 na podlagi analize vzorca 2.260 prodaj). Rast je bila najizrazitejša v letih 2022 (+ 20 % na podlagi analize vzorca 3.094 prodaj) in 2024 (+ 17 % na podlagi analize vzorca 2.260 prodaj) (slika 2).

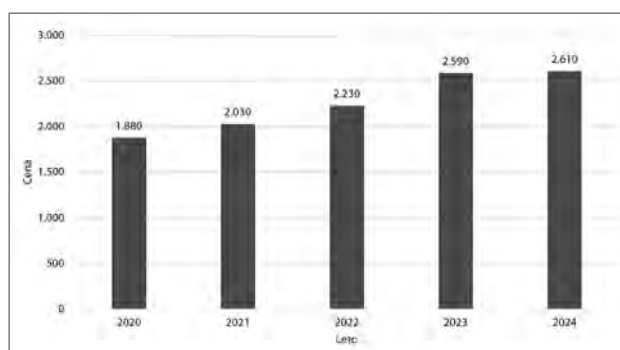
Povprečne tržne cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so v obdobju 2020–2024 nihale. Leta 2020 so znašale 46 evrov/m² (na podlagi analize vzorca 2.036 prodaj), leta 2021 53 evrov/m² (na podlagi analize vzorca 2.072 prodaj), leta 2022 pa so ostale na enaki ravni (53 evrov/m² na podlagi



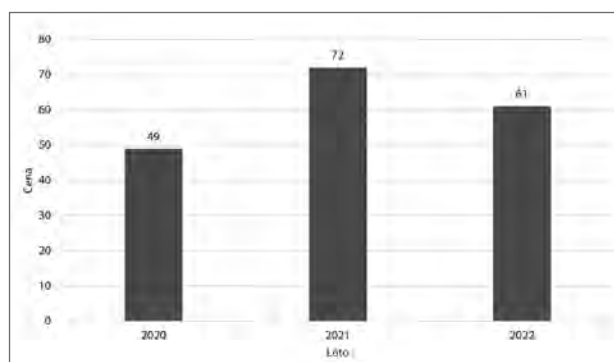
Slika 3: Povprečna tržna cena zemljišč (v evrih/m²) za gradnjo stanovanjskih stavb v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)



Slika 5: Primerjava povprečne tržne cene hiš (v evrih) na izbranem območju v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)



Slika 4: Primerjava povprečne tržne cene stanovanj (v evrih/m²) na izbranem območju v obdobju 2020–2024 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)



Slika 6: Primerjava povprečne tržne cene zemljišč (v evrih/m²) za gradnjo na izbranem območju v obdobju 2020–2022 (vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024)

analize vzorca 1.637 prodaj). Za leti 2023 in 2024 posebna analiza na podlagi dejanskih transakcij ni bila izvedena zaradi nereprezentativnega vzorca, kar pomembno omejuje zanesljivost ugotovitev. Kljub temu so v poročilih GURS zabeleženi odstotni premiki, na podlagi katerih smo povprečno ceno v letu 2023 ocenili na 57 evrov/m² (+8 % glede na leto 2022) in 62 evrov/m² v letu 2024 (+17 % glede na leto 2023) (slika 3).

Na ravni izbranega regionalnega območja (Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda) se zaznavajo podobni trendi, vendar z večjimi nihanjem. Povprečne tržne cene stanovanj so se gibale od 1.880 evrov/m² (v letu 2020 na podlagi analize vzorca 119 prodaj) do 2.610 evrov/m² (v letu 2024 na podlagi analize vzorca 90 prodaj), pri čemer je bila rast v letu 2023 izrazitejša kot na nacionalni ravni (+16,1 %) (slika 4).

Povprečne cene hiš na območju Brd in širše regije so leta 2022 poskočile kar za 40,2 %, nato pa so se v letu 2024 znižale na 148.000 evrov (slika 5), kar pomeni odklon od nacionalnega trenda, v okviru katerega so se cene hiš istega leta zvišale za 17 %.

Zemljišča za gradnjo v regiji kažejo še izrazitejše nihanje cen, saj je bila v letu 2021 zabeležena rast za skoraj 47 %, nato pa v letu 2022 upad za 15,3 % (slika 6). Pri tem je pomembno poudariti, da podatki za leti 2023 in 2024 niso vključeni, saj zaradi metodoloških omejitev in nereprezentativnosti vzorca ni bilo mogoče zagotoviti zanesljive ocene cen.

Na ravni občine Brda so podatki še izrazitejši. Število realiziranih prodaj je bilo nizko: med letoma 2020 in 2024 je bilo v povprečju prodanih 14 hiš in štiri stanovanja letno (preglednica 1).

Cene hiš v občini Brda so nižje kot v urbanih središčih, vendar je razmerje med ceno in kvadraturto višje. Posebej izstopa leto 2021, ko je bilo na območju Goriških brd prodanih 14 hiš, na podlagi katerih je bila izračunana povprečna tržna vrednost v višini 92.000 evrov. Večinoma gre za nepremičnine, zgrajene okoli leta 1990, kar pomeni, da so bile v povprečju novejše kot v Vipavski dolini, vendar so stale na manjših zemljiščih (preglednica 2).

Preglednica 1: Primerjava števila prodanih stanovanj in hiš

Leto	Vrsta	Analitično območje	
		Tržno analitično območje Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda	Lokalno analitično Goriška brda
2020	število prodanih stanovanj	187	3
	število prodanih hiš	169	8
2021	število prodanih stanovanj	299	5
	število prodanih hiš	208	20
2022	število prodanih stanovanj	211	4
	število prodanih hiš	202	15
2023	število prodanih stanovanj	211	3
	število prodanih hiš	181	12
2024	število prodanih stanovanj	129	4
	število prodanih hiš	166	16

Vir: lastno delo in GURS, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024

Preglednica 2: Cene in lastnosti prodanih hiš v letu 2021

Analitično območje	Velikost vzorca	Cena (v evrih)	Leto gradnje	Površina hiše (m ²)	Površina zemljišča (m ²)
območje Nova Gorica, Vipavska dolina, Brda	130	107.000	1926	144	440
Vipavska dolina	66	85.000	1918	136	450
Nova Gorica, Šempeter	37	188.000	1965	183	470
Goriška brda	14	92.000	1990	111	250
Ajdovščina	10	123.000	1970	123	220

Vir: GURS, 2022

Preglednica 3: Značilnosti hiš v prodaji

Lokacija	Cena (v evrih)	Leto gradnje	Leto morebitne adaptacije	Površina hiše (m ²)	Površina zemljišča (m ²)
Vipolže	329.000	1907	2010	213	783
Fojana	281.000	1987		282,9	764
Biljana	199.000	2024		186,45	105
Biljana	169.000	1890	2010	120	600
Biljana	420.000	1987		166,8	1.235
Biljana	295.000	2024		120,63	105
Gonjače	150.000	1920	1968	124	335
Gornje Cerovo	320.000	1920		166	16.380
Gornje Cerovo	90.000	1600	1988	156	92
Hum	450.000	2004		353	2.156
Kojsko	495.000	1800	1985	510,4	1.555,6
Kojsko	439.900	1990		478	1.929
Kozana	138.500	1900		137,2	224
Kozana	239.500	1923	1984	205,3	369
Kozana	335.000	1985		280	56.800
Šmartno	310.000	1800	1995	215	40
Šmartno	57.000	1900		50	200
Vedrijan	180.000	1927		80	27.406
Vipolže	175.000	1807	2022	76,5	130,5
Medana	90.000	1955		60	175

Vir: lastno delo

Preglednica 4: Značilnosti ponujenih zemljišč za gradnjo v prodaji

Lokacija	Velikost zazidljive površine (m ²)	Cena (v evrih/m ²)
Dobrovo	583	142,25
Dobrovo	4.937	86,62
Dobrovo	8.060	115
Gornje Cerovo	1.189	96,72
Dolnje Cerovo	520	115,38
Gonjače	2.679	140
Gonjače	5.620	136,42
Hum	4.785	89,86
Hum	4.304	60
Podsabotin	868	52,07
Podsabotin	1.095	52
Podsabotin	5.770	37
Podsabotin	12.374–13.075	25,57
Slavče	303,73	362,16
Slavče	480	250
Slavče	500	260
Slavče	1.532	238,25

Vir: lastno delo

Analiza dostopne ponudbe stanovanjskih nepremičnin na območju občine Brda razkriva izrazito omejeno razpoložljivost cenovno dostopnih stanovanjskih enot. V času pregleda (maj 2025) je bil objavljen samo en oglas za oddajo stanovanja, in sicer v naselju Šlovrenc, kjer je bila ponujena stanovanjska enota s površino 48 m² po mesečni najemnini 400 evrov. Za prodajo stanovanja je bil prav tako objavljen le en oglas, in sicer za stanovanje v Vipolžah s površino 54 m² in prodajno ceno 124.500 evrov. Navedeno potrjuje izrazito pomanjkanje najemnih in prodajnih stanovanj, kar omejuje možnosti mladih in drugih gospodinjstev pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja. V nasprotju s stanovanji je bila v času pregleda bistveno obsežnejša ponudba stanovanjskih hiš in zazidljivih zemljišč. Na nepremičninskih portalih je bilo zabeleženih 20 oglasov za prodajo stanovanjskih hiš. Povprečna oglaševana cena je znašala 258.145 evrov, pri čemer je bila zaznana izrazita variabilnost glede na velikost, lokacijo in tehnično stanje nepremičnin (preglednica 3). Večina hiš v nižjem cenovnem razredu je bila v slabšem stanju in je potrebovala celovito obnovo osnovnih konstrukcijskih elementov, kar pomeni dodatne stroške za potencialne kupce in zmanjša dostopnost nepremičnin.

Ločeno je bila analizirana ponudba zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Evidentiranih je bilo 17 oglasov s povprečno ceno 132,86 evrov/m² (preglednica 4). Podrobnejši pregled kaže izrazite cenovne razlike, ki so neposredno povezane z

lokacijo in urejenostjo zemljišč. Najvišje cene so dosegala zemljišča na območju Dobrovega in Slavč, ki imajo večjo tržno vrednost zaradi bližine upravnega in infrastrukturnega središča in pridobljenih dovoljenj. Najnižje cene so bile zaznane v Podsabotinu, kjer je cenovni prag bistveno nižji zaradi manjše urejenosti in ker je treba dodatno pripraviti zemljišča za gradnjo.

Skupni imenovalec nacionalne in lokalne slike je izrazito neskladje med željami mladih po samostojnem bivanju in dejansko dostopnostjo stanovanjskih enot. Medtem ko se na nacionalni ravni cene višajo in je gradnja novih enot omejena, lokalni trg v občini Brdih zaznamujejo nizko število transakcij, nihanje cen in razmeroma šibka ponudba kakovostnih, takoj vseljivih stanovanj. To ustvarja pritisk na mlade, ki se pogosto odločajo ali za podaljšano bivanje v družinskem gospodinjstvu ali za selitev v urbana središča, kjer pa so soočeni z višjimi stroški in manjšo varnostjo dolgoročnega bivanja.

5 Stanovanjska politika kot javni instrument razvoja stanovanjskih zmogljivosti

Stanovanjska politika je eden ključnih podsistemov javnih politik, saj neposredno določa kakovost bivalnega okolja ter posredno vpliva na gospodarski, družbeni in demografski razvoj družbe. V Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju: ReNSP15–25; Ur. l. RS, št. 92/15) je opredeljena kot sistemsko organiziran pristop državnih in lokalnih institucij k urejanju stanovanjskih razmer, pri čemer presega ozko pojmovano prostorsko dimenzijo ter deluje kot integralni mehanizem za uresničevanje razvojnih, prostorskih in družbenih ciljev države. Njena temeljna funkcija je zagotavljanje dostopnih, kakovostnih in trajnostnih bivanjskih pogojev za prebivalstvo ob hkratnem varovanju javnega interesa, krepitvi socialne pravičnosti ter spodbujanju prostorske in medgeneracijske kohezije.

Država ima pri tem dvojno vlogo: na eni strani nastopa kot nosilka javnega interesa, na drugi pa kot izvajalka regulativnih mehanizmov, naloga katerih je uravnavanje delovanja stanovanjskega trga (ReNSP15–25; Ur. l. RS, št. 92/15). Ključni cilj nacionalne stanovanjske politike je usmerjanje stanovanjskega sektorja na način, ki omogoča dostopnost bivališča za vse prebivalce, še posebej za ranljive skupine, med katere spadajo mladi. Regulativni okvir zajema začasno ali trajno omejevanje tržnih mehanizmov v javno korist ter oblikovanje pravnih norm, ki zagotavljajo predvidljivo in stabilno izvajanje ukrepov stanovanjske oskrbe. Ti ukrepi se strukturirajo v dve osnovni kategoriji: odzivni ukrepi odgovarjajo na aktualne razmere na nepremičninskem trgu, sistemski zakonodajni podlagi pa opredeljujejo dolgoročne strateške cilje (Brezovnik, 2014). Tak

pristop vključuje določitev institucionalnih okvirov, opredelitev javnega interesa, razdelitev pristojnosti, določitev finančnih virov in oblikovanje postopkov za implementacijo ukrepov v praksi (Kampl, 2019). S tem se zagotavlja uravnoteženo in predvidljivo delovanje stanovanjskega sistema, ki temelji na partnerskem sodelovanju državne in lokalne ravni.

Učinkovita stanovanjska politika se izraža v jasno zasnovanih ciljih, kot so izboljšanje dostopnosti do različnih oblik bivališč, vzpostavitev sistemov finančne podpore za socialno in ekonomsko ranljive, krepitev upravljanja in vzdrževanja stanovanjskega fonda, spodbujanje kakovostnega in trajnostnega bivalnega okolja ter varstvo interesov mladih, družin in starejših (Ministrstvo za solidarno prihodnost, 2025). Na tej podlagi stanovanjska politika ni samo instrument prostorskega ali ekonomskega upravljanja, temveč pomemben dejavnik družbene integracije, enakosti in dolgoročne stabilnosti družbenega okolja (Kampl, 2019).

5.1 Normativni okvir stanovanjske politike

Zakonski okvir Republike Slovenije temelji na kombinaciji zakonodajnih in strateških dokumentov, ki skupaj oblikujejo sistemske pogoje za načrtovanje, gradnjo, prenovo in upravljanje stanovanj. Osrednjo vlogo ima Stanovanjski zakon (v nadaljevanju: SZ-1, Ur. l. RS, št. 69/03), sprejet leta 2003 in pozneje večkrat dopolnjen, nazadnje z novelo stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ-1F, Ur. l. RS, št. 61/24), ki je okrepila pravice ranljivih skupin in odpravila ustavno neskladne položaje najemnikov. SZ-1F (Ur. l. RS, št. 61/24) določa pristojnosti države in občin, opredeljuje instrumente za zagotavljanje dostopnosti do stanovanj ter določa institucionalne obveznosti, kot so razvoj prostorskega načrtovanja, spremljanje višine najemnin in ustanovitev nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov. Občine so zavezane k oblikovanju pogojev za socialno ogrožene, med drugim z dodeljevanjem subvencij in razvojem različnih oblik stanovanjske gradnje. Čeprav zakon eksplicitno ne predvideva posebnih ukrepov za mlade, posredno omogoča oblikovanje instrumentov, ki lajšajo njihov dostop do stanovanj, zlasti prek neprofitnih najemnih stanovanj in subvencij.

Zakonodajni okvir strateško nadgrajuje Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju: NPSt, Ur. l. RS, št. 43/00), ki je bil sprejet leta 2000 in deluje kot dolgoročni okvir za razvoj stanovanjske oskrbe. Njegovi cilji vključujejo izboljšanje dostopnosti stanovanj, spodbujanje različnih oblik lastništva, pomoč socialno ogroženim, trajnostno rabo prostora in razvoj najemnega trga. Njegov izvedbeni dokument je Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju: ReNSP15–25, Ur. l. RS, št. 92/15), ki je posebej poudarila širitev neprofitnega najemnega sektorja, spodbujanje energetske prenove fonda in uvajanje pilotnih projektov

za mlade, med drugim projekta Najem za mlade (Ministrstvo za solidarno prihodnost, 2025). ReNSP15–25 je uvedla tudi mehanizem sistematičnega spremljanja učinkov, ki omogoča sprotno vrednotenje ciljev in prilagajanje politik aktualnim razmeram. Finančno podporo mladim pri reševanju prvega stanovanjskega vprašanja dopolnjuje Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (v nadaljevanju: ZNSVS, Ur. l. RS, št. 96/07), sprejet leta 2000. ZNSVS uvaja premijske spodbude za dolgoročno varčevanje, dostop do ugodnejših stanovanjskih kreditov in subvencije mladim družinam pri prvem nakupu, gradnji ali najemu stanovanja. Dodatno pomembno raven oblikujejo podzakonski akti, med katerimi sta ključna Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24), ki ureja merila za dodeljevanje neprofitnih stanovanj in opredeljuje mlade družine kot prednostno kategorijo, in Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Ur. l. RS, št. 123/04), ki določa standarde začasne bivalne enote za socialno ogrožene.

Normativni okvir stanovanjske politike dopolnjuje zakonodaja s področja podnebnih sprememb. Mednarodni sporazumi (Kjotski protokol, Pariški sporazum), evropske uredbe (kot sta Uredba EU 2018/842 in Evropski zeleni dogovor) in nacionalni strateški dokumenti (Resolucija o dolgoročni podnebni strategiji Slovenije do leta 2050) uveljavljajo cilje razogljičenja stavbnega sektorja, energetske učinkovitosti in trajnostne prenove. Kritični pregledi opozarjajo na nezadostno implementacijo teh ciljev v praksi ter na potrebo po bolj diferenciranih in lokalno prilagojenih rešitvah (Kristl idr., 2020).

5.2 Lokalni okvir stanovanjske politike

V skladu z načelom subsidiarnosti imajo občine ključno vlogo pri oblikovanju konkretnih ukrepov stanovanjske politike, saj lahko prilagodijo sistemske zakonodajne usmeritve specifičnim demografskim, družbenim in prostorskim razmeram. Eden izmed pomembnejših dokumentov na tem področju je Strategija za mlade v občini Brda 2023–2027, ki ga je pripravil Mladinski svet Brda leta 2022 in je programski akt, ki vključuje tudi stanovanjsko dimenzijo.

Strategija za mlade v občini Brda 2023–2027 (Mladinski svet Brda, 2022) postavlja v ospredje jasen cilj povečanja dostopnosti stanovanj za mlade. Opredeljuje štiri ukrepe:

1. prednostno obravnavo mladih in mladih družin pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj;
2. subvencioniranje obrestnih mer stanovanjskih posojil za mlade in družine;

3. subvencioniranje komunalnega prispevka za mlade, ki živijo samostojno (od staršev neodvisno), mlade družine in mlade investitorje;
4. raziskovanje alternativnih oblik bivanja (stanovanjske zadruge kot potencialni model reševanja stanovanjske problematike).

Ti ukrepi se neposredno navezujejo na izražene potrebe mladih v občini Brda in hkrati dopolnjujejo nacionalne politike, ki pogosto ne zajamejo lokalnih posebnosti.

6 Metodološki okvir

V študiji smo za doseg raziskovalnih ciljev uporabili kvantitativni pristop, pri čemer je bil glavni raziskovalni instrument anonimni spletni anketni vprašalnik, strukturiran v tri vsebinske sklope:

1. demografske značilnosti udeležencev,
2. stanovanjski status,
3. stališča in preference glede stanovanjskih razmer.

Raziskava je bila usmerjena v mlade prebivalce Občine Brda, ki so bili razvrščeni v štiri starostne skupine: 20–24 let, 25–29 let, 30–34 let ter 35 let in več. Vzorec je bil oblikovan po načelu priložnostnega dostopa, s širjenjem ankete prek družbenih omrežij, spletnih objav in lokalnih organizacij.

7 Rezultati

7.1 Demografski profil vzorca

V raziskavi je sodelovalo 154 anketirancev, ki so v celoti izpolnili vprašalnik. Spolna struktura je bila uravnotežena, saj je sodelovalo 79 žensk (51 %) in 75 moških (49 %). Starostna sestava vzorca je bila razporejena med štiri opredeljene skupine: 20–24 let (26 %; $n = 41$), 25–29 let (30 %; $n = 46$), 30–34 let (27 %; $n = 42$) ter 35 let in več (17 %; $n = 25$). Po izobrazbeni strukturi so prevladovali anketiranci srednješolsko izobrazbo (41 %; $n = 64$). Sledili so posamezniki z visokošolsko oziroma univerzitetno izobrazbo (34 %; $n = 53$) in višjo strokovno izobrazbo (19 %; $n = 29$). Več kot visokošolsko izobrazbo je imelo sedem anketirancev (5 %), medtem ko je manj kot srednješolsko izobrazbo imela samo ena oseba (1 %). Analiza zaposlitvenega statusa je pokazala izrazito povezanost s starostjo. V najmlajši kohorti (20–24 let) so prevladovali šolajoči (51 %), medtem ko se je delež zaposlenih za nedoločen čas bistveno povečal v starostnih skupinah 25–29 let (66 %), 30–34 let (83 %) in 35+ (76 %). Delež samozaposlenih je naraščal s starostjo (od 5 do 20 %), medtem ko so bili zaposleni za določen čas zastopani z od 4 do 11 %.

7.2 Stanovanjski položaj in dinamika osamosvajanja

Analiza stanovanjskega statusa je pokazala, da večina mladih anketirancev v občini prebiva v razširjenih družinskih gospodinjstvih. V starostni skupini 20–24 let jih kar 76 % živi pri starših oziroma sorodnikih, medtem ko je delež prebivalcev v lastniških stanovanjih ali hišah nepomemben (5 %), delež v najemniških stanovanjih pa skoraj zanemarljiv (2 %). V starostni skupini 25–29 let se je delež bivanja pri starših zmanjšal (skupaj 50 %), hkrati pa se je povečal delež tistih, ki bivajo v najemu (skupaj 20 %) ali imajo lastniška stanovanja (11 %). Prelomnica je opazna po 30. letu, ko v skupini 30–34 let že 43 % vprašanih prebiva v lastniških nepremičninah (29 % v najemu), v skupini 35+ pa je lastnikov že 68 % (slika 7).

Zadovoljstvo z bivanjsko ureditvijo se povečuje s starostjo. Med najmlajšimi kohortami (20–24 let: 51 % nezadovoljnih; 25–29 let: 57 % nezadovoljnih) je prevladovalo nezadovoljstvo, medtem ko je v skupinah 30–34 let (83 % zadovoljnih) in 35+ (80 % zadovoljnih) večina anketirancev izrazila zadovoljstvo. Glede na to so bile namere po spremembi stanovanjskega statusa najvišje pri mlajših (20–24 let: 85 %, 25–29 let: 83 %), medtem ko so bile pri starejših bistveno manj izražene (slika 8).

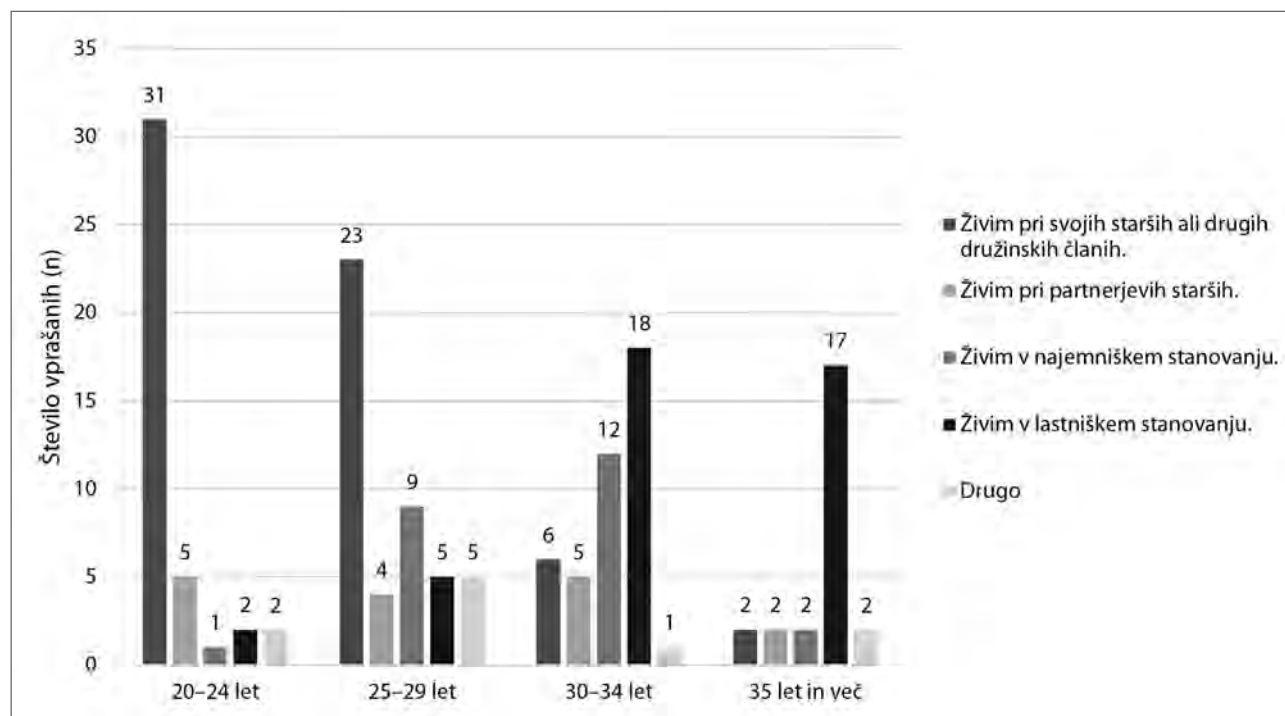
Pri trenutnem reševanju stanovanjskega vprašanja je prevladovala dograditev ali ureditev bivalnih prostorov pri starših oziroma partnerjevih starših, sledila sta nakup nepremičnine in najem. Pri prihodnjih načrtih ureditve stanovanjskega vprašanja se je na prvo mesto uvrščal nakup nepremičnine, sledila je dograditev pri starših, medtem ko je najem ostal manj zaželen možnost. Ugotovitve so potrdile vztrajno vlogo medgeneracijskih virov (zemljišča, hiše) pri zagotavljanju stanovanjskih rešitev.

7.3 Kakovost bivanja in stroškovni vidik

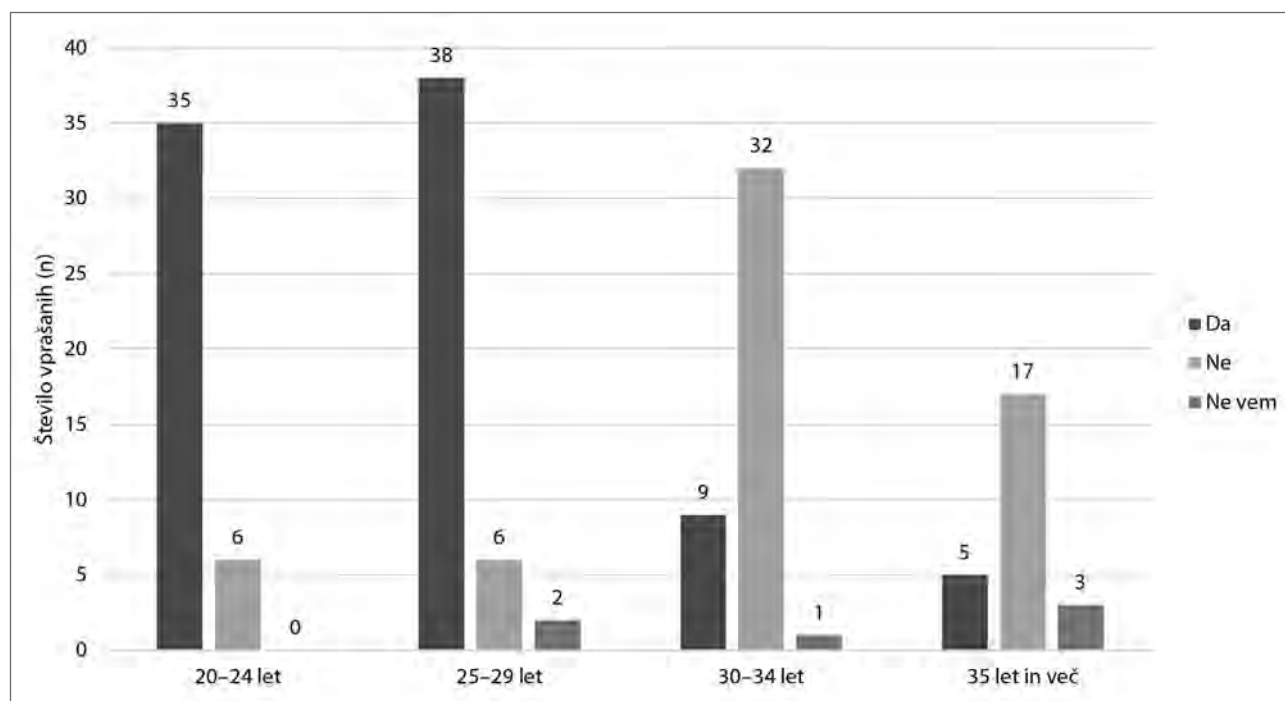
Rezultati raziskave so pokazali relativno visoko zadovoljstvo z lokacijo (95 % ocen 4 in 5) in dostopnostjo (91 % ocen 4 in 5). Velikost in razporeditev stanovanj so anketiranci večinoma ocenili kot zadovoljivi (ocena 3 ali 4). Najbolj kritične so bile finančne dimenzije bivanja. Ti rezultati so nakazovali, da so bile materialne in lokacijske značilnosti bivalnih enot večinoma ustrezne, medtem ko so bile finančne obremenitve ključen vir nezadovoljstva (preglednica 5).

7.4 Dostopnost stanovanj in občutek izključenosti

Percepcija dostopnosti stanovanj je bila izrazito negativna: 75 % anketirancev je ocenilo, da je nakup ali najem stanovan-



Slika 7: Stanovanjski status (vir: lastno delo)



Slika 8: Namera po spremembi stanovanjskega statusa (vir: lastno delo)

ja (zelo) zahteven, 18 % jih je ostalo nevtralnih, le 7 % pa je menilo, da postopek ni zahteven (slika 9).

Med mlajšimi je bil pri prostorski orientaciji glede reševanja stanovanjskega vprašanja opazen delni odliv preferenc iz občine. V skupini 20-24 let bi 63 % vprašanih reševalo stano-

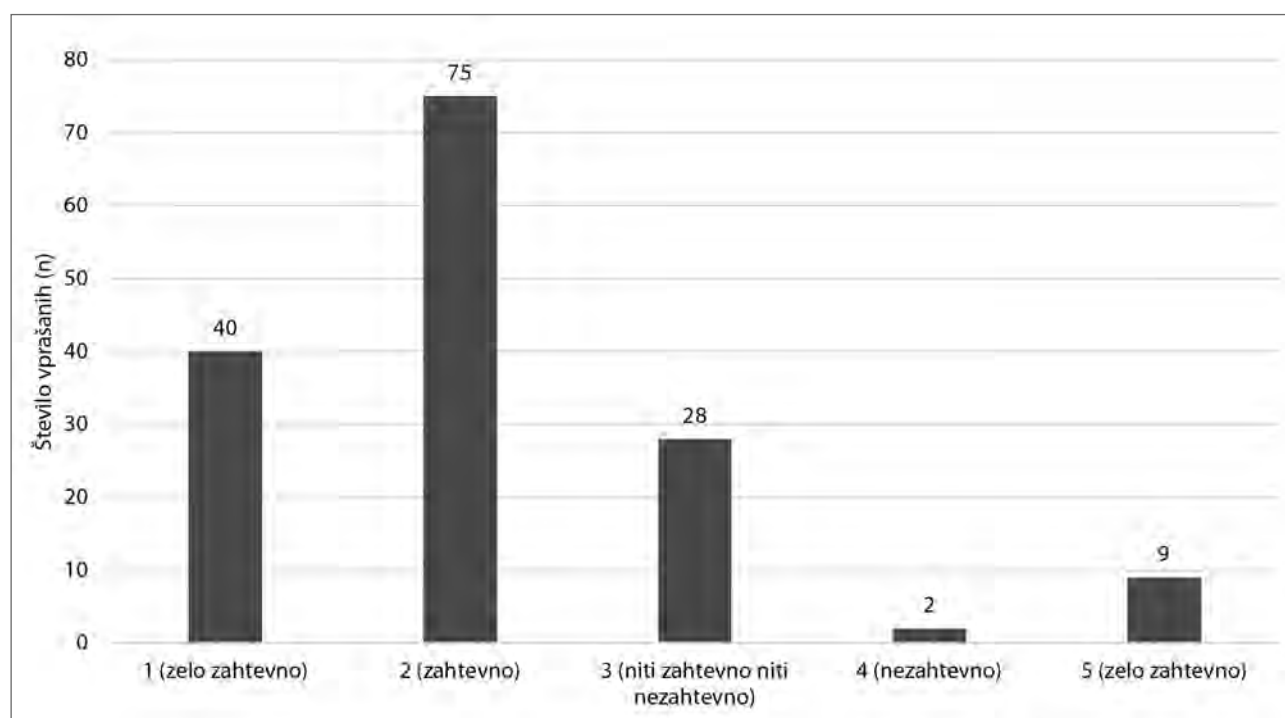
vanjsko vprašanje znotraj občine, 17 % pa zunaj; pri 25-29 let je bilo razmerje skoraj izenačeno (37 % v občini, 33 % zunaj) (slika 10). Med alternativnimi lokacijami so bile najpogostejše omenjene Nova Gorica, Ajdovščina ter italijanski mesti Gorica in Krmin.

Preglednica 5: Zadovoljstvo z lastnostmi bivanjskega prostora

Lastnosti/ocene	Pogostnost in delež (%)				
	1	2	3	4	5
lokacija	2 (1)	2 (1)	5 (3)	94 (61)	51 (34)
dostopnost	1 (1)	3 (2)	9 (6)	88 (57)	52 (34)
velikost	2 (1)	15 (10)	40 (26)	65 (42)	32 (21)
razporeditev prostorov	3 (2)	17 (11)	44 (29)	67 (43)	23 (15)
stroški vzdrževanja (popravila)	0 (0)	15 (10)	63 (41)	67 (43)	9 (6)
obratovalni stroški	1 (1)	13 (9)	68 (44)	65 (42)	7 (4)
opremljenost	2 (1)	14 (9)	45 (29)	70 (46)	23 (15)

Opomba: Ocena 1 – sploh nisem zadovoljen/zadovoljna, ocena 5 – zelo sem zadovoljen/zadovoljna.

Vir: lastno delo



Slika 9: Zaznava zahtevnosti pri najemu ali nakupu stanovanjske nepremičnine (vir: lastno delo)

7.5 Stanovanjske preference in alternativni modeli

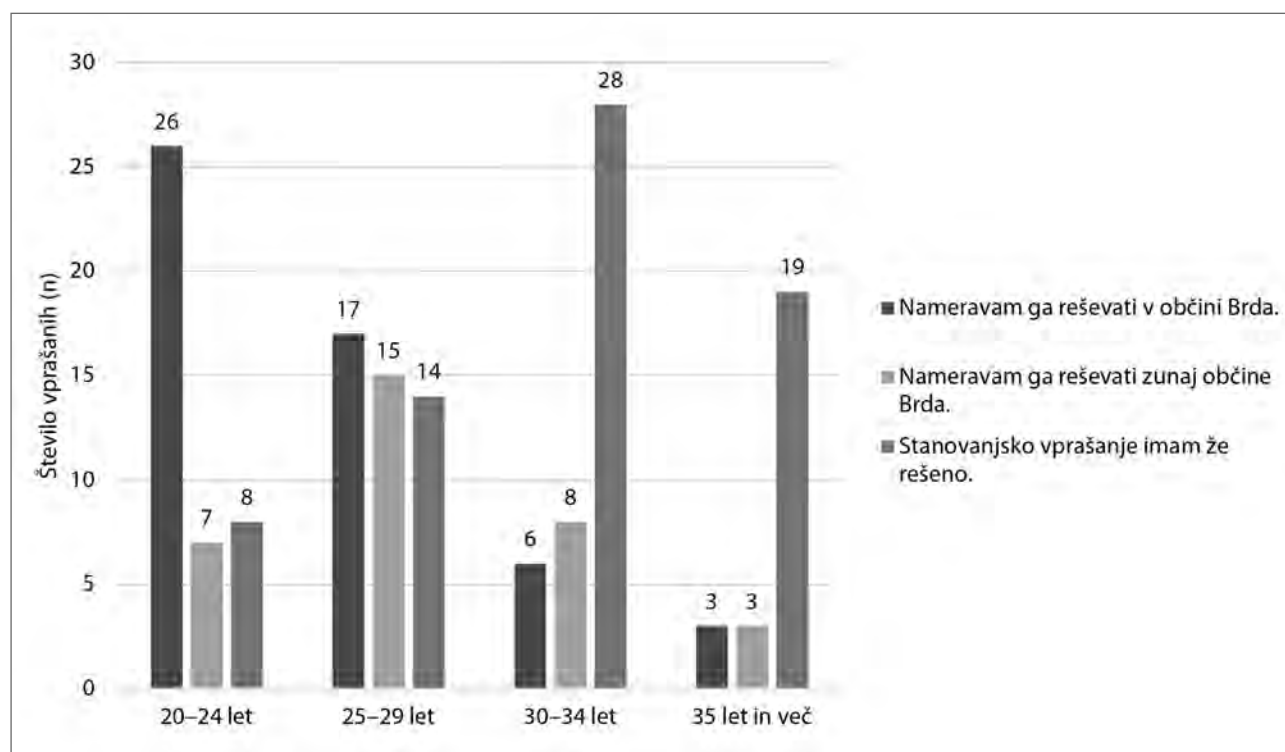
Lastništvo se je izkazalo kot izrazita preferenca: 73 % anketirancev bi ob možnosti izbralo nakup, 17 % najem kot kratkoročno rešitev, 7 % dolgoročni najem, 3 % pa ga je videlo kot edino možnost. Ocene obstoječe najemne ponudbe so bile izrazito negativne: 86 % jih je menilo, da je (popolnoma) neustrezna, še strožja pa je bila ocena neprofitnega najema, ki ga 88 anketirancev (57 %) ocenilo kot neustreznega.

Pri odnosu do stanovanjskih zadrug je bila zaznana generacijska delitev. Mlajši (20–29 let) so izražali večjo naklonjenost oziroma veliko naklonjenost, medtem ko so starejši (30+) pre-

težno ostajali nevtralni. Na ravni celotnega vzorca je približno 60 % anketirancev ocenilo, da bi zadruge lahko bile učinkovit mehanizem pri reševanju lokalne stanovanjske problematike.

7.6 Zunanje determinante stanovanjskega vprašanja

Kot ključni dejavniki, ki so pospeševali stanovanjsko osamosvojitve, so bili navedeni prva redna zaposlitev (40 %), resen partnerski odnos (22 %) in starševstvo (15 %). Manj pogosto so bili omenjeni prvo delovno mesto (13 %) in poroka (9 %). Na trditev, da je zaposlitvena negotovost vplivala na odloženo osamosvojitve, se je strinjalo 79 % anketirancev.



Slika 10: Geografska orientiranost pri reševanju stanovanjskega vprašanja (vir: lastno delo)

Okoljski in geopolitični dejavniki so imeli sekundarno vlogo. Pri podnebni spremembi je prevladovala nevtralna drža (71 %), vendar je več kot 60 % vprašanih poročalo, da so svoje nepremičnine že vsaj delno prilagodili. Geopolitične razmere večinoma niso imele vpliva (65 % nevtralnih), pri petini pa so povzročile spremembo v pogledu na nepremičnine.

7.7 Ocena lokalnih politik in pričakovani ukrepi

Večina anketirancev (86 %) se ni strinjala, da občina ustrezno rešuje stanovanjsko problematiko mladih, 12 % jih je ostalo nevtralnih, le 2 % pa sta menila, da je podpora zadostna. Kot najučinkovitejši ukrep se je izpostavila gradnja novih stanovanj za mlade oziroma mlade družine (50 %), sledili so predlogi za aktivnejšo vlogo občine pri načrtovanju in podpori alternativnim modelom (16 %), pospešitev gradbenih postopkov (15 %), spremembe namembnosti zemljišč (12 %) in spodbujanje stanovanjskih zadrug (6 %) (slika 11).

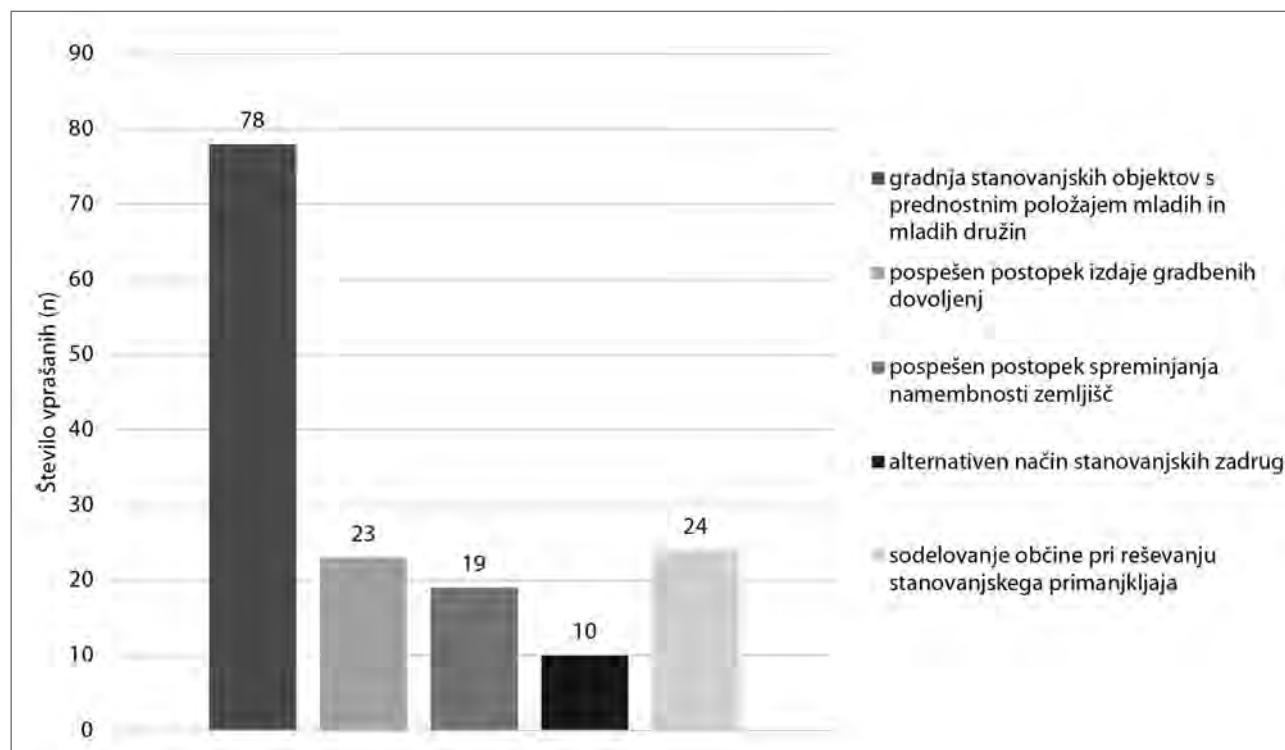
8 Razprava

Rezultati izvedene študije jasno kažejo, da se več kot polovica mladih v občini Brda sooča s stanovanjskimi težavami. 53 % anketiranih (82 od 154) poroča, da se ali »sooča« ali »zelo sooča« z ovirami pri najemu ali nakupu nepremičnine, medtem ko 37 % (57) meni, da teh težav nimajo, 10 % (15) pa

se opredeljuje nevtrarno. Taka razmerja potrjujejo, da je stanovanjska problematika ena najpomembnejših razvojnih ovir mladih v lokalnem okolju.

Pri vprašanju, ali mladi svoje stanovanjsko vprašanje rešujejo v domačem okolju, rezultati kažejo visoko stopnjo lokalne vpetosti. 61 % anketiranih (52 od 85), ki še nimajo dokončno rešenega stanovanjskega vprašanja, je izrazilo namero, da ga bodo uredili znotraj občine Brda, medtem ko se je 39 % (33) teh odločilo za rešitve zunaj občine. Podatek potrjuje, da ostaja večina mladih usmerjena k življenju v domačem okolju, čeprav to usmeritev pogosto otežujejo omejena ponudba in visoke cene nepremičnin. Najpogostejša strategija reševanja stanovanjskega vprašanja je gradnja bivalnih prostorov v hiši staršev ali partnerjevih staršev (36 %; 56 od 154), sledijo nakup stanovanjske nepremičnine (34 %; 52 od 154), najem (15 %; 23 od 154), gradnja na podedovanem zemljišču (8 %; 12 od 154), medtem ko se 7 % (11 od 154) vprašanih še ni opredelilo. Ti podatki potrjujejo, da je medgeneracijska pomoč najpogostejši mehanizem reševanja stanovanjskega vprašanja v lokalnem okolju.

Raziskava dodatno potrjuje, da je zaposlitev odločilen dejavnik pri stanovanjskem osamosvajanju. Več kot polovica anketiranih (53 %; 81 od 154) je kot najpomembnejši proces navedla prvo redno zaposlitev oziroma prehod na prvo delovno mesto, kar je logična posledica ekonomske samostojnosti, ki omogo-



Slika 11: Predlogi rešitev za izboljšanje stanovanjske politike v občini Brda (vir: lastno delo)

ča vstop na trg stanovanj. Hkrati pa so rezultati pokazali, da 79 % anketiranih (122 od 154) zaposlitveno negotovost prepozna kot pomembno oviro pri osamosvajanju. To potrjuje dvosmerni vpliv: zaposlitev je nujni pogoj za osamosvojitve, hkrati pa nestabilnost zaposlitvenih pogojev bistveno zavira proces osamosvajanja.

Pomembno razhajanje se kaže tudi med stanovanjskimi preferencami mladih in dejansko ponudbo na lokalnem trgu. Mladi največji pomen pripisujejo ceni, velikosti, opremljenosti in lokaciji nepremičnin, ponudba v občini Brda pa teh pričakovanj ne izpolnjuje. Na trgu prevladuje ponudba zemljišč, cenovno dostopnih stanovanjskih hiš je malo, najemnih stanovanj pa skoraj ni. Posledica tega neskladja je visoka stopnja nezadovoljstva med mladimi, še posebej v starostni skupini 20–29 let, v kateri večina izraža nezadovoljstvo s svojim stanovanjskim statusom. Tako razhajanje med željami in realnimi možnostmi vodi v podaljševanje bivanja v primarni družini ter omejuje življenjski in razvojni potencial mladih.

Vpliv podnebnih in geopolitičnih dejavnikov se v rezultatih kaže kot delno prisoten, vendar ne odločilen. Večina vprašanih (65 %; 101 od 154) je menila, da se njihov odnos do nepremičnin ni bistveno spremenil zaradi podnebnih sprememb, 18 % (28 od 154) je zaznalo spremembo v odnosu, 16 % (25 od 154) pa ni opazilo sprememb. Podoben vzorec se je pojavil pri oceni vpliva geopolitičnih razmer, kjer je 65 % (101 od 154) navedlo

nevtralen odnos, 26 % (40 od 154) zaznavo sprememb, 9 % (13 od 154) pa brez zaznave sprememb. Izrazitejši vpliv je bil zaznan pri vprašanju naraščanja cen gradbenih materialov, kjer je 77 % (119 od 154) vprašanih navedlo, da se je njihov odnos do nakupa oziroma najema nepremičnine zaradi tega spremenil. To potrjuje, da mladi geopolitične spremembe dojemajo predvsem posredno, prek njihovih gospodarskih posledic, in manj kot širši politični okvir.

9 Sklep

Stanovanjska problematika mladih se v sodobnem kontekstu kaže kot eno najkompleksnejših razvojnih vprašanj, ki presega individualne življenjske odločitve ter se umešča v širši okvir družbenih, gospodarskih in političnih struktur. Rezultati empirične študije, izvedene v občini Brda, potrjujejo, da stanovanjska osamosvjitve mladih ni več linearen proces, temveč gre za dinamičen in pogosto negotov prehod, ki ga pogojujejo pomanjkanje cenovno dostopnih nepremičnin, visoka cenovna raven ter vseprisotna zaposlitvena in finančna negotovost.

Analiza je pokazala, da se 53 % anketiranih neposredno sooča s težavami pri reševanju stanovanjskega vprašanja, pri čemer je najpogostejša strategija gradnja bivalnih prostorov v okviru družinskega gospodinjstva. Ta oblika medgeneracijskega sodelovanja sicer omogoča začasne rešitve, vendar hkrati kaže sistemsko nezadostnost stanovanjskih politik, saj mladim pogo-

sto preprečuje uresničitev lastne stanovanjske avtonomije. Ob tem večina mladih izraža željo po rešitvah znotraj domačega okolja, kar potrjuje lokalno vpetost, vendar obenem opozarja na tveganje povečanega odseljevanja ob pomanjkanju realnih možnosti. Razhajanje med stanovanjskimi preferencami (cenovna dostopnost, primernost velikosti, lokacija) in dejansko ponudbo na trgu ustvarja visoko stopnjo nezadovoljstva, ki omejuje razvojne potencialne mladih generacij. Vpliv podnebnih in geopolitičnih dejavnikov je bil prepoznan predvsem posredno, prek rast cen energentov in gradbenih materialov, kar potrjuje, da globalni pretresi neposredno vplivajo na lokalne stanovanjske možnosti.

Na podlagi izsledkov raziskave je mogoče oblikovati te ključne usmeritve za izboljšanje stanovanjskega položaja mladih (v občini Brda):

1. vzpostavitev sistematičnih podpornih mehanizmov (finančnih, svetovalnih in institucionalnih), ki bi mladim omogočili boljši dostop do kakovostnih in trajnostnih stanovanjskih rešitev;
2. krepitev aktivne vloge občine pri razvoju alternativnih modelov bivanja, zlasti trajnostnih in energetske učinkovitih, s čimer bi se zmanjšale obstoječe strukturne vrzeli;
3. proučitev stanovanjskih zadrug kot inovativne oblike kolektivnega zadrugištva, ki bi mladim olajšala prehod v samostojno bivanje;
4. revitalizacija obstoječega stanovanjskega fonda, predvsem praznih in neizkoriščenih stanovanjskih enot, in oblikovanje namenskega sklada za najeme mladih, kar bi povečalo dostopnost bivalnih možnosti.

Na zadnje je mogoče ugotoviti, da je nujno potrebna vzpostavitev partnerskega dialoga med mladimi in lokalnimi odločevalci. Le vključujoča, dolgoročno naravnana in medgeneracijsko uravnotežena stanovanjska politika lahko zmanjša tveganje izseljevanja mladih, okrepi njihovo stanovanjsko stabilnost in dolgoročno prispeva k trajnostnemu razvoju lokalne skupnosti.

Kerstin Sirk, mag. prava in manag. neprem.

Evropska pravna fakulteta Nove univerze, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana
E-pošta: kerstinsirk@outlook.com

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Odnos mladih do stanovanjske problematike v občini Brda*, ki ga je leta 2025 pod mentorstvom prof. dr. Žive Kristl na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisala in septembra 2025 uspešno zagovarjala magistrica Kerstin Sirk.

Viri in literatura

- Abel, R. (2022): *Building in climate resilience from the start*. Dostopno na: <https://gca.org/building-in-climate-resilience-from-the-start> (sneto 15. 8. 2025).
- Bakovnik, N., in Beočanin, T. (2010): *Programski dokument Mladinskega sveta Slovenije »Izobraževanje mladih«*. Dostopno na: https://mss.si/wp/wp-content/uploads/2019/02/izobrazevanje_web.pdf (sneto 1. 9. 2025).
- Baumkirher, T. (2013): *Spremljanje položaja mladih – priporočila Mladinskega sveta Slovenije*. Dostopno na: https://mss.si/wp/wp-content/uploads/2019/02/MSS-179-13_SPM_končni.pdf (sneto 1. 9. 2025).
- Baumkirher, T. (2019): Analiza potreb mladih na stanovanjskem trgu. V: Miklaužič, P. (ur.): *Rastimo skupaj 2018: Reševanje stanovanjske problematike mladi*, str. 15–18. Ljubljana, Mladinski svet Slovenije.
- Brezovnik, B. (2014): *Stanovanjska politika v RS*. Maribor, Inštitut za lokalno samoupravo in javna naročila.
- Dimock, M. (2019): Defining generations: Where millennials and generation Z begins. *Pew Research Center*, 17(1), str. 1–7.
- Dodman, D. M., Hayward, B., Pelling, M., Broto, V., Chow, W., Chu, E., idr. (2023). Cities, settlements and key infrastructure. V: Pörtner, H.-O., Roberts D. C., Tignor, M., Poloczanska, E. S., Mintenbeck, K., Alegria, A., idr. (ur.): *Climate change 2022: Impacts, adaptation and vulnerability*, str. 907–1040. Cambridge, Cambridge University Press.
- Duchak, O. (2014): Marginalization of young people in society. *International Letters of Social and Humanistic Sciences*, 29, str. 70–79.
- Džidić, S., Jarc, T., Milenković Kikelj, N., in Mohorko, M. (2013): *Programski dokument Mladinskega sveta Slovenije »Zaposlovanje mladih«*. Dostopno na: https://mss.si/wp/wp-content/uploads/2019/02/zaposlovanje_dec_2013_web.pdf (sneto 1. 9. 2025).
- Ekart, J. (2017): *Intervju: Lučka Kajfež Bogataj – Nujnost omejevanja podnebnih sprememb*. Dostopno na: <https://www.varcevanje-energije.si/ekoloska-zavest-cloveka/intervju-lucka-kajfez-bogataj-nujnost-omejevanja-podnebnih-sprememb.html> (sneto 13. 8. 2025).
- Eurofound (2024): *Working life in the EU 2023*. Luxembourg, Publications Office of the European Union.
- Evropska agencija za okolje (2020): *Ublažitev podnebnih sprememb*. Dostopno na: <https://www.eea.europa.eu/sl/themes/climate/intro> (sneto 11. 8. 2025).
- Evropska agencija za okolje (2024): *Urban adaptation in Europe – what works? Implementing climate action in European cities (EEA Report No 14/2023)*. Luxembourg, Publications Office of the European Union.
- Evropska komisija (2022): *REPowerEU – načrt za hitro zmanjšanje odvisnosti od ruskih fosilnih goriv in pospešitev zelenega prehoda*. Dostopno na: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/sl/ip_22_3131 (sneto 11. 8. 2025).
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2021): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2022): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2021*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2023): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2022*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2024): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2023*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2025): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2024*. Ljubljana.

- Global Alliance for Buildings and Construction (2021): *Buildings and climate change adaptation – A call to action*. Dostopno na: <https://globalabc.org/sites/default/files/2021-02/Buildings%20and%20Climate%20Change%20Adaptation%20-%20FULL.pdf> (sneto 1. 9. 2025).
- Government of Canada (2019): *Environment and climate change Canada: Causes of climate change*. Dostopno na: <https://www.canada.ca/en/environment-climate-change/services/climate-change/causes.html> (sneto 13. 8. 2025).
- Gupta, A. (2022): *Circular link between climate change and real estate sector*. Dostopno na: <https://timesofindia.indiatimes.com/blogs/voices/circular-link-between-climate-change-and-real-estate-sector> (sneto 14. 8. 2025).
- Ivančič, A. (2010): Izobraževanje in prve zaposlitve mladih. *Sodobna pedagogika*, 61(2), str. 38–58.
- Kahane, R. (1997): *The origins of postmodern youth – informal youth movements in a comparative perspective*. Berlin, Walter de Gruyter & Co.
- Kampl, T. (2019): Stanovanjsko politiko moramo razumeti kot razvojno politiko. V: Miklaužič, P. (ur.): *Rastimo skupaj 2018 – Reševanje stanovanjske problematike mladih*, str. 7. Ljubljana, Mladinski svet Slovenije.
- Klavora, T. (2017): Analiza individualnih in strukturalnih dejavnikov pri sobivanju mladih (družin) in staršev. *Urbani izziv, strokovna izdaja*, 7, str. 150–158.
- Kristl, Ž. (2019): Ranljivost nepremičnin v okviru intenziviranja podnebnih sprememb. V: Grum, B. (ur.): *Znanstvene razprave s področja nepremičnin*, str. 153–177. Nova Gorica, Nova univerza, Evropska pravna fakulteta.
- Kristl, Ž., Senior, C., in Temeljotov Salaj, A. (2020): Ključni izzivi prilagajanja podnebnim spremembam v gradbenem sektorju. *Urbani izziv*, 31(1), str. 40–50.
- Kuhar, M., in Ule, M. (2002): Družina kot projekt – družinske usmeritve mladih v Sloveniji. *Socialna pedagogika*, 6(3), str. 309–334.
- Kuhar, M. (2012): Podaljšano sobivanje staršev in mladih odraslih v Sloveniji: Razsežnosti, dejavniki in implikacije. *Socialno delo*, 51(6), str. 365–378.
- Kuhar, M., in Švab, A. (2018): Stanovanjski status in osamosvajanje mladih v Mestni občini Ljubljana. *Družboslovne razprave*, 34(88), str. 365–378.
- Lorenčič, D. (2020): *Mladi in stanovanja: kruta realnost generacije brez doma*. Dostopno na: https://www.metropolitan.si/novice/Mladi_in_stanovanja_kruta_realnost_generacije_brez_doma (sneto 11. 8. 2025).
- Masters, J. (2022): *Ukraine: Conflict at the crossroads of Europe and Russia*. Dostopno na: <https://www.cfr.org/background/ukraine-conflict-crossroads-europe-and-russia> (sneto 15. 8. 2025).
- McKenna, A. (2025): *Generation X*. Dostopno na: <https://www.britannica.com/topic/Generation-X> (sneto 10. 8. 2025).
- Mestres Domènech, J., in Morron Salmeron, A. (2019): *Young adults in the 21st century, a different approach to life?* Dostopno na: <https://www.caixabankresearch.com/en/economics-markets/labour-market-demographics/young-adults-21st-century-different-approach-life> (sneto 12. 8. 2025).
- Met Office (2025): *Causes of climate change*. Dostopno na: <https://www.metoffice.gov.uk/weather/climate-change/causes-of-climate-change> (sneto 13. 8. 2025).
- Ministrstvo za solidarno prihodnost (2025): *Stanovanjska politika*. Dostopno na: <https://www.gov.si teme/stanovanjska-politika> (sneto 16. 8. 2025).
- Organisation for Economic Co-operation and Development (2013): *How difficult is it to move from school to work? Education Indicators in Focus*, 13, str. 1–4.
- Pape, M. (2024): *Social and youth housing in the EU*. Bruselj, European Parliament Research Service.
- Kohut, A., Taylor, P., Keeter, S., Parker, K., Morin, R., Chon, D., idr. (2010): *Millennials: Confident, connected, open to change*. Poročilo raziskovalnega centra. Washington, Pew Research Center.
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Uradni list Republike Slovenije, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24. Ljubljana.
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Uradni list Republike Slovenije, št. 123/04. Ljubljana.
- Reilly, T. (2022): *The geopolitical implications of the Russian – Ukraine crisis*. Dostopno na: <https://www.globalpolicywatch.com/2022/04/the-geopolitical-implications-of-the-russian-ukraine-crisis> (sneto 15. 8. 2025).
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReN-SP15–25). Uradni list Republike Slovenije, št. 92/15. Ljubljana.
- Smith, C. (2014): *World population day – why young people are key*. Dostopno na: <https://ourworld.unu.edu/en/world-population-day-why-young-people-are-key> (sneto 12. 8. 2025).
- Stanovanjski zakon. Uradni list Republike Slovenije, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU – 10, 77/23 – odl. US in 61/24. Ljubljana.
- Statistični urad Republike Slovenije (2023): *Prihodek od prodaje storitev nižji kot mesec prej*. Ljubljana.
- Steinberg, L., Albert, D., Banich, M., Graham, S., in Woolard, J. (2008): Age differences in sensation seeking and impulsivity as indexed by behavior and self-report: Evidence for a dual systems model. *Developmental Psychology*, 44(6), str. 1764–1778.
- Mladinski svet Brda (2022): *Strategija za mlade v Občini Brda za obdobje 2023–2027*. Dobrovo, Občina Brda.
- Svet Evropske unije (2021): *Svet potrdil novo strategijo EU za prilagajanje podnebnim spremembam*. Dostopno na: <https://www.consilium.europa.eu/sl/press/press-releases/2021/06/10/council-endorses-new-eu-strategy-on-adaptation-to-climate-change> (sneto 11. 8. 2025).
- Ule, M., in Kuhar, M. (2008): Orientations of young adults in Slovenia toward the family formation. *Young*, 16(2), str. 153–183.
- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Uradni list Republike Slovenije, št. 96/07. Ljubljana.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona. Uradni list Republike Slovenije, št. 61/2024. Ljubljana.
- Walther, A., Stauber, B., in Pohl, A. (2009): *UP2YOUTH – Youth – Actor of social change: Final report*. Tübingen, Institut für Regionale Innovation und Sozialforschung.

Andraž KRAPEŽ

Tipi kupcev stanovanj na Dunaju in njihove zahteve

Dunajski stanovanjski trg je v zadnjih letih doživel pomembne preobrazbe, na katere so vplivali demografske spremembe, urbanizacija in družbeno-gospodarski razvoj. Proučili smo značilnosti in vedenjske vzorce kupcev novih stanovanj na Dunaju, pri čemer je bil poudarek na ključnih skupinah kupcev, kot so investitorji, upokojenci, dolgotrajni prebivalci in priseljenci. Razumevanje teh dinamik je ključno za investitorje, oblikovalce politik in urbaniste, ki si prizadevajo učinkovito obravnavati stanovanjske potrebe. Študija poudarja spreminjajočo se podobo dunajskega stanovanjskega trga, ki ga poganjajo demografske spremembe in premikajoče se preference kupcev. Povečano povpraševanje po manjših stanovanjih kaže šir-

ši trend naraščanja enočlanskih gospodinjstev in urbanega načina življenja. Migracije vnašajo nove dinamike, saj priseljenke družine iščejo večje bivalne enote, medtem ko gospodarski dejavniki vplivajo na prevlado moških investitorjev. Ti vpogledi imajo praktične implikacije za načrtovanje nepremičninskega razvoja in urbanizma, saj poudarjajo potrebo po raznolikih stanovanjskih rešitvah za rastočo in heterogeno populacijo Dunaja.

Ključne besede: nepremičnine, kupci stanovanj, anketa, Dunaj, stanovanja

1 Uvod

Dunajski stanovanjski trg je v zadnjih letih doživel pomembne strukturne spremembe, ki so posledica demografskih gibanj, urbanizacije in gospodarskih izzivov. Dunaj kot eno najhitreje rastočih evropskih mest združuje visoko kakovost bivanja, napreden model socialne stanovanjske politike in hkrati vse bolj konkurenčen trg nepremičnin (Förster, 2020). Naraščajoče prebivalstvo, vse višje cene stanovanj in pritisk na omejene zemljiške vire postavljajo pred mestne oblasti, investitorje in načrtovalce urbanega razvoja številne izzive (internet 1).

Razumevanje vedenjskih vzorcev kupcev in njihovih nakupnih odločitev je ključno za oblikovanje učinkovitih stanovanjskih politik in razvojnih strategij. Ključni dejavniki, kot so dostopnost cen, lokacija, bližina javnega prevoza, kakovost bivalnega okolja in dolgoročna finančna vzdržnost, pomembno vplivajo na izbiro stanovanja. Pri tem je mogoče zaznati razliko med posameznimi skupinami kupcev. Investitorji pogosto iščejo manjše enote z visokim donosom v razvojnih območjih, medtem ko družine in dolgoročni prebivalci dajejo prednost večjim stanovanjskim enotam v soseskah, kjer so na voljo šole, vrtci in druge storitve (Aigner, 2020).

V članku je predstavljena analiza nakupnih preferenc na dunajskem trgu stanovanj, izvedena z uporabo kvantitativnih

podatkov o transakcijah in rezultatov anketne raziskave.^[1] Namen članka je prikazati, kako demografski dejavniki, kot so starost, dohodek, velikost gospodinjstva in migracijsko ozadje, vplivajo na izbiro lokacije, velikosti in tipa stanovanja ter na načine financiranja nakupa. Pridobljeni rezultati omogočajo boljše razumevanje trenutnih trendov na stanovanjskem trgu in ponujajo uporabne usmeritve za prihodnji razvoj mestne stanovanjske politike.

2 Značilnosti nepremičninskega trga

Zgodovinsko gledano se je dunajski pristop k stanovanjski politiki dramatično začel spreminjati po prvi svetovni vojni v obdobju, znanem kot »Rdeči Dunaj« (1919–1934). To obdobje je zaznamovala avstrijska socialdemokratska delavska stranka, ki je uvedla obsežne socialne reforme za reševanje stanovanjske krize in slabih bivalnih razmer, s katerimi se je soočal delavski razred. Mesto je začelo izvajati program gradnje obsežnih občinskih stanovanj. Ta stanovanja niso bila le zatočišča, temveč dobro zasnovane stavbe z moderno zasnovo, cilj katerih je bil izboljšati kakovost življenja prebivalcev. V tem obdobju je bilo zgrajenih več kot 60.000 stanovanj, kar je bistveno preoblikovalo stanovanjsko krajino mesta (Möller, 2007).

Ta tradicija družbene odgovornosti in sistematičnega urbanističnega načrtovanja se je ohranila vse do danes. Dunaj še vedno velja za eno vodilnih mest na svetu na področju socialne stanovanjske politike, saj skoraj 60 % prebivalcev živi v javno financiranih ali subvencioniranih stanovanjih. Zgodovinski temelji iz obdobja »Rdečega Dunaja« vplivajo na današnje odločitve pri prostorskem načrtovanju in razvoju mestnih stanovanjskih projektov, saj mesto vztrajno stremi k ohranjanju dostopnih najemnin, preprečevanju socialne segregacije in zagotavljanju visoke kakovosti bivanja. Tak model deluje kot referenca tudi za druge evropske prestolnice, ki se soočajo z naraščajočimi cenami stanovanj in pomanjkanjem dostopnih enot (internet 2).

Nepremičninski trg na Dunaju je kompleksen in večplasten sistem, ki ga oblikujejo gospodarske razmere, demografska gibanja in prostorska politika mesta. Kot eno najhitreje rastočih evropskih mest beleži stalno povečevanje števila prebivalcev, kar ustvarja stalni pritisk na povpraševanje po novih stanovanjih. Po podatkih mestnih oblasti naj bi število prebivalcev do leta 2028 preseglo dva milijona, kar pomeni dodatno potrebo po več tisoč novih stanovanjih letno. Ta rast neposredno vpliva na dinamiko gradbenega sektorja, saj se mora ponudba hitro prilagajati naraščajočemu povpraševanju (internet 3).

Trg novogradenj je v zadnjih letih doživel izrazito rast, pri čemer je letno končanih med 16.000 in 18.000 novih stanovanjskih enot. Poseben izziv je razmerje med zasebno financiranimi stanovanji in neprofitnim oziroma socialnim stanovanjskim fondom, ki je tradicionalno močna značilnost Dunaja. Mesto se ponaša z enim največjih javnih stanovanjskih fondov v Evropi, kar pomembno vpliva na regulacijo trga in omejevanje cenovnih presežkov. Kljub temu se v segmentu lastniških stanovanj zaznava trend rasti cen. Med letoma 2015 in 2024 so se cene povišale za več kot 40 %, kar močno vpliva na dostopnost, zlasti za mlajše kupce in gospodinjstva z nižjimi dohodki (internet 4).

Pomemben dejavnik na dunajskem trgu je tudi strukturna raznolikost stanovanj. Medtem ko notranja mestna okrožja ponujajo predvsem manjša, dražja stanovanja, so v zunanjih okrožjih, kot so Donaustadt, Floridsdorf in Liesing, na voljo večja in cenovno ugodnejša stanovanja. Ta prostorska diferenciacija vodi v tako imenovane suburbanizacijske trende, saj se številni kupci odločajo za selitev na obrobje, kjer lahko za enako ceno pridobijo več bivalne površine (internet 5).

Poleg prostorske in cenovne raznolikosti je dunajski nepremičninski trg zaznamovan tudi z razmeroma visoko stopnjo regulacije. Avstrijska zakonodaja določa stroge pogoje glede najemnih pogodb, višine najemnin in standardov gradnje, kar zagotavlja stabilnost in predvidljivost za najemnike in lastnike.

Za investitorje in projektne razvijalce to pomeni potrebo po natančnem načrtovanju in sledenju zahtevam zakonodaje, obenem pa omogoča razvoj dolgoročnih strategij, ki upoštevajo družbene in trajnostne vidike (internet 4).

Značilnosti trga kažejo, da Dunaj ohranja status enega najbolj uravnoveženih, toda hkrati konkurenčnih evropskih nepremičninskih trgov. Po eni strani visoka stopnja socialne stanovanjske oskrbe zagotavlja določeno stabilnost, po drugi pa naraščajoče cene in omejena ponudba ustvarjajo pritisk na kupce, kar zahteva stalne prilagoditve politike in ponudbe. V takem okolju postajajo ključni dejavniki za uspeh natančna analiza tržnih potreb, prilagodljivost projektov in ustrezno načrtovanje urbanega razvoja (Oltermann, 2024).

3 Demografski in družbeno-gospodarski okvir Dunaja

Razumevanje dunajskega stanovanjskega trga zahteva podrobno analizo demografskih in družbeno-gospodarskih dejavnikov, saj ti neposredno oblikujejo strukturo povpraševanja in določajo dinamiko ponudbe. Dunaj je eno najhitreje rastočih evropskih mest, ki je v zadnjih desetletjih doživel izrazito rast prebivalstva. Po podatkih mestne statistike ima mesto danes že več kot 1,9 milijona prebivalcev, pri čemer je pomemben del te rasti posledica priseljevanja iz drugih delov Avstrije in tujine. Skoraj tretjina celotnega prebivalstva so priseljenci, kar bistveno vpliva na kulturno raznolikost mesta ter na oblikovanje potreb po večjih in cenovno dostopnih stanovanjih (Suitner idr., 2018).

Glede na izvedeno anketo se starostna struktura prebivalstva prav tako kaže pri izrazitih trendih, ki vplivajo na stanovanjski trg. Povečuje se delež starejših prebivalcev, kar ustvarja povpraševanje po manjših in funkcionalnih stanovanjih brez ovir, ki so v bližini zdravstvenih in družbenih storitev. Hkrati pa je mlajša generacija, stara med 25 in 40 let, ključna skupina kupcev, saj je to obdobje, v katerem se posamezniki najpogosteje odločajo za prvi nakup nepremičnine. Mladi kupci iščejo cenovno dostopna stanovanja, ki so dobro povezana z javnim prevozom in nudijo dovolj prostora za prihodnje družinske potrebe.

Družbene spremembe, kot so individualizacija življenjskih slogov in rast števila enočlanskih gospodinjstev, dodatno oblikujejo strukturo povpraševanja. Na Dunaju je že več kot polovica gospodinjstev enočlanskih, kar povečuje povpraševanje po manjših stanovanjskih enotah. Ta trend je močno povezan z urbanim načinom življenja, pri katerem so pomembni kompaktnost, funkcionalnost in dostop do storitev v neposredni bližini.

Gospodarski dejavniki še dodatno omejujejo ali spodbujajo dostop do lastništva nepremičnin. Povprečni dohodki gospodinjstev na Dunaju omogočajo nakup predvsem stanovanj srednjega cenovnega razreda, zato so osrednja okrožja z visokimi cenami dostopna le premožnejšim slojem ali investitorjem. Večina prebivalcev se usmerja v obrobna in srednje draga okrožja, kot so Favoriten, Meidling in Donaustadt, kjer je razmerje med ceno in velikostjo stanovanja ugodnejše (internet 4).

Poleg dohodkovnih razlik je treba upoštevati tudi vpliv migracij na družbeno-gospodarsko strukturo mesta. Priseljenci so pogosto v nižjih dohodkovnih razredih, zato jih zanimajo cenovno dostopnejše nepremičnine, pri čemer dajejo prednost večjim stanovanjem, ki lahko sprejmejo veččlanske družine. To ustvarja pritisk na določena okrožja, kjer se povečuje povpraševanje, kar vodi v rast cen tudi v teh predelih (internet 5).

Demografski in družbeno-gospodarski okvir Dunaja torej kaže na izrazito heterogenost prebivalstva, ki se izraža v raznolikih stanovanjskih potrebah. Starajoče se prebivalstvo, mladi kupci, enočlanska gospodinjstva in priseljenci skupaj ustvarjajo kompleksen stanovanjski trg, na katerem so prisotni različni interesi in prioritete. To zahteva prilagojeno stanovanjsko politiko in razvojno načrtovanje, ki mora odgovoriti na izzive dostopnosti, prostorske uravnoteženosti in družbene vključenosti.

4 Tržni trendi in cenovna dinamika stanovanj na Dunaju

Dunajski nepremičninski trg je dinamičen in se stalno razvija, pri čemer cene stanovanj kažejo stabilno do zmerno rast v različnih mestnih okrožjih. Po zadnjih poročilih o trgu povprečna nakupna cena za novozgrajena stanovanja v mestu znaša približno 6.100 evrov na kvadratni meter, pri čemer so med okrožji velike razlike. Prvo okrožje (Innere Stadt) je pričakovano najdražje, saj cene tam dosežejo tudi do 22.500 evrov na kvadratni meter, kar izraža trajno povpraševanje po prestižnih nepremičninah v strogem središču mesta. V nasprotju s tem cenovno ugodnejša območja, kot so Liesing, Floridsdorf in Donaustadt, ponujajo novogradnje po cenah med 4.500 in 4.900 evrov na kvadratni meter, zaradi česar so privlačne za kupce, ki prvič vstopajo na trg, in tudi za investitorje, ki iščejo stroškovno učinkovite priložnosti (Bartos-Stock idr., 2024).

Razlika med nakupnimi cenami novogradenj in obstoječimi nepremičnini ostaja izrazita, saj so starejša stanovanja praviloma cenovno dostopnejša. Povprečna cena obstoječih nepremičnin na Dunaju znaša okoli 4.300 evrov na kvadratni meter. Okrožja, kot sta Favoriten in Simmering, ponujajo najnižje cene, približno od 3.000 do 3.200 evrov na kvadratni meter, zaradi česar so privlačnejša za kupce z omejenimi proračuni.

Nasprotno pa uveljavljena in zelo iskana okrožja, kot so Döbling, Währing in Josefstadt, ohranjajo višje cenovne ravni. Tam obstoječa stanovanja dosegajo okoli 5.200 evrov na kvadratni meter, kar izraža njihovo privlačnost in elitno lokacijo (Bartos-Stock idr., 2024).

Najemnine na Dunaju sledijo podobnemu trendu. Povprečna najemnina v novozgrajenih stanovanjih znaša 12,20 evra na kvadratni meter, medtem ko starejša stanovanja dosegajo najemnine v razponu od 10,50 do 11,50 evra na kvadratni meter, odvisno od okrožja. Najvišje najemnine so zabeležene v okrožjih Neubau in Josefstadt, kjer najemniki za novogradnje plačujejo tudi do 14,50 evra na kvadratni meter. Medtem pa se ugodnejše možnosti najemanja ponujajo v okrožjih Simmering in Favoriten, kjer najemnine za obstoječa stanovanja ostajajo pod deset evrov na kvadratni meter, kar je privlačno za iskalce cenovno dostopnih stanovanj (Bartos-Stock idr., 2024).

Ključni dejavnik, ki vpliva na nakupe nepremičnin na Dunaju, je delež gospodinjskega dohodka, ki se namenja za stanovanjske stroške. Leta 2024 prebivalci Dunaja v povprečju namenijo približno 31 % svojega neto dohodka za stroške bivanja, kar pomeni povprečni mesečni izdatek okoli 670 evrov, če upoštevamo povprečni letni neto dohodek, ki znaša 26.481 evrov. Na elitnih lokacijah, kot je prvo okrožje, lahko ta delež doseže tudi 65 %, kar pomeni resen izziv pri dostopnosti stanovanj za številne prebivalce. V Avstriji so stanovanjski stroški na splošno pomemben del družinskih proračunov. Po podatkih avstrijskega statističnega urada povprečni stanovanjski izdatki znašajo 24 % neto dohodka oziroma približno 780 evrov mesečno (Bartos-Stock idr., 2024).

Pregled poudarja dinamičnost dunajskega nepremičninskega trga leta 2024 in kaže, da se cene stanovanj in najemnin še naprej prilagajajo gospodarski stabilnosti, povpraševanju in trendom urbanega razvoja. Razlike med okrožji ostajajo izrazite – prvo okrožje dosega vrhunske cene do 22.500 evrov na kvadratni meter, medtem ko zunanji predeli, kot so Liesing, Floridsdorf in Donaustadt, ponujajo dostopnejše možnosti med 4.500 in 4.900 evrov na kvadratni meter. Jasno se razlikujejo tudi cene novogradenj in obstoječih stanovanj, pri čemer so starejša stanovanja ugodnejše možnosti, zlasti v okrožjih Favoriten in Simmering, kjer se cene gibljejo med 3.000 in 3.200 evrov na kvadratni meter (Bartos-Stock idr., 2024).

Pomemben vpogled ponuja tudi delež dohodka, namenjenega za stanovanjske stroške. Prebivalci Dunaja povprečno porabijo 31 % neto dohodka za stanovanje, kar znaša približno 670 evrov mesečno, pri čemer v elitnih lokacijah ta delež naraste na 65 %. V primerjavi z avstrijskim povprečjem, kjer stanovanjski stroški znašajo 24 % neto dohodka, je ta delež višji. Če pogledamo širše – na ravni Evropske unije (v nadaljevanju: EU) –

gospodinjstva v povprečju porabijo 20–23 % neto dohodka za stanovanjske stroške. V Nemčiji znaša ta delež približno 25 %, v Švici, ki je znana po visokih življenjskih stroških, pa okoli 28–30 %. V sosednjih državah z nižjimi življenjskimi stroški, kot so Madžarska, Slovaška in Slovenija, znaša delež med 18–22 %. Tako 31-odstotni delež na Dunaju presega povprečje EU in tudi povprečje sosednjih držav, kar potrjuje velik pritisk na dunajska gospodinjstva (internet 1).

Ta visoka finančna obremenitev zmanjšuje sredstva za druge življenjske izdatke, varčevanje in naložbe, kar lahko omejuje družbeno mobilnost in kakovost življenja prebivalcev. Zato mora zagotavljanje cenovno dostopnih stanovanjskih možnosti ostati prednostna naloga v dunajskem urbanističnem načrtovanju in razvoju nepremičnin. Čeprav se cene stanovanj še naprej postopoma zvišujejo, lahko povečana ponudba novogradenj v zunanjih okrožjih pomaga ublažiti pritisk na stanovanjski trg. Zaradi raznolikosti ponudbe po cenovnih segmentih lahko Dunaj pritegne širok spekter kupcev – od investitorjev, ki iščejo visoke donose, do posameznikov, ki iščejo cenovno ugodne dolgoročne stanovanjske rešitve (internet 1).

5 Značilnosti kupcev in vedenjski vzorci

Analiza značilnosti kupcev na dunajskem nepremičninskem trgu je osrednji del raziskave. Glavni vir podatkov je bila izvedena anketa, ki je zajela demografske značilnosti, preference in motivacijo kupcev novih stanovanj. Rezultati ankete so bili dopolnjeni z analizo transakcijske baze Exploreal GmbH, kar omogoča celovit vpogled v vedenjske vzorce in odločitve različnih skupin kupcev.

5.1 Demografske značilnosti kupcev

Anketni podatki kažejo, da prevladujejo kupci v starostnem razponu 30–45 let, kar je obdobje prvega nakupa nepremičnine in življenjskih prelomnic, kot je ustanovitev družine ali stabilizacija kariere. Anketni in transakcijski podatki kažejo, da je ta skupina glavni nosilec povpraševanja po lastniških stanovanjih. Obenem je bila opažena relativno nizka zastopanost mlajših od 25 let in starejših od 65 let, kar nakazuje, da se ti skupini redkeje odločata za nakup nepremičnin.

Struktura po spolu je v anketi pokazala rahlo prevlado kupcev moškega spola (55 %) nad ženskami (45 %). Podobna razmerja so opazna tudi v transakcijski bazi, kjer moški pogosteje nastopajo kot investitorji, medtem ko ženske stopajo na trg večinoma pozneje in pogosteje kupujejo nepremičnine za lastno rabo. Taka razlika je deloma povezana z dohodkovnimi

razlikami med spoloma in različnimi življenjskimi potmi, kar se kaže v drugačnih prioritetah pri izbiri stanovanja.

Anketa je tudi razkrila, da je med pomembnimi kazalniki tudi velikost gospodinjstev. Največ anketirancev živi v eno- in dvočlanskih gospodinjstvih, kar je v skladu z naraščajočim trendom individualizacije in povečevanja deleža enostarševskih oziroma manjših gospodinjstev. Hkrati pa kar tretjina vprašanih živi v večjih, družinskih gospodinjstvih s tremi ali več člani, kar pojasnjuje izrazito povpraševanje po večjih stanovanjih v velikosti 60–90 m².

Analiza demografskih podatkov je potrdila, da dunajski nepremičninski trg poganjajo predvsem mlajše in srednje generacije, ki kupujejo nepremičnine za lastno rabo, pogosto prvič. Njihove odločitve so močno povezane z dohodkovnimi omejitvami in velikostjo gospodinjstev, medtem ko na sekundarni ravni vplivajo tudi spolne in generacijske razlike.

5.2 Tipologija kupcev

Na podlagi ankete in baze transakcij je bilo mogoče ugotoviti štiri glavne skupine kupcev: investitorje, upokoјence, dolgotrajne prebivalce in priseljence. Vsaka skupina izkazuje različne prostorske preference, finančne zmožnosti in vedenjske vzorce. Investitorji pogosteje izbirajo manjše enote v dostopnejših okrožjih z visokim najemnim potencialom, upokoјenci dajejo prednost mirnim predelom in energetske učinkovitosti, dolgotrajni prebivalci iščejo večje enote v znanih soseskah, medtem ko se priseljenci pogosto odločajo za večja stanovanjih v cenovno dostopnejših delih mesta.

5.3 Motivacija in preference pri nakupu

68 % anketirancev je kot najpomembnejši dejavnik pri nakupu navedlo ceno, na drugem mestu je bila dostopnost do javnega prometa (52 %), sledili sta varnost soseske (49 %) in velikost stanovanja (46 %). Manjši pomen so imeli dejavniki, kot so energetska učinkovitost (5 %), športna infrastruktura (14 %) in parkirna mesta (27 %). Rezultati kažejo, da finančni in praktični dejavniki bistveno prevladujejo nad trajnostnimi ali dodatnimi vidiki kakovosti bivanja.

5.4 Način financiranja nakupov

Pomemben del anketnega vprašalnika je bil namenjen financiranju nakupov. Kar 63 % kupcev namerava stanovanje financirati s pomočjo hipotekarnega posojila, 24 % razpolaga z lastnimi prihranki, 13 % pa se jih zanaša na pomoč družine. Ti podatki potrjujejo, da ima večina kupcev zmerne dohodke (med 20.000 in 50.000 evrov letno), njihov proračun za nakup

pa znaša med 200.000 in 400.000 evrov, kar sovпада s cenami stanovanj v cenovno dostopnejših dunajskih okrožjih, medtem ko je zanimanje za prestižne nepremičnine v središču mesta omejeno na manjši delež kupcev z višjo kupno močjo.

6 Preference kupcev

Analiza preferenc kupcev v okviru raziskave je jasno pokazala, da dunajski stanovanjski trg ni homogena enota, temveč je izrazito cenovno in družbeno razslojen. Podatki ankete, ki je bila glavni vir informacij o vedenjskih vzorcih kupcev, razkrivajo, da se največ kupcev zanima za okrožja Favoriten (10. okrožje), Meidling (12. okrožje) in Donaustadt (22. okrožje). Ta območja so bila izbrana v približno tretjini odgovorov, kar jih uvršča med najprivlačnejša za nakup stanovanj. Ključna razloga za njihovo priljubljenost sta cenovna dostopnost (okvirno 4.800–5.300 evrov/m²) in dobra prometna povezanost z mestnim središčem, kar potrjuje pragmatičen pristop kupcev pri izbiri lokacije. Ob tem so bila okrožja v strogem središču, kot je Innere Stadt (1. okrožje), deležna precej manjše pozornosti. Razlogi za to so visoke cene (do 22.500 evrov/m² za novogradnje), omejena ponudba in prostorske omejitve, ki odvrnejo povprečne kupce z nižjim proračunom. Podobno velja za okrožja z višjim statusnim simbolom, kot sta Josefstadt (8. okrožje) ali Döbling (19. okrožje), kjer so povprečne cene višje od mestnega povprečja in prevladujejo premožnejši kupci ali dolgoročni investitorji (Bartos-Stock idr., 2024).

Posebno izrazite so razlike med skupinami kupcev. Investitorji se najpogosteje odločajo za manjša stanovanja v okrožjih Brigittenau, Simmering in Meidling, kjer je donosnost oddajanja najvišja. Priseljenci se zaradi družinskih potreb in omejenega proračuna zanimajo za večja ter cenovno dostopnejša stanovanja v okrožjih Favoriten, Donaustadt in Floridsdorf. Dolgoletni prebivalci ostajajo zvesti svojim soseskam in se odločajo za večja stanovanja z dobro razvito družbeno infrastrukturo. Upokojencem so zanimiva bolj mirna in zelena območja, kot so Hietzing, Währing in zunanje soseske ob robu mesta, kjer je več parkov in so dostopne zdravstvene storitve.

Rezultati so tudi pokazali, da je pri odločitvi za nakup najpomembnejši finančni vidik – predvsem cena, ki jo je kot ključni dejavnik navedlo 68 % vprašanih. Na drugem mestu je dostopnost do javnega prometa (52 %), kar potrjuje močno odvisnost dunajskih prebivalcev od javne prometne infrastrukture in poudarja vlogo dobro povezanih okrožij. Na tretjem mestu je varnost soseske (49 %), kar kaže visoko občutljivost kupcev glede kakovosti bivalnega okolja. Sledi velikost stanovanja (46 %), ki je zlasti pomembna za družine in tiste, ki načrtujejo povečanje gospodinjstva.

Manjšo vlogo imajo okoljski in dodatni dejavniki. Le 5 % anketiranih je kot pomembno merilo navedlo energetska učinkovitost, kar razkriva razhajanje med političnimi cilji trajnostnega razvoja in dejanskimi preferencami kupcev. Med sekundarnimi dejavniki so bili parkirna mesta (27 %), športna infrastruktura (14 %) in dostop do zdravstvenih ali izobraževalnih storitev (25 %).

Podatki kažejo, da kupci razmišljajo predvsem pragmatično, saj se osredinjajo na neposredne stroške in uporabnost stanovanja. To je razvidno tudi iz dejstva, da skoraj četrtina vprašanih (23 %) kot razlog za nakup navaja povečanje bivalnega prostora (ang. *upsizing*), medtem ko zmanjšanje bivalnega prostora (ang. *downsizing*) ni bilo navedeno kot motiv. To pomeni, da trg trenutno ne poganja zmanjševanje gospodinjstev niti nakupi sekundarnih domov, temveč predvsem življenjske potrebe in družinske spremembe.

Vse ugotovitve potrjujejo, da se preference kupcev na Dunaju osredinjajo na razmerje med cenovno dostopnostjo, prostorsko funkcionalnostjo in kakovostjo urbanega okolja. Ob tem se jasno kaže trend, da so dodatni vidiki, kot so trajnostne rešitve ali prostorske nadgradnje za večino kupcev drugotnega pomena.

7 Sklep

Dunajski stanovanjski trg je izjemno kompleksen in raznolik, saj ga oblikujejo številni demografski, gospodarski in družbeni dejavniki. Analize so pokazale, da povpraševanje po stanovanjih ni enotno, temveč ga določajo posebnosti posameznih skupin kupcev, kot so starost, dohodek, življenjski slog in migracijsko ozadje.

Na podlagi izvedene ankete in podatkov iz baze Exploreal GmbH se je pokazalo, da je največ dunajskih kupcev starih med 30 in 45 let. Za nakup stanovanja se večinoma odločajo prvič ter stanovanjski trg dojemajo predvsem kot priložnost za dolgoročno stabilnost in reševanje stanovanjskega vprašanja. Glavni dejavniki, ki vplivajo na odločitve kupcev, ostajajo cena, dostopnost do javnega prometa, varnost soseske in velikost stanovanja. Trajnostni vidiki, kot je energetska učinkovitost, so bili prepoznani kot manj pomembni, kar kaže na razhajanje med političnimi usmeritvami in dejanskimi prioritetami prebivalstva.

Analize so pokazale, da so lastnosti kupcev močno povezane z vrsto, lokacijo in velikostjo izbranih stanovanj ter da migracije pomembno vplivajo na dunajski stanovanjski trg, saj prinašajo posebne prostorske in funkcionalne zahteve. Priseljenci iščejo cenovno dostopna, večja stanovanja v okrožjih z dobro prometno povezanostjo in razvito družbeno infrastrukturo.

Ugotovili smo, da se dunajski stanovanjski trg razvija v smeri večje diferenciacije med središčnimi in obrobni okrožji. V središču mesta ostajajo visoke cene in omejena ponudba, medtem ko obrobna območja pridobivajo privlačnost zaradi večje dostopnosti ter primernejše ponudbe za mlade družine in priseljence.

Raziskava ponuja pomembne ugotovitve za oblikovanje prihodnjih urbanističnih in stanovanjskih politik. Potrdila se je potreba po razvoju raznolikih stanovanj, ki bodo ustrezala različnim skupinam kupcev ter hkrati zagotavljala cenovno dostopnost in družbeno kohezijo. Izjemno pomembna je vloga javnega sektorja pri usklajevanju interesov med prebivalci in investitorji, kar bo ključno za dolgoročno trajnostno upravljanje dunajskega stanovanjskega trga.

.....
 Andraž Krapež, mag. prava in manag. neprem.

Evropska pravna fakulteta Nove univerze, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana

E-pošta: andrazkrapez@gmail.com

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Vrste kupcev novih stanovanj na Dunaju in analiza njihovih zahtev*, ki ga je pod mentorstvom prof. dr. Žive Kristl na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisal in septembra 2025 uspešno zagovarjal magistrant Andraž Krapež.

Viri in literatura

Aigner, A. (2020): What's wrong with investment apartments? On the construction of a 'financialized' rental investment product in Vienna. *Housing Studies*, 37, str. 355–375.

Bartos-Stock, E., Berchtold, P. F., Gumpoldsberger, C., Pamer, M., Prochazka-Quendler, S., Toegl, N., idr. (2024): *First Vienna residential market report (FVRMR)*. Dunaj, Prochazka-Quendler in EHL Wohnen GmbH.

Förster, W. (2020): *2000 years of living in Vienna*. Dunaj, Jovis Publishing House.

Internet 1: *Housing statistics*. Dostopno na: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing (sneto 7. 9. 2025).

Internet 2: *City's development plan 2025*. Dostopno na: <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/4897824?originalFilename=true> (sneto 6. 9. 2025).

Internet 3: *Number of buildings by apartments and federal states*. Dostopno na: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/gebaeude_und_wohnungsregister/bestandsdaten/index.html (sneto 10. 9. 2025).

Internet 4: *Rentcaps*. Dostopno na: <https://wien.arbeiterkammer.at/mietzinsobergrenzen#:~:text=betragen%3A,Nieder%20sterreich%206%2C85%20%2Fm?> (sneto 5. 9. 2025).

Internet 5: *Population development after today's data*. Dostopno na: <https://wien1x1.at/bev-entwicklung-1> (sneto 12. 9. 2025).

Möller, D. A., in Kalusche, W. (2007): *Planungs- und Bauökonomie*. München, Oldenbourg Wissenschaftsverlag.

Oltermann, P. (2024): *The housing secret: How Vienna became the world's most liveable city*. Dostopno na: <https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2024/jan/10/the-social-housing-secret-how-vienna-became-the-worlds-most-livable-city> (sneto 5. 9. 2025).

Suitner, J., Krisch, A., in Prühringer, F. (2018): *Trans [form] Danubien. Eine urbane Metamorphologie der Wiener Stadtplanung anhand der Entwicklungsdynamik Wiens links der Donau*. Dunaj, Institut für Raumplanung.

Nataša GRUM
Živa KRISTL

Prilagoditev bivalnega okolja konceptu zadostnosti

Osnova za članek so trajnostne bivalne prakse in pripravljenost prebivalcev Slovenije na prilagoditev bivalnih prostorov v skladu s konceptom zadostnosti. V članku so opredeljeni ključni izzivi 21. stoletja, vključno s podnebnimi spremembami, naraščajočo urbanizacijo, staranjem prebivalstva in rastočimi emisijami toplogrednih plinov. Predstavljeni so alternativni pristopi v stanovanjski politiki in prakse, kot so minihiške, mikrostanovanja, skupnostno sobivanje, samooskrbne ekološke vasi in pozitivne energetske soseske. Ti modeli rešujejo pereče težave, kot so naraščajoče povpraševanje po stano-

vanjskih površinah, pritiski na naravne vire in potreba po zmanjšanju ogljičnih emisij. Članek je temelj za prihodnje raziskave in strategije, namenjene zmanjšanju okoljskega odtisa stanovanjskega sektorja in doseganju podnebnih ciljev.

Ključne besede: trajnostnost, koncept zadostnosti, življenjski slog, okoljski odtis

1 Uvod

V slovenski literaturi najdemo številne prispevke na temo trajnostne gradnje, energetske prenove stavb, prilagajanja podnebnim spremembam v gradbenem sektorju in trajnostnega načina prebivanja. Ti prispevki se osredinjajo na reševanje okoljskih izzivov, kot so zmanjšanje emisij, izboljšanje energetske učinkovitosti in uporaba obnovljivih virov energije. Žal pa ni raziskav, ki bi obravnavale koncept okoljsko sprejemljive in globalno pravične stanovanjske površine kot alternative prevladujočim bivalnim praksam.

Zaradi te vrzeli je večina raziskav in literature v spodnjem pregledu povzeta iz tujih virov, ki prav tako niso obširni. Poleg tega pregled kaže, da imajo pristopi k zmanjševanju ogljičnega odtisa bivalnega prostora podoben koncept, niso pa enotni glede na dejansko izvedbo in poimenovanje. Recimo Crisol Lopez Palafox (2019) predlaga minimalizem kot prakso trajnostnega življenjskega sloga za zmanjšanje ogljičnega odtisa in potrošništva. V svojem delu je pregledala literaturo in ugotavlja, da se minimalizem pogosto izraža v različnih oblikah trajnostnega bivanja. Te vključujejo zavedanje o zmanjševanju porabe energije v gospodinjstvih, trajnostno potrošnjo, okolju prijazne prehranjevalne navade, skupne prevoze in zmanjšanje bivalne površine. Posledica zadnje je tudi zmanjšanje stroškov delovanja stavbe, kar se izraža tudi v zmanjšanem ogljičnem odtisu – to pa je eden ključnih ciljev minimalističnega življenjskega sloga. Monica Garcia-Guzman (2019) v študiji predstavi

literaturo, ki obravnava ideje »manj je več«, minimalizma, zmanjševanja in koncepta »prostovoljne preprostosti« v povezavi s konceptom »majhne hiše«. Razpravlja o težavah, povezanih z različnimi gradbenimi predpisi, saj majhne hiše v številnih državah še vedno veljajo za nezakonite bivalne objekte, ker ne izpolnjujejo predpisanih pogojev za stanovanja. Jessica Osikominu in Nancy Bocken (2020) sta pregledali literaturo glede koncepta »prostovoljne preprostosti«. Opozarjata, da je sprejetje takega življenjskega sloga skoraj nujno. Njuna raziskava potrjuje, da življenjski slog, ki temelji na prostovoljni preprostosti, pozitivno vpliva na planet, družbo in posameznika. Pri zadnjem se izboljšata duševno in fizično zdravje, finančno stanje, poveča pa se tudi udeleževanje na področju izobraževanja in lokalne skupnosti. V zadnjem času številne raziskave obravnavajo trajnostno potrošnjo, ki temelji na konceptu zadostnosti. Kljub temu še ne obstaja enotna opredelitev tega koncepta. Anne Baumgartner idr. (2022) opredeljujejo zadostnost kot spremembo življenjskega sloga, ki zmanjšuje okoljske vplive, ne da bi ogrozila posameznikovo dobrobit. Zagovarjajo prehod od velikih enodružinskih hiš k novim konceptom, ki opredeljujejo bolj trajnostno velikost stanovanj, zlasti v državah z visokimi dohodki. Cohenov (2021) članek raziskuje koncept »meje zadostnosti« za povprečen sodoben dom in navaja ocene za optimalne prostorske dimenzije, ki so usklajene z okoljsko vzdržno in globalno pravično količino bivalne površine na osebo. Charlie Kilman (2016) v svojem

delu trdi, da so majhne hiše legitimna stanovanjska alternativa, ki spodbuja okoljsko etiko in večjo povezanost z lokalno skupnostjo. Zagovarja, da je temeljna vrednota življenja v majhnih domovih odmak od miselnosti »večje je boljše«. Gesche M. Huebner in David Shipworth (2016) raziskujeta izzive in priložnosti zmanjševanja bivalne površine kot pristopa za zmanjšanje porabe energije v stavbah. Njuna študija potrjuje, da stanovanjska poraba energije pomembno prispeva k emisijam CO₂, in predlaga zmanjšanje bivalne površine kot učinkovito sredstvo za doseganje energetske učinkovitosti. Maria W. Saxton (2019) preverja povezavo med zmanjšanjem bivalnega prostora in okoljskim vplivom. V študiji, ki jo je izvedla v ZDA, ugotavlja, da imajo majhne hiše bistveno manjši ekološki odtis od povprečnih stanovanj.

Rachel Botsman in Roo Rogers (2010) v svoji knjigi opredeljujeta ekonomijo souporabe kot odgovor na neučinkovito rabo virov, povezano z lastništvom, in kot priložnost za trajnostno preobrazbo potrošniških navad. Po njunih raziskavah model sodelovalne potrošnje prispeva k zmanjšanju odpadkov, zniža povpraševanje po novih izdelkih in izboljša družbeno povezanost, saj spodbuja sodelovanje in odgovorno rabo virov. Avtorja poudarjata, da ekonomija delitve omogoča prehod od individualnega lastništva k modelu, v katerem imajo uporabniki dostop do virov le takrat, kadar jih potrebujejo, kar zmanjšuje materialne stroške in obremenitve okolja. Jonathan Andersson (2022) raziskuje sobivanje kot model za trajnostni način življenja. Njegove ugotovitve kažejo, da sobivanje spodbuja družbeno interakcijo, sodelovanje in družbeno trajnost. Projekt »ONE SHARED HOUSE 2030«, ki so ga leta 2018 izvedli Anton & Irene in SPACE10, raziskuje možnosti sobivanja kot rešitev za urbanizacijo in osamljenost ter povečanje dostopnosti stanovanj. V okviru projekta je bila oblikovana spletna platforma, v okviru katere anketiranci popolnoma anonimno odgovarjajo, katere dobrine in storitve bi bili pripravljeni deliti in na kakšen način bi želeli živeti v prihodnosti.

Osnova za članek je magistrsko delo^[1], ki proučuje trajnostne bivalne prakse in pripravljenost prebivalcev Slovenije na prilagoditev bivalnih prostorov v skladu s konceptom zadostnosti. Članek opredeli ključne izzive 21. stoletja na področju bivalnega okolja, vključno s podnebnimi spremembami, naraščajočo urbanizacijo, staranjem prebivalstva in rastočimi emisijami toplogrednih plinov. V nadaljevanju predstavi koncept zadostnosti in izčrpen pregled primerov bivanja po modelu zadostnosti. Ti rešujejo pereče probleme, ki se pojavljajo predvsem v urbanih središčih, kot so naraščajoče povpraševanje po cenovno dostopnih stanovanjih, pritiski na naravne vire in potreba po zmanjšanju ogljičnih emisij.

2 Koncept zadostnosti

Trenutni izzivi stanovanjskega sektorja so tesno povezani z dinamičnimi spremembami na globalni in lokalni ravni. Med ključnimi dejavniki izstopajo demografske spremembe, ki vključujejo staranje prebivalstva, rast enostarševskih gospodinjstev in migracije, kar spreminja povpraševanje po različnih vrstah stanovanj. Podnebne spremembe povzročajo dodaten pritisk, saj zahtevajo prilagoditev stanovanjskih objektov na ekstremne vremenske razmere in zmanjšanje emisij ogljika. Trajnostni razvoj postaja osrednja tema pri načrtovanju in gradnji stanovanj, kjer se teži k učinkoviti rabi virov, zmanjšanju okoljskega odtisa in uvajanju krožnega gospodarstva. Poleg tega se pojavlja nujna potreba po spremembi življenjskega sloga, zlasti na področju bivanja, transporta in hrane.

Svetovna poraba naravnih virov, zlasti neobnovljivih virov, še naprej nezadržno narašča, kar povzroča resno ekološko in družbeno škodo. To nas ovira pri zagotavljanju primernega življenja sedanjim in prihodnjim generacijam, kar je eden od temeljnih ciljev trajnostnega razvoja. Doslej se je večina poskusov reševanja težav z rabo virov opirala na trajnostne strategije učinkovitosti na strani proizvodnje in trajnostne potrošnje. Vendar vse več znanstvenikov zagovarja potrebo po dopolnitvi ukrepov učinkovitosti s pristopom zadostnosti, saj podatki kažejo, da ukrepi učinkovitosti ne morejo ustaviti degradacije okolja. Zadostnost kot pristop k trajnostni potrošnji predvideva, da so za zmanjšanje okoljskega odtisa potrebne bistvene spremembe vzorcev potrošnje v razredih z visoko porabo.

Koncept zadostnosti je bil v razpravo o trajnostni politiki prvič uveden z deli Wolfganga Sachsa (1993). Ta je trdil, da je zadostnost bistvena za obravnavo omejenih virov planeta in zagotavljanje, da razvoj ne ogroža prihodnjih generacij (Shukla idr., 2022). Spreminjanje potrošniških vzorcev pa ni preprosto. V nasprotju z ukrepi učinkovitosti je pri zadostni porabi treba opustiti sedanje visoke ravni porabe, kar zahteva bistvene spremembe življenjskega sloga in pri večini ljudi sproža odpor (Jungell-Michelsson in Heikkurinen, 2022). Prehodi k zadostnosti zahtevajo nastanek novih družbeno-kulturnih pomenov in odmakov od prevladujočih potrošniških norm. Zadostnost pomeni odmak od obstoječih norm, ki visoko raven materialne potrošnje obravnavajo kot zaželeno. Zato se pričakuje, da bodo prehodi k zadostnosti zahtevali pogajanja in izpodbijanje prevladujočih potrošniških norm, če naj bi zadostnost veljala za izvedljivo alternativo sedanjim vzorcem potrošnje (Sandberg, 2021).

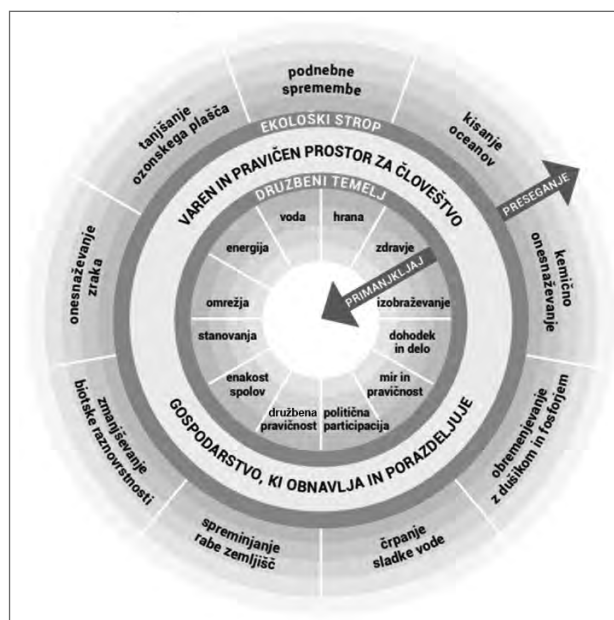
Koncept, povezan z zadostnostjo, je koncept prostovoljne preprostosti. Ta se nanaša na prostovoljno izbiro življenjskega sloga posameznikov, ki vključuje predvsem manjšo porabo, da

se ohrani okolje in poveča blaginja posameznika, ki se odloči za prostovoljno preprostost. Študije so pokazale, da je prostovoljna preprostost povezana z večjim življenjskim zadovoljstvom in srečo. Tako literatura o prostovoljni preprostosti kaže, da je mogoče zmanjšati porabo, ne da bi pri tem ogrozili blaginjo (Sandberg, 2021). Priyadarshi R. Shukla idr. (2022) v šestem poročilu Medvladnega odbora za podnebne spremembe (ang. *Intergovernmental Panel on Climate Change*, v nadaljevanju: IPCC) zadostnost opredeljujejo kot sklop političnih ukrepov in vsakodnevnih praks, ki zmanjšuje porabo energije, materialov, zemljišč, vode in drugih naravnih virov, hkrati pa zagotavlja dostojen življenjski standard za vse znotraj meja planeta. Dostojen življenjski standard je skupek bistvenih materialnih predpogojev za človekovo blaginjo, ki vključuje bivališče, prehrano, osnovne dobrine, zdravstveno varstvo, prevoz, informacije, izobraževanje in javni prostor. Zadostnost je eden od pristopov, ki omogočajo trajnostno življenje znotraj pravične porabe virov. Pri tem zgornjo mejo zadostnosti določa pravična porazdelitev virov, minimalno pa opredeljujejo zahteve za dostojen življenjski standard (Shukla idr., 2022).

Zadostnost se nanaša na vse vidike družbe, vendar so Priyadarshi R. Shukla idr. (2022) v poročilu IPCC-ja opredelili, da ima zadostnost največji potencial za zmanjšanje naše porabe virov predvsem v stanovanjskem sektorju. Pri tej ideji ne gre za nov pristop, saj koncept izhaja iz okvira »zadostnost, učinkovitost, obnovljivi viri« (ang. *sufficiency-efficiency-renewable*, v nadaljevanju: SER), ki ga je konec devetdesetih let prejšnjega stoletja uvedla francoska nevladna organizacija Negawatt, znana po svojem prizadevanju za razogljičenje energetskega prehoda. Hierarhični pristop SER daje prednost najprej zadostnosti, ki se osredinja na zmanjšanje nepotrebne rabe virov, nato učinkovitosti, ki izboljšuje energetske in materialne intenzivnosti, in nazadnje obnovljivim virom, ki zmanjšujejo ogljično intenzivnost energetske oskrbe. Taka struktura omogoča občutno znižanje stroškov gradnje in uporabe stavb, ne da bi ob tem okrnili raven udobja uporabnikov (Shukla idr., 2022).

Prvi pristop je zmanjšanje velikosti bivalnih prostorov na prebivalca. Študije so pokazale, da zmanjšanje velikosti stanovanj prispeva k zmanjšanju energetske porabe, povezane z gradnjo in obratovanjem stavb, hkrati pa zmanjšuje potrebo po rabi zemljišč, kar posledično vodi v manjše posege v okolje in manjšo izgubo biotske raznovrstnosti. Kljub temu je obstoječi sistem stanovanjske oskrbe v večini držav z visokim dohodkom usmerjen predvsem v gradnjo večjih stanovanj in ne manjših (Brisson, 2022).

Drugi predlagani pristop je spodbujanje oziroma postavljanje v ospredje skupnega bivanja ali sobivanja ljudi v skupnih prostorih, kar vključuje tudi premik od tradicionalnega osredinjanja na lastništvo stanovanj k fleksibilnejšim in sodeloval-



Slika 1: Gospodarstvo v obliki krofa (vir: Lieser, 2021)

nim oblikam bivanja. S povečanjem velikosti gospodinjstva se zmanjšuje poraba virov na prebivalca, vendar trenutni trend kaže v nasprotno smer. Globalno se velikost gospodinjstev zmanjšuje, pri čemer se pričakuje, da se bo ta trend nadaljeval tudi v prihodnjih desetletjih. V nekaterih evropskih mestih aktivno podpirajo željo po projektih skupnega bivanja in njihove prednosti. Ponujajo različne vrste stanovanjskih konceptov, od enosobnih stanovanj do več ljudi, ki si delijo stanovanja, prilagodljive sobe, ki jih je mogoče najeti, ko se družina poveča, skupne prostore, kot so sobe za goste, kuhinje, delovni prostori in sobe za zabavo, in pogosto skupne zunanje površine, kot so vrtovi, igrišča ali žari (Bierwirth in Thomas, 2019).

Tretja predlagana praksa za zadostno porabo vključuje pametno načrtovanje, optimalno rabo in učinkovito upravljanje zemljišč. Ključna pri tem je optimizacija rabe obstoječih stavb, kar vključuje predvsem prilagoditev obstoječih objektov novim potrebam. Ena od pomembnih možnosti je sprememba namembnosti obstoječih stavb, kar omogoča njihovo ponovno uporabo v skladu s trenutnimi potrebami in trendi v urbanem razvoju. S tem se zmanjša potreba po novogradnjah, kar pozitivno vpliva na zmanjšanje urbanizacije in ohranjanje odprtih površin. Poleg tega so okoljske koristi večinoma odvisne tudi od izbire tipologij stanovanj, kjer se vse bolj uveljavlja premik od gradnje enodružinskih hiš k večstanovanjskim stavbam. Zadržne omogočajo gostejšo pozidavo in s tem zmanjšanje potreb po širjenju urbanih območij na zelene površine ali kmetijska zemljišča. S tovrstno gradnjo se optimizira izraba zemljišč, saj na manjših parcelah omogoča večjo gostoto poselitve, hkrati pa zagotavlja boljšo energetsko učinkovitost in nižje stroške infrastrukture (Sandberg, 2021).

V ozadju definicije zadostnosti je tudi koncept »gospodarstva v obliki krofa« (ang. *doughnut economics*), ki ga je leta 2017 razvila Kate Raworth in je zasnovan tako, da upošteva dva ključna dejavnika: ekološke meje, ki določajo največje dovoljene vrednosti za rabo naravnih virov, in družbene meje, ki se nanašajo na osnovne potrebe ljudi. Kombinacija obeh mehanizmov ustvarja obliko krofa, v kateri notranjost ponazarja minimum osnovnih potrebščin, kot so hrana, zdravje, izobraževanje in dostop do energije, zunanost pa ekološke meje, kot so podnebne spremembe, izčrpavanje virov in biotska raznovrstnost. Prostor med tema mejama je »varen in pravičen prostor za človeštvo«, v katerem so izpolnjene osnovne človekove pravice in hkrati niso presežene naravne omejitve.

3 Alternativni načini bivanja ali bivalni prostori prihodnosti

Čeprav se pri zagotavljanju trajnostnih stanovanj srečujemo s številnimi izzivi, inovacije in primeri, predstavljeni v tem poglavju, ter vse več študij primerov iz resničnega sveta dokazujejo, da imamo na voljo oblikovanje, materiale, tehnologije in gradbene metode, s katerimi lahko naredimo veliko več za izboljšanje oblikovanja, kakovosti in učinkovitosti novih in obstoječih stanovanj. V naslednjih poglavjih bomo podrobneje raziskali idejo trajnostnega prehoda na stanovanjsko gradnjo in predstavili številne primere iz resničnega sveta, ki prikazujejo različne rezultate trajnostne stanovanjske gradnje v smeri zadostnosti. Spodnji primeri dajejo prednost kakovosti in potrebam pred željami in trendi, njihov cilj pa je izboljšati kakovost življenja, cenovno dostopnost ter splošno zadostnost in odpornost. Še posebej nas zanimajo spremembe, ki presegajo posamezna stanovanja in si prizadevajo za rekonceptualizacijo stanovanja. Spodnje primere smo izbrali na podlagi lastnega razumevanja in znanja in so uvod v poziv k ukrepanju, v katerem so predstavljenе usmeritve in pobude.

3.1 Majhne hiše

Koncept majhnih hiš je arhitekturno in družbeno gibanje, ki je danes zelo priljubljeno. Njegova priljubljenost je posledica trenutne krize cenovne dostopnosti stanovanj, okoljske krize in globalne epidemije covid-19. Kljub temu se zelo majhne hiše soočajo s številnimi ovirami. Med največjimi so regulatorne omejitve. Tudi v Sloveniji majhne hiše zaradi gradbenih predpisov in predvidene rabe zemljišč niso cenovno ugodne. Dodatne težave so tudi financiranje, stroški gradnje in stroški zemljišč.

Koncept majhne hiše ni nov pojav, saj so ljudje v preteklosti živeli v precej manjših bivališčih kot danes. Majhne hiše kot gibanje so se prvič pojavile v sedemdesetih letih prejšnjega sto-

letja ter postale priljubljene po zlomu nepremičninskega trga leta 2008 v ZDA in drugih državah. Finančna kriza je sprožila kulturni odziv na potrošništvo, iskanje finančne »svobode« in željo po preprostejšem življenju (Brandenburg, 2020). Koncept majhnih hiš lahko prištejemo v okvir trajnostnega življenjskega sloga in minimalizma.

Danes majhne hiše najdemo povsod, še posebej so razširjene v državah, kot so ZDA, Kanada, Avstralija in Nova Zelandija. Leta 2017 je bila v ameriški zakonodaji določena uradna definicija majhnih hiš, po kateri majhna hiša ne presega 37 m² tlorisne površine. Kljub majhni bivalni površini imajo običajno vse sestavine tradicionalnih hiš, kot so bivalni prostor, spalnica, kuhinja in kopalnica. Pomembna lastnost majhnih hiš je tudi njihova okoljska trajnost. Zgrajene so lahko iz naravnih in recikliranih materialov, za delovanje pa porabijo zelo malo vode in energije. Zaradi svoje majhnosti so okolju prijaznejše od povprečnih hiš in primerne za stalno bivanje (Brandenburg, 2020). V našem pregledu se bomo osredinili predvsem na majhne hiše, ki imajo temelje, torej ne spadajo v skupino mobilnih hiš.

Čeprav je o majhnih hišah vse več znanstvenih člankov, se osredinjajo predvsem na ZDA, Avstralijo, Novo Zelandijo in Kanado, medtem ko je število raziskav na to temo v Evropi zelo majhno. Za Slovenijo nismo našli nobene splošne opredelitve, literature ne podatkov o raziskavah glede koncepta bivanja v majhnih hišah. Na podlagi tega tudi predvidevamo, da je v slovenskem prostoru zanimanje za tak način bivanja zelo majhno.

Zanimanje za majhne hiše na globalnem trgu narašča, kar je pripeljalo do širše ponudbe. Ena takih je »Kore« hiša v Helsinkih na Finskem, ki meri le 24 m², toda vključuje vse bistvene prostore za bivanje, kot so kuhinja, kopalnica, jedilnica in delovni kotiček. Hiša je montažna, lesena in omogoča preprosto razstavljanje in prestavljanje na druge lokacije. Prostori so zasnovani okrog funkcionalnega jedra, pohištvo pa je prilagojeno za kar najboljši izkoristek omejenega prostora (Kuittinen idr., 2023).

Podoben primer so premične hiše Heijmans ONE na Nizozemskem, ki so velike 48 m² ter obsegajo dnevno sobo, kuhinjo, kopalnico in spalnico v medetaži. Imajo dobro izoliran stambeni ovoj in so opremljene s solarnimi paneli, kar zagotavlja visoko energetske učinkovitost (Greil, 2025). Hišo je mogoče sestaviti v enem dnevu, prav tako pa jo je mogoče prestaviti na drugo lokacijo. Projekt se izvaja v različnih nizozemskih občinah, kjer testirajo trajnost in ustreznost rešitev v kontekstu reševanja pomanjkanja stanovanj (Groeninx van Zoelen, 2021).

Na Japonskem je bila v Osaki zasnovana trietažna hiša, ki na omejenem prostoru omogoča udobno bivanje štiričlanske

družine. Zasnova omogoča učinkovito izrabo prostora, dobro dnevno osvetljenost in naravno prezračevanje s pomočjo prebojev stavbnega ovoja na ustreznih mestih (ArchDaily, 2012).

3.2 Mikrostanovanja

Mikrostanovanja so ena od mogočih rešitev za povečane stanovanjske potrebe v urbanih okoljih, kjer je prostor omejen, povpraševanje po cenovno dostopnih stanovanjih pa veliko. V zadnjih letih se je potreba po novih oblikah stanovanj, kot so mikrostanovanja, povečala zaradi družbenih in demografskih sprememb, kot sta zmanjševanje povprečnega števila članov na gospodinjstvo in staranje prebivalstva.

V literaturi najdemo različne opredelitve in klasifikacije pojma mikrostanovanje. Definicije predvsem ne določajo notne velikosti in se običajno opirajo na obstoječe gradbene predpise določene države oziroma območja. Zato so tlorisne površine mikrostanovanj delno vezane na povprečno velikost garsonjer na specifičnem trgu. Tako se lahko velikosti evropskih, ameriških ali azijskih mikrostanovanj precej razlikujejo. V literaturi je značilna tlorisna površina mikrostanovanj opredeljena kot od 20 do 30 % manjša od površine običajne garsonjere. Na Japonskem je mogoče živeti na površini 5,8 m², na vzhodni obali ZDA je mikrostanovanje opredeljeno s površino 37–46 m², na zahodni obali pa z 28 m². V funkcionalnem smislu so mikrostanovanja samostojne bivalne enote z lastnim vhodom, namenskim prostorom za bivanje in spanje, kopalnico in prostorom za kuhanje (Gronostajska in Szczegielniak, 2021).

Po pregledu literature vidimo, da se v mestih z omejenim stanovanjskim trgom poskusno izvaja več projektov mikrostanovanj, ki naj bi bila predvsem cenovno dostopna. Na prvi pogled se zdi, da mikrostanovanja izpolnjujejo cilje investitorjev in razvijalcev, stanovalcev in urbanega razvoja. Zmanjšala naj bi obseg individualnega življenjskega prostora, izpolnila pričakovanja vlagateljev glede donosa in bila cenovno dostopna. Rezultati različnih analiz kažejo, da lahko mikrostanovanja dosežejo visoko vrednost na kvadratni meter in s tem povečajo donos. Obenem lahko nanje gledamo kot na pot do bolj trajnostnih stanovanj in izražanje minimalizma ali kritiko potrošništva (Bierwirth in Thomas, 2019).

Če se tipologija mikrostanovanj uporabi kot kolektivni stanovanjski model, recimo v obliki zadrug in skupnih stanovanj, ki jih vodijo državljani in so usmerjene v soodgovornost, soustvarjanje, vzajemnost in upravljanje, so lahko alternativa drugim stanovanjskim oblikam. Vendar pa prihodnosti bivanja ne oblikujejo samo družbeni trendi, temveč tudi tehnološki razvoj, ki povečuje funkcionalnost in učinkovitost. Tehnološki napredek lahko v kombinaciji s premišljenim arhitekturnim oblikovanjem pomaga povečati kakovost življenja v majhnih

prostorih, zlasti glede funkcionalnosti in individualnosti. Rezultati na tem področju kažejo, da lahko prilagodljiva stanovanja in pametne tehnologije v primerjavi z običajnimi stanovanji od dva- do trikrat povečajo učinkovitost in izkoristek prostora. Običajno se v mikrostanovanjih uporabljajo premični in zložljivi elementi. Cenovno dostopne rešitve vključujejo elemente, ki jih je mogoče premikati ročno, avtomatizirani sistemi pa so trenutno precej dragi in zato redkeje v uporabi. Primeri tovrstnih naprednih rešitev vključujejo različne izdelke v kontekstu robotskega pohištva, kot so sklopne postelje, pomične omare in podobno (Goessler in Kaluarachchi, 2023). Tudi možnost uporabe prostorov na več načinov velja za pomemben vidik zagotavljanja dobre zasnove stanovanja (Pelsmakers idr., 2021).

Kljub velikemu potencialu in prednosti se širša implementacija robotskega pohištva sooča z nekaterimi pomembnimi ovirami. Ena ključnih je visok strošek nakupa sistemov, kar trenutno omejuje dostopnost robotskega pohištva širši populaciji. Razvoj in integracija naprednih tehnologij, kot so glasovni ukazi, avtomatizacija in modularna zasnova, zahtevajo visoke začetne naložbe, kar povečuje ceno končnega izdelka. Drugi izziv je nezdržljivost s pametnimi sistemi, ki so že integrirani v sodobne stavbe. Poleg tega ostaja pomemben dejavnik nezaupanja med potencialnimi uporabniki tudi vprašanje varnosti osebnih podatkov (Pelsmakers idr., 2021). Predvsem so izpostavljeni pametni sistemi, ki uporabljajo zbrane podatke in spletno povezljivost.

Primer stavbe z mikrostanovanji je Carmel Place v New Yorku, ki obsega 55 najemnih enot z neto površino med 26 in 36 m². Enote vključujejo vgradno prilagodljivo pohištvo, ki vključuje kavč, posteljo in shrambo ter omogoča hitro prilagoditev prostora za različne potrebe. Poleg stanovanj so v stavbi tudi skupni prostori, kot so telovadnica, družabni prostori, strešna terasa in vrtiček, ki izboljšujejo kakovost bivanja. Stanovanja so modularno zasnovana, kar je omogočilo hitro izvedbo (Vijayalaxmi in Paniker, 2022).

Podoben pristop je bil uporabljen v projektu ReHome v Ukrajini, ki je bil predlagan kot rešitev za hitro obnovo porušeni domov in nastanitev prebivalstva v času vojne. Modularne enote, ki se lahko sestavijo kot legokocke, omogočajo hitro gradnjo in prilagodljivost obsega prostora glede na število stanovalcev in njihove potrebe. Enote s površino 27 m² omogočajo različne konfiguracije prostorov. Ta prilagodljivost in nižji stroški gradnje s krajšim časom izvedbe imajo velik potencial za širšo uporabo pri reševanju stanovanjskih kriz tudi v drugih državah (Zeutoun, 2023).

Oba primera poudarjata pomen prilagodljivosti, funkcionalnosti in trajnosti v sodobnih stanovanjskih rešitvah, ki ustrezajo potrebam mestnih prebivalcev.

3.3 Skupno bivanje

Zaradi perečih podnebnih vprašanj, demografskih sprememb, pomanjkanja cenovno dostopnih stanovanj in osamljenosti so se v zadnjih desetletjih razvile različne oblike skupnega bivanja. Skupno, predvsem večgeneracijsko bivanje, sicer ni nov pojav, saj je bilo v različnih kulturah prisotno že od začetkov civilizacije. Vendar pa se je sodobni koncept skupnega bivanja – *Bofællesskaber* – prvič pojavil na Danskem konec šestdesetih let prejšnjega stoletja. Leta 1972 sta danski arhitekt Jan Gudmand-Høyer in psiholog Bodil Graae zasnovala prvo skupnost za 27 družin. Njuno delo je navdihnil članek *Vsak otrok bi moral imeti 100 staršev* iz leta 1967 (Moore in Doyon, 2023).

Pomen uvedbe različnih oblik skupnega bivanja je bil poudarjen na prvi mednarodni konferenci o stanovanjskih konceptih s skupnim bivanjem, ki je bila leta 2010 organizirana v Stockholmu. Glavni namen konference sta bila določitev razlik in podobnosti različnih načinov skupnega bivanja ter iskanje primernih pojmov, ki bi se enotno uporabljali na mednarodnem in nacionalnem trgu. Glavni koncepti, o katerih se je razpravljalo na konferenci, so bili: skupna stanovanja (ang. *collaborative housing*), sobivanjska skupnost (ang. *cohousing*), kolektivna stanovanja (ang. *collective housing*) in namenska skupnost (ang. *intentional communities*). Izraz skupna stanovanja se uporablja za neprofitna stanovanja s skupnimi deli in aktivno udeležbo stanovalcev pri organizaciji bivanja (Hafstorm, 2021). Sobivanjska skupnost je na angleško govorečem območju najbolj razširjen izraz in je opisana kot stanovanjska skupnost, v kateri so objekti in skupni prostori v souporabi in skupnem upravljanju. Ta »prevodna rešitev je bila sprejeta po posvetu s terminologijo in vnesena v terminološko zbirko Evroterm« (Kutin in Sendi, 2009). Podobno kot sobivanjska skupnost delujejo tudi kolektivna stanovanja, ki vključujejo skupna stanovanja in druge objekte, vendar je pri tem tipu upravljanje prepuščeno zunanjemu izvajalcu.

Podobna oblika bivanja so tudi namenske skupnosti. Prebivalce namenskih skupnosti združujeta skupni namen in življenjski slog, ki izraža vrednote, kot so nenasilje, vključenost, sodelovanje in svobodna izbira. Ena od takih oblik je skupnost Coliving, ki se razlikuje od prej opisanih oblik skupnih stanovanj, saj se osredinja na trajnost. Koncept še ni podrobneje opredeljen in se pogosto napačno razume kot širša opredelitev sobivanjske skupnosti (Hafstorm, 2021). Skupnost Coliving vključuje primarno prebivališče, v katerem bivajo tri nepovezane osebe ali več teh, in ima lahko različne oblike, od skupnih stanovanjskih stavb do skupnih hiš ali posameznih stanovanj. Bivalni prostori so najeti, kar omogoča prožnejši pristop, vključenost v gospodinjstvo ter povezave s stanovalci in splošno skupnostjo pa se oblikujejo ne glede na trajanje bivanja. Raz-

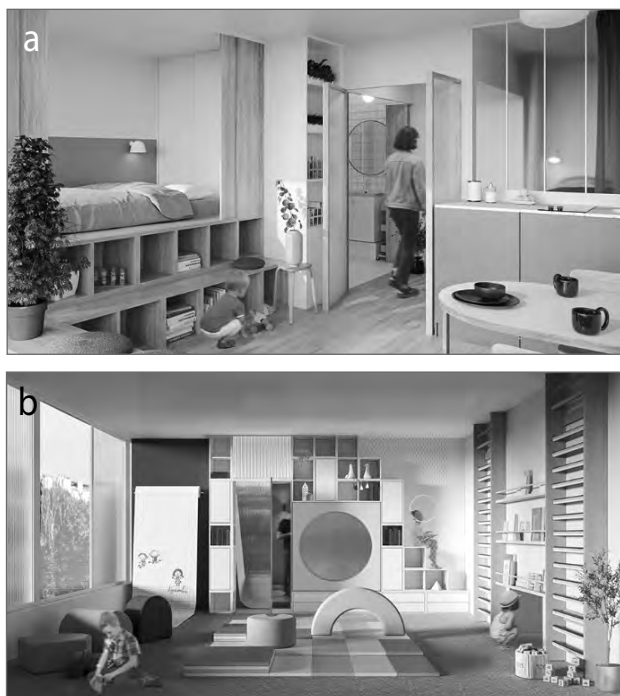
lične izvedbe skupnega bivanja nastajajo ves čas in ustvarjajo nove načine bivanja posameznikov, ki izpolnjujejo družbeno-demografske potrebe, do katerih prihaja zaradi staranja prebivalstva, ponovne opredelitve vlog spolov v družbi, želje po bolj trajnostnem življenju ali novih življenjskih slogih in etnični raznolikosti (Andersson, 2022). Ker so lahko najemi kratkoročni ali dolgoročni, je vse pogostejše med mlajšimi demografskimi skupinami, ki iščejo vključenost v skupnost. Še posebej se uveljavlja na mestnih območjih z visokimi življenjskimi stroški.

Skupna stanovanja ali skupno bivanje je model, ki vključuje vodilo zadostnosti pri načrtovanju stavb. Sobivanje podrazumeva souporabo stavbe in njene infrastrukture, kar ima za posledico manjšo rabo virov in emisije. Zagovorniki sobivanja ugotavljajo, da so pozitivni učinki na rabo virov, povezani s praksami sobivanja, recimo z omogočanjem in spodbujanjem dobrih praks (Malmqvist in Brismark, 2023). Po pregledu literature ugotavljamo, da so modeli skupnega bivanja v praksi precej različni po obliki in obsegu, od velikih projektov skupnega bivanja do majhnih skupnostnih pobud. Čeprav je zanimanje za inovativne modele bivanja veliko, je proces uresničevanja koncepta skupnega bivanja še vedno izjemno zapleten in težko izvedljiv. Najuspešnejši primeri skupnega bivanja so arhitekturno in družbeno inovativni, vse bolj pa je opazen trend vključevanja digitalnega in finančnega vidika.

Eden od primerov je projekt Commune, ki vsebuje skupnostna stanovanja za enostarševske družine. Namen projekta je zagotoviti cenovno dostopne in funkcionalne bivalne enote, opremljene s premičnimi pregradami in večfunkcionalnim pohištvo, ki omogočajo prilagodljivost glede na potrebe posameznikov. Skupni prostori, kot so kuhinje in družabni prostori, spodbujajo povezovanje med stanovalci in ustvarjajo podporno okolje (Estila, 2024).

Podoben pristop so uporabili tudi v projektu Vindmøllebakken v Stavangerju, kjer so zasnovali poslovno-stanovanjsko sosesko, ki spodbuja delitev virov in trajnostno rabo materialov. Model sobivanja Gaining by Sharing omogoča prebivalcem, da si delijo skupne prostore, kot so kuhinje, jedilnice, amfiteater in vrtovi, kar zmanjšuje ogljični odtis in krepi občutek skupnosti. Poudarek je na vključevanju prebivalcev v oblikovanje in uporabo prostora, kar omogoča ustvarjanje trajnostnega in funkcionalnega bivalnega okolja (Aritakula, 2023).

Tudi skupnost New Ground Cohousing Community v Združenem kraljestvu ponuja alternativo rešitev za starejše stanovalke, ki želijo sobivati z drugimi. Skupnost, sestavljena iz zasebnih stanovanj, nameščenih okoli skupnega vrta, omogoča prebivalkam, da aktivno upravljajo skupnost in si delijo prostore, kot so servisni prostori, dnevni prostori in vrt. Projekti, ki krepijo družbene vezi in zmanjšujejo osamljenost, dokazujejo,



Slika 2a in 2b: Projekt Commune – nov koncept skupnega bivanja (vir: Estila, 2024)

da je mogoče doseči kakovostno bivanje, ki ne zadostuje le osnovnim potrebam, ampak tudi podpira trajnostne vrednote in optimizacijo rabe prostora in virov (Bridgers, 2017).

3.4 Ekološke vasi

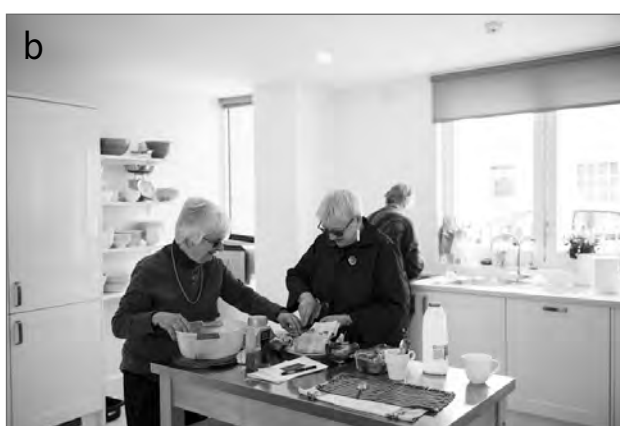
Koncept ekološke vasi se je razvil v šestdesetih letih prejšnjega stoletja v okviru gibanja »nazaj k naravi« kot trajnostni model soseske, ki združuje ekološke, gospodarske, družbeno-kulturne in v nekaterih primerih tudi duhovne vidike (Kuruoğlu idr., 2021). V literaturi se pojavljajo različne opredelitve ekoloških vasi, saj njihovega pomena in značilnosti ni mogoče enopomensko opredeliti. Ena od najbolj znanih opredelitev je iz leta 1991 in sta jo oblikovala Robert in Diana Gilman, ki sta ekološko vas opisala kot »naselje v človeškem merilu, kjer so dejavnosti v harmoniji z naravo ter spodbujajo zdrav razvoj skupnosti in dolgoročno vzdržnost« (Yang, 2021: 11–12). Ekološke vasi se od običajnih naselij ločijo po tem, da se njihovi člani trudijo za trajnostno rabo virov. Raznolikost ekoloških vasi izhaja iz zastavljenih ciljev, vrednot skupnosti ter lokalnih razmer, kot sta zakonodaja in geografski kontekst.

Da bi podprla razvoj ekoloških vasi, sta Rossa in Hildur Jackson leta 1995 ustanovila globalno mrežo ekoloških vasi (ang. *global ecovillage network*, v nadaljevanju: GEN). Ta povezuje več kot tisoč projektov po svetu, ki si prizadevajo za trajnostne načine življenja, ter deluje kot platforma za izmenjavo znanja in dobrih praks. Osrednji cilj GEN-a je prehod



Slika 3a in 3b: Inovativen stanovanjski projekt Vindmøllebakken (vir: Helen & Hard, 2025)

iz potrošniškega načina v trajnostni življenjski slog ter razvoj tehnologij in podjetij, ki omogočajo ekonomsko vzdržnost teh skupnosti (Uçok Hughes, 2018). Ekološke vasi se soočajo z več izzivi. Ena ključnih težav so pravne in regulativne zahteve, kot so nejasni predpisi glede lastništva zemljišč in pridobivanja gradbenih dovoljenj. Družbena dinamika in različni interesi v ekoloških vaseh pogosto vodijo do konfliktov med člani, kar otežuje medsebojno usklajevanje skupnih ciljev. Finančne omejitve, kot so visoki stroški vzpostavitve in vzdrževanja trajnostne infrastrukture, ter omejen dostop do ključnih virov, kot so primerna zemljišča, voda in obnovljiva energija, dodatno otežujejo njihovo delovanje. Rezultat je visoka stopnja neuspeha, saj je do zdaj 90 % skupnosti razpadlo zaradi pomanjka



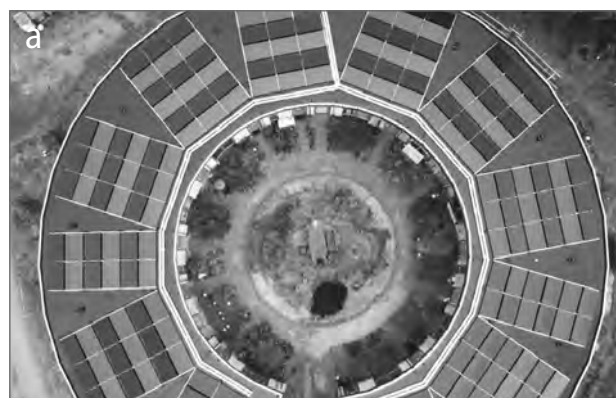
Slika 4a in 4b: New Ground Cohousing Community – specializirana skupnost za sobivanje žensk (vir: Pollard Thomas Edwards, 2025)



Slika 5a in 5b: Ekološka vas Findhorn (vir: East, 2018)



Slika 6a in 6b: Ekološka vas BedZED (vir: Schoon, 2016)



Slika 7a in 7b: Ekološka vas Bockel na Nizozemskem (vir: Velez, 2023)

nja jasne vizije, neustreznih modelov upravljanja in finančnih omejitev. Izzivi pri oblikovanju trajnostnih skupnosti so torej kompleksni ter zahtevajo skrbno načrtovanje in usklajevanje (Fastercapital, 2025).

Dober primer je ekološka vas Findhorn, ki je bila ustanovljena leta 1962 ter je znana po trajnostnem razvoju in inovativnih praksah, kot so gradnja energetske učinkovitih stavb iz naravnih materialov, uporaba obnovljivih virov energije in lokalna proizvodnja hrane. Naselje, ki vključuje več kot 125 stavb, ima tudi lastno valuto in je pomembno izobraževalno središče za trajnostno življenje (Fastercapital, 2025). Leta 1998 je prejelo priznanje programa Združenih narodov za človekova naselja (ang. *United Nations Human Settlements Programme*: v nadaljevanju: UN-Habitat) za najboljšo prakso. Prebivalci se osredinjajo na krepitev skupnosti, ker je dobro sodelovanje ključno za skupno dobro in dolgoročno vzdržnost naselja (East, 2018).

Beddington zero energy development (v nadaljevanju: BedZED) je prvo ogljično nevtravno naselje v Združenem kraljestvu. Zasnovano je bilo leta 1997 in dokončano leta 2002. Naselje vključuje 100 energetske učinkovitih stanovanjskih enot in poslovne prostore, izdelane z lokalnimi materiali in delujoče z obnovljivimi viri energije. BedZED je zgleden model urbane trajnostnega razvoja. Poseben poudarek je na zmanjševanju ekološkega odtisa prebivalcev z vzpostavitvijo trajnostnih življenjskih navad in skupne rabe virov (Dessouky idr., 2017).

Ekološka vas Bockel je bila ustanovljena leta 2016 in je primer skoraj samozadostne skupnosti s 30 stanovanji. Lesene hiše, izolirane s konopljeno toplotno izolacijo, so energetske učinkovite ter opremljene s sistemi za recikliranje vode in proizvodnjo obnovljive energije. Skupnost prideluje lastno hrano in aktivno izvaja izobraževalne programe o trajnostnih praksah. Leta 2021 je bila izbrana za najbolj trajnostno organizacijo na Nizozemskem. Bockel deluje na načelih krožnega gospodarstva, v okviru katerega si prebivalci prizadevajo za trajnostne prakse, kot sta ponovna uporaba virov in zmanjševanje količine odpadkov (Yang, 2021).

3.5 Pozitivne energetske soseske

Evropska skupnost si prizadeva postati vodilna regija pri trajnostnem razvoju mest. Zato mesta v Evropi dejavno izvajajo strategije trajnostne urbanizacije. Program za pozitivne energetske soseske zagotavlja mestom sodelovanje in pomoč, da bi postala vodilna na področju energetskega prehoda in trajnostnega urbanega razvoja (Gollner idr., 2020).

Program za okrožja in pozitivne energetske soseske (v nadaljevanju: PEN) izhaja iz skupne programske pobude Urbana Evropa (ang. *Joint Programming Initiative Urban Europe*, v na-

daljevanju: JPI Urban Europe), ki PEN definira kot »energetsko učinkovita in energetske prilagodljiva mestna območja ali skupine povezanih stavb, ki proizvajajo neto ničelne emisije toplogrednih plinov in aktivno upravljajo letno lokalno ali regionalno presežno proizvodnjo energije iz obnovljivih virov. Zahtevajo integracijo različnih sistemov in infrastruktur ter interakcijo med stavbami, uporabniki in regionalnimi energetskimi sistemi, sistemi mobilnosti in informacijsko-komunikacijsko tehnologijo, hkrati pa zagotavljajo oskrbo z energijo in dobro življenje za vse v skladu z družbeno, gospodarsko in okoljsko trajnostjo« (Hinterberger idr., 2020).

PEN pomembno prispevajo k podnebno nevtralnemu stavbnemu fondu, hkrati pa nudijo številne koristi za skupnost in družbo, kot so boljše bivalno udobje in javno zdravje, družbena vključenost, odpornost na podnebne spremembe in ohranjanje vrednosti nepremičnin. Poleg tega lahko PEN pomagajo pri zmanjševanju energetske revščine in prispevajo k energetski varnosti (Taranu idr., 2023).

JPI Urban Europe navaja, da PEN združujejo grajeno okolje, trajnostno proizvodnjo in porabo virov ter mobilnost, da bi zmanjšale porabo energije in emisije toplogrednih plinov, hkrati pa prebivalcem zagotavljajo dodano vrednost in spodbujajo trajnostne prakse. Pomembno je, da take soseske omogočajo dostopno kakovost življenja za skupnost, kar vključuje bivalne pogoje in tudi podporo za njene prebivalce. PEN in podobne soseske so ključni elementi trajnostne urbanizacije, saj vključujejo tehnološke, prostorske, finančne, regulativne, pravne, gospodarske in družbene vidike. V teh soseskah sta nujna interakcija in integracija med stavbami, uporabniki, energijskimi sistemi, mobilnostjo in novimi digitalnimi tehnologijami (Taranu idr., 2023).

PEN presegajo samo združevanje posameznih stavb, ki proizvajajo več energije, kot je porabijo. Z integracijo stavb in infrastruktur v soseski se vzpostavlja dinamična sinergija med energetskimi sistemi, mobilnostnimi rešitvami in industrijskimi procesi. Na ravni sosesk se celostni pristop izvaja na štirih ravneh:

- med stavbo in sosednjo infrastrukturo (na primer polnjenje električnih vozil, daljinsko ogrevanje, skupna fotovoltaika),
- znotraj stavbe – povezovanje tehnologij in tehnik (na primer aktiven nadzor in prilagodljivost sistemov),
- med stavbami (na primer skupne toplotne črpalke),
- med stavbnim sektorjem in drugimi sektorji, predvsem energetskim (na primer prilagodljivost povpraševanja po energiji), industrijskim (na primer uporaba odvečne industrijske toplote za daljinsko ogrevanje) in mobilnostnim (Glicker idr., 2022).

PEN lahko prispevajo k vključitvi načela zadostnosti v energetske in okoljske politike. Ta pristop spodbuja razvoj različnih oblikovalskih strategij zadostnosti, kot so skupni prostori, storitve ter integrirani sistemi obnovljivih virov energije in ogrevanja, ki izboljšujejo kakovost bivanja skupnosti ob hkratnem zmanjšanju porabe materialov in prostora. Namesto individualnih rešitev za vsako stavbo se lahko na primer uvedejo skupni sistemi ogrevanja, prilagojeni potrebam soseske. Prav tako bi delitev električnih vozil ali izboljšan dostop do javnega prevoza zmanjšala odvisnost od osebnih avtomobilov, s tem pa tudi potrebo po parkiriščih in vpliv na okolje (Taranu idr., 2023).

Pomemben primer pobude PEN je projekt oPEN Lab, ki ga financira Evropska unija (v nadaljevanju: EU) ter je usmerjen v izvedbo PEN v Tartuju (Estonija), Pamploni (Španija) in Genku (Belgija) (Taranu idr., 2024).

4 Sklep

Razumevanje demografskih trendov in predvidevanje demografskih sprememb sta ključna za nacionalni razvoj načrtovanja in izvajanje Agende 2030 za trajnostni razvoj (Gaigbe-Togbe idr., 2022). Čeprav se svetovno prebivalstvo še vedno povečuje, je rast prebivalstva v EU opazno počasnejša kot drugje. Po ocenah naj bi ta vrh prebivalstva dosegla okoli leta 2026, nato pa se pričakuje postopno zmanjševanje števila prebivalcev (Eurostat, 2023). Ta trend kaže širše demografske spremembe, kot so staranje prebivalstva in zmanjševanje rodnosti. Zelo pomemben demografski megatrend je tudi urbanizacija. Rast te v svetovnem merilu je predvsem posledica rasti prebivalstva in migracij/priseljevanja, saj se vse več ljudi seli v mesta v iskanju boljšega življenja. Trenutno že več kot polovica ljudi na svetu živi v urbanih območjih. Urbanizacija določa prostorsko razporeditev prebivalstva ter hkrati vpliva na grajeno okolje in življenjski slog prebivalcev. Organizacija združenih narodov ocenjuje, da bo tudi v Evropi do leta 2050 v mestih živelo več kot 80 odstotkov ljudi (Organizacija združenih narodov, 2019).

Zaradi zgoraj omenjenih demografskih trendov postaja zagotavljanje ustreznih in cenovno dostopnih stanovanj vse večji izziv. V številnih mestih po svetu cene stanovanj naraščajo hitreje kot osebni dohodki, kar številnim otežuje dostop do primerne bivališča. Svetovna banka ocenjuje, da bo globalna stanovanjska kriza do leta 2025 prizadela kar 1,6 milijarde ljudi, kar poudarja potrebo po proaktivnih rešitvah za izboljšanje stanovanjskih razmer (Alayon, 2018). Hkrati se v stanovanjskem sektorju po vsej Evropi zmanjšuje velikost gospodinjstev, kar pomeni, da živi v stanovanju manj ljudi na večji površini. EU je vodilna v tem trendu, in sicer je bilo leta 2017 več kot 30 odstotkov gospodinjstev enočlanskih, ta delež pa se le še

povečuje. V svetovnem merilu se medgeneracijsko bivanje zmanjšuje in do leta 2030 bodo po pričakovanjih enočlanska gospodinjstva najštevilčnejša vrsta gospodinjstev (Jack in Ivanova, 2021). Poleg tega večina Evropejcev živi v soseskah z družinskimi hišami, ki imajo nizko gostoto pozidave. To povzroča porabo od 4- do 10-krat več materiala za ceste, tretjino več materiala za gradnjo hiš in dvakrat večjo porabo energije (Jack in Ivanova, 2021). Urbana območja se soočajo z vse večjimi pritiski zaradi podnebnih sprememb, vse večje ranljivosti virov, migracij v Evropo in znotraj nje ter spremenjenih družbenih zahtev, ki jih določajo tehnološke možnosti na področju dela na daljavo in mobilnosti. Izrazite neenakosti znotraj mest in med njimi se v Evropi kažejo tudi v pomanjkanju stanovanj. Vse to so izzivi in priložnosti, da se ohranijo temeljne prednosti evropskih mest, hkrati pa se je treba odzvati tudi na spreminjajoče se podnebne razmere in izboljšati odpornost (Okatz idr., 2022).

Zagotavljanje ustreznih stanovanj ob demografskih izzivih in ob hkratnem obvladovanju ogljičnih emisij bo v prihodnjih desetletjih velikanski izziv. Grajeno okolje je za človeštvo neizogibno potrebno, saj v njem poteka večina našega življenja in dejavnosti. Življenje v okviru naših planetarnih zmoglosti pa postaja bistven sestavni del v smislu načel trajnostnega razvoja stanovanj in projektov energetske prenov. Problem trajnostnega bivanja ni povezan le z blaženjem podnebnih sprememb, temveč tudi s čezmerno porabo virov.

Ključno je, da načrti za prihodnost z nizkimi emisijami ogljika vključujejo grajeno okolje, saj je bil prav stanovanjski sektor opredeljen kot ključen v okviru lokalnih, nacionalnih in mednarodnih strategij za prehod v nizkoogljično družbo. V zadnjih desetletjih so se pojavili številni tipi alternativnih bivalnih enot in skupnosti, ki zagotavljajo udobno bivanje in obenem dovolj nizek ogljični odtis, kar omogoča življenje v okviru planetarnih zmoglosti (Moore in Doyon, 2023). Vendar pa je trajnostni razvoj težko doseči brez spremembe življenjskega sloga ter zmanjšanja visoke porabe materialov, energije in emisij, zlasti pri družbenih skupinah z visokimi dohodki (Hu idr., 2023). Grajeno okolje ponuja pomembne priložnosti in hkrati tveganja za blažitev podnebnih sprememb. Za načrtovanje stanovanj, ki upošteva trajnostne cilje in ekološke omejitve Zemlje, bo v prihodnosti treba vključiti nove oblike stanovanja z upoštevanjem trajnosti in zadostnosti. Zato je ta prispevek temelj za prihodnje raziskave in strategije, namenjene zmanjšanju okoljskega odtisa stanovanjskega sektorja in doseganju podnebnih ciljev.

.....
Nataša Grum, mag. prava in manag. neprem.

Magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana
E-pošta: grum_natasa@hotmail.com

Prof. dr. Živa Kristl, univ. dipl. inž. arh.
Nova univerza, Evropska pravna fakulteta, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana
E-pošta: ziva.kristl@epf.nova.uni.si

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Pripravljenost stanovalcev na prilagoditev bivalnega okolja konceptu zadostnosti*, ki ga je pod mentorstvom prof. dr. Žive Kristl na Katedri za pravo in management nepremičnin Evropske pravne fakultete Nove univerze napisala in spomladi leta 2025 uspešno zagovarjala magistrica Nataša Grum.

Viri in literatura

- Alayon, D. (2018): *Imagine: Exploring the brave new world of shared living*. Dostopno na: <https://medium.com/future-today/imagine-exploring-the-brave-new-world-of-shared-living-4938e0a906d> (sneto 3. 9. 2025).
- Andersson, J. (2022): *Coliving – Transition toward sustainability, A comparable case study of coliving and single-living*. Magistrsko delo. Karlskrona, Faculty of Engineering, Blekinge Institute of Technology.
- ArchDaily (2022): *House in Tamatsu/Ido, Kenji Architectural Studio*. Dostopno na: <https://www.archdaily.com/282305/house-in-tamatsu-ido-kenji-architectural-studio> (sneto 19. 4. 2024).
- Aritakula, R. T. (2023): *Co-living: A strategy for the present*. Magistrsko delo. Cincinnati, University of Cincinnati.
- Baumgartner, A., Krysiak, F. C., in Kuhlmeier, F. (2022): Sufficiency without regret. *Ecological Economics*, 200(4), str. 1–10.
- Bierwirth, A., in Thomas, S. (2019): *Energy sufficiency in buildings: Concept paper*. Stockholm, European Council for Energy Efficient Economy.
- Botsman, R., in Rogers, R. (2010): *What's mine is yours: The rise of collaborative consumption*. New York, Harper Business.
- Brandenburg, E. (2020): *»Small is beautiful« or how to redefine good life – tiny homes in Finland*. Magistrsko delo. Jyväskylä, Jyväskylä University, School of Business and Economics.
- Bridgers, L. (2017): *New ground older women's cohousing*. Dostopno na: <https://www.highlivingbarnet.com/new-ground-older-womens-cohousing> (sneto 21. 4. 2025).
- Brisson, A. (2022): *Sufficiency, well-being and development within planetary boundaries*. Magistrsko delo. Aalborg, Aalborg University, Department of Planning.
- Cohen, M. J. (2021): New conceptions of sufficient home size in high-income countries: Are we approaching a sustainable consumption transition? *Housing, Theory and Society*, 38(2), str. 173–203.
- Estila (2024): *Cutwork designs commune: A pioneering co-living experience for single-parent families*. Dostopno na: <https://estila.co/news/cutwork-commune-co-living-design-project> (sneto 21. 4. 2025).
- Dessouky, N., Estevez, C., Meier, A., Moustafa, Y., in Tutwiler, R. (2017): Are we sustainable? Promoting a culture of sustainability in planned communities with a sustainability focus. *QScience Connect*, 2, str. 1–11.
- East, M. (2018): Current thinking on sustainable human habitat: The Findhorn ecovillage case. *Ecocycles*, 4(1), str. 68–72.
- Eurostat (2023): *EU's population projected to drop by 6% by 2100*. Dostopno na: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/ddn-20230330-1> (sneto 21. 4. 2025).
- Fastercapital (2025): *Ecovillages: Living laboratories for degrowth and coexistence*. Dostopno na: <https://fastercapital.com/content/Ecovillages--Ecovillages--Living-Laboratories-for-Degrowth-and-Coexistence.html> (sneto 21. 4. 2025).
- Gaigbe-Togbe, V., Bassarsky, L., Gu, D., Spoorenberg, T., in Zeifman, L. (2022): *World population prospects 2022: Summary of results*. New York, Organizacija združenih narodov.
- Garcia-Guzman, M. (2019): *The design of tiny homes and their significance to simplistic living*. Diplomsko delo. Johnson, East Tennessee State University.
- Glicker, J., Toth, Z., Volt, J., Groote, M., in Rodriguez Fisca, P. (2022): *Positive energy neighbourhoods – Drivers of transformational change*. Trondheim, Syn.ikia.
- Goessler, T., in Kaluarachchi, Y. (2023): Smart adaptive homes and their potential to improve space efficiency and personalisation. *Buildings*, 13(5), str. 1–16.
- Gollner, C., Hinterberger, R., Bossi, S., Theierling, S., Noll, M., Meyer, S., idr. (2020): *Europe towards positive energy districts: A compilation of projects towards sustainable urbanization and the energy transition*. Dunaj, JPI Urban Europe in Austrian Research Promotion Agency FFG.
- Greil, S. (2025): *Heijmans ONE portable home: Up in a day!* Dostopno na: <https://dornob.com/heijmans-one-portable-home> (sneto 21. 4. 2025).
- Groeninx van Zoelen, A. (2021): *Tiny houses: A history thesis on the tiny house movement*. Delft, Architecture and the Built Environment.
- Gronostajska, B. E., in Szczegielniak, A. (2021): Inside a microapartment: Design solutions to support future sustainable lifestyles. *Buildings*, 11(12), str. 1–29.
- Hafstorm, U. (2021): *Coliving in the sustainable city – A study of coliving as a sustainable urban housing strategy in Stockholm*. Diplomsko delo. Lund, Lund University, Department of Human Geography.
- Helen & Hard (2025): *Vindmøllebakken: Gaining by sharing*. Dostopno na: <https://helenhard.no/work/vindmøllebakken/> (sneto 21. 4. 2025).
- Hinterberger, R., Gollner, C., Noll, M., Meyer, S., in Schwarz, H. G. (2020): *White paper on reference framework for positive energy districts and neighbourhoods*. Dunaj, JPI Urban Europe in SET-Plan 3.2 Programme on Positive Energy Districts.
- Hu, S., Zhou, X., Yan, D., Guo, F., Hong, T., in Yiang, Y. (2023): A systematic review of building energy sufficiency towards energy and climate targets. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 181, str. 1–58.
- Huebner, G. M., in Shipworth, D. (2016): All about size? – The potential of downsizing in reducing energy demand. *Applied Energy*, 186(2), str. 226–233.
- Jack, T., in Ivanova, D. (2021): Small is beautiful? Stories of carbon footprints, socio-demographic trends and small households in Denmark. *Energy Research & Social Science*, 78(4), str. 1–13.
- Jungell-Michelsson, J., in Heikkurinen, P. (2022): Sufficiency: A systematic literature review. *Ecological Economics*, 195(1), str. 1–13.
- Sandberg, M. (2021): Sufficiency transitions: A review of consumption changes for environmental sustainability. *Journal of Cleaner Production*, 293, str. 1–16.
- Kilman, C. (2016): Small house, big impact: The effect of tiny houses on community and environment. *Undergraduate Journal of Humanistic Studies*, 2(2), str. 1–12.

- Kuittinen, M., Ruuska, K., Viriyaraj, B., in Zubillaga, L. (2023): Are 'tiny homes' good for the environment? Focus on materials, land-use, energy and carbon footprint. *The Journal of Architecture*, 28(5), str. 698–722.
- Kuruoğlu, M., Çınar, H. S., in Yirmibeşoğlu, F. (2021): Eco-village initiatives in Turkey and a new alternative life. *Current Urban Studies*, 9(3), str. 636–657.
- Kutin, M., in Sendi, R. (2009): Kakovost bivanja in njena dinamika rasti. *AR – Arhitektura, raziskave*, 9(2), str. 70–77.
- Lieser, M. (2021): *Kako do ekonomije, blaginje, ki služi ljudem in naravi*. Berlin, Oxfam Deutschland e.V.
- Lopez Palafox, C. (2019): When less is more: Minimalism and the environment. *Environmental and Earth Law Journal (EELJ)*, 9(1), str. 64–88.
- Malmqvist, T., in Brismark, J. (2023): Embodied carbon savings of co-living and implications for metrics. *Buildings and Cities*, 4(1), str. 386–404.
- Moore, T., in Doyon, A. (2023): *A transition to sustainable housing, progress and prospects for a low carbon housing future*. Singapur, Springer Nature Singapore Pte Ltd.
- Okatz, J., Ragot, C., Georgarakis, E., in Herrmann, S. (2022): *White paper: Efficient and balanced space use – shaping vibrant neighbourhoods and boosting climate progress in Europe*. London, Systemiq.
- Osikominu, J., in Bocken, N. (2020): A Voluntary simplicity lifestyle: Values, adoption, practices and effects. *Sustainability*, 12(5), str. 1–30.
- Pelsmakers, S., Saarimaa, S., in Vaattovaara, M. (2021): Avoiding macro mistakes: Analysis of micro-homes in Finland today. *Nordisk arkitekturforskning*, 33(3), str. 92–127.
- Pollard, T. E. (2025): *New Ground Cohousing*. Dostopno na: <https://www.pollardthomasedwards.co.uk/what-we-do/index/new-ground-cohousing> (sneto 21. 4. 2025).
- Raworth, K. (2017): *Doughnut economics: Seven ways to think like 21st-century economist*. New York, Random House.
- Sachs, W. (1993): Die vier E's: Merkposten für einen maßvollen Wirtschaftsstil. *Politische Ökologie*, 11(33), str. 69–72.
- Saxton, M. W. (2019): *The ecological footprints of tiny home downsizers: An exploratory study*. Blacksburg, Virginia Polytechnic Institute and State University.
- Schoon, N. (2016): *The BedZED story*. Bioregional Development Group. Dostopno na: https://storage.googleapis.com/www.bioregional.com/downloads/The-BedZED-Story_Bioregional_2017.pdf (sneto 21. 4. 2025).
- Shukla, P. R., Skea, J., Slade, R., Fradera, R., Pathak, M., Al Khourdajie, A., idr. (2022): Summary for Policymakers. V: Shukla, P. R., Skea, J., Slade, R., Al Khourdajie, A., Van Diemen, R., McCollum, D., idr. (ur.): *Climate change 2022: Mitigation of climate change, Working Group III Contribution to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change*, str. 3–48. Cambridge, Cambridge University Press.
- Taranu, V., Bankert, E., in Koronen, C. (2024): *Outline of the oPEN-Lab policy roadmap*. Bruselj, Buildings Performance Institute Europe.
- Taranu, V., Glicker, J., Bankert, E., Toth, Z., Stephen, D., in Gelauff, T. (2023): *Positive energy neighbourhoods: Overcoming financial and market barriers*. Bruselj, BPIE, BAX & COMPANY.
- Üçok Hughes, M. (2018): *Sustainable living in the city: The case of an urban ecovillage*. Los Angeles, California State University.
- Velez, A. (2023): *Ecovillage Boekel: Discover the Netherlands' award-winning, sustainable housing community*. Euronews. Dostopno na: <https://www.euronews.com/my-europe/2023/12/04/ecovillage-boekel-discover-the-netherlands-award-winning-sustainable-housing-community> (sneto 21. 4. 2025).
- Vijayalaxmi, J., in Paniker, J. (2022): Optimizing the spatial configuration of existing micro-apartment design in developed countries. *International Journal of Engineering Research & Technology*, 10(3), str. 24–47.
- Organizacija Združenih narodov (2019): *World urbanization prospects: The 2018 revision*. New York, Oddelek Združenih narodov za ekonomske in socialne zadeve.
- Yang, J. (2021): *Perception of participation in decision-making: A case study of ecovillage Boekel*. Magistrsko delo. Brno, Masaryk University, Faculty of Social Studies.
- Zeitoun, L. (2023): *Stackable like LEGO, ReHome is a modular building solution for the global housing crisis*. Dostopno na: <https://www.designboom.com/architecture/stackable-like-lego-rehome-modular-building-solution-tackling-global-housing-crisis-cutwork-12-25-2023> (sneto 21. 4. 2025).

Lara Dea ZORC

Vloga modro-zelene infrastrukture pri revitalizaciji degradiranih površin za zagotavljanje odpornosti proti poplavam na primeru stare železniške postaje Leipzig v Dresdnu

Soočanje s čedalje pogostejšimi posledicami podnebnih sprememb, med katerimi izstopajo poplave na urbanih območjih, zahteva preoblikovanje tradicionalnih pristopov pri urejanju mestnega prostora. Med sodobnimi strategijami se kot učinkovita rešitev vse bolj uveljavlja modro-zelena infrastruktura, ki združuje naravna in polnaravna načela za obvladovanje padavinske vode in hkrati omogoča trajnostno prenovo degradiranih urbanih območij. V članku je obravnavan potencial modro-zelene infrastrukture na območju nekdanje železniške postaje Leipzig v Dresdnu, degradiranega urbanega območja z izrazito poplavno ranljivostjo. Predstavljeni so vloga in elementi

modro-zelene infrastrukture ter prostorski in hidrološki kontekst obravnavanega območja, izzivi in vrednotenje mogočih rešitev na podlagi načel trajnostnega urbanizma. Predlagane rešitve temeljijo na vzpostavitvi ekoloških funkcij, zmanjšanju poplavnega tveganja in ustvarjanju večnamenskega urbanega prostora.

Ključne besede: urbanizem, modro-zelena infrastruktura, poplave, revitalizacija, trajnost

1 Uvod

Podnebne spremembe so eden največjih globalnih izzivov sodobnega časa, pri čemer so urbana območja med najbolj izpostavljenimi. Pojavljanje ekstremnih vremenskih dogodkov – dolgotrajnih suš, vročinskih valov in zlasti poplav – vse pogostejše razkriva omejitve obstoječe (sive) infrastrukture, ki ne zmore več učinkovito obvladovati posledic tovrstnih pojavov. Še posebej ranljiva so degradirana urbana območja, za katera so značilne velike količine nepropustnih površin, pomanjkanje vegetacije in pogosto onesnažena tla. Ta območja niso le točke s povečano poplavno ogroženostjo, ampak prinašajo tudi širše okoljske in družbene izzive.

Ob naraščajoči urbanizaciji postaja jasno, da tradicionalna infrastruktura ne zadošča več za obvladovanje kompleksnih prostorskih in okoljskih tveganj. V tem okviru se kot ključna rešitev uveljavlja modro-zelena infrastruktura (v nadaljevanju: MZI) – pristop, ki združuje naravne in tehnične elemente za zadrževanje padavinskih voda, izboljšanje mikroklimе ter splošno prostorsko kakovosti in odpornost mest.

Prispevek obravnava vlogo MZI pri celostni revitalizaciji degradiranih urbanih območij s posebnim poudarkom na zmanjševanju poplavne ogroženosti. Kot študija primera je predstavljena nekdanja železniška postaja Leipzig v Dresdnu (Nemčija)^[1], ki ponuja konkreten vpogled v potencial MZI za preobrazbo problematičnih mestnih območij v trajnostne in večfunkcionalne urbane prostore.

2 Celostna vloga MZI pri oblikovanju odpornih mest

MZI je celostni pristop k načrtovanju mestnega prostora, ki povezuje zelene (parki, zelene strehe, vrtovi) in modre elemente (reke, mokrišča, ribniki) v funkcionalno mrežo ekosistemskih rešitev. Namenjena je izboljšanju kakovosti urbanega okolja na okoljskem, družbenem in gospodarskem področju. Temelji na naravnih in polnaravnih rešitvah, ki prispevajo k povečanju odpornosti mest na podnebne spremembe, k zmanj-

ševanju tveganja poplav, izboljšanju kakovosti zraka in vode in spodbujanju biotske raznovrstnosti. Poleg okoljskih koristi MZI pomembno prispeva tudi k oblikovanju kakovostnega bivalnega prostora, povečanju estetske vrednosti okolja ter krepitvi družbene kohezije in zdravja prebivalcev. Njena ključna prednost je v tem, da dopolnjuje ali nadomešča tradicionalno sivo infrastrukturo z rešitvami, ki so okoljsko trajnostne in ekonomsko vzdržne (Brears, 2018).

2.1 Okoljske, družbene in ekonomske koristi MZI

MZI ima ključno vlogo pri izboljševanju okoljskih razmer na urbanih območjih, saj s kombinacijo vegetacijskih in vodnih elementov učinkovito izboljšuje lokalno mikroklimo ter zmanjšuje učinke urbanega toplotnega otoka z naravnim hlajenjem prek senčenja in evapotranspiracije (Bowler idr., 2010). Poleg tega prispeva k zmanjšanju onesnaženosti zraka, saj vegetacija absorbira škodljive pline (na primer NO_x , SO_2) in prašne delce, hkrati pa podpira proces fotosinteze, kar povečuje prisotnost kisika v zraku (Santamouris in Osmond, 2020). Pomembna je tudi vloga MZI pri ohranjanju in vzpostavljanju biotske raznovrstnosti, saj omogoča povezovanje habitatov in oblikovanje ekoloških koridorjev, kar je ključno za obstoj številnih rastlinskih in živalskih vrst v urbanem prostoru (Nguyen idr., 2021). V kontekstu upravljanja voda omogoča modro-zelena infrastruktura zadrževanje padavinske vode, zmanjšuje obremenitev kanalizacijskih sistemov in spodbuja njeno naravno infiltracijo, filtracijo in ponovno uporabo (Pochodyla idr., 2021). Vegetacijski sloji dodatno prispevajo k izboljšanju kakovosti tal, preprečujejo erozijo in omogočajo fitoremediacijo onesnaženih območij. Gostejše zasaditve prav tako zmanjšujejo onesnaženost tal in zraka, kar neposredno vpliva na izboljšanje kakovosti bivanja v urbanem okolju (Zhou idr., 2008).

MZI ima tudi izrazito družbeno dimenzijo, saj neposredno prispeva k izboljšanju kakovosti življenja prebivalcev mest. Prisotnost naravnih elementov, kot so zelene površine in vodna telesa, pozitivno vpliva na psihično in fizično zdravje, saj dokazano zmanjšuje stres, izboljšuje razpoloženje, kognitivne funkcije in spodbuja koncentracijo. Hkrati omogoča tudi aktivno preživljanje prostega časa, denimo z gibanjem v naravi. Ti učinki pomembno prispevajo k zmanjšanju tveganja za kronične bolezni in dolgoročno k podaljšanju življenjske dobe. Poleg zdravstvenih koristi MZI krepi družbeno kohezijo, saj ustvarja javne prostore, ki spodbujajo medsebojno interakcijo, sodelovanje in razvoj občutka pripadnosti skupnosti. Parki, urbani vrtovi in urejena obrežja so primeri prostorov, kjer potekajo neformalna druženja, medgeneracijske povezave ter različne rekreativne in izobraževalne dejavnosti (Choe idr., 2020). Skrbno načrtovane in vzdrževane zelene površine prispevajo tudi k večji varnosti v mestih, saj njihova aktivna raba povečuje

prisotnost ljudi na javnem prostoru, kar ima dokazano preventiven učinek na pojavnost kriminala (Shepley idr., 2019).

MZI ima tudi pomemben ekonomski potencial, saj prispeva k povečanju vrednosti nepremičnin, spodbuja investicije in povečuje privlačnost urbanih območij, zlasti na degradiranih mestnih površinah (Keene in Blankenship, 2023). S svojo sposobnostjo naravnega hlajenja in blaženja učinkov urbanih toplotnih otokov zmanjšuje stroške energije in obratovanja stavb. Poleg tega razbremenjuje tradicionalne infrastrukturne sisteme, zlasti pri upravljanju padavinskih voda, kar zmanjšuje tveganje za naravne nesreče, kot so poplave, in gospodarske izgube, povezane s tem (Ramakreshnan in Aghamohammadi, 2024). Prisotnost zelenih in vodnih elementov pozitivno vpliva na estetsko vrednost prostora, kar spodbuja razvoj lokalnega gospodarstva in turizma in prispeva k dolgoročni gospodarski vitalnosti mesta (Choe idr., 2020). Pomemben je tudi potencial MZI za ustvarjanje delovnih mest v sektorjih, kot so načrtovanje, gradnja in vzdrževanje, kar lahko prispeva k zmanjšanju brezposelnosti (Monteiro idr., 2020).

3 MZI pri upravljanju vodnih virov

Na urbanih območjih so naravne, vodoprepustne površine pogosto nadomeščene z umetnimi, neprepustnimi materiali, kot so asfalt, beton in druge trde površine. To bistveno zmanjšuje zmožnost naravne infiltracije padavinske vode in vodi v povečanje površinskega odtoka. Ob tem deževnica pogosto s seboj odnaša onesnaževala, kot so težke kovine, mikroplastika in druge nevarne snovi, ki se posledično odvajajo v kanalizacijski sistem, vodotoke in vodne ekosisteme. V primeru večjih padavin ali ekstremnih vremenskih dogodkov lahko tradicionalna siva infrastruktura – usmerjena v hitro odvajanje vode – postane preobremenjena, kar povzroči zastajanje vode, prelitje sistema in poplave. Dodatno tveganje so pomanjkljivi ali odsotni naravni sistemi za zadrževanje in preusmerjanje vode, kar urbanih območjem zmanjšuje odpornost v primeru poplav. V tem kontekstu se MZI uveljavlja kot trajnostni pristop k upravljanju voda v mestih. S kombinacijo različnih elementov omogoča lokalno zadrževanje, infiltracijo, preusmerjanje in ponovno uporabo meteorne vode. Tako bistveno prispeva k razbremenitvi kanalizacijskih sistemov, zmanjšanju poplavne ogroženosti in izboljšanju kakovosti voda (Prudencio in Null, 2018).

3.1 Upravljanje padavinske vode kot temelj za protipoplavno zaščito in izboljšanje kakovosti voda

Učinkovito upravljanje padavinske vode je ključno za zmanjševanje tveganj, povezanih z urbanih poplavami. Med po-

membnejše pristope spadajo zadrževanje, usmerjanje in ponovna uporaba padavinske vode, ki skupaj omogočajo zmanjšanje površinskega odtoka in preprečujejo nenadne preobremenitve sive infrastrukture. Elementi MZI, kot so prepustne površine, parki, urbani vrtovi in drevoredi, prispevajo k enakomernejši porazdelitvi vode in njeni infiltraciji v tla. Vodo je mogoče učinkovito zbirati tudi s tehničnimi rešitvami, kot so podzemni rezervoarji, ki omogočajo filtracijo, zadrževanje in počasno odvajanje vode. Ti sistemi omogočajo poznejšo uporabo zbrane vode, na primer za zalivanje ali celo v gospodinjstvu, s čimer prispevajo k bolj trajnostni rabi vodnih virov (Brears, 2018).

Na urbanih območjih padavinska voda med odtekanjem pogosto izpira različna onesnaževala, kot so težke kovine, mikroplastika, ostanki gnojil, olja in smeti, ki nato nemoteno prehajajo v naravne vodotoke. Čeprav ta onesnažena voda pogosto doseže okolje brez predhodne obdelave, jo je mogoče učinkovito očistiti z uporabo elementov MZI. Mokrišča, deževni vrtovi in zadrževalni jarki delujejo kot naravni biološki filtri, pri katerih rastline in mikroorganizmi razgrajujejo in odstranjujejo škodljive snovi iz odtoka. Poleg naravnih sistemov imajo pomembno vlogo pri čiščenju padavinske vode tudi umetni sistemi, kot so zelene strehe, ki vključujejo dodatne filtracijske sloje in s tem še dodatno prispevajo k izboljšanju kakovosti odtekajoče vode (Brears, 2018).

Poplave spadajo med najresnejše grožnje, ki jih prinašajo podnebne spremembe, zlasti v urbanih okoljih, kjer se zaradi visoke stopnje zazidanosti in nezadostne infrastrukture močno poveča površinski odtok. Intenzivne padavine pogosto preobremenijo obstoječe drenažne sisteme, medtem ko številna mesta nimajo zadostnih zmogljivosti za zadrževanje ali preusmerjanje vode. Sodelavci inštituta za zmanjševanje katastrofičnih izgub (ang. *Institute for Catastrophic Loss Reduction*, v nadaljevanju: ICLR) ugotavljajo, da je razumevanje različnih vrst poplav ključno za učinkovito načrtovanje zaščitnih in prilagoditvenih ukrepov pri upravljanju voda (ICLR, 2021).

Opredelili so štiri glavne vrste poplav (ICLR (2021):

- Fluvialne poplave nastanejo, ko vodotoki presežejo bregove zaradi dolgotrajnih padavin ali taljenja snega. Ključni ukrepi vključujejo ohranjanje in obnovo naravnih poplavnih ravnin in mokrišč in vzpostavitev sistemov za zadrževanje vode.
- Pluvialne poplave nastanejo ob intenzivnih padavinah, ko mestna kanalizacija ne zmore odvesti vse vode. MZI, kot so zelene strehe, zadrževalniki in prepustne površine, je bistvena za zadrževanje in počasno ponikanje padavinske vode.
- Obalne poplave povzročajo povišane gladine morja, nevihte ali ekstremni plimni dogodki. Pri teh je pomembna

zaščita obalnih ekosistemov, kot so mokrišča in gozdovi mangrov.

- Poplave podtalnice nastanejo zaradi dviga gladine podzemne vode, pogosto kot posledica dolgotrajnega nasičenja tal ali kombinacije z drugimi vrstami poplav. Za ublažitev tovrstnih pojavov je pomembno zmanjševanje zazidanoosti in povečanje prepustnosti tal.

3.2 Elementi MZI

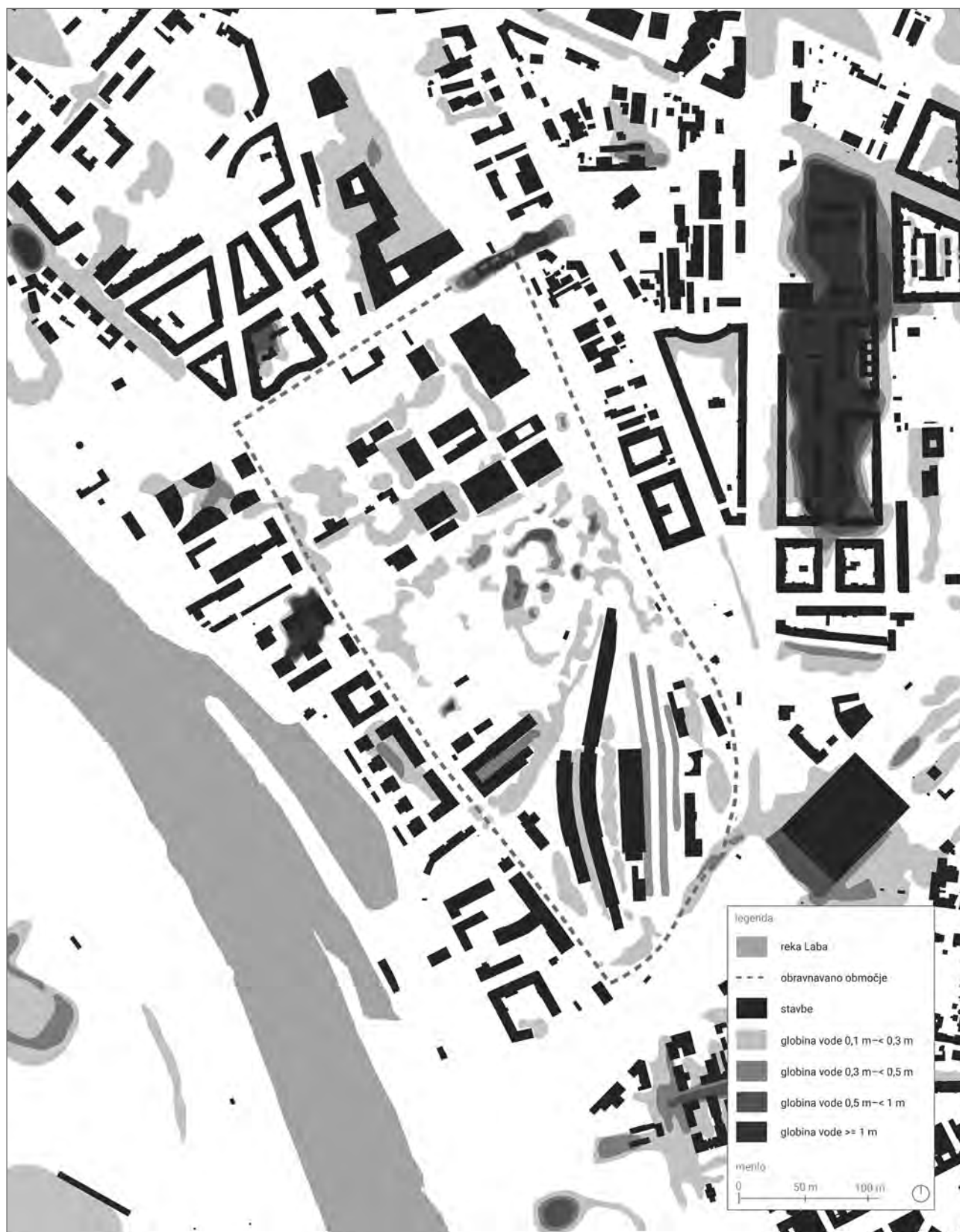
MZI vključuje naravne in polnaravne sisteme za upravljanje padavinskih voda, ki omogočajo zmanjšanje poplavnega tveganja, izboljšanje kakovosti vode, podporo ekosistemom in povečanje odpornosti urbanih območij (Brears, 2018).

Robert C. Brears (2018) med ključne naravne elemente MZI prišteva:

- suhe zadrževalnike – suhe globeli, ki ob močnem deževju začasno zadržijo padavinsko vodo in jo postopoma odvajajo, s čimer zmanjšujejo tveganje za poplave in erozijo;
- mokre zadrževalnike – bazene, v katerih je stalno prisotna voda in ki omogočajo pronicanje vode v tla, izhlapevanje in uravnavanje vodne bilance, hkrati pa podpirajo vodne habitate;
- deževne vrtove – manjše ozelenjene globeli, ki ob nalivih zbirajo vodo in jo filtrirajo preko vegetacije in njihovih koreninskih sistemov, pri tem pa razbremenjujejo obstoječo drenažno infrastrukturo;
- bioretencijske jarke – rahlo nagnjene, ozelenjene obcestne globeli, namenjene zadrževanju in čiščenju površinske vode pred njenim postopnim odtokom v podzemne sisteme;
- riparijske pasove – vegetacijski pasovi ob vodotokih, ki pomagajo pri zadrževanju vode, zmanjšujejo erozijo, filtrirajo onesnaževalce in zagotavljajo življenjski prostor številnim prostoživečim vrstam;
- mokrišča – naravna ali umetna območja z visoko sposobnostjo zadrževanja, čiščenja in filtracije vode in pomembno vlogo pri ublažitvi poplavnih tveganj.

Robert C. Brears (2018) navaja te umetne ali delno umetne elemente MZI:

- zelene strehe – omogočajo zadrževanje in filtracijo deževnice, prispevajo k zmanjšanju učinka toplotnih otokov in spodbujajo biotsko raznovrstnost v urbanih okoljih;
- modre strehe – zadržujejo padavinsko vodo na površini strehe in jo postopoma odvajajo v kanalizacijo, s čimer zmanjšujejo obremenitev drenažnih sistemov;
- odtočni žlebovi – usmerjajo deževnico s streh v kanalizacijo ali zbirne sisteme, kot so cisterne ali rezervoarji, in so pogosti na manjših parcelah;
- sistemi za zbiranje deževnice – omogočajo zajemanje in



Slika 1: Analiza pluvialnih poplav (ilustracija: Lara Dea Zorc)

shranjevanje padavinske vode za nadaljnjo uporabo (zalivanje, izpiranje stranišč, kmetijstvo);

- zaščitni pasovi vegetacije – ozelenjeni pasovi med prometnicami in kmetijskimi površinami, ki filtrirajo in usmerjajo padavinsko vodo ter zmanjšujejo površinski odtok;
- zadrževalna korita – pravokotni bazeni ob cestah in pločnikih, ki zbirajo in filtrirajo vodo preko večslojnih substratov, preden jo odvedejo v kanalizacijo;
- izbokline za zadrževanje meteorne vode – ozelenjene globeli med cestišči in pločniki, ki omogočajo lokalno zadrževanje in filtracijo deževnice;
- zadrževalni drevesni jarki – podzemni sistemi za infiltracijo vode, ki zagotavljajo oskrbo dreves in omogočajo počasno odvajanje presežne vode;
- prepustni tlak – tlakovana površina, ki omogoča pronicanje vode v tla, hkrati pa je primerna za prometne obremenitve;
- gramozni jarki – kamniti rezervoarji, ki zadržujejo padavinsko vodo ter omogočajo počasno infiltracijo in odvodnjavanje;
- zadrževalni rezervoarji – podzemni bazeni različnih velikosti za začasno shranjevanje večjih količin deževnice, pogosto del celovitih sistemov MZI;
- zelena parkirna mesta – prepustne površine, ki omogočajo infiltracijo deževnice;
- urbani gozdovi – območja z gosto vegetacijo v urbanem prostoru, ki učinkovito absorbirajo vodo, preprečujejo poplave, čistijo zrak, znižujejo temperature, ustvarjajo habitate in rekreacijske površine;
- parki – večnamenske odprte površine, ki prispevajo k zadrževanju in filtraciji padavinske vode, hkrati pa nudijo prostor za rekreacijo in življenjski prostor za prostoživeče živali.

4 Problematika območja nekdanje železniške postaje Leipzig

Območje nekdanje železniške postaje Leipzig leži v središču mesta Dresden in je strateško umeščeno med gosto poseljenimi četrtmi. Urbanistično je lokacija posebej zanimiva zaradi bližine reke Labe, prisotnosti kulturne dediščine, komercialnih dejavnosti in zgodovinskega pomena območja. Kljub velikemu potencialu ima območje številne strukturne, okoljske in družbene pomanjkljivosti. Posledica dolgotrajne industrijske rabe so degradirane in neurejene površine, onesnažena prst s težkimi kovinami, na območju pa so tudi odlagališča odpadkov. Prisotni so tudi znaki družbene degradacije, vključno z vandalizmom in kriminalom, kar negativno vpliva na varnost, kakovost bivanja in družbeno percepcijo območja.

Območje je izpostavljeno tudi dvema ključnima vrstama poplav: 1. rečnim oziroma fluvialnim, ki jih povzročata bližina reke Labe in so že v preteklosti povzročile obsežne škode, ter 2. padavinskim oziroma pluvialnim (slika 1), ki nastajajo zaradi visoke stopnje pozidanosti, neprepustnih površin in degradiranih tal. Zadnje preprečujejo učinkovito infiltracijo vode in vodijo do pogostega zastajanja padavinske vode ob močnejših nalivih. Tla na območju so pretežno antropogenega izvora, imajo moteno strukturo zaradi preteklih človekovih posegov, kar dodatno ovira naravne hidrološke procese, vključno z zadrževanjem, ponikanjem in čiščenjem vode. Obsežna prekritost z neprepustnimi, asfaltiranimi površinami prispeva tudi k učinku urbanega toplotnega otoka in s tem k slabšanju mikroklimatskih razmer v poletnih mesecih. Dodatna funkcionalna omejitev je slaba fizična prehodnost območja – zaradi dvignjene železniške proge, goste obstoječe vegetacije v osrednjem delu in pomanjkanja pešpoti območje prostorsko ni povezano z bližnjimi soseskami.

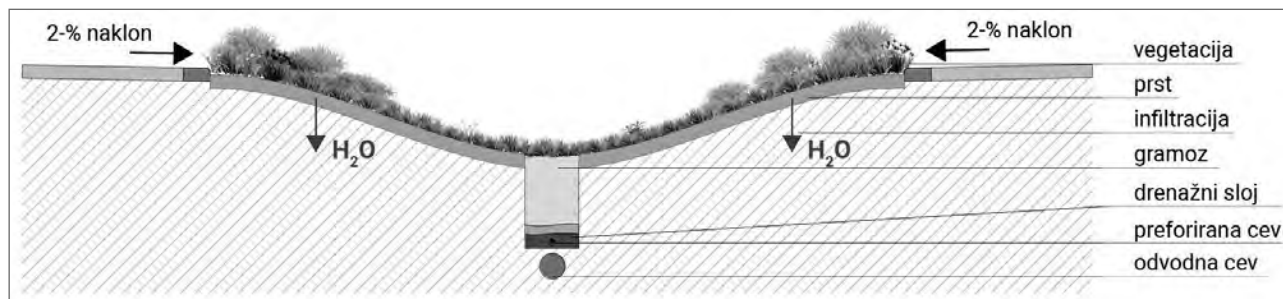
Kljub temu pomeni območje tudi pomembno priložnost za revitalizacijo, saj njegova lega omogoča vzpostavitev novega zelenega koridorja in vključitev v širši sistem mestne modro-zelene infrastrukture. Zaradi kompleksnosti izzivov je pri revitalizaciji treba upoštevati vrsto omejitev ter zasnovati inovativne rešitve, ki bodo hkrati okoljsko, gospodarsko in družbene učinkovite.

5 Projektna rešitev z elementi MZI

Projekt revitalizacije degradiranega območja nekdanje železniške postaje temelji na integraciji načel MZI, ki imajo v celotni zasnovi osrednjo vlogo. Z vidika urbane prenove in prilagajanja na podnebne spremembe se projekt usmerja v reševanje izzivov pluvialnih in fluvialnih poplav, sanacije onesnaženih tal, izboljšanja mikroklimе in povečanja biotske raznovrstnosti. Na območju, velikem 27 hektarjev, je predlagana raznolika in medsebojno povezana mreža ukrepov MZI, ki temelji na načelih trajnosti in prostorske odprtosti.

5.1 Rešitve za upravljanje vode in zmanjševanje poplavne ogroženosti

Za obvladovanje rečnih in padavinskih poplav so po območju strateško nameščeni številni sistemi za zadrževanje, ponikanje in preusmerjanje vode. Ključni elementi teh sistemov vključujejo bioretencijske jarke (slika 2), suhe in mokre zadrževalnike, propustni tlak, zelene strehe in parkovne ureditve. Ob robu območja, kjer je največja nevarnost rečnih poplav, so vzdolž cestnega koridorja predvideni bioretencijski jarki, ki prestrezajo in filtrirajo rečno vodo s cestnih površin ter jo usmerjajo proti parkovnim ureditvam. Jarki so sestavljeni iz več plasti



Slika 2: Prerez bioretencijskega jarka (ilustracija: Lara Dea Zorc)

vegetacije, ki omogoča naravno filtracijo, pod njimi pa je drenajni sistem za odtok vode.

Na območju so umeščeni suhi zadrževalniki, glavna funkcija katerih je zadrževanje in počasno infiltriranje padavinske in rečne vode v tla. S tem se zmanjša pritisk na kanalizacijski sistem, omogoča pa se tudi naravno obnavljanje vodnih virov. Ti zadrževalniki so zasajeni z avtohtono vegetacijo, kar omogoča tudi fitoremediacijsko vlogo oziroma postopno razgradnjo onesnaževalcev v tleh in vodi. V središčnem delu sta umeščena mokra zadrževalnika v obliki ribnikov, ki imata pomembno vlogo pri zniževanju toplotnih obremenitev poleti, obenem pa sta pomembna habitata za številne vodne in obvodne vrste.

Za zmanjšanje tveganja pluvialnih poplav na gosto pozidanih območjih so vse nove stavbe opremljene z ekstenzivnimi zelenimi strehami, ki omogočajo zadrževanje in trajnostno uporabo padavinske vode preko podzemnih zadrževalnikov, znižujejo temperature in prispevajo k večji biotski raznovrstnosti, saj zagotavljajo habitate za žuželke, zlasti za opraševalce. Za povečanje infiltracijske sposobnosti tal so pešpoti in trgi zasnovani z uporabo prepustnih tlakovcev. Ti omogočajo učinkovitejšo ponikanje padavinske vode in preprečujejo površinski odtok, obenem pa zagotavljajo zadostno nosilnost za vsakodnevno uporabo in promet.

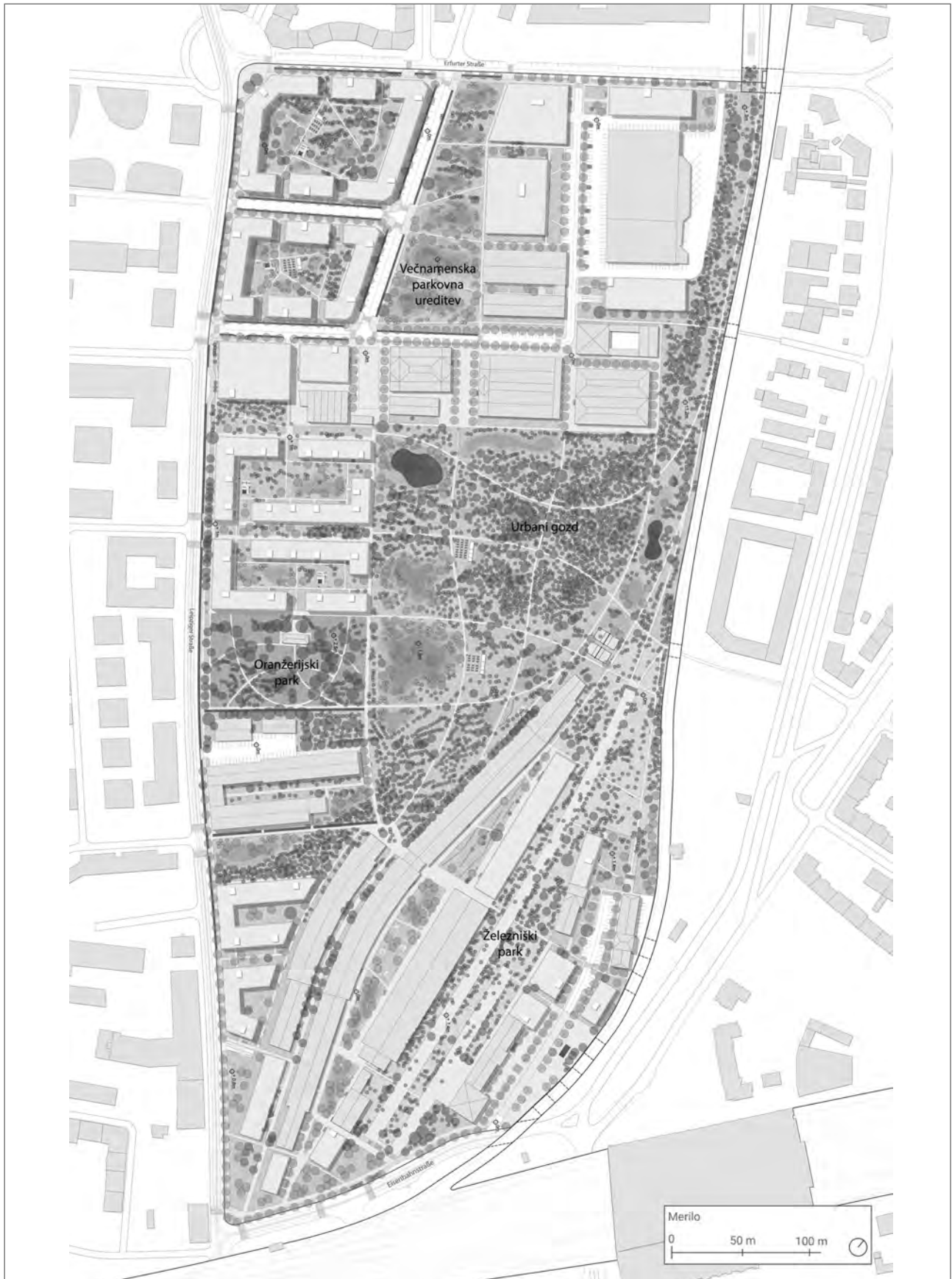
5.2 Vloga zelenih sistemov pri regeneraciji območja

Zeleni sistemi imajo ključno vlogo pri preoblikovanju lokacije stare železniške postaje. Ne gre samo za nabor posameznih zelenih površin, temveč za skrbno zasnovano mrežo, ki povezuje ekološke, družbene in gospodarske funkcije. V projektu so ti elementi ključni gradniki nove prostorske identitete in zagotavljajo rekreacijske, estetske, izobraževalne in sanacijske vidike. Tak sistem vzpostavlja pogoje za dolgoročno prostorsko odpornost, obenem pa ustvarja okolje, v katerem se lahko lokalna skupnost povezuje, uči, izraža in razvija.

Osrednji element tega sistema je urbani gozd (slika 3), ki se je v zadnjih desetletjih razvil spontano, potem ko je bila opuščena dejavnost na območju. Danes je ta gozd neprecenljiv del nove zasnove, ne le zaradi svoje biotske raznovrstnosti, temveč tudi zaradi vpliva na mikroklimo, zadrževanja padavinske vode in zmanjševanja poletne vročine. Drevesne vrste, kot so breza, jesen, trepetlika, dob, gorski javor in rdeči bor, imajo dokazano sposobnost sanacije tal in vode, s čimer pripomorejo k bolj zdravemu bivalnemu okolju. Na južnem delu se ohranja železniški park (slika 3) z obstoječo sukcesijsko vegetacijo, ki daje območju poseben značaj. Posegi so tukaj minimalni – poti, klopi in nekaj interpretacijskih točk –, kar omogoča naraven razvoj rastlinja in občutek stika z naravo sredi mesta. Pomemben krajinski poudarek je tudi na parku z oranžerijo (slika 3), kjer se ohranjajo obstoječa markantna drevesa, kar daje prostoru identiteto.

V severnem delu je predvidena nova parkovna ureditev (slika 3), ki povezuje šolski kompleks z osrednjim delom lokacije in hkrati deluje kot zadrževalno območje v času ekstremnih vremenskih dogodkov. Tu so zelene površine zasnovane večnamensko – omogočajo druženje, igro, učenje in hkrati upravljanje vode preko suhih zadrževalnikov.

Celotni zeleni sistem je oblikovan kot neprekinjena struktura, ki omogoča naravno prehajanje med različnimi programi in rabami. Linearne odprte površine med severnim in južnim delom območja delujejo kot hrbtenica, ki povezuje stanovanjske objekte, rekreacijske površine in kulturne objekte. Hkrati pa omogočajo, da se znotraj območja prepletajo ekološki tokovi (na primer selitvene poti živali), vodni tokovi (na primer preusmerjanje, ponikanje, zadrževanje vode) in tokovi ljudi (na primer rekreacija, učenje, dogodki, delo).



Slika 3: Tloris (ilustracija: Lara Dea Zorc)

6 Sklep

Degradirano območje nekdanje železniške postaje Leipzig v Dresdnu razkriva številne okoljske, prostorske in družbene izzive, značilne za številna urbana območja v času podnebnih sprememb. Visoka stopnja onesnaženosti, pomanjkanje prepusnih površin in vegetacije, pregrevanje, nepovezanost in izpostavljenost poplavam zahtevajo celovite rešitve.

Študija primera v Dresdnu kaže, da lahko MZI s premišljenim načrtovanjem in upoštevanjem lokalnih značilnosti bistveno prispeva k revitalizaciji degradiranih urbanih območij. Uporaba elementov MZI omogoča učinkovito upravljanje vodnih virov, hkrati pa krepi družbeno kohezijo in prilagodljivost na podnebne spremembe.

Projekt v Dresdnu potrjuje, da MZI ni le tehnični pristop pri obvladovanju podnebnih tveganj, temveč tudi orodje za ustvarjanje večfunkcionalnega in vključujočega urbanega prostora. Za uspešno implementacijo MZI v prihodnosti bo ključno tudi povezovanje različnih sektorjev, dolgoročno načrtovanje ter aktivno vključevanje lokalnih skupnosti v procese odločanja in urejanja prostora.

.....
Lara Dea Zorc, mag. inž. arh. urb.

Magistrantka Katedre za urbanizem Fakultete za arhitekturo Univerze v Ljubljani, Ljubljana

E-pošta: lara.zorc@gmail.com

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Vloga modro-zelene infrastrukture pri revitalizaciji degradiranih površin za zagotavljanje odpornosti proti poplavam na primeru stare železniške postaje Leipzig, Dresden*, ki ga je pod mentorstvom doc. dr. Alenke Fikfak ter somentorstvom doc. dr. Janeza Petra Groma in izr. prof. dr. Nataše Atanasove na Fakulteti za arhitekturo Univerze v Ljubljani napisala in marca 2025 uspešno zagovarjala magistrica Lara Dea Zorc.

Viri in literatura

Bowler, D. E., Buyung-Ali, L., Knight, T. M., in Pullin, A. S. (2010): Urban greening to cool towns and cities: A systematic review of the empirical evidence. *Landscape and Urban Planning*, 97(3), str. 147–155.

Brears, C. R. (2018): *Blue and Green Cities – The Role of Blue-Green Infrastructure in Managing Urban Water Resources*. London, Palgrave Macmillan.

Choe, E. Y., Kenyon, A., in Sharp, L. (2020): *Designing blue green infrastructure (BGI) for water management, human health, and wellbeing: Summary of evidence and principles for design*. Sheffield, University of Sheffield.

Institute for Catastrophic Loss Reduction (2021): *Types of flooding*. Dostopno na: https://www.iclr.org/wp-content/uploads/2021/04/ICLR_Flooding_2021.pdf (sneto 21. 8. 2025).

Keene, D. E., in Blankenship, K. M. (2023): The affordable rental housing crisis and population health equity: A multidimensional and multilevel framework. *Journal of Urban Health*, 100(6), str. 1212–1223.

Monteiro, R., Ferreira, J. C., in Antunes, P. (2020): Green infrastructure planning principles: An integrated literature review. *Land*, 9(12), 525, str. 1–19.

Nguyen, T., Meurk, C. D., Benavidez, R., in Jackson, B. (2021): The effect of blue-green infrastructure on habitat connectivity and biodiversity: A case study in the Ōtākaro/Avon River catchment in Christchurch, New Zealand. *Sustainability*, 13(12), 6732, str. 1–26.

Pochodyła, E., Glińska-Lewczuk, K., in Jaszczak, A. (2021): Blue-green infrastructure as a new trend and an effective tool for water management in urban areas. *Landscape Online*, 92, str. 1–20.

Prudencio, L., in Null, S. E. (2018): Stormwater management and ecosystem services: A review. *Environmental Research Letters*, 13(3), str. 1–13.

Ramakreshnan, L., in Aghamohammadi, N. (2024): The application of nature-based solutions for urban heat island mitigation in Asia: Progress, challenges, and recommendations. *Current Environmental Health Reports*, 11(1), str. 4–17.

Santamouris, M., in Osmond, P. (2020): Increasing green infrastructure in cities: Impact on ambient temperature, air quality, and heat-related mortality and morbidity. *Buildings*, 10(12), 233, str. 1–34.

Shepley, M., Sachs, N., Sadatsafavi, H., Fournier, C., in Peditto, K. (2019): The impact of green space on violent crime in urban environments: An evidence synthesis. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(24), 5119, str. 1–19.

Zhou, P., Luukkanen, O., Tokola, T., in Nieminen, J. (2008): Effect of vegetation cover on soil erosion in a mountainous watershed. *Catena*, 75(3), str. 319–325.

Tim GERDIN

Kontekst v arhitekturni teoriji

Pojem *kontekst*, kot ga v arhitekturni teoriji poznamo danes, se je v različnih oblikah začel pojavljati v prvih dveh desetletjih po drugi svetovni vojni na stari in novi celini kot odziv na takrat že večinoma splošno uveljavljen funkcionalistični pristop, ki je izviral iz upora proti konvencijam historicizma z začetka dvajsetega stoletja. Pojem je bil sočasno drugi dejavnik modernizma in prvi večji odmik od modernizma, saj je nastal kot ena prvih kritik njegovih načel (Košir, 2007: 329) ter se je pozneje začel splošno uporabljati v besedišču med vzponom postmodernizma. Skrajni in burni preobrati v razmišljanju o arhitekturi v dvajsetem stoletju so poskrbeli, da ni minilo predolgo, preden je kontekstu (ter podobnima in od njega skoraj neločljivima pojmom *zgodovini* in *kontinuiteti*) naklonjeno razpoloženje spet zanihalo v škodo. Obstoječe prostorsko-zgodovinske okoliščine kot predmet zanimanja so tako v poznih osemdesetih in devetdesetih letih dvajsetega stoletja postopoma izgubile svoje mesto v arhitekturnih teoretičnih razpravah. Kontekst in kontekstualizem v enaindvajsetem stoletju (še) nista stopila v središče zanimanja, čeprav se že pojavljajo zametki novega preobrata v obliki novega kontekstualizma^[1] ter ponovnem vzpostavljanju vezi z zgodovino in tradicijo. Pojem tokrat v duhu časa išče svoje mesto v trajnostnih načelih v razvoju, upravljanju in varstvu prostora ter se poskuša umestiti med odgovore na učinke podnebnih sprememb. Zato se lahko vprašamo, kakšno vsebino bi moral zajeti pojem, da bi postal primeren za naš čas.

Za razumevanje širšega konteksta prvega razhajanja od modernističnega modela moramo razumeti tudi navidezen presek med njim, tradicionalizmom in historicizmom poznega devetnajstega stoletja. Modernistični idejni nosilci in skupine so v prvih desetletjih dvajsetega stoletja začeli oblikovati različne odgovore na pretirano pomembnost zgodovine (Forty, 2004: 196–205). Skrajni odmik od prejšnjega ustroja lahko zato razumemo kot pričakovan, toda kljub temu buren odziv na pretirano togo akademsko okolje tistega časa. Ne gre torej toliko za presek, temveč bolj za nenaden odmik oziroma razvoj, ki pa ga vendarle lahko dojemamo kot zvezno posledico zgodovinskih okoliščin. Številni podpisani pod deklaracijo na prvem mednarodnem kongresu moderne arhitekture (CIAM) leta 1928 so bili močno nenaklonjeni historicizmu, kot ga je takrat in čez trideset let kritiziral Nikolaus Pevsner^[2]. Drugače pa bi lahko rekli za italijanske racionaliste, ki so med obema svetovnima vojnama razvili modernistično arhitekturo, ki je v nasprotju s tisto v angleško govorečem svetu uporabljala tradicionalne oblike. Italijanske zgodovinske okoliščine in tankočutnost arhitekturnih mislecev so bile kot nalašč tam, da sta se po drugi svetovni vojni prav v Italiji pojavili težnja in potreba po ponovni uporabi in razvoju pojmov *kontinuiteta* (ita. *continuità*) *zgodovina* in ne nazadnje *kontekst* ali italijansko *preesistenze ambientali* oziroma *ambiente* (v dobesednem prevodu *okoljske predhodnosti* ali prenešeno *obstoječe okoliščine*).

Prvi jih je med urednikovanjem arhitekturne revije *Casabella* v petdesetih in šestdesetih letih dvajsetega stoletja v ospredje postavil britanski arhitekt pisatelj in profesor Ernesto Nathan Rogers, ki se je rodil v Trstu tik pred prvo svetovno vojno in še pod avstro-ogrsko oblastjo (Forty, 2004: 132–135). Reviji je med tem obdobjem dodal besedo *continuità*, da je postala *Casabella Continuità*. Idejo je izražal tudi naslov njegovega prvega prispevka, v katerem je problematiziral modernistični formalizem in po njegovem mnenju nezadostno upoštevanje zgodovine. Njegov odgovor na funkcionalistični purizem je bil razvoj kontekstualne arhitekture, ki bi se zavedala zgodovinskih okoliščin in nase prevzela odgovornost do tradicije. Želel je, da arhitektura izraža značaj svojega naravnega in zgodovinskega okolja, ne da bi posnemala oblike iz preteklosti. Namesto pojma kontekst je uporabil izraza *preesistenze ambientali* ali *ambiente*, ki se nanašata na zgodovinski in naravni značaj ter tudi na slikovitost grajenega okolja. Rogers ni zagovarjal obujanja zgodovinskih slogov, je pa prilagajal nabor arhitekturnih oblik glede na okolico, kot je razvidno iz njegovega najprepoznavnejšega dela Stolp Velasca (ita. *Torre Velasca*). Stolp je bil leta 1958 zgrajen v Milanu, njegova oblika pa spominja na enega od stolpov bližnjega gradu Sforzesco in druge gradove, zgrajene v enaki tradiciji (Daglioglu, 2015: 273). Skupni spomin in kontinuiteta z zgodovinskimi oblikami sta bila ključni sestavini pojma *ambiente*, ki se je zato spojil z zgodovino. Med drugimi ga je za to povezavo močno navdihnil tudi

pisatelj angleške moderne in Nobelov nagrajenec za literaturo Thomas Stearns Eliot z esejem *Tradition and the Individual Talent* (1920: 43–53). Njegovo razmišljanje o *zdajšnjosti preteklosti*, tj. živeti v okoliščinah, ki so posledica zgodovine, je v reviji Casabella Continuità poskušal prenesti na področje arhitekture, ki je postala oder za razpravo o pojmu *ambiente*.

V reviji so objavljali številni avtorji, danes pa izstopata Vittorio Gregotti in idejni vodja gibanja La Tendenza Aldo Rossi, ki sta pozneje na podlagi svojih prispevkov izdala več del. Prvi je svoje razmišljanje sprva zbral v delu *Ozemlje arhitekture* (ita. *Il territorio dell'architettura*), kjer je eden od vzrokov za krizo arhitekture nepriznavanje *obstojećih okoliščin* kot sestavnega dela arhitekture (Vujičić, 2015). Pozneje je misli povzel v delu *V arhitekturi* (ita. *Dentro l'architettura*, ang. *Inside Architecture*), kjer je pojem kritiziral ter več poglavij namenil načinu njegove uporabe v arhitekturni in urbanistični praksi (Gregotti, 1996). Primer, ki uteleša njegovo pisanje, je kompleks univerze Bicocca iz leta 1985. Čeprav je Gregotti pozneje postal urednik *Casabella Continuità*, je bolj znano in zato za razvoj pojma kontekst v mednarodnem okolju vplivnejše v angleščino prevedeno delo *Arhitektura mesta* (ita. *L'architettura della città*, ang. *The architecture of the city*) (Rossi, 1984).

Arhitekt Peter Eisenman, eden od dveh urednikov prvega angleškega prevoda Rossijevega dela iz leta 1984, v njem pojasni nastanek dela in ga umesti na področje italijanske arhitekturne teorije. Osvetli njegovo pot iz zbirke zapisov do prve izdaje knjige v letu 1966, potem druge izdaje v letu 1970 ter prvih prevodov v španski, nemški in portugalski jezik in končno do angleškega prevoda iz leta 1978, ki ga razloži kot skupen znanj, ki so se med časom zbrala in izpopolnila (Eisenman, 1984: 6–7). Ta podrobnost je pomembna, saj so skupaj



Slika 1: Stolp Velasca v Milanu (foto: CEphoto, Uwe Aranas)



Slika 2: Grad Sforzesco v Milanu (foto: Jakub Hałun)

s prevajalcem Lawrenceom Venutijem, Kennethom Framptonom in drugimi uredniki odgovorni za nejasno spajanje razprave o kontekstu (mednarodnega) angleško govorečega in italijanskega sveta, ki je nastala v sledečih letih. Ko je Rossi primerjal željo pretiranega ohranjanja konteksta z mrtvimi mesti, ki spominjajo na balzamirana trupla, okamenela v času, ko je opredelil pojem *območje študije* (ang. *study area*) ter v kontekstu zajel politične in družbene vplive, kar je pojasnil z Demangeonovimi zapisi o hiši, in ko je bil kritičen do iluzornih rekonstrukcij predelov mest v zgodovinskih slogih, ki narekujejo obliko, volumen, detajle in mesta spreminjajo v muzeje pod krinko ohranjanja konteksta, je dosledno uporabljal besedo *ambiente* in ne izraza kontekst. Delo je namreč deloma ugovor in nadgradnja opredelitve izraza *ambiente*, kot ga je v svojih besedilih utemeljil Rogers. Rossi je poudarjal in natančneje opredelil pomen *kolektivnega spomina*, ki mu je pripisal širšo družbeno noto in ne povezave s tradicijo, kakor je pojem razlagal Rogers (Sabini, 2021: 130–131). Prav tako je poudaril razliko med *urbanim artefaktom* in *monumentom* (*spomenikom*), pogosto v razmerju do *tipologije* in *morfologije* (Košir, 2004). V nasprotju z Rogersom je strogo ločil *lokus* od konteksta. Menil je, da kontekst ni zapečateno stvarno stanje mesta, temveč odnos med lokusom (*krajem*) in urbanim artefaktom.

Na drugi strani Atlantika se je kontekst razvil v drugačni obliki. Prvič se je pojavil v knjigi avstrijsko-ameriškega matematika in arhitekta Christopherja Alexandra (1973) *Zabeležke o sintezi oblike* (ang. *Notes on the synthesis of form*), ki je prvič izšla leta 1964, v zadnjem letu Rogersovega urednikovanja pri reviji *Casabella*. Alexander uporablja izraz v povezavi s pojmom *diagram*, ki ga v poznejših delih zamenja z danes bolj znanim izrazom *pattern*. V slovenščini bi ga lahko poimenovali *vzorec*, z upoštevanjem sobesedila pa



Slika 3: Univerza Bicocca v Milanu (foto: Facquis)

ga lahko razumemo tudi kot *podoba*, *šablona*, *shema* ali *metoda*. Čeprav je v sledečem besedilu uporabljen prvi prevod, so drugi pomembni za jasnejše razumevanje njegovega pristopa. Kajti če je severnoitalijanska šola arhitekturnih teoretikov sprva še ohranjala vez z modernističnimi načeli, se je Alexander od funkcionalizma odločno poslovil že v prvi povedi prvega dela svoje knjige: »Temeljni predmet oblikovanja je oblika (ang. »*The ultimate object of design is form.*«).« (Alexander, 1973: 15) S pojmom vzorec je označil odnos med kontekstom in obliko, ki ju je razumel kot pragmatično dvojico. Prvi naj bi nastopal kot problem, ki ga sestavljajo sestavine iz fizičnega okolja, kot so vreme, podnebje, oblikovanost površja in človekova potreba po novih stavbah. Druga naj bi bila pravilna rešitev problema. Pomembna ideja, ki povezuje dvojico, je *shema sil* (ang. *diagram of forces*), ki je celovit opis konteksta in posledično tudi posreden opis oblike. Cilj dobrega sobivanja problema in rešitve s čim manjšim trenjem je poimenoval *ustreznost* (ang. *fitness*) in *pravilnost* (ang. *rightness*). Alexandrovo razmišljanje izvira iz človeške izkušnje, ki jo pogujejo značilnosti njegovega telesa, kot so velikost telesa in oblikovanost udov, kar razloži s primerom oblike čajnika (Alexander, 1973: 101). Njegov temelj opredeljevanja pojma vzorec, ki ga v uvodu v sedmem ponatisu izlušči kot

najpomembnejšega v knjigi, je izrazito naravosloven, navaja tudi dela gestaltpsihologije. Postopek od problema do rešitve ponazori s shemo različnih stopenj abstrakcije, v prilogah predstavi razčlenjevanje in definiranje vzorcev s teorijo množic ter različnimi matematičnimi enačbami in načeli logike. Pozneje sicer prizna, da je tak pristop nezadosten pri opisovanju močno prezapletene celote, ki ima več lastnosti kot posamezni gradniki. V poznejšem delu *Brezčasni način gradnje* (ang. *The timeless way of building*) iz leta 1979 je matematično plat utemeljevanja verjetno zato omilil in pojasnil empiričen način odkrivanja različnih vzorcev, ki jih je v drugem delu *Govorica vzorcev* (ang. *A pattern language*) iz leta 1977 zbral kar 253. Način odkrivanja bi lahko označili kot katalogiranje od spodaj navzgor, saj je do vsakega prišel empirično z opazovanjem, brez opredelitve krovnega jezika, ki bi narekoval določen slog. Sočasno pa je tem odkritjem pripisoval mero absolutnosti. Zapisal je: »Vzorec je odkritje v tem smislu, da gre za odkritje odnosa med kontekstom, silami in razmerji v prostoru, ki velja dokončno« (ang. »*A pattern is a discovery in the sense that it is a discovery of a relationship between context, forces, and relationships in space, which holds absolutely.*«).« (Alexander, 1979: 259) Kot primer opazovalnega pristopa razvrščanja izstopa kazalo, v katerem je 253 vzorcev razdeljenih v

tri tipe razredov: v različne bolj zapletene razrede, tiste, ki jih lahko ustvarja posameznik ali manjša skupina ljudi, in strukturne razrede.

Skupaj naj bi vsi ti vzorci tvorili jezik, ki se ob njihovi uspešni uporabi brezhibno prilagaja kontekstu. Kot primer razlikovanja Alexandrovega pristopa od pojma ambiente lahko štejemo vzorca, ki ju je oštevilčil kot 21 in 96. Prvi se nanaša na višino stavb, drugi pa na določanje površine nadstropij glede na višino stavbe. Vsaj po teh dveh vzorcih Rogersovo delo Stolp Velasca izrazito odstopa od Alexandrovega razumevanja konteksta. Če za primer vzamemo vsa glavna dela slednjega, kot sta kampus srednje šole Higashino in zatočišče za brezdomce Julian Street Inn v Kaliforniji (obe končani v 1989), zanje velja očitno posnemanje zgodovine in tradicije, toda posredno, z navezavo na izziv, ki ga zastavi kontekst. Rezultatom Rogersa in Alexandra je skupna uporaba jezika, ki uporablja tradicionalne elemente ljudskega stavbarstva ali zgodovinskih slogov. V Rogersovih je ta jezik še vedno modernističen in posreden, medtem ko je za arhitekturo drugega značilna bolj odkrita in postmodernistična govorica.

Drugačno mišljenje o kontekstu je razvil Colin Rowe na vzhodnem koncu Združenih držav Amerike. Od vseh do zdaj omenjenih teoretikov je najočitneje nasprotoval modernistični prevzetosti nad posamičnimi ali avtorskimi stvaritvami v mestnem tkivu. Menil je, da so enotne vizije urejanja mesta tiste, ki kratijo in posplošijo družbenokulturno življenje. Kot glavna oseba kontekstualizma je bil kritičen do modernistične urbanistične in arhitekturne teorije in eden prvih, ki je odprto izražal mnenje o neskladju modernističnih stavb z obstoječimi urbanističnimi oblikami. V delu *Arhitektura dobrih namenov* (ang. *The architecture of good intentions*) je zapisal: »Vodilne predpostavke modernistične arhitekture nimajo smisla (ang. »*The leading propositions of modern architec-*



Slika 4: Stavbe srednje šole Higashino (foto: arhiv srednje šole Higashino)

ture make no sense.«)» (Rowe, 1994: 45) Kot Alexander se je tudi Rowe nanašal na ideje gestaltpsihologije, ki jih v svojih delih utelešal s črno-belimi grafikami oziroma z risbo *poché*, ki prikazuje volumsko prazne žepe, ki jih opredeljuje stavbno ali mestno tkivo (Rowe in Koetter, 1993: 78; Košir, 2006: 136). Z njimi je analiziral prostorske odnose v mestu, ki je nastalo v množici različnih preteklih mišljenj in družbenih ureditev ter posledično raznolikih pristopov arhitekture. Najprej so grafike služile raziskovanju odnosa med odtisom stavbe in prostorom v različnih merilih. Na ravni mesta naj bi se različna razmišljanja o oblikovanju urbanega prostora in arhitekture pojavljala kot kolažirani predmeti. Beseda, s katero zajema postopek nalaganja teh slojev, ki skupaj gradijo celoto (mesto) z več ali različnimi lastnostmi, kot si jih lastijo sami, je *brikolaž*. Kar zajema izraz, naj bi bila možnost preproste razčlenbe enega predmeta od drugega. Rowe in Robert Slutzky (1997) tako lastnost razvijeta v spisu *Transparency: Literal and phenomenal* in jo poimenujeta *prozornost* (ang. *transparency*). Omogočala naj bi razvidnost več vplivov in predvsem zgradbe nekega predmeta (arhitekture, slike). Če pojem preslikamo na raven mesta, bi bilo prozorno arhitekturno

oblikovanje tisto, ki ne zakriva konteksta in ne oteži njegovega branja. V nasprotju naj bi *motno*, *neprozorno* ali *netransparentno* oblikovanje tisto, ki želi nastopati ločeno od *konteksta* in povziti berljivost zgodovine. Zanimivo je dejstvo, da se slednja beseda v njegovih najbolj znanih besedilih, ki jih je med svojim delovanjem objavljala neredno, pojavi le redko, čeprav ga imamo za glavnega utemeljitelja kontekstualizma. Če na mestotvorni ravni kontekst raziskuje z risbo *poché*, to na ravni arhitekture počne z opazovanjem prilagajanja idealnih tipov v prostoru. Forty izpostavlja Rowov ljubi primer ohranjanja baročnega oblikovalskega jezika med prilagajanjem idealnega tipa razkošne francoske meščanske hiše (fra. *hôtel particulier*) Hôtel de Beauvais v Parizu na neobičajni obliki parcele (Forty, 2004: 134–135). Rowe je s sodelavci poskušal biti vsevključujoč v svojem transparentnem kontekstu. V njem je želel pustiti prostor zgodovinskim utopijam v obliki polnega z žepi praznine in modernistični utopiji otokov polnega v praznem (Forty, 2004: 134; Rowe in Koetter, 1993: 78). Rowovo najvidnejše delo, ki ga je napisal v soavtorstvu s Fredom Koetterjem, *Kolažno mesto* (ang. *Collage city*) je izšlo leta 1978, torej v istem letu, ko je izšel prvi angleški prevod Ros-

sijeve *Arhitecture mesta*. To leto lahko označimo kot začetek spajanja italijanskega in ameriškega razumevanja pojma kontekst. Kmalu po tem pa so se o njem začeli pojavljati prvi pomisleki.

Eno prvih nasprotovanj se je pokazalo že čez dve leti na prvem beneškem arhitekturnem bienalu *La presenza del passato* v duhu postmodernizma, poimenovanim *La Strada Novissima*.^[3] Šlo je za pročelje, ki ga je zasnoval Rem Koolhaas s sodelavci iz Urada za metropolitansko arhitekturo (ang. *Office for Metropolitan Architecture*). Od skoraj vseh drugih se je ločilo po tem, da se ni sklicevalo na zgodovinske oblike, ki so bile med postmodernizmom močno povezane s kontekstom (Ayyüce, 2015). V desetletju po bienalu se je povsod močno uveljavil postmodernizem, tudi v Sloveniji.^[4] Zato so morali pomisleki dekonstruktivistov o smiselnosti konteksta počakati, da se je nihalo začelo vračati v njihovo stran. Kljub temu ni dvoma, da je bilo to obdobje turbulentno in polno različnih mnenj, kar ponazarja pogovor med Christopherjem Alexandrom in Petrom Eisenmanom iz leta 1982 (Hovsepyan, 2024). Prvi je zagovarjal, da je bistvo arhitekture harmonija, ki temelji na človeškem izkustvu prostora, medtem ko je slednji arhitekturo razlagal kot intelektualni konstrukt, ki lahko uvaja disharmonijo, ki vzbuja tudi negativna občutja.

V Eisenmanovo skupino spada tudi Rem Koolhaas, ki leta 1995 izdal zapise iz svojih dnevnikov v obsežnem delu *S, M, L, XL*. Za kontekst je najbolj boleč spis o *velikanskem* (ang. *bigness*) (Koolhaas in Mau, 1995). V razdelku *Theorems* je v peti točki navedeno: »Vsi ti prelomi z merilom, arhitekturno kompozicijo, tradicijo, preglednostjo in etiko – skupaj nakazujejo končni, najradikalnejši prelom: Velikanskost ni več del nobenega mestnega tkiva. Obstaja; največ, kar lahko rečemo, je, da sobiva. Njen podpomen je: „Naj se jebe kontekst“ (ang. »*Together, all these breaks*



Slika 5: Frankova rezidenca – zgodnje delo Petra Eisenmana iz leta 1975 (foto: Gerrit Oorthuys)



Slika 6: Plakat prvega beneškega arhitekturnega bienala (foto: Friends of the Biennale)

with scale, with architectural composition, with tradition, with transparency, with ethics – imply the final, most radical break: Bigness is no longer part of any urban tissue. It exists; at most, it coexists. Its subtext is fuck context.» (Koolhaas in Mau, 1995: 502) Nekaj strani za tem doda: »Velikanskost uničuje, vendar je tudi nov začetek« (ang. »*Bigness destroys, but it is also a new beginning.*«) (Koolhaas in Mau, 1995: 511) Hvalospjev velikanskemu je sicer napisal leta 1994, toda zametki njegovega prepričanja v »zajebi kontekst« se pojavljajo vsaj od natečaja za novo narodno knjižnico Très Grande Bibliothèque v Parizu iz leta 1989 (Koolhaas in Mau, 1995: 603–662). Zapisom, ki jih je pisal med izdelovanjem idejnega načrta v obliki dnevnika, je v delu *S, M, L, XL* namenil poglavje Strategy of the Void. Tridesetega maja je zapisal: »Brez iskanja razlik, projekt je postal drugačen. Prvi duh končnega projekta na lokaciji. Nekako se zdi prisotnost kocke – nestabilne zaradi številnih erozij – edini način, da se odzove na okoliško urejenost nove arhitekturne krajine (nič ni starejše od desetih let). Toda ali lahko tak kontejner še vedno vzpostavi odnos z mestom? Bi ga moral? Je to pomembno? Ali pa postaja tema zajebi kontekst? Začenjam opazovati znake prepričanja (ang. »*Not looking for differences, the project has become "different". First "ghost" of the eventual project, on site. Somehow, presence of cube – unstable through its multiple erosions – seems only way to respond to the surrounding "neatness" of the new architectural landscape (nothing older than ten years). But can such a container still have a relationship with the city? Should it? Is it important? Or is "fuck context" becoming the theme? Beginning to note signs of conviction.*«) (Koolhaas in Mau, 1995: 640) Navedeni zapisi, njegova dela in tudi dela somišljenikov, kot so Eisenman, Frank Gehry in parametricistka Zaha Hadid, so vrhunec kontekstualnega. Rowe je še našel povezavo med starim svetom Paladija in modernizmom Le Corbusiera in sle-



Slika 7: Kanal v mestu Port Grimaud (foto: Vestemocos)



Slika 8: Koolhaasova knjižnica v Seattlu, končana leta 2004 (foto: Dietmar Rabich).

dnjega tako umestil v svoj kontekstualizem. Velikansko pa ima, kot priznava in opeva Koolhaas, le malo skupnega s prejšnjo monumentalnostjo, ki je kljub svoji veličini uporabljala enak jezik kot drugo mestno tkivo.

Proti koncu dvajsetega, na prelomu in v začetku enaindvajsetega stoletja je veliko različnih mišljenj o arhitekturi. Tudi v prejšnjih desetletjih je stran za kontekst in proti njemu zastopalo vsaj nekaj mislecev. Mišljenja so zorela soča-

sno, seveda pa je kdaj katero preglasilo drugega. Mesto Port Grimaud s tradicionalnimi provansalskimi oblikami in lego blizu Saint Tropeza pravzaprav dobi svojo končno podobo v istem času, kot izidejo Koolhaasovi zapisi. Ni mogoče izluščiti le ene prevladujoče ideologije. Sočasno se pojavljajo dekonstruktivizem (od konca sedemdesetih let dvajsetega stoletja: Peter Eisenman, Bernard Tschumi, Frank Gehry), nje-mu podoben parametrizem (od devetdesetih let naprej: Patrik Schumacher,

Zaha Hadid), kritični regionalizem (od začetka osemdesetih let: Kenneth Frampton, Alvar Aalto, Tadao Ando), tradicionalizem pod okriljem takratnega valižanskega princa, zdaj britanskega kralja Karla III. (od poznih sedemdesetih let naprej: brata Krier) in čedalje bolj tudi trajnostna arhitektura. Na Piranskih dnevih arhitekture (v nadaljevanju: PIDA) leta 2001 se kontekst znova vrne v središče zanimanja na konferenci *Arhitektura in kontekst* (internet 1). Raznolikost pristopov se nadaljuje vse do danes, kar v slovenskem prostoru ponazarjajo različne druge konference, kot je Regionalna kontekstualizacija v arhitekturi (Fikfak in Nikšič, 2025), ter teme in programi PIDA: *Med racionalnim in iracionalnim v arhitekturi* (2003), *Arhitekturna raznolikost* (2008), *Invencija in tradicija v arhitekturi* (2015) in *Kontekst. Koncept Konsenz.* (2023). Za zgibanko slednjega Janez Koželj zapiše: »Prepoznavanje konteksta, vgrajevanje konteksta v koncept in preverjanje koncepta z iskanjem konsenza so vsem znani delovni postopki, ki jih sicer uporabljamo, a obvladamo v različnih približkih k popolni celovitosti. Ta uspeva samo redkim in poredko. Izkaže se šele v kontekstu prihodnosti in ob soglasju zgodovine. Zato je vračanje k tem večnim témam vedno znova aktualno, potrebno in pomembno.« (Koželj, 2023) Kontekstu tukaj dodaja nov vidik, to je vidik prihodnosti.

Če je kontekst dvajsetega stoletja gledal le na zgodovino, bi moral v arhitekturi današnjega stoletja presegati konvencionalno razumevanje kot le prilagajanje obstoječemu naravnemu okolju ali zgodovinskemu sloju. Kontekst mesta in arhitekture ni statičen, temveč je bil in bo spremenljiv. Spreminjal se bo s korakom in razvojem družbenih, okoljskih, gospodarskih in kulturnih okoliščin. Ključno je, da kontekst zajema tudi vidik prihodnosti, saj arhitektura ne obstaja le v *zdajšnjosti preteklosti*, ampak kljubuje *zdajšnjosti prihodnosti* – tistemu, česar še ni. Zato je v času sorazme-



Slika 9: Gasilska postaja Vitra v kraju Weil am Rhein, ki jo je leta 1993 zasnovala Zaha Hadid (foto: Patrick Giraud).



Slika 10: Andovi stavbi Rocco Housing I in II, nastali med letoma 1983 in 1993 (foto: Raphael Azevedo Franca).

roma hitrih sprememb podnebja, globalizacije ter družbenih in gospodarskih ureditev kontekstualnost arhitekture povezana z vprašanjem njene dolgoročne obstojnosti – njene zmožnosti, da presega čas svojega nastanka. Ob predpostavki, da je *kontekst* minljiv, je vsaka arhitektura, ki je (zavedno ali ne) oblikovana samo kot odgovor na vprašanje določenega duha časa, nekontekstualna. Da bo arhitektura v prihodnosti nastopala uspešno, mora presegati težnje k edinstvenim in avtorskim pristopom, cilj katerih je reševanje le enega danega ali enega prihodnjega problema.



Slika 11: Mestna hiša v Windsorju na Floridi, ki jo je leta 1997 zasnoval Léon Krier (foto: lpps506).

Postati mora *prožna*. *Prožnost* je tista lastnost, ki jo danes najbolj utelešajo zgodovinska jedra mest, ki so se v Evropi večinoma pojavila na vrhuncu središčne rimske oblasti in po njenem razpadu v srednjem veku. Taka mesta so imela priložnost razvoja, prilagojenega lokalnemu okolju ali s strateško, ponovljivo, toda hkrati prilagodljivo miselnostjo rimskih vojaških postojank »Prišel, videl, zmagal!«, ali z dovršenim upoštevanjem naravnih danosti v srednjem veku. Nastajanje prepleta srednjeveških in tudi poznejšega razvoja predmodernih mest je rimsko rastrsko urbanistično zapuščino kdaj povozilo, drugi spregledalo in pogosteje vključilo. Eden boljših primerov ohranjanje rastrske zasnove je toskansko mesto Lucca, medtem ko se je srednjeveška Ljubljana razvila tik ob Emoni in jo je v svoje tkivo vključila nekoliko pozneje. Seveda je resnica tudi praznjenje srednjeveških mest, kar je rezultat zastaranja njihovega namena in vizije obstoja. Prožnost in kontekstualnost takih mest se morda lahko meri prav s preprostostjo ali zahtevnostjo, da njihov namen spet postane relevanten ali da se v njih pojavijo novi vizije in razlogi za obstoj. Prav tako bi se lahko spraševali o kontekstu dostojnega opuščanja in ponovne rabe take arhitekture in urbanizma.

Rowe je zagovarjal, da sta večplastno zasnovana arhitektura in mesto odpornejša na spremembe, ker vključujeta več vrednot. Alexander je poskušal v oblikovalske vzorce preslikati trajne človeške vrednote, ki upoštevajo naravne zakonitosti, ki so nam prirojene. Postmodernistična praksa je kontekst pozneje pogosto obravnavala kot estetski navdih, kar je privedlo do nekontekstualnih oblik, ki se niso izkazale kot prožne. Iz česa se torej kontekst lahko napaja za jutri? Kot o novem kontekstualizmu piše Mohammad Habib Reza (2023, 2025), bi se moral pojem globoko zasidirati v tistem, ki je izkazalo svojo trajnost kot posledica svojega obstanka. To je mesotvorni načrtovalski in oblikovalski

okvir, ki obstaja v dolgotrajnosti in odgovarja na človekove potrebe v preteklosti in prihodnosti. V tem smislu kontekst ni več samo obstoječa okoliščina, temveč je aktiven dejavnik oblikovanja, ki novo znanje vključuje v prožno tradicijo prihodnosti.

.....
Tim Gerdin, mag. inž. kraj. arh.
Urbanistični inštitut Republike Slovenije,
Ljubljana
E-pošta: timge@uirs.si

Opombe

[1] Novi kontekstualizem je pojem, s katerim Mohammad Habib Reza (2025) označuje celovit pristop arhitekturnega načrtovanja in oblikovanja. Tega naj ne bi opredeljeval določen slog, temveč ogrodje, ki priznava in upošteva prepletene vidike podnebnih sprememb, družbene neenakosti in pripadnosti, ki ga dojema kot dopolnitev prejšnjega kontekstualizma. Pri tem pristopu kontekst ni razumljen kot imenovalec, temveč kot spremljivka, ki se (pre)oblikuje v času.

[2] Pevsner je bil zagovornik drugačnega historicizma, kot se je uveljavil v njegovem času. Njegov historicizem je pomenil novo interpretacijo, ki ni preslikava zgodovinskih slogov. Verjel je namreč, da je pojavljanje novih slogov neustavljivo in da je posnemanje zgodovinskih oblik brez inovacij slepa ulica.

[3] Prvi arhitekturni bienale v Benetkah je potekal med 27. julijem in 19. oktobrom 1980. Direktor bienala italijanski arhitekt in arhitekturni zgodovinar Paolo Portoghesi je s sodelavci zasnoval dogodek, ki je prikazoval raznovrstnost mednarodne arhitekture po modernističnem gibanju. Želel je raziskati in prikazati sposobnost arhitekture, da deluje kot jezik, ter jo vrniti h kulturi mestnih ulic. Zato se je domislil oblikovalske naloge, ki jo je poimenoval *La Strada Novissima*. Šlo je za kuliso dvajsetih fasad, ki so ustvarile 70-metrsko ulico. Vsako pročelje je zasnoval drug arhitekt ali skupina. Vsako od zasnov so nato vstavili tako, da je nastala navidezna ulica. Razstava je tako utelešala slogovno mnogoterost postmodernistične arhitekture.

[4] Kontekst s postmodernizmom v tem času prispe tudi v Slovenijo prek Rossija, Roberta Venturija in Charlesa Jencksa (Košir, 2006: 274). O njem v slovenskem prostoru piše Aleš Vodopivec, čigar razmišljanje v petih točkah povzame Fedja Košir v tretjem delu *K arhitekturi*. Zapiše, da za Vodopivca arhitektura kot umetnost ne posnema in ima lastne univerzalne zakonitosti, ki jih najde le v svoji zgodovini, ter da umetnost opredeli po Rossiju in Aristotlu, ki jo poimenujeta kot »kontekstualni« dialog z izročilom, torej zgodovino

(Košir, 2006: 300–301). Pojem se kmalu razširi in se široko uporablja. Pri nas se pojavi že vsaj v *Glosarju za področja urejanja prostora in varstva okolja* iz leta 1983 (Sterlekar idr., 1983: 94). Istega leta je prvič organizirana osrednja slovenska arhitekturna konferenca Piranski dnevi arhitekture (PIDA) z naslovom Arhitektura v kontekstu. Naslednje leto je konferenca poimenovana Kontinuiteta v arhitekturi in čez leto dni Identiteta v arhitekturi. Posredno se na pojem navezuje tudi konferenca iz leta 1989 z naslovom Arhitektura iz arhitekture. Pojem potem za dobrih deset let stopi z osrednjega odra PIDA.

Viri in literatura

Alexander, C. (1973): *Notes on the synthesis of form*. Cambridge, Harvard University Press.

Alexander, C. (1977): *A pattern language: Towns, buildings, construction*. New York, Oxford University Press.

Alexander, C. (1979): *The timeless way of building*. New York, Oxford University Press.

Ayyüce, O. (2015): *Translucent oppositions. OMA's proposal for the 1980 Venice architecture biennale*. Dostopno na: <https://archinect.com/news/article/127170080/translucent-oppositions-oma-s-proposal-for-the-1980-venice-architecture-biennale> (sneto 16. 12. 2025).

Daglioglu, E. K. (2015): The context debate: An archaeology. *Architectural Theory Review*, 20(2), str. 266–279.

Eisenman, P. (ur.) (1984): Editor's preface. V: Rossi, A. *The architecture of the city*. str. 6–7. Cambridge, London, MIT Press.

Eliot, T. S. (1920): *The sacred wood: Essays on poetry and criticism*. London, Methuen & Co. Ltd.

Fikfak, A., in Nikšič, M. (ur.) (2025): *Regionalna kontekstualizacija v arhitekturi, Duh kraja – Negovanje identitete v grajenem okolju. Konferenčni zbornik. [Regional Contextualisation in Architecture, The spirit of place – Cultivating identity in the built environment]. Book of proceedings*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Forty, A. (2004): *Words and buildings: A vocabulary of modern architecture*. London, Thames & Hudson.

Gregotti, V. (1996): *Inside architecture*. Cambridge, MIT Press.

Hovsepian, A. (2024): *Peter Eisenman vs Christopher Alexander*. Dostopno na: <https://arahovsepian.com/eisenmanalexander> (sneto 11. 12. 2025).

Internet 1: *Teme – Piranski dnevi arhitekture*. Dostopano na: <https://www.pida.si/teme> (sneto 7. 1. 2026).

Koolhaas, R., in Mau, B. (1995): *Small, medium, large, extra-large: S, M, L, XL*. New York. The Monacelli Press.

Košir, F. (2004): Med strukturalizmom in dekonstruktivizmom [Between structuralism and deconstructivism]. V: Prosen, A. (ur.): *Prostorske znanosti za 21. stoletje: jubilejni zbornik ob 30-letnici Interdisciplinarnega podiplomskega študija urbanističnega in prostorskega planiranja in 60-letnici prof. dr. Andreja Pogačnika, predstojnika tega študija*, str. 81–89. Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Interdisciplinarni podiplomski študij prostorskega in urbanističnega planiranja.

Košir, F. (2006): *K arhitekturi: del 2: Razvoj arhitekturne teorije*. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo.

Košir, F. (2007): *K arhitekturi: del 3: Razvoj arhitekturne teorije na Slovenskem*. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo.

Koželj, J. (2023): *Kontekst. Koncept. Konsenz. Zloženka programa Piranskih dnevov arhitekture*.

Reza, M. H. (2023): *New contextualism: A path to a sustainable and equitable future*. Dostopno na: <https://www.tbsnews.net/features/habitat/new-contextualism-path-sustainable-and-equitable-future-760366> (sneto 25. 11. 2025).

Reza, M. H. (2025): *New contextualism: Architecture and urbanism for people, place, and justice*. Dostopno na: <https://contextbd.com/new-contextualism-architecture-and-urbanism-for-people-place-and-justice> (sneto 25. 11. 2025).

Rossi, A. (1984): *The architecture of the city*. Cambridge, London, MIT Press.

Rowe, C. (1994): *The architecture of good intentions: towards a possible retrospect*. London, Academy ed.

Rowe, C., in Koetter, F. (1993): *Collage city*. Cambridge, MIT Press.

Rowe, C., in Slutzky, R. (1997): *Transparency*. Basel–Boston–Berlin, Birkhäuser.

Sabini, M. (2022): *Ernesto Nathan Rogers: The modern architect as public intellectual*. London, Bloomsbury Visual Arts.

Sterlekar, N., Bežan, M., Brus, S., Curk, I., Guzelj, T., Faganel, J., idr. (ur.) (1983): *Glosar za področje urejanja prostora in varstva okolja. II. faza: delovno gradivo, razlage pojmov – terminov*. Ljubljana, Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora.

Vujičić, L. (2015): Architecture of the longue durée: Vittorio Gregotti's reading of the territory of architecture. *Architectural Research Quarterly* 19(2), str. 161–174.

Liljana JANKOVIČ GROBELŠEK
Alma ZAVODNIK LAMOVŠEK

36. Sedlarjevo srečanje urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani, 10. oktober 2025

V petek, 10. oktobra 2025, je Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije (v nadaljevanju: DUPPS) na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo Univerze v Ljubljani uspešno organiziralo (slika 1) in izvedlo že 36. Sedlarjevo srečanje z naslovom *Varovanje tal in zelenih omrežij v prostorskem načrtovanju*.

S temo letošnjega srečanja smo poleg varovanja zelenih površin obravnavali tudi vse aktualnejšo temo varovanja tal. Evropska komisija je namreč leta 2021 sprejela Strategijo EU za tla do leta 2030, ki med drugim vključuje cilj neto ničelne rasti pozidanih zemljišč (ang. *no net land take*). Na njeni podlagi se je pripravljala direktiva, ki jo je v oktobru leta 2025 potrdil Evropski parlament in je postala obvezujoča za države članice. To vpliva na prostorsko načrtovanje tudi v Sloveniji, saj bo treba upoštevati dimenzijo varstva tal v smislu ničelne neto rasti stavbnih zemljišč in širše – v smislu celovitega varovanja prsti in zelenih površin, blažitve podnebnih sprememb in prilagajanja nanje idr.

Udeležba na 36. Sedlarjevem srečanju je bila ponovno visoka, saj se ga je udeležilo okrog 150 slušateljev in predavateljev iz različnih institucij in organizacij po vsej Sloveniji. Udeleženci Sedlarjevega srečanja so vse bolj interdisciplinarni po izobrazbi in poklicnem udejstvovanju na področju urbanističnega in prostorskega načrtovanja.

Zbrane je najprej na daljavo pozdravila dr. Alma Zavodnik Lamovšek, predsednica DUPPS (slika 2), sledila sta pozdravna nagovora dr. Nataše Bratina (sli-



Slika 1: Udeleženci 36. Sedlarjevega srečanja v dvorani (foto: Anita Kranjc)



Slika 2: Dr. Alma Zavodnik Lamovšek, predsednica DUPPS (foto: Željko Stevanič)

ka 3), generalne direktorice Direktorata za prostor in graditev pri Ministrstvu za naravne vire in prostor, in gospe Špele Spanžel, generalne direktorice Direktorata za kulturno dediščino pri Ministrstvu za kulturo (slika 4). Nagovor odsotnega dr. Igorja Bizjaka, direktorja Urbanističnega inštituta Republike Slovenije, je prebrala dr. Liljana Jankovič Grobelšek.



Slika 3: Pozdravni nagovor dr. Nataše Bratina, generalne direktorice Direktorata za prostor in graditev pri Ministrstvu za naravne vire in prostor (foto: Anita Kranjc)

Že uvodni nagovori predsednice DUPPS, visokih predstavnikov ministrstev za naravne vire in prostor in za kulturo ter Urbanističnega inštituta Republike Slovenije so prinesli pomembne premisleke in predloge za letošnjo tematiko.

Dogodek se je nadaljeval z uvodnim predavanjem Prostorsko načrtovanje in pomen varovanja tal (ang. *Spatial planning and the importance of soil protection*), ki ga je predstavila prof. dr. Fransje L. Hooimeijer, profesorica na oddelku za urbanizem tehniške univerze v Delftu na Nizozemskem, ki je med drugim prikazala svetovno izjemen primer pridobivanja plodne zemlje iz morja na Nizozemskem (slika 5).

Sledili so prispevki slovenskih avtorjev v dveh vsebinskih sklopih: 1. varovanje tal in zelenih površin v prostorskem načrtovanju in 2. novi pristopi varovanja tal/prsti. Predstavljeni so bili celovit pregled načrtovanja rabe prostora v Sloveniji, projekt Horizont o vključevanju dimenzije tal v prostorsko načrtovanje, predpisi za varovanje tal v naseljih, zelene površine za telesno dejavnost in zeleno omrežje Domžal. V drugem sklopu so bili predstavljeni praksa nadomeščanja kmetijskih zemljišč, projekt za krožno gospodarjenje z razvrednotenimi območji, možnosti za uskladev varstvenih omejitev in razvojnih potreb, vključevanje ekološke povezljivosti v načrtovanje in modro-zelena infrastruktura v kontekstu podnebne odpornosti mest.

V zaključnem delu je sledila moderirana razprava (slika 6), v kateri so lahko udeleženci dogodka interaktivno vpisovali svoja mnenja na postavljena vprašanja. Temu je sledila še živahna razprava v živo. Na podlagi dogajanja v zaključnem delu so bila pripravljena izhodišča za zaključne ugotovitve 36. Sedlarjevega srečanja urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije.

.....
Izr. prof. dr. Alma Zavodnik Lamovšek,
predsednica DUPPS

Dr. Liljana Jankovič Grobelšek, članica
izvršnega odbora DUPPS

Društvo urbanistov in prostorskih planerjev
Slovenije, Ljubljana

E-pošta: drustvo@dupps.si



Slika 4: Pozdravni nagovor gospe Špele Spanžel, generalne direktorice Direktorata za kulturno dediščino pri Ministrstvu za kulturo (foto: Anita Kranjc)



Slika 5: Uvodni referat je predstavila gostja iz tujine, prof. dr. Fransje L. Hooimeijer, profesorica na oddelku za urbanizem tehniške univerze v Delftu na Nizozemskem (foto: Gašper Mrak)



Slika 6: Moderirana zaključna razprava 36. Sedlarjevega srečanja (foto: Gašper Mrak)

Predstavitev knjige *Mehko mesto – zgoščevanje za kakovost vsakdanjega življenja*

Naslov: Mehko mesto – zgoščevanje za kakovost vsakdanjega življenja

Avtor: David Sim

Predgovor: Jan Gehl, Rok Žnidaršič

Prevod: Andrej Kurillo

Urednik založbe: Boštjan Kerbler

Uredil: Matej Nikšič

Tisk: AKTUEL vydavatelstvo s. r. o.

Izdajatelj: Corwin in Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Založba: Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Uradni predstavnik Urbanističnega inštituta Republike Slovenije:

Igor Bizjak

Uradni predstavnik Corwina: Michal Maco

Skrbnik projekta pri Corwinu: Kristijan Lavtižar

Preoblikovanje naslovnice: Agnieszka Filipowicz, Matej Nikšič in Kristijan Lavtižar

Kraj in leto izdaje: Ljubljana, 2026

Število strani: 254 strani

[ISBN 978-961-6390-76-7]



Slovenski prevod knjige *Mehko mesto – zgoščevanje za kakovost vsakdanjega življenja* avtorja Davida Sima ponuja sodoben in v človeka usmerjen pogled na urbanizem. V ospredje postavlja vsakdanje izkušnje prebivalcev in poudarja, da morata razvoj in zgoščevanje mest služiti izboljšanju kakovosti življenja, ne le funkcionalni ali gospodarski učinkovitosti.

Avtor zagovarja prehod od brezosebne in tehnokratske gradnje k empatiji v načrtovanju prostora. Mesta naj bi bila po njegovem oblikovana kot prijazna in »ljubka« okolja, ki spodbujajo družbeno interakcijo, občutek domačnosti in dobro počutje. Poseben pomen pripisuje javnim prostorom kot »zunanji dnevi sobi«, v katerih potekajo srečevanja, spontani stiki in skupnostno življenje.

Avtor poudarja, da kakovost urbanega bivanja ni odvisna od tehnološke dovršenosti, ampak od neposrednih izkušenj ljudi – od vsakodnevnih poti, stikov s sosedi, dostopnosti storitev, varnosti in čutnih zaznav prostora. V tem okviru

izpostavlja pomen raznolikosti, vključnosti in družbenih odnosov kot ključnih elementov urbanega okolja. Pri tem posebej poudarja pomen bližine in kratkih razdalj, saj naj bi dobro zasnovano mesto omogočalo preprost dostop do vsakodnevnih storitev in zmanjšalo odvisnost od avtomobila, kar krepi družbene stike in okoljsko trajnost.

Za doseganje življenju prijazne gostote v mestih avtor opredeljuje več pomembnih načel, med katerimi so raznolikost grajenih struktur in odprtih prostorov, človeško merilo, hodljivost, prožnost prostora, identiteta okolja, ugodna mikroklima in okoljska trajnost. Ob tem zagovarja preplet različnih mestnih funkcij in zmerno gostoto pozidave, ki namesto prostorske segregacije spodbuja vsakodnevna srečevanja in živost urbanega prostora. Tako mesto naj bi omogočalo tudi neposrednejši stik z javnim prostorom – življenje na prostem, spontano rabo ulic in trgov in večjo prisotnost ljudi v mestnem vsakdanu, kar krepi občutek skupnosti.

Knjiga pomembno prispeva k razmisleku o sodobnih urbanističnih pristopih ter spodbuja oblikovanje mest, ki so prilagojena človekovim potrebam, vsakdanjim praksam in družbenim odnosom.

Knjigo lahko naročite pri Urbanističnem inštitutu Republike Slovenije.

Boštjan Kerbler

David Sim se v knjigi Mehko mesto opira na lastne izkušnje pri projektne delu na vseh celinah in med različnimi kulturami. Bralcem bo v pomoč njegova izjemna sposobnost natančnega opazovanja in premišljevanja prizorov iz življenja mest. Mehko mesto je izjemen prispevek k naraščajočemu številu knjig o ljudem prijazni arhitekturi in urbanizmu. Pravzaprav tudi arhitekturi in urbanizmu ne bi škodovalo, če bi se dodobra omeščala. Ta knjiga je dober začetek.

Iz spremne besede Jana Gehla

Terminološki kotiček

zeléna površina -e -e ž

z vegetacijo porasel prostor v mestu ali naselju, npr. park, vrt, zelenica

S: zeléni prôstor

ang.: *green space*

déležnik -a m

posameznik, skupina ali ustanova, ki je zainteresirana za sodelovanje pri urejanju prostora ali jo zadeva določena problematika

ang.: *stakeholder*

vrednôtenje nèpremičnin -a -- s

izračun vrednosti nepremičnin s postopki in metodami množičnega vrednotenja

ang.: *property appraisal, real-estate appraisal*

méstna óbčina^[1] -e -e ž

občina, ustanovljena za večje naselje ali mesto, ki ima poleg splošnih pristojnosti tudi določene državne pristojnosti, povezane z razvojem mesta

prostórsko načrtováñje -ega -a s

po Zakonu o prostorskem načrtovanju, 2007 interdisciplinarna dejavnost, s katero se na podlagi razvojnih usmeritev in ob upoštevanju javnih koristi, varstva okolja, ohranjanja narave, varstva živali in naravnih dobrin, varstva premoženja in kulturne dediščine načrtujejo posegi v prostor in prostorske ureditve PRIM.: krajínsko načrtováñje, prostórsko planíranje, urbanístično načrtováñje, urêjanje naselij, urêjanje prostóra

ang.: *spatial planning*

trájnostni prostórski razvòj -ega -ega -ôja m

zagotavljanje take rabe prostora in prostorskih ureditev, ki ob varovanju okolja, ohranjanju narave in trajnostni rabi naravnih dobrin, ohranjanju kulturne dediščine in drugih kakovosti naravnega in bivalnega okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij

ang.: *sustainable spatial development*

tlà táł s mn.

1. zgornja plast zemeljskega površja, nastala z razpadanjem kamnin in z razkrajanjem organskih snovi, ki navadno omogoča rast rastlin, odvisna od vplivov podnebja, reliefa, vodnih razmer, kamninske podlage, organizmov in časa

ang.: *soil*

2. spodnja, navadno pohodna površina prostora

ang.: *floor*

3. element konstrukcije, ki je podlaga talne površine v prostorih stavbe

ang.: *floor construction*

fúncija táł^[2] -e -- ž

proces v tleh, ki zagotavlja ekosistemske storitve tal, npr. adsorpcija hranil, zadrževanje vode, biorazgradnja

ang.: *soil function*

ékosistémske storítve^[3] -ih -tev ž mn.

ekol. celota vseh za človeka življenjsko pomembnih dobrin in koristi, ki jih omogočajo ekosistemi

ang.: *ecosystem services* n pl.

nem.: *Ökosystemleistungen* f pl.

razvrednôtenje prostóra -a -- s

proces slabšanja kakovosti prostora zaradi nevzdrževanja, izselitve prebivalstva, opustitve dejavnosti, za okolje obremenjujoče dejavnosti, npr. težke industrije

S: degradácija prostóra

ang.: *degradation of space, spatial deterioration*

ranljívoŝt za podnébne spremémbe -i -- -- ž

stopnja ogroženosti naravnih ali ustvarjenih danosti zaradi negativnih vplivov podnebnih sprememb, odvisna od izpostavljenosti, občutljivosti in sposobnosti prilagajanja

ang.: *vulnerability to climate change*

urbanizácija -e ž

širjenje mest in mestnega načina življenja, ki povzroča demografske, družbene, gospodarske, morfološke spremembe

ang.: *urbanisation*

permakultúra^[4] -e ž

var. okolja poskus ustvarjanja uravnovešenega človekovega okolja, temelječ na opazovanju, proučevanju naravnega okolja in njemu prilagojenih tradicionalnih načinov kmetovanja

na naravi temelječe rešítve^[5] -- -- -ih -ev ž mn.

koncept in dejanske oblike rešitev za družbene izzive, ki izhajajo iz narave, njenega delovanja in sistemov

ang.: *nature-based solutions*

střnjeno město -ega -a s

mesto, za katero so značilne visoka gostota poseljenosti, zazidnanosti in prostorske ureditve z mešano rabo zemljišč, ki omogočajo dostop do lokalnih delovnih mest in storitev s trajnostnimi načini mobilnosti

S: kompaktno město

ang.: *compact city*

gobasto mesto^[6] -ega -a s

koncept trajnostnega urbanega razvoja, pri katerem je mesto zasnovano tako, da vpija, shranjuje, prečiščuje in ponovno uporablja padavinsko vodo, hkrati pa zmanjšuje poplave, izboljšuje kakovost vode in varuje urbane ekosisteme z uporabo zelenih in naravnih rešitev

ang.: *sponge city*

modro-zelena infrastruktura^[7] -e -e ž

naravni in polnaravni (zato zelena) decentralizirani sistemi, namenjeni upravljanju padavinskih voda (zato modra) v mestih, ki hkrati opravljajo širok nabor ekosistemskih storitev

ang.: *blue-green infrastructure*

prostorsko potresno valovanje^[8] -ega -ega -a s

potresno valovanje, ki se širi v notranjosti Zemlje, npr. longitudinalno potresno valovanje, transversalno potresno valovanje

jávni interès -ega -ésa m

interes javnosti za izboljšanje kakovosti življenja in bivalnega okolja, npr. gradnja javne infrastrukture, urejanje zelenih površin

PRIM.: javna korist, javno dobro

ang.: *public interest*

něpremičninski trřg^[1] -ega -a m

trg, na katerem potekajo procesi nakupa, prodaje, najema, oddaje, načrtovanja, gradnje in evidentiranja nepremičnin

hipotekárno posojílo^[1] -ega -a s

posojilo, zavarovano z zastavno pravico na nepremičnini

nalóžba^[1] -e ž

1. uporaba denarnih sredstev za pridobitev stvari ali pravic

S: investicija

2. del proizvoda nekega obdobja, ki se v tem obdobju ne porabi

S: investicija

cenóvno dosegljivo stanóvanje -- -ega -a s

stanovanje, za katero stroški najema ali nakupa ne presega finančnih zmožnosti gospodinjstva s povprečnimi dohodki in stroški obratovanja ne presegajo 30 % celotnega dohodka gospodinjstva

ang.: *affordable housing*

stávbnó zemljišče -ega -a s

1. po Zakonu o stavbnih zemljiščih, 1997 komunalno opremljeno zemljišče, na katerem stoji objekt ali je s prostorskim aktom namenjeno gradnji

PRIM.: funkcionalno zemljišče, grádbena parcéla, stavbíšče

ang.: *building land, building site, building plot*

2. zemljišče, za katero se plačuje nadomestilo za uporabo

ang.: *building land, building site, building plot*

lastnínjenje^[1] -a s

preobrazba družbene in zadružne lastnine v druge oblike lastnine, zlasti v zasebno

S: privatizacija

denacionalizácija^[4] -e ž

spl. geogr. vračanje podržavljene, podružbljene lastnine v zasebno, kolektivno

S: reprivatizacija

PRIM.: nacionalizácija, privatizácija

urbanístična zakonodájá^[4] -e -e ž

plan., geogr. nas. celota zakonskih aktov, s katerimi se predpisujejo lokacijski pogoji, ureditev in organiziranost naselij

trájnostno město -ega -a s

mesto, ki zmanjšuje porabo naravnih virov in količino odpadkov, se prilagaja zmogljivosti lokalnih, regionalnih in globalnih ekosistemov in povečuje primernost za prebivanje

ang.: *sustainable city*

okoljski odtis^[9] -ega -a m

kazalnik, ki meri koliko biološko produktivne površine Zemlje je potrebno zagotoviti za zagotavljanje virov za absorpcijo odpadkov in emisij, ki jih povzroča človek

ang.: *ecological footprint*

stanóvánjska polítika^[4] -e -e ž

geogr. nas. sistem usklajenih ukrepov na področju stanovanjskega gospodarstva, ki zajema gradnjo stanovanj in izrabo, vzdrževanje stanovanjskega sklada

majhna hiša^[10] -e -e ž

arhitekturno in družbeno gibanje, povezano s trajnostjo in minimalizmom, pri katerem majhna hiša vključuje osnovne bivalne prostore ter zaradi majhne porabe energije in virov omogoča okolju prijaznejše stalno bivanje

ang: *tiny house, microhouse*

mikrostanovanje^[10] -a m

majhna samostojna bivalna enota, običajno 20–30 % manjša od garsonjere, ki vključuje osnovne prostore za bivanje, spanje, kuhanje in kopalnico

ang: *micro-apartment*

sobivanje^[11] -a s

sodoben stanovanjski koncept, pri katerem posamezniki najemajo opremljene sobe s souporabo skupnih prostorov

ang.: *co-living*

skupno stanovanje^[10] -ega -a s

neprofitno stanovanja s skupnimi deli in aktivno udeležbo stanovalcev pri organizaciji bivanja

ang.: *collaborative housing*

sobivanjska skupnost^[10] -e -i ž

stanovanjska skupnost, v kateri so objekti in skupni prostori v souporabi in skupnem upravljanju

ang.: *cohousing*

kolektivno stanovanje^[10] -ega -a s

oblika skupnega bivanja, ki zajema skupna stanovanja in druge bivalne objekte, pri katerih je upravljanje prepuščeno zunanjemu izvajalcu

ang.: *collective housing*

namenska skupnost^[10] -e -i ž

skupnost, ki jo povezujejo skupne vrednote in način življenja, kot so sodelovanje, vključenost in svobodna izbira, pri čemer je ena od oblik sobivanje, usmerjeno v trajnost

ang.: *intentional communities*

ekološka vas^[10] -e -i ž

trajnostna skupnost v človeškem merilu, ki povezuje okoljske, družbene in gospodarske vidike in se od običajnih naselij loči po poudarku na trajnostni rabi virov

ang.: *eco-village*

ekonomija delitve^[1] -e -- ž

ekonomski model, ki omogoča izposojlo ali najem sredstev v lasti drugih subjektov

krožno gospodarstvo^[12] -ega -a s

gospodarski model, ki je usmerjen v učinkovito rabo virov z zmanjševanjem količine odpadkov in uporabe primarnih surovin

ang.: *circular economy*

gospodarstvo v obliki krofa^[10] -a -- -- s

gospodarski model, ki združuje zadovoljevanje družbenih potreb in omejevanje rabe virov glede na okoljske zmožnosti

ang. *doughnut economics*

statistična régija -e -e ž

bolj ali manj homogena teritorialna enota, določena za potrebe zbiranja statističnih podatkov

ang.: *statistical region*

urbanistična zasnova -e -e ž K: UZ, UZ

1. po Zakonu o urejanju prostora, 1984, do 2003 sestavni del prostorskih sestavin dolgoročnega družbenega plana, v katerem so podrobno opredeljeni prostorska organizacija dejavnosti in namenska raba prostora, obseg in dinamika gradnje, širitve, zgoščitve in prenove naselja in določene usmeritve za urbanistično urejanje

PRIM.: urbanistični načrt

ang.: *urban-development concept*

2. po Zakonu o urejanju prostora, 2003, do 2007 strateški prostorski dokument, ki določa prostorski razvoj mesta, ureditveno območje, njegovo členitev v posamezne funkcionalne enote, zasnovo širitve in/ali prenove, razporeditve dejavnosti v prostoru, zelenih in športnorekreacijskih površin, infrastrukturnih sistemov, prostorskih ureditev za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, usmeritve za varstvo okolja in kulturne dediščine

PRIM.: urbanistični načrt

ang.: *urban-development concept*

ekstremni vremenski dogodek^[2] -ega -ega -dka m

vremenski dogodek, ki se pojavlja redko, močno odstopa od običajnih vremenskih razmer in pogosto povzroči škodo, npr. vročinski val

S: izrédni vremenski dogodek

ang.: *extreme weather event*

policéntrični urbáni systém -ega -ega -a m

1. omrežje naselij z gravitacijskimi zaledji, ki imajo podoben funkcionalni pomen in velikost, med katerimi obstaja delitev političnih, družbenih, gospodarskih, kulturnih in finančnih dejavnosti in so povezana v funkcionalno celoto, v kateri poteka intenzivna dnevna selitev prebivalcev

ang.: *polycentric urban system*

2. po Odloku o strategiji prostorskega razvoja Slovenije, 2004 dvostopenjsko strukturirano omrežje mest državnega in regionalnega pomena, na katero se z medsebojnimi prometnimi povezavami navezuje omrežje drugih središč z različnimi funkcijami

ang.: *polycentric urban system*

dnévna selítev -e -tve ž

dnevno potovanje med krajem zaposlitve ali šolanja in krajem prebivanja

S: dnévna migrácija

ang.: *commuting, daily migration*

jávni pótniški prevóz -ega -ega -ôza m

prevoz potnikov z javnimi vozili, ki poteka po vnaprej določenih relacijah, rednem voznem redu in za določeno ceno

S: javni promèt, javni pótniški promèt

ang.: *public transport*

sòméstje -a s

več sosednjih mest, mestna regija, nastala z zraščanjem samostojnih sosednjih mestnih naselij, ki se funkcijsko dopolnjujejo ali nadgrajujejo

S: kònurbácija

PRIM.: megalópolis

ang.: *conurbation*

mokríšče -a s

zemljišče s stoječo ali počasi tekočo vodo, npr. močvirje, nizko barje, šotíšče, mlaka, kal, mrtvica

ang.: *wetland, marsh*

zadržéválnik -a m

objekt za zadrževanje vode, npr. za kontrolirano odvodnjavanje, zmanjševanje hitrosti površinskega odtoka, preprečevanje poplav, vzdrževanje ustrezne količine vode v vodotoku, za namakanje, hidroelektrarne

PRIM.: narávna reténzija

ang.: *retention area, water reservoir*

vertikalni vrt^[13] -ega -a m

sistem ozelenitve stavbnih površin, pri katerem se rastline gojijo na navpičnih konstrukcijah (stenah ali fasadah), z namenom izboljšanja mikroklima, zmanjšanja porabe energije ter izboljšanja okoljske in estetske kakovosti urbanega prostora

ang.: *vertical garden*

stréšni vrt -ega -a m

vrt na strehi stavbe, namenjena njenim prebivalcem ali uporabnikom, izvedena kot intenzivna zelena streha

ang.: *roof garden*

neto ničelna rast pozidanih zemljišč^[14] -- -e -i -- -- ž

cilj politike Evropske unije, ki do leta 2025 želi ustaviti neto pretvorbo naravnih in polnaravnih zemljišč v pozidana območja, da bi omejili širjenje urbanizacije in ohranili tla ter ekosistemske storitve

ang.: *no net land take*

najémno stanováňje -ega -a s

stanovanje, ki ga lastnik oddaja v najem

PRIM.: lastniško zasédeno stanováňje

ang.: *rented housing*

zaséбно najémno stanováňje -ega -ega -a s

stanovanje, ki ga zasebni lastnik oddaja v najem, navadno zaradi zaslužka

PRIM.: lastniško zasédeno stanováňje, najémno stanováňje, profitno najémno stanováňje, sociálno najémno stanováňje

ang.: *private rented housing*

jávni sklád^[1] -ega skláda m

pravna oseba javnega prava, ki jo država ali samoupravna lokalna skupnost ustanovi za izvajanje svoje politike na določenem področju na način, da vanjo vloži javna sredstva, s katerimi skrbi za izvajanje te politike, npr. javni sklad za kulturo, ekološki sklad

nèprofitno najémno stanováňje -ega -ega -a s

najemno stanovanje, za katero se plačuje najemnina, ki pokriva stroške in lastniku ne prinaša dobička

PRIM.: profitno najémno stanováňje, sociálno najémno stanováňje

ang.: *not-for-profit rented apartment*

zemljiška knjiga -e -e ž

po Zakonu o zemljiški knjigi, 2003 javna knjiga, ki jo vodi pristojno okrajno sodišče in vsebuje podatke o stvarnih pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z njimi, npr. lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica, pravica stvarnega bremena, stavbna pravica, zaznamba prepo-vedi glede nedovoljene gradnje

PRIM.: zemljiški kataster

ang.: *land register*

držbena javna infrastruktura -e -e -e ž

prostorske ureditve ali objekti, v katerih se izvajajo dejavnosti vzgoje in izobraževanja, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture, javne uprave

ang.: *social infrastructure*

regíster prostórskih enót^[4] -tra -- -- m K: RPE

spl. geogr. od leta 2003 evidenca prostorsko določljivih enot, ustanovljenih po administrativnih, gospodarskih, geografskih ali drugih načelih, v kateri se evidentirajo tudi ulice in hišne številke

PRIM.: register območij teritorialnih enot

razvrednóteno obmóčje -ega -a s

območje z znižano gospodarsko, družbeno, okoljsko in/ali vizualno vrednostjo, kjer je potrebna prenova, npr. opuščena industrijska območja, opuščene vojašnice, starejša stanovanjska naselja, propadajoča mestna središča

S: degradirano območje, rjava cóna, síva cóna

ang.: *degraded area, brownfield site, derelict area*

gospodárska javna infrastruktúra -e -e -e ž

po Zakonu o gospodarskih javnih službah, 1993 objekti ali omrežja državnega ali lokalnega pomena, namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb s področja prometa, energetike, komunalnega gospodarstva, telekomunikacij, upravljanja z vodami, varstva okolja in gospodarjenja z naravnimi viri

ang.: *public utilities*

prostórska enóta -e -e ž

osnovna ali dodatna enota splošne upravno-teritorialne razdelitve prostora, npr. hišna številka, prostorski okoliš, statistični okoliš, naselje, občina, upravna enota, krajevna skupnost, vaška skupnost, mestna skupnost, ulica

PRIM.: enota urèjanja prostóra

ang.: *spatial unit*

investítor -ja m

po Zakonu o graditvi objektov, 2004 pravna ali fizična oseba, ki naroči, financira, lahko tudi sama izvaja gradnjo objekta

PRIM.: razvójnik

ang.: *investor*

urbána revitalizácia -e -e ž

oživljanje, spreminjanje gospodarsko in socialno zaostalih mestnih območij v privlačne mestne predele z izboljšanjem pogojev za izvajanje in uvajanje novih dejavnosti, socialne strukture, z modernizacijo mestnega okolja

PRIM.: méstna prenáva, revitalizácia kultúrne dediščine, urbána rekonstrukcija

ang.: *urban revitalisation*

najémna pogódba^[1] -e -e ž

pogodba, s katero se najemodajalec zaveže, da bo najemniku izročil določeno stvar v rabo, ta pa se zaveže plačevati določeno najemnino

S: najem

povečanje bivalnega prostora^[15] -- -- -- s

selitev v večje stanovanje ali hišo zaradi potrebe po večjem bivalnem prostoru ali večjem udobju

ang.: *upsizing*

zmanjšanje bivalnega prostora^[16] -- -- -- s

selitev v manjše stanovanje ali hišo zaradi zmanjšanja stroškov, porabe energije ali prilagoditve življenjskemu slogu

ang.: *downsizing*

sòlastnínski délež^[1] -ega -a m

kvantitativni del lastninske pravice solastnika na celotni stvari ali na idealnem deležu stvari

S: sòlastníški délež

obnovlívni narávni vír^[4] -ega -ega -a m nav. mn.

var. okolja naravni vir, npr. voda, veter, les, katerega razpoložljivost, zaloga se zaradi obnavljanja ob ustrezni rabi, porabi ne zmanjšuje

PRIM.: nèobnovlívni narávni vír, stálni narávni vír

stálno prebivalíšče^[1] -ega -a s

prebivališče, ki ga oseba določi kot središče svojih življenjskih interesov, kar se v upravnem postopku presoja na podlagi njenih družinskih, delovnih, ekonomskih, socialnih in drugih vezi

S: domicíl (1)

zazidljivo zemljišče -ega -a s

zemljišče, po sprejetem prostorskem planu namenjeno gradnji
 PRIM.: grádbena parcéla
 ang.: *building land*

stanovánska zádruga -e -e ž

organizacijska oblika stanovanjske gradnje, v kateri so stanovalci lastniki deležev v združenih nepremičninah ali pa so le člani zadruga s pravico do neprofitnega najema stanovanja v lasti zadruga
 S: stanovánska kooperatíva
 ang.: *housing cooperative*

čezmêjna régija^[4] -e -e ž

polit. geogr. regija, sestavljena iz sosednjih, funkcionalno povezanih obmejnih območij, med katerimi navadno poteka čezmejno sodelovanje

čezmêjno gíbanje^[1] -ega -a s

prehajanje oseb čez državne meje zaradi zaposlitvenih, izobraževalnih ali drugih razlogov
 S: meddržavna mobilnost, čezmêjna mobilnost

múltimodáltni prevóz -ega -ôza m

prevoz z različnimi prevoznimi sredstvi
 S: kombinírani prevóz, méšani prevóz
 ang.: *multimodal transport*

mobílnostni načrt -ega -a m

sklop ukrepov za spremembo potovalnih navad, izboljšanje dostopnosti in promocijo trajnostnih prevoznih načinov
 ang.: *mobility plan*

parkiríšče P + R -a -- -- [pà plús rà] s (ang. P + R park and ride *parkiraj in se odpelji*)

parkiríšče na robu mesta, neposredno povezano s postajo javnega potniškega prometa zaradi hitrejšega in lažjega dostopa do mestnega središča, v parkirino je navadno že všteta vozovnica za potniški promet
 S: parkiríšče parkíraj in se odpélji
 ang.: *park and ride*

méstni toplótni ótok^[2] -ega -ega -óka m

mikroklimatski pojav v mestnih območjih, kjer je temperatura zraka višja od temperature zraka okoliških primestnih in podeželskih območij
 ang.: *urban heat island*

evápotranspirácija^[4] -e ž

klimatogeogr. celotno vračanje vode s površja Zemlje v ozračje zaradi sočasne evaporacije in transpiracije
 PRIM.: evaporácija, transpirácija

fítoremediácija^[4] -e ž

var. okolja biotehnološka metoda za varovanje in sanacijo okolja, pri kateri se za odpravljanje, zmanjševanje onesnaženosti izkorišča sposobnost določenih rastlin za razgrajevanje škodljivih snovi v neškodljive
 PRIM.: bioremediácija

narávna reténzija -e -e ž

poplavno območje, po katerem se razlije visoka voda in se v njem zadrži do upada gladine
 PRIM.: zadrževálnik
 ang.: *natural retention, natural-retention area*

bioretencijski jarek^[17] -ega -a m

rahlo nagnjena ozelenjena obcestna globel za zadrževanje in čiščenje površinske vode pred njenim postopnim odtokom
 ang.: *bioretention system*

riparijski pas^[17] -ega -u m

vegetacijski pas ob vodotokih, ki pomaga pri zadrževanju vode, zmanjšuje erozijo, filtrira onesnaževalce in zagotavlja življenjski prostor številnim prostoživečim vrstam
 ang.: *riparian zone*

modra streha^[17] -e -e ž

zadržuje padavinsko vodo na površini strehe in jo postopoma odvaja v kanalizacijo, s čimer zmanjšuje obremenitev drenajnih sistemov
 ang.: *blue roof*

odtočni žleb^[17] -ega -a m

element za odvajanje deževnice s streh v kanalizacijo ali zbirne sisteme
 ang.: *gutter*

sistem za zbiranje deževnice^[17] -a -- -- m

omogoča zajemanje in shranjevanje padavinske vode za nadaljnjo uporabo (zalivanje, izpiranje stranišč, kmetijstvo)
 ang.: *rainwater collection system*

zaščitni pas vegetacije^[17] -ega -u -- m

ozelenjen pas med prometnicami in kmetijskimi površinami za filtriranje in usmerjanje padavinske vode ter zmanjševanje površinskega odtoka

ang.: *vegetation buffer zone*

zadrževalno korito^[17] -ega -a s

pravokotni bazen ob cestah in pločnikih, ki zbira in filtrira vodo preko večslojnih substratov, preden jo odvede v kanalizacijo

ang.: *retention basin*

izboklina za zadrževanje meteorne vode^[17] -e -- -- -- ž

ozelenjena globel med cestišči in pločniki, ki omogoča lokalno zadrževanje in filtracijo deževnice

ang.: *rainwater retention basin*

zadrževalni drevesni jarek^[17] -ega -ega -a m

podzemni sistem za infiltracijo vode, ki omogoča oskrbo dreves in počasno odvajanje presežne vode

ang.: *retention tree trench*

prepustni tlaki^[17] -ih -ov m mn.

tlakovana površina, ki omogoča pronicanje vode v tla, hkrati pa je primerna za prometne obremenitve

ang.: *permeable pavements*

gramozni jarek^[17] -ega -a m

kamniti rezervoar, ki zadržuje padavinsko vodo ter omogoča počasno infiltracijo in odvodnjavanje

ang.: *gravel ditch*

zadrževalni rezervoar^[17] -ega -ja m

podzemni bazen različnih velikosti za začasno shranjevanje večjih količin deževnice

ang.: *retention tank*

méstni gózd -ega -a m

javno dostopen gozd na območju mesta ali v njegovi okolici s prevladujočo socialno in rekreativno funkcijo, ki ima pomembno ekološko vlogo pri uravnavanju mestne klime in zagotavljanju kakovosti bivalnega okolja

S: urbáni gózd

ang.: *urban forest*

projektni menedžment^[18] -ega -a m

procesno usmerjen pristop k vodenju projektov, ki z uporabo znanja, orodij in tehnik omogoča doseganje ciljev v določenem času in proračunu

ang.: *project management*

obnôva kulturne dédiščine -e -- -- ž

načrtovalski in izvedbeni ukrepi in posegi, ki omogočajo nadaljnjo ali ponovno uporabo kulturne dediščine ob spoštovanju njene celovitosti in dediščinskih lastnosti

ang.: *cultural-heritage renewal, cultural-heritage restoration*

rezervna časovnica^[19] -e -e ž

dodatni čas v načrtovanju nalog za zmanjševanje vpliva negotovosti in zamud med projektnimi fazami

ang.: *buffer time*

register tveganj^[20] -a -- m

centralno orodje za zbiranje, spremljanje in vrednotenje vseh prepoznanih tveganj, ki omogoča njihovo razvrščanje po pomembnosti ter usmerja pozornost managementa na najbolj kritična področja

ang.: *risk register*

Opombe

^[1] Dugar, G., Fajfar, T., Humar, M., Jemec Tomazin, M., Novak, A., Tičar, L., idr. (ur.) (2018): *Pravni terminološki slovar*. Ljubljana, Založba ZRC SAZU.

^[2] Bernik, R., Celar, F. A., Cvejič, R., Čop, J., Črepinšek, Z., Fajfar, T. idr. (2025): *Agronomski terminološki slovar*. Ljubljana, Založba ZRC SAZU.

^[3] Batič, F., in Košmrlj-Levačič, B. (ur.) (2012): *Botanični terminološki slovar*. Ljubljana, Založba ZRC SAZU.

^[4] Orožen Adamič, M., Kladnik, D., in Lovrenčak, F. (2005): *Geografski terminološki slovar*. Ljubljana, Založba ZRC SAZU.

^[5] Dremel, M., in Goličnik Marušič, B. (2021): Kaj so nature-based solutions (NBS) in kako jih prevajamo. *Urbani izziv*, 12, str. 102–108.

^[6] Li, H., Ding, L., Ren, M., Li, C., in Wang, H. (2017): Sponge city construction in China: A survey of the challenges and opportunities. *Water*, 9(9), str. 594.

^[7] Radinja, M., Atanasova, N., in Zavodnik Lamovšek, A. (2021): Vodarski pogled na uvajanje modro-zelene infrastrukture v mestih. *Urbani izziv*, 32(1), str. 28–39

^[8] Pleničar, M., Duhovnik, J., Strmole, D., Pavšič, J., Pohar, V., Kralj, P. idr. (2006): *Geološki terminološki slovar*. Ljubljana, Založba ZRC SAZU.

^[9] Mancini, M. S., Galli, A., Niccolucci, V., Lin, D., Bastianoni, S., Wackernagel, M., idr. (2016): Ecological footprint: Refining the carbon footprint calculation. *Ecological Indicators*, 61, str. 390–403.

^[10] Definicija je povzeta po članku Grum, N., in Kristl, Ž., objavljenem v tej številki revije.

^[11] Coricelli, F. (2022): The co-'s of co-living: How the advertisement of living is taking over housing realities. *Urban Planning*, 7(1), str. 296–304.

^[12] Morseletto, P. (2020): Targets for a circular economy. *Resources, Conservation and Recycling*, 153, 104553, str. 1–12.

^[13] Ivanova, N., Ganzha, O., in Podkovyrov, I. (2020): Basic methodology in construction of vertical gardening of a building. *Journal of Physics: Conference Series*, 1614(1), 012034.

^[14] Evers, D. (2025): Exploring the implications of no net land take policy for spatial planning: the case of the Netherlands. *Town Planning Review*, 96(4), str. 373–394.

^[15] Cambridge university press and assessment (2026): Upsizing. *Cambridge dictionary*. Dostopno na: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/upsized?q=upsizing> (sneto 6. 5. 2026).

^[16] Huebner, G. M., in Shipworth, D. (2017): All about size? – The potential of downsizing in reducing energy demand. *Applied Energy, Energy and Urban Systems* 186, str. 226–233.

^[17] Definicija je povzeta po članku Zorc, L. D., objavljenem v tej številki revije.

^[18] Definicija je povzeta po članku Zorman, L., objavljenem v tej številki revije.

^[19] Russell, M. M., Howell, G., Hsiang, S. M., in Liu, M. (2013): Application of time buffers to construction project task durations. *Journal of Construction Engineering and Management*, 139(10), 04013008.

^[20] Balfe, N., Leva, M., McAleer, B., in Rocke, M. (2014): Safety risk registers: Challenges and guidance. *Articles*, 36, str. 571–576.

Viri in literatura

Mihelič, B., Humar, M., in Nikšič, M. (ur.) (2015): *Urbanistični terminološki slovar*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije in Založba ZRC SAZU.

PRIPRAVA OGLASOV za strokovno izdajo revije *Urbani izziv*

Osnovni tehnični podatki

Oblikovani oglasi morajo biti pripravljene v enem od naslednjih formatov:

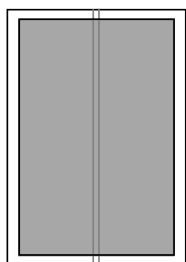
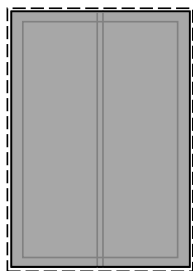
- TIFF,
- PDF/AI (fonti besedil morajo biti pretvorjeni v krivulje).

Resolucija gradiva mora biti visoka, najmanj 300 dpi. Gradivo mora biti pripravljeno v črno-beli tehniki.

Velikosti in cene oglasov

Oglasi so lahko pripravljene za objavo v živi rob ali znotraj paginacije. Pri pripravi oglasa za objavo v živi rob je treba na vseh straneh dodati 3 mm za porezavo, upoštevati pa je treba tudi vezavo revije, zato mora biti odmik besedila vsaj 10 mm od levega roba. Vse objavljene cene oglasov vključujejo DDV in veljajo za objavo znotraj revije, v rubriki, namenjeni za oglaševanje. Cena objave oglasa med prispevki, torej zunaj posebne rubrike za oglaševanje, je višja za 100 %.

CELOSTRANSKI OGLAS

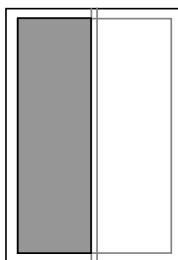
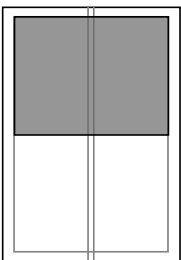
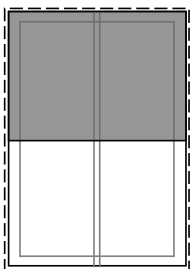


Velikost:

210 x 297 mm *ali* 170 x 240 mm

Cena: 150 €

POLSTRANSKI OGLAS

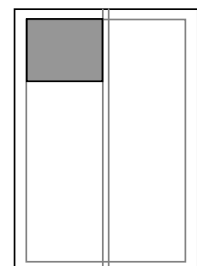
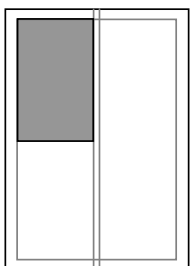


Velikost:

210 x 148 mm *ali* 170 x 120 mm
ali 81 x 240 mm

Cena: 100 €

MANJŠI OGLAS



Velikost:

81 x 120 mm *ali* 81 x 60 mm

Cena: 50 €

Ustrezno pripravljene oglasi morajo biti poslani najkasneje do **1. julija** na elektronski naslov urbani.izziv-strokovni@uirs.si. Naročilnice za objavo oglasov morajo biti poslane po elektronski ali navadni pošti na naslov uredništva: Urbanistični inštitut Republike Slovenije, *Urbani izziv* – uredništvo strokovne izdaje, Trnovski pristan 2, SI-1000 Ljubljana, Slovenija.



Urbanistični inštitut Republike Slovenije (UIRS)

je osrednja slovenska znanstvenoraziskovalna ustanova na področju načrtovanja prostora. Ustanovljen je bil leta 1955, kot javni raziskovalni zavod pa deluje od leta 1993.

Pri UIRS je stalno zaposlenih okoli 40 raziskovalcev, ki sestavljajo interdisciplinarno skupino strokovnjakov različnih znanstvenih ved in disciplin, kot so arhitektura, krajinska arhitektura, geografija, geodezija, sociologija, ekonomija, umetnostna zgodovina itd.

UIRS izvaja znanstvenoraziskovalne in razvojne projekte na mednarodni, državni, regionalni in lokalni ravni, rezultate raziskovanja pa prenaša neposredno v načrtovalsko prakso.

Informacije

Tajništvo

Telefon: +386 (0)1 420 13 10

E-naslov: info@uirs.si

Knjižnica

Telefon: +386 (0)1 420 13 31

E-naslov: knjiznica@uirs.si

Založništvo

Telefon: +386 (0)1 420 13 38

E-naslov: urbani.izziv-strokovni@uirs.si

Predavanja

Telefon: +386 (0)1 420 13 44

E-naslov: predavanja@uirs.si

Raziskovanje

- prostorsko, urbanistično, krajinsko načrtovanje in oblikovanje
- urbana prenova
- upravljanje urbanih območij
- varstvo narave in kulturne dediščine
- varstvo okolja
- stanovanja
- promet
- demografija
- prostorska informatika

Izobraževanje

- dodiplomsko in podiplomsko izobraževanje
- mednarodne izmenjave, konference, simpoziji, posveti, predavanja, razstave

Knjižnica in INDOK center

Založništvo

- revija *Urbani izziv*
- znanstvene in strokovne publikacije



Strokovna izdaja revije Urbani izziv je namenjena strokovni obravnavi načrtovanja prostora v Sloveniji in omogoča:

- najširšemu krogu domačih strokovnjakov objavo strokovnih prispevkov o različnih temah,
 - na področju prostorskega načrtovanja,
 - objavo strokovnih vsebin, ki so pomembne za stroko v Sloveniji, objavo vsebin, ki služijo kot strokovna pomoč vsem akterjem, ki sodelujejo v različnih procesih oziroma dejavnostih prostorskega načrtovanja na vseh ravneh odločanja (lokalni, občinski, regionalni in državni) in laični javnosti.
- Pomembna je tudi za razvoj slovenske terminologije s področja načrtovanja in urejanja prostora.