

PROSTORSKI KONFLIKTI V IZBRANIH BLOKOVNIH STANOVANJSKIH SOSESKAH V MARIBORU

Vladimir Drozg

Dr., profesor geografije in zgodovine, izredni profesor
Oddelek za geografijo
Filozofska fakulteta
Univerza v Mariboru
Koroška cesta 160, SI – 2000 Maribor, Slovenija
e-mail: vlado.drozg@um.si

UDK: 911.37:711.581

COBISS: 1.01

Izvleček

Prostorski konflikti v izbranih blokovnih stanovanjskih soseskah v Mariboru

Besedilo obravnava prostorske konflikte, ki se pojavljajo v blokovnih stanovanjskih soseskah v Mariboru. Ureditve v soseskah, kakršne so nastale pred 50 leti, ne ustrezajo več današnjemu načinu bivanja. Prepoznanih je bilo več vrst konfliktov: konflikti v namenski rabi zemljišč, predvsem zaradi zmanjševanja zelenih površin na račun parkirišč, vizualna degradacija objektov zaradi neprimerno nameščenih klimatskih naprav in zastekljevanja balkonov, konflikti zaradi neprimerno parkiranih avtomobilov, konflikti zaradi pomanjkanja oskrbnih dejavnosti v soseskah ter konflikti zaradi opuščanja socialnih prostorov.

Ključne besede

prostorski konflikt, kakovost bivalnega okolja, blokovna stanovanjska soseska, Maribor, Slovenija

Abstract

Spatial conflicts in residential neighbourhoods with blocks of flats in Maribor (Slovenia)

The paper deals with spatial conflicts in blocks residential neighbourhoods in Maribor, Slovenia. Numerous neighbourhood arrangements from 50 years ago today don't correspond to the current conditions and needs. In areas, where there was no real adaptation to new living needs and new circumstances, a lot of discrepancies have emerged between what is and what should be there. Several spatial conflicts have been recognised: conflicts in land use, mostly due to decrease of open green areas, visual degradation of residential buildings (poorly maintained open places, air conditioners on facade facilities and garbage containers in public places create a bad appearance of the neighbourhood), conflicts in dynamic and dormant traffic due to lack of parking places, conflicts in accessibility to basic supply and service activities and the abandonment of social spaces.

Keywords

Spatial conflict, quality of living environment, block of flats neighbourhood, Maribor, Slovenia

Uredništvo je članek prejelo 17.8.2018

1. Uvod

Blokovne soseske so bile prevladujoča oblika stanovanjske gradnje in tudi prostorskega razvoja slovenskih mest med leti 1950 in 1990. Po eni strani je ta koncept pomenil prelom z načinom gradnje mest, ki je do tedaj slonel na meščanskih vrednotah, soseska pa je predstavljala nov, moderen pristop, ki je tudi na simbolni ravni pomenil konec meščanske tradicije izgradnje mest. Po drugi strani so blokovne stanovanjske soseske omogočale množično, tipološko poenoteno gradnjo stanovanj za množico ljudi, ki so se iz podeželja preselili v mesta. V štiridesetletnem obdobju je ta koncept prešel več razvojnih stopenj, v katerih se odražajo splošne razmere v družbi, vrednostne usmeritve urbanistične misli, pa tudi modne smernice urbanističnega oblikovanja. Številne ureditve sosesk izpred 50 let današnjim razmeram in potrebam ne odgovarjajo več. V območjih, kjer ni bilo sprotnega prilagajanja novim bivalnim potrebam in novim razmeram se je nabralo veliko neskladij med tem, kar v prostoru je in tem, kar bi v prostoru naj bilo. Številne blokovne soseske so zato vse manj privlačne za bivanje, kakovost bivalnega okolja se slabša, vrednost nepremičnin se zmanjšuje. Nastajajo »prostori napetosti« (angl. tension places), v katerih je videti in čutiti razkorak med stanjem fizične strukture in potrebami stanovalcev. V nadaljevanju besedila želimo prikazati dve blokovni stanovanjski soseski, ki sta ob nastanku nudili kakovostno bivalno okolje, 30 let pozneje pa ne ustrezata povsem potrebam današnjega časa. Zakaj, kaj se je spremenilo in kako je mogoče stanje popraviti?

2. Prostorski konflikt - opredelitev pojma

Beseda konflikt ponazarja razmerje med dvema poloma, pri čemer to razmerje vsaj za enega od vpletenih pomeni nekaj negativnega, nekaj, kar ima negativne posledice. Konflikt je vrednostni pojem, s katerim ponazarjamo stanje, ki ne ustreza aktualnim vrednotam in merilom. Prostorski konflikt je stanje, kjer se srečuje dvoje ali več različnih interesov, trendov, vrednostnih sistemov, dvoje različnih struktur (razmer), zaradi česar je območje izvor latentne napetosti, nasprotujočih si interesov, neskladja (neusklajenosti), kakršnikoli oblik nesorazmerij v prostoru. O prostorskem konfliktu govorimo, kadar razmere v prostoru vzbujajo negativne občutke, negativen odnos uporabnikov, povzročajo negativne vplive na okolje. Konflikt je začasen; z razrešitvijo vzroka, napetost popusti, se izgubi; negativne silnice se spremenijo v normalne, ponovno se vzpostavijo nekonfliktne razmere. Vzrokov za konflikte v prostoru je več: nasprotujoči si interesi uporabnikov glede rabe tal, neskladje med socialno in grajeno strukturo, neskladje med funkcijo in obliko objekta, neskladje med samočistilno sposobnostjo in obremenjenostjo območja, neskladje med dejanskim in želenim stanjem, neskladje med strukturnimi elementi prostora, oblikovno neskladje med fizičnimi strukturami. Njih prepoznavanje je prvovrstna naloga geografije, saj je poleg poznavanja razmer v prostoru potreben instrumentarij za njihovo vrednotenje.

3. Metoda dela

Evidentiranje prostorskih konfliktov je najbolj verodostojno na podlagi neposredne izkušnje, terenskega ogleda, razgovora s prizadetimi ter primerjanjem in vrednotenjem stanja v prostoru v dveh časovnih presekih, iz česar je mogoče razbrati trend razvoja. Za kakršnokoli primerjanje, inventarizacijo, obdelavo podatkov je potreben vrednostni pojem, ki je izražen v obliki (urbanističnega) normativa ali v obliki vrednostne sodbe oziroma načela. Evidentiranje prostorskih

konfliktov je lahko izhodišče za prostorsko urejanje. Odpraviti konflikte ali jih narediti vsaj obvladljive, je eden od ciljev prostorskega načrtovanja.

Prostorske konflikte v blokovnih stanovanjskih soseskah je mogoče razvrstiti v več skupin:

- Konflikti v namenski rabi zemljišč. Neprimerna lokacija kesonov za odpadke je pogost vzrok prostorskih konfliktov. Ob izgradnji sosesk so bili urejeni pokriti in zaprti smetarniki, ki pa današnjemu načinu zbiranja odpadkov ne ustrezajo povsem. Premajhni so za vse zabojnike in postavljeni na mestih, ki so težje dostopna vozilom komunalnih služb. Za novo lokacijo je bila pogosto izbrana najcenejša in najenostavnejša rešitev – na prostem, v bližini vhoda v objekt, ob prometnici, na bližnji zelenici. Vizualni neprimernosti se ob tem nikakor ni mogoče izogniti.
- Vizualna degradacija stanovanjskih objektov. Najpogostejši vzrok so neenotno nameščene klimatske naprave na fasadi objektov, vizualno agresivna reklamna sporočila na objektih, zastekljevanje in zapiranje lož ter barva fasade, ki odstopa od prvotno skladne barvne kompozicije.
- Konflikti na področju dinamičnega in mirujočega prometa. Praviloma se v vseh blokovnih soseskah, ki so bile zgrajene med leti 1950 in 1980 pojavlja pomanjkanje parkirnih mest, kar je posledica intenzivne motorizacije v sedemdesetih in osemdesetih letih. Takrat je veljal urbanistični normativ 0,6 parkirnega mesta na stanovanje, kar je iz vidika današnjih razmer vsaj polovico premalo. Zaradi pomanjkanja parkirnih mest veliko lastnikov motorna vozila pušča na neprimernih mestih – na zelenicah, pločnikih, tik ob objektih. Vse to kazi podoba soseske, ovira pešce in ustvarja konfliktne situacije v prometu ter zmanjšuje zelene površine.
- Konflikti na področju dostopnosti do osnovnih oskrbnih in storitvenih dejavnosti. Pogost izvor konfliktov je neprimerna opremljenost sosesk z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi. Pred 40 leti je bil način oskrbe in ponudbe blaga zelo drugačen od današnjega. Majhne trgovine so povsem zadoščale potrebam, danes pa ne ustrezajo več individualiziranemu okusu večine prebivalcev. Številne trgovine v soseskah ne obratujejo več, v najboljšem primeru je ostala le še pekarna, najpogosteje pa so preurejene v gostinske lokale ali druge storitvene dejavnosti, ki z lokalnim okoljem nimajo veliko skupnega.
- Eden večjih prostorskih konfliktov je opuščanje socialnih prostorov. Pojav je posledica družbenih sprememb, drugačnih socialnih odnosov med stanovalci in spremenjene starostne sestave stanovalcev. Nekdanje (pol)javno socialno življenje je zamenjal individualizem, ljudje se umikajo za štiri stene stanovanj. Svoje je prispeval tudi fleksibilen delovni čas zaposlenih. Nekdanja delitev na delovni in prosti čas je danes že zelo zabrisana. Tudi demografske razmere so drugačne – namesto otroških igrišč bi bili potrebni socialni prostori za starostnike. Potreba po socialnih prostorih ni manjša kot je bila v preteklosti, le njihova vsebina bi morala biti prilagojena starostni sestavi ljudi.

4. Soseska ob Frankolovski cesti

Blokovna stanovanjska soseska je bila zgrajena v letih 1953 – 1964. V tem času se je slovenski urbanizem zgledoval po skandinavskih vzorih izgradnje mest. Za sosesko je značilno humano merilo gradnje, nizke gostote, veliko zelenih površin z okrasno in socialno funkcijo. Oblika stanovanjskih objektov je bila zmes modernizma in avtohtonega stavbarstva; nekateri objekti imajo ravno, nekateri pa dvokapno streho, podobno kot kmečke hiše. Okrasni elementi so iz opeke, kar prav tako

asociira na avtohtono stavbarstvo. Razmestitev objektov povzema načela funkcionalizma (objekti so umaknjeni od ulice proti sredini parcele), nekaj objektov pa je postavljenih ob ulico, s čemer vzpostavljajo obzidano prometnico in s tem mestno podobo. Gabarit objektov ni enoten; večina objektov ima tri etaže, v soseski pa so še štiri stolpnice, ki poudarjajo novo in moderno mesto. V soseski sta bili dve samopostrežni trgovini, osnovna šola, v bližini še otroški vrtec ter postajališče za avtobuse mestnega prometa. Na sredi soseske je bila velika zelenica zasajena z drevesi, med njimi pa urejeno otroško igrišče in klopi za posedanje. Ostale zelene površine so parkovno urejene s cvetličnimi gredami, deloma zasajene z drevesi. Soseska zavzema 4,5 ha, v njej prebiva približno 2390 prebivalcev, kar pomeni gostoto 531 preb/ha. Ob izgradnji je bilo zelenih površin na 1,87 ha, kar je predstavljalo 42 % površine soseske, oziroma 7,90 m² zelenih površin na prebivalca. V soseski je bilo 235 parkirnih mest, 0,30 P/stanovanje (Škratek 2018, 88). Parkirna mesta so na odprtem, med bloki. Pred 30 leti se je zasnova, pa tudi podoba soseske pričela spreminjati, stanovalci so marsikatero ureditev samovoljno prilagodili svojim potrebam. Spremenila se je namenska raba zemljišč, podoba objektov ter opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi.



Slika 1: Pogled na sosesko ob Frankolovski cesti.

Vir: http://www.maribor-graz.eu/images/1966_lhm_panorama_pp.jpg

4.1 Prostorski konflikti v soseski:

Stanovanjska soseska je bila izgrajena pred 50 leti, ko so bile potrebe v bivalnem okolju drugačne kot so danes. Ker se razmere niso sproti prilagajale novih potrebam, se je do danes nakopičilo veliko prostorov napetosti:

- Pomanjkanje parkirnih mest. Največ negativnih posledic je povzročilo povečanje števila parkirnih mest v soseski. Danes jih je 422, 187 več, kot ob izgradnji, čeprav je 0,55 parkirišča/stan. enoto še vedno premalo glede na stopnjo motorizacije. Nova parkirišča so nastala na zemljiščih znotraj soseske, ki so bila pred tem namenjena drugi dejavnosti. Večina jih je nastala na zelenicah in na prometnicah, ki prej niso bile namenjene mirujočemu prometu. Površina zelenic se je zmanjšala na 14.987 m², (za 3.892 m²) kar znaša 6,27 m² zelene površine/prebivalca (Škratek 2018, 88). Parkirnih mest v soseski še primanjkuje, zato lastniki avtomobile parkirajo na vseh mogočih mestih - na hodnikih za pešce, na robu prometnic, na zelenicah, kar degradira odprte površine,

zmanjšuje prometno varnost in ustvarja vtis, da so odprte površine namenjene avtomobilom, ne pa ljudem.

- Pomanjkanje prostorov za shranjevanje koles in otroških vozičkov. Ker je večina objektov brez kolesarnic, lastniki kolesa puščajo na neprimernih mestih – pred vhodom, na stopnišču.
- Zmanjševanje zelenic in socialnih prostorov. Druga sprememba je propadanje socialnih prostorov. Zaradi spremenjene starostne sestave prebivalcev soseske ter zaradi spremenjenega načina življenja, so socialni prostori vse manj uporabljeni in zato vse bolj zapuščeni. Socialni prostori, kakršni so bili primerni pred 50 leti, današnjim razmeram ne ustrezajo več. Ker jih uporablja vse manj stanovalcev je za večino spreminjanje v parkirišča ne le upravičeno, tudi najbolj smotno. A otroško igrišče je potrebno, ne glede na to, koliko otrok ga uporablja. Podobno potrebni so socialni prostori za mladostnike in starostnike.
- Neprimerna lokacija kesonov za gospodinjske odpadke. Zaradi drugačnega načina zbiranja gospodinjskih odpadkov so nekdanji prostori za kesone nefunkcionalni. Po novem so kesoni za odpadke postavljeni v bližino vhoda v objekt, na pločnik, na kraj, ki je večini stanovalcev najbolj priročen oziroma dostopen. Kesoni niso v zaprtem objektu, temveč stojijo na prostem. Takšna ureditev vizualno degradira bivalno okolje.
- Vizualna degradacija fasad objektov zaradi klimatskih naprav in zapiranja lož. Številni stanovalci so na fasado namestili klimatske naprave, s čemer je podoba objekta močno načeta. Svoje prispevajo še zasteklitve lož, ki so jih stanovalci spremenili v pol bivalne prostore. Ker so ti posegi oblikovno povsem neenotni, deluje podoba objekta neurejeno.
- Zmanjševanje oskrbnih dejavnosti v soseski. Omenimo še, da se je zaradi spremenjenih oskrbovalnih navad prebivalcev izpred 20 let, spremenila namembnost nekdanjih trgovskih lokalov. Od dveh samopostrežnih trgovin deluje le še ena, pri čemer se je velikost prodajnega prostora zmanjšala vsaj za petino, v prostorih druge trgovine pa deluje kitajska restavracija.



Slika 2: Namembnost zemljišč v soseski ob Frankolovski cesti leta 1965 in 2018.
Vir: Lastno kartiranje, 2018.

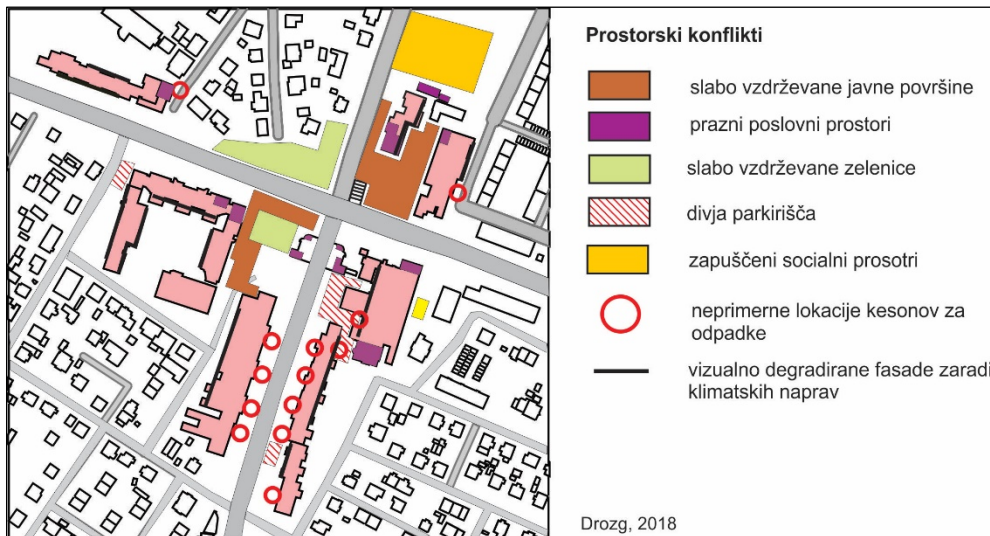
5. Soseska S – 23

Konec 80-tih let je v Mariboru nastal nov koncept širjenja mesta. Blokovne soseske na desnem bregu reke Drave, ki so nastale v 60-tih in 70-tih letih, je bilo potrebno funkcionalno povezati, urediti novo mestno središče pod Pohorjem. Nastal je nov predel mesta, Maribor – jug, središče katerega je predstavljala soseska S – 23. Za razliko od starejših sosesk, ki so bile zasnovane kot zaprto območje, obdano s prometnicami, je ta postavljena v križišče dveh štiripasovnic, primarnih prometnic, kjer bi naj nastalo središče novega predela mesta. Temu primerna je morfološka zgradba – sosesko tvorijo do 16 nadstropne stolpnice in verižni bloki velikega volumna. V soseski je malo zelenih površin, odprti prostori med objekti niso namenjeni zgolj prebivalcem, temveč javnosti, saj je tako ustvarjen vtis mestnega središča. Soseska obsega 8 ha, zgrajena je bila med leti 1981 in 1987, v 1200 stanovanjih prebiva okoli 3700 prebivalcev. Gostota poseljenosti znaša 360 preb/ha. Zelenih površin v soseski skoraj ni bilo, zgolj 13.092 m² ali 16,37 %, kar je bilo 3,52 m² na prebivalca (Škratek 2018, 202). Kasneje se je obseg zelenic še zmanjšal na 12.270 m² ali 15,34 % oziroma 3,30 m² na prebivalca. Parkirna mesta so večinoma urejena v podzemnih garažah, skupaj jih je 895 ali 0,75 parkirnega mesta na stanovanje. Kasneje so uredili nekaj dodatnih parkirišč na prostem, tako da jih je danes 1085 ali 0,85 na prebivalca. Pritličja stanovanjskih blokov so namenjena oskrbnim in storitvenim dejavnostim, poleg dejavnosti za dnevno oskrbo, so bile v soseski tudi storitve srednjeročnega in dolgoročnega značaja. V novem središču mestnega predela je delovala banka, več restavracij, samopostrežna trgovina, številne specializirane trgovine, otroški vrtec, knjižnica, živilska tržnica. V neposredni bližini soseske je športno igrišče.

5.1 Prostorski konflikti v soseski S – 23:

- Veliko praznih poslovnih prostorov. Do današnjih dni so se razmere v mestu in v soseski precej spremenile. Izkazalo se je, da mesto drugega, tako velikega središča ne potrebuje. Številne storitve dolgoročnega značaja so prenehale obratovati, številne oskrbne dejavnosti v majhnih trgovinah so zaradi spremenjenih oskrbovalnih navad ljudi propadle, tudi živilska tržnica obratuje v precej manjšem obsegu. Nekdanje dejavnosti nadomeščajo gostinski lokali, zaradi česar so možnosti za dnevno oskrbo prebivalcev omejene. Še posebej, ker se je med tem spremenila starostna sestava stanovalcev. Zaradi staranja je velik delež stanovalcev v starostni skupini 50 let in več.
- Pomanjkanje socialnih prostorov za starostnike. S tem je povezan naslednji prostorski problem: v soseski primanjkuje socialnih prostorov za starejšo populacijo. Socialnih prostorov na prostem ni, saj so zelene površine zelo majhne in imajo večinoma okrasno funkcijo. Otroško igrišče je povsem izkoriščeno za igro otrok. Nekdanji skupni socialni prostori, tako imenovane sobe za druženje, so preurejeni v druge namene. Za starejše stanovalce soseske tako ni ustrezno poskrbljeno. V soseski S – 23 imamo opraviti s pojavom gentrifikacije, katere vzrok je velik delež starejših stanovalcev, o čemer piše Horvat (2017).
- Pomanjkanje parkirišč v soseski je tudi ena od težav, ki bi jo bilo potrebno urediti, čeprav ni med večjimi. Pojavljajo se »divja« parkirišča, kjer so avtomobili parkirani na dovoznih prometnicah ter na funkcionalnih zemljiških stanovanjskih blokov, zaradi česar je zmanjšana pretočnost ter ogrožena prometna varnost pešcev.
- V soseski je veliko primerov vizualne degradacije, predvsem zaradi klimatskih naprav na fasadi objektov, na različne načine zasteklenih lož, neurejenih okrasnih zelenic, slabo vzdrževanih pohodnih poti, stopnišč in cvetličnih gred –

asfaltna prevleka je marsikje že dotrajana, betonske stopnice so na več mestih okrušene, vse to daje vtis nevdzdrževanosti in predstavlja nevarnost za stanovalce. Pri nekaterih objektih je problematična tudi lokacija kesonov za gospodinske odpadke, saj so postavljeni ob glavni prometnici in ob vhodih v objekt.



Slika 3: Prostorski konflikti v soseski S – 23.

Vir: Lastno kartiranje, 2018.

6. Predlogi za odpravo prostorskih konfliktov in zmanjševanje prostorov napetosti

Odpravljanje navedenih prostorskih konfliktov je hkrati enostavno in hkrati povsem nemogoče. Nekateri niso rešljivi, druge je mogoče odpraviti z majhnimi finančnimi vložki. Veliko pa je takih, ki jih je mogoče odpraviti zgolj z ozaveščenostjo stanovalcev, upravnikov objektov in doslednejšim upoštevanjem določil v hišnih redih. V kolikor nek pojav ni prepoznan kot konflikt, tudi ne bo volje po spremembah. Poleg tega je možnih rešitev prostorskih konfliktov več, zato ni namen prispevka ponujati univerzalne odgovore, teh namreč ni.

6.1 Soseska ob Frankolovski ulici

Ocenjujemo, da v soseski primanjkuje okoli 650 parkirnih mest; upoštevati je potrebno, da je vsaj polovica parkirnih mest, ki so jih stanovalci uredili spontano, neprimernih. Za nova parkirišča bi bil potreben približno 1 ha zemljišča (1,3 parkirnega mesta/stanovanje), kar je v pozidanem delu mesta težko zagotoviti. Število parkirišč v soseski je mogoče povečati na tri načine, pri čemer gre v dveh primerih nova namenska raba zemljišč na škodo zelenih površin:

- Ureditev parkirnega prostora v bližini stanovanjske soseske. Približno 200 metrov od soseske je prazno stavbno zemljišče, ki bi ga bilo mogoče preurediti v parkirišče odprtega tipa. Območje meri okoli 5000 m², kar pomeni okoli 300 parkirnih mest.

- Izgradnja parkirne hiše na območju osrednje zelenice znotraj soseske. Ta rešitev je sicer izvedljiva s parkirno hišo v treh ali štirih etažah, vendar je zaradi vrednosti investicije rešitev zelo oddaljena. Realnejša je manjša garažna hiša v dveh etažah, s katero bi bilo mogoče pridobiti vsaj 150 parkirišč. Slaba stran te rešitve je zmanjšanje zelenih površin v soseski.
- (Pre)ureditev parkirišč na zelenicah znotraj soseske. Del parkirnih mest bi bilo mogoče pridobiti na obstoječih zelenicah vendar tako, da bodo parkirišča strnjena in deloma zasajena z drevesi in zelenjem, s čemer bo vtis »zelene soseske« še ohranjen.

Prostor za kesone za gospodinjske odpadke je mogoče urediti na primerni oddaljenosti od vhoda v objekte kjer je mogoče postaviti pokrite smetarnike. Primerno bi bilo, če bi stanovalci dveh vhodov uporabljali isti objekt oziroma iste kesone z odpadki. Objekte je mogoče oblikovati tako, da bodo skladni s stanovanjskimi bloki, saj bodo tako manj izstopali v podobi soseske. Podobna določila veljajo tudi za objekte za shranjevanje koles (kolesarnice) in otroških vozičkov, pri čemer kaže najprej preveriti možnost ureditve kolesarnice v prostorih, ki so bili prvotno namenjeni posodam za smeti.



Slike 4, 5, 6, 7: Prizori iz soseske – osebni avtomobili, parkirani na hodniku za pešce, na zelenici ob otroškem igrišču, posode za smeti, postavljene ob vhodu v objekt, opuščeni pomožni objekti, ne kažejo ozaveščenega odnosa do bivalnega okolja. A te konflikte je mogoče odpraviti z malo truda.

Avtor fotografij: Vladimir Drozg, 2018.

Vizualne degradacije objektov zaradi neprimerno nameščenih klimatskih naprav najbrž ne bo mogoče povsem sanirati, saj ne obstaja način, kako lastnike prisiliti, da jih namestijo na primernejše mesto. Isto velja tudi za zaprte (zastekljene) balkone. Rešitev bi bil enoten ukrep in ureditev skupnega »jaška« za klimatske naprave na fasadi objektov. V bodoče pa je potrebno tovrstno vizualno onesnaževanje sproti preprečevati in stanovalce seznaniti z drugimi možnostmi namestitve klimatskih naprav.

Vzdrževanje socialnih prostorov in ustvarjanje novih bi prav tako morala postati primarna skrb stanovalcev, interesnih združenj ter institucij civilne družbe, ne nazadnje tudi samoiniciative lokalnih skupnosti. Socialne prostore za starostnike je mogoče urediti v katerem od praznih poslovnih prostorov v soseski, kratkoročno pa preurediti del otroškega igrišča za potrebe starostnikov.

6.2 Soseska S – 23

Prostorski konflikt v soseski predstavljajo številni prazni poslovni prostori v pritličjih stanovanjskih objektov, zaradi česar je vtis središčnosti zelo omajan. Tudi struktura dejavnosti ne odraža središča tega dela mesta, temveč dobro opremljeno stanovanjsko sosesko. Lastništvo prostorov je zelo raznoliko, kar otežuje iskanje primernih rešitev. Težava je odkriti primerno dejavnost, saj na območju ni veliko parkirnih mest, pa tudi podjetniška pobuda je na tem območju majhna. Prav tako je težava na strani povpraševanja, saj je povpraševanje po storitvah zaradi drugačnih oskrbovalnih navad stanovalcev in majhne kupne moči, majhno. Pričakovati, da bodo prazne poslovne prostore zapolnile oskrbne dejavnosti, ni verjetno, čeprav bi nizka najemnina pritegnila mnoge storitvene dejavnosti, morda male trgovce z lokalno hrano. Del poslovnih prostorov bi bilo smiselno nameniti socialnim dejavnostim in socialnim prostorom, s čemer bi istočasno odpravili še drugi prostorski konflikt.

Pomanjkanje socialnih prostorov in rekreacijskih površin za vse generacije, predvsem pa za starostnike je mogoče odpraviti s preureditvijo dela športnega igrišča, ki je danes zapuščen. Območje je tako veliko, da bi ga bilo mogoče preurediti v manjši park. Tudi kateri od praznih poslovnih prostorov bi moral pridobiti socialno dejavnost, namenjeno starostnikom.

Rešitve za pomanjkanje parkirnih mest ne vidimo. Ko se bo problem še bolj zaostрил, bi bilo mogoče dodatna parkirna mesta pridobiti v podhodu pod glavno prometnico, ob obstoječi tržnici. Ocenjujemo, da je možno pridobiti okoli 100 parkirnih mest. Dolgoročna in verjetno utopična je gradnja garažne hiše na severozahodnem kareju križišča Kardeljeve ceste in Ceste Proletarskih brigad, kjer je po prvotnem predlogu zazidave bil predviden stanovanjski blok.

Problem vizualne onesnaženosti in slabega vzdrževanja je rešljiv, v kolikor bodo stanovalci omejili svojo samovoljo in se bolj zavedali pomena urejenega okolja v soseski. V številnih primerih je mogoče klimatsko napravo namestiti na balkon ali pa izbrati model brez zunanje enote. Nevzdrževana cvetlična korita, razpokane in okrušene betonske ograje, klimatske naprave na fasadi objektov, zaprti balkoni ter posode s smetmi na javnih mestih ustvarjajo slab videz soseske. Vzdrževanje javnih površin je v pristojnosti mestne uprave, ki je stanovalcem mesta dolžna nuditi kakovostno bivalno okolje. Vendar so tudi stanovalci dolžni lastne interese podrediti interesom skupnosti ter bolje skrbeti za vzdrževanost bivalnega okolja.



Slika 8, 9, 10, 11: Prizori iz soseske – klimatskih naprav na fasadi objektov veljavna zakonodaja ne dopušča, saj so poseg v skupno dobro. Socialni prostor, ki to ni več, bi bilo mogoče urediti z majhnim vložkom. Ali imajo morda stanovalci koše za smeti tudi v kotu dnevne sobe, vsem na očeh? Prazni lokali hitro postanejo tarče vandalov. Majhni konflikti, ki se ne odpravljajo sproti, slej ko prej prerasejo v velike, drage in neobvladljive.

Avtor fotografij: Vladimir Drozg, 2018.

Na koncu dodajmo še nekaj splošnih usmeritev za preprečevanje in odpravljanje prostorov napetosti v stanovanjskih soseskah:

- Skrb za kakovostno bivalno okolje bi morala postati ena od prioritarnih nalog mestne uprave. V ta namen bi bilo potrebno izvajati občasni monitoring in vrednotenje bivalnega okolja v stanovanjskih soseskah in mestnih četrtih. Saniranje, prenova in odpravljanje prostorskih konfliktov je potrebno izvajati sproti, na celotnem območju mesta.
- Povečati atraktivnost bivalnega okolja v blokovnih stanovanjskih soseskah. Te so bile večinoma zasnovane kot kraji za stanovanje, ostale dejavnosti namenjene zadovoljevanju človekovih potreb pa so zastopane minimalno. Stanovanjske soseske ne ponujajo ambientalnih presežkov, trajnostnih ureditev, inovativnih rešitev prometa, participacije stanovalcev pri upravljanju, zelenih površin za vse socialne skupine.
- V številnih blokovnih soseskah se pojavlja problem neustrezne strukture stanovanj. Eno in dvosobnih stanovanj je preveč, primanjkuje pa tri in več sobnih stanovanj. S preurejanjem majhnih stanovanj v večja je mogoče vzpostaviti strukturo stanovanj, ki bolje ustreza povpraševanju. Hkrati se s tem zmanjša gostota poseljenosti, ki je marsikje zelo visoka. Prenova že dolgo ni namenjena samo ohranjanju srednjeveških delov mest.

- Oživiti idejo sosedstva. Soseske so bile v preteklosti deli mesta, kjer so bili stanovalci povezani med seboj. Povezovala jih niso zgolj podobne socialne razmere, temveč podobni interesi glede bivalnega okolja. Prav slednje bi kazalo obnoviti in del odgovornosti za bivalno okolje v soseskah prenesti na stanovalce in upravnike stanovanjskih objektov.
- Prostorskih konfliktov bo veliko manj, ko bo bivalna kultura stanovalcev višja, ko bomo stanovalci pripravljene lastni interes podrediti interesu skupnosti. Za to je potreben čas, pa tudi spodbude »od zunaj« - tekom izobraževanja, na zborih krajanov in etažnih lastnikov, v medijih in podobno.
- Urejanje bivalnega okolja bi bilo učinkovitejše ob celovitih ureditvah, namesto parcialnih, ob rešitvah, ki vključujejo interes skupnosti, ne pa interes posameznikov. Menimo, da mora mestna uprava pri tem prevzeti vidnejšo vlogo.

7. Zaključek

Bivalno okolje se spreminja skladno z družbenimi razmerami in potrebami. Vzdrževanje grajene strukture in s tem povezano izboljševanje bivalnega okolja je že dolgo uveljavljena praksa urejanja mest, vsaj če sklepamo po strokovni literaturi in času, ko je ta nastala (Kilpper et al 1985, Parfect 1997). Neodzivanje na nove bivalne potrebe povzroča vse večji razkorak med obstoječim in želenim, o čemer govori teorija razbitega okna (angl. broken window theory, Medmrežje 1). V končni fazi bo morda ta razkorak postal nerešljiv. Sprotno odzivanje je edini način za obvladovanje prostorskih konfliktov. Ljudje urejamo bivalno okolje v skladu z našimi vrednotami. Bolj ko bo v zavesti stanovalcev in mestne uprave utrjeno spoznanje, da je mesto uspešno toliko, kolikor so zadovoljni njegovi prebivalci, manj bo prostorskih konfliktov. Morda je v tem nova priložnost za afirmacijo geografskega raziskovanja mest in razširitev delokroga geografov.

Literatura

- Horvat, U. 2017: Staranje prebivalstva v mestu Maribor. V: Revija za geografijo 12-2/2017, str. 85 - 108
- Kilpper, G., Einsele, M., Fahle, B., Schreiber, W., Wegener, S. 1985: Wohnumfeldverbesserung. Bauverlag. Wiesbaden.
- Parfect, M., Power, G. 1997: Quality of living Environment. Routledge. London
- Stadt für Wohnen – Wohnen in der Stadt.
- Škratek, G. 2018: Blokovne stanovanjske soseske v Mariboru: morfološki, funkcijski in socialno geografski oris. Doktorska disertacija. Univerza v Mariboru.
- Spatial conflicts in residential neighbourhoods with blocks of flats in Maribor (Slovenia)
- Medmrežje 1: <https://whatis.techtarget.com/definition/broken-window-theory>

SPATIAL CONFLICTS IN RESIDENTIAL NEIGHBOURHOODS WITH BLOCKS OF FLATS IN MARIBOR (SLOVENIA)

Summary

Spatial conflict illustrates the relationship between two poles, whereby this ratio for at least one of the participants implies something negative, with negative consequences. Conflict is a value concept that illustrates a situation that does not correspond to current values and criteria. We talk about spatial conflict when the situation in the space exposes negative feelings, negative attitude of users, causing negative effects on the environment.

Spatial conflicts in neighbourhoods with blocks of flats can be placed into several groups:

- Conflicts in land use. The unsuitable location of waste baskets is a common cause of spatial conflicts. During the construction of the neighbourhoods, covered and closed smelters were arranged, but they do not fully comply with the present method of waste collection.
- Visual degradation of residential buildings. The most common cause are the unevenly installed air conditioners on the facade of buildings, visually aggressive advertising messages on buildings, glazed balconies/loggias and the colour of the facade that deviates from the originally consistent colour composition.
- Conflicts in dynamic and dormant traffic. As a rule, in all block neighbourhoods built between the years 1950 and 1980, there is a lack of parking spaces because of intense motorization in the seventies and eighties. Due to the lack of parking spaces, many owners leave motor vehicles in unsuitable places - on greens, sidewalks, right next to the facilities. All this shows the image of the neighbourhood, hinders the pedestrians, creates conflicting traffic situations and reduces the green areas.
- Conflicts in accessibility to basic supply and service activities. A frequent source of conflict is an inadequate equipment of neighbourhoods with supply and service activities. 40 years ago, the way of supply of goods was very different from today's. Small shops managed to completely satisfy the needs of residents, but today they no longer correspond to the individualized taste of most of the population.
- One of the major spatial conflicts is the abandonment of social spaces. The phenomenon is the consequence of social changes, different social relations between residents and changed age structures of residents.

In addition, two neighbourhoods with blocks of flats were analysed; we try to recognize a spatial conflicts and suggest the way of eliminating them. The living environment changes according to the social conditions and needs. Failure to respond to new housing needs causes an increasing gap between existing and desired situation. In the end, this gap may become insoluble. Instant response is the only way to cope with spatial conflicts. People arrange the living environment in accordance with their values. The more the inhabitants and the town's administration realize that the city is only successful as much as its inhabitants are satisfied, the less room will be there for spatial conflicts. This is perhaps a new opportunity to affirm the geographical recognition of towns and the extension of the scope of the geographers.