

Ocena neizkoriščenega potenciala funkcionalno degradiranih območij v Podravski statistični regiji

BARBARA LAMPIČ, TATJANA KIKEC, NEJC BOBOVNIK

Povzetek V prispevku predstavljamo aktualno stanje o lokacijah, vrstah, velikosti in drugih značilnostih funkcionalno degradiranih območij (FDO) v Podravski statistični regiji ter podajamo oceno njihovega razvojno-prostorskega potenciala. Podatki temeljijo na terenskem evidentiranju in zbiranju podatkov, ki so del rezultatov projekta Ciljnega raziskovalnega programa (CRP) in nastajajoče nacionalne evidence degradiranih območij Slovenije. Na osnovi terenskega zajema poleti 2016 in nadgraditve z drugimi relevantnimi informacijami smo v Podravski regiji (v 21 od skupaj 41 občin) evidentirali 84 FDO na skupni površini 213,86 ha. Prve tovrstne podatke za regijo interpretiramo z vidika možnosti njihove reaktivacije ter najnovejših načrtovanih posegov v prostor.

Ključne besede: • funkcionalno degradirano območje • prostorsko načrtovanje • trajnostni prostorski razvoj • sanacija • reaktivacija • Podravje •

NASLOV AVTORJEV: dr. Barbara Lampič, višja znanstvena sodelavka, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za geografijo, Aškerčeva 2, 1000 Ljubljana, Slovenija, e-naslov: barbara.lampic@ff.uni-lj.si. dr. Tatjana Kikec, sodelavka, Juša Kramarja 19, 9000 Murska Sobota, Slovenija, e-naslov: tatjana.kikec@gmail.com. Nejc Bobovnik, univ. dipl. geogr. sodelavec, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za geografijo, Aškerčeva 2, 1000 Ljubljana, Slovenija, e-naslov: bobovnik.nejc@gmail.com.

Assessment of functional untapped potential brownfield areas in the Podravje statistical region

BARBARA LAMPIČ, TATJANA KIKEC, NEJC BOBOVNIK

Abstract The authors represent the current situation concerning the location, type, size and other characteristics of functional degraded areas in the Podravje statistical region and represent an estimate of their development and spatial potential. The data are based on field data collection and recording, which are part of the project Target Research Program (CRP) and emerging national record of degraded areas Slovenia. Based on fieldwork in summer 2016 and includes upgrades to other relevant information in the Podravje region (in 21 out of 41 municipalities) recorded 84 FDO in a total area of 213.86 ha.

Keywords: • degraded functional area • planning • sustainable spatial development • renewal • reactivation • Podravje region •

CORRESPONDENCE ADDRESS: Barbara Lampič, Ph.D., Senior Research Fellow, University of Ljubljana, Faculty of Arts, Department for geography, Aškerčeva 2, 1000 Ljubljana, Slovenia, e-mail: barbara.lampic@ff.uni-lj.si. Tatjana Kikec, Ph.D., Juša Kramarja 19, 9000 Murska Sobota, Slovenia, e-mail: tatjana.kikec@gmail.com. Nejc Bobovnik, univ. dipl. geogr., coworker, University of Ljubljana, Faculty of Arts Department for geography, Aškerčeva 2, 1000 Ljubljana, Slovenia, e-mail: bobovnik.nejc@gmail.com.

Uvod

Po letu 2000 smo bili v Sloveniji priče precejšnjim prostorskim spremembam. Sprva hiter gospodarski razvoj je potreboval nov prostor za razvojne projekte oz. investicije in pogosto ni upošteval načel trajnostnih usmeritev pri umeščanju novih dejavnosti. Zaradi številnih potreb, neuskkljenosti delovanja lokalne, regionalne in nacionalne ravni ter različnih parcialnih interesov, je prihajalo do prednostnih širitev dejavnosti (trgovine, poslovno-obrtne in industrijske dejavnosti ter tudi poselitve) na kmetijska in gozdna zemljišča. Nekatere začete investicije so bile nedomišljene, velikokrat plod »ad hoc« pobud različnih posameznikov, pogosto vezane na razmeroma lahko dostopna evropska in tudi nacionalna sredstva. V zadnjih letih, izraziteje pa po letu 2010, so se vplivi gospodarske krize pričeli jasno kazati tudi v prostoru. Nadaljevalo se je postopno zapiranje različnih gospodarskih podjetij, istočasno pa so ostajale nedokončane številne druge razvojne pobude (npr. gradnje novih stanovanjih sosesk, novih poslovnih con idr.).

Konec leta 2016 in v začetku 2017 je bila Podravska regija, natančneje Občina Hoče - Slivnica, izjemno odmevno prisotna v različnih medijih zaradi pobude po vzpostavitvi nove, 94 hektarjev velike proizvodne cone Hoče - Slivnica, kamor se bo umestil industrijski obrat Magne Styer (Cirman, Vuković, 2017; Hoški svetniki ..., 2017; Gole et al., 2017). Izkazan tuj interes je najprej prepričal lokalno skupnost, nato pa tudi odgovorne resorje, da so po hitrem postopku sprejeli tako spremembe oz. dopolnitve Občinskega prostorskega načrta občine kot tudi Zakon o zagotavljanju pogojev za izvedbo strateške investicije na območju Občine Hoče - Slivnica.

Trenutno v Sloveniji ne razpolagamo z ustreznimi informacijami relevantnih resorjev ali prostorsko bazo, ki bi stroki omogočali vpogled v ažurne razmere na področju degradiranih območij. Tako tudi nimamo mehanizma za nadzor oz. spremljanje izvajanja »trajnostnega« prostorskega načrtovanja (na lokalni ali nacionalni ravni). Prav tako nimamo orodja, s katerim bi načrtovalce na vseh ravneh spodbudili (ali pa tudi »prisilili«), da bi pri umeščanju določenih dejavnosti najprej poiskali »prostorske rezerve« na obstoječih površinah niti možnosti širšega javnega ozaveščanja, ki bi temeljilo na ažurnih in javno dostopnih podatkih.

Vzpostavitev in delovanje ažurne evidence funkcionalno degradiranih območij (v nadaljevanju FDO), ki naj bi v prihodnosti prerasla v nacionalni register in dolgoročno postala sestavni del nastajajočega E-PROSTORA-a, je eden od rezultatov projekta Ciljnega raziskovalnega programa »Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, izvedba pilotnega popisa in vzpostavitev ažurnega registra« (št. V6-1510, naročnik Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo).

Projekt predstavlja pomemben prispevek k večjemu aktiviranju in sistemskemu vključevanju degradiranih območij v (prostorski) razvoj. S takšnim pristopom bomo lahko omejiti nove posege in investicije na kmetijska in gozdna zemljišča, kar bi morala biti ena prednostnih usmeritev prav v Podravski regiji. Slednja je prepoznana kot izrazito kmetijska (njive z vrtovi obsegajo kar 22,3 % površine), ki pa ima, v primerjavi s preostalimi slovenskimi regijami (in skupaj z Osrednjeslovensko), daleč največji delež (8,4 %) že pozidanih površin (Grafični podatki ..., 2016).

Prav zaradi tega so ustrezno načrtovanje in umeščanje dejavnosti v prostor, učinkovita raba obstoječih stavbnih zemljišč ter aktiviranje oz. boljša izraba funkcionalno izpraznjenega (degradiranega) prostora ključni (in najcenejši) ukrepi za trajnostni prostorski razvoj regije.

Neenotne opredelitve in razumevanje degradiranih območij

Izhodišče pri pripravi opredelitve FDO predstavlja definicija Alkerjeve et al. (2000), ki kot degradirano (*angl. brownfield ali greyfield*) območje opredeljujejo vsako zemljišče (lahko tudi objekti), ki je že bilo v rabi (razvito) in trenutno ni v celoti v uporabi, čeprav je lahko delno zasedeno ali izkoriščeno. To območje je lahko tudi prazno, opuščeno ali onesnaženo. Da je lahko definicija degradiranega območja nekoliko bolj omejena, kaže njegova opredelitev v Kanadi. Degradirana območja definirana so opredeljena kot opuščena, neizrabljena ali le delno uporabljena trgovska, komercialna ali industrijska posest, na kateri so pretekle aktivnosti povzročile okoljsko kontaminacijo in kjer je prisoten potencial za ponovni razvoj (Dasgupta, Tam, 2009).

V Sloveniji trenutno nimamo enotne, splošno sprejete opredelitve oz. definicije degradiranega območja. V preteklosti je bilo izvedenih več projektov, ki so se ukvarjali z izbranimi tipi degradacije ali so se osredotočili na določena degradirana območja (CABERNET 2006; COBRAMAN 2009; Špes et al., 2012) in so za svoje potrebe oblikovali ožjo definicijo, ki ni prešla v širšo uporabo niti v zakonodajo.

Uradno degradirana območja opredeljuje prostorska in okoljska zakonodaja. Tako so degradirana območja v Sloveniji v Zakonu o prostorskem načrtovanju (2007, 2. člen) zelo celovito opredeljena kot: »del naselja oziroma območje zunaj naselja, v katerem so zmanjšane tehnične, prostorsko oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere do stanja neuporabnosti in je prenova za oživitve nujna oziroma je območje zunaj naselja, na katerem je zaradi človekove dejavnosti ali opustitve le-te prišlo do degradacije in je njena sanacija nujna«. Širša opredelitev pa ne pojasnjuje s kakšnimi merili ali kriteriji lahko ta območja v prostoru dejansko prepoznamo in prostorsko opredelimo.

Na strateški ravni so degradirana območja definirana v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Bartol et al., 2004: 9) kot tista, »kjer je potencial za rabo in dejavnost zmanjšan ali omejen zaradi emisijskih, ekoloških, vizualnih ali drugih vplivov na obstoječo rabo. Degradirana območja so posledica lastninskega in ekonomskega preurejanja, to je opuščanja aktivne rabe kmetijskih zemljišč ali celo njihovega namernega opuščanja«. Ločeno so opredeljena tudi degradirana urbana območja kot »opuščena območja industrije, gradbeništva, skladišč, rudarstva, vojske, železnice, mestnih komunalnih služb, barakarska naselja, že iztrošena, neustrezna stanovanjska območja v predmestjih ali soseskah brez zgodovinske vrednosti ipd. ali zaradi dejavnosti onesnažena območja«. Omeniti velja še tretjo opredelitev degradiranih območij in sicer v Zakonu o varstvu okolja (2006). Kot je razvidno, so degradirana območja opredeljena na zelo »načelni« ravni, njihova podrobnejša, konkretna opredelitev pa je (bila) prepuščena prostorskim in razvojnim načrtovalcem (ki so se jim v preteklosti raje »izogibali«), inovativnosti in poskusom različnih raziskav (diplomske, magistrske naloge in disertacije) ter potrebam različnih, pretežno evropskih projektov.

Trenutno poteka proces celovite preнове predvsem prostorske zakonodaje, v procesu priprave pa sta tudi nova temeljna strateška dokumenta, Strategija razvoja Slovenije in Strategija prostorskega razvoja Slovenije. V času priprave prispevka še ni povsem jasno, v kakšnem obsegu in na kakšen način bodo degradirana območja vključena v vse omenjene dokumente, kaže pa, da se bo do določene mere spremenila terminologija, kar bo prispevalo k boljšemu razumevanju degradiranih območij.

V nadaljevanju omenjamo nekaj nacionalnih študij, ki so se že ukvarjale z različnimi vidiki degradiranosti v prostoru. Tako je že Špesova (1998) preučevala onesnaževanje okolja na primeru štirih najbolj degradiranih in s človekovimi posegi preoblikovanih slovenskih območij: Celju, Trbovljah, Mežiški dolina in Jesenicah. Koželj et al. (1998) so se v istem času ukvarjali z degradiranimi urbani območji, ki so posledica ekonomskih, tehnoloških in socialnih sprememb mest in regij. Prepoznali so jih kot območja, ki predstavljajo potencial za prostorski razvoj naselij, prostorsko preurejanje dejavnosti znotraj naselij in urbanistične inovacije. Ugotavljajo, da območja, podvržena daljšemu propadanju, postanejo fizična in funkcionalna ovira za razvoj sosednjih območij in izvajanje načrtovane rekonstrukcije mesta.

V okviru projekta Sonaravna sanacija okoljskih bremen kot trajnostno razvojna priložnost Slovenije je bil leta 2011 izveden prvi sistematičen popis degradiranih območij in vzpostavljena evidenca, ki je vključevala štiri tipe degradiranih območij (industrijska, vojaška, transportna in infrastrukturna ter rudarska območja) (Špes et al., 2012). Rezultati projekta, ki ga je financiralo Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, so opozorili na prostorski potencial izpraznjenih območij, zaradi časovnih in finančnih omejitev pa je bila vzpostavljena evidenca pomanjkljiva.

Omeniti velja še projektno nalogo Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (Koželj et al., 2016), katere osrednji cilj je opredelitev, lociranje in analiza stanja t.i. nerevitaliziranih območij v 11 mestnih občinah Slovenije. Ministrstvu za okolje in prostor, kot naročniku raziskave, bodo podatki o nerevitaliziranih območjih v prihodnje neposredno služili za izvajanje finančnih ukrepov, ki jih predvideva instrument kohezijske politike v programskem obdobju 2014–2020.

Opre delitev FDO in metode dela

Opre delitev FDO je nastala v okviru projekta CRP (Celovita metodologija ... 2017) in izhaja tako iz dosedanjih rezultatov raziskav kot tudi iz pregleda obsežne znanstvene in strokovne literature. Slednja med številnimi definicijami kot prevladujoče značilnosti degradiranega prostora najpogosteje prepozna: nezadostno izkoriščenost območja (skupaj z njegovo zmanjšano vrednostjo), prisotnost različnih oblik onesnaženosti, stanje zapuščenosti in zanemarjenosti, očiten vpliv predhodne rabe, prostorski in razvojni potencial, potrebo po sanaciji, revitalizaciji itd.

Pri opredelitvi FDO nismo izhajali iz različnih oblik degradacije prostora temveč smo z definiranjem kriterijev za določitev FDO zožili obravnavo zgolj na funkcionalno izpraznjen, lahko rečemo tudi razvrednoten prostor. Tako opredeljena območja je tudi najlažje prostorsko zamejiti ter v nadaljevanju, z izbranimi ukrepi, z novimi dejavnostmi tudi oživiti.

FDO tako predstavlja nezadostno izkoriščeno ali zapuščeno območje z vidnim vplivom prehodne rabe in zmanjšano uporabno vrednostjo, ki lahko predstavlja potencial za razvoj. FDO razvojno aktiviramo s sektorsko usklajenimi predpisi in ukrepi za prenavo in reaktivacijo oz. lahko območje z določenimi ukrepi povrnemo v stanje pred izvajanjem dejavnosti (Lampič et al., 2016; Celovita metodologija ..., 2017).

Dejansko je opredelitev posameznega FDO mogoča šele s pomočjo kriterijev, vrsta FDO pa z določitvijo ustreznega tipa. Zaradi potrebe, da se evidenca FDO v prihodnje uveljavi kot javno dostopna, se sprti posodablja in nadgrajuje, so kriteriji za njihovo opredelitev v prostoru enostavni in maloštevilni. Osnovna kriterija za opredelitev FDO sta kriterij opuščeni in kriterij zajema, posebni kriterij (čas opuščeni) pa se upošteva le za FDO prehodne rabe. Trije t. i. dopolnilni kriteriji še dodatno osvetljujejo razmere na območju FDO (informacije o vzdrževanosti območja, prisotnosti socialne in okoljske degradacije) in nimajo neposredne vloge za prostorsko opredelitev.

Izhodišče za evidentiranje FDO v prostoru je opredelitev tistih območij, ki so brez funkcije oz. se določena funkcija/dejavnost izvaja v omejenem obsegu. Tako s kriterijem opuščeni (ki odraža t. i. funkcionalno degradacijo prostora) določimo:

- Opuščeno območje (100 %): na območju se ne izvaja nobena dejavnost in je v celoti opuščeno;
- Pretežno opuščeno območje (50 do 99 %): območje (tudi z objekti) je v večjem delu opuščeno, v delu pa še potekajo določene dejavnosti;
- Delno opuščeno (10 do 50 %): območje, ki je v večjem delu še v funkciji, del območja oz. objektov pa je opuščeno in brez funkcije;
- Ni opuščeno (0 do 10 %): ta kategorija je lahko pripisana le podtipu FDO stara dotrajana območja (prisotna izrazita fizična degradacija, poslabšane razmere za bivanje) ali podtipu FDO staro mestno ali vaško jedro (prisotna izrazita fizična degradacija).

Območja, kjer zaznamo opuščeno prostora in/ali objektov do 10 % celotne površine, nismo uvrstili med FDO. Da se območje lahko opredeli kot FDO, mora ustrezati tudi minimalnemu velikostnemu kriteriju. Kriterij zajema v mestih in mestnih naseljih (upoštevana opredelitev SURS 2003) je minimalna površina 0,2 ha, ostala območja (odprti prostor) pa morajo obsegati najmanj 0,5 ha površine. Zaradi nadaljnje povezljivosti evidence FDO z drugimi prostorskimi podatki ter dolgoročne vizije vključevanja baze v E-PROSTOR je pomembna tudi natančna prostorska zamejitev FDO po mejah parcel. Uskladitev meje FDO s parcelami bo ob izvajanju vseh nadaljnjih ukrepov pomembno olajšala nadaljnje postopke v sistemu sanacije in revitalizacije FDO.

Za FDO prehodne rabe smo dodali še t. i. posebni kriterij in sicer čas opuščeni. Podtip FDO opuščeno gradbišče evidentiramo takrat, kadar gradbišče oz. območje miruje vsaj eno leto. FDO značilne prehodne rabe pa upoštevamo v primeru, kadar se prehodna (začasna) raba na območju odvija do treh let. Kadar je začasna raba prisotna več kot tri leta (se uveljavi v prostoru) območje ne uvrstimo med FDO. S tremi dopolnilnimi kriteriji vsak FDO še podrobneje označimo in opozorimo na različne vrste degradacije, ki bodo pomembne predvsem pri načrtovanju sanacije območja.

Za vsako območje smo opredelili stopnjo vzdrževanosti območja (in objektov), zabeležili morebitno prisotnost socialne degradacije (prisotnost vandalizma, zmanjšana varnost, prisotnost kriminala, getoizacija) in okoljske degradacije (ocena potencialnih negativnih vplivov na posamezne sestavine okolja) (Lampič et al., 2016).

Pri določanju tipa posameznemu FDO smo izhajali iz predhodne dejavnosti v prostoru in Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta (Pravilnik ..., 2007), na osnovi katerega smo uskladili terminologijo FDO. Če smo v raziskavi Sonaravna sanacija okoljskih bremen kot trajnostno razvojna priložnost Slovenije (Špes et al., 2012) definirali 4 tipe degradiranih območij, smo tokrat s celovitejšo opredelitvijo želeli pokriti vse vrste rabe/dejavnosti. Določili smo 9 osnovnih tipov FDO, 5 tipom FDO pa smo določili tudi podtipe (15 podtipov FDO).

Tipi in podtipi FDO.

Tip FDO	Podtip FDO
1. FDO kmetijske dejavnosti	
2. FDO storitvenih dejavnosti	2.1 FDO javnih storitev
	2.2 FDO poslovnih, trgovskih in drugih storitvenih dejavnosti
	2.3 FDO starega mestnega ali vaškega jedra
3. FDO turistične, športno-rekreacijske in športne dejavnosti	
4. FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti	
5. FDO obrambe, zaščite in reševanja	
6. FDO pridobivanja mineralnih surovin	6.1 FDO rudnika
	6.2 FDO kamnoloma, peskokopa
	6.3 FDO gramozne jame
	6.4 FDO ostala območja pridobivanja mineralnih surovin
7. FDO infrastrukture	7.1 FDO prometne infrastrukture
	7.2 FDO okoljske infrastrukture
	7.3 FDO ostale gospodarske javne infrastrukture
	7.4 FDO zelene infrastrukture
8. FDO prehodne rabe	8.1 FDO opuščene gradbišča
	8.2 FDO značilne prehodne rabe
9. FDO za bivanje	9.1 FDO za bivanje - nedograjena stanovanjska območja
	9.2 FDO za bivanje - stara dotrajana območja

Metoda pridobivanja podatkov je bila terenska. Delo na terenu (obisk občin in vsake posamezne lokacije zaznanega FDO) je potekalo od marca do julija leta 2016. Poleg poznavanja obstoječe planske rabe na ravni posamezne občine, informacij o degradiranih območjih, ki so bila evidentirana leta 2011 (Špes et al., 2012) ter podrobnim pregledom

ortofoto posnetkov, smo FDO najprej poskušali identificirati skupaj s predstavniki občin.

Pripravili smo nabor potencialno relevantnih območij, ki smo jih skupaj preverili in glede na kriterije vključili v evidenco. Istočasno smo na občini pridobili tudi ostale relevantne podatke o območjih (leto izgradnje, čas opuščeniosti, lastništvo, razvojni načrti idr.). Sledil je terenski popis in natančna opredelitev meje v prostoru. Na terenu smo preverili tudi nekatere druge značilnosti FDO (pogosto na občinah niso imeli na voljo vseh podatkov oz. jih niso poznali), vsako območje smo fotografirali in po potrebi pridobili dodatne informacije bodisi od okoliškega prebivalstva ali lastnikov.

V praksi se je pokazalo, da smo po terenskih ogledih in dodatnih informacijah zabeležili še dodatne FDO-je, kar je potrdilo našo izhodiščno trditev, da je dinamika v prostoru velika, in da pogosto niti občinske službe ne morejo slediti procesom v prostoru.

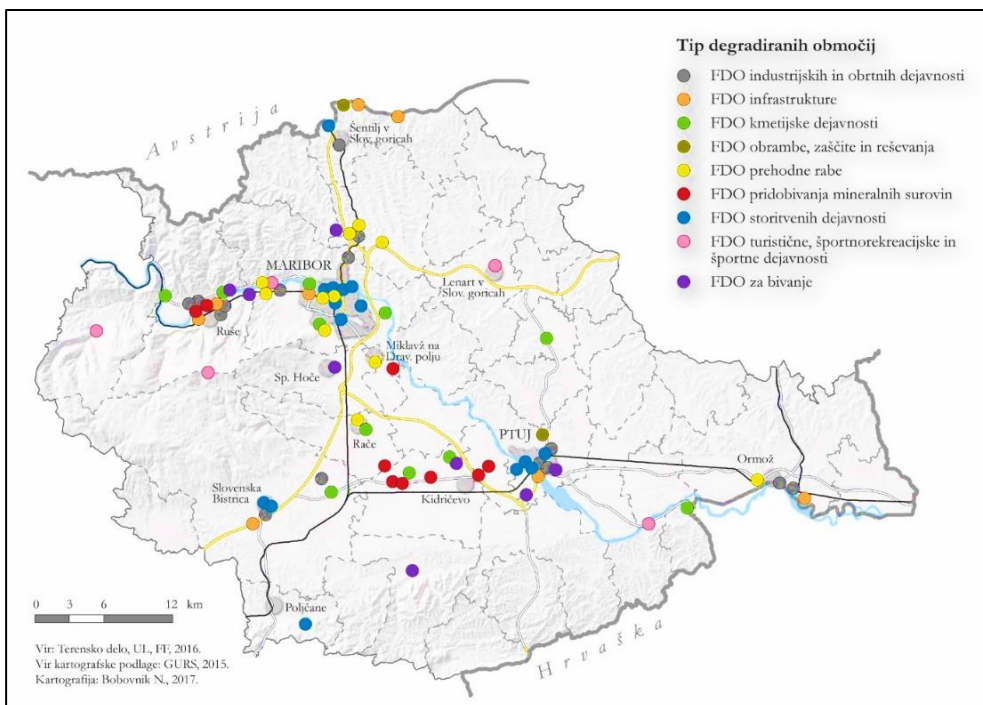
Za potrebe projekta je bila vzpostavljena aplikacija za vnos in pregledovalnik FDO (Lampič et al., 2016)). Vse popisane podatke smo vnesli v aplikacijo, dodatno pa smo vključili še, v geografskih informacijskih sistemih izrisana, vektorska območja vseh FDO ter fotografije. Aplikacija je izdelana na način, da omogoča neposreden izvoz podatkov za nadaljnje analize, nekaj osnovnih prikazov in izračunov na ravni regije ali občine pa je mogočih tudi v obstoječem pregledovalniku.

Pomemben metodološki doprinos je tudi zasnova modela za reaktivacijo FDO. V razpravi sicer zgolj nakazujemo potencial za reaktivacijo območij v Podravski regiji. Na osnovi štirih različnih kriterijev smo določili stopnjo primernosti posameznega FDO za reaktivacijo. Upoštevani so bili kriterij opuščeniosti, lastništva, načrtovalsko-razvojni kriterij in varstveno-okoljski kriterij, vsak kriterij pa je bil definiran s konkretnimi kazalniki (podatki). Vhodni podatki za analizo so vezani na individualne značilnosti vsakega posameznega degradiranega območja.

Informacije so bile zbrane s terenskim popisom (stopnja opuščeniosti, čas opuščeniosti, ocena suma na okoljsko degradacijo, definiranost razvojnega načrta idr.) ali pa smo jih pridobili iz relevantnih baz podatkov (namenska raba prostora, prisotnost režima varovanja (območje Natura 2000, Register nepremične kulturne dediščine, vodovarstveno območje) idr.). Podrobneje je metodologija predstavljena v internem gradivu projektne dokumentacije (Celovita metodologija ..., 2017) in vmesnih poročilih (Lampič et al., 2016).

Stanje FDO v Podravski regiji

Na osnovi podrobnega pregleda ortofoto posnetkov in drugih prostorskih podatkov, razgovorov na občinah ter dela na terenu smo, upoštevajoč kriterije in uporabljeno tipologijo, v 21 od 41 občin v regiji popisali in ovrednotili 84 FDO na skupni površini 213,9 ha. Večina identificiranih FDO se nahaja na območju Maribora z okolico, na Dravskem polju, zahodno od Maribora proti Rušam (v Dravski dolini) ter na Ptujskem polju (med Slovensko Bistrico in Ptujem).



Razporeditev in tipi FDO v Podravski statistični regiji junija 2016.

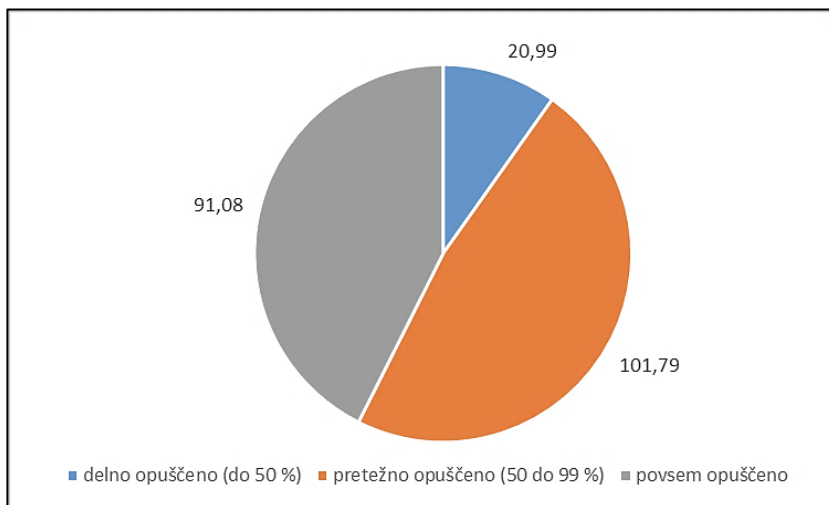
Pregled FDO po številu in površini.

Tip FDO	Število FDO	Površina FDO (ha)	Delež (%) površine FDO
FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti	15	49,03	22,9
FDO storitvenih dejavnosti	15	33,12	15,5
FDO kmetijske dejavnosti	11	17,41	8,1
FDO prehodne rabe	11	23,10	10,8
FDO pridobivanja mineralnih surovin	9	51,48	24,1
FDO infrastrukture	8	24,73	11,6
FDO za bivanje	8	6,64	3,1
FDO turistične, športnorekreatijske in športne dejavnosti	5	6,13	2,9
FDO obrambe, zaščite in reševanja	2	2,23	1,0
Skupaj	84	213,86	100,0

Med devetimi različnimi tipi FDO po številu prevladujejo FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti ter FDO storitvenih dejavnosti (15 območij). Sledijo FDO kmetijske dejavnosti in FDO prehodne rabe (11 območij), FDO pridobivanja mineralnih surovin (skupaj 9, od tega je 8 gramoznih jam), FDO infrastrukture in FDO za bivanje (8 območij), FDO turistične, športnorekreatijske in športne dejavnosti (5 območij), evidentirali pa smo tudi dve FDO obrambe, zaščite in reševanja. Bolj kot samo število je

pomembna skupna površina FDO, kjer največ, 51,5 ha, predstavljajo FDO pridobivanja mineralnih surovin, 49,0 ha pa predstavljajo FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti.

Za nadaljnje razvojno načrtovanje igra pomembno vlogo opuščenost degradiranih območij. Odsotnost dejavnosti oz. njihova zastopanost v omejenem obsegu je temeljni kriterij za opredelitev funkcionalno degradiranega prostora. Če gre za območja, kjer se človekove dejavnosti ne odvijajo, lahko to na eni strani predstavlja prednost, saj se pri umeščanju novih dejavnosti ni potrebno prilagajati obstoječim delujočim aktivnostim. Po drugi strani pa dolgoletna opuščenost navadno kaže na različne lastniške težave, stara okoljska bremena ali pa npr. neustrezno lokacijo in nakazuje, da bo umeščanje novih dejavnosti povezano z dodatnimi vlaganji, časovno pa je lahko zelo zamudno. Med vsemi popisanimi FDO se je pokazalo, da so v večji meri pretežno opuščena (48 % vseh popisanih površin FDO) in povsem opuščena (42 %).



FDO Podravske regije (skupna površina v ha) po stopnji opuščenosti.

Večje so razlike glede opuščenosti posameznih tipov FDO. Med povsem opuščenimi prevladujejo območja pridobivanja mineralnih surovin in območja prehodne rabe. Za FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti ugotavljamo, da je povsem izpraznjenih območij razmeroma malo (skupaj predstavljajo 11,8 ha, mednje sodijo Steklarna Luminus v Slovenski Bistrici, Techcenter na Ptuj, Podjetje Kristal v občini Selnica ob Dravi). Za industrijska območja je namreč značilno, da se vsaj del dejavnosti v prostoru še odvija, zato prevladujejo pretežno opuščena območja (35,9 ha).

Posebej velja izpostaviti FDO prehodne rabe. Prav v Podravski regiji smo evidencialno razmeroma številna opuščena gradbišča, največ smo jih zabeležili na območju občine Maribor in Pesnica. Prevladujejo opuščena gradbišča, kjer so se načrtovale nove stanovanjske soseske (npr. stanovanjska soseska v Račah, Laznici, Pesnici in v Miklavžu), sledijo načrtovane poslovne cone (npr. poslovna cona Spodnje Dobrenje, Pesniški Dvor).

Prav za FDO prehodne rabe bi moralo do neke mere veljati, da je ponoven zagon investicije najbolj realen, saj je za podtip FDO opuščeni gradbišč navadno vzrok finančne narave oz. stečaj podjetij. Tako moramo opozoriti, da so se v vmesnem času npr. na območju načrtovane stanovanjske soseske v Pesnici že začele določene aktivnosti, medtem ko večina opuščeni gradbišč še vedno sameva.

Omeniti velja še evidentirana FDO infrastrukture in FDO storitvenih dejavnosti. Pri teh dveh tipih območij je delež delno opuščeni površin razmeroma visok. Predvsem številna območja storitvenih dejavnosti opozarjajo, da v prostoru prihaja do precejšnje dinamike pri zagotavljanju različni storitvenih dejavnosti, še največ pri podtipu FDO poslovnih, trgovskih in drugih storitvenih dejavnosti.

Tipi FDO (skupna površina v ha) po stopnji opuščeni.

Tip FDO	Povsem opuščeno	Pretežno opuščeno (50 do 99 %)	Delno opuščeno (do 50 %)	Skupaj površina FDO (ha)
FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti	11,81	35,86	1,36	49,03
FDO infrastrukture	8,59	5,00	11,14	24,73
FDO kmetijske dejavnosti	10,05	7,36	-	17,41
FDO obrambe, zaščite in reševanja	1,69	0,54	-	2,23
FDO prehodne rabe	22,30	0,80	-	23,10
FDO pridobivanja mineralnih surovin	23,85	27,63	-	51,48
FDO storitvenih dejavnosti	3,43	21,20	8,48	33,12
FDO turistične, športno-rekreacijske in športne dejavnosti	5,26	0,87	-	6,13
FDO za bivanje	4,11	2,53	-	6,64
Skupaj	91,08	101,79	20,99	213,86

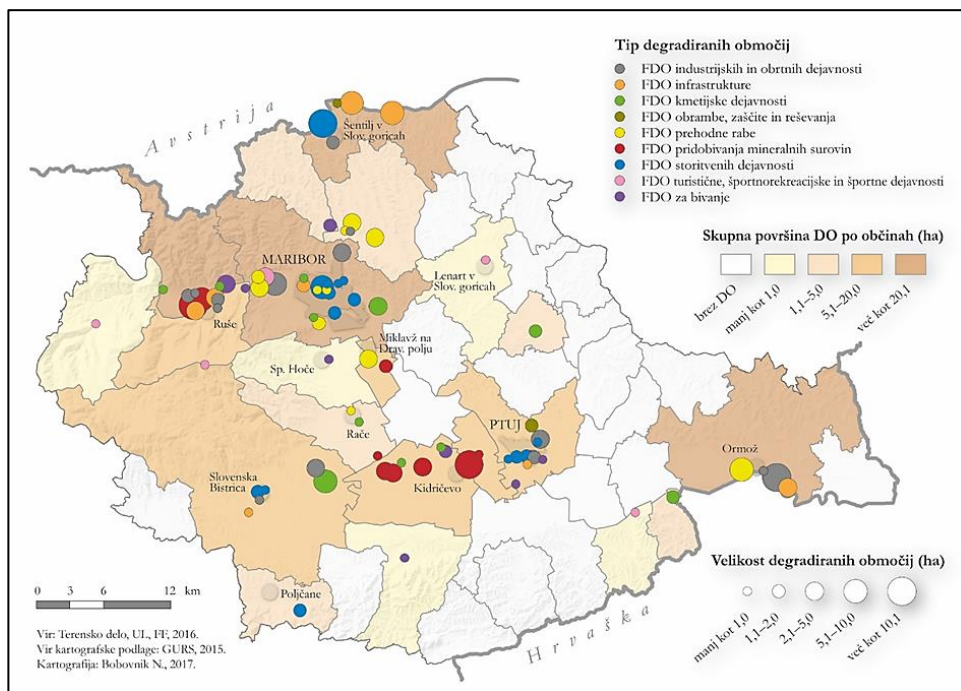
Z vidika reaktivacije FDO in umeščanja novih dejavnosti v funkcijsko izpraznjen prostor je ključnega pomena lastništvo. Neurejeno lastništvo, več lastnikov, mešano javno-zasebno lastništvo, dolgotrajni stečajni postopki ipd., predstavljajo pogosto skoraj nerešljive prepreke pri poskusih iskanja rešitev za reaktivacijo FDO. Že študija Špesove je opozorila, da je lastništvo eden temeljnih problemov pri reševanju degradiranih območij pri nas (Špes et al., 2012).

V zadnjih nekaj letih je opazno predvsem povečanje števila FDO v zasebni lasti in velika razdrobljenost lastništva, oboje pa, skupaj z dolgotrajnimi stečajnimi postopki, tudi danes predstavlja najpogostejše vzroke za odsotnost ustreznih sanacijskih in reaktivacijskih načrtov. Ob pregledu vrste lastništva med FDO v Podravski regiji izrazito prevladujejo tista v zasebni lasti (tako po številu kot po površini), v mešani, javno-zasebni lasti je 13 območij oz. 52,4 ha površin FDO, najmanj pa jih je v celoti v občinski ali v državni lasti.

Obravnavana FDO glede na lastništvo.

Vrsta lastništva	Število FDO	Površina FDO (ha)	Delež (%) površine
Državno	5	18,47	8,6
Občinsko	7	6,81	3,2
Zasebno	59	136,17	63,7
Javno-zasebno	13	52,41	24,5
Skupaj	84	213,86	100,0

Pri vrednotenju značilnosti FDO velja omeniti tudi njihovo velikost. Določeni projekti, ki so sicer redki, zahtevajo velika in prostorsko homogena območja, ki nudijo zadostne površine za izvajanje določenih dejavnosti (npr. večji industrijski obrati s proizvodnjo, skladišči, ustreznimi parkirnimi prostori). V praksi pa so razvojne potrebe in tudi zmožnosti posameznih investitorjev praviloma manjše in jim za razvoj dejavnosti ustrezajo tudi manjša območja.

*FDO Podravske regije po tipih, velikosti in prikazom skupnih funkcionalno degradiranih površin na ravni posamezne občine.*

Med vsemi 84 evidentiranimi FDO jih je bilo 11 večjih od 5 ha (največje je 25,5 ha veliko območje pretežno opuščene FDO Tovarne sladkorja Ormož), kar 37 območij pa je bilo manjših od 1 ha. Veliko število razmeroma majhnih FDO je značilno za severovzhodno Slovenijo, saj se Podravska regija z zgolj 2,5 ha povprečno velikim FDO med sedmimi popisanimi statističnimi regijami uvršča samo pred Pomursko, kjer je povprečna velikost

popisanih FDO le 1,5 ha, medtem ko je na ravni popisanih regij povprečno velikost FDO 3,8 ha.

Zelo poveden je tudi prikaz trenutnega stanja FDO po občinah skupaj s celotno razpoložljivo površino slabše oz. neizkoriščenih zemljišč. V 21 občinah Podravske regije smo evidentirali 213,9 ha funkcionalno degradiranih površin. Največ v Mestni občini Maribor (36,8 ha) in občini Ormož (36,4 ha), večje površine FDO so še v občinah Selnica ob Dravi in Šentilj. Medtem ko občini Maribor in Ptuj beležita večje število FDO (vsaka preko 10), pa smo jih v kar 9 občinah zabeležili le po eno, v 20 občinah regije pa FDO, ki bi ustrezali našim kriterijem, nismo zaznali.

Število in površine FDO po občinah Podravske regije.

Občina	Število FDO	Površina FDO (ha)
Maribor	19	36,84
Ormož	4	36,30
Selnica ob Dravi	7	30,95
Šentilj	5	28,54
Hajdina	2	14,02
Ptuj	11	13,82
Kidričevo	6	11,78
Slovenska Bistrica	6	11,66
Ruše	6	9,15
Miklavž na Dravskem polju	2	6,82
Pesnica	4	4,71
Rače-Fram	3	2,00
Trnovska vas	1	1,47
Poljčane	1	1,29
Zavrč	1	1,12
Kungota	1	1,08
Cirkulane	1	0,92
Lovrenc na Pohorju	1	0,62
Majšperk	1	0,30
Lenart	1	0,25
Hoče-Slivnica	1	0,23
Skupaj	84	213,86

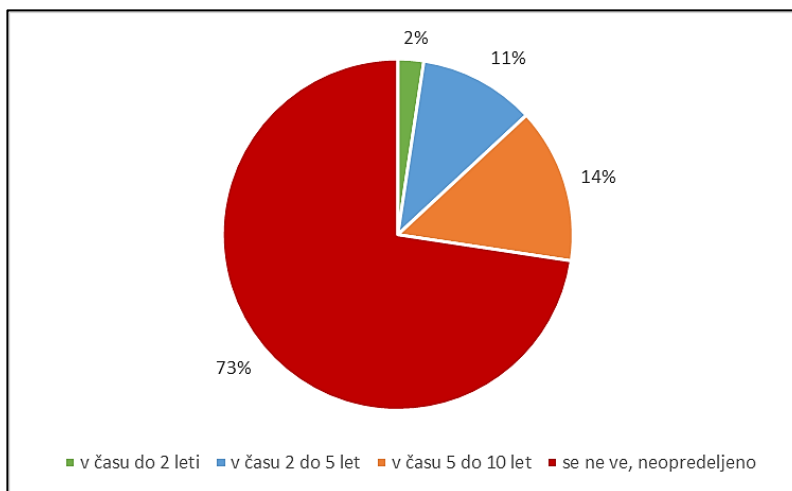
Možnosti za oživitev FDO

Pomemben vidik trajnostnega prostorskega načrtovanja je tudi prednostno usmerjanje razvoja na predhodno že aktivirana zemljišča in načrtno izogibanje t. i. greenfield investicijam. Velik del popisanih FDO moramo tako obravnavati kot razvojni potencial – z različnimi ukrepi in mehanizmi jih je mogoče aktivirati ter jih ponovno oživiti, z novo funkcijo v prostoru pa predstavljajo novo razvojno središče, vir novih delovnih mest itd. Prednostno pa moramo biti seznanjeni z morebitnimi obstoječimi načrti. Izhajajoč iz informacij, ki smo jih pridobili na občinah, so za 16 območij (19 % degradiranih površin) že sprejeti načrti in pričakovati je, da bodo ta območja v razmeroma kratkem času ponovno delujoča, prostor pa bo iz funkcionalno degradiranega, izpraznjenega območja

ponovno prešel v aktivno rabo. Bolj zaskrbljujoče pa je dejstvo, da za kar polovico vseh popisanih FDO občine nimajo razvojnih načrtov, niti niso seznanjene z nikakršnimi pobudami, hkrati pa že sami ugotavljajo, da so ta območja zaradi različnih dejavnikov (razdrobljeno lastništvo, različni režimi varovanja itd.) brez realnih možnosti za razvoj. Za dobro petino FDO imajo občine ali pa lastniki območij že načrte za njihovo reaktivacijo in nadaljnji razvoj, ki pa še niso definirani v načrtovalskem ali pa časovnem kontekstu. Številni primeri in izkušnje pri prenovi in umeščanju novih dejavnosti na območja FDO namreč kažejo, da se lahko v procesih prenove prvotni načrti hitro (in celo večkrat) spremenijo, končna rešitev pa se posledično odmika tudi v časovnem smislu.

Načrti občin glede usmerjanja razvoja FDO.

Načrti občin glede prihodnjega razvoja FDO	Število FDO	Površina FDO (ha)	Delež FDO (%)
Imamo že sprejet načrt za območje	16	41,27 ha	19,1 %
Imamo načrte, ideje, realizacija pa še ni definirana	17	38,87 ha	20,2 %
Nimamo pravih oprijemljivih načrtov, zgolj pobude	9	49,47 ha	10,7 %
Nimamo nobenih načrtov, ni nobenih možnosti sprememb, razvoja	42	84,26 ha	50,0 %
Skupaj	84	213,86 ha	100,0 %



Razvojni načrti glede na časovno možnost obnove FDO.

Predstavljeni rezultati kažejo, da ima Podravska regija precej težav z načrtovanjem prenove degradiranih območij, kar dodatno potrjuje tudi časovni okvir sanacije oz. reaktivacije. Najmanj sanacij (samo za dve območji) je predvidenih v roku dveh let, največ odgovorov s strani občin pa je bilo, da se ne ve, kdaj bodo pogoji ustrezni za nadaljnjo sanacijo in reaktivacijo. Naj poudarimo, da so podobne razmere pri načrtovanju sanacije FDO tudi v drugih statističnih regijah Slovenije.

Časovni okvir prenove po tipih FDO v Podravski regiji.

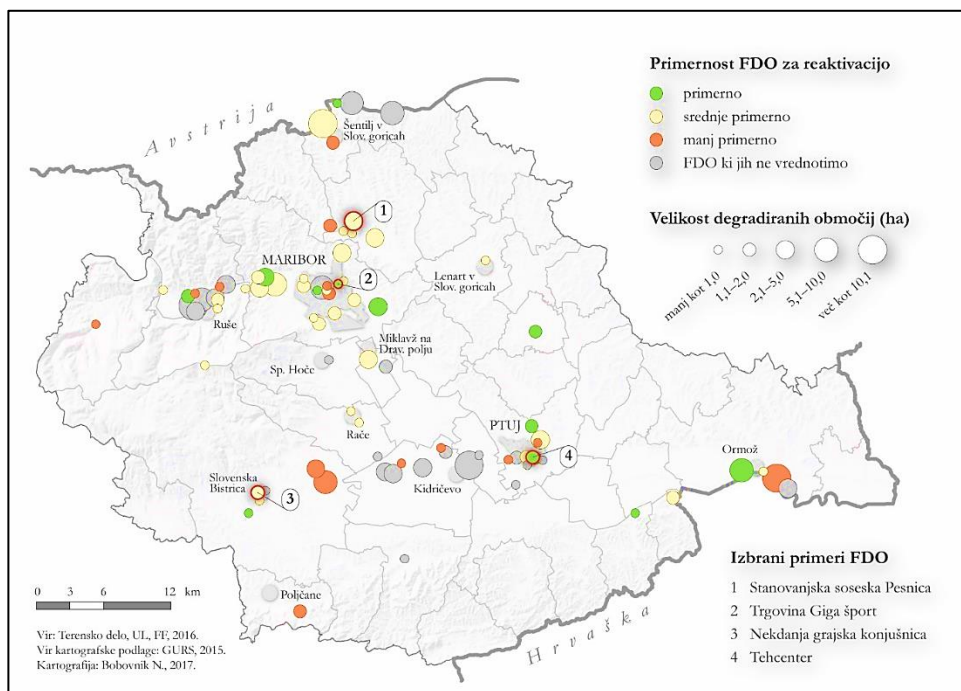
Časovni okvir prenove po tipih FDO	Število FDO	Površina FDO
FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti	15	49,03 ha
v času 2 do 5 let	2	1,78 ha
v času 5 do 10 let	3	7,09 ha
se ne ve, neopredeljeno	10	40,17 ha
FDO infrastrukture	8	24,73 ha
v času 2 do 5 let	1	2,17 ha
se ne ve, neopredeljeno	7	22,56 ha
FDO kmetijske dejavnosti	11	17,41 ha
v času 5 do 10 let	1	0,80 ha
se ne ve, neopredeljeno	10	16,61 ha
FDO obrambe, zaščite in reševanja	2	2,23 ha
se ne ve, neopredeljeno	2	2,23 ha
FDO prehodne rabe	11	23,10 ha
v času 2 do 5 let	1	0,80 ha
v času 5 do 10 let	3	2,78 ha
se ne ve, neopredeljeno	7	19,52 ha
FDO pridobivanja mineralnih surovin	9	51,48 ha
v času do 2 leti	1	2,29 ha
v času 5 do 10 let	2	15,38 ha
se ne ve, neopredeljeno	6	33,81 ha
FDO storitvenih dejavnosti	15	33,12 ha
v času do 2 leti	1	1,12 ha
v času 2 do 5 let	3	2,13 ha
v času 5 do 10 let	2	2,87 ha
se ne ve, neopredeljeno	9	27,00 ha
FDO turistične, športnorekreativne in športne dejavnosti	5	6,13 ha
v času 2 do 5 let	1	0,87 ha
se ne ve, neopredeljeno	4	5,26 ha
FDO za bivanje	8	6,64 ha
v času 2 do 5 let	1	0,23 ha
v času 5 do 10 let	1	1,08 ha
se ne ve, neopredeljeno	6	5,33 ha
Skupna vsota	84	213,86 ha

Vzroki za (ne)uspešno obnovo FDO, ki jih občine najpogosteje navajajo, so neodvisni od tipa FDO, konkretno pa se je v Podravski regiji pokazalo sledeče:

- Pomanjkanje finančnih sredstev, pogosto zaradi stečajev podjetij, ki so investirala v izgradnjo novih stanovanjskih območij ali območij različnih centralnih dejavnosti. Srečujemo se tudi s preveč ambicioznimi projekti (predvsem investicijsko), za katere pa ni dovolj finančnih virov (in zato ni interesa za sanacijo takšnih FDO).
- Razdrobljeno lastništvo (več lastnikov, mešano javno in zasebno lastništvo) in številni stečajni postopki (učinki gospodarske krize).

- Ovire za sanacijo območij so lahko vezane na različna varstvena območja (postopki priprave sanacijskih načrtov in nato sanacije lahko precej zavlečejo) ali pa na pogoje za obnovo kulturne dediščine (zopet ključen problem zadostni dodatni finančni viri).
- Prihaja do neusklajenih interesov vlagateljev z določbami OPN ali druge zakonodaje, zato želena dejavnost na območju ni izvedljiva.
- Postopki spreminjanja namenske rabe prostora in postavljanje dodatnih pogojev za izvajanje dejavnosti.
- Pomanjkanje idej in nezainteresiranost lastnikov.

Številni vzroki, ki prispevajo k upočasnjenosti reaktivacije FDO (oz. jo lahko celo povsem zaustavijo) so zelo povedni in razvidni tudi iz odgovorov glede časovnega okvira prenove po posameznih tipih FDO.



Primernost evidentiranih FDO za reaktivacijo.

Ker smo na podlagi razgovorov s predstavniki občin ugotovili, da za več kot 60 % vseh evidentiranih FDO nimajo rešitve (niti pobude ali ideje) glede njihove reaktivacije, še bolj pa je njihova oživitev nedefinirana v časovnem smislu, smo v okviru projekta CRP oblikovali razmeroma enostaven model za oceno prednostne reaktivacije FDO. Pri ugotavljanju primernost za reaktivacijo smo izločili tiste FDO, ki zaradi svoje predhodne funkcije in rabe ne predstavljajo prostorskega potenciala, kamor bi lahko umeščali nove dejavnosti. Tako smo izločili območja, ki so uvrščena v podtip: FDO stara mestna ali vaška jedra, FDO kamnoloma, peskokopa, FDO gramozne jame, FDO ostala območja pridobivanja mineralnih surovin, FDO okoljske infrastrukture, FDO zelene infrastrukture

ter FDO za bivanje – stara dotrajana območja. V Podravski regiji smo tako ovrednotili 60 od skupaj 84 FDO.

Za doseganje trajnostnega prostorskega razvoja ima, po mnenju Kokot Krajnčeve (2014), revitalizacija starih industrijskih območij največji potencial. To se v veliki meri potrjuje tudi v Podravski regiji, kjer skupen obseg površine tega tipa FDO predstavlja 39 % vseh vključenih površin, med 15 FDO industrijske in obrtne dejavnosti pa jih je 11 primernih oz. srednje primernih za reaktivacijo.

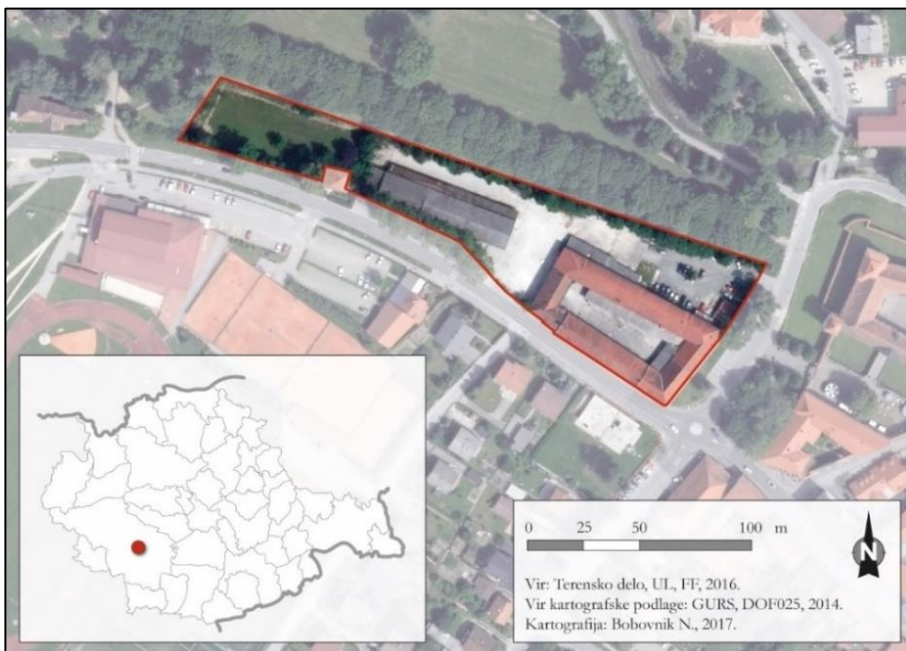
Na naslednji sliki so prostorsko prikazani rezultati modela – katera območja bi bilo na podlagi ocene modela smiselno prednostno reaktivirati. Povzemamo samo prvo analizo prednostne revitalizacije obravnavanih 60 območij, kjer se je pokazalo, da je 13 območij primernih, 32 pa srednje primernih za reaktivacijo.

Nekateri primeri značilnih FDO skupaj s prikazom reaktivacije degradiranih območij

V povezavi z modelom za prednostno oz. hitrejšo in enostavnejšo reaktivacijo različnih FDO ter v luči hitrih prostorskih sprememb, je gotovo zanimiva tudi predstavitev nekaterih konkretnih primerov FDO, ki so od terenskega popisa junija 2016 do začetka leta 2017 že doživeli določene spremembe. Konkretna predstavitev izbranih FDO je tudi priložnost, da spoznamo različne tipe FDO ter raznotere dejavnike, ki so vplivali na razvoj teh območij. Izbrali smo štiri območja, dva primera FDO storitvenih dejavnosti (primer podtipa FDO poslovnih, trgovskih in drugih storitvenih dejavnosti ter primer podtipa FDO javnih storitev), en primer FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti ter primer FDO prehodne rabe (podtip FDO opuščene gradbišča). V okviru projekta sta bili dve območji po modelu ocenjeni kot primerni za reaktivacijo in dve kot srednje primerni (Celovita metodologija ..., 2017).

Občina Slovenska Bistrica je na primeru nekdanje grajske konjušnice v Slovenski Bistrici dokazala, da se da z ustreznim pristopom in določenim zneskom finančnih sredstev (financiranje odkupa in sanacije), FDO ponovno aktivirati (tip FDO storitvenih dejavnosti, podtip FDO javnih storitev). Na območju konjušnice na skupni površini 11.150 m², ki je od leta 2008 v lastni občine (prej je problem predstavljalo lastništvo), se nahajata dva večja objekta. Objekt v zahodnem delu je pretežno opuščen in ni vzdrževan, v manjšem delu ga uporablja Rdeči križ kot skladiščni prostor. Glavni, večji objekt, ki je bil leta 2002 razglašen kot kulturni spomenik državnega pomena, občina postopno obnavlja in sanira, prostore v notranjosti so že uredili, postopno poteka tudi obnova zunanosti objekta. Kljub skromnejšemu interesu za najem prostorov, čeprav so le-ti v centru mesta, je občina v zadnjih dveh letih uspela najti najemnike za veliko večino prostorov v objektu. Objekt je tako skorajda v celoti zaseden. Prevladujejo manjša socialna podjetja (Mesto ponovne uporabe, Ropotarnica, časopis Panorama idr.), v njem imajo prostore različna neprofitna društva (Avto moto klub Klasik idr.), del prostorov pa uporabljata kot skladišče vrtec in občina. Če je bilo območje v času popisa še pretežno (50–99 %) opuščeno, je danes opuščeno le še delno (10–50 %). Vizualno degradacijo predstavlja le še pretežno opuščen objekt. Občina ima jasno vizijo glede ureditve območja in sprejete načrte, za katere računajo, da jih bodo realizirali v roku dveh let. Glede na

pozitivne spremembe od popisa 2016 do začetka leta 2017 je pričakovati, da jih bodo uspeli realizirati, kot največjo oviro vidijo zagotovitev potrebnih finančnih sredstev.



Občina je v nekdanji grajski konjušnici v Slovenski Bistrici v zadnjem času uspela prostore obnoviti do te mere, da so zanimivi za različne najemnike.

Kot drugi primer FDO storitvenih dejavnosti, ki pa predstavlja podtip FDO poslovnih, trgovskih in drugih storitvenih dejavnosti, navajamo primer Trgovine Giga šport na Industrijski ulici v Mestni občini Maribor. Do zaprtja trgovine je prišlo sredi leta 2014, poleg poslovalnice v Mariboru so zaradi sprememb poslovnih načrtov avstrijskega lastnika družbe Kastner & Öhler zaprli tudi poslovalnici v Celju in Ljubljani. Gre za večji objekt v katerem so po zaprtju omenjene trgovine v delu stavbe še naprej obratovali trgovini Tedi in Kik ter na manjši površini Cafe Giga. Ob koncu leta 2016 so vrata zaprle tudi te dejavnosti in objekt je postal v celoti neizkoriščen. Objektu pripada tudi večje parkirišče neposredno ob objektu, ki je trenutno v uporabi, dostop je omejen z zapornico in je plačljiv. Območje FDO je tako pretežno (50–99 %) opuščeno, njegova površina pa skoraj 8.000 m². Zemljišče s pripadajočim objektom je v lastni nepremičninske hiše iz Avstrije, ki ga že nekaj časa neuspešno poskuša prodati. Manjši del zemljišča (ob cesti) ostaja v občinski lasti. Glede na velikost in vrsto objekta, pripadajočega parkirišča in lego neposredno ob mestni obvoznici, na občini ostaja ideja o ohranitvi trgovske dejavnosti, vendar še nimajo nobenih konkretnih načrtov. Objekt je v relativno dobrem stanju, večja obnova ob aktivaciji še ne bi bila potrebna, pričakovati pa je, da bo ob neuporabi s časom pričel postopno propadati. V kolikor bi se našel primeren kupec, bi objekt lahko v relativno kratkem času ponovno uporabili. Glede na trenutne razmere in ocene pa bi se to lahko zgodilo v 2 do 5 letih.

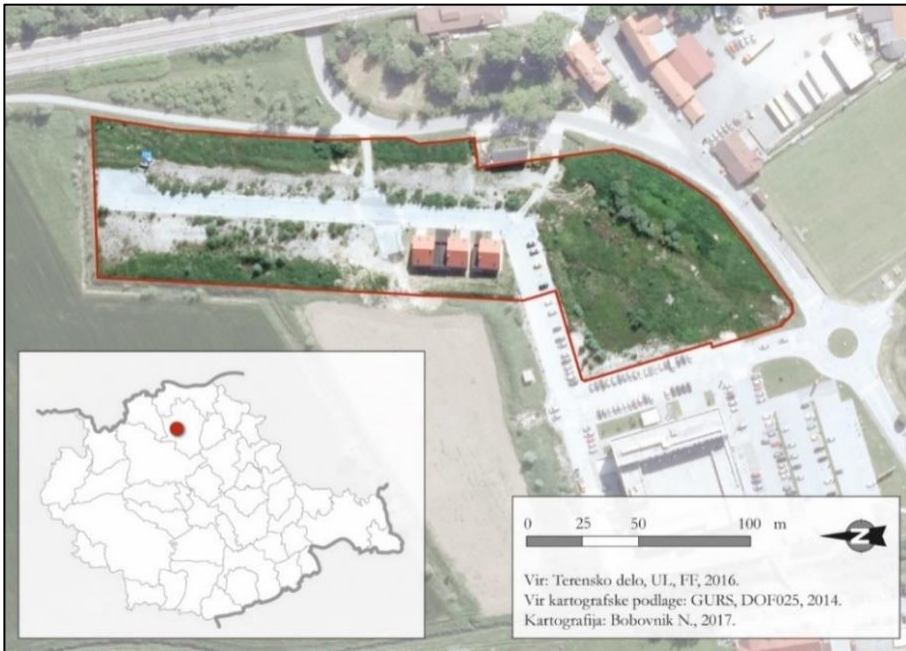
V Mariboru je trenutno kar nekaj nekdanjih praznih trgovskih objektov na prodaj oz. se iščejo najemniki (npr. poslopje nekdanjega Merkurja ob Ptujski cesti na Teznem idr.), kar kaže na trenutno manjše povpraševanje po tovrstnih objektih pa tudi na prenasičenost s trgovinsko dejavnostjo. Prav povsem ali delno izpraznjena FDO poslovnih, trgovskih in storitvenih dejavnosti sicer predstavljajo velik prostorski potencial, ki bi se ga dalo, glede na razmeroma dobro stanje objektov, reaktivirati v relativno kratkem času in brez večjih finančnih vložkov ponovno aktivirati. Največja oviro pri njihovi reaktivaciji pogosto predstavlja lastništvo.



Povsem opuščeni objekti Trgovine Giga šport s parkiriščem v Mestni občini Maribor, ki pa je še v uporabi. FDO poslovnih, trgovskih in drugih storitvenih dejavnosti (Foto: T. Kikec).

V občini Pesnica v naselju Pesnica pri Mariboru je podjetje Komunaprojekt d. d. načrtovalo velikopotezni projekt - Stanovanjsko sosesko Pesnica. Načrtovana investicija je bila do danes realizirana le deloma, v prostoru pa je ostalo opuščeno gradbišče (FDO prehodne rabe, podtip FDO opuščenega gradbišča). Na pobudo investitorja je občina spremenila prostorski načrt in mu omogočila gradnjo na nekdanjih kmetijskih zemljiščih. Zgradili so večji poslovni objekt, v katerem imajo danes prostore občina, pošta, Mercator, bife idr. Pričeli so tudi z gradnjo predvidene stanovanjske soseke, vendar se je projekt leta 2009 (po izgradnji treh enostanovanjskih hiš) zaradi pomanjkanja finančnih sredstev, zaustavil. V tem času so uspeli le eno od treh zgrajenih hiš prodati, dve sta še vedno na trgu. V drugi polovici leta 2016 so, po večletnem premoru, pričeli z gradnjo še ene enostanovanjske hiše. Na območju površine 2,1 ha je sicer predvidena gradnja skupno 23-ih vrstnih hiš in dveh večstanovanjskih blokov. Urejena je vsa potrebna gradbena dokumentacija, vse parcele so komunalno opremljene, urejena je tudi cesta. Zaradi posega v okolje in poznejše opustitve dejavnosti je območje površinsko (narejenih je nekaj manjših izkopnih jam, navoženi so kupi zemlje) in s tem tudi vizualno degradirano, postopno se zarašča, v manjšem obsegu se na njem že pojavljajo manjša divja odlagališča. Na načrtovano gradnjo nakazuje le zbledela informacijska tabla izvajalca projekta. Celotno območje opuščenega gradbišča sicer leži na poplavnem območju potoka Cirknica, kjer so v preteklosti z različnimi ukrepi že poskušali (neuspešno) reševati težave s poplavami. Zadnje poplave so se na tem območju pojavile leta 2009.

Poleg zmanjšanja povpraševanja po nakupu individualnih hiš v stanovanjskih soseskah v širšem suburbanem zaledju mesta Maribor, predstavlja največji problem lastništvo FDO ter pomanjkanje finančnih sredstev investitorja za realizacijo načrtovane gradnje. Kdaj bi lahko prišlo do reaktivacije območja oz. nadaljevanje začete investicije je težko reči, pričakujemo pa, da se bo to zgodilo postopoma.



Prikaz FDO načrtovane Stanovanjske soseske Pesnica v občini Pesnica, ki je v veliki meri ostala nerealizirana.



Opuščeno gradbišče načrtovane Stanovanjske soseske v Pesnici pri Mariboru se v večjem delu postopoma zarašča, območje pa je v celoti komunalno opremljeno.

Na hitre spremembe FDO-jev nam kaže primer Tehcentra (tip FDO industrijskih in obrtnih dejavnosti). Leta 2000 zgrajen objekt na Puhovi ulici na Ptujju je bil še do nedavnega v lasti Tehcentra d. o. o., zaradi stečaja podjetja pa ni bil v funkciji od junija 2014. Podjetje se je ukvarjalo s kovinarstvom, vendar je po 25-ih letih delovanja šlo v stečaj. Objekt se nahaja na parceli površine 15.981 m², je v razmeroma dobrem stanju, vendar se ni vzdrževal, prav tako se ni urejala njegova okolica. Največjo oviro pri reaktivaciji FDO je predstavljalo lastništvo podjetja in s tem povezan stečajni postopek. Objekt je bil naprodaj in čeprav se je predpostavljalo, da bo FDO možno reaktivirati šele v obdobju 5–10 let, so objekt uspeli prodati v roku dobrih dveh let. Po informacijah stečajnega upravitelja podjetja je avgusta 2016 objekt odkupilo podjetje MARK Metal d. o. o. avstrijskega lastnika, ki je doslej imelo v najemu prostore na Bregu v Občini Majšperk. Podjetje, ki se ukvarja s proizvodnjo natančnih delov za avtomobilsko in elektroindustrijo, medicinske dele in potrošne dobrine se je že lotilo prenove hale in bi naj še spomladi pričelo s proizvodnjo na novi lokaciji. Na prvotni lokaciji na Bregu pri Majšperku so imeli težave s prostorsko stisko, vendar so se namesto izgradnje nove hale na isti lokaciji raje odločili za odkup in selitev v že obstoječi večji objekt na Ptujju. Posledično je postal prazen objekt na Bregu, ki je del večjega kompleksa v lasti Albin promotion d. o. o., ki se ukvarja s kovinskimi izdelki in opremo. Podjetje načrtuje objekt v nekaj mesecih oddati ponovno v najem, interes kažeta podjetji iz Avstrije in Nemčije, del objekta pa bodo verjetno uporabili sami za širjenje obstoječe dejavnosti.



Dobro ohranjen objekt nekdanjega Tehcentra na Ptujju.

Zaključek

Kljub razmeroma velikemu številu zabeleženih FDO na območju Podravske regije (skupaj 84 v 21 od skupaj 42 občin) ter njihovemu skupnemu obsegu (skoraj 215 ha) ugotavljamo, da je razvojno-prostorski potencial obstoječih FDO razmeroma skromen. To lahko pripišemo precejšnji razdrobljenosti obstoječih FDO, saj so številna razmeroma majhna, kar 37 popisanih FDO je manjših od 1 ha, povprečna velikost FDO pa je komaj 2,5 ha. Nadalje velja izpostaviti lastništvo, ki, podobno kot drugod po Sloveniji, kroji usodo številnih FDO, najpogosteje zaradi velikega števila lastnikov posameznega območja ter posledično težav pri nadaljnjem odločanju. Na FDO izrazito prevladujejo

zasebni lastniki, katerih interesi so pogosto nerazvojno naravnani. Z lastništvom je pogosto povezana tudi nezainteresiranost za sanacijo in pomanjkanje finančnih sredstev (številni stečajni podjetji). Hitrejša reaktivacija FDO je omejena tudi zaradi dolgotrajnih postopkov spreminjanja namenske rabe prostora (sprejemanja OPN-jev), pogosto proces hromijo tudi različni varstveni režimi, srečujemo pa se tudi z dejanskim pomanjkanjem idej in razvojnih pobud.

Dosedanji prostorski razvoj na širšem območju Podravske regije kaže izrazito prostorsko netrajnostne prakse načrtovanja in umeščanja (novih) dejavnosti v prostor. Kot regija z najvišjim deležem pozidanih površin ter tista, ki je samo v letih 2012–2016 povečala obseg pozidanih površin za 771 ha (Evidenca dejanske rabe ..., 2016), tudi v zadnjem obdobju ne izkazuje bolj odločne usmerjenosti v varovanje dragocenih nepozidanih zemljišč. Ena od posledic netrajnostnega ravnanja s prostorom so gotovo tudi številna FDO. Njihov skupen obseg in število kažeta na veliko prostorsko razpršenost, prisotnost ne le v mestnih naseljih ampak tudi v odprtem prostoru, zastopanost prav vseh devetih tipov FDO pa tudi na dejstvo, da je prišlo do pomembnih strukturnih sprememb ter potreb pri izvajanju različnih človekovih dejavnosti v prostoru.

Novi, t. i. razvojni projekti, se še naprej usmerjajo na kmetijski/gozdni prostor, »greenfield investicije« ostajajo marsikje še vedno prednostna pobuda. Že pred leti smo bili priča nekaterim velikopoteznim »razvojnimi« idejam oz. projektom (npr. Univerziada v letu 2013, v okviru katere je bila predvidena izgradnja celovitega sistema športne in turistične infrastrukture, od Univerzitetne športne vasi, Skakalnega centra, sistema tekaških prog idr. (Stalicky, 2008)), trenutno aktualen projekt pa je »strateška investicija« na območju občine Hoče-Slivnica (prilagojeno že znanemu investitorju Magna Styer).

Slednja je prepoznana kot investicija nacionalnega pomena, saj po sprejetem Zakonu o zagotavljanju pogojev za izvedbo strateške investicije na razvojnem območju v Občini Hoče – Slivnica, dolgoročno zagotavlja večje število delovnih mest, ohranitev proizvodnje na lokaciji (vsaj 10 let od sklenitve pogodbe), zaradi prostorskih, tehnoloških in logističnih potreb pa je označena kot »primerna za umestitev v razvojno območje in pospešuje gospodarsko rast in zaposlovanje ter skladen regionalni razvoj« (Zakon o zagotavljanju pogojev ..., 2017). Glede na pretekle izkušnje in nekatere sorodne pobude (npr. izgradnja poslovne cone Komenda v Osrednjeslovenski statistični regiji) si zastavljamo vprašanje, ali se bo številnim manjšim izpraznjenim območjem v prihodnje pridružilo še kašno večje.

Trenutno se pripravlja celovita prenova prostorske zakonodaje. V pripravi je tudi strategija prostorskega razvoja (do leta 2050), ravno tako je v pripravi nov Zakon o prostorskem načrtovanju. Novi strateški dokumenti bodo generirali nove zakonske in podzakonske akte na različnih področjih, ki so relevantna tudi za smotrno ravnanje s prostorom, premišljen razvoj dejavnosti in načrtno oživljanje funkcionalno izpraznjenih, degradiranih območij. Spodbujanje razvoja antropogeno že preoblikovanega, a neizkoriščenega prostora ter s tem ohranjanje kmetijskih in gozdnih zemljišč pa mora prerasti v skupen interes in cilj na lokalni, regionalni in državni ravni.

Literatura in viri

- Alker, S., Joy, V., Roberts, P., Smith, N. 2000: The Definition of Brownfield. *Journal of Environmental Planning and Management*, 43, 1, str. 49–69.
<http://dx.doi.org/10.1080/09640560010766> (23. 12. 2015).
- Bartol, B. et al. (ur.) 2004: Strategiji prostorskega razvoja Slovenije. Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Direktorat za prostor, Urad za prostorski razvoj, Ljubljana, 75 str.
http://www.espon-interstrat.eu/admin/attachments/SPRS_slo.pdf (12. 10. 2016).
- CABERNET 2006: Sustainable Brownfield Regeneration, CABERNET Network Report. University of Nottingham, Nottingham, 134 str.
<http://www.palگو.org/files/CABERNET%20Network%20Report%202006.pdf> (12. 4. 2016).
- Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij, izvedba pilotnega popisa in vzpostavitev ažurnega registra (V6-1510). Projekt CRP. Interno gradivo 2017. Gradivo hrani avtor.
- Cirman, P. in Vuković, V. 2016: Država dveh hitrosti: z Magno se tako mudi, da so spregledali. <http://siol.net/posel-danes/novice/drzava-dveh-hitrosti-z-magno-se-tako-mudi-da-so-spregledali-432137> (5. 1. 2017).
- COBRAMAN 2009: Manager Coordinating Brownfield Redevelopment Activities. <http://www.cobraman-ce.eu/> (15. 4. 2016).
- Dasgupta, S., Tam, E. K. L. 2009: A Comprehensive Review of Existing Classification Systems of Brownfield Sites. *Environmental Practice*, 11, 4, str. 285–300.
- EPA, United States Environmental Protection Agency. Brownfield Overview and Definition. <http://www.epa.gov/brownfields/brownfield-overview-and-definition> (9. 12. 2015).
- Ferber, U. (ur.), Grimski, D. (ur.), Millar, K. (ur.), Nathanail, P. (ur.) 2006: Sustainable brownfield regeneration. University of Nottingham, CABERNET Coordination Team, Nottingham, 134 str.
- Gole, N., Milošič, F., Bizovičar, M., Stergar, A., Grgič, M. 2017: Magna: spodbudna investicija, a tudi nekaj negotovosti. <http://www.delo.si/gospodarstvo/podjetja/magna-spodbudna-investicija-a-tudi-nekaj-negotovosti.html> (17. 1. 2017).
- Grafični podatki RABA za celo Slovenijo, 2016. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano, Ljubljana. <http://rkg.gov.si/GERK/> (25. 4. 2016).
- Hoški svetniki potrdili občinski prostorski načrt za Magno. <https://maribor24.si/lokalno/hoski-svetniki-potrdili-obcinski-prostorski-nacrt-za-magno/> (22. 2. 2017).
- Kokot Krajnc, M. 2014: Kazalniki trajnosti pri revitalizaciji starih industrijskih območij. Doktorska disertacija. Filozofska fakulteta, Univerza v Ljubljani, 257 str.
- Koželj, J., Ažman Momirski, L., Maligoj, T., Omerzu, B. 1998: Degradirana urbana območja. Ministrstvo za okolje in prostor, Urad RS za prostorsko planiranje, Ljubljana, 252 str.
- Koželj, J. et al. 2016: Merila in kriteriji za določitev degradiranih urbanih območij (DUO 2) z nadgradnjo Določitev nerevitaliziranih urbanih območij (NERUO). http://www.mop.gov.si/si/delovna_podrocja/urbani_razvoj_in_zemljiska_politika/merila_in_kriteriji_za_dolocitev_degradiranih_urbanib_obmocij_strokovna_studija/ (10. 11. 2016).
- Lampič, B., Cigale, D., Krevs, M., Kušar, S., Potočnik Slavič I., Foški, M., Zavodnik Lamovšek A., Barborič, B., Mesner, N., Meža, S., Radovan, D. 2016: Celovita metodologija za popis in analizo degradiranih območij: izvedba pilotnega popisa in vzpostavitev ažurnega registra. Vmesno poročilo (obdobje 15. 3. 2016–15. 9. 2016). Filozofska fakulteta, Univerza v Ljubljani, Ljubljana, 51 str.
- Odločba za spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta občine Hoče - Slivnica, 2016.
http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/cpvo/odlocbe/obcinski_prostorski_nacrti/I_stopnja/2016/33.pdf (3. 1. 2017).

- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, 2007. Uradni list RS, št. 99/07. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV8105> (13. 10. 2016).
- Skalicky, S. 2008: Mestni arhitekt in arhitektura mesta. AR arhitektura, raziskave, 8, 2, Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana. <http://www.dlib.si/details/URN:NBN:SI:DOC-N4ULZLT6/> (22. 2. 2017).
- Špes, M. 1998: Degradacija okolja kot dejavnik diferenciacije urbane pokrajine. Geographica Slovenica, 30. Inštitut za geografijo, Ljubljana, 199 str.
- Špes, M., Krevs, M., Lampič, B., Mrak, I., Ogrin, M., Plut, D., Vintar Mally, K., Vovk Korže, A. 2012: Sonaravna sanacija okoljskih bremen kot trajnostno razvojna priložnost Slovenije, Degradirana območja. Ciljni raziskovalni program (CRP) "Konkurenčnost Slovenije 2006–2013". Zaključno poročilo. Oddelek za geografijo Filozofske fakultete Univerze v Ljubljani, Ljubljana, 66 str.
- Zakon o prostorskem načrtovanju, 2007. Uradni list RS, št. 33/07. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4675> (14. 2. 2016).
- Zakon o varstvu okolja, 2006. Uradni list RS, št. 39/2006. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1545> (2. 2. 2017).
- Zakon o zagotavljanju pogojev za izvedbo strateške investicije na razvojnem območju v Občini Hoče – Slivnica, 2016. Uradni list RS, št. 85/16. <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7620> (2. 2. 2017).