

SKUPAJ

Iniciativna skupina za protipotresno sanacijo Roških in Strelških stolpnic

Maja Ivanič

<https://roskeinstreliskestolpnice.si/>

»Spoštovani lastniki stanovanj v roških in strelških stolpnicah, verjamemo, da ni nikogar med nami, ki se ne bi zavedal, da so stolpnice, v katerih živimo, potresno med najbolj ogroženimi stavbami v Ljubljani. Potresa, kakršen je bil nedavno na Hrvaškem, verjetno ne bi prestale. Povečanje njihove potresne varnosti je zato nujno. Vendar pa so postopki, potrebni za izvedbo protipotresnih rešitev, četudi bi potekali časovno idealno, dolgotrajni; če začnemo danes, bi v potresno varnih stolpnicah lahko zaživel najprej čez štiri leta. Ključnega pomena je, da delujemo povežani, to bo povečalo našo moč in vpliv; gre za več kot tisoč stanovalcev, kar tudi ne more ostati prezrto pri oblikovanju politike – tako na lokalni, kot tudi na državni ravni. Pomembno bo, da bomo delovali usklajeno, da torej nobena stolpnica ne bo prehitela ali zaostajala. V nadaljevanju bi vas želeli obvestiti o dosedanjih aktivnostih za pristop k reševanju potresne problematike stavb in o možnostih protipotresnih rešitev za naše stavbe.«

S temi stavki je Iniciativna skupina za protipotresno sanacijo roških in strelških stolpnic maja 2021 nagovorila etažne lastnike omenjenih stolpnic. Seveda je bil to le eden od dopisov, ki so nastali v zadnjih dveh letih in so romali k različnim naslovnikom: k etažnim lastnikom, k županu in podžupanu Mestne občine Ljubljana (MOL), na Ministrstvo za okolje in prostor, na Ministrstvo za kulturo, na Javni stanovanjski sklad MOL, Zavod za varovanje kulturne dediščine Slovenije ...

Zgodba o potresni sanaciji stolpnic ob Roški cesti in Strelški ulici ima dolgo brado. Ko sem leta 2000 kupila stanovanje v 8. nadstropju ene od stolpnic ob Roški cesti, sem se pri takrat še živečem projektantu stolpnic, arhitektu Iliji Arnavtoviću, pozanimala o njihovi potresni stabilnosti. Odgovor me ni ravno potolažil, a me je izjemna zasnova stanovanja prepričala v nakup. Od takrat se je že parkrat zatreslo ... Okrog leta 2015 mi je kolega arhitekt Aleš Prijon slučajno omenil, da sta s prof. Blažem Vogelnikom samoiniciativno pripravila predlog potresne sanacije, ki je predvidela zunanjo utrditveno konstrukcijo z notranjimi utrditvami sten. Rešitev je kolega Prijon, takrat Vogelnikov asistent, stanovalcem naše stolpnice predstavil na enem od zborov etažnih lastnikov. In potem se dolga leta ni zgodilo nič. Medtem se je v stolpnico priselilo nekaj mladih družin, s tem pa se je spremenil tudi odnos do potresa: posamezni lastniki so se samoiniciativno in razpršeno ukvarjali s problematiko. Protipotresna sanacija je postala ena od tem, o kateri se je med sosedi – zlasti po potresih – več govorilo.

Medtem je Mestna občina Ljubljana, zavedajoč se resnosti problema potresa in ogroženosti stanovalcev in meščanov, organizirala sestanke z lastniki stanovanj in predstavniki mestne civilne zaščite, leta 2018 pa naročila izdelavo večplastne strokovne študije potresne ogroženosti in možnosti protipotresnih rešitev. Študija, ki je bila zaključena oktobra 2019, so skupaj pripravili Zavod za gradbeništvo Slovenije (ZAG), ki je s sondiranjem analiziral obstoječe stanje nosilne konstrukcije, Studio Krištof arhitekti, ki je pripravil konstrukcijsko-arhitekturno rešitev, in Filozofska fakulteta Univerze v Ljubljani, ki je z anketnimi vprašanji preverila naklonjenost stanovalcev protipotresni sanaciji, njihove bojazni, predloge in tudi njihovo mnenje o morebitni začasni selitvi v času gradbene izvedbe sanacije. Študija MOL, ki je bila 2019 predstavljena širši javnosti in tudi članom nadzornih odborov etažnih lastnikov, je dokončno potrdila naše bojazni glede potresne varnosti stavb in pokazala nujnost iskanja rešitev za njeno izboljšanje.

Konec leta 2020 smo se člani nadzornega odbora etažnih lastnikov naše stolpnice na Hudovernikovi (Matjaž Horvat, Maja Ivanič in Barbara Piano) ponovno sestali v zvezi s potresno problematiko in sklenili, da se o možnostih in rešitvah pozanimamo neposredno pri arhitektu Tomažu Krištofu, ki je s svojim birojem v sodelovanju z ZAG zasnoval arhitekturne rešitve v protipotresni študiji MOL. Predstavljena rešitev z zunanji vertikalnimi stebri, povezanimi z balkonskimi ložami, se

nam je zdela večplastna rešitev, saj bi poleg potresne varnosti zagotovila tudi energetska sanacijo in protihrupno pregrado (Roška cesta je prometno zelo obremenjena, zaradi česar je postal hrup bivalni problem!), obenem pa bi dodane »konstrukcijske balkonske lože« zagotovile stanovalcem višjo kakovost bivanja: v obstoječih stolpnicah ima balkonsko ložo le eno od štirih stanovanj v vsaki etaži. Povečana površina in s tem višja vrednost stanovanj bi obenem vsaj delno odtehtala finančne stroške, ki bi jih lastniki imeli s sanacijo. Tako smo se v naslednjih dneh oglasili v njegovem biroju. Do podobne zamisli o obisku arhitekta Krištofa so prišli tudi etažni lastniki stolpnic na Strelški. Tako me je nekaj dni kasneje poklical Simon Frumen, takratni lastnik enega od stanovanj v stolpnici na Strelški ulici in član nadzornega odbora etažnih lastnikov njegove stolpnice. Strinjala sva se, da poskusimo združiti moči, še posebej, ker imajo naše stolpnice enako konstrukcijsko zasnovo (avtor obeh naselij je arhitekt Ilija Arnavtović). Ideja o povezanosti je bila takoj sprejeta tudi pri drugih predstavnikih etažnih lastnikov: ne le, ker smo skupaj v prizadevanjih »glasnejši in močnejši« in zato bolje (u)slišani, tudi zato, ker lahko združeni znižamo stroške izdelave potrebne projektne dokumentacije in gradbene izvedbe protipotresne sanacije naših stolpnic. V nekaj dneh smo bili člani nadzornih odborov etažnih lastnikov obeh naselij – pet roških in tri strelške stolpnice – povezani v Iniciativno skupino za protipotresno sanacijo roških in strelških stolpnic. Od tedaj naš »vlak protipotresne sanacije« pelje mnogo hitreje in mnogo bolj aktivno.

V skupini smo (slučajno!) zbrani ljudje različnih poklicev in znanj – pravniki, zdravniki, arhitekti, ekonomisti, gradbeniki, filmarji, družboslovci, upokojenci ..., kar je ključno pri odpiranju različnih vprašanj in iskanju različnih rešitev, da bi lahko na koncu našli optimalno in za večino sprejemljivo. Posebni odliki skupine sta medsebojna komunikacija na visokem kulturnem nivoju in zaupanje, da delamo v dobro vseh.

Z arhitektom Tomažem Krištofom, ki smo ga povabili v Iniciativno skupino, smo 17. marca 2021 organizirali sestanek pri podžupanu MOL, prof. Janezu Koželju. Poleg projekta, časovnice in ocene okvirnih stroškov smo mu predstavili še našo Iniciativno skupino in ga prosili za podporo. Predlagali smo še, da MOL v naših dveh naseljih izvede pilotni projekt protipotresne sanacije, na podlagi katerega bi lahko oblikovali protokole za sanacijo preostalih potresno nevarnih večstanovanjskih stavb v Ljubljani in Sloveniji. In ne nazadnje bi lahko Slovenija prva oblikovala model sanacije večstanovanjskih stavb za celotno južno Evropo, kjer potresi stalno ogrožajo tako zgradbe kot življenja ljudi in njihovo premoženje. Ob tem smo prepričani, da bi izvedba sprožila večdesetletni cikel gradbenih investicij, ki bi pomembno prispeval k celoviti potresni, energetski in bivalnokakovostni obnovi stavbnega fonda. To bi v času morebitne ekonomske krize pripomoglo tudi k ekonomski rasti gradbenega sektorja v Sloveniji.



Predstavitve projekta etažnim lastnikom stolpnic v parku med stolpnicami ob Roški cesti. Foto: Simon Frumen.

MOL je bil projektu protipotresne sanacije že prej naklonjen. Zagotovo pa je k njegovi podpori našim prizadevanjem dodatno prispevalo dejstvo, da smo se predstavniki nadzornih odborov etažnih lastnikov samoiniciativno povezali, da si skupaj prizadevamo za isti cilj, da smo sami aktivni pri iskanju rešitev in dajanju predlogov, da nismo pasivni in nergaški meščani oz. državljani, ki zgolj zahtevamo in pričakujemo, in ne nazadnje, da povezani predstavljamo 336 stanovanj oz. skoraj 1000 stanovalcev. Vse to je pripomoglo k odločitvi župana Zorana Jankovića, da MOL pripravi sanacijski Občinski podrobni prostorski načrt, ki je od poletja 2022 v pripravi (izvajalec Delavnica, d. o. o.).

Iniciativna skupina je od pomladi 2020 zelo aktivna: vsak ponedeljek zvečer, razen v poletnem času (od jeseni 2022 vsak drugi ponedeljek), se sestanemo virtualno (po zoomu) in obravnavamo različne konstrukcijske, zakonodajne, finančne, socialne in družbene teme, povezane z izvedbo protipotresne sanacije. Poleg optimalne konstrukcijsko-arhitekturne rešitve iščemo predvsem načine, kako vsem lastnikom zagotoviti finančna sredstva ali druge možnosti za izvedbo protipotresne sanacije. Sproti poskušamo tudi spremljati naklonjenost ali vzroke za nenaklonjenost lastnikov stanovanj do predlaganih rešitev, njihove pomisleke in predloge. Arhitekt Tomaž Krištof nam je predlagal in nato tudi pripravil spletno stran <https://roskeinstreliskestolpnice.si/>, na kateri objavljamo vse naše aktivnosti in relevantne informacije.

Junija 2021 smo v parku med roškimi stolpnicami organizirali skupno predstavitev o variantnih rešitvah protipotresne sanacije, ki so bile pripravljene za študijo MOL. Udeležilo se je približno 120 prebivalcev in lastnikov stanovanj iz obeh naselij. Gradbena inženirka mag. Marjana Lutman je predstavila konstrukcijske analize in optimalno rešitev glede na statično zasnovo naših stolpnic, arhitekt Tomaž Krištof pa arhitekturno, ki izhaja iz predlagane konstrukcijske. Pred tem smo lastnikom stanovanj skupaj z dopisom in vabilom na predstavitev poslali povzetek rezultatov študije MOL in grafično prilogo z variantnimi rešitvami, okvirno oceno stroškov in okvirno časovnico.

Vzporedno smo z namenom opozarjanja države na resnost potresne ogroženosti v Sloveniji in z namenom povezovanja in iskanja skupnih rešitev na ravni države, občin in lastnikov ogroženih stanovanj, organizirali sestanke v različnih ustanovah. V letu 2021 smo se sestali na Ministrstvu za okolje in prostor z ministrom in predstavniki ministrstva in jim predstavili potresno problematiko, našo skupino ter naše dotedanje dejavnosti in ugotovitve. Ministrstvo se je kmalu potem lotilo oblikovanja protipotresne resolucije, a potrebni so še vzvodi za njeno izvajanje.

Na Oddelku za urbanizem MOL smo imeli nekaj sestankov z vodjo oddelka mag. Miranom Gajškom in še nekaterimi predstavniki mesta o urbanistično-zakonodajnih ovirah za realizacijo projektne dokumentacije in gradbeno izvedbo sanacije ter

ponovno iskali skupne rešitve. Podžupan, prof. Janez Koželj, je s pismom podpore nagovoril stanovalce ter zagotovil, da bo tudi po končanju podžupanske funkcije sodeloval pri iskanju rešitev za izvedbo pilotnega projekta.

Na sestankih z EKO skladom smo obravnavali možnosti, kako oblikovati njihove razpise za večstanovanjske zgradbe in za celovito – protipotresno in energetska – prenavo, ki seveda zahteva več časa in finančnih sredstev, a je edina smiselna za slovenski potresno ogroženi prostor.

Decembra 2021 smo organizirali sestanek na Ministrstvu za kulturo, na katerem smo se sestali s člani Strokovne skupine za spremljanje izdelave protipotresnih občinskih podrobnih prostorskih načrtov, ki so jo sestavljali takratna v. d. generalnega direktorja Direktorata za kulturno dediščino Jelka Pirkovič, sekretarka na Ministrstvu za kulturo Barbara Žižič, konservatorki z Zavoda za varovanje kulturne dediščine Tatjana Adamič in Marija Režek Kambič ter neodvisni inženir gradbeništva Iztok Leskovar. Namen sestanka je bila uskladitev načel varovanja stavbene dediščine z rešitvami protipotresne sanacije. Strinjali smo se, da je pravica do življenja nad pravico do varovanja dediščine, da pa je vseeno treba za vsak sanacijski projekt pridobiti strokovno mnenje in soglasje ZVKDS, saj želimo ohraniti naše prostorsko bogastvo in arhitekturno kulturo. Zagotovili smo, da bomo poiskali varianto protipotresne sanacije, ki bo ohranila osnovno urbanistično zasnovo, park, poti, prehode, ter razmerja stavbnih volumnov in njihove oblikovne značilnosti zunaj in znotraj stavbe.

V oktobru 2022 smo se sestali z direktorjem Sašem Rinkom in predstavniki Javnega stanovanjskega sklada MOL. Želeli smo preveriti, ali se lahko sklad vključi v projekt sanacije in kakorkoli pomaga lastnikom pri njeni realizaciji. Tudi JSS MOL podpira projekt protipotresne sanacije: predstavili so pet možnosti pomoči, ki jih bomo v kratkem predstavili.

Vse naše aktivnosti so večino lastnikov stanovanj prepričale, da delamo za skupno dobro. Tako smo na zborih etažnih lastnikov posameznih stolpnic v juniju 2021 dobili soglasje za naročilo skupne idejne zasnove pri arh. Tomažu Krištofu. Idejna zasnova, ki je obenem podlaga za pripravo OPPN, je bila izvedena in predstavljena spomladi 2022. Trenutno pridobivamo soglasja etažnih lastnikov za naslednjo fazo projektne dokumentacije – skupno naročilo idejnega projekta.

Iniciativna skupina za protipotresno sanacijo svoje delo opravlja pro bono. Skupaj z mestom in državo se trudimo poiskati najboljše rešitve za lastnike stanovanj in stanovalce. Povezani nismo močnejši zgolj v dogovorih z ustanovami, ampak tudi pri pojasnjevanju in pogovorih s sosedi, med katerimi so nekateri vedno proti. Naš cilj je, da v naslednjih štirih letih dejansko realiziramo pilotni projekt protipotresne sanacije večstanovanjskih stavb.