

Ministrstvo za naravne vire in prostor,
Dunajska 48, 1000 Ljubljana
gp.mnvp@gov.si

Ljubljana, 11. 12. 2024
Tek. št.: 62/2024

Zadeva: **PRIPOMBE NA DOKUMENTACIJO ZA PRENOVO
OSREDNJE LJUBLJANSKE TRŽNICE, KI JE NA MNVP
V POSTOPKU IZDAJE INTEGRALNEGA GRADBENEGA
DOVOLJENJA**

Številka zadeve: **35105-56/2022 - 2550**

Zveza: objava MNVP 56_22_ljubljanska tržnica_javna objava,
št. zadeve 35105-56/2022-2550-111, z dne 11. 11. 2024

Na Ministrstvu za naravne vire in prostor poteka postopek za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja za **Prenovo osrednje ljubljanske tržnice**, uvedenem na zahtevo investitorja Mestne občine Ljubljana (MOL), Mestni trg 1, 1000 Ljubljana, ki jo po pooblastilu zastopa ELEA iC d.o.o., Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana.

Na podlagi javnega obvestila, ki ga objavlja MNVP, Društvo arhitektov Ljubljana - DAL, kot nevladna organizacija s statusom delovanja v javnem interesu na področju kulture in na področju urejanja prostora kot pripombe podaja svoje stališče glede projekta za Prenovo osrednje ljubljanske tržnice, ki obsega celovito prenovu in prizidavo Mahrove hiše (novogradnja, rekonstrukcija, odstranitve in sprememba namembnosti), gradnjo podzemne parkirne hiše pod odprto tržnico in celovito prenovu Vodnikovega trga (novogradnja, rekonstrukcija) na zemljiščih parc. št. 352, 353, 153/34, 153/36, k.o. 1728 Ljubljana mesto, vključno z obsežnimi posegi v gospodarsko javno infrastrukturo.

Osveščeni prebivalci, civilnodružbene iniciative in strokovnjaki z različnih področij že vse od leta 2007, ko je bila javnost seznanjena z idejnimi nastavki prenove osrednje tržnice, opozarjajo, da predvideni projekt za ta prostor ni primeren. Kot najbolj sporen del projekta je bila izpostavljena nameravana gradnja podzemne garaže, ki bi zaradi zahtevnih gradbenih del globoko pod zemljo predstavljala za prostor in okoliške objekte invaziven, za "in situ", pod tlakom obstoječe tržnice ohranjeno bogato srednjeveško arheološko dediščino pa uničujoč poseg. Kljub temu naročnik in investitor projekta "Prenove osrednje ljubljanske tržnice" MOL kot ključna argumenta, s katerima utemeljuje namero po izgradnji garažne hiše, izpostavlja potrebo po zagotovitvi nove infrastrukture za nemoteno delovanje tržnice in potrebo po parkirnih mestih za okoliške prebivalce.

V nadaljevanju podajamo stališče DAL do nameravanega posega z vidika ustreznosti umeščanja v prostor, prometne politike mesta, kulturne dediščine, delovanja tržnice, tveganj zaradi gradnje in obratovanja garažne hiše.

NEUSTREZNA IZHODIŠČA PROJEKTA

Izgradnja garažne hiše pod Vodnikovim trgom ne bo rešila izzivov tržnice kot tudi ne težav z mirujočim prometom v mestnem središču. Ker je primarni namen odprtih tržnic prodaja sadja, zelenjave in drugih živil lokalnih pridelovalcev, je vso sodobno podporno infrastrukturo mogoče racionalno in funkcionalno umestiti v okviru prenove Mahrove hiše. Dejstvo je, da z izgradnjo podzemne garažne hiše pod tržnico trend vedno večjega pomanjkanja ponudnikov kakovostne lokalno pridelane hrane, ki je sicer skupen izziv vsem ljubljanskim tržnicam, ne bo rešen. Vedno bolj omejen dostop do lokalno pridelane hrane ima svoj izvor v kmetijski politiki in pogojih za kmetovanje.

Poleg tega gradnja drage garažne hiše sredi mesta v času, ko bi morala biti prva naloga mest razogličanje, omejevanje osebnega motoriziranega prometa in spodbujanje javnega prometa, po našem mnenju pomeni zaskrbljujoč korak nazaj. Reševanje problema mirujočega prometa v mestnem središču z gradnjo nove garažne hiše ni skladno s sodobnimi prometnimi strategijami, niti s sodobnimi predvidevanji razvoja mobilnosti v mestih. Promovirati in vzpostavljati je treba uporabniku prijazne rešitve javnega potniškega prometa in drugih trajnostnih oblik mobilnosti. Samo zagotavljanje nekaj dragih parkirnih mest v novi podzemni garaži pod osrednjo tržnico ne bo niti obrnilo trenda izseljevanja stalnih prebivalcev iz stare Ljubljane niti pripomoglo k vračanju stalnih prebivalcev v center mesta. V taki situaciji bodo parkirišča v garažni hiši pod tržnico namenjena predvsem turistom v kratkotrajnih nastanitvah na območju ožjega mestnega središča. Sicer pa je izrazito pomanjkanje parkirnih mest prisotno praktično v vseh ljubljanskih soseskah, a problema MOL ne naslavlja s podobnimi pristopi in tudi ne z enako vnemo.

Tržnica, kjer je dogajanje že desetletja izredno živahno, predstavlja osrednji socialni prostor mesta. Več let trajajoča gradnja, ki bi onemogočila tradicionalno rabo tega prostora, bi grobo posegla v kvaliteto življenja v mestu. Obstoječa dinamika uporabe javnih površin s strani meščanov bi bila motena in se morda ne bi več povrnila.

PROSTORSKA UMEŠČENOST GARAŽE OGROŽA ARHITEKTURNO DEDIŠČINO

Obsežna gradbena dela z globokimi posegi v teren, kljub uporabi najnovejših gradbenih tehnologij, predstavljajo izredno obremenitev okolja z vibracijami - negativnih učinkov vibracij na okoliške kulturne spomenike (semenišče, župnišče, Plečnikove tržnice in stolnica) z razpoložljivimi podatki, predstavljenimi v DGD dokumentaciji ni mogoče izključiti niti vnaprej predvideti obsega škode. Neodvisna strokovna ocena nevarnosti poškodb teh objektov ni izdelana. Glede na znana dejstva o izjemno kompleksni geološki sestavi ter slabi nosilnosti tal in gibanju visečih podzemnih voda, ki so prisotne v treh plasteh, ima lahko izgradnja 20 m globokega, slabih 50 m širokega in preko 90 m dolgega objekta med grajskim gričem in strugo Ljubljanice, ki bo segal pod globoko pod gladino podzemne vode, znaten negativen vpliv na objekte v najbližji okolici. Če izvedba geotehničnih del ne bo optimalna, lahko na sosednjih objektih nastane velika, nepovratna škoda. Tveganjem so izpostavljene tudi Plečnikove tržnice, kulturni spomenik državnega pomena, ki so bile v sklopu "vodne osi mesta", skupaj z nabrežji Ljubljanice in mostovi od Trnovskega pristana do zapornic, leta 2021 uvrščene na seznam svetovne kulturne dediščine UNESCO v okviru nominacije Dela Jožeta Plečnika v Ljubljani - urbano oblikovanje po meri človeka.

Na UNESCOV seznam se uvrstijo le spomeniki oziroma prostorske ureditve, ki ustrezajo kriteriju izjemne univerzalne vrednosti (IUV), pomembne za sedanje in prihodnje generacije vsega človeštva. Skladno z operativnimi smernicami za implementacijo Konvencije o svetovni dediščini bi bilo treba v proces odločanja o primernosti projekta prenove tržnice vključiti tudi mednarodno strokovno skupnost (UNESCO) in pripraviti presojo vplivov na dediščino (ang. Heritage Impact Assessment – HIA). S presojo vplivov bi bila izdelana ocena obsega negativnih vplivov in (ne)sprejemljivost predlaganega posega v prostor. Kljub temu, da predpisani postopek ni bil izpeljan in dokončna ocena tveganja za UNESCOVO

dediščino še ni znana, je ZVKDS OE Ljubljana 14. oktobra 2024, po dveh dopolnitvah dokumentacije, k projektu prenove osrednje ljubljanske tržnice izdal pozitivno kulturno-varstveno mnenje. Pozitivno mnenje k projektu je bilo izdano z množico pogojev za nadaljnje projektiranje (faza PZI) ter za samo izvajanje gradnje, iz katerih izhaja, da obstaja velika verjetnost za nastanek poškodb na okoliških objektih registrirane kulturne dediščine (Semenišče, Župnišče, Stolnica, Plečnikove tržnice). V novembru 2024 pa bila na Ministrstvo za naravne vire in prostor vložena zahteva za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja.

Za vsako območje svetovne dediščine je sprejeta Izjava o izjemni univerzalni vrednosti, ki povzema utemeljitev za vpis območja na seznam svetovne dediščine in služi kot izhodišče za globalno priznane in sprejete dediščinske vrednosti tega kraja. Zaradi zagotavljanja ustreznega varovanja ima vsak spomenik ali spomeniško območje natančno določen varovalni pas in protokol zaščite znotraj njega. Kompletno območje, ki ga projekt prenove osrednje ljubljanske tržnice obravnava, je v vplivnem območju svetovne dediščine, del pa tudi v ožjem vplivnem območju spomenika državnega pomena. Za Plečnikovo delo, vpisano na UNESCOV seznam, je značilen na človeka osredotočen human pristop oblikovanja urbanega okolja, Plečnikove intervencije pa so bile v prostor umeščene z izjemnim poslušom za obstoječi mestni, naravni in kulturni kontekst. Projekt prenove ljubljanske tržnice, ki je osredotočen na gradnjo podzemne garaže v območju stare Ljubljane in s tem na prvo mesto postavlja avtomobil, uvoz v garažo pa ima predviden v območju javnega prostora, namenjenega pešcem, ni skladen s Plečnikovo vizijo urejanja mesta.

Če je prepoznana nevarnost, da lahko spomenik oz. spomeniško območje, vpisano na seznam UNESCO-ve svetovne dediščine, zaradi načrtovanja in izvajanja preobsežnih posegov v prostor izgubi inherentne značilnosti, ki opredeljujejo IUV, je lahko znamenitost predstavljena na seznam svetovne dediščine v nevarnosti, v skrajnem primeru pa je lahko s seznama svetovne dediščine celo izbrisana.

IZVEDBA GARAŽE UNIČUJE MIKROKLIMATSKE RAZMERE V ODPRTEM JAVNEM PROSTORU

V časih intenzivnih podnebnih sprememb in prekomernega segrevanja urbanih prostorov je zmanjševanje površin raščenelega terena zaradi gradnje podzemnih garaž izjemno problematično. Pozidava celotnih parcel in umikanje mirujočega prometa pod zemljo v Ljubljani postaja praksa, ki ima, zaradi učinka vročih točk in dodatnega pregrevanja mesta ter nezmožnosti zadrževanja in ponikanja meteoritnih voda, izrazito negativen učinek na mikroklimatske razmere. Predvidena rešitev nadomešča obstoječa drevesa z novimi, a bodo ta mlada, z majhnimi krošnjami, zaradi plitkega rastišča nad betonsko streho podzemne garaže pa bodo rasla v bistveno slabših pogojih kot obstoječa. Posledično ne bodo zadovoljivo opravljala svoje funkcije vitalne infrastrukture, ki ima izjemen pomen pri zagotavljanju boljših mikroklimatskih pogojev v urbanem prostoru, s senčenjem površin in posledičnim zniževanjem temperature okolice v poletnih mesecih ter zmanjševanjem onesnaženosti zraka in obremenjevanja komunalne infrastrukture, ki odvaja meteorno vodo.

PROJEKT NI EKONOMIČEN

Predvideni projekt zaradi tehnično zahtevne gradnje štirih etaž pod zemljo in slabo nosilnih tal predstavlja izrazito visok strošek gradnje, ki nekajkrat presega programsko primerljive objekte. Zaradi ostalih družbenih in okoljskih tveganj, ki jih koncept in zasnova projekta vnašata v prostor, pa visok strošek gradnje, financiran iz javnih sredstev, ni niti finančno niti ekonomsko upravičen.

OPREDELITEV TVEGANJ

Predvidene koristi izvedbe garažne hiše pod mestno tržnico ne pretehtajo škode za javni prostor mesta in potencialnih tveganj, ki so pri projektu prisotna. Prepoznana tveganja so tako ekonomska in družbena kot okoljska in v nasprotju z načeli trajnostnega razvoja. Ključna prepoznana tveganja so:

- visoko tveganje s področja materialne odgovornosti investitorja za nastalo škodo na sosednjih objektih zaradi izvedbe gradnje (Plečnikova tržnica, stolnica ...);
- poškodbe na objektih kulturne dediščine in manj ustrezna prostorska umeščenost garažne hiše, kar predstavlja tveganja za ohranitev izjemne univerzalne vrednosti zaščitene Plečnikove dediščine in lahko privede do izbrisa z UNESCO-vega seznama svetovne dediščine;
- vplivi na podtalne vode in podzemni ekosistem ter posredni dolgoročni vplivi na starejše stavbe v bližini;
- poseganje v živahen prostor mesta, ki bi za več let spremenil ali celo prekinil njegovo delovanje. Raziskave, ki bi analizirale in dokazale, da je podzemna garaža pravi odgovor na pereče izzive v mestu, niso bile izvedene. Odprti javni prostori mesta, privlačni za velik krog prebivalcev, postajajo redkost in jih moramo kot take varovati kot vrednoto ter vanje posegati skrajno zadržano;
- več infrastrukture, namenjene motornemu prometu, kar glede na prakso in raziskave ne blaži njegovih negativnih učinkov na prostor, ampak – nasprotno – še poveča frekvenco in gostoto prometa. Obiskanost tržnice, ki je v največji meri namenjena meščanom/lokalnemu prebivalstvu, s frekvenco te vrste prometa ni zares povezana.

V DAL na podlagi navedenega menimo, da za nameravano gradnjo garažne hiše ni utemeljenih potreb ter da je poseg prostorsko in okoljsko izrazito tvegan ter finančno preobsežen. Izhodiščna izziva – revitalizacijo tržnice in parkirna mesta za stanovalce ožjega mestnega središča – je mogoče zagotoviti z alternativnimi rešitvami, ki jih projekt Prenove osrednje ljubljanske tržnice ne obravnava, niti niso bile pravilno predstavljene v sklopu izvedene študije Ocene vplivov predvidenih posegov na dediščino (HIA). Iz kulturno-varstvenega mnenja izhaja celo, da predloženi elaborat »Ljubljana – Plečnikove tržnice (EID 1-08822), HIA – Presoja vplivov na kulturno dediščino, vrednoti le določene rešitve, ki so še nedorečene oziroma ne dovolj konkretizirane na nivoju izvedbenega projekta, tako da se iz njih v celoti ne razbere realnih razmerij in dimenzij ter prostorskih pojavnosti novih elementov. Posledično je dana zahteva za pripravo variantnih rešitev obdelanih na višji ravni, da jih bo mogoče presojati in argumentirati z namenom presoje pozitivnih in negativnih vplivov na izjemne univerzalne vrednote, zaradi katerih so bila Plečnikova dela vpisana na seznam svetovne dediščine. **Variantne rešitve se bodo izdelovale in presojale potem, ko bo na eno varianto že izdano gradbeno dovoljenje?**

V Društvu arhitektov Ljubljana ocenjujemo, da je osrednja mestna tržnica eden pomembnejših socialnih prostorov mesta. Hkrati kot ključno potrebo pri zagotavljanju kakovosti bivanja in trajnostnega razvoja mesta prepoznavamo dostop do lokalno pridelane hrane. Pred izdajo gradbenega dovoljenja je nujno proučiti možnost izvedbe prenove osrednje ljubljanske tržnice brez gradnje podzemne garažne hiše pod Vodnikovim trgom in brez uvozne klančine v klet. Dostop do servisnih prostorov v kletnih etažah novega prizidka k Mahrovi hiši se lahko uredi s tovornimi dvigali, preostala sredstva pa se namenijo celovitim prenovam vseh ljubljanskih tržnic, ki so v nezavidljivem stanju.

po pooblastilu za Izvršni odbor Društva arhitektov Ljubljana
Kaja Lipnik Vehovar, univ. dipl. ing. arh.

