

RAZVOJ TURIZMA V SLATINAH

(Strokovne podlage za območje turizma v Slatinah za potrebe sprememb in dopolnitev OPN občine Polzela, kratka predstavitev 5. faze za sejo Odbora za prostorsko planiranje in komunalne zadeve in za sejo Občinskega sveta, št. projekta AP/142/2017-SP/5. faza, Atelje Piano, Atelje krajinske arhitekture, Saša Piano s.p., marec 2018)

Občina Polzela ima že od leta 2003 v planskih dokumentih zapisano, da je dopustno raziskovanje prostora za možnosti izkoriščanja toplovodnih izvirov, od leta 2011 pa del je območja Slatin opredeljen kot samostojna enota urejanja prostora. V dopoljenem osnutku OPN, ki je bil v javni razgrnitvi, trenutno pa je v fazi sprejemanja stališč do pripomb, pa je predlagana sprememba namembnosti, ki bi omogočila razvoj turistične dejavnosti. Z namenom, da se predlagana sprememba tudi utemelji, se izdelujejo strokovne podlage. Skladno s pogodbo bodo izdelane v sedmih fazah. Za izdelavo OPN je bila uporabljena 3. faza, ki je bila posredovana nosilcem urejanja prostora (4. faza) a se ti nanjo niso odzvali. Sedaj je izdelana - 5. faza¹ (z dodatnimi analizami in simulacijami dopolnjena 3. faza), ki bo po potrditvi na strokovnem odboru Občine, ponovno posredovana nosilcem urejanja prostora za izdajo neformalnega mnenja (6. faza, SP niso obvezni dokumenti in pridobivanje mnenje nanje ni potrebno) in bo tudi osnova za zaključno, 7. fazo.



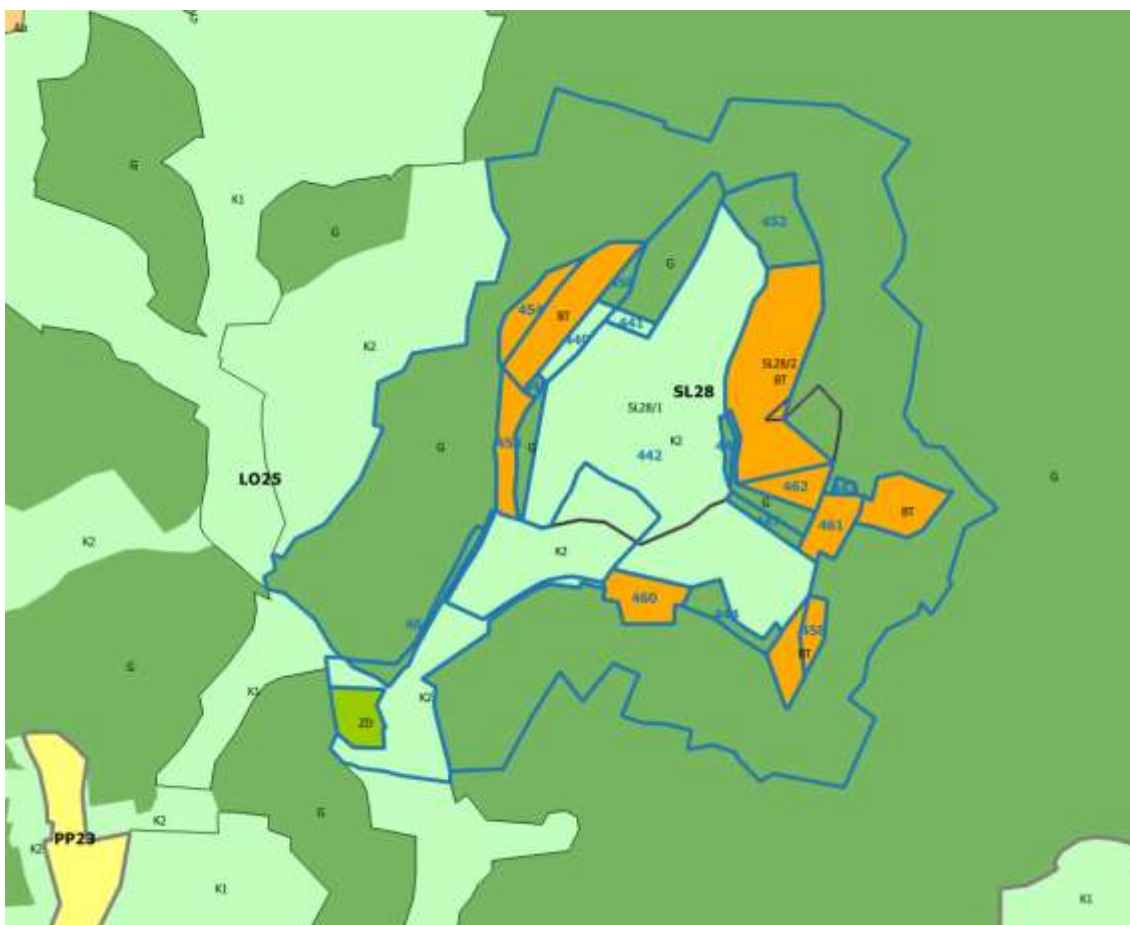
Slika 1: Namen naloge (vir: arhiv Atelje Piano, predstavitev september 2017).

Predvideno turistično območje v Slatinah je v veljavnem OPN opredeljeno kot posebna enota urejanja prostora (EUP 28 DOL SL, skupaj cca 10 ha oz. natančno 103555 m²), ki pa ohranja obstoječo kmetijsko in gozdno rabo a dopušča raziskovanje. V dopoljenem osnutku OPN SD2 (OPN, spremembe in dopolnitve 2) pa je bila predlagana sprememba osnovne namenske rabe v obliki dveh predlogov (skupaj cca 10,4 ha sprememb iz kmetijskih in gozdnih zemljišč (K, G) v stavbna (BT – turizem). V fazi javne razgrnitve (dopoljen osnutek OPN SD2 DO RZG) pa je bilo oblikovanih več manjših predlogov, kar pomeni tudi manjši obseg sprememb v stavbna zemljišča (v skupni površini cca 2ha).

¹ 5. faza: Izdelava dokumenta (uvod; opredelitev vsebine, opis namena in problemov, smernic in drugih izhodišč, metoda dela; analiza danosti in omejitev; možne rešitve – coniranje dejavnosti (prikaz vseh različic in izbor optimalne); koncept zasnove ureditev celotnega prostora na osnovi izbranega coniranja; podrobne usmeritve za nadaljnje delo; projektna naloga za nadaljnje delo; zaključek).



Slika 2: Prikaz zahtevanega zmanjšanja predlaganega turističnega območja Slatine, predloga št. 207 in 208 na osnovi zahtev izhajajočih iz CPVO (prikaz na DOF, vir: Matrika ZVO, okoljsko poročilo, 2017, poglavje omilitveni ukrepi).



Slika 3: Predlog sprememb na območju Slatin iz razgrnjenega OPN (vir: arhiv Atelje Piano).

KONCEPT MOŽNE RAZPOREDITVE TURISTIČNIH DEJAVNOSTI V PROSTORU



Slika 4: Koncept možne zasnove bodoče rabe prostora – 1 = recepcija/vstopni del, 2 = hiške na kolih, 3 = hiške na drevesih/kolih, 4 = šotorišče, 5 = opazovališče/počivališče, 6 = pogojno (!) parkirišče, 7 = območje brez posegov (izris iz grafičnih prilog tega dokumenta).

Zasnova (slika 44) sledi osnovnim konceptualnim usmeritvam (poglavje 5.1, Koncept). Vsi načrtovani posegi se umikajo iz osrednjega prostora pa tudi iz območij, ki so ob vstopu v dolino vizualno izpostavljena. Posledično se vse vsebine, vključno z vstopnim delom umeščajo na robove. To sicer ne pomeni, da ne bodo vidne a se obiskovalcu nikoli ne bodo 'razkrile' vse hkrati. Na ta način bo osrednji del, ki skupaj z obrobjem predstavlja prepoznavno identiteto območja, ohranjen. Pogoj za doseganje zastavljenih usmeritev in ciljev pa je zelo omejena kapaciteta območja oz. število nastanitvenih 'objektov' ter neograjena območja.

Zaradi varovanja najbolj zamočvirjenega območja in vedute oz. prvega vizualnega stika s prostorom, vstopni, jugozahodni del območja ostaja prazen. Posledično se vstopno območje (območje 1), navidez nelogično, ne umešča ob vstopu v dolino pač pa na z drevjem nekoliko zakrito obstoječo jaso na vzhodni strani. Tu naj bi bila tudi edini klasično

grajen objekt, ki bi poleg vseh potrebnih vstopnih vsebin (recepcija, infrastrukturni objekti in naprave) vseboval tudi vse tiste vsebine, ki jih drugje naj ne bi bilo (restavracija, skladišče, večje sanitarije idr. servisne storitve turističnega naselja).

Nestandardni/'izvenstandardni' nastanitveni 'objekti' različnih oblik in zasnov (območja 2, 3 in 4), razporejeni okoli doline, na različnih lokacijah naj bi v največji možni meri sledili značilnostim posamezne lokacije in ohranjali njene najpomembnejše naravne značilnosti: objekti naj bi bili leseni, temeljeni zgolj točkovno in z izjemo šotorov (območje 4), dvignjeni od tal – objekti na kolih (območja 2) ali objekti na kolih in/ali drevesih (območji 3).

Dodana vrednost nastanitvenim vsebinam pa bi bila ureditev opazovališča in počivališča (območje 5) predvsem pa ohranitev osrednjega območja oz. njegova kakovostna 'preobrazba' v bolj naravno okolje (območje 7). Slednje je namreč skupaj z zalednim gozdom in vodami glavna značilnost območja in glavni vzrok, zakaj je Občina podala pobudo, da v tem prostoru razvija turizem.

Vsa potrebna infrastruktura naj bi sledila osnovnim zahtevam koncepta – ekološko, naravno, varčno, zadržano. V največji možni meri bi se uporabili čim bolj naravni viri oz. samooskrbni načini osnovne komunalne in energetske oskrbe (sončna energija, toplota termalni vod – Slatine). Odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih voda je bi bilo možno zgolj s priključevanjem v obstoječe javno omrežje ali z izgradnjo samostojne male komunalne čistilne naprave pri čemer se niti gradbeno niti z izpusti ne bi smelo posegati v naravni močvirni ekosistem na južnem delu. Območje načeloma ne bi smelo biti osvetljeno oz. bi bile poleg osvetlitve znotraj objektov osvetljene zgolj nujne orientacijske točke oz. tisti deli poti, ki bi jih bilo sicer nemogoče varno uporabljati; za nujno osvetlitev v omejenem obsegu bi bilo smiselno prednostno uporabiti solarne luči ali pa uvesti sistem hoje z uporabo 'osebne' luči (naglavne lučke, bakle ipd.). Obstoječa prometna infrastruktura se načeloma sploh ne bi spreminjala – ohranile bi se obstoječe poti, ki bi se zgolj 'spremenile' v ustrezno utrjene kolovoze. Parkirnih površin z izjemo parkirišč za osebe, ki so gibalno omejene in pa za nujna servisna vozila, v območju ne bi bilo. Predvideni sta dve varianti: ureditev varovanega parkirišča ali garažne hiše na Polzeli (želena varianta, območje 6A) ali ureditev parkirne površine (zeleno parkirišče!) pred vstopom v območje ob lokalni cesti, ki povezuje Polzelo z Dobričem in Andražem (pogojno dopustna varianta, območje 6B). Ne glede na lokacijo parkirišč bi moral biti avtomobilski promet (z izjemo dostopa do kmetijskih in gozdnih površin za lastnike zemljišč) omejen zgolj na dovoz do recepcije, znotraj območja pa bi bil promet omejen dopusten samo za pešce in kolesarje ter za posebna vozila, prilagojena za potrebe oskrbe območja (npr. tiha električna vozila). Mreža dostopnih poti bi bila omejena zgolj na nujne povezovalne poti namenjene predvsem pešcem.

Vsi posegi naj bi bili zasnovani, izvedeni in vzdrževani na način, ki bi zagotavljal trajno varovalno ravnanje z okoljem in prostorom predvsem pa naj bi bile vse rešitve okolju in prostoru čim bolj prijazne v vseh fazah – snovanju, gradnji, uporabi in vzdrževanju. Tem načelom bi moral slediti tudi izbor materialov, ki bi morali biti izključno avtohtoni in naravni, izvorno ekološki, v barvah naravnih materialov; vsi potrebni dodatni materiali, kot so barve, lepila idr., bi morale biti izključno ekološko. Končna podoba prostora bi morala v največji možni meri ohraniti današnjo podobo ali pa jo kakovostno (v smislu ohranjanja naravnega okolja) nadgraditi (npr. večja pestrost rastlinskih vrst).

PREMISLEK

Izhodiščna ideja naročnika je, da se v območje Slatin umešča naravi prijaznejše oblike turizma, ki bi se povezale s ponudbo raznolikih dejavnosti na celotnem območju občine Polzela. Vnašanje nove gospodarske dejavnosti v območje, ki je z izjemo obstoječih primarnih dejavnosti (kmetijstvo in gozdarstvo) prostor brez drugih človekovih posegov, je v osnovi problematično. Zato je skozi postopek izdelave teh strokovnih podlag ter nastajajočih sprememb in dopolnitev veljavnega OPN potrebno najprej jasno odgovoriti na vprašanje ali je turistična dejavnost v tem območju sprejemljiva in natančno določi pod kakšnimi pogoji. Umeščanje 'glampinga' v območje, kjer so danes le kmetijske površine in gozd in še neraziskan izvir mineralne vode vzbujata tudi načelne dileme, četudi je območje Slatin že dolgo v planih opredeljeno kot potencialno turistično območje. Hkrati pa je razvoj turizma tudi priložnost, da se prostor izloči iz območja intenzivnejšega kmetijstva (travniki so zaradi kmetijstva povsem osiromašeni) in morda na ta način najde pot do vzpostavitve 'naravnejšega' stanja; gozd je v gospodarskem smislu slab, kakšen 'zagon' potrebuje za novo rast; Prostor je zanimiv, zaprt, miren,... kakšno dejavnost lahko prenese?



Slika 5: Se lahko današnja prepoznavna podoba z novimi dejavnostmi ohrani in morda celo razvije? (foto M. Šander, 2017).

Turizem oz. turistična dejavnost je mozaik raznolikih aktivnosti in stanj. Kadar in če so vsi ti delčki medsebojno usklajeni in tvorijo celoto, je turistična ponudba celovita in skladna. A to ni dovolj. Z vidika zagotavljanja možnosti življenja bodočim generacijam, turistična dejavnost ne more biti neodvisna in nepovezana z okoljem v katerem je. Razumevanje medsebojne odvisnosti posameznih delov celote je ključ do razvoja prostora, okolju in družbi primerne turizma ter posledično tudi turizma kot uspešne gospodarske dejavnosti. Podoba prostora se tudi nenehno spreminja. Trenutna podoba in kvaliteta prostora ter vse njegove značilnosti so vedno neposredna ali posredna posledica, odsev nekaterih zavestnih, načrtovanih in /ali nezavednih, nehotenih, nenačrtovanih dogajanj in dejanj v preteklosti. Iz tega izhaja, da je današnja podoba Slatin posledica dejanj v preteklosti. Torej zanjo nismo 'zaslužni', bomo pa 'zaslužni ali krivi' (odgovorni) za bodočo podobo tega prostora. Kar potrjuje, 'da smo si ta prostor izposodili od bodočih generacij' (Piano, 2017). Zato ni vseeno kje in kakšne 'glampinge' gradimo.'

Bistvo trajnostnega turizma je torej jasno: kot gospodarska dejavnost mora biti usklajeno z omejitvami prostora oz. okolja a seveda tudi interesi družbe. Bolj kot bo usklajeno, bolj bo trajnostno; bolj kot bo vzdržno, zadržano, omejeno, daljša bo njegova življenjska doba. Zato je prav, da se iz perspektive življenjske dobe posameznika ozremo 'nazaj k naravi' in vse razvojne načrte temu prilagodimo. Turizem kot dejavnost namenjena ljudem in njihovem sproščanju, bi morala biti pri tem vodilna (Piano, 2017).

Eventualna neuravnoteženost gospodarstva, prostora in družbe pomeni, da se zaradi povečanih interesov enega med njimi zmanjšujejo možnosti drugih dveh, zato je nujno vse želje, ideje, potrebe, vizije... preveriti skozi postopke integralnega prostorskega načrtovanja in skladno s tem izdelati ustrezne načrte, z njimi skladne in kvalitetne izvedbe ter potem z izvedenim ustrezno upravljati in ga tudi ustrezno vzdrževati. Zato mora biti umeščanje turizma v območje Slatin ...premišljeno, načrtovano, celovito, postopno, potrpežljivo, povezano, uravnoteženo, spoštljivo, varovalno, estetsko, pestro, ekonomsko, socialno, kontinuirano...

Podrobnejše bo 5. faza predstavljena na seji Odbora za prostorsko planiranje in komunalne zadeve ter na seji Občinskega sveta.

Poročilo pripravila Saša Piano, univ.dipl.ing.kr.arh, nosilec naloge

8. junij 2018