

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE**

**Izabel Vadnal**

**Bivanjska segregacija: problematika ograjenih sosesk v Sloveniji**

**Diplomsko delo**

**Ljubljana, 2016**

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE**

**Izabel Vadnal  
Mentor: izr. prof. dr. Marjan Hočevar**

**Bivanjska segregacija: problematika ograjenih sosesk v Sloveniji**

**Diplomsko delo**

**Ljubljana, 2016**

*Iskrena hvala mentorju za pomoč in neskončno potrpežljivost ...*

*in*

*hvala tebi, Miha, za vzpodbudne besede, ko sem jih potrebovala!*

## **Bivanjska segregacija: problematika ograjenih sosesk v Sloveniji**

Ograjevanje ni nov pojav, spremljamo ga lahko že od antike dalje. Skozi zgodovino so se bistveno bolj spreminjali motivi za življenje znotraj ali zunaj ograj kot ograje same. Ograjene soseske, obravnavane v tem delu, so se začele pojavljati v tujini po letu 1960. S sociološkega vidika so zanimive zato, ker skozi prostor odražajo neenakosti in razslojevanje, ki se dogaja na ravni družbe. Problematiko smo obravnavali z vidika segregacije, dihotomije javnega in zasebnega, družbene kohezije in ontološke varnosti. Zanimalo nas je, ali lahko primerjamo ograjene soseske v tujini in te, ki nastajajo v Sloveniji. Za študijo primera je bila izbrana Glavarjeva rezidenca, kot referenčni primer pa smo uporabili ograjene soseske v Veliki Britaniji. S pomočjo analize spletnih strani, forumov ter intervjujev smo proučevali fizične lastnosti, zakonodajo ter motive prebivalcev za selitev v ograjene soseske. Med temi prebivalci iz tujine največkrat omenjajo varnost in ekskluzivnost. Raziskava, ki smo jo opravili, je pokazala značilne razlike le pri motivu varnosti, ki mu prebivalci ograjenih sosesk v Sloveniji ne posvečajo velikega pomena. Nadstandard in zasebnost sta kot motiva za selitev v ograjeno sosesko s tujino povsem primerljiva. Bistvo naloge je tako poudariti pomen prostora, ki se, ko sledi družbenemu dogajanju, nenehno spreminja in na nek način postaja zrcalo družbe.

Ključne besede: prostorska segregacija, javno – zasebno, razslojevanje.

## **Residential Segregation: A Problem of Enclosed Neighbourhoods in Slovenia**

Enclosure is not a new phenomenon, it can be monitored since antiquity. Throughout the history motives for living inside or outside the fence as well as fences themselves significantly changed. Enclosed neighbourhoods, discussed in this thesis, began to occur in foreign countries after 1960. They are interesting from the sociological point of view since they reflect inequalities and stratification occurring at the society level. The issue was discussed from the perspective of segregation, dichotomy of public and private, social cohesion, and ontological security. We wanted to establish whether we can compare enclosed neighbourhoods abroad and the ones generated in Slovenia. A neighbourhood Glavarjeva rezidenca has been used as a case study, and enclosed neighbourhoods in Great Britain have been used as a reference case. By analysing websites, forums, and interviews we have researched physical characteristics, legislation, and motives of residents for moving to the enclosed neighbourhoods. Among the latter the residents abroad mostly state security and exclusivity. The conducted survey indicated typical differences only in motive of safety to which residents of enclosed neighbourhoods in Slovenia do not pay special attention. A higher standard and privacy as motives for moving to enclosed neighbourhood are entirely comparable to foreign countries. The essence of the thesis is therefore to emphasize the importance of space which follows social developments, constantly changes, and is in some way becoming a mirror of society.

Key words: spatial segregation, public-private, gated communities.

## KAZALO

1 UVOD.....	7
1.1 RAZISKOVALNA VPRAŠANJA.....	9
1.2 STRUKTURA NALOGE IN METODOLOGIJA .....	10
2 TEORETSKO OZADJE.....	13
2.1 OD LOČEVANJA V PROSTORU DO PROSTORSKE SEGREGACIJE .....	13
2.2 DIHOTOMIJA JAVNO–ZASEBNO .....	16
2.3 OPREDELITEV SKUPNOSTI.....	20
2.4 OGRAJENE SKUPNOSTI.....	24
2.5 OGRAJENA SKUPNOST ALI OGRAJENA SOSESKA? .....	27
2.6 DRUŽBENA KOHEZIJA V KONTEKSTU OGRAJENIH SOSESK .....	35
2.7 ONTOLOŠKA VARNOST .....	37
3 TIPOLOGIJA OGRAJENIH SOSESK.....	40
4 OD TEORIJE DO PRAKSE IN NAZAJ.....	52
4.1 METODOLOGIJA EMPIRIČNEGA DELA .....	52
4.2 OGRAJENE SOSESKE V TUJINI – PRIMER VELIKE BRITANIJE .....	55
4.3 GLAVARJEVA REZIDENCA – ŠTUDIJA PRIMERA.....	60
5 SKLEP .....	84
6 LITERATURA.....	87

## PRILOGE

PRILOGA A.1 : PREPIS INTERVJUJA Z GOSPO BARBARO K., STANOVALKO GLAVARJEVE REZIDENCE .....	94
PRILOGA A.2 : PREPIS INTERVJUJA Z GOSPODOM TOMO S., STANOVALCEM GLAVARJEVE REZIDENCE .....	97
PRILOGA A.3: PREPIS INTERVJUJA Z UPORABNIKOM FORUMA GLAVARJEVA REZIDENCA Z NADIMKOM VIGILANTES, STANOVALCEM GLAVARJEVE REZIDENCE .....	100
PRILOGA A.4: PREPIS INTERVJUJA Z UPORABNIKOM FORUMA GLAVARJEVA REZIDENCA Z NADIMKOM FILIP, STANOVALCEM BLOKA V BLIŽINI GLAVARJEVE REZIDENCE .....	103
PRILOGA B.1 : PREPIS INTERVJUJA Z GOSPODOM MIROM, NEPREMIČNINSKIM AGENTOM AGENCIJE LJUBLJANA NEPREMIČNINE .....	105
PRILOGA B.2 : PREPIS INTERVJUJA Z GOSPODOM DINOM, NEPREMIČNINSKIM AGENTOM AGENCIJE .....	107
NEPREMIČNINE JAKKRA-N .....	107
PRILOGA C.1 : PREPIS ODGOVOROV NA VPRAŠANJA ZASTAVLJENA ODDELKU ZA UREJANJE PROSTORA PRI MESTNI OBČINI LJUBLJANA .....	109
PRILOGA Č.1. DOPIS STANOVALCEM GLAVARJEVE REZIDENCE PODJETJA SPL .....	111

## KAZALO SLIK

Slika 2.1: Soodvisnost prostora in družbenih procesov.....	15
Slika 2.2: Spremembe v prostorih vsakdanjega življenja.....	17
Slika 2.3: Sosedska straža v ograjeni skupnosti.....	21
Slika 2.4: Antično mesto Famagusta.....	24
Slika 2.5: Primer srednjeveškega mesta – Lucignano.....	25
Slika 2.6: Soseska po Clarencu Perryu.....	28
Slika 2.7: Koncept soseske po Steinu in Wrightu. ....	29
Slika 2.8: Soseska, sestavljena iz super blokov.....	30
Slika 2.9: Prekrivanje sosesk po Steinu in Wrightu. ....	31
Slika 2.10: Razvoj socialnih odnosov od stanovanjskega predela do skupnosti. ....	33
Slika 3.1: Blakely in Snyder – tipologija ograjenih sosesk.....	41
Slika 3.2: Dejavniki kategorizacije. ....	45
Slika 3.3: Značilnosti ograjenih sosesk z varnostnega vidika. ....	47
Slika 3.4: Tipologija ograjenih sosesk po Donu Luymesu. ....	50
Slika 4.1: Lokacija Glavarjeve rezidence v Ljubljani. ....	60
Slika 4.2: Glavarjeva rezidenca v fazi gradnje. ....	61
Slika 4.3: Glavarjeva rezidenca ob zaključku del.....	62
Slika 4.4: Težave ob odpovedi pogodbe SPL .....	64
Slika 4.5: Kvaliteta izvedbenih in vzdrževalnih del v Glavarjevi rezidenci .....	65
Slika 4.6: Otroško igrišče – javni ali zasebni prostor?.....	73
Slika 4.7: Vhod v Glavarjevo rezidenco z Mašera-Spasićeve ulice.....	76
Slika 4.8: Tloris 4-sobnega stanovanja v Glavarjevi rezidenci .....	78

## 1 UVOD

Osrednja tema diplomskega dela so ograjene soseske oziroma, kot jih imenujejo v tujini, ograjene skupnosti<sup>1</sup>. Le te od zunanjega sveta ločujejo zidovi ali ograje, dostop pa nadzirajo varnostniki, elektronski sistemi in kamere. Čeprav se v literaturi omenjajo kot relativno nov pojav lahko ograjevanje spremljamo že od antike dalje. Sprva so utrjeni in zavarovani deli mest varovali prebivalce v času vojn, v mirnejših obdobjih pa omogočali nadzor nad tem, kdo prihaja in kdo odhaja iz mesta. V pozni srednji vek segajo zametki getov, ki so najprej ločevali prebivalstvo glede na veroizpoved, kasneje tudi na rasne in druge demografske značilnosti. Za razliko od getov v kontekstu ograjenih sosesk govorimo o prostovoljnem ograjevanju. To samo po sebi ne bi bilo sporno, če se za zidovi in ograjami ne bi znašli tudi javni prostori in površine.

Po besedah Sue Barnes (2011) je trženje ograjenih skupnosti kot varnih in uporabnikom prijaznih sosesk vsaj vprašljivo, če že ne zavajajoče. Raziskave namreč odkrivajo, da omenjena ideologija ograjenih sosesk lahko vodi v zmanjšanje socialnega kapitala, strpnosti družbe in povečuje socialno izključenost. Ograjevanje se namreč ne nanaša samo na tiste, ki so znotraj ograj, pač pa predvsem na tiste, ki ostanejo zunaj. Ko po javnem mnenju znotraj ograj živijo "dobri" ljudje, zunaj pa "slabi" in deviantni, prostorske meje postanejo delno tudi moralne meje.

Zakaj torej diplomsko delo o ograjenih soseskah? S pojavom le-teh v Sloveniji je omenjena tema postala tako relevantna kot aktualna. Kljub temu ji slovenski sociologi in urbanisti posvečajo zelo malo pozornosti. Naš namen je tako razširiti znanje in poznavanje problematike ograjenih sosesk.

Nekateri tuji avtorji<sup>2</sup> nastanek ograjenih sosesk vidijo kot novo fazo v evoluciji mesta, posledico globalnih mest in odtujenih odnosov. Po eni strani naj bi nastajale kot odgovor na kulturo strahu in izogibanje nevarnostim po drugi pa odražale razslojenost in elitizem s tem, ko omogočajo distanciranje od vsakdanjih družbenih problemov, ki se nahajajo zunaj ograj. Smith Bowers in Manzi (2006) opozarjata, da so omenjeni pogledi preveč poenostavljeni saj

---

1 Ang. gated communities

2 Amin in Thift (2002), Davis (1990), Blakely in Snyder (1997), Atkinson in Flint (2004).

zanemarjajo družbene spremembe, ki so se dogajale v zadnjih petdesetih letih, obenem idealizirajo skupnosti in ne predstavljajo realnosti modernega načina življenja.

Naše zanimanje pri pisanju diplomskega dela je osredotočeno na razloge za pojav ograjenih sosesk v Sloveniji. Pri nas varnostna problematika seveda ne izstopa, saj v regionalnem in svetovnem merilu Slovenija ni nadpovprečno obremenjena z grožnjo, ki jo predstavlja organizirana kriminaliteta (Fank 2011, 4). Prav nasprotno. Globalni indeks miru (Visionofhumanity 2016) nas uvršča na zelo visoko deseto mesto med 163 državami sveta. Zato je treba iskati razloge za gradnjo ograjenih sosesk v Sloveniji drugje. Ali je razlog v razslojevanju? V Sloveniji je privatizacija v prvi polovici devetdesetih let prinesla pospešeno razslojevanje, ki pa se je kasneje umirilo in ni povečevalo socialne neenakosti. Šele v zadnjih letih se razlika med sloji ponovno nekoliko povečuje. Zato ograjenih sosesk v Sloveniji ne moremo primerjati z ograjenimi predeli v državah, kot je recimo Brazilija, kjer se je hitra gospodarska rast odražala tudi v vse večjih razlikah med sloji prebivalstva. In čeprav bi na prvi pogled povezali ograjevanje z denarjem in bogastvom, so lahko v ozadju tudi drugi motivi, kot je individualizacija, različni življenjski stili in razpad tradicionalnih vrednot. Ali predstavljajo luksuz ali mogoče večjo mero zasebnosti? To so vprašanja, na katera bomo poskušali odgovoriti v diplomskem delu. Zanima nas sledeče: kje in kdaj so začele nastajati, v kakšnih oblikah jih najdemo, kdo so prebivalci ograjenih sosesk in zakaj je do tega pojava sploh prišlo.

Že na začetku je treba opozoriti, da se s pojavom ograjenih sosesk ukvarja veliko avtorjev; seveda bi bila obravnava vseh daleč preobsežna za diplomsko delo, omejeno na nekaj deset strani, zato so natančneje predstavljeni zgolj nekateri avtorji, ki omenjeno problematiko obravnavajo s sociološkega vidika, medtem ko so ostali uporabljeni le kot dodatna osvetlitev problema na mestih, kjer je bilo to potrebno.



## 1.1 RAZISKOVALNA VPRAŠANJA

Raziskovalni vprašanji se glasita:

"Ali so motivi za selitev v ograjene soseske v Sloveniji enaki kot v tujini?"

"Ali se razslojevanje v Sloveniji odraža tudi skozi gradnjo ograjenih sosesk?"

Pri drugem vprašanju nam bo v pomoč podvprašanje:

"Ali ograjene soseske s privatizacijo javnih prostorov vplivajo na družbeno razslojevanje oziroma socialno neenakost?"

Največ pozornosti bomo v diplomskem delu namenili motivom. Na eni strani nas zanima, zakaj se ljudje selijo v ograjene soseske, kakšna so bila njihova pričakovanja pred selitvijo ter ali so se izpolnila. Na drugi strani želimo izvedeti, kateri so motivi investorjev za gradnjo ograjenih sosesk. Atkinson in Flint (2003) v svojem delu *Ograjena Velika Britanija? Ograjene skupnosti, prostorski upor elit in časovno-prostorske poti segregacije*<sup>3</sup> kot glavna razloga za selitev v ograjene soseske navajata varnost in ekskluzivnost, pri čemer se varnostni vidik ne nanaša zgolj na resnejše oblike kriminalnih dejanj, pač pa na vsakodnevno socialno interakcijo med ljudmi. Zelo pomemben dejavnik je tudi zasebnost. Če v tujini nastajajo ograjene skupnosti kot odgovor na vse višjo stopnjo zaznanega in dejanskega kriminala, vandalizma in antisocialnega vedenja, kakšni so potem razlogi za gradnjo ograjenih sosesk v Sloveniji?

Ko obravnavamo ograjene soseske, se ne moremo izogniti vprašanju interakcije med fizičnim in socialnim mestom. Mesto kot fizična enota je nenazadnje živa tvorba, nenehno se spreminja, spreminjajo se namembnost in uporabne funkcije ter posledično socialna podoba mesta. "Če izhajamo iz sklepanja, da sta socialni in prostorski vidik tesno povezana, morata biti opisovanje in analiza mesta kot fizične entitete zastavljena na način, da dobimo relevantne informacije kot tudi poglobljeno razumevanje možnih socialnih posledic, ki jih proizvajajo fizične oblike" (Legeby 2010, 5).

---

3 Fortress UK? Gated Communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation

## 1.2 STRUKTURA NALOGE IN METODOLOGIJA

V prvem delu diplomske naloge se bomo osredotočili na analizo in primerjavo prebranih besedil, torej sekundarne literature. Pogoj za to je seveda pregled obstoječih virov ter selekcija pomembnih (ocena kakovosti literature) in dostopnih del glede na tematiko naloge.

Da so prave informacije ključnega pomena, ni sporno, se pa velikokrat srečujemo s problemom, kje in kako take informacije najti. Razvoj informacijske tehnologije, vse nižje cene in vedno večja dostopnost so približali informacijsko tehnologijo širši javnosti. Internet predstavlja koncept informacijske družbe, ki temelji na tem, da je za izmenjavo informacij zelo enostavno povezati med seboj neomejeno število računalnikov. Uporabniki le-teh pa se kmalu znajdejo pred dilemo, kako v nepregledni količini podatkov najti želene.

Svetovni splet je danes najbolj razširjen informacijski vir, kjer na nekaj milijonih spletnih strani najdemo podatke o različnih temah. Prvi pogoj, da bi do omenjenih podatkov lahko prišli, je program, imenovan brskalnik (Internet Explorer, Mozilla Firefox ...). Drugi pogoj pa se nanaša na veliko pomembnejši program, ki ga poznamo pod imenom iskalnik<sup>4</sup> oziroma iskalni stroj (ang. search engine; npr. Google, Alta Vista, Najdi.si ...). Dober iskalnik hitro in učinkovito izpolnjuje naše zahteve, pri čemer je ključnega pomena relevantnost. To je mera podobnosti med podatkom, ki ga iščemo, in dokumentom, ki ga iskalni stroj označi kot zadetek. Poleg navadnega iskanja, ki ga nudi večina iskalnikov, poznamo tudi napredno iskanje, pri katerem uporabljamo dodatne kriterije, orodja, logične ali matematične izraze. Uporabljeni so bili naslednji kriteriji: filetype:pdf (npr. gated communities filetype:pdf), ki je izločil nepomembne članke, v katerih so ograjene skupnosti zgolj omenjene; AND (npr. gated communities AND sociology), s pomočjo katerega pridemo do zadetkov, ki se v tem primeru neposredno nanašajo na sociološki vidik preučevanja ograjenih skupnosti; title: (npr. title:spatially title:separate communities), ki omogoča iskanje glede na ključne besede; define: (npr. define: GRDs), ki išče pomene

---

4 Članki, ki predstavljajo teoretično osnovo diplomske naloge, so bili zbrani s pomočjo iskalnika Google, dostopni so tudi v besedilnih zbirkah, ki jih najdemo na spletnem naslovu digitalne knjižnice Osrednje družboslovne knjižnice Jožeta Goričarja, Ljubljana (<http://www.odk.fdv.uni-lj.si>) pod alinejo "izbor e-virov" (družboslovna besedila, Science Direct, OCLC Electronic, Web of Science, European Sources Online – ESO).

besed oziroma okrajšav. Izbrani iskalnik kar najbolj učinkovito izkoristimo, torej zajamemo čim več relevantnih virov, če poleg uporabljenih naprednih kriterijev iskanja izdelamo tudi seznam iskalnih nizov<sup>5</sup>, ki vključujejo različne vidike ograjenih skupnosti:

- gated communities (ograjene skupnosti),
- enclosed neighbourhoods (ograjene sošeske),
- security village / walled of communities (varovana naselja),
- spatially-separate communities / walled residential developments,
- CID - common interest development (interesne skupnosti),
- enclosed condominium estates (ograjene večstanovanjske zgradbe),
- community vs. neighbourhood (skupnost vs. sošeska),
- spatial segregation (prostorska segregacija),
- residential segregation (stanovanjska segregacija),
- social exclusion (družbena izključenost),
- risk society (družba tveganja),
- militarization of urban space (militarizacija urbanega prostora),
- securitization (ekstremna oblika pojmovanja varnosti),
- community cohesion (kohezija skupnosti).

Da bi prišli do dejstev, pojasnitve in sinteze le-teh moramo zbrane vire klasificirati, kritično presoditi in v nadaljevanju uporabiti ustrezno metodo analize. Internetne vire, ki obravnavajo ograjene skupnosti, lahko razvrstimo v najmanj šest kategorij oziroma vidikov, in sicer: ekonomski, socialni, sociološko/psihološki, politični, kulturni vidik, vidik planiranja in vidik primerjave z modernim getom. Obravnava ograjenih sošesk z vseh vidikov bi bila seveda preobsežna, zato se bomo posvetili predvsem sociološkemu vidiku in v okviru le-tega prostorski segregaciji ter družbeni interakciji med ljudmi, ki živijo v ograjenih sošeskah.

---

5 Temeljno literaturo predstavljajo tuji viri, saj literature, ki bi se nanašala na primere ograjenih sošesk, v Sloveniji praktično ni, zato so tudi iskalni nizi navedeni v angleškem jeziku.

S pomočjo zbrane literature smo pripravili teoretska izhodišča in pri tem uporabili konceptualno analizo, s katero ugotavljamo pomen določenega pojma, splošnost njegove rabe, spreminjanje pomena pojma skozi zgodovino ter odnose med posameznimi pojmi (Bučar in drugi 2002). Ključno vprašanje na tem mestu je, zakaj je prišlo do pojava ograjenih sosesk, kakšni so razlogi in vzroki zanj. Seveda je prvi korak do odgovora identifikacija problema.

V drugem, empiričnem delu bomo predstavili ugotovitve kvalitativne raziskave s področja ograjenih sosesk v Sloveniji. Izvedena je bila študija primera v kateri smo primerjali značilnosti ograjene soseske v Sloveniji (Glavarjeva rezidenca) z ograjenimi soseskami v Veliki Britaniji. Ta je bila izbrana zato, ker ima po podatkih raziskave Urbanističnega inštituta Republike Slovenije primerljiv stanovanjski standard s Slovenijo (Sendi in drugi 2000, 12–13). Za kvalitativno raziskavo smo se odločili iz dveh razlogov. Prvič zato, ker iščemo odgovore na vprašanja, zakaj prihaja do pojava ograjenih sosesk ter kako se to odraža v prostoru. Zgolj z analizo številčnih podatkov do omenjenih odgovorov ne moremo priti. Drugi razlog se skriva v pomanjkanju preteklih kvantitativnih raziskav na temo ograjenih sosesk v Sloveniji – že zbrani podatki, ki bi omogočili zgolj nadaljnje analize, praktično ne obstajajo, njihovo pridobivanje v sklopu pisanja diplomskega dela pa bi bilo zelo težko izvedljivo, v kolikor seveda želimo, da je naša raziskava kredibilna, zanesljiva in veljavna.

## 2 TEORETSKO OZADJE

### 2.1 OD LOČEVANJA V PROSTORU DO PROSTORSKE SEGREGACIJE

Preden se posvetimo ograjenim soseskam, je prav, da omenjeno problematiko postavimo v širši družbeni okvir. Prostor je namreč veliko več kot zgolj fizična entiteta. Je nosilec pomenov, ki nam omogoča izkazovanje moči ali recimo statusa, je omejena dobrina, zato pogosto nastopa kot dejavnik razslojevanja, nenazadnje pa je prostor tudi podlaga družbeni strukturiranosti. Kot je dejal nemški sociolog Georg Simmel: "meja ni prostorsko dejstvo s sociološkimi posledicami, pač pa sociološko dejstvo, ki se odraža skozi prostor" (Simmel v Tonkiss 2005, 31). Prostorske meje namreč oblikuje družbena akcija. In če ob besedi meja najprej pomislimo na omejitve se moramo, kot pravi Simmel, zavedati dejstva, da sta tako ločevanje (zidovi, ograje) kot tudi povezovanje (ceste, mostovi) v prostoru zgolj objektivni obliki našega subjektivnega zavedanja prostora. Z drugimi besedami, ločevanje in povezovanje sta del istega procesa. Nevtralna delitev oziroma ločitev v prostoru po mnenju Simmla ne obstaja. Vsak most, cesta, soseska, ki jo zgradijo, tako daleč presega njeno uporabno vrednost, kot so jo določili arhitekti ali urbanistični načrtovalci (Tonkiss 2005, 31–32).

Zakaj pravzaprav povezujemo segregacijo in ograjene soseske? Kot bomo spoznali v nadaljevanju, se segregacija odraža v neenakih življenjskih pogojih oziroma dostopu do različnih dobrin. Različne soseske nudijo različne pogoje bivanja. Ko govorimo o ograjenih soseskah, prostovoljnem ograjevanju ali celo samosegregaciji<sup>6</sup>, so pomemben dejavnik finančna sredstva. Ograj, varnostnikov, nadzornega sistema oziroma življenja v ograjeni soseski si ne more privoščiti vsak. Visoka cena tako zagotovi socialno ekskluzivnost soseske in bivanje med sebi enakimi. Fizična separacija pa se pogosto odraža tudi skozi družbeno distanco in izključenost iz vsakdanjega življenja.

Kako torej definirati segregacijo? Če bi želeli pojasniti na kratko, bi dejali, da gre za družbeni in prostorski vidik ločevanja v prostoru, ki ga je mogoče obravnavati z različnih vidikov. Tako lahko govorimo na primer o etnični in

---

6 Ang. selfsegregation

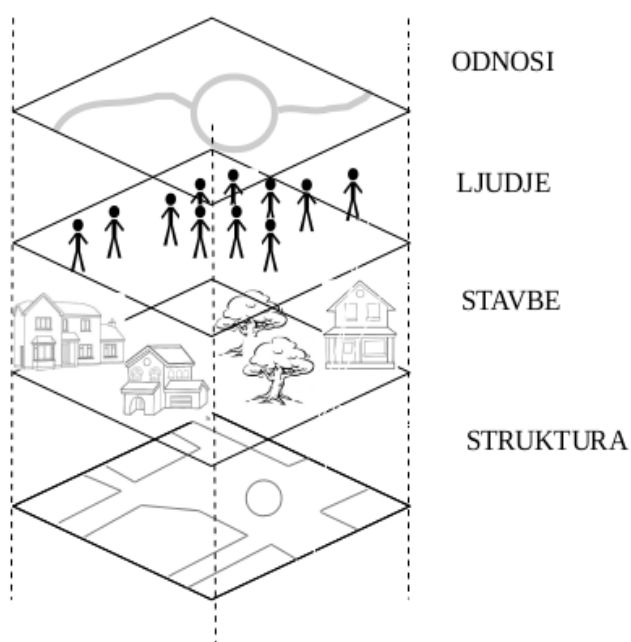
ekonomski segregaciji in segregaciji na osnovi slojevske pripadnosti ali religije. Segregacija je lahko vsiljena ali prostovoljna, začasna ali trajna, v vsakem primeru pa se nanaša na stanje ločenosti, neenakosti, tudi izključenosti (Mandić 1984, 133–134).

Ann Legeby v svoji knjigi *Urbana segregacija in urbana oblika* navaja Ollsona Horta z besedami:

Segregacija definira meje med skupinami, hierarhično razvršča skupine glede na moč in vpliva na sodelovanje ter interakcijo. Kot družbena konstrukcija je segregacija močno povezana z družbeno polarizacijo ter odporom do sprememb, to pa lahko hitro postane podlaga političnih konfliktov. Segregacijo definiramo kot institucionalizirano obliko družbene distance, ki se odraža v obliki fizične ločenosti. Kljub temu da segregacija nakazuje separacijo med posamezniki in skupinami, pa je ne označujemo kot nasprotje družbeni integraciji (Hort v Legeby 2010, 11).

V kontekstu naloge bomo segregacijo obravnavali s prostorskega vidika in jo v nadaljevanju povezali z ekonomskimi dejavniki, ki vplivajo nanjo. Tematiziramo neenake življenjske pogoje ter neenak dostop do javnih dobrin. Prav javni prostor naj bil namreč tisti, ki ljudi povezuje. Vendar se ravno v kontekstu ograjenih sosesk srečujemo z mestnimi predeli, ki so na nek način izolirani in dokaj ali povsem nedostopni ljudem iz drugih sosesk. Vidimo lahko, da se "segregacija v urbanem kontekstu nanaša na separacijo, separacijo ljudi kot tudi aktivnosti in funkcij; tako separacijo pa težko razumemo, brez da bi upoštevali, da prostor oblikujejo strukture in fizična oblika" (Legeby 2010, 4). Segregacija, ki se dogaja na javnem prostoru, tako vpliva na – psihično in fizično – oddaljenost med različnimi soseskami kot tudi ljudmi v mestu. Slika na naslednji strani prikazuje, na kakšen način lastnosti fizičnega prostora (torej velikost, fizične meje) vplivajo na vsakdanjo interakcijo med ljudmi (glej Sliko 2.1).

Slika 2.1: Soodvisnost prostora in družbenih procesov



Vir: Prirejeno po Legeby (2010, 6).

Kot je dejal Zdravko Mlinar (1990, 5), prostora ne moremo povsem izločiti iz družbenega dogajanja, saj bi v tem primeru postal prazna danost. Zato na prostor gledamo kot na inherentno razsežnost družbenega življenja. Z drugimi besedami: na urbano okolje, ki nas obdaja, moramo gledati tako s fizičnega kot socialnega vidika. Je namreč živa tvorba, čeprav so spremembe včasih vidne šele na daljše obdobje. Nove stavbe, prehodi, nova namembnost starih prostorov ali na drugi strani rušenje določenega predela ali stavbe vplivajo tako na samo uporabo prostora kot tudi odnose, ki se vsakodnevno tam odvijajo (Legeby 2010).

V nadaljevanju si bomo podrobneje pogledali povezavo med socialno segregacijo in javnimi prostori. S privatizacijo javnih prostorov, ki ji sledi postopno izključevanje, nadzorovanje in selektivne omejitve dostopa se ustvarjajo pogoji, ki ovirajo, lahko pa tudi popolnoma onemogočajo socialno interakcijo.

## 2.2 DIHOTOMIJA JAVNO–ZASEBNO

Javno/zasebno je družbeni konstrukt, ki pojmuje različne domene vsakdanjega življenja – vse od mest, v katerih živimo, cest, po katerih se vozimo, do našega doma in celo telesa. Običajno – pogovorno – se nanaša na mero dostopnosti nečesa tujcem, pri čemer je seveda treba definirati, kdo tujci pravzaprav so. Največkrat na javno/zasebno naletimo, ko nas ustavi napis "prepovedan prehod". Pa vendar kljub različnim predpisom ni vedno vse tako črno-belo in se meja med javnim in zasebnim lahko hitro zabriše. Če na primer govorimo o posameznikovih pravicah in aktivnostih, se "javno" nanaša na prostor, v katerem je socialna interakcija odobrena in zaželeno, "zasebno" pa ostaja v domeni intimne sfere. Seveda lahko na to gledamo z različnih vidikov; psihološkega, ekonomskega, političnega oziroma, v našem primeru, prostorsko-sociološkega (Giesecking in drugi 2014).

Prehitro bi sklepali, če bi dejali, da gre pri razlikovanju med javnim in zasebnim preprosto zgolj za število udeležencev. Mlinar (2008, 49–55) opozarja, da je pri sociološkem gledanju na omenjeno problematiko v ospredju dostopnost, saj ima prisotnost enakega števila ljudi lahko različne pomene. Zasebnost bivanja je v preteklosti sicer simbolizirala izključevanje iz družbe dandanes pa na to gledamo bolj z vidika obvladovanja okolja. Zasebna sfera bivališča tako ne pomeni nujno izolacije, saj lahko, po drugi strani, celo povečuje možnost druženja v zasebnih prostorih. Vendar pa "to ni druženje kogar koli s komer koli, temveč gre za hoteno, selektivno druženje po volji človeka" (Mlinar 2008, 49).

Spremembe, ki jih prinaša čas, se odražajo tudi v prostorih vsakdanjega življenja (glej Sliko 2.2) in fizični strukturi grajenega okolja. "Javni prostor je tako vse manj prostor za srečanja in druženje in vse bolj prostor nevarnosti in strahu" (Polič v Mlinar 2008, 50), kar vodi v selektivno družabnost ter iskanje določene stopnje intimnosti in izključevanja v javnih in poljavnih prostorih. Vsakdanji stiki, ki so bili nekdanj skoraj neizbežni, so postali možnost oziroma izbira.



Slika 2.2: Spremembe v prostorih vsakdanjega življenja



Vir: Mlinar (2008, 50).

Nadaljujmo že začeto razmišljanje o javnih prostorih. Angelika Lehrer je v svojem članku "Ali je za javni prostor še prostor?" opredelila tri načine, na katere lahko definiramo javni prostor (Lehrer 2007; Dešman 2008):

Fizični javni prostor je najočitnejši. Najpogosteje si ga predstavljamo kot trg, cesto, prostor za piknik. Njegova arhetipska podoba je italijanski trg, na katerem se srečuje veliko ljudi. Fizično podobo ustvarjajo urbanistični načrtovalci in arhitekti in ob tem hote ali nehote ustvarjajo tudi javne prostore. Lehrerjeva opozarja, da s fizičnimi ali psihološkimi preprekami, ki nastajajo z oblikovanjem fizičnega prostora, javni prostor postane prostor pravil kot tudi izključevanja določenih skupin ljudi.

"Socialni javni prostor določajo dejavnosti, ki se odvijajo na njem in mu na nek način določajo lastništvo" (Dešman 2008). Tako socialni javni prostor niso le kraji v javni lasti, pač pa tudi kavarne, trgovska središča, časopisne rubrike, namenjene pismom bralcev, in celo svetovni splet. Taki prostori so stalno podvrženi toku preoblikovanja, novim pomenom in novo določenemu lastništvu.

Simbolni javni prostor ustvarjajo ljudje in njihovi kolektivni spomini. Zato obstaja tako v realnosti kot tudi domišljiji (Dešman 2008). In če je fizični javni prostor – vsaj navzven – enak za vse, je simbolni prostor kratkotrajna izkušnja, ki si jo deli skupina ljudi.

Definicija javnega prostora v odprtem pismu z naslovom Javnega prostora ne damo, objavljenem v tedniku Mladina (2013), nakazuje probleme, ki jih bomo obrazložili v nadaljevanju:

Definicija javnega prostora pravi, da je to območje, ki je dostopno vsem, ne glede na ekonomski, socialni in politični položaj. Je prostor družbene interakcije, kamor lahko pod enakimi pogoji vstopa vsakdo in kadarkoli. Omejevanje uporabe in vstopa v javni prostor pomeni poseg v ustavno zagotovljene pravice do zbiranja in združevanja, posredno pa krni tudi svobodo govora in izražanja.

Z modernizacijo se mnoge dejavnosti, ki so nekoč potekale v javnih prostorih, selijo v zasebne sfere. Javni prostor tako postaja vse bolj omejen, privatiziran, ponekod tudi ograjen. Ker pa vloga prostora ni zgolj fizična, pač pa tudi socialna, z ograjevanjem in privatizacijo izgubljam tudi socialno interakcijo in vsakdanje odnose med ljudmi (Filipović 2007, 66).

Ko govorimo o prostoru, je omejitev dostopa lahko utemeljiti z varnostnimi razlogi. V preteklosti so bile take omejitve značilne za vojaška in industrijska območja, v mestih pa različne klube. Dandanes se tudi z gradnjo ograjenih sosesk trend varovanih, ekskluzivnih območij širi v stanovanjske predele. Treba pa je opozoriti, da zasebno še ne pomeni nujno tudi izključujoče za vse ostale, saj pravica nekoga izključiti pomeni istočasno tudi pravico ne izključiti (Wai-chung Lai 2005).

Bugarič (2006, 5–11) kot glavna razloga privatizacije javnega prostora navaja ekonomske in politične interese. Interesi kapitala preobražajo fizično in družbeno obliko javnega prostora. "Javni prostor, ki je bil v modernizmu zasnovan na demokratičnem konceptu, se v sodobnem mestu na podlagi

globalnih interesov kapitala preoblikuje v internacionaliziran prostor brez lastne identitete" (Bugarič 2006, 5). Posledice so poleg prenaseljenosti in večjega onesnaževanja vidne tudi v socialni segregaciji. Mestna središča in trge nadomeščajo mesta potrošnje, simulakri, kopije originalov, ki poskušajo zadovoljiti vse potrošnikove potrebe. Nastajajo samozadostni sublokalni centri, mestna jedra pa izgubljajo družbene vsebine. Javni prostori so vse bolj nadzorovani in po namembnosti ločeni na tiste za višje in tiste za nižje družbene sloje. Pogosto tako spreminjajo namembnost in postajajo lastnina zasebnih podjetij.

## 2.3 OPREDELITEV SKUPNOSTI

Da bi lahko razumeli zakaj prihaja do pojava ograjenih skupnosti se moramo najprej ozreti k osnovam, temeljem, in razumeti pomen pojma skupnost. Le tega lahko opredelimo na več načinov, odvisno od tega s katerega zornega kota opazujemo. Tako poznamo virtualne skupnosti, skupnost kot institucijo, skupnost, ki jo povezuje kultura, religija ali druge značilnosti; skupnost je lahko družina in na drugi strani človeštvo. Velikokrat se omenjene opredelitve med seboj tudi prepletajo. Na vprašanje, katera definicija je pravilna, lepo odgovorita P. A. Sorokin in P. L. Berger, ki trdita, da "ne gre za to, da bi morale biti definicije univerzalne in pravilne, ampak morajo biti uporabne za določen namen, določen okvir raziskave ali opis pojava" (P. A. Sorokin in P. L. Berger v Bahovec 2005, 12).

Ob upoštevanju gornjega navedka tako uporabimo definicijo, ki opredeljuje skupnosti s prostorskega vidika in s pomočjo katere bomo v nadaljevanju izpeljali definicijo ograjenih skupnosti. "Skupnost kot skupina ljudi, ki živijo na določeni geografski lokaciji in se do neke mere identificirajo s skupnim bivanjem: med ljudmi obstajajo vezi, osebne in neosebne, formalne in neformalne. Pripadnost prostoru tako (vsaj občasno) pomembno vpliva na življenje posameznikov, medsebojne odnose in odnos skupnosti do zunanjega okolja" (Bahovec 2005, 10). Kot je razvidno iz definicije pojem skupnost vsebuje določene elemente, ki so pomembni, da lahko neko sosesko označimo za skupnost. V kontekstu ograjenih sosesk sta jih natančneje opredelila Blakely in Snyder. Prvi od elementov, ki jih naštevata, je življenjski prostor, ki si ga delijo ljudje, ki živijo v skupnosti. Le-ta ima jasno določene meje. V primeru ograjenih sosesk jih seveda predstavljajo zidovi in ograje. Delijo si tudi vrednote, ki definirajo identiteto in skupne značilnosti, ki jih povezujejo – na primer višina dohodka, rasna in etnična pripadnost, religija in podobno. Zelo pomemben element je tudi skupni javni prostor, to je lahko park ali cesta, na katerem poteka interakcija in vsakodnevno druženje. Prebivalce skupnosti povezuje tudi medsebojna pomoč, na primer sosedska straža (glej Sliko 2.3) in podporne strukture, kot so recimo prostovoljne organizacije, cerkev kot tudi rekreacijske površine.

Slika 2.3: Sosedska straža v ograjeni skupnosti



Vir: Cnn.com (2016).

Kot zadnjega od elementov sta Blakely in Snyder omenila skupno "usodo", mehanizme, ki varujejo prihodnost prebivalcev. To so različne družbene organizacije, prostovoljne skupine, ki delujejo v okviru skupnosti, ter pravila in omejitve, ki jih morajo prebivalci upoštevati.

Zgoraj navedeni elementi nam bodo v pomoč v empiričnem delu diplomske naloge, ko bomo ugotavljali značilnosti ograjenih sosesk v Sloveniji in le te primerjali z ograjenimi soseskami v tujini.

Ko obravnavamo skupnosti, ne moremo izpustiti Ferdinanda Tönniesa. Že leta 1887 je opredelil skupnost in družbo (naslov izvirnika: Gemeinschaft und Gesellschaft) kot dva načina sobivanja ljudi. Zanima ga, kateri nagibi vodijo ljudi v združevanje. Za skupnosti je značilna močna povezanost, bližina, solidarnost, močna sta kohezivnost in konsenz, vse skupaj pa povezuje tako prostorska kot tudi psihična bližina. Na drugi strani v družbi prevladujejo šibkejše povezave, individualizem, odtujenost in razum.

Razliko med skupnostjo in družbo Tönnies opisuje takole: "Teorija družbe se ukvarja s krogom ljudi, ki podobno kot v skupnosti živijo in prebivajo drug ob drugem miroljubno, vendar pa v bistvu ne povezani, marveč ločeni, in medtem ko ostajajo, če gre za skupnost, kljub vsem ločitvam povezani, pa ostajajo, ko

gre za družbo, ločeni kljub vsej povezanosti" (Tönnies 1999, 84).

Tönnies pa ne opredeli zgolj skupnosti in družbe, pač pa tudi odnose in razmerja med ljudmi. Odnose znotraj skupnosti povezujejo čustva, naklonjenost kot tudi spoštovanje, strahospoštovanje in vzajemna odvisnost. V družbi odnosi temeljijo na razumu in menjalnem razmerju, prevladuje individualizem in odtujenost (Filipović 2007, 6).

In čeprav je od prvega izida Tönniesovega dela minilo že več kot sto let, vidimo, da je tematika še vedno aktualna. Seveda, skupnosti so se tekom zgodovine spreminjale, pa vendar bistvo, ki se skriva prav v odnosih, ostaja. Nadaljujmo tore v tej smeri. McMillan in Chavis (1986) sta opredelila čut za skupnost<sup>7</sup>. Pojem, ki je sestavljen iz štirih elementov.

Prvi se nanaša na članstvo oziroma občutek pripadnosti. Tesno je povezan z mejami, ki definirajo, kdo je znotraj in kdo ostane zunaj. Kar pa ne pomeni, da morajo biti meje fizično določene, lahko so tudi psihološke. V okviru soseske ali skupnosti jih določijo njeni prebivalci. Na meje lahko gledamo z več vidikov, po eni strani lahko ustvarjajo družbeno distanco, po drugi pa emocionalno, ontološko varnost. Občutek pripadnosti se nanaša na identifikacijo s sosesko ali skupino, ki ji posameznik pripada. Slednje omogoča tudi sistem simbolov, ki povezujejo člane neke skupine, skupnosti ali soseske.

Drugi element se nanaša na vpliv. Da bi posamezniki razvili občutek pripadnosti, morajo imeti možnost vpliva na dogajanje. S tem se razvija tudi družbena kohezija. Različne prostovoljne organizacije, ki delujejo v okviru skupnosti ali soseske, predstavljajo posrednika med posameznikom in družbo. Posamezniku pomagajo razviti občutek za skupnost, možnost vpliva ter občutek "koristnosti".

Tretji element poudarja vlogo integracije in zadovoljevanja potreb posameznika. Predstavlja primarno funkcijo tesno povezane skupnosti. Uspeh, ki ga neka skupina doseže, le-to tesneje poveže in utrdi odnose. Pomemben del integracije so tudi skupne vrednote.

---

7 Ang.: sense of community

Četrty element predstavlja skupna čustvena povezava. Le-ta temelji na skupni zgodovini, kar ne pomeni, da so morali člani skupine, skupnosti, prisostvovati pri nastajanju skupne zgodovine. Pomeni le, da se morajo identificirati z njo. Čustveno navezanost lahko povežemo s Tönniesovim pojmom skupnosti.

McMillan in Chavis (1986) sta oblikovanje zgoraj naštetih elementov prikazala na primeru sošeske. Primarno vlogo ima organizator skupnosti, le-ta je lahko upravljavec sošeske ali nek drug neformalni vodja. Organizator se pogovarja s prebivalci sošeske, da izve, kakšne so njihove težave, in jih obenem motivira za skupno delo. Identifikacija problema združi prebivalce, da skupaj iščejo rešitve. Problem lahko predstavljajo kraje v neki sošeski – nekateri prebivalci so že bili oškodovani, drugi so zaskrbljeni, da bi bili. Organizator skliče sestanek in pove, komu je namenjen. To oblikuje meje in občutek pripadnosti. Določi se način delovanja, v primeru neznanih oseb v sošeski prebivalci pokličejo policijo. Posledično so vlomilci aretirani, kar se odraža tudi na utrjevanju čuta za skupnost. Ljudje se počutijo varnejši.

Kot smo lahko videli v tem poglavju, odgovor na vprašanje, zakaj ograjenih skupnosti ne moremo opredeliti, ne da bi pred tem opredelili skupnost kot tako, iščemo v konceptu skupnosti, ki temelji na navezanosti na kraj oziroma identifikaciji s prostorom ter navezanosti na ljudi in odnose znotraj skupnosti. Prav zavedanje medsebojnih odnosov in okolja opredeljuje kvaliteto življenja. Ljudi znotraj skupnosti povezuje dogajanje, delijo si cilje, demokracijo, imajo skupne interese (Blakely in Snyder 1997, 34).

## 2.4 OGRAJENE SKUPNOSTI

Zametke ograjenih skupnosti najdemo že v obdobju antike, ko je bila naloga zidov predvsem zaščita prebivalcev in njihove lastnine. Iz tega obdobja poznamo pojem citadela, ki izhaja iz italijanske besede *cittadella*, pomeni pa utrjen, zavarovan del mesta. Varnost ni bila edina naloga zidov; v času, ko ni bilo vojn, so omogočali učinkovit nadzor nad tem, kdo je prihajal in kdo odhajal iz mesta. Primer antičnega mesta, zavarovanjega z obzidjem, prikazuje slika Famaguste (glej Sliko 2.4). Ribiško mestece, ki se je v srednjem veku razvilo v pomembno пристanišče in postalo velesila, ki je povezovala vzhod in zahod, se nahaja na vzhodni obali Cipra. Razvoj so omogočili predvsem odlična lega in zidovi, ki so varovali notranjost mesta.

Slika 2.4: Antično mesto Famagusta



Vir: Historic Cities (2016).



Antičnim zgledom so sledila srednjeveška mesta (glej Sliko 2.5). Po besedah Lewisa Mumforda imajo srednjeveška obzidja tudi pomembno simbolno in psihološko funkcijo. Simbolno zato, ker preprečujejo, da bi se različni sloji ljudi mešali med seboj, psihološko pa, ker zaprta in ločena od ostalega sveta ustvarjajo občutek povezanosti in varnosti.

Slika 2.5: Primer srednjeveškega mesta – Lucignano



Vir: Motosvet (2016).

V 16. stoletju ograjevanje ponovno pridobi na pomenu; vse večja revščina, strah pred socialnimi nemiri in kužnimi boleznimi povzročita prostorsko segregacijo bogatih in revnih (Low 2003, 13–14). London do 18. stoletja ni imel policijskih sil, zato so se, kot navaja v svoji knjigi Blakely (1997, 4), ljudje ograjevali, da so zaščitili sebe, družino in imetje. Angleško pokrajino pa še danes značilno predstavljajo ograjena posestva, samostani in gradovi.

Ograjene skupnosti, obravnavane v tem diplomskem delu, so se začele pojavljati v Ameriki po letu 1960, razcvet pa doživele po letu 1980. Opredelimo jih lahko kot fizično zamejene skupnosti, ki nastajajo kot odgovor na vse višjo

stopnjo zaznanega in dejanskega kriminala, vandalizma in antisocialnega vedenja. Uporabimo lahko primerjavo s srednjeveškimi mesti, ki so navzven zaprta in zavarovana ter kot taka simbol zaščite pred "divjino", ki se začne takoj za obzidjem (Aleksič 2002, 187–189). Opredeljujejo jih naslednje skupne značilnosti (Low 2003, 12):

1. Jasno določene zunanje meje, ki jih lahko tvorijo zidovi, ograje oziroma nasipi in dopolnjujejo na različne načine varovani vhodi (varnostniki, video nadzor itd.).
2. Privatizacija javnega prostora, kar pomeni omejen dostop do površin, kot so ceste, parki, igrišča, bazeni, jezera itd., ki so običajno v javni uporabi.
3. Različna velikost: s primerjavo ograjenih skupnosti pridemo do ugotovitve, da le-te lahko obsegajo samo nekaj hiš ali pa več tisoč domov.
4. Polarizacija; zidovi predstavljajo tako fizično kot tudi socialno-psihološko oviro, saj ločujejo ljudi na tiste znotraj in tiste zunaj zidov, na dobre in slabe, tiste z višjimi dohodki in ostale, tiste z nižjimi dohodki, ki si življenja v varovani soseski ne morejo privoščiti.
5. Kljub temu da želja življenja za zidovi obstaja v vseh slojih ljudi (ne glede na dohodke), stanovalci večinoma pripadajo srednjemu oziroma višjemu srednjemu razredu.

## 2.5 OGRAJENA SKUPNOST ALI OGRAJENA SOSESKA?

Pojma skupnost in ograjena skupnost smo že opredelili, pa vendar bi bilo na tem mestu umestno, da se vprašamo, ali je ustrežnejši izraz ograjena skupnost ali ograjena soseska. Ograjene skupnosti, ki smo jih spoznali do sedaj, izhajajo iz Združenih držav Amerike. Njihovi prebivalci si delijo življenjski slog in zanimanja. Nekatere skupnosti, kot na primer podeželski klubi, upokojske skupnosti ali skupnosti, ki temeljijo na različnih načinih preživljanja prostega časa, spodbujajo druženje in medsebojno povezovanje ljudi. Če se navežemo na Tönniesa, so povezanost, solidarnost, kohezija ter prostorska in psihična bližina ključnega pomena, da lahko neko sosesko označimo za skupnost.

Da bi lahko odgovorili na zastavljeno vprašanje, si moramo najprej pogledati, kaj je soseska. Le-to, kot je ugotovila v svojem delu Suzanne Keller (1968, 89), večina avtorjev proučuje bodisi s fizičnega bodisi s socialnega vidika. Pri tem so opredelili pet osnovnih elementov soseske: prostor, ljudi, skupno identiteto, način interakcije ter simbole, ki jih povezujejo. V nadaljevanju bomo obravnavali nekaj njihovih teorij.

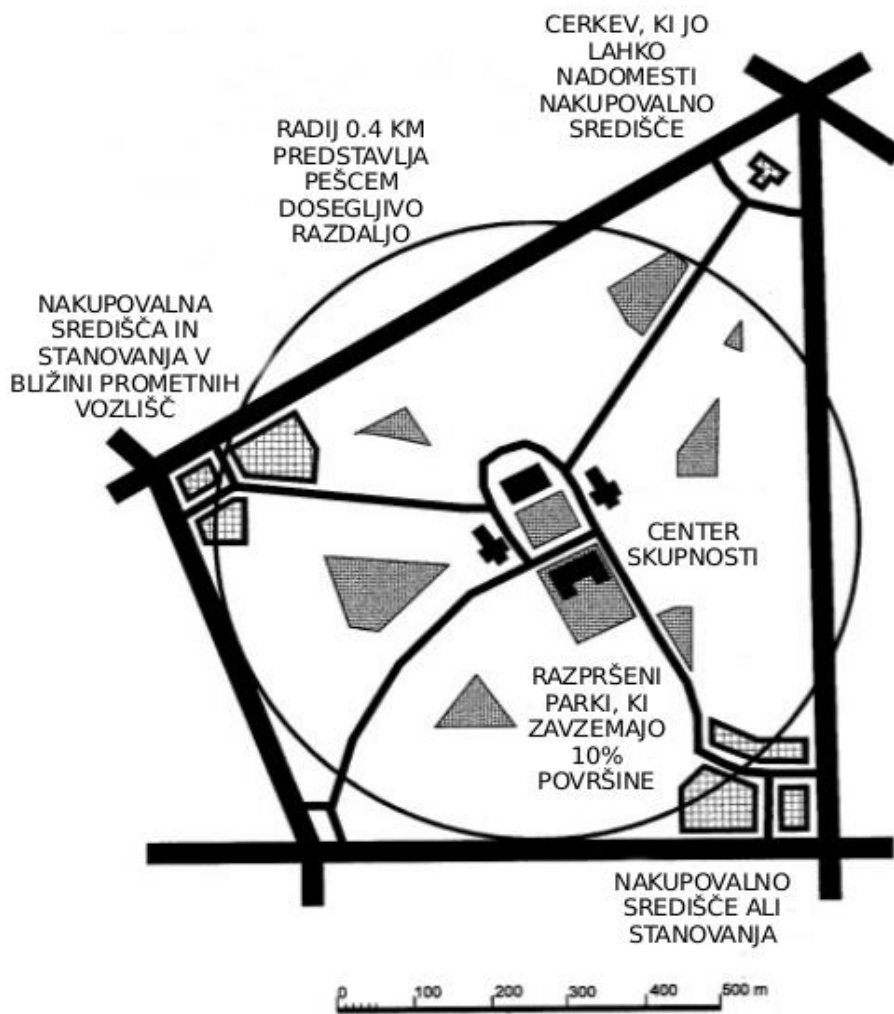
Na Inštitutu za politike prostora (2016) so sosesko opredelili takole:

načrtovana, funkcionalno zaokrožena prostorska enota v mestu ali širšem območju mesta za okrog 2500–5000 prebivalcev, ki v območju dostopnosti pešca poleg stanovanj vključuje potrebno infrastrukturo in vso dnevno preskrbo, osnovno šolo, otroško varstvo, javni prostor, zelene površine in postaje javnega potniškega prometa, večinoma brez tranzitnega motornega prometa znotraj območja. S pojmom soseska v zadnjem času predvsem investitorji v stanovanjski gradnji zavajajoče poimenujejo vsak projekt večstanovanjskih stavb, ne glede na to, da nima zagotovljenih nikakršnih funkcij soseske, razen stanovanj. Takšna raba pojma počasi že prehaja tudi v vsakdanjo govorico.

Kot lahko vidimo, se napisana definicija praktično v celoti zgleduje po Clarencu Perryju, ki je že leta 1929 opredelil štiri osnovne elemente soseske: osnovno šolo, parke, igrišča in trgovine (glej Sliko 2.6). Vse skupaj v dosegu

pešca. Poleg tega naj bi imele soseske še šest fizičnih lastnosti. To so velikost, meje, pri čemer glavne ceste ne potekajo skozi sosesko, temveč jo obkrožajo, lokalni sistem cest, javni prostori, center skupnosti in območja ustanov v središču ter trgovski centri na obrobju (Mušič 1980, 253–262).

Slika 2.6: Soseska po Clarencu Perryu



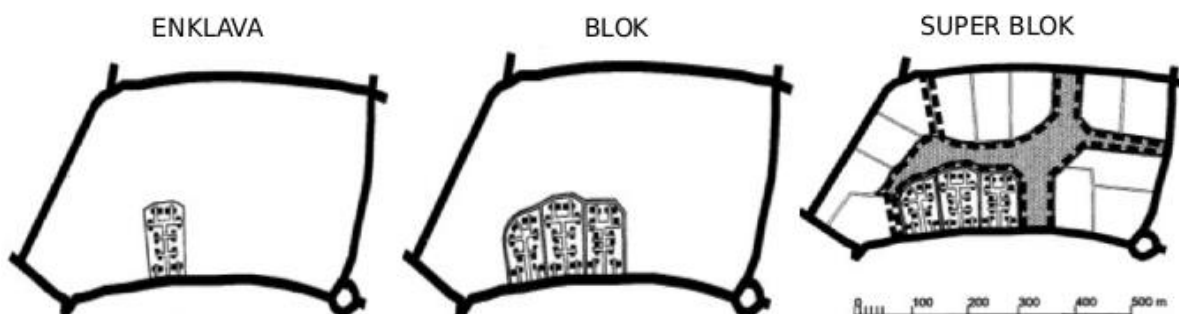
Vir: Prirejeno po Patriciosu (2002, 27).

Perryjevo delo (Patricios 2002) je nastalo v času, ko so se ljudje v mestih začeli soočati s problemi prometnih zastojev, povečane gostote poseljenosti in degradacije okolja. Posledice življenja v stanovanjih brez vrtov, urbane izolacije

in nenazadnje padca cen nepremičnin pa so se odražale na ljudeh. In čeprav je imelo njegovo delo praktično v celoti poudarek na fizični strukturi, praktičnosti in kvaliteti bivanja, ne moremo spregledati osnove, ki jo je postavil za razvoj družbene interakcije in organizacije skupnosti znotraj soseske.

Podobno sta sosesko opredelila tudi Clarence Stein in Henry Wright (Patricios 2002). Njuna ideja temelji na stanovanjskih enotah, organiziranih okrog osrednje "zelene" površine, ločitvi pešcev in prometa ter (na) glavnih prometnicah izven bivalnega območja. Koncept soseske, poimenovane Radburn<sup>8</sup>, je sestavljen iz štirih nivojev, in sicer enklave oziroma zaprtega območja, bloka, super bloka ter soseske (glej Sliko 2.7).

Slika 2.7: Koncept soseske po Steinu in Wrightu

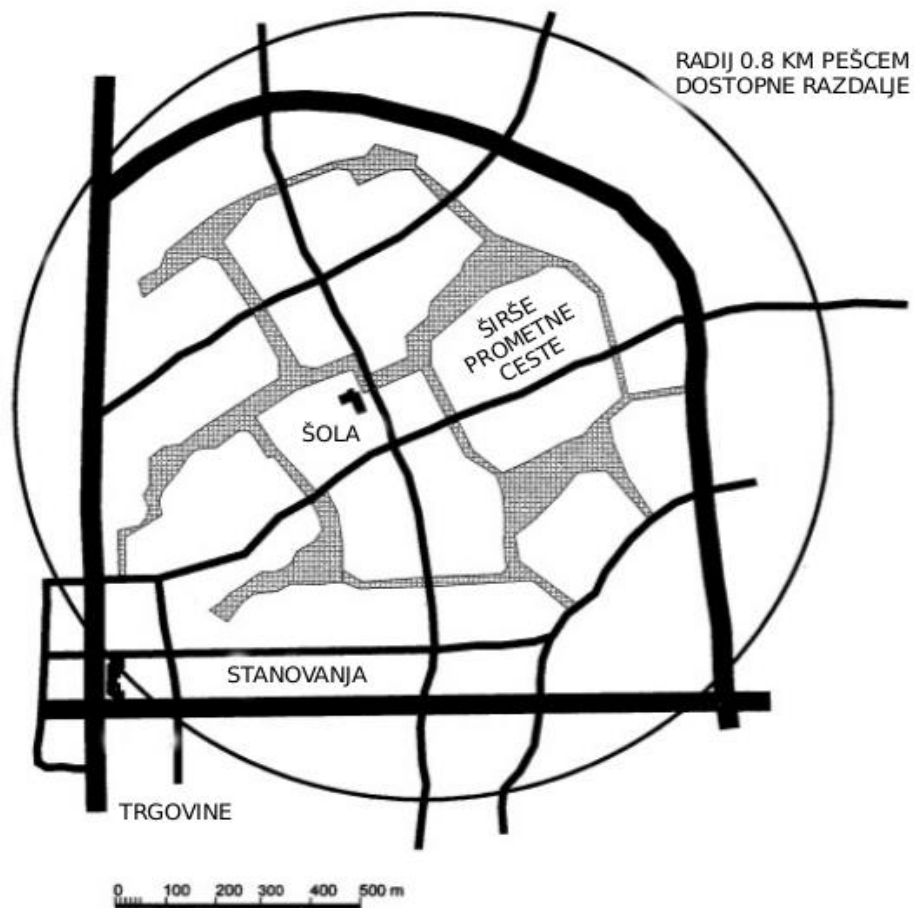


Vir: Patricios (2002, 24).

Enklavo sestavlja približno dvajset hiš, postavljenih v obliki črke "U" okrog dovoza. Več enklav, med katerimi potekajo poti, namenjene pešcem, sestavlja blok. Bloki, običajno združeni po štiri in razporejeni okrog širše prometne ceste, so poimenovani super blok. Več super blokov sestavlja sosesko (glej Sliko 2.8), omejeno z glavnimi cestami.

8 Radburn, mesto v New Jerseyju, kjer je bila prvič uporabljena ideja Steina in Wrighta.

Slika 2.8: Soseska, sestavljena iz super blokov

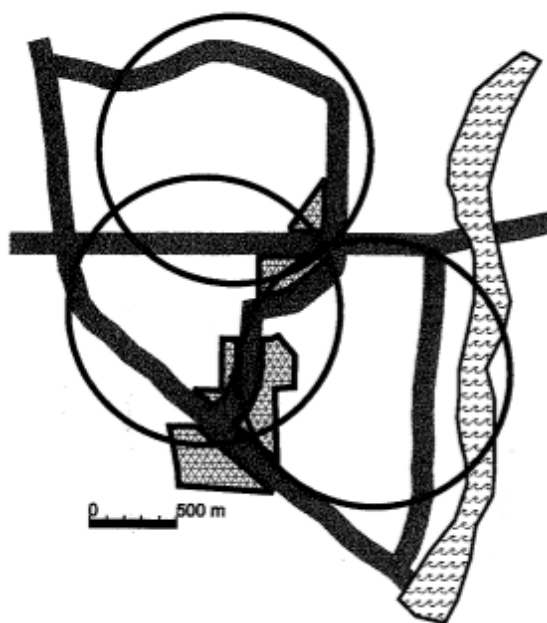


Vir: Prevedeno po Patriciosu (2002, 25).

Glavni namen Steina in Wrighta je bil prilagoditi solesko dobi avtomobilizma, ki se je takrat (v začetku devedesetih) pravzaprav šele začejala<sup>9</sup>. Tako kot Perryjeva soleska je bil tudi njun koncept relativno samozadosten. Če primerjamo obe teoriji, opazimo razlike v razdalji, dosegljivi pešcem (0,4 km in 0,8 km), sledenju naravnim linijam, kjer je to seveda mogoče, ki sta ga preferirala Stein in Wright, medtem ko ima soleska po Perryju veliko bolj ostre linije. Še eno pomembno razliko prikazuje slika na naslednji strani (glej Sliko 2.9). Perryjeve soleske so namreč samostojne enote, ki se ne prekrivajo med seboj tako kot pri Steinu in Wrightu.

<sup>9</sup> Town for the motor age (Stein 1928).

Slika 2.9: Prekrivanje sosek po Steinu in Wrightu



Vir: Patricios (2002, 26)

Seveda bi bili pristranski, če bi sosek obravnavali zgolj z enega vidika. Sociološko dimenzijo k proučevanju soseke je dodalo več avtorjev. Najprej si bomo ogledali prispevek Čikaške šole<sup>10</sup> urbane ekologije (Schwirian 1983). Proučevali so mesto kot naravno okolje človeka. Pri tem so opredelili štiri attribute soseke: geografsko območje, ki je fizično ločeno od ostalega okolja, populacijo z edinstveno demografsko, etnično ali socialno strukturo, socialni sistem pravil in norm, v katerega spada tudi socialna interakcija, ki deluje kot mehanizem družbene kontrole, ter načine vedenja, ki se ločijo od okolice, ki neko sosek obdaja. Vsi naštetni elementi imajo medsebojni vpliv, kar pomeni, da se sprememba enega dejavnika odraža na ostalih. Največji vpliv in posledično spremembe v sosekah vidijo v migracijah, saj morajo prišleki usvojiti način življenja in obnašanje, značilno za določeno sosek.

Pod vplivom Čikaške šole je nastala tudi urbana etnografija. Dve vplivnejši deli sta na tem področju prispevala Suttles in Fischer (Schwirian 1983). Suttles je razvil tipologijo soseke, pri čemer je izhajal iz teze, da lahko

---

10 Oddelek za sociologijo Univerze v Chicagu.

socialna organizacija soseske obsega več nivojev. Na eni strani je to lahko povsem preprost, primarni sistem, po drugi pa visoko razčlenjen sistem s formaliziranimi odnosi. Najosnovnejšo obliko soseske Suttles poimenuje "face block". Stanovalci si delijo skupni izhod iz bivališč in uporabljajo lokalno infrastrukturo. Naprednejša in z našega vidika zanimivejša oblika je varovana soseska<sup>11</sup>. V tem primeru se stanovalci sami izločijo iz okolice z različnimi socialnimi ali fizičnimi mehanizmi. Pri tem jih povezuje skupna identiteta in odpor do sprememb, ki bi utegnile ogroziti obstoj socialnega sistema. Tako se oblikujejo skupnosti "redarjev" in "borcev", kar nakazuje splošno zaskrbljenost mestnih prebivalcev in njihovo potrebo po varnosti. Z ograjami pa se ne oblikujejo zgolj fizične ovire, pač pa tudi identiteta in sloves soseske. Že ta je lahko dovolj, da nezaželene obiskovalce odvrne od obiska (Forrest in Kearns 2135). Naslednji dve obliki sta skupnost omejene odgovornosti ter razširjena skupnost omejene odgovornosti. Razvili sta se kot odgovor na številna administrativna območja v mestih, ki so nastala zaradi izobraževanja, obnove mest, potreb gasilcev in podobnih razlogov. Fischer se je pri svojem delu osredotočil na hipoteze Louisa Wirtha. Z rastjo in tem povezano kompleksnostjo mest tradicionalne oblike socialne kontrole, kot sta družina in soseska, izgubljajo na pomenu. Nadomestijo jih formalne organizacije. Soseska je tako zgolj eden izmed dejavnikov mreže socialnih odnosov. S tem pa lahko pojasnimo tudi razlike, ki nastajajo v intenziteti socialnih odnosov znotraj različnih sosesk.

Kot smo lahko videli do sedaj, fizični elementi niso edini vidik proučevanja soseske. Lahko jo raziskujemo tudi preko družbenih odnosov in prebivalcev. Slednji sooblikujejo sosesko z medsebojnim komuniciranjem, določijo njene meje in značilnosti. Soseska postane del vsakdanjega sveta njenih prebivalcev, realnost, o kateri se ne sprašujemo, saj sledi rutinam, ki jih jemljemo kot samoumevne in se jih pravzaprav ne zavedamo. Tako kot v vsakdanjem življenju tudi v soseski vladajo cikli, od vsakodnevnih do dalj časa trajajočih ciklov rasti, razvoja in upadanja. Hunter na primer vidi sosesko kot vmesno enoto med posameznikom in širšo družbo. Vlogo soseske je razdelil na štiri vidike: ekonomski (proizvodnja – potrošnja), administrativni (javne storitve), politični

---

11 Ang. defended neighborhood (na tej strani so prevedeni še naslednji izrazi: vigilante community groups, militant conservation groups, community of limited liability, expanded community of limited liability)

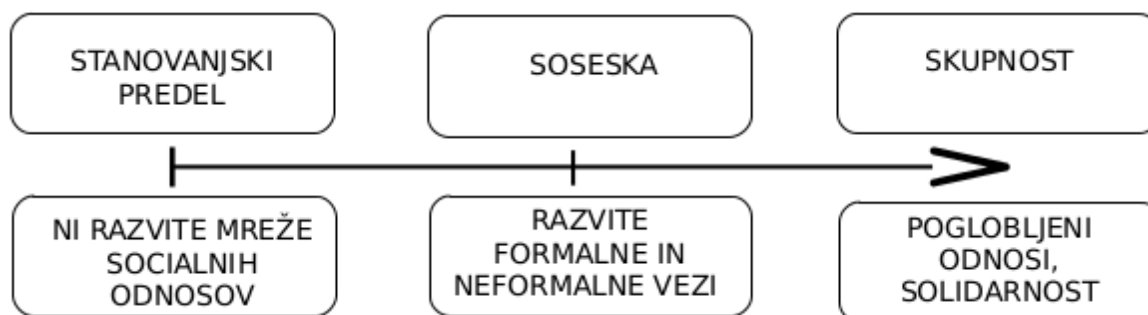


(skrb za interese) ter socializacijsko-družabni (interakcija med prebivalci) (Filipović 2007, 62–64).

Schwirian (1983) je opredelil razliko med sosesko in stanovanjskim predelom s stopnjo družbene organiziranosti med prebivalci. Tako sosesko definira kot "populacijo, stanujočo na prepoznavnem delu mesta, katere člani so organizirani v splošno mrežo formalnih in neformalnih vezi, obenem pa izražajo identifikacijo s prostorom in javnimi simboli" (Schwirian 1983, 84). Med prebivalci stanovanjskih predelov, za razliko od soseske, ne najdemo mreže socialnih odnosov. Kar seveda ne pomeni, da se stanovanjski predel ne more razviti v sosesko. Lahko se, v kolikor se odnosi med stanovalci okrepijo in razširijo.

Če bi želeli grafično prikazati dosedanje ugotovitve (glej Sliko 2.10), bi narisali premico, ki bi imela na enem koncu stanovanjske predele, ki nimajo razvite mreže socialnih odnosov, nekje na sredini bi bile soseske, za katere so značilne tako formalne kot neformalne vezi med prebivalci kot tudi identifikacija s prostorom. Na drugi strani premice pa bi se nahajale skupnosti, za katere so značilni poglobljeni odnosi, solidarnost ter fizična in psihična bližina.

Slika 2.10: Razvoj socialnih odnosov od stanovanjskega predela do skupnosti



Vidimo lahko, da se v nekaterih vidikih definiciji skupnosti in soseske prepletata. Oziroma, kot pravi Bahovec (2005, 11), "skupnost še ne pomeni homogenosti in vnaprejšnjega konsenza o vseh delih skupnega življenja. Predvidevamo pa, da mora v vsaki skupnosti obstajati določena stopnja

konsenza o ključnih vsebinah, saj brez tega ni mogoča povezanost". V angleško govorečih državah uporabljajo izraz "gated community" (ograjena skupnost) in v manjši meri "gated neighborhood" (ograjena soseka). Kar je povsem primerno glede na to, da imajo prebivalci ograjenih skupnosti v Združenih državah Amerike in Veliki Britaniji nek skupni imenovalec, pa naj si bo to skupno preživljanje prostega časa in interesne dejavnosti ali recimo druženje v podeželskih klubih. Kaj pa pri nas? Na to vprašanje bomo lahko odgovorili šele v sklepnem delu naloge, ko bomo imeli zbrane ugotovitve empiričnega dela oziroma terenske raziskave. Do takrat pa si pogledjmo še en pomemben vidik – družbeno kohezijo, ki se tesno nanaša tako na soseke kot tudi na skupnosti.

## 2.6 DRUŽBENA KOHEZIJA V KONTEKSTU OGRAJENIH SOSESK

Izraz ograjena skupnost izhaja iz Združenih držav Amerike, kjer ograjene soseske tržijo s poudarkom na vidiku skupnosti, povezanosti, s čimer želijo pričarati kupcem idealistično podobo socialno povezane skupine prebivalcev, ki jih združujejo pripadnost in identiteta skupnosti. Pa je res tako? Preden se podrobneje posvetimo družbeni koheziji v okviru ograjenih sosesk, si pogledjmo, kaj družbena kohezija sploh je. Pogovorno bi lahko dejali, da govorimo o lepilu ali vezeh, ki združujejo posameznike v družbo. Natančnejša definicija pa izhaja iz družbene integracije in se, kot je dejal Larsen (2013, 3), nanaša na prepričanja ljudi, da si znotraj skupnosti, lahko tudi države, delijo moralne vrednote, na podlagi katerih zaupajo drug drugemu.

S problematiko družbene kohezije v okviru soseske in skupnosti se sociologi ukvarjajo že vse od prve polovice 20. stoletja (Forrest in Kearns 2001). Hitra urbanizacija, ki je potekala v tem obdobju, je prinesla nov družbeni red in nove vrednote. Tako kot se je tekom zgodovine spreminjala vloga družine, prostega časa in dela, se spreminja tudi vloga soseske. Tradicionalne družinske vezi in čut za skupnost so zamenjali anonimnost, individualizem in tekmovalnost. To seveda ne pomeni, da socialnih omrežij ni več, spremenila se je le njihova narava, obenem pa so se razširila na raven mesta in države, postala mednarodna ali se preselila v virtualni svet. Zato je seveda še kako na mestu vprašanje, kaj povezuje ljudi na ulici, v neki soseski in ne nazadnje doma? Da bi lahko odgovorili na vprašanje, si pogledjmo pet področij, na katera sega družbena kohezija. Le-ta poudarja potrebo ljudi, da si delijo moralna načela in imajo skupne cilje. Spoštujejo drug drugega, sodelujejo in pri tem vzdržujejo družbeni red in kontrolo soseske ali skupnosti. Da bi bilo to mogoče, mora obstajati družbena solidarnost, v dohodkih in premoženju ljudi pa ne sme biti prevelikih razlik. Zelo pomembne dejavnike predstavljajo tudi socialna omrežja in socialni kapital ter pripadnost prostoru oziroma prostorska identiteta. Prav socialna omrežja, ki jih utrjujemo skozi vsakdanjo interakcijo, nas učijo strpnosti, sodelovanja in pripadnosti. Forrest in Kearns tako poudarjata, da soseska v kontekstu družbene kohezije ni zgolj fizična entiteta, pač pa skupek prepletajočih se odnosov. S tega vidika ima pomembnejšo vlogo za starejše,

otroke in hendikepirane. Le-ti, za razliko od aktivnega prebivalstva<sup>12</sup>, preživijo več časa v okolici svojih domov in so obenem bolj odvisni od socialnega omrežja, ki jih obdaja. Kar pa ne pomeni, da lahko podcenjujemo fizični vidik oziroma njegov vpliv na občutek pripadnosti in ustvarjanje prostorske identitete. Če združimo našete dejavnike v celoto, vidimo, da je kohezija neke soseske povezana tako s kvaliteto odnosov in trdnostjo vezi med stanovalci kot tudi fizičnim okoljem, ki jih obdaja. Človekova pozicija v družbi, torej njegov status, izobrazba, etnična pripadnost, religija, finančno stanje in ne nazadnje soseska, v kateri prebiva, vplivajo na socialna omrežja, priložnosti in omejitve, s katerimi se srečuje. V ograjenih soseskah moralna načela, družbeni red in (samo)kontrola, ki se s časom razvije v običajnih soseskah (dlje časa kot živijo ljudje v neki soseski, trdnejša je povezanost), nadomestijo formalna pravila in omejitve. Vezi so ohlapne, solidarnost pa nadomešča samopomoč ali medsebojna pomoč, ki jo koordinirajo različne organizacije. Soseska tako postane tržna niša, saj ljudje raje kupijo družbeno kohezijo, namesto da bi jo ustvarjali. Enako je s kolektivno identiteto. Tudi ta se oblikuje pod vplivom uniformnosti, torej enakih pričakovanj, izgleda, statusa tistih, ki živijo za zidovi. Posledično vsak, ki ni del skupnosti, predstavlja tveganje identiteti posameznika in občutku ontološke varnosti. Vidimo lahko, da se družbena kohezija začne razvijati pri posamezniku, družini, soseski, skupnosti in šele nato preide na nivo družbe. Zato do sprememb, ki se dogajajo na ravni posameznika in soseske, ne bi smeli biti indiferentni, saj se posledice dolgoročno odražajo na družbi.

---

12 Aktivno osebo definiramo kot osebo, ki opravlja določen poklic zato, da bi si zagotovila sredstva za življenje (Malačič 1997).

## 2.7 ONTOLOŠKA VARNOST

Pojem ontološka varnost je zasnoval Giddens. Označuje ga kot globoko psihološko potrebo, ki jo čutijo posamezniki v vseh družbah. Razvija se na temelju zaupanja v odnose, ki se oblikujejo v zgodnjem otroštvu, in je tesno povezana z vsakdanjimi rutinami. Nanaša se na človekov občutek varnosti v svetu, zaupanje v ljudi in stvari. Vzdrževanje občutka ontološke varnosti poteka celo življenje in se največkrat odvija v zasebnem okolju, kamor ne seže vpliv nadzorovanega in stresnega javnega življenja. Giddens razlikuje oblikovanje ontološke varnosti v tradicionalnih in modernih družbah. V tradicionalnih družbah se je ontološka varnost oblikovala skozi vsakdanjo interakcijo znotraj sorodstvenih oziroma družinskih vezi. Nasprotje le-tega predstavljajo moderne družbe, v katerih ljudje ne zaupajo toliko vsakdanjim rutinam in medsebojni interakciji, pač pa verjamejo v abstraktne pojme, kot so denar ali strokovni nazivi. Zato je ontološka varnost v modernih družbah veliko bolj negotova, ranljiva, krhka (Dupuis in Thorns 1998, 26–28).

V tej točki se z Giddensom ne strinja Peter Saunders, ki se sprašuje, zakaj ne bi rutine, s katerimi se srečujemo v modernem svetu, vzdrževale ontološke varnosti? V čem se tako razlikujejo od tradicionalnih vsakdanjih rutin? Za Saundersa je rutina sama veliko pomembnejša od okolja, ki jo obdaja, pa najsi bo to "naravno" ali "umetno". "Ko sprejmemo tezo, da lahko ontološko varnost zagotavljamo tudi v grajenem modernem okolju, je zgolj majhen korak naprej do Saundersovega predloga, da je dom ključen za zagotavljanje ontološke varnosti v moderni družbi" (Dupuis in Thorns 1998, 28).

In kako je s tem povezano bivanje? Odgovor je, kot v svojih raziskavah navaja Saunders, pravzaprav enostaven; dom nam daje občutek obvladovanja okolja, ki nas obdaja, predstavlja varno zavetje, kamor se zatečemo pred vsakdanjimi problemi, doma nas nihče ne nadzira, osvobodimo se neugodja, ki ga občutimo v zunanjem svetu. Le-tega, s psihološkega vidika, težko nadziramo, zato pogosto zbuja občutke ogroženosti (Saunders v Dupuis in Thorns 1998, 25).

Ann Dupuis in David C. Thorns (1998) sta v svoji raziskavi "Dom, lastništvo nepremičnin in iskanje ontološke varnosti"<sup>13</sup> povzela štiri dejavnike, ki naj bi bili ključni za vzdrževanje ontološke varnosti. Prvi dejavnik predstavlja dom kot konstanto v družbenem in materialnem okolju. V tem kontekstu deluje kot povezovalna sila med materialnim okoljem in čustvenimi pomeni, ki se nanašajo na trajnost in kontinuiteto. Drugi dejavnik se nanaša na prostorski vidik, po katerem dom predstavlja prostor, v katerem se dogajajo vsakodnevne rutine. Le-te nam omogočajo predvidljivost vsakdanjega življenja, saj sledimo znanim potem oziroma dejanjem. Tretji dejavnik, ključen za vzdrževanje ontološke varnosti, je dom kot prostor, v katerem imajo ljudje občutek, da kontrolirajo svoje življenje. Dom v tem primeru predstavlja ljudem zatočišče pred zunanjim svetom, kraj, kamor nadzor, s katerim se srečujemo v modernem svetu, ne seže. In ne nazadnje, kot četrti dejavnik, je dom tudi varna oaza, okrog katere se ustvarjajo identitete.

Vidimo lahko, da sta dom in varnost pojma, ki se navezujeta drug na drugega. Treba pa je razlikovati med občutkom varnosti in dejansko varnostjo (Innes in Jones 2006). Občutek varnosti pomeni, da oseba ne zaznava grožnje in z njo povezanega tveganja. Dejanska varnost pa označuje stanje, ko tveganja ni ali pa je le-to na neki sprejemljivi ravni. S psihološkega vidika je občutek varnosti za posameznika ravno tako pomemben kot dejanska varnost. V raziskavi o spreminjanju soseske zaradi varnostnih razlogov sta Innes in Jones pripravila 3R-model<sup>14</sup>, ki zajema rizične faktorje, faktorje upora ter faktorje obnove. Prvi se nanašajo na dejavnike, ki vplivajo na varnost v soseski. Ugotovila sta, da so najpomembnejši rizični faktorji tisti, ki vplivajo oziroma spreminjajo način razmišljanja ljudi o svoji varnosti. Zelo pomemben dejavnik je tudi neodzivnost policije in drugih pristojnih. Faktor upora zajema dejavnike, s katerimi se v določeni soseski zoperstavijo tveganju. Ugotovljeno je bilo, da je primarni vir upora proti kriminalnim dejanjem in vandalizmu kolektivno delovanje skupnosti. Le-to pomeni, da prebivalce združi skupni cilj, ki se odraža tudi v boljšem občutku varnosti. Faktorji obnove pa se nanašajo na dejavnike, kot sta

---

13 Home, home ownership and the search for ontological security

14 3R = risk, resilience, recovery

organizacija in struktura, ki izboljšujejo in povečujejo varnost. Odražajo se v sodelovanju pristojnih organov nadzora in članov skupnosti. Omenjeni faktorji seveda ne delujejo individualno, pač pa obstajajo v različnih kombinacijah, lahko bi rekli, da v različnem razmerju praktično v vsaki soseski. Prav razmerje je tisto, s pomočjo katerega lahko razložimo spremembe, ki se dogajajo v neki soseski. V poročilu sta avtorja poudarila pomembnost tega, kako na spremembe v soseski gledajo njeni prebivalci. Pogosto se namreč dogaja, da s spremembami fizičnih dejavnikov soseske mestne oblasti pričakujejo takojšen odziv v boljšem zaznavanju varnosti prebivalcev. Seveda je dojemanje in sprejemanje sprememb veliko bolj kompleksno, kot izgleda na prvi pogled.

Kako zelo je občutek varnosti pomemben za ljudi, dokazuje tudi dejstvo, da se večina ograjenih sosesk nahaja na območjih, ki imajo že tako nizko stopnjo kriminalnih dejanj. Kot bomo videli v nadaljevanju, gresta tudi v primeru ontološke varnosti teorija in praksa z roko v roki. Tak primer najdemo v občini Slovenska Bistrica, kjer so v letu 2012 pripravili projektno nalogo o varovani soseski. Kot so zapisali je bil:

cilj projekta zmanjšati in preprečiti varnostne pojave na vnaprej določenem območju občine Slovenska Bistrica. Odločitev za tovrstno sodelovanje in izvedbo tega projekta ne gre pripisati povečanju varnostne problematike, saj ta v naši občini ne izstopa od slovenskega povprečja. Cilj tega projekta je to stanje varnosti še izboljšati, s tem pa izboljšati pri ljudeh tudi njihov občutek varnosti (Občina Slovenska Bistrica 2012).

Pri tem so poudarili koordinirano in usklajeno delo policije, mestnega redarstva ter zasebne varnostne službe.

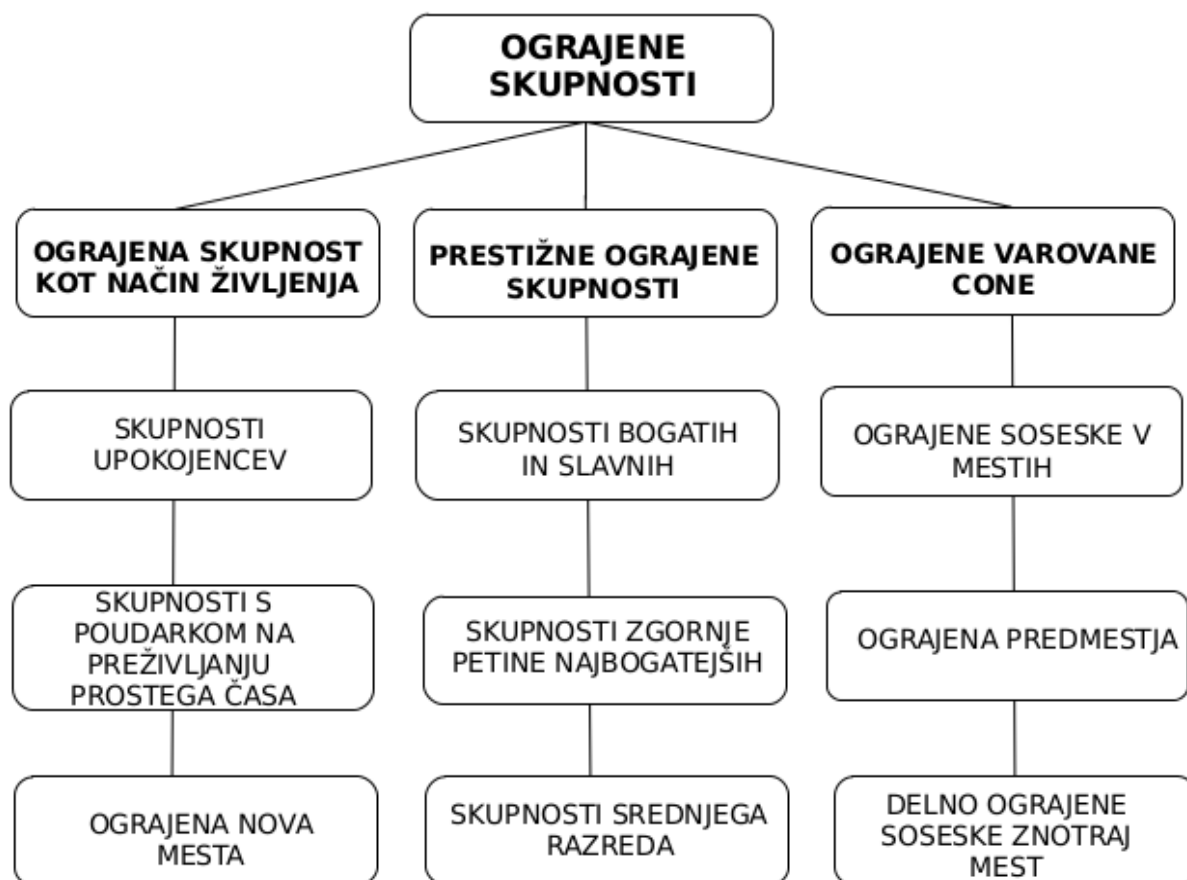
### 3 TIPOLOGIJA OGRAJENIH SOSESK

Ljudje se za življenje v ograjeni soseski odločijo iz različnih razlogov. Za nekatere predstavljajo varnost, drugim prestiž, tretjim pa preprosto način življenja. V nadaljevanju bomo spoznali tipologijo ograjenih sosesk štirih avtorjev ter поблиže pogledali opredelitev Blakelyja in Snyderja. Slednjo smo izbrali zato, ker z natančnim in obširnim pristopom predstavlja temelje, na katerih so gradili drugi avtorji. Kot bomo videli, se tipologije razlikujejo glede na zanimanje avtorjev – vsaka raziskava je obravnavala ograjene soseske z drugega vidika. Luymas se tako osredotoča zgolj na varnostne vidike, Blakely in Snyder obravnavata socialne in družbene karakteristike ter medsebojne odnose, Burke obravnava tako fizične kot socialne karakteristike, Grantova in Mittelsteadtova pa opredelita fizične vidike. V nadaljevanju bomo teorije podrobneje predstavili, soočili avtorje ter poiskali skupne točke in razhajanja.

Blakely in Snyder (1997) sta, kot je bilo že rečeno, opravila temeljito raziskavo ograjenih sosesk in na podlagi zbranih podatkov sestavila tipologijo, ki jo bomo spoznali v nadaljevanju. Njuna raziskava je temeljila tako na analizi sekundarnih virov, intervjujih s prebivalci, arhitekti in načrtovalci kot tudi na prepoznavanju fizičnih značilnosti in razlik med posameznimi ograjenimi skupnostmi. Za lažje razumevanje njune tipologije si najprej pogledajmo diagram na naslednji strani (glej Sliko 3.1).



Slika 3.1: Blakely in Snyder – tipologija ograjenih sosek



Podrobneje pogledimo ograjene skupnosti kot način življenja<sup>15</sup> in njihove podvrste. Kot pove že ime, v tem tipu ograjenih skupnosti prebivalce povezuje podoben življenjski slog. To so lahko podeželski klubi, šport, različne upokojske skupnosti in celo ograjena mesta. Skupne vsem so velike površine, namenjene za rekreacijo, ter prostori in programi, namenjeni druženju. Čeprav so ograjene, varnostni vidik v takih skupnostih ni na prvem mestu. Bolj pomembna sta kontrola nad uporabo – že prej omenjenih – rekreacijskih površin in otežen vstop nepovabljenim. Upokojske skupnosti so začele nastajati kot spontan odziv na vse daljšo življenjsko dobo in višje osebne dohodke srednjega razreda. Dvignila se je tudi kvaliteta življenja, zato upokojski, ki povprašujejo po življenju v ograjenih skupnostih, dajejo prednost bogati rekreacijski ponudbi, kot so igrišča za golf in teniška igrišča, dobri organizaciji, druženju. Z nakupom

15 Ang. lifestyle communities

hiše pravzaprav kupijo življenjski slog. Zgoraj opisanim so podobne skupnosti, ki temeljijo na različnih načinih preživljanja prostega časa. Ciljna skupina je mlajša generacija, ki ji veliko pomeni pridih prestiža, ekskluzivnosti ter pripadnosti, in to z dohodkom, ki jim vse to tudi omogoča. V teh skupnostih so pogosta stanovanja, ki so zasedena le del leta (npr. med počitnicami, v poletni ali zimski sezoni), ograje in varnostniki pa omogočajo njihovim lastnikom brezskrben spanec tudi v času, ko je stanovanje prazno. Ograjena nova mesta so primer "all inclusive" ograjene skupnosti. Vključujejo tako parke kot tudi šole, trgovine in ostalo infrastrukturo, ki je sicer značilna za mesta. Oglaševalski prijemi, s katerimi prodajajo stanovanja v tovrstnih soseskah, poudarjajo omejen dostop do klubov in rekreacijskih površin, ki je na voljo le prebivalcem, kot tudi občutek pripadnosti skupnosti, ki naj bi se oblikoval znotraj take soseske. Varnost je tudi tukaj – vsaj v očeh oglaševalcev – šele drugotnega pomena.

Prestizhne ograjene skupnosti<sup>16</sup> bomo predstavili v nadaljevanju. Govorimo o skupnostih, za katere velja, da sta vstop in bivanje povezana z denarjem in statusom. Velik poudarek je na zunanem izgledu tako hiš kot okolice. Največkrat se nahajajo izven večjih mest, v bližini neokrnjene narave. Skupnih rekreacijskih površin skorajda nimajo, saj dajejo prebivalci večji poudarek zasebnosti. Vrata ne pomenijo le varnosti, pač pa tudi prestiž. Vhodi so dodatno varovani z varnostniki, znotraj skupnosti so pogoste patrolje. Prebivalci prestižnih ograjenih skupnosti veliko potujejo, zato je pomemben dejavnik pri graditvi le-teh bližina letališča. Skupnosti bogatih in slavnih so bile med prvimi ograjenimi skupnostmi v Združenih državah. Kljub velikemu pomenu, ki ga ima zasebnost, prebivalci vseeno poskušajo ustvariti občutek povezanosti z druženjem na vrtnih zabavah, novoletnih praznovanjih in pijačah dobrodošlice za novo vseljene. V intervjujih, ki sta jih med svojo raziskavo opravila Blakely in Snyder (1997), zanikajo izoliranost od sveta na drugi strani ograje z argumentom, da morajo biti "na tekočem" tudi zato, ker je vrednost njihovega posestva odvisna od okolja, ki ga obdaja. Prebivalce prestižnih ograjenih skupnosti lahko glede na njihov dohodek razdelimo v tri kategorije. Poleg že omenjenih skupnosti bogatih in slavnih, ločimo še skupnosti, v katerih živi zgornja petina najbogatejših, ter skupnosti srednjega razreda. Medtem ko sta si prvi dve kategoriji dokaj podobni, ima tretja – torej skupnosti srednjega razreda – nekaj posebnosti. Ponuja namreč

---

16 Ang. the prestige communities

"ščepec ekskluzivnosti tudi za tiste z ne ravno ekskluzivnimi dohodki" (Blakely in Snyder 1997, 91). Med njenimi prebivalci so tako mladi pari, srednji management in javni uslužbenci. Vsem je skupno, da so zaradi služb v oddaljenih krajih veliko zdoma. Zato si želijo, da bi bilo njihovo premoženje dobro zavarovano pred tatovi in drugimi nepridipravi. Vrata, ki vodijo v skupnost, so elektronsko vodena, saj si varnostnikov in patrolj zaradi prevelikih stroškov ne morejo privoščiti. Življenje v ograjeni skupnosti jim ponuja občutek varnosti in prestiža. Ima pa še eno prednost: pripadniki srednjega sloja pogosto menjujejo službe in z njimi tudi kraj bivanja, zato je pomembno, da lahko stanovanje oziroma hišo kar najhitreje prodajo brez izgube vrednosti. To pa jim zagotavlja porast povpraševanja po nepremičninah v ograjenih skupnostih po letu 1980. Če povzamemo: v prestižnih skupnostih je bolj kot dejanska varnost pomemben videz. Le-tega ustvarjajo varnostniki, patrolje in vrata, ki bolj kot fizično označujejo statusno prepreko.

Za razliko od prvih dveh opisanih vrst ograjenih skupnosti, kjer ograje postavijo načrtovalci oziroma arhitekti, so glavni pobudnik ograjenih varovanih con<sup>17</sup> njeni prebivalci. In prav to je lahko vzrok za probleme, ki se ob tem pojavijo. Postavitev ograje, varovanih vhodov ter njihovo vzdrževanje terja visoke stroške, zato si soseske, opisane v tem poglavju, pogosto ne morejo privoščiti varnostnikov in patrolj, ki bi štiriindvajset ur na dan skrbeli za varnost in red. Kompromis med varnostjo in stroški tako predstavljajo elektronska vrata, ki jih odpirajo kartice, ali samo delno zagrajene soseske. V nekaterih, bolj kritičnih primerih je ograjevanje pripravljena – delno ali v celoti – financirati mestna oblast. Drugi problem nastane, ko se z ograjevanjem ne strinja del prebivalcev znotraj skupnosti, mestna oblast ali prebivalci, ki jih je ograjena skupnost izločila iz svoje soseske. Zato se velikokrat zgodi, da so tovrstne ograje in prepreke postavljene zgolj začasno, dokler ena izmed vpletenih strani ne doseže njihovega umika. Prva podvrsta, ki jo bomo поблиžje spoznali, so ograjene soseske v mestih. Preprodaja drog, delovanje tolpa, hitra vožnja z avtomobili kot tudi vlomi in tatvine so glavni razlogi, da se prebivalci v mestih želijo oddaljiti od okolja, ki jih obdaja. In če so bili v prvih dveh vrstah ograjenih skupnosti to predvsem pripadniki premožnejših slojev, v tem primeru temu ni

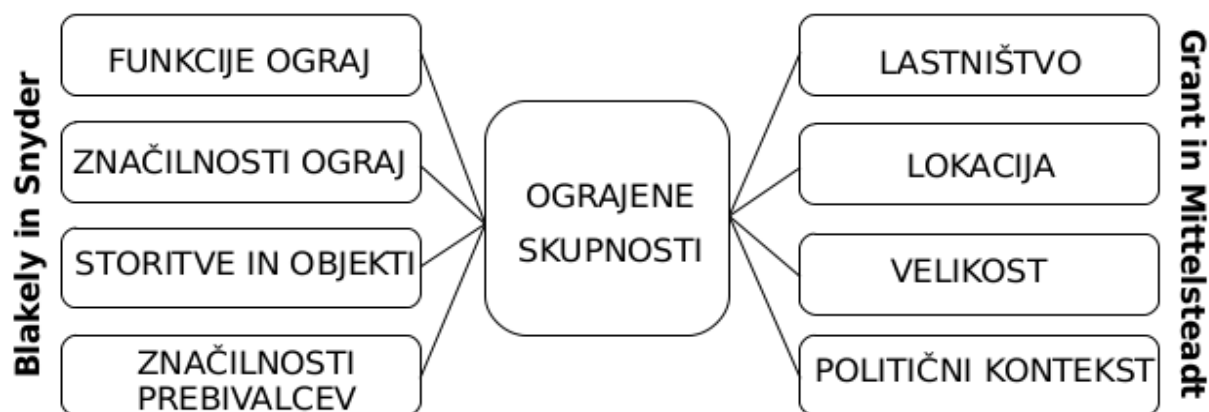
---

17 Ang. security zone

tako. S problemom kriminala se najpogosteje srečujejo prav nižji sloji mestnega prebivalstva. Ena od možnosti, ki jo lahko uporabi (in plača) mestna oblast – v sodelovanju z policijo in prebivalci – so zapore ulic, delno ali v celoti ograjene soseske ter varnostne kontrole. Tovrstne zaščite pa si želijo tudi mestni prebivalci z višjim dohodkom, predvsem v primerih, ko njihovo sosesko obdajajo revnejši predeli. Oboji, tako revni kot bogati, smatrajo ograjene soseske vedno manj kot izbiro in vedno bolj kot nujo. Tudi v predmestjih, kjer živijo večinoma predstavniki srednjega sloja, obstajajo težnje po ograjevanju; nastajajo ograjena predmestja. Sprožijo jih lahko poročanja medijev o višji stopnji kriminalnih dejanj, pa tudi dogodek ali negativna izkušnja, ki se zgodi v neposredni bližini. V obeh primerih strah izvira iz občutka nemoči in pomanjkanja kontrole nad okolico. Slednjega, torej kontrole nad okolico, si pogosto želijo bogatejši prebivalci, ki bi z ograjevanjem radi zmanjšali promet skozi svoje soseske. Ograje zmanjšujejo tudi število nepoznanih ljudi, ki vstopajo v sosesko, saj sta tako deljenje letakov kot tudi prodaja od vrat do vrat prepovedana. V primerih, ko popolna ograditev soseske zaradi različnih razlogov ni mogoča, se prebivalci pogosto odločijo, da zaprejo le določene ulice ali prehode. Tako nastane mreža slepih ulic, ki ostanejo javne površine, vstop v tako sosesko pa je mogoč le na enem ali dveh mestih, ki nista varovani z vrati oziroma zapornicami. Tudi tukaj glavni razlog tiči v uličnem kriminalu, tolpah, preprodaji drog, prometnih zamaških ipd. Prednost tako nastalih sosesk je v tem, da jih njihovi prebivalci lažje nadzirajo in se obenem čutijo bolj povezane med seboj. Oboje pa pripomore k občutku večje varnosti. Kljub temu pa je – še posebej v primerih, ko se za ograditev soseske odloči mestna oblast – ta oblika ograjevanja najbolj izpostavljena kritikam in nenaklonjenosti. Revni pogosto razumejo ograjevanje kot izključitev iz okolice, diskriminacijo ali celo rasno segregacijo. Drugi svoje pomisleke utemeljujejo z daljšimi intervencijskimi potmi gasilcev in reševalcev ter oviranjem policijskih patrolj.

Jill Grant in Lindsey Mittelsteadt (2004) sta svojo tipologijo razvili na podlagi dela Blakelyja in Snyderja. Slednja sta se pri svoji raziskavi osredotočila zgolj na Združene države Amerike, Grantova in Mittelsteadtova pa menita, da so ograjene soseske, ki jih najdemo izven Združenih držav, bistveno bolj raznolike. Zato sta svojo tipologijo razširila (glej Sliko 3.2).

Slika 3.2: Dejavniki kategorizacije



Vir: Prevedeno po Zaireen et al. (2015, 1249).

Bistvo ograjevidanja vidita v omejevanju oziroma nadzorovanju dostopa, gradnjo NIMBY-jev<sup>18</sup> pa povezujeta s prometom, kulturo strahu, zaznanim in dejanskim kriminalom ter zmanjšanjem občutka pripadnosti skupnosti. Blakely in Snyder sta ograjene skupnosti raziskovala glede na štiri dejavnike, in sicer: funkcijo ograj/zidov, značilnosti ograj/zidov, tipe oziroma značilnosti prebivalcev ter storitve in objekte, ki jih neka ograjena skupnost vsebuje. Grantova in Mittelsteadtova sta temu dodala še: lastništvo, lokacijo, velikost ter politični kontekst.

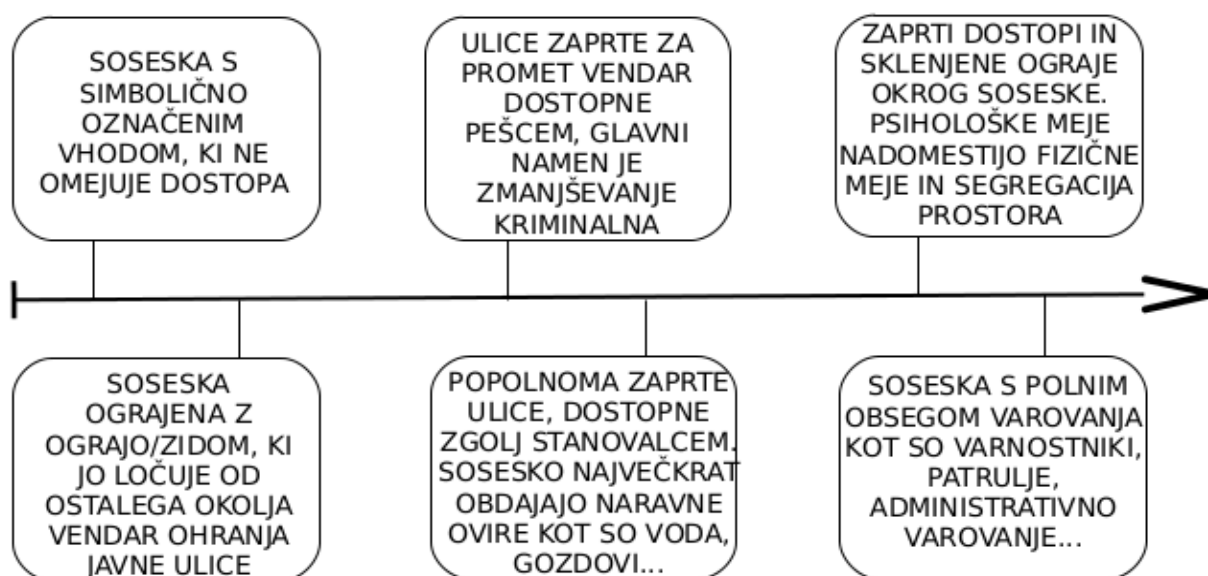
Poglejmo omenjene dejavnike natančneje in se za začetek ustavimo pri ljudeh, prebivalcih, brez katerih ograjenih skupnosti sploh ne bi bilo. Le-ti se delijo glede na to, ali so se za življenje znotraj ograjene skupnosti odločili sami ali pa so bili v to na nek način prisiljeni. V Združenih državah Amerike v prvo skupino največkrat sodijo ekonomsko privilegirani belci, ki so tudi lastniki nepremičnine. Z ograjevidanjem se tako izogibajo stikom z nepoznanimi mimoidočimi kot tudi socialnim problemom, ki predstavljajo realnost zunanjega sveta. Čeprav bi na prvi pogled pomislili, da separacija v tem primeru deluje zgolj na svet zunaj ograj, je to mogoče najti tudi znotraj ograjenih skupnosti. Vselitev je namreč velikokrat povezana z določenimi pogoji, ki jih morajo (bodoči) prebivalci izpolnjevati, kot so na primer: starost, status ... V drugi skupini, torej med tistimi, ki se za življenje v ograjeni skupnosti niso odločili

18 Ang. "not in my backyard" oziroma, če prevedemo, "ne na mojem dvorišču".

sami, so najpogosteje priseljenci različnih manjšin, ki živijo v najetih stanovanjih. Z ograjami se morajo soočiti, ko se mestna oblast zaradi povečanega obsega kriminalnih dejanj v določenem delu mesta odloči za delno zaprtje ulic ali soseke.

Funkcija ograj ali zidov je tako lahko fizična, ekonomska, socialna kot tudi simbolična. Ograje pa postavljene z namenom, da nekoga zadržijo znotraj, ali z namenom, da zadržijo nekoga zunaj. Nepremičnine v ograjenih sosekah dobro ohranjajo vrednost, zato jih lastniki, ko gledajo z ekonomskega vidika, štejejo za dobro naložbo. Kljub temu so v kontekstu ograjenih skupnosti ograje največkrat namenjene preprečevanju kriminalnih dejanj, kot so recimo vandalizem in tatvine v času odsotnosti lastnikov. Prebivalcem nudijo zaščito pred neznanim in posledično nevarnim zunanjim svetom, ki ga največkrat predstavljajo tuji delavci in različne manjšine. Oziroma – kot je dejal Foucault leta 1977 – "red/disciplina izvira iz distribucije posameznikov v prostoru" (Foucault v Grant in Mittelsteadt, 2004: 919), iz česar izhaja, da tako imenovana arhitektura kontrole krepi potrebo po nadzoru in s tem družbeni red, v katerem vsak pozna svoje mesto (znotraj družbe). Tudi fizične značilnosti zidov oziroma ograj so zgoraj omenjeni avtorji obravnavali z varnostnega vidika. Najlažje jih predstavimo na premici, kjer imamo na eni strani zgolj simbolične ali psihološke ograje in na drugi fizično popolnoma zaprto soseko (glej Sliko 3.3).

Slika 3.3: Značilnosti ograjenih sosesk z varnostnega vidika



Naslednji dejavnik, na osnovi katerega je bila oblikovana tipologija tako Blakelyja in Snyderja kot tudi Grantove in Mittelsteadtove, so storitve in objekti, ki jih neka ograjena skupnost vsebuje. Dodatne storitve, kot so rekreacijske površine, knjižnice, šole in podobno, so značilne za določene tipe ograjenih skupnosti, recimo skupnosti upokoencev, igralcev golfa, skupnosti, ki temeljijo na prostočasnih aktivnostih, ter ograjena predmestja, kjer je naseljenost manjša in razpoložljive površine večje. V bolj tveganem okolju so prebivalci pripravljani plačati več za bogatejšo ponudbo tako varnostnih storitev kot tudi ostale ponudbe (trgovine, šole, rekreacijske površine ...) znotraj ograjenih skupnosti. V premožnejših skupnostih so objekti, namenjeni rekreaciji in druženju, praktično samoumevni. Posledica večje ponudbe, ki je na voljo prebivalcem znotraj neke soseske, pa je tudi večja socialna distanca z zunanjim svetom.

Kot je bilo že omenjeno, so bili zgoraj opisani dejavniki najprej opredeljeni s strani Blakelyja in Snyderja. V nadaljevanju si bomo pogledali še štiri, ki sta jih dodali Grantova in Mittelsteadtova. Prvi se nanaša na lastništvo. Večina ograjenih predmestnih naselij in prestižnih skupnosti predstavlja prvi in edini dom tamkajšnjim prebivalcem. Iz tega sledi, da so le-ti največkrat tudi lastniki nepremičnin. Kljub temu ne gre zanemariti trga, ki ga predstavljajo

lastniki, ki v svoji nepremičnini preživijo le del leta (zimo ali poletje), drugi del leta pa jo oddajajo najemnikom ali pustijo prazno. Ograjene skupnosti jim v tem primeru nudijo zaščito pred vandalizmom in tatvinami v času, ko niso prisotni. V soseskah, kjer se menjujejo najemniki, ki največkrat zaradi mladosti veljajo za nezanesljive, se veliko težje oblikuje povezana skupnost, tudi varovanje je težje zagotoviti, zato predvsem bogatejše skupnosti ne dovoljujejo oddajanja nepremičnin. Drugi dejavnik predstavlja lokacija. Ograjene skupnosti najdemo v različnih oblikah praktično po vsem svetu. Da bi razumeli, zakaj prihaja do omenjenega pojava, moramo dobro poznati tako ekonomsko kot tudi politično ozadje v posameznem okolju, saj so te skupnosti tesno povezane z ostalimi dejavniki, ki spremljajo ograjevanje. V povezavi z lokacijo pogosto naletimo na polemike, ki jih sproža privatizacija javnih dobrin, kot je recimo morska obala. Tretji dejavnik, ki sta ga dodali Grantova in Mittelsteadtova, je velikost. Ta lahko zelo variira glede na okolje, v katerem se ograjena skupnost nahaja. Nekatere skupnosti predstavlja zgolj nekaj hiš brez skupnih rekreacijskih ali drugih javnih površin (razen ulice). Spet druge tvorijo sosesko z več sto domovi in klubskimi prostori ali bazenom. Majhen delež ograjenih skupnosti predstavljajo ograjena mesta s popolno ponudbo storitev in javnih objektov in celo svojo mestno upravo. Velikost pa ne vpliva zgolj na količino in kakovost storitev, ki jih neka skupnost nudi, pač pa tudi na vsakdanje interakcije prebivalcev ter socialno in ekonomsko raznolikost. Zadnji dejavnik predstavlja politični kontekst. Lokalna politika lahko ograjevanje spodbuja ali – ravno nasprotno – omejuje in prepoveduje. Države z močno tradicijo lokalnega načrtovanja uporabe zemljišč ali visoko centraliziranim vodenjem drugače sprejemajo predloge gradnje ograjenih sosesk kot države z bolj sproščeno prostorsko politiko. To pojasnjuje tudi manjši obseg ograjenih sosesk v Evropi, Veliki Britaniji in Kanadi ter večji v Združenih državah Amerike.



Matthew Burke (Burke 2001) je v svojem članku o vedenju pešcev v ograjenih skupnostih opredelil pet tipov ograjenih sosesk in se pri tem osredotočil na Združene države Amerike, Veliko Britanijo ter Avstralijo. Njegova tipologija temelji na geografski lokaciji ter fizičnih in družbenih značilnostih. Prvi tip predstavljajo urbane varovane cone<sup>19</sup>. To so soseske, ki so ograjene in varovane z namenom zmanjševanja družbenih problemov. Izogniti so se želeli tudi neželenim pešcem in prometu. Drugi tip so varovani stanovanjski kompleksi. Le-te predstavljajo večstanovanjske stavbe brez zasebnih javnih površin, ki bi bile namenjene zgolj stanovalcem. Zunanje površine kot tudi trgovine, šole, telovadnice in klubi so namenjeni vsem tudi tistim, ki ne stanujejo znotraj kompleksa. Tretji tip so ograjena predmestna posestva, ki jih največkrat povezujemo z izrazom ograjena skupnost. Gre za manjša naselja, v katerih prevladujejo vile<sup>20</sup>, brez infrastrukture, ki bi nakazovala na podoben življenjski slog prebivalcev (kot so npr. igrišča za golf, podeželski klubi ...). Četrty tip predstavljajo varovane skupnosti s poudarkom na življenjskem slogu. Kot pove že ime, vsebujejo elemente, ki prebivalcem omogočajo kvalitetno preživljanje prostega časa – vrtove, ribnike in jezera, sprehajalne poti, golf igrišča ...). Peti in zadnji tip so ograjena podeželska posestva. Največkrat jih najdemo na ruralno-urbanem obrobju večjih mest. Gre za večja naselja, ki pa razen podeželskih značilnosti, kot so recimo vinogradi, ne vsebujejo elementov skupnosti, ki temeljijo na življenjskem slogu.

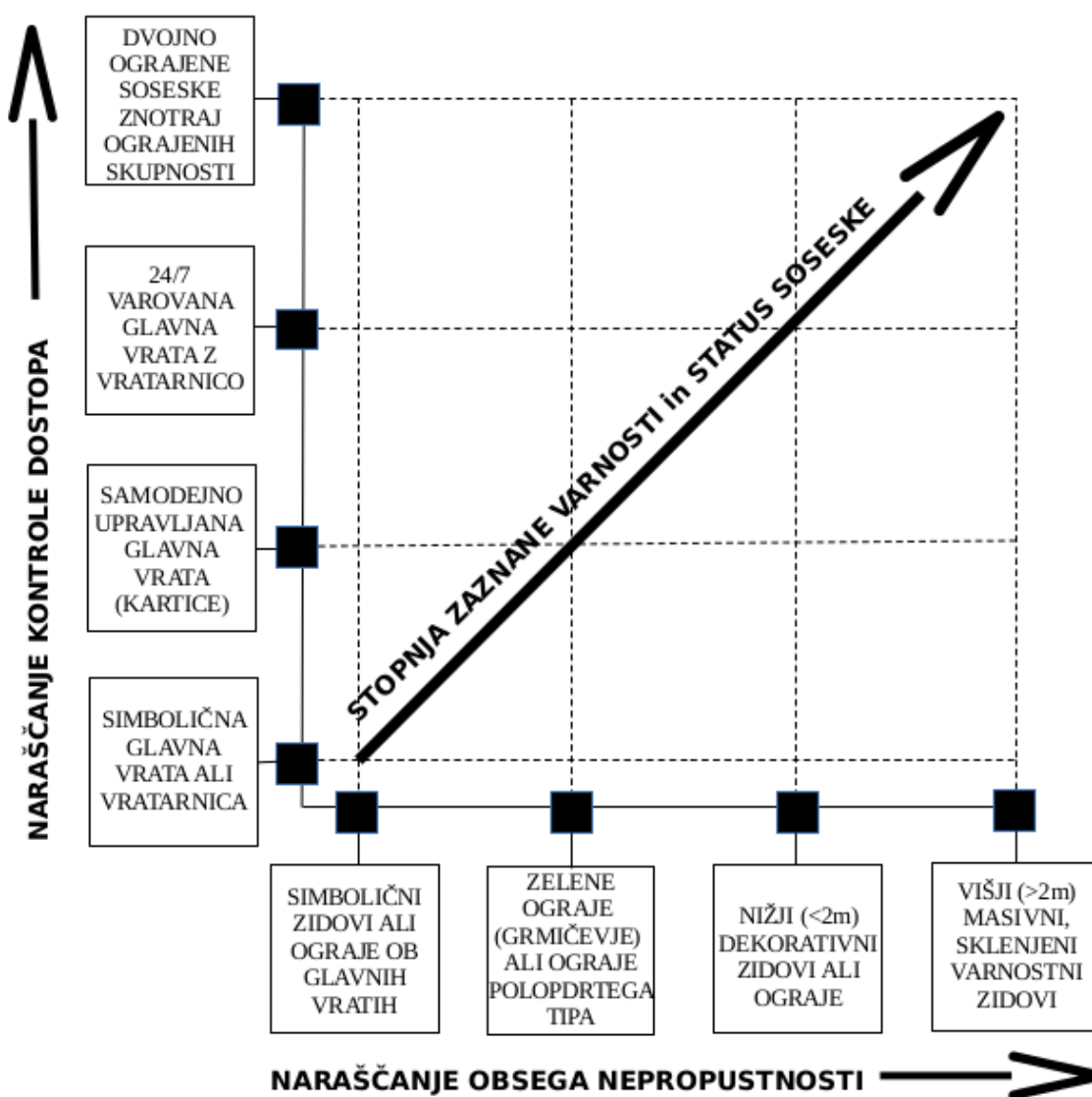
---

19 Ang. urban security zones (na tej strani so prevedeni še naslednji izrazi: secure apartment complexes, secure suburban estates, secure resort communities, secure rural-residential estates)

20 Izraz vila izhaja iz antike in je v starem Rimu pomenil podeželsko prebivališče za elite. Vile gradijo sloji, ki imajo v nekem obdobju največjo moč in jo želijo izkazovati tudi s svojim bivališčem. Po definiciji SSKJ pomeni vila razkošnejšo hišo z vrtom (Lisa 2016).

Don Luymes je, kot je bilo že rečeno, četrti avtor tipologije ograjenih sosesk, ki ga bomo predstavili v nadaljevanju. Ograjene soseske je proučeval z varnostnega vidika (glej Sliko 3.4).

Slika 3.4: Tipologija ograjenih sosesk po Donu Luymesu



Vir: Prirejeno po Luymesu (1997).

Kot je razvidno iz grafa, se je osredotočil na kontrolo dostopa in obseg nepropustnosti ograj ali zidov. Zbrani socialno-ekonomski podatki se odražajo na naraščajoči premici zaznane varnosti in statusa soseske. Vidimo lahko, da imajo najvplivnejše oziroma najbogatejše soseske najvišjo stopnjo varovanja z

vratarnico, varnostniki in sklenjenimi visokimi zidovi. V takih soseskah je tudi zaznana varnost prebivalcev največja.

Z analizo vseh štirih tipologij ugotovimo, da je zanimanje vseh avtorjev vzbudil varnostni vidik. Najbolj natančno oziroma – lahko bi rekli – s tehničnega vidika ga je opredelil Luymes, medtem ko ga ostali avtorji interpretirajo preko družbenih odnosov v soseski. Slednje sta v svoji knjigi zelo podrobno opredelila Blakely in Snyder. Pri tem sta poskušala odgovoriti na vprašanje, zakaj se ljudje odločijo za življenje v ograjenih soseskah. Njuno tipologijo sta Grantova in Mittelsteadtova dopolnili z vidika lastništva, lokacije, velikosti in političnega konteksta. Z lokacijo pa se je ukvarjal tudi Burke, ki je v svoji tipologiji povezal fizične in družbene značilnosti ograjenih sosesk.

## 4 OD TEORIJE DO PRAKSE IN NAZAJ

### 4.1 METODOLOGIJA EMPIRIČNEGA DELA

Pred nami je drugi del diplomske naloge, v katerem se podamo od teorije do prakse in nato ponovno vrnemo nazaj k teoriji. Odgovore na raziskovalna vprašanja smo poskušali poiskati s pomočjo kvalitativne analize – natančneje polstrukturiranih intervjujev ter vsebinske analize člankov v medijih in dokumentov, katere namen je bil dodati kontekst sami raziskavi ter povečati njeno kredibilnost. Interpretacija zbranih podatkov je temeljila na teoretskih izhodiščih prvega dela. V sklepnem delu so povzete ključne ugotovitve in poskus kritične presoje zasnove naloge.

Z metodologijo intervjuja se je ukvarjalo veliko avtorjev, katerih pogledi niso nujno enotni, kar glede na to, da lahko intervju služi različnim namenom, ni presenetljivo. Za metodološko podlago v tej nalogi smo izbrali teorijo Susan Dunne (1995) in njeno delo Tehnike intervjuja za pisce in raziskovalce<sup>21</sup>. V nadaljevanju bomo opisali šest korakov nastanka intervjuja, kot jih je opredelila že prej omenjena avtorica.

V prvem koraku opredelimo namen intervjuja in opravimo izbor intervjuvanca. Sledi prvi stik, nagovor in navezovanje kontaktov. V naši raziskavi smo želeli preveriti, ali so motivi za selitev v ograjeno sosestvo v Sloveniji enaki kot v tujini. Glede na to, da je bila študija primera narejena na Glavarjevi rezidenci, smo želeli opraviti intervjuje s tamkajšnjimi stanovalci. Pri tem nam je bila v veliko pomoč analiza spletnega foruma, ki ga uporabljajo prebivalci te rezidence. V sklopu foruma smo najprej preverili razmerje med uporabniki in številom objavljenih sporočil. Sklepali smo, da bodo stanovalci z večjim številom objavljenih sporočil bolj pripravljeni sodelovati v naši raziskavi. Nato smo 22. junija 2016 poslali 14 uporabnikom foruma z največjim številom objavljenih sporočil prošnjo za sodelovanje pri izvedbi intervjujev. Prošnjo smo poslali preko zasebnih sporočil, ki jih omogoča forum, ali elektronske pošte – tistim, ki so imeli objavljen svoj naslov. Nagovor preko zasebnih sporočil smo uporabili zato,

---

21 Interviewing techniques for writers & researchers

ker je veliko bolj osebne narave (tako kot pri številu objav smo tudi tu sklepali, da bomo tako lažje prišli do sogovornika), kot če bi na forumu odprli novo temo. V naslednjih 24-ih urah so se oglasili 3 uporabniki foruma, ki so bili pripravljene sodelovati. 11 uporabnikov našega sporočila ni prebralo. Štiri dni kasneje, 26. junija 2016, smo enake prošnje za sodelovanje poslali še 34 uporabnikom. V naslednjih nekaj dnevih smo dobili dva odgovora. Prvi odgovor je poslala uporabnica z vzdevkom B2, ki je našo prošnjo smatrala kot poseg v zasebnost in nadlegovanje. Uporabnik z vzdevkom Filip pa nam je odgovoril, da stanuje v bližini in ni stanovalec Glavarjeve rezidence. Glede na to, da je bil pripravljen sodelovati, smo mu poslali prirejen vprašalnik in s tem dobili še nekaj dodatnih odgovorov na vprašanja, ki so se nam porajala med pisanjem diplomske naloge.

Z drugim sklopom intervjujev smo želeli dobiti mnenje nepremičninskih agentov in tako dodatno osvetliti raziskovano problematiko z drugega vidika. Najprej smo opravili analizo spletnih strani – poiskali smo vse agencije, ki so imele med oglasi tudi stanovanja v Glavarjevi rezidenci. 22. junija 2016 smo kontaktirali 8 agencij preko elektronske pošte, 5 osebno po telefonu. Sodelovati ni bil pripravljen nihče. Zato smo dodatno kontaktirali 3 nepremičninske agencije, ki imajo svoje strani tudi v okviru spletnega omrežja Facebook. Dva agenta sta sodelovanje potrdila. Predvidevamo lahko, da imajo nepremičninske agencije, ki komunicirajo tudi preko socialnih omrežij, več stika z ljudmi, ki niso nujno stranke, medtem ko se na ostale agencije, ki poslujejo izključno preko spletne strani, obračajo predvsem tisti, ki prodajajo/kupujejo/najemajo/oddajajo nepremičnine.

Prvemu in drugemu koraku sledi faza priprave intervjuja. Raziskujemo, zbiramo informacije, pripravimo vprašanja. Teoretična podlaga naših vprašanj se nahaja v prvem delu naloge, pripravo pa smo oprli tudi na referenčno raziskavo, narejeno v Veliki Britaniji, saj je bil naš namen poiskati vzporednice kot tudi razlike v motivih za življenje za ograjami. Vprašanja so bila sestavljena tako, da so sledila vsebinskemu (da sprašujemo po pravih stvareh), kognitivnemu standardu (da vsi intervjuvanci vprašanje enako razumejo) ter standardu uporabnosti (da intervjuvanci zlahka odgovorijo na zastavljeno vprašanje).

Četrty korak predstavlja izvedba intervjuja. Vse intervjuje smo želeli opraviti osebno, žal pa hiter tempo življenja temu ni naklonjen. Tako smo opravili en intervju (z gospo Barbaro K.) preko elektronske pošte, dva preko zasebnih sporočil na forumu Glavarjeve rezidence (z uporabnikoma z nadimkoma vigilantes in filip), dva preko zasebnih sporočil na družabnem omrežju Facebook (gospoda Miro in Dino) ter en intervju osebno z intervjuvancem, z gospodom Tomo S. Pri slednjem so bile faze izvedbe intervjuja naslednje: pozdrav, predstavitev, uvodni nagovor, priprava diktafona, osrednji del pogovora v obliki vprašanj, podvprašanj in odgovorov. Sledil je še neformalni, približno 10 minut trajajoč pogovor, zaključek in zahvala za sodelovanje.

Sledila sta še peti korak – prepis intervjuja – ter šesti korak – zahvala sogovornikom za sodelovanje.

## 4.2 OGRAJENE SOSESKE V TUJINI – PRIMER VELIKE BRITANIJE

Rowland Atkinson in John Flint (2004) sta že pred dobrim desetletjem predstavila raziskavo z naslovom Ograjena Velika Britanija? Ograjene skupnosti, prostorski upor elit in časovno-prostorske poti segregacije, katere namen je bil poglobiti znanje o naravi in razširjenosti ograjenih sosesk ter izzvati idejo o ograjenih soseskah kot idealu skupnosti brez širših (negativnih) družbenih posledic. Ograjene soseske sta definirala kot zagrajene stanovanjske predele z omejenim javnim dostopom, kar pogosto sproža debate o njihovi zaželenosti in legitimnosti v širši družbi. Pri tem sta se oprla na primere ekstremne segregacije v Združenih državah Amerike, ki so pogosto obravnavani kot družbeni problem zaradi nizke pripadnosti in družbenih konfliktov, ki jih ustvarjajo. Segregacija se v tem primeru nanaša na neenak dohodek in diskriminatorne pogoje, ki prisilijo ljudi, da živijo v različnih predelih mest. V nasprotju z Združenimi državami Amerike so v Evropi manjše razlike v dohodkih, manj je rasnih razlik, kar posledično pomeni tudi nižjo stopnjo segregacije. Pa vendar Atkinson in Flint trdita, da se premalo posvečamo družbenim stroškom, ki nastajajo zaradi "getoizacije" elit in srednjega razreda. V raziskavi sta želela poudariti ta problem ter posvetiti pozornost dinamičnim tokovom vsakdanjega življenja tako znotraj kot zunaj ograjenih sosesk. V nadaljevanju so navedene njune ugotovitve.

Prvi dejavnik, ki sta ga opredelila, so bile fizične značilnosti. Med raziskavo so identificirali približno 1000 ograjenih sosesk. Večina teh je sorazmerno majhna, z nekje do 50 stanovanjskimi enotami. Razpršene so po celotni Veliki Britaniji, le na jugovzhodu države najdemo obsežnejša naselja z večjo poselitveno gostoto. Skupna značilnost tovrstnih naselij je v tem, da je življenje v njih sorazmerno drago, zato so njihovi prebivalci premožni posamezniki, največkrat mladi, visoko izobraženi strokovnjaki ali starejši upokojenci. Živijo v družinah, partnerskih zvezah ali samsko.

V anketah in intervjujih, ki sta jih opravila, so kot glavna motiva za selitev v ograjeno sosesko navajali varnost in ekskluzivnost. Naraščajoč trend iskanja varnosti prihaja iz Združenih držav Amerike. Prebivalci ograjenih skupnosti

okolico dojemajo kot nagnjeno h kriminalu, kljub temu da jih največkrat obdaja okolje z nizko stopnjo kriminalnih dejanj. Slednja pa niso edini dejavnik, ki zbuja nelagodje prebivalcev, izogniti se želijo tudi naključni vsakodnevni interakciji z neznanimi ljudmi. Občutek varnosti tako igra enako vlogo pri izbiri soseske kot želja "živeti med sebi enakimi" in stopnja zasebnosti oziroma anonimnosti, ki jo neka soseska ponuja. O izbiri le-te odločajo tudi nekateri tradicionalni motivi, kot sta zaposlitvene možnosti ter izbira šol v bližini. Drugi motivi, ki jih prebivalci navajajo, so še "vrednost, ki jo za vloženi denar ponujajo soseske" – le-te smatrajo kot dober nakup in dolgoročno investicijo, saj ob morebitni kasnejši prodaji ne izgubljajo vrednosti – ter kvaliteta priložnosti in nakupovalnih storitev, ki jih neka soseska ponuja.

Kot je bilo že omenjeno, je eden glavnih razlogov za selitev v ograjeno sosesko varnost oziroma nevarnost, ki preži v zunanjem svetu. Zanimivo pri tem je, da se kljub varnosti, ki jo zagotavljajo ograjene soseske, strah pred zaznamim kriminalom ne zmanjša. Prav nasprotno, prebivalci želijo (še) več nadzora, kar vključuje nadzorne kamere, boljšo nočno osvetlitev soseske ali recimo zapiranje glavnih vrat v tistih skupnostih, ki imajo odprte vhode preko dneva. Atkinson in Flint (2004: 880) navajata citat iz enega od intervjujev, ki sta jih opravila v raziskavi:

Kljub temu da na področju, na katerem se ograjena skupnost nahaja, ni razvitih kriminalnih dejanj, prebivalci zaznavajo visoko stopnjo kriminala in se zato veliko varneje počutijo za zidovi oziroma ograjami. Želijo se zavarovati, si zagotoviti varnost in zasebnost. Mnogi prebivalci so znane osebe, zato je zasebnost enako pomembna kot varnost.

V intervjujih so se prebivalci spraševali, kako varne so pravzaprav ograjene soseske, in dodali, da si želijo več policijskega nadzora. Selitev iz običajne v ograjeno sosesko torej strahu in zaskrbljenosti ne zmanjša.

Ugotovili so, da so veliko bolj kot objektivni podatki pri odločanju pomembni občutki in zaznave ljudi. To seveda izkoristijo investitorji in prodajalci, ki običajne soseske označijo za nevarne in istočasno opravičujejo gradnjo ograjenih sosesk kot odgovor na strah in zaskrbljenost ljudi, kar pa je po



besedah enega izmed intervjuvancev v raziskavi: "odvratna, cenena in enostavna marketinška poteza na podlagi strahu pred kriminalom" (Atkinson 2004, 881).

Tudi občutek svobode oziroma zasebnosti, ki je velikokrat omenjen v povezavi z ograjenimi soseskami, ni tako samoumeven, kot se morda zdi, saj prav selitev v tako sosesko pogosto spremljajo podpisi pogodb o pravih in načinu življenja znotraj le-teh, ki jih določa upravni odbor soseske ali lokalna skupnost. Prav družbena izključenost, privatizacija javnih prostorov in napetosti, ki se pojavljajo zaradi različnih omejitev, so največkrat omenjeni negativni dejavniki. Zaradi omejenega in oteženega dostopa se pojavljajo težave povsem praktične narave. Kot je dejal policist, ki je sodeloval v raziskavi: "problem nastane, ko nekdo iz ograjene soseske pokliče in potrebuje pomoč, vendar so vrata zaprta, mi pa potrebujemo varnostno kodo, da lahko vstopimo" (Atkinson 2004, 882).

Ograjene soseske pogosto (marketinško) prikazujejo kot oaze družbene kohezije. Pa vendar se tudi znotraj takih sosesk oblikujejo klike in celo klike znotraj klik<sup>22</sup>. Kot v raziskavi navajajo delavci, ki opravljajo storitve v ograjenih soseskah, se problemi pojavljajo tudi zaradi "mi – oni" odnosa stanovalcev. Ti se želijo distancirati od zunanjega sveta, težave pa veliko raje kot osebno rešujejo preko odvetnikov. Obenem pričakujejo, ne glede na naravo, da bo ta težava rešena takoj.

Splošno gledano je vpliv ograjenih skupnosti negativen. V veliki meri gre za povsem ločene skupnosti in prebivalce, ki uporabljajo izključno šole in trgovine znotraj soseske. Prebivalci tako živijo v svojem majhnem, izoliranem svetu. Interakcije z zunanjim (lokalnim) prebivalstvom je zelo malo, kot so majhne tudi družbene in ekonomske ugodnosti neke soseske za širšo javnost. To je mnenje policista, ki je sodeloval v raziskavi (Atkinson 2004, 883).

---

22 Beseda klika, angleško "clique", se navezuje na majhno, tesno povezano skupino ljudi, ki izključuje ostale, nečlane.

Kljub segregaciji, ki nastane z gradnjo ograjenih sosesk v prostoru, imajo prebivalci iz okolice običajno do stanovalcev nevtralen odnos. Pogosto o soseskah razmišljajo bolj s fizičnega vidika kot z vidika širših družbenih posledic, ki jih tako ograjevanje prinaša. Povedano z drugimi besedami: veliko bolj jih moti sam izgled soseske kot to, da nimajo vstopa. Seveda ne moremo poploševati, marsikdo od intervjuvancev je opozoril na pomanjkanje integracije ograjenih sosesk – tako s socialnega kot psihološkega vidika – v okolje, ki jih obdaja. Omenjali so tudi dejstvo, da varnost ne bi smela biti privilegij tistih, ki si jo lahko privoščijo, pač pa pravica vseh. In čeprav bi zadnji dve trditvi na prvi pogled pripisali bolj ljudem iz okolice, imajo enako mnenje tudi nekateri prebivalci ograjene soseske. Na pomanjkanje integracije gledajo lokalni prebivalci tudi z ekonomskega vidika. Prebivalci ograjenih sosesk so velikokrat mladi, izobraženi strokovnjaki, ki so se priselili iz tujine in se dnevno gibljejo na relaciji dom - služba - dom. Zaradi pomanjkanja prostega časa uporabljajo storitve in objekte znotraj soseske, kar seveda ne prinaša dohodka tistim na drugi strani ograje.

Atkinson in Flint sta v svoji raziskavi želela oblikovati pojmovno mrežo<sup>23</sup> tendenc v socialnih odnosih, ki se oblikujejo v ograjenih soseskah. Pri tem sta zaznala širše prizadevanje po družbeni separaciji, večinoma zaradi strahu pred kriminalom in neznanimi ljudmi, kar se nanaša tako na srednji kot višji sloj prebivalcev ograjenih sosesk. Opredelila sta dve lokaciji, ki ju zaznamuje segregacija socialnih odnosov, ter tretji dejavnik, ki se nanaša na povezavo med že prej omenjenima lokacijama. Prva lokacija se nanaša na dom, sosesko, ki je ograjena in tako ali drugače varovana. Ravno zaradi varnega zavetja, ki ga nudi, omogoča razvoj ontološke varnosti. Drugo lokacijo predstavljajo delovno mesto, lahko pa tudi rekreacijski center, prijatelji in družina. Glavna značilnost je oddaljenost od doma in s tem povezano vsakodnevno načrtno gibanje skozi prostor. Tudi druga lokacija je lahko ograjena ali varovana z na primer receptorji in varnostniki na delovnem mestu. Tretji dejavnik se nanaša na poti oziroma koridorje, kot jih imenujeta Atkinson in Flint. Nanašajo se na načine potovanja med prvo in drugo lokacijo in s tem povezana nevarna srečanja, do katerih lahko pride na poti. Uporaba avtomobilov na kratke razdalje, potovanja v prvem

---

23 Ang.: "concept map". Grafična ponazoritev informacij.

razredu in celo nevpadljiva oblačila so pogosto posledica zaznanih nevarnosti zunanjega sveta. Z gradnjo ograjenih sosesk sovпада tudi vse bolj množična priljubljenost športnih terenskih vozil<sup>24</sup>. Večina teh spada v kategorijo dražjih, luksuznih vozil, ki z velikostjo in pogosto zastrašujočim videzom ustvarjajo vizualno predstavo družbene hierarhije (Lauer 2005, 160). V urbanem okolju, ki ga oglaševalci prikazujejo kot negostoljubnega in nevarnega, pa kupci v njih vidijo varnost in zanesljivost. Slednje lahko z vidika družbenih odnosov pomeni dvorezen meč, saj pobeg od civilizacije, ki ga taki avtomobili obljublajo, lahko na drugi strani pomeni tudi oviro družbeni interakciji. V skrajnem primeru ostane edini javni prostor v življenju neke osebe razdalja od avtomobila do trgovine ali službe. Odvisnost od uporabe vozila tako predstavlja zgolj podaljšek ograj in zidov. Življenje znotraj teh pa mehurček, ki ga prebivalci dojemajo kot varnega pred vsakdanjimi srečanji in tveganjem, ki jih spremlja.

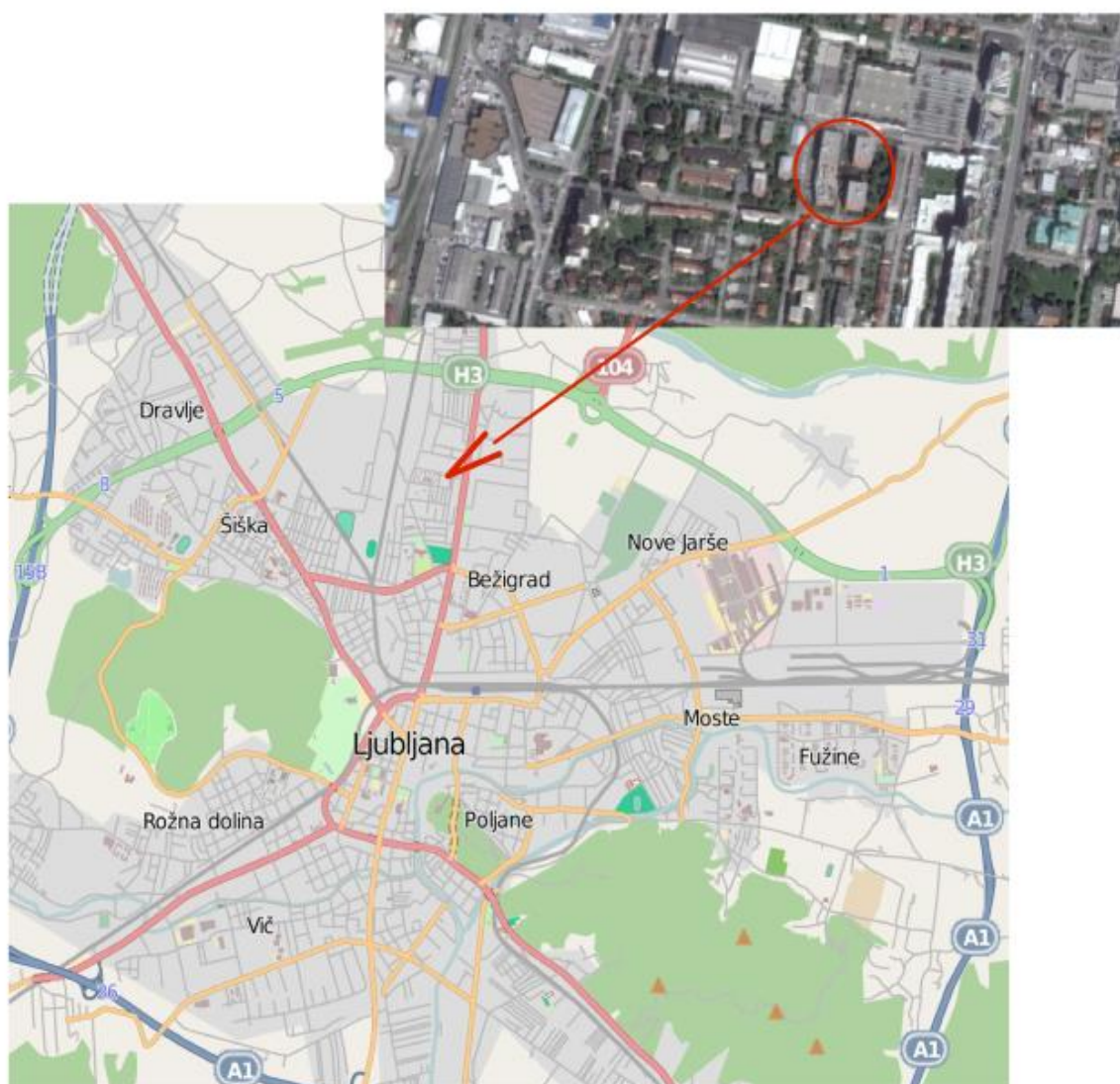
---

24 Ang.: SUV – sports utility vehicles

### 4.3 GLAVARJEVA REZIDENCA – ŠTUDIJA PRIMERA

Glavarjeva rezidenca se nahaja v četrti skupnosti Bežigrad, v Mestni občini Ljubljana (glej Sliko 4.1). Kot že ime pove, jo obdajajo Glavarjeva, Pegamova ter Mašera–Spasićeva ulica. Gre za manjšo sosesko z dvema manjšima in enim večjim blokom, ki ima dve hišni številki.

Slika 4.1: Lokacija Glavarjeve rezidence v Ljubljani



Vir: Wikipedia in Google maps (2016).

Začetek gradnje sega v leto 2005 (glej Sliko 4.2), primopredaja stanovanj kupcem pa je potekala pretežno v začetku leta 2007. V tem obdobju je bilo povpraševanje po novih stanovanjih na dobrih lokacijah večje od ponudbe.

Posledica je bila izrazito naraščanje cen nepremičnin. Tako je bilo vseh 188 stanovanjskih enot in 355 parkirnih mest prodanih še pred samim zaključkom gradbenih del. Realizacija projekta je družbi Elektroservisi, d. d., povečala vrednost prihodkov za 32 milijonov evrov, medtem ko je sama prodajna vrednost znašala 34 milijonov evrov. Družbi je tako njihova dejavnost Nepremičnine v letu 2007 prinesla kar 10,9 miliona evrov dobička (Zupančič 2009).

Slika 4.2: Glavarjeva rezidenca v fazi gradnje



Vir: Elektroservisi (2016).

Pri zasnovi in načrtovanju so sledili željam in potrebam ljudi. Vsaj tako nakazuje naslov članka v Financah (2005): Glavarjeva rezidenca – soseska po kriterijih kupcev. Poudarjajo bližino obvoznice, ki omogoča neposredni stik s podeželjem, in istočasno le nekajminutno oddaljenost od centra mesta. Na razdalji v dosegu pešca se nahajajo vrtec, šola, banka, pošta, trgovina in lekarna. Oziroma, kot je dejal eden od intervjuvancev, "manjka edino čevljar" (Toma S. 2016). Tako gradnja kot izvedba naj bi bili vrhunski in skupaj z nadstandardno kakovostjo ter zeleno okolico sooblikovali eminentnost Glavarjeve rezidence. Glede na to, da so bila stanovanja prodana, še preden se je gradnja



zaključila, so kupcem ponudili svetovanje arhitekta o možnostih preureditve prostorov in opreми stanovanja.

Slika 4.3: Glavarjeva rezidenca ob zaključku del



Vir: Elektroservisi (2016).

V pritličju so v podhodu dvojnega bloka prostori za kolesa in otroške vozičke. Nedaleč stran, v osrednjem, druženju namenjenem delu dvorišča oziroma vrta, pa otroška igrala (glej Sliko 4.3). Okolico obdaja obilje zelenja, ki ima dvojno funkcijo – soseski daje pridih naravnega okolja in obenem zastira notranjost pred neželenimi pogledi. Ker gre za sosesko zaprtega tipa, jo z vseh strani obdajajo ograje, kar pomeni, da lahko vstopajo zgolj povabljeni. Glede na visoko ceno stanovanj – več o tem si bomo pogledali v nadaljevanju – so strankam ponujali tudi dolgoročno kreditiranje nadstandardne in dodatne opreme, pomoč pri prodaji "staro za novo" ter nakup stanovanja z dolgoročnim hipotekarnim posojilom (Finance 2005).

Vse pa ni potekalo tako brezhibno, kot izgleda na prvi pogled. Projekt je v letu 2007 zaznamovala velika zamuda izvajalca Gradis skupina G, tako da so bile zadnje primopredaje zaključene šele leta 2008 (Elektroservisi 2016). Sledilo je dolgotrajno odpravljanje napak, s katerimi se neplačani podizvajalci niso želeli ukvarjati, in težav, ki so se pojavile zaradi širitve stanovanj na vrhu ene od stavb. Ta ni bila zajeta v že izdanem gradbenem in kasneje uporabnem dovoljenju. Savne in jacuzzi so tako predstavljali črno gradnjo. Ker je prišlo do sprememb naknadno, ko so bili kupci že seznanjeni s tehničnim načrtom stavbe, so morali v družbi Elektroservisi uporabiti akt o oblikovanju etažne lastnine, da so lahko razširjena stanovanja vpisali v zemljiško knjigo. Ko so se nekateri stanovalci že vselili, so drugi šele začeli urejati svoja stanovanja. Posledično so prvi nekaj časa živeli skorajda kot na gradbišču. Nadgradnjo bloka so sicer prijavili gradbeni inšpekciji, ki pa se z ugotovitvami stanovalcev ni strinjala in je prijavo zavrnila kot neutemeljeno. Z nadaljevanjem gradbenih del – v času teh je bil kršen hišni red, poslabšala se je kakovost vode, na stavbah pa so se pojavljale poškodbe – so se začeli krhati tudi odnosi s Stanovanjskim podjetjem Ljubljana (SPL) kot upravnikom soseske. Pojavila so se namigovanja, da SPL in Elektroservisi delujejo z roko v roki. SPL je, s tem ko je dobil razpis za upravljanje Glavarjeve residence, sklenil donosen posel, Elektroservisi pa partnerja, ki jih je kril v težavnem obdobju odpravljanja napak. Stanovalci so začeli razmišljati o zamenjavi upravnika ter se pri tem soočili z "drobnim tiskom pogodbe", ki je določala, da je za zamenjavo potrebno soglasje večine stanovalcev celotne Glavarjeve soseske ter večine lastnikov parkirnih prostorov (ti so se prodajali tudi posebej – ne nujno v sklopu stanovanja). Glede na to, da so se z naštetimi problemi soočali prebivalci zgolj ene stavbe, ter ob istočasnem upoštevanju dejstva, da je bila večina prebivalcev večstanovanjskih stavb neaktivna, ni bilo veliko upanja, da bo zamenjava uspela (Kopušar 2010).

In vendar jim je uspelo, čeprav je trajalo dolgih šest let in tudi po odpovedi pogodbe o upravljanju na SPL niso želeli predati dokumentacije in ključev podjetju Mag dom, ki je prevzelo upravljanje soseske (glej Sliko 4.4). Dopis SPL stanovalcem Glavarjeve rezidence ob zbiranju podpisov za odpoved pogodbe se nahaja v prilogi.

Slika 4.4: Težave ob odpovedi pogodbe SPL



Vir: Mag dom (2016).

Ob analizi zbranega spletnega gradiva se nam odpira vprašanje, kako ekskluzivna je bila v resnici gradnja Glavarjeve rezidence. Investitor je obljubljal vrhunske materiale v nadstandardni kakovosti. Tudi izvedba naj bi bila brezhibna. Oglede slik (glej Slika 4.5) nam kaže povsem drugačno stanje, ki skoraj preveč spominja na primere podjetij, ki so svoje proizvode in storitve strankam prodajala po nadstandardnih cenah, obenem pa uporabljala nizkokakovostne material, svoje storitve pa opravila amatersko.



Slika 4.5: Kvaliteta izvedbenih in vzdrževalnih del v Glavarjevi rezidenci



Vir: Mag dom (2016).

Do sedaj smo se ukvarjali bolj kot ne z zgodovino Glavarjeve rezidence. Oglejmo si še nekaj podatkov iz sedanjosti. Tabela 4.1 prikazuje primerjavo cen s kvadratnimi metri stanovanja v Glavarjevi rezidenci s tistimi v "običajni" soseski v Ljubljani.

Tabela 4.1: Primerjava cen stanovanj v različnih soseskah

GLAVARJEVA REZIDENCA		BRINJE, BEŽIGRAD	
4-sobno stanovanje atrij, klet 2 parkirni mesti	103,5 m <sup>2</sup>	3,5-sobno stanovanje atrij, klet 2 parkirni mesti adaptirano 2008	104,31 m <sup>2</sup>
	420.000 €		193.800 €
Vir: ABC Nepremičnine (2016).		Vir: Nepremičnine.net (2016).	
GLAVARJEVA REZIDENCA		SAVSKI KAMEN, BEŽIGRAD	
4-sobno stanovanje klet 2 parkirni mesti	128,7 m <sup>2</sup>	4-sobno stanovanje "penthouse" klet 2 parkirni mesti zgrajeno 2006	145,3 m <sup>2</sup>
	600.000 €		415.000 €
Vir: Nepremičnine.net (2016).		Vir: Mernet (2016).	

Primerjali smo štiri stanovanja s primerljivimi lastnostmi, kot so leto izdelave, površina v kvadratnih metrih, parkirna mesta in prostor za shranjevanje stvari. Da bi se izognili razlikam med cenami stanovanj v različnih predelih Ljubljane, se vsa izbrana stanovanja nahajajo v četrti Bežigrad. Glavarjevo rezidenco smo že spoznali. V njej se nahajajo stanovanja od približno 25 m<sup>2</sup> (garsonjere) pa vse do 4-sobnih stanovanj z neto površino 169,5 m<sup>2</sup>. Poglejmo še konkurenco. Stanovanje v predelu Brinje je del vila bloka v bližini vrtca, šole, trgovine in pošte. Površina stanovanja 104,31 m<sup>2</sup> se razdeli med tri in pol sobe. Pripadata mu dve parkirni mesti, klet in terasa. Cena stanovanja znaša nekaj manj kot dvesto tisoč evrov. Primerljivo stanovanje v Glavarjevi rezidenci s skupno površino 103,5 m<sup>2</sup>, štirimi sobami, atrijem, kletjo in dvema parkirnim mestoma se trenutno prodaja za 420.000 €. V drugo primerjavi je vključeno stanovanje v soseski Savski kamen, ki je bila zgrajena leta 2006. Štirisobno – penthouse – stanovanje obsega 145,3 m<sup>2</sup> neto površine. V ceno 415.000 € so všteti še klet in dve parkirni mesti. Pod imenom penthouse<sup>25</sup> najdemo razkošna stanovanja, ki se običajno nahajajo na vrhu stavbe, zato ponujajo večjo zasebnost, lepši razgled in večjo svobodo pri razporeditvi prostorov (Močnik 2004). Zgornja, zadnja etaža omogoča razkošno kvadraturu,

25 Penthouse stanovanja ima v zgornjih nadstropjih tudi Glavarjeva rezidenca.

saj pri gradnji ni treba slediti tlorisu spodnjega stanovanja. Če govorimo o luksuzu v povezavi s prostorom, je tako lahko enemu stanovanju namenjena kar celotna površina etaže, z združevanjem zadnjih dveh etaž pa je mogoče oblikovati celo dvonivojsko stanovanje. Stanovanje v soški Savski kamen smo primerjali s 128,7 m<sup>2</sup> velikim štirisobnim stanovanjem v Glavarjevi rezidenci. Tudi to stanovanje ima dve parkirni mesti in klet. Cena omenjenega stanovanja v Glavarjevi rezidenci je slabih 200.000 evrov višja od stanovanja v soški Savski kamen. Po zgolj štirih primerjanih stanovanjih seveda ne moremo trditi, da obstaja očitna povezava med ceno in lokacijo oziroma soško, v kateri se stanovanje nahaja. Lahko pa rečemo, da obstajajo dejavniki, ki nakazujejo v to smer. Vsa štiri stanovanja so s svojo ceno dostopna zgolj višjemu sloju ljudi, obenem pa bi lahko rekli, da se tudi ta višji sloj deli na tiste, ki so pripravljeni za luksuz plačati nekoliko več, in druge, ki bi plačali nekoliko manj. Vidimo lahko, da se z vidika velikosti in premoženjskega statusa svojih prebivalcev ograjene soške v Sloveniji in Veliki Britaniji pravzaprav ne razlikujejo. V obeh primerih govorimo o relativno majhnih soškah (glede na celotno poseljeno površino države), za katere velja, da je življenje v njih drago, zato so tudi stanovalci premožni posamezniki.

Problematiko ograjenih sošek smo želeli obravnavati s kar največ različnih vidikov. Zato smo nekatere informacije poiskali na oddelku za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana. Zanimalo nas je ali potrebujejo investitorji za postavitev ograje okrog soške kakšno posebno dovoljenje, ali se območja ograjenih sošek smatrajo kot zasebne površine ter ali obstaja v Sloveniji zakon ali prostorski akt, ki bi omejeval privatizacijo javnih površin. Povprašali smo tudi ali so bile na Mestno občino Ljubljana že kdaj naslovljene pritožbe meščanov, da jim je onemogočeno gibanje oziroma uporaba rekreacijskih površin znotraj določene soške. Posredovali so nam naslednje podatke. Ograje določa Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, v Ljubljani pa odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana. Pri tem velja, da ograje visoke do dveh metrov spadajo pod enostavne objekte za katere upravno oziroma gradbeno dovoljenje ni potrebno. Za ograjo visoko med dva in tri metre je potrebno pridobiti upravno dovoljenje za nezahtevni objekt, za ograje višje od treh metrov pa običajno gradbeno dovoljenje. Omenjeni podatki za našo

nalogo pravzaprav niso tako zanimivi saj ne razlikujejo med enodružinsko hišo, večstanovanjskim blokom ali poslovno zgradbo. Veliko bolj zanimiv podatek se skriva v naslednjem odgovoru:

Zgrajene soseske, ki so bile načrtovane z enotnim prostorskim dokumentom (zazidalni načrt, ureditveni načrt, skupinska lokacijska dokumentacija) praviloma nimajo rešenega statusa zunanjih površin, predvsem tistih, ki predstavljajo otroška igrišča in urejene zelenice, pešpoti, trge, ker se po dokončani gradnji ni izvedla parcelacija zgrajenega stanja in vpis v zemljiško knjigo, torej pravno formalna razdelitev površin v soseski (predvsem razmejitve javnih površin od pripadajočih/funkcionalnih zemljišč k posameznim stavbam v soseski). Zatečeno stanje sedaj rešuje ZVEtL – zakon o vzpostavitvi etažne lastnine, na podlagi vloge posameznega vlagatelja. ZVEtL soseske ne rešuje celovito, kot je bilo načrtovano z dokumenti iz časa gradnje (Slavec 2016).

Poglejmo pobližje še 7.člen ZVEtL, ki govori o pripadajočem zemljišču:

Če je stavba v etažni lastnini, je pripadajoče zemljišče k stavbi po tem zakonu skupni del stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe /.../ V postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi po tem zakonu sodišče kot pripadajoče zemljišče določi tisti del zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe /.../ Za zemljišče, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe v smislu prejšnjega odstavka se šteje zemljišče, ki je bilo kot tako načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali v drugih upravnih aktih, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče. Če pripadajočega zemljišča na tak način ni mogoče ugotoviti, ga določi sodišče, upoštevajoč vse okoliščine primera, pri čemer upošteva zlasti: tisto zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobno (ZVEtL 2008, 7. čl.).

Kot je razvidno iz odgovorov slovenska zakonodaja ne predvideva ograjevanja stanovanjskih sosesk in iz tega izhajajočih posledic. Da le teh niso popolnoma spregledali sicer kaže odstavek iz priloge k občinskemu prostorskemu načrtu

Mestne občine Ljubljana<sup>26</sup>, ki pravi: "Problem, ki ga je v nekaterih primerih že zaznati, je tudi ta, da nove soseske z ureditvami ne prispevajo bistveno k javni preskrbljenosti z odprtimi površinami, predvsem, ker se tudi fizično ograjujejo od ostalega območja. Tak primer je sicer kakovostno urejeno otroško igrišče v sklopu soseske na Glavarjevi, ki pa vendar služi le omejenemu številu uporabnikov" (OPN MOL, 2012). Strokovni sodelavci Ljubljanskega urbanističnega zavoda, ki so prilogo pripravili, problematiki ograjenih sosesk niso posvečali posebne pozornosti. Obravnavana tematika se namreč v večini nanaša na načrtovanje otroških in športnih igrišč glede na novo zgrajena stanovanja v večstanovanjskih objektih.

Od fizičnih lastnosti Glavarjeve soseske, s katerimi smo se do sedaj ukvarjali, se v drugem delu poglavja selimo k manj otipljivim dejavnikom, odnosom, ki povezujejo stanovalce. Odnose je seveda veliko težje proučevati kot številke in dejstva, ki se nanašajo na fizične lastnosti. Zato smo ubrali bolj posredno pot do zelenega cilja. Najprej smo si ogledali internetni forum Glavarjeve residence<sup>27</sup>. Internetni forumi stanovalcev različnih skupnosti pravzaprav ne predstavljajo neke novosti. Informacijska doba, katere del smo, omogoča različne načine komuniciranja, kar so v nekaterih soseskah znali obrniti sebi v prid. Kot navaja Zupan (2009), se stanovalci "zavedajo, da bodo skupaj lažje dosegli želeno, zato se med seboj povezujejo, dogovarjajo, izmenjujejo mnenja in predloge ter iščejo rešitve za težave, ki se pojavljajo v njihovi soseski". Pogosto so spodbuda za organizacijo foruma različne nepravilnosti in pomanjkljivosti, ki pridejo na dan po prevzemu stanovanja. Zahtevkom za popravilo pa se investitorji bolj kot ne izogibajo. S skupnim nastopom stanovalci tako lažje dosežejo želeno. Prednost foruma je tudi brezplačna in enostavna ustanovitev. Sodelujoči so najbolj aktivni, ko je odprta kakšna aktualna zadeva, kot so recimo pritožbe stanovalcev, neprimerno vedenje, kraje in vandalizem. Aktualni pa so tudi oglasi za prodajo ali oddajo stanovanj. Poleg forumov stanovalci uporabljajo tudi socialna omrežja, kot je recimo Facebook (Zupan 2009).

---

26 Strokovne podlage za preveritev ustreznosti normativov za načrtovanje otroških in športnih igrišč v občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana, izvedbeni del.

27 <http://glavarjeva-rezidenca.mojforum.si>

Pri analizi foruma Glavarjeve rezidence, katerega ustanovitev sega v leto 2007, ko se je vršila primopredaja stanovanj, nas je najprej zanimalo, koliko članov je prijavljenih in koliko od teh je aktivnih. Na prvo vprašanje je bil odgovor enostaven: na forumu je prijavljenih 145 uporabnikov. Pri drugem vprašanju pa je bilo treba določiti, kaj pomeni biti aktiven uporabnik. Ko smo le-te razvrstili glede na število prispevkov, torej objav posameznega uporabnika, meje ni bilo težko določiti. 28 uporabnikov je od ustanovitve foruma pa do naše raziskave objavilo več kot 10 prispevkov, od tega je deset uporabnikov objavilo več kot 50 prispevkov. Najbolj aktivni uporabniki so bili (z vzdevki) robert, Klempa, vigilantes in horhe. Z enim od njih smo opravili tudi intervju, ki ga bomo predstavili nekoliko kasneje. Na drugi strani je med neaktivnimi uporabniki kar 91 takih, ki so objavili 3 prispevke ali manj. Vidimo lahko enak pojav, kot so ga zaznali pri analizi ograjenih sosesk v Veliki Britaniji. Z reševanjem problemov se ukvarja majhen delež stanovalcev, medtem ko večina ostaja v vlogi pasivnih opazovalcev. Če se navežemo na McMillanovo teorijo čuta za skupnost (1986), bi lahko rekli, da stanovalcem primanjkuje občutek pripadnosti. Le-ta pa je sestavni del družbene kohezije, ki jo gradimo preko socialnih omrežij, sodelovanja ter pripadnosti prostoru.

Naslednja točka je bila analiza tem glede na število prispevkov. Največ prispevkov (1113) je bilo objavljenih na temo z naslovom "Življenje v Glavarjevi rezidenci", v kateri najdemo prispevke na temo napak, ki so se pojavljale po primopredaji stanovanj, problemov z vandalizmom in krajami ter najbolj aktualno – zamenjavo upravnika SPL. Drugi dve najbolj brani temi (250 ter 139 prispevkov) sta bili "Napake v notranjosti" ter "Napake na zunanosti". Tem, ki bi nakazovale na skupno druženje prebivalcev v prostem času, na forumu ni. Iz tega lahko sklepamo, da je namenjen predvsem branjenju skupnih interesov v odnosu do investitorja in upravnika.

Teme smo si poglobljeje ogledali še z vidika vsebine. Poleg že omenjenih težav z upravnikom in stvarnimi napakami, ki so se pojavljale po primopredaji, so z našega vidika zanimivi še nekateri prispevki. Zaradi lažje preglednosti smo jih razvrstili v tri sklope. Prvi sklop se nanaša na vidik varnosti. Kljub temu da je

soseska zaprtega tipa, so imeli s krajami in vandalizmom kar nekaj težav. Uporabnica z vzdevkom razočarana piše takole:

Rada bi vam sporočila, da sem včeraj ugotovila, da so poskušali vlomiti v našo klet. Nekdo je poskušal z nečim uničiti našo ključavnico in odpreti vrata, vendar se mu ni posrečilo. Vendar pa so ključavnica, vrata in podboj tako uničeni, da se vrata sploh ne dajo odkleniti in odpreti, zato bomo morali vlomiti. Ko smo poklicali policijo, so se zelo čudili, kako je lahko sploh vlomilec prišel v naše kletne prostore, saj imamo vse zelo zaščiten.

V drugi temi z naslovom "Poskus ropa osebnega vozila iz naše garaže" so se uporabniki pogovarjali takole: uporabnica TMP: "Tudi jaz sem bila šokirana, ko sem slišala prigodo z 'ropanjem' in se zamislila nad (ne)kakovostjo varovanja garaže. To pomeni, da se lahko po garaži sprehaja kdorkoli. Glede na to, da so v garaži številni skriti kotički, se lahko pričakuje, da se lahko podobne stvari še kdaj zgodijo." Uporabnik horhe je v svojem odgovoru zapisal: "Vsi se strinjamo, da je varnost soseske na prvem mestu, a po drugi strani bi nekateri pogasili vse možne luči, da bi bilo s stroškovnega vidika ceneje. To dvoje skupaj ne gre. Treba se bo odločiti, ali je prioriteta varčevanje pri stroških ali varnost, varnost pa pomeni vsaj primerna osvetlitev garaž in celotne soseske, če ne celo varnostno službo." Uporabnik happyasaciam je predlagal: "Lahko bi najeli tudi varnostnika. Mislim, da strošek na stanovanje res ne bi bil previsok." In vendar se je zataknilo ravno pri stroških. Uporabnik klempa:

Koordinatorji smo pridobili informacijo o stroških varnostnikov, in sicer je cena enega obhoda varnostnika 10 €, strošek časovno določenega fizičnega varovanja pa znaša 10 € na uro. To so cene družbe G7, druga podjetja imajo cene večinoma identične. Pri varovanju 24/7 to pomeni 240 €/dan oziroma 7.200 €/mesec. Na stanovanjsko enoto bi to znašalo dobrih 38 €/mesec. Večinsko mnenje je, da je znesek previsok. Nismo se pa (še) pogovarjali o varovanju 12/7 ali sploh o kakršnikoli drugi varianti.

Pogovor se je seveda dalje razvijal in končal pri tem, da je fizično varovanje soseske z varnostniki enostavno predrago. Iz enakega razloga se niso odločili niti za varnostne kamere. Na tem mestu se poraja vprašanje, v kateri razred dejansko spadajo prebivalci, ki so za stanovanje pripravljene odšteti tudi do 600.000 evrov, obenem pa se jim zdi dodatni strošek v višini slabih 40 evrov na mesec previsok. Se razslojevanje v Sloveniji odraža tudi na ta način, da ljudje – govorimo predvsem o višjemu srednjemu sloju – v želji, da bi se vključili, bili sprejeti v elitni razred, zberejo prihranke, vzamejo kredit in nato vložijo sredstva v nakup velikega avtomobila ali stanovanja na elitni lokaciji, obenem pa jim zmanjka sredstev za vsakodnevno vzdrževanje življenja na tem nivoju? Varnost je bila – poleg ekskluzivnosti – na prvem mestu med motivi za selitev v ograjeno sosesko v Veliki Britaniji. Z analizo omenjene teme se je ponovno izkazalo, da so bolj kot objektivni podatki pomembne zaznave ljudi, saj si prebivalci kljub ograjam želijo še več nadzora bodisi v obliki fizičnega varovanja ali videonadzornih sistemov. Na to se nanaša koncept ontološke varnosti, ki kot ključni dejavnik, ki nam daje občutek obvladovanja okolja, izpostavlja dom in družino. To je še toliko bolj pomembno v času, ko javni prostor postaja prostor strahu in nevarnosti. Zato ima soseska kot vmesna enota med posameznikom in družbo pomembno vlogo pri ustvarjanju mreže socialnih odnosov, ki nadomeščajo tradicionalne vrednote.

Vprašanje zasebnosti in dostopa nestanovalcev do otroškega igrišča (glej Sliko 4.6) in atrija smo uvrstili v drugi sklop. Uporabnica mac je odprla temo z naslovom "Zaklepanje vrat" in objavila naslednje: "Mene pa samo zanima, ali se vsa vrata v sosesko redno zaklepajo? Sicer še nisem vseljena, ampak kadar koli pa pridem v stanovanje, je vedno vse nonstop odprto. Sicer sem res nekajkrat videla tudi delavce in najbrž je bilo zato tudi odprto, pa vendar me zanima, ali se bo že dokončno vzpostavil režim zaprte soseske?" V sklopu iste teme je uporabnik X-Tream666 objavil naslednje: "Danes sem spremljal neko gospo z otrokom, ki je prišla v našo sosesko. Ni bila stanovalka, kar sem opazil kasneje, ker ni imela kartice in je čakala, da ji nekdo odpre. Menim, da ljudje, ki niso stanovalci naše soseske, ne bi smeli ničesar iskati tu! Zato prosim vse stanovalce, da za seboj zapirajo vrata in s tem vsaj malo preprečijo drugim vhod v našo sosesko." Z omenjenim zapisom so se strinjali tudi ostali stanovalci, ki so sodelovali v pogovoru o tej temi. Le slabe tri mesece (1. december 2007)



kasneje so odprli novo temo z naslovom: "Mularija na našem dvorišču."

Uporabnica TMP piše takole:

Pozdravljeni, zanima me, ali tudi vas moti 'nepovabljena' mularija, ki ne živi v Glavarjevi rezidenci, da se potika po našem dvorišču, zadnje čase pa tudi na novo urejenih krogih v avli med B1 in B2? /.../ Ker moja pojava ni ravno primerna, da bi tem najstnikom morila, me zanima, če bi bilo primerno, da v takem primeru pokličem policijo? Se bojim, da policija ne bi mogla kaj veliko narediti, dokler so mirni in tihi, a posledice svojih aktivnosti lahko vseeno pustijo na naši lastnini.

Odgovori, ki so sledili, so se precej razlikovali. Kar nekaj jih je menilo, da je zgoraj omenjena reakcija pretirana in da sta tudi v zaprti soseski potrebni strpnost in toleranca. Uporabnik kgarbajs je dejal takole: "Nihče si ne želi, da bi naša zaprta soseska bila geto, čeprav luksuzni. Nekaj tolerance pa mora biti." Prav nasprotno temu pa je mnenje uporabnika z vzdevkom mac: "Soseska je zaprta in tu se ni več kaj za pogovarjati. Tu naj se igrajo naši otroci – za vse ostale me pa prav nič ne zanima, ker to pač ni javno igrišče za celo Ljubljano." In mihi: "Če pridejo zunanji obiskovalci na igrišče, ki pa niso stanovalci našega naselja, je to v bistvu motenje privatne posesti, katere lastniki smo mi stanovalci."

Slika 4.6: Otroško igrišče – javni ali zasebni prostor?



Vidimo lahko, da vidik zasebnosti prebivalcem pomeni več, kot bi morda pričakovali. Ograjevanja tako ne moremo povezovati zgolj z varnostjo, saj (nepovabljeni) starši, ki pridejo z otroki na igrišče v atriju, ne predstavljajo resne varnostne grožnje. Lahko pa ogrozijo status soseske. S tem ko so stvari (v tem primeru otroško igrišče in atrij) dostopne vsem in vsakomur, izgubijo status ekskluzive. Nadstandard, ki so ga stanovalci želeli in ne nazadnje tudi plačali, nepovabljeni gostje razvrednotijo, luksuzno sosesko pa spustijo na nivo "običajnega" bloka z otroškim igriščem, na katerem lahko poseda vsakdo.

In prav zaskrbljenost za videz, navzven izražen luksuz se odraža v tretjem, zadnjem sklopu vsebin, ki smo jih uporabili pri analizi tega, kako uporabniki gledajo na življenje v Glavarjevi rezidenci. V tem delu ima glavno vlogo tema "Videz naselja". Uporabnik happyasiam je izpostavil naslednji problem:

Kot ste verjetno opazili, nekateri sosedge preprosto nimajo občutka, kaj je primerno obešati po balkonu in kaj ni. Lep primer je stanovalec rezidence (vogalno stanovanje v pritličju na Glavarjevi ulici), ki je preprosto zvezal štrik preko ograje in sedaj brez zadržkov razkazuje svoje brisače, srajce, rjuhe itd. Mislim, da se bo treba zamisliti, kako lahko vsak posameznik prispeva, da naselje ostane takšno, kot je bilo ob prevzemu ... RES SI NE ŽELIMO GLAVARJEVE REZIDENCE spremeniti v FAVELE!!

Uporabnica TPM mu pritrjuje: "Najbrž obstajajo kakšna pravila, kaj se sme in kaj ne. Predvsem glede postavljanja raznih zastekljenih ogrodi, tend, žaluzij in podobnega. Nekako je treba skrbeti, da je zunanji izgled blokov enoten, ne pa da ima npr. eden rdečo plastiko za ograjo, drugi zeleno, spet tretji rumene žaluzije ... Na koncu je res potem takšen blok bolj podoben getu kot neki eminentni stavbi." Pogovor se nadaljuje, in sicer o pravilnikih, pogodbi o medsebojnih razmerjih in temu, koliko ima skupnost kot celota sploh vpliv na odločitev posameznika o tem, kaj le-ta želi shranjevati ali obešati na balkonu. Pri tem se nam – kot opazovalcem – poraja vprašanje funkcionalnosti same stavbe. Ali so arhitekti in oblikovalci razmišljali o dejanskih potrebah ljudi? Le-te običajno

pridejo na plan šele ob vselitvi, ko se lokacija in izgled umakneta vsakdanjim potrebam. Je torej primer sušenja perila na balkonu, ki so mu arhitekti dodelili drugačno uporabno vrednost, posledica odsotnosti funkcionalnega prostora, ki bi rešil omenjeni problem? Potem je tu še drugi vidik, ki so ga izpostavili stanovalci – izgled soseske. Ta je – tako kot že prej omenjeni vidik zasebnosti – povezan s statusom soseske. Ko so stanovalci kupili stanovanja na Glavarjevi, so imeli v mislih podobo, ki so jo ustvarili arhitekti in oblikovalci. Slednji so seveda zarisali čiste linije, ki jih je tok časa obrusil, zato so začeli razmišljati o pravilnikih, ki bi pomagali povrniti in ohranjati nedotaknjeni videz. Tak način razmišljanja za stanovalce ograjenih sosesk ni nenavaden, saj tudi v tujini selitev v ograjeno sosesko običajno spremlja podpis akta o strinjanju s pravili oziroma hišnim redom. Atkinson in Flint (2004, 881) navajata odzive stanovalcev na kršitve pravilnika, kot so recimo odvetniško pismo stanovalcem, ki niso pospravili igrač na dvorišču (svoje) hiše. V Sloveniji si tako skrajnih odzivov na kršitve hišnega reda zaenkrat še ne znamo predstavljati, vprašanje pa je, kaj nam prinaša prihodnost.

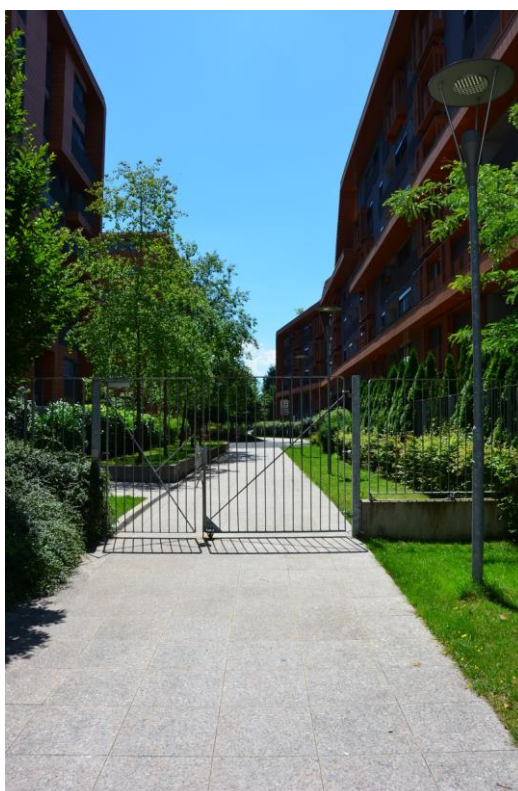
Prvi vtis o motivih in željah prebivalcev Glavarjeve rezidence smo si ustvarili ob prebiranju foruma. Poglobljeno raziskavo o tem pa so nam omogočili intervjuji. Odzvali so se trije stanovalci in nam s tem omogočili neposreden vpogled v življenje v Glavarjevi rezidenci. Prepisi vseh intervjujev se nahajajo v prilogi, v nadaljevanju pa bomo izpostavili pomembnejše točke njihovih odgovorov.

Prvo vprašanje se je nanašalo na čas pred selitvijo v Glavarjevo rezidenco. Zanimali so nas kriteriji, ki so odločali o izbiri novega stanovanja. Odgovori so se precej razlikovali. Dva intervjuvanca sta stanovanje izbrala sama oziroma z družino, tretjemu so stanovanje kupili starši in pri nakupu ni veliko sodeloval. Pomembno vlogo je imela umestitev soseske, torej lokacija: bližina obvoznice, dobre povezave v omrežju ljubljanskega potniškega prometa ter ostala infrastruktura, ki se nahaja v bližini soseske. Prednost, ki jo navajata dva anketiranca, je veliko otroško igrišče, na katerem se lahko otroci družijo med seboj, veliko mladih, aktivnih družin med stanovalci ter to, "da imajo vsi

stanovalci podobne interese" (Barbara K. 2016). Glede na to, da se soseska nahaja v mestu, so na odločitev pomembno vplivala tudi parkirana mesta. Eden od intervjuvancev je pred selitvijo živel v starejši enodružinski hiši. Stroški pri obnavljanju, vzdrževanju in kurjavi so bili razlog, da je začel razmišljati o stanovanju. Tako je dejal: "Začel sem z iskanjem stanovanja v starejših soseskah, predvsem zaradi cene. Soočen z realsocialističnim konceptom teh sosesk sem proti svoji varčni naravi popustil cenovno nesramni ponudbi in reklamiranju o nadstandardu (pri čemer se mi je kot standard ponujala podoba znanih ofucanih ljubljanskih sosesk) ter kupil stanovanje v Glavarjevi rezidenci" (vigilantes 2016).

V nadaljevanju nas je zanimalo, kako pomembno vlogo je pri izbiri igralo to, da je soseska ograjena in kot taka ponuja določeno stopnjo varnosti in zasebnosti, ter sam izgled soseske s pridihom luksuza. S podvprašanjem smo poskušali izvedeti, ali so si stanovalci pred nakupom ogledali tudi ostale podobne soseske, kot so recimo Mostec ob Koseškem bajerju, Nova Grbina in Vila Urbana.

Slika 4.7: Vhod v Glavarjevo rezidenco z Mašera-Spasičeve ulice

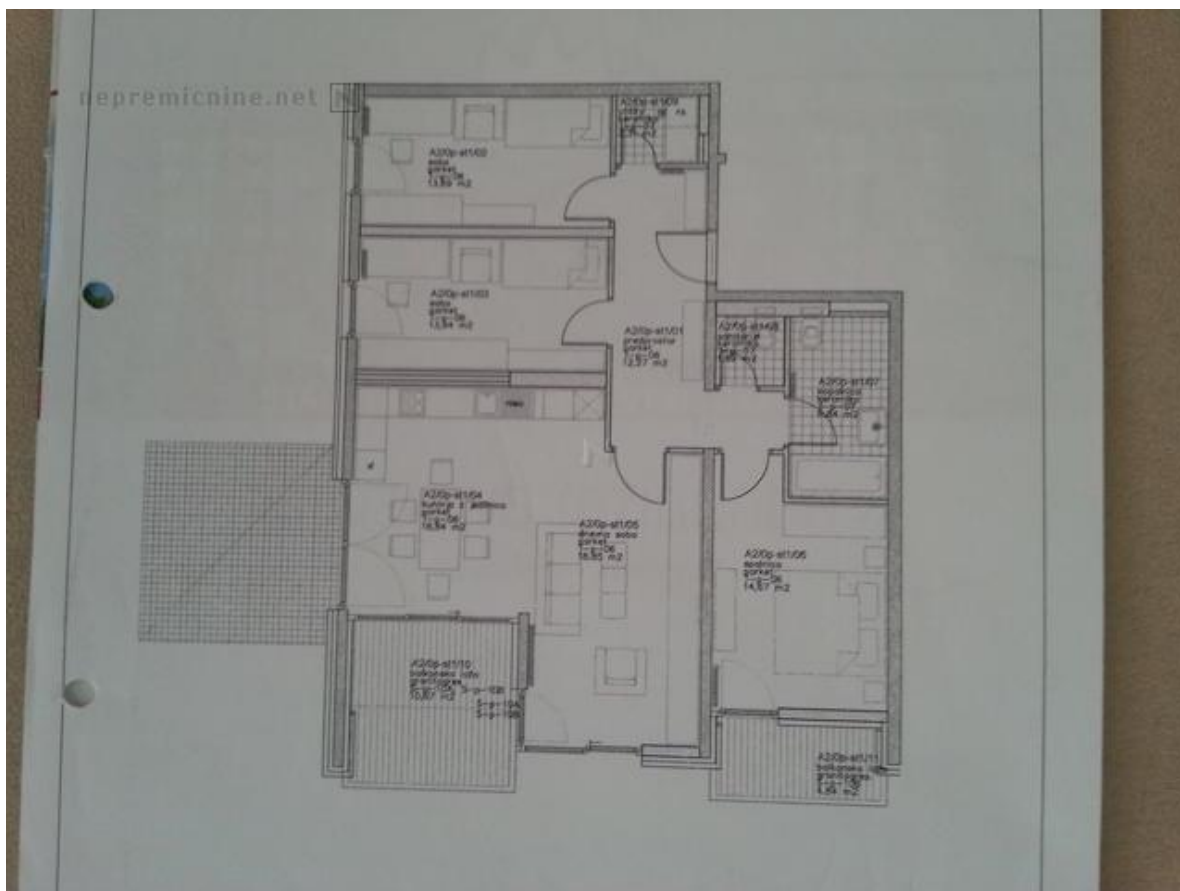


Vsi intervjuvanci so dejali, da omenjeni dejavniki niso imeli pomembnejše vloge. Glede varnosti je eden od stanovalcev poudaril, da sam ne bi želel živeti v soheski z varnostniki, da se vendarle nahajamo v varni Sloveniji, Evropi in ne recimo v Braziliji. Tudi ekskluzivnosti niso postavljali na prvo mesto: "Ekskluzivnost je bila plus, nikakor pa ni bila odločilna" (Barbara K. 2016). "Nimam občutka, da bi soheska bila fancy" (Toma S. 2016). Uporabnik foruma vigilantes pa je poudaril, da je nadstandard pravzaprav relativen, saj bi "to, kar je označeno kot nadstandard, moralo biti pravzaprav standard vsakega kulturnega in sodobnega bivanja" (vigilantes 2016). Zanimivo je, da so ta isti vidik varnosti, ki bi moral biti pravica vseh, izpostavili tudi stanovalci ograjenih sohesk v Veliki Britaniji. Se pa odgovori v intervjujih v tej točki razlikujejo od tega, kar smo lahko prebrali na forumu. Na forumu je vidik varnosti bistveno bolj izpostavljen. Ob tem je seveda treba poudariti, da govorimo o varnosti materialnih dobrin, kot je avto, in ne o varnosti v povezavi s človekovim življenjem.

Glede na to, da je bila soheska oglaševana kot "soheska po kriterijih kupcev", nas je zanimalo, koliko so se pričakovanja po selitvi uresničila. Izkazalo se je, da nihče od intervjuvancev ni imel potrebe po spreminjanju stanovanja. Glede na izkušnje ostalih so dobili občutek, da se je v zgodnejših gradbenih fazah dalo dogovarjati, kasneje pa so izvajalci postali nefleksibilni. Stanovalec vigilantes je izpostavil problem funkcionalnosti tlorisa stanovanj (glej Slika 4.8), kar se je odražalo v preurejanju soheske (dodatne sohe, širitve na strehi) še dobro leto po vselitvi. V svojem odgovoru je primerjal kvadraturu stanovanj v "običajni" soheski in Glavarjevi rezidenci. Prva naj bi imela pri manjši kvadraturi bistveno bolj funkcionalno zasnovano:

Primerljiv tloris 60 m<sup>2</sup> je v Glavarjevi rezidenci načrtovan za svetovljanski par brez otrok, ki nujno potrebuje le malo spalnico, da prebije tisti čas med dvema zabavama, ki se vršijo v dnevni sobani, kjer se razkazuje kuhinja kot skulptura in kjer si človek upa pripraviti le hladni bife, da ne prizadene videza in ozračja ter da kupec ali obiskovalec obstane ob pogledu na navidezno prostranost, pri čemer jo že v mislih pregrajuje v dodatno sobo (vigilantes 2016).

Slika 4.8: Tloris 4-sobnega stanovanja v Glavarjevi rezidenci



Vir: Nepremičnine.net (2016).

Vigilantes se v nadaljevanju sprašuje, ali je zasnova stanovanj odraz arhitektov ali želja investorjev in se obenem dotakne prebivalcev luksuzne soseske z besedami:

/.../ ljudi, ki so si nagrajali denar in se imajo za elito, ki pa še ni pozabila na svojo preteklost in poskuša stroške velikega nakupa kompenzirati z malimi mesečnimi prihranki pri številu prijavljenih oseb, prijavljeni kvadraturi ogrevane površine, katastru prijavljene uporabne kvadrature. Poglejte si nov trend v belem svetu, ki ga vodi mlada generacija, ki ni pripravljena plačevati kapitalu; varčnost s prostorom, vzdrževanjem, toda visoka tehnologija, dizajn, stanovanje kot nekakšna kapsula, ki ti daje vse udobje (vigilantes 2016).

S tem je pravzaprav pritrdilno odgovoril na vprašanje, ki smo si ga zastavili pri analizi foruma in se je nanašalo na to, da se razslojevanje v Sloveniji odraža na pripadnikih višjega srednjega sloja, ki vse svoje premoženje vložijo v nakup stanovanja in avtomobila, obenem pa jim primanjkuje sredstev za vsakodnevne potrebe.

Naslednje zastavljeno vprašanje se je nanašalo na pravila – kaj vse je na območju Glavarjeve rezidence dovoljeno in kaj ne – oziroma hišni red. Tekom pisanja naloge smo le-tega poskušali pridobiti, ampak nam to žal ni uspelo. Intervjuvanci so dejali, da najbrž obstaja in da se nanaša na stvari, kot so nočni mir in uporaba otroškega igrišča, vendar sami temu niso posvečali večje pozornosti. Kot je dejal Toma S., eden od intervjuvancev: "Sigurno smo ga dobili in najbrž je nekje nalepljen. /.../ Jaz ga ne poznam."

Pri analizi foruma smo videli, da ga aktivneje uporablja zgolj približno petina vseh prijavljenih uporabnikov. Zanimalo nas je, kakšno je mnenje stanovalcev o forumu. Slednji so dejali, da forum ne odraža dejanskega sodelovanja med stanovalci, saj le-ti raje komunicirajo preko elektronske pošte. Forum je bil ustanovljen ob primopredaji stanovanj in je "živel" v obdobju reševanja težav. Na nek način je povezal stanovalce, kasneje, ko so bile večje težave odpravljene, je tudi sodelovanje na forumu počasi zamrlo. Stanovalci Glavarjeve rezidence imajo tudi svojo (zaprto) skupino na socialnem omrežju Facebook.

Šesto vprašanje se je nanašalo na odnose med stanovalci. Zanimalo nas je, ali soseska deluje kot skupnost ali so zgolj posamezniki, ki si delijo isto hišno številko. Odgovori anketiranih stanovalcev so bili pri tem vprašanju povsem skladni. Strinjajo se, da so jih težave z investitorjem, izvajalci in menjavo upravnika povezale. Drugi razlog pa se skriva v podatku, da večinski del stanovalcev predstavljajo mlade družine, ki jih povezuje osrednji prostor, na katerem se nahaja otroško igrišče. Otroci se lahko sproščeno igrajo brez nevarnosti, da bi zašli na cesto, medtem pa se starši v miru pogovarjajo. Po potrebi si skrb za otroke tudi delijo. Tomo S.: "Ko z ženo še nisva imela otrok, sva imela veliko manj stikov. Sedaj pa imamo veliko stikov, tudi z nekaterimi iz

istega bloka. Smo prijatelji, otroci se skupaj igrajo." Uporabnik vigilantes je ozadje podrobneje obrazložil:

Ograja predstavlja psihološko mejo in zunanji prostor udomačuje. Tako se javni prostor, ki je v starejših soseskah segal tako rekoč do vhoda, formira kot predprostor in omogoča postopno pretvorbo javnega v zasebno. Tu je naduta ekskluzivnost nenačrtovano postala skromna domačnost; mladiči se igrajo, starši se družijo in klepetajo, starejši otroci se igrajo samostojno, saj starše ni strah, da bi lahko zašli na cesto. Ali mislite, da bi uspeli deložirati SPL s 70 % podpisov, če ne bi imeli tega povezovalnega prostora? /.../ Prostor, ki ga s postopno gradacijo iz javnega v zasebno ne pripeljemo do vrat, potisne ljudi v stanovanja (vigilantes 2016).

Lahko torej rečemo, da prostor, namenjen druženju, opravlja svojo funkcijo. Pa vendar se moramo zavedati, da ima Glavarjeva rezidenca zelo homogene stanovalce, ki jih poleg tega povezujejo še otroci in pretekle težave. Ali bi atrij opravljal svojo primarno funkcijo druženja tudi v primeru nehomogenih stanovalcev? Ali bi mlajšim in starejšim uspelo iz soseske ustvariti medgeneracijsko skupnost? Ali bo neformalno druženje, ki sedaj poteka ob otroškem igrišču, živelo tudi takrat, ko bodo otroci odrasli? Forrest in Kearns (2001, 2134) navajata, da je za sosesko, ki jo povezuje družbena kohezija, značilno skupno delovanje z namenom zaščite ali promocije interesov, ki jih združujejo.

Zadnje vprašanje v intervjuju se je nanašalo na prednosti in slabosti Glavarjeve rezidence v primerjavi z običajno sosesko. Barbara K. je odgovorila: "Enotnost prostora z osrednjim atrijem daje soseski prijazen utrip. Je prijetna za vse generacije. Nikakor tega ne občutim kot elitizem ali izključenost ostalih okoliških prebivalcev. Veliko prednost vidijo v otroškem igrišču in dejstvu, da gre za sosesko z mlajšim prebivalstvom. "V običajni soseski se lahko hitro skreira neko "družbeno pravilo", da otroci ne smejo kričati, tu pa je to normalno, saj je veliko mladih staršev in vsaj petdeset otrok," je prednost soseske predstavil Toma S. Pomanjkljivost predstavljajo nekvalitetna izvedba, vrata v sosesko, ki jih je mogoče ukriviti in s tem odpreti, ter zagrajenost, ki ni zmanjšala kraj in za katero bi lahko rekli, da na nek način deluje ravno obratno oziroma, kot je dejal Toma S.: "Pustiš kolo zaklenjeno pred blokom in misliš, da je varno, pa ni. Nama so v teh sedmih letih ukradli že štiri kolesa."



Intervju smo opravili tudi z uporabnikom foruma z vzdevkom filip. Sam ni prebivalec Glavarjeve rezidence, stanuje pa v bližnjem bloku. Na forum se je prijavil, ko so imeli v soseski probleme z izpusti iz bližnje tiskarne. Takrat so uspešno sodelovali prebivalci Glavarjeve rezidence kot tudi sosednjih blokov, kar se je na koncu odražalo v rešitvi problema. Zanimalo nas je, ali so še vedno v stikih ter ali so postali/ostali prijatelji. Dejal je, da osebno sicer niso v stikih, bi se pa ponovno povezali, v kolikor bi se v soseski pojavila nova problematika. V nadaljevanju nas je zanimalo, na kakšen način komunicirajo prebivalci njegovega bloka. Dejal je, da ima rajši osebni stik, problemi pa se hitreje rešujejo preko elektronske pošte ali foruma. S stanovalci bloka je v vsakdanjih stikih, z nekaterimi so tudi prijatelji. Vidimo torej lahko, da ograje niso preprečile sodelovanja med bloki v soseski, kar potrjuje tudi teorija, ki pravi, da se ljudje zbližujejo zaradi podobnih interesov in vrednot. Vendar pa to ni druženje v smislu definicije skupnosti. Med prebivalci se ne razvijejo poglobljeni odnosi, pač pa površinsko razmerje, ki temelji izključno na medsebojnem interesu reševanja nekega problema. Z rešitvijo le-tega tudi odnosi razpadejo. V nadaljevanju nas je zanimal varnostni vidik. Tudi blok, v katerem stanuje uporabnik fillip, ima domofon ter elektronsko zaklepanje vrat. Kljub temu so se občasne kraje dogajale, niso pa imeli večjih problemov. Tudi otrokom pustijo, da se sami igrajo na igrišču v bližini bloka. Če primerjamo torej Glavarjevo rezidenco z običajnim blokom, vidimo, da z varnostnega vidika pravzaprav ni razlik. Ograje ne nudijo popolne zaščite pred kriminalom. Lahko imajo celo nasproten učinek in povečajo število kaznivih dejanj, ki jih zagrešijo tisti, ki ograje povezujejo z vrednejšimi stvarmi (boljši avtomobili v garaži, boljša kolesa v kolesarnici). Razlike ni opaziti niti pri otroškem igrišču – tudi v neograjeni soseski starši pustijo otroke, da se igrajo sami. Slednje je v Sloveniji najbrž bolj povezano z bližino prometnih cest kot strahom pred kriminalom. Je pa to zgolj predpostavka, ki je v naši raziskavi nismo preverjali.

Drugi del intervjujev je bil namenjen nepremičninskim agentom. Zanimalo nas je, katere želje imajo njihove stranke, ko povprašujejo po stanovanjih v ograjenih soseskah. Ali imajo že izdelano podobo tega, kar želijo? Ali je na prvem mestu varnost, zasebnost ali luksuz? Nepremičninski agenti pravijo, da je prav slednji na prvem mestu, zato tudi cena stanovanj pri njihovih kupcih ni

odločilni dejavnik. Ti povprašujejo po stanovanju z že izdelano podobo svojih želja.

Pri naslednjem vprašanju nas je zanimalo, v kateri sloj bi uvrstili svoje stranke ter ali bi lahko dejali, da obstaja povezava med višjo ceno nepremičnin in ograjenimi soseskami. Gospod Dino iz agencije Jakkra-n je obrazložil takole: "Novogradnje na splošno predstavljajo višje cene od rabljenih stanovanj. Imate soseske oz. stavbe, ki niso ograjene in imajo podobno ceno kot ograjene soseske. Stranke bi uvrstili v višji sloj oz. nekatere tudi v srednji sloj, ki so podedovali nekaj premoženja."

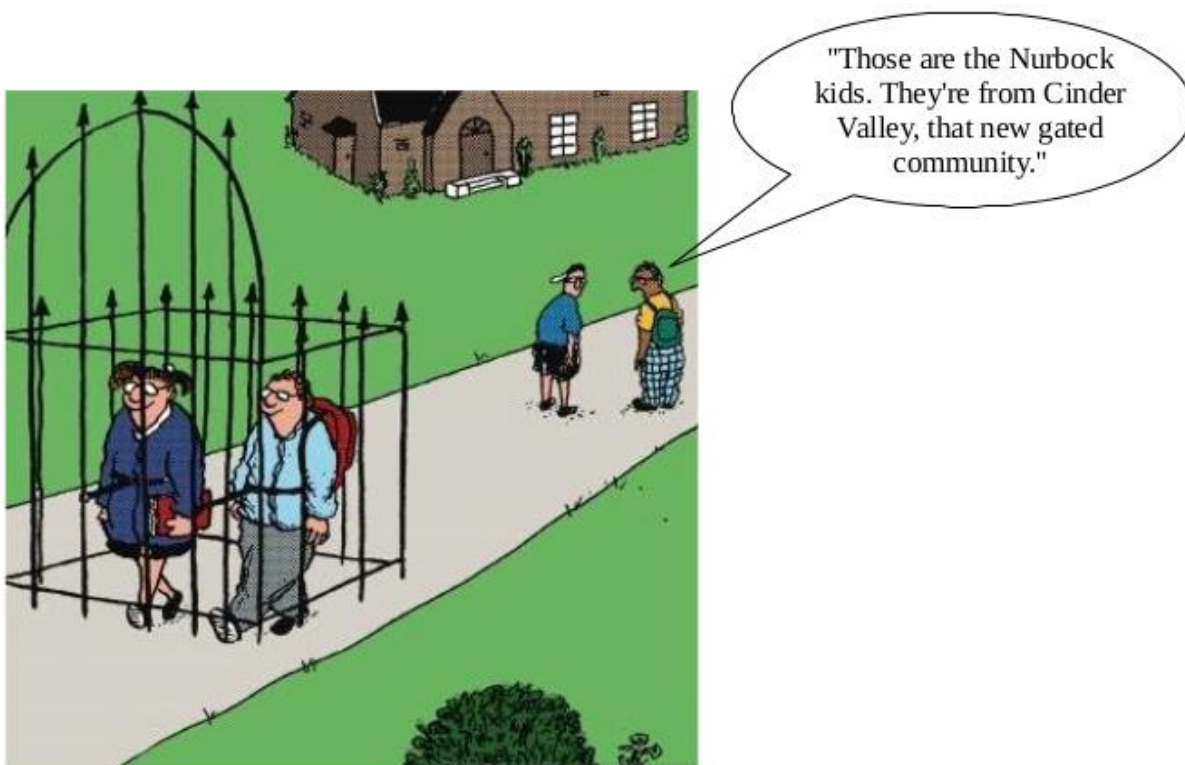
Glede na to, da v Glavarjevi rezidenci stanujejo predvsem mlade družine, nas je zanimalo, koliko je lastnikov in koliko najemnikov stanovanj. Gospod Miro iz agencije Ljubljana nepremičnine ocenjuje takole: "Večinoma so lastniki stanovanj. Vendar jih vsaj ca. 20 % oddaja stanovanje v najem."

Stanovalci gledajo na življenje v Glavarjevi soseski z enega vidika, načrtovalci z drugega. S četrtem vprašanjem smo želeli izvedeti, na kakšen način nepremičninski agenti svojim strankam predstavljajo prednosti življenja v ograjeni soseski. Odgovora sta bila naslednja: Dino, Jakkra-n nepremičnine: "Stranke, ki želijo kupiti stanovanje v Glavarjevi rezidenci, so že dobro seznanjene z njenimi prednostmi. Velika večina "običajnih" sosesk ima infrastrukturo v bližini, svoja igrišča itd., tako da glede tega ni velikih razlik. Razlika je ta, da je to "ekskluzivna" soseska z varovanjem in z višjim standardom ljudi." Miro, Ljubljana nepremičnine: "Če izpostavim prvi in GLAVNI razlog, je to ekskluzivnost ter nato 'kvaliteta' gradnje (funkcionalnost tlorisa, moderen stil, bližina centra, novejša gradnja)." Oba intervjuvanca ocenjujeta, da je trg ograjenih sosesk v fazi rasti.

V analizi intervjujev z nepremičninskimi agenti ugotovimo, da se le-ti strinjajo z našimi ugotovitvami, do katerih smo prišli z analizo foruma ter intervjujev s prebivalci Glavarjeve rezidence. Ugotovimo lahko, da se motivi za selitev v ograjeno sosesko v Sloveniji pravzaprav skorajda ne razlikujejo od tistih, ki so jih navedli prebivalci Velike Britanije. V obeh primerih je na prvem mestu ekskluzivnost. Varnost, ki predstavlja pomembnejši dejavnik prebivalcem Velike Britanije, v Sloveniji nadomešča zasebnost. S fizičnega vidika bi Glavarjevo rezidenco lahko delno povezali a teorijo Steina in Wrighta, ki sta svoj

model soseske zasnovala na stanovanjskih enotah, organiziranih okrog osrednje "zelene" površine. Seveda soseska v velikosti treh blokov v tem primeru predstavlja mikro raven proučevanja. Z vidika družbenih karakteristik po Blakelyju in Snyderju jo umestimo delno med skupnosti s poudarkom na načinu življenja ter prestižne ograjene skupnosti. Čeprav bi lahko rekli, da gradnja ograjenih sosesk nima pozitivnih družbenih in ekonomskih učinkov na širšo javnost, pa slednje vendarle omogočajo razvoj ontološke varnosti in socialnih omrežij. Pri tem je seveda treba upoštevati, da živijo stanovalci Glavarjeve rezidence med sebi enakimi, v zelo homogenem okolju. Le-to je bilo umetno ustvarjeno, zato se nam poraja vprašanje o pristnosti odnosov. Je skupnost, ki nastane kot posledica selektivnega druženja, enakovredna tradicionalni skupnosti, ki se je oblikovala spontano, z vsakdanjimi stiki prebivalcev? Odgovor na omenjeno vprašanje bi dobili šele s pomočjo dalj časa trajajoče raziskave odnosov med prebivalci in fizičnim okoljem.

## 5 SKLEP



Vir: Prirejeno po Cartoonstock.net (2016).

Osrednja tema, ki v diplomskem delu povezuje poglavja, je prostor. Spoznali smo, da ta ni zgolj fizična entiteta, pač pa odraz družbe, projeciran na strukturo. In obratno! Zato nam kot tak nudi skorajda neomejene možnosti sociološkega proučevanja odnosov, neenakosti in razslojevanja, ki se odraža skozi prostor. Problematiko smo proučevali preko prostorske segregacije, družbene kohezije, ontološke varnosti ter razmerja stanovanjski predel – soseska – skupnost. Kot smo lahko videli je prostor nenehno podvržen toku preoblikovanja, novim pomenom in novo določenemu lastništvu. Tako javni prostor, ki bi po definiciji moral biti dostopen vsem, s privatizacijo zagotavlja ekskluzivnost, izkazovanje moči ter statusa. S tem pa se izgublja socialna interakcija, vsakdanji odnosi med ljudmi ter občutek pripadnosti, ki so pomemben del ontološke varnosti. Le-ta predstavlja osnovo družbeni koheziji, ki se začne razvijati pri posamezniku in družini ter šele nato preide na nivo družbe. Zato do sprememb, ki se dogajajo na ravni posameznika in soseske ne bi smeli biti indiferentni, saj se posledice dolgoročno odražajo na dogajanju v družbi.

Naš namen je bil razložiti motive prebivalcev za selitev v ograjene soseske ter opredeliti značilnosti ograjenih sosesk v Sloveniji oziroma – natančneje – Glavarjeve rezidence, na primeru katere smo opravili študijo. Za referenčni primer smo uporabili ograjene soseske v Veliki Britaniji. Predmet našega zanimanja seveda niso bile zgolj fizične značilnosti, v ospredje smo postavili odnose znotraj soseske, motive, ki so spremljali selitev, ter pogled stanovalcev na življenje za ograjami.

Hiter odgovor brez razmisleka bi najbrž vseboval domnevo o značilnih razlikah med ograjenimi soseskami v Sloveniji in Veliki Britaniji. Raziskava, ki smo jo opravili v empiričnem delu kaže, da temu le ni tako. Problematiko smo poskušali obravnavati celovito, zato smo vključili tako pogled stanovalcev Glavarjeve rezidence, stanovalcev iz okolice, nepremičninskih agentov kot tudi pravne akte s tega področja. Motive investorjev nam je razkrila temeljita analiza spletnih strani in člankov, ki so spremljali gradnjo Glavarjeve rezidence. Prvi proučevani vidik se je nanašal na dejavnike varnosti, zasebnosti in luksuza. Zanimalo nas je, ali kateri prevladuje in na kakšen način jih dojemajo prebivalci. Varnosti prebivalci niso posvečali velikega pomena, ne nazadnje se kraje in vandalizem dogajajo – lahko bi rekli – tudi za zaprtimi vrati. Sta pa zato luksuz in zasebnost toliko pomembnejša, ko govorimo o ograjenih soseskah v Sloveniji. V sklopu intervjujev, ki smo jih opravili, smo dobili občutek, da stanovalci neradi govorijo o luksuzu. Kot bi se tej temi nekako želeli izogniti. Zato bi bilo verjetno bolje, da bi v intervjujih uporabili besedo nadstandard, ki ima nekoliko milejšo konotacijo. Med pisanjem naloge se nam je porajalo vprašanje, kakšen luksuz pravzaprav ponujajo investitorji? Kot smo lahko videli, so stanovalci Glavarjeve rezidence reševali probleme zamakanja vode v prostore, onesnažene pitne vode, črne gradnje na strehi, nekvalitetnih materialov ipd. Ob raziskovanju dogajanja smo si tako ustvarili mnenje, da je v ozadju primera Glavarjeva rezidenca na prvem mestu luksuz cene pred luksuzom bivanja, ki je bil oglaševan in prodajan. Ne moremo se izogniti vprašanju kdo so kupci omenjenih luksuznih stanovanj? V kateri sloj bi jih lahko uvrstili? V naši raziskavi po demografskih značilnostih in finančnem ozadju nakupa stanovanja nismo spraševali saj smo menili, da je premalo obsežna, da bi lahko pridobili relevantne podatke. Kljub temu so nam intervjuji in analiza foruma omogočili zanimiv vpogled tudi na to področje. Cena stanovanj v Glavarjevi rezidenci uvršča kupce v višji srednji ter višji sloj. Pa

vendar nam dogajanje na forumu kaže, da so nekateri prebivalci v želji, da bi se vključili med tako imenovano elito zbrali prihranke oziroma najeli kredit in sredstva vložili v nakup stanovanja na elitni lokaciji obenem pa jim primanjkuje sredstev za vsakodnevno vzdrževanje življenja na tem nivoju. Strošek dodatnega varovanja v višini slabih 40 evrov na mesec tako postane previsok. Ograje, ki jih morda na prvi pogled ne bi povezali z luksuzom igrajo tu pomembno vlogo saj nepovabljeni obiskovalci ogrožajo status soseske. S tem, ko stvari (v našem primeru atrij in otroško igrišče) postanejo dostopne vsem in vsakomur, izgubijo status ekskluzive, ga razvrednotijo, sosesko pa spustijo na nivo običajnega bloka.

Lahko bi rekli, da tisti pravi luksuz ponuja stanovalcem šele zasebnost. Zagrajen atrij, ki blaži prehod iz stresnega zunanjega okolja v varno zavetje doma. Oziroma, kot se je izrazil intervjuvanec vigilantes, da se: "javni prostor formira kot predprostor in omogoča postopno pretvorbo javnega v zasebno." V tem pa, kot je dejal Mlinar (2008), ne poteka druženje kogarkoli s komerkoli, temveč selektivno druženje, ki ni dostopno vsakomur. Ko govorimo o ograjenih javnih prostorih, tako ugotovimo, da imajo le-ti pozitivne eksternalije za tiste, ki so jim dostopni, in negativne za širšo družbo, ki je iz dogajanja izrinjena. Kljub temu v ograjenih soseskah ne poteka druženje v smislu skupnosti saj se med prebivalci ne razvijejo poglobljeni odnosi pač pa površinsko razmerje, ki temelji izključno na medsebojnem interesu reševanja problemov. Zato je zaskrbljujoče dejstvo, da prodajalci z nakupom stanovanja v ograjeni soseski povezujejo vrednote skupnosti, povezanosti in solidarnosti. Ljudje tako pravzaprav kupujejo odnose, ki so se včasih oblikovali na trgih in ulicah z vsakodnevno interakcijo. Zanje se je bilo treba potruditi, rezultat pa se je odražal v družbeni koheziji.

Lahko torej vidimo, da sta prostor in družba del iste realnosti. Prostor kot nenehno spreminjajoča se živa tvorba sledi družbenemu dogajanju in na nek način postaja zrcalo družbe. Zato je zaskrbljujoče dejstvo, da slovenska zakonodaja ne predvideva ograjevanja stanovanjskih sosesk in iz tega izhajajočih posledic. Čeprav smo že v uvodu diplomskega dela omenili, da razslojevanje v Sloveniji ni primarni razlog za gradnjo ograjenih sosesk si ne bi smeli zatiskati oči pred "opozorilnimi znaki", ki nam jih prinašajo, saj le-teh v egalitarnih družbah ne najdemo.

## 6 LITERATURA

1. *Abc-nepremičnine*. Dostopno prek: <http://www.abc-nepremicnine.si/> (2. julij 2016).
2. Aleksić, Jelena. 2002. Urbani strahovi, postmoderna tveganja. *Teorija in praksa* 39 (2): 182–194.
3. Amin, Ash in Nigel Thift. 2002. *Cities: reimagining the urban*. Cambridge: Polity Press.
4. Atkinson, Rowland in John Flint. 2004. Fortress UK? Gated communities, the Spatial Revolt of the Elites and Time-Space Trajectories of Segregation. *Housing Studies* 19 (6): 875–892. DOI: 10.1080/0267303042000293982
5. Bahovec, Igor. 2005. *Skupnosti: teorije, oblike, pomeni*. Ljubljana: Založba Sophia.
6. Barbara K. 2016. Intervju z avtorico. Ljubljana, 23. junij.
7. Barnes, Sue. 2011. *Gated communities: a discussion of the reason and the consequences of housing choices towards increasingly secure or fortifies spaces in Western cities*. Dostopno prek: <http://geoview.iag.org.au/index.php/GEOView/article/view/19/20> (20. 3. 2016)
8. Blakely, Edward James in Mary Gail Snyder. 1997. *Fortress America: gated communities in the United States*. Washington (D.C.): Brookings Institution Press.

9. Bučar, Bojko, Zlatko Šabič in Milan Brglez v sodelovanju z Monika Kalin Golob. 2002. *Navodila za pisanje: seminarske naloge in diplomskega dela*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
10. Bugarič, Boštjan. 2006. Preobrazbe javnega prostora; od modernizma do potrošništva. *Urbani izziv* 17 (1–2): 5–11.
11. Burke, Matthew. 2001. *The Pedestrian Behaviour of Residents in Gated Communities*. Brisbane: University of Queensland.
12. *Cartoonstock.net*. Dostopno prek: [https://s3.amazonaws.com/lowres.cartoonstock.com/children-kid-gate-gated-communities-difference-jmp080112\\_low.jpg](https://s3.amazonaws.com/lowres.cartoonstock.com/children-kid-gate-gated-communities-difference-jmp080112_low.jpg) (2. julij 2016).
13. *Cnn.com*. Dostopno prek: <http://edition.cnn.com/2012/03/28/opinion/burton-florida-gates/> (30. maj 2016).
14. Davis, Mike. 1990. *City of quartz: excavating the future in Los Angeles*. London: Verso.
15. Dešman, Miha. 2008. Javni prostor. *Ab magazine* 177–178. Dostopno prek: <http://www.ab-magazine.com/volumes/ab-177-178.pdf> (22. junij 2016).
16. Dino G. 2016. Intervju z avtorico. Ljubljana, 30. junij.
17. Dunne, Susan. 1995. *Interviewing techniques for writers and researchers*. London: A&C Black Publishers Limited.
18. Dupuis, Ann in Thorns David. 1998. *Home, home ownership and the search for ontological security*. Oxford (UK): Blackwell publishers. DOI: 10.1111/1467-954X.00088



19. Elektroservisi. 2016. *Glavarjeva rezidenca*. Dostopno prek: <http://www.elektroservisi.si/vse-reference/nepremicnine-1/glavarjeva-rezidenca/311/46/> (2. julij 2016).
20. Fank, Marjan. 2011. *Organizirana kriminaliteta v Sloveniji in ocena ogroženosti*. Magistrsko delo. Maribor: Fakulteta za varnostne vede.
21. Filipović, Maša. 2007. *Družbena kohezija in soseska v pozni moderni*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
22. Finance.si 2005. *Stanovanja na eminentni lokaciji: Glavarjeva rezidenca – soseska po kriterijih kupcev*. Dostopno prek: <http://gradbenistvo.finance.si/124315/Stanovanja-na-eminentni-lokaciji-Glavarjeva-rezidenca-soseska-po-kriterijih-kupcev?cctest&> (30. maj 2016).
23. Forrest, Ray in Ade Kearns. 2001. Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood. *Urban Studies* 38 (12): 2125–2143. DOI: 10.1080/00420980120087081
24. Forum Glavarjeva rezidenca. 2016. *Glavarjeva rezidenca*. Dostopno prek: <http://glavarjeva-rezidenca.mojforum.si/glavarjeva-rezidenca.html> (3. julij 2016).
25. Visionofhumanity.org. 2016. *Globalni indeks miru*. Dostopno prek: <http://www.visionofhumanity.org/#page/indexes/global-peaceindex/2016/SVN/OVER> (4. julij 2016).
26. Grant, Jill in Lindsey Mittelsteadt. 2004. Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design* 2004 (31): 913–930. DOI: 10.1068/b3165
27. Giesecking, Jack, Mangold William, Katz Cindi, Low Setha in Saegert Susan. 2014 *Public and Private Realms*. Dostopno prek:

<http://peopleplacespace.org/toc/section-6/> (26. maj 2016).

28. Google maps. 2016. *Zemljevid mesta Ljubljane*. Dostopno prek: <https://www.google.si> (24. maj 2016).
29. Innes, Martin, Vanessa Jones. 2006. *Neighbourhood security and urban change. Risk, resilience and recovery*. Surrey: Joseph Rowntree Foundation.
30. Inštitut za politike prostora. 2016. *Soseska in sosedstvo*. Dostopno prek: <http://ipop.si/urejanje-prostora/izrazje/soseska-in-sosedstvo/> (24. maj 2016).
31. Keller, Suzanne. 1968. *The Urban Neighborhood: a sociological perspective*. New York: Random House.
32. Kopusar, Sebastijan. 2010. Upravniki do zadnjega diha. *Delo*, 19. oktober. Dostopno prek: <http://www.delo.si/novice/slovenija/upravniki-do-zadnjega-diha.html> (22. junij 2016).
33. Larsen, Christian Albrekt. 2013. *The Rise & Fall of Social Cohesion. The Construction & De-construction of Social Trust in the US, UK, Sweden and Denmark*. Oxford: Oxford University Press.
34. Lauer, Josh. 2005. Driven to extremes: Fear of crime and the rise of the sport utility vehicle in the United States. *Crime Media Culture* 1 (2): 149–168. DOI: 10.1177/1741659005054024
35. Lehrer, Ute Angelika. 2007. Ali je za javni prostor še prostor? Mesta, ki se globalizirajo, in privatizacija javnega. V *O urbanizmu. Kaj se dogaja s sodobnim mestom?*, ur. Čerpes Ilka in Dešman Miha, 211–219. Ljubljana: Založba Krtina.

36. Lisa.si. 2016. *Revija Lisa*. Dostopno prek: <http://www.lisa.si/stanovanje/najlepse-ljubljanske-vile-zgrajene-med-obema-vojnama/> (11. junij 2016).
37. Low, Setha. 2003. *Behind the Gates: Life, Security and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. New York: Routledge.
38. Luymes, Don. 1997. The fortification in suburbia: investigating the rise of enclave communities. *Landscape and Urban Planning* (39): 341–350. DOI: 10.1016/S0169-2046(97)00054-6
39. Mag dom. 2016. *Odповed pogodbe spl*. Dostopno prek: <http://upravljanjeobjektovmagdom.blog.siol.net/2016/05/02/spl-d-d-odpoved-pogodbe-o-upravljanju-ko-upravnik-ni-sposoben-odnehati/> (2. julij 2016).
40. Malačič, Janez. 1997. *Demografija: teorija, analiza, metode in modeli*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
41. Mandić, Srna. 1984. O stanovanjski segregaciji. *Družboslovne razprave* 1 (1984): 133–146.
42. McMillan, W. David, David M. Chavis. 1986. Sense of Community: A Definition and Theory. *Journal of Community Psychology* 14: 6–20.
43. Mernet. 2016. *Nepremičnine*. Dostopno prek: <http://www.mernet.si/nepremicnine.html?detail=6019928> (2. julij 2016).
44. Miro. 2016. Intervju z avtorico. Ljubljana, 30.junij.
45. *Mladina*. 2013. Odprto pismo: "Javnega prostora ne damo!" Dostopno prek: <http://www.mladina.si/119999/odprto-pismo-br-javnega-prostora-ne-damo/> (7. junij 2016).

46. Mlinar, Zdravko. 1990. Prostor in sociologija. *Družboslovne razprave* 7 (10): 3–12.
47. --- 2008. *Življenjsko okolje v globalni informacijski dobi. Prva knjiga. Prostorsko-časovna organizacija bivanja*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede in Slovenska akademija znanosti in umetnosti.
48. Močnik, Neža. 2004. Penthouse v mansardi: Penthouse ima na trgu visoko vrednost. *Gradbeništvo Finance*, 6. junij. Dostopno prek: <http://gradbenistvo.finance.si/80879> (15. junij 2016).
49. Mušič, Vladimir Braco. 1980. *Urbanizem – bajke in resničnost: zapisi na robu dvajsetletnega razvoja našega prostorskega načrtovanja*. Ljubljana: Cankarjeva založba.
50. Nepremičnine.net. Dostopno prek: [https://www.nepremicnine.net/oglasil-prodaja/lj-bezigrad-brinje-ul-padlih-borcev-stanovanje\\_5272731/](https://www.nepremicnine.net/oglasil-prodaja/lj-bezigrad-brinje-ul-padlih-borcev-stanovanje_5272731/) (2. julij 2016).
51. Občina Slovenska Bistrica. 2016. *Varovana soseska Slovenska Bistrica*. Dostopno prek: <http://www.slovenska-bistrica.si/> (2. marec 2016)
52. OPN MOL. 2012. *Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana*. Dostopno prek: <https://urbanizem.ljubljana.si/index4/JR/files/04.pdf> (1. julij 2016).
53. Patricios, Nicholas. 2002. Urban design principles of the original neighbourhood concepts. *Urban Morphology* 6 (1). Dostopno prek: [http://works.bepress.com/nicholas\\_patricios/15/](http://works.bepress.com/nicholas_patricios/15/) (25. junij 2016).
54. Schwirian, Kent P. 1983. Models of neighborhood change. *Annual Review of Sociology* 9. Dostopno prek: <http://www.jstor.org/stable/2946058> (25. junij 2016).

55. Sendi, Richard, Barbara Černič Mali, Aleksander Jakoš, Franc Kuzmin, Srna Mandič in drugi. 2000. *Stanovanje, kvaliteta bivanja in razvoj poselitve: prostor si 2020*. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
56. Slavec, Tatjana. 2016. Intervju z avtorico. Ljubljana, 6. julij.
57. Toma S. 2016. Intervju z avtorico. Ljubljana, 27. junij.
58. Tonkiss, Fran. 2005. *Space, the City and Social Theory: Social Relations and Urban Forms*. Cambridge: Polity Press.
59. Tönnies, Ferdinand. 1999. *Skupnost in družba. Temeljni pojmi čiste sociologije*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
60. Vigilantes. 2016. Intervju z avtorico. Ljubljana, 27. junij.
61. Wai-chung Lai, Lawrence. 2005. *Private property rights, culture, property management and sustainable development*. DOI: 10.1108/02637470610657970
62. Wikipedia. Dostopno prek: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Ljubljana#/media/File:Ljubljana-OpenStreetMap-Mapnik-100k.svg> (25. junij 2016).
63. Zaireen, Ainur, K. Hussin, M. Y. Norhidayah, M. N. Razali, A. L. Maslinda. 2015. The Typology of Gated Communities From Housing Developers' Perspective. *Advanced Science Letters* (21): 1247–1250. DOI: 10.1166/asl.2015.5992
64. Zupan, Samanta. 2009. Spletne skupnosti stanovalcev rešujejo težave v soseskah. *Slonep.net*, 20. oktober. Dostopno prek: <http://www.slonep.net> (2. julij 2016).
65. Zupančič, Franc. 2009. Nepremičninska dejavnost v družbi Elektroservisi. *Elegra* 1(2): 3.

## **PRILOGA A.1 : PREPIS INTERVJUJA Z GOSPO BARBARO K., STANOVALKO GLAVARJEVE REZIDENCE**

1. Pomislite na čas pred selitvijo v Glavarjevo rezidenco. Kateri kriteriji so odločali o izbiri novega stanovanja? (npr. bližina šole, službe, centra mesta) Kaj je bilo tisto, kar vas je prepričalo? Kakšna so bila vaša pričakovanja?

To je bilo leto 2005, rabljena in nova stanovanja so bila cenovno blizu. Novogradenj je bilo na voljo malo. Izbirali smo med zadnjimi stanovanji v Trnovskih vratih in Tivoliju ter GR, ki je bila samo na papirju. Prvi kriterij je bilo, da je stanovanje znotraj avtocestnega obroča okrog Ljubljane ter hitra dostopnost na obvoznico. Drugi, da ima dobre povezave LPP. Pomembno je bilo, da ima parking, kar je eliminiralo veliko stanovanj. Bližina fakultet je bila v redu. Novo stanovanje nam je odgovarjalo, da imajo vsi stanovalci podobne interese in da se jim ljubi jih uresničevati, da še imajo nek potencial. Pomembno nam je bilo, da so to družine in še aktivni ljudje.

2. Je izgled soseske z lahko bi rekli pridihom ekskluzivnosti vplival na vašo odločitev? Kako pomembno vlogo je pri izbiri igralo to, da soseska ponuja določeno stopnjo varnosti oziroma zasebnosti pred "zunanjim" svetom? Ste si pred odločitvijo ogledali tudi ostale podobne soseske in njihovo ponudbo (npr. Mostec ob Koseškem bajerju, Nova Grbina ob Cesti na Brdo, Vila Urbana ...)?

Ekskluzivnost je bila v plus, nikakor ni bila odločilna. Ogledali smo si Trnovske bloke, v centru stanovanje v zgradbi ob Argentinskem parku, ki je nekoč bila semenarna. Trnovska vrata. Bratuževo ploščad.

3. Glavarjeva rezidenca je bila oglaševana kot "Soseska po kriterijih kupcev". So se po selitvi vaša pričakovanja izpolnila?

Mi nismo imeli potrebe, da bi spreminjali notranje preside ipd. Ustrezali so nam dani materiali. Sosed je ogromno spreminjal v svojem pent house<sup>28</sup> stanovanju. Večina stanovalcev imam občutek, da je vnesla samo kakšne praktične manjše

---

28 Razkošno podstrešno stanovanje

spremembe: npr, ploščice namesto parketa na hodniku. Bili so fleksibilni z dogovarjanjem o spremembah.

4. Ali ste bili ob vselitvi seznanjeni s pravili kaj vse je na območju soseske dovoljeno in kaj ne? Ali takšna pravila sploh obstajajo za Glavarjevo rezidenco?

Pravila so kot v vsaki drugi soseski - glede kaljenja nočnega miru po 22h npr. Za osrednje otroški igrišče pa, da ga lahko uporabljajo samo stanovalci, kar je na prvi pogled strogo. Po premisleku pa pravilno, saj se gre tudi za varnost otrok in kdo odgovarja, če se poškodujejo na igralih.

5. Videla sem, da imate na spletu tudi forum. Je po vašem mnenju zaživel (ga stanovalci uporabljate)? Kot sem lahko prebrala ste imeli kar nekaj težav z zamenjavo upravnika. Ste po vašem mnenju stanovalci delovali takrat enotno?

Forum je bolj skromen in ne kaže, koliko stanovalci sodelujemo med sabo. Imamo skupino ljudi, ki so odlični organizatorji in so udeležili tudi menjavo upravnika. Komuniciramo preko e-mailov. Vodili so nas, ko smo imeli težave z odpravljanjem napak, kjer so se dogovarjali z investitorjem. Stanovalci so se povezali, končen rezultat je menjava, kar je odličen rezultat.

6. Pomislite na vsakdanje življenje. Ste v stikih s sosedi? Se družite, ste prijatelji? Opazite neznane ljudi, če vstopijo na območje rezidence? Se to pogosto dogaja? Bi pustili otroke, da se igrajo sami na igrišču znotraj soseske?

Sosesko smatram za varno in kot odličen kraj za bivanje. Sosedje so prijetni in jih nekaj poznam ter imam stike z njimi. Na neznance smo vsi pozorni. Zgodili so se že vlomi v kleti in tudi v kolesarnico. Tako pač je v današnjem svetu.

7. Bi lahko našli nekaj prednosti/slabosti življenja v Glavarjevi rezidenci v primerjavi z "običajno" sosesko?

Prednosti: specifičnost je, da smo v preteklosti imeli veliko težav z investitorjem. To nas je povežalo. Isto tudi proces menjave upravnika in sodelovanje med

vsemi stanovalci, da se je to zgodilo. Enotnost prostora z osrednim atrijem daje soseski prijazen utrip. Je prijetna za vse generacije. Nikakor tega ne občutim kot elitizem ali izključenost ostalih okoliških prebivalcev.



## **PRILOGA A.2 : PREPIS INTERVJUJA Z GOSPODOM TOMO S., STANOVALCEM GLAVARJEVE REZIDENCE**

1. Pomislite na čas pred selitvijo v Glavarjevo rezidenco. Kateri kriteriji so odločali o izbiri novega stanovanja? (npr. bližina šole, službe, centra mesta) Kaj je bilo tisto, kar vas je prepričalo? Kakšna so bila vaša pričakovanja?

Stanovanje so mi kupili starši. Sam se nisem veliko odločal o tem. Ko smo se skupaj pogovarjali o nakupu so bile prednosti to, da je soseska urejena, nova, zaprta, ter to, da je v soseski veliko mladih družin. Glavni motiv so bili otroci. Velika prednost soseske je veliko otroško igrišče in veliko mladih družin – sedaj, ko imam dve leti starega otroka se je to izkazalo kot velik plus. Otroci se lahko družijo med seboj. Pomemben kriterij je bila tudi dostopnost – dobra lokacija v bližini obvoznice, trgovine, službe. Recimo čevljarja ni več – to je vse kar manjka.

2. Je izgled soseske z lahko bi rekli pridihom ekskluzivnosti vplival na vašo odločitev? Kako pomembno vlogo je pri izbiri igralo to, da soseska ponuja določeno stopnjo varnosti oziroma zasebnosti pred "zunanjim" svetom? Ste si pred odločitvijo ogledali tudi ostale podobne soseske in njihovo ponudbo?

Pridih ekskluzivnosti? Pri meni ni. Mogoče z vidika izgleda naselja – ker lepo izgleda. Še vedno je lepo urejeno. Nimam občutka, da bi soseska bila fancy. Starši so si pred nakupom ogledali tudi druge soseske, ne spomnim se več katere, jaz osebno pa ne. Ograje niso preveč kvalitetne – ljudje pozabijo kartico in jo potem odprejo na silo. Za varnostnike se nismo odločili – ljudje nekako niso bili za. Sam ne bi želel živeti v soseski z varnostniki. Raje imam občutek, da živimo v varni Sloveniji, Evropi ne pa recimo v Braziliji. Tudi kamer nimamo.

3. Glavarjeva rezidenca je bila oglaševana kot "Soseska po kriterijih kupcev". So se po selitvi vaša pričakovanja izpolnila?

Mi smo se za stanovanje odločili dokaj pozno, ko je bila soseska že skoraj dokončana. Bloki so bili narejeni, tudi stanovanja smo si lahko pogledali, niso pa

še bila dokončana (ni bilo parketa, ni bilo pobarvano). V tej fazi so nekaterim še vedno prilagajali določene stvari v stanovanju (če si bil dovolj "tečen"), nam pa ne ker niti nismo hoteli. Po mojem mnenju je to delovalo tako na pol. Investitor (oziroma izvajalci) v tej poznejši fazi ni bil ravno fleksibilen.

4. Ali ste bili ob vselitvi seznanjeni s pravili kaj vse je na območju soseske dovoljeno in kaj ne? Ali takšna pravila sploh obstajajo za Glavarjevo rezidenco?

Ja, po mojem ima ampak jaz tega ne poznam. Res ne vem. Sigurno smo dobili in najbrž je nekje nalepljeno.

5. Videla sem, da imate na spletu tudi forum. Je po vašem mnenju zaživel (ga stanovalci uporabljate)? Kot sem lahko prebrala ste imeli kar nekaj težav z zamenjavo upravnika. Ste po vašem mnenju stanovalci delovali takrat enotno?

Jaz sem nekaj časa uporabljal forum, takrat ko smo imeli težave z vodo – rjava voda je tekla iz pip. Mislim pa, da ni ravno zaživel. Bolj živi mailing lista upravnega odbora, forum pa ne vem več, bi rekel, da ne toliko. To vi bolj veste ali forum živi ali ne ker jaz ga nisem pogledal že par let.

6. Pomislite na vsakdanje življenje. Ste v stikih s sosedi? Se družite, ste prijatelji? Opazite neznane ljudi, če vstopijo na območje rezidence? Se to pogosto dogaja? Bi pustili otroke, da se igrajo sami na igrišču znotraj soseske?

S sosedi imamo stike, ja. Ko z ženo še nisva imela otrok sva imela veliko manj stikov. Sedaj imamo pa veliko stikov – z nekaterimi, iz istega bloka. Smo prijatelji, otroci se skupaj igrajo. Otroke bi brez problema pustil, da se igrajo sami na igrišču – predvsem zato, ker je na igrišču vedno veliko staršev. Tudi drugi starši puščajo otroke same na igrišču. Neznancev najbrž ne bi opazil zato ker kar nekaj stanovalcev stanovanje oddaja in se najemniki menjujejo, nekaj stanovanj se najbrž oddaja tudi turistom za par dni, vsaj se je, pa še to je da, je kar nekaj lastnikov samo garaž oziroma parkirnega prostora, niso pa stanovalci (to so tisti, ki imajo službe v bližini, tudi podjetja imajo tu parkirne prostore). Še

en razlog je to, da je soseska kar velika, veliko več ljudi poznam iz našega bloka kot ostalih treh.

7. Bi lahko našli nekaj prednosti/slabosti življenja v Glavarjevi rezidenci v primerjavi z "običajno" sosesko?

Velika prednost se mi zdi, da je poligon, otroško igrišče, res super za otroke. Lahko tečejo, imajo tobogane, malo starejši lahko igrajo nogomet zraven. Otroci zlahka obvladajo okolico in smo zato starši lahko mirni. Zelo mi je všeč, da je to mlada soseska. V običajni soseski se lahko hitro skreira neko "družbeno pravilo", da otroci ne smejo kričati tu je pa to normalno saj je veliko mladih staršev in vsaj petdeset otrok. Ljudje so fajn. Meni je zelo všeč tudi to, da so oranžne fasade – delujejo toplo sredi sivih blokov. Pomanjkljivosti, ki so itak tudi drugje so recimo garažna vrata in ostala zunanja vrata, ki se kvarijo. Kar je pomanjkljivost je to, da je zaprta (to je super za otroke) potem pa pustiš kolo zaklenjeno pred blokom in misliš, da je varno pa ni. Nama so v teh sedmih letih ukradli že štiri kolesa. Enega iz kolesarnice, enega izpred bloka – zaklenjenega, tako, da ga sedaj puščam pred stanovanjem – kar je tako kot v vseh ostalih blokih. Z vidika varnosti je vseeno, ni bistvene razlike z ostalimi soseskami.

**PRILOGA A.3: PREPIS INTERVJUJA Z UPORABNIKOM FORUMA  
GLAVARJEVA REZIDENCA Z NADIMKOM VIGILANTES, STANOVALCEM  
GLAVARJEVE REZIDENCE**

1. Pomislite na čas pred selitvijo v Glavarjevo rezidenco. Kateri kriteriji so odločali o izbiri novega stanovanja? (npr. bližina šole, službe, centra mesta) Kaj je bilo tisto, kar vas je prepričalo? Kakšna so bila vaša pričakovanja?

Pred nakupom stanovanja v GR<sup>29</sup> sem živel v bližini v starejši enodružinski hiši. Ta način bivanja ima znane prednosti toda zahteva precej napora in stroškov pri obnavljanju, vzdrževanju, kurjavi. Razlog selitve v stanovanje je bila želja, da bi se znebil skrbi s hišo in pri tem ohranil nekaj ugodnosti, zasebnosti, pozicijo v bližini centra. Začel sem z iskanjem stanovanja v starejših soseskah predvsem zaradi cene. Soočen z realsocialističnim konceptom teh sosesk sem proti svoji varčni naravi popustil cenovno nesramni ponudbi in reklamiranju o nadstandardu (pri čemer se mi je kot standard ponujala podoba znanih ofucanih ljubljanskih sosesk) ter kupil stanovanje v GR.

2. Je izgled soseske z lahko bi rekli pridihom ekskluzivnosti vplival na vašo odločitev? Kako pomembno vlogo je pri izbiri igralo to, da soseska ponuja določeno stopnjo varnosti oziroma zasebnosti pred "zunanjim" svetom? Ste si pred odločitvijo ogledali tudi ostale podobne soseske in njihovo ponudbo?

Obstajajo finte s katerim prepričaš ljudi, da ponujaš nadstandard: Vhod obložiš s kamnom, daš video domofon, protivlomna vrata, kontrolo pristopa s kartico in daljincem, In seveda, postaviš visoko ceno. Gre za relativnost; to kar je označeno kot nadstandard bi moralo biti pravzaprav standard vsakega kulturnega in sodobnega bivanja.

3. Glavarjeva rezidenca je bila oglaševana kot "Soseska po kriterijih kupcev". So se po selitvi vaša pričakovanja izpolnila?

---

29 Glavarjeva rezidenca

V čem je torej podstandard stanovanj v standardnih realsocialističnih soseskah in standard v nadstandardu? Denimo, v starih 5nadstropnih stolpičih imaš stanovanja 60 m<sup>2</sup> kjer ima vsak družinski član malo sobo, sanitarije pa imajo ločen WC. To je standard, ki je v nadstandardni soseski dosežen šele pri stanovanjih 110m<sup>2</sup>. Tudi tu ima vsak samo malo sobo in wc je ločen od kopalnice. Ostanek gre na veliko sobano; kuhinjo, jedilnico dnevno sobo v enem kjer so distance med kosi pohištva smešno velike. Primerljiv tloris 60 m<sup>2</sup> je načrtovan za svetovljanski par brez otrok, ki nujno potrebuje le malo spalnico, da prebije tisti čas med dvema zabavama, ki se vršijo v dnevni sobani kjer se razkazuje kuhinja kot skulptura in kjer se človek upa pripraviti le hladni bife, da ne prizadane videza in ozračja ter da kupec ali obiskovalec obstane ob pogledu na navidezno prostranost pri čemer jo že v mislih pregrajuje v dodatno sobo. Tako se je naša soseska eno leto preurejala samo sebe. Ne povsod, toda tu in tam dodatne sobe, zagrajene lože, širjenje na strehi.

Gre za nekaj, kar zadeva vlogo arhitekta. Ali je arhitekt le realizator tujih konceptov? Ali se je v preteklosti lahko uprl in vdahnil nekaj šarma in lahkotnosti v pretirano skromno in racionalno zasnovo ali se lahko danes upre investitorju, ki računa na hohštapleraj ljudi, ki so si nagrabili denar in se imajo za elito, ki pa še ni pozabila na svojo preteklost in poskuša stroške velikega nakupa kompenzirati z malimi mesečnimi prihranki pri številu prijavljenih oseb, prijavljeni kvadraturi ogrevane površine, katastru prijavitelne uporabne kvadrature. Poglejte si nov trend v belem svetu, ki ga vodi mlada generacija, ki ni pripravljena plačevati kapitalu; varčnost s prostorom, vzdrževanjem, toda visoka tehnologija, dizajn, stanovanje kot nekakšna kapsula, ki ti daje vse udobje.

4. Videla sem, da imate na spletu tudi forum. Je po vašem mnenju zaživel (ga stanovalci uporabljate)? Kot sem lahko prebrala ste imeli kar nekaj težav z zamenjavo upravnika. Ste po vašem mnenju stanovalci delovali takrat enotno? Ste v stikih s sosedi? Se družite, ste prijatelji? Opazite neznane ljudi, če vstopijo na območje rezidence? Se to pogosto dogaja? Bi pustili otroke, da se igrajo sami na igrišču znotraj soseske?

GR, čeprav zasnovana kot nadstandard z omejenim pristopom je kot košček mila svojo prvotno formo obrusila pod tokom življenja, ki ga oblikujejo predvsem mlade družine, ki so s finančno pomočjo več generacij uzurpirale ekskluzivnost in so v svetlem in prostornem okolju našle ugodne razmere za rast in razmnoževanje.

Zgrajenost sošeske ni zmanjšala kraj. Kolesa, avtomobili, kleti so na udaru tatov. Toda ograja predstavlja psihološko mejo in zunanji prostor udomačuje. Tako se javni prostor, ki je v starejših sošeskah segal takorekoč do vhoda, formira kot predprostor in omogoča postopno pretvorbo javnega v zasebno. Tu je naduta ekskluzivnost nenačrtovano postala skromna domačnost; mladiči se igrajo, starši se družijo in klepetajo, starejši otoci se igrajo samostojno saj starše ni strah, da bi lahko zašli na cesto. Ali mislite, da bi uspeli deložirati SPL z 70% podpisov, če ne bi imeli tega povezovalnega prostora? Zadnjič sem si ogledal sošesko Mesarska ulica, ki sicer ni nadstandardna. Imajo prav tako SPL. Poglejte si prostor med bloki. Čeprav prijetno urejen z meandri ozelenjenih atrijev je neobljuden. Zunaj ni otrok. Stanovalci ga ne čutijo kot svojega. Tudi oni se poskušajo otresti SPL. Težko jim bo uspelo. Tu je urbanistični ključ: prostor, ki ga s postopno gradacijo iz javnega v zasebno ne pripeljemo do vrat potisne ljudi v stanovanja. Zato so se izrodile mnoge ljubljanske sošeske v zanemarjena naselja. Urbanizem brez občutka za prvinsko človeško psiho. Načrtovanje od zgoraj navzdol. Mladi arhitekti spremenite smer!

**PRILOGA A.4: PREPIS INTERVJUJA Z UPORABNIKOM FORUMA  
GLAVARJEVA REZIDENCA Z NADIMKOM FILIP, STANOVALCEM BLOKA  
V BLIŽINI GLAVARJEVE REZIDENCE**

1. Dejali ste, da ste pri reševanju problematike izpustov iz bivše tiskarne uspešno sodelovali z nekaterimi stanovalci Glavarjeve rezidence. Ste še vedno v stikih? Ste postali/ostali prijatelji?

Osebnostno ne, če pa bi se v naši soseski pojavila kakšna problematika bi hitro navezali stik tako osebno kot preko foruma.

2. Stanovalci Glavarjeve rezidence imajo forum. Kako delujete (rešujete probleme) v vašem bloku? Ste povezani z ostalimi stanovalci? Komunicirate preko foruma/elektronske pošte?

Mislím da je forum koristen saj preko njega hitreje potekajo informacije o problemih in se le ti lahko hitreje rešijo. S stanovalci v bloku imam rajši osebni stik.

3. Kaj pa, če pomislíte na vsakdanje življenje. Ste v stikih s sosedi? Se družíte, ste prijatelji?

Sem v stiku s sosedi in z nekaterimi se tudi družimo.

4. Kako gledate na to, da je stanovalcem iz okolice onemogočeno gibanje oziroma uporaba rekreacijskih površin (recimo otroških igral) znotraj Glavarjeve rezidence?

Naša igrišča in travnate površine so na voljo vsem. V tej soseski je to že 49 let. Z Glavarjevo rezidenco pa smo dobili tudi zaprto otroško igrišče, kot da ga ni...

5. Imate v bližini bloka/hiše otroško igrišče? Bi pustili otroka, da se sam igra na njem?

Imamo.

Seveda, da ga pustim.

6. Ima vaš blok domofon? Zaklepete vhodna vrata bloka/imate elektronsko zaklepanje? Bi lahko rekli, da se pri vas pogosto dogajajo vlomi v kleti, kraje koles in dejanja vandalizma? Ali gre zgolj za redkejša, občasna dejanja?

Imamo vse kar navajate v vprašanju. Tudi kraje so se zgodile vendar so to bolj občasna dejanja.



**PRILOGA B.1 : PREPIS INTERVJUJA Z GOSPODOM MIROM,  
NEPREMIČNINSKIM AGENTOM AGENCIJE LJUBLJANA NEPREMIČNINE**

1 Je pri vaših strankah, ki povprašujejo po stanovanju Glavarjevi rezidenci ali drugi podobni ograjeni soseski na prvem mestu cena stanovanja, varnost, ki naj bi jo zagotavljale ograje in nadzor ali status soseske - lahko rečemo ekskluzivnost? Kakšne so njihove želje? Pridejo do vas z že izdelano "podobo" tega kar iščejo ali se prepustijo vašim nasvetom?

Samo status – ekskluzivnost. Do nas pridejo z že izdelano podobo.

2 Novo nastale soseske imajo pogosto zveneča imena recimo Glavarjeva rezidenca, Vila Urbana. Bi lahko rekli, da obstaja povezava med višjo ceno nepremičnin in ograjenimi soseskami? V kateri sloj bi uvrstili stranke, ki se zanimajo za nakup stanovanja v Glavarjevi rezidenci?

Da, obstaja povezava zaradi ekskluzivnosti, in ne zaradi same varnosti ker so nepremičnine ograjene. Stranke, ki kupujejo take nepremičnine spadaj v višji "družbeni" sloj.

3 So stanovalci Glavarjeve rezidence večinoma lastniki stanovanj ali najemniki?

Večinoma so lastniki stanovanj. Vendar vsaj cca 20 % jih oddaja stanovanje za najem.

4 Katere prednosti življenja v Glavarjevi rezidenci predstavite strankam, ki povprašujejo po nakupu nove nepremičnine, v primerjavi z "običajnimi" soseskami?

Če izpostavim prvi in GLAVNI razlog je ekskluzivnost, ter nato "kvaliteta" gradnje (funkcionalnost tlorisa, modern stil, bližina centra, novejša gradnja).

5 Bi lahko rekli, da je trg stanovanj v varovanih (ograjениh) soseskah v Sloveniji v fazi rasti, zreli fazi ali fazi upadanja?

Rekel bi v fazi rasti (če bo).

**PRILOGA B.2 : PREPIS INTERVJUJA Z GOSPODOM DINOM,  
NEPREMIČNINSKIM AGENTOM AGENCIJE  
NEPREMIČNINE JAKKRA-N**

1 Je pri vaših strankah, ki povprašujejo po stanovanju Glavarjevi rezidenci ali drugi podobni ograjeni soseski na prvem mestu cena stanovanja, varnost, ki naj bi jo zagotavljale ograje in nadzor ali status soseske - lahko rečemo ekskluzivnost? Kakšne so njihove želje? Pridejo do vas z že izdelano "podobo" tega kar iščejo ali se prepustijo vašim nasvetom?

Stranke, ki povprašujejo po takšnih soseskah ne povedo direktno kaj jim je na prvem mestu, zagotovo to ni cena stanovanja, saj so ponavadi te soseske dražje. Mislimo, da hočejo imeti neko varnost oz. živeti v ekskluzivni soseski. Velika večina stranke ponavadi že vedo, kaj hočejo.

2 Novo nastale soseske imajo pogosto zveneča imena recimo Glavarjeva rezidenca, Vila Urbana. Bi lahko rekli, da obstaja povezava med višjo ceno nepremičnin in ograjenimi soseskami? V kateri sloj bi uvrstili stranke, ki se zanimajo za nakup stanovanja v Glavarjevi rezidenci?

Novogradnje na splošno predstavljajo višje cene od rabljenih stanovanj. Imate soseske oz. stavbe, ki niso ograjene in imajo podobno ceno, kot ograjene soseske. Stranke bi uvrstili v višji sloj oz. nekateri tudi srednji sloj, ki so podedovali nekaj premoženja.

3 So stanovalci Glavarjeve rezidence večinoma lastniki stanovanj ali najemniki?

Tega podatka nimamo, verjetno je več lastnikov stanovanj.

4 Katere prednosti življenja v Glavarjevi rezidenci predstavite strankam, ki povprašujejo po nakupu nove nepremičnine, v primerjavi z "običajnimi" soseskami?

Stranke, ki želijo kupiti v Glavarjevi rezidenci so že dobra seznanjeni z njenimi prednostmi. Velika večina "običajnih" sosesk ima infrastrukturo v bližini, svoja igrišča itd., tako da glede tega ni velikih razlik. Razlika je ta, da je to "ekskluzivna" soseska z varovanjem in z višjim standardom ljudi.

5 Bi lahko rekli, da je trg stanovanj v varovanih (ograjenih) soseskah v Sloveniji v fazi rasti, zreli fazi ali fazi upadanja?

Mislím, da so varovane soseske v fazi rasti.

## **PRILOGA C.1 : PREPIS ODGOVOROV NA VPRAŠANJA ZASTAVLJENA ODDELKU ZA UREJANJE PROSTORA PRI MESTNI OBČINI LJUBLJANA**

(Odgovore je posredovala gospa Slavec Tatjana, vodja referata za lokacijske  
informacije pri Mestni občini Ljubljana)

1. Potrebujete investitorji za gradnjo ograjenih sosesk (kot je recimo Glavarjeva rezidenca) kakšna posebna dovoljenja (za recimo postavitev ograje)?

Ograjo določa Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur. l. RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13), sprejeta na podlagi zakona o graditvi objektov.

Na njegovi podlagi je ograja opredeljena v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11-DPN, 22/11-popr., 43/11-ZKZ-C, 53/12-obv. razl., 9/13, 23/13-popr., 72/13-DPN, 71/14-popr., 92/14-DPN, 17/15-DPN, 50/15-DPN, 88/15-DPN, 95/15 in 38/16 - avtentična razlaga; v nadaljevanju OPN MOL ID): v 27. členu in v Prilogi 4 OPN MOL ID.

Za gradnjo ograje je potrebno pridobiti upravno (gradbeno) dovoljenje: upravno dovoljenje za nezahtevni objekt Če je ograja višja od 3 m,, če je ograja visoka od 2 m do 3 m. Ograja, ki je visoka do 2 m, je enostavni objekt, za katerega upravno dovoljenje ni potrebno.

2 Ali območja ograjenih sosesk smatrate za zasebne površine (in s tem tudi igrišča, parke in ostalo infrastrukturo znotraj le teh)?

Soseske so zgrajene ali predvidene z OPN MOL ID<sup>30</sup>.

Zgrajene soseske, ki so bile načrtovane z enotnim prostorskim dokumentom (zazidalni načrt, ureditveni načrt, skupinska lokacijska dokumentacija ...) praviloma nimajo rešenega statusa zunanjih površin, predvsem tistih, ki predstavljajo otroška igrišča in urejene zelenice, pešpoti, trge, ker se po

---

30 Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana, izvedbeni del.

dokončani gradnji ni izvedla parcelacija zgrajenega stanja in vpis v zemljiško knjigo, torej pravno formalna razdelitev površin v soseski (predvsem razmejitev javnih površin od pripadajočih/ funkcionalnih zemljišč k posameznim stavbam v soseski).

Zatečeno stanje sedaj rešuje ZVEtL – zakon o vzpostavitvi etažne lastnine... , na podlagi vloge posameznega vlagatelja (ZVEtL soseske ne rešuje celovito, kot je bilo tako načrtovano z dokumenti iz časa gradnje).

3 So bile na vas že kdaj naslovljene pritožbe meščanov, da jim je onemogočeno gibanje oziroma uporaba rekreacijskih površin in ostale infrastrukture znotraj določene soseske?

Zaznali smo ustne pripombe/pritožbe, ki jih posebej ne evidentiramo.

4 Obstaja v Sloveniji ali ljubljanski občini kakšen zakon/predpis, ki bi omejeval privatizacijo javnih prostorov/površin?

Predpisi s področja graditve objektov in stvarnopravnih razmerij (ZGO, SZ, itd...)

# PRILOGA Č.1. DOPIS STANOVALCEM GLAVARJEVE REZIDENCE

## PODJETJA SPL



/ SPL Ljubljana d.d. /  
Poslovanje z nepremičninami in inženiring  
Frankopanska 18a, 1519 Ljubljana

T: +386 1 47 36 800  
F: +386 1 231 11 39  
spl@spl.si

ETAŽNIM LASTNIKOM GLAVARJEVA  
REZIDENCA

Naš znak: 02/5 -MK  
Datum: 29.12.2015

Spoštovani etažni lastnik stanovanjske soseske Glavarjeva rezidenca

S strani večjega števila etažnih lastnikov smo bili seznanjeni, da so v nabiralnike prejeli -poročilo- brez datuma in podpisa, ki naj bi ga pripravil Nadzorni odbor. Hkrati smo prejeli prošnjo, da naj na navedbe posredujemo odgovor, saj vsebino dopisa razumete, kot še enega v nizu poizkusov kako stopnjevati ustvarjanje sovražnega vzdušja do družbe SPL, njenih sodelavcev in vodstva ter kot razvrednotenje dosedanjih nesporno dobro opravljenih dogovorjenih storitev, kar se kaže v dobro vzdrževani in upravljani soseski Glavarjeva rezidenca.

Najprej lahko ugotovimo, kot ste to tudi sami izpostavili v stikih z nami, da iz delovanja NO veje izredno negativna nastrojenost do družbe SPL d.d.. V -poročilu- so v treh točkah navedeni očitki SPL-u in našim zaposlenim, ki z našimi preizkušeni, zaupanja vrednimi in dolgoletnimi poslovnimi partnerji vzorno skrbijo za sosesko. V četrti točki, ki se nanaša na vodenje postopka odprave reklamacij, kjer smo brezplačno skozi celoten postopek, ki teče od vselitve soseske dalje, z našimi pravnimi in gradbenimi strokovnjaki obsežno in odgovorno sodelovali in dosegli, da bodo reklamacije odpravljene, pa naša vloga ni niti omenjena.

Celotno poročilo je po naši oceni namenjeno zgolj pridobivanju dodatnih podpisov k odpovedi pogodbe o upravljanju, kar si je nekaj posameznikov postavilo za cilj. Vse aktivnosti potekajo, brez kakršnekoli transparentnosti tako pri vodenju postopka odpovedi, kot pri izbiri novega upravnika. Se pa člani nadzornega odbora na polna usta sklicujejo na transparentnost na vsakem koraku, ko izpostavljajo delo družbe SPL.

Razumemo, da je osnovna naloga NO odbora v nadzoru dela upravnika ter, da se lastniki lahko kakorkoli odločate o izvajalcu storitev upravljanja, ne moremo pa sprejeti neresničnih in zavajajočih argumentov. NO naslavlja očitke o vzdrževalnih delih, ki so bila sprejeta na zborih lastnikov, izvajalce pa je potrdil sam NO (menjava števcov in kalorimetrov, energetska izkaznica), dela pa so bila v celoti opravljena v skladu s pravili stroke, potrjenimi ponudbami in pogodbenimi določili. Stroške smo razdelili med etažne lastnike v skladu z določili Stanovanjskega zakona (energetska izkaznica), kar je bilo očitno v nasprotju z voljo NO oz posamezniki, ki bi si očitno želeli, da bi se strošek v njihovo korist razdelil drugače. NO je pričel z ustvarjanjem problematike glede sanacije varnostne razsvetljave, ki mora biti vzdrževana v skladu s prepisi s področja aktivne požarne zaščite, čeprav je tudi v tem primeru NO ob vseh danih pojasnilih potrdil izbor ponudnika, zbiranje ter obračun stroškov pa poteka v skladu s sklepi zbora lastnikov.

Na koncu povzemamo nekaj nespornih dejstev:

- nerazumljivo nam je neprestano ustvarjanje sovražnega vzdušja do SPL -a in njegovih zaposlenih in sodelavcev s strani članov nadzornega odbora v zadnjega pol leta;
- nerazumljivo nam je, da se kljub večkratnim vabilom s strani SPL-a, nadzorni odbor v tem času ni želel sestati z vodstvom družbe SPL;
- nerazumljivo nam je, da je za upravljanje tako tehnično zahtevnega kompleksa kot je soseska Glavarjeva rezidenca, postopek izbire novega upravljaljskega podjetja poteka tako nepregledno in v zaprtem krogu nekaj posameznikov v sodelovanju z znanim lobistom g. Bučkinelom s pretvezo, da brezplačno svetuje nadzornim odborom, kako zamenjati upravnika oziroma jim pomaga izbrati novega, v resnici pa opravlja vlogo komercialista za nekatere upravnike, ki ga za uspešno opravljeno delo po nam dostopnih podatkih denarno nagradujejo.

Ocenili smo, da se je na -poročilo-, kljub temu, da bo nadzorni odbor po vsej verjetnosti ta naš odziv poskušal ponovno oblatiti, zaradi zaščite dobrega imena družbe SPL, ki ima 50 letno tradicijo, znanje, verodostojnost in izkušnje, družbe katere zaposleni pošteno in trdo delajo, potrebno odzvati. S svojim delom se in se bomo tudi v prihodnje trudili, da v največji meri izpolnimo pričakovanja naših strank v številnih stanovanjskih in poslovnih stvabah ter soseskah.

Želimo Vam vse dobro v letu , ki prihaja in Vas lepo pozdravljamo.

Vodja upravljanja več lastniških  
poslovnih stavb in sosesk  
Stane Kumše



TRR: pri A banki d.d. št.: S156 05100-8010122912, pri NLB d.d. št.: S156 02922-0020148350, pri SKB banki: S156 05100-1001877016  
TRR za rezervni sklad: pri A banki d.d. št.: S156 05100-8011757556 in pri SKB banki: S156 03100-2000000133

Številka registrskega vložka pri Okrožnem sodišču v Ljubljani 1/01846/00; osnovni kapital 286.160,00 EUR, matična številka: 5226805, ident. št. za DDV: S