

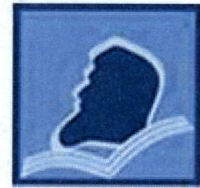
Protim Ržišnik Perc d.o.o.
Poslovna cona A 2
SI-4208 Šenčur
Slovenija

Tel +386 4 279 1800
Fax +386 4 279 1825
protim@r-p.si
www.protim.si

Id. št. za DDV SI 25868462
IBAN SI56 3000 0008 0107 583
IBAN SI56 1010 0004 6251 826
BIC SLBVS12X

Protim Ržišnik Perc
ARHITEKTI IN INŽENIRJI

PRIMERJALNA ANALIZA MOŽNIH LOKACIJ ZA UMESTITEV PROSTOROV KNJIŽNICE V ŠKOFJI LOKI



KNJIŽNICA
IVANA TAVČARJA
ŠKOFJALOKA

naročnik:

OBČINA ŠKOFJA LOKA
Mestni trg 15
4220 Škofja Loka

izdelovalec dokumentacije:

PROTIM RŽIŠNIK PERC
arhitekti in inženirji d.o.o.
Poslovna cona A 2
4208 Šenčur

direktor:

Andrej Ržišnik, univ.dipl.inž.arh.

odgovorna vodja projekta:

Urška Pollak, univ.dipl.inž.arh.

projekt. št.:


Protim Ržišnik Perc
ARHITEKTI IN INŽENIRJI
Protim Ržišnik Perc d.o.o.
Poslovna cona A2, SI-4208 Šenčur
ID št. za DDV: **C127460**8462

datum:

junij 2015

KAZALO

1. UVODNE UGOTOVITVE	3
2. IZHODIŠČNI PODATKI	3
2.1. PREDMET IN OBSEG PREVERITVE.....	3
2.2. PREDHODNO IZDELANA PROJEKTN A IN PROSTORSKA DOKUMENTACIJA.....	3
2.3. NAMEN IN OBSEG PRIMERJALNE ANALIZE.....	3
3. OPIS POTENCIALNIH VARIANT.....	4
3.1. OSNOVNI PODATKI O LOKACIJAH	4
3.2. LEGA POSAMEZNIH LOKACIJ V PROSTORU	5
4. URBANISTIČNA IZHODIŠČA ZA UMEŠTITEV KNJIŽNICE	6
4.1. PODATKI O VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTIH	6
4.2. DOLOČILA VELJAVNEGA OPN.....	6
4.2.1. SKUPNA MERILA IN POGOJI IZ OPN	6
4.2.2. MERILA IN POGOJI ZA POSAMEZNA OBMOČJA.....	7
4.2.3. OBMOČJA VAROVANJ	10
5. PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA UMEŠTITEV KNJIŽNICE	10
6. PROJEKTN A IZHODIŠČA ZA UMEŠTITEV KNJIŽNICE.....	11
7. PRIMERJAVA POTENCIALNIH LOKACIJ ZA UMEŠTITEV KNJIŽNICE	13
7.1. URBANISTIČNA UMEŠTITEV	13
7.2. ŠIRŠI DRUŽBENI POMEN LOKACIJE	13
7.3. PROGRAMSKO-FUNKCIONALNI VIDIK.....	13
7.4. GRADBENO-TEHNIČNI VIDIK	14
7.5. EKONOMSKI VIDIK	14
7.6. RAZVOJNI POTENCIAL	15
7.7. OKOLJSKA SPREJEMLJIVOST	15
8. ZAKLJUČNE UGOTOVITVE.....	16

1. UVODNE UGOTOVITVE

Naročnik Občina Škofja Loka želi izbrati optimalno lokacijo za izgradnjo nove knjižnice Ivana Tavčarja v Škofji Loki.

Občina že več desetletij zaradi prostorske stiske in neustreznih prostorov Knjižnice Ivana Tavčarja išče ustrezno rešitev za preselitev na novo lokacijo. Po predhodnih preveritvah je bilo v ožji izbor že predlaganih nekaj potencialnih lokacij, ki jih je potrebno valorizirati, medsebojno primerjati in predlagati najboljšo rešitev:

- A. Lokacija Nama:** Rekonstrukcija obstoječe blagovnice Nama
- B. Lokacija Vojašnica:** Rekonstrukcija zahodnega trakta Vojašnice
- C. Lokacija Kapucinsko predmestje:** Novogradnja v sklopu predvidenega večjega poslovno trgovskega objekta na Kapucinskem predmestju

2. IZHODIŠČNI PODATKI

Primerjalna analiza je bila izdelana na osnovi izhodiščnih podatkov, prejetih od Občine Škofja Loka in prejetih izvlečkov iz predhodno izdelane projektne dokumentacije za umestitev prostorov knjižnice na posameznih lokacijah.

2.1. PREDMET IN OBSEG PREVERITVE

Skladno z usmeritvami naročnika je primerjalna analiza obsegala sledeče vsebine:

- Pregled in analiza obstoječe že izdelane prostorske dokumentacije za posamezne potencialne lokacije
- Analiza prednosti in slabosti umestitve programa knjižnice na obravnavanih lokacijah
- Prikaz razvojnih potencialov za posamezno lokacijo
- Preveritev izvedljivosti – ekonomsko razvojni del
- Primerjava lokacij glede na statično presojo obstoječih objektov

2.2. PREDHODNO IZDELANA PROJEKTNÁ IN PROSTORSKA DOKUMENTACIJA

Izhodišče za primerjalno analizo je bila predhodno izdelana projektna in prostorska dokumentacija, ki je bila v preteklih letih že pripravljena z namenom umestitve prostorov knjižnice v prostorih Vojašnice in Blagovnice Nama. Za lokacijo Kapucinsko predmestje projektna dokumentacija predhodno ni bila izdelana, zato je bil kot izhodišče za analizo uporabljen veljavni prostorski akt – OPPN za obravnavano območje.

- A. Lokacija Nama:**
Projektna dokumentacija IDZ (avgust 2011), projektant Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o.
- B. Lokacija Vojašnica:**
Projektna dokumentacija PGD/ PZI (december 2001), projektant ARHE d.o.o.
- C. Lokacija Kapucinsko predmestje:**
Odlok o OLN Kapucinsko predmestje – urejevalna celota II (Uradni list RS, št. 95/07, popr. 85/10 in 16/13).

2.3. NAMEN IN OBSEG PRIMERJALNE ANALIZE

Analiza služi opredelitvi in pripravi nadaljnjih korakov pri odločitvi občine za najustreznejšo varianto.

Analiza ni bila izdelana z namenom izdelave ali preverjanja delov projektne dokumentacije niti pripravi podrobnejših investicijskih izračunov, ker za to v tej fazi občina še ne razpolaga z ustreznimi izhodišči ter strokovnimi podlagami in projekti.

Zaradi različnega nivoja obdelave doslej izdelane dokumentacije za posamezno lokacijo, vsi segmenti, bistveni za primerjavo lokacij, v tej fazi niso bili razpoložljivi na primerljivem nivoju (zlasti npr. finančna ocena stroškov, podatki o stanju konstrukcije objektov, vrednotenje cene vrednosti nakupa nepremičnin, obseg komunalne opremljenosti, višina komunalnega prispevka,...), za namen primerjalne analize so bili v teh primerih privzeti izkustveni podatki pri podobnih investicijskih projektih.

3. OPIS POTENCIALNIH VARIANT

3.1. OSNOVNI PODATKI O LOKACIJAH

A. Lokacija Nama:

Zemljišče parc.št. 29/7, k.o. 2035 Škofja Loka

Zemljišče se nahaja nasproti avtobusne postaje v Škofji Loki, ob glavni prometnici skozi mesto.



B. Lokacija Vojašnica:

Zemljišče s parc.št. 323/3, k.o. 2035 Škofja Loka

Zemljišče se nahaja na S delu mesta, predstavlja zahodni del obstoječe vojašnice. V vzhodnem (že preurejenem) delu je urejeno sodišče in Center za socialno delo.



C. Lokacija Kapucinsko predmestje:

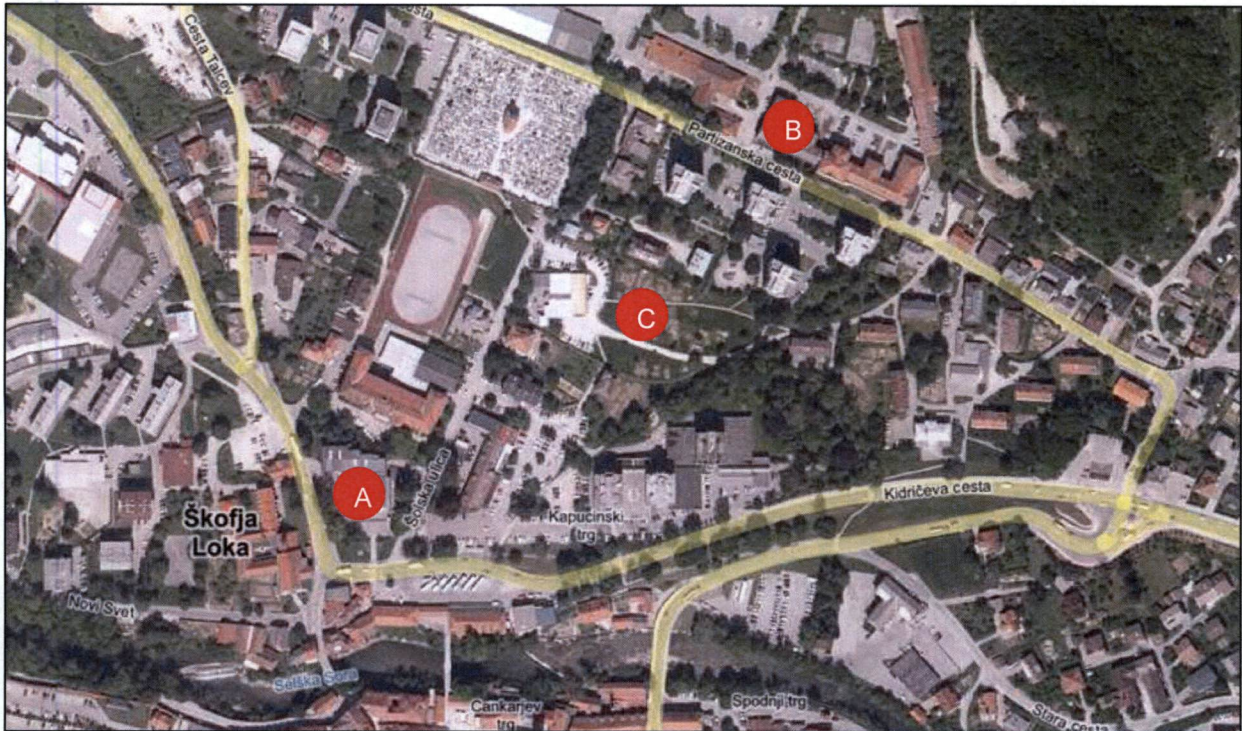
Območje, vzhodno od Name in osnovne šole (parc.št. 56/2, k.o. 2035 Škofja Loka).

Zemljišče se nahaja nasproti avtobusne postaje v Škofji Loki, in je od glavne prometnice skozi mesto pomaknjeno v notranjost.



3.2. LEGA POSAMEZNIH LOKACIJ V PROSTORU

Vse tri potencialne lokacije se nahajajo v centralnem delu mesta Škofja Loka, tik ob starem mestnem jedru, v k.o. Škofja Loka:

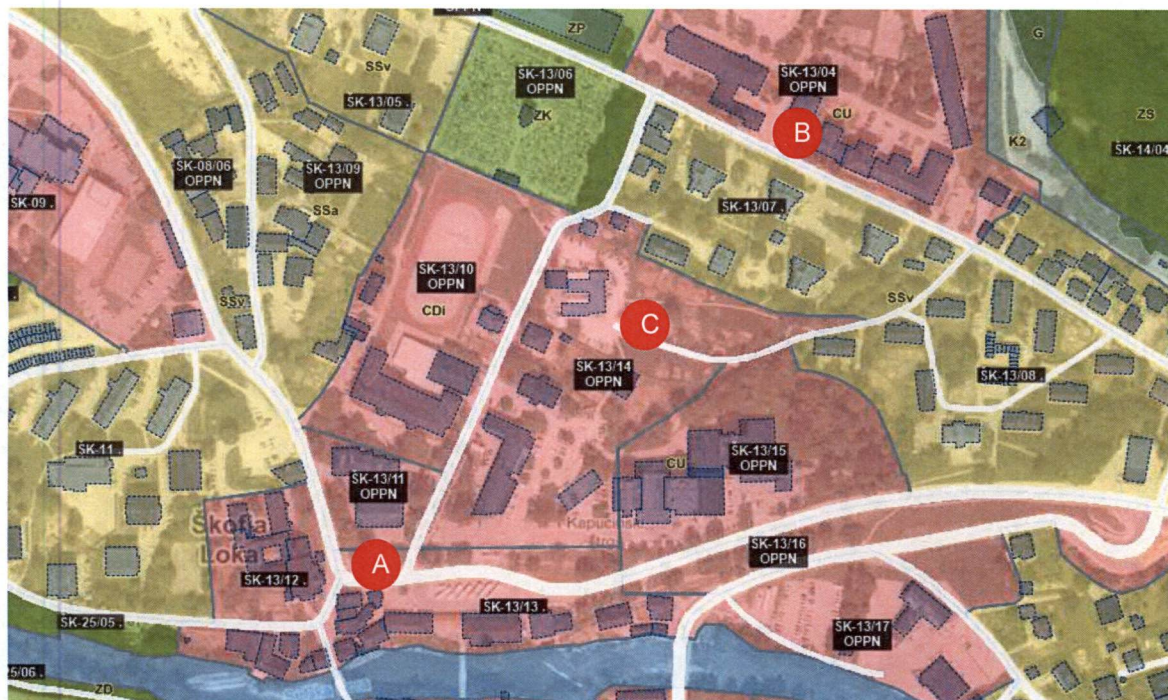


4. URBANISTIČNA IZHODIŠČA ZA UMETITEV KNJIŽNICE

4.1. PODATKI O VELJAVNIH PROSTORSKIH AKTIH

Obravnavano območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Škofja Loka** (Uradni list, št., 2/2014, 3/2014).



4.2. DOLOČILA VELJAVNEGA OPN

4.2.1. SKUPNA MERILA IN POGOJI IZ OPN

Namenska raba

Vsa tri obravnavana območja predstavljajo območja stavbnih zemljišč in sicer:

CU – območje centralnih dejavnosti predstavljajo osrednja območja jeder, kjer gre za preplet trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja.

Vrste **dopustnih dejavnosti** poleg bivanja: trgovina, storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti, dejavnosti javne uprave, vzgoja in izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, verske, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti.

Vrste dopustnih stavb:

- 11221 tri- in večstanovanjske stavbe,
- 1130 stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine,
- 121 gostinske stavbe,
- 122 poslovne in upravne stavbe,
- 12301 trgovske stavbe (do 1000 m² BEP),
- 12304 stavbe za storitvene dejavnosti,
- 126 stavbe splošnega družbenega pomena, (1262 – muzeji in knjižnice)**
- 24122 drugi gradbeno-inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (za dejavnosti v območju),
- 12721 stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 12420 garažne stavbe,

Delež stanovanjskih BEP in BEP ostalih dejavnosti je v osrednjih območjih centralnih dejavnosti največ 50 % za stanovanja in najmanj 50 % za ostale dejavnosti.

B. Lokacija Vojašnica

Zemljišče se nahaja v območju osrednjih dejavnosti (CU), v enoti urejanja **ŠK-13/04**, ki se ureja z OPPN: Odlok o OPPN za vzhodni del nekdanje vojašnice (Ur.l. RS, št. 49/13).

Obravnavani del objekta se nahaja v enoti CDJ, ki predstavlja objekt centralnih dejavnosti in predstavlja obstoječ objekt javne uprave: sodišče, center socialnega dela, zgodovinski arhiv, predvidena ureditev knjižnice.

CDJ – objekt centralnih dejavnosti:

12201 Stavbe javne uprave

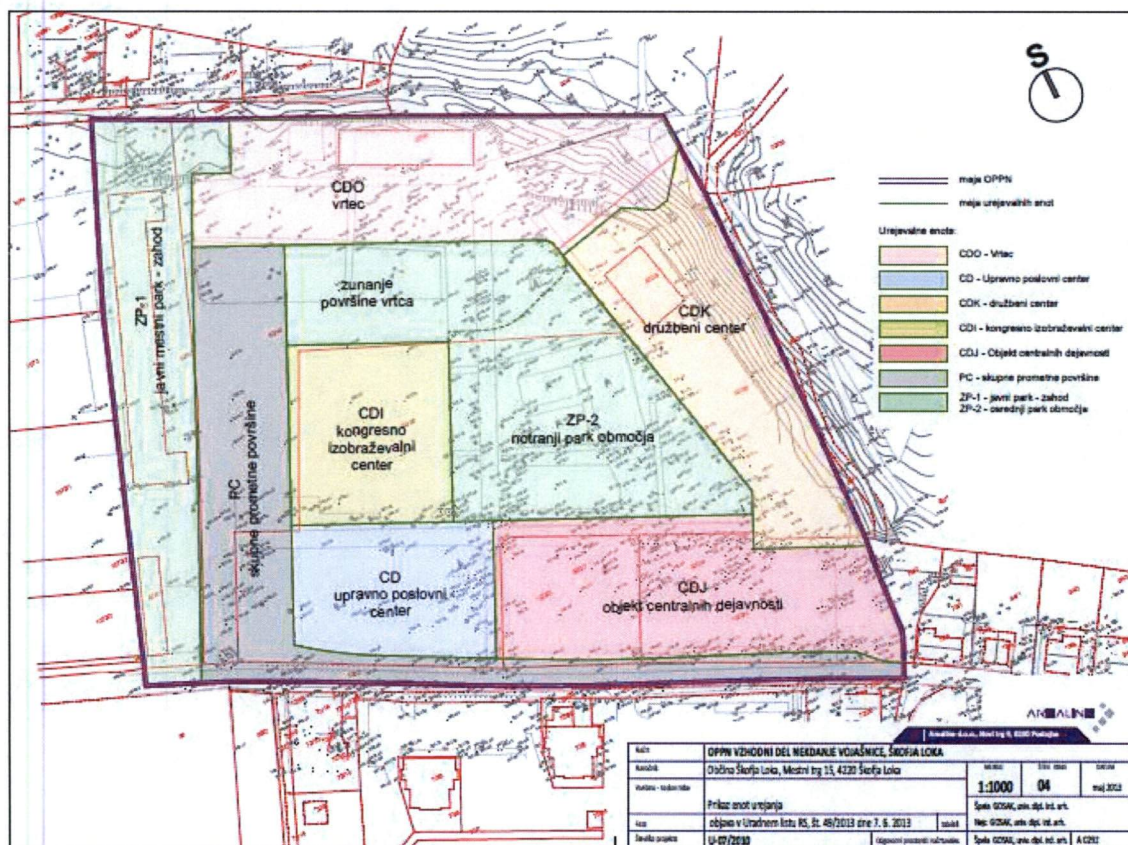
12620 Muzeji, arhiv, **knjižnice**

12112 Gostilne, točilnice, skupaj do 10 % koristne tlorisne površine pritličja

12301 Trgovinice, skupaj do 20 % koristne tlorisne površine pritličja – steklenega aneksa

21110 Parkirišča

Pozidanost: I. faza: obstoječa pozidanost: prenova obstoječega objekta
II. faza: dozidava aneksa na dvorišču kot atrij. Meja potencialnega območja zazidljivosti dozidave je prikazana v zazidalni situaciji. Ob pozidavi dvorišča je potrebno parkirna mesta nadomestiti znotraj območja (kletne etaže sosednjih novogradenj)



Iz določil veljavnega OPN Škofja Loka izhaja, da je z urbanističnega vidika na vseh treh potencialnih lokacijah dopustna umestitev prostorov knjižnice. Za vsa tri območja je predpisano urejanje z OPPN, vsi trije OPPN (oz. OLN) pa so že sprejeti in veljavni:

- A. Lokacija Nama: veljavni OLN predvideva in dopušča umestitev knjižnice
- B. Lokacija Vojašnica: veljavni OPPN na območju predvideva in dopušča tudi umestitev knjižnice,
- C. Lokacija Kapucinsko predmestje: veljavni OLN ne predvideva umestitve knjižnice, OLN bi bilo potrebno ustrezno spremeniti

4.2.3. OBMOČJA VAROVANJ

Celotno območje, na katerem se nahajajo vse tri možne lokacije, se nahaja v območju naslednjih varovanj:

- erozijsko območje (opozorilno območje)
- območju varovanja kulturne dediščine:

Posamezne lokacije se nahajajo še znotraj območij varovanj:

- območje Name:
 - v EŠD 12153 – Škofja Loka – antični vodovod ter v vplivnem območju Kapucinskega samostana
 - varovalni pas državne ceste
- območje Vojašnice:
 - ni v območju varovanja ZVKD, ob Partizanski cesti, ob kateri se objekt nahaja, pa je obstoječ drevored, ki predstavlja EŠD 21031
 - varovalni pas občinske ceste
- območje Kapucinskega predmestja:
 - varovalni pas državne ceste - Kapucinski trg (J del)

5. PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA UMESTITEV KNJIŽNICE

Kot programsko izhodišče za izgradnjo nove knjižnice v Škofji Loki je bilo od 1990 do danes pripravljenih več projektnih nalog. Leta 1991 je ravnatelj Ludvik Kaluža pripravil Programske in prostorske zasnove preureditve Knjižnice Ivana Tavčarja Škofja Loka, ki so služile kot izhodišče za projektno dokumentacijo za rekonstrukcijo zahodnega trakta objekta Vojašnice. Pred izdelavo Idejne zasnove za Umestitev prostorov knjižnice v objekt Name pa je novo projektno nalogo pripravila ravnateljica knjižnice ga. Marija Lebar.

Opomba: v času priprave te analize z besedili navedenih programskih izhodišč nismo razpolagali.

Iz programskih izhodišč sledi, da je optimalna potrebna površina za delovanje knjižnice ocenjena na 2500m² netto površin.

Programska zasnova se je zaradi spremenjene narave delovanja knjižnic v zadnjem obdobju (vpliv novih tehnologij, univerzalna dostopnost, nove vsebine) bistveno spremenila in jo najbolj odraža zadnji izdelan projekt Idejna zasnova za Umestitev prostorov knjižnice v objekt Name projektanta Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o.

6. PROJEKTNA IZHODIŠČA ZA UMESTITEV KNJIŽNICE

A. Lokacija Nama:

Za umestitev knjižnice na lokacijo Nama je bila v avgustu 2011 izdelana projektna dokumentacija IDZ:
Umestitev prostorov Knjižnice Ivana Tavčarja Škofja Loka v objekt Nama v Škofji Loki
Projektant Ravnikar Potokar arhitekturni biro d.o.o.:
Robert Potokar, univ.dipl.inž.arh.
Sabina Colnar, univ.dipl.inž.arh.

Projekt obsega rekonstrukcijo celotnega objekta s skupno neto tlorisno površino 3.502 m², od tega je površina 3066,80 m² namenjena programu knjižnice:



neto površina	m ²
PRITLIČJE	393,90
1. NADSTROPJE	1499,50
2. NADSTROPJE	1173,40
SKUPAJ	3066,80

Idejna zasnova je bila izdelana v dveh variantah, ki se razlikujeta glede na umeščanje posameznih oddelkov po etažah, posledično pa je v Varianti 1 predvidena prestavitev obstoječega zunanega dvigala na zahodno stran, medtem ko v Varianti 2 dvigalo ostane na obstoječi lokaciji.

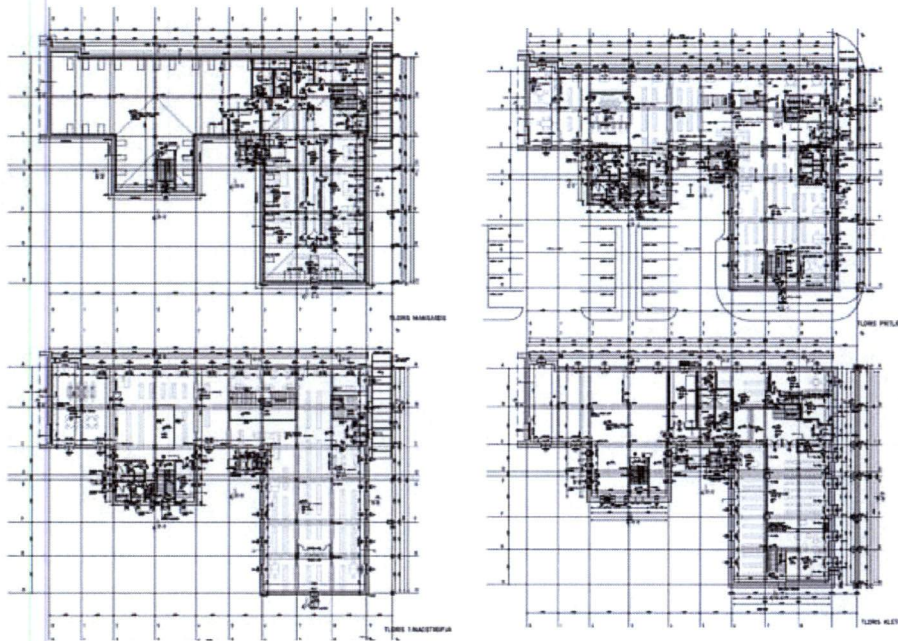
Po podatkih GURS je bil objekt Nama zgrajen leta 1968 in ima neto tlorisno površino v vseh treh etažah skupaj 4197,80m².

Knjižnica skladno z navedeno projektno dokumentacijo v celoti zaseda površine 1. in 2. nadstropju objekta Nama, pri čemer del pritličja (436,05 m²) ostaja prost in je predviden za oddajanje v najem. Objekt torej glede na pričakovan program (ocena 2500 m²) nudi rezervo, saj projektirana površina za 566 m² presega zahteve iz programskih izhodišč, hkrati pa v primeru dolgoročno spremenjenih potreb nudi možnost za nadaljnjo širitev oz. ima tudi prostorski razvojni potencial. Začasne proste površine bi bile v primeru umestitve knjižnice na tej centralni lokaciji vsekakor tržno zanimive za ponudnike storitev ali komplementarnih dejavnosti.

B. Lokacija Vojašnica:

Za umestitev knjižnice na lokacijo Vojašnice je bila v decembru 2001 izdelana projektna dokumentacija PGD/ PZI:

Rekonstrukcija bivše vojašnice - Knjižnica Ivana Tavčarja Škofja Loka
Projektant ARHE d.o.o.:
Robert Potokar, univ.dipl.inž.arh.



Projektna dokumentacija je bila izdelana za celoten zahodni trakt objekta bivše Vojašnice v Škofji Loki. V ostalih delih objekta sta danes že umeščena Sodišče in Center za socialno delo Škofja Loka.

Projekt obsega rekonstrukcijo objekta s skupno neto tlorisno površino 2.968,12 m²:



	neto površina	m ²
KLET	733,95	
PRITLIČJE	762,47	
NADSTROPJE	726,25	
MANSARDA	745,45	
SKUPAJ	2968,12	

Po podatkih GURS je bil zahodni trakt objekta Vojašnice zgrajen leta 1928 in ima neto tlorisno površino v treh etažah skupaj 2222,60m².

Knjižnica torej skladno z navedeno projektno dokumentacijo v celoti zaseda proste površine v zahodnem traktu objekta Vojašnice, pri čemer je funkcionalno izkoriščena tudi mansarda in klet. Možnosti za nadaljnjo širitev oz. za prostorski razvojni potencial na tej lokaciji ni.

C. Lokacija Kapucinsko predmestje:

Za umestitev knjižnice na območju Kapucinskega predmestja doslej ni bila izdelana niti prostorska preveritev niti projektna dokumentacija.

Skladno z veljavnim OLN je na območju predvidena gradnja večjega trgovsko poslovnega objekta TO s podzemno garažo in s pritlično pasažo, maksimalnih tlorisnih gabaritov pritličja 104,00 x 50,50 m in z etažnostjo 3K + P + 1N. V objektu je predviden večnamenski program – prodajalna, tržnica, poslovno-storitvene dejavnosti. Brez garaž znaša bruto tlorisna površina celotnega objekta cca. 5300 m².

V primeru umestitve knjižnice na to lokacijo bi knjižnica zasedala del tega objekta ob ostalih dejavnostih v objektu. V tem smislu bi si lahko zagotovila tudi zadostne prostorske kapacitete tako za aktualne potrebe kot tudi za nadaljnji razvoj.

Objekt bi bil po tej varianti novogradnja, projektirana skladno z vsemi veljavnimi predpisi s področja graditve objektov, kar je z gradbeno tehničnega vidika najustreznejše od vseh obravnavanih variant.

7. PRIMERJAVA POTENCIALNIH LOKACIJ ZA UMESTITEV KNJIŽNICE

Na osnovi opisanih ugotovitev o možnostih in pogojih za umestitev na potencialnih lokacijah je bilo pripravljeno vrednotenje posameznih segmentov, ki so ključni za odločitev o najustreznejši lokaciji.

Vrednotenje je določeno po naslednji ocenjevalni lestvici:

ocena	točke
neustrezno	1
manj ustrezno	2
ustrezno	3
bolj ustrezno	4
zelo ustrezno	5

Vse tri predlagane variantne rešitve potencialne lokacije za umestitev knjižnice so bile med seboj primerjane z naslednjih vidikov:

1. Urbanistična umestitev
2. Širši družbeni pomen lokacije
3. Programsko-funkcionalni vidik
4. Gradbeno-tehnični vidik
5. Ekonomski vidik
6. Razvojni potencial
7. Okoljska sprejemljivost

Pri vrednotenju ni bil upoštevan vidik lastništva oz. pogojev za pridobitev lastninske pravice na posameznih lokacijah, ker za to v tej fazi ni pridobljenih podatkov, in časovni/ terminski vidik, ki je tudi povezan z lastništvom.

7.1. URBANISTIČNA UMESTITEV

Opredeljeno in vrednoteno po posameznih lokacijah v poglavju 4.

Prednost glede urbanistične umestitve imata lokaciji Nama in Vojašnica, kjer je veljaven prostorski akt (OLN oz. OPPN) že ustrezna podlaga za umeščanje knjižnice. Pri lokaciji Kapucinsko predmestje je potrebna še sprememba oz. prilagoditev prostorskega akta.

7.2. ŠIRŠI DRUŽBENI POMEN LOKACIJE

Sodobna centralna knjižnica ima za mesto širši družbeni pa tudi simbolni pomen, je kulturno središče, mesto srečevanja in družabnega življenja. Mestu lahko prinese nove kvalitetne vsebine, omogoča prostor za prireditve (znotraj knjižnice pa tudi v zunanjem prostoru na prostem), razstavnici prostor, delavnice, izobraževanja. S tega stališča mora objekt knjižnice soustvarjati mestni prostor in biti s svojim programom ekstrovertiran ter navezan na mestno dogajanje in komunikacijske poti, hkrati pa tudi s svojo arhitekturo izražati kulturno podobo mesta.

- Iz **družbenega vidika** imata izrazito prednost lokaciji Nama in Kapucinsko predmestje, ki sta locirani ob komunikacijski osi med starim mestnim jedrom in novim centralnim delom Škofje Loke. Območje bivše Vojašnice se je programsko sicer preusmerilo v centralne mestne dejavnosti, vendar so tam locirani programi z upravno funkcijo introvertirane narave in ne soustvarjajo družbenega dogajanja v mestu.
- Glede **simbolnega pomena** ima prednost lokacija Nama, ki s svojo lego, obliko in značajem ključno sooblikuje vizualno podobo in percepcijo mestnega prostora Škofje Loke.

7.3. PROGRAMSKO-FUNKCIONALNI VIDIK

Glede doseganja funkcionalnosti imata prednost lokaciji Nama (odprt tloris, fleksibilnost razporeditve) in Kapucinsko predmestje (novogradnja prilagojena namembnosti), medtem ko je umestitev v objekt Vojašnice kompromis ter prilagajanje obstoječi obliki objekta.

7.4. GRADBENO-TEHNIČNI VIDIK

Opomba: Statična presoja ustreznosti objektov Name in Vojašnice ni bila del te analize, privzeti so podatki iz že izdelane projektne dokumentacije, javnih evidenc ter ogleda objektov.

A. Lokacija Nama:

Obstoječi objekt je bil zgrajen leta 1968, ko so se že gradile kvalitetnejše armiranobetonske konstrukcije. Obstoječi armiranobetonski skelet in tlorisna oblika objekta omogočata fleksibilno razporeditev in izkoristek prostora ter optimalno funkcionalno razporeditev prostorov za potrebe sodobne organizacije knjižnice. Zaradi večje obremenitve od prvotno projektirane je potrebno konstrukcijo ojačiti na večje vertikalne obremenitve, zaradi današnjih zahtev standardov (Eurocode) pa je potrebno konstrukcijo ojačiti in utrditi tudi za potresne obremenitve.

Zaradi zagotavljanja ustreznih energetskih karakteristik stavbe je potrebna celovita obnova/zamenjava fasadnega ovoja, pri čemer pa ima stavba že po zasnovi ugodno razmerje oblike stavbe (dolžina fasade/površina tlorisa).

B. Lokacija Vojašnica

Posegi v konstrukcijo in s tem povezani stroški so najvišji v primeru rekonstrukcije objekta Vojašnice, saj je celotno nosilno konstrukcijo vključno s temelji potrebno zgraditi na novo, poleg tega pa dodaten strošek predstavlja še podpiranje fasadne lupine v času gradnje in navezava fasadne lupine na novo konstrukcijo.

Ker je zahodni trakt konstrukcijsko povezan z ostalim delom objekta, so potrebni dodatni zaščitni ukrepi na meji med deloma objekta. Potrebna je tudi sanacija temeljev obstoječe fasadne lupine oz. obešanje le-te na novo konstrukcijo. Ukrep je nesorazmerno drag glede na pridobljeno površino, poleg tega pa tudi onemogoča izdelavo večjih fasadnih odprtih za doseganje optimalnega standarda osvetljenosti za prostore knjižnice.

Ohranja se tudi podolžna oblika objekta v obliki črke L, kar onemogoča optimalno funkcionalno razporeditev prostorov za potrebe sodobne organizacije knjižnice. Razmerje oblike (dolžina fasade/površina tlorisa) je neugodno glede zagotavljanja energetskih karakteristik stavbe. Iz vseh navedenih vidikov ocenjujemo rekonstrukcijo tega objekta kot neracionalno in bi bila novogradnja v vseh pogledih ustrežnejša, kvalitetnejša in cenejša rešitev.

C. Lokacija Kapucinsko predmestje

Predvideni objekt na lokaciji Kapucinsko predmestje bi bil novogradnja, projektirana skladno z vsemi veljavnimi predpisi s področja graditve objektov, kar je z gradbeno tehničnega vidika najustreznejše od vseh obravnavanih variant.

7.5. EKONOMSKI VIDIK

Glede na različne stopnje obdelanosti projekta za posamezne lokacije smo se pri vrednotenju ekonomskega vidika oprli na razpoložljive podatke o ocenjeni projektantski vrednosti za posamezen objekt ter na izkustvene podatke pri novogradnji in rekonstrukciji podobnih objektov.

Pri oceni vrednosti je upoštevana le vrednost GOI del, pri vseh variantah je potrebno k tej vrednosti dodati še strošek notranje in tehnične opreme knjižnice (ocenjujemo na cca. 500.000 – 700.000€ + DDV, odvisno od tega, ali bo uporabljen tudi del obstoječe opreme knjižnice). Neprimerljiv je tudi strošek GOI del za zunanjo ureditev, ker so objekti različno umeščeni, vendar ta strošek predstavlja le cca. 5% vrednosti GOI del za gradnjo objekta. Ostali stroški (projektiranje, nadzor, komunalni prispevek, takse, dovoljenja, ...) v oceni niso upoštevani.

Pri investicijski vrednosti ni bil upoštevan vidik lastništva oz. nakupa nepremičnin, ker s temi podatki v času izdelave te analize nismo razpolagali.

A. Lokacija Nama:

Ocenjena projektantska vrednost GOI del (projektna dokumentacija IDZ):

	m ²	€/m ²	skupno € brez DDV
Inv. vrednost	3502,85	1.026,59	3.596.000,00

Ocenjujemo, da je v IDZ predpostavljena investicijska vrednost (cca. 1.000 €/m²) ustrežna ter da je v primeru racionalnega pristopa k projektnim rešitvam, zlasti z izborom fasadnega sistema in učinkovito organizacijo tlorisne razporeditve (ohranitev obstoječega dvigala), možno investicijsko vrednost še delno optimizirati.

B. Lokacija Vojašnica

Ocenjena projektantska vrednost GOI del (projektna dokumentacija PGD/PZI):

	m ²	€/m ²	skupno € brez DDV
Inv. vrednost	2968,12	1.145,51	3.400.000,00

Ocenjujemo, da je v PZI predpostavljena investicijska vrednost (cca. 1.150 €/m²) ustrezna, vendar zaradi vseh dodatno potrebnih in nepredvidljivih, vendar nujnih posegov, ki se običajno pri takih posegih v polni meri izkažejo šele v fazi izvedbe, ocenjujemo, da je projektno ocenjena investicijska vrednost na spodnji meji pričakovanega in predlagamo dodatno rezervo za nepredvidena dela v višini vsaj 10%, skupna investicijska vrednost v tem primeru znaša 3,74 mio €.

C. Lokacija Kapucinsko predmestje

Ocenjena projektantska vrednost GOI del (izkustveno za novogradnjo):

	m ²	€/m ²	skupno € brez DDV
Inv. vrednost	2500,00	1.400,00	3.500.000,00

Prednost te variante je predvsem v tem, da bi bilo možno v novo projektiranem objektu doseči optimalno organizacijo prostora ter v okviru programskih izhodišč zgraditi 2.500 m² površin namensko za potrebe knjižnice, brez prilagajanja koncepta pogojem v obstoječem objektu.

7.6. RAZVOJNI POTENCIAL

Opređeljeno in vrednoteno po posameznih lokacijah v poglavju 6.

Prednost glede razvojnega potenciala imata lokaciji Nama in Kapucinsko predmestje, ki nista prostorsko omejeni in so omogočene dodatne površine v objektu za možnost nadaljnje širitve. Lokacija Vojašnica je prostorsko omejena z obstoječim gabaritom stavbe, ki komaj zadošča za umestitev programa, pri čemer je predviden tudi izkoristek prostorov v kleti (manj ustrezno glede osvetljenosti, gradbene fizike in bivalnega udobja) ter v mansardi (prilagajanje tlorisne razporeditve in opreme prostorov). Edina možnost širitve površin je v z OPPN predvideni zasteklitvi atrija, ki pa funkcionalno ni ustrezna nadomestitev za dodatne površine, ampak nudi pogoje za ureditev prireditvenega prostora ipd.

7.7. OKOLJSKA SPREJEMLJIVOST

Umestitev nove vsebine knjižnice v obstoječi objekt je v smislu revitalizacije degradiranih starejših objektov na odličnih mestnih lokacijah (kar sta tako Vojašnica kot Nama) primerjalna prednost glede na novogradnjo, saj bo za obstoječa objekta v primeru odločitve za novogradnjo potrebno najti ustrezen mestotvoren program in investitorja, da bi preprečili nadaljnjo degradacijo prostora na centralni mestni lokaciji.

Na osnovi zgoraj določene metode in meril za vrednotenje je ocena primernosti posameznih lokacij za umestitev knjižnice v Škofji Loki sledeča:

	Nama	Vojašnica	Kapucinsko predmestje
1. Urbanistična umestitev	5	5	3
2. Širši družbeni pomen lokacije	5	2	3
3. Programsko-funkcionalni vidik	4	2	5
4. Gradbeno-tehnični vidik	3	2	5
8. Ekonomski vidik	4	1	5
9. Razvojni potencial	5	2	5
10. Okoljska sprejemljivost	5	4	3
	31	18	29

Na osnovi analizirane dokumentacije in predpostavljenih kriterijev za ocenjevanje ustreznosti vseh treh potencialnih lokacij sledi, da je najvišje ocenjena lokacija Nama, nekaj slabše je vrednotena lokacija Kapucinsko predmestje, kot najmanj ustrezna oziroma neustrezna pa se izkaže lokacija Vojašnica.

8. ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Primerjalna analiza je bila izdelana z ciljem opredelitve in priprave nadaljnjih korakov pri odločitvi za najustreznejšo varianto umestitve novih prostorov Knjižnice Ivana Tavčarja Škofja Loka v okviru predlaganega nabora treh potencialnih lokacij:

- Rekonstrukcija obstoječe blagovnice **Nama**
- Rekonstrukcija zahodnega trakta **Vojašnice**
- Novogradnja v sklopu predvidenega večjega poslovno trgovskega objekta na območju **Kapucinsko predmestje**

Namen analize ni bil izdelava ali preveritev delov projektne dokumentacije niti priprava podrobnejših investicijskih izračunov, ker za to v tej fazi občina še ne razpolaga z ustreznimi izhodišči ter strokovnimi podlagami in projekti. Zaradi različnega nivoja obdelave doslej izdelane dokumentacije za posamezno lokacijo, vsi segmenti, bistveni za primerjavo lokacij, v tej fazi niso bili razpoložljivi na primerljivem nivoju (zlasti npr. finančna ocena stroškov, podatki o stanju konstrukcije objektov, vrednotenje cene vrednosti nakupa nepremičnin, obseg komunalne opremljenosti, višina komunalnega prispevka,...)- za namen primerjalne analize so bili v teh primerih privzeti izkustveni podatki pri podobnih investicijskih projektih.

Po pregledu prostorske, projektne in ostale razpoložljive dokumentacije ugotavljamo, da je za umestitev novih prostorov Knjižnice Ivana Tavčarja Škofja Loka po analizi treh predlaganih potencialnih lokacij **najprimernejša lokacija objekta Nama**, ki izpolnjuje merila glede urbanistične umestitve in okoljske sprejemljivosti, lokacija ima za mesto širši družbeni pomen, poleg tega pa omogoča racionalno rešitev glede funkcionalnosti, gradbeno tehničnih pogojev in investicijskega vložka v rekonstrukcijo.

Kot primerna se izkaže tudi lokacija v novo predvidenem objektu na območju Kapucinskega predmestja, kjer pa bi bilo potrebno za ustrezno vrednotenje izdelati še analizo tveganj (lastništvo, urbanistični status, upravna dovoljenja, soinvestitorstvo znotraj skupnega objekta v lasti več lastnikov) – tveganja so pri tej lokaciji neprimerljivo bolj nepredvidljiva kot pri objektu Nama in lahko zaviralno vplivajo na razvoj projekta na tej lokaciji ali ga celo onemogočijo.

Rekonstrukcijo objekta Vojašnice ocenjujemo za neracionalno in ekonomsko neupravičeno.

Iz ugotovitev primerjalne analize sledi, da sta za umestitev prostorov knjižnice primerni dve od predlaganih lokaciji - lokacija Nama in lokacija Kapucinsko predmestje.

Za dodatno strokovno utemeljitev odločitve med tema dvema lokacijama predlagamo še izdelavo nekaterih preveritev:

- Preveritev primernosti obstoječe konstrukcije objekta Nama za rekonstrukcijo
- Predinvesticijska zasnova - primerjalno za obe lokaciji
- Primerjalna ocena tveganja za realizacijo investicije na obeh lokacijah

Na podlagi do te faze znanih podatkov, izdelane analize in valorizacije ter na osnovi predpostavljeni tveganj pri razvoju posameznih projektov ocenjujemo, da se ob upoštevanju vseh vidikov izkazuje kot najbolj optimalna in najustreznejša izbira lokacije za umestitev novih prostorov Knjižnice Ivana Tavčarja Škofja Loka v obstoječem objektu Nama.

junij 2015

Protim Ržišnik Perc
arhitekti in inženirji d.o.o.

Urška Pollak, univ.dipl.inž.arh.

Saša Smolej, univ.dipl.inž.arh.

Zvonko Sajevec, univ.dipl.inž.grad.

Protim Ržišnik Perc
ARHITEKTI IN INŽENIRJI

Protim Ržišnik Perc d.o.o.
Poslovna cona A2, SI-4208 ŠENČUR
ID št. za DDV SI25868462