

Dejan Rebernik\*



# PROCESI FUNKCIJSKE PREOBRAZBE V STARIH MESTNIH SREDIŠČIH: PRIMER KRANJA, KAMNIKA IN ŠKOFJE LOKE

*Izvirni znanstveni članek  
COBISS 1.01  
DOI: 10.4321/dela.52.5-27*

## Izvleček

V prispevku je predstavljeno proučevanje funkcijske preobrazbe starih mestnih središč na primeru Kranja, Kamnika in Škofje Loke. Raziskava temelji na analizi sprememb v rabi tal med različnimi izbranimi časovnimi obdobji. Rabo tal smo ugotavljali s pomočjo terenskega kartiranja in na osnovi različnih virov ter literature. S pomočjo anketiranja lastnikov in najemnikov poslovnih prostorov smo proučevali vrednotenje pogojev za poslovanje v starih mestnih središčih. Na ta način so bili identificirani različni procesi funkcijske preobrazbe.

**Ključne besede:** staro mestno središče, funkcijska preobrazba, trgovina, Kranj, Kamnik, Škofja Loka.

⋮ \* Oddelek za geografijo, Filozofska fakulteta Univerze v Ljubljani, Aškerčeva 2, SI-1000  
⋮ Ljubljana  
⋮ e-pošta: dejan.rebernik@ff.uni-lj.si

## PROCESSES OF FUNCTIONAL TRANSFORMATION IN HISTORIC CITY CENTERS: EXAMPLES OF ŠKOFJA LOKA, KRANJ AND KAMNIK

### Abstract

Analysis of processes of function transformation in historical city centres of Kranj, Kamnik and Škofja Loka is presented in the paper. The research is based on the analysis of change in urban land use between different time periods. Land use was identified by field work and various literature and sources. With questionnaire addressed to owners or renters of economic premises we studied business opportunities in historical city centres. In this way several processes of functional transformation were identified.

**Keywords:** historical city centre, functional transformation, retail, Kranj, Kamnik, Škofja Loka.

---

### 1 UVOD IN METODOLOŠKA ZASNOVA RAZISKAVE

Mestno središče med vsemi deli mesta odstopa po značilnostih svoje fizične, funkcijske in socialne zgradbe. Gre za heterogen prostor tako v fizičnem kot funkcijskem in socialnem pogledu. Za ta del mesta je značilno, da se v njem prepletajo specifične dejavnosti. Gre za del mesta, ki se odlikuje po najboljši dostopnosti. Kot pojasnjujejo ekonomski modeli mestne zgradbe v mestnem središču zato praviloma prevladujejo dejavnosti, ki za doseganje profita potrebujejo dobro dostopnost, zlasti trgovina in ostale storitve (Rebernik, 2008). Povpraševanje po lokacijah z dobro dostopnostjo se kaže v visokih cenah nepremičnin in posledično visoki intenzivnosti rabe tal. S krepitvijo trgovskega, poslovnega in kulturnega pomena mestnega središča je prišlo do upadanja števila prebivalstva. Kljub temu je mestno središče vsaj deloma zadržalo tudi bivalno funkcijo.

V zadnjih nekaj desetletjih ob splošni prostorski, funkcijski in socialni preobrazbi mest in širših mestnih območij intenzivno preobrazbo doživljajo tudi mestna središča. S prostorskim razvojem in širitvijo ter spremenjenimi prometnimi tokovi se v sodobnih mestih sočasno spreminjajo prometna dostopnost ter vrednost in raba mestnih zemljišč. Posledično prihaja do razrednotenja in degradacije posameznih delov mesta. V povezavi s procesi suburbanizacije in deurbanizacije doživljajo tudi mestna središča intenzivno prostorsko, funkcijsko in socialno preobrazbo. Osnovni proces funkcijske preobrazbe mest je torej decentralizacija ekonomskih dejavnosti. Na ta način mestna središča izgubljajo določene funkcije.

Prav poseben položaj v mestu imajo historična mestna središča. Gre za najstarejše dele mest, v evropskih in slovenskih mestih za srednjeveška mestna jedra. Gre za del mesta s srednjeveško tlorisno zasnovo, ki se je oblikovala ob samem nastanku mest. V nadaljnjem razvoju je ta del mesta doživel korenito preobrazbo, še zlasti med 17. in 19. stoletjem. V Sloveniji je v starih mestnih jedrih tako večina stavb iz obdobja med barokom in klasicizmom. Srednjeveška mestna jedra so bila do nedavnega osrednja trgovska in deloma tudi obrtna ter poslovna središča mest. V zadnjih nekaj desetletjih so te funkcije deloma ali v celoti izgubila. Historična mestna središča so vedno imela tudi bivalno funkcijo, le-ta se s zamiranjem trgovine in ostalih storitvenih dejavnosti še krepi. Mesta poskušajo z različnimi ukrepi ustaviti zamiranje ekonomskih dejavnosti in starim mestnim središčem povrniti živahen utrip, pri tem pa praviloma niso uspešna. Revitalizacija historičnih mestnih središč postaja tako ena izmed osrednjih strateških in razvojnih usmeritev mest. Ob tem so historična mestna središča praviloma v celoti ali delno opredeljena kot kulturni spomenik, kar pomembno pogojuje njihov razvoj. Občine historičnim mestnim jedrom v svojih strategijah prostorskega razvoja načeloma posvečajo veliko pozornosti, dejanski ukrepi pa pogosto ostajajo nedorečeni. Mestna središča doživljajo zanimive procese socialne in funkcijske preobrazbe, kot so gentrifikacija, turistifikacija, sitizacija in konzervacija.

Osrednji namen raziskave je proučevanje funkcijske preobrazbe starih mestnih središč v slovenskih mestih na primeru treh gorenjskih mest: Kranja, Kamnika in Škofje Loke. Omenjena mesta imajo za slovenske razmere relativno velika in dobro ohranjena historična mestna jedra. V njih se odvijajo zanimivi procesi funkcijske, socialne in prostorske preobrazbe. Glavni trendi so zamiranje ekonomskih dejavnosti, krepitev bivalne funkcije in gentrifikacija ter postopna fizična prenova ob upoštevanju načel spomeniškega varstva. Še zlasti je opazno zamiranje oziroma nazadovanje trgovske funkcije, ki je v veliki meri posledica razvoja in selitve trgovine v nakupovalna središča na mestnem obrobju. V vseh treh mestih se občinske oblasti trudijo revitalizirati stara mestna središča. V prispevku sta podana tudi kratek pregled ciljev in ukrepov revitalizacije ter primerjava med izbranimi mesti.

V okviru naše raziskave smo zanimanje usmerili v procese funkcijske preobrazbe. Zanimalo nas je zlasti zamiranje trgovine in nekaterih drugih storitvenih dejavnosti ob razvoju nakupovalnih središč na mestnem obrobju. V ta namen smo primerjali rabo tal in nabor dejavnosti v starih mestnih jedrih v različnih časovnih obdobjih. Polega tega smo med lastniki in najemniki poslovnih prostorov izvedli anketiranje. Pogoji za poslovanje v starih mestnih jedrih so se v zadnjih desetletjih precej spremenili. Na to so vplivali razvoj nakupovalnih središč na mestnem obrobju, spremenjeno prometno omrežje in potovalne navade prebivalcev, omejitve kot posledica varstva kulturne dediščine in drugo. Z anketnim vprašalnikom smo med lastniki in najemniki poslovnih prostorov poskusili ugotoviti, kakšne so razmere za poslovanje v starih mestnih jedrih.

Osnovni metodološki pristop za doseg zastavljenih raziskovalnih ciljev je bilo torej anketiranje. Z vprašalnikom smo vrednotili pogoje za poslovanje v starih mestnih

središčih. Anketiranje smo izvajali v letu 2014 (Škofja Loka), 2016 (Kranj) in 2018 (Kamnik). Anketirali so študenti geografije v okviru predmeta Aplikativna urbana geografija na magistrskem študijskem programu Geografija. V vseh mestih so anketiranje izvajale skupine petih študentov. V primeru Škofje Loke je bilo izvedenih 41 anketnih vprašalnikov, v Kranju 38 in v Kamniku 37. Poleg anketiranja so iste skupine študentov izvedle tudi kartiranje rabe tal v starih mestnih jedrih. Rezultati anketiranja in kartiranja so predstavljeni v 3. poglavju.

## 2 PROCESI FUNKCIJSKE PREOBRAZBE IN REVITALIZACIJA STARIH MESTNIH SREDIŠČ

Ob splošni prostorski in funkcijski preobrazbi mest tudi mestna središča doživljajo intenzivno preobrazbo. Kot pojasnjujejo ekonomski modeli urbane rabe tal, se v mestu oblikujejo koncentrični pasovi z različno rabo tal glede na padanje donosa posameznih dejavnosti z oddaljevanjem od središča mesta. V posameznem pasu se uveljavijo dejavnosti, ki najboljše izkoristijo prednosti lokacije. Dejavnostim, kot so trgovina in poslovne storitve, z oddaljevanjem od mestnega središča donosnost strmo upada, v središču mesta pa med vsemi dejavnostmi dosegajo največji ekonomski donos. Zato se te dejavnosti praviloma locirajo v mestnem središču. To je seveda še posebno značilno za kompaktna in monocentrična mesta z visokim deležem javnega prometa. V takšnih mestih se mestno središče odlikuje po najboljši dostopnosti. S prostorsko širitvijo in preobrazbo mest ter širših mestnih območij, ob procesih, kot so suburbanizacija in deurbanizacija, ter z naraščanjem pomena avtomobilskega prometa se oblikujejo postindustrijske, policentrične in razpršene urbane regije, v katerih mestna središča niso več del mesta z najboljšo dostopnostjo. To je eden od poglobitvenih razlogov za intenzivno funkcijsko preobrazbo mestnih središč, ki se kaže zlasti z zamiranjem trgovine in drugih storitvenih dejavnosti.

V Sloveniji so omenjeni procesi postali intenzivni v času prehoda v tržno gospodarstvo. Prehod v tržno gospodarstvo je na obrobjih mest spodbudil nastajanje novih centrov potrošnje, čemur so sledile tudi storitvene dejavnosti (Uršič, 2003). Dejavniki, ki so vplivali na hiter razvoj nakupovalnih središč v Sloveniji, so gospodarska tranzicija, uveljavitev tržnega gospodarstva s prevladujočo privatno lastnino, razvoj podjetništva, tuja vlaganja, zaostajanje trgovske ponudbe za povpraševanjem pred letom 1990, povečana kupna moč, spremenjene nakupovalne navade, suburbanizacija, izboljšano prometno omrežje in povečana mobilnost prebivalstva (Rebernik, 2008).

Skupni imenovalac vseh nakupovalnih središč je dobra dostopnost, zato se v razmerah, ko prevladuje osebni avtomobilski promet, trgovina iz mestnega središča seli v nakupovalna središča na obrobju. Ker so nakupovalna središča prvenstveno namenjena motoriziranim obiskovalcem, so locirana na dobro dostopnih lokacijah, veliko površin imajo namenjenih parkiranju. Oskrbne in storitvene dejavnosti se tako vse

bolj selijo v bližino avtocestnih izhodov ali ob mestne vpadnice (Drozg, 2001). Upad prometa v mestnih središčih je zaznati že od petdesetih let 20. stoletja dalje (Severna Amerika, Zahodna Evropa), medtem ko se je v Sloveniji ta proces pojavil po letu 1990. Po letu 1995 je nastajanje nakupovalnih središč na obrobju slovenskih mest postalo zelo intenzivno.

Prehod v tržno gospodarstvo je tako na obrobju mest vzpodbudil nastajanje novih nakupovalnih središč. Kmalu so sledile tudi ostale storitve, zlasti različne prostočasne in tudi poslovne dejavnosti, zato govorimo o prostorih potrošnje na mestnem obrobju (Uršič, 2003). V samih nakupovalnih središčih ali v neposredni bližini lahko opazamo nastanek kinodvoran, gostinskih lokalov ter kulturnih in športnorekreacijskih objektov. Nakupovalna središča poskušajo tudi z arhitekturo ustvariti občutek domačnosti in mestnega utripa kot nadomestilo za vzdušje, ki ga sicer nudijo mestna središča. Oblikujejo se novi kraji srečavanja ljudi z dinamičnim utripom. Zaradi tega se je njihova obiskovanost povečala, »novi kraji« pa postajajo glavni tekmeč mestnemu jedru, ki izgublja svoje funkcije in obiskovalce. Prednosti novih središč so predvsem boljša dostopnost, možnost brezplačnega parkiranja, koncentracija velikega števila trgovin in drugih dejavnosti na relativno majhnem prostoru, velika izbira blaga in dejavnosti, daljši delovni čas in neodvisnost od vremenskih razmer (Drozg, 2001).

Izkušnje iz razvitih držav kažejo na dvoje posledic; po eni strani povzročajo zmanjšanje števila trgovin v mestnih središčih, po drugi strani pa se nakupovalna središča spreminjajo v nova urbana vozlišča in sodobna središča socialnega in družbenega življenja. Po mnenju Drozga (2001) posledic razvoja nakupovalnih središč na trgovsko dejavnost še ni mogoče objektivno oceniti, saj pravi učinki še niso vidni (izmerljivi). Raziskava Statističnega urada RS iz leta 2002 *Prodajne zmogljivosti v trgovini na drobno 2001* (Rezultati raziskovanj ..., 2002) je pokazala na skokovito povečanje obsega prodajnih površin v slovenskih mestih. Skupna površina prodajnega prostora se je povečala od 825.000 m<sup>2</sup> v letu 1999 na 1.500.000 m<sup>2</sup> v letu 2001. Povečanje je bilo relativno še višje v mestih, saj je indeks obsega prodajnih površin v večini slovenskih mest nad 200 (Rebernik, 2008). Oddelek za urbanizem Mestne občine v Ljubljani je v letu 2003 izvedel poglobljeno raziskavo o razvoju trgovine na območju Ljubljane (Trgovina na drobno v Mestni občini Ljubljana v letu 2002, 2003). Poglavitna ugotovitev raziskave je bila, da je prišlo do korenite preobrazbe v prostorski razporeditvi trgovine v mestu. Le še 80.000 m<sup>2</sup> oziroma 18 % prodajnih površin je bilo v mestnem središču, 206.000 m<sup>2</sup> oziroma 45 % v nakupovalnih središčih na mestnem obrobju in 167.000 m<sup>2</sup> oziroma 37 % v lokalnih oskrbnih središčih znotraj stanovanjskih sosesk. To kaže na intenziven razvoj nakupovalnih središč na mestnem obrobju ob zamiranju oziroma stagnaciji razvoja trgovine v mestnem središču in tudi v lokalnih oskrbnih središčih. Na žalost kasneje in za druga slovenska mesta ni bilo izvedenih podobnih raziskav. Toda tudi brez natančnih popisov obsega prodajnih površin je očitno, da tudi v ostalih slovenskih mestih prihaja do podobnega oziroma morebiti še bolj intenzivnega zamiranja trgovine v mestnih središčih na eni strani in

razvoja nakupovalnih središč na drugi. Na to opozarjajo tudi posamezne raziskovalne, diplomske in magistrske naloge študentov geografije (npr. Vodušek, 2010; Bajc, 2014; Kovačič, 2014). Mestna središča izgubljajo svoje tradicionalne dejavnosti, zlasti trgovino. Upada tudi obrt in nekatere storitvene dejavnosti. Bole v svoji raziskavi *Ekonomska preobrazba slovenskih mest* (2008) ugotavlja, da na mestnem obrobju ne nastajajo le nakupovalna središča, temveč zlasti sekundarna poslovna središča oziroma gospodarske cone s prepletom trgovine, storitev in tudi proizvodnih dejavnosti. Ob tem pa Bole opozarja, da določene dejavnosti, na primer kulturna industrija, ostajajo skoncentrirane v mestnem središču. Poleg tega mestno središče krepi svojo zabaviščno, prostočasno in turistično vlogo.

Revitalizacija mestnih središč je postala ena izmed prednostnih usmeritev v prostorskem, ekonomskem in socialnem razvoju mest. Tudi v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (2004) se poudarja, da je notranji razvoj naselij na osnovi izrabe prostih površin znotraj naselja eden izmed temeljnih ciljev na področju poselitve. V tem kontekstu ima sanacija degradiranih urbanih območij in tudi revitalizacija mestnih središč zelo pomembno vlogo. Revitalizacija mestnih središč je proces, ki naj nujno poteka na treh ravneh: socialna, fizična in simbolično ambientalna prenova (Hočevnar, 2000). Pomemben vidik pa je tudi ekonomska prenova, pri kateri gre za poskus, da se v mestnem jedru z različnimi ukrepi spodbuja nastajanje novih, ohranjanje starih ter oživljanje tradicionalnih ekonomskih dejavnosti, ki so že propadle (Rebernik, 2008). Pri fizičnem vidiku revitalizacije govorimo o prenovi grajenih struktur, na primer zgradbe, odprti javni prostori in infrastruktura (Hočevnar, 2000). Pri socialnem vidiku revitalizacije je v ospredju vključevanje lokalnega prebivalstva in njegovih potreb v programe prenove. Ob tem pogosto pride do konflikta med interesi kapitala, ki spodbuja gentrifikacijo, in interesi lokalnega prebivalstva. Hočevnar (2000) opozarja tudi na vse večjo individualnost in navezanost na domače okolje, ki sta lahko ovira pri prenovi. Simbolično ambientalna raven revitalizacije postavlja lokalno kulturo pred globalno. Na ta način se ob prenovi poskrbi za ohranjanje lokalne kulturne identitete ter za simbolno in vizualno estetik. Ohranjanje lokalne kulturne identitete je v procesu prenove s procesi kulturne globalizacije, gentrifikacije in turistifikacije sicer pogosto ogroženo. Pri revitaliziranju mestnih središč se morajo mestne oblasti osredotočiti na razpršitev aktivnosti na vse tri prostorske ravni. Mestna središča se morajo osredotočiti na oživljanje in popestritev lokalnih posebnosti in prednosti, hkrati pa ustvarjati nove lokalne atrakcije (Hočevnar, 2000). Ob revitalizaciji v mestnih središčih potekajo različni procesi, med katerimi so v ospredju štirje: gentrifikacija, turistifikacija, konzervacija in sitizacija.

**Gentrifikacija** je proces socialne preobrazbe posameznih mestnih predelov, ki jo spodbudita fizična prenova in pritek kapitala. Gre za preobrazbo revnejših, zlasti delavskih stanovanjskih območij v stanovanjska območja srednjega ali višjega sloja. Hočevnar jo opiše kot proces fizične rehabilitacije ob popolni zamenjavi prebivalstva (Hočevnar, 2000). Ob pritoku kapitala in investicijah v določen del mesta poteka

prenova nepremičnin in infrastrukture, ki privablja višje sloje prebivalstva. Ob dvigu cen nepremičnin postane gentrificirana soseka predraga za prvotne prebivalce z nizkimi dohodki, ki so zato prisiljeni v preselitev. Gentrifikacija je tako najpogostejše odraz interesov kapitala ob iskanju čim višjega profita ob investicijah v mestni prostor. Je torej rezultat privatnih vlaganj z namenom zaslužka. Kapital vlaga v tiste dele mesta, kjer je visoka »vrzel donosov« oziroma »rent gap«, to se pravi razlika med trenutno vrednostjo nepremičnine in potencialno najvišjo vrednostjo nepremičnine na isti lokaciji (Rebernik, 2008). Po drugi strani se omenja tudi gentrificacijo, ki jo vodi oziroma usmerja država ali mesto (Paton, McCall, Mooney, 2017). To je nujno zato, da v prostoru ne prevladajo popolnoma neoliberalne zakonitosti. Namen gentrificacije torej ni, da se iz območja prežene nižje sloje, temveč se jim ponudi možnost življenja v bolj kvalitetnem bivalnem okolju. Ob tem je treba poudariti, da mestne oblasti pogosto gentrificacijo uporabijo kot inštrument urbane revitalizacije in pri tem načrtno izvedejo »zamenjavo prebivalstva«. Novi prebivalci z višjimi dohodki so dobrodošli, saj mestu prinašajo višje dohodke. Privabijo tudi bolj donosne ekonomske dejavnosti, kar zopet pomeni višje dohodke za mesto. Ob tem se zanemari vidik socialne pravičnosti in interese ljudi z nižjimi dohodki, kar seveda sproža družbene konflikte. V številnih mestih se zato pojavlja odpor lokalnega prebivalstva do takšne vrste gentrificacije.

**Turistifikacija** je proces prilagajanja mestnih središč potrebam občasnih obiskovalcev, ki največkrat zanemari potrebe lokalnega prebivalstva. S turizmom se poskuša čim hitreje v mesto pritegniti priliv kapitala ne glede na potrebe prebivalcev (Bugarič, 2006). V mestnem središču se gradijo hoteli in druge dejavnosti ter infrastruktura, namenjena turistom (sobe in apartmaji za oddajanje). Potrebam turistov se prilagodi trgovska in gostinska ponudba. Pogosto pride do močnega zmanjšanja števila stalnega prebivalstva. Razvoj turizma vpliva na dvig cen storitev in nepremičnin, kar še dodatno prisili lokalno prebivalstvo v odselitev iz mestnega središča. Posledica turistifikacije je tako lahko izguba lokalne identitete zaradi manjšega deleža lokalnega prebivalstva (Bugarič, 2006). Turizem ima pri tem dvojno vlogo: v mesto vnaša globalne in standardizirane vsebine, po drugi strani pa izkorišča in trži ravno lokalne posebnosti, ki so zanimive za turista (Gotham, 2004, cit. v Gravari-Barbas, Guinand, 2017). Obstaja tudi pojem »turistična gentrificacija«, ki pomeni preobrazbo stanovanjskih sosek v ekskluzivne turistične enklave (Gravari-Barbas, Guinand, 2017). Ni torej presenetljivo, da v številnih mestih, ki so doživela intenziven razvoj turizma, prihaja do protestov lokalnega prebivalstva (Benetke, Barcelona in druga). Prve oblike protestov lokalnega prebivalstva ob turistifikaciji starega mestnega jedra so prisotne tudi v Ljubljani. Turistifikacija mora torej biti regulirana in nadzorovana s strani mesta in države, da se prepreči ali vsaj omili njene negativne učinke (Zgrinskić, 2019).

**Sitizacija** ali poslovna revitalizacija je proces pri katerem se v mestnem središču krepijo poslovne dejavnosti. »Tradicionalna« funkcija mestnega središča je bila

osrednje poslovno središče. Zaradi procesov decentralizacije ekonomskih dejavnosti in razvoja sekundarnih poslovnih središč se je vloga mestnega središča kot osrednjega poslovnega središča pogosto zmanjšala. Z različnimi ukrepi se lahko poskuša ponovno okrepiti poslovne dejavnosti v mestnem središču. Privablja se investicije velikih mednarodnih podjetij, na primer pri prenovi degradiranih urbanih območij. Na ta način se gradijo sodobna poslovna središča v kombinaciji s stanovanji in nakupovalnimi središči. Pogosto gre za projekte javno-zasebnega partnerstva, pri katerih se združi javni in zasebni interes ter kapital. Poznamo tudi oblike lokalnega povezovanja lastnikov poslovnih prostorov, prebivalcev, neprofitnih organizacij, finančnih inštitucij in lokalnih oblasti s ciljem poslovne in fizične revitalizacije posameznih mestnih predelov. Med najbolj poznanimi tovrstnimi organizacijami je LISC (*Local Initiatives Support Corporation*), ki je od leta 1979 dalje investirala 18,6 milijarde dolarjev v revitalizacijo mestnih območij v ZDA. Hočevar opozarja na morebitne negativne posledice sitizacije, saj gre tudi pri tem za obliko gentrifkacije, ki območje naredi nedostopno za nižje sloje. Opozarja tudi na izpraznjenost v večernih urah, enoličnost dejavnosti in privatiziranje javnega prostora (Hočevar, 2000).

**Konzervacija** je koncept urbane revitalizacije, ki poudarja pomen ohranitve in varovanja kulturne dediščine. Revitalizacija je načeloma omejena na fizično prenovu zgradb in javnih prostorov z namenom valorizacije in zaščite kulturne dediščine. Pogosto se poskuša preprečiti oblike prenove in novogradnje, ki bi preveč spremenile izgled in tudi funkcije v delu mesta, ki je zaščiten kot kulturni spomenik. Zato pri uveljavljanju koncepta konzervacije lahko pride do konfliktov z interesi kapitala in zasebnih investitorjev. Konzervacija se pogosto ne sklada z dinamiko družbenih potreb, saj v objekte ni mogoče posegati z modernizacijo vsebin (Bugarič, 2004). Dosledno upoštevanje načel spomeniškega varstva tudi močno podraži prenovu, kar odvrča zasebne investicije. Konzervacija lahko tako zavira revitalizacijo mestnega središča oziroma vodi v muzealizacijo mesta, ki posledično ovira vsakdanje življenje lokalnega prebivalstva (Bugarič, 2004; Hočevar, 2000). Za uspešno revitalizacijo je torej potrebna ustrezna uravnoteženost med načeli varovanja kulturne dediščine in drugimi interesi.

Iz pregleda procesov in konceptov, ki spremljajo revitalizacijo mestnih središč, je očitno, da ima vsak tako pozitivne kot negativne vidike. Pri urbani revitalizaciji je zato treba upoštevati morebitne negativne posledice različnih ukrepov. Prevladujoča raba posameznega modela oziroma koncepta revitalizacije lahko vodi v socialne konflikte, zmanjšano kvaliteto bivalnega okolja za lokalno prebivalstvo, prometne probleme in podobno. Zato je nujno, da se pri urbani revitalizaciji predvidi in prepreči negativne posledice, pri tem pa se upošteva interese in mnenje različnih akterjev in uporabnikov prostora. Verjetno je najboljša usmeritev težnja k prostoru mešane in raznolike rabe, ob upoštevanju lokalnih interesov in identitete. Ob tem je treba poudariti še velik pomen javnega prostora kot dejavnika mestne vitalnosti. Ravno v starih mestnih središčih ima javni prostor pomembno vlogo. Mestni trgi, ulice, nabrežja ob rekah in podobno so prostori druženja in naključnega dogajanja, ki daje mestu utrip



in privlačnost. Uršič tako pravi, da javni prostor definira urbanost, le-ta pa se najbolje kaže s prizoriščnostjo in naključnimi dogodki, ki se zgodijo v mestu (Uršič, 2008). A prizoriščnosti je z upadanjem števila dejavnosti in obiskovalcev v mestnih središčih čedalje manj, tako da se pogosto govori o zamiranju mestnega utripa.

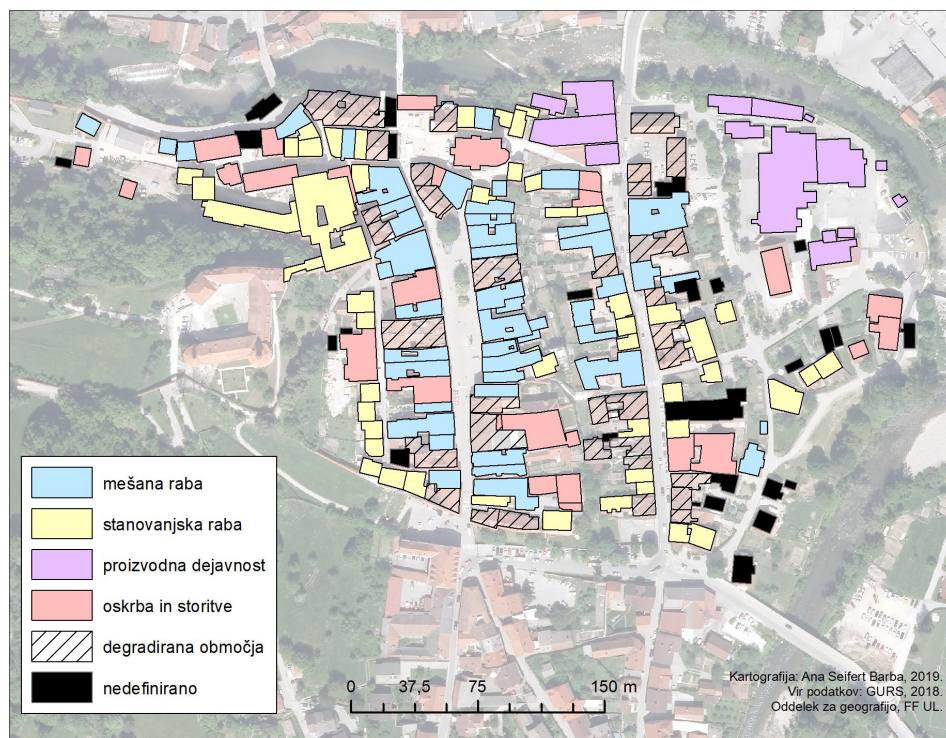
### 3 FUNKCIJSKA PREOBRAZBA STARIH MESTNIH SREDIŠČ KLANJA, KAMNIKA IN ŠKOFJE LOKE

Proučevanje funkcijske preobrazbe starih mestnih središč na primeru Kranja, Kamnika in Škofje Loke je temeljilo na primerjavi rabe tal v različnih časovnih obdobjih. Dejansko rabo stavbnih zemljišč na območju starih mestnih jeder smo ugotavljali na osnovi **terenskega kartiranja**. Kartiranje so izvedli študenti magistrskega študijskega programa geografija v okviru predmeta Aplikativna urbana geografija. Kartiranje v Škofji Loki je bilo opravljeno v letu 2014, v Kranju v letu 2016 in v Kamniku v letu 2018. Zaradi ugotavljanja procesov funkcijske preobrazbe smo želeli tako opredeljeno dejansko rabo tal primerjati s stanjem v preteklosti. Pri tem smo se naslonili na v preteklosti izvedene študije, ki so med drugim vsebovale tudi karto dejanske rabe tal na območju starega mestnega jedra. Časovni niz za primerjavo rabe tal se zato za posamezna mesta razlikuje: za Škofjo Loko smo uspeli pridobiti podatke za leto 1988, za Kranj za leto 1995 in za Kamnik za leti 1998 ter 2006. V primeru Kamnika so bili na voljo samo podatki za območje Šutne. Zavedamo se, da z metodološkega vidika različni časovni nizi za posamezna mesta med seboj niso direktno primerljivi, toda pridobitev preteklega stanja rabe tal za isto leto za izbrana mesta je bila povsem nemogoča. Kljub temu menimo, da so časovni nizi ustrezni za opredelitev procesov funkcijske preobrazbe, ki potekajo v starih mestnih središčih.

Funkcijsko preobrazbo v **Škofji Loki** smo tako ugotavljali na podlagi primerjave dejanske rabe stavbnih zemljišč v obdobju med letoma 1988 in 2014. Podatke za leto 1988 smo pridobili iz monografije Prenova starega mestnega jedra Škofje Loke (Potočnik in sod., 1988), stanje v letu 2014 pa smo ugotavljali na osnovi terenskega kartiranja. Kartiranje so pod mentorstvom Dejana Rebernika izvedli študenti pri predmetu Aplikativna urbana geografija. Spremembe v funkcijski zgradbi smo ugotavljali v dveh korakih. Prvi korak je posplošena funkcijska zgradba območja, razdeljena na naslednje kategorije: mešana raba, stanovanjska raba, proizvodne dejavnosti, oskrba in storitve ter degradirana območja. V letu 2014 sta močno prevladovali kategoriji mešana (36 %) in stanovanjska raba (33 %). V letu 1988 so prevladovale naslednje kategorije rabe tal: mešana raba (26 %), stanovanjska raba (20 %), oskrba in storitve (16 %) in proizvodne dejavnosti (13 %). V naslednjem koraku pa smo prikazali podrobnejšo dejansko rabo tal: nestanovanjska raba, stanovanje, prazen lokal, trgovina z živili, trgovina z oblačili ali obutvijo, tehnična trgovina, trgovina s knjigami in pisarniškim materialom, trgovina z mešanim blagom, cvetličarna, gostinski lokal s ponudbo hrane, gostinski lokal brez ponudbe hrane, gostinska nastanitvena

dejavnost, osebne storitve, javne storitve, dejavnosti s področja kulture, predelava mesa in mesnih izdelkov in proizvodnja tekstilnih izdelkov. Analiza dejanske rabe tal je pokazala, da je med letoma 1988 in 2014 prišlo do pomembnih sprememb v funkcijski zgradbi. Največje razlike so opazne pri kategorijah stanovanjska in mešana raba, kjer sta se deleža pri obeh kategorijah povečala za okoli 20 % glede na leto 1988. V letu 2014 je tako imelo kar 75 % stavb mešano in stanovanjsko funkcijo, medtem ko je bil ta delež v letu 1988 le okoli 50 %. Mešana raba je prevladujoča funkcija na Mestnem trgu, stavbe na Spodnjem trgu pa imajo pretežno stanovanjsko funkcijo. V letu 1988 so bila močno zastopana tudi degradirana območja; do leta 2014 so bila v veliki meri sanirana v obliki stanovanjske ali mešane rabe. V starem mestnem središču Škofje Loke je torej prišlo do revitalizacije. Prišlo je tudi do zmanjšanega deleža proizvodnih območij. V Škofji Loki je na lokaciji v mestnem središču prenehala dejavnost tovarne klobukov Šešir, ki je svoj obrat preselila v industrijsko cono na mestnem obrobju. Na lokaciji na robu starega mestnega jedra še vedno poslujejo Loške mesnine.

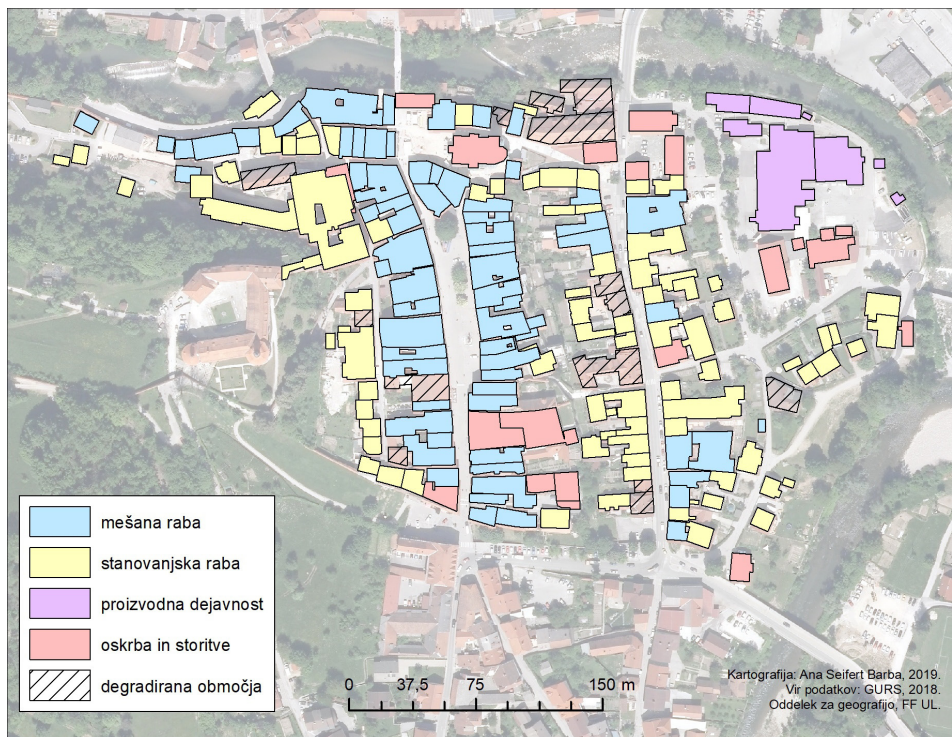
Slika 1: Raba tal v starem mestnem središču Škofje Loke v letu 1988.



Vir: GURS, 2019; Potočnik in sod., 1988.

Predvidena je selitev obrata v industrijsko cono Trata, toda zaradi finančnih in poslovnih razlogov še do danes ni bila izvedena. V obdobju med letoma 1988 in 2014 se je spremenila tudi podrobnejša struktura rabe tal. Lahko smo potrdili že prej ugotovljeni proces – funkcijska preobrazba starega mestnega središča se kaže predvsem v povečanju deleža stanovanj in zmanjšanju deleža praznih poslovnih prostorov. Delež praznih poslovnih prostorov se je zmanjšal zlasti na Mestnem trgu, medtem ko je bilo njihovo število na Spodnjem trgu v letu 2014 še precej visoko. To je bilo seveda predvsem posledica slabih razmer za bivanje in poslovanje zaradi tranzitnega prometa. Po odprtju škofjeloške obvoznice in ureditvi prometnih razmer lahko na Spodnjem trgu pričakujemo tudi splošno revitalizacijo območja in zmanjšani delež praznih poslovnih prostorov. Proti pričakovanjem se je nekoliko povečalo število trgovskih poslovnih prostorov. Zmanjšalo se je sicer število trgovin z živili, povečalo pa število trgovin z mešanim blagom in tehničnih trgovin. Število gostinskih lokalov je ostalo približno enako, ob tem da se je povečalo število lokalov s ponudbo hrane. Precej se je povečalo tudi število storitvenih dejavnosti, še posebno javnih storitev in kulturnih dejavnosti.

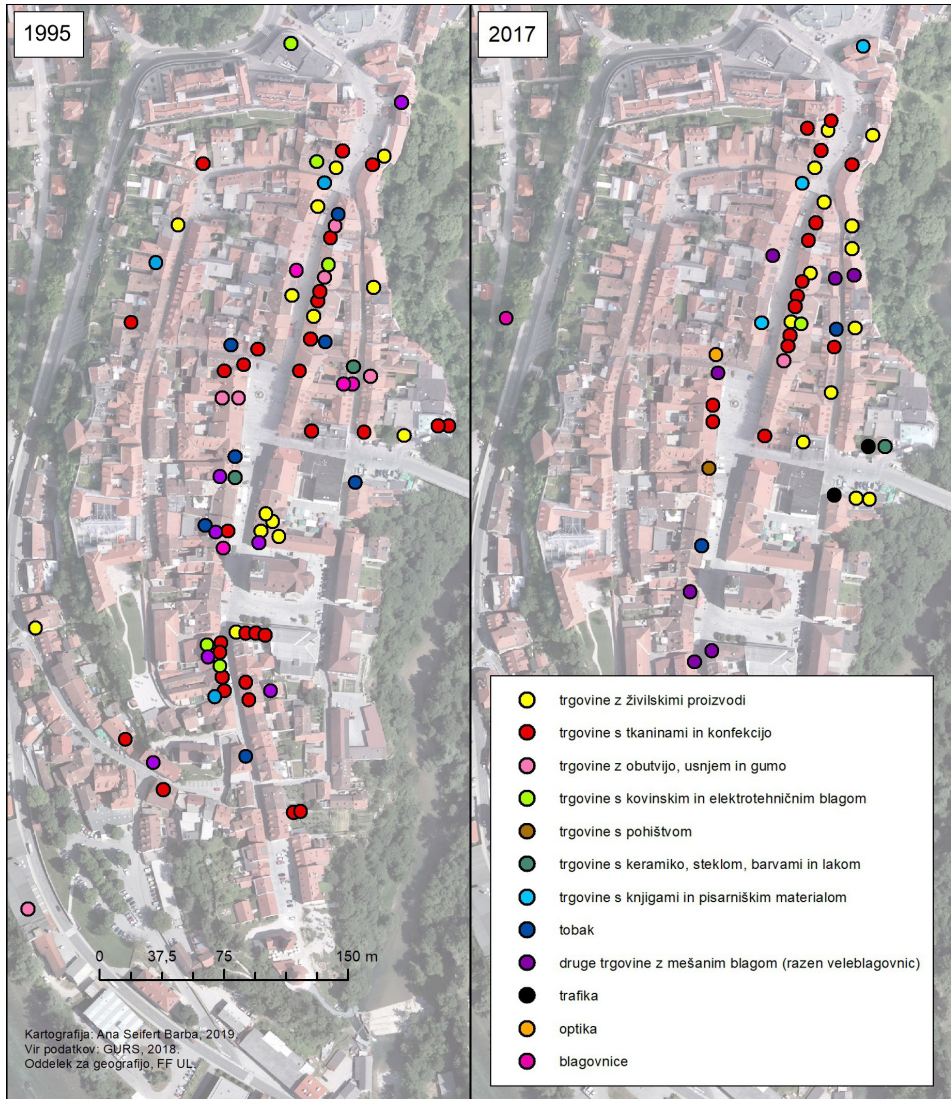
Slika 2: Raba tal v starem mestnem središču Škofje Loke v letu 2014.



Vir: GURS, 2019; kartiranje študentov.

V **Kranju** smo izvedli analizo dejanske rabe tal v starem mestnem središču v letu 2016. Za primerjavo nam je služila doktorska disertacija Andrejke Slavec *Geografija Kranja* (1997), ki prikazuje rabo tal v letu 1995. Zaradi lažje primerjave smo uporabili enake kategorije rabe tal. Slavčeva je dejavnosti razdelila na trgovino, obrt in ostale storitvene dejavnosti. Trgovine je nadalje razdelila na trgovine z živilskimi proizvodi, tkaninami in konfekcijo, obutvijo, kovinskim in elektrotehničnim blagom, s keramiko, steklom in barvami, knjigami in pisarniškim materialom ter tobakom. Ločila je še blagovnice in trgovine z mešanim blagom. V okviru obrti je ločila 8 kategorij: izdelava in popravilo kovinskih izdelkov in zlatarna, izdelava in popravilo elektrotehničnih izdelkov, izdelava in popravilo tekstilnih izdelkov, izdelava in popravilo izdelkov iz usnja in gume, izdelava in popravilo raznovrstnih izdelkov, frizerske in kozmetične storitve, pranje in čiščenje oblačil, druge osebne storitve. Ostale dejavnosti je delila na naslednje kategorije: zdravstvo in socialno varstvo, industrija, promet in zveze, gradbeništvo, stanovanjsko-komunalne dejavnosti, izobraževanje, kultura in znanost, gostinstvo in turizem ter finančne, tehnične in poslovne dejavnosti. Primerjava med letoma 1995 in 2016 pokaže, da se je število trgovin močno zmanjšalo, z 81 na 47. Še posebno močno se je zmanjšalo število trgovin z oblačili in obutvijo, ki so se v veliki meri preselile v nova nakupovalna središča v mestu. Število trgovin se je močno zmanjšalo na območju Tomšičeve ulice, Cankarjeve ulice in v osrednjem delu Glavnega trga, povečalo pa v severnem delu Tavčarjeve ulice, bližje novejšemu delu mestnega središča. V starem mestnem središču Kranja je nekoliko nazadovala tudi obrtniška dejavnost, zlasti v kategoriji izdelave in popravila tekstilnih in ostalih izdelkov (šiviljstvo, čevljarstvo in podobno). Po drugi strani se je močno povečalo število frizerskih salonov, salonov za osebno nego in druge osebne storitve. Prišlo je torej do premika od »klasičnih« obrtnih dejavnosti (izdelava in popravilo izdelkov) k osebnim storitvam. Na področju ostalih dejavnosti je ravno tako prišlo do pomembnih sprememb: močno se je zmanjšalo zlasti število finančnih, tehničnih in poslovnih storitev, povečalo pa število dejavnosti na področju izobraževanja in kulture. Povečalo se je predvsem število kulturnih inštitucij. Število gostinskih poslovnih prostorov je ostalo na približno enaki ravni. Iz starega mestnega središča so se v celoti umaknile dejavnosti s področja industrije, gradbeništva in prometa. Staro mestno središče Kranja tako predvsem izgublja trgovsko in obrtno funkcijo, krepijo pa se kulturne dejavnosti in osebne storitve.

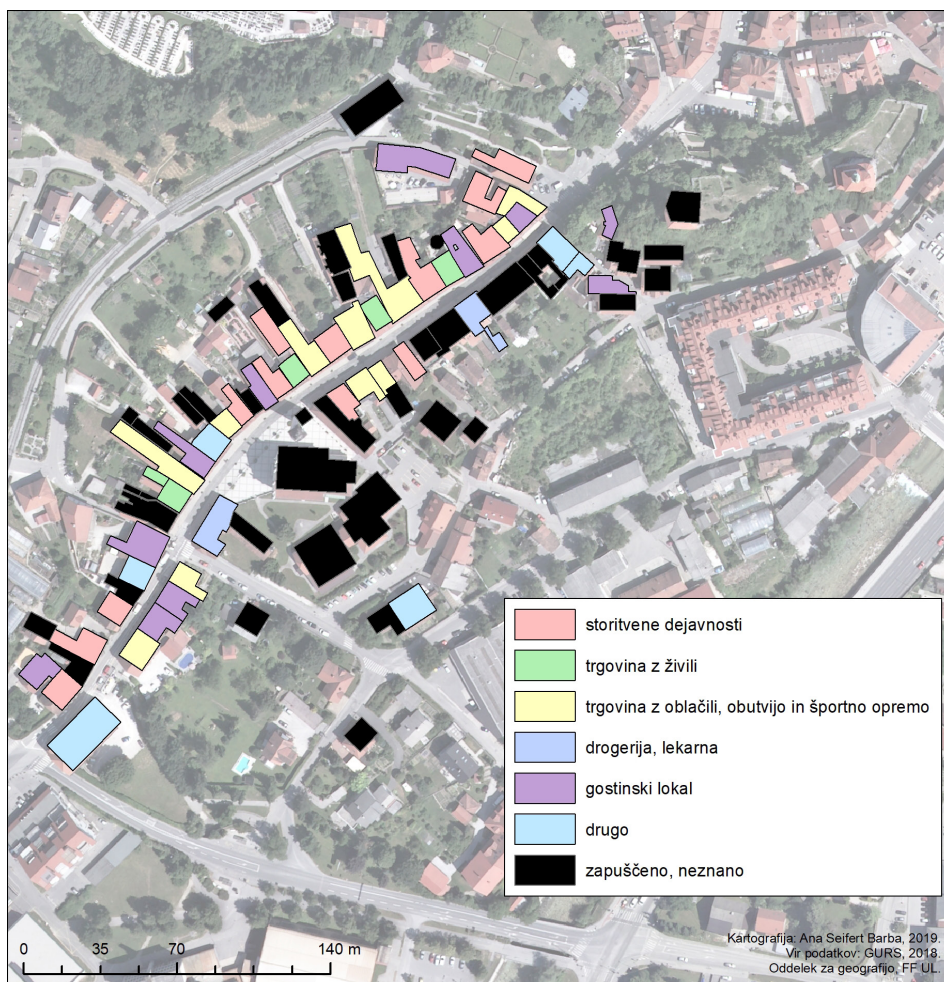
Slika 3: Kranj – Trgovine glede na skupine prodajnih izdelkov v letih 1995 in 2017.



Viri: GURS, 2019; Slavec, 1997; kartiranje študentov.

V **Kamniku** smo funkcijsko preobrazbo starega mestnega središča proučevali s primerjavo dejanske rabe tal na območje nekoč glavne trgovske ulice v mestu – Šutne. Za celotno staro mestno središče ni bilo mogoče pridobiti starejšega stanja rabe tal, na voljo pa sta bili dve raziskavi za območje Šutne, in sicer za leti 1997 in 2006. Našo raziskavo smo izvedli v letu 2018. Na ta način smo lahko primerjali rabo tal med leti 1998, 2006 in 2018. V letu 1997 je bila izvedena študija *Prenova kamniške Šutne s posebnim*

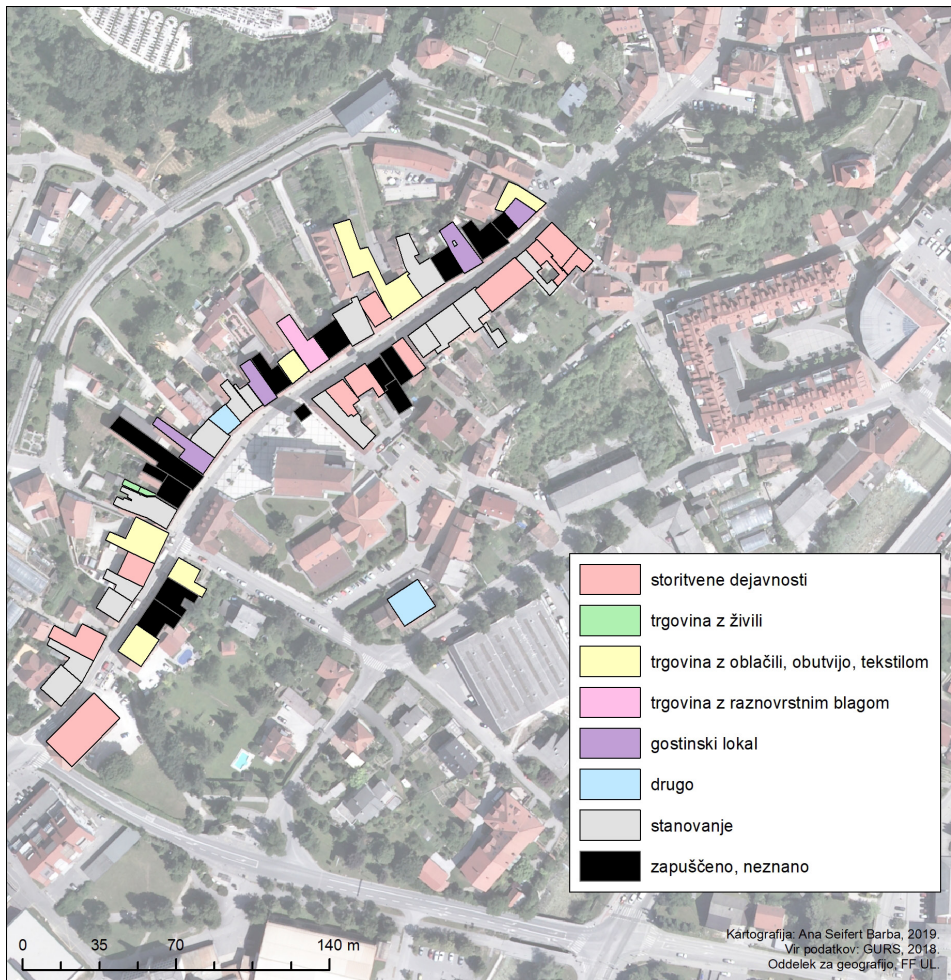
Slika 4: Raba tal na Šutni v letu 1998.



Vir: Kladnik in sod., 1998.

ozirom na trgovski in gostinski dejavnosti (Kladnik in sod., 1998), v okviru katere je bila izvedena tudi analiza rabe tal na območju Šutne. Avtorji so ločili naslednje kategorije rabe tal: storitvene dejavnosti, trgovina z živili, trgovina s tekstilom ali obutvijo, ostale trgovine, gostinski lokal in drugo. V letu 2006 je bila izvedeno kartiranje rabe tal na Šutni v okviru diplomske naloge Alenke Hribar *Procesi preobrazbe v mestnih središčih na primeru Šutne v Kamniku* (Hribar, 2006). Primerjava s stanjem leta 2006

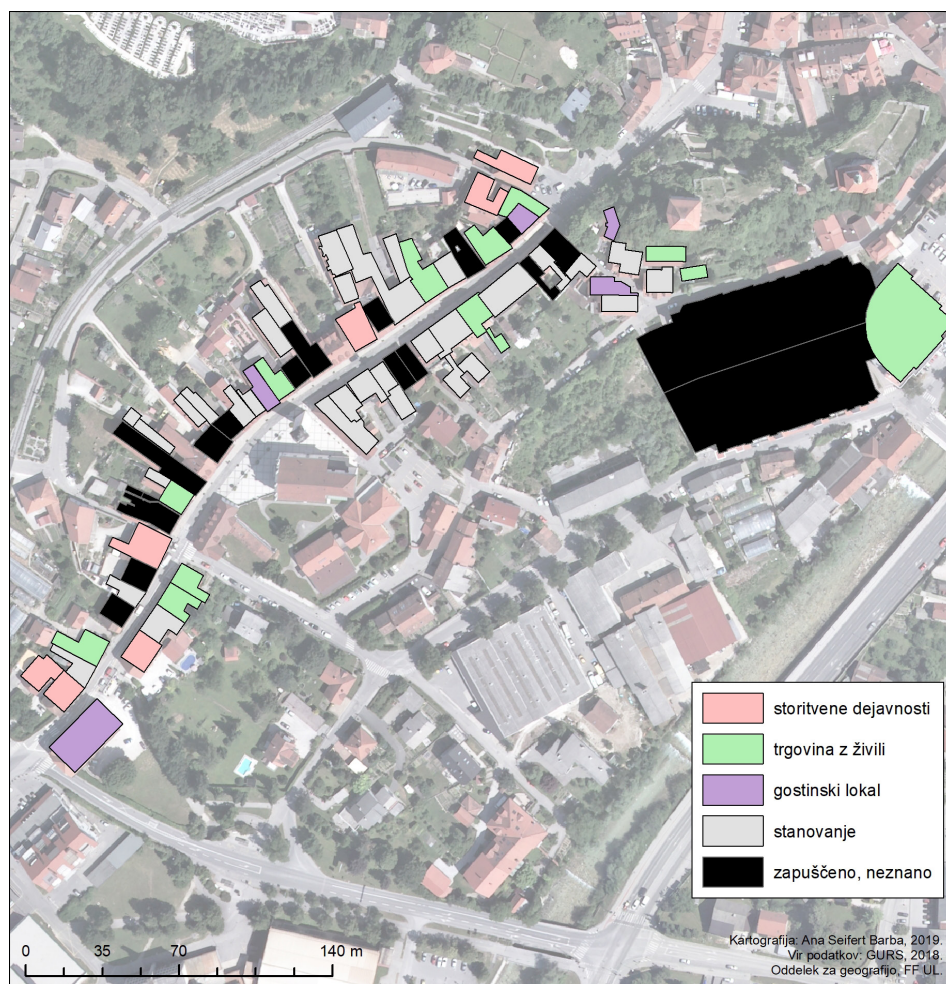
Slika 5: Raba tal na Šutni v letu 2006.



Vir: Hribar, 2006.

in 2018 pokaže na močno zmanjšanje števila trgovin. V letu 1997 je bilo na Šutni še okoli 25 trgovin, med njimi največ trgovin s tekstilom in obutvijo. Do leta 2006 se je število trgovin več kot prepolovilo, v letu 2018 je ostalo le 9 trgovin. Kamniška Šutna, ki je bila nekoč glavna trgovska ulica v mestu, je tako povsem izgubila trgovski značaj. Tudi ostale funkcije, kot na primer gostinstvo ter osebne in poslovne storitve, so zelo slabo zastopane. V letu 1997 je bilo tako na Šutni še okoli 10 gostinskih lokalov, v letu

Slika 6: Raba tal na Šutni v letu 2018.



Vir: GURS, 2019; kartiranje študentov.



2018 dva. Razumljivo je, da se je ob tem precej povečalo število praznih poslovnih prostorov, še bolj pa je napredovala stanovanjska funkcija. Šutna je torej del starega mestnega središča Kamnika, ki je skoraj v celoti izgubilo trgovsko in poslovno funkcijo in se preobraža v pretežno stanovanjsko območje. Šutno so za promet zaprli v letu 1995, omejen dostop imajo le stanovalci in lastniki oziroma najemniki poslovnih prostorov. Stanovalci se z zaprtjem Šutne za avtomobilski promet v glavnem strinjajo, lastniki in najemniki poslovnih prostorov pa so večinoma proti.

Analiza pogojev za poslovanje v starih mestnih središčih na primeru Kranja, Kamnika in Škofje Loke je bila izvedena s pomočjo **anketnega vprašalnika** med lastniki oziroma najemniki poslovnih prostorov. Osnovni namen ankete je bil ugotoviti zadovoljstvo ter prednosti in slabosti pri poslovanju v starem mestnem središču. Na anketni vprašalnik so odgovarjali zaposleni v poslovnih prostorih v starih mestnih središčih, med njimi so bili lahko tudi lastniki oziroma najemniki poslovnih prostorov. V Škofji Loki smo anketiranje izvedli v letu 2014, v Kranju v letu 2016 in v Kamniku v letu 2018. Med anketiranimi poslovnimi prostori prevladujejo trgovine (okoli polovica), sledijo gostinski lokali (okoli 20 %) in osebne storitve. Pri lastniški strukturi lahko zaznamo precejšnje razlike med tremi proučevanimi mesti: v Škofji Loki in Kranju prevladujejo najemniki, v Kamniku pa je razmerje med lastniki in najemniki poslovnih prostorov precej izenačeno. Med poglobitnimi razlogi za odločitev za poslovanje v starem mestnem središču so anketiranci navajali tradicijo oziroma dedovanje, veliko gostoto obiskovalcev v mestnem središču, ugodno najemnino in dobro dostopnost. Ob tem pa je večina poudarila, da so se pogoji za poslovanje in obisk v zadnjih desetih letih poslabšali. Med poglobitnimi problemi pri poslovanju v starem mestnem središču so izpostavili slabo dostopnost in pomanjkanje parkirnih prostorov, onemogočeno/oteženo dostavo zaradi zaprtja starega mestnega središča za osebni promet, konkurenco nakupovalnih središč na mestnem obrobju in premajhno število potrošnikov. Med predlogi za ukrepe, ki bi izboljšali pogoje za poslovanje, so zopet na prvih mestih ukrepi, povezani s prometno ureditvijo in dostopnostjo. Med ostalimi predlogi izstopajo še organizacija kulturnih prireditev, nižje najemnine in turistični razvoj.

Očitno je torej, da je ravno slaba **prometna dostopnost** z osebnim avtomobilom in s tem povezana večja konkurenčnost nakupovalnih središč na mestnem obrobju zaznana kot poglobitni razlog za zmanjšanje obiska in slabše poslovanje. Vsa tri proučevana mesta, podobno kot tudi večina drugih mest v Sloveniji, so se odločila za delno zaprtje mestnih središč za osebni promet. Tako imenovana cona za pešce je največja v Kranju, kjer obsega celotno staro mestno središče. V Škofji Loki je za avtomobilski promet zaprt Mestni trg, v Kamniku pa Šutna. Z različnimi časovnimi režimi in dovolilnicami je omogočena dostava lastnikom oziroma najemnikom poslovnih prostorov. Na robu mestnega središča so na voljo parkirišča, ki pa jih je več v Kranju, v Škofji Loki in Kamniku pa jih primanjkuje. Zanimivo je, da so mnenja o ustreznosti prometne ureditve na območju starih mestnih središč med anketiranimi precej deljena. Še največ

nezadovoljstva s prometnim režimom v mestnem središču je bilo v Kranju, kjer pa je bilo anketiranje izvedeno ravno v času uveljavitve novega prometnega režima, ki je še bolj omejil možnost dostopa z osebnimi vozili. Kar 88 % anketiranih je bilo mnenja, da prometna ureditev v mestnem središču Kranja ni ustrezna. V Škofji Loki večina (63 %) podpira prometno ureditev v mestnem središču, v Kamniku pa so mnenja zelo deljena. Anketiranci se očitno zavedajo pozitivnih vidikov zapiranja mestnih središč za avtomobilski promet (večja privlačnost ambienta, večja varnost za pešce in podobno), ob tem pa mnogi opozarjajo na močno oteženo dostavo (zlasti v Kranju) in zmanjšan obisk zaradi slabše dostopnosti z osebnim avtomobilom. Številni predlagajo, da se zapiranje mestnih središč za osebni promet dosledno dopolnjuje z zagotovitvijo parkirnih prostorov v bližini in po ugodni ceni. Anketiranci so predlagali tudi delno odprtje posameznih ulic za avtomobilski promet in parkiranje, s čimer naj bi ponovno privabili obiskovalce.

## 4 REVITALIZACIJA STARIH MESTNIH SREDIŠČ KRANJA, KAMNIKA IN ŠKOFJE LOKE

V vseh treh proučevanih mestih se zavedajo problematike zamiranja trgovine in drugih dejavnosti v starih mestnih središčih. V zvezi s tem imajo vse tri občine opredeljene strategije in ukrepe za **revitalizacijo** in »oživljanje« starih mestnih središč. Podatke o strategijah in izvedbi revitalizacije starih mestnih središč smo pridobil na razgovorih s predstavniki občinskih uprav, zadolženih za urejanje prostora. V **Škofji Loki** tako revitalizacijo izvajajo s tremi skupinami ukrepov: fizična prenova, prometna ureditev in kulturno oživljanje. V okviru fizične prenove lastnikom nudijo finančno podporo (20–50-odstotno sofinanciranje) pri obnovi ob upoštevanju zahtev spomeniškega varstva. Lastniki se večinoma odločajo za obnovo fasad. Pomemben ukrep je bil izveden na področju urejanja prometa. Staro mestno središče (Mestni trg, Cankarjev trg, Klobovseva in Blaževa ulica) so delno zaprli za promet. Prebivalci in lastniki poslovnih prostorov imajo dovolilnico, s katero je omogočen dostop do stavbe, čas je omejen na 30 minut. Zaprtje teh ulic je bilo predmet številnih razprav. Večina prebivalcev in obiskovalcev mesta meni, da je z novo prometno ureditvijo postalo staro mestno središče bolj privlačno, toda del lastnikov oziroma najemnikov meni, da je to eden izmed razlogov za zmanjšan obisk. Ob tem številni opozarjajo na pomanjkanje parkirišč v bližini starega mestnega središča za obiskovalce. Z odprtjem nove obvoznice se je močno zmanjšal avtomobilski promet na Spodnjem trgu. V načrtu je njegova celovita prenova. Občina staro mestno središče oživlja tudi s številnimi kulturnimi dogodki, še zlasti v poletnih mesecih. Najbolj odmeven dogodek, škofjeloški pasijon, ki se odvija v pustnem času, v mestno središče privabi veliko obiskovalcev.

V **Kranju** je mestna občina največ napora vložila v celostno obnovo komunalne infrastrukture ter obnovo ulic, trgov in zelenih površin v starem mestnem središču. Projekt je delno financiran s sredstvi Evropskega sklada za regionalni razvoj. Namen

projekta je izboljšati vizualno podobo pohodnih in voznih površin ter povečati prometno varnost in privlačnost starega mestnega središča tako za bivanje kot za oživitve poslovne dejavnosti. Ob tem je občina v večini starega mestnega središča uvedla peš cono in močno omejila dostop z osebnimi vozili. Na robu mestnega središča je bilo za stanovalce in obiskovalce urejenih več parkirišč. Kot je že bilo omenjeno, je ukrep večina lastnikov in najemnikov poslovnih prostorov sprejela negativno, saj menijo, da bo tako obisk strank še manjši. Na občini seveda ob večji prometni varnosti in privlačnosti starega mestnega središča pričakujejo pozitivne učinke. Poleg tega je občina sodelovala pri prenovi gradu Khislstein in območja »Trije stolpi« na Pungertu, za kar je ravno tako prejela evropska sredstva. Zasebni kapital je investiral v izgradnjo poslovno stanovanjskega kompleksa Dvorec Jelen. Tudi v Kranju v starem mestnem središču potekajo številne kulturne prireditve.

Tudi v **Kamniku** se občina osredotoča zlasti na obnovo ulic in trgov. V letih 2017 in 2018 sta bila tako prenovljena Glavni trg in Maistrova ulica. Na delu območja nekdanje tovarne Utok je bila izgrajena poslovno stanovanjska soseka Mali grad, del pa ostaja degradirano območje sredi mesta. Prenova stavb je prepuščena zasebnim lastnikom, zato poteka precej počasi. Kot je že bilo omenjeno, je za osebna vozila zaprta Šutna. Mnenja o ustreznosti takšne prometne ureditve so tudi v Kamniku deljena. Stanovalci večinoma podpirajo prepoved za osebna vozila, medtem ko številni lastniki in najemniki v tem vidijo razlog za upad prometa in zamiranje Šutne kot trgovskega območja. Tudi v Kamniku se trudijo oživiti staro mestno središče s kulturnimi prireditvami, ki pa so po mnenju večine premalo številne.

## 5 SKLEP

Stara oziroma historična mestna središča doživljajo v zadnjih desetletjih v Evropi in Sloveniji izrazite procese prostorske, funkcijske in socialne preobrazbe. Ob razvoju in širitvi nakupovalnih središč so stara mestna središča izgubila vlogo osrednjega trgovskega središča mesta, ob tem pa se je pogosto okrepila turistična, poslovna ali stanovanjska funkcija. Omenjene trende povezujejo procesi turistifikacije, sitizacije in gentrifikacije v starih mestnih središčih. Opisani procesi so prisotni tudi v slovenskih mestih in njihovih starih mestnih središčih. Pri tem po intenzivnosti izstopa zlasti Ljubljana, v nekoliko drugačni obliki pa so procesi prisotni tudi v srednje velikih in manjših mestih. V srednje velikih in manjših mestih v Sloveniji je v ospredju zlasti proces gospodarskega zamiranja starih mestnih središč na račun zmanjševanja pomena trgovine, v zadnjih dveh desetletjih pa lahko opazujemo tudi naraščanje pomena turizma in nekaterih drugih storitev. Zaradi zamiranja trgovine in storitev se v starih mestnih jedrih pogosto krepi stanovanjska funkcija, ob tem pa pogosto prihaja tudi do socialne preobrazbe. Stara mestna središča so torej del urbanega prostora, ki doživlja temeljite spremembe. Ob tem se pogosto vzpostavijo konflikti med različnimi

»uporabniki« oziroma koncepti nadaljnega razvoja historičnih mestnih jeder. Reševanje teh konfliktov ob usmerjanju razvoja starih mestnih jeder tako predstavlja velik izziv za strokovnjake in mestne uprave.

V pričujoči raziskavi smo po predstavitvi teoretskega okvira omenjene procese preobrazbe v starih mestnih središčih proučevali na primeru treh gorenjskih mest: Kranja, Kamnika in Škofje Loke. Vsa tri mesta imajo relativno velika in dobro ohranjena historična mestna jedra s kvalitetno kulturno dediščino. Podobno kot v drugih slovenskih mestih v njih potekajo procesi funkcijske, prostorske in socialne preobrazbe. V vseh treh mestih je bilo opazno zamiranje trgovine, še najbolj intenzivno v Kamniku. Lastniki in najemniki poslovnih prostorov zlasti izpostavljajo problem vedno slabše prometne dostopnosti, še zlasti v primerjavi z mestnim obrobjem. Po drugi strani prebivalci in obiskovalci pogosto poudarjajo prednosti zapiranja starih mestnih jeder za avtomobilski promet. Trgovino deloma nadomeščajo določene storitvene dejavnosti, na primer poslovne storitve (banke, zavarovalnice, turistične agencije), osebne storitve (nega telesa, frizer) in gostinstvo, v delu historičnih mestnih jeder pa se krepi tudi bivalna funkcija. Ob tem se ob prenovi v staro mestno jedro pogosto priseljujejo mlajše družine in prebivalci z višjim socialnim položajem, kar spreminja socialno sestavo prebivalstva.

Občine se zavedajo velikega pomena starih mestnih jeder, zato jim v svojih prostorskih načrtih in drugih razvojnih dokumentih posvečajo precej pozornosti. Med prednostnimi usmeritvami se pojavljajo zlasti prenova stavb in infrastrukture ob upoštevanju načel varstva kulturne dediščine, zapiranje mestnih središč za avtomobilski promet in urejanje prometnih in javnih površin ter različni ukrepi za »oživljanje« starih mestnih jeder.

## Zahvala

*Avtor članka se zahvaljuje študentom pri predmetu Aplikativna urbana geografija za izvedeno anketiranje in kartiranje. V letu 2014 so v Škofji Loki sodelovali študenti Katarina Godec, Polonca Lapanja, Maja Sevšek, Eva Šabec in Nastja Šubic, v letu 2016 v Kranju študenti Kaja Krevs, Matej Laznik, Miha Pustavrh, Žiga Smrekar in Marko Tomažič, v letu 2018 v Kamniku študenti Sara Jaklič, Tjaša Kocijančič, Erik Kralj, Doro-teja Penko in Mojca Zidar.*

## Literatura in viri

- Bajc, D., 2014. Prostorska in funkcijska preobrazba starega mestnega središča Kranja. Zaključna seminarska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, 36 str.
- Bole, D., 2008. Ekonomska preobrazba slovenskih mest. Ljubljana, ZRC SAZU, 232 str.
- Bugarič, B., 2004. Procesi v mestnih središčih. Primer umeščanja univerzitetnega programa v historično mestno jedro Kopra. *Annales*, 14, str. 409–428.
- Bugarič, B., 2006. Preobrazbe javnega prostora. Od modernizma do potrošništva. *Urbani izziv*, 17, 1–2, str. 5–11.
- Drozg, V., 2001. Nakupovalna središča v Sloveniji. *Geografski vestnik*, 73, 1, str. 9–21.
- Gravari-Barbas, M., Guinand, S., 2017. Introduction. V: Gravari-Barbas, M., Guinand, S. (ur.). *Tourism and gentrification in contemporary metropolises: International perspectives*. New York, Routledge, str. 1–23.
- Hočevar, M., 2000. Novi urbani trendi. Prizorišča v mestih – omrežja med mesti. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede, 304 str.
- Hribar, A., 2006. Procesi preobrazbe v mestnih središčih na primeru Šutne v Kamniku. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, 94 str.
- Kladnik, D., Kladnik J., Ramšak, Ž., 1998. Prenova kamniške Šutne s posebnim oziranjem na trgovski in gostinski dejavnosti. *Kamniški zbornik*, 14, str. 13–28.
- Kovačič, N., 2014. Prostorska in funkcijska preobrazba starega mestnega središča Celja. Zaključna seminarska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, 44 str.
- Paton, K., McCall, V., Mooney, G., 2017. Place revisited: class, stigma urban restructuring in the case of Glasgow's Commonwealth Games. *Sociological Review*, 65, 4, str. 578–594.
- Potočnik, M., Berčič, B., Hafner, I., Leben, F., Pipp, P., Vičar, A., 1988. Prenova starega mestnega jedra Škofje Loke. Škofja Loka, Odbor za prenovo in oživitve starih mestnih in vaških jeder, 95 str.
- Rebernik, D., 2008. Urbana geografija. Geografske značilnosti mest in urbanizacije v svetu. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, 294 str.
- Rezultati raziskovanj 773 – Prodajne zmogljivosti v trgovini na drobno 2001. 2002. Ljubljana, Statistični urad republike Slovenije.
- Slavec, A., 1997. Geografija Kranja. Doktorska disertacija. Ljubljana, Oddelek za geografijo, Filozofska fakulteta, Univerza v Ljubljani, 374 str.
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije. 2004. Ljubljana, Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Direktorat za prostor, Urad za prostorski razvoj, 82 str.
- Trgovina na drobno v Mestni občini Ljubljana v letu 2002. 2003. Ljubljana, MOL – Oddelek za urbanizem.
- Uršič, M., 2003. Urbani prostori potrošnje. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, 133 str.

- Uršič, M., 2008. Ali mestni zrak še osvobaja? Vpliv prometa in potrošnje na spremi-njanje vloge odprtih javnih prostorov. V: Simoneti, M., Marinček, P. (ur.). Odprt javni prostor. Zbornik predavanj in prispevkov ob mednarodni konferenci. Lju-bljana, Društvo krajinskih arhitektov Slovenije, Oddelek za krajinsko arhitekturo, Biotehniška fakulteta, str. 83–87.
- Vodušek, A., 2010. Razvoj in preobrazba trgovine v Mariboru. Diplomsko delo. Lju-bljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, 78 str.
- Zgrinskič, R., 2019. Turistifikacija Ljubljane in vpliv turizma in razvojnih politik na vsakdanje življenje v Ljubljani. Magistrska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, 62 str.

## PROCESSES OF FUNCTIONAL TRANSFORMATION IN HISTORIC CITY CENTERS: EXAMPLES OF ŠKOFJA LOKA, KRANJ AND KAMNIK

### Summary

Intensive functional transformation is taking place in cities and urban regions in Europe and Slovenia. The main process is decentralisation of population and economic activities from city centre and whole inner city to suburban areas in wider urban regions. Historical city centres have a special role in the city and are strongly influenced by this general trend. Historical city centres in Europe are experiencing several processes of functional, social and spatial transformation. Similar processes are taking place in Slovene towns as well. The main process of functional transformation is the decline of commercial function and overall shrinking of economic activities due to development of suburban shopping and business centres. This is closely related to fast development of suburban shopping and business centres in Slovene towns. As a consequence, residential function of historical city centres is increasing. Several other processes, for example gentrification, fast development of tourist and financial activities are also characteristic for historical urban centres.

Our research of functional transformation was based on analysis of urban land use in different time periods in our case study towns (i.e. Kranj, Kamnik, and Škofja Loka). The comparison of land use in the area of historic city centres between different time periods was a way to identify different processes of functional transformation. The main trend that we found is a sharp decline in retail and some other personal services and development of certain business and tourist activities. All three historical city centres are thus experiencing a general decline of economic activities. With a questionnaire addressed to owners or renters of business premises we found

out that the main reason is decreased accessibility of city centres and development of suburban shopping centres. Municipalities are aware of this negative trends and important role of historical city centres. Different revitalisation programmes and measures which are part of municipal spatial development and other strategical documents are presented at the end of the paper.

*(Translated by the author)*