

KECSKEMÉT TÖRTÉNELMI LAKÓÖVEZETÉNEK JELENKORI ÁTALAKULÁSA

Kiss Attila¹

Kecskemét nagyvárosi arányokkal és méretekkel kialakított városközpontja körül – az alföldi mezővárosi múltból fakadóan – mindmáig meghatározó városszerkezeti elem a terjedelmes, döntően földszintes jellegű belső lakóöv. Míg a város a 20. század második felében mind kiterjedésében, mind népességében többszörösére duzzadt, addig az említett történelmi mezővárosi lakóövezet – az Árpádvárosi lakótelep kivételével – szinte érintetlen maradt. A rendszerváltásig jószerével csak pontszerű beavatkozások történtek, miközben a terület korábbi vitalitása megfakult. Az átmenet évtizedében újra teret nyert piaci viszonyok között viszont a terület alapvető felértékelődéséről lehet beszélni. A megszorodó építkezések a belvárosi lakóöv karakterének alapvető átalakulását vetítik előre. Ma még nem eldönthető, hogy előnyére, vagy hátrányára fog-e változni a terület atmoszférája. Éppen ezért mind a gyorsuló átépülés, mind a fokozódó területi differenciálódás nagyobb figyelmet követelne. Ugyanakkor az önkormányzat részéről nem érzékelhető, hogy e lakóövre vonatkozóan tudatos jövőképpel rendelkezne.

A belvárosi lakóöv jellegzetes területi egységei

Minthogy a belvárosi lakóöv egyes területei történetileg is eltérő presztízzsel, és ennek megfelelően eltérő települési képpel rendelkeztek, továbbá a ma érvényes rendezési terv is differenciáltan állapítja meg a beépítési szabályokat, így az átépülés tendenciái is területileg különbözőek.

Homoki-domb: megkülönböztető jellegét a környezetéből kiemelkedő dombon túl a beépítési jellege, és a gazdag 18-19. századi népi-polgári építészeti öröksége adja. A környékbeli utcák a tiszta logika teremtette, nyugodt ritmusú utcaképekkel még ideig-óráig őrzi a tradicionális mezővárosi karaktert. A városközpont közelsége, és a terület magas presztízse következtében – jónéhány színvonalas, sőt luxusporta megjelenése mellett – a lakófunkciót egyre színesebb tevékenységi kör egészíti ki.

Bethlenváros: a mai Nagykörút ölelte történeti várostest többé-kevésbé centrális alakját ékszerűségével megbontó városnegyed nemcsak különbc utcarendszerével, de sajátos hangulatával is önálló egység. A városközponttól távolodva fokozatosan elmaradnak a gazdagon díszített, utcafrontra szervezett polgárházak, és egy sem városi, sem falusi jelzőkkel nem illelhető puritán, de kulturált utcakép válik meghatározóvá. E megnyerő közvetlenség és bensőségesség számos új kertes otthont vonzott a régi városszövetbe, melyek jótékonyan segítik a városrész megújulását.

Rákóczi város: a belváros délkeleti szelete óriási végleteket takar. A száz éve nyitott Rákóczi sugárutat, árnyas sétányával, történelmi stílusú középületeivel bármely magyar város megirigyelhetné. A rácsatlakozó utcákban ma sorra emelkednek a magas lakóigényeket kielégítő többemeletes társasházak, míg a peremek felé közeledve lassan minden eredetiségét elveszti a beépítés. Szegényes, egyszerű, falusias épületek nyomják rá bélyegüket a környék hangulatára.

Czollner-tér környéke: A belváros déli felének városközpontához legszerveesebben kapcsolódó részeként még számos emlékét őrzi a mezővárosi atmoszférának, azonban az utcakép kulturáltsága elmarad a belváros északi területeihez képest. Szinte egyedülálló a városban a Csongrádi utca gazdagon díszített, 6-8 ablaktengelyes, magas homlokú

¹ Kiss Attila, tudományos segédmunkatárs, MTA RKK Alföldi Tudományos Intézet, kissa@rkk.hu

gazdaházainak összefüggő sora. Ez még a korabeli városban sem volt általános, pláne ma. Hasonlóan múlt századi hangulat tapintható még, néhány Czollner térre futó utcában is. Azonban mind az említett utcákra, mind a nevezett térre egyfajta meghasonlott kettősség jellemző: a közvetlenség tapintható, miközben a kiforratlanság érzetét sem lehet palástolni.

Kossuthváros: az elavul, zsúfolt beépítés és a szűkös, karakter nélküli utcák mindmáig rányomják bélyegüket a terület megítélésére. Egységesebb, szervezettebb, s nem utolsósorban barátságosabb városkép kialakulását sem az államszocializmus, sem a közelmúlt esetleges beavatkozásai nem segítették elő. A megindult átépülés csak tovább élezte „széteső mivoltát”. Kőhid utca térsége: a történelmi várostesthez csak a 18. században hozzáillesztett szabályos utcák az elmúlt években, szinte egyik napról a másikra váltak egy többemeletes társasházi beépítés keretévé. Már-már a zsúfoltság jelzőjével jellemezhető a terület, s kimondottan zavaró a nehezen összeegyeztethető építészeti részletek kavalkádja.

Történelmi örökség

A városi élet írott és íratlan törvényei szerint alakult halmazszerű, laza, mezővárosi településstruktúra legfőbb értéke az arányokban rejlik, azaz az utcák és épületek, kertek és tömbök egymáshoz való viszonyában. Városképi értékét mindenekelőtt az az összetett, gazdagon strukturált rendszer adja, amely az utcák komplex környezeti minőségében nyilvánul meg. Ennek éppúgy részét képezi a századforduló-korabeli épületekből szerveződő, zárt hatású beépítés, mint a fásított utcák kellemes, egészséges légtéraránya, a tört és íves vonalvezetésű térfalak, a jellegzetes „utcaszituációk”, az emberi lépték. Ha mindez együtt érvényesül, akkor a mégoly eltérő beépítésből származó utcafronti megoldások is békésen megférnek egymás mellett, s egy-egy utcakép, vagy térfal, értékes építészeti emlékek nélkül is hangulat-meghatározó szereppel bírhat.

A helyi védettség kérdése

A népi és polgári építészet számtalan emléke van szétszórva a belvárosban. Mégis csak egyetlen, pusztán külső ránézés alapján készült felmérés ad tájékoztatást a helyi védettségre érdemes, városképi értékű lakóépületekről. Nincs ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a védettségnek, a tulajdonosok rendszerint nem is tudnak róla, hogy városképileg védendő épületben élnek. Jelenleg ezeket az épületeket bontási szándék esetén gyakorlatilag nem lehet megmenteni.

Alapos felmérésre lenne szükség (alaprajzi, szerkezeti és fényképes dokumentációval), ami után már jogilag is lehetne rögzíteni, hogy mit jelent a helyi védettség, milyen korlátozások, megkötöttségek, átépíthetőségi, felújítási feltételek vonatkoznak rájuk, milyen támogatásokat nyújt a város a fennmaradás, illetve a fenntartás érdekében.

Az önkormányzat jelenleg évi 2-3 milliós felújítási alapot biztosít, ami pályázatonként néhány 100 ezer Ft-ot jelent. Ez az összeg csak „jelentéktelen” támogatás egy-egy polgárház teljes felújítási költségeihez képest. Mindazonáltal a közelmúltban több értékes polgárház felújítására is sor került, melynek jótékony hatása abban is lemérhető, hogy mellettük számos szép homlokzati összhatású, de kevésbé értékes lakóház is új homlokzatfestést nyert.

Egy polgárház teljes felújítását vállaló új tulajdonost – akár irodaként, akár otthonként szándékozik használni az épületet – alapvetően presztízs-okok motiválják. Azonban arról sem szabad elfelejtkezni, hogy sajátos életérzés egy polgárházat „belakni”, amit csak azok értékelnek igazán, akik már korábról „kapcsolatba kerültek” ilyen épületekkel.

Társasház-építési boom

A belvárosi átépítések súlya a kilencvenes évek első felére jellemző iroda- és üzletházakról a kistársasházak irányába tolódott el. Részben azért, mivel elfogytak a városközpont közelében, frekvenciát felvevő telkek, másrészt pedig megélték a belvárosi új lakások iránti kereslet. (A tervezett lakások jó része sok esetben már az első kapavágás előtt gazdára talált.)

Először a városrekonstrukció számára kijelölt, nagyobb leszanált tömbök környékén tűntek fel az új társasházak. Mára viszont az építkezések szétszóródtak a belváros teljes területén. Közös jellemzőként a saroktelkek népszerűsége említhető, ami természetesen praktikus okokkal magyarázható: ezeken a helyeken ugyanis akár 75%-os beépítésre is lehetőség van, szemben az egyébként engedélyezett 45%-kal.

Az elmúlt két és fél év leforgása alatt majd 400 társasházi lakás építése kezdődött meg a belváros területén. Ez már olyan nagy szám, hogy szemlátomást telítődni látszik a piac: már az ingatlanközvetítők hirdetési palettáján is feltűntek az új építésű társasházi lakások.

A társasház-építések felfutása részben a remélt extraprofitnak köszönhető, hiszen egy-egy öreg földszintes ház helyén 4-8, sőt akár 18-20 lakás is építhető, sőt az értékesítési árba – a bekerülési költség, és a vállalkozói haszonkulcs mellett – a kedvező elhelyezkedésből adódó értékplusz is beépíthető.

Mára a tömeges társasházépítés negatívumai is jelentkeznek. A Kőhid utca térsége túlépítetté vált. A 10-14 méter széles utcákat 3-4 szintes, 400 m² nagyságú telken emelt, kicsi lebetonozott udvarral rendelkező, nem egy esetben függőfolyosós lakóépületek szegélyezik. A már néhány év után jelentkező kivitelezési- és anyaghibák arról tanúskodnak, hogy egyes építési vállalkozók vagy nem rendelkeztek megfelelő felkészültséggel, vagy a gyenge minőségű anyagok beépítésével, és a jótállás megkerülésével kívántak extraprofitot kisajtolni a jóhiszemű vásárlókból.

Más jellegű feszültségforrást rejt magába a 4-6 lakásos kistársasházakban a közös területek gondozásának, tisztán tartásának kérdése. A törvényszerűen adódó feladatok közös érdek követelme megoldása helyett inkább az egymásra mutogatás a jellemző.

Ma már az is előfordul, hogy belvárosi utcában tervezett társasház ellen egységesen fellép a lakosság. Hiszen egy döntően kertes portákkal övezett, csendes belvárosi utcába rendszerint azért költöznek az emberek, hogy egyszerre élvezhessék a városközpont közelségéből fakadó előnyöket, és a tradicionális, levegős mezővárosi miliőt.

A jelen konfliktusforrásai

Az átépülés tendenciája nyilvánvaló, de hiányzik az összehangoló elv, amely térben és időben is koordinálhatná az expanziót. A morfológiai sajátosságok, és területi adottságok ellenében történő építkezés mindazt veszélyezteteti, ami egy-egy belvárosi utca tekintetében értékként felhozható.

Korábban, egy lassúbb társadalmi-gazdasági fejlődés keretei között még működött az „íratlan jogkövetés” önszabályozó szerepe. Ha azonban a fejlődés olyan üteművé válik, hogy elveszti történelmi alapjait, a lassú, a környezetet is tudatosan mérlegelő, abba érzékenyen illeszkedő, organikus önszabályozó folyamat ilyenkor törvényszerűen megtörik. A fejlődés ma már olyan gyors, és nagy léptékű, hogy minden hiba sokkal komolyabb, sokkal kevésbé korrigálható, mint korábban bármikor. Ugyanakkor a történelmi részekre mind nagyobb erkölcsi és esztétikai felelősség hárul, hiszen a városközpontok, belvárosok karaktermeghatározó szerepe országszerte felértékelődőben van.

A rendszerváltást követő átmenet időszakában a várospolitikai terén még sajátos bűnultság volt a jellemző. Sem az egyoldalú tervezői-beruházói szemlélet, sem a tanulókorát élő politika nem volt még képes a belvárosi lakóövezet átalakulásának lehetőségeit, feltételeit és teendőit felelősen végiggondolva, korrekt jövőképet lerakni.

Eközben a foghíjbeépítések jellemzően zárványként ékelődnek a városszövetbe. Az építetők saját profit-érdekei (az adott építési telek „gazdaságos” beépítése) következtében a környezet szabta keretek túllépése általánosnak tekinthető.

A belterületi szabályozási terv a belváros túlnyomó részén 5,0 illetve 7,5 méter maximális párkánymagasság normatív előírásával – a laza, szellős mezővárosi jelleg megőrzése érdekében – földszint + tetőtér, illetve egyemeletes beépítésben kívánja korlátozni az építkezéseket. Két-háromemeletes homlokzat kialakítása jobbára csak a rekonstrukcióra kijelölt területeken, illetve néhány frekvenciált térfal esetében lehetséges. Azonban belváros-szerte általánossá vált, hogy az előírt homlokzatmagasság betartása mellett a megmagasított tetőidom mögött további 1-2 szintet rejt az épület, a legkülönbözőbb tetőablak- és erkélykombinációkkal variálva a tetősíkot. Az ilyen társasházak megjelenésével nemcsak az utca megőrizni kívánt léptéke bomlik meg, hanem a belvárosi utcák ténylegesen túlépítetté, zsúfolttá válhatnak. Ezáltal éppen az a nyugodt milió veszhet el, amiért sokan ezt a területet lakóhelyül választják.

A belvárosi lakásépítés területén a soklakásos társasházakkal mára már csak ott képesek konkurálni a magánházak, ahol szigorúan 5 méterben van megszabva a maximális párkánymagasság. Ugyanis a társasház építési láz olyannyira felverte a belváros kedveltebb részein a telekárakat, hogy azok már csak a luxusotthonok építetők számára megfizethetők. Ezzel ugyan jelentősen nőtt a belvárosi új építésű családi otthonok igényessége, de elképesztő formai változatosságukat az utca hangulata nem minden esetben képes befogadni. A környezet figyelmen kívül hagyása pedig mind a környezet egésze, mind az adott épület képviselte szellemi érték csökkenéséhez vezet.

Az építési szabályozás

A város rendezési terve, annak szabályozási és építésügyi szabályrendeletei a hagyományos mérnöki merevségű normatívakkal és részletes műszaki tervekkel történő szabályozás gyakorlatát követik. A normatív előírások, illetve a gyorsan avuló részletes műszaki tervek nem képesek valóban érzékenyen kezelni az új fejlesztések környezeti kapcsolatait. Nem lehet abszolút módon meghatározni, hogy melyek azok a paraméterek, amelyek betartását a tervezésre épülő jogi eszközrendszerrel kell biztosítani, és mely kérdések eldöntését kell a fejlesztőkre és a tervezőkre bízni.

A tervezett, szabályozott körülmények között létrehozott települési környezetet általában egyoldalúnak, merevnek, mesterkéltnek érezzük. A szabályozás mellett nagy szükség van a spontaneitásra, a tervezői, beruházói szabadság érvényesülésére is, ami biztosíthatja egy igazi várostól elvárt sokoldalúságot, térbeli és funkcionális gazdagságot, egyszóval komplexitást. Azonban a spontaneitás kontrolálatlan térnyerése látványosan pusztíthatja a városszövetet és a városképet.

A szabályozás akkor válhat érzékennyé és rugalmassá az említett konfliktusok kezelésében, ha a fix normatívák helyett, illetve mellett arra helyezi a hangsúlyt, hogy egy adott épület a jelenlegi adottságokhoz képest *milyen* környezeti változásokat okozhat, *milyen* feltételek mellett.

A jövőt körvonalazó elvek

Leggyakrabban egy település történelem formálta, egyedi arculata az, amiért lakói eszmeileg kötődnek hozzá. Ez – amint azt egy kérdőíves vizsgálat maximálisan bizonyította – Kecskemét esetében fokozottan igaz. Éppen ezért a városközpont mellett nem szabad elhanyagolni a centrumhoz számtalan szállal kötődő belvárosi lakóöv karakterképző adottságait, és lehetőségeit.

A sokat emlegetett „genius loci”, a hely szelleme még létezik a kecskeméti belvárosban, de egyre kevésbé nyilvánvaló. E rejtett környezeti értékek közkincsé tétele feltételezi, hogy bármilyen épület, bármilyen terv születik is meg, abban kitapinthatónak, felismerhetőnek kell lenni, hogy hol született, illetve hol valósul meg. Egyúttal azokra az apró környezeti momentumokra (kedves homlokzati részlet, jellegzetes kapumegoldás, az utcát befedő lombsátor stb.) is figyelni kell, amelyek a gyalogló ember számára adják azokat az információkat, amelyek egymásra rakódván végül a városról alkotott teljes benyomást alkotják. S harmadsorban azt sem ártana tudatosítani, hogy a kecskemétiség hagyományosan a racionális egyszerűség és célszerűség irányában keresendő, amely egyszerűség nem primitívség, hanem ízlés és magatartás.

A települési környezet igényelt gazdagsága csak egy hosszú, fokozatos „közelítésként” jellemezhető folyamatban, újabb és újabb értéktöbblet hozzáadásával valósulhat meg. Ezért az átalakulás állandó odafigyelést és folyamatos „törődést” igényel.