A GYÜMÖLCSÖSKERTEKTŐL A LUXUSLAKÁSOKIG – A SOPRONI LŐVEREK ÁTALAKULÁSA

Jankó Ferenc[1]

Problémafelvetés

Sopron egyik nevezetes városrésze a Lőverek, amely sajátos városfejlődési utat járt be. Az egykori, elszórtan nyaralókkal, hétvégi házakkal tarkított gyümölcsöskertek övezete mára egy meglehetősen heterogén arculatú városrésszé fejlődött. A Lőverek városfejlesztése más és más irányokat vett a két világháború között, az államszocializmusban és napjainkban. Ennek szemléltetésére tanulmányomban először röviden felvázolom a városrész fejlődésének főbb állomásait, majd bemutatom jelenlegi településmorfológiai állapotát épületállományának minőségét. Több kérdést is fel lehet vetni ide kapcsolódóan: mi adta, adja a Lőverek sajátos arculatát, mi az ami a Lővereket Lőverekké teszi, milyen városföldrajzi konfliktusok tárhatóak fel napjainkban, kik lakják ma e városrészt? A tanulmány többek között ezekre a kérdésekre is keresi a választ.

A vizsgálat módszertana, a vizsgálati terület lehatárolása

Elemzéseim elsősorban empirikus felméréseim eredményeire támaszkodnak, továbbá felhasználtam a 2001-es népszámlálás adatait is. 2004 tavaszán, március-április hónapban mintegy 1612 egység: telek és építmény[2] adatait vettem fel: az épület építési idejét[3], lakásszámát, beépítési magasságát: emeletek számát, a tetőtér vagy az alagsor beépítésének meglétét, esetleg az épületek nem-lakó funkcióit. A kapott eredményeket 1:4000-es ingatlan-nyilvántartási alaptérképek segítségével térképeztem.

A feltérképezett területet északkeletről a vasútvonal, északról az Ady Endre utca határolja. Utóbbi semmiképpen sem mondható a Lőverek pontos határának, valójában – a történelmi fejlődést szem előtt tartva – a Hársfa sortól észak felé egy átmeneti terület található, amely az egykori Bánfalva, Sopron és a Lőverek között helyezkedik el. A Lőverek határai nyugaton és délen egyértelműek: a Soproni-hegység nyúlványai határolják, a Nándor-magaslat nyugatról, a Vas-hegy délnyugatról és a Károly-magaslat délről. A vizsgálati terület keleti határvonala – a Lépcsős utca – megint csak önkényes választás, bár településtörténeti megfontolásokon is nyugszik. Ez a Lőver körút és a Kőszegi út között található, ugyancsak átmeneti terület beépítése nyugati irányból már a második világháború előtt megkezdődött.

A Lőverek orográfiailag, topográfiailag két részre oszlik: az Alsó-Lőverekre és a Felső-Lőverekre, elhatárolásukra a szakirodalomban nem található egyértelmű utalás, vitathatatlan azonban, hogy a határt a közéjük ékelődő, tetején erdővel borított Sörház domb, illetve annak vízválasztó vonala alkotja. A statisztikai adatfeldolgozás céljaira az Alsó-Lővereket tovább osztottam alsó és felső részre; mindezt a beépítési jelleg indokolta. A területre vonatkozó Lőverek jellegvédelméről szóló helyi rendelet, illetve a rendezési terv a Lőverek védett területének kijelölésekor szintén külön kezeli a Mikoviny úttól északra lévő, alsó részt, a védett területbe nem besorolva azt. A József Attila úttól keletre fekvő, a Lépcsős útig terjedő városrészt szintén felmértem. E negyedet „Lőverek Kelet” névvel azonosítottam, amely topográfiai elhelyezkedése alapján igen, azonban jellege miatt nem sorolható a Lőverekhez (1. ábra).

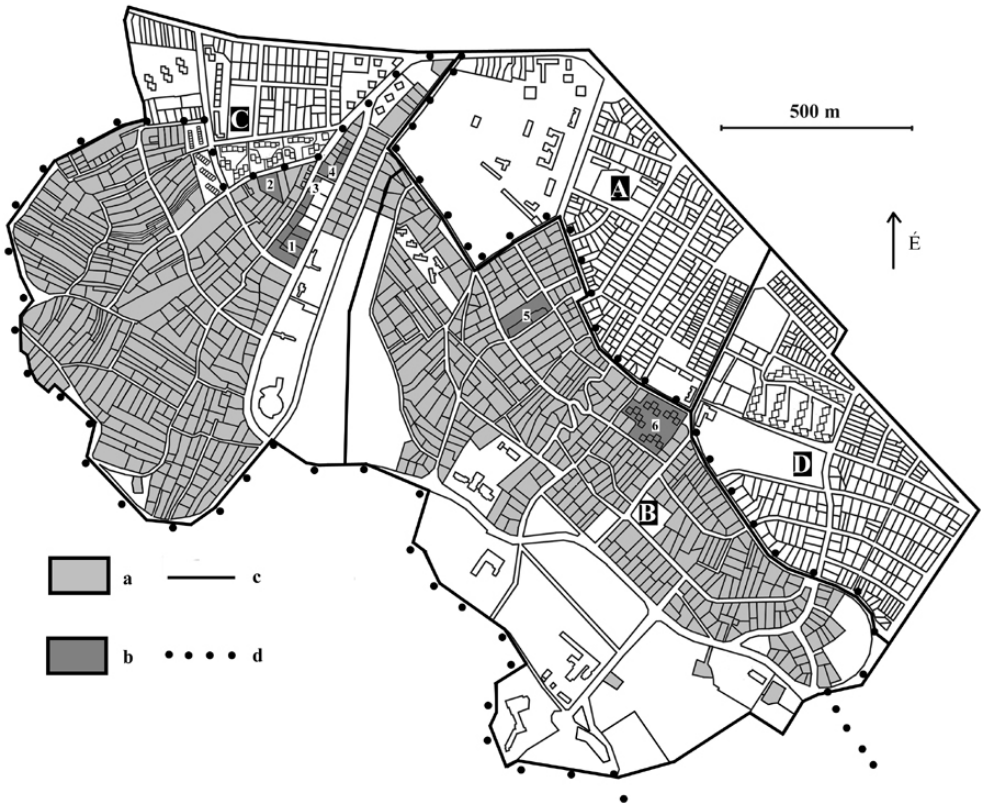
---

[1] PhD hallgató, ELTE TTK Társadalom- és Gazdaságföldrajzi Tanszék

[2] A felmérés alapegysége a telek volt, de például a több épületet tartalmazó lakótelepi úszótelkeknél kivételt kellett tenni.

[3] Az építési időket illetően négy csoportot állítottam fel. A historizáló stílusú épületek csoportját, ezeket nagyjából az 1930-as évek közepéig építették, az eszmei határ 1930. A modern stílusú épületeket körülbelül az 1920-as évek végétől kezdték építeni, gyakorivá a 30-as évek derekán váltak. A szocialista értelmezésű modern épületek kora az 56-os forradalomtól a 80-as évek végéig tart, ekkor kezdődött az átmenet a posztmodern és jelenleg is tartó kortárs építészetbe. Itt az elvi határ 1990, a jelölés megkönnyítésére. Az ötvenes évek szocialista realizmusa nem hagyott számottevő nyomot a Lőverek épületállományán. Néhány háború előtt megkezdett épület befejezése, s háborús sérült házak helyreállítása esik erre a korra.

1. ábra. A Lőverek statisztikai és építési övezeti beosztása.



Jelmagyarázat: **A:** Alsó-Lőverek alsó része **B:** Alsó-Lőverek felső része **C:** Felső-Lőverek **D:** Lőverek Kelet **a:** Lőverek kertvárosias lakóövezet 1., 4., 5., 6., 7., 8. számú alövezete: min. 75% zöldfelület, max. 10% beépíthetőség, max. 7,5m-es építménymagasság **b:** Lőverek kertvárosias lakóterület, ezen belül **1:** legfeljebb négy lakásos lakóépület építhető **2**, **3**, **4**, **5**, **6:** a Lőverek kertvárosias lakóterület egyéb alövezetei **c:** a statisztikai övezetek határa **d:** a Lőverek védett területének határa

A Lőverek településföldrajzi fejlődése 1945-ig

A mai Lőverek területén egykor gazdag gyümölcsöskertek, gesztenyések, szőlők, északabbi sík részein mezőgazdasági földek voltak; átmenetet képezve a Soproni-hegység erdőségei felé.

A Lőverek elnevezése körül máig tart a vita. A középkorban a város falaitól délre eső területen, tehát a mai Alsólőverek irányában IV. Béla telepítette le íjászait; létre jött a Villa Luer falu, amelyről azonban nincs sok adat. Ennek valószínű ejtési módja „lövér”. A bajor löver szó dombot, határdombot jelöl, s a mai vélemények inkább ezt az eredetet tartják valószínűbbnek. A „lőver” szó mai jelentésében nyaralóval, házzal rendelkező gyümölcsöskertet, vagy Lőverekbeli villaépületet jelöl. A Magyar Tudományos Akadémia állásfoglalásában a „Lövér” változatot fogadta el, azonban az 1992-es, a Lőverek jellegvédelméről szóló önkormányzati rendelet az utóbbi, „Lőver” alak mellett foglalt állást. A mai helyzet az, hogy a mindennapi beszédben mindkét alak – de mindkettő hosszú ’ő’-vel – előfordul, a többes számú alakok közül viszont csak a „Lőverek” forma az elfogadható (Hárs J. 2003; Heimler K. 1936).

A Lőverek felfedezése a 19. századra esik, addig csak néhány tucat házikó, „Lusthaus” épült a kertekben. Az utcahálózatot a század vége felé kezdik kialakítani. A mai Alsólőver utca nyomvonalát a Sopron–Győr vasútvonal megépülte (1876) után jelölik ki. Ekkortájt keskeny sétautakat létesítenek, a 80-as években mind többen és többen építenek hétvégi nyaralót, faházat, kerti lakot. Már 1862-ből van adat a „Lőverbizottság”-ról, amely a lővertulajdonosok afféle érdekvédelmi szervezete lehetett, s a Soproni Városszépítő Egyesülettel karöltve, majd abba 1914-ben beleolvadva a Lőverek szépítésén munkálkodott. A bizottság dolgozta ki a Lőver-szabályzatot, amely a kertek gondozásával kapcsolatosan is rendelkezett. A kilencve-

nes években parcellázzák fel a mai Villa sor telkeit, amelyeket szinte egyidejűleg építették be. Ezek az épületek építészeti stílusukkal, jellegzetes faverandájukkal, parkosított kertjeikkel máig irányadóak (lehetnének) a lőver-építők számára.

A század vége felé kezd átalakulni a Lőverek funkciója, megjelentek az állandó lakás céljára épített házak, a nyaralókat téliesíteni kezdték. 1897-98-ban építették a város felé eső részen a honvéd főreáliskolát, amely később a Selmecbányáról Sopronba költöző bányászati és erdészeti akadémiának adott otthont, illetve 1909-ben a Károly-laktanyát, a két világháború közötti Rákóczi Ferenc honvéd reáliskolai nevelőintézetet, röviden hadapródiskolát. 1907-ben a Felső-Lőverek alján gyermekotthon épült. A vasút megépültével a város növekedésnek indult dél felé, majd a vasutat átlépve elkezdett beépülni az Alsólőverek síksági része. A mai Mikoviny út vonaláig a Lőverek eredeti jellegétől merőben eltérő, sűrű beépítésű, morfológiájában kisvárosias, az utcavonalon álló félig zárt, ikerházas elrendezésben vagy zárt sorban épült házakkal jellemezhető városrész alakult ki. Mindeközben a városszépítő törekvések a Lővereket az üdülő és idegenforgalom kiszolgálásának irányába mozdították el: hirdetési tevékenység indult, majd fogadók, szállodák épültek (Lőver szálló, Gruber panzió, Hernfeld panzió, Hatvan turistaház).

A századfordulón még ritkás úthálózat az első világháborúig nagyrészt kiépült. Jellemzőek a szintvonalakra merőlegesen futó keskeny, illetve a szintvonalakkal párhuzamosan futó szélesebb útszakaszok. Az utak helyenkénti zegzugos futása minden bizonnyal egyes korabeli telektulajdonosok akadályozásának köszönhető, másutt a tervezők keze nyoma látszik a térképen.

A két világháború közötti időszakról Heimler K. (1936) topográfiájának segítségével kaphatunk képet. Az adatok alapján is kitűnik, hogy az Alsó-Lőverek kisvárosias része ekkorra már nagyrészt beépült, itt rögzült a terület népességi súlypontja. A lakóminőséget, laksűrűséget sejtető mutatókat vizsgálva kitűnik, hogy e városrész a lakások szobaszámát tekintve nem marad el a „valódi", jellegét őrző Lőverektől, viszont a lakók számát tekintve a József Attila úton túli területre hasonlít, ahol szintén sűrűbb, kisvárosias beépítés kezdődött. A négy rész közül a Felső Lőverek alacsony laksűrűsége miatt emelhető ki. Az üres lakások nagy száma itt még nem a lakhatatlan épületek sokaságát jelzi, hanem a faházakkal együtt a terület üdülő jellegének a fokmérője (1. táblázat).

1. táblázat. A Lőverek épületállománya 1936-ban

	Emeletszám				Épület			Lakás-szám	Szoba-szám	Lakók száma	100 lakásra jutó		100 szobára jutó lakó
	fsz.	1	2	3		ebből faház	ebből üres				szoba	lakó	
Alsó-Lőverek alsó rész	162	54	4	1	221	0	3	442	1186	1635	268	370	138
Alsó-Lőverek felső rész	111	12	1	0	124	8	25	157	415	497	264	317	120
Alsó-Lőverek	273	66	5	1	345	8	28	599	1601	2132	267	356	133
Felső-Lőverek	93	12	0	0	105	10	56	95	264	193	278	203	73
Lőverek	366	78	5	1	450	18	84	694	1865	2325	269	335	125
Lőverek Kelet	46	11	0	0	57	0	0	84	186	318	221	379	171
Összesen	412	89	5	1	507	18	84	778	2051	2643	264	340	129

Forrás: Heimler K. (1936) alapján saját számítás.

Városfejlesztés 1945 és 1990 között

A korszak városfejlesztésének országosan általános hatótényezői ismertek: háborús károk, erőltetett iparosítás, lakásínség, a mezőgazdaság kollektivizálása, tömeges, állami lakásépítés, majd annak kifulladása.

A háborús bombatámadások a Lővereket sem kímélték. Legtöbbet a vasúthoz közel fekvő területek szenvedtek: Borsmonostori u., Béke u., József Attila u., Vasúti sor, Felsőbüki Nagy Pál utca. Az utóbbi kettő utca által alkotott telektömb nem is épülhetett újjá, ma kiskertek találhatók a területen. Egy épület kivételével elpusztult a Rákóczi hadapród nevelő intézet is. De a vasúttól távolabb fekvő lőveri részek sem kerülhették el a bombakárokat, 1944. december 18-án kifejezetten a Lővereket bombázták az angolszász repülők. Több lőver mellett ekkor szenvedett súlyos sérüléseket az akkori Lőver szálló (újjáépítve, ma Hotel Maróni), s megsemmisült a Hatvan féle turistaház, a Gruber panzió, a Vöröskeresztes otthon.

A háborús károk helyreállítása után és a határsáv okozta politikai-gazdasági béklyók lazulásával a magánerős lakásépítés megindulhatott a szabad területeken: így a Cseresznye sor és az Ady Endre utca között, illetve a József Attila úttól keletre. Itt a jól ismert – a magyar vidéki városokat és falvakat uniformizáló – sátortetős házak épültek, egy- vagy kétszintes kivitelben. A fennálló lakáshiány azonban intenzívebb lakásépítést kívánt – a Lőverek területén is. A Mikoviny úttól északra a hatvanas években elszórva, foghíjbeépítésként 2-3 szintes 6-12 lakásos, semmitmondó homlokzatú lakóházakat építettek. Majd megindult a típustervek szerint épülő tömbházak, illetve a házgyári technológiával épülő lakóépületek, lakótelepek létesítése, amelynek súlypontja a Felső-Lőverek alacsonyabban fekvő, sík részére esik, de épült lakótelep az Alsó-Lőverekben is.

A Lőver körút és az Ibolya út között a tömeges lakásépítés szinte minden vállfaja megtalálható. Előbbi mentén gyümölcsöskerteket felszámolva 1965 és 72 között 15 darab 16 lakásos tömbház épült, majd 1968-70 között létesítették a 220 lakásos Cseresznye sori lakótelepet. Az Ibolya út mentén 1976-tól kezdve emeltek lakóházakat; az állami lakásépítés helyi csúcspontjaként hat, egyenként 44 lakásos, 11 szintes magasház készült el. A 80-as évek a sorházaké. Az Ibolya út mentén öt sorban, illetve elszórva a Fenyves sor és a Tünde utca mentén épültek sorházak. Az Alsólőverek határán, 1973-77 között a volt Rákóczi nevelőintézet helyén 540 lakásos lakótelepet kiviteleztek, 1979 és 82 között pedig a Mikoviny út mellett a kisebb léptékű 72 lakásos lakóház-csoport épült meg.

A lakásínség, a szociális viszonyok, a fentebb említett hatótényezők eredőjeként, és nem utolsó sorban a tájkarakter megőrzésének igénye nélkül az állami szféra a Lővereket is felhasználta a tömeges lakásépítés céljaira. De a lakáshiány azt a folyamatot is gyorsította, amely a Lőverek ideiglenesen lakott építményeit állandóan lakott házakká tette.

Az államszocializmus idején a lakásépítés súlypontja így a Felső-Lőverekbe került, az Alsó-Lőverekben erre már hely hiányában nem volt mód. Az Alsó-Lőverek fejlesztése inkább az idegenforgalmi létesítményeket tekintve volt hangsúlyos: említhető itt a nyolc emeletes, 600 ágyas volt szakszervezeti üdülő, az újabb Lőver – régen Fenyves – szálló, vagy az egykori gesztenyések helyén, pavilonszerű elrendezésű öt épületből álló apartmann-szálloda (Kubinszky M. 2003).

Az államszocializmus alatt az úthálózatban kisebb változások történtek. A Lőver körút szakaszának 1965-ös szabályozása előmozdította az út két oldalának beépülését. Ekkor keletkezett a délkeleti részen a citadellánál az íves kanyar, ahol viszont a kilátás egy részét az épülő házak elrontották.

A beépítés sűrűségének növekedése miatt a hetvenes években többen tiltakoztak, s felhívták a figyelmet a Lőverek jellegét veszélyeztető folyamatokra. Így Kubinszky M. (1977, 1986) több ízben sürgette a régi lőveri építmények műemlékvédelem alá helyezését, a lőveri táj jellegének fenntartására irányuló várospolitikai intézkedések megtételét. Az 1968-ban újraalakult Városszépítő Egyesület ülésein is egyre gyakrabban szólaltak fel a Lőverek ügyé-

ben. Követelték, hogy a telekméretek ne menjenek 360 négyszögöl, tehát kb. 1300 m^2 alá, amely elv szerint egykor a Villa sori telkeket kialakították. Az Egyesületnek a városvezetés felé intézett szavai kevés eredménnyel jártak, a rendezési terv módosítását sem sikerült elérni, csak később a 80-as évek elején változtatták meg azt a Felső-Lőverekre (Szabó J. 1984).

Városépítészet, városrendezési törekvések a Lőverekben a rendszerváltozás után

A Lőverek sokszor hallott elméleti definíciója, miszerint a Lőverek a vasúton túli területet jelenti, tehát ma már – városföldrajzi, városépítészeti értelemben – korántsem tartható. Az Alsó-Lőverek déli részét a háború előtt építették be, a korabeli viszonyokhoz képest intenzívebb módon, ám a meglévő régihez még szervesen, organikusan kapcsolódva, a Felső-Lőverek déli felét viszont a szocialista városépítés formálta át.

A 80-as években megerősödő magánerős lakásépítés, a lassan újra megjelenő luxusigény már átvezet a rendszerváltozás utáni évekbe. Az 1990 utáni rohamos építkezési láz veszélyeit felismerve és a környezetvédelmi szervezetek nyomására a város megalkotta a 37/1992.(XII.30.) Kgy. rendeletet, amely építési és tájvédelmi előírásokat tartalmazott. A legkisebb kialakítható telekméretet a történelmi hagyomány előtt tisztelegve 1300 m^2-ben maximálta az ÁRT módosításával, a Sörházdombi RRT módosításakor pedig a telkek legnagyobb beépíthetőségét 10%-ban határozta meg.

Az azóta eltelt tizenkét év egyes eseményeinek és a jelenlegi képnek az ismeretében elmondható, hogy a rendelet nem ért el kellő eredményt. Túlzó beépítések, globalizált építészeti stílus, az előírások semmibe vétele, indokolatlan fakivágások, a zöldfelület károsítása jellemzi az évtizedet. Részben a természetvédők nyomására a rendezési terv készítésének elején az Önkormányzat 2000-ben építési tilalmat rendelt el a Lőverekben (Hámori G. 2003).

Az elkészült 14/2002.(V.13.) Ör. rendelet a „Lőverek városrész és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról" két évig volt hatályban. Jelenleg a 10/2004 (III. 31.) Ör. rendelet van érvényben – a változtatást új területeknek a rendezési terv hatálya alá vonása indokolta. A Lőverek törzsterületén megmaradtak az eredeti előírások, egy lényeges kivétellel, miszerint a 2002-es rendelet kimondta, hogy a Lőverek védett területén meglévő telek beépítése néhány kivétellel csak 900 m^2 felett lehetséges, amely rendelkezést azonban két év múlva az építtetők nyomására kivettek a jogszabályból.

A már többször említett védett magterületen a rendelet részletesen szabályozza a helyi védelem alá vont épületeken végezhető építészeti beavatkozások lehetőségeit, kötelezettségeit. A védett terület nagy része a „Lőverek kertvárosias lakóterület" építési övezetébe tartozik, amelyre az általánostól szigorúbb rendelkezések vonatkoznak. Eszerint például az építménymagasság a legtöbb alövezetben maximum 7,5 méter, a beépítettség legfeljebb 10% lehet, a kialakítandó legkisebb zöldfelület pedig 75%. A kialakítható legkisebb telek továbbra is 1300 m^2. A rendeletalkotó részletesen szabályozta a létesíthető kerítések, pontosabban élősövények telepítésének módját, továbbá a kertépítési tevékenységet is. Lényeges – bár kissé gumiszabály – hogy az épületek utcai homlokzatán a látható szintek száma háromnál több nem lehet. Fontos építészeti szabályzó az is, hogy a Lőverek kertvárosias lakóterület legnagyobb részén legfeljebb két lakásos lakóház építhető. Főképpen az utóbbi rendelkezések tehát lényeges szigorítást jelentenek a korábbi városrendezési gyakorlattal szemben.

Településmorfológiai és városképi helyzetkép

2004-es felmérésem eredményei szerint a Lőverek szűkebb értelemben vett területén 1154 épület található, ebből 1077 lakóház, 2369 lakással, továbbá 158 kert, amely a felmért egységeknek már csak mintegy 12%-a. 1936-hoz képest az épületek száma tehát 2,56 szorosára, a lakásszám pedig 3,41 szeresére nőtt. 21 épület a felvételezés időpontjában építés alatt állt. Heimler K. (1936) adatai szerint még 84 házban nem volt lakó, valószínűleg döntően az

ideiglenes lakottságnak köszönhetően. Ezzel szemben ma saját adataim szerint 10, a 2001-es népszámlálás adatai szerint 19 üdülő található a Lőverekben.

A növekvő beépítési intenzitást jelzi az is, hogy míg a háború előtt az épületek 81%-a földszintes volt, addig mára ez az arány 54%-ra mérséklődött.

Az egyes városrészeket tekintve megállapítható, hogy az Alsó-Lőverek alsó része már mintegy háromnegyed részében beépült a második világháborúig. Az adatokra tekintve az az érdekes ellentét is felismerhető, hogy az épületállomány építési idejét tekintve leginkább ez a városrész őrizte meg történetiségét, az építési stílust tekintve a lőveri jelleget. A Lőverekben egyedül itt épült a házak több, mint fele 1945 előtt. Hiába nem védett területileg ez a városrész, hiába nem lőver jellegű a beépítési mód, a zöldfelületi rendszer, az épületállományát tekintve nagyon is értékessé vált jelen korunk számára. Mindezt jelzi, hogy a rendezési terv a helyi védelem alá vont 112 épület közül 70-et ebben a lőver negyedben jelölt ki (2. ábra).

2. ábra. A Lőverek épületeinek építési ideje, és egyéb telekhasználata.

Jelmagyarázat: **1:** 1930 előtt **2:** 1930-1945 **3:** 1945-1989 **4:** 1990- **5:** kert **6:** egyéb telekhasználat

Felmérésem adatai jól szemléltetik az Alsó-Lőverek felső részének, illetve a Felső-Lővereknek a besűrűsödését is. Az épületek számát tekintve ma már mindegyik városnegyed felülmúlja az Alsó-Lőverek hegylábi részét. Előbbi területen csupán 18%, a Felső-Lőverekben pedig 15% a háború előtt épült házak aránya. A kertként funkcionáló telkek számát tekintve leginkább a Felső-Lőverek őrzi eredeti jellegét, ahol a kertek aránya 18%. A leginkább kontrasztos városrész jelzője is a Felső-Lőverekre illik leginkább a már ismertetett szocialista városfejlesztés helyi beruházásai miatt (2. táblázat).

A háborút megelőző korszak építészetét tekintve elmondható, hogy az többnyire tágas, leginkább egylakásos, földszintes, tetőtér vagy alagsori beépítéssel rendelkező házakat eredményezett. Az egész Lőverekben az épületek 28%-a származik ebből a korszakból. Az államszocializmus lakásépítése egészen más méreteket, léptéket öltött, mintegy 52 lakást építettek évenként, a rendszerváltozás utáni 33 lakás/év teljesítménnyel szemben. Ennek eredménye az, hogy a Lőverekben majdnem az épületállomány fele, illetve a teljes felmért területet tekintve

a lakásállomány 72%-a a szocialista kor szülötte. Jelen korunk már nem a nagy volumenű építkezésekkel tűnik ki a Lőverekben, a soklakásos társasház-építési láz a Lővereket szerencsére jobbára elkerülte.[4] Az elmúlt éveket leginkább a többszintes építkezés, a tetőtéri és alagsori szintek maximális kihasználása, a sokszor pazarló területfelhasználás és a változatos, sokszor kaotikus homlokzatok, épülettömegek, keveredő stílusjegyek jellemzik.

2. táblázat. A Lőverek épületállománya 2004-ben

	Egység szám	Épület-szám	Építési idő				Kert		Lakás szám	Épületek lakásszám szerint					
			1930 előtt	1930 -45	1945 -90	1990 után		Hétvégi ház		1	2	3-5	6-10	11-20	21-
Alsó-Lőverek alsó rész	304	304	163	24	99	18	0	0	550	185	49	27	9	7	1
Alsó-Lőverek felső rész	460	404	51	22	193	138	56	16	530	313	36	15	8	3	0
Alsó-Lőverek	764	708	214	46	293	155	56	16	1080	498	85	42	17	10	1
Felső-Lőverek	557	446	49	17	234	146	102	46	1289	310	32	17	42	17	6
Lőverek	1321	1154	263	63	527	301	158	62	2369	808	117	59	59	27	7
Lőverek Kelet	288	256	3	3	216	34	31	0	813	185	26	3	2	31	0
Összesen	1612	1410	266	66	742	336	189	62	3182	993	143	62	61	58	7

Forrás: saját adatok.

Az 1992-es rendelet tapasztalataim, adataim szerint csak kevéssé tudott gátat vetni az elburjánzó magánépítkezésekkel járó anomáliáknak. Az erős érdekérvényesítő képességgel rendelkező építtetők kedvükre emelhették luxusvilláikat. Véleményem szerint a több évet késő területrendezési szabályozásnak már nem sok védeni valója maradt, a megmaradt telkek, kertek egy része periférikus fekvése és orográfiai helyzete miatt nehezen építhető be. Néhány kert-zárvány ugyan az Alsó-Lőverekben is található, félő azonban, hogy ezek beépítése is csak idő kérdése.

A hatályos rendezési terv előírásai közül felmérésemmel egyértelműen csupán a lakásszámot illető korlátozásokat tudtam kontrollálni. A Lőverek kertvárosias övezetben a két lakásos korlátozást 666-ból összesen 48 épület lépi túl, ezek közül 35 még a rendszerváltozás előtt épült. Azon a területen ahol maximum négy lakás engedélyezett egy társasház lépi túl a határt. Az övezet legtöbb részén legfeljebb háromszintesek lehetnek az épületek az utcafront felől – szól a jogszabály, amely rendelkezésnek számításaim szerint 34 épület nem felel meg. Ez lenne a várospolitika mulasztásának számszerűsíthető mulasztása (3., 4. ábra).

A további, szigorú megkötések – 10%-os beépíthetőség, min. 75%-os zöldfelület, legfeljebb 7,5m-es építménymagasság – a bonyolult és munkaigényes számítási módok miatt nehezen ellenőrizhetők. A terepen tett ezirányú megfigyelések pedig nem zárhatják ki a szubjektív tényezőt, mégis nyugodtan állítható azonban, hogy számos épület átlépi ezen korlátokat.

Társadalomföldrajzi helyzetkép

A Lőverek társadalmi viszonyairól a 2001-es népszámlálás adatai segítségével kaphatunk képet.[5] Sopron népességének 10%-a lakik a Lőverekben. A kor szerinti összetételt tekintve a

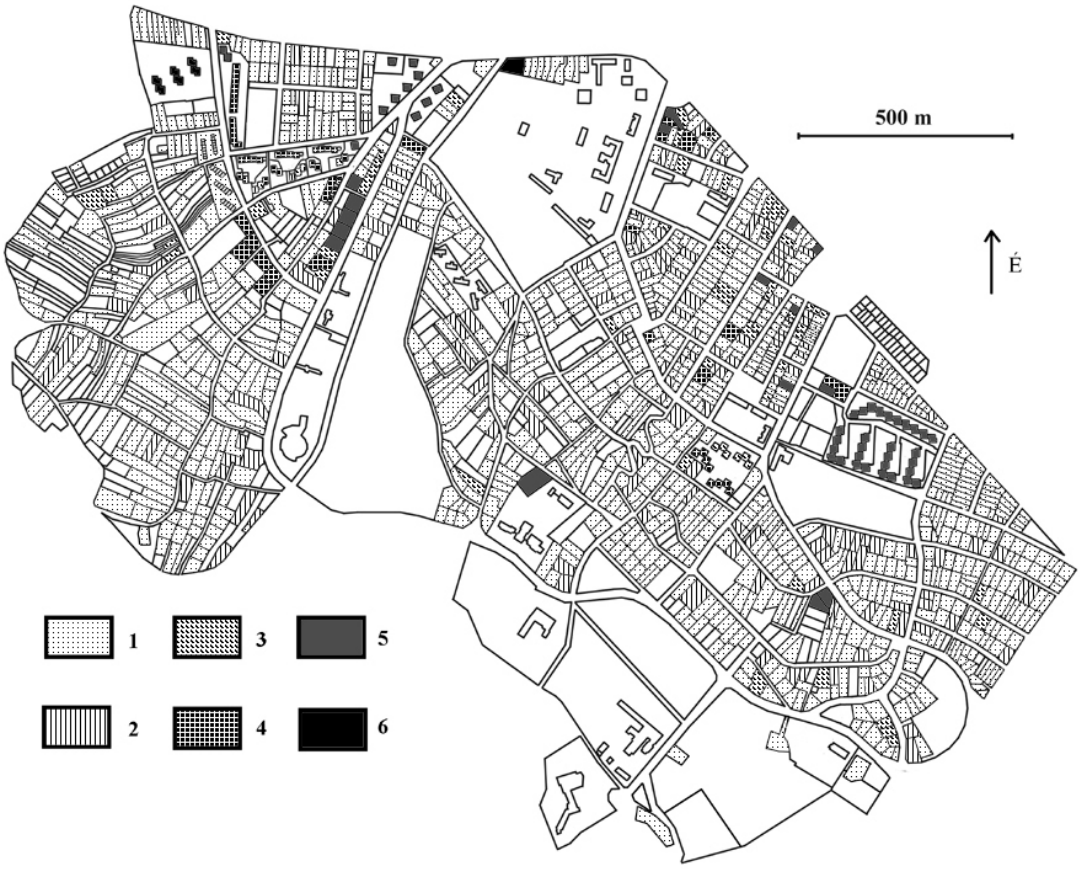
[4] A Lőver körúton egy hét és egy nyolc lakásos, az Ady E. u.-Deákkúti út sarkán egy 22 lakásos, a Hársfa sor és a Felsőlőver út között pedig egyenlőre hat hatlakásos társasház épült meg. További társasházakat építenek az Ady E. út legnyugatabbi, lőveri telkén, illetve a Lőver körút-Vas Gereben u. sarkán.

[5] A KSH az egész várost tekintve jó néhány helyen vitatható módon állapította meg az egyes városrészeket, illetve azok határait. A Lőverek esetében azonban viszonylag szerencsésen történt a lehatárolás ezért az adatok

Felső-Lőverek fiatalosabb, az Alsó-Lőverek idősebb korszerkezettel jellemezhető, bár a gyermekek aránya mindenhol elmarad a városi átlagtól. Az öregek aránya kiugró az utóbbi városrészben, amely véleményem szerint elsősorban az Alsó-Lőverek kisvárosias beépítésű részének köszönhető, az ottani miliő, a nagyobb arányú régi épületállomány ezt sejteti. Az iskolai végzettségre, a munkaerőpiaci helyzetre utaló adatok mind azt mutatják, hogy a Lőverek döntően a szellemi-kulturális, másrészt az újabban megjelent gazdasági elit lakhelyévé vált. Az értelmiség nagy arányú jelenléte különösen aláhúzandó, Sopron más zöldmezős lakónegyedeivel – Egeredi domb, Virágvölgy, Kutya-hegy – is összevetve elitértelmiség aránya felülreprezentált. A lakások nagyságára, minőségére vonatkozó mutatók is mind-mind a Lőverek magas lakáspiaci presztízsét támasztják alá (3. táblázat).

Meg kell jegyezni azt is, hogy a Felső-Lőverek adatait a lakótelepi épületállomány rontja le. Sőt, ha a három laksűrűségi mutatót összevetjük az 1936-os értékekkel, érdekes eredményt kapunk. Míg az Alsó-Lőverek számadatai javultak, csökkent a népsűrűség, addig – a lakótelepi építkezéseknek köszönhetően – a Felső-Lőverekben a három mutatóból egy stagnált (a 100 lakásra jutó szoba), kettő pedig romlott!

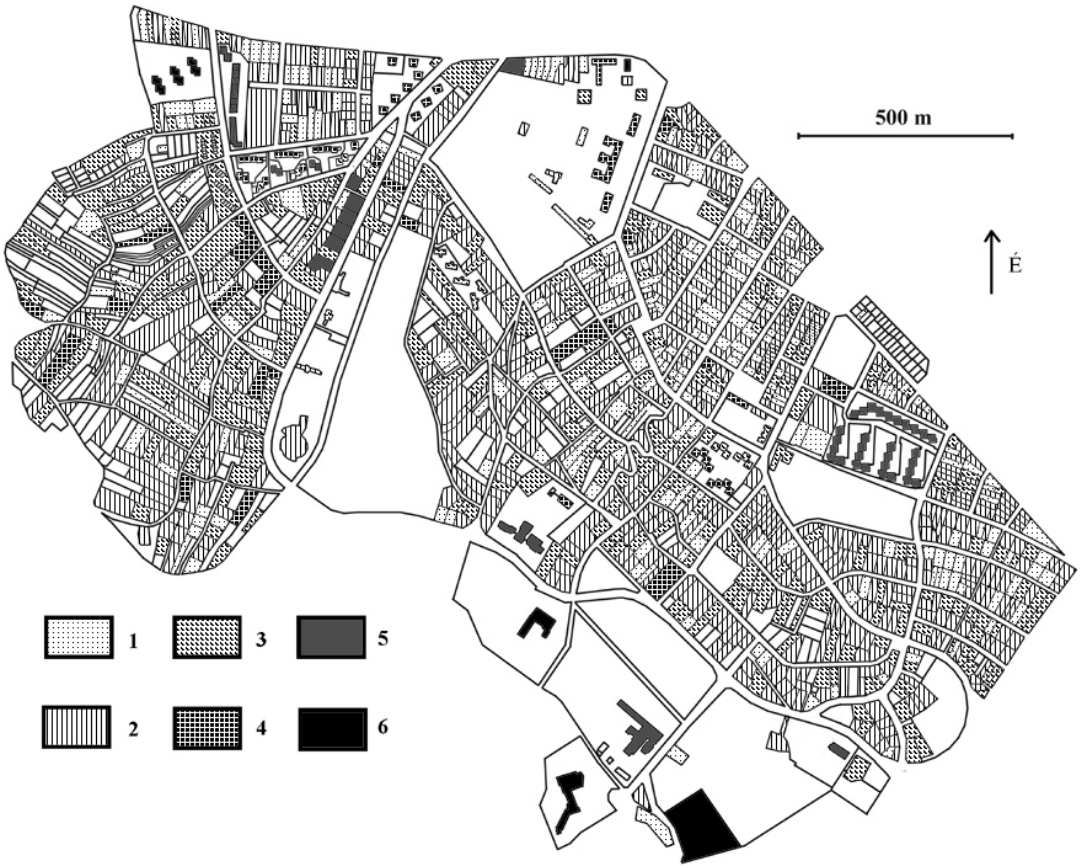
3. ábra. A Lőverek lakóházainak lakásszáma.



Jelmagyarázat: **1:** 1 **2:** 2 **3:** 3-5 **4:** 6-10 **5:** 11-20 **6:** 21-

felhasználhatóak jelen tanulmány összefüggéseiben is. A KSH a Lővereket „Villanegyed” névvel aposztrofálja, ezen belül megkülönböztették az Alsó- és a Felső Lővereket. Előbbi alatt a Lőver körút, Béke út, Ady E. út által határolt területet értik. Utóbbi északi határaként jelen dolgozattal megegyezően az Ady E. út szolgál. Kritikával kell illetni azonban azt, hogy szintén a Felső-Lőverekhez sorolják a Lőver körúttól délre fekvő területeket is! A Sörház-dombot, mint pregnáns földrajzi határt tehát nem veszik figyelembe.

4. ábra. A Lőverek épületeinek szintszáma.



Jelmagyarázat: **1:** 1 **2:** 2 **3:** 3 **4:** 4 **5:** 5 **6:** 6-12

3. táblázat. A Lőverek néhány társadalomstatisztikai mutatója a 2001-es népszámlálás időpontjában

	Népesség száma	0-4 éves népesség aránya, %	65-x éves népesség aránya, %	A 25-x éves népességből felsőfokú végzettségűek aránya, %	Munkanélküliségi ráta, %	Szolgáltatási jellegű ágakban foglalkoztatottak aránya, %	Vezető, értelmiségi foglalkozásúak aránya, %
Alsó-Lőverek	3403	11,6	16,8	31,5	3,3	78,0	38,8
Felső-Lőverek	2592	12,1	11,9	25,2	3,5	74,5	28,3
Lőverek	5995	11,8	14,7	28,6	3,4	76,3	33,5
Sopron	56175	14,5	13,8	15,8	3,9	70,0	19,2
	100 lakásra jutó szoba	100 lakásra jutó lakó	100 szobára jutó lakó	Lakott lakások átlagos alapterület, m^2	1 szobás lakott lakások aránya, %	4-x szobás lakott lakások aránya, %	Összkomfortos lakott lakások aránya, %
Alsó-Lőverek	328	256	78	96,6	6,2	37,5	76,1
Felső-Lőverek	277	253	91	72,0	2,2	14,7	68,3
Lőverek	303	254	84	84,8	4,3	26,6	72,4
Sopron	252	260	103	69,7	12,6	13,9	69,8

Forrás: A nagyvárosok belső tagozódása – Sopron. KSH, 2003

Összefoglalás

A soproni Lőverek az egykori nyaraló, pihenő (zöld)övezetből mára a társadalmi elit egyik kedvelt lakóhelyévé vált. Ezt szolgálja bizonyos korlátozásokat is érvényesítve a rendezési terv, illetve a városvezetés, amikor is lehetővé tették számtalan helyen a nyeles telkek, további feltáró zsákutcák létrejöttét, a meglévő telkek mérethatár nélküli beépíthetőségét. A Lőverek a légifényképeken még mindig döntően zöld, azonban az utcafrontokon hivalkodó épületek a várost járó ember, a flaneur elől már gyakran eltakarják azt. A Lőverekben is érvényesült az elv, miszerint amely vonzerő miatt valahol sok ház épül, az a helyi vonzerő hanyatlásához vezet. Mindamellett megmaradt a Lőverek üdülői funkciója is, nem a magáncélú, hanem a tömeges, a város kereskedelmi szálláshelyeinek több mint a fele található itt.

Az Alsó-Lőverek diszharmóniáját az alsó és a felső rész történeti épületállományának eltérő volumene, illetve zöldfelületi rendszerének eltérő nagyságrendje adja. A Felső-Lőverek ellentétei egyrészt szintén az épületállomány többarcúságában, másrészt a társadalmi mutatószámokban foghatóak meg.

Kérdéses, hogy rövid és hosszú távon milyen Lővereket remélhet az annak állapotáért, sorsáért aggódó. Lehetségessé válhat e egyszer a beépítés intenzitásának csökkentése? Megváltozik-e a jelenleg rossz irányba haladó építési kultúra? Mint oly sok más jelenkori problémának, a Lőverek jellegének elvesztése nagyrészt a helyi és a kulturális gyökértelenségnek tudható be. Így volt ez a rendszerváltozást megelőző évtizedekben – több más hatótényezővel kiegészítve – és ma is. Aki nem érzi meg a Lőverek varázsát, nem ereszt mély gyökereket, az nem fogja olyanná formálni lakókörnyezetét, amilyenné a régi korok emberei szánták.

A soproni Lőverek sajnos így remek példája egy városrész a városfejlesztési politika, illetve az összvárosi igények irányváltásai következtében történő módosulásának, funkcionális morfológiai változásainak.

IRODALOM

Hámori G. (2003) A Castanea Környezetvédelmi Egyesület krónikája. – Soproni Szemle LVII. évf. 1. sz. pp.58-69.

Hárs J. (2003) Mesélő utcák Sopronban. Történeti utcanévjegyzék. Juhász Kft., Sopron 80 p.

Heimler K. (szerk.) (1936) Sopron topográfiája. Sopron 307 p.

Kubinszky M. (1977) A soproni Lőverekkel kapcsolatos műemlékvédelmi feladatok. – in: Magyar Műemlékvédelem 1973-1974. Az Országos Műemlékvédelmi Felügyelőség Kiadványai VIII. Budapest pp. 207-214.

Kubinszky M. (1986) A Lőverek urbanisztikai jelentősége és helyzete. Városépítés 22. évf. 4. sz. pp. 24-27.

Kubinszky M. (2003) Sopron építészete a 20. században. Szeged-Tatabánya 151 p.

Szabó J. (1984) A Soproni Városszépítő Egyesület története 1969-1984. Különlenyomat a Soproni Szemle1983. évi1., 2., 4. és az 1984. évi 1. számában megjelent tanulmányból. Sopron 100 p.

A nagyvárosok belső tagozódása – Sopron. KSH Győr-Moson-Sopron Megyei Igazgatósága, Győr, 2003 88 p.

37/1992.(XII.30.) Kgy. rendeletet a Lőverek jellegvédelméről

14/2002.(V.13.) Ör. rendelet a Lőverek városrész és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról

10/2004 (III. 31.) Ör. rendelet a Lőverek városrész és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról