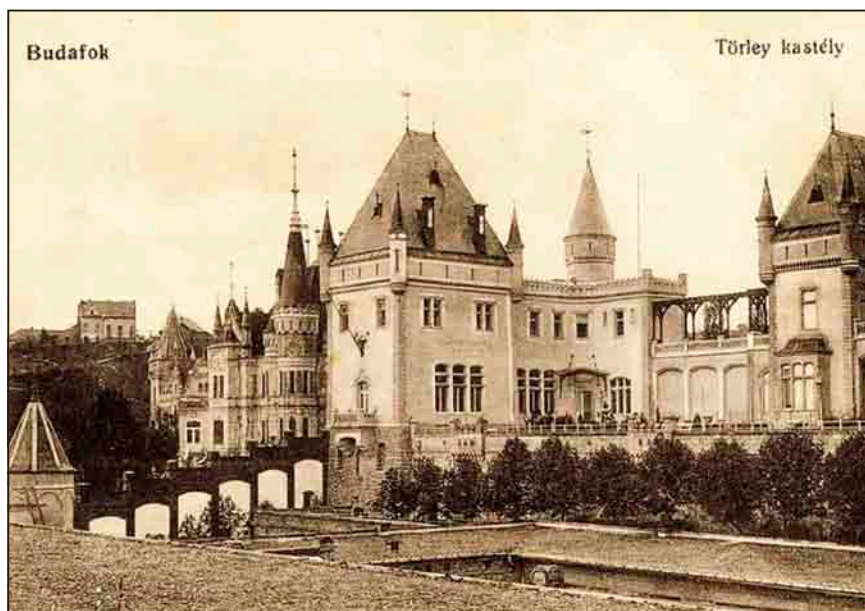


BUDAFOK-TÉTÉNY

Városfejlesztés peremhelyzetben

Somogyi Krisztina

Budapest XXII. kerülete sokaknak csak egy lehajtó a körgyűrűn vagy az M6-os autópályán. Pedig a Dunának ez a partja is nagy történelmi múlttal és önálló karakterrel rendelkezik. Egy 65 évvel ezelőtti döntés azonban az itt lévő régi településeket átértékelte, peremkerületi státuszba szorította. A területet sokáig ipari létesítmények és ezzel együtt környezeti gondok, felszaporodó utak és raktárak jellemezték. Budafok és Nagytétény mind ezt túlélte. A hely élő emléket őriz a múltból, a Duna-part és a városközpontok új fejlesztési lehetőségeket rejtenek. Rumi Imre főépítész számára mindez kiváló terep a komoly szakmai munkához.



A Törley József és Társa cég 1882. augusztus 1-jén kezdte meg működését



A Törley család szeccsiósi mauzóleuma (1909)

forrás: XXII. kerületi Főépítész iroda

– *A Budafok-Tétény név említése sokféle képet hív be. Ott van a Campona és a nagytétényi Száraz-Rudnyánszky kastély, borospincék, széles utak és perse a Duna.*

– Több ezer éve élnek ezen a helyen emberek, a római korban itt volt Campona tábor, a premontreiek korában Háros szigeten egy kis falu, Csut. Ezeknek a településeknek önálló identitása volt egészen 1950. január elsejéig, amikor a fővároshoz csatolták őket. Kelenvölgy és Albertfalva elkerült a XI. kerülethez, a többi részt a vasútvonal és a Hosszúréti patak völgye választja le. A XXII. kerület így izolálttá vált, ennek köszönhetően sokáig tudta még őrizni sajátosságait. A peremkerületi léttel ipari létesítmények jártak együtt, a Duna-parti szeméttelpepekről még ma is folyik az elszállítás. Sajnos a Duna Part 2.

rehabilitációs folyamat a válság miatt leállt, pedig a Duna Spirit néven tervezett beruházásunk óriási építészeti attrakció lehetne.

A rendszerváltozás környékén voltak, akik újra a terület önállósodását sürgették, és lett is volna mód az elszakadásra, de végül nem tartottak népszavazást a kérdésben. Ma ez már nincs napirenden. Pár éve a városmarketingesek a „Kisváros a nagyvárosban” szlogenbe sűrítették a kerület vízióját. Ma főleg a társadalmi életben lehet ezt érezni, erősíteni, mert településszerkezeti szempontból egyre inkább összefonódunk a belső kerületekkel. Saját Dohnányi zenekarunk viszont világhírű, fantasztikus művelődési központunkban pedig pezsgő kulturális élet van.

– *Nagytétény sokáig Csipkerózsika álmat aludta. Mi változott mostanság?*

– Több mint harminc évig teljes építési tilalom volt érvényben, ott valóban konzerválódott a régi állapot. A Metallochemia gyárról a nyolcvanas években bizonyosodott be, hogy súlyosan szennyezi a környezetet. Ólommérgezés és egyéb káros fémoxid-kibocsátás miatt 1990-ben bezárták. A talaj felső rétegeiben addigra felszaporodott a káros anyagok koncentrációja. Amikor a 2000-es évek elején idekerültem főépítésznek, izgalmas fejlesztési lehetőséget teremtett a városrészi rehabilitáció. Közben azonban csoda történt: lezajlott a teljes kárelhárítás. Nagytétény egész területén minden egyes telekről leszedtek 30-50 centiméter vastag földréteget a rajta lévő növényekkel együtt. A szennyezett földet elvitték, egy szarkofágba temették a gyár területén, helyére újat hoztak. Több ezer magántelket és közterületet tisztítottak meg!

Az oldalt szerkesztette a Budapesti Építész Kamara

– Hogyan indulhat fejlődésnek egy ilyen megdermedt városrész?

– Egyetemisták bevonásával kezdtük el a gondolkodást. 2008 körül a BME Várostanácskérő 250 negyedéves hallgató foglalkozott a területtel. Tíz kilométer hosszú Duna-parti szakaszunkon vannak a potenciális fejlesztési területeink, ezt írtuk ki a hallgatóknak. Az Építészettörténeti és Műemléki Tanszék hallgatói pedig Nagytétényre készítettek vázlatokat. Ezekből nőtte ki magát Nagytétény funkcióbővítéssel egybekötött város-rehabilitációs programja, amelyre később közel egymilliárd forintos keretet kaptunk. A munkát a hallgatói tervezést felügyelő tanárok fejezték be, *Daragó László*, *Rabb Péter* és *Paulina András* terveztek az épületeket, a Corvinus Egyetem tanára, *Almási Balázs* pedig a közterületeket. A projekt mintaszerűen valósult meg.

– Mit tudnak a hallgatói tervek? Mi érdekes bennük egy főépítész számára?

– Sok esetben nincsen realitásuk. Közvetlen felhasználásra nem alkalmasak, viszont kiválóak a figyelem felkeltésére. Az elkészült ötletekből kiállítást rendeztünk, és ennek komoly szerepe volt abban, hogy később arról a területről indítottuk funkcióbővítő pályázatunkat. Érdekes gondolatok jöttek elő rajzba öntve. Inspiráló volt. Ezekkel a friss víziókkal tudunk elmozdulni a holtpontról.

– Nagytétényben mi a főépítész feladata?

– Általános érvennyel a leglényegesebb feladata a településrendezési tervek létrehozása és karbantartása, illetve a Tervtanács munkájának szervezése, vezetése. Építészeti döntéseinkkel példát kell mutatnunk. Mi ezt a Tervtanács munkájának nyilvánosságával biztosítottuk. Minden általunk vizsgált terv kikerült a honlapra, szakmai állásfoglalásunkkal együtt. Óriási nézettsége volt. Ennek komoly az építészeti nevelő hatása. Sajnálatos módon 2013 után megváltozott a jogszabályi környezet, így a Tervtanács már nem önállóan ad állásfoglalást, hanem a polgármester településképi véleményébe dolgozik be, ettől kezdődően a jogászok értelmezése szerint megszűnt az online nyilvánosság lehetősége. Nagyon sajnáljuk.

Konkrétan Nagytétényben nagy lehetőség volt abban, hogy a folyamatos fejlődés helyett egyszerre hozhattunk meg fontos szakmai döntéseket, így számos hibát kiküszöbölhettünk.

– Mit nevez hibának?

– Nagytétény területén néhány kisebb teresedés beépülését például az általános építési tilalom akadályozta meg. Hiba lett volna a kis városi terekre házakat építeni. Hangulatos, impozáns terecske alakult ki például a zsinagóga előtt, és a régi épületet is sikerült szépen megmentenünk, könyvtárként üzemeltetnünk. A Szelmann-ház lebontásával sem értettünk egyet, megmentettük, kibővítve továbbra is jól szolgál közösségi házként. A fejlesztések helyes léptékét fontos eltalálni.

Általában nem a tervezett épületek stílusával vagy karakterével van probléma, hanem a léptéktévesztés írja át a helyi hangulatot. A kortárs építészet alkotásai kiválóan meg tudnak férni egy városi szövetben, ha méreteikben és finomságaikban képesek alkalmazkodni a meglévő környezethez. Az illeszkedés szót tudatosan kerülöm, mert ez azt sugallná, hogy ma ugyanolyannak kell lenni, mint régen. És ez nincs így. Azt kellene pontosan éreznünk, hogy milyen mértékben nyúlhatunk bele a városi szövetbe. Sok

Törley József neogótikus kastélyában a sugárbiológiai kutatóintézet működik



forrás: XXII. kerületi Főépítészeti iroda

esetben ez jól sikerül. De nem mindig. A Tervtanács elé kerülnek olyan tervek is, amelyek minden szabálynak megfelelnek, akár építészetiileg is jól értékelhetőek, de túlzóak. A városrendezési terv nem tudja önállóan kezelni a város problémáit. Egyedi mérlegeléssel lehet csak dönteni.

szabdadják szét a területet. Közlekedési létesítmények és közművezetékek. Csőcsordák mennek itt Százhalombattáról északra, gáz és olajcsövek szelik át a földet, fölöttük be nem építhető sávokkal. A legutóbbi idők legsúlyosabb beavatkozása az M0 megépítése volt, amelynek

elszakad a Dunától. A víz melletti sáv a legértékesebb és legimpozánsabb része ennek a területnek, de nehezen jutunk közel hozzá. Arra tettünk javaslatot, hogy a volt Metallochemia rehabilitációs területén hozzák be az M6-os utat a meglévő vasútvonal mellett. Amikor beállítottam a terveinkkel a főpolgármesteri hivatalba, felháborodva konstatálták, hogy egy külső kerület fiatal főépítésze átrajzolja Nagy-Budapest szerkezeti térképét. Sok jó meglátásukkal gazdagodva, de felvételünk lényege végül megvalósult. Az M6-os ma a korábbi gyár területén összehordott, szennyezett föld szarkofágja felett, annak a tetején megy, ezért van annyira felemelve. A nyomvonalról helyben is nagy viták voltak. A helyieket az győzte meg, hogy korábban Nagytétényt csak szintbeni vasúti átjárón át lehetett elhagyni. Tehát a közlekedést minden oldalról sorompók lassították. Ez megoldódott. Komoly siker az is, hogy az M6-ossal együtt kiépült egy szervizút a korábban haldokló Bányalég utcai Iparterülethez, magával hozva a telep fellendülését. Még a válság ellenére is több százezer négyzetméternyi csarnok és raktár épült meg, ami az iparüzési adó szempontjából hatalmas előrelépés.

– Budafok központjában is lesz város-rehabilitáció?

– A kerületnek három centruma van. Nagytétényről már beszéltünk. Budatétényben ez egy kereskedelmi központ, oda épült a Campona. Budafok történelmi magja a Városháza környezete, itt van a kerület adminisztratív irányítása. Évek óta napirenden van ennek a városrésznek a rehabilitációja is. 2009 végén kiírtunk rá egy országos, nyilvános építészeti pályázatot, amely részben egy új piac tervezésére vonatkozott, másfelől rákérdezett a terület hosszú távú építészeti víziójára. A pályázatot *Kertész András* nyerte meg, s bár eltelt azóta pár év, most a főváros által meghirdetett Tér-Köz pályázat keretein belül meg tudjuk valósítani. A jelenlegi piac – „a Szomszédok piaca” a neve, mert a filmet anno itt forgatták – a Játék utca másik oldalára kerül át. Helyén többfunkciós városi tér alakul ki majd. A mozi is megújul: nagyon jó, modern építészeti alkotás ez, a tavaly elhunyt *Jeney Lajos* nevéhez fűződik. Erre az épületre is készítettünk vázlatterveket, szintén *Kertész András*sal, hogy a kialakuló új főtér környezete egységes logika szerint épülhessen ki. A piac épülete

Elkészült az új piac, multifunkcionális köztér és a meglévő mozi rekonstrukciójának a terve



forrás: Avant-Garde Építész Stúdió Kft.

Budafok központjának rekonstrukciója. Terv: *Kertész András DLA* és munkatársai

Van, ahol egy előremutató és merész terv beindítja a fejlődést, máshol tönkretesz a meglévő jelleget.

– *Finom beavatkozásokról, régi épületekről beszélgetünk, közben a kerületet hatalmas létesítmények határozzák meg: utak, vasutak, ipari telepek. Ez hogyan illeszthető a kisváros életéhez?*

– Komoly településszerkezeti probléma, hogy országos nyomvonalas létesítmények

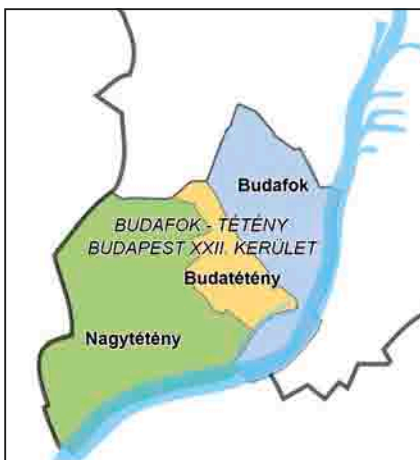
nyomvonala érthetetlen, ez a térképeken is jól látszik. A déli körgyűrű egy helyen jön be a közigazgatási területre, Budatétényt és Nagytétényt szakítja ketté, pont akkor, amikor éppen kezdtek összekapcsolódni. Nagytétény rendezési terve kapcsán tettünk a fővárosnak javaslatot arra, hogy ne a Duna-parton létesüljön az új M6-os autópályaszakas, mert komoly gondnak érezzük, hogy a város



A szecessziós Sacellár kastély ősfás parkban áll

hamarosan megvalósul, nálunk ismét egy nyertes pályázó kap megbízást. Jellemzően hosszú távú kapcsolatokra törekszünk a jó építésszel. Így amikor 2007-ben kiderült, hogy a Jókai utcai baptista templom tervezése megakadt, az egyházközösség sem volt elégedett, sikerült egy új tervezőt találni Major György Ybl-díjas építész személyében. Munkáját a Tervtanács nagy örömmel fogadta és azóta majdnem teljesen meg is épült a nagyon magas színvonalú alkotás. Akkoriban alapítottuk meg a kerületi építészeti nivódíjat, ez az épület volt az első, amely megkapta. Major György most az országzászló rekonstrukciós feladatain dolgozik a rá jellemző alapos feltáró munkával.

Délről-északra haladva: Nagytétény, Budatétény és Budafok



Az átépített Szelmann ház. Terv: Daragó László, Rabb Péter, Paulina András

– *A kerület történetében fontos szerep jut a borkultúrájának.*

– Promontor település, azaz Budafok valóban szőlőtermeléséről és borászatáról volt híres. Gazdag építészeti emlékeink vannak, a bemért pincék hossza 70-80 kilométer! Emeletesek és hosszan összefüggő rendszerek is találhatóak itt. Az első világháború után kezdtek a helyiek követ bányászni, akkoriban a pincéket védelmi célokra is használták. Mára ezek üresen maradtak, és ez bonyolult helyzet elé állít minket. Az egymásba nyíló, ide-oda elágazó, több bejárattal bíró ágak kezelése összetett feladattá vált. Nemcsak a tulajdonlás kérdése bonyolult. A mostani városrendezési szabályozás ugyanis csak a felszínről gondolkodik, azt vonatkoztatja a terepszint alatti világra. Nálunk a lakóterület alatt a mélyben gazdasági tevékenység folyik. Ez a kettő ma még nem egyeztethető össze. Talán ez változik. A pincerendszer hosszára jellemző, hogy egy borász kiszámolta: az összes hazai bor elérne az itt lévő pincék felében. Nem könnyű funkciót találni. Az önkormányzat segítségével van jelen a területen a Záborszky pincészet, és a borkultúra köré fesztiválokat is szervezünk. Működik egy borkatakomba is. Egyszer valaki azzal kerestett meg, hogy a saját pincéjében urnatemetőt kívánna létesíteni, kiírtunk rá egy hallgatói pályázatot, de a létesítésnek jogi akadálya van. A pincék egy részét bejárva az ember óhatatlanul

elgondolkodik azon, vajon mi értékesebb: a fenti világ vagy a földszint alatti?

A Törley család szintén Budafokhoz kötődik, családi mauzóleumuk a Sarló utcában áll. A Sacellár kastély pedig akkor épült, amikor a Törley fiú elvette egy nagyon gazdag bosnyák gabonakereskedő leányát. A hölgy festménye megmaradt, a helytörténész vidáman meg is jegyezte, hogy láthatóan nem a hölgy szépsége miatt jött létre a nász. A Sacellár apuka tudhatta ezt, így leányának építtetett egy önálló kastélyt. Gyönyörű épület, ősfás kerttel.

– *A kerülethez tartozik Hárosi-öböl is. Mi van, mi lesz azon a területen?*

– Háros-sziget északi végét 1911-ben feltöltötték, később ott épült fel a Hunyadi laktanya. Hosszú évtizedek óta elzárt terület. Fantasztikus természeti világ alakult így ki ott, szinte érintetlenül burjánzik a vegetáció. A laktanya területét visszakapta az önkormányzat, majd egy törvény értelmében 99 évre a fővároshoz került használatba. A természetvédők nagyon szeretnék érintetlen formájában megtartani a laktanya melletti szigeten a vadont. A környezetvédelemmel foglalkozó kollégánom napokig tudna lelkesen beszélni nyugodtan araszoló sárga hernyókról, 45 féle pókfajról és a növényvilág páratlan diverzitásáról. Egyedülálló lenne, ha egy főváros területébe ékelődve fennmaradhatna egy védett, érintetlen természeti terület. ●