



# LAKÓTELEPSORS 5 – ÓVATOS ÚTKERESÉSEK A 21. SZÁZADBAN

## PURVCIEMS LAKÓTELEP, RIGA, LETTORSZÁG, 1965–78

SZÖVEG ÉS FOTÓK TEXT AND PHOTOS: **BENKŐ MELINDA**

Lettországban – Lengyelországhoz, Cseh Köztársasághoz és Bulgáriához hasonlóan – a rendszerváltozást követő privatizációs folyamat számunkra ismeretlen eredményeket hozott. A volt mezőgazdasági területeken lévő földeket a háború előtti tulajdonosok örökösének adták vissza. A lakótelepeken így kétszintű tulajdonosi struktúra alakult ki: az egyik lent, a talajon a régi telekrendszert követi, a másik fent, a modernista panelházakban, ahol a volt bérlők váltak tulajdonossá. A szabad terrek nem közterületek többé, a modernista beépítéstől és a térfelhasználattól függetlenül tagolódnak magán- és közterületekre.

Az építésük korában szakmailag elismert európai paneles lakótelepekről indult cikksorozat, a *Lakótelepsors* újabb állomása a kétmillió lakosú Lettország fővárosának, Rigának legnagyobb lakossűrűségű lakótelepe.<sup>1</sup> A környéket a helyiek még mindig lápvídeknek nevezik, mert a mai lakótelep területén lévő mocsarat csak a 20. század elején töltötték fel. A frissen keletkezett területet parcellákra osztva értékesítették, ahol családi házas övezet kezdett kialakulni. A kertváros fejlődése azonban Lettország Szovjetunióba kerülése után (1940) megszakadt. 1962-ben ezt a még ritkán beépített területet jelölték ki a város egyik paneles technológiával készülő, 60 000 lakosú új városrészének helyszínéül. Az 1965 és 1978 között épült Purvciems microrayon – a lakótelep megnevezése a volt szovjet tagállamokban – kisebb, hasonló egységekre tagolódik: a főútvonal felé magas, 9-12 emeletes sávházak alkotnak szigorú határt, mögötte ötszintes, 120 fokos szögtörésekkel építkező panelházak vesznek körbe egy játszótérrel felszerelt, autómentes zöldterületet. A házak közti, hatszög formájú tágas közterületek az egységek „belső udvarai”, ahol napjainkra a közel 50 éves növényállomány a Baltikumra jellemző ligetes erdőt alkot, alig

van burkolt felület, ösvények rajzolják ki az elmúlt évtizedekben rögzült gyalogos közlekedési útvonalakat. Parkoló autók sem láthatók, mivel a házak járművekkel csak a külső oldalról közelíthetők meg. Ez a 60-as évek végi beépítés – egy időben a hazai, darupályákat kötelezően követő magas sávházakkal –, a posztmodern historizáló és a kortárs fenntarthatósági elveket messze megelőzve, a panelépületeket udvarok köré szervezte. Melberg – aki Purvciems mellett Riga lakótelepeinek vezető várostervezője volt – a telepítési koncepció lényegének tekintette ezeket a lakótelep területének több mint 45%-át képező zöldterületeket, melyek a rekreációs tevékenységeken túl egyéb, a panelépületekből kiszoruló közös funkciókat is befogadtak, mint például a ruhaszárítás, hulladéktárolás vagy szőnyegtisztítás. A 60-as évek végi felmérések szerint a lakók közel 90%-a szabadidejét itt, a lakótelepek szabad terein töltötte, ma ez az arány 35% körüli.

Az 1933-as athéni karta elveire támaszkodó funkcionalista város-tervezés, illetve a 20-as évektől kísérleti fázisban lévő paneles építési technológia a második világháborút követő lakásínség megoldására kínált szakmai hátteret. A Szovjetunióban a tömeges lakásépítési program megvalósítása 1950-ben Moszkvában kezdődött, az első négyszintes nagypaneles lakóházat 1952-ben Magnyitogorszkban építették. 1960-ban még csak a lakások 2%-a volt paneles lakótelepen, 1970-re arányuk már 40%-ra nőtt. A volt szovjet tagállamok paneles lakótelepei a fővárosokban a lakásállomány közel felét adják, Rigában napjainkra a lakások 40%-át jelentik, míg a lakosok 60%-a él panelben. Emellett sajátos etnikai megosztottságot is mutatnak, mivel elsősorban az erőltetett szocialista iparosítás, urbanizáció és az országon belüli népességi átrendeződések következtében ezek oroszok lakta városrészek. Jelenleg Lettország lakosságának kb. 62%-a lett, 27%-a orosz, de a városi lakótelepeken, így



Purvciems-ben is, az oroszok vannak többségben.

Lettország 1991-től újból független, önálló balti állam. A politikai átrendeződés azonnali gazdasági következménye a privatizáció volt, és a rendszerváltáskor még 72%-ban állami tulajdonú lakásállomány megszűnt, ma már több mint 90% a magántulajdon aránya. Azonban a magyar privatizációs módszertől eltérően – de hasonlóan a cseh, lengyel, bulgár folyamatokhoz – a háború előtti tulajdonokra (telekre, házra, lakásra) az örökösök igényt tarthattak. Így a lakótelepek közterületei nem maradtak állami, illetve kerületi önkormányzati tulajdonban, hanem az államosítást megelőző telekrendszert követve, a korábbi tulajdonosok leszármazottjai kárpótlásként visszakaphatták volt földjüknek a panelekkel be nem épített részeit. A lakótelepeken lévő lakásokat azonban, mivel ezek a szocialista korszak állami termékei, a benne élők vehették meg.

A lakótelepek, így Purvciems fizikai környezetének látványos átalakulása tíz évvel később, a 2004-es EU csatlakozás előtt kezdődött, mikor Rigát is elérte az ingatlanfejlesztési boom. Riga történeti belvárosa 1997 óta világörökség, a várost 2003-tól fapados járatok kötik az európai nagyvárosokhoz. A lakásépítés elmaradása a 2000-es évek elejére kimutatható lakáshiányt eredményezett. A növekvő pályán lévő és a nemzetközi gazdaság lakóingatlan-fejlesztői rátaáltak a paneles lakótelepek privatizációjának eredményeként kialakult „belső udvari” telkekre, melyek értéke városi helyzetük, jól kiépített települési infrastruktúrájuk és nem utolsósorban természeti környezetük minősége miatt igen magas. 2002 és 2006 között a lakótelepekbe ékelődő 1700 telek közül 50-en épült többlakásos, korszerű társasház, összesen 1000 új lakással. 2006-ban a lakótelepek átalakulásának negatív következményeire felfigyelve – mely egyrészt szakmai kritikákra, másrészt a panelházak lakóinak aláírásgyűjtési akcióira támaszkodott –, a zöld területek magántelkeinek beépíthetőségét engedélyező szabályozást felfüggesztették, majd 2009-ben végleg hatályon kívül helyezték. Ma a város paneles lakótelepein járva, ezek az egyébként általában jó építészeti minőséget mutató lakóházak torzoként tükrözik az elmúlt évtizedek rendezetlen jogi viszonyait, a gazdasági és társadalmi változásokat. A paneles lakóházak többsége felújítatlan, erkélyeik összevissza beépítettek, néhányak statikai problémák miatt használhatatlanok, a lapostetők beáznak, a közös terek, lépcsőházak, bejáratok állapota lehangoló. A lakbérek magasak, és egyre jelentősebb a közös költség be nem fizetéséből adódó hiány, a paneles épületállomány fizikai megújítása szinte reménytelennek tűnik.

Purvciems-et kontrasztok tagolják. Régi és új él egymás mellett. Az előregedett paneles épületek és lakosaik körbeveszik a fiatalok által belakott új lakóházakat, a lakótelep körüli kis telkeken pedig jómódú családi házak születtek. A térbeli elkülönülés nemcsak nemzedéki, hanem etnikai megosztottságot is mutat, mivel a felújítatlan panelek lakói főként oroszul beszélő, vidékről érkezett migránsok és még a szocialista időszakban a Szovjetunió más területeiről ide költöztetett nyugdíjas emberek. A panelek térbeli keretet alkotnak, a volt étellel teli „belső udvarok” mára csendes erdők, ahol a játszótérek fém úrhajói, libikókái, csúszdái, mászókéi a 60-as éveket idézik, a ruhateregetőkön elhasznált ruhaneműk száradnak, a kitaposott ösvények jönnek-mennek, megtorpannak. A panelekből a minimum kétszeres áron értékesíthető lakásokat tartalmazó, 4-5 szintes új épületekre lehet látni, az új lakókat pedig a betonblokkok zárják körbe. A telekhatárok egyértelműen megjelöltek, épített vagy zöld kerítés rajzolja őket a térbe. Az autók magánutakon érik el a korábbi zöld szigeten létesített, sorompóval védett felszíni parkolókat, parkoló lemezeket vagy mélygarázsokat. A panelekhez tartozó autók pedig az eredeti terveknek megfelelően a külső részeken maradnak, de ott minden szabad helyet ellepnek, járdát, zöldet egyaránt.

Purvciems újraértékelését segíti a kortárs lakóházak megjelenése, mivel a beköltöző, vásárlóképes réteg ösztönzi az oktatási, szolgáltató és kereskedelmi funkciók fejlődését. A lakótelep egészén érvényesül a



társadalmi mixitás, de az épületekre nem terjed ki. Az új beépítések teljesen figyelmen kívül hagyták a lakótelep városépítészeti koncepciójának lényegét: azt, hogy a házak tágas, zöld, autómentes udvarok köré szerveződnek, egyfajta önálló szomszédsági egységek léteznek közös, illetve a szabad tereken működő közösségi funkciókkal. A 60-as, 70-es évek lakótelepeinek legnagyobb mai értéke ez a környezeti minőség, az összefüggő zöldfelületi rendszer, az értékes, ráadásul Purvciems esetében biodiverz növényállomány. A szabad terek privatizációja, majd a „belső udvari” telkeknek a kialakult városformától teljesen független beépítése egy új, sokszínű valóságot teremtett: megszűnt a lakótelep egysége, a modernista megastruktúrába véletlenszerűen ékelődnek kortárs ház-objekttek, kis saját zárt vagy elzárható kerttel. A növényzet mindent összetart, de a területen járva mégis szokatlan a térbeli rend hiánya. A folyamatnak még nincsenek valós nyertesei és vesztesei, nem tudható, hogy az elmaradó panelfelújítás hogyan hat a jövőben az újdonság értéküket elvesztő ingatlanokra, illetve hogy az új házak, az idegen testek léte beindít-e nagyobb léptékű átalakulást a befoglaló lakótelepi környezetben.

(A cikk az MTA Bolyai János Kutatási Ösztöndíj támogatásával készült.)

<sup>1</sup> A szerző 2015 májusában az URBACT City Festival keretében járt Rigában, ahol a Purvciems lakótelepre szervezett tanulmányút, a „walkshop” egyik vezetője volt. Információit helyi urbanistákkal beszélgetve és a helyszínt bejárva szerezte, illetve az alábbi forrásokat használta: Novikova, Irina (2005): Babushkain Riga – Age and Power in Russian speaking Translocal Contexts. *Sociology. Thought and Action* 01/2005, pp. 82-94. Treija, Sandra and Suvorovs, Edgars (2013): Restructuring Large Scale Housing Estates: Case of Riga. Workshop at Riga Technical University, Faculty of Architecture and Urban Planning. [https://lv.wikipedia.org/wiki/Purvciems\\_\(R%C4%ABga\)](https://lv.wikipedia.org/wiki/Purvciems_(R%C4%ABga)) The Baltic Spatial Concept, <http://commin.org/en/planning-systems/national-planning-systems/latvia/1.-planning-system-in-general/>

THE FATE OF HOUSING ESTATE 5  
 – CAREFUL REFLECTIONS ON ORIENTATION IN THE 21ST CENTURY  
 PURVCIEMS HOUSING ESTATE, RIGA, LATVIA, 1965–78

The process of privatization in Latvia after the change of the political system resulted in returning agricultural lands formerly cultivated to the descendants of their pre-war owners. This in turn brought about a two-level system of ownership on the housing estates: one of them followed the grid system of the old plots on the ground level, whilst the other was divided up, in the Modernist prefab houses where tenants became the new owners themselves. Areas left free thus are not public domains any more as they are subdivided into either public or private zones independently of the Modernist development and shared utilization. The spectacular transformation of the physical environments of housing estates, including that of Purvciems, had begun before the country's joining of the European Union in 2004 when the real estate development boom reached the capital city of Riga. Between 2002 and 2006, only 50 of the 1,700 lots wedged among housing estates were selected to build multi-unit modern tenement houses on to include a total of 1,000 new apartments. The outdated prefab buildings and their dwellers surround the new residential buildings which young people moved into and on the tiny lots around the housing estate detached family houses have been built for the well-to-do. The privatisation of areas still free and the development of the „inner courtyard” lots which have been built in totally independently of the existing urban lifestyles created a new reality, with the striking lack of spatial order.