

LAKÓTELEPSORS 3. ÓVATOS ÚTKERESÉSEK A 21. SZÁZADBAN

ŽIRMUNAI LAKÓTELEP, VILNIUS, LITVÁNIA 1962-1969

SZÖVEG ÉS FOTÓK TEXT AND PHOTOS: BENKŐ MELINDA



Az építésük korában szakmailag elismert európai paneles lakótelepekről indult cikksorozatunk, Grenoble (2014/2) és Magdeburg (2014/4) után a harmadik írás Vilniusba vezet, és a mai Litvánia, a volt Szovjetunió első paneles lakótelepének kialakítási elveit, sajátos értékeit, jelenlegi problémáit és lehetséges megújítási folyamatát mutatja be.

Vilnius 1991-től a független balti állam, a Litván Köztársaság fővárosa, az ország 2004-től az EU tagja. Történelme folyamán balti, litván, német, lengyel, orosz, zsidó, szovjet város, lakosainak többsége ma litván (58%), de továbbra is jelentős a lengyel (18%) és orosz (14%) kisebbség. A Žirmunai lakótelep a 60-as évek, a szovjet korszak terméke. Érdekessége, hogy itt – az 1940 és 1990 között a Szovjetunió részeként létező, Litván Szovjet Szocialista Köztársaság fővárosában – született meg az első paneles nagylakótelep, melynek tervezői 1968-ban a legmagasabb állami kitüntetést kapták munkájukért. A volt szovjet államok városfejlesztésének alapkérdése öregedő lakótelepeik jövője, mivel a többség napjainkban is ott él. A 2011-es adatok szerint Litvániában a lakásállomány 66%-a (Magyarországon ez kb. 20%), Vilniusban 50%-a (Budapesten kb. 30%) lakótelepi lakás, és a város közel 3200 paneles épületéből eddig mindössze 92 energetikai felújítása történt meg.

Žirmunai Vilnius 21 kerülete közül a legnépesebb, közvetlenül az 1994 óta UNESCO Világörökségként védett történelmi városközponttól Északra, a Neris folyó partján helyezkedik el. Főútvonalai három önálló egységre tagolják. A középső, az 1965-68 között felépült úgynevezett háromszög maga is önálló város a városban: 12 000 ember otthona, ahol a lakások mellé alapszolgáltatásokat nyújtó kereskedelmi, oktatási, sport és egészségügyi intézmények létesültek, illetve munkahelyeket adó iparterület is beékelődött a telepbe. Mint az egyik első lakótelep-tervezési és -építési kísérlet, a beépítés különlegesen viszonyult a meglévő adottságokhoz. A területen korábban létező Paneriškės település néhány utcáját, fasorát, földszintes családi faházát lakóikkal együtt megtartották és körbeépítették 47 öt- és kilencszintes panel sávházzal, illetve 12 tizenkétszintes lakótoronnyal. A beépítési struktúra véletlenszerűnek tűnik: nem jellemzi semmiféle szigorú alkalmazkodás egy tervezett, szigorú, az úthálózat által

meghatározott geometriai renchez. Nem hierarchikus, nincs központja, sem épített főtengelye. Régi és új elemek, funkciók keverednek benne, az épületek szabadon állnak a térben, a terület több mint fele publikus zöldfelület. Lehatárolható egy-egy telepen belüli alegység, felfedezhetők ismétlődő beépítési mintázatok, de inkább egy sokféle és összetett városrész képét mutatja Žirmunai. A paneles épületeket is hasonló óvatos tervezői útkeresés jellemzi: a lépcsőházak homlokzatai, a bejárati helyzetek modernista beton részletekkel díszítettek.

A rendszerváltást követően, a 90-es évek elején, Magyarországhoz hasonlóan Litvániában is szinte minden lakást gyorsan privatizáltak. Jelenleg a lakásállomány 98%-a van magántulajdonban. A hazaitól eltérő, a felújítások szempontjából még problémásabb helyzetet eredményezett, hogy a privatizáció során csak a lakásokat értékesítette az állam, kötelezően nem hoztak létre társasházakat, vagyis az épületek többségében nincs gazdája a közös területeknek, nincs kötelező közös költség, nincs a pályázatok igénybeviteléhez szükséges, döntéshozó lakóközösség.

A 60-as, 70-es évek lakótelepei napjainkra „középkorúak”. Az építésük után beköltöző fiatalok mára idős emberek, és a poszt-szocialista országokban bekövetkezett politikai, gazdasági, társadalmi változások természetes következménye az a demográfiai válság, ami többségüket jellemzi. Ugyanakkor a lakókörnyezet nem alkalmas az új igények kielégítésére: az épületek, a közterületek nem akadálymentesek (Žirmunai ötszintes panelházai is lift nélküliek), a lakások fenntartási igénye a panelek kedvezőtlen energetikai adottságai miatt magas, a zöldfelületek, az utcabútorok, a játszóterek, a közintézmények elavultak és kihasználatlanok. A mikroarchitektúra (körhinta, libikóka, rakéta, padok) még mindenhol a közös szovjet design múltunkat idézi, és még jelen vannak a sajátos kioszkok, parkoló pavilonok is. A zöldfelületeket azonban belakták az autók, mindenhol parkolnak, ahol csak elférnek. Litvániában az autók számának jelentős változása az elmúlt évtized újdonsága, 2000-ben 1000 lakosra 310, 2010-ben 580 személyjármű jutott. Žirmunai lakótelep hiába helyezkedik el a belváros mellett és kiválóak a közösségi közlekedési kapcsolatai, még fejlesztésének tabutémája a fenntartható közlekedés





eszköztára (autómentesség, kerékpáros közlekedés). A terület különleges hangulatú: fafűtésű, saját kertes, kis családi házak ékelődnek a többségükben mozdulatlanságot sugárzó szürke, szomorú panelek közé. A város egyik legelismertebb általános iskolája működik itt, ahol már alig van gyerek; néhány éve ide, új épületbe települt az Állami Közoktatási Intézet, ami a nemzetközileg is egyre elismertebb, 25 éve finn minták alapján átalakított litván oktatás szellemi központja. Egy volt kosárlabdázó „sztár” hagyományos vidéki litván stílusú, sikeres éttermet épített a panelek és a lakótelep felhagyott iparterülete mellé. Emellett rosszak a bűnözési mutatók, esténként viszonylagos sötétség borul a területre: a gazdasági válság óta a város a közvilágítással igyekszik takarékoskodni.

2004-es Európai Unió csatlakozás óta különböző nemzetközi támogatási rendszerek teszik lehetővé a lakóépületek elsősorban energetikai megújítását (külső hőszigetelés, nyílászárócseré, fűtőkorszerűsítés). Az úgynevezett Jessica program egyik mintaépülete is a Žirmunai lakótelep-



pen volt 2006-ban, de máig nagyon kevés ház, mindössze a paneles épületállomány 3%-ának felújítása, korszerűsítése történt meg egy évtized alatt, ennek költsége egy átlag 50 m²-es lakásra vetítve kb. 5000 euró. Ugyanakkor fontos és egyre sikeresebb önkormányzati kezdeményezés Vilnius interaktív energiafelhasználás-térképének működtetése. Egyrészt lehetővé teszi valós adat alapú stratégiák, tervek kidolgozását, másrészt a lakosokban tudatosítja, adatokkal számszerűsíti, összehasonlíthatóvá teszi a lakóházak energiafelhasználását és annak valós költségeit, remélhetőleg ösztönzőleg az újabb pályázati időszakban a támogatások igénylésére, a felújítások megindítására (http://www.vilnius.lt/eng/E_map/26818). 2013 óta Žirmunai a komplex lakótelep-megújítás városfejlesztési kísérleti terepe. A napjainkban készülő tervek Litvániában eddig nem alkalmazott új megoldásokat keresnek: több-kevesebb sikerrel törekednek a helyi érdekcsoportok (lakosság, itt dolgozók, tanulók stb.) bevonására a tervezésbe, ösztönzik a magánberuházásokat, az épületek felújítását és újak építését, hierarchizálva újratagolják a területet, a meglévő karakterre épülő arculatot építenek, próbálják növelni a biztonságérzetet. Mindennek érdekében új koncepcióterv és szabályozás készül az egész lakótelepre. Az egyik legmerészebb javaslat, aminek megvalósítását 2014-ben Vilnius városvezetése jóváhagyott, a közterületek felosztása. Minden panelház körüli 20 méteres sávot, ami továbbra is állami tulajdonban marad, a lakóház kezelésére bíz a város (arról még komoly viták folynak, hogy ez elkerülhető-e vagy nem). Mostantól ez nem lehetőség, hanem kötelesség, vagyis vagy a lakók maguk megoldják a közös használatú külső és belső részek gondozását és elindul egyfajta kert, park, lépcsőház és egyben közösség építő mozgalom vagy, fizetnek az önkormányzatnak a fenntartásért (közös költség bevezetése).

Közép-Európában, és főleg a volt szovjetállamokban, így Litvániában is, ahol a paneles lakások az állomány felét adják, esélyt kell adni a lakótelepek jövőjének. Nincs más lehetőség, ez a 20. századi örökség nem megkerülhető. A lakótelepek még csak „középkorúak”, talán többségük túljut a „Midlife Crises”-on és még lesz egy más, fenntarthatóbb fél évszázada.

A cikk az MTA Bolyai János Kutatási Ösztöndíj támogatásával készült. A szerző 2014 januárjában, az UrbAct Re-Block projekt keretében járt a vilnisi Žirmunai lakótelepen, információit angol nyelvű publikációkra, helyi urbanistákkal, építészekkel készült interjúkra és a helyszínbjárásra alapozza.

HOUSING ESTATE DESTINY 3

ŽIRMUNA HOUSING ESTATE, VILNIUS, LITHUANIA 1962–1969

In the 2014/2 issue of MÉ we started a series of articles on prefab housing estates in Europe that were professionally acknowledged at the time of their construction. Following examples in Grenoble and Magdeburg, the third article is about a project in Vilnius and thus presents the designing principles of the first prefab-technology housing estate built in today's Lithuania, formerly the Soviet Union including its unique values, contemporary issues, and the potentials of revival. Housing estates built in the 1960s and 70s have reached their „middle age” by now. Young people who moved in there are elderly today, and a natural consequence of political, economic and social changes in the post-Socialist countries is the demographical crisis which affects most of them. However, the residential environment is unsuited to satisfy more recent demands: the buildings and public domains have no unobstructed access, the need to maintain the housing units is too intense owing to their disadvantageous energetical faculties of the prefab technology, public institutions are outdated and unused. In Central Europe, and especially in the states of the former Soviet Union, thus also in Lithuania, where prefab housing makes up about 50% of the whole housing stock housing estates must be given a chance to survive. There is no other option, as this heritage of the 20th century cannot be forgotten.