
FELHAGYOTT MEZŐGAZDASÁGI ÉS IPARI TELEPHELYEK HASZNOSÍTÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI A GYÖNGYÖSI KISTÉRSÉGBEN

FARAGÓ PÉTER
KONCZ GÁBOR

Összefoglalás

A rendszerváltás jelentős törést okozott a magyar gazdaság, s ezen belül különösen az ipar és a mezőgazdaság fejlődésében. A gazdaság strukturális átalakulásának eredményeképpen számos üzem bezárt, elköltözött, az ipari területek kiürültek, vagy alulhasznosítottá váltak. Az alulhasznosított barnamezős ipari zónák ugyanakkor elsőrangú építési területeket foglalnak el, jelentős helyi erőforrást képviselnek a települések lakói számára. Hasznosításuk gazdasági, munkaerőpiaci, településrendezési és környezeti szempontból egyaránt fontos. A barnamezős területek újrahhasznosítása esetében sokszor a bontás mellett döntenek, még akkor is, ha az épületek állapota ezt nem feltétlenül indokolja. A nemzetközi és a lassan gyarapodó hazai példák bizonyítják, hogy az egykori ipari és mezőgazdasági épületek újrahhasznosítása is lehet sikeres. Vizsgálatunk célterülete a Gyöngyösi kistérség, amely bővelkedik hasznosítatlan ipari és mezőgazdasági ingatlanokban, ugyanakkor egységes adatbázis hiányában nem volt információ a barnamezős területekről. A tanulmány alapját egy kérdőívek segítségével megvalósított primer adatgyűjtés adja, amelynek segítségével pontos képet kaptunk a barnamezős ingatlanok számáról, kiterjedéséről, tulajdonviszonyairól és hasznosítási formájukról. Fontosnak tartottuk továbbá az újrahhasznosításra vonatkozó pozitív és negatív példák összegyűjtését, amelyekből a gyakorlati szakemberek hasznos információkhoz juthatnak.

Kulcsszavak: barnamező, gazdaságfejlesztés, revitalizáció, funkcióváltás, ingatlanpiac

JEL: R33

Opportunities for utilization of abandoned agricultural and industrial areas in Gyöngyös Micro-region

Abstract

The Hungarian economy, and within this particularly the development of industry and agriculture suffered a significant break caused by the change of regime. As a result of structural transformation of economy a great number of factories were closed and removed, industrial units became empty or underutilized. At the same time the underutilized brownfield industrial zones occupy first-class building areas and represent significant resources for inhabitants of the settlements. The utilization is equally important from the point of view of economy, labour market, settlement image and environment. In the case of revitalization of brownfield areas in many instances the demolition comes to the front even if the building condition not necessarily justifies that. The international and the slowly increasing Hungarian examples prove that reutilization of former agricultural and industrial buildings can be successful. Our study area, the Gyöngyös Micro Region abounds in unutilized industrial and agricultural properties, just then in absence of unified database there was not information about brownfield areas. The study is based on a primer database from questionnaire survey that helps us to get a true picture about the number, area, ownership and utilization form of brownfield estates. We considered important to collect positive and negative examples concerning reutilization, which can provide the experiential experts with useful information.

Keywords: *brownfield, economic development, revitalisation, change of function, real estate market*

Classification: R33

Bevezetés

Nyugat-Európában és az Amerikai Egyesült Államokban a XX. század második felében, megvalósult ipari, gazdasági változások eredményeképpen számos üzem bezárt, elköltözött, az ipari területek kiürültek, vagy alulhasznosítottá váltak. A rohamosan gyorsuló technikai fejlődés is nehézségeket okozott, mert a technológia változásával, az épületekkel szemben támasztott elvárások is átalakultak, amit a régi épületek nem tudnak biztosítani (Lepel, 2009).

A barnamező (brownfield) definíciója az amerikai szakirodalomban a korai 1980-as években fogalmazódott meg először, s kezdetben még csak az elhagyott ipari területeket jelentette. A dezindusztrializáció felgyorsulásával a brownfield fogalma is gazdagodott és egyre újabb tartalmakat kapott (Alker et al., 2000). A gyakorlatban az alulhasznosítottsággal és a környezeti szennyezettséggel társították a fogalmat és nem a korábbi funkció a meghatározó, ezért egykori lakóterület is értelmezhető barnamezőként. A hatékony újrahasznosítás érdekében minden esetben beavatkozásra van szükség (Ferber – Grimski 2002).

Magyarországon ezek a folyamatok csak később, a rendszerváltás után kezdődtek el. A rendszerváltással párhuzamosan a nagyvállalatok szétaprózódtak, vagy megszűntek, épületeik kiürültek. Ennek eredményeképpen sok az elhagyatott vagy rosszul hasznosított ipari létesítmény. A privatizációt követően az épületek magánkézbe kerültek. A hajdani ipari területek megújulását nagymértékben hátráltatta a privatizáció során elaprózódott tulajdonosi szerkezet, és a vállalati telkek néha logikátlan feldarabolása (Barta, 2002). A helyzetet tovább rontotta, hogy jónéhány kis- és középvállalkozó kezébe kerültek az egykori nagyvállalatok telephelyei, itt a tulajdonosok tőkehiánya hátráltatja a megújulást. Közös tulajdonban lévő területek esetén pedig a tulajdonosok eltérő fejlesztési elképzelése, illetve a tulajdonostársak kivásárlásával keletkező pénzhiány okozhat problémát (Ongerth, 2003). A korábbi ipari területeken esetlegesen megjelent fejlesztők, a területek hasznosítását leggyakrabban az épületek bontásával együtt képzelték el (Barta – Kukely, 2004).

A zöldmezős beruházásokat előnyben részesítő ipar és szolgáltatás épületei egyre több szántó és erdőszél helyét foglalják el. Ezeknek az épületeknek az állaga folyamatosan romlik, sok esetben környezeti kockázatot is jelentnek, miközben a helyi közösség egy jelentős értéket veszít el, s idővel csak az épületek lebontásával valósítható meg ezeknek a területeknek a hasznosítása. Napjainkban Kelet-Közép-Európában is elfogadott módszerré vált az egykori üzemépületek, raktárak funkcióváltása, azonban különösen a kevésbé magas ingatlanárakkal jellemezhető településeken nagyon sok olyan ingatlant találhatunk, amelyeknek nem megoldott a fenntartható hasznosítása (Jackson – Garb 2002).

Az épületekre erőforrásként kell tekintenünk a fenntartható fejlődés szellemében. Az épületek a nemzeti vagyron részét képezik, érdemes jól gazdálkodni velük, ezért meg kell vizsgálni további felhasználásuk lehetőségét. A bontás és újrahasznosítás közötti elhatározást nem csupán gazdaságossági, műszaki, hanem értékvédelmi és örökségvédelmi kérdések is befolyásolják (Kirády, 2009).

Anyag és módszer

Kutatásaink során a vizsgálat célterületét jelentő Gyöngyösi kistérség társadalmi-gazdasági viszonyainak és gazdaságfejlesztési gyakorlatának megismerése érdekében a szekunder adatforrások széles körét használtuk fel. A kiindulási alapot a Központi Statisztikai Hivatal adatsorainak feldolgozása, valamint a vonatkozó fejlesztési dokumentumok és sajtóanyagok elemzése jelentette. Az empirikus vizsgálatra a barnamezős területek hasznosítására vonatkozó pozitív és negatív példák összegyűjtését követően kerülhetett sor. A barnamezős ingatlanok hasznosítása speciális körülményeinek megismerése érdekében néhány kiemelt telephelyről interjú készült Gyöngyös város főépítészével.

A barnamezős területekről nem áll rendelkezésre egységes naprakész adatbázis, így elsőként azt tartottuk fontosnak, hogy pontosan megismerjük a rendszerváltás után funkcióját veszített, s azóta új szerepkört kapó, illetve hasznosítatlanul álló ingatlanok pontos körét. Ezt követően kerülhetett sor azoknak a paramétereknek a feltárására, amelyek megkönnyíthetik vagy megnehezíthetik az ingatlan funkcióváltását. Az adatok felvételéhez az önkormányzatok körében kérdőíveket töltettünk ki, minden egyes barnamezős ingatlanra vonatkozóan. A kérdések túlnyomó többsége olyan eldöntendő, zárt kérdés volt, amelyek megválaszolása és ezt követően a kiértékelése, olyan segítséget nyújtana a leendő befektetők számára, amely néhány nagyon hasznos információval, adattal szolgálna a befektetés szempontjából.

Kérdőíves vizsgálatunk során a Gyöngyösi kistérség mind a 25 önkormányzatát megkerestük, azonban mindössze 10 településről kaptunk vissza értékelhető információkat barnamezős területekről. Összesen 70 kérdőív érkezett vissza, amelyek döntő többsége (57 db) Gyöngyös közigazgatási területéhez tartozik. A városon kívül csak Abasárról (4 db) és Karácsondról (2 db) kaptunk információt egynél több barnamezős területről. A 70 barnamezős ingatlan közül 53 db eredetileg ipar

funkcióval rendelkezett, 16 db mezőgazdasági eredetű, s egyedül Abasár jelölt meg egy igen kiterjedt (18 ha-os) katonai területet.

Eredmények

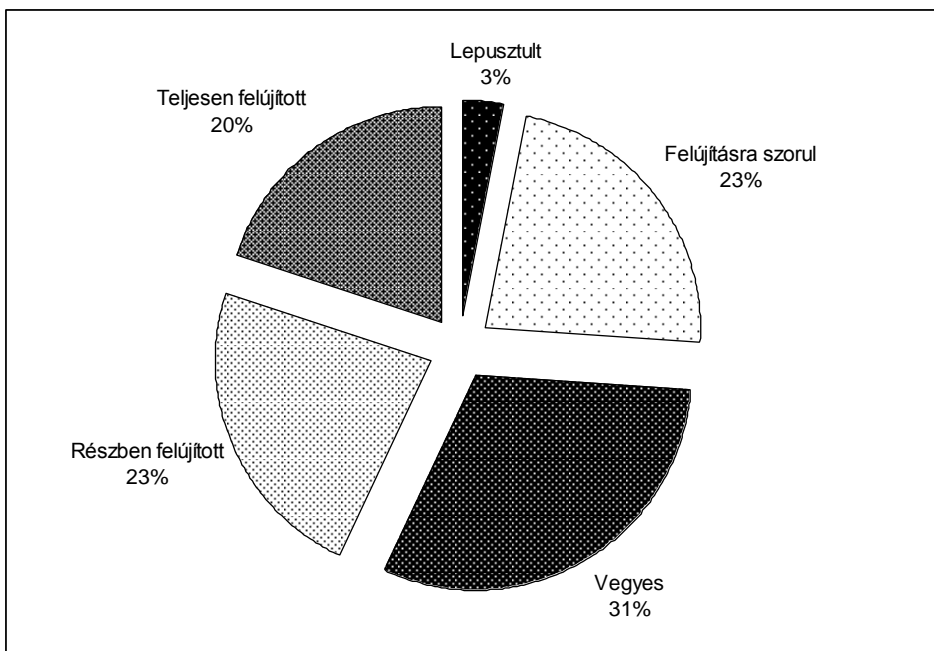
A gyöngyösi kistérség települései természetföldrajzi, településszerkezeti szempontból is szerkezeti és funkcionális egységet képeznek, Gyöngyös város vonzáskörzetéhez tartoznak. A térség gazdaságában is meghatározó Gyöngyös szerepköre, ennek köszönhetően itt lelhetők fel a legnagyobb számban barnamezős területek. Mivel funkcionálisan sokoldalúbb, településszerkezete pedig tagoltabb, mint a környező településeké, a használaton kívüli területek funkcióváltására többféle lehetőséget biztosít. A vidéki települések között a korábbi TSZ telephelyeknek (mezőgazdasági és melléküzemági egyaránt) van nagyobb jelentősége, ezekre nem jellemző, hogy a későbbiekben szolgáltató vagy lakófunkciót kapnának.

A barnamezők területének mérete lényegében megszabja az újrahatszósítás lehetőségeit és a rehabilitáció különféle szisztémáit, ezért volt szükség a kérdőívezés során a telephelyek nagyságának felmérésére. Mert például egy 2-3 hektárnál kisebb terjedelmű terület megújítható lenne pusztán önerőből, vagy piaci tőke segítségével, míg egy nagyobb, 10 hektár feletti területet eltérő módon érdemes kezelni, ezek revitalizációja hosszabb és bonyolultabb művelet, nehezebben vihető véghez és jelentősen több befektetést igényel. 45 olyan területről érkezett kérdőív, amelyek az 1 hektár alatti területek kategóriába tartoznak. A nagyobb méretű, 1-5 hektár között lévő telephelyek száma 19 db volt. Az 5 hektárt meghaladó barnamezős kategóriában viszont már csak 4 terület képviseltette magát a Gyöngyösi kistérségben.

A kézhez kapott adatok alapján megállapítható, hogy a barnamezős területek 60%-a valamilyen hasznosítás alatt áll. Ezen belül a hasznosítottság mértékében azonban számottevő eltérések vehetők észre. Ez jelenthet teljes mértékű hasznosítást, de jelenthet alulhasznosított, kihasználatlan területeket, ahol csak részben vagy alacsony szinten történik valamilyen területhasználat. A hasznosított, vagy részben hasznosított barnamezők jelenlegi hasznosítási területei a korábbi funkcióhoz képest jelentősen átalakultak. A legnagyobb arányban a lakófunkció megjelenése jellemző az új rendeltetésű barnamezős területek körében. Gyakrabban előfordulnak még a szolgáltató, a vendéglátó, valamint a kereskedelmi szerepkörök. A mezőgazdasági barnamezők

többé-kevésbé megtartották eredeti funkciójukat, azonban előfordult olyan eset is, ahol nem maradt meg a korábbi rendeltetés, azonban mégis mezőgazdasági, csak más jellegű szerepet kapott a terület. A kistérség barnamezőinek 34%-a hasznosítatlan terület. Ebbe a csoportba tartozik az abasári egykori honvédségi terület, a gyöngyössolymosi bányaterület, a gyöngyösi élelmiszeripari és építőipari területek egy része, valamint a környező települések mezőgazdasági eredetű területeinek zöme. A hasznosítatlan területek kialakulásának oka részben a kedvezőtlen gazdasági helyzetre vezethető vissza, de ugyanakkor előfordulhat például, hogy az épületek rossz fizikai állapota vezetett a bezáráshoz.

A barnamezős területek állapota jól tükrözi azt, hogy az elmúlt években milyen szerepet töltöttek be, illetve milyen eséllyel kerülhet sor a hasznosításukra a jövőben. Szerencsére a lepusztult ingatlanok száma csekély (3%), közel negyedük azonban felújításra szorul. A hasznosítás 54%-uk esetében csak az ingatlan egy részére terjed ki, amelyeken felújításokat is végeztek. Az ingatlanok egyötöde teljes mértékben felújított az új funkciójának megfelelően. (1. ábra)



1. ábra: A barnamezős épületek állagának megoszlása

Forrás: Kérdőíves vizsgálat alapján saját szerkesztés.

Az önkormányzatok nem tudnak meghatározó szerepet vállalni az ingatlanok revitalizációjában és új funkciókkal való megtöltésében, mivel a privatizációnak köszönhetően a kistérség barnamezős ingatlanjai 96%-ban magántulajdonban vannak, 3%-uk vegyesen magán és önkormányzati tulajdonban és mindössze egyetlen ingatlan van kizárólagos önkormányzati tulajdonban. Az önkormányzatok nem is tervezik ezeknek a barnamezős területeknek a megvásárlását. Az ingatlanok közül mindössze 6 db található külterületen. A belterületi ingatlanok elsősorban Gyöngyösön okoznak településszerkezeti problémákat, mivel 90%-uk városszerkezeti zárványként helyezkedik el.

A barnamezős ingatlanok megújításához jelenleg mindössze az esetek egyharmadában rendelkeznek konkrét fejlesztési elképzeléssel. A területek újrahasznosítása közepes eredménnyel, s csak részben a közcéllal megegyezően történt meg az elmúlt 20 évben. Az új funkciók általában kisebb számú munkahelyet hoztak létre az egyes telephelyeken. Több esetben indokolt lenne az eredeti funkció megtartása, azonban a kedvezőtlen befektetői környezet miatt nem érkeznek új beruházók.

Következtetések, javaslatok

Magyarország az utóbbi két évtizedben a gazdaság további fellendülése érdekében a tőke minél nagyobb volumenben történő beáramlására, tőkevonásra törekedett, ezáltal nem fékezte a zöldmezős beruházások létesítésének mértékét. Gyakran olyan településeken is megfigyelhető a zöldmezős befektetések dominanciája, ahol hasznosítatlanul állnak a barnamezők.

A területek újjáélesztését a barnaövek problémáinak megoldása érdekében, részben funkcióváltással, részben pedig az újonnan betelepülő termelő egységek telephely választási döntéseinél a barnaövek előnyben részesítésével elő kell segíteni. A barnaövezeti rehabilitáció tulajdonképpen a fenntartható fejlődés projektje. A Gyöngyösi kistérség településeinek vezetői fontosnak tartják a problémát, de hangsúlyosan nem tudnak hatással lenni rá. Tudatos beavatkozások nélkül félo, hogy ezeket az előnytelen helyzetű területeket elkerülik a fejlesztések, a fejlődést hátráltató kedvezőtlen állapotok megszilárdulnak, fennmarad a környezet szennyezettsége és tovább folytatódik e térségek leértékelődése, a kapcsolódó szociális problémák állandósulása. A leromló városi iparterületek negatív fejlődési spiráljának megállítása érdekében város rehabilitációs akciók ösztönzése szükséges, amelynek

keretében a szóban forgó településrészek infrastrukturális fejlesztésére kell sort keríteni. Erre jó példa az elmúlt két évben a Gyöngyösön lezajló városrehabilitációs projektek megvalósítása.

A barnaövek hasznosítása csoportosítható gazdasági célú, valamint társadalmi jellegű felhasználás alapján. Mindkét hasznosítási mód kimagasló lehetőségeket rejt. Mindegyiknek megvannak az előnyei, valamint a hátulütői is. A gazdasági célú hasznosítás megfelelő infrastruktúrával ellátott helyszínt biztosít helyi vagy más térségből érkező befektetők számára telephely létesítés céljából, csökkenti a munkanélküliség arányát, javítja a foglalkoztatási helyzetet, illeszkedik a térség gazdaságfejlesztési programjaiba. A társadalmi célú hasznosítás helyszínt biztosít a rehabilitáció keretében a térség kulturális, közösségi életének színesítéséhez; javítja az életminőséget a közösségi élet tereinek kiszélesítésével; valamint ezek következményeként a bűnözést és a szociális különbségeket visszaszorítja.

Hivatkozott források

- [1.] Alker, S. – Joy, V. – Roberts, P. – Smith, N. (2000): The Definition of Brownfield. = Journal of Environmental Planning and Management. 1. 49-69. o.
- [2.] Barta Gy. (2002): A magyar ipar területi folyamatai 1945-2000. Dialóg-Campus Kiadó, Budapest-Pécs, 272 o.
- [3.] Barta Gy. – Kukely Gy. (2004): A budapesti ipar az államszocializmusban és bukása idején. In: Barta Gy. (szerk.): A budapesti barnaövezet megújulási esélyei. MTA Társadalomkutató központ, Budapest, 35-54. o.
- [4.] Ferber, U. – Grimski, D. (2002): Brownfields and Redevelopment of Urban Areas. CLARINET Group. Austrian Federal Environment Agency, 137 o.
- [5.] Jackson, J. – Garb, Y. (2002): Facilitating brownfield redevelopment in Central Europe: overview and proposals. Institute for Transport and Development Policy, Prague, 17 o.
- [6.] Király R. R. (2009): Ipari épületek rehabilitációja. A Jövő Házától a Zanzáig - Ipari épületekben megvalósult projektek. Moholy-Nagy Művészeti Egyetem, Iparművészet Doktori Iskola, Budapest, 92 o.
- [7.] Lepel A. (2009): Az ipari épületek második élete és újrahazsnosításuk folyamata (PhD értekezés). BMGE, Építészmérnöki Kar, Építéskivitelezési Tanszék, Budapest, 127 o.

- [8.] Ongerth R. (2003): Javaslat Budapest rozsdáövezetének rehabilitációs koncepciójára. Budapest, Studio Metropolitana Kht.- Ecorys Magyarország Kft.

Szerzők:

Faragó Péter

Vidékfejlesztési agrármérnök (MSc) szak, 2. évfolyam
castrion@freemail.hu

Dr. Koncz Gábor

Adjunktus

Károly Róbert Főiskola

Agrárinformatikai és Vidékfejlesztési Intézet

konczg@karolyrobert.hu