

Bevezetés

A Lőver Sopron egyéni karakterrel, hangulattal rendelkező városrésze; azon kevesek közé tartozik, amely sajátos, történeti helynévvel rendelkezik. A térképre vagy egy légi fényképre pillantva, a vasútvonalaktól délre viszonylag jól kibontakozik az Alsó-Lőverek – igaz, a Kőszegi út felől újabb városrészek is hozzátapadtak – s az Erzsébet kerttől indulva a Sörházdomb és a Nándor-magaslat között a hegyoldalakra felkúszó pillangószárny formájú Felső-Lőverek.

A Lőver területrészein más és más városfejlesztési irányok érvényesültek a második világháború előtt, az államszocializmusban és napjainkban, így a tág értelemben vett Lőverek sokarcúvá vált. Jelen dolgozatban az a célunk, hogy adatgyűjtésünk bázisán mutassuk be ezt a folyamatot. 2004-ben és 2016-ban mintegy 1600 telek, illetve külön házszámmal rendelkező ház adatait vettük fel: az épületek építési idejét,¹ lakásszámát, beépítési magasságát (az 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 térképeztük. Másrészt támaszkodtunk a 2001-es népszámlálás egyes adataira is, amelyek háztömbökre álltak rendelkezésre.²

A Lőverek, a vizsgálati terület lehatárolása

A feltérképezett területet északkeletről a vasútvonal, északról az Ady Endre utca határolja. Utóbbi semmiképpen sem mondható a Lőverek pontos határának, viszont egy jól értelmezhető, használható várostengely; valójában – a történelmi fejlődést figyelembe véve – a Hársfa sor–Tölgyfa sor–Zerge úttól észak felé egy átmeneti terület húzódik, 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

¹ Az építési időket illetően négy csoportot állítottunk fel, alapvetően az építészeti stílusokat figyelembe véve. A historizáló épületek tág csoportját 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 kor épületei a második világháború után épülnek, köztük a szocialista realizmus elhanyagolható, észrevétlen a városrészben, a 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. Két felmérésünkre visszatekintve tisztán látszik a stílusbeli-dívatbeli átalakulás a 90-es évek és napjaink építészete között. Az időlépték kicsinysége miatt azonban nem bontottuk fel a rendszerváltozás utáni időszakot.

² A 2011-es népszámlálás háztömbi adatai, illetve a kiadás előtt álló városi tagozódást bemutató kiadvány még nem állt rendelkezésünkre.

határvonala – a Lépcsős utca – megint csak önkényes választás. Ennek a Lőver körút és a Kőszegi út között található, ugyancsak átmeneti területnek a 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 kevés utalás található. Számunkra azonban vitathatatlan – s így Winkler Gábor megfogalmazásához csatlakozunk –, hogy a határt a közjük ékelődő, tetején erdővel borított Sörházdomb, illetve annak vízvászató vonala alkotja.³ A statisztikai adatfeldolgozás céljaira az Alsó-Lővereket tovább osztottuk 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 kezelte a Mikoviny úttól északra lévő, alsó részt, a védett területbe nem besorolva azt.⁴ A Felső-Lővert tágabban értelmezve, illetve markáns elhatárolási lehetőség híján a részben az egykori Bánfalva területén felépült Ibolya úti – Cseresznye sori lakótelepet is területéhez soroltuk. Szintén az elmosódó városrészi határok miatt a Lépcsős út vonaláig a József Attila úttól és a Lőver körútról keletre fekvő „puffer területtel” bővítettük felmérésünk területét, amelyet a „Lőverek Kelet” névvel azonosítottunk.

A Lőverek településföldrajzi fejlődése 1945-ig

A Lőverek elnevezése körül egykor vita volt, konszenzus máig nincs. Mindez annak köszönhető, hogy a Magyar Tudományos Akadémia állásfoglalásában a „Lővér” változatot fogadta el, azonban az 1992-es, a Lőverek jellegvédelméről szóló önkormányzati rendelet az utóbbi „Lőver” alak mellett foglalt állást. Ebből is származtathatóan ma mindkét alakal találkozhatunk, azonban az előbbi szintén inkább hosszú ’ő’-vel szerepel, a rövid alak kikopni látszik.⁵ Az egyes vagy többes szám használatát illetően Kubinszky Mihály egyértelmű álláspontot képvisel: csak az egyes számú „Lővér” formát fogadja el.⁶ Az azonban biztos, hogy a „lőver” szó mai jelentésében nyaralóval, házzal rendelkező gyümölcsöskertet, vagy Lőverekbeli villaépületet jelöl, s természetesen magát a városrészt.⁷

³ Winkler Gábor: A soproni Lőverek. *Építővilág* 1993. 1–2. p. 60. *Uő*: Lőverek, lőverházak Sopronban. In: Vadas Ferenc (szerk.): *Romantikus kastély. Tanulmányok Komarik Dénes tiszteletére*. Hild-Ybl Alapítvány, Budapest 379–397.

⁴ A védett terület a hatályos 9/2006. (IV. 7.) önkormányzati rendelet szerint: Köfajtó út – Récényi út – belterületi határvonal (Ciklámen út) – Ojtozi fasor – Harkai út – Keresztúri út – Lőver krt. – Mikoviny utca – Honvéd út – Panoráma út – Deákkúti út – Lőver krt. – Hársfa sor – Ibolya út – Zerge út, Nándormagaslati erdő déli határolóvonala által körbefogott városrész.

⁵ Hárs József: *Mesélő utcák Sopronban. Történeti utcanévjegyzék*. Juhász Kft., Sopron, 2003. 80 p.; Heimler Károly (szerk.) *Sopron topográfiája*. Sopron, 1936. p. 240. Maár Károly – Mollay Károly: *A soproni és sopronmegyei helytörténetírás módszere és feladatai*. Soproni Szemle 2. (1938), 5–6. 284–288. Vö: Szabó Jenő: *A régi Lővér*. Soproni Szemle 40. (1986), 1–24., 97–117.

⁶ Kubinszky Mihály: *A régi soproni Lőver. Egy lőverlakó építész feljegyzései*. Zákány-Máthé, Tatabánya, 2005.

⁷ Winkler 1993 és 2004.; Kubinszky 2005. Lásd még: *Becht Rezső*: Sopron és a soproniak. Soproni Szemle 6. (1942), 113.

A mai Lőverek területén egykor gazdag gyümölcsöskertek, gesztenyések, szőlők, a sík részein helyenként szántóföldek voltak; mindezzel átmenetet képezve a Soproni-hegység erdőségei felé. A zöld sáv egészen a várfalakig, a „Langezeilgraben”-ig, tehát a mai Deák térig húzódott. A soproniak a 19. században fedezték fel a Lővereket, addig csak néhány tucat házikó épült a kertekben. Keskeny sétautakat létesítenek, s mind többen és többen építenek faházat, kerti lakot, később hétvégi nyaralót. Már 1862-ből van adat a „Lőverbizottságról”, amely a lőver-tulajdonosok 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.⁸

A vasutak megépülte után a város növekedésnek indult dél felé, majd azt 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 előkerttel, zárt sorban épült házakkal jellemezhető városrész alakult ki. Ennek kezdeti magja az Alsólőver, a Kert és a Fácán utca volt, ami jól látható a századforduló körüli térképeken. Az 1905-ös Wälder-féle terv a Lőver alaprajzát is megtervezte, ez azonban nem mindenütt valósult meg. Számos későbbi, új elem is beépült a várostestbe (pl. Winkler út, Szent Imre tér). 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 zezugos futása minden bizonnyal egyes korabeli telektulajdonosok akadályozásának köszönhető, másutt a tervezők keze nyoma is látszik a térképen.⁹

A 19. század vége felé kezd átalakulni a Lőverek funkciója. Először a kőből épített hétvégi nyaralóházak jelentek meg. Majd nemcsak állandó lakás céljára épített házak épültek, hanem a nyaralókat is kibővítették, téliésíteni kezdték; megjelent tehát a lakófunkció. Az 1890-es években parcellázzák fel a mai Villa sor telkeit, amelyeket szinte egyidejűleg építtettek be. Ezek az épületek építészeti stílusukkal, jellegzetes faverandájukkal, parkosított kertjeikkel máig irányadóak (lehetnének) a lőver-építők számára. A lőverek típusának egész sorát sikerült rendszerbe foglalni Winkler Gábornak, a kicsiny kertiházaktól, fakunyhóktól kezdve, az egyetlen helyiségből álló nyaralókon, a már állandó lakhelynek alkalmas, kőből és fából épített szimmetrikus vagy aszimmetrikus elrendezésű lővereken át, a már-már kastélyszámba menő villáig.¹⁰

⁸ *Csapody István*: A Sopron környéki szelídgesztenyések. *Soproni Szemle* 13. (1959), 238–256; *Uő*: A soproni Lőverek növényvilága. *Soproni Szemle* 41. (1987), 2–19; *Főző Géza*: Soproni gesztenyések. *Soproni Szemle* 2. (1938) 3. 148–156; *Májner Antal*: Sopron faóriásai. *Soproni Szemle* 39. (1985) 1. 50–76; *Mollay Károly*: A soproni szelídgesztenyések történetéhez. *Soproni Szemle* 14. (1960), 66–70; *Szabó Jenő*: A Soproni Városszépítő Egyesület története 1969–1984. Különlenyomat a *Soproni Szemle* 1983. évi 1., 2., 4. és az 1984. évi 1. számában megjelent tanulmányból. Sopron, 1984. 100 p. *Winkler G.* 1993. 1998. i. m. 60–61. ill. 380–382.

⁹ *Winkler G.* 1993. i. m. 60.

¹⁰ *Winkler G.* 1993, 2004. 61–62. ill. 382–395; Ld. még: *Géczy Nóra*: A soproni zöldövezetek favázis lakóépületei a 19. század fordulóján. *Soproni Szemle* 64. (2010), 28–44. *Sági Éva*: A soproni táj változásainak

Funkcióbővülést jelentenek a városi építkezések is: 1897–1898-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, a Cseresznye soron gyermekotthon épült.

Az első világháború után a városszépítő törekvések a Sopront, s 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), másrészt az üdülési célra használt épületek száma is növekedni kezdett.¹¹

A két világháború közötti időszak épületállományáról Heimler Károly topográfiajában 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 maradt el a „valódi”, jellegét őrző Lőverektől, viszont a lakók számát tekintve a József Attila úton túli területre hasonlított, 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 jelezte, hanem a faházakkal együtt a terület üdülő jellegének volt a fokmérője (1. táblázat).

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 kifulladás.

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 két utca által alkotott telektömb nem is épülhetett újjá, ma kiskertek találhatók a területen. Egy épület kivételével elpusztult a Rákóczi hadapródnevelő intézet is. De a vasúttól távolabb fekvő löveri részek sem kerülhették el a bombakárokat, 1944. december 18-án kifejezetten a Lővereket bombázták az amerikai repülők. Több löver mellett ekkor szenvedett súlyos sérüléseket az akkori Lőver szálló (újjáépítve, ma Hotel Maróni), s megsérült a Hatvan féle turistaház (végelegesen a 60-as évek közepén a mai Lőver szálló építésekor bontották le), a Vöröskeresztes otthon.

A háborús károk helyreállítása után és a határsáv okozta politikai-gazdasági béklyók lazulásával a magánéros lakásépítés indult meg 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

vázlatos története a 18. századtól napjainkig. Soproni Szemle 63. (2009), 147-166.

¹¹ Kubinszky 2005.; *Uő*: Idegenforgalmi létesítmények a Lőverekben. Soproni Szemle 55 (2001), 262-276. Szabó J. 1984.

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 Károly: Sopron topográfija. Sopron, 1936. alapján saját számítás.

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, többnyire semmitmondó homlokzatú lakóházakat építettek. Majd megindult a títustervek szerinti tömbházak, illetve a házigyári technológiával épülő lakóépületek, lakótelepek létesítése, amelynek súlypontja a Felső-Lőverek és Bánfalva közötti alacsonyabban fekvő, sík részére esett, de épült lakótelep az Alsó-Lőverekben is.¹²

A Lőver körút és az Ibolya út között a tömeges lakásépítés szinte minden válfaja megtalálható. Előbbi mentén gyümölcsöskerteket felszámolva 1965 és 1972 között 15 darab 16 lakásos tömbház épült, majd 1968-1970 között létesítették a 220 lakásos Cseresznye sori lakótelepet. Az Ibolya út mentén található szántók helyén 1976-tól kezdve emeltek lakóházakat; az állami lakásépítés helyi csúcspontjaként hat, egyenként 44 lakásos, 11 szintes magasház készült el. Az Alsó-Lőverek határán, 1973-1977 között a volt Rákóczi nevelőintézet helyén 540 lakásos lakótelepet kiviteleztek, 1979 és 1982 között pedig a Mikoviny út mellett a kisebb léptékű 72 lakásos lakóház-csoport épült meg, utóbbiak elrendezésüket, kivitelezésüket tekintve az építész szakma elismerését is kiváltották. Ez utóbbi is átmenetet jelent már a kisebb léptékű társasházak, sorházak felé, amelyek az 1980-as években váltak

¹² Winkler G. 1993, 63–64; Kubinszky 2005.; Winkler Oszkár: Sopron város általános rendezési tervéről. Soproni Szemle 15. (1961), 102.

közkedvelt beépítési formává. Az Ibolya út mentén öt sorban, illetve elszórva a Fenyves sor, a Tünde utca, a Lőver körút, Domb utca mentén épültek sorházak.

A tömeges lakásépítéssel a Lőver városrész szerepe visszavonhatatlanul a lakóterületek sorába „süllyedt”. A városfejlesztés és -rendezés a hatvanas években kibontakozó, szinte kizárólag „kvadrátházás” formát alkalmazó magánéros lakásépítést – részben országos lakáspolitikai, részben helyi tényezők eredőjeként – az építés állami irányítás alá vonásával, illetve intenzifikálásával fojtotta el. Mindez azonban a tájkarakter megőrzésének igénye nélkül történt. De a lakásínség, a szociális viszonyok, a korábban említett hatótényezők azt a folyamatot is gyorsították, amelynek nyomán a Lőverek ideiglenesen lakott építményei állandóan lakott házakká váltak.

Az államszocializmus idején a lakásépítés súlypontja így a Felső-Lőverekbe került, az Alsó-Lőverekben erre már hely hiányában kevésbé volt mód. Az Alsó-Lőverek fejlesztése inkább az idegenforgalmi létesítményeket tekintve volt hangsúlyos: említhető itt a nyolcemeletes, 600 ágyas volt szakszervezeti üdülő, az újabb Lőver – régen Fenyves – szálló, vagy az egykori gesztenyések helyén, pavilonszerű elrendezésű öt épületből álló apartman-szálloda (Solar Club Hotel), de ekkor épült a szanatórium és a Gruber panzió helyén a gyermekszanatórium is. A Felső-Lőverekben megépült az új fedett uszoda.

Az államszocializmus alatt az úthálózatban már csak 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 eltakarták.

A beépítés sűrűségének növekedése miatt a hatvanas-hetvenes években mind többen tiltakoztak, s felhívták a figyelmet a Lőverek jellegét veszélyeztető folyamatokra.¹³ Így Kubinszky Mihály több ízben sürgette a régi löveri építmények műemlékvédelem alá helyezését, a löveri táj jellegének fenntartására irányuló várospolitikai intézkedések megtételét.¹⁴ Az 1968-ban újraalakult Városszépítő Egyesület ülésén is egyre gyakrabban szóltak fel a Lőverek ügyében. Követelték, hogy a telekméretek ne menjenek 360 négyzetméterre, tehát kb. 1300 m² 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 az 1980-as évek elején változtatták meg azt a Felső-Lőverek esetében.¹⁵

Városépítéssel, városrendezési törekvések a Lőverekben a rendszerváltozás után

A Lőverek sokszor hallott elméleti definíciója, miszerint az a Lőverek a vasúton túli területet jelenti, tehát ma már – városföldrajzi, városépítészeti értelemben – korántsem tartható.

¹³ *Becht Rezső*: Löveri változások. Soproni Szemle 23. (1969) 2. 120–130. Szabó J. 1986.

¹⁴ *Kubinszky Mihály*: A soproni Lőverekkel kapcsolatos műemlékvédelmi feladatok. In: Magyar Műemlékvédelem 1973–1974. Az Országos Műemlékvédelmi Felügyelőség Kiadványai VIII. Budapest, 1977. 207–214. *Uő*: A Lőverek urbanisztikai jelentősége és helyzete. Városépítés 22. (1986) 4. 24–27.

¹⁵ Szabó Jenő 1984. i.m.

Az Alsó-Lőverek északi, alsó 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.

Az 1980-as években megerősödő magánéros 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 a Lőverek jellegvédelméről, amely építési és tájvédelmi előírásokat tartalmazott. A legkisebb kialakítható telekméretet a történelmi hagyomány előtt tisztelegve 1300 m²-ben maximálta az ÁRT módosításával, a Sörházdombi RRT¹⁶ módosításakor pedig a telkek legnagyobb beépíthetőségét 10 %-ban határozta meg. A rendelet sajnos nem ért el kellő eredményt. Túlzó beépítések, a kortünetként jelentkező globalizált építészeti stílus, az előírások semmibe vétele, indokolatlan fakivágások, a zöldfelület károsítása jellemzi a rendszerváltozást követő időszakot. Részben a természetvédők nyomására a rendezési terv készítésének elején az Önkormányzat 2000-ben építési tilalmat rendelt el a Lőverekben.¹⁷



1. kép. Alpesi hangulatú épület az ezredfordulóról.

Az elkészült 14/2002.(V.13.) Önkormányzati rendelet a „Lőverek városrész és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról” két évig volt hatályban. A 10/2004 (III. 31.) Önkormányzati rendelet szintén csak két évig volt hatályos –

¹⁶ Általános Rendezési Terv, illetve Részletes Rendezési Terv

¹⁷ Hámori Gábor: A Castanea Környezetvédelmi Egyesület krónikája. Soproni Szemle 57. (2003) 1. 62–69. Winkler G. 1993, 2004. 64–65. ill. 395.

a változtatást új területeknek a rendezési terv hatálya alá vonása indokolta. Jelenleg a 9/2006. (IV. 7.) Önkormányzati rendelet hatályos „a Lőverek városrész és környéke Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról”. Az előzményekhez hasonlóan ez a rendelet is külön rögzíti a Lőverek védett területéhez kapcsolódóan a Lőverek kertvárosias lakóterület általánostól szigorúbb előírásait, így pl. hogy általában csak legfeljebb kétlakásos házat lehet építeni, hogy a kialakítható legkisebb telekméret 1300m² lehet, s igyekeznek védeni az előkerteket, a meglévő zöldfelületeket, szabályozni a kerítések megjelenését, az utcáról látható szintek számát, a kialakítható nem-lakó funkciókat.



2. kép. Lőveri típusház értelmezés az ezredforulóról.

A már többször említett védett magterületen a rendelet részletesen szabályozta a helyi védelem alá vont épületeken végezhető építészeti beavatkozások lehetőségeit, illetve kötelezettségeit. A védett terület nagy része a „Lőverek kertvárosias lakóterület” építési övezetébe tartozik, amelyre az általánostól szigorúbb rendelkezések vonatkoznak. Eszerint telkenként egy épület építhető,¹⁸ az építménymagasság a legtöbb alövezetben maximum 7,5 méter, a beépítettség legfeljebb 10% lehet és maximum 200m², a kialakítandó legkisebb zöldfelület pedig 75%. A kialakítható legkisebb telek továbbra is 1300 m². A rendeletalkotó részletesen szabályozta a létesíthető kerítések, pontosabban élősövények telepítésének módját – a ma divatos „bezárkózó” szokással ellentétesen –, továbbá a kertépítési tevékenységet is. Lényeges – bár kissé gumiszabály – hogy az épületek utcai

¹⁸ Ezzel ellentétesen, korábban számos garázs épült külön a házaktól.

homlokzatán a látható szintek száma háromnál több nem lehet. Fontos építészeti szabályzó az is, hogy a Lőverek kertvárosias lakóterület legnagyobb részén legfeljebb egy darab kétlakásos lakóház építhető telkenként. Ezen túl a helyi védelem alá helyezett épületekre vonatkozó építési előírások bővítik a védelem körét. E rendelkezések tehát lényeges szigorítást jelentettek a korábbi városrendezési gyakorlattal szemben.

Településmorfológiai adatok, 2004-2016

A 2004-es felmérés időkeresztmetszetében a Lőverek szűkebb értelemben vett területén – Alsó- és Felső-Lőver – 1154 épület volt megtalálható, ebből 177 lakóház, 2369 lakással, továbbá 160 kert, amely a felmért egységeknek már csak mintegy 12%-át képezte. 2016-ra a lakóházak száma 1139-re nőtt – 64 házat újonnan építettek, kettőt lebontottak –, a lakásoké 2536-ra, a kertek száma pedig 46-tal 114-re csökkent. A jelenlegi építkezési ütemet tekintve tehát nagyjából egy emberöltő múlva eltűnhetnek a tisztán kert funkciójú területek a Lőverből. A fejlődés mértékét jelzi, hogy 1936-hoz képest a lakóépületek száma 3,1-szeresére, a lakásszám pedig 3,7-szeresére nőtt. Heimler Károly adatai szerint még 84 házban nem volt lakó, valószínűleg döntően az ideiglenes lakottságnak köszönhetően. Mintegy 10-15 ideiglenesen lakott üdülőt, apartmanházat jegyeztünk fel felméréseink során, köztük például a nemrégiben épült, illetve befejezés alatt álló Deákkúti úton, a Lőver körúton lévő ingatlanokat (a 2001-es népszámlálás adatai szerint 19 üdülő volt a Lőverekben).¹⁹ A növekvő beépítési intenzitást jelzi az is, hogy míg a háború előtt az épületek 81 %-a földszintes volt, addig mára ez az arány 50 %-ra mérséklődött.

Az egyes városrészeket vizsgálva megállapítható, hogy az Alsó-Lőverek alsó része már mintegy háromnegyed részében beépült a második világháborúig, ma pedig már nem lehet üres telket találni itt. Az az érdekes ellentét is felismerhető, hogy az épületállomány korszerkesztését tekintve leginkább ez a városrész őrizte meg történetiségét, építészeti arculatában a hagyományos löveri jelleget. Egyedül itt épült a házak több, mint fele 1945 előtt. Hiába nem védett területileg ez a városrész, hiába nem löver jellegű a beépítési mód, vagy 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 69-et ebben a löver negyedben jelölt ki (1. ábra).

Adataink 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 18 %, majd 12 %-ra, a Felső-Lőverekben pedig 15 % majd 9 %-ra csökkent a háború előtt épült házak aránya, igaz részben a kertek helyén újonnan épült házak miatt. A kertként funkcionáló telkek számát tekintve leginkább a Felső-Lőverek őrizi még eredeti jellegét, ahol ezek aránya 18 % volt 2004-ben, ma pedig 14 % A leginkább kontrasztos városrész jelzője is a Felső-Lőverekre

¹⁹ A nagyvárosok belső tagozódása – Sopron. KSH Győr-Moson-Sopron Megyei Igazgatóság, Győr, 2003.61.

illik, legfőképpen a már ismertetett szocialista városfejlesztés helyi beruházásai miatt (2–3. táblázat).

A háborút megelőző korszak építészetét tekintve elmondható, hogy az többnyire tágas, leginkább egyalakú, földszintes, tetőtér vagy alagsori beépítéssel rendelkező házakat épített. Az egész Lőverekben az épületek 28 %-a származott ebből a korszakból 2004-ben, ma pedig 26 %. Az államszocializmus lakásépítése egészen más méreteket, léptéket öltött, átlagban mintegy 52 lakást építettek évenként. A rendszerváltozás utáni teljesítmény 2004-ig 33 lakás/év volt, 2005–2016 között pedig kb. 22 lakás/év. Ennek eredménye az, hogy a Lőverekben az épületállomány 45–40 %-a, illetve a teljes felmért területet tekintve a lakásállomány mintegy 70 %-a a szocialista kor szülötte.



1. ábra. A Lőverek épületeinek építési ideje, és egyéb telekhasználat, 2016.

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		Hétvég-i 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	52	25	192	135	57	16	530	313	36	15	8	3	0
Alsó-Lőverek	764	708	215	49	291	152	57	16	1080	498	85	42	17	10	1
Felső-Lőverek	557	446	49	17	233	147	103	46	1289	310	32	17	42	17	6
Lőverek	1321	1154	263	66	524	299	160	62	2369	808	117	59	59	27	7
Lőverek Kelet	288	256	3	3	216	34	31	0	815	184	27	3	2	31	0
Összesen	1612	1410	266	69	740	333	191	62	3184	992	144	62	61	58	7

Forrás: saját adatok

Városképi átalakulás a rendszerváltozás után

Jelen korunk már nem a nagy volumenű építkezésekkel tűnik ki a Lőverekben, a soklakásos társasház-építési láz a Lővereket szerencsére jobbra elkerülte. Viszont ha a két korszak építési teljesítményét az épített lakóházak számával mérjük, akkor az 1990 utáni időszak mintegy kétszer akkora évenkénti teljesítménnyel tűnik ki az 1945–89-es idősakkal szemben. Az elmúlt években a technológiai újítások és a divat új formákat szabott a Lőverekben megjelenő épületeknek. Még a szabályozás keretei között épült házak között is találunk olyan épületet, mely láthatóan idegen a korábban megszokott löveri városképtől.

Az egyik ilyen jellemző városképfarmáló divat a lapostető, mely megjelent a löveri lakóépületeknél is. A tetőhéjalás anyagában is változást figyelhetünk meg: új anyagok – és velük együtt új színek – jelentek meg a löveri utcaképbén. Az (építő)anyaghasználatban is találkozhatunk újdonsággal, amely elsősorban az épületek formavilágára, tömegének megjelenésére van hatással: újra divat a fa (gerenda vagy rönk)ház, de megjelentek a nagyrészt betonból(!) készült épületek is.

A városképre nagy hatást gyakorol az épület színvilága is, a kínálat ezen a téren szinte végtelen. Szerencsés azonban, hogy a divatirányzatban erős trend a fehér, ezt látjuk viszont több új löveri ház esetén is.

3. táblázat. A Lőverek épületállománya 2016-ban

	Egy- ség 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	159	25	96	24	0	0	574	184	48	27	11	8	1
Alsó- Lőverek felső rész	464	429	51	23	179	176	33	13	569	336	37	15	8	4	0
Alsó- Lőverek	768	733	210	48	275	200	33	13	1143	520	85	42	19	12	1
Felső- Lőverek	569	481	44	15	221	201	81	38	1393	332	40	18	45	19	6
Lőverek	1337	1214	254	63	497	400	114	51	2536	852	125	60	64	31	7
Lőverek Kelet	294	261	3	3	209	46	29	0	903	189	27	4	2	32	1
Összesen	1631	1475	257	66	706	446	143	51	3439	1041	152	64	66	63	8

Forrás: saját adatok

Az épületek arca a homlokzat, rajta a szem a nyílászáró: a rendszerváltás után még a nagy méret volt jellemző, mára háromrétegű üvegezéssel és az energiataudatosság terjedésével a nyílászárók mérete kisebb lett.

Az új épületeken túl a területhasználat változása járt még városképtá alakulással a Lőverekben: a nyeles telek engedélyezése besűrűsödéshez vezetett a Zerge u. és a Fenyves sor környékén (Havasigyopár köz). Folyamatosan átalakulnak, eltűnnek zöldfelületek, utóbbiak leglátványosabb példáját a Matáv pálya, vagy a Lőver Tenisz pálya felső része adja. Átalakult a Citadella játszótér és környéke is,²⁰ és megszépült az Erzsébet kert.

Az új épületek mellett a régi épületekről sem szabad megfeledkeznünk: a sorsára hagyott funkció nélküli épületek városképi látványát nem szükséges hangsúlyozni: Maroni Hotel, Gyerekszanatórium, Evangélikus vendégház, Lokomotív, József Attila Gyermekotthon ... csak néhány épület a sok közül.

Az 1992-es rendelet az adatok szerint csak kevéssé tudott gátat vetni az elburjánzó magánépítkezésekkel járó anomáliáknak. Egyre kevesebb a tisztán kertként, üdülőként funkcionáló löver, a megmaradt telkek egy része „eldugott” periférikus fekvése, illetve a lejtőviszonyok miatt építhető be nehezen. Néhány kert-zárvány ugyan az Alsó-Lőverekben is található, azonban ezek beépítése is csak idő kérdése.

²⁰ Sági Éva: Sopron peremkerületeinek változása néhány példán keresztül. Soproni Szemle 67. (2013), 163-175.



3. kép. Anyag és természet harmóniája, kortárs épület.



4. kép. „Neo-bauhaus” elegancia, kortárs épület



5. kép. Historizáló helyreállítási törekvések az Alsó-Lőverben

Társadalomföldrajzi helyzetkép

A Lőverek társadalmi viszonyairól a 2001-es népszámlálás adatai segítségével tudunk képet alkotni (4. táblázat).²¹ Ezek szerint Sopron népességének kb. 10 %-a, mintegy 6070 fő lakott a Lőverekben, a népsűrűség kb. 26 lakos/ha. A városrész-szintű adatokat tekintve megállapítható, hogy a Felső-Lőver lakóinak korszerkezete némileg fiatalosabb volt, több az aktívak, foglalkoztatottak aránya, az Alsó-Lőver területén viszont nagyobb volt az ezredfordulón a magasabb társadalmi státuszt képviselők száma. A lakások egyes komfortossági, felszereltség- és méretbeli adatait nézve egyaránt a Felső-Lőverek épületállománya mutatkozott jobb állapotban, a soproni átlaghoz képest viszont az egész Lővert nivós épületállománnyal jellemezhetjük.

A három laksűrűségi mutatót vizsgálva az intézeti lakások (kollégiumok, idősök otthona) torzító hatását vehetjük észre. Tanulságosabb ezért a jelenkori adatokat az 1936-os értékekkel (1. táblázat) összevetni, a tendenciák többet is elárulhatnak. Ezek szerint az Alsó-Lőverek számadatai javultak, csökkent a népsűrűség, addig – az intenzív lakásépítésnek köszönhetően – a Felső-Lőverekben a három mutatóból egy stagnált (a 100 lakásra jutó szoba), kettő pedig romlott. Érzékelnünk kell a mutatók közötti különbségeket: a 100 lakásra jutó szoba a lakások nagyságát jellemzi, a 100 lakásra jutó lakó olyan népsűrűségi

²¹ A KSH Népszámlálási főosztálya 2005 tavaszán bocsátotta rendelkezésünkre a tömörszintű adatokat.

mutató, amely nem veszi figyelembe a szobaszámot, tehát döntően nagy lakásokból álló lakásállomány esetén – ilyen a Lőverek – a magas érték nem feltétlenül jelent zsúfoltságot. Így tehát talán a legjobb laksűrűségi mutató a száz szobára jutó lakó.

Összefoglalás

A Lőverekkel kapcsolatos hagyományos kép tehát ma már jelentős kiegészítésre szorul, helyet követelnek maguknak a későbbi korok is. De valahogy mégis erősen tartja magát az a Lőver imázs, amely a városrész tradícióiból, múltjából eredeztethető. A különböző generációk különbözőnek ismerték, ismerik meg e villanegyedet, mégis talán a legfiatalabbakat is megérinti valami az ősrégi Lőverből. Jelentheti ez azt, hogy még nem veszett oda minden, nem fedett el minden értéket, emléket a városfejlődés?

Minden esetre a soproni Lőverek remek példája annak, hogy egy városrész hogyan differenciálódik az aktuális városfejlesztési politika, illetve az összvárosi igények irányváltásainak következtében. Ma már így több Lővert azonosíthatunk: a Mikoviny úttól északra elterülő „kisvárosi Lővert”, amely még őrzi a sajátos második világháború előtti polgári miliőt; az e felett elterülő, átalakuló, egyre jobban beépülő Alsó-Lővereket; illetve a lakótelepek és a hegyek közé szoruló, az erdővel még erős kapcsolatot tartó Felső-Lővereket.

Kérdéses, hogy rövid és hosszú távon milyen irányba fordul a Lőverek fejlődése. A lakótelepek erkölcsi, fizikai leromlása még várat magára, talán sikerül ezt elodáznia az időközben történt felújításoknak köszönhetően. Míg a Felső-Lőver esetében az eltérő morfológiájú városrészek között tehát a viszonylagos társadalmi kohézió megőrzése a feladat, addig az organikusabb kötődésű két Alsó-Lőver városrész között éppen a beépítésbeli kapcsolatok fenntartása, konzerválása szükséges.



6. kép. Az új Árpád-házi Szent Margit templom

4. táblázat. A Lőverek néhány társadalomstatistikai mutatója a 2001-es népszámlálás időpontjában

	Sopron	Alsó- Lőverek alsó rész	Alsó- Lőverek felső rész	Alsó- Lőverek	Felső- Lőverek	Lőverek	Lőverek Kelet	Összesen
Lakónépesség	56175	1890	1381	3271	2799	6070	2525	8595
Gyermekkorú lakónépesség, %	14,5	9,7	14,0	11,6	12,4	12,0	15,3	12,9
Időskorú lakónépesség, %	18,7	21,3	20,6	21,0	18,4	19,8	15,4	18,5
Felsőfokú végzettségű lakónépesség, %	11,3	19,2	23,7	21,1	18,3	19,8	13,9	18,1
Foglalkoztatottak, %	43,5	30,3	48,1	37,8	48,6	42,8	48,6	44,5
Vezető, értelmiségi foglalkoztatottak, %	19,2	38,8	39,3	39,1	27,8	33,2	21,9	29,6
Születése óta a jelenlegi állandó lakhelyén lakók, %	18,0	32,8	12,8	24,4	16,5	20,7	16,9	19,6
Lakatlan lakások, %	8,8	11,9	11,8	11,9	9,8	10,8	5,5	9,3
1 szobás lakott lakások, %	12,6	9,6	5,0	7,5	1,0	4,2	5,1	4,4
4 szobás és nagyobb lakott lakások, %	13,9	25,7	52,9	38,3	15,8	26,8	15,8	23,6
40 m ² -nél kisebb lakott lakások, %	9,8	3,4	3,6	3,5	0,7	2,1	5,1	3,0
Félkomfortos, komfort nélküli, szükség és egyéb lakott lakások, %	8,4	5,4	6,9	6,1	1,9	4,0	4,8	4,2
Vízöblítéses WC nélküli lakott lakások, %	1,2	0,2	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1
Fürdőszoba nélküli lakott lakások, %	3,9	2,5	3,3	2,9	0,8	1,8	0,9	1,6
100 lakásra jutó szoba	251,7	287,0	379,7	330,0	279,6	304,2	261,0	291,5
100 lakásra jutó lakó	277,5	341,8	288,9	317,3	258,9	287,4	285,6	286,9
100 szobára jutó lakó	110,2	119,1	76,1	96,1	92,6	94,5	109,4	98,4

Forrás: KSH