

TELEPÜLÉSTERVEZÉS ÉS MENTÁLIS TÉRKÉPEZÉS

ÁRT születik

A rendezési terv olyan, mint a pedagógia vagy a foci: mindenki ért hozzá. Egy ÁRT, azaz *általános rendezési terv* készítésekor felpozícióba kerül az élet az egyébként fárasztó hivatali munkát végző önkormányzatokban. Beszédtema lesz a település új szabályozása, és az is, hogy milyen most való-jában. Ez pedig olyan kérdés, amelyhez valóban mindenki ért, hiszen saját lakókörnyezetéről, településéről mindenkinek van saját véleménye.

A helyben élés átrajzolja tudatunkban a település tényleges képét. A mindennap bejárt távok rövidebbnek tűnnek, a ritkán látogatott helyeket távoliakként gondoljuk. Saját környékünket barátságosnak véljük, más városrészeket idegennek, vagy egyenesen rossz környéknek. Hogy mi a távoli, és mi a közeli, mi a sajátunk, és mi az idegen, az természetesen mindig szubjektív; mégis, ezeknek az elképzeléseknek van olyan közös részük, amelyet a legtöbb városlakó oszt: fontos tájékozódási pontok, útvonalak, az egyes városnegyedek határai. Ezekből az elemekből rajzolódik ki egy település *mentális térképe*, azaz a lakók által elképzelt térkép, amely nem feltétlenül egyezik a térképész által megszerkesztett sémával.

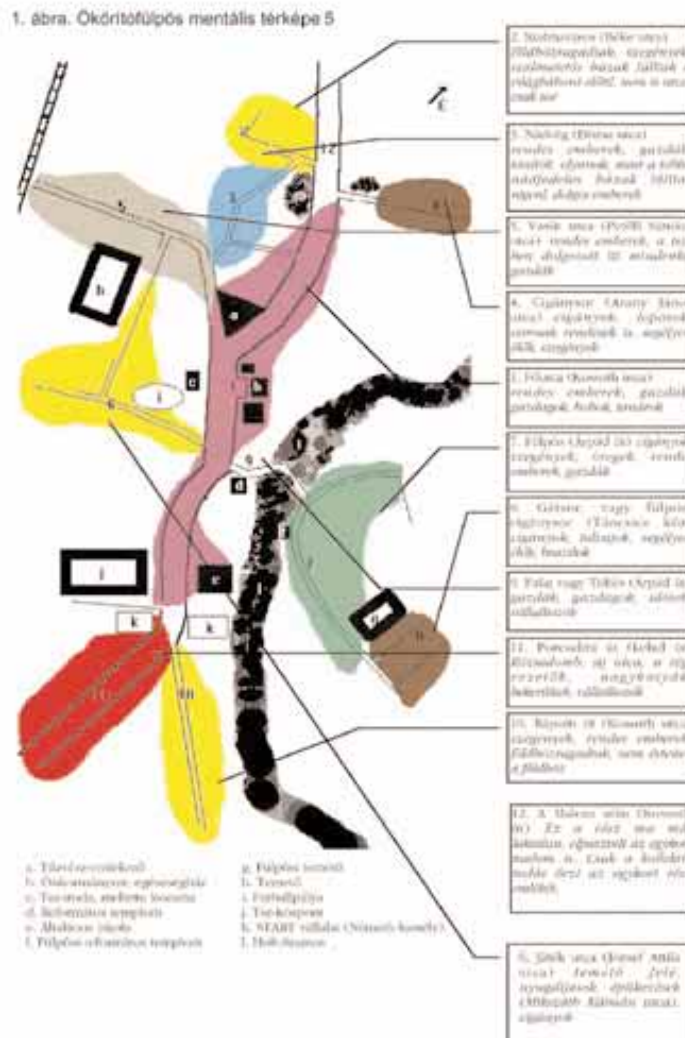
Az egyes városrészekhez, mentális ter-
rekhez a legtöbb ember valamilyen asszo-
ciációt is társít; ezeknek egy része teljesen
személyes jellegű (például: ott lakik a só-
gorom), más részét a legtöbb lakos osztja
(például: a Rózsadombon gazdag emberek
lagnak). A közös vélekedések alapján a vá-
rosnegyedek sajátos karakterjegyeket kap-
nak. Akár megalapozottak ezek a jellemző-
sek, akár nem, meghatározhatják egy vá-
rosrész vagy egy település sorsát, ezért egy
jó ÁRT-nek figyelembe kell vennie. A vé-
lemények összegyűjtésére azonban nem

alakult ki egy

egyes
módszer-
tan. A ren-
dezési ter-
vet előkés-
ző gazdasá-
gi és társad-
almi felmé-
rések töb-
bnyire nem
foglalkoz-
nak men-
tális tér-
képekkel. A
bevett gyá-
korlat szer-
int az ön-
kormányzat
vezetői fejből,
tapasztalat-
ból szokták
felvázolni az
építész számá-

ra a település helyzetét, az ÁRT-vel kapcsolatos főbb elvárásokat. Ezzel a gyakorlattal az a baj, hogy a tervezett szabályozás végül nem a település többségének, hanem csupán az önkormányzat vezető elitjének mentális térképét fogja tükrözni.

A következő oldalakon két példát mutatunk be a telepü-
lések mentális térképének szerkesztésére és a vélemények



összegyűjtésére. Ökörítőfülpös mentális térképe 1995-ben egy
falukutatás során készült el, Kőszegé pedig 1998-ban az ÁRT
mellékleteként. A mentális térkép mindkét példában csak ki-
indulópont volt, amelyet először a falurészek közötti kapcsola-
tok felmérésére, utána pedig a helyi ingatlanpiac leírására
használnak.

A mentális (vagy kognitív) térképezés ismert diszciplína Magyarországon, amelyhez az érdeklődő itthon is találhat további fogódzókat. Elsősorban *Cséfalvay Zoltán* kézikönyveit ajánljuk az érdeklődők figyelmébe, ezen kívül a jelen írás végén néhány további irodalmat és web oldalt is megadtunk.

Első példa: falusi mentális terek és kapcsolataik

Mentális térképek

A kilencvenes évek elején egy falukutató csoport tagjaként többször jártam Ökörítőfülpösön. Eleinte meglehetősen nehezünkre esett a tájékozódás, a kanyargó főútról nyíló kicsi utcák meglehetősen egyformának tűntek. Egy pedagógus barátunk térképvázlatot rajzolt nekünk, feltüntetve rajta az utcákat, elágazásokat, fontosabb tájékozódási pontokat.

Nem sokkal később sikerült megszerezniünk a falu kisléptékű térképét és a rendezési tervet. A különbség szembeszökő volt. A kézzel rajzolt térkép arányai mások voltak, a fontosnak tartott részek megnöttek, a kevésbé fontosak elmosódtak vagy eltűntek. Az egyes mentális terek (helyi kifejezéssel: a *részek*) határai gyakran átlépték a tényleges földrajzi határokat, vagy éppen megerősítették azokat. Innen jött az ötlet, hogy térképeket rajzoltassunk, és az egyéni mentális térképek elemeit egy általunk rajzolt térképvázlaton összesítsük. Ez a térkép található az előző oldalon. (1. ábra)

A térkép csak olyan elemeket tartalmaz, amelyet a negyven egynéhány rajzolónk háromnegyede feltüntetett. Betűkkel a főbb tájékozódási pontokat jelöltük, az utak és a csomópontok (a kézzel rajzolt vázlatokhoz hasonlóan sematikusan) szintén leolvashatóak a térképről. Beszélgetőpartnereink rárajzolták a térképre az egyes mentális terek, falurészek határait is. Érdekes módon ezeket a határokat szinte minden válaszadó ugyanott húzta meg, ami azt mutatja, hogy releváns kategóriákról van szó. A részek pontosan határolódtak el, nem voltak „fehér foltok”. Az egyes részeket számokkal és színekkel jelöltük a térképen.

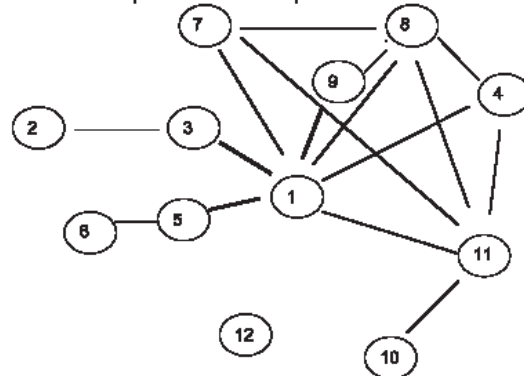
Beszélgetéseink közben figyeltünk fel arra, hogy az egyes részek „szelleme” a falusiak szerint mennyire fontos információ. Igyekeztek az ismerkedés utáni első pillanatokban megosztani velünk ezt a tudást, megóvni minket attól, hogy *ebbe az utcába* betévedjünk, vagy hogy higgyünk azoknak, akik *azon a részen* laknak. A maguk részére vonatkozó sztereotípiákat a megkérdezettek mindig ismerték, de nem feltétlenül osztották. A rájuk vonatkozó negatív előítéletekkel többnyire nem értettek egyet.

Térképvázlatunkról az egyes *részek* jellemzése is leolvasható. A beszélgetések során jellemzőként mondott kulcsfogalmakat az elhangzások gyakoriságának sorrendjében tüntettük fel az egyes mentális terek mellett. A közvélemény kutatásának ez az egyszerű szabálya egy csapdát is magában rejtett: a kisebbségi vélemények háttérbe kerültek. Az ökörítőiak például elszegényedett, előregedett résznek tekintik Fülöpöst, míg a fülöpösiek becsületesebb, dolgozóbb embereknek tartják magukat az ökörítőiaknál. Ökörítő nagyobb, mint Fülöpös, ezért az összesítés során az ő véleményük nagyobb súllyal esett latba.

Mentális terek és kapcsolatháló elemzés

A mentális térkép többféle tervezőmunkához vagy további vizsgálatokhoz jó alapot nyújthat. A következőkben azt vizsgáljuk meg, hogy az egyes falurészek lakosai mely másik részekkel ápolnak szorosabb kapcsolatokat. Kérdőívvel négyféle kapcsolati formát vizsgáltunk: közös civil szervezeti tagságot, rokoni, baráti kapcsolatokat illetve gazdasági segítségnyújtást vagy bedolgozást. A következő ábrán látható bekarikázott számok az egyes mentális terekre vonatkoznak, a vonalak pedig a terek kapcsolatára. Kapcsolatnak nevezzük, ha legalább egy háztartás kapcsolatban állt egy másikkal. A vonalak vastagsága a kapcsolatok rétegezetségét mutatja: ha például két barát két különböző mentális térben lakik, azt egy vékony vonal jelöli, ha ugyanott rokonok vagy kollegák is laknak, akkor vastagabb stb.

2. ábra. Az ökörítőfülpösi falurészek kapcsolatai



A gráf központjában az 1-gyel jelölt főutca áll, melynek háztartásai a falu legtöbb részével szoros kapcsolatokat ápolnak. A központ körüli „belső gyűrű” pontjai (9, 3, 5) többretegű kapcsolatokkal kötődnek a központhoz. Ezek az egykori gazdák leszármazottai, a „rendes emberek”, ami egyszerre jelent normatív megfelelést, valamint azt, hogy ők jelentik a többségi véleményt a megkérdezett mintában. Hasonló hálózattal rendelkezik a 11-es (porcsalmi út). Ez az új rész, amely a hetvenes években kezdett kiépülni, és részben az egykori párt-, tsz- és állami vezetők, részben „bekerültek” és vállalkozók lakják.

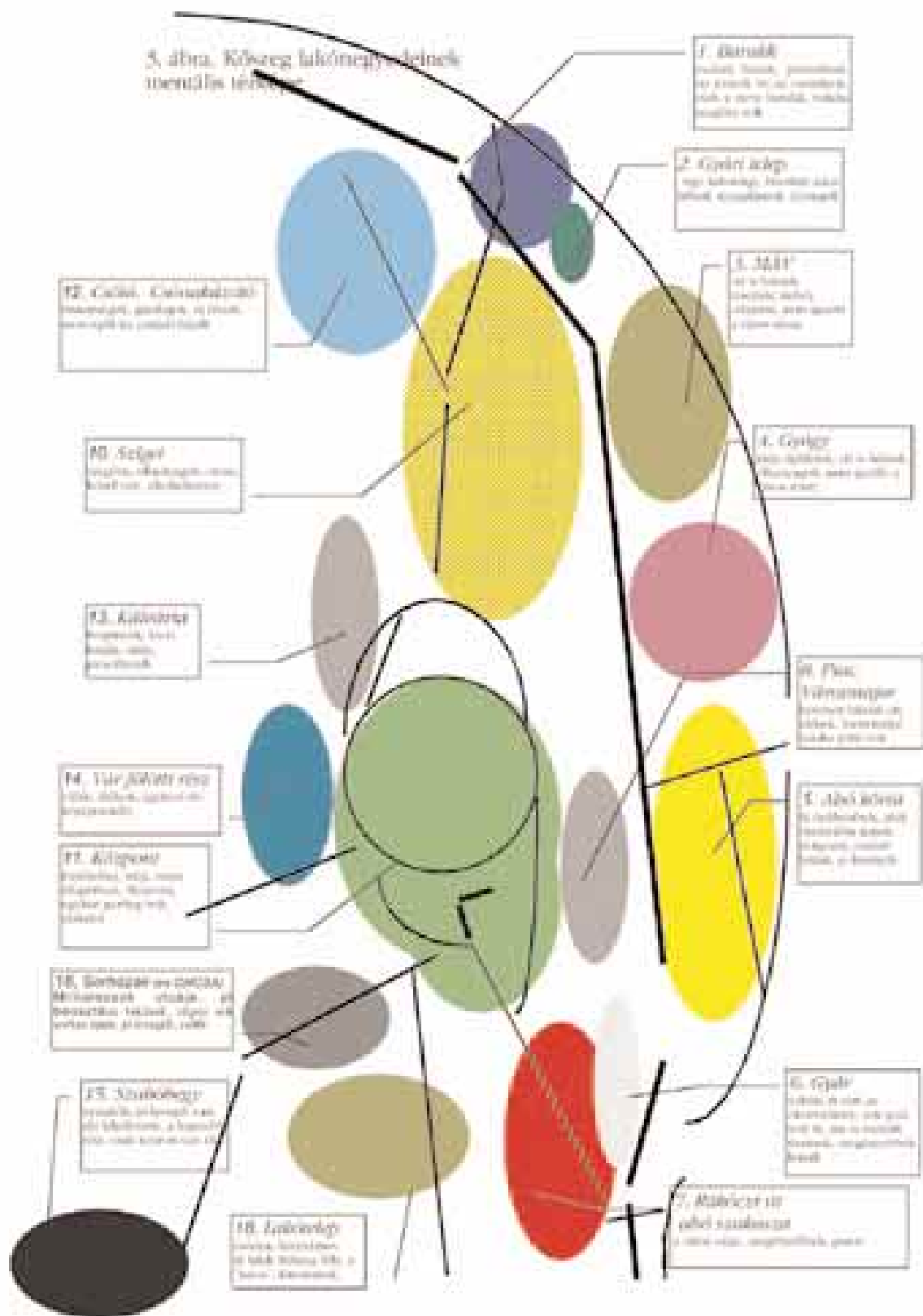
A háló központjából csak áttételesen elérhető, periferikus helyzetű részek a 10, 2, 7, és 6. Az egykori cselédek, majd tsz-dolgozók utcáiban ma jórészt kényszer-paraszterek élnek. A 8 és 4, vagyis a két „cigánysor” lakói többnyire nem rokoni vagy klubtagsági, hanem gazdasági vagy baráti szálakkal kötődnek az 1, 7, 9 és 11 falurészekhez.

Második példa: Kőszeg ingatlantérképe

1998-ban a kőszegi ÁRT előkészítéséhez gazdasági hatástanulmányt és ennek részeként ingatlanpiaci felmérést készítettünk. Az építészeket az érdekelte, hogy melyik városnegyedben, milyenek az ingatlanárak, és milyenek a várható tendenciák. Kérdés maradt viszont, hogy mi az a városnegyed. A népszámlálási, városrendezési vagy választóközrözeteket is választhattuk volna, de azt tapasztaltuk, hogy a kőszegieiek nem nagyon tudták, hogy hol vannak ezeknek a formális körzetteknek a határai. Az egyes városrészek megnevezésére saját elneve-

A városrészeket és a hozzájuk kötődő jellemzéseket egy mentális térképen szerepeltettük. Az előzőhöz hasonlóan itt

koriságát vettük alapul.

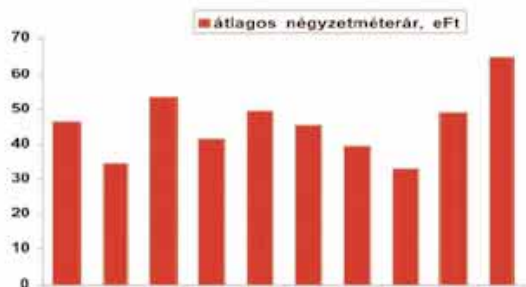


Ingatlanérték térkép

A mentális térkép kategóriái alapján végre egy nyelvet beszélhettünk a kőszegi lakossággal. Feladatunk az volt, hogy az így feltérképezett városnegyedek ingatlanpiaci mozgásait feltárjuk. Az alábbiakban három megközelítést mutatunk be, az első a tényleges adásvételekből, a második a ingatlanpiaci hirdetésekéből, a harmadik pedig a piaci forgási sebességből, azaz az ingatlanok eladhatóságából indul ki.

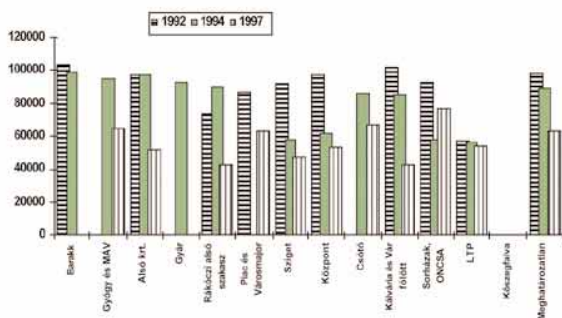
A megvalósult adásvételekre vonatkozó információkat a Megyei Illetékhivaltól kaptuk meg, ezt mutatja a következő diagram.

4. ábra: adásvételi lakóingatlan négyzetméterárak városnegyedenként a Megyei Illetékhivatal adatai alapján



Egész Kőszegre vonatkozóan az ingatlanok átlagára 44 ezer Ft/m² volt. A tulajdonosok azonban az ingatlanok többségét a realizálható piaci árnál 10–50 százalékkal magasabbra tartják. A következő diagramról az ingatlanok „kikiáltási ára”, azaz helyi lapokban, hirdetési újságokban megjelent kínálati ára olvasható le. A diagramon az is látszik, hogy az árak 1992 óta az inflációnál lassabban növekedtek, azaz relatív áresés következett be.

5. ábra. Az eladásra kínált kőszegi ingatlanok kínálati ára városnegyedenként 1992-ben, 1994-ben és 1997-ben, 1997-es árakon számolva (eFt/m²)



1997-ben az ingatlanokat átlagosan egyharmadával magasabb áron hirdették, mint ahogy el lehetett adni. A lakótelepi és a rosszabb helyen fekvő lakások és parasztházak esetében a különbség jóval kisebb (10% körüli) volt, mint a központi lakások és a családi házak esetében (54%). A nagy értékű

ingatlanok esetében olyan messze volt a keresleti és a kínálati ár, hogy ezek nem forogtak.

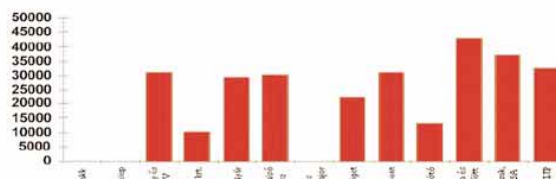
A harmadik ingatlanpiaci becsléshez az eladási árat és az eladás valószínűségét egyszerre vettük figyelembe. Az eladás valószínűségét a meghirdetett és az eladott ingatlanok hányadosa jelenti.

1. táblázat: az ingatlanok forgalmi valószínűsége 1997-ben városnegyedenként

a városrész neve	eladott ingatlanok/hirdetett ingatlanok
Barakk	0
Gyári telep	0
Gyógy és MÁV	0,5
Alsó körút	0,2
Gyár	1
Rákóczi út alsó szakasza	1
Sziget	0,4
Piac és városmajor	0
Központ	0,6
Csónakázótó környéke	0,2
Vár fölötti rész	0,7
Sorházak és ONCSA	0,6
Lakótelep	0,6
Nem ismert	0
Összesen	67 eladott ingatlan : 238 hirdetés = 0,28

Ha a városnegyedenkénti forgalmi valószínűséget szorozzuk az átlagos eladási négyzetméterárral, standardizált mutatót kapunk, amely a városnegyedek ingatlanjainak valós forgalmi értékét fejezi ki. A mutatónak elsősorban nem az abszolút értéke, hanem a többi városnegyedhez viszonyított nagysága számít. Ezt mutatja a következő oszlopdiagram.

6. ábra. Az ingatlanok forgalmi valószínűség alapján számított piaci értéke a különböző kőszegi városnegyedekben



A diagramról leolvasható, hogy Kőszegen – a városban elhúzódó recesszió és a jövedelemkiesés miatt – éppen a kevésbé preferált ingatlanok, a lakótelepi lakások és a „külvárosi” lakások tudták megőrizni az értéküket, sőt, mivel ezeknek nagyobb a forgási sebességük, jobb befektetésnek számítanak, mint a jobb városnegyedekben fekvő jobb ingatlanok. Az eladási valószínűséggel szorozott ár eltér attól, amit egy értékbecslő vagy maga a tulajdonos gondolna, viszont közelebb áll a piaci realitásokhoz. Természetesen az ingatlanok nem ezen az áron kelnek el, hanem vagy magasabb áron, vagy pedig egyáltalán nem találnak vevőre.

Összefoglalás: településtervezés és mentális térképezés

Gondolatmenetünk kiindulópontja az volt, hogy annak ellenére, hogy a települések rendezési tervének elkészítéséhez elsősorban a helyben élők saját településükről alkotott képét kellene megismerni, a megrendelő önkormányzatok mégsem szoktak mentális térképeket szerkeszteni. Ennek két oka van: az egyik, hogy a képviselőknek maguknak is nagyon határozott képük van saját településükről, és ezért nehéz elhinniük, hogy a település más csoportjai ugyanezt eltérően látják. A másik ok az lehet, hogy a módszertan gyakorlati alkalmazási lehetőségeit egyelőre kevesen ismerik. Annak ellenére, hogy a mentális térképezés már hosszú évek óta elfogadott diszciplína Magyarországon, gyakorlati felhasználására kevés példa született, és sokan talán nem is tudják, hogy mire lehet ezt a módszertant használni.

A mentális térképezés és a mentális terek „karakterológiája” a példaként felhozott esettanulmányokban csak további elemzések kiindulópontjaként szolgáltak. Olyan kiindulópontokként, amelyek a helyi kifejezéseken és a helyi közös tudáson alapulnak, és ezért pontosan tükrözik a helyi viszonyokat.

Köszönet Kőszeg és Ököritőfülpös önkormányzatának, továbbá munkatársainak: Csete Andrásnak, Jaksa Renátának, Rosivall Ágnesnek, Varga-Ötvös Bélának az esettanulmányok elkészítéséhez nyújtott segítségükért.

Tájékoztató irodalom

- Cséfalvy Zoltán 1994: *A modern társadalomföldrajz kézikönyve*. IKVA könyvkiadó
- Cséfalvy Zoltán 1990: *Térképek a fejünkben*. Akadémiai Kiadó
- Gould, Peter és Rodney White 1986: *Mental maps*. Routledge Publishing
- Kulturális Antropológia Munkacsoport (Csíkszereda) 1991: Mentális környezet. *Janus* (8) 1.
- László Ervin, Allan Combs, Robert Artigiani és Csányi Vilmos 1996: *Changing Visions. Human Cognitive Maps: Past, Present, and Future*. Greenwood Publishing
- Letenyei László 1999: A falusi társadalom rejtett kapcsolatai. In: Borsos Endre, Csíkei András és Letenyei László (szerk.): *Rendszerváltozás után. Falusi sorsforduló a Kárpát-medencében*. MTA PTI és Számalk 113-150. o.
- Portugali, Juval 1996: *The Construction of Cognitive Maps*. Kluwer Academic Publishers
- Varga-Ötvös Béla 1993: Értéktérkép. A települési ingatlanvagyon felmérésének módszere. *Comitatus* (3) 1.

Internet oldalak

www.bke.hu/~tucan/tett
<http://aria.arizona.edu/courses/vail/corse1999/sld040.htm>
www.dbai.tuwien.ac.at/marchives/fuzzy-mail97/0615.html
<http://lamar.colostate.edu/~sclark01/sld001.htm>

A VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság Dokumentációs Központ Tervtára, Könyvtára

1998 augusztusa óta nyilvános tervtárként, könyvtárként saját dolgozóinkon kívül a széles közönség számára is szolgáltunk.

VÁTI Kht. Dokumentációs Központ Tervtár

Cím: 1016 Budapest,
Gellérthegy u. 30–32.
Telefon: 356-9122/116, 349 mellék
Fax: 356-8003
Nyitva tartás: hétfő–szerda 8.00–16.00

A tervtár állományában a VÁTI Kht., valamint a megszünt Települések Fejlesztéséért Alapítvány

KERTI
MÉLYÉPTERV
ÉVITERV
Hídépítő Vállalat
ÁÉTV
tervtárak anyagaiból szolgált.

VÁTI Kht. Dokumentációs Központ Könyvtár

Cím: 1016 Budapest,
Gellérthegy u. 30–32.
Telefon: 356-9122/230 mellék
Fax: 356-8003
Nyitva tartás:
hétfő, szerda, péntek : 9.00–13.30
kedd, csütörtök: 11.00–15.30

Könyvtár Archivum

Cím: 1111 Budapest, Budafoki út 59.
Telefon: 361-0206
Nyitva tartás:
hétfő, szerda, péntek: 9.00–13.30
kedd, csütörtök: 11.00–15.30

A könyvtárban megtalálható a BUVÁTI és a megszünt Építésügyi Tájékoztatói Központ (ÉTK) műszaki könyvtárainak anyaga is.