

Az épített környezet alkalmazkodóképessége a kiskereskedelem változásaihoz Ajkán

TDK 2013

BME Urbanisztika Tanszék

Szerzők: Szőke Anna Katalin, Engert Dávid

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék	1.o.
Bevezetés	3.o.
Helyzetelemzés	4.o.
Hipotézis	6.o.
Mélyebb helyzetelemzés	7.o.
A szocialista város ideológiája és kiépülése	7.o.
Ajka társadalmi szerkezete	9.o.
Ajka áruellátása	9.o.
Aktuális helyzet	11.o.
Az adatgyűjtés módszertana	11.o.
Társadalmi helyzet – Ajka a statisztikák oldaláról	13.o.
Lakótelepi épületek földszintjeinek építészeti kialakítása	13.o.
Statisztikáink	14.o.
A homlokzatok megoszlása	15.o.
Kategóriák részletes elemzése	16.o.
Az elemzés eredménye	23.o.
Üzlettípusok jellemzése	23.o.
Üzletfunkciók megoszlása a területen	28.o.
Általános befolyásoló tényezők	29.o.

Elemzés	30.o.
Az üresen álló üzletek és az átalakulás	40.o.
Konklúzió	42.o.
Bibliográfia	43.o.
Melléletek	44.o.

Bevezetés

2013 augusztusában egy hetet töltöttünk Ajkán, hogy a várost egy választott téma szemszögéből jobban megismerjük és új ismereteinket egy tanulmány formájában prezentáljuk. Az első napokban közösen meglátogattuk Ajka jellegzetes intézményeit: az erőművet, mely egykor az egész város kialakulásának legfőbb oka és növekedésének húzóereje volt; az üvegyárat, mely a mai napig elsőosztályú termékeket állít elő, de a gazdasági válság miatt teljesítménye egyre csökken. Mindkét üzemben szakszerű vezetésen vettünk részt. Ezzel valamennyire átélhettük egy szocialista iparváros kései, elgyengült, de még mindig aktív hangulatát. Bejárhattuk azt az utat, amin az itt dolgozók évtizedeken keresztül a munkahelyükre jártak, és láthattuk azokat a tereket is, amelyeket ők is használnak, vagy esetleg ürességük mellett töltötték el napjaikat.



Az ipari szektor megismerése után témát választottunk. Választásunk a kiskereskedelem alakulására esett. Ez alapján vizsgáltuk a várost a következő napokban. Rendszeres konzultáció mellett kutattunk és gyűjtöttünk adatot. Ott-tartózkodásunk alatt bejártuk Ajka összes lakótelepi területét. Gyalogosan, a távolságokat direkt módon átélve ismertük meg a város emberi határait. Néha a kertvárosokba is eltévedtünk, ami a lakótelepi környezet után Ajka teljesen más arcát mutatta meg nekünk a maga modernista nyaraló-szerű házaival, máig működő veteményes kertjeivel.



Helyzetelemzés

Ajka fiatal, nehézipari város. A szocialista és azelőtt, a kommunista érában várossá duzzasztott település korábban teljesen más profillal rendelkezett. A középkorban Ajka, Bódé, Tósok, Tósokberénd falvak alakultak ki a mai város helyén. „Csaknem kizárólag mezőgazdasággal foglalkoztak, a Torna patakon malmokat, deszkametszőket létesítettek, az erdőségekben pedig makkoltató sertéstenyésztést folytattak”¹. Ebből a státusból először a szén felfedezése zökkentette ki a falvak laza csoportosulását. 1865-től folyik a térségben szénkitermelés.

A szén és a kiépített vasútvonal legkorábban az üvegyártást vonzotta Ajkára. Üvegyár 1878-ban létesült. 1910-ben a feltárt agyag hasznosítására téglagyárat alapítottak, később a bauxit felfedezése vonzotta a timföldgyárat és az alumíniumkohót. A település számára áramot szolgáltató erőmű 1943-ban kezdte meg működését. 1977-től város, amikor is hozzácsatolták a környező kisebb településeket, ennek eredményeképpen vette fel Ajka mára jellegzetessé vált „csápos” településalakját.

A fenti folyamatok a népesség erőteljes növekedését hozták magukkal. 100 év alatt a lakosság megtízszereződött. A falvakban élő emberek lassan beépültek a várost feltöltő népességbe, bár identitásukat részben megtartották, akarva-akaratlanul az új társadalmi rendhez és az épített környezethez voltak kénytelenek igazodni.

Az állandó lakosságon túl a városba ingázó dolgozók létszáma is jelentősen fokozta a település kapacitásainak kihasználtságát. A gyárakban dolgozó helyi lakosság lakáshoz juttatását már az üvegyár létesítése idején lakótelepek építésével próbálták megoldani. Ez a folyamat egészen a '80-as évekig tartott. A szocreál és később a házgyári telepítésekkel alakult ki az a nagy, de nem mindenhol összefüggő lakótelepi övezet, ami ma a belváros látképét és karakterét adja.

¹ Giay 3.o.

Így alakult ki az új város új identitása. Ez a mai napig jól érezhető - elsősorban az itt lakókkal kezdeményezett beszélgetések alatt. Az általunk megkérdezettek többsége kiskereskedő, munkájuk mellett azonban a város jelenével és történelmével is szoros kapcsolatot ápol. Szüleik jelen voltak az új szocialista város születésekor, végignézték építését, általában első lakói és első használói is voltak.

Az itt lakó népesség igényeit kiszolgáló létesítmények a telepítések kezdetén egyáltalán nem voltak kielégítőek. Sem az élelmiszerellátás, sem az egyéb szükségleteket szolgáló funkciók nem érték el a városhoz méltó szintet. Ezt a hiányosságot próbálta meg a lakosság az utóbbi évtizedekben saját kezébe venni, és a körülményeken javítani.

Ezért szakmájuk beágyazódását a város életébe és áramlásába is sokkal szervezesebben látják át. A vásárlók igényeit jól meg tudják figyelni, követni tudják a változásokat és egy szerves szimbiózist tudnak életben tartani, aminek különböző fajtái alakultak ki az idők folyamán.

Hipotézis

Feltevésünk szerint a város lakossága saját igényei szerint formálhatja lakókörnyezetét, megváltoztathatja a városképet és a városi tér használatát. Fontos helyszín ennek vizsgálatára Ajka lakótelepi területe, mert az előre tervezett városok hiányosságai mellett fény derül arra is, hogy ezek a települések helyi módszerekkel milyen módon alakíthatók át az új kívánalmaknak megfelelően. A változás pusztán gazdasági tényezők miatt jön létre, mégis a kialakult helyzetekben mindig előtérbe kerül a helyi lakosság sajátos gondolkodása, a speciális lehetőségek kihasználása, vagy elvetése.

Így olyan átmeneti helyzet alakul ki, ahol a megmerevedett tervezett lakótelep a piaci igényekkel megtámogatott spontán áttervezésnek esik áldozatul. A változást azonban negatívnak nem lehet nevezni, hiszen ez a lakók érdekeit szolgálja szinte hiánytalanul.

A kiskereskedelmi bolthelyiségek bejárásával és a tulajdonosokkal folytatott beszélgetések eredményeképpen azt feltételezzük, hogy a kereskedelem ilyen körülmények közötti életben tartása ki tudja olyan szervesen szolgálni a népesség igényeit, hogy az elfedje a tervezett város hiányosságait.

Mélyebb helyzetelemzés

A szocialista város ideológiája és kiépülése

A szocialista városok eredeti célja elsősorban az urbanizálatlan térségek ipari fejlesztése volt. Az új városban mindig egy speciális ipari funkció kapott helyet, ennek az ágazatnak a dolgozói éltek a városban és ez a funkció nyomta rá a bélyegét a kisebb településekre a várost körülölelő térségben. Ez maga után vonta a város prosperálásának és az annak alapját képező ipari tevékenységnek az összefonódását. Emellett homogén gazdasági és társadalmi berendezkedésük miatt az alapvető iparág időbeli ingadozásait miatt a város újításokat nem tud gyorsan magáévá tenni, „ugyanis a városok hatalmi szervei csak a város termelő funkcióira koncentráltak”²

Mivel az az egy, a városra totálisan jellemző iparág volt a város létezésének alapja, ezért a lakosságban minden ilyen városban jócskán túlsúlyban volt az ebben az iparban foglalkoztatottak aránya. Más, pl. a szolgáltatóiparban dolgozók részesedése a népességből nagyon alacsonyan maradt. A tercier szektor, ami modern városaink fő gazdasági tényezője általában, az ilyen városokban gyenge tényezőnek számít. Emiatt a szocialista városokat „kvázivárosoknak”³ is nevezik.

Az első településrendezési rendeletet 1951 második felében dolgozták ki. A kor politikai ideológiájával összeházasított gazdasági irányvonal új városokat kívánt. Az ideológia szerint a városok akkor töltik be valódi szocialista szerepüket, ha a munkásosztály van többségben bennük. Ehhez a munkásosztálynak munkát kell adni, ami a tervzet szerint a nehézipar keretein belül valósul meg. Így alakul ki olyan új város, amely a társadalom szempontjából is és gazdaságilag is az új ideológia megtestesítője.

Ehhez társult még az a felfogás, hogy az épített környezetben belül a nehéziparnak helyet adó gyárépületek nem a város szélén, a lakóövezetektől messzebb kerülnek

² Weclawowicz 6.o.

³ Germuska 50.o.

kialakításra, hanem azoknak a közelében, mintegy a városképnek szerves részeként szerepelnek. Külön figyelmet szenteltek az új város központjának. Az új szocialista élet különböző funkciói kaptak itt helyet. A párt, a közigazgatás, a tömegszervezetek, az egészségügy, a kultúra intézményeit kellett itt elhelyezni. Viszont a kereskedelmi egységek követelménye teljesen kimaradt ebből a felsorolásból.

Az 50-es évek második felére ez a szocreál irányelv megváltozott, helyét a nyugati mintákat magába olvasztó új irányelvek vették át, amelyek valós térszervezési problémákon próbáltak úrrá lenni a monumentális uralkodói stílus helyett. Immár a centrális városközpontban megjelent az áruház és üzletközpont igénye. Emellett tervbe vették a területi egységek külön jelentkező igényeit saját alközpontok létesítésére. Bár az építészeti stílusnak sikerült felszabadítania magát a direkt szovjet hatások alól és egy, a nyugati gondolkodást magába szívó irányvonalat követnie, egy évtizeddel később elvesztette egyedi élet és a házgyári technológia silány tömegtermelésébe csapott át.

A '60-'70-es évektől jelentkezik komolyabb szemléletváltozás a centrumok kiépítésében. Ekkor kezdik meg az üzletek és közintézmények nagyobb mértékű kiépítését.

Ajka városközpontja 1971-1984 között épült ki. Helyet kapott itt a művelődési ház, irodaház, áruház, bevásárlóutca, szálloda, posta, buszpályaudvar, de a könyvtárat, járásbírószágot, múzeumot és mozit már nem tudták finanszírozni.

(Ajka lakótelepei kiépülésének történetét lásd a Mellékletben A LAKÓTELEPEK KIÉPÜLÉSÉNEK IDŐRENDJE c. térképen.)

A kiépítettség ellenére Ajka nem lehetett soha igazi centrum, ma is küszködik a helyi vagy akár a területi központi szerep megőrzésével, mivel sok más szocialista városhoz hasonlóan hiányoznak az ilyen centrumokat életben tartó közösségi intézmények és társadalmi kapcsolatok. Ennek egyik legfőbb oka a város eredeti funkciója, a korábban említett merev, nehezen változó ipari jelleg.

Ajka társadalmi szerkezete

1967-ben Markos György felmérésében az „egyéb foglalkoztatottságúak” aránya Ajkán 22% a népességből⁴. Ez alatt a kereskedelemben, közlekedésben, államigazgatásban és kulturális-szociális téren foglalkoztatottakat érti. Megnevezésében is tükröződik az ellentét az iparban és a másol dolgozók között. Ez akkoriban alacsony értéknek számított, de javuló tendenciát mutat. 1949-ben 12%, 1960-ban 20% az „egyéb” foglalkozásúak aránya. Ekkor még a közlekedésben és a kereskedelemben dolgozók alkották ezt a 20%-ot mert a megnövekedett ipari termelésnek és az ehhez kapcsolódó növekvő népességnek megnövekedett anyag-, és személyszállításra volt szüksége.

Régebbi központokban az államigazgatás veszi ki a legnagyobb részt az „egyéb” foglalkoztatottságúak körében, elsősorban a központi funkció miatt. A fiatal szocialista városok a régi falvak mintájára – melyek egy bizonyos mezőgazdasági-, vagy ipari munkára szakosodtak – kevés „egyéb” foglalkoztatottságú lakossal rendelkeztek, de a népesség, és az ipari tevékenység növekedésével az ezen a területen foglalkoztatottak aránya is növekszik.

Ajka áruellátása

1967-ben a kereskedelem és áruellátás helyzetét is elemzi Markos⁵. A tervezett város elégtelen kereskedelmi szektorral rendelkezik. A kulturális, egészségügyi és lakásügyi nehézségek mellett a kereskedelem messze lemaradt a népesség növekedésétől. A népesség munkahelyeinek tervezésén túl annak ellátásáról a tervezők nem gondoskodtak, elsősorban az áruszállítás és az áru minősége gyenge.

A termelést a háztáji kisgazdaságok egészítik ki. Valójában ezek jelenléte nélkül a város nem tudná fenntartani magát. A kertes termelés azonban minőségben elmarad a termelőszövetkezetek kínálta terményektől, minősége megbízhatatlan. A népesség friss urbanizálódásából fakadó, az eredeti, hagyományos életformához való

⁴ Markos 98.o.

⁵ Markos 137.o.

ragaszkodása érhető itt tetten. Ez kifejezetten a város segítségére van még akkor is, ha a városképben ezek a kisgazdaságok a maguk óljaikkal, rendezetlen kertcskéikkel a szocialista rendezési elv gátjaiként jelentkeznek.

A korabeli felmérések szerint a térség kereskedelme kielégítő volt. Azonban a számszerű adatok csalóka információkat rejtenek. A térség kiskereskedelmi lefedettsége ugyan elegendő, de ezek zömmel falusi szatócsboltok, hiányos árukészlettel. Azaz az ellátás minősége messze elmarad egy terjeszkedő ipari város kívánalmaitól.

A szám adatok másik félrevezető tényezője, hogy a boltok nem csak Ajka lakosságát szolgálják, ki hanem az oda ingázó, a nehéziparban dolgozó népességet is. Így Ajka kb. 20000 fős lakossága mellett még ennyi ellátásáról kellene a kereskedelmi hálózatnak gondoskodnia.

A vendéglátás területén szintén ez az állapot érződik. A vendéglátóhelyek lefedettsége kielégítő, ám a szolgáltatás minősége, illetve a befogadóképesség gyakran a kívánt átlag alatt marad. Egy félrevezető tényező itt is szerepet játszik az adatok értékelése közben. A forgalom számlálásakor a nagyüzemi étkeztetést is tényezőként kezelték, ami az ipari városi jelleg miatt komoly, de félrevezető adatként jelenik meg a szolgáltatásokat felmérő elemzésben.

A város áruellátása több lábon áll. Ezek együttesen, változó intenzitással szolgáltatják Ajkának a megtermelt élelmiszert. A devecseri járási szervek az egyik meghatározó tényező ebben, de a legfontosabb mégis csak az egyéni termelők közreműködése. A termelőszövetkezeteket messze megelőzve az egyéni ingázók terménybehozatala a legmeghatározóbb. A vasútvonal menti településekből érkező, vagy ingázók. Hatósugaruk kisebb, mint a termelőszövetkezeteknek, de annak ellenére is többszörösét hozzák a városba, mint az autókön érkező tsz áru.

Aktuális helyzet

Az adatgyűjtés módszertana

Kutatásunk témájához többféle módszerrel gyűjtöttük össze a szükséges adatokat. Először is a kiskereskedelem vizsgálatának témakörében rendelkezésre álló releváns publikációkat hívtuk segítségül. Ezek voltak:

- Közterületi rehabilitáció városfejlesztési hatásai (BME Urbanisztika Tanszék, 2009)
- Kazincbarcika – zsákutca vagy útelágazás (Szerk: Sikos T. Tamás, MTA, Regionális Kutatások Központja, 1995)
- Sikos T. Tamás, Kovács András: A kiskereskedelmi versenyképesség egy határ menti városban (Komárno) (Tér és Társadalom, XXV. évf. 2. szám, 2011.)
- Sikos T. Tamás, Kovács András: Kiskereskedelmi hálózatok, vásárlási szokások, határmentiség Dél-Szlovákiában (Társadalomtudományi Szemle, X. évf. 2008/4.)

Ajka városának történelmi áttekintését végeztük el, melyhez várostörténeti kiadványokat, könyveket vettünk górcső alá. Ezek a kiadványok voltak:

- Giay Frigyes: Ajka (Magyar Média, Eger, 1983),
- Markos György: Ajka, a bauxitváros (Akadémiai Kiadó, Budapest, 1967)

Második lépésként a terület bejárása következett, mely során megismertük Ajka belvárosának lakótelepeit, és felmértük:

- a kiskereskedelem intenzitását Ajka lakótelepeinek egyes részein,
- a kiskereskedések építészeti karakterét,
- a lakótelepi épületek földszintjeinek építészeti típusait,
- a kiskereskedések és az egyes épületek megközelíthetőségét, láthatóságát

- a terület gyalogos- és gépjárműforgalmának intenzitását az egyes részeken

Ajka történetének megismerését segítette továbbá a Helytörténeti Múzeum felkeresése, azon belül is leginkább egy-egy 1938-as és 1987-es állapotot megmutató makett, melyek összevetése a városszerkezet alakulásáról nyújtott pontosabb képet.

Következő adatgyűjtési lépés az ajkai Önkormányzat felé történő kérdésfeltevés lehetősége volt. Segítségünkre voltak:

- Venczel Antal, az Építésügyi és Városgazdálkodási Iroda vezetője
- Hornyák Attila, főépítész
- Tóth Gergely, stratégiai és fejlesztési referens

Ajka kialakításának megismeréséhez segítségünkre volt továbbá Ajka 1964-es rendezési és terület-felhasználási terve (1964,ÉM. Városépítési Tervező Vállalat).

A terület helyzetének mélyebb megismerésére kisinterjúkat készítettünk. Kisinterjúban segítségünkre volt Katona Zoltánné, építésügyi ügyintéző, aki mind építészeti kérdésekben, mind a helyi kiskereskedelmet érintő kérdésekben – azt jól ismerő lakosként – rengeteg információval látott el bennünket. A kiskereskedések jelenlegi helyzetét tekintő kérdésekben kisinterjúk készültek továbbá a belváros különböző lakótelepi pontjain található kiskereskedésekben, vagy az üzlet alkalmazottjával vagy közvetlenül a tulajdonossal. Összesen 28 kisinterjú készült. Az ezeken a kisinterjúkon szerzett információk bizonytalanságát figyelembe kell veyük, mivel a dolgozók és tulajdonosok megítélése a kiskereskedelem állapotát tekintően erősen szubjektív és sok esetben pontatlan. A kapott információkban időnként erős általánosításokkal és túlzásokkal is találkoztunk. Éppen ezért a tényszerű adatokon túlmenően kapott információkból csak a rendszeresen, több különböző üzletben visszatérő kijelentéseket vesszük figyelembe. Ettől természetesen eltérő módon értékelhetjük az építésügyi ügyintéző által az ajkai építésügyi kérdésekről rendelkezésünkre juttatott információkat, mivel a hölgy több évtizede foglalkozik a kérdéses területtel, vagyis a kérdéskör szakértőjének tekinthető.

Ajka és az ajkai kiskereskedelem helyzetének objektív megismerhető adatai beszerzésére pedig a KSH által közzétett statisztikákat használtuk fel.

Társadalmi helyzet – Ajka a statisztikák oldaláról

Ajka lakónépessége 2011-ben 29.094 fő volt. Ez majdnem 3000-rel kevesebb, mint tíz évvel korábban (2001-ben a lakónépesség 32.090 fő volt.)

Az állandó népesség számán kívül az átlagéletkor is hasonlóan szomorú, előregedő tendenciát mutat: mind a nők, mind a férfiak körében erősen csökken a munkaképesek aránya, míg az időskorúaké nő.

A nyilvántartott álláskeresők száma 2007-ig nem változott számottevően, majd két év alatt közel megkétszereződött. 2011-re visszatért Ajka az ezt megelőző állapotra, ami igen öröndetes tény.

A népességnek, a keresőképes és idős lakosság arányának és a munkanélküliségnek alakulását lásd a Mellékletekben a 2-5. ábrákon.

Lakótelepi épületek földszintjeinek építészeti kialakítása

Kutatásunk egyik részeként felmértük a lakótelepi épületek földszintjeit. A földszintek vizsgálatakor részben azok homlokzati kialakítását, részben azok alaprajzi kialakítását vizsgáljuk. A felmérésben a kettő keveredik egymással, hol egyikről, hol másikről beszélünk. Ennek oka az, hogy kutatásunkban ennek a vizsgálatnak az a célja, hogy felmérjük a lakótelepi épületeket abból a szempontból, hogy azok kiskereskedelem befogadására milyen mértékben alkalmasak. Ez azért fontos, mert ezáltal kapunk képet arról, hogy mennyire merev az eredetileg kiépített rendszer, az egyes helyeken mennyire súlyos beavatkozások árán alakítható át az új igényeknek megfelelően. Ebből következik, hogy a földszinteknek csak a homlokzattal rendelkező területei érdekesek számunkra, azoknak viszont fontos az alaprajzi

kialakítása és funkciója is, mely meghatározza, hogy alkalmas-e üzletnek, illetve mekkora üzlet alakítható itt ki.

A felmérés során az építészeti kialakításokat öt különböző csoportba soroltuk. Ezek a csoportok a következők: 1) a földszinten garázs van kialakítva, 2) a földszinten lakások találhatóak, 3) a földszinten betervezett üzlet van, 4) a földszint túlnyomórészt zárt (kevés nyílással rendelkező) homlokzat mögötti tárolókkal van kialakítva, illetve 5) a terepszinthez képest körülbelül 1 méterrel vagy fél szinthez ki van emelve az első szint, melyen lakások találhatóak. Ez az öt kategória nagymértékben lefedi az ajkai lakótelepi részek földszinti kialakításait. A néhány kivételt, amely nem sorolható be a fenti kategóriákba, illetve valamiben különbözik a többitől, az egyes kategóriákhoz kapcsolódóan külön említjük.

Statisztikáink

Az épületek száma a területen nagyjából 228. Pontos számuk megállapítása nehézkes, mert a dilatációkkal egymás mellé sorolt épületek és a több épületrészből álló, szakaszonként hátraugrasztott épület közt kevés a különbség, időnként nehezen megállapítható, hogy melyik esetről van szó. A pontos szám ugyanakkor nem is szükséges, ugyanis egy-egy épület homlokzatának hossza nagyon különböző lehet, így az azokban elhelyezhető potenciális üzletek száma is. A felmérés statisztikai inkább csak nagyságrendek megállapítására alkalmasak.

Az épületek többsége sávház vagy egyéb keskeny-hosszú épület, melynek két homlokzatát vesszük csak figyelembe, a két rövid homlokzata mindössze a hosszú homlokzat helyiségeinek másik oldalát takarja, mögötte a hosszú homlokzatokon már számba vett helyiségeken túl újabb helyiség jellemzően nincs, legfeljebb közlekedő, vagy a bejárat (például: Alkotmány utca 19-21.) Ezekon felül található 41 pontház jellegű épület is, melyek jellemzően négy egyenrangú homlokzattal rendelkeznek (például Fő út 60.), a helyiségek mind a négy homlokzat irányába rendelkeznek ajtó- vagy ablaknyílásokkal. Ezek minden homlokzatát külön számoljuk. A pontházak között kivételt képeznek ebből a szempontból az ún. „papagáj-házak” (Kosztolányi

utca nyugati oldala), melyeket a bejárat két jól elkülöníthető részre oszt, két különböző csoportba tartozó helyiségekkel, vagyis az épületek egy-egy nagyon rövid sávházként viselkednek a mi szempontunkból. Ez így 522 homlokzatot jelentene. Ennél mégis több homlokzattal számolunk, 538-cal, mivel noha három esetben két-két pontház egymás mellett áll, ami által 3*2 homlokzattal kevesebb van, ugyanakkor abban az esetben, ha egy hosszabb épület az utcasarkon befordul (keretes beépítések), ott az épületeknek mégis négy meghatározó homlokzata alakul ki, ezért az épülethomlokzatot ennek megfelelően vesszük figyelembe (bizonyos esetekben a beforduló épület a két irányba nem is egyféleképp van kialakítva).

A homlokzatok megoszlása

Garázst fedő épülethomlokzat összesen 90 darab található. Betervezett üzlet 27 homlokzat földszintjén dominál (az épületek sarkainál előfordulhatnak tárolók, vagy az üzletek közti szakaszokon, de amennyiben a homlokzaton a betervezett üzletek vannak túlsúlyban, úgy azt a homlokzatot ebbe a kategóriába soroltuk.) Ehhez a huszonháromhoz jön huszonnegyedikként egy olyan üzlet, amely a betervezett üzletek közt speciálisnak számít, mivel a félszint-kiemeléses kategóriába is beletartozik (Újélet utca). Földszinten lakás 44 homlokzaton van. Zárt, tárolókat és egyéb kiszolgáló helyiségeket takaró homlokzattal 118 darabot számolhatunk, valamint egy speciális alkategóriában további hat épülethomlokzatot, amelyeknél a zárt homlokzatot képező tárolók elé rézsút emeltek, így a zárt tárolók első pillanatban úgy tűnnek, mintha fél szinttel kiemelt épületről lenne szó. E kategóriába tartozik a legtöbb homlokzat: egy méterrel vagy fél szinttel (a pince kiszellőztetésére) kiemelt épülethomlokzattal összesen 259-at találunk Ajka lakótelepein. Ezekhez hozzájön még egy speciális eset: azok a homlokzatok, ahol a kiszellőztetett pince felett nem közvetlenül a lakásokat találjuk, hanem a lakások előtti nyitott folyosót. Ebből 7 darab található a területen.

Ezek a számok az alábbi arányokat jelentik:

Típus	Darabszám	Százalékos megoszlás
Garázs	90	16,73%
Betervezett üzlet	27	5,02%
Földszinti lakások	44	8,18%
Zárt tárolók	118	21,93%
1m-es, félszintes kiemelés	259	48,14%
Összesen:	538	100%

(A felmérés eredményét lásd a Mellékletben az ÉPÜLETHOMLOKZATI KIALAKÍTÁSOK c. térképen és a felmérés fényképein.)

Kategóriák részletes elemzése

1. Garázsok

Az első csoport a gépkocsi beállókkal kialakított földszintek csoportja. Ezeknél a legegységesebb az alaprajzi kialakítás. A panelek rászterméretének megfelelően kialakított garázsok jellemzően 2,70 méter vagy 3,60 méter szélesek és jellemzően 5,40 méter hosszúak. Mögöttük lehetnek még olyan tárolók, amelyek ehhez a helyiséghez kapcsolhatók, de ezek lehetősége már nemcsak épületenként, hanem garázonként is változó. Ugyanakkor szinte mindegyik garázs esetében elmondható, hogy valamelyik oldalról újabb garázs van mellette, így időnként (ha a tulajdonviszonyok nehézségein ez a szándék átvihető – a szomszédos garázs tulajdonosa hajlandó azt eladni) megduplázható az alapterület. Többnyire viszont kijelenthető, hogy a garázsokból kialakítható üzletek alaprajzi mérete kötött, viszonylag kicsi (nagyjából 13 m²), de még használható.

Homlokzati szempontból a garázsok nagy előnye, hogy eleve rendelkezésre áll esetükben a nyílás az üzletbejáratnak, a garázskapu lecserélése ajtóra és fix üvegezett felületre nem jelent nagy problémát. Sőt, a legtöbb esetben a garázsokon középen felnyíló garázskaput találunk, amely akár lecserélés nélkül is alkalmas az új

funkció kiszolgálására (a garázskapu megtartására funkcióváltás után számos példát találunk Ajka lakótelepein). Ugyanakkor a garázs homlokzati felülete jellemzően kicsi, erősen korlátozott az újabb nyílások nyitásának lehetősége, szinte csak az épületsarkokban található garázsoknál van további nyílás. A garázsok használatából következően ráadásul ez az egy nyílás értelemszerűen a helyiség rövidebb oldalán található, vagyis a garázs terének belső felébe kevés természetes fény jut. A garázskapu helyén megjelenő üvegezett ajtó és kirakat nagy mértékben nem befolyásolja a homlokzat képét, a nyílásrend szabályos ismétlődése megmarad.

A garázsok megközelítésére aszfaltozott út áll rendelkezésre. 53 garázs néz lakóépületek közti belső útra vagy parkolóra, 37 pedig közvetlenül a gépjármű forgalmú útról látható. Előbbi esetben láthatóságuk csekély, szinte csak a helyben lakókra, a környéken gyalogosan közlekedőkre korlátozódik az üzlet észrevehetősége. Utóbbi esetben jól látható kell legyen a homlokzat (Kossuth utca és Fő út közti sáv paneljei), egy esetlegesen idetelepülő üzlet messziről is észrevehetővé válhat az autós forgalom számára. Ugyanakkor a két sor panel közül a Fő útra nézők nem közvetlenül a nagy forgalmú útra, hanem attól egy zöld sávval elválasztott belső használatú útra nyílnak, így ezek a gyakorlatban mégis az előző csoporthoz számítandók (24 db épület). Ezeknek ráadásul további hátrányuk, hogy a Fő út forgalma miatt átmenő gyalogos forgalma szinte egyáltalán nincs. A Kossuth utcára néző társaik (13 darab) viszont jól láthatóak és megközelíthetőek gépkocsival utazók számára is. Ezt természetesen néhány esetben módosítja az épületek egymáshoz való viszonya: az egymáshoz képest hol előre, hol hátra tolt panelek sorában három olyan épület található, amelynek mindkét szomszédja nála 4-5 méterrel előrébb van húzva, így az épületek 5-5 garázsából a haladási iránytól függően legfeljebb kettő-kettő, mindkét irányból pedig jószerivel csak a középső látható már valamivel messzebről is. Többségük azonban jól látható az úttestről: a fent említett három panel garázsait leszámítva is 50 garázsról beszélünk.

2. Betervezett üzletek

A tervezéskor üzletnek kialakított helyiségek közül 10 az '50-es-'60-as években épült, a maradék 14 darab közül pedig 4 a '70-es években, 10 pedig a '80-as években épült.

Az '50-es, '60-as években épült épületek téglás, földszint + 2, illetve földszint + 3 emeletes, keretes beépítésű területeken található lakóépületek, valamint egy földszint + egy emeletes épület, amely fél szinttel ki van emelve. Ez az épület egy motel, melynek egyik felében bolt található. Ezeknél az üzleteknél az alaprajzi méretek és a belmagasság is nagyobbak az átlagnál. A homlokzataikra a sok üvegfelület jellemző, a homlokzati architektúrába szervesen illeszkednek. Megjelenésük kellemes, a járókelők számára vonzó.

A '70-es és '80-as években épült betervezett üzletek panelépületekben találhatók, melyeknek földszintjei túlnyomórészt vasbeton öntött falas technológiával készültek, egyéni igények szerint megtervezett földszinti alaprajzokkal.⁶ Ennek megfelelően az üzlethelyiségek méretei a betervezett üzlet igényeinek megfelelnek, kialakításuk jellemzően kedvező. Belmagasságuk már szerényebb, homlokzataik ugyanakkor kellő mennyiségű kirakatot, üvegfelületet tartalmaznak. Az utcáról való észrevehetőségük többnyire jó, néhány esetben viszont az építészeti kialakítás (vasbeton előtető vagy egyéb vasbeton elemek, pl. pillérek) miatt messziről kevésbé láthatóak.

Az előre betervezett üzletek alaprajzi méreteiket tekintve változatos képet mutatnak: kb. 20 m²-től egészen 78 m²-ig (Sport utca 1., volt OTP Bankfiók) sokfélék lehetnek. Megközelítésük a járdáról történik, közel a gépjárműforgalomhoz. Az úttestig a látást nagyban akadályozó fák, magas cserjék nincsenek telepítve. Ez alól kivételt képez a Fő út és a Csokonai utca közt található három épület, itt ez mégis inkább előnyt jelent a Fő út nagy gépjárműforgalma miatt, mely mentén a gyalogos forgalom a zöld sáv közepén kialakított járdán tud haladni, a fák és az épületek közt egy alacsony sövény húzódik. Az előre betervezett üzletek következő előnye, hogy az eredeti

⁶ Katona Zoltánnal készített kisinterjú alapján, 2013. Ajka

városszerkezet forgalmasabb pontjaira, szakaszaira lettek betervezve, mely sok esetben még ma is erős gyalogosforgalmat jelent az üzlet környezetében. Ez különösen igaz a '70-es, '80-as években épültekre, melyek közel találhatóak a városközponthoz. Az '50-es, '60-as években épültek a belváros nyugati felén találhatóak, többségük egy kis alközpontként a park körül található. További előnyük, hogy többségükben további üzletek vannak a környezetükben, ami további segítséget jelent a fennmaradásukhoz. Némelyiküknél (az '50-es, '60-as években épültek esetében) az árufeltöltésre külön bejáratot találunk az épület hátsó homlokzatán, ez azonban nem általános.

3. Földszinti lakások

A földszinti lakások esetében a homlokzaton ablaknyílásokat találunk, panelenként egy vagy két darabot. Mögöttük hálószoba, nappali vagy konyha egyaránt előfordulhat. Egy lakásból kialakított üzlet alaprajzi méretét a lakás mérete határozza meg.

A földszinti lakások (kiskereskedelmi egységekké alakíthatóság szempontjából) nagy hátránya, hogy a funkciónak megfelelően csendes, alacsony forgalmú helyre néznek, sok esetben fák, nagyra nőtt cserjék védik őket a járókelők tekintetétől. Nemcsak megközelítésük, hanem az úttestről való láthatóságuk is korlátozott: a 44 földszinti homlokzathoz, mely mögött lakások találhatóak, 32 néz zöldre vagy egy zöldsáv után kissé távolabb húzott belső útra, melyet csak a helyi lakók használnak (vagy merőlegesen áll az épület az útra, vagy az úttal párhuzamos hátsó oldalon találhatóak ezek a lakások). A maradék 12 úttestre néz, ezek közül 10-et több méteres zöld sáv választ el az úttól, melyen több fa és sűrű cserje is található (például az Újélet utca szép platánsorai), mindössze két olyan homlokzatot találhatunk csak (Ifjúság utca és Kosztolányi utca sarkán), ahol az úttestig csak egy kétméteres füves zöldsáv és a járda képez elválasztást.

Ugyanakkor technikai akadály a földszinti lakások esetében nincs az üzletnyitásnak: a parapet kivágásával az ablak helyére bejárat nyitható. Egyébiránt a homlokzat alakíthatóságát a házgyári paneles technológia korlátozza leginkább.

4. Zárt tárolók

A zárt tárolók néven összesített csoportot az épületek azon földszinti szakaszai alkotják, amelyekben tároló helyiségek és egyéb kiszolgáló helyiségek találhatóak, tipikusan zárt homlokzat mögött. A homlokzaton panelenként (és egyúttal legtöbbször tárolónként) egy, valamely irányban mindenképpen kisméretű nyílás található a tároló szellőztetésére. Az esetek nagyobb részében magasan elhelyezkedő, 120 cm széles vagy ennél keskenyebb, kis magasságú bukó ablakot találunk, ritkább esetben hagyományos, 120 vagy 150 cm magas, viszont csak 60 cm széles nyíló ablakot építettek be. A homlokzat túlnyomó többségében vasbeton öntöttfalas technológiával készült földszinteken található, melyek nehezen alakíthatóak, tartószerkezeti okokból kifolyólag egy ajtónyílásnál számottevően több gyengítés nem lehetséges rajtuk raszterenként.

Alaprajzok tekintetében változatos képet mutatnak. Sok épületnél a földszinten több tágas (akár 20-30 m²-es) tároló is található, melyek szép sorban követik egymást (például Kossuth utca 5. és a szomszédos épületek), több esetben ugyanakkor a tároló helyiségek és gépészeti helyiségek sokféle méretűek és megközelítésűek, a helyiségek nehezen áttekinthető rendszert alkotnak. Bizonyos épületekben csak minimális mennyiségű ilyen helyiség van, melyek funkciói szükségesek a lakóépületben (hőfogadó, elektromos kapcsoló, szárító, szeméttároló, gyerekkocsitároló), bizonyos épületekben ezeken felül akár 4-5 nagy tároló is be lett tervezve.

Megközelítés, forgalmasság és láthatóság szempontjából szintén változatos képet mutatnak ezek a homlokzatok, összességében véve mégis inkább kedvezőtlen adottságúnak tekinthetőek:

- a) 26 zárt tárolós homlokzat van, amely épületeknél a földszint túlsó oldalán már lakásokat találunk. Ilyen esetekben a tárolók (három kivétellel) az utcára merőlegesen állnak és ugyanúgy zöldfelületekre néznek, mint a lakások. A maradék három esetben az utcára néznek, jól megközelíthetőek.
- b) 13 esetben az épület másik oldalán a betervezett üzletek dominálnak. Ebben az esetben a tárolók találhatóak a kevésbé forgalmas oldalon, jellemzően ennek ellenére aszfaltozott- vagy betonúton megközelíthetőek az „udvari” oldal tárolói, nem egyszer az üzlet árufeltöltése céljából.
- c) 29 épületnél a homlokzatok felén garázsokat találunk (pontházaknál egy híján minden esetben két oldalon, sávházaknál az egyik domináns homlokzaton), a másik felén pedig tárolókat. Ezeknél hasonló a helyzet, mint a betervezett üzletekkel kombinált földszintek esetében: a tárolókat tartalmazó fele a forgalomtól távolabbi oldalon található. Ezek az épületek (11 pontház, 18 sávház) csendes környezetben találhatóak, forgalmas utaktól vagy nagyon messze (például az Alkotmány utca és a Torna patak közti szakasz épületei) vagy vizuálisan ugyan közel, de zöldben úszva (például a Fő út 60. és két szomszédja). Ennek megfelelően sok esetben a garázsokhoz vezet csak aszfaltozott út, a tárolók oldalán csak egy fél méteres betonsáv jelenik meg; ha nem szorosan az épület mellett közelíti meg valaki, akkor csak a fűvön keresztül, a fák között juthat el odáig. Vagyis ezek a tárolók igen kevésbé alkalmasak üzletté történő átalakításra, amit azonban ellensúlyozhatnak a túloldali garázsok kedvező tulajdonságai.
- d) A többi esetben zöldben úszó épületekről van szó, melyeknek minden oldalán tárolókat találunk, a nagy tömör felületen található kis nyílások szabályos sorát csak a bejárat szakítja meg egy vagy két oldalon. Mivel zöldben úszó épületekről van szó, a tárolók megközelítése csak egy-egy ponton kedvező, egyébként mindenféle forgalomtól és aszfaltozott járdától és úttesttől messze találhatóak.

- e) Még egy speciális esete van a zárt tárolóknak, melyet már a számadatoknál érintettünk: a Verseny utcában és a Futó utcában találunk hat olyan panelépületet, ahol a teljes földszinten csak tároló- és egyéb kiszolgáló helyiségek találhatóak, viszont épületenként az egyik oldal elé tereprendezéssel fél szint magas rézsűket alakítottak ki, ezáltal a tárolók szintje félig látszik csak ki. Mivel ezek sík terepen álló épületek, és a rézsűk egyértelműen az épület megépülte után készültek el, többletköltség és -munka árán ugyan, de ezek a homlokzatok is megnyithatóvá tehetők. Megközelíthetőség szempontjából ezek az épületek mindegyike kedvező helyzetben van: az úttesttel párhuzamosan, ahhoz közel helyezkednek el, viszont némi zöldfelület itt is található az út és az épület közt. Ezen helyenként sűrűbbek a fák és cserjék, helyenként azonban egész ritkák. A hat épület közül háromnál a rézsűs oldal van az utca felé, itt ez okoz nehézséget, a másik háromnál pedig a telepített fák.

5. Fél szinttel kiemelt épületek

Ebből a típusból található a legtöbb Ajkán. Egy részük egy méterrel, másik részük fél emelettel van kiemelve. Ennek folytán nem igazán megközelíthetőek, üzlettelé alakításuk igen nehéz. A homlokzataikra és alaprajzi adottságaikra ugyanaz jellemző, mint a földszinti lakásokra, annyi módosulással, hogy míg földszinti lakások csak házgyári paneles épületekben találhatóak, fél szinttel kiemelt épületek közt bőven találunk falazott téglás '50-es, '60-as évekből is, melyeknél a homlokzat átalakítása jóval könnyebb. Megközelítésüket tekintve mindenféle található köztük: zöldben, a forgalomtól és az úttesttől, járdától messze elhelyezkedő, parkolókra vagy a házak közti zöldfelületre néző és az út mellett lévő, onnan könnyen látható és elérhető is. A fél szinttel kiemelt épületek üzlettelé alakítása a kialakítandó lépcső miatt igen körülményes, ráadásul ott, ahol a forgalom kedvező, a megjelenő lépcsők igen kedvezőtlenül hatnának a városképre.

Az elemzés eredménye

A vizsgálat eredményeképp azt állapíthatjuk meg, hogy értelemszerűen a betervezett üzletek kiválóan ellátják feladatukat. Ezután a garázsok következnek, melyekből még viszonylag könnyen alakítható üzlet, ha adottságai nem is olyan kedvezőek. Ezt követik a tárolók, melyeknél az adottságok sem túl jók, ráadásul már a kialakítás is komoly nehézségekbe ütközik. Negyedik helyre a földszinti lakásokat kell tegyük, melyeknél elvi akadály ugyan nincsen, de gyakorlatilag üzletnek alkalmatlanok az épületek. Végül pedig a fél szinttel kiemelt épületek következnek, melyeknél alig van mód a homlokzatot is érintő funkcióváltásra.

Ez számokban kifejezve azt jelenti, hogy eredetileg az épületek 5 %-a alkalmas üzletnek, melyhez a garázsok által további közel 17 %-nyi épület felületét adják. Közülük 54 helyen alakítottak ki üzletet a mai napig. A garázsok ilyen módon történő átalakítása más városban is megfigyelhető tendencia, ilyen például Kazincbarcika.⁷ Ha csak ezt a két kategóriát tekintjük alkalmasnak üzlethelyiségek számára, összességében véve a lakótelepek épületeinek majdnem 80 %-a alkalmatlan üzletnyitásra. Ha a garázsok koncentrációját is figyelembe vesszük, akkor kimondhatjuk, hogy egyes területeken ez az arány még nagyobb. Ehhez képest 4 helyen tárolót nyitottak meg a földszinten üzletnek ajtóvágással (további 10 helyen ajtó már rendelkezésre állt), négy földszinti lakást és egy pincét alakítottak át, három helyen az épületek közti átjárót építették be üzletnek (egy cikk-cakos folyosót hagyva csak meg), és egy helyen találunk fél szinttel kiemelt lakást is üzletté alakítva.

Üzlettípusok jellemzése

Következő lépésként elemezzük a területünkön megtalálható üzlettípusokat, mely által képet kapunk az egyes kiskereskedések fizikai adottságairól, melyek nagyban befolyásolják az üzletek válságos időszakokban megmutatkozó túlélési esélyeit. Ezek az üzletkategóriák az 1) szabadon álló, előre tervezett kereskedelmi egységek, 2) előre betervezett földszinti üzletek, 3) utólag épített pavilonjellegű üzletek, 4)

⁷ Sikos, 78. o.

Garázsból átalakított üzletek, 5) utólag, a földszinten kialakított üzletek. Ahol azt látjuk, hogy az üzlet paraméterei több ponton igen kedvezőtlenek, ott szükség-helyzetről beszélhetünk, vagyis az üzlethelyiségre való igény igen erős kell legyen. Ezen elemzés legfőbb vizsgált szempontjai: alaprajzi méret, alaprajzi alakíthatóság, homlokzatok mennyisége, üzlettérbe bejutó természetes fény mennyisége, megközelíthetőség és láthatóság, árufeltöltés lehetőségei és parkolási lehetőség, illetve esetenként egyéb meghatározó szempontok.

(Az összes kategória felmért üzleteit lásd a Mellékletben az ÖSSZESÍTÉS c. térképen.)

1. Szabadon álló, előre tervezett kereskedelmi egységek

Ajka lakótelepi területein több kisebb szupermarket is található. Ezek egyik legfontosabb, a szupermarketeket az összes többi kiskereskedéstől a legjobban megkülönböztető tulajdonságuk a nagy alapterületük. Eladóterük meghaladja a 200 m²-t. Elhelyezkedésüket, számukat a lakótelepi élelmiszer-szükséglet kielégítése határozta meg: az 1978-as Általános Rendezési Terv szöveges munkarészének értelmében az intézményellátás kiskereskedelmi bolthálózati normája 612,5 m²/1000 lakás. Az alaprajz tekintetében nem csupán a méretük, hanem az alaprajzi alakíthatóságuk is jellemző ezekre az üzletekre. Kisebb bolttársaikhoz képest könnyen átalakíthatóak, alaprajzuk könnyen tud alkalmazkodni az igények vagy a technológiák változásaihoz. Az árufeltöltésre gazdasági bejárattal rendelkeznek, ami újabb előnyt jelent. Több szabad homlokzatuk van, melyeken sok üvegfelület alakítható ki, ezért kedvező mennyiségű természetes fény jut a belső térbe. Előre tervezett voltuknál fogva jól megközelíthetőek még gépkocsival is, az úttesten már messziről észrevehetőek: az úttest forgalmától zöldfelület vagy más vizuális akadály nem választja el őket. Általában található parkoló a környezetükben, így kényelmes nagybevásárlást tesznek lehetővé.

(A kategória felmért üzleteit lásd a Mellékletben a SZABADON ÁLLÓ, TERVEZETT KRESKEDELMI EGYSÉGEK c. térképen.)

2. Előre betervezett földszinti üzletek

Az épületek földszintjére betervezett üzletek elemzését már megejtettük a teljes épített környezet földszintjeinek vizsgálatakor, így itt már csak rövid összefoglaló jelleggel ismétljük meg a megállapításokat. Alaprajzi méretük változó: 20-tól 80 m²-ig sokféle kialakítással találkozhatunk. Alaprajzi variálhatóságuk kisebb, mint a szupermarketeknek, de a többi üzlettípushoz képest kedvezőbb. Jellemzően egy homlokzatuk van, melyen viszont bőven található üvegfelület. Homlokzati kialakításuk az építészeti architektúrába szépen illeszkedik. Megközelíthetőség szempontjából is a szupermarketeknél gyengébb, de még kellően jó adottságokkal bírnak: gyalogos megközelíthetőségük jó, közvetlenül a járda mellett találhatóak, viszont gépkocsival már jellemzően kevés parkolóhelyet találunk a közelükben, de ritka az az eset, hogy egyáltalán ne lehessen a közelben megállni. Szinte minden esetben már messzebről is jól észrevehetőek. Árufeltöltésre az üzlethelyiségek nagyobb hányadában nincs külön gazdasági bejárat. A vevőforgalom szempontjából előnyt jelent ezeknél, hogy a városszerkezet nagyobb forgalmú pontjaira tervezték be őket, ami a mai napig nem alakult át számottevően. Ennek további folyamatként elmondható róluk, hogy szinte minden esetben találunk további üzleteket a környezetükben.

(A kategória felmért üzleteit lásd a Mellékletben az ELŐRE BETERVEZETT FÖLDSZINI ÜZLETEK c. térkép pirossal jelzett részein.)

3. Utólag épített pavilonjellegű üzletek

Ennél a bolttípusnál az alapterület már igen kicsi (általános esetben 10 m² alatti). Jellemzően egyetlen tér az egész, csak egy minimális méretű mosdó helyiség van az eladó(k) számára leválasztva. A funkciótól függően van, hogy a belső térbe a vevőnek nem kell (nem is lehet) belépnie, a kiszolgálás a kiadóablakon keresztül történik (újságos), és van, hogy a vevő is bemegy az üzletbe a választékot megnézni (zöldség-gyümölcs), ez esetben már igen kicsinek bizonyulnak ezek az üzletek. Viszont négy homlokzatuk is van, melyek jól láthatóak az utcáról/járdáról. Ezek a

homlokzatok akár körbe üvegezhetők, ha szükséges, a belső térbe kellő mennyiségű fény juthat be. (Ennek ellenére általában a kis helyen felhalmozott nagy árumennyiség miatt a belső tér nem túl világos.) A homlokzatok nemcsak jól láthatóak, hanem jól megközelíthetőek is, jellemzően a járda kiszélesedésével szilárd burkolatú úton válik elérhetővé a gyalogosok számára. A gépjárműforgalomtól sincs messze, de parkolóhely nem feltétlen biztosított a közvetlen környezetében. (Ajka belvárosában ugyanakkor nem tapasztaltunk olyan mennyiségű gépjárművet, ami miatt a parkolás valahol nehézséget okozott volna.) Az árufeltöltés ugyanazon a bejáraton át történik, mint ahol a vevők be tudnak jönni, de ez általában nem okoz gondot, mivel a bódékban jellemzően zöldség-gyümölcs vagy újságos található, mely funkciók árufeltöltése naponta egy alkalommal, nyitás előtt történik. (A kis méret következtében egyetlen eladó található a bódékban, aki, ha lenne külön bejárat, se érne rá a vevők mellett az árufeltöltést felügyelni.) A bódé jellegű üzletek nehézsége, hogy legtöbb esetben megkérdőjelezhető az építészeti karakterük lakótelepi épületek közé való illeszkedése, így a városkép javítására való önkormányzati törekvések időnként komoly terheket rónak az üzlettulajdonosokra. Új bódé jellegű üzlet építésének további nehézsége, hogy a szabadon álló épülethez a közműveket is ki kell építeni.

(A kategória felmért üzleteit lásd a Mellékletben az UTÓLAG ÉPÍTETT PAVILONJELLEGŰ ÜZLETEK c. térképen.)

4. Garázsból átalakított üzletek

A garázsokkal szintén foglalkoztunk már korábban, így azok tulajdonságait is csak röviden foglaljuk össze. Alaprajzi méretük kötött: 2,70 m vagy 3,60 m a rövidebb oldaluk tengelytávolsága, a hosszabb pedig 5,40 m. Ennek megfelelően nagyjából 13 vagy 17,6 m² alapterületűek, vagy ritka esetben ennek kétszerese, amennyiben két szomszédos garázs közt nem tartófal található vagy az üzlet funkciójának megfelelő az is, ha két, egymással csak egy ajtónyi nyílással összekötött helyiségből áll az üzlet. Homlokzatuk mindössze egy van, ezen egy garázskapu található, ennél nagyobb megnyitás nem lehetséges. A belső térbe emiatt kevés természetes fény

jut. Megközelítésük többségében nem a közforgalmú útról történik, hanem az épületek közti belső útról, melynek következtében a forgalom számára nem láthatók, csak a helyi gyalogos forgalom számára. Gépkocsival is jól megközelíthetőek eredeti funkciójuknál fogva. Árufeltöltésre ugyanaz a bejárat szolgál, mint a vevők számára. Mivel lakóépületek földszintjeiről beszélünk, az üzlet kialakításakor nem jelentkezik nagy költség a közművesítés révén.

(A kategória felmért üzleteit lásd a Mellékletben a GARÁZSBÓL ÁTALAKÍTOTT ÜZLETEK c. térképen.)

5. Utólag, a földszinten kialakított üzletek

Ennél a csoportnál csak a fantázia szab határt a lakóépületekbe történő üzlettelepítés módjának. Az utólag bevágott földszinti üzletek ennek megfelelően sokféle helyzetben és sokféle minőségben jelennek meg Ajka-szerte. Némelyikük teljesen zárt homlokzatba lett belevágva, némelyikük esetében pedig maga a helyiség és annak kültérre néző ajtaja már rendelkezésre állt, csak éppen egészen más funkcióval (gyermekkocsi- és kerékpártárolóként). Ennek ellenére vannak tulajdonságok, melyek az egész csoportra közösen jellemzőek. Először is ezen üzlethelyiségeknél szintén alapterületbeli korlátokkal kell számolni. Legjobb esetben elérik a garázsok alapterületét, de sok esetben alulmaradnak hozzájuk képest. Alaprajzi alakíthatóságról éppen ezért talán felesleges is beszélni: egy 6 vagy 10 m²-es üzlet alaprajzán nem sok variálnivalót találhatunk. Homlokzatuk egy, ritkán kettő van, de sokszor még az az egy is szinte csak a bejáratú ajtóra korlátozódik. Homlokzatuk, ha ennél jelentősebb felületet jelent is, egy meglévő épület szerves része, ennél fogva a bejáratot és némi reklámfelületet leszámítva nem, vagy alig szabható személyre a homlokzat megjelenése. Mivel fogadószinti tárolóhelyiségek falairól van szó, melyek 4-5 vagy akár több emelet terhét is hordják, a homlokzaton nem nyitható tetszőleges mennyiségű nyílás. Ennek következtében a kis belső tér általában kevés természetes fényt kap. Megközelíthetőségükről és az utcáról való láthatóságükről ezzel szemben már nehéz általános kijelentést tenni: ezek esetenként változóak, csakúgy, mint a parkolási lehetőség. Árufeltöltésre jellemzően

nem találunk külön bejáratot ezeknél az üzleteknél. További hátránya az ilyen üzleteknek, hogy legtöbbször nincsenek további vevőt vonzó üzletek a közelükben. (Értelemszerűen, hiszen ott jelentek meg ilyen nehézkes módon kialakítható üzletek, ahol semmilyen más lehetőség nem állt rendelkezésre, igény viszont volt az üzletre.)

(A kategória felmért üzleteit lásd a Mellékletben az UTÓLAG, A FÖLDSZINTEN KIALAKÍTOT ÜZLETEK c. térképen, valamint az ELŐRE BETERVEZETT FÖLDSZINI ÜZLETEK c. térkép kézzel jelzett részein.)

Üzletfunkciók megoszlása a területen

A lakótelepi üzletek közt természetesen minden, a lakosság számára fontos funkciót megtalálunk. Az egyszerűbb áttekinthetőség kedvéért az egyes üzletprofilokat kategóriákba soroltuk, melyeket egyesével sorra veszünk. A csoportosítás természetesen nem fedheti tökéletesen a helyzetet, mert vannak üzletek, amelyek a megélhetésért több lábon állnak, és egyszerre árusítanak egymástól egészen eltérő termékeket, ezáltal egyik-másik üzlet vagy csak a dominánsabb kategóriába került beszámításra, vagy ha egyenrangúnak találtuk az üzlet két különböző profilját, úgy egy bolt két kategóriában is megjelent. Azt gondoljuk ugyanakkor, hogy ezek apró eltérések ahhoz, hogy az összképet számottevően torzítsák.

Az üzleteket az alábbi csoportok szerint vesszük számba: élelmiszerüzletek, pékáru szaküzletek, iparcikket, ruházati cikket, luxuscikket árusító üzletek, szolgáltatást nyújtó egységek és vendéglátóhelyek. A teljesség kedvéért külön fejezetben foglalkozunk továbbá az üresen álló üzletekkel is.

(Az üzletek funkciók szerinti megoszlását lásd a Mellékletben a BOLTOK FUNKCIÓK SZERINT c. térképen)

Általános befolyásoló tényezők

Elsőként az üzletkategóriák többségére egyaránt hatással lévő tényezőket soroljuk fel. Elsőként meg kell említeni a városközpontot, ahol nagyságrendileg 120 különböző üzlet található jelenleg (Egy önkormányzati felmérés 123 üzletet számolt). A lakótelepi területekről a városközpont igen közel van, a legtávolabbi részektől sem szükséges 20 perc az odasétáláshoz (Google© útvonaltervező becslése: 17 perc séta), ennek következtében a lakótelepeken kihat a fogyasztásra a városközpont kis helyen koncentrált nagy kínálata. Annak ellenére, hogy a lakótelepek között található, az üzletek közé nem számoljuk be ezeket, csupán az egyes területeken jelentkező konkurenciaként, vevőket elszívó hatásként tekintünk rájuk.

A másik ilyen nagy hatást kifejtő pont a település életében a Bakonygyepes felé vezető út mentén felépült Tesco hipermarket, ami mára a nagybevásárlásra indulók első számú célpontjává vált. Ennek vonzáskörzete az egész városra kiterjed, a lakosságon belül elsősorban természetesen a gépkocsival rendelkezőkre. Mivel a Tesco nem csupán élelmiszereket árusít, ugyanakkor mindent egy helyen tesz elérhetővé – még inkább, mint a városközpont, – ezért a lakosság körében nagy népszerűségnek örvend.⁸ Noha több üzletkategóriában is számottevő hatást fejt ki, leginkább az élelmiszerek terén jelentős, ezért ott vesszük csak számba az üzletek közti statisztikában, a későbbiekben csak hatásával foglalkozunk.

Egy harmadik nehézségként meg kell még említeni az új pénztárgépek bevezetésének terhét is, amely ugyan nem minden üzletre, de minden kategóriából a kis üzletekre nézve komoly terhet jelent. Ennek folyamányaként találkoztunk olyan üzletvezetővel, aki a beszélgetésünk napján tartott utoljára nyitva, mert mint mondta, eddig még elvegetálgatott az üzlete, de az új pénztárgép költségeit nem tudja már vállalni.

⁸ Kiskereskedők körében végzett kisinterjúk alapján, 2013. Ajka

Elemzés

1. Élelmiszerüzletek

Az élelmiszert árusító boltok tekintetében a jelenlegi helyzetet a szupermarketek határozzák meg. A '70-es évektől kezdve voltak nagyobb ÁFÉSZ élelmiszerüzletek, melyek az alapvető élelmiszer-ellátást a lakótelepeken megoldották. Ezek ma a Coop-Pólus Zrt. üzletláncához tartozó élelmiszerüzletek. Később ezek kiegészültek a lakótelepi részek határán további élelmiszerüzletekkel, melyek a korábbi 2-300 m²-es méretet meghaladják (2-3-szor akkorák), de még ugyanúgy élelmiszerüzletként működnek. Ezek a Petőfi Sándor utca mentén, a benzinkút mellett található Coop, az Ifjúság utca általános iskolája helyén az elmúlt években felépült Spar, valamint a Fő út mellett lévő Penny Market. A belvárostól kissé távolabb, Bakonygyepes felé a szupermarketek képét egy Lidl és egy Aldi teszi teljessé. Elmondható tehát, hogy az alapvető élelmiszerek beszerzésére a szupermarketek teljes hálózata áll rendelkezésre a lakótelepek nagy részén. Egy terület van csupán, ahonnan ezek mindegyike viszonylag távol esik, ez pedig a Sport utca, Frankel Leó utca és Móra Ferenc utca által határolt park közvetlen környezete. Ez egy olyan terület, ahol a '60-as években épített keretes beépítésű lakótelep park felé néző oldalaira végig üzleteket terveztek be. Köztük található egy élelmiszerbolt, mely szintén a Coop hálózatának tagja, valamint kissé távolabb, a régi piacnál is található egy kis vegyesbolt, illetve ezzel majdnem szemben, a Móra Ferenc utca túloldalán is találunk egy élelmiszerboltot. A park másik végétől nem messze találjuk a negyedik élelmiszerboltját a területnek, egy Reál Élelmiszert. Ezek a kisebb üzletek már évtizedek óta megvannak, és a szuper- és hipermarketek virágkorában leginkább ez a kis lefedettségbeli hiány tartja őket életben.

A szintén több évtizede meglévő élelmiszerbolt az Ifjúság utca vége felé hasonlóan a fennmaradásért küzd – az üzletvezető elmondása szerint. Ezzel lett teljessé a kisebb, de még nem garázméretű élelmiszerüzletek felsorolása. Az utca túloldalán megjelent SPAR elszívó hatása miatt egyre rosszabb helyzetben van, de talán még ennél is nagyobb gondot jelent itt is, mint mindenütt, a Tesco. Az ajkai kiskereskedők

elmondása szerint⁹ több nagy múltú élelmiszerüzlet ment már tönkre a multinacionális láncok megjelenése következtében. Amelyek még fenn tudtak maradni, azok közt találunk olyat, ami valamilyen speciális funkció segítségével tudja a vevőkörét legalábbis részben megtartani. Erre találtunk példát a Tűzoltó utcában, ahol egy garázsból (az eladó emlékei szerint mintegy 50 éve) átalakított élelmiszerüzlet reggel 6 előtt nyit, és az üzemekben dolgozó munkásokat szendviccsel várja, hogy azok a buszon ébredve meg tudjanak reggelizni. Ezt az igényt ugyanis a nagyobb üzletek nem tudják (vagy nem tudják ilyen szinten) kielégíteni. Ezeknél a kis üzleteknél általános probléma, hogy a lakosság már csak egy-két termékért ugrik be hozzájuk, a tervezett vásárlásaival még hét közben sem a kis boltokba jön.¹⁰ Nem szabad megfeledkezni még egy tényezőről, ami az élelmiszerüzletek kedvezőtlen helyzetét még tovább fokozza: a dohánytermékek kivonását az ő üzletprofiljukból. A nagy élelmiszer-áruházak megjelenése után ez vált a legstabilabb bevételi forrásukká, mely most egy csapásra megszűnt.

Szót kell még ejteni az élelmiszerüzleteken belül a speciális üzletekről. Ilyenek a zöldség-gyümölcs üzletek, illetve találunk még Ajka belvárosának szívében, illetve a peremén egy-egy húsboltot is. A zöldségeseknek még úgy tűnik, valamivel több vevőjük van a vegyesboltoknál, mivel a zöldségek és gyümölcsök tekintetében érzékelhető minőségbeli különbséget tapasztalunk a kis boltok és a nagy láncok termékkínálatában. Ilyen kis zöldséges kettő is található a lakótelepek kellős közepén, kis bódékban. Egyikük fő vonzerejének azt tartja, hogy a nagy láncokkal szemben vevőit név szerint ismeri, közvetlen kapcsolatban áll velük.¹¹ A nagyobbik húsbolt, a zöldségesnél speciálisabb termékek kínálójaként azokkal szemben már nem a lakóépületek kellős közepébe, hanem a városközpont mellé települt, így képes sok embert elérni kínálatával. A kisebbik, egy garázsbolt, a legnehezebben megközelíthető lakótelepi részeknél, a Béke utca legvégén található, itt a másik már nem jelent konkurenciát. Egy másik zöldséges ugyanilyen módon a Szabadság tér másik oldalán található panelépület földszintjén található meg. Vizsgálataink alapján

⁹ Kiskereskedők körében végzett kisinterjúk alapján, 2013. Ajka

¹⁰ Kiskereskedők körében végzett kisinterjúk alapján, 2013. Ajka

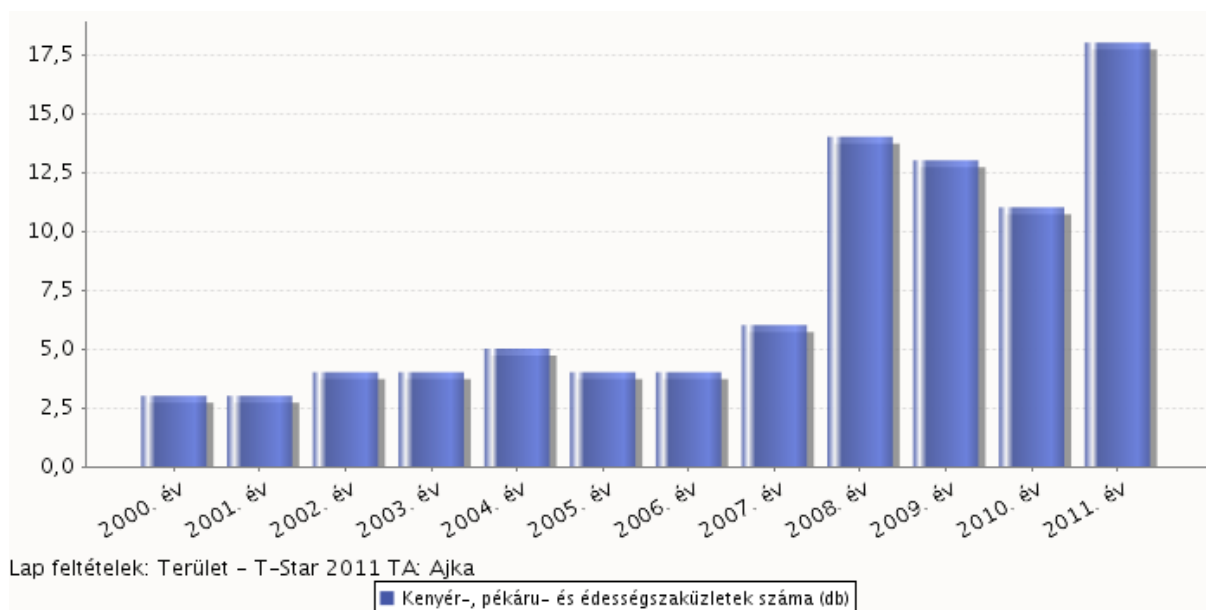
¹¹ Kiskereskedők körében végzett kisinterjúk alapján, 2013. Ajka

azt állapítottuk meg, hogy ezek a speciálisabb üzletek valamivel nagyobb forgalmat bonyolítanak, mint a kis élelmiszerboltok, bezárásra még nem kell gondolniuk.

Építészeti oldalról nézve az élelmiszerüzletek közt legnagyobb arányban a szabadon álló előre tervezett kereskedelmi egységek vannak, számuk 12. Ide tartozik a Tesco, az Aldi, a Lidl, a Penny, a Spar, és 5 darab Coop, valamint két kis üzlet, melyek önálló épületben találhatóak (Ifjúság utca és Sport utca). Ezeket kiegészíti egy 6. Coop a városközpontban. Ezek az önálló – kettő híján nagy alapterületű – élelmiszerboltok a teljes területen elszórva megtalálhatók, el egészen a város széléig. Lakóépület földszintjére betervezett élelmiszerboltból van további 6 darab. Ezek közt találunk három, a korábbiakban már említett élelmiszerboltot, az Újélet utcában egy motel mellett kialakított kisboltot, valamint a már egyszer számba vett húsboltot és zöldségest. Ezek közül kettő a Frankel Leó utcától induló földszintre tervezett üzletsorba tartozik, kettő pedig a még ennél is erősebb központhoz, a városközponthoz, a maradék kettő kissé távolabb, majdnem magányos funkcióként található meg. Pávilonjellegű boltból kettőt találunk, két zöldségest. Ezeknél is nehezebb helyzetben vannak a garázsból kialakított üzletek, melyekből további ötöt találunk. Mindegyikük – mint a garászboltok általában – a városközponttól keletre található, kettő közülük közelebb, a Tűzoltó utcában található, egy zöldséges délen, valamint egy vegyesbolt és egy húsbolt az Alkotmány úti lakótelepen, a patak túlsópartján.

2. Pékségek

A pékáru árúsító boltokkal külön foglalkozunk az élelmiszerüzleteken belül, mivel azok az elmúlt években igen felkapottá váltak, a többi élelmiszerbolthoz képest jelentősen másképp alakul a sorsuk. Miközben 2006-ban még csak 4 kenyér-, pékáru- és édességszaküzlet volt Ajkán, addig 2011-re már 18-at számolt a KSH.



1. ábra. Forrás: KSH, 2013. október 10.

Arról nincs adatunk, hogy jelenleg hány pékség van Ajkán összesen, csak a városközpontban mindenesetre 4-5 pékárut forgalmazó üzletet találunk. Területünkön további 5 darab pékség van. Ebből három a „Musti pékség” üzletei közé tartozik, melybe az áru a Kórház-dombon található péküzemből érkezik. Ez a három pékség a belváros legkülönbözőbb pontjain, egymástól messze található: a legnagyobb a Szabadság tér egyik oldalán, a két kisebb pedig a lakótelepi részek északi (Verseny utca) illetve keleti (Alkotmány utca) végén van. További két pékség található még a lakótelepi területeken, egyikük a már többször említett Frankel Leó utcai betervezett üzletsorban, másikuk pedig szintén a városközpont közelében, a Fő út legelején. Összességében véve úgy tűnik, a pékségek a vizsgált területen elég jó helyzetben vannak: a jó adottságokkal rendelkező betervezett üzlethelyiségekben találunk az ötből hármat, egyet garázsoltban, egyet pedig tárolóból megnyitott üzlethelyiségben. Utóbbi két pékség az, amelyek a lakótelepek távoli pontjain vannak: jól látszik, hogy itt már nem hat annyira a városközpont hatása, ezért az igény a pékségre annak ellenére üzleteket hívott létre, hogy azok csak igen kedvezőtlen fizikai feltételek közt tudnak működni.

3. Iparcikkeket árusító üzletek

Ezek közt az üzletek közt egyetlen igazán nagyot találunk: egy Euronics-et a belváros keleti vége felé, a Tűzoltó utcában. A különböző műszaki-, papír-írószer, háztartási-, lakberendezési-, festék-, számítástechnikai-, barkács-, stb. üzletek az egész területen elszórva megtalálhatóak. Ezeknek közös tulajdonságuk, hogy nem mindennapos szinten vásárolnak náluk az emberek, hanem időnként, amikor szükség adódik valamire, az időbeosztásba beiktatva, előre eltervezve keresik fel őket (kivéve egy-két sürgősen pótolandó cikket, aminek azonnal utána kell járni, mert a mindennapos életben nagyobb kényelmetlenséget jelent a hiánya.) Ebből következően az iparcikkeket árusító üzleteknek nagyobb a vonzáskörzetük, így a lakótelepi területeken belül nem csupán a legforgalmasabb helyeken található meg, hiszen vagy ráér a vásárló nagyobb időközönként egy-egy termékért kicsit messzebb is elmenni, vagy sürgős annyira egy termék beszerzése, hogy akár kicsit nagyobb utat is elfogadhatónak tart érte. A másik oka ennek, hogy ezek a termékek már részben tartós használati cikkek, melyeknek magasabb az áruk, melyek vásárlásánál körültekintőbbek az emberek. Emiatt a távolság helyett a minőség és az ár kerül előtérbe: egy jó minőséget jó áron nyújtó üzlet Ajka belvárosi területein bárhol megélhet.

Az elhelyezkedés helyett jellemzőnek tűnik azonban az üzlet építészeti kialakítása. Iparcikket árusító üzletek közt találunk három szabadon álló épületben kialakítottat és 20 előre betervezett földszinti üzletben lévő. Két kisebb alapterületű: egy-egy tároló helyiségből kialakított és bódészerű épületben megtalálhatót. Ezeken túl még 9 garázsoltban árulnak iparcikkeket. Vagyis a 34 üzletből 23 található nagyobb alapterületű helyen. Ennek csak feltételezni tudjuk az okát, hogy a tartós használati cikkek, háztartási gépeket, szőnyeget, stb. árusító üzleteknél széles termékkála kell készleten legyen, hogy kategóriánként meglegyen az elvárt választék, és ezen termékkála elemei ráadásul sok esetben nagyméretű gépek, eszközök, használati tárgyak. Az iparcikkével foglalkozó üzletek földszintekre betervezett üzlethelyiségekbe való településével kapcsolatban még egy megállapítást tehetünk: azt láthatjuk, hogy a Frankel Leó utcánál lévő üzletsorban 30 üzletből 12-ben iparcikkeket árusító boltot találunk, ami az összes iparcikkés üzlet több mint 35%-a

(a terület összes üzletének 16,7 %-a található ezen az üzletsoron). Ez alapján az látszik, hogy ez az alközpontként viselkedő terület a napi élelmiszereket forgalmazó boltok mellett leginkább speciális termékeket árusító üzletek fenntartására képes csak.

A kisebb üzletekben (garázsokban) kialakított boltoknál pedig megfigyelhető a speciális termékeket árusító üzletek magasabb aránya. Ilyenek a kerékpáralkatrészt árusító bolt, az ékszíjas üzlet vagy a gyógyászati segédeszközöket árusító bolt, mely apróbb szolgáltatásokkal, mint például gyors vércukorszint-méréssel növeli még tovább a vonzerejét. Az egyetlen kis pavilonépületben található üzlete a kategóriának egy újságos. Ez esetben indokolatlan is lenne nagyobb üzlethelyiség keresése, ellenben a járdáról való gyors megközelíthetőség, a messziről való jó láthatóság, és a nagyobb gyalogosforgalmú helyre való telepedés annál inkább fontos előnyöket jelentenek ennek az üzletnek.

4. Ruházati cikket árusító boltok

A ruházati cikket árusító üzletek esetében a leginkább meghatározó tényezőt a városközpont ruhaüzleteit jelentik. A városközpontban több kisebb-nagyobb üzlet, butik található, valamint több használtruha-bolt. Utóbbiak közül az angol használtruha-lánc megjelenése jelenti a legnagyobb elszívó erőt az ajkai ruhaboltoknak.

A lakótelepek közt 8 ruházati cikket árusító boltot találunk. Érdekes tény, hogy „sima” ruhaboltot egyet sem találunk közöttük. Négy közülük használtruhákat ad el, a másik négy közül három a ruházaton belül egy-egy speciális terület darabjait forgalmazza: találunk egy gyermekruházati boltot, egy fehérneműboltot és egy esküvői- és alkalmiruha-üzletet. A negyedik egy ruhabutik, de a profilját kiegészítik a bizsukon túl már ajándéktárgyak is. A négy használtruha-üzlet közül az egyik tartozik a fent említett Háda üzletek közé, egy pedig használt gyermekruhák eladásával foglalkozik. Mindössze egy található közöttük nagyobb, 30 m²-t meghaladó üzlethelyiségben, de ez a használtruhas is már bezárásra készül a Háda üzletek által

jelentett konkurencia miatt. A negyedik használtruhas szintén kétféle termékcsoporthoz tartozik: a használtruha mellett a tulajdonos ugyanott virágüzlettel is foglalkozik egy személyben. Ezt a szabadon álló pavilonban található üzletet leszámítva az összes ruházati üzlet földszintre előre betervezett üzlethelyiségben található. Ennek oka lehet a viszonylag nagyobb alapterület is, de még inkább az a tény, hogy a városközpontban vagy az általunk alközpontnak nevezett üzletsorban, vagyis a nagyobb forgalomhoz települtek. A periférikus területeken, ahol a tárolókból és garázsokból átalakított üzletek a jellemzőek (északi és keleti részek), egy ruhaüzletet sem találunk.

Összességében véve azt láthatjuk, hogy a ruhaüzletek a városközpontban kívül nehezen élnek meg, és már a használtruha árusítók között is egyre nehezebb a helyzet.

5. Luxuscikkek forgalmazó boltok

A luxuscikkek forgalmazó boltok közé soroltuk azokat az üzleteket, amelyek termékkínálata a mindennapi élethez nem szükséges árukból áll. Ide soroljuk ennek megfelelően a virágüzleteket, az ajándékboltokat, a játékboltokat, a kisállat-kereskedéseket és a dohányboltokat. Összesen 18 üzlet került ebbe a kategóriába. Ezek között a legtöbb a virágüzlet, 9 darab. Nemzeti dohányboltból van 3 darab, kisállat-kereskedés vagy kisállat-felszerelést árusító 3, két játékbolt (az egyik illatszert is árul), valamint egy Norbi update termékeket forgalmazó üzlet.

A virágüzletek tekintetében meglepő, hogy két helyen is találunk egymás közvetlen közelében két virágboltot, mindkét esetben szomszédos épületekben találhatóak. (Az egyik helyen a kettőből nem is megy túl jól a bolt, fényes nappal is van, hogy zárva találjuk. Ezt leszámítva a virágüzletek szépen elszórtan találhatóak a lakótelepi részekben, nagyjából egyforma méretű területekre jut egy-egy virágos. Egyedül az észak-nyugati részekben kell messzebb sétálni a virágosig, ez talán meg is magyarázza a két egymás melletti virágüzletet. Hasonló módon a dohányboltok is elszórtan helyezkednek el. Találunk északkeleten, a Tűzoltó utcában egyet,

délkeleten, az Alkotmány utcai lakótelepen, valamint a nyugati oldalon, a Frankel Leó utcában. Északon ezeket egészíti ki a Spar épületében található negyedik nemzeti dohánybolt. A kisállat-kereskedések már egészen koncentráltan a déli, dél-keleti részeken találhatóak, a Szabadság tér északi és déli oldalán egy-egy, valamint az Alkotmány utcai lakótelepen a harmadik. A játékbolt és a játék-illatszer bolt ugyanígy a városközpont mellett és az Alkotmány utca egyik paneljében találhatóak. Összességében véve azt látjuk, hogy a virág- és dohányboltok egyenletes megoszlásban találhatóak a belvárosban, míg a többi 6 üzlet közül négy a városközpont közvetlen vonzáskörzetében (határoló utcákban, a központra nézően), és két üzlet az Alkotmány utcai lakótelepen. (Az ennél jóval nagyobb nyugati területeken ezzel szemben egyet sem találunk.)

Az üzleteket az építészeti kialakítás szempontjából vizsgálva azt látjuk, hogy a fele található földszintre betervezett üzletben, ami az összes betervezett üzletek arányának (összes üzlet 52,8 %-a) megfelelő mennyiség. A garázsokban kissé nagyobb arányban találjuk a luxustermékeket kínáló üzleteket, mint ahogy azok összesített száma indokolná azt (az összes üzlet 30 %-a garázsbolt, a luxustermékeket kínálókon belül pedig 44 % ez az arány.) Építészeti kialakítás szempontjából a legfontosabb, amit megállapíthatunk az az, hogy ezek az üzletek a kisebb alapterületű üzlethelyiségekbe költöznek inkább, az előre betervezett üzleteken belül is inkább a kisebb helyiségekben találjuk őket.

6. Szolgáltatásokat nyújtó helyek

A szolgáltatások közt színes képet találunk. Ide számoljuk a szépségipar területére tartozó szolgáltatásokat éppúgy, mint a reklámanyagokat gyártó vagy a temetkezési vállalkozásokat vagy a gyorstisztítót és a gyógyászati szolgáltatásokat is. Legnagyobb mennyiségben a szépségiparba tartozó szolgáltatásokat találjuk: fodrászat, manikűrös, kozmetika és szolárium összesen 24 darabot tesz ki az 54 szolgáltatásból. A többi szolgáltatóegység közt találunk öt gyógyászati helyet, négy bankot és szervizt, valamint három temetkezési vállalkozót. Jellemzően egy-

egy darab van az utazási iroda, hiteliroda, ingatlanos, grafikai munkákat vállaló, reklám-szakember, zálogfiók, tisztító, szabó, lottózó szolgáltatásaiból.

A szolgáltatások esetében is erős konkurenciát jelentenek a városközpont mindent magába foglaló épületei. Ha a központra néző, amellett lévő szolgáltatásokat nem számoljuk, a lakótelepek nyugati, nagyobb részén mindössze 11 szolgáltatást találunk, ami az összes szolgáltatásnak mindössze 20 %-a. Ezzel szemben a keleti, kisebb területen 25 szolgáltatást találunk, ami a szolgáltatásoknak majdnem a felét jelenti. A nyugati oldalon a Frankel Leó utcánál találunk sűrűsödést, méghozzá a kimondottan speciális szolgáltatások felvonultatásával (például elektromos kisgépek szervize, utazási iroda), ami az iparcikkekénél tett megállapításunkat erősíti tovább, miszerint ebben az „alközpontban” a különleges termékeket, szolgáltatásokat kínáló üzletek tudnak inkább megélni.

A szolgáltatások a szépségipar területét leszámítva jellemzően speciális szolgáltatások, melyekért, ha kell, messzebb is elmegy a lakosság, ennek köszönhető, hogy az egész területen egy-egy található csak a legtöbbjükből. Nem úgy, mint a szépségiparnál, ahol leginkább a közel lakókra építenek az üzletek.¹²

Építészeti kialakítás szempontjából a földszintekre betervezett üzletek aránya ennél az ágazatnál is az átlaghoz közeli (az összes üzlet 52,8 %-a betervezett, míg a szolgáltatások 45,5 %-a van ilyen helyiségben.) Ehhez képest a garázsboltok (az összes üzlet 30 %-a) 50,9 %-át teszik ki a szolgáltatásoknak. Ez a két kategória majdnem az összes szolgáltató helyet lefedi a területen. A garászból kialakított üzletek nagy száma a maszekolás lehetőségének megjelenésével és a szövetkezetek megszűnésével hozható összefüggésbe. Ekkor legkönnyebben a garázsok voltak átalakíthatóak. A szövetkezetek megszűnése következtében bárki számára könnyen lehetővé vált fodrászüzlet vagy kozmetika nyitása, melyet az egyik több évtizede dolgozó helyi fodrász elmondása alapján¹³ a háziasszonyok számottevő százaléka ki is használt kereset-kiegészítés céljából. Garázsok leginkább a keleti lakótelepeken álltak ehhez rendelkezésre, a nagyobb, nyugati

¹² Kiskereskedők körében végzett kisinterjú alapján, 2013. Budapest

¹³ Kiskereskedők körében végzett kisinterjúk alapján, 2013. Ajka

részeken ezzel szemben leggyakrabban a lakásokban alakították ki az üzleteket: szinte minden utcában találunk valamelyik ház falán kisebb-nagyobb reklámtáblát, amely valamilyen szépségipari szolgáltatásra hívja fel a figyelmet, amit az épület valamely emeleti lakásában talál meg az érdeklődő. Ezek azonban már kívül esnek kutatásunk témáján, így azokkal mélyebben nem foglalkozunk, mint hogy megállapíthatjuk, hogy a nyugati és keleti részek közti szolgáltatásbeli sűrűségkülönbséget leginkább is ezek a lakások magyarázzák.

7. Vendéglátóhelyek

Vendéglátóhelyet összesen 14-et számoltunk a területen. Ezeknél is igaz a városközpontbeli vonzerő hatása. Ennek ellenére jóval kevesebb ez a szám, mint amekkorát a terület mérete alapján várhatunk. Ezek közt találunk olyat, ami elsősorban házhozszállításra építő étkezde, találunk pizzériát és éttermet, ami pincéres felszolgálatot nyújt a vendégeknek (igaz, csak egy darabot), van négy cukrászda, és természetesen nem egy kocsmá is.

A szolgáltatásokkal és a luxus-cikkeket forgalmazó üzletekkel szemben ezen a téren egyértelműen a lakótelepek régebben kiépített, nyugati része jeleskedik. Az összes vendéglátóhely harmadát két ilyen keretes beépítésű háztömbben találjuk, a teljes nyugati oldalon pedig a 73 %-ukat. A keleti (és déli) oldalon mindössze egy hamburgerest, egy gyroszót, egy pizzériát és egy fagyaltozó-cukrászdát találunk. Egyedül a cukrászdák esetében találunk viszonylagos egyenletességet. A négy cukrászda ugyanis egymástól tisztas távolságra található: egy nyugaton, egy északon, egy keleten és egy középtájon, a városközponttól kissé északra van.

A vendéglátáson belül találjuk a kereskedelem építészeti-alakító képességének talán legjobb ajkai példáját. A Kossuth utcában, a lakótelepi területek kellős közepén, egy zöldben úszó panel földszinti tárolójához vágtak a vasbetonba ajtót, hogy ott üzletet nyithassanak. Az üzlet korábban volt papírbolt és cukrászda is, jelenleg (immáron 3 éve) azonban gyrost és egyéb meleg ételeket árulnak (és nyáron természetesen fagyaltot is). Ez az üzlet kihasználta a terület kiskereskedelmi

hiányosságát, még hozzá sikerrel. Jelenleg 4-5 alkalmazottat dolgoztat, délben házhoz szállít és jó időben igen tisztes belső forgalmat is bonyolít. A tulajdonos a háztól bérlő a helyiséget.

Az üresen álló üzletek és az átalakulás

Az üresen álló üzletek tekintetében először is a statisztikákat érdemes megvizsgálni. Utólag (tároló falába) ajtó kivágással kialakított üzletből egy sem áll üresen, szabadon álló épületből, utólag épült bódéból és garázsboltból egy-egy darabot találtunk üresen. Alapvetően tehát ezek úgy tűnik, működőképes rendszerek. Ezzel szemben lakóépület földszintjére betervezett üzletből 17 darab áll üresen, ami az összes ilyen üzlethelyiség 17,7 %-a. Ez alátámasztja azt a feltevésünket, miszerint az eredeti tervezés rugalmatlan rendszere a piaci igények és lakossági szándékok szerint át tudott alakulni és alakul is folyamatosan, hiszen a néhány éve, vagy a rendszerváltás után piaci igények mentén kialakított újabb helyiségeknél nem találunk ekkora ürességet (pavilonból, bevágottból és garázsboltból összesen 3,1 % üres).

Betervezett üzleteket két helyen találunk nagyobb mennyiségben: a Frankel Leó utca környékén, a már sokat emlegetett park környékén, valamint a városközpont körül sokfelé. Előbbi helyen azt tapasztaljuk, hogy az üzlethelyiségekben egy híján mindenütt működnek az üzletek. Az egyik üzlettulajdonos elmondása szerint¹⁴ ezen a területen egészen a közelmúltig nem nagyon változtak a boltok, az utóbbi években azonban egyre nagyobb mennyiségben zártak be és jelentek meg a helyükön újabbak. Amikor ott jártunk, akkor is láttunk éppen zajló üzlet-átalakítást. Ennek a folyamatnak része az egy darab üres helyiség is. Ezen a részen a leghosszabb, földszintjén üzleteket felvonultató épület lakásszövetkezet tulajdona, mely a mai napig bérbe adja a helyiségeket.

A másik területen, a városközpont körül viszont bőven találunk üres helyiségeket. Elsősorban a terület peremén lévő üzletek állnak kihasználatlanul. Ezekbe – és néhol másutt is az üressé vált bolthelyiségekbe – közigazgatási funkciók vagy szervezetek

¹⁴ Kiskereskedők körében végzett kisinterjúk alapján, 2013. Ajka

irodái költöztek be egy-egy helyen, ilyen például az ajkai Bányász Közösségház. A lakótelepek építéskor tervezett üzletek mára a teljes üzletállománynak kevesebb, mint 60 %-át teszik ki, így ez a 17 üresen álló bolt összességében véve még inkább az átalakítás szándékáról és szükségességéről tesz tanúbizonyságot.

	szabadon álló	előre betervezett	utólag kialakított	pavilon	garázsból kialakított	
élelmiszer	12	6	0	2	5	25
pékáru	0	3	1	0	1	5
iparcikk	3	20	1	1	9	34
ruházat	0	8	0	1	0	9
luxus	0	9	0	1	8	18
szolgáltatás	1	25	1	0	28	55
vendéglátás	4	8	1	0	2	15
üres	1	17	0	1	1	20
	21	96	4	6	54	<u>181</u>

Konklúzió

Vizsgálataink megerősítették azt a feltevésünket, miszerint a lakótelepeken belül a tervezett város merev rendszerét – annak hiányain, problémáin való változtatás által – a lakosság át tudja alakítani akkor is, ha egy spontán módon fejlődött városhoz képest ennek érdekében jóval durvább eszközöket kell bevetnie. A lakótelepi területek átalakulásánál azt láttuk, hogy valóban a piac által vezérelt kiskereskedelem a változások fő mozgatórugója: az épületekben történt érdemi változások ehhez köthetőek. Új ajtók nyílnak, reklámtáblák hívogatnak első emeleti fodrászüzetekbe, új járdák vezetnek a zöld területen át a tárolóból lett üzlethez, garázsajtók cserélődnek le üvegezett kirakatokká, előtető és teraszok jelennek meg a vendéglátóhelyek mellett.

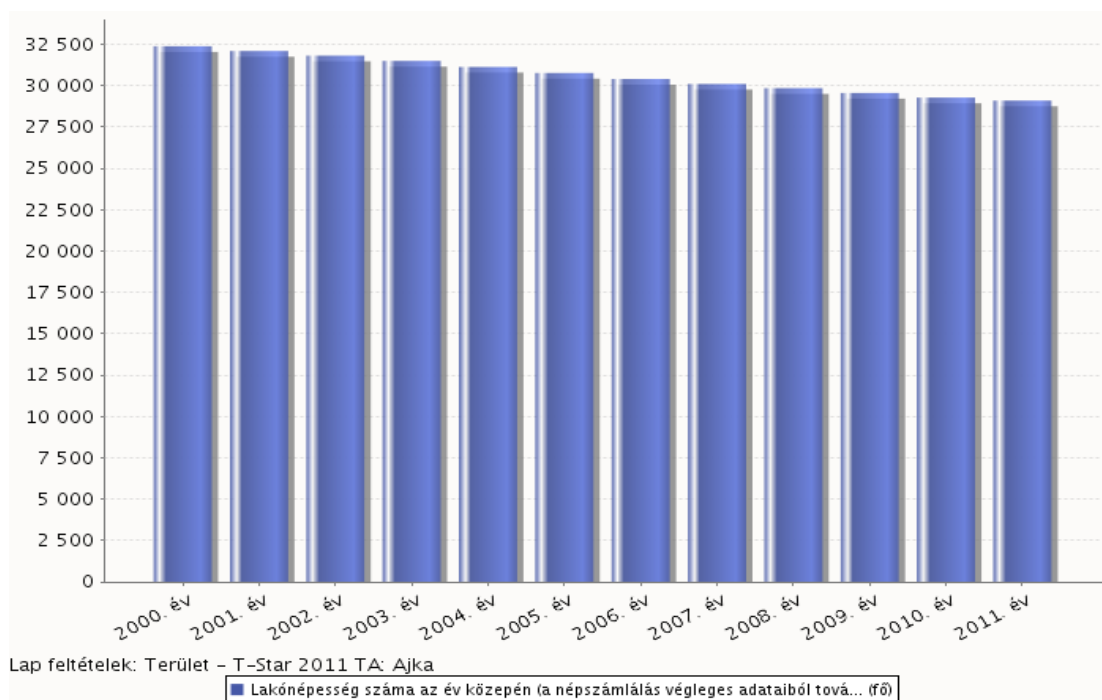
Tanulmányunk eredményeinek segítségével, további kutatásokat végezve Ajka városa rendezett engedélyeztetési körülmények mellett irányított, de szerves átalakuláson mehetne keresztül. A bolthálózat tovább sűrűsödhet úgy, hogy a boltösszetétel továbbra is a piac változásainak fog megfelelni, így a vizsgálatok továbbvezetése által a város kereskedelmi koncepciójának kialakításához segítséget kaphatna.

Bibliográfia

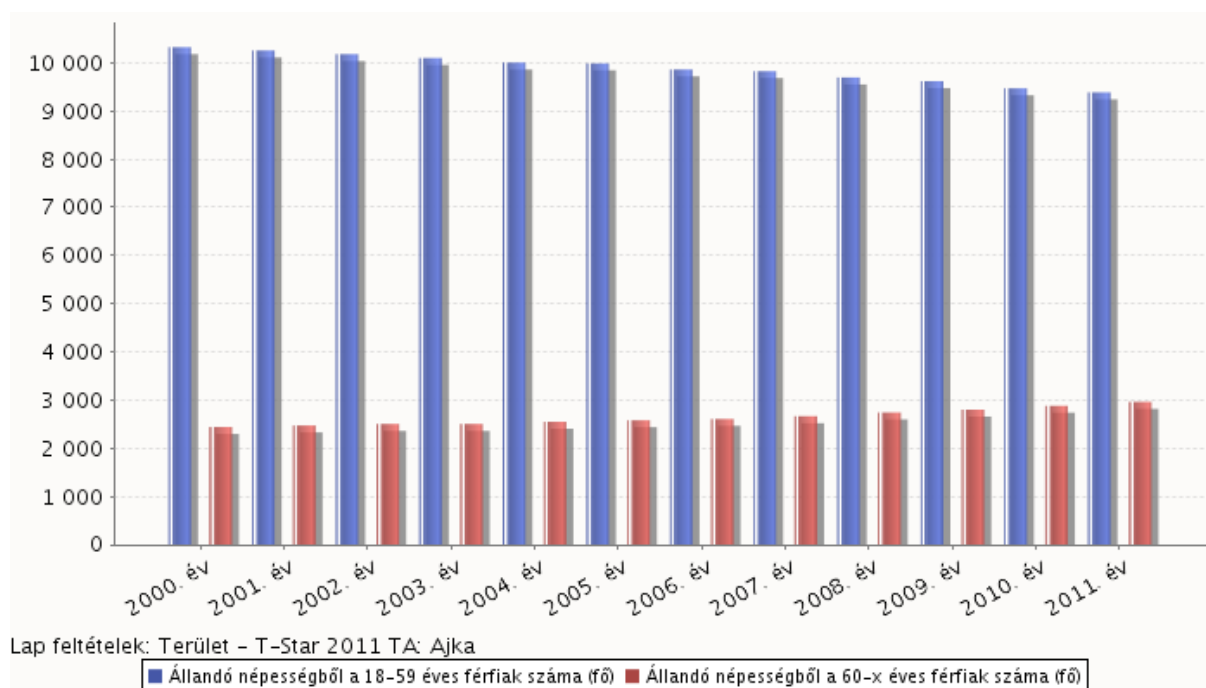
- Giay= Giay Frigyes: Ajka
Magyar Média, Eger
1983
- Markos = Markos György: Ajka, a bauxitváros
Akadémia Kiadó, Budapest
1967
- Germuska = Germuska Pál: Indusztria Bűvöletében
1956-os Intézet, Budapest
2004
- Weclawowicz = Grzegorz Weclawowicz:
A városok térbeni-társadalmi szerkezete Kelet-Közép-Európában
Tér és társadalom 6. évf.
1992/3-4
- Sikos = Sikos T. Tamás: Kazincbarcika – zsákutca, vagy útelágazás
MTA Regionális Kutatások Központja, Budapest
1995

Mellékletek

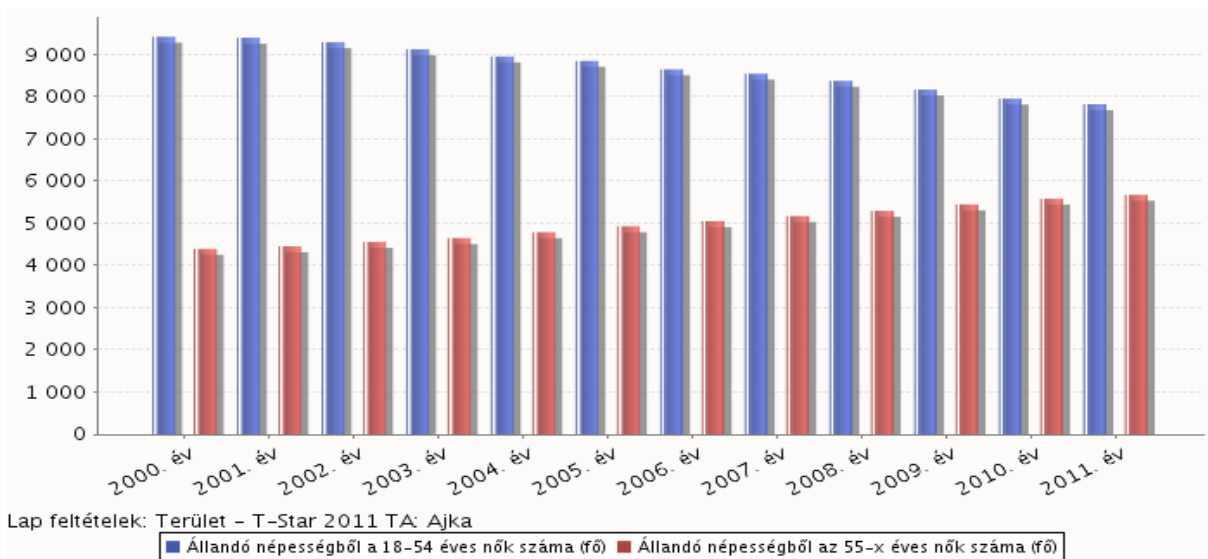
Ábrák



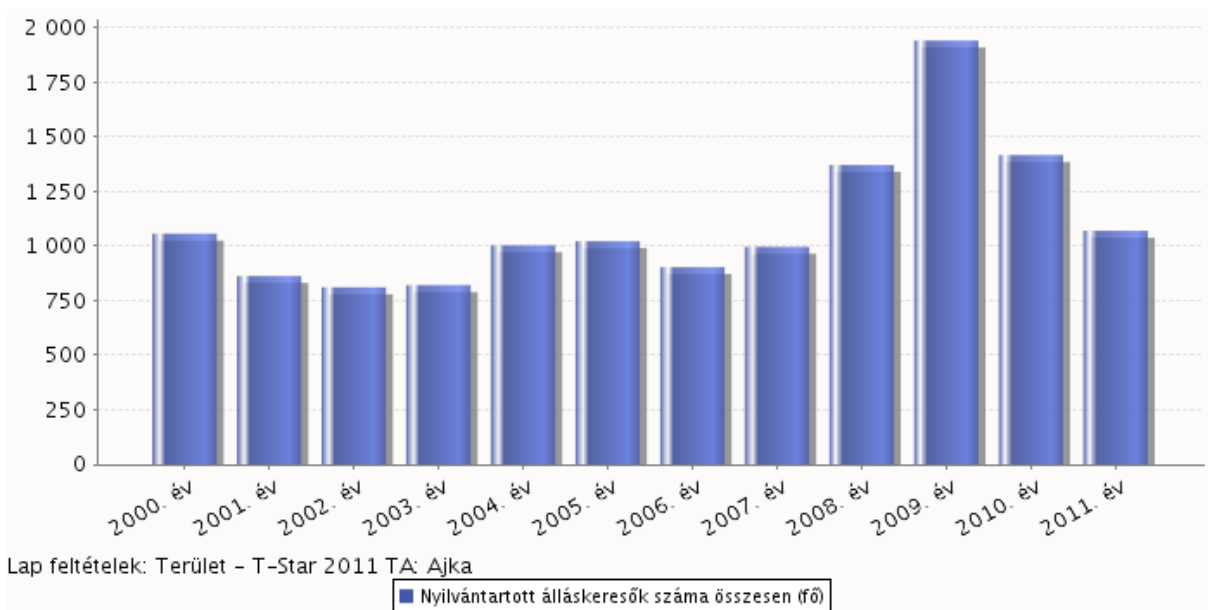
2. ábra. Forrás: KSH, 2013. október 10.



3. ábra. Forrás: KSH, 2013. október 10.



4. ábra. Forrás: KSH, 2013. október 10.



5. ábra. Forrás: KSH, 2013. október 10.

A LAKÓTELEPEK KIÉPÍTÉSÉNEK IDŐRENDJE



1950

1955

1960

1965

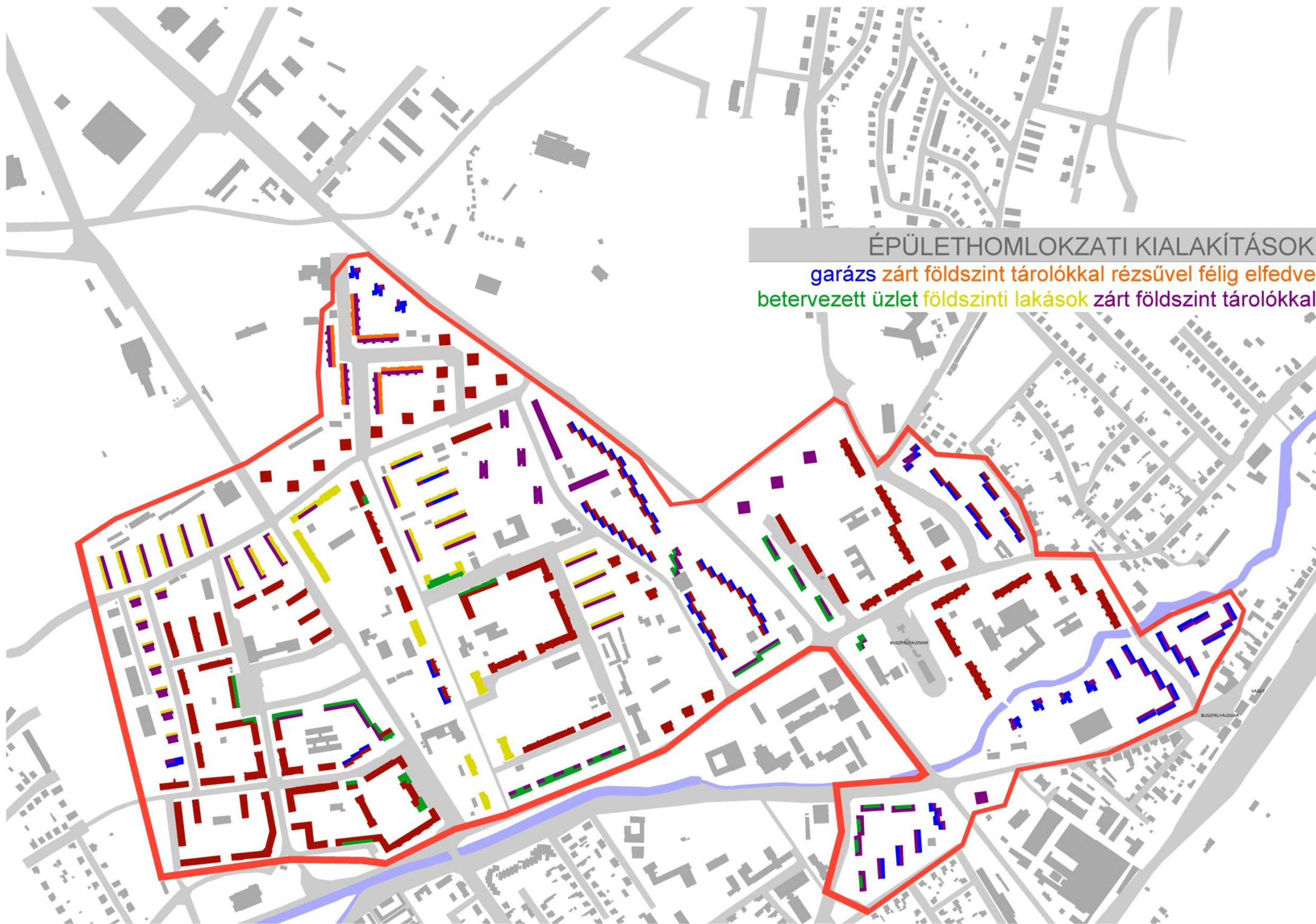
1970

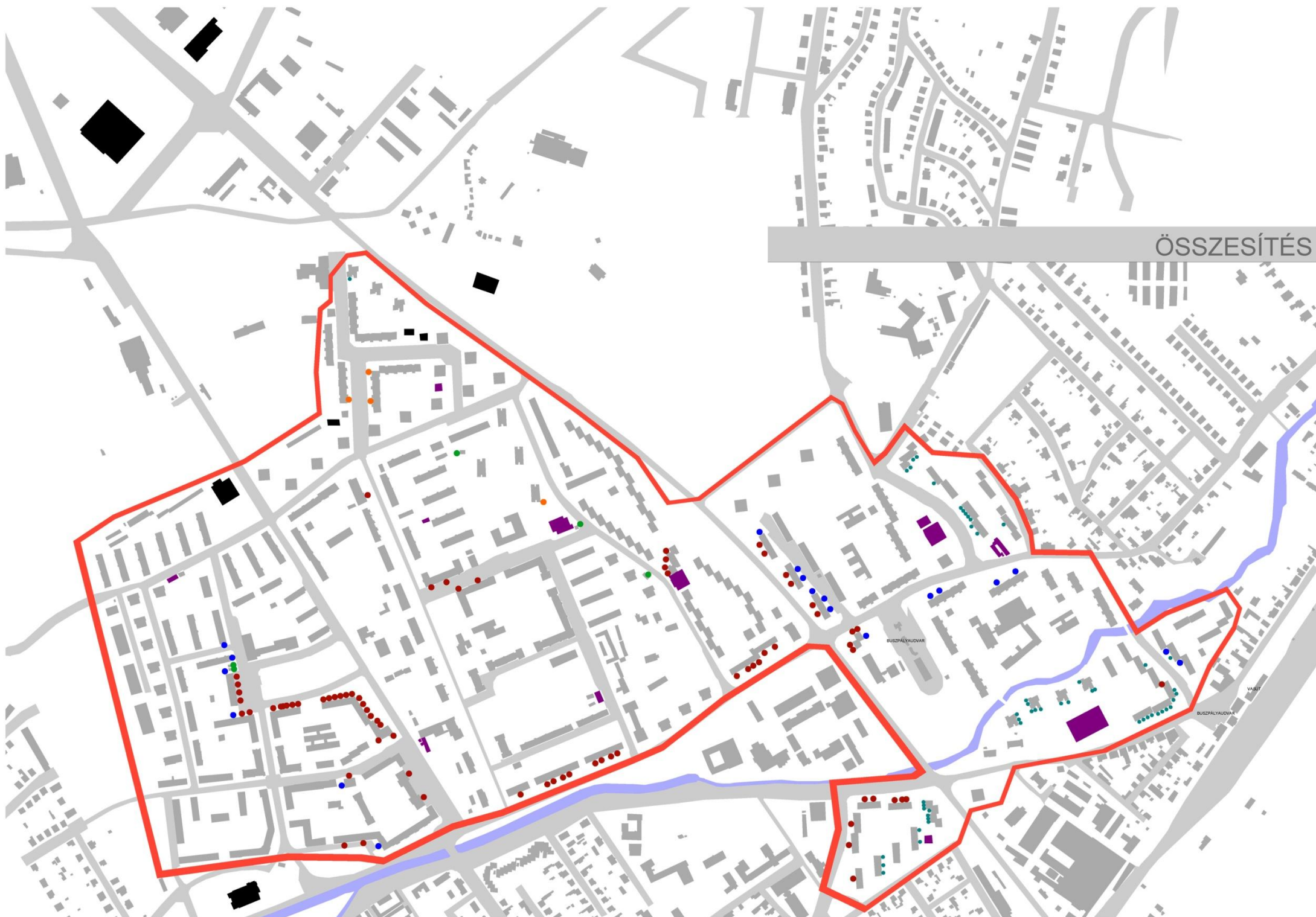
1975

1980

1985

1990





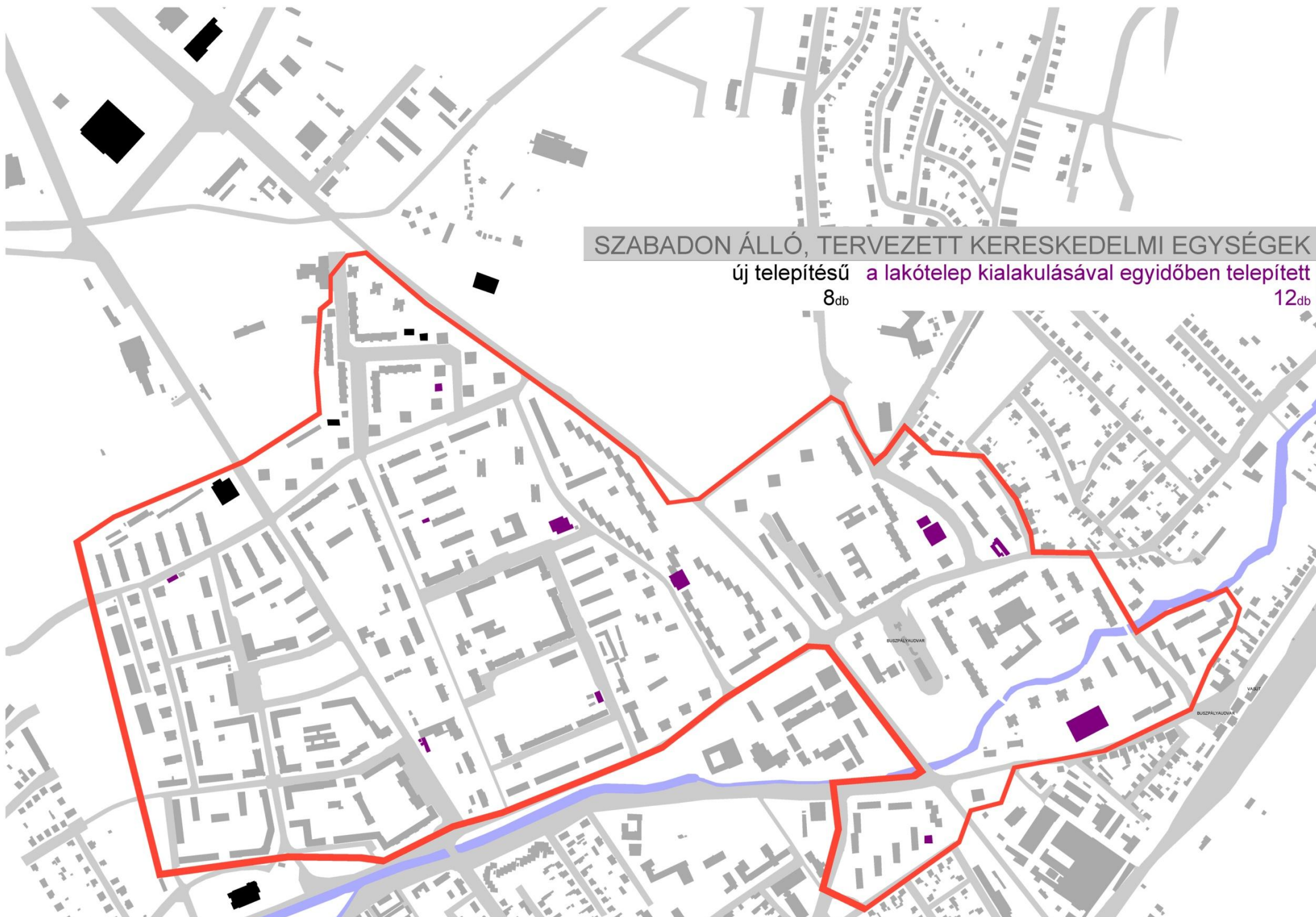
ÖSSZESÍTÉS

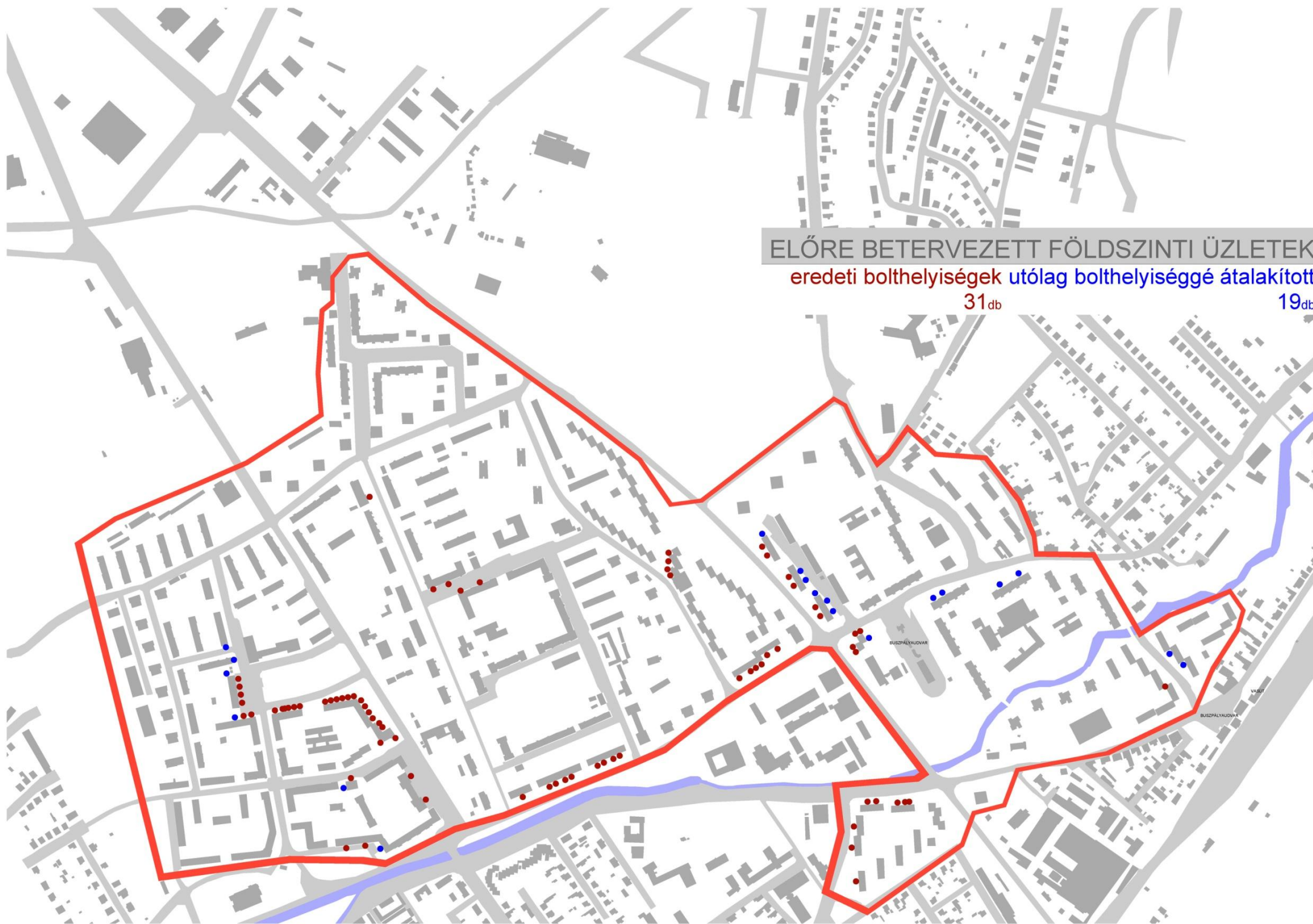
SZABADON ÁLLÓ, TERVEZETT KERESKEDELMI EGYSÉGEK

új telepítésű a lakótelep kialakulásával egyidőben telepített

8db

12db







UTÓLAG ÉPÍTETT PAVILONJELLEGŰ ÜZLETEK

5db



GARÁZSBÓL ÁTALAKÍTOTT ÜZLETEK

24db

BUSZPÁLYAUDVAR

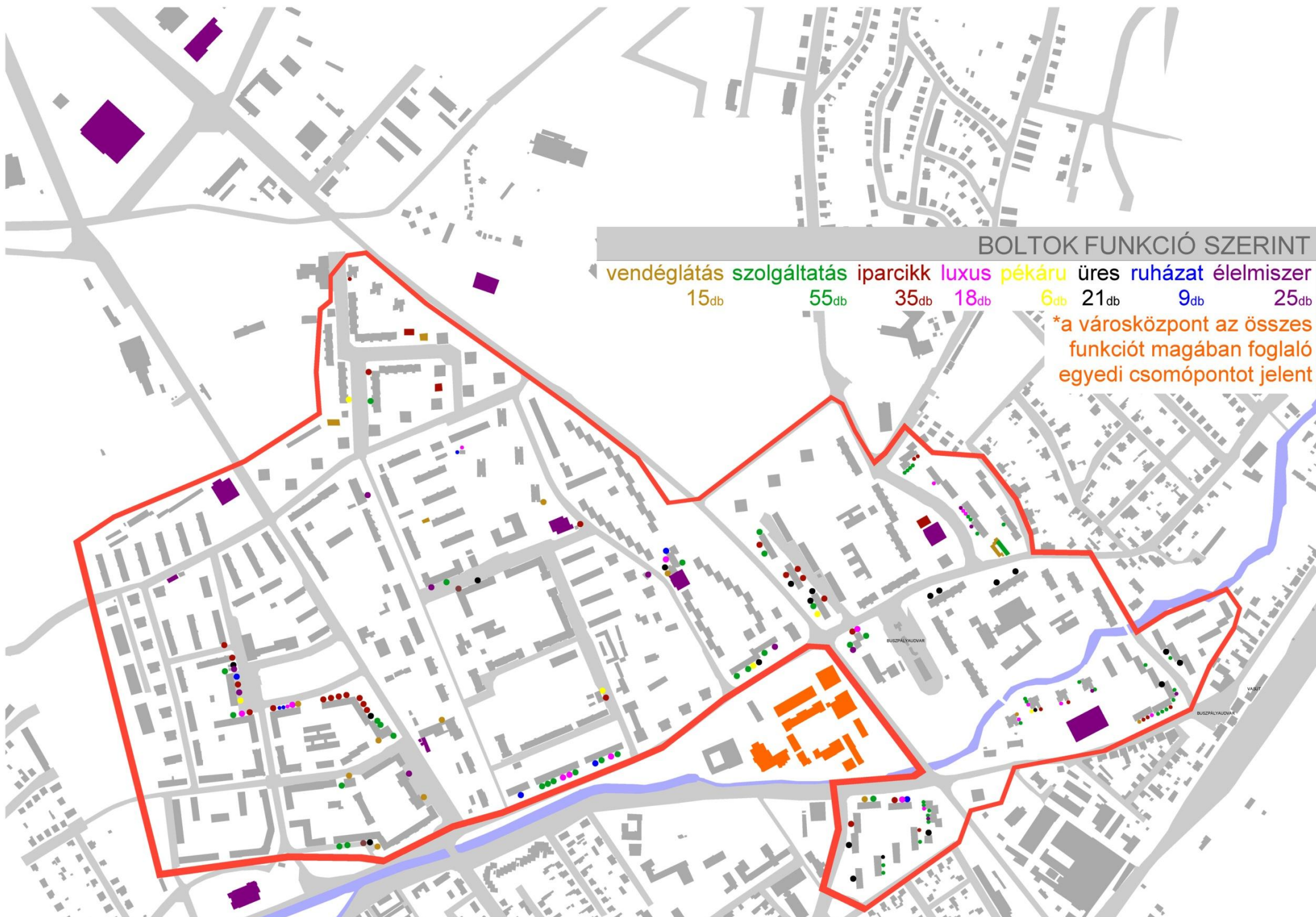
BUSZPÁLYAUDVAR

VASÚT

UTÓLAG, A FÖLDSZINTEN KIALAKÍTOTT ÜZLETEK

4db





BOLTOK FUNKCIÓ SZERINT

- vendéglátás
15db
- szolgáltatás
55db
- iparcikk
35db
- luxus
18db
- pékáru
6db
- üres
21db
- ruházat
9db
- élelmiszer
25db

*a városközpont az összes funkciót magában foglaló egyedi csomópontot jelent

Felmérés fényképei

A felmérés során készített felvételek pozíciója



A felmérés fényképei (Forrás: Google, 2011. november-december)

