

## Környezeti kármentesítéssel járó barnamezős beruházások Budapesten

*A szennyezett területek rehabilitációja általában nem képes tisztán piaci alapon megvalósulni. Budapest térségében a jelentős környezeti károsodások felszámolását jelenleg jellemzően az állam valósítja meg. A kárelhárítást nem mindig kezelik együtt a terület újrahasznosításával, elmulasztva ezzel a piaci befektetők bevonásának lehetőségét.*

Számos Budapest belső részén fekvő egykori ipari, gazdasági vagy katonai terület mára elvesztette korábbi funkcióját, alulhasznosítottá vált. Ezek a rozsdaterületek a városfejlesztés fontos tartalékai, hiszen sokszor nagy kiterjedésűek, a város belső részein, közlekedési folyosók közelében helyezkednek el. A rozsdazóna jó részén a korábbi hasznosítás jelentős környezetszennyezéssel járt. Több ilyen terület újrahasznosítása előtt a talaj és a talajvíz tartós szennyeződése miatt a környezeti terhelést kezelni kell. A gyakran a rendszerváltás előtti időszakban történt károsodásokat okozó cégek mára megszűntek, ezért a jogi és anyagi felelősség megállapítása nehézségekbe ütközik.

Az ingatlanfejlesztők számára a rozsdaterületek akkor jelentenek vonzó befektetési helyszínt, ha a megújítás költségei alacsonyabbak, mint a megújított terület piaci értéke. A környezeti szennyezéssel terhelt területek esetében – a kármentesítés magas költségei miatt – ez a feltétel gyakran nem teljesül, és állami, önkormányzati beavatkozásra van szükség. Ez történhet úgy, hogy az állam, önkormányzat támogatást nyújt az ingatlanfejlesztőnek a környezeti kárelhárításra, illetve úgy, hogy maga lép fel ingatlanfejlesztőként és költségvetési pénzekből rehabilitálja a területet.

A következőkben sorra vesszük a tavalyi év során és az idén Budapesten megvalósult, illetve jelenleg folyamatban lévő legfontosabb környezeti kármentesítéssel járó beruházásokat. Áttekintjük, hogyan szennyeződött az adott terület, és milyen szereplőkkel, mennyi idő alatt, mekkora költséggel és milyen céllal történt meg, történik a rehabilitáció.

### **Pakura-tavak**

Több mint tíz évig húzódott a főváros XVIII. kerületében, a lőrinci temető és Szemeretelep közötti egykori Tüzép-telephelyen az úgynevezett Pakura-tavak rehabilitációja. A szennyezés még az 1950-es években keletkezett, amikor a Tüzép a tüzeléshez használt kőolajszármazékokat helyezte el az itt lévő felhagyott kavicsbánya gödrökbe anélkül, hogy szigetelést készített volna. A terület tulajdonjogát a kerület 1996-ban vette át a korábbi tulajdonos jogutódjától, aki nem vállalta a rehabilitáció költségeit. A kerületi önkormányzat ezt követően 600 millió forintos pályázatot nyújtott be a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztériumhoz. A megítélt támogatást a minisztérium később visszavonta. Ezt

hosszadalmas pereskedés követte, ami végül 2003-ban zárult le peren kívüli megállapodással. A minisztérium átutalta az önkormányzat számára a támogatás hátralékait. Az Auchan Magyarország Kft. 2001-ben vásárolta meg a területet fejlesztési céllal, vállalva az ártalmatlanítás költségeit. A 2006. decemberében befejeződött kármentesítés során 110 ezer tonna pakuraiszapot és 13 ezer tonna földes iszapot szállítottak el a területről, mintegy 1,5 milliárd forint költséggel.

A Főváros a beruházáshoz való hozzájárulásához megkövetelte a fővárosi szerkezeti tervben szereplő külső körút a területet érintő szakaszának elkészítését. Ennek a mintegy ötmilliárd forintra becsült költségei ugyancsak a beruházót terhelik. A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 2006. augusztusában adta hozzájárulását a Ferihegyi Kereskedelmi Park megépítéséhez. A tervezett, 55 ezer négyzetméter alapterületű, mintegy 250 ezer négyzetméter szintterületű, kereskedelmi, szállodai és parkolási funkciókat tartalmazó beruházás első eleme egy 25 ezer négyzetméteres Auchan hipermarket lesz, építése 2008. elején kezdődik.

## Óbudai Gázgyár

Az Óbudai Gázgyár 1913-tól 1984-ig üzemelt, amikor a földgáz használatára való áttérés következtében működése fölöslegessé vált. A mintegy 20 hektáros terület újrahasznosítását nehezíti a 2500 tonnára becsült visszamaradt gáztisztító massa. A környezetvédelmi szakhatóság döntése alapján a kármentesítés költségei a korábbi üzemeltető jogutódját, a Főgáz Zrt.-t terhelik, azonban a cég megfellebbezte a döntést. A 2500 tonna gáztisztító massa csupán a töredéke a területről elszállított, Budafokon és Budatétényben az egykori barlanglakásokban lerakott 80 ezer tonna gázgyári hulladéknak (lásd később).

A Gázgyár karakteres víz-kátrány-ammónia tornyainak és egyéb üzemi épületeinek műemléki védettsége, valamint a területen lévő régészeti lelőhelyek egyszerre jelentenek értéket, és teszik összetettebb kihívássá az újrahasznosítást. A főváros egyik legértékesebb ingatlanának rehabilitációjával, fejlesztésével kapcsolatban számos elképzelés fogalmazódott meg korábban. A terület rehabilitációja szerepel a Főváros középtávú, 2005-13 közötti időszakra vonatkozó városfejlesztési programjában (Podmaniczky Program). A Fővárosi Főépítészeti Iroda által 2004-ben készített térségi Városfejlesztési Konceptió elképzelhetőnek tartja a terület privatizációját is, valamint azt is, hogy a Főváros tulajdonában maradván történjen meg a revitalizáció. A dokumentum sürgeti, hogy erről minél előbb szülessen döntés. A források tekintetében a koncepció lehetségesnek tartja a Regionális Operatív Program, illetve a Környezetvédelem és Infrastruktúra Operatív Program forrásainak felhasználását, továbbá az üzleti szféra (elsősorban a Graphisoft) bevonását. A dokumentum szerzői felhívják a figyelmet arra, hogy el kell kerülni a terület további feldarabolását.

2004-ben Amszterdam városa „örökbe fogadta” a Gázgyár rehabilitációját is tartalmazó Észak-Buda projektet. Ez a Budapest, a III. kerület és Amszterdam városvezetése között 2003-ban kötött együttműködési megállapodás eredménye volt.

1996. és 2003. között az amszterdami gázgyár (Wester Gasfabriek) területét sikeresen rehabilitálták. Az egykori ipari épületek felújítását követően kulturális és konferenciaközpontot, illetve a szennyezett talaj szigetelését követően városi parkot alakítottak ki. A közpark magas színvonalát nemzetközi tájépítészeti pályázat biztosította.

A Fővárosi Közgyűlés 2005. decemberében kormánypárti és ellenzéki szavazatokkal támogatva elfogadta a terület rehabilitációjára vonatkozó javaslatot, és létrehozta a Budapest Fejlesztési és Rehabilitációs Társaságot, melynek 310 millió forintos alaptőkéjét a Graphisoft számára eladott parcella ellenértéke szolgáltatta. Ekkor 2006-ra tervezték a területet megnyitni a nagyközönség előtt. A tervek szerint a Gázgyár területén múzeumok kapnának helyet, illetve megtörténne a terület kármentesítése, amihez európai uniós támogatásokat vennének igénybe. A teljes kármentesítés költségeit ötmilliárd forintra becsüli a városvezetés, azonban egyes vélemények szerint nincs feltétlen szükség a kapszulákba zárt gázmassza eltávolítására, elég hermetikus lefedésük is.

2006. áprilisában a Főváros létrehozta a Budapesti Városfejlesztési és Városrehabilitációs Zrt.-t, ami a terület vagyongazdálkodójává vált. A legutóbbi fejlemény, hogy 2007. februárjában Óbuda önkormányzata változtatási tilalmat rendelt el a Gázgyár területére. A döntést a kerület vezetése azzal indokolta, hogy a fejlesztéssel együtt járó forgalomnövekedés miatt előbb meg kell építeni az aquincumi hidat, vagy legalább az M0-s északnyugati, 10-es és 11-es utat összekötő szakaszát. A Fővárosi Önkormányzat által készített előzetes megvalósíthatósági tanulmány alapján a kormány nem támogatta, hogy a Gázgyár rehabilitációja kiemelt projektként részesüljön a Közép-Magyarországi Operatív Program (KMOP) 2007-2008-as keretéből.

## **Budafoki barlanglakások**

A barlanglakások feltöltéséhez az 1960-as évektől az 1980-as évekig szállították az Óbudai Gázgyár nehézfémeket és cianidokat is tartalmazó gáztisztító masszáját Budafokra, a természeti védelem alatt álló Tétényi-fennsík szomszédságába. Az 1999-ben lezajlott kárfelmérést követően a környezetvédelmi hatóság előírta a kárelhárítást és rekultivációt, ami a sürgősségi beavatkozások után 2004-ben kezdődött meg. A közbeszerzés furcsasága volt, hogy a területen addig a csurgalék vizekkel foglalkozó – és a legalacsonyabb ajánlatot tevő – céget azért zárták ki a versenyből, mert részletes ismereteik miatt egyenlőtlennek tették volna a versenyt. A kármentesítés során az eredetileg 35 ezer tonnára becsült gáztisztító massa helyett 80 ezer tonnát találtak a területen, így a közbeszerzési pályázatot 1,8 milliárd forintot ajánlattal megnyerő cég végül hatmilliárd forintot számlázott. A munkálatok 2007. júniusában fejeződtek be. A kármentesítés elhúzódását a többletköltségek finanszírozási nehézségei okozták, amit kétmilliárd forintos bankhitellel sikerült áthidalni.

## **Metallochemia**

Az 1990-ben bezárt Metallochemia gyártelep 20 hektáros területén a mintegy 410 ezer köbméter nehézfém tartalmú salakkal szennyezett föld, illetve a környező 1400 ingatlan 600 ezer köbméternyi szennyezett talajának ártalmatlanítását úgy oldották meg, hogy beépítették a területen áthaladó M6-os autópálya töltésébe. A Metallochemia jogutódja, a kármentesítést a felvásárlásnál vállaló Metalloglobus vitatta a felelősségének mértékét. A kormányzat a hosszadalmas bírósági eljárás elkerülése végett vállalta a költségek egy részét. Az M6-os autópálya építésénél a Metallochemia szennyezett talaján kívül a Dunaújvárosi Vasmű kohósalakját és a pécsi Pannonpower pernyéjét ugyancsak a földműbe építették. Az autópálya 11 kilométeres, az M0-s és az Érdi-tető közötti szakaszának kivitelezése 2004-ben kezdődött meg. A beruházást területszerzési és közműkiváltási nehézségek lassítják, várhatóan 2008-ban fejeződik be.

## **Orczy-kert**

A VIII. kerület 200 éves parkjában, az egykori Akadémiai Lovarda helyén 1958-tól 1996-ig több mint 200 férőhelyes buszgarázs üzemelt. Ennek következtében szennyeződött a terület talaja gázolajjal, kenőanyagokkal, zsírtartalmú szerekkel. A kerület 2004-ben készített szabályozási terve igyekezett a közparki használathoz nem illeszkedő funkciókat (raktár, üzletek, gépjármű-tárolás) kiszorítani a területéről, és a felszabaduló részeket közparki rekonstrukciót előírni. Az egykori buszgarázsok környezetének kármentesítése 2006. elején kezdődött meg. A 44 ezer négyzetméteres terület szennyezett talajának ártalmatlanítása és a talajvíz tisztítása 1,8 milliárd forintba kerül. Tavaly év végére megtörtént a 15 ezer köbméter talaj ártalmatlanítása, a 23 ezer köbméter szennyezett talajvíz megtisztítása azonban négy évet vesz igénybe. Ezzel párhuzamosan tervezik megkezdeni a közpark rekonstrukcióját, aminek keretében vendégház, étterem, előadók és mélygarázs kialakítására is sor kerül. A projekt sikeres megvalósítását segíti, hogy teljes az egyetértés a kerület és a főváros között, mind a módszereket, mind a célokat illetően.

## **Üllői úti volt szovjet laktanya**

Az Üllői út mentén fekvő egykori szovjet laktanya 14 hektáros területének kármentesítése és rehabilitációja régóta szerepel a Pestszentlőrinci Önkormányzat elképzelései között. 2001-2003. között aquaparkot, 2004-2006. között konferenciaturizmus célú fejlesztést terveztek a területen. A megvalósítás nem sikerült, ezért a kerület a Magyar Fejlesztési Bank tulajdonában lévő MFB Invest Zrt.-t bízta meg a terület újrahaznosításával. Az állami tulajdonú ingatlanfejlesztő feladata lesz a környezeti károk elhárítása, az alapinfrastruktúra kiépítése, majd ezután – valószínűleg – az értékesítés. A kárelhárítás várhatóan két évet vesz igénybe, költségeit 1,4 milliárd forintra becsülik.

## Nehezítő körülmények

Az esettanulmányok alapján látható, hogy a környezeti szennyezések felszámolása, a területek rehabilitációja számos nehézséggel jár. Budapest kettős önkormányzati rendszere miatt a rehabilitációra vonatkozó koncepciók kialakítását és hatékony megvalósítását sokszor a kerületek és a főváros közötti ellentétek is akadályozzák. A környezeti károk elhárításának sürgőssége, az ártalmatlanítás legjobb módja nem mindig egyértelmű. Mivel a lakosság ma már igen érzékeny a környezetvédelmi problémákra, a környezeti kármentesítés kérdése akár aktuálpolitikai témává is válhat, ahogy az például az egykori Csepel Művek területén illegálisan tárolt galvániszap esetében is történt.

## Programok

A 2002-ben a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium által létrehozott Országos Környezeti Kármentesítési Program (OKKP) keretében megkezdődött a környezeti károk országos szintű felmérése. A program feladata többek között a kármentesítésre kötelezettek meghatározása is, valamint az eredmények nyilvánosságra hozása. Azonban a program a kármentesítést és az azt követő újrahasznosítást nem kezeli együttesen, nem tekinti céljának az ingatlanfejlesztést, piaci pénzügyi források felkutatását és bevonását a rehabilitációba. A költségvetési források szűkössége miatt a kármentesítés ezért esetenként hosszú éveken áthúzódhat. A 2013-ig tartó programozási időszakban a kármentesítési költségek finanszírozására európai uniós források is elérhetővé válnak. A Környezet és Energia Operatív Program (KEOP), illetve a Közép-Magyarországi Operatív Program (KMOP) biztosít erre a célra lehívható támogatásokat. A KEOP - 2.4.0. programjának keretében kétfordulós meghívásos pályázaton vehetnek részt a kármentesítésre kötelezettek. A 2007-2008. között rendelkezésre álló keretösszeg 8,31 milliárd forint. A KMOP több városrehabilitációs célú pályázatánál is lehetőség van kármentesítési tevékenységre, azonban ezeknél kizárólag a terület újrahasznosításának érdekében, annak előkészítéseként végzendő kármentesítés kaphat támogatást. Tehát itt már megjelent az a szemlélet, amely összekapcsolja a kármentesítést és az újrahasznosítást. Ezek együttes kezelése jelzi, hogy a társadalom és a környezetvédelem viszonya elérte azt a szintet, amikor a fontosság, illetve a célok felismerése után az eszközök keresése is hangsúlyt kap.