

ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ και ΠΑΡΑΛΙΑΚΑ ΜΕΤΩΠΑ:

Η περίπτωση του δυτικού παραλιακού μετώπου του Ηρακλείου



Άρης Σαπουνάκης

Αναπληρωτής καθηγητής Πανεπιστημίου Θεσσαλίας,
Τμήμα Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης
sapounakis@prd.uth.gr και sapounakis@gmail.com

Παραλιακά μέτωπα:

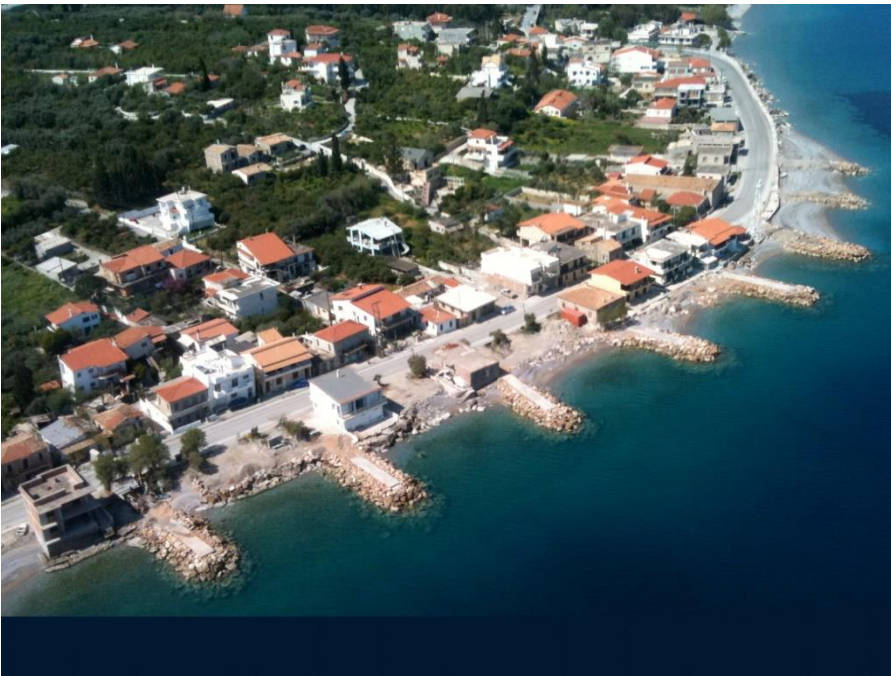
- τείνουν να αποτελούν ζώνες στις οποίες αναπτύσσονται έντονες πιέσεις και συγκρούσεις είτε τα μέτωπα βρίσκονται μέσα στις πόλεις είτε στον εξωαστικό χώρο
- κατά κανόνα οι ασθενέστερες χρήσεις κινδυνεύουν να παραγκωνισθούν από τις ισχυρότερες και πλέον δυναμικές



Anfa Place, Casablanca by N. Foster & Partners

Διαφορετικές προσεγγίσεις του φαινομένου:

- χωροταξική
- πολεοδομική
- οικονομική – αναπτυξιακή
- αρχιτεκτονική – μορφολογική
- νομική



Παραλία Λυκοποριάς



Φαληρικό Δέλτα

Γιατί ανάπτυξη και γιατί αναγέννηση?

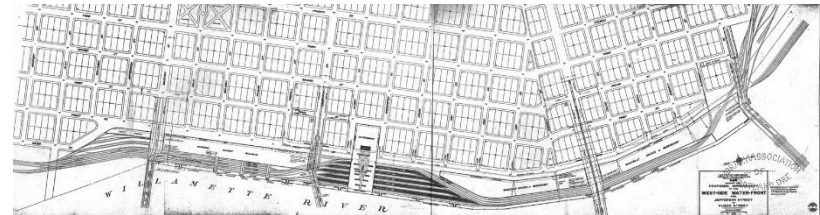
- ανάγκη για βέλτιστη αξιοποίηση των πλεονεκτημάτων της υφιστάμενης κατάστασης (efficiency)
- ανάγκες που δημιουργούνται σε ανθρώπους η/και κοινωνικές ομάδες και επιζητούν κάλυψη (equity)

Ο χαρακτήρας της υποβάθμισης

- οικονομική – αναπτυξιακή δυσλειτουργία
- πολεοδομική υποβάθμιση
- δυσλειτουργικό κτιριακό απόθεμα
- προβλήματα κοινωνικού χαρακτήρα
- περιβαλλοντική υποβάθμιση



Portland, Oregon



Σημαντικό μέρος των παραλιακών μετώπων μέσα στις πόλεις είναι πρώην βιομηχανικές και αποθηκευτικές ζώνες που έχουν αναπτυχθεί σε άμεση σχέση με τις μεταφορικές υποδομές και κυρίως το λιμάνι και παρουσιάζουν δυσλειτουργίες σε σχέση με τις νέες ανάγκες

Προβλήματα:

- μη λειτουργικά κτιριακά κελύφη
- μη λειτουργικές αστικές υποδομές
- νέος τρόπος λειτουργίας λιμανιού + άλλων μεταφορικών υποδομών
- αποκοπή του αστικού ιστού από την θάλασσα

Πλεονεκτήματα:

- ενδιαφέροντα κτιριακά κελύφη λόγω παλαιότητας ή/και ιδιαιτερότητας γεωμετρικών χαρακτηριστικών
- ενδιαφέρον ρυμοτομικό σχέδιο και αστικές υποδομές
- στοιχεία αναγνωρισιμότητας της περιοχής

Ανατροπή των συνθηκών και ανάπτυξη μέσω:

- του επαναπροσδιορισμού του χαρακτήρα της περιοχής και της ριζικής αλλαγής των χρήσεων γης
- παρεμβάσεων οικονομικοκοινωνικού χαρακτήρα
- παρεμβάσεων περιβαλλοντικού χαρακτήρα
- της μεταφοράς βασικών υποδομών όπως του λιμανιού



Washington DC

Σημαντικά οφέλη:

- δημιουργία πόλου ισχυρής ελκτικής ικανότητας λόγω της δυναμικής των νέων χρήσεων γης της περιοχής
- προώθηση πολιτισμού και αναψυχής
- ενίσχυση ή/και επαναπροσδιορισμός της ταυτότητας του τόπου
- ανάκτηση της σχέσης του αστικού ιστού με τη θάλασσα

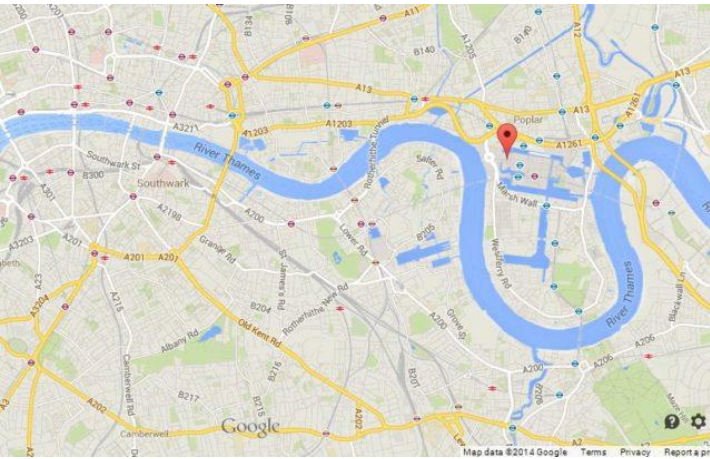


Boston



Moscow by Jan Gehl

the Docklands, London



the Docklands, 1925



Οι διαφοροποιημένοι ρόλοι του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα

- μπορεί η διοίκηση να είναι περισσότερο αποτελεσματική από την ελεύθερη αγορά;
- μπορεί η διοίκηση να βελτιώσει την λειτουργία της ελεύθερης αγοράς;
- σε ποιο βαθμό είναι δυνατόν να οργανωθούν συλλογικές δράσεις με στόχο ευρύτερου χαρακτήρα οφέλη;

Ο ρόλος των δημοσίων επενδύσεων στην αστική αναγέννηση

- η κάλυψη των αναγκών σε υπηρεσίες, πχ στέγαση
- η ανακατανομή του εισοδήματος
- η διόρθωση των αστοχιών της ελεύθερης αγοράς

Η αστική αναγέννηση ως επενδυτική διαδικασία

Το δημόσιο χρήμα στοχεύει στην προσέλκυση ιδιωτικού χρήματος

- ελπίδες για απόδοση των επενδύσεων από ιδιώτες
- με πόση όμως αβεβαιότητα;
- διαφοροποιημένο ενδιαφέρον από τους δύο τομείς

Αστική αναγέννηση και ακίνητη περιουσία

- ενίσχυση του σημασίας των ιδιωτικών επενδύσεων σε ακίνητα
- ιδιωτικές επενδύσεις σε διαφορετικές χρήσεις γης
- ανακατανομή του εισοδήματος και φαινόμενα εξευγενισμού (gentrification), επιπτώσεις στην ιδιόκτητη και την ενοικιαζόμενη κατοικία
- διερεύνηση του χαρακτήρα των παρεμβάσεων αστικής αναγέννησης σε σχέση με τις επιπτώσεις στις αξίες γης σε διαφορετικές περιπτώσεις και για διαφορετικές ιστορικές περιόδους

Η ελληνική εμπειρία

Παρότι χώρα με εξαιρετικά εκτεταμένο μήκος ακτών και ισχυρή παράδοση στη ναυτιλία, η Ελλάδα έχει περιορισμένη εμπειρία οργανωμένων αναπλάσεων παραλιακών μετώπων

Κύριοι λόγοι:

- υστέρηση στην ανάπτυξη οργανωμένων λιμενικών εγκαταστάσεων
- υστέρηση στην ανάπτυξη οργανωμένων εγκαταστάσεων δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα
- υστέρηση στην εκπόνηση και αποτελεσματική εφαρμογή πολεοδομικών σχεδίων

Στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα: αποσπασματικές παρεμβάσεις

Εμφανή προβλήματα δυσλειτουργικότητας σε πόλεις με εκτεταμένα παραλιακά μέτωπα όπως η Πάτρα και το Ηράκλειο



Αθήνα και Θεσσαλονίκη



Η περίπτωση του Ηρακλείου

Το Ηράκλειο είναι η 4^η σε μέγεθος ελληνική πόλη
Πληθυσμός: 150.000 κάτοικοι

Με τις δραστηριότητες οι οποίες έχουν αναπτυχθεί κυριαρχεί ως αστικό κέντρο στην Κρήτη και σε σημαντικό βαθμό στην Νότια Ελλάδα γενικότερα

- Ήπιο κλίμα και εξαιρετικά πλούσια ιστορική παράδοση
- Σημαντικό διοικητικό, αγροτικό και τουριστικό κέντρο
- Ειδικής σημασίας παράκτιο μέτωπο



Το Ηράκλειο ήταν πάντοτε το κέντρο της πολιτικής και οικονομικής δραστηριότητας στην Κρήτη

Μεταπολεμικά παρουσίασε εκθετική ανάπτυξη ιδίως μέσω του τουρισμού

Έντονα χαρακτηριστικά άναρχης ανάπτυξης: μεγάλο ποσοστό αυθαίρετης δόμησης και εμφανείς ελλείψεις στην οργάνωση του δημόσιου χώρου

Σήμερα κυριαρχείται από δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα με ισχυρά λειτουργικά προβλήματα που αντανακλώνται στην εικόνα της πόλης



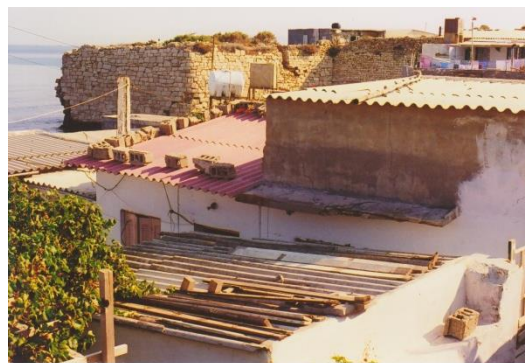
Το δυτικό παραλιακό μέτωπο του Ηρακλείου

Τα προβλήματα:

- αποκοπή του αστικού ιστού από την θάλασσα
- κυριαρχία άτυπων βιομηχανικών και αποθηκευτικών εγκαταστάσεων
- θύλακες αυθαίρετης δόμησης σε καταπατημένη γη
- έντονη ανεργία + φτώχεια
- περιβαλλοντική υποβάθμιση
- έλλειψη βασικών υποδομών

Παράλληλα:

Η πόλη συνολικά έχει έντονη ανάγκη από χώρο, χώρο για πολιτισμό, χώρο για αναψυχή, χώρο για κοινωνική επαφή, χώρο ως βασικό πολεοδομικό αγαθό



Το δυτικό παραλιακό μέτωπο του Ηρακλείου

Η συζήτηση:

Από την δεκαετία του '80 συζητείται έντονα το ζήτημα.

Γενική διαπίστωση:

το Ηράκλειο είναι μία πόλη που έχει στραμμένα τα νώτα της στη θάλασσα

Η ευκαιρία:

- ✓ Η κοινοτική πρωτοβουλία URBAN II για την αναζωογόνηση υποβαθμισμένων περιοχών
- ✓ Οι Ολυμπιακοί Αγώνες 2004



Το δυτικό παραλιακό μέτωπο του Ηρακλείου

ΣΤΟΧΟΙ

αναβάθμιση δομημένου περιβάλλοντος

- επαναπροσδιορισμός της σχέσης αστικού ιστού και θάλασσας
- ριζική αλλαγή του μοντέλου χρήσεων γης του παραλιακού μετώπου
- περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση υποδομών
- προστασία και ανάδειξη ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος

βελτίωση οικονομικών συνθηκών + κοινωνική συνοχή

- προώθηση χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής
- νέες ευκαιρίες απασχόλησης για την τοπική κοινωνία
- προώθηση της κοινωνικής συνοχής
- κοινωνική ενσωμάτωση των μεταναστών

Η παρέμβαση

Θέματα αστικής ανάπτυξης

- μελέτη χάραξης αναπτυξιακών κατευθύνσεων και επεξεργασία τοπικών σχεδίων για την γειτονική περιοχή των Καμινίων
- αύξηση και αναβάθμιση του δημόσιου χώρου στην παραλιακή ζώνη και στα Καμίνια
- δημιουργία του Μουσείου Φυσικής Ιστορίας στο κτίριο της Παλαιάς Ηλεκτρικής με πρωτοβουλία του Πανεπιστημίου Κρήτης

Στις δράσεις περιλαμβάνονται επίσης:

- κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών
- δημιουργία δικτύου δραστηριοτήτων πολιτισμού και αναψυχής σε υφιστάμενα κελύφη
- κυκλοφοριακή αναδιοργάνωση

Θέματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης

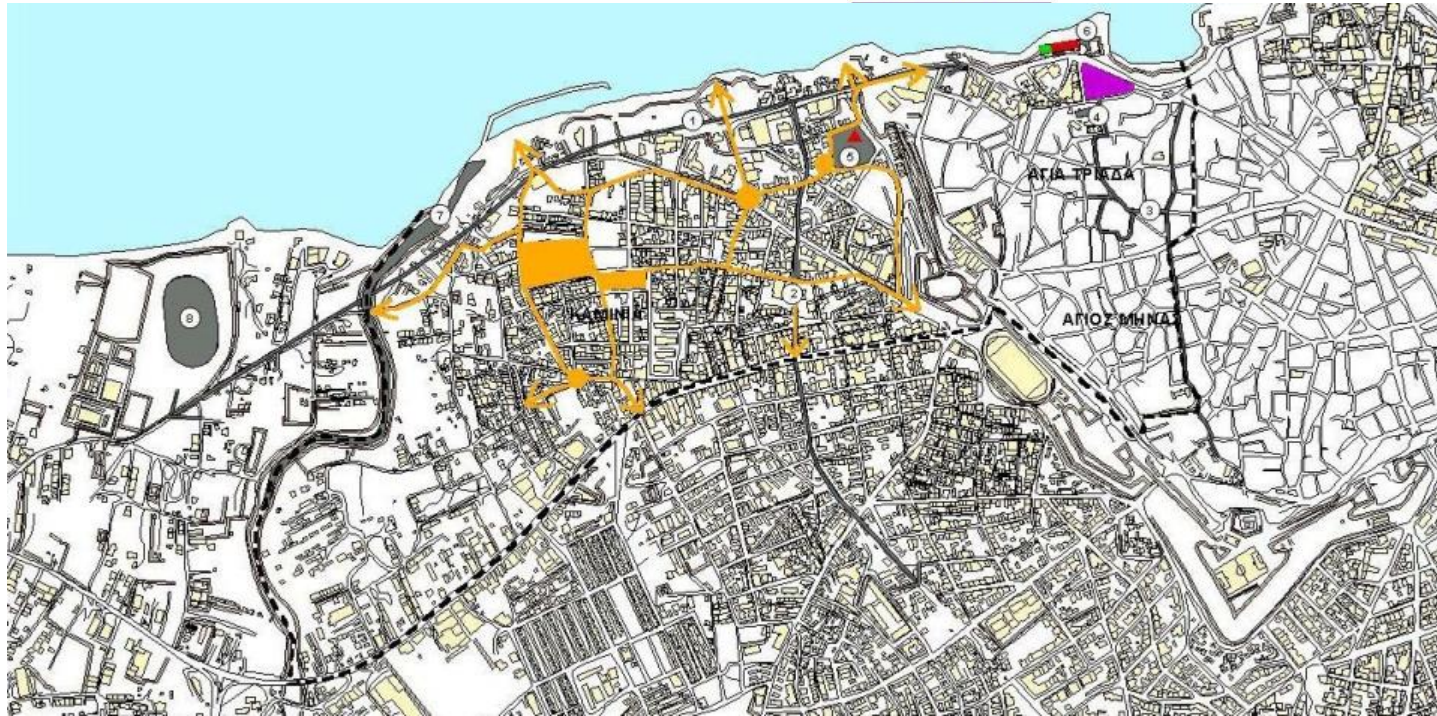
- δημιουργία κέντρου πολύ-πολιτισμικών δραστηριοτήτων για τους νέους
- δημιουργία κέντρου εκπαίδευσης σε ζητήματα περιβάλλοντος και περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης
- λειτουργία πρόσθετων εκπαιδευτικών προγραμμάτων για τους κατοίκους της περιοχής
- προγράμματα για την ενίσχυση της απασχόλησης
- δημιουργία λέσχης για την κοινωνική ενσωμάτωση των μεταναστών
- κίνητρα για την δημιουργία ή/και ενίσχυση πολύ μικρών επιχειρήσεων με εξειδίκευση στην τέχνη και τον πολιτισμό

Η παρέμβαση



Τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της παρέμβασης

- *Βασική αρχή:* η ανάπτυξη να αποβεί πρωτίστως σε όφελος της τοπικής κοινωνίας και δευτερευόντως της πόλης σαν σύνολο
- Η έμφαση δίνεται στην ανάπτυξη του δημόσιου χώρου και την σύνδεση του αστικού ιστού με τη θάλασσα και όχι στην κυκλοφορία



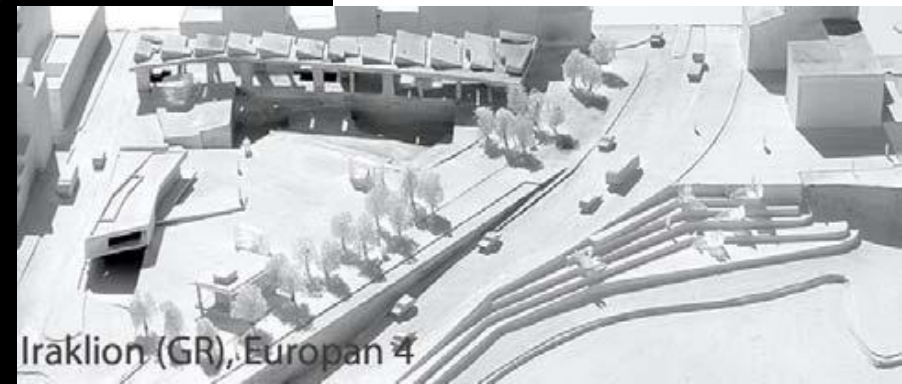
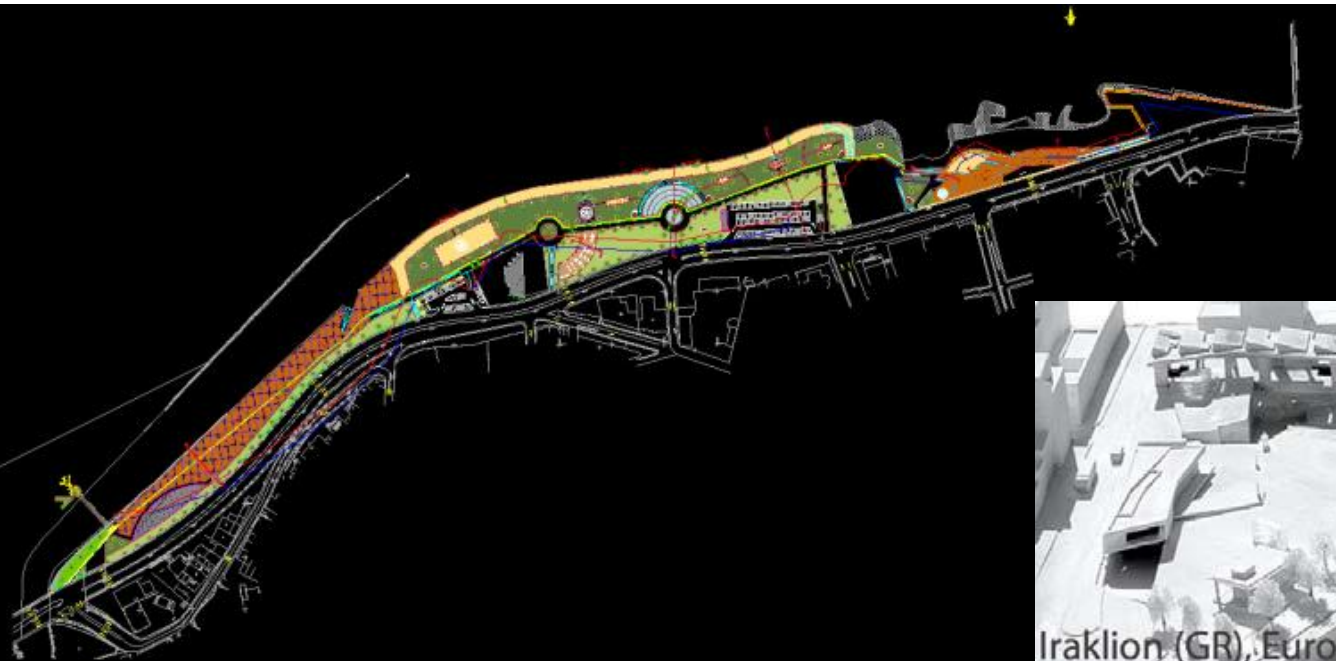
Το πολεοδομικό καθεστώς



- το κέντρο λήψης των αποφάσεων βρίσκεται εκτός περιοχής
- αναποτελεσματικότητα στον έλεγχο της δόμησης → υψηλά ποσοστά αυθαίρετης δόμησης
- πολύπλοκο πολεοδομικό θεσμικό πλαίσιο σε σχέση με τις κατευθύνσεις της αστικής ανάπτυξης και τους κανονισμούς για την δόμηση
- ελλείπει κτηματολογίου και σαφούς ιδιοκτησιακού καθεστώτος, οι διαδικασίες αστικής αναγέννησης απαιτούν χρόνο και χρήμα
- η σχετική επιτάχυνση των διαδικασιών επιτυγχάνεται μέσω των ειδικών ρυθμίσεων που ίσχυσαν για τα ολυμπιακά έργα

Χρηματοδότηση και εκτέλεση της παρέμβασης

- η παρέμβαση χρηματοδοτήθηκε από την κεντρική και την τοπική κυβέρνηση και από την Ευρωπαϊκή Πρωτοβουλία Urban II
- ο δημόσιος τομέας ήταν ο βασικός συντελεστής της παρέμβασης
- υπήρξε συνεργασία μεταξύ των διαφορετικών επιπέδων διοίκησης
- δόθηκαν κίνητρα για την δημιουργία πολύ μικρών επιχειρήσεων



ΠΡΙΝ



ΜΕΤΑ



Βασικοί συντελεστές της παρέμβασης: ρόλοι και σχέσεις

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ, ΦΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

ΦΑΣΕΙΣ					
1	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ	ΠΡΟΗΓΟΥΜΕ -ΝΗ ΧΡΗΣΗ	ΕΝΑΡΞΗ	ΕΞΕΛΙΞΗ	ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ
2	ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	ΔΗρ Ιδ.τ.	ΔΗρ Ιδ.τ.	ΔΗρ Ιδ.τ.	ΔΗρ Ιδ.τ.
3	ΧΡΗΜΑΤΟ- ΔΟΤΗΣΗ		ΕΥ ΔΗρ	ΕΥ ΔΗρ ΥπΟικ ΥπΠερ	
4	ΠΡΟΩΘΗΣΗ		ΕΥ ΔΗρ	ΕΥ ΔΗρ	
5	ΠΑΡΑΓΩΓΗ			ΔΗρ ΜΦΙ	
6	ΧΡΗΣΗ			ΔΗρ ΠανΚρ	ΔΗρ ΜΦΙ Ιδ.τ.
7	ΕΛΕΓΧΟΣ			ΔΗρ ΜΦΙ	

ΔΗρ

ΔΗΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

Ιδ.τ.

ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ

ΕΥ

ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ

ΜΦΙ

ΜΟΥΣΕΙΟ ΦΥΣΙΚΗΣ ΙΣΤΟΡΙΑΣ

ΠανΚρ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΡΗΤΗΣ

ΥπΟικ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΥπΠερ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ (ΥΠΕΧΩΔΕ)

Αποτελέσματα της παρέμβασης

- η πόλη ‘γύρισε το πρόσωπό της’ προς την θάλασσα
- το παραλιακό μέτωπο ανέκτησε τη σχέση του με τον αστικό ιστό και το κέντρο της πόλης
- ο δημόσιος χώρος αυξήθηκε σε επιφάνεια και αναβαθμίστηκε
- η εικόνα της περιοχής αναδιοργανώθηκε πλήρως
- δόθηκε χώρος για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων αναψυχής και πολιτισμού
- η παράκτια ζώνη αναβαθμίστηκε περιβαλλοντικά
- αρκετά στοιχεία της παραδοσιακής κληρονομιάς προστατεύθηκαν και αναδείχθηκαν
- δημιουργήθηκαν συνθήκες που ευνοούν την βελτίωση της ποιότητας ζωής
- οι περισσότερες δράσεις κοινωνικοοικονομικού χαρακτήρα έμειναν ανενεργές
- δεν παρουσιάστηκε ιδιαίτερη πρόοδος στην ενίσχυση της απασχόλησης και την κοινωνική συνοχή



Αξιολόγηση των αποτελεσμάτων της παρέμβασης

Ερωτήματα

Επιτεύχθηκαν οι βασικοί στόχοι και μάλιστα μέσα στα χρονικά περιθώρια που τέθηκαν;

Υπήρξαν αρνητικές ή απρόβλεπτες περιπλοκές;



Η ανάπλαση του δυτικού παραλιακού μετώπου του Ηρακλείου:

- αναβάθμισε μια ζώνη που ήταν εντελώς αποκομμένη από την πόλη
- συνέδεσε τον αστικό ιστό με την θάλασσα
- δίνοντας χώρο για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων αναψυχής και πολιτισμού, οδήγησε στην αναζωογόνηση της περιοχής
- επαναπροσδιόρισε την ταυτότητα της πόλης



Τα αρνητικά χαρακτηριστικά της παρέμβασης σχετίζονται περισσότερο με τον χρόνο και αφορούν σε:

- καθυστερήσεις στην αποπεράτωση του Μουσείου Φυσικής Ιστορίας και την δημιουργία ικανοποιητικών δομών κοινωνικού ενδιαφέροντος
- διστακτικότητα του ιδιωτικού κεφαλαίου να επενδύσει στην περιοχή
- ελάχιστο επενδυτικό ενδιαφέρον για την περιοχή των Καμινίων
- προβλήματα στην ενίσχυση της απασχόλησης και της κοινωνικής συνοχής