

ΗΗ40404040

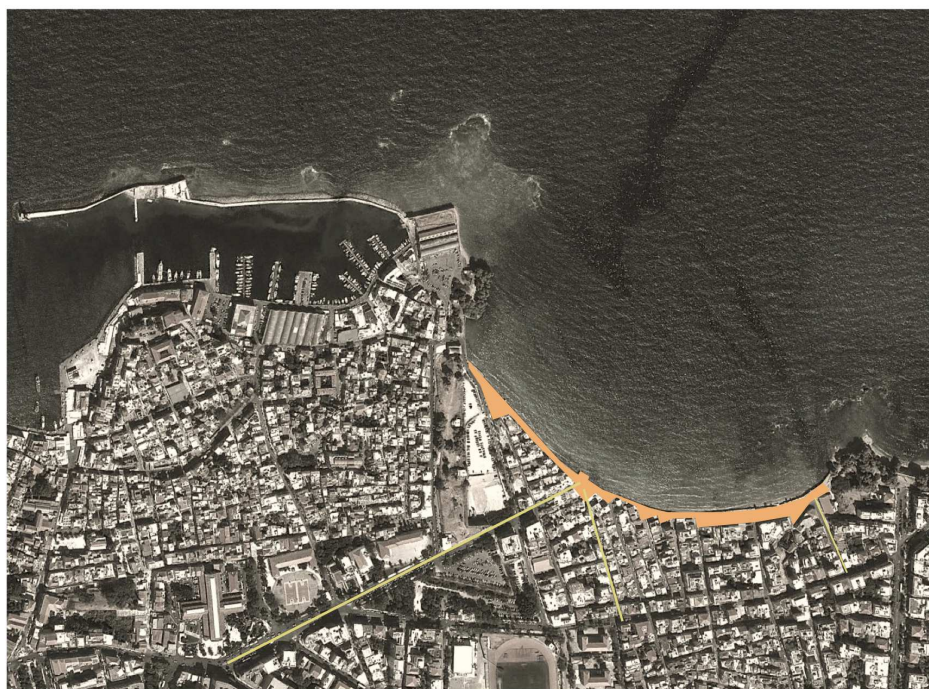
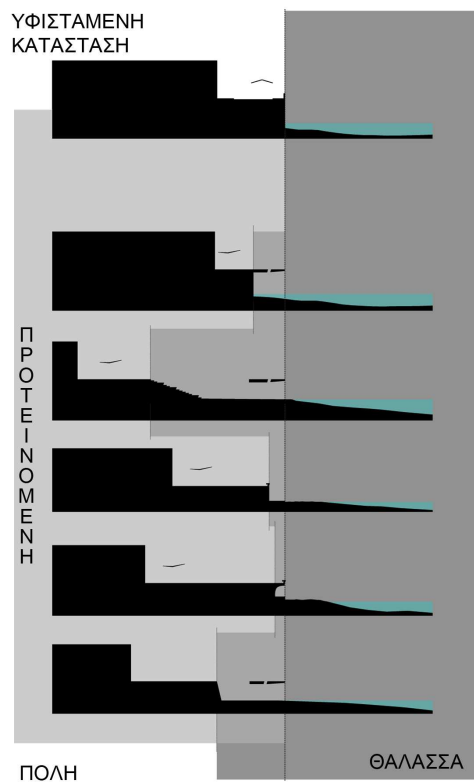


ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ ΛΙΜΕΝΙΚΗΣ ΖΩΝΗΣ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΟΥΜ ΚΑΠΙ ΣΤΑ ΧΑΝΙΑ



Η παραλία Κουμ Καπί το 1927. Φωτογραφία του Fred Boissonnas.

Η ΕΠΑΝΑΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΤΟΥ ΟΡΙΟΥ



Η περιοχή του Κουμ Καπί, παρά την προνομιακή της θέση σε σχέση με το κέντρο της πόλης και τη θάλασσα, παρουσιάζει στοιχεία υποβάθμισης. Το κτηριακό απόθεμα είναι ετερόκλητο και, σε μεγάλο ποσοστό, κακής ποιότητας. Το παραλιακό μέτωπο έχει αναπτυχθεί ως χώρος αναψυχής, με πολλά καταστήματα καφέ και εστίασης, αρκετά από τα οποία, όμως, έχουν κλείσει τα τελευταία χρόνια. Ο χαρακτήρας αυτός, ενώ αποτελεί, ουσιαστικά, συνέχεια του χαρακτήρα του παραλιακού μετώπου του λιμανιού, λειτούργησε και ως όριο-φράγμα για την περιοχή που βρίσκεται πίσω από το μέτωπο.

Η πληθώρα των καταστημάτων και των τραπεζοκαθισμάτων τους ακυρώνει την λειτουργία του δημόσιου χώρου ως δημόσιου αγαθού και αποτρέπει την χρήση του από τους κατοίκους της πόλης. Στόχος της μελέτης είναι η ανάκτηση των ποιοτήτων εκείνων του δημόσιου χώρου που θα τον επαναπροσδιορίσουν ως δημόσιο αγαθό, και όχι ως προϊόν, αποκαθιστώντας τον ως κυρίαρχο στοιχείο της αστικότητας.

Ιδιαιτερότητα της περιοχής και σημαντικό συγκριτικό πλεονέκτημα αποτελεί η σχέση με την θάλασσα και η ύπαρξη αμμουδιάς στο ανατολικό τμήμα. Η δυνατότητα κολύμβησης σε αστικό περιβάλλον μπορεί να αποτελέσει ευκαιρία για την αναβάθμιση όχι μόνο του παραλιακού μετώπου, αλλά και όλης της γειτονιάς, καθώς η δυνατότητα αυτή θα την καταστήσει πιο ελκυστική ως περιοχή κατοίκησης, αλλά και δελεαστική για τουριστική ανάπτυξη, με μικρές ξενοδοχειακές μονάδες.

Η πρόταση αναδιαπραγματεύεται το όριο με τη θάλασσα και, αντί του σημερινού κρηπιδώματος, προτείνει διαφορετικές διαμορφώσεις, ανάλογα με τις εναλλαγές των χωρικών στοιχείων, του δρόμου και της αμμουδιάς.

Το δάπεδο αντιμετωπίζεται ως ενιαία επιφάνεια, με διαφοροποιήσεις των υλικών στον ποδηλατόδρομο και τους χώρους τραπεζοκαθισμάτων. Τα στοιχεία του αστικού εξοπλισμού (στέγαστρα, παγκάκια, φωτιστικά σώματα) αποτελούν αναπόσπαστα μέρη της επιφάνειας του δαπέδου, με σχέσεις γεωμετρίας και συνάφειας υλικών. Ειδικά οι φωτιστικοί ιστοί αποτελούν συνέχεια της ακμής των τοιχίων στήριξης που βρίσκονται κάτω από αυτούς. Η συνέχεια αυτή γίνεται αντιληπτή μέσω οπής στο δάπεδο, η οποία είναι καλυμμένη με γυαλί και γίνεται



περισσότερο αντιληπτή το βράδυ, με τη χρήση γραμμικού φωτισμού, μέχρι τη στάθμη της θάλασσας.

Περιγραφή πρότασης

Θεωρούμε ότι η περιοχή χρήζει ενιαίας αντιμετώπισης από την Πύλη της Άμμου έως την αρχή του λόφου, όπου βρίσκονταν τα παλιά σφαγεία.

Ξεκινώντας από δυτικά, ο ανοιχτός χώρος λίγο πριν το όριο που δίδεται ως αρχή της περιοχής μελέτης αντιμετωπίζεται ως χώρος στάσης, όπου γίνεται η στάθμευση ποδηλάτων και μοτοσυκλετών. Εκεί προβλέπεται η φύτευση γραμμικών δενδροστοιχιών, η τοποθέτηση καθιστικών κάτω από την σκιά των δένδρων, καθώς και μια υποχώρηση του δαπέδου με δύο σκάλες, οι οποίες οδηγούν στη στάθμη της θάλασσας. Ο χώρος αυτός, που χρησιμοποιείται και σήμερα για κολύμβηση, υποστηρίζεται με τις απαραίτητες υποδομές για τους λουομένους (αποδυτήρια, WC και ντους). Στο συγκεκριμένο σημείο υπάρχει λίγη αμμουδιά κατά καιρούς, όμως η δραστηριότητα μπορεί να υποστηριχθεί με πλωτή ξύλινη εξέδρα.

Στο στενό τμήμα της περιοχής που ακολουθεί (μέσο πλάτος: 11 μέτρα), ο χώρος κατανέμεται σε ζώνες, παράλληλα με την ακτογραμμή. Η περιοχή τραπεζοκαθισμάτων, πλάτους 4 μέτρων, βρίσκεται σε άμεση γεινίαση με τα καταστήματα και προστατεύεται με σκίαστρα σταθερής κατασκευής. Το υπόλοιπο του χώρου αποδίδεται στους πεζούς και στους ποδηλάτες, με την δημιουργία ποδηλατοδρόμου που διασχίζει όλη τη περιοχή μελέτης.

Η διαμόρφωση του κρηπιδώματος σε αυτό το τμήμα γίνεται με πρόβολο, με τη θάλασσα να εισχωρεί από κάτω. Έτσι, ο περιπατητής έχει μια αίσθηση αιώρησης, καθώς βρίσκεται πάνω από τη θάλασσα και όχι δίπλα σε αυτήν. Η συγκεκριμένη διαμόρφωση του κρηπιδώματος επιτρέπει την εκτόνωση των κυμάτων, αποτρέποντας έτσι την άνοδο του νερού στην στάθμη του δρόμου.

Στη θέση όπου βρίσκεται σήμερα η μεγάλη ράμπα, τοποθετείται μια εξέδρα-πρόβολος. Η μοναδική αυτή έξαρση στην ακτογραμμή, αποτελεί απόληξη του άξονα της οδού Ν. Φωκά, που ξεκινά από το κτήριο της Δημοτικής Αγοράς και λειτουργεί ως ένα ιδιαίτερο σημείο στάσης και θέασης.



Η πλατεία



Τα δημόσια καθιστικά

Αμέσως μετά, ο χώρος ανοίγει, δημιουργώντας τις προϋποθέσεις για την χωροθέτηση μικρής πλατείας. Η πλατεία αυτή λειτουργεί σε δύο στάθμες, στην στάθμη του δρόμου +3.15 και στη στάθμη +0.50. Τις δύο στάθμες ενώνει σκάλα-κερκίδα πλάτους 10 μέτρων πάνω στον άξονα της οδού Ηπείρου. Η σκάλα αυτή θα κατασκευαστεί από ειδικά επεξεργασμένο σκυρόδεμα σε γήινη απόχρωση και θα αποτελέσει ένα δυναμικό και ιδιαίτερου χαρακτήρα στοιχείο αστικού εξοπλισμού.

Στη στάθμη +0.50 δίνεται η δυνατότητα πρόσβασης στη θάλασσα για κολύμβηση, με τις υποστηρικτικές λειτουργίες αποδυτηρίων, WC και ντους να βρίσκονται σε στεγασμένους χώρους εκατέρωθεν της σκάλας.

Τις πλευρές της πλατείας πλαισιώνουν τα στέγαστρα των καταστημάτων. Στο βόρειο άκρο του στεγάστρου που βρίσκεται στην ανατολική πλευρά της πλατείας τοποθετείται το πρώτο περίπτερο.

Συνεχίζοντας ανατολικά, συναντάμε μια περιοχή η οποία είναι υπερυψωμένη σε σχέση με τους κάθετους δρόμους. Η πρόσβαση γίνεται με πλατιά ράμπα από την οδό Έβανς και με σκάλα από την οδό Θράκης. Στο τμήμα αυτό του μετώπου δεν υπάρχουν καταστήματα, αλλά κατοικίες, και έτσι δίνεται η δυνατότητα να δημιουργηθούν δύο δημόσια καθιστικά κάτω από στέγαστρα με αναρριχώμενα φυτά.

Μετά από αυτό το σημείο, ο χώρος της περιοχής μελέτης φτάνει στο μεγαλύτερο πλάτος του. Η ζώνη των τραπεζοκαθισμάτων διατηρείται, όμως, στο σταθερό πλάτος των 4 μέτρων, με τα ίδια στέγαστρα. Στο τελευταίο στέγαστρο τοποθετείται το δεύτερο απαιτούμενο περίπτερο. Το μεγαλύτερο μέρος του χώρου αποδίδεται για δημόσια χρήση. Εδώ υπάρχει η δυνατότητα για περισσότερη φύτευση, σε παρτέρια που φιλοξενούν δέντρα τοπικής προέλευσης, ανθεκτικά στο θαλάσσιο περιβάλλον (όπως ελιές και χαρουπιές), καθώς και θάμνους αρωματικών φυτών (όπως ρίγανη, θυμάρι, φασκομηλιά κ.λπ.). Στον ίσκιο που προσφέρουν τα δέντρα υπάρχουν καθιστικά.

Το τμήμα αυτό χαρακτηρίζεται από την αμμουδιά, που προσφέρεται για κολύμβηση και ηλιοθεραπεία. Η συσχέτιση των δύο επιπέδων, αμμουδιάς και δρόμου, γίνεται με δύο τρόπους. Πρώτον, με πλατιές ράμπες και σκάλες που βρίσκονται εντός του ορίου της λιμενικής ζώνης. Δεύτερον, με ένα άνοιγμα-



υποχώρηση της επιφάνειας του δρόμου, όπου δυο αντικριστές σκάλες οδηγούν σε υπαίθριο χώρο στη στάθμη +0.50, από όπου φτάνει κανείς στην παραλία περνώντας κάτω από γέφυρα που καδράρει το τοπίο. Στο βάθος αυτού του χώρου στεγάζονται οι εγκαταστάσεις για την εξυπηρέτηση των λουομένων (αποδυτήρια, WC, ντους).

Στον ιδιαίτερο χαρακτήρα αυτής της παραλίας συμβάλλει η έλλειψη του συνηθισμένου εξοπλισμού από ομπρέλες και ξαπλώστρες που συναντάμε στις περισσότερες οργανωμένες πλαζ, και θεωρούμε ότι θα ήταν καλό να αποφευχθεί αυτού του είδους η αξιοποίηση. Η διατομή του κρηπιδώματος κατά μήκος της παραλίας διαμορφώνεται με εσοχές-καθίσματα, για την καλύτερη εξυπηρέτηση των λουομένων.

Στο ανατολικό άκρο της παραλίας βρίσκονται τμήματα της ερειπωμένης υποδομής των παλιών σφαγείων, στοιχεία από μπετόν διάσπαρτα ανάμεσα στα βράχια της ακτής, δημιουργώντας μια ενδιαφέρουσα σύνθεση τεχνητού και φυσικού. Το σημείο αυτό, λόγω του μικρού βάθους του νερού, χρησιμοποιείται για κολύμβηση κυρίως από ηλικιωμένους και μικρά παιδιά. Προτείνεται μια ήπια παρέμβαση διαμόρφωσης αυτού του χώρου για την διευκόλυνση των λουομένων, εν είδει φυσικής πισίνας, τονίζοντας την υπάρχουσα φυσιογνωμία του.

Η δραστηριότητα της κολύμβησης στην περιοχή του Κουμ Καπί μπορεί να ενισχυθεί με την αύξηση της επιφάνειας της παραλίας με άμμο, κατά μήκος και κατά πλάτος. Η αύξηση αυτή μπορεί να προκύψει με τεχνητή αναπλήρωση με άμμο από τον πυθμένα, όπου υπάρχει σε αφθονία. Η διατήρηση της νέας ακτογραμμής μπορεί να γίνει με ήπια μέσα προστασίας, όπως είναι μια ύψαλη κατασκευή κυματοθραύστη σε απόσταση περίπου διακοσίων μέτρων από την ακτή, που θα λειτουργήσει ως ανάχωμα και θα μειώσει την ένταση του κυματισμού. Οι κατασκευές αυτές προβλέπονται από τη νομοθεσία και δεν απαιτούν μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

Το δάπεδο της περιοχής μελέτης αποτελεί μία ενιαία επιφάνεια που ενοποιεί όλα τα τμήματα του χώρου, με μικρές κλίσεις για την απορροή των ομβρίων υδάτων προς τη θάλασσα. Ως υλικό στρώσης προτείνεται ένα βοτσαλωτό δάπεδο με σχέδιο



παραλληλόγραμμων επιφανειών διαφορετικών μεγεθών, που διαχωρίζονται με αρμούς ποικίλου πλάτους, από τετραγωνισμένη φυσική πέτρα, με την άνω επιφάνεια να διατηρεί το φυσικό ανάγλυφο. Έτσι, θα δημιουργηθεί ένα φυσικό μωσαϊκό αστικής κλίμακας.

Τα ρείθρα των πεζοδρομίων, η περίμετρος των παρτεριών και τα σκαλιά θα είναι από ειδικά επεξεργασμένο (ελαφρώς σαγρέ) σκυρόδεμα, σε γήινο χρώμα. Το ίδιο υλικό, αλλά με λειασμένη επιφάνεια, χρησιμοποιείται για τα παγκάκια και την κατασκευή των φωτιστικών ιστών. Αυτοί είναι ύψους 5 μέτρων και τοποθετούνται σε γραμμική διάταξη ανά 15 μέτρα. Παρέχουν τον απαραίτητο λειτουργικό φωτισμό μέσω ανάκλασης της οριζόντιας επιφάνειας από ανοξείδωτο χάλυβα στο πάνω τμήμα του ιστού και φωτισμό «εφέ» με φωτοσωλήνες LED, με δυνατότητα εναλλαγής χρωμάτων μέσω προγράμματος Η/Υ, τοποθετημένους σε εσοχές καθ' ύψος των μικρών πλευρών του ιστού.

Τα υποστηλώματα των στεγάστρων κατασκευάζονται επίσης από το ίδιο σκυρόδεμα, ενώ οι οροφές τους σχηματίζονται από σκελετό βαμμένων κοίλων μεταλλικών διατομών, πάνω στον οποίο στηρίζονται οι αδιαφανείς γυάλινες επιφάνειες, με ενσωματωμένα φωτοβολταϊκά στοιχεία.

Σε όλες τις περιοχές της ανάπτυξης όπου προβλέπεται ή αναμένεται παρατεταμένη παραμονή καθημένων, θα κατασκευασθούν εγκαταστάσεις ασύρματης πρόσβασης στο Διαδίκτυο, για ελεύθερη χρήση από το κοινό.

Η δημιουργία του πεζοδρόμου στο παραλιακό μέτωπο δεν θα προκαλέσει κυκλοφοριακά προβλήματα στην περιοχή, καθώς το υπόλοιπο δίκτυο δρόμων κρίνεται επαρκές. Στους κάθετους δρόμους που οδηγούν στην παραλία θα τοποθετηθεί απαγορευτική σήμανση αδιεξόδου και αποκλειστικής χρήσης μόνο από τους κατοίκους.

Ο πεζόδρομος διαθέτει σε όλο το μήκος του τις απαραίτητες ελάχιστες διαστάσεις για τη διέλευση οχημάτων, πυροσβετικής, ασθενοφόρου κ.λπ., σε περίπτωση ανάγκης.

Εκτός από την φύτευση, στη βιοκλιματική προσέγγιση της πρότασης συνεισφέρουν: η χρήση φυσικών υλικών, τα φωτοβολταϊκά στοιχεία στα στέγαστρα

και ο φυσικός δροσισμός, με τις ψυχρές καταβόθρες. Η κυκλοφορία του αέρα θα γίνεται με φυγοκεντρικούς ανεμιστήρες και η διανομή του, από το δάπεδο. Οι λαμπτήρες που θα χρησιμοποιηθούν θα είναι πολύ μικρής ενεργειακής κατανάλωσης (LED).

Τα υλικά και οι κατασκευές που προτείνονται κυμαίνονται στα συνήθη οικονομικά μεγέθη τέτοιων έργων. Το συνολικό κόστος προεκτιμάται περίπου στο ποσό των 2.000.000 ευρώ.

Θεωρούμε ότι η ανάπλαση του χώρου μελέτης αποτελεί ένα έργο ανάπτυξης και όχι «βιτρίνας». Ο σχεδιασμός του χώρου δεν αντιμετωπίζεται μόνο ως αισθητικός μετασχηματισμός, αλλά ως ζήτημα που αφορά τη συνολική μορφή της πόλης. Η μελέτη προσφέρει δυνατότητες και επιλογές, ώστε ο χώρος να βιωθεί από τους κατοίκους και τους επισκέπτες του, γιατί το βίωμα του δημόσιου χώρου αποτελεί συνέχεια και απαραίτητο στοιχείο του κατοικείν.

α/α	Ονομασία Παρέμβασης	Νομικό Πλαίσιο
1.	Στέγαστρα	N.4067/2012 αρ. 20 παρ. 1β
2	Κλίμακες, ράμπες	N.4067/2012 αρ. 20 παρ. 1α
3	Πάγκοι, στηθαία	N.4067/2012 αρ. 20 παρ. 1α
4	Εγκαταστάσεις λουομένων	N.4067/2012 αρ. 20 παρ. 2α
5	Διαμόρφωση κρηπιδώματος	N.4067/2012 αρ. 20 παρ. 1α