

ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΚΑΙ ΠΕΙΡΑΙΑΣ¹

Χαρίλαος Ν. Ψαραυτης²

Κυρια Προεδρε,
Κυριε Γενικε Γραμματεα,
Κυριοι Δημαρχοι,
Φιλοι ξενοι εκπροσωποι,
Κυριες και κυριοι,

Με τιμα ιδιαιτερα η προσκληση να απευθυνω χαιρετισμο και να αναπτυξω τις θεσεις του ΟΛΠ στην επιστημονικη ημεριδα και συναντηση εργασιας σας στο πλαισιο του προγραμματος TERRA POSIDONIA.

Η αναπλαση οποιασδηποτε υποβαθμισμενης περιοχης είναι σιγουρα μια προκληση για τους φορεις που εμπλεκονται σ' αυτη. Είναι προκληση για πολλους λογους. Αναφερω χαρακτηριστικα τους εξης (και σιγουρα δεν ειμαι εγκυκλοπαιδικος):

1. Αν στην αναπλαση εμπλεκονται πολλοι φορεις, υπαρχει κινδυνος ο κάθε ενας από αυτους να κοιταει μονο το στενο δικο του οφελος και να μην κατανοει τις θεσεις των άλλων φορεων η το γενικοτερο οφελος από την αναπλαση.
2. Οποιαδηποτε σοβαρη αναπλαση απαιτει σημαντικα κονδυλια, η εξασφαλιση των οποιων σιγουρα δεν θα ελθει από μονη της.
3. Απαιτουνται ισχυρες και ευελικτες οργανωτικες, διαχειριστικες και εκτελεστικες δομες, που πιθανον κανενας από τους εμπλεκομενους φορεις δεν διαθετει από μονος του.
4. Πολλες φορες το προβλημα μοιαζει με Γορδιο Δεσμο, και χρειαζεται τολμη και φαντασια για να λυθει

Παρα τους λογους αυτους, μειζονες αναπλασεις υποβαθμισμενων αστικων η βιομηχανικων περιοχων που εχουν σχεση με λιμανια εχουν γινει τα τελευταια 20 χρονια σε αρκετα μερη του κοσμου, αλλα μεχρι στιγμης όχι στην Ελλαδα. Από την προσωπικη μου εμπειρια, αναφερω δυο περιπτωσης (χωρις να θελω να ισχυρισθω ότι είναι και οι πιο σημαντικες, απλως τις αναφερω επειδη τις ξερω καλυτερα):

Στη Βοστωνη των Ηνωμενων Πολιτειων, μια πολη στην οποια εξησα 15 χρονια, η περιοχη του λιμανιου ηταν μεχρι τα μεσα της δεκαετιας του 70 μια περιοχη που θυμιζε σεληνιακο τοπιο, με παλιες αποθηκες αδειες και ανεκμεταλλευτες και με υπαιθριους χωρους οπου κυριολεκτικα κινδυνευε να κυκλοφορησει κανεις ακομη και το μεσημερι. Μερικα χρονια αργοτερα, ο χωρος εσφυζε από ζωη, με γραφεια, μαγαζια, εστιατορια, ενυδρειο, θεατρα, σινεμα, κλπ. Η αναπλαση ειχε εκπληκτικα αποτελεσματα, και για την οικονομια της πολης και για τη ζωη των κατοικων της.

Στο Μπιλμπαο της Ισπανιας, το οποιο ειχα επισκεφθει τα φοιτητικα μου χρονια για να εργασθω σε καποιο ναυπηγειο στις αρχες της δεκαετιας του 70, βαρειες βιομηχανιες πασης φυσεως δημιουργουσαν ένα περιβαλλον βρωμικο, θορυβωδες και εχθρικο προς τον κατοικο της πολης. Πολλες από τις βιομηχανιες αυτές πεθαναν

¹ Ομιλια σε ημεριδα που διοργανωσε ο Οργανισμος Αθηνas στο πλαισιο του προγραμματος Terra Posidonia, Φεβρουαριος 2000.

² Καθηγητης ΕΜΠ και Δ/ων Συμβουλος ΟΛΠ Α.Ε.

μερικές δεκαετίες αργότερα. Όταν επισκεφτήκα την πόλη περισυ, εμείνα εκπληκτός: Η σκουρία, ο καπνός και ο θορυβός είχαν δώσει τη θέση τους στην τέχνη και τον πολιτισμό. Το μουσείο Guggenheim της Νέας Υόρκης ήρθε και εκτίσε παραρτήμα στην πόλη, η δε πόλη κατασκεύασε συνεδριακό κέντρο και μέγαρο μουσικής στο χώρο των παλιών ναυπηγείων. Όλος ο κόσμος έρχεται τώρα στο Μπιλμπαο.

Τέτοιες αναπλάσεις έχουν γίνει και άλλου, πχ στο Λονδίνο, στο Σίδνεϋ, στη Βαρκελώνη, στη Γενοβά, και σε άλλες πόλεις, περιλαμβανομένων και αυτών που συμμετέχουν στο πρόγραμμά σας.

Το ερώτημα είναι, γιατί να μη γίνει κάτι τέτοιο και εδώ, στην ευρύτερη περιοχή του Πειραιά, όπου οντως υπάρχει μεγάλη ανάγκη? Είναι αραγε πιο εξυπνοί από μας αυτοί που το έκαναν άλλου? Η μήπως μας λείπει η βασική γνώση και εμπειρία?

Θα σταθώ σε δυο περιπτώσεις, την αναπλάση που σχεδιάζει ο ΟΛΠ για τον επιβατικό λιμένα, και την αναπλάση της Δραπετσώνας, που είναι και το αντικείμενο της ημερίδας.

Αυτή τη στιγμή είναι σε εξέλιξη μείζων μελέτη μας για την αναπλάση του επιβατικού λιμένα. Η αναπλάση αυτή στοχο έχει να υλοποιησει και στον Πειραιά αυτά που έχουν ήδη υλοποιηθει σε άλλα λιμάνια του κόσμου. Να ενώσει το λιμάνι με την πόλη που το περιβάλλει. Όταν τελειώσει η μελέτη αυτή, θα είμαστε έτοιμοι να προκηρυξουμε διαγωνισμούς για συμβάσεις παραχώρησης χώρων και κτιρίων όπως αποθήκες και άλλα κτίρια που τώρα είναι ανεκμεταλλευτα. Προωθουμε επίσης την κατασκευή πολυώροφου parking με τη μεθοδο της αυτοχρηματοδότησης, καθώς και λιμενικό εργο και επιβατικό σταθμό κρουαζιεροπλοίων, με υποστηρίξη από το Ταμείο Συνοχής. Οι παρεμβάσεις αυτές θα συμπληρώσουν τις παρεμβάσεις που έχουν γίνει τα τελευταία 3 χρόνια εδώ στο κεντρικό λιμάνι. Με δική μας χρηματοδότηση γίνεται επίσης η αναπλάση του αρχαιολογικού χώρου στην Ηετιωνία Πύλη, καθώς και η καταβύθιση της περιφερειακής λεωφορου Αγ. Διονυσίου- Σχιστού (η οποία είναι επίσης δικό μας εργο σε μεγάλο ποσοστό) στην περιοχή αυτή. Η συνολική χρηματοδότηση όλων αυτών των παρεμβάσεων ανερχεται σε μερικές δεκάδες δις. δρχ. Όταν τα σχέδια αυτά υλοποιηθουν, και να εϊστε σίγουροι ότι θα υλοποιηθουν, το λιμάνι του Πειραιά θα έχει αλλάξει οψη.

Η αναπλάση της λιμενοβιομηχανικής ζώνης της Δραπετσώνας φαίνεται κατ' αρχήν μια υποθεση με μεγαλύτερες προκλήσεις, τουλαχιστο λόγω του πληθους των εμπλεκόμενων φορεων. Εκτος από το Δήμο, έχουμε τον ΟΛΠ, την Προτυπο Κτηματική & Τουριστική, την ΑΓΕΤ, την ΒΡ και τη Mobil, με τον Οργανισμό Αθηνάς σε ρολό συντονιστή. Τι ρολό θα παίξουν όλοι αυτοί οι φορείς στην αναπλάση? Ποιος θα είναι ο καταλυτής ώστε να κινηθουμε όλοι σε μια κοινή προσπάθεια? Πως είναι δυνατό να γεφυρωθουν σοβαρές διαφορές αποψεων? Πως θα συντονιστουν τόσοι φορείς? Που θα βρεθουν κονδύλια για τη χρηματοδότηση της αναπλάσης? Ερωτήματα δύσκολα, τα οποία όμως θα πρέπει να απαντηθουν αν είναι να προχωρήσουμε.

Στο γενικό πλαίσιο, ο ΟΛΠ είναι διατεθειμένος να ανταλλάξει αποψεις με όλους τους φορείς, σε ένα εποικοδομητικό πλαίσιο συνεργασίας και αμοιβαιότητας. Είμαστε επίσης προθυμοί να διαθέσουμε την τεχνογνωσία και εμπειρία μας στην κατασκευή μεγάλων έργων. Πιστευουμε ότι τα οφέλη από μια τέτοια αναπλάση θα είναι πολλά

και σημαντικα, γι' αυτό αλλωστε και την προωθουμε στο δικο μας χωρο. Δεν ειμαστε από εκεινους που πιστευουν ότι το λιμανι δεν μπορει να συνυπαρξει με άλλες χρησης και δραστηριοτητες μιας πολης. Ηδη πολλα μοντελα στο εξωτερικο εχουν δειξει το αντιθετο. Ουτε θελουμε να ειμαστε από εκεινους που είναι καθετοι, δογματικοι, η αμετακινήτοι σε θεσεις που δεν λαμβανουν υποψη τις αναγκες των άλλων. Με τη μετατροπη μας σε ΑΕ, νομιζουμε ότι ανοιγονται περισσοτερες ευκαιριες για κοινες επιχειρηματικες δρασεις (joint ventures) με τριτους, και ότι θα πρεπει να ειμαστε πιο εξωστρεφεις από ο,τι παλια. Ηδη προ ημερων εγκριναμε στο ΔΣ αυξησεις στην ετησια οικονομικη βοηθεια που δινουμε στους Δημους (Δραπετσωνα 100%) και παντα στοχευουμε τη βοηθεια προς αυτους, στα πλαισια των δυνατοτητων μας.

Πιστευουμε ότι οι διαδικασίες ληψης αποφασεων στα θεματα αυτά θα πρεπει να είναι συναινετικες, ώστε ολοι να πεισθουν ότι το συνολο είναι πιο σημαντικό από το αθροισμα των επι μερους. Διαδικασίες μονομερους επιβολης της αποψεως του ενός σε καποιον άλλο δεν εχουν μεγαλες πιθανοτητες επιτυχιας, ιδιως για τετοια θεματα. Πρεπει να εχουμε αυτό που οι Αγγλοσαξονες λενε 'win-win', δηλαδη ότι μπορουν να κερδισουν ολοι. Ο ρολος του φορεα που θα αναλαβει το συντονισμο της αναπλασης θα είναι καταλυτικος. Ειμαστε σιγουροι ότι ο Οργανισμος Αθηνας περεχει πληρως τα εχεγγρα για ένα τετοιο ρολο και ειμαστε διατεθειμενοι να τον βοηθησουμε στην προσπαθεια αυτή.

Ειδικοτερα τωρα, ο κύριος χαρακτήρας ανάπλασης της όλης περιοχής, η εστω τμηματος της, θα μπορουσε να είναι προς την κατεύθυνση της ανάπτυξης τριτογενών δραστηριοτήτων (τομέας παροχής υπηρεσιών) που σχετίζονται με τις δραστηριότητες του λιμένα και ειδικότερα με την εξυπηρέτηση της επιβατικής κινήσης για την οποία προβλέπεται σημαντική αύξηση στον Πειραια τα επομενα χρονια (και στον τομεα της ακτοπλοιας και στον τομεα της κρουαζιερας). Τέτοιου είδους δραστηριότητες είναι η δημιουργία ξενοδοχειακής υποδομής, συνεδριακού κέντρου και χώρων δραστηριοποίησης ναυτιλιακών επιχειρήσεων. Αυτες νομιζουμε ότι θα μπορουσαν καλλιστα να συνυπαρξουν, η εστω να γειτνιασουν, με δραστηριοτητες αναψυχης, αθλητισμου και πολιτισμου. Δεν νομιζω ότι τετοιες δραστηριοτητες θα μπορουσαν να συνυπαρξουν διπλα σε ενεργες βιομηχανικες δραστηριοτητες, καποιες μαλιστα εκ των οποιων αντιλαμβανομαι ότι δεν εχουν την προθεση να αποχωρησουν από την περιοχη. Αν καποιο από τα προβληματα της αναπλασης χρειαζεται αμεση επιλυση, θα ελεγα ότι είναι ακριβως αυτό, προτου προχωρησουμε στα υπολοιπα.

Είναι σιγουρο ότι το οποιο τελικο σχεδιο προκριθει θα πρεπει να είναι αποτελεσμα σοβαρης μελετης, η θα ελεγα μελετων, στις οποιες θα εξετασθουν ολες οι δυνατες εναλλακτικες λυσεις και οι επιπτωσεις τους σε ολους τους εμπλεκομενους φορεις και στο συνολο της περιοχης. Ελπίζω ότι το προγραμμα TERRA POSIDONIA και ότι η συζητηση που θα γινει σημερα θα συμβαλει ουσιαστικα στην κατευθυνση αυτή.

Ιδιαιτερα όμως, πιστευω ότι μπορουμε και πρεπει να μαθουμε πολλα από τις εμπειριες που οι ξενοι προσκεκλημενοι μας (αλλα και αλλοι που δεν είναι εδώ) θα μας μεταδωσουν, ώστε να μη χρειασται να εφευρουμε ξανα τον τροχο και να μην αναλωθουμε σε ασκοπες αντιπαραθεσεις και χασουμε πολυτιμο χρονο.

Φυσικω τω λογω, ο ΟΛΠ είναι προθυμος να συμβαλει ενεργα στο πλαισιο του προγραμματος αυτου, και άλλων σχετικων προγραμματος και δρασεων που θα διεξαχθουν στο μελλον.

Σας ευχαριστω πολύ.

ΣΧΕΔΙΟ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ ΑΠΟ ΧΑΤΖΑΚΟ-ΘΕΟΧΑΡΗ

(Προσοχή! Οι θέσεις αυτές γενικά έχουν κάποιο νοήμα, αλλά ελλείπει τεκμηρίωση και μελετών- που σίγουρα δεν έχουν γίνει- νομίζω ότι πρέπει να είμαστε πιο διαλλακτικοί- ΧΝΨ)

1. Είναι γεγονός ότι το συγκριτικό πλεονέκτημα της υπόψη περιοχής για την ανάπτυξη της είναι η ύπαρξη του λιμενικού συγκροτήματος που αποτελεί σήμερα από απόψεως κίνησης τον μεγαλύτερο επιβατικό λιμένα της Ευρώπης και τον σημαντικότερο εμπορευματικό λιμένα στον χώρο της Ανατολικής Μεσογείου. Κατά συνέπεια, η άποψή μας είναι ότι ο κύριος χαρακτήρας ανάπτυξης της όλης περιοχής θα πρέπει να είναι προς την κατεύθυνση της ανάπτυξης τριτογενών δραστηριοτήτων (τομέας παροχής υπηρεσιών) που σχετίζονται με τις δραστηριότητες του λιμένα και ειδικότερα με την εξυπηρέτηση της επιβατικής δραστηριότητας για την οποία προβλέπεται σημαντική και ταχεία ανάπτυξη. Τέτοιου είδους δραστηριότητες είναι η δημιουργία ξενοδοχειακής υποδομής, συνεδριακού κέντρου και χώρων δραστηριοποίησης ναυτιλιακών κυρίως επιχειρήσεων.
2. Η άποψή μας για την γενική διάταξη των κοινοχρήστων – κοινωφελών χώρων όπως έχει εκφρασθεί κατά καιρούς είναι ότι η μεν περιοχή της λιμενικής ζώνης πρέπει να αξιοποιηθεί κατά τέτοιο τρόπο ώστε να μην εμποδίζει μελλοντική επέκταση στην υπόψη περιοχή των εγκαταστάσεων του επιβατικού λιμένα η δε περιοχή πίσω από την λιμενική ζώνη να λάβει υπόψη της τόσο το γεγονός αυτό, όσο και το ότι δεδομένης της ύπαρξης του λιμένα η οικοδόμηση στην πρώτη τουλάχιστον φάση πρέπει να είναι ιδιαίτερα χαμηλή ώστε να υπάρξουν μεγάλοι ελεύθεροι χώροι όχι μόνον για ανάπτυξη αλλά και για μελλοντική ανάπτυξη.
3. Το γεγονός ότι της τελικές αποφάσεις της ΟΛΠ Α.Ε. θα καθορίσουν σε πολύ μεγάλο βαθμό οι μελλοντικές εξελίξεις στον τομέα της ναυτιλιακής κίνησης και ιδίως στην εξέλιξη της επιβατικής δραστηριότητας (ακτοπλοΐα , κρουαζιέρες) που δεν είναι προβλέψιμες σήμερα, δημιουργεί σοβαρά προβλήματα ώστε να μπορεί η ΟΛΠ ΑΕ να έχει σαφή και συγκεκριμένη θέση επί του θέματος.

Στις προθέσεις της ΟΛΠ ΑΕ είναι να μελετήσει εντός της επόμενης διετίας το ζήτημα αυτό μέσα από μελέτες ειδικών και να λάβει τις σχετικές αποφάσεις του. Μέχρι τότε ισχύουν ως προς το είδος της επιδιωκόμενης ανάπτυξης – χρήσης της περιοχής τα αναγραφόμενα στις παραγράφους 1 και 2.

