

Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας του Περιβάλλοντος Αθήνας, **Ολοκλήρωση και επικαιροποίηση του ερευνητικού προγράμματος «Ανάπτυξη του χώρου του Αεροδρομίου του Ελληνικού»**, Ερευνητικό πρόγραμμα, Αναθεωρημένες εκθέσεις α' και β' φάσεων, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων – Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Εργαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης, Μάιος 2007

## ΑΠΟΣΠΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΠΙΛΟΓΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

### ΕΚΘΕΣΗ Α' ΦΑΣΗΣ

#### 15.3. Επίσημες κυβερνητικές θέσεις

*Δηλώσεις Πρωθυπουργού Κ. Σημίτη / 3.4.2003 <sup>1</sup>*

«Στην συζήτηση που πραγματοποιήσαμε σήμερα οριστικοποιήσαμε τις αποφάσεις για την διαμόρφωση του Μητροπολιτικού Πάρκου του Ελληνικού. Το Πάρκο αυτό θα διαμορφωθεί στον χώρο που φιλοξενούσε το γνωστό μας αεροδρόμιο του Ελληνικού. Μετά από επανειλημμένες συσκέψεις καταλήξαμε σε ένα οριστικό σχέδιο ανάπτυξης του. Οι πολίτες και οι επισκέπτες του Λεκανοπεδίου θα αποκτήσουν επιτέλους ένα χώρο που δεν θα έχει να ζηλέψει τίποτε από τα γνωστά μεγάλα μητροπολιτικά πάρκα της Ευρώπης.

Το Μητροπολιτικό Πάρκο του Ελληνικού θα έχει συνολική έκταση 4.000 τουλάχιστον στρεμμάτων, σχεδόν το σύνολο των οποίων θα διαμορφωθεί ως χώρος πρασίνου. Το Πάρκο θα διαθέτει βεβαίως, πέρα από το πράσινο, εγκαταστάσεις αναψυχής, πολιτισμού και αθλητισμού, καθώς επίσης και ένα πολυλειτουργικό Συνεδριακό – Εκθεσιακό Κέντρο. Ο χώρος του Ελληνικού θα συνδεθεί με την παράκτια ζώνη (την ζώνη του Αγίου Κοσμά), με κατάλληλη τοπική βύθιση της Λεωφόρου Ποσειδώνος, ώστε να είναι ελεύθερη η πρόσβαση προς την θάλασσα από το Πάρκο. Με τις παρεμβάσεις αυτές θα δημιουργήσουμε ένα Πάρκο που θα ικανοποιεί τις ανάγκες και των πιο απαιτητικών πολιτών. Ονειρα δεκαετιών, πιστεύω ότι θα γίνουν επιτέλους πραγματικότητα.

Στον χώρο του Ελληνικού θα φιλοξενηθούν, όπως γνωρίζετε, προσωρινά, Ολυμπιακές εγκαταστάσεις για διάφορα αθλήματα, που θα απομακρυνθούν ή θα αναμορφωθούν ριζικά μετά την διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων ... Η χρηματοδότηση της κατασκευής του Πάρκου είναι πλήρως εξασφαλισμένη. Θα αξιοποιηθεί ένα περιορισμένο τμήμα του χώρου του Ελληνικού, πέραν των 4.000 στρεμμάτων, ώστε να καλυφθούν τα έξοδα κατασκευής του, αλλά και για καλυφθούν τα έξοδα της αναβάθμισης υποβαθμισμένων περιοχών του Λεκανοπεδίου. Αυτούς τους δύο σκοπούς θα εξυπηρετήσει η αξιοποίηση ενός τμήματος, πέραν των 4.000 στρεμμάτων, που επαναλαμβάνω είναι χώρος πρασίνου. Η προσπάθεια αυτή θα γίνει από ένα φορέα, τον οποίο θα

<sup>1</sup> Ανακοίνωση του Γραφείου Πρωθυπουργού, 3.4.2003. Βλ. και σχόλια στις εφημερίδες *Καθημερινή*, 4.4.2003 και 7.12.2003, *Ελευθεροτυπία*, 4.4.2003, και *Ριζοσπάστης*, 22.1.2003.

δημιουργήσουμε. Την συνέχιση της όλης διαδικασίας ανέλαβε, υπό την εποπτεία του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ, ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, σε συνεργασία με άλλα αρμόδια υπουργεία».

Δηλώσεις Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ Γ. Σουφλιά 8.6.2006 <sup>2</sup>

«Η δημιουργία του Μητροπολιτικού Πάρκου του Ελληνικού είναι ένα σπουδαίο έργο, το μεγαλύτερο έργο ανάπλασης που έχει ποτέ σχεδιαστεί στην Ελλάδα, το οποίο θα αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων του Λεκανοπεδίου ... [Πρόκειται για] το κυριότερο από άποψη σημασίας και πολυπλοκότητας πρόγραμμα για την Αθήνα του 21<sup>ου</sup> αιώνα. Το ... Πάρκο... μπορεί να αποτελέσει σημαντικό μοντέλο ανάπλασης μεγάλης κλίμακας με κέντρο το πράσινο, όπου θα συνδυάζεται η αναψυχή, ο πολιτισμός, ο αθλητισμός...[Θ]α συμβάλλει αποφασιστικά στο να καταστεί η Αθήνα λειτουργική και ευχάριστη στους κατοίκους της, αλλά και να γίνει επιτέλους ένας σύγχρονος μεταολυμπιακός προορισμός τουριστικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας. Από τα παραπάνω γίνεται σαφές ότι σημαντικό ρόλο στην επιτυχία του εγχειρήματος θα παίξει τόσο η υψηλή ποιότητα του σχεδιασμού και η φυσιογνωμία ... του ... Πάρκου ..., όσο και η συνεπής, ορθολογική διαχείριση του συνολικού προγράμματος κατά τα στάδια της υλοποίησης και λειτουργίας του Πάρκου.

Θέλω από την αρχή να σας αναφέρω τις βασικές παραμέτρους και τις θεμελιώδεις αρχές στις οποίες στηρίζονται οι προδιαγραφές του έργου:

1. Δημιουργούμε το μεγαλύτερο μητροπολιτικό πάρκο που έγινε ποτέ στην Ελλάδα και που υπάρχει στην Ευρώπη ... Το καινούργιο πάρκο ... θα είναι 4.000 στρέμματα και θα δημιουργηθεί σε έκταση 5.300 στρεμμάτων και εξαιρουμένων των 1.000 στρεμμάτων που θα αξιοποιηθούν για ήπια πολεοδομική ανάπτυξη... Επισημαίνω ότι το σύνολο των ενιαίων ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου στην περιοχή του Ελληνικού θα ανέρχεται σε 5.600 στρέμματα δεδομένου ότι προβλέπουμε την βύθιση της Λεωφόρου Ποσειδώνος και την ενοποίηση του Πάρκου με τον Αγιο Κοσμά και με δεδομένο ότι το Πάρκο συνορεύει με το Γκολφ της Γλυφάδας ...
2. Προχωρούμε στην αυτοχρηματοδότηση του έργου για να εξασφαλίσουμε την απρόσκοπτη κατασκευή του και την πολύ καλή συντήρηση το Πάρκου ... [Ο] Έλληνας φορολογούμενος δεν μπορεί και δεν πρέπει να πληρώσει για την δημιουργία του Πάρκου ... [Θ]α αξιοποιηθούν 1.000 στρέμματα για ήπια οικιστική ανάπτυξη και εμπορική εκμετάλλευση, πάντα φυσικά με σεβασμό στο περιβάλλον. Η πολεοδόμηση ενός μέρους της έκτασης δεν είναι παραχώρηση, αλλά ανάγκη. Δεν είναι εις βάρος, αλλά υπέρ του πρασίνου. Διότι χωρίς πολεοδόμηση δεν μπορεί να γίνει το Πάρκο ... [Α]πό τα 1.000 στρ. το 35%, δηλαδή τα 350 στρ., θα είναι κοινόχρηστοι χώροι και από τα 650 στρ. που μένουν για δόμηση θα καλυφθεί το 40% ...
3. [Π]ράσινο χρειάζονται και άλλες, πιο επιβαρυνμένες, περιοχές του Λεκανοπεδίου. Υπολογίζουμε ότι από τα έσοδα της ήπιας πολεοδόμησης θα κατασκευαστεί το πάρκο, θα υπάρχουν χρήματα για

<sup>2</sup> Συνέντευξη τύπου του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, 8.6.2006 (Γραφείο Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων ΥΠΕΧΩΔΕ). Βλ. και *Το Βήμα*, 9.6.2006.

την πολύ καλή συντήρηση του και θα μένει υπόλοιπο πολλών εκατοντάδων εκατομμυρίων ευρώ, με τα οποία μπορούμε και πρέπει να δημιουργήσουμε πράσινο στις πυκνοδομημένες και επιβαρυμένες περιοχές του Λεκανοπεδίου ...

4. Σχεδιάσαμε το περιφερειακό σύστημα μεταφορών του Μητροπολιτικού Πάρκου, ώστε να εξασφαλίσουμε την άνετη και γρήγορη πρόσβαση των πολιτών από όλο το Λεκανοπέδιο στο Πάρκο. Η προέκταση της Αττικής Οδού, το Μετρό, το τραμ, όλοι οι δρόμοι και τα μέσα μαζικής μεταφοράς μπορούν να οδηγούν στο Πάρκο του Ελληνικού.
5. Στοχεύουμε στη δημιουργία ενός ισχυρού Οργανισμού Ανάπτυξης και Διαχείρισης του Πάρκου, υπό την εποπτεία του ΥΠΕΧΩΔΕ, που να μπορεί να διαχειριστεί αυτό το πολύ μεγάλο έργο...

Οι σημαντικότερες αποφάσεις μας ... είναι οι ακόλουθες:

1. Ενοποιούμε το Μητροπολιτικό Πάρκο ... με την παράκτια ζώνη του Αγίου Κοσμά μέσω της μετατόπισης και της υπογειοποίησης της Λεωφόρου Ποσειδώνος ...
2. Υιοθετούμε την βασική ιδέα του σχεδίου του 1<sup>ου</sup> βραβείου του Αρχιτεκτονικού Διαγωνισμού ... σχετικά με την ανασύσταση των ρεμάτων που προϋπήρχαν της κατασκευής του αεροδρομίου. Πρόκειται για μια σειρά 6 διαδρόμων ικανού πλάτους που συνδέουν τον υφιστάμενο αστικό ιστό με την ακτή, ενσωματώνοντας χώρους αναψυχής, πεζόδρομους, οδικό δίκτυο, διαδρόμους ποδηλασίας ...
3. Ο βασικός διάδρομος προσγείωσης – απογείωσης διατηρείται σαν χώρος κίνησης των πεζών ... Ο λοξός διάδρομος που διατρέχει την Ολυμπιακή πλατεία φθάνει μέχρι την ακτή και τις αθλητικές εγκαταστάσεις του Αγ. Κοσμά. Στους δύο αυτούς άξονες αρθρώνονται πλατφόρμες θεματικών πάρκων για αναψυχή, παιχνίδι, ξεκούραση, εκδηλώσεις ...
4. Απελευθερώνουμε χώρους γκρεμίζοντας αρκετές χιλιάδες τετραγωνικά κτιρίων που υπάρχουν μέσα στο Ελληνικό και κυρίως στην περιοχή της πρώην αμερικανικής βάσης ...

Πρέπει να υπογραμμίσω ότι η περιοχή της πρώην αμερικανικής βάσης και σήμερα της Πολεμικής Αεροπορίας ενσωματώνονται πλήρως στο Πάρκο. Το μόνο που θα διατηρηθεί είναι το κτήριο του FIR. Δεν θα υπάρχει καμία δραστηριότητα της Πολεμικής και της Πολιτικής Αεροπορίας ...

Η περιοχή του Πάρκου, έκτασης 4.000 στρ. συνολικά, θα περιλαμβάνει:

1. Τους ελεύθερους χώρους του Πάρκου (χώροι αναψυχής ελεύθερου χρόνου, χώροι περιπάτου, ελεύθεροι χώροι συγκέντρωσης κοινού, χώροι πικ – νικ, υδάτινες επιφάνειες, χώροι πρασίνου).
2. Εγκαταστάσεις με δραστηριότητες Αστικού Πάρκου, δηλ. εγκαταστάσεις αναψυχής, πολιτιστικοί χώροι, αθλητικές εγκαταστάσεις (Slalom Kayak, πολυλειτουργικός χώρος, και οι κύριες αθλητικές εγκαταστάσεις Hockey, Baseball και Softball).

3. Βασικές απαιτούμενες υποδομές, δηλ. χώροι στάθμευσης, σταθμός μεταφόρτωσης απορριμμάτων και σταθμός διανομής ΔΕΗ.

Για την αυτοχρηματοδότηση της κατασκευής του Πάρκου ... θα αξιοποιηθούν 1.000 στρ. [για]

1. Ζώνες επιχειρηματικών δραστηριοτήτων: 650 στρ.
2. Μικτές ζώνες (κατοικία – τουρισμός): 350 στρ. ...

Ο σχεδιασμός του περιφερειακού συστήματος μεταφορών του Μητροπολιτικού Πάρκου αποτελεί ιδιαίτερα κρίσιμο στοιχείο ολόκληρου του έργου ... [Π]ροβλέπουμε τις ακόλουθες πολύ σημαντικές παρεμβάσεις:

1. Μετατόπιση και υπογειοποίηση της Λ. Ποσειδώνος διαμέσου του χώρου του Ελληνικού και σε μέση απόσταση 400 μ. από την υφιστάμενη αρτηρία, ώστε να εξασφαλίζεται λειτουργική ενοποίηση του υπό διαμόρφωση χώρου με την παραλιακή ζώνη ...
2. Προγραμματισμένη ανάπτυξη ενός νέου οδικού συνδέσμου με χαρακτηριστικά ελεύθερης λεωφόρου μεταξύ της Λ. Ποσειδώνος και του αυτοκινητόδρομου της Αττικής Οδού μέσω της Σήραγγας Υμηττού. Προβλέπονται δύο ανισόπεδοι κόμβοι της νέας λεωφόρου με την Λ. Ποσειδώνος και την Λ. Βουλιαγμένης. Η νέα αυτή λεωφόρος θα διέρχεται στο βόρειο άκρο του Πάρκου και θα υπογειοποιηθεί σε μεγάλο μήκος της ...
3. Κατασκευή δύο σταθμών του Μετρό στην Λ. Βουλιαγμένης, στην περιοχή του Μητροπολιτικού Πάρκου ...
4. Πιθανή επέκταση της γραμμής του τραμ μέχρι το δίκτυο του Μετρό ... στο βόρειο άκρο του Πάρκου».

Στην συνέντευξη του, ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ ανέφερε επίσης ότι μετά την ολοκλήρωση της μελέτης των Γάλλων αρχιτεκτόνων «θα οριστικοποιηθεί το Σχέδιο Γενικής Διάταξης και το Πρόγραμμα Ανάπτυξης του Ελληνικού και θα προωθηθεί η διαδικασία έκδοσης σχετικού Προεδρικού Διατάγματος ... [που] θα καθορίζει τις ζώνες χρήσεων γης, τους όρους και περιορισμούς δόμησης, όπως και την χωροθέτηση ειδικών χρήσεων, που έχουν ήδη αποφασισθεί και προγραμματισθεί». Παράλληλα, τόνισε, «ο Οργανισμός Αθήνας θα εκπονήσει σχέδιο ΠΔ για τον Οργανισμό Ανάπτυξης και Διαχείρισης του Πάρκου, ο οποίος και θα αναλάβει την περαιτέρω προώθηση – υλοποίηση του προγράμματος, στα παραπάνω πλαίσια, με εξειδικευμένο επιμέρους σχεδιασμό, όπου αυτό απαιτείται ... Ο λόγος της ενιαίας προσέγγισης και διαχείρισης, από ένα Οργανισμό, του συνόλου της έκτασης, είναι η επίτευξη των ακόλουθων στόχων:

- Αξιοπιστία υλοποίησης του συνόλου του έργου (συμπεριλαμβανομένου του πάρκου),
- Βελτιστοποίηση εκροών – εισροών,
- Βελτιστοποίηση αξιών γης, λόγω συνδυασμού εμπορικών και κοινωνικών εκμεταλλεύσεων,
- Εξασφάλιση μακροχρόνιας βιωσιμότητας, λόγω συνεχών εισροών από την εκμετάλλευση,
- Εξασφάλιση ενιαίας και ικανοποιητικής συντήρησης κοινόχρηστων χώρων και κτιριακών εγκαταστάσεων (ανεξαρτήτως του φορέα εκμετάλλευσης)».

#### **15.4. Η μελέτη των Γάλλων αρχιτεκτόνων Serero, Fernandez και Coignet**<sup>3</sup>

Βασική δέσμευση για τους Γάλλους μελετητές αποτελούσε ο Ν.3342 / 2005 περί μετα-Ολυμπιακής χρήσης των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων... Στην έκθεση της τρίτης και τελικής φάσης της μελέτης τους οι μελετητές αναφέρουν τα εξής σε σχέση με τις γενικές αρχές σχεδιασμού που ακολούθησαν:

«Η Ομάδα Μελέτης προτείνει μια Γενική Διάταξη που στηρίζεται στην συλλογή ομβρίων υδάτων και σε τροποποιήσεις της διαμόρφωσης του εδάφους στο πέρασμα του χρόνου. Στα ίχνη των ρεμάτων που υπήρχαν στην περιοχή και καταστράφηκαν με την κατασκευή του πρώην αεροδρομίου, προτείνονται έξι διάδρομοι με 150 μέτρα πλάτος που ενώνουν τον υφιστάμενο πολεοδομικό ιστό της ενδοχώρας με την ακτή του Σαρωνικού κόλπου 60 μέτρα χαμηλότερα. Οι διάδρομοι αυτοί ονομάζονται Διάδρομοι Πρασίνου και Δραστηριοτήτων (Softscapes) και ενσωματώνουν το νέο σύστημα διαχείρισης υδάτων: ένα γενναιόδωρο σύστημα φύτευσης, τα δίκτυα κυκλοφορίας, καθώς και διάφορα προγραμματικά στοιχεία.

Ανάμεσα στους έξι διαδρόμους και σε συνέχεια του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού οργανώνονται οι νέες περιοχές αστικής ανάπτυξης που θα περιλαμβάνουν χρήσεις κατοικίας, επιχειρήσεων, εμπορίου και δραστηριοτήτων αναψυχής. Θα αποτελέσουν καταλύτες για την προώθηση του πάρκου, το οποίο θα παραμείνει ανοιχτό στο κοινό όλη τη διάρκεια της ημέρας.

Η πρόταση της παρούσας μελέτης θα διευκολύνει και θα ενισχύσει την σύνδεση μεταξύ των περιοχών ανάντι της Λεωφόρου Βουλιαγμένης και της παραλιακής ζώνης του Αγίου Κοσμά μέσα από το Πάρκο σε συνδυασμό με την υπογειοποίηση τμήματος της Λεωφόρου Ποσειδώνος.

Τα περισσότερα από τα υφιστάμενα κτίρια του Πάρκου απομακρύνονται. Αυτά που θα παραμείνουν θα προσφέρουν νέες χρήσεις τοπικού χαρακτήρα, ενώ άλλες θα έχουν υπερτοπικές, εθνικές ή διεθνείς επιρροές».

Στην εισαγωγή των προτάσεων για την γενική διάταξη του πάρκου, οι Γάλλοι μελετητές αναφέρουν τα εξής:

«Η αρχιτεκτονική τοπίου υποδηλώνει την διαμόρφωση του περιβάλλοντος με στοιχεία όπως οριζόντιες επιφάνειες, πεδία, το έδαφος, τη φύτευση, την τοπογραφία και το νερό, που αποτελούν στοιχεία με φυσική αλλά και με χρονική υπόσταση. Το τοπίο κατέχει δυναμικά αλλά και συμβολικά φορτία μέσα στο χώρο του φυσικού σχεδιασμού. Παράλληλα θα πρέπει να επιτρέπεται δυναμική αλλαγή χωρίς να λησμονεί τις έμφυτες ιδιότητες του αρχικού τοπίου.

Στο σχεδιασμό ενός νέου περιβάλλοντος, εξετάσαμε και εκμεταλλευτήκαμε τους μηχανισμούς διαμόρφωσης του εδάφους, όπως τις λεκάνες απορροής και τα συστήματα διαχείρισης νερού. Ο προτεινόμενος σχεδιασμός εστιάζεται τόσο σε φυσικούς όσο και σε χρονικούς παράγοντες. Το Πάρκο του Ελληνικού έχει σχεδιαστεί με ένα υψηλό βαθμό ευελιξίας και ευμεταβλητότητας έτσι ώστε να προσαρμόζεται σε σύνθετα κίνητρα και μελλοντικές προτάσεις.

<sup>3</sup> Βλ. ΟΡΣΑ, *Επικαιροποίηση και εξειδίκευση της μελέτης γενικής διάταξης και πρόγραμμα ανάπτυξης της συνολικής έκτασης του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού*, 3η φάση, Τελική έκθεση, Ανάδοχοι: David Serero, Elena Fernandez, Philippe Coignet / OLM, Ιανουάριος 2007.

Η προτεινόμενη διαμόρφωση εδάφους είναι η ορατή εκδήλωση ενός μεγαλύτερου και πιο σύνθετου συστήματος οργάνωσης που αφορά τον τόπο αλλά και τον χρόνο. Ο σχεδιασμός θα πρέπει να καταλήξει σε μια πραγματική πρόταση για την πόλη της Αθήνας δεσμεύοντας όλους τους δυνατούς φυσικούς και ανθρώπινους πόρους.

Η πρόθεση του σχεδιασμού είναι να δώσει μια γενική εικόνα της σημερινής κατάστασης και να προσφέρει στον Οργανισμό Αθήνας ένα τοπίο που να ανταποκρίνεται και να προσαρμόζεται στις τοπικές ιδιαιτερότητες. Απλές και αποτελεσματικές στρατηγικές αναπτύσσονται έτσι ώστε να διασφαλισθεί η υλοποίηση του έργου στο πέρασμα του χρόνου».

Η συνολική επιφάνεια του χώρου είναι 5.300 στρέμματα. Σε σχέση με το κυρίως πάρκο πρασίνου (έκτασης 4.000 στρεμμάτων), οι Γάλλοι μελετητές κάνουν διάκριση μεταξύ επιφανειών «εκτατικής ανάπτυξης» (2.780 στρ.) και επιφανειών «εντατικής ανάπτυξης» (1.220 στρ.). Η συνολική επιφάνεια επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, στο Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού προς την πλευρά της Λ. Βουλιαγμένης, είναι 350 στρ.<sup>4</sup> και των περιοχών κατοικίας 650 στρ. Οι τεχνικές εγκαταστάσεις και διάφορες άλλες χρήσεις που παραμένουν στο πάρκο καταλαμβάνουν 300 στρ. Κατά την εκτίμηση των μελετητών το σύνολο των απασχολούμενων στο Πάρκο Ελληνικού θα είναι περίπου 14.400, από τους οποίους 14.000 θα εργάζονται στο Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού. Οι μελετητές εκτιμούν ότι στις προτεινόμενες περιοχές κατοικίας θα στεγασθούν περίπου 16.000 άτομα<sup>5</sup>.

Η μελέτη των Serero, Fernandez και Coignet αναφέρεται στην μελλοντική χρήση κτιρίων που διατηρούνται στον χώρο, κάνοντας διάκριση σε 3 κατηγορίες:

- Υφιστάμενα κτίρια που διατηρούνται με τις σημερινές τους χρήσεις: Μετεωρολογικός σταθμός, 2 εκκλησίες, Κέντρο Περίθαλψης, Κέντρο Ατόμων με Ειδικές Ανάγκες Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας.
- Υφιστάμενα κτίρια που παραμένουν με νέα χρήση: Πρώην δυτικός αεροσταθμός, πρώην υπόστεγα επισκευής αεροπλάνων Πολεμικής Αεροπορίας, Υπόστεγο Αεροπλάνων, γραφεία ΥΠΑ στο δυτικό και νοτιοδυτικό άκρο.
- Υφιστάμενα κτίρια που δύνανται να παραμείνουν με νέες χρήσεις: Δεξαμενές καυσίμων και δεξαμενή νερού, Catering Ολυμπιακής Αεροπορίας, γραφείο ΥΠΑ στο ανατολικό άκρο.

Τα υφιστάμενα κτίρια του Πάρκου μετατρέπονται και προσφέρουν νέες δραστηριότητες όπως:

- Καλλιτεχνική Γκαλερί και Σέρρες στις παλιές Δεξαμενές Καυσίμων,
- Μουσείο Αεροπορίας στα υπόστεγα αεροπλάνων της πρώην Πολεμικής Βάσης,
- Μεσογειακό Κέντρο Ερευνών στα κτίρια της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας,
- Γειτονιά Τεχνών και Εμπορίου καθώς και Μουσείο Ελληνικού στον πρώην Δυτικό Αεροσταθμό (πρόκειται για αρχαιολογικό μουσείο, στο οποίο θα αναφερθούμε παρακάτω).

<sup>4</sup> Η ωφέλιμη επιφάνεια είναι (floorspace) είναι 348.000 τ.μ.

<sup>5</sup> Οι αριθμοί αυτοί αναθεωρήθηκαν αργότερα προς τα κάτω, όπως αναφέρεται στην έκθεση β' φάσης του παρόντος ερευνητικού προγράμματος.

Το υφιστάμενο Κέντρο Αποκατάστασης Ατόμων με Ειδικές Ανάγκες θα μπορούσε επίσης να μεταστεγαστεί σε νέες εγκαταστάσεις στην Περιοχή Ανάπτυξης Εισόδου Βουλιαγμένης όταν το Πάρκο θα βρίσκεται στην φάση ωρίμανσής του. Έτσι θα διευκολυνθεί η κατασκευή των υπόγειων χώρων στάθμευσης σε σύνδεση με το Μετρό και θα βελτιωθεί η πρόσβαση στο Πάρκο. Τα κτίρια του Κέντρου με την σημερινή διάταξή τους εμποδίζουν την καλή κυκλοφορία και πρόσβαση στον διάδρομο πρασίνου Softscape 2<sup>6</sup>.

Παραμένουν υποδομές μητροπολιτικής ή υπερτοπικής εμβέλειας (πλην κυκλοφοριακών), όπως Αμαξοστάσιο Λεωφορείων, επιφάνειας οικοπέδου 70 στρ., Κέντρο διανομής ΔΕΗ, ΚΕΠΑΘ για τον έλεγχο του FIR Αθηνών (ΥΠΑ), Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων Αλίμου, και Σταθμός Πυροσβεστικής.

Στον πρώην Ανατολικό Αεροσταθμό και σε συνολική έκταση 170 στρεμμάτων, αρμοδιότητας της Εταιρείας Τουριστικής Ανάπτυξης Α.Ε., χωροθετείται κυρίως Εκθεσιακό και μερικώς Συνεδριακό Κέντρο<sup>7</sup>. Η ακριβής χρήση του δεν έχει προσδιορισθεί επισήμως.

Η μελέτη των Γάλλων αρχιτεκτόνων αναφέρεται και στην ενσωμάτωση της περιοχής Αγίου Κοσμά στο Μητροπολιτικό Πάρκο. Υπενθυμίζεται ότι στην ενοποίηση του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού (ΜΠΕ) με την παράκτια ζώνη του Αγίου Κοσμά, μέσω της μετατόπισης και της υπογειοποίησης της Λεωφόρου Ποσειδώνος, είχε αναφερθεί και ο Υπουργός ΠΕΧΩΔΕ στην συνέντευξη του Ιουνίου 2006: «Η παράκτια ζώνη του Αγίου Κοσμά έχει έκταση περίπου 800 στρέμματα εκ των οποίων 770 είναι ελεύθεροι χώροι. Η ενοποίηση ενός καταπράσινου πάρκου με μία πολύ ωραία παραλιακή περιοχή θα μας δώσει κάτι το μοναδικό. Θα είναι μία από τις ωραιότερες εκτάσεις που υπάρχουν σε ευρωπαϊκή πρωτεύουσα»<sup>8</sup>.

- Σύμφωνα με την μελέτη των Serero, Fernandez και Coignet, οι πρώην Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις και οι εγκαταστάσεις της περιοχής του Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας, που προτείνεται να μεταστεγαστούν σε νέα τοποθεσία του Πάρκου, θα συγκεντρώνουν χρήστες από ολόκληρη την Αθήνα. Από τους μελετητές ζητήθηκε να εξεταστεί η απομάκρυνση χρήσεων σύμφωνα με το Π.Δ. «Προστασίας της παραλιακής ζώνης της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγ. Μαρίνα Κρωπίας» (ΦΕΚ 254/Δ/5-3-2004) και η ενδεχόμενη μεταφορά όσων είναι συμβατές με τον χαρακτήρα του Πάρκου σε άλλες θέσεις<sup>9</sup>. Σημαντικό στοιχείο της γενικής διάταξης αποτελεί η ένταξη της περιοχής του Αγίου Κοσμά στο Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού. Αντί του σημερινού Εθνικού Αθλητικού Κέντρου Νεότητας (ΕΑΚΝ) προτείνεται Πάρκο Ελεύθερης Άθλησης και Αναψυχής. Με το καινούριο αυτό πρόγραμμα ενισχύεται η σύνδεση της ενδοχώρας με την παραλιακή ζώνη.

#### **15.5. Μελλοντικές χρήσεις στο Ελληνικό και αποφάσεις για διάφορες λειτουργίες που είχαν προταθεί από το ΕΜΠ**

6. ΟΡΣΑ, Επικαιροποίηση και εξειδίκευση της μελέτης γενικής διάταξης κλπ., σ. 127.

7. ΟΡΣΑ, Επικαιροποίηση και εξειδίκευση της μελέτης γενικής διάταξης κλπ., *op.cit.*

8. ΥΠΕΧΩΔΕ, Γραφείο Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων, συνέντευξη τύπου του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ κ. Γιώργου Σουφλιά για το «Σχέδιο Ανάπλασης του Ελληνικού με τη δημιουργία Μητροπολιτικού Πάρκου», 8 Ιουνίου 2006.

9. ΟΡΣΑ, Επικαιροποίηση και εξειδίκευση της μελέτης γενικής διάταξης κλπ., *op.cit.*

Στα σενάρια της β' φάσης του ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ είχε εξετασθεί η δημιουργία μουσείων στον χώρο Ελληνικού, περιλαμβανομένου Μουσείου Αρχιτεκτονικής<sup>10</sup> και Μουσείου Αθήνας και Αττικής, χωρίς να δοθεί συνέχεια. Ομως στην μελέτη των Γάλλων αρχιτεκτόνων αναφέρεται αρχαιολογικό μουσείο και μουσείο Ελληνικού, του οποίου έγινε ήδη μνεία. Η πρόταση αυτή έχει γίνει δεκτή από τον ΟΡΣΑ. Το Αρχαιολογικό Μουσείο Ελληνικού αποτελεί πάγια επιθυμία της ΚΣΤ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων<sup>11</sup>, η οποία έχει αρμοδιότητα για ολόκληρη την παραλιακή ζώνη της Αθήνας. ... Ως κατάλληλη θέση για την δημιουργία του Αρχαιολογικού Μουσείου, προτείνεται η περιοχή του πρώην Δυτικού Αεροσταθμού, τμήμα του οποίου ήδη έχει παραχωρηθεί προσωρινά από την Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου (ΚΕΔ) για στέγαση αποθηκών και εργαστηρίων της ΚΣΤ' Εφορείας Αρχαιοτήτων.

Οι Serero, Fernandez και Coignet προτείνουν στην μελέτη τους και μια «καλλιτεχνική γκαλερί» (art gallery) ..... Προτείνουν επίσης την δημιουργία ενός υπαίθριου Πάρκου Γλυπτικής ....

Ενα ακόμη μουσείο, που είχε και αυτό αναφερθεί στις παλιότερες προτάσεις του ΕΜΠ, είναι το Μουσείο Αεροπορίας. ... Ο χώρος του αεροδρομίου Ελληνικού χαρακτηρίζεται από την μακρόχρονη ιστορία του ως ο πρώτος σταθμός αερομεταφορών της χώρας. Με την απομάκρυνση του αεροδρομίου και την αλλαγή της φυσιογνωμίας του χώρου, κάποιο στοιχείο στο μελλοντικό πάρκο θα μπορούσε να μνημονεύει τον ιστορικό του ρόλο και χαρακτήρα και να γεφυρώνει το παρελθόν με το παρόν και το μέλλον αυτού του τοπίου.

Το Μουσείο Αεροπορίας περιλαμβάνεται πλέον τόσο στις επιλογές του Οργανισμού της Αθήνας, όσο και στην μελέτη των Serero, Fernandez και Coignet. Πρόκειται για μουσείο της Πολεμικής Αεροπορίας, για το οποίο θα γίνει χρήση των υποστέγων αεροπλάνων που βρίσκονται στην πρώην βάση της Πολεμικής Αεροπορίας. Την πρόταση έχει διατυπώσει το Γενικό Επιτελείο Αεροπορίας (ΓΕΑ) (Υπηρεσία Έργων Πολεμικής Αεροπορίας)<sup>12</sup>.

Στην έκθεση β' φάσης του ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ είχε προταθεί η δημιουργία συνεδριακού και εκθεσιακού κέντρου στον πρώην Ανατολικό Αεροσταθμό και σε πρόσθετες εγκαταστάσεις. ... Σημειώνεται ότι οι Γάλλοι αρχιτέκτονες προτείνουν δίπλα στον πρώην αεροσταθμό ένα μουσείο του έργου του Πάρκου Ελληνικού.

Στην μελέτη τους, οι Serero, Fernandez και Coignet υποδεικνύουν και θέση ενυδρείου (aquarium) στην παραλία του Αγίου Κοσμά, όπου εδρεύει και το Εθνικό Κέντρο Θαλασσίων Ερευνών. Για το θέμα αυτό είχε γίνει μεγάλη έρευνα από την ερευνητική ομάδα του ΕΜΠ και το ενυδρείο αποτελούσε σταθερό στοιχείο στα σενάρια της. Είχαν γίνει μάλιστα επαφές με το ΕΚΘΕ και ήταν γνωστό πως υπήρχε και επιχειρηματικό ενδιαφέρον. Για την δημιουργία ενυδρείου στο Ελληνικό, σε συνδυασμό με υδροπάρκο, είχε εκφρασθεί μεγάλο ενδιαφέρον από το Εθνικό Κέντρο Θαλασσίων Ερευνών. Πρόκειται για ένα στοιχείο απόλυτα συμβατό με το πάρκο πρασίνου, πολιτισμού και αναψυχής του Ελληνικού.

<sup>10</sup> Στο θέμα αυτό έχει ήδη αναπτυχθεί μεγάλη δραστηριότητα εκθέσεων αρχιτεκτονικής από το Μουσείο Μπενάκη, το οποίο έχει και σημαντικό αρχείο νεοελληνικής αρχιτεκτονικής.

11. Τηλεφωνική επικοινωνία με την ΚΣΤ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, και ειδικότερα με Κα Κ. Καζά, 27.2.2007.

12. Συζήτηση με τις κ. Δελιχάτσου και Σταυροπούλου της Υπηρεσίας Έργων Πολεμικής Αεροπορίας του Γενικού Επιτελείου Αεροπορίας (13.3.2007).



Στο Ελληνικό έχει κατασκευασθεί η εγκατάσταση του Slalom Kayak Canoe, που χρησιμοποιήθηκε κατά του Ολυμπιακού Αγώνες. Τον Ιούλιο 2005 η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» προκήρυξε διαγωνισμό για την εκδήλωση ενδιαφέροντος από επιχειρηματικούς ομίλους, προκειμένου να παραχωρηθεί η χρήση της εγκατάστασης σε ιδιώτες επιχειρηματίες. Ήδη υπογράφηκε η σχετική σύμβαση με ένα όμιλο επιχειρήσεων. Στην εγκατάσταση προβλέπεται και η λειτουργία υδροπάρκου. Κατά πόσον θα υλοποιηθεί και το ενυδρείο δεν είναι γνωστό. Φαίνεται όμως, όπως αναφέραμε σε άλλο σημείο, ότι εξετάζεται και η δημιουργία του ενυδρείου στο Φάληρο. Θεωρούμε ότι η δημιουργία ενυδρείου στον Άγιο Κοσμά, όπως προτείνουν και οι Serero, Fernandez και Coignet, θα πρέπει να εξετασθεί σοβαρά, διότι θα έχει θετικότερες συνέργειες με το Πάρκο Ελληνικού.

Στην β' φάση του ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ είχε εξετασθεί σε μεγάλη λεπτομέρεια η προοπτική κατασκευής στο Πάρκο Ελληνικού κτιρίου όπερας και αίθουσας συναυλιών. Ως προς το θέμα της όπερας, είναι δεδομένη πλέον η απόφαση του Ιδρύματος Νιάρχου να χρηματοδοτήσει την κατασκευή λυρικού θεάτρου στον πρώην Ιππόδρομο, ώστε να αποκτήσει στέγη η Εθνική Λυρική Σκηνή. Έχει μάλιστα επέλθει συμφωνία με το ΥΠΕΧΩΔΕ.

## **16.2. Επιλογές στην έρευνα ΕΜΠ [συγκοινωνίες – μεταφορές]**

Τα θέματα συγκοινωνιών και μεταφορών αντιμετωπίστηκαν σε μεγαλύτερο βάθος κατά την β' φάση του αρχικού ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ, αλλά και στην συμπληρωματική έρευνα για την ένταξη των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων. Για την τελική μελλοντική εικόνα, μετά το 2004, προτάθηκαν ορισμένες κρίσιμες δομικές παρεμβάσεις στο υπάρχον κύριο οδικό δίκτυο πρόσβασης, καθώς και η συμπλήρωση του με ένα πρόσθετο κύριο οδικό άξονα στην βόρεια περίμετρο του χώρου του αεροδρομίου. Αναλυτικότερα προτάθηκαν οι ακόλουθες παρεμβάσεις :

- Η παραλιακή λεωφόρος προτείνεται να παραλλαχθεί σε τμήμα συνολικού μήκους 1600 μέτρων προκειμένου να διασφαλισθεί με κατάλληλη υψομετρική ταπείνωση η δυνατότητα για την αποκατάσταση της συνέχειας του χώρου του πάρκου και της παραλιακής ζώνης. Όπως γίνεται αντιληπτό αυτό τελικά εφαρμόζεται, αλλά για πολύ μικρότερο μήκος.
- Με την προοπτική αποδέσμευσης του χώρου του αεροδρομίου, είχε από τότε προγραμματισθεί, στα πλαίσια του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, η κατασκευή του νοτιοανατολικού τμήματος του Εξωτερικού Οδικού Δακτυλίου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Αθήνας κατά μήκος της βόρειας περιμέτρου του χώρου του Αεροδρομίου και σε διάταξη περίπου παράλληλη με την Λεωφόρο Αλίμου. Η πρόταση στο ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ ήταν ότι η κατασκευή θα πρέπει να γίνει με τρόπο ώστε από την μία μεριά να μην παρεμποδίζει τις προβλεπόμενες στον χώρο του αεροδρομίου χρήσεις και λειτουργίες και από την άλλη να απέχει επαρκώς από τις υπάρχουσες οικιστικές ζώνες.
- Η κατάληξη της νέας Λεωφόρου επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος καθιστούσε αναγκαία την διαμόρφωση ανισόπεδου κόμβου στην θέση συμβολής...

Από την ερευνητική ομάδα του ΕΜΠ είχαν προταθεί επίσης οι ακόλουθες παρεμβάσεις / ρυθμίσεις σχετικά με τα συστήματα μαζικών μεταφορών για την εξυπηρέτηση του χώρου:

- Προτάθηκε η διαφοροποίηση της όδευσης της γραμμής του τραμ σε σχέση με την προγραμματιζόμενη με την προσθήκη γραμμής εξυπηρέτησης επιβατών μέσα από τον χώρο του αεροδρομίου, με δύο κλάδους, δηλ. τον κλάδο, που θα κατασκευαζόταν προ των Ολυμπιακών Αγώνων προς το αμαξοστάσιο στο βόρειο όριο του αεροδρομίου, και ένα κλάδο που θα οδηγούσε στο κτίριο του σημερινού Ανατολικού Αεροσταθμού. Όπως είναι φανερό, οι προτάσεις δεν υιοθετήθηκαν τελικώς.
- Προτάθηκε η διέλευση γραμμής Μετρό μέσα από το αεροδρόμιο, που θα διασταυρωνόταν με την γραμμή τραμ κοντά στο κτίριο του σημερινού Ανατολικού Αεροσταθμού. Ούτε αυτή η πρόταση έγινε δεκτή.

... .. Αρχή σχεδιασμού της ερευνητικής ομάδας του ΕΜΠ ήταν ότι τα επιφανειακά συγκοινωνιακά μέσα της πόλης θα μείνουν έξω από το Πάρκο. Οι εσωτερικές μετακινήσεις στο Ελληνικό θα έπρεπε να εξυπηρετούνται με ένα ειδικό σύστημα ελαφρού μέσου σταθερής τροχιάς <sup>13</sup>, αποκλειστικό για το Πάρκο που θα αρθρώνεται με τα δίκτυα της πόλης.

### **17.1. Η απορρόφηση των αναπτύξεων στην αγορά ακινήτων**

Η σημασία της επιχειρηματικής ανάπτυξης τμημάτων του Πάρκου Ελληνικού τονίσθηκε επανειλημμένως στην σχετική κυβερνητική πολιτική .... Η επιτυχία ή μη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στον χώρο του πάρκου έχει τεράστια σημασία για την υλοποίησή του. Βεβαίως έχουν διατυπωθεί και προτάσεις να χρηματοδοτηθεί η δημιουργία του πάρκου από εθνικούς και Κοινοτικούς πόρους, προκειμένου να μην υπάρξει ιδιωτική ανάπτυξη χώρων του πάρκου <sup>14</sup>. Ακόμη και αν αυτό ήταν εφικτό, αν δηλαδή υπήρχαν πόροι για ένα τόσο δαπανηρό έργο, είναι τουλάχιστον συζητήσιμο αν θα έπρεπε να διατεθούν στην Αθήνα και όχι σε άλλες λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές της χώρας. Όπως και αν έχει το πράγμα, η αυτοχρηματοδότηση του έργου είναι σταθερή πολιτική και της προηγούμενης και της σημερινής Κυβέρνησης.

Η επιτυχία της εμπορικής εκμετάλλευσης τμήματος του πάρκου, έκτασης περίπου 1.000 στρεμμάτων, συναρτάται με την ζήτηση που θα έχουν οι ιδιωτικές αναπτύξεις που έχουν προταθεί για το Ελληνικό, τόσο στο παλιότερο ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ του 1995, όσο και στην πρόσφατη μελέτη των Γάλλων αρχιτεκτόνων, σύμφωνα με τις κυβερνητικές θέσεις.... Παρά το γεγονός ότι στην μελέτη των Serero, Fernandez και Coignet, που, εκτός κάποιων αναγκαίων διορθώσεων, έχει γίνει κατ' αρχήν αποδεκτή από το ΥΠΕΧΩΔΕ και τον Οργανισμό της Αθήνας, προβλέπονται και άλλες ιδιωτικές οικονομικές δραστηριότητες (π.χ. εμπορικά κέντρα ή ξενοδοχείο), το μεγάλο στοίχημα είναι η ύπαρξη ζήτησης για τις προβλεπόμενες κατοικίες και τα γραφεία του Επιχειρηματικού Κέντρου Ελληνικού (ΕΚΕ) και η δυνατότητα απορρόφησης τους στην αγορά ακινήτων της Πρωτεύουσας.

Η μεγάλη έκταση (περίπου 350 στρ.) και η αρχικά προβλεπόμενη μεγάλη ωφέλιμη επιφάνεια των γραφείων του ΕΚΕ (348.000 τ.μ.) [Σημ. Το μέγεθος αυτό αναθεωρήθηκε αργότερα, όπως αναφέρεται παρακάτω], αλλά και η μεγάλη έκταση των περιοχών κατοικίας (αμιγούς ή μικτής), που ανέρχεται περίπου σε 650 στρ., θέτουν το ερώτημα αν αυτή η μαζική εισροή οικοδομικού αποθέματος, και μάλιστα υψηλής ποιότητας, στην αγορά ακινήτων της ευρύτερης περιοχής του Ν.Α. Λεκανοπεδίου, και της Αθήνας γενικότερα, θα μπορέσει να απορροφηθεί. Με βάση

<sup>13</sup> Τέτοια συστήματα παρουσιάζονται στην έκθεση β' φάσης του ΕΜΠ.

<sup>14</sup> Αυτή είναι η θέση του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος (*Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ*, 16.5.2005), αλλά και άλλων φορέων (*Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ*, 10.5.2004).

τις αρχικές εκτιμήσεις των Γάλλων μελετητών, αναφερόμαστε σε τεράστια μεγέθη χρηστών, είτε εργαζομένων, περίπου 14.000 στο ΕΚΕ, είτε κατοίκων, περίπου 16.000. [Σημ. Οι αριθμοί αυτοί αναθεωρήθηκαν αργότερα δραστικά από τον Ο.Α. .... Η ωφέλιμη επιφάνεια γραφείων του ΕΚΕ είναι πλέον 126.650 τ.μ. (με εκτιμώμενο αριθμό εργαζομένων 6.150) και ο αριθμός νέων κατοίκων είναι 9.044].

Ο συνολικός πληθυσμός του Δήμου Ελληνικού το 2001 ήταν μικρότερος εκείνου των 16.000 κατοίκων. Η μείωση του αριθμού των μελλοντικών κατοίκων κατά 7.000 σχεδόν μειώνει αισθητά τις επιπτώσεις, αλλά ο αριθμός των 9.044 κατοίκων δεν παύει να είναι μεγάλος για τα δεδομένα της περιοχής. Δεδομένου ότι ο χώρος των νέων κατοικιών μέσα στο πρώην αεροδρόμιο ανήκει κατά το μεγαλύτερο μέρος του, από διοικητική άποψη, στον Δήμο Ελληνικού, οι νέες κατοικίες του πάρκου συνεπάγονται μεγάλη αύξηση του πληθυσμού του δήμου. ....

Όποια και αν είναι σήμερα η ζήτηση, η μαζική προσθήκη 126.650 τ.μ. γραφείων υψηλών προδιαγραφών, και άρα υψηλής τιμής ανά τ.μ., θα επηρεάσει αισθητά τις υφιστάμενες συνθήκες και τίθεται κατά συνέπεια ζήτημα αν θα υπάρξει η απαραίτητη ζήτηση. Η αρχική βέβαια πρόβλεψη των 348.000 τ.μ. θα δημιουργούσε τεράστιο πρόβλημα. Η κατασκευή του ΕΚΕ όμως δεν επηρεάζει μόνο την αγορά ακινήτων γραφείων. Ένας μεγάλος, αν και άγνωστος, αριθμός των μελλοντικών εργαζομένων στο ΕΚΕ θα αναζητήσει ασφαλώς κατοικία στην περιοχή του Ελληνικού. Μπορεί κανείς να υποθέσει ότι οι πλέον υψηλόμισθοι εξ αυτών ενδέχεται να αναζητήσουν στέγη στις μελλοντικές κατοικίες εντός του Πάρκου Ελληνικού ή στις γειτονικές προνομιούχες περιοχές της Γλυφάδας ή της Βουλιαγμένης. Ασφαλώς όμως πολλοί από τους συγκριτικά χαμηλόμισθους θα στραφούν προς γειτονικές υφιστάμενες περιοχές κατοικίας, παρά το γεγονός ότι η καλή συγκοινωνιακή σύνδεση του χώρου θα επιτρέπει στο μέλλον ευκολότερες μετακινήσεις από άλλα σημεία της Αθήνας. Αυτό θα δημιουργήσει πρόσθετες πιέσεις στην αγορά κατοικίας της περιοχής, για την οποία υπάρχει ήδη υψηλή ζήτηση και ακόμη μεγαλύτερη αύξηση των κατοίκων δήμων, όπως το Ελληνικό και ο Αλίμος.

### **17.2. Συνέπειες και προοπτικές ένταξης των αναπτύξεων στην ευρύτερη περιοχή**

Ολες αυτές οι πιθανές εξελίξεις θα έχουν αλυσιδωτές συνέπειες, τόσο στην αγορά ακινήτων, όσο και στην κοινωνική σύνθεση της περιοχής, αν όχι τόσο της Γλυφάδας, που είναι έτσι κι αλλιώς μια περιοχή υψηλών εισοδημάτων, πάντως του Αλίμου και κυρίως του Ελληνικού. Οι αλλαγές στην κοινωνική σύνθεση θα επηρεάσουν με την σειρά τους τις καταναλωτικές ανάγκες και τα κοινωνικά πρότυπα. Οι νέοι κάτοικοι θα φέρουν μαζί τους μια αυξημένη ζήτηση για υψηλής στάθμης εκπαίδευση, περίθαλψη, αναψυχή και εμπόριο. Η ζήτηση αυτή ενδέχεται να ικανοποιηθεί από μια προσφορά υπηρεσιών από τον ιδιωτικό τομέα υψηλής ποιότητας και κόστους. Αυτό θα απαιτήσει πρόσθετη γη (π.χ. για ιδιωτικά σχολεία) και ενδέχεται να οδηγήσει σε αυξημένες τιμές και κόστος ζωής, όπως π.χ. συμβαίνει ήδη σε υψηλών εισοδημάτων περιοχές της Πρωτεύουσας. Αν πάλι δεν εμφανισθεί αυτή η προσφορά, αυτό ενδέχεται να λειτουργήσει αρνητικά για τις προοπτικές ζήτησης τόσο των γραφείων, όσο και των κατοικιών του Πάρκου Ελληνικού.

Συγκεκριμένα, ο Ο.Α. αποφάσισε να μειωθεί η ωφέλιμη επιφάνεια γραφείων στο Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού από 348.000 τ.μ. σε 126.650 τ.μ. και ο αριθμός των νέων κατοίκων στις προγραμματιζόμενες περιοχές κατοικίας από 16.000 σε 9.044 [Σημ. Με το επιχείρημα ότι οι αρχικές εκτιμήσεις ήταν λανθασμένες].... Παραμένει η ανάγκη σταδιακής διάθεσης τους στην αγορά. Προκύπτει επίσης ένα θέμα επάρκειας πόρων. .... Υπάρχει ο κίνδυνος ανεπάρκειας των εσόδων από την επιχειρηματική εκμετάλλευση για την κάλυψη των δαπανών ανάπτυξης του πάρκου πρασίνου και των απαραίτητων υποδομών.

Είναι προφανές ότι το θέμα της κατά φάσεις ανάπτυξης των ιδιωτικών επιχειρηματικών αναπτύξεων, της διάθεσης του κτιριακού αποθέματος κατοικίας ή επαγγελματικών χώρων στην αγορά ακινήτων, και, τέλος των οικονομικών και κοινωνικών συνεπειών που θα έχουν στην ευρύτερη περιοχή πρέπει να μελετηθεί σε βάθος, ώστε να εφαρμοσθεί ένας ρεαλιστικός, εφαρμόσιμος και ευαίσθητος στις τοπικές συνθήκες προγραμματισμός. Ο προγραμματισμός της ανάπτυξης γης πρέπει να εξασφαλίζει την επιτυχία του έργου του Πάρκου Ελληνικού και να συμβάλλει στην τοπική ανάπτυξη, χωρίς να της δημιουργεί προβλήματα. Η κατά φάσεις ανάπτυξη θα επιτρέψει και στον φορέα ανάπτυξης και διαχείρισης να καρπώνεται ένα μερίδιο τουλάχιστον των ενδιάμεσα δημιουργούμενων υπεραξιών, καθώς θα προχωρεί η δημιουργία του πάρκου πρασίνου, χωρίς όμως να αποθαρρύνει τις ιδιωτικές επενδύσεις που χρειάζονται για να υλοποιηθεί το έργο του Πάρκου Ελληνικού στο σύνολο του. ....

Η ερευνητική ομάδα του ΕΜΠ είχε εξετάσει την δυνατότητα οργάνωσης στο Ελληνικό μιας μεγάλης διεθνούς έκθεσης (EXPO), της οποίας το εκθεσιακό κέντρο θα ήταν ο βασικός πυρήνας. Μια τέτοια διεθνής έκθεση θα ήταν το καλύτερο ξεκίνημα της λειτουργίας του Πάρκου Ελληνικού και η ανάληψη της σχετικής ευθύνης και στην συνέχεια η οργάνωση της EXPO θα παρέσυρε στην υλοποίηση όλο το έργο του πάρκου.

Η οργάνωση μιας μεγάλης EXPO στοχεύει στην υποδοχή και οργάνωση μιας μείζονος πρωτοβουλίας προβολής της Αθήνας που εξασφαλίζει τις συνέργειες με άλλες επιθυμητές λειτουργίες. Θα αποτελέσει ένα «κράχτη» της σύγχρονης Αθήνας, περίπου 10 χρόνια μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες. Η EXPO θα είναι ένα μείζον γεγονός για την Ελλάδα και το Ελληνικό θα μπορούσε να το φιλοξενήσει.

## **18.2. Κέντρο μουσικής και αίθουσα συναυλιών**

Η έρευνα την οποία διενεργήσαμε στο ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ του 1995 έδειξε ότι υπάρχει σοβαρότατη έλλειψη χώρων στην Αθήνα για την εκτέλεση έργων μουσικής, λυρικής τέχνης και μουσικού θεάτρου, και, τέλος, ορχηστρικής τέχνης. ... Από την επικοινωνία μας με φορείς όπως η Εθνική Λυρική Σκηνή, η Κρατική Ορχήστρα Αθηνών (ΚΟΑ) και το Εθνικό Ωδείο, αλλά και το ίδιο το Υπουργείο Πολιτισμού, διαπιστώσαμε τις κάκιστες συνθήκες μέσα στις οποίες αναγκάζεται να λειτουργήσει το εντυπωσιακό δυναμικό καλλιτεχνικών δυνάμεων, που διαθέτει η Αθήνα. ....

Η δημιουργία ενός Κέντρου Μουσικής στο Ελληνικό, που θα περιλάμβανε μια σχετικά μεγάλη αίθουσα συναυλιών, π.χ. 1500 θέσεων, μικρές αίθουσες συναυλιών και μουσικής δωματίου, μουσικά εργαστήρια και μουσείο μουσικής, όχι μόνο θα έδινε λύση στα παραπάνω προβλήματα, αλλά θα αποτελούσε ένα πρόσθετο στοιχείο έλξης επισκεπτών στο Πάρκο Ελληνικού.

## ΕΚΘΕΣΗ Β' ΦΑΣΗΣ

### 2.2. Επιχειρηματικές δραστηριότητες στο Μητροπολιτικό Πάρκο

..... Είναι προφανές ότι η αποτίμηση των συνεπειών δεν μπορεί να γίνει, με σχετική ακρίβεια, παρά σε κοινή συνάρτηση με δύο ομάδες στοιχείων:

- Τον τρόπο με τον οποίο θα υλοποιηθεί το έργο, δηλαδή την σταδιακή ανάπτυξη του στον χρόνο, και
- Την μορφή που θα επιλεγεί για τον φορέα διαχείρισής του.

#### 2.2.2. Περιοχές κατοικίας στο Μητροπολιτικό Πάρκο

Συνολικά προβλέπεται, σύμφωνα με τους Γάλλους μελετητές και τον Οργανισμό της Αθήνας, ότι θα εγκατασταθούν, με την ολοκλήρωση της ανάπτυξης και εξ αιτίας της, 9.044 νέοι κάτοικοι. Αν και μπορεί να γίνει αποδεκτό ότι η νέα ανάπτυξη θα πραγματοποιηθεί με τέτοιο τρόπο ώστε τα κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των νέων κατοίκων, που θα επιδιωχθεί να εγκατασταθούν, θα βρίσκονται σε αντιστοιχία με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των σημερινών κατοίκων της περιοχής, το συγκεκριμένο πληθυσμιακό μέγεθος δεν παύει να αποτελεί ένα παράγοντα ο οποίος θα επιδράσει σημαντικά στη λειτουργία των γύρω δήμων (ιδίως όμως του Ελληνικού) σε όλους τους τομείς καθώς και στα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά των κατοίκων του. ....

Είναι χρήσιμο να παραθέσουμε κάποιες ποσοτικές συγκρίσεις. Π.χ. ο πληθυσμός του Δήμου Ελληνικού μπορεί να προβλεφθεί ότι θα φτάσει 17.500 κατοίκους το 2011 ή 18.000 έως 19.000 το 2017 ..... Έτσι η νέα εγκατάσταση στην περιοχή της ανάπτυξης, μετά την ολοκλήρωσή της, 9.044 κατοίκων σημαίνει μια τελική αύξηση της τάξεως του 50% του πληθυσμού του Δήμου Ελληνικού, αν θεωρήσουμε ότι ολόκληρη η περιοχή των νέων κατοικιών θα βρίσκεται μέσα στα όρια αρμοδιότητας του δήμου αυτού. ....

Σημαντική θα είναι και η αύξηση της απασχόλησης στην περιοχή, με επίδραση και πάλι κυρίως στον Δήμο Ελληνικού, στα διοικητικά όρια του οποίου θα βρίσκεται το νέο Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού. Σύμφωνα με τα στοιχεία της πρότασης των Γάλλων αρχιτεκτόνων και τα μεγέθη που λάβαμε από τον Οργανισμό της Αθήνας για το Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού, οι νέοι εργαζόμενοι σ' αυτό μετά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης θα φθάνουν τους 6.150 ..... Ως στατιστικό μέγεθος, οι εργαζόμενοι αυτοί πρέπει να προστεθούν σε αυτούς που εκτιμάται ότι απασχολούνται σήμερα στον Δήμο Ελληνικού. .... Ας σημειωθεί ότι δεν περιλαμβάνονται στο μέγεθος αυτό οι εργαζόμενοι που θα απασχολούνται σε άλλες περιοχές του Μητροπολιτικού Πάρκου ....

Οι κοινωνικές οικονομικές και χωρικές επιπτώσεις της σημαντικής αύξησης του κατοίκων (πληθυσμού) και απασχολουμένων δεν μπορούν να αποτιμηθούν σήμερα. Μπορεί, όμως, να υποστηριχθεί ότι αυτές θα είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Άρα αυτό που θα πρέπει να γίνει είναι η παρακολούθηση της εξέλιξης κυρίως στον Δήμο Ελληνικού, αλλά και των άλλων δήμων, με την μορφή που αυτοί έχουν σήμερα, αλλά και σταδιακά, καθώς θα προχωρά η ανάπτυξη, η κατασκευή δηλαδή του πάρκου, του επιχειρηματικού κέντρου, των κατοικιών κλπ. και όλων όσα προβλέπονται και θα

εγκαθίστανται σε αυτό (νέοι κάτοικοι, επιχειρήσεις και απασχολούμενοι), όπως άλλωστε έχει ήδη επισημανθεί.

### **2.2.3. Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού**

Οι συνέπειες από το Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού συνδέονται με το γεγονός ότι στο επιχειρηματικό κέντρο προβλέπεται να κατασκευαστούν και να λειτουργήσουν χώροι σύγχρονων από κάθε άποψη γραφείων, στα οποία θα μπορούν να εργάζονται 6.150 άτομα, όπως εκτιμήσαμε παραπάνω παραδεχόμενοι ένα σταθερότυπο 25 τ.μ. ανά άτομο. ....

Στο σημείο αυτό είναι σκόπιμο να υπενθυμίσουμε και πάλι ότι δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα, περιλαμβανομένων των γραφειακών, θα αναπτυχθούν, σύμφωνα με την μελέτη των Γάλλων αρχιτεκτόνων, και σε άλλα σημεία του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού, πλην του Επιχειρηματικού Κέντρου. Τα ακριβή μεγέθη θα προσδιορισθούν ή αναθεωρηθούν αργότερα, όταν ο Φορέας Ανάπτυξης θα έχει στην διάθεση του το σχέδιο ολοκληρωμένης ανάπτυξης του χώρου και μια επικαιροποιημένη έρευνα αγοράς, ώστε να εκτιμηθεί με την δέουσα λεπτομέρεια η οικονομική εφικτότητα του έργου. Για τον λόγο αυτόν και μόνο είναι πρόωρο να καταλήξει κανείς σε οριστικά συμπεράσματα. Είναι προφανές ότι ο τελικός προγραμματισμός θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τόσο την ανάγκη να μην αλλοιωθεί ο χαρακτήρας του Μητροπολιτικού Πάρκου, ως πάρκου πρασίνου, πολιτισμού και αναψυχής, όσο και την δεδομένη κατεύθυνση να αυτοχρηματοδοτηθεί η ανάπτυξη του.

### **2.2.4. Επιπτώσεις και επίτευξη στόχων**

Όλα τα στοιχεία συγκλίνουν στην παρατήρηση ότι η διερεύνηση του ζητήματος που αναπτύξαμε τεκμηριώνει την διαπίστωση ότι η συγκεκριμένη ανάπτυξη θα έχει σημαντικές συνέπειες, κατ' αρχάς στον Δήμο Ελληνικού σε όλους τους τομείς, αλλά σε κάποιο βαθμό και στους γειτονικούς δήμους, όπως και σε τμήματα των αγορών κατοικίας και οργανωμένων και εξειδικευμένων χώρων γραφείων σε όλη την Αττική. Τα ελλιπή στοιχεία της αγοράς αλλά και των χρήσεων των ήδη υφισταμένων ακινήτων δεν επιτρέπουν εκτιμήσεις με μεγαλύτερη ακρίβεια.

Παραμένει φυσικά η ανάγκη να επιτευχθεί παράλληλα ο διπλός στόχος, από την μια της δημιουργίας του πάρκου πρασίνου, πολιτισμού και αναψυχής και της συμβολής στην αειφόρο ανάπτυξη της Πρωτεύουσας και, από την άλλη, της οικονομικής αυτάρκειας του έργου. Η πρόβλεψη χώρων υποδοχής κατοικιών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (γραφείων) σε ένα σχετικά χαμηλό επίπεδο προγραμματικών μεγεθών θέτει ένα προβληματισμό που συνδέεται με τα οικονομικά στοιχεία της όλης ανάπτυξης. Το ζήτημα μπορεί να συνοψισθεί στο ερώτημα πόση θα είναι τελικά η μείωση των εσόδων από τον περιορισμό των άμεσα οικονομικά αποδοτικών χρήσεων και ποια θα είναι η επίπτωση της πρόβλεψης αυτής στον προϋπολογισμό του εγχειρήματος, ανεξάρτητα από το αν αυτός υπολογίζεται ξεχωριστά για καθένα από τα τρία στοιχεία της ανάπτυξης ή συνολικά.

Στα σενάρια της β' φάσης του ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ είχε εξετασθεί η δημιουργία μουσείων στον χώρο Ελληνικού, περιλαμβανομένου Μουσείου Αρχιτεκτονικής<sup>10</sup> και Μουσείου Αθήνας και Αττικής, χωρίς να δοθεί συνέχεια. Ομως στην μελέτη των Γάλλων αρχιτεκτόνων αναφέρεται αρχαιολογικό μουσείο και μουσείο Ελληνικού, του οποίου έγινε ήδη μνεία. Η πρόταση αυτή έχει γίνει δεκτή από τον ΟΡΣΑ. Το Αρχαιολογικό Μουσείο Ελληνικού αποτελεί πάγια επιθυμία της ΚΣΤ' Εφορείας Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων<sup>11</sup>, η οποία έχει αρμοδιότητα για ολόκληρη την παραλιακή ζώνη της Αθήνας. ... Ως κατάλληλη θέση για την δημιουργία του Αρχαιολογικού Μουσείου, προτείνεται η περιοχή του πρώην Δυτικού Αεροσταθμού, τμήμα του οποίου ήδη έχει παραχωρηθεί προσωρινά από την Κτηματική Εταιρεία του Δημοσίου (ΚΕΔ) για στέγαση αποθηκών και εργαστηρίων της ΚΣΤ' Εφορείας Αρχαιοτήτων.

Οι Serero, Fernandez και Coignet προτείνουν στην μελέτη τους και μια «καλλιτεχνική γκαλερί» (art gallery) .... Προτείνουν επίσης την δημιουργία ενός υπαίθριου Πάρκου Γλυπτικής ....

Ενα ακόμη μουσείο, που είχε και αυτό αναφερθεί στις παλιότερες προτάσεις του ΕΜΠ, είναι το Μουσείο Αεροπορίας. ... Ο χώρος του αεροδρομίου Ελληνικού χαρακτηρίζεται από την μακρόχρονη ιστορία του ως ο πρώτος σταθμός αερομεταφορών της χώρας. Με την απομάκρυνση του αεροδρομίου και την αλλαγή της φυσιογνωμίας του χώρου, κάποιο στοιχείο στο μελλοντικό πάρκο θα μπορούσε να μνημονεύει τον ιστορικό του ρόλο και χαρακτήρα και να γεφυρώνει το παρελθόν με το παρόν και το μέλλον αυτού του τοπίου.

Το Μουσείο Αεροπορίας περιλαμβάνεται πλέον τόσο στις επιλογές του Οργανισμού της Αθήνας, όσο και στην μελέτη των Serero, Fernandez και Coignet. Πρόκειται για μουσείο της Πολεμικής Αεροπορίας, για το οποίο θα γίνει χρήση των υποστέγων αεροπλάνων που βρίσκονται στην πρώην βάση της Πολεμικής Αεροπορίας. Την πρόταση έχει διατυπώσει το Γενικό Επιτελείο Αεροπορίας (ΓΕΑ) (Υπηρεσία Έργων Πολεμικής Αεροπορίας)<sup>12</sup>.

Στην έκθεση β' φάσης του ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ είχε προταθεί η δημιουργία συνεδριακού και εκθεσιακού κέντρου στον πρώην Ανατολικό Αεροσταθμό και σε πρόσθετες εγκαταστάσεις. ... Σημειώνεται ότι οι Γάλλοι αρχιτέκτονες προτείνουν δίπλα στον πρώην αεροσταθμό ένα μουσείο του έργου του Πάρκου Ελληνικού.

Στην μελέτη τους, οι Serero, Fernandez και Coignet υποδεικνύουν και θέση ενυδρείου (aquarium) στην παραλία του Αγίου Κοσμά, όπου εδρεύει και το Εθνικό Κέντρο Θαλασσιών Ερευνών. Για το θέμα αυτό είχε γίνει μεγάλη έρευνα από την ερευνητική ομάδα του ΕΜΠ και το ενυδρείο αποτελούσε σταθερό στοιχείο στα σενάρια της. Είχαν γίνει μάλιστα επαφές με το ΕΚΘΕ και ήταν γνωστό πως υπήρχε και επιχειρηματικό ενδιαφέρον. Για την δημιουργία ενυδρείου στο Ελληνικό, σε συνδυασμό με υδροπάρκο, είχε εκφραστεί μεγάλο ενδιαφέρον από το Εθνικό Κέντρο Θαλασσιών Ερευνών. Πρόκειται για ένα στοιχείο απόλυτα συμβατό με το πάρκο πρασίνου, πολιτισμού και αναψυχής του Ελληνικού.

<sup>10</sup> Στο θέμα αυτό έχει ήδη αναπτυχθεί μεγάλη δραστηριότητα εκθέσεων αρχιτεκτονικής από το Μουσείο Μπενάκη, το οποίο έχει και σημαντικό αρχείο νεοελληνικής αρχιτεκτονικής.

11. Τηλεφωνική επικοινωνία με την ΚΣΤ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων, και ειδικότερα με Κα Κ. Καζά, 27.2.2007.

12. Συζήτηση με τις κ. Δεληγάτσιου και Σταυροπούλου της Υπηρεσίας Έργων Πολεμικής Αεροπορίας του Γενικού Επιτελείου Αεροπορίας (13.3.2007).

## ΕΚΘΕΣΗ Β' ΦΑΣΗΣ

### 2.2. Επιχειρηματικές δραστηριότητες στο Μητροπολιτικό Πάρκο

..... Είναι προφανές ότι η αποτίμηση των συνεπειών δεν μπορεί να γίνει, με σχετική ακρίβεια, παρά σε κοινή συνάρτηση με δύο ομάδες στοιχείων:

- Τον τρόπο με τον οποίο θα υλοποιηθεί το έργο, δηλαδή την σταδιακή ανάπτυξη του στον χρόνο, και
- Την μορφή που θα επιλεγεί για τον φορέα διαχείρισής του.

#### 2.2.2. Περιοχές κατοικίας στο Μητροπολιτικό Πάρκο

Συνολικά προβλέπεται, σύμφωνα με τους Γάλλους μελετητές και τον Οργανισμό της Αθήνας, ότι θα εγκατασταθούν, με την ολοκλήρωση της ανάπτυξης και εξ αιτίας της, 9.044 νέοι κάτοικοι. Αν και μπορεί να γίνει αποδεκτό ότι η νέα ανάπτυξη θα πραγματοποιηθεί με τέτοιο τρόπο ώστε τα κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των νέων κατοίκων, που θα επιδιωχθεί να εγκατασταθούν, θα βρίσκονται σε αντιστοιχία με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των σημερινών κατοίκων της περιοχής, το συγκεκριμένο πληθυσμιακό μέγεθος δεν παύει να αποτελεί ένα παράγοντα ο οποίος θα επιδράσει σημαντικά στη λειτουργία των γύρω δήμων (ιδίως όμως του Ελληνικού) σε όλους τους τομείς καθώς και στα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά των κατοίκων του. ....

Είναι χρήσιμο να παραθέσουμε κάποιες ποσοτικές συγκρίσεις. Π.χ. ο πληθυσμός του Δήμου Ελληνικού μπορεί να προβλεφθεί ότι θα φτάσει 17.500 κατοίκους το 2011 ή 18.000 έως 19.000 το 2017 ..... Έτσι η νέα εγκατάσταση στην περιοχή της ανάπτυξης, μετά την ολοκλήρωσή της, 9.044 κατοίκων σημαίνει μια τελική αύξηση της τάξεως του 50% του πληθυσμού του Δήμου Ελληνικού, αν θεωρήσουμε ότι ολόκληρη η περιοχή των νέων κατοικιών θα βρίσκεται μέσα στα όρια αρμοδιότητας του δήμου αυτού. ....

Σημαντική θα είναι και η αύξηση της απασχόλησης στην περιοχή, με επίδραση και πάλι κυρίως στον Δήμο Ελληνικού, στα διοικητικά όρια του οποίου θα βρίσκεται το νέο Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού. Σύμφωνα με τα στοιχεία της πρότασης των Γάλλων αρχιτεκτόνων και τα μεγέθη που λάβαμε από τον Οργανισμό της Αθήνας για το Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού, οι νέοι εργαζόμενοι σ' αυτό μετά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης θα φθάνουν τους 6.150 ..... Ως στατιστικό μέγεθος, οι εργαζόμενοι αυτοί πρέπει να προστεθούν σε αυτούς που εκτιμάται ότι απασχολούνται σήμερα στον Δήμο Ελληνικού. .... Ας σημειωθεί ότι δεν περιλαμβάνονται στο μέγεθος αυτό οι εργαζόμενοι που θα απασχολούνται σε άλλες περιοχές του Μητροπολιτικού Πάρκου ....

Οι κοινωνικές οικονομικές και χωρικές επιπτώσεις της σημαντικής αύξησης του κατοίκων (πληθυσμού) και απασχολούμενων δεν μπορούν να αποτιμηθούν σήμερα. Μπορεί, όμως, να υποστηριχθεί ότι αυτές θα είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Άρα αυτό που θα πρέπει να γίνει είναι η παρακολούθηση της εξέλιξης κυρίως στον Δήμο Ελληνικού, αλλά και των άλλων δήμων, με την μορφή που αυτοί έχουν σήμερα, αλλά και σταδιακά, καθώς θα προχωρά η ανάπτυξη, η κατασκευή δηλαδή του πάρκου, του επιχειρηματικού κέντρου, των κατοικιών κλπ. και όλων όσα προβλέπονται και θα



Στο Ελληνικό έχει κατασκευασθεί η εγκατάσταση του Slalom Kayak Canoe, που χρησιμοποιήθηκε κατά του Ολυμπιακούς Αγώνες. Τον Ιούλιο 2005 η εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.» προκήρυξε διαγωνισμό για την εκδήλωση ενδιαφέροντος από επιχειρηματικούς ομίλους, προκειμένου να παραχωρηθεί η χρήση της εγκατάστασης σε ιδιώτες επιχειρηματίες. Ηδη υπογράφηκε η σχετική σύμβαση με ένα όμιλο επιχειρήσεων. Στην εγκατάσταση προβλέπεται και η λειτουργία υδροπάρκου. Κατά πόσον θα υλοποιηθεί και το ενυδρείο δεν είναι γνωστό. Φαίνεται όμως, όπως αναφέραμε σε άλλο σημείο, ότι εξετάζεται και η δημιουργία του ενυδρείου στο Φάληρο. Θεωρούμε ότι η δημιουργία ενυδρείου στον Αγιο Κοσμά, όπως προτείνουν και οι Serero, Fernandez και Coignet, θα πρέπει να εξετασθεί σοβαρά, διότι θα έχει θετικότερες συνέργειες με το Πάρκο Ελληνικού.

Στην β' φάση του ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ είχε εξετασθεί σε μεγάλη λεπτομέρεια η προοπτική κατασκευής στο Πάρκο Ελληνικού κτιρίου όπερας και αίθουσας συναυλιών. Ως προς το θέμα της όπερας, είναι δεδομένη πλέον η απόφαση του Ιδρύματος Νιάρχου να χρηματοδοτήσει την κατασκευή λυρικού θεάτρου στον πρώην Ιππόδρομο, ώστε να αποκτήσει στέγη η Εθνική Λυρική Σκηνή. Έχει μάλιστα επέλθει συμφωνία με το ΥΠΕΧΩΔΕ.

## **16.2. Επιλογές στην έρευνα ΕΜΠ [συγκοινωνίες – μεταφορές]**

Τα θέματα συγκοινωνιών και μεταφορών αντιμετωπίστηκαν σε μεγαλύτερο βάθος κατά την β' φάση του αρχικού ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ, αλλά και στην συμπληρωματική έρευνα για την ένταξη των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων. Για την τελική μελλοντική εικόνα, μετά το 2004, προτάθηκαν ορισμένες κρίσιμες δομικές παρεμβάσεις στο υπάρχον κύριο οδικό δίκτυο πρόσβασης, καθώς και η συμπλήρωση του με ένα πρόσθετο κύριο οδικό άξονα στην βόρεια περίμετρο του χώρου του αεροδρομίου. Αναλυτικότερα προτάθηκαν οι ακόλουθες παρεμβάσεις :

- Η παραλιακή λεωφόρος προτείνεται να παραλλαχθεί σε τμήμα συνολικού μήκους 1600 μέτρων προκειμένου να διασφαλισθεί με κατάλληλη υψομετρική ταπεινώση η δυνατότητα για την αποκατάσταση της συνέχειας του χώρου του πάρκου και της παραλιακής ζώνης. Όπως γίνεται αντιληπτό αυτό τελικά εφαρμόζεται, αλλά για πολύ μικρότερο μήκος.
- Με την προοπτική αποδέσμευσης του χώρου του αεροδρομίου, είχε από τότε προγραμματισθεί, στα πλαίσια του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, η κατασκευή του νοτιοανατολικού τμήματος του Εξωτερικού Οδικού Δακτυλίου του Πολεοδομικού Συγκροτήματος της Αθήνας κατά μήκος της βόρειας περιμέτρου του χώρου του Αεροδρομίου και σε διάταξη περίπου παράλληλη με την Λεωφόρο Αλίου. Η πρόταση στο ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ ήταν ότι η κατασκευή θα πρέπει να γίνει με τρόπο ώστε από την μιά μεριά να μην παρεμποδίζει τις προβλεπόμενες στον χώρο του αεροδρομίου χρήσεις και λειτουργίες και από την άλλη να απέχει επαρκώς από τις υπάρχουσες οικιστικές ζώνες.
- Η κατάληξη της νέας Λεωφόρου επί της Λεωφόρου Ποσειδώνος καθιστούσε αναγκαία την διαμόρφωση ανισόπεδου κόμβου στην θέση συμβολής...

Από την ερευνητική ομάδα του ΕΜΠ είχαν προταθεί επίσης οι ακόλουθες παρεμβάσεις / ρυθμίσεις σχετικά με τα συστήματα μαζικών μεταφορών για την εξυπηρέτηση του χώρου:

Συγκεκριμένα ο Ο.Α. αποφάσισε να μειωθεί η ωφέλιμη επιφάνεια νοσηρίων στο

- Προτάθηκε η διαφοροποίηση της όδευσης της γραμμής του τραμ σε σχέση με την προγραμματιζόμενη με την προσθήκη γραμμής εξυπηρέτησης επιβατών μέσα από τον χώρο του αεροδρομίου, με δύο κλάδους, δηλ. τον κλάδο, που θα κατασκευαζόταν προ των Ολυμπιακών Αγώνων προς το αμαξοστάσιο στο βόρειο όριο του αεροδρομίου, και ένα κλάδο που θα οδηγούσε στο κτίριο του σημερινού Ανατολικού Αεροσταθμού. Όπως είναι φανερό, οι προτάσεις δεν υιοθετήθηκαν τελικώς.
- Προτάθηκε η διέλευση γραμμής Μετρό μέσα από το αεροδρόμιο, που θα διασταυρωνόταν με την γραμμή τραμ κοντά στο κτίριο του σημερινού Ανατολικού Αεροσταθμού. Ούτε αυτή η πρόταση έγινε δεκτή.

... .. Αρχή σχεδιασμού της ερευνητικής ομάδας του ΕΜΠ ήταν ότι τα επιφανειακά συγκοινωνιακά μέσα της πόλης θα μείνουν έξω από το Πάρκο. Οι εσωτερικές μετακινήσεις στο Ελληνικό θα έπρεπε να εξυπηρετούνται με ένα ειδικό σύστημα ελαφρού μέσου σταθερής τροχιάς <sup>13</sup>, αποκλειστικό για το Πάρκο που θα αρθρώνεται με τα δίκτυα της πόλης.

### **17.1. Η απορρόφηση των αναπτύξεων στην αγορά ακινήτων**

Η σημασία της επιχειρηματικής ανάπτυξης τμημάτων του Πάρκου Ελληνικού τονίσθηκε επανειλημμένως στην σχετική κυβερνητική πολιτική .... Η επιτυχία ή μη των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στον χώρο του πάρκου έχει τεράστια σημασία για την υλοποίηση του. Βεβαίως έχουν διατυπωθεί και προτάσεις να χρηματοδοτηθεί η δημιουργία του πάρκου από εθνικούς και Κοινοτικούς πόρους, προκειμένου να μην υπάρξει ιδιωτική ανάπτυξη χώρων του πάρκου <sup>14</sup>. Ακόμη και αν αυτό ήταν εφικτό, αν δηλαδή υπήρχαν πόροι για ένα τόσο δαπανηρό έργο, είναι τουλάχιστον συζητήσιμο αν θα έπρεπε να διατεθούν στην Αθήνα και όχι σε άλλες λιγότερο αναπτυγμένες περιοχές της χώρας. Όπως και αν έχει το πράγμα, η αυτοχρηματοδότηση του έργου είναι σταθερή πολιτική και της προηγούμενης και της σημερινής Κυβέρνησης.

Η επιτυχία της εμπορικής εκμετάλλευσης τμήματος του πάρκου, έκτασης περίπου 1.000 στρεμμάτων συναρτάται με την ζήτηση που θα έχουν οι ιδιωτικές αναπτύξεις που έχουν προταθεί για το Ελληνικό, τόσο στο παλιότερο ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ του 1995, όσο και στην πρόσφατη μελέτη των Γάλλων αρχιτεκτόνων, σύμφωνα με τις κυβερνητικές θέσεις.... Παρά το γεγονός ότι στην μελέτη των Serero, Fernandez και Coignet, που, εκτός κάποιων αναγκαίων διορθώσεων, έχει γίνει κατ' αρχήν αποδεκτή από το ΥΠΕΧΩΔΕ και τον Οργανισμό της Αθήνας, προβλέπονται και άλλες ιδιωτικές οικονομικές δραστηριότητες (π.χ. εμπορικά κέντρα ή ξενοδοχείο), το μεγάλο στοίχημα είναι η ύπαρξη ζήτησης για τις προβλεπόμενες κατοικίες και τα γραφεία του Επιχειρηματικού Κέντρου Ελληνικού (ΕΚΕ) και η δυνατότητα απορρόφησης τους στην αγορά ακινήτων της Πρωτεύουσας.

Η μεγάλη έκταση (περίπου 350 στρ.) και η αρχικά προβλεπόμενη μεγάλη ωφέλιμη επιφάνεια των γραφείων του ΕΚΕ (348.000 τ.μ.) [Σημ. Το μέγεθος αυτό αναθεωρήθηκε αργότερα, όπως αναφέρεται παρακάτω], αλλά και η μεγάλη έκταση των περιοχών κατοικίας (αμιγούς ή μικτής), που ανέρχεται περίπου σε 650 στρ., θέτουν το ερώτημα αν αυτή η μαζική εισροή οικοδομικού αποθέματος, και μάλιστα υψηλής ποιότητας, στην αγορά ακινήτων της ευρύτερης περιοχής του Ν.Α. Λεκανοπεδίου, και της Αθήνας γενικότερα, θα μπορέσει να απορροφηθεί. Με βάση

<sup>13</sup> Τέτοια συστήματα παρουσιάζονται στην έκθεση β' φάσης του ΕΜΠ.

<sup>14</sup> Αυτή είναι η θέση του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδος (*Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ*, 16.5.2005), αλλά και άλλων φορέων (*Ενημερωτικό Δελτίο ΤΕΕ*, 10.5.2004).

Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού από 348.000 τ.μ. σε 126.650 τ.μ. και ο αριθμός των νέων κατοίκων στις προγραμματιζόμενες περιοχές κατοικίας από 16.000 σε 9.044 [Σημ. Με το επιχείρημα ότι οι αρχικές εκτιμήσεις ήταν λανθασμένες].... Παραμένει η ανάγκη σταδιακής διάθεσης τους στην αγορά. Προκύπτει επίσης ένα θέμα επάρκειας πόρων. .... Υπάρχει ο κίνδυνος ανεπάρκειας των εσόδων από την επιχειρηματική εκμετάλλευση για την κάλυψη των δαπανών ανάπτυξης του πάρκου πρασίνου και των απαραίτητων υποδομών.

Είναι προφανές ότι το θέμα της κατά φάσεις ανάπτυξης των ιδιωτικών επιχειρηματικών αναπτύξεων, της διάθεσης του κτιριακού αποθέματος κατοικίας ή επαγγελματικών χώρων στην αγορά ακινήτων, και, τέλος των οικονομικών και κοινωνικών συνεπειών που θα έχουν στην ευρύτερη περιοχή πρέπει να μελετηθεί σε βάθος, ώστε να εφαρμοσθεί ένας ρεαλιστικός, εφαρμόσιμος και ευαίσθητος στις τοπικές συνθήκες προγραμματισμός. Ο προγραμματισμός της ανάπτυξης γης πρέπει να εξασφαλίζει την επιτυχία του έργου του Πάρκου Ελληνικού και να συμβάλλει στην τοπική ανάπτυξη, χωρίς να της δημιουργεί προβλήματα. Η κατά φάσεις ανάπτυξη θα επιτρέψει και στον φορέα ανάπτυξης και διαχείρισης να καρπώνεται ένα μερίδιο τουλάχιστον των ενδιάμεσα δημιουργούμενων υπεραξιών, καθώς θα προχωρεί η δημιουργία του πάρκου πρασίνου, χωρίς όμως να αποθαρρύνει τις ιδιωτικές επενδύσεις που χρειάζονται για να υλοποιηθεί το έργο του Πάρκου Ελληνικού στο σύνολο του. ....

Η ερευνητική ομάδα του ΕΜΠ είχε εξετάσει την δυνατότητα οργάνωσης στο Ελληνικό μιας μεγάλης διεθνούς έκθεσης (EXPO), της οποίας το εκθεσιακό κέντρο θα ήταν ο βασικός πυρήνας. Μια τέτοια διεθνής έκθεση θα ήταν το καλύτερο ξεκίνημα της λειτουργίας του Πάρκου Ελληνικού και η ανάληψη της σχετικής ευθύνης και στην συνέχεια η οργάνωση της EXPO θα παρέσυρε στην υλοποίηση όλο το έργο του πάρκου.

Η οργάνωση μιας μεγάλης EXPO στοχεύει στην υποδοχή και οργάνωση μιας μείζονος πρωτοβουλίας προβολής της Αθήνας που εξασφαλίζει τις συνέργειες με άλλες επιθυμητές λειτουργίες. Θα αποτελέσει ένα «κράχτη» της σύγχρονης Αθήνας, περίπου 10 χρόνια μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες. Η EXPO θα είναι ένα μείζον γεγονός για την Ελλάδα και το Ελληνικό θα μπορούσε να το φιλοξενήσει.

## **18.2. Κέντρο μουσικής και αίθουσα συναυλιών**

Η έρευνα την οποία διενεργήσαμε στο ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ του 1995 έδειξε ότι υπάρχει σοβαρότατη έλλειψη χώρων στην Αθήνα για την εκτέλεση έργων μουσικής, λυρικής τέχνης και μουσικού θεάτρου, και, τέλος, ορχηστρικής τέχνης. ... Από την επικοινωνία μας με φορείς όπως η Εθνική Λυρική Σκηνή, η Κρατική Ορχήστρα Αθηνών (ΚΟΑ) και το Εθνικό Ωδείο, αλλά και το ίδιο το Υπουργείο Πολιτισμού, διαπιστώσαμε τις κάκιστες συνθήκες μέσα στις οποίες αναγκάζεται να λειτουργήσει το εντυπωσιακό δυναμικό καλλιτεχνικών δυνάμεων, που διαθέτει η Αθήνα. ....

Η δημιουργία ενός Κέντρου Μουσικής στο Ελληνικό, που θα περιλάμβανε μια σχετικά μεγάλη αίθουσα συναυλιών, π.χ. 1500 θέσεων, μικρές αίθουσες συναυλιών και μουσικής δωματίου, μουσικά εργαστήρια και μουσείο μουσικής, όχι μόνο θα έδινε λύση στα παραπάνω προβλήματα, αλλά θα αποτελούσε ένα πρόσθετο στοιχείο έλξης επισκεπτών στο Πάρκο Ελληνικού.

τις αρχικές εκτιμήσεις των Γάλλων μελετητών, αναφερόμαστε σε τεράστια μεγέθη χρηστών, είτε εργαζομένων, περίπου 14.000 στο ΕΚΕ, είτε κατοίκων, περίπου 16.000. [Σημ. Οι αριθμοί αυτοί αναθεωρήθηκαν αργότερα δραστικά από τον Ο.Α. .... Η ωφέλιμη επιφάνεια γραφείων του ΕΚΕ είναι πλέον 126.650 τ.μ. (με εκτιμώμενο αριθμό εργαζομένων 6.150) και ο αριθμός νέων κατοίκων είναι 9.044].



Ο συνολικός πληθυσμός του Δήμου Ελληνικού το 2001 ήταν μικρότερος εκείνου των 16.000 κατοίκων. Η μείωση του αριθμού των μελλοντικών κατοίκων κατά 7.000 σχεδόν μειώνει αισθητά τις επιπτώσεις, αλλά ο αριθμός των 9.044 κατοίκων δεν παύει να είναι μεγάλος για τα δεδομένα της περιοχής. Δεδομένου ότι ο χώρος των νέων κατοικιών μέσα στο πρώην αεροδρόμιο ανήκει κατά το μεγαλύτερο μέρος του, από διοικητική άποψη, στον Δήμο Ελληνικού, οι νέες κατοικίες του πάρκου συνεπάγονται μεγάλη αύξηση του πληθυσμού του δήμου. ....

Όποια και αν είναι σήμερα η ζήτηση, η μαζική προσθήκη 126.650 τ.μ. γραφείων υψηλών προδιαγραφών, και άρα υψηλής τιμής ανά τ.μ., θα επηρεάσει αισθητά τις υφιστάμενες συνθήκες και τίθεται κατά συνέπεια ζήτημα αν θα υπάρξει η απαραίτητη ζήτηση. Η αρχική βέβαια πρόβλεψη των 348.000 τ.μ. θα δημιουργούσε τεράστιο πρόβλημα. Η κατασκευή του ΕΚΕ όμως δεν επηρεάζει μόνο την αγορά ακινήτων γραφείων. Ενας μεγάλος, αν και άγνωστος, αριθμός των μελλοντικών εργαζομένων στο ΕΚΕ θα αναζητήσει ασφαλώς κατοικία στην περιοχή του Ελληνικού. Μπορεί κανείς να υποθέσει ότι οι πλέον υψηλόμισθοι εξ αυτών ενδέχεται να αναζητήσουν στέγη στις μελλοντικές κατοικίες εντός του Πάρκου Ελληνικού ή στις γειτονικές προνομιούχες περιοχές της Γλυφάδας ή της Βουλιαγμένης. Ασφαλώς όμως πολλοί από τους συγκριτικά χαμηλόμισθους θα στραφούν προς γειτονικές υφιστάμενες περιοχές κατοικίας, παρά το γεγονός ότι η καλή συγκοινωνιακή σύνδεση του χώρου θα επιτρέπει στο μέλλον ευκολότερες μετακινήσεις από άλλα σημεία της Αθήνας. Αυτό θα δημιουργήσει πρόσθετες πιέσεις στην αγορά κατοικίας της περιοχής, για την οποία υπάρχει ήδη υψηλή ζήτηση και ακόμη μεγαλύτερη αύξηση των κατοίκων δήμων, όπως το Ελληνικό και ο Αλίμος.

## **17.2. Συνέπειες και προοπτικές ένταξης των αναπτύξεων στην ευρύτερη περιοχή**

Όλες αυτές οι πιθανές εξελίξεις θα έχουν αλυσιδωτές συνέπειες, τόσο στην αγορά ακινήτων, όσο και στην κοινωνική σύνθεση της περιοχής, αν όχι τόσο της Γλυφάδας, που είναι έτσι κι'αλλιώς μια περιοχή υψηλών εισοδημάτων, πάντως του Αλίμου και κυρίως του Ελληνικού. Οι αλλαγές στην κοινωνική σύνθεση θα επηρεάσουν με την σειρά τους τις καταναλωτικές ανάγκες και τα κοινωνικά πρότυπα. Οι νέοι κάτοικοι θα φέρουν μαζί τους μια αυξημένη ζήτηση για υψηλής στάθμης εκπαίδευση, περίθαλψη, αναψυχή και εμπόριο. Η ζήτηση αυτή ενδέχεται να ικανοποιηθεί από μια προσφορά υπηρεσιών από τον ιδιωτικό τομέα υψηλής ποιότητας και κόστους. Αυτό θα απαιτήσει πρόσθετη γη (π.χ. για ιδιωτικά σχολεία) και ενδέχεται να οδηγήσει σε αυξημένες τιμές και κόστος ζωής, όπως π.χ. συμβαίνει ήδη σε υψηλών εισοδημάτων περιοχές της Πρωτεύουσας. Αν πάλι δεν εμφανισθεί αυτή η προσφορά, αυτό ενδέχεται να λειτουργήσει αρνητικά για τις προοπτικές ζήτησης τόσο των γραφείων, όσο και των κατοικιών του Πάρκου Ελληνικού.

## ΕΚΘΕΣΗ Β' ΦΑΣΗΣ

### 2.2. Επιχειρηματικές δραστηριότητες στο Μητροπολιτικό Πάρκο

..... Είναι προφανές ότι η αποτίμηση των συνεπειών δεν μπορεί να γίνει, με σχετική ακρίβεια, παρά σε κοινή συνάρτηση με δύο ομάδες στοιχείων:

- Τον τρόπο με τον οποίο θα υλοποιηθεί το έργο, δηλαδή την σταδιακή ανάπτυξη του στον χρόνο, και
- Την μορφή που θα επιλεγεί για τον φορέα διαχείρισής του.

#### 2.2.2. Περιοχές κατοικίας στο Μητροπολιτικό Πάρκο

Συνολικά προβλέπεται, σύμφωνα με τους Γάλλους μελετητές και τον Οργανισμό της Αθήνας, ότι θα εγκατασταθούν, με την ολοκλήρωση της ανάπτυξης και εξ αιτίας της, 9.044 νέοι κάτοικοι. Αν και μπορεί να γίνει αποδεκτό ότι η νέα ανάπτυξη θα πραγματοποιηθεί με τέτοιο τρόπο ώστε τα κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά των νέων κατοίκων, που θα επιδιωχθεί να εγκατασταθούν, θα βρίσκονται σε αντιστοιχία με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των σημερινών κατοίκων της περιοχής, το συγκεκριμένο πληθυσμιακό μέγεθος δεν παύει να αποτελεί ένα παράγοντα ο οποίος θα επιδράσει σημαντικά στη λειτουργία των γύρω δήμων (ιδίως όμως του Ελληνικού) σε όλους τους τομείς καθώς και στα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά των κατοίκων του. ....

Είναι χρήσιμο να παραθέσουμε κάποιες ποσοτικές συγκρίσεις. Π.χ. ο πληθυσμός του Δήμου Ελληνικού μπορεί να προβλεφθεί ότι θα φτάσει 17.500 κατοίκους το 2011 ή 18.000 έως 19.000 το 2017 ..... Έτσι η νέα εγκατάσταση στην περιοχή της ανάπτυξης, μετά την ολοκλήρωσή της, 9.044 κατοίκων σημαίνει μια τελική αύξηση της τάξεως του 50% του πληθυσμού του Δήμου Ελληνικού, αν θεωρήσουμε ότι ολόκληρη η περιοχή των νέων κατοικιών θα βρίσκεται μέσα στα όρια αρμοδιότητας του δήμου αυτού. ....

Σημαντική θα είναι και η αύξηση της απασχόλησης στην περιοχή, με επίδραση και πάλι κυρίως στον Δήμο Ελληνικού, στα διοικητικά όρια του οποίου θα βρίσκεται το νέο Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού. Σύμφωνα με τα στοιχεία της πρότασης των Γάλλων αρχιτεκτόνων και τα μεγέθη που λάβαμε από τον Οργανισμό της Αθήνας για το Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού, οι νέοι εργαζόμενοι σ' αυτό μετά την ολοκλήρωση της ανάπτυξης θα φθάνουν τους 6.150 ..... Ως στατιστικό μέγεθος, οι εργαζόμενοι αυτοί πρέπει να προστεθούν σε αυτούς που εκτιμάται ότι απασχολούνται σήμερα στον Δήμο Ελληνικού. .... Ας σημειωθεί ότι δεν περιλαμβάνονται στο μέγεθος αυτό οι εργαζόμενοι που θα απασχολούνται σε άλλες περιοχές του Μητροπολιτικού Πάρκου ....

Οι κοινωνικές οικονομικές και χωρικές επιπτώσεις της σημαντικής αύξησης του κατοίκων (πληθυσμού) και απασχολούμενων δεν μπορούν να αποτιμηθούν σήμερα. Μπορεί, όμως, να υποστηριχθεί ότι αυτές θα είναι ιδιαίτερα σημαντικές. Άρα αυτό που θα πρέπει να γίνει είναι η παρακολούθηση της εξέλιξης κυρίως στον Δήμο Ελληνικού, αλλά και των άλλων δήμων, με την μορφή που αυτοί έχουν σήμερα, αλλά και σταδιακά, καθώς θα προχωρά η ανάπτυξη, η κατασκευή δηλαδή του πάρκου, του επιχειρηματικού κέντρου, των κατοικιών κλπ. και όλων όσα προβλέπονται και θα

Συγκεκριμένα, ο Ο.Α. αποφάσισε να μειωθεί η ωφέλιμη επιφάνεια γραφείων στο Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού από 348.000 τ.μ. σε 126.650 τ.μ. και ο αριθμός των νέων κατοίκων στις προγραμματιζόμενες περιοχές κατοικίας από 16.000 σε 9.044 [Σημ. Με το επιχείρημα ότι οι αρχικές εκτιμήσεις ήταν λανθασμένες].... Παραμένει η ανάγκη σταδιακής διάθεσης τους στην αγορά. Προκύπτει επίσης ένα θέμα επάρκειας πόρων. .... Υπάρχει ο κίνδυνος ανεπάρκειας των εσόδων από την επιχειρηματική εκμετάλλευση για την κάλυψη των δαπανών ανάπτυξης του πάρκου πρασίνου και των απαραίτητων υποδομών.

Είναι προφανές ότι το θέμα της κατά φάσεις ανάπτυξης των ιδιωτικών επιχειρηματικών αναπτύξεων, της διάθεσης του κτιριακού αποθέματος κατοικίας ή επαγγελματικών χώρων στην αγορά ακινήτων, και, τέλος των οικονομικών και κοινωνικών συνεπειών που θα έχουν στην ευρύτερη περιοχή πρέπει να μελετηθεί σε βάθος, ώστε να εφαρμοσθεί ένας ρεαλιστικός, εφαρμόσιμος και ευαίσθητος στις τοπικές συνθήκες προγραμματισμός. Ο προγραμματισμός της ανάπτυξης γης πρέπει να εξασφαλίζει την επιτυχία του έργου του Πάρκου Ελληνικού και να συμβάλλει στην τοπική ανάπτυξη, χωρίς να της δημιουργεί προβλήματα. Η κατά φάσεις ανάπτυξη θα επιτρέψει και στον φορέα ανάπτυξης και διαχείρισης να καρπώνεται ένα μερίδιο τουλάχιστον των ενδιάμεσα δημιουργούμενων υπεραξιών, καθώς θα προχωρεί η δημιουργία του πάρκου πρασίνου, χωρίς όμως να αποθαρρύνει τις ιδιωτικές επενδύσεις που χρειάζονται για να υλοποιηθεί το έργο του Πάρκου Ελληνικού στο σύνολο του. ....

Η ερευνητική ομάδα του ΕΜΠ είχε εξετάσει την δυνατότητα οργάνωσης στο Ελληνικό μιας μεγάλης διεθνούς έκθεσης (EXPO), της οποίας το εκθεσιακό κέντρο θα ήταν ο βασικός πυρήνας. Μια τέτοια διεθνής έκθεση θα ήταν το καλύτερο ξεκίνημα της λειτουργίας του Πάρκου Ελληνικού και η ανάληψη της σχετικής ευθύνης και στην συνέχεια η οργάνωση της EXPO θα παρέσυρε στην υλοποίηση όλο το έργο του πάρκου.

Η οργάνωση μιας μεγάλης EXPO στοχεύει στην υποδοχή και οργάνωση μιας μείζονος πρωτοβουλίας προβολής της Αθήνας που εξασφαλίζει τις συνέργειες με άλλες επιθυμητές λειτουργίες. Θα αποτελέσει ένα «κράχη» της σύγχρονης Αθήνας, περίπου 10 χρόνια μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες. Η EXPO θα είναι ένα μείζον γεγονός για την Ελλάδα και το Ελληνικό θα μπορούσε να το φιλοξενήσει.

## **18.2. Κέντρο μουσικής και αίθουσα συναυλιών**

Η έρευνα την οποία διενεργήσαμε στο ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ του 1995 έδειξε ότι υπάρχει σοβαρότατη έλλειψη χώρων στην Αθήνα για την εκτέλεση έργων μουσικής, λυρικής τέχνης και μουσικού θεάτρου, και, τέλος, ορχηστρικής τέχνης. ... Από την επικοινωνία μας με φορείς όπως η Εθνική Λυρική Σκηνή, η Κρατική Ορχήστρα Αθηνών (ΚΟΑ) και το Εθνικό Ωδείο, αλλά και το ίδιο το Υπουργείο Πολιτισμού, διαπιστώσαμε τις κάκιστες συνθήκες μέσα στις οποίες αναγκάζεται να λειτουργήσει το εντυπωσιακό δυναμικό καλλιτεχνικών δυνάμεων, που διαθέτει η Αθήνα. ....

Η δημιουργία ενός Κέντρου Μουσικής στο Ελληνικό, που θα περιλάμβανε μια σχετικά μεγάλη αίθουσα συναυλιών, π.χ. 1500 θέσεων, μικρές αίθουσες συναυλιών και μουσικής δωματίου, μουσικά εργαστήρια και μουσείο μουσικής, όχι μόνο θα έδινε λύση στα παραπάνω προβλήματα, αλλά θα αποτελούσε ένα πρόσθετο στοιχείο έλξης επισκεπτών στο Πάρκο Ελληνικού.

εγκαθίστανται σε αυτό (νέοι κάτοικοι, επιχειρήσεις και απασχολούμενοι), όπως άλλωστε έχει ήδη επισημανθεί.

### **2.2.3. Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού**

Οι συνέπειες από το Επιχειρηματικό Κέντρο Ελληνικού συνδέονται με το γεγονός ότι στο επιχειρηματικό κέντρο προβλέπεται να κατασκευαστούν και να λειτουργήσουν χώροι σύγχρονων από κάθε άποψη γραφείων, στα οποία θα μπορούν να εργάζονται 6.150 άτομα, όπως εκτιμήσαμε παραπάνω παραδεχόμενοι ένα σταθερότυπο 25 τ.μ. ανά άτομο. ....

Στο σημείο αυτό είναι σκόπιμο να υπενθυμίσουμε και πάλι ότι δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα, περιλαμβανομένων των γραφειακών, θα αναπτυχθούν, σύμφωνα με την μελέτη των Γάλλων αρχιτεκτόνων, και σε άλλα σημεία του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού, πλην του Επιχειρηματικού Κέντρου. Τα ακριβή μεγέθη θα προσδιορισθούν ή αναθεωρηθούν αργότερα, όταν ο Φορέας Ανάπτυξης θα έχει στην διάθεση του το σχέδιο ολοκληρωμένης ανάπτυξης του χώρου και μια επικαιροποιημένη έρευνα αγοράς, ώστε να εκτιμηθεί με την δέουσα λεπτομέρεια η οικονομική εφικτότητα του έργου. Για τον λόγο αυτόν και μόνο είναι πρόωρο να καταλήξει κανείς σε οριστικά συμπεράσματα. Είναι προφανές ότι ο τελικός προγραμματισμός θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τόσο την ανάγκη να μην αλλοιωθεί ο χαρακτήρας του Μητροπολιτικού Πάρκου, ως πάρκου πρασίνου, πολιτισμού και αναψυχής, όσο και την δεδομένη κατεύθυνση να αυτοχρηματοδοτηθεί η ανάπτυξη του.

### **2.2.4. Επιπτώσεις και επίτευξη στόχων**

Όλα τα στοιχεία συγκλίνουν στην παρατήρηση ότι η διερεύνηση του ζητήματος που αναπτύξαμε τεκμηριώνει την διαπίστωση ότι η συγκεκριμένη ανάπτυξη θα έχει σημαντικές συνέπειες, κατ' αρχάς στον Δήμο Ελληνικού σε όλους τους τομείς, αλλά σε κάποιο βαθμό και στους γειτονικούς δήμους, όπως και σε τμήματα των αγορών κατοικίας και οργανωμένων και εξειδικευμένων χώρων γραφείων σε όλη την Αττική. Τα ελλιπή στοιχεία της αγοράς αλλά και των χρήσεων των ήδη υφισταμένων ακινήτων δεν επιτρέπουν εκτιμήσεις με μεγαλύτερη ακρίβεια.

Παραμένει φυσικά η ανάγκη να επιτευχθεί παράλληλα ο διπλός στόχος, από την μια της δημιουργίας του πάρκου πρασίνου, πολιτισμού και αναψυχής και της συμβολής στην αιεφόρο ανάπτυξη της Πρωτεύουσας και, από την άλλη, της οικονομικής αυτάρκειας του έργου. Η πρόβλεψη χώρων υποδοχής κατοικιών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (γραφείων) σε ένα σχετικά χαμηλό επίπεδο προγραμματικών μεγεθών θέτει ένα προβληματισμό που συνδέεται με τα οικονομικά στοιχεία της όλης ανάπτυξης. Το ζήτημα μπορεί να συνοψισθεί στο ερώτημα πόση θα είναι τελικά η μείωση των εσόδων από τον περιορισμό των άμεσα οικονομικά αποδοτικών χρήσεων και ποια θα είναι η επίπτωση της πρόβλεψης αυτής στον προϋπολογισμό του εγχειρήματος, ανεξάρτητα από το αν αυτός υπολογίζεται ξεχωριστά για καθένα από τα τρία στοιχεία της ανάπτυξης ή συνολικά.