



Γιατί κτίζουμε ψηλά κτήρια;

► Του
Γιάννη Κακούλλα*

Ο λόγος που ανεγείρονται ψηλά κτήρια είναι κυρίως η έλλειψη χώρου. Όταν θέλεις να επεκταθείς οριζόντια και δεν υπάρχει χώρος, τότε επεκτείνεσαι κάθετα. Σε τέτοιες περιπτώσεις συνήθως καθορίζεται μια συγκεκριμένη περιοχή όπου επιτρέπεται η ανέγερση ψηλών κτηρίων, ενώ η υπόλοιπη πόλη διατηρεί τον χαρακτήρα της, όπως π.χ. στο City του Λονδίνου ή στην Defense του Παρισιού. Υπάρχουν φυσικά και οι εξαιρέσεις, στις οποίες η ύπαρξη ψηλών κτηρίων είναι σύμβολο ανάπτυξης ή μεγαλομανίας, όπως π.χ. στο Ντουμπάι.

Στην Κύπρο η αδειοδότηση ψηλών κτηρίων άρχισε από το 2011 με την παροχή μιας σειράς πολεοδομικών κανόνων και χαλαρώσεων που αποσκοπούσαν πρωτίστως στην επανεκκίνηση της οικοδομικής βιομηχανίας και κατ'επίκρουση στην αναθέρμανση της ευρύτερης οικονομίας. Ως αποτέλεσμα, έχει σημειωθεί μεγάλο ενδιαφέρον από επιχειρηματίες ανάπτυξης γης και στα επόμενα χρόνια η Λεμεσός θα διαθέτει 20-30 ψηλά κτήρια των 16 μέχρι 40 ορόφων χωρίς φυσικά να γνωρίζει κανείς πού θα σταματήσει αυτή η τάση. Τα κτήρια αυτά θα είναι διάσπαρτα στην πόλη, με ιδιαίτερη όμως προτίμηση στο παραλιακό μέτωπο τόσο στην ανατολική (τουριστική) περιοχή όσο και στην αναδυόμενη δυτική περιοχή μεταξύ των δύο λιμανιών. Ο αριθμός των ορόφων και ο συντελεστής δόμησης των κτηρίων αυτών υπερβαίνουν σημαντικά τις πρόνοιες του τοπικού σχεδίου. Οι υπερβόσεις αυτές παραχωρούνται στη βάση κινήσεων, χαλαρώσεων και της διακριτικής ευχέρειας των πολεοδομικών αρχών. Οι αλλαγές αυτές έχουν φέρει μια αναθέρμανση της οικοδομικής βιομηχανίας, η οποία εννοεί ιδιαίτερα τις εμπλεκόμενες επιχειρήσεις. Λόγω του ότι είναι ιδιαίτερα ακριβά, τα ακίνητα αυτά απευθύνονται σε ξένους ευκατάστατους ξένους αγοραστές οι οποίοι επιζητούν να αποκτήσουν την κυπριακή ιδιότητα. Πόσο εννοείται όμως το δημόσιο συμφέρον, το μακροχρόνιο καλό της πόλης και πως συνάδουν με τις κατευθυντήριες γραμμές της ευρωπαϊκής ένωσης;

Στην δημόσια συζήτηση που πραγματοποιήθηκε στο Πολιτιστικό Κέντρο Πάνος Σολομωνίδης στην Λεμεσό στις 11 Ιουνίου 2016 με θέμα τα ψηλά κτήρια, οι ομιλητές δεν έκρυψαν τις ανησυχίες τους και τόνισαν την ανάγκη για επανεξέταση της κατάστασης και επανασχεδιασμό.

Βορείως της παραλιακής Λεωφόρου και κατά μήκος της επίχωσης, το υφιστάμενο τείχος από κτήρια των 6-8 ορόφων έχει αναγνωριστεί σαν ασφάλμα διότι στην ουσία έχει αποκόψει την πόλη από τη θάλασσα και επηρεάζεται δυσμενώς ο αερισμός και το κλίμα της περιοχής. Αντί να καταβάλλεται προσπάθεια διόρθωσης του σφάλματος αυτού, αδειοδοτούνται νέα πιο ψηλά κτήρια κατά μήκος του υπολοίπου παρα-



ραλιακού μετώπου της Λεμεσού, δημιουργώντας ένα νέο πανύψιλο τείχος 16-40 ορόφων αποκλειόντας έτσι και την υπόλοιπη πόλη από τη θάλασσα.

Τα ψηλά κτήρια έχουν πολλές φορές συνδεθεί με την προσέλκυση μεγάλων χρηματοοικονομικών εταιρειών και τη μετατροπή της χώρας μας σε χρηματοοικονομικό κέντρο της περιοχής. Όμως γιατί είναι απαραίτητο να κατασκευαστούν 30 ορόφα κτήρια για να προσελκύσουμε τις εταιρείες αυτές; Σε πιο χαμηλά κτήρια, π.χ. σε 6 ορόφα, δεν μπορούν να λειτουργήσουν οι χρηματοοικονομικές εταιρείες; Τα υφιστάμενα γραφειακά συγκροτήματα, πολλά από τα οποία είναι άδεια, δεν αρκούν; Γιατί πρέπει να καταστούν άλλα πιο ψηλά και μάλιστα πάνω στο παραλιακό μέτωπο; Οι υποστηρικτές των ψηλών κτηρίων ισχυρίζονται ότι τα ψηλά κτήρια προσφέρουν δυνατότητες καλύτερης αξιοποίησης της γης όταν υπάρχει έλλειψη γης. Αυτό όμως δεν σημαίνει ότι η ανέγερση τεράστιων κτηρίων στις μικρές μας πόλεις είναι ο μόνος τρόπος αξιοποίησης της γης χωρίς να εξαντληθούν πρώτα άλλοι υπαλλακτικοί και ηπιότεροι τρόποι. Εν πρώτοις, υπάρχουν πολλά άδεια οικοπέδα τα οποία θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν βελτιώνοντας άμεσα τη χρήση της γης. Άλλος τρόπος συμπαγοποίησης της πόλης είναι η αντικατάσταση υφιστάμενων μονόροφων-διώροφων κτηρίων σε καθορισμένες ζώνες από άλλα ψηλότερα 6 μέχρι 8 ορόφων. Η αδειοδότηση 16-40 ορόφων κτηρίων δεν είναι καθόλου αναγκαία και κατά τη γνώμη μου είναι μια βεβιασμένη, ακραία ενέργεια και όχι η ορθή απάντηση στην προσπάθεια καλύτερης αξιοποίησης της γης.

Αναμφίβολα τα ψηλά κτήρια κατά μήκος του παραλιακού μετώπου της Λεμεσού απολαμβάνουν απρόσκοπτη θέα προς τη θάλασσα. Αυτό όμως γίνεται εις

Τα ψηλά κτήρια έχουν πολλές φορές συνδεθεί με την προσέλκυση μεγάλων χρηματοοικονομικών εταιρειών και τη μετατροπή της χώρας μας σε χρηματοοικονομικό κέντρο της περιοχής

βάρος των άλλων που είναι ήδη εγκαταστημένοι πιο πίσω και οι οποίοι χάνουν την επαφή τους με τη θάλασσα. Η θέα προς τη θάλασσα είναι ένα δημόσιο αγαθό το οποίο θα απολαμβάνουν μόνο οι προνομιούχοι ιδιοκτήτες των ψηλών κτηρίων. Αυτό είναι κοινωνικά άδικο. Μια πολύ πιο δίκαιη λύση θα ήταν να καλύπτονται χαμηλά κτήρια κατά μήκος του παραλιακού μετώπου και το ύψος να αυξάνεται κλιμακωτά όσο απομακρύνεται κάποιος από τη θάλασσα. Η αδειοδότηση ψηλών κτηρίων πάνω στο παραλιακό μέτωπο αποτελεί ουσιαστική εκποίηση της φυσικής ομορφιάς της χώρας μας, της θάλασσας, προς όφελος ορισμένων, αλλά εις βάρος του κοινωνικού συνόλου.

Η Κύπρος ευρίσκεται σε μια σεισμογενή περιοχή. Λόγω του ύψους τους τα ψηλά κτήρια είναι ιδιαίτερα ευάλωτα στους σεισμούς. Σημειώνεται ότι σε περίπτωση σεισμού δεν επηρεάζεται μόνο η οικοδομή και οι ένοικοί της, αλλά ολόκληρη η γύρω περιοχή σε ακτίνα ίση με το ύψος του κτηρίου. Η στατική μελέτη του κτηρίου παραλαμβάνεται, αλλά δεν ελέγχε-

ται από καμιά αρχή και ως εκ τούτου η ασφάλεια της οικοδομής σε περίπτωση σεισμού εναπόκειται στην επιστημονική επάρκεια του μελετητή και στην ακεραιότητα του εργολάβου. Για τόσο μεγάλα κτήρια, τα οποία ενδεχομένως μπορούν να εξελιχθούν σε μείζονα δημόσιο κίνδυνο, αυτό είναι αρκετό;

Οι κλιματικές αλλαγές είναι μια πραγματικότητα και η Κύπρος αναμένεται να επηρεαστεί ιδιαίτερα έντονα από τα φαινόμενα αυτά. Ο πολεοδομικός σχεδιασμός αλλά και ο σχεδιασμός των ιδίων των κτηρίων είναι πολύ σημαντικοί και μπορεί να συμβάλουν σημαντικά στην απόβλινση των κλιματικών αλλαγών, κάτι που δυστυχώς δεν έχει ληφθεί υπόψη στην αδειοδότηση των ψηλών κτηρίων και στην ουσία χάνουμε μια ευκαιρία να βελτιώσουμε το αστικό μας περιβάλλον.

Οι δημόσιες πλατείες και οι δημόσιοι χώροι προσόνου σχετίζονται άμεσα με την ποιότητα ζωής των πολιτών. Στην Κύπρο υπάρχει μεγάλη έλλειψη από αυτά. Με την αδειοδότηση ψηλών κτηρίων δεν υπάρχει καμιά ένδειξη ότι η κατάσταση θα βελτιωθεί, μάλλον το αντίθετο, θα ενταθεί δηλαδή η τσιμεντοποίηση. Οι έννοιες της ποιότητας ζωής των κατοίκων και της αειφορίας, στις οποίες η Ευρωπαϊκή Ένωση δίνει μεγάλη σημασία, παραμερίζονται υπό το βάρος της γρήγορης ανάπτυξης χωρίς να έχει προηγηθεί Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων ή δημόσια διαβούλευση.

Η Λεμεσός έχει σοβαρό κυκλοφοριακό πρόβλημα και δεν διαθέτει κυκλοφοριακό σχέδιο για τουλάχιστον τα τελευταία 25 χρόνια. Στον τομέα των βιώσιμων μεταφορών η Κύπρος ευρίσκεται στον πάτο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι δημόσιες συγκοινωνίες ευρίσκονται σε υποσιτισμένη μορφή, γι' αυτό εξαρτουμε αποκλειστικά από το ιδιωτικό αυτοκίνητο, οι δε μελέτες για προώθηση της ποδηλατοκίνησης και της πεζοκίνησης προχωρούν με απειλητικά αργούς ρυθμούς. Τα ψηλά κτήρια όχι μόνο δεν θα λύσουν το πρόβλημα, αλλά ανθετα, αν κατασκευαστούν και χρησιμοποιηθούν στον βαθμό που σχεδιάστηκαν, θα επιτείνουν το πρόβλημα.

Εν κατακλείδι, τα ψηλά κτήρια που αδειοδοτούνται είναι εντελώς εκτός κλίμακας με τα υφιστάμενα κτήρια και είναι ασύμβατα με το μέγεθος των πόλεων μας κατ' απόκλιση από τις πρόνοιες του τοπικού σχεδίου. Επιπλέον, δεν βελτιώνουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων και δεν συνάδουν με τις ευρωπαϊκές οδηγίες για την αειφορία και τις βιώσιμες μεταφορές. Ανθετα, δημιουργούν ένα πανύψιλο τείχος κατά μήκος της παραλίας αποκτώντας τη θάλασσα από την υπόλοιπη πόλη και αφήνουν ανοικτά πολλά ερωτηματικά, όπως το κυκλοφοριακό πρόβλημα, τους κινδύνους από σεισμούς, την πυρασφάλεια, την επάρκεια υποδομών, τη μελλοντική συντήρηση κ.ά. Τότε γιατί τα κτίζουμε;

* Μηχανολόγος Μηχανικός, ενεργός πολιτικός
j-kakoullas@epidemnet.com.cy

