

ΟΙ ΚΑΜΙΝΑΔΕΣ ΤΗΣ ΠΑΤΡΑΣ

ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΠΡΩΗΝ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ
ΧΑΡΤΟΠΟΙΑΣ ΛΑΔΟΠΟΥΛΟΥ Ε.Γ.Α.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. Επισκόπηση Παρούσας Κατάστασης	1
2. Κεντρική Ιδέα	9
3. Συνθετικές Αρχές	11
4. Περιγραφή Πρότασης	19
5. Αστικός Εξοπλισμός - Υλικά	29
6. Πρόσβαση και Κυκλοφορία	31
7. Περιβαλλοντική Αειφορία	33
8. Οικονομική Αειφορία	37
9. Κοινωνική Αειφορία και Εκπλήρωση Στόχων	39

1. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ



Κεντρική Αίθουσα Εργοστασίου

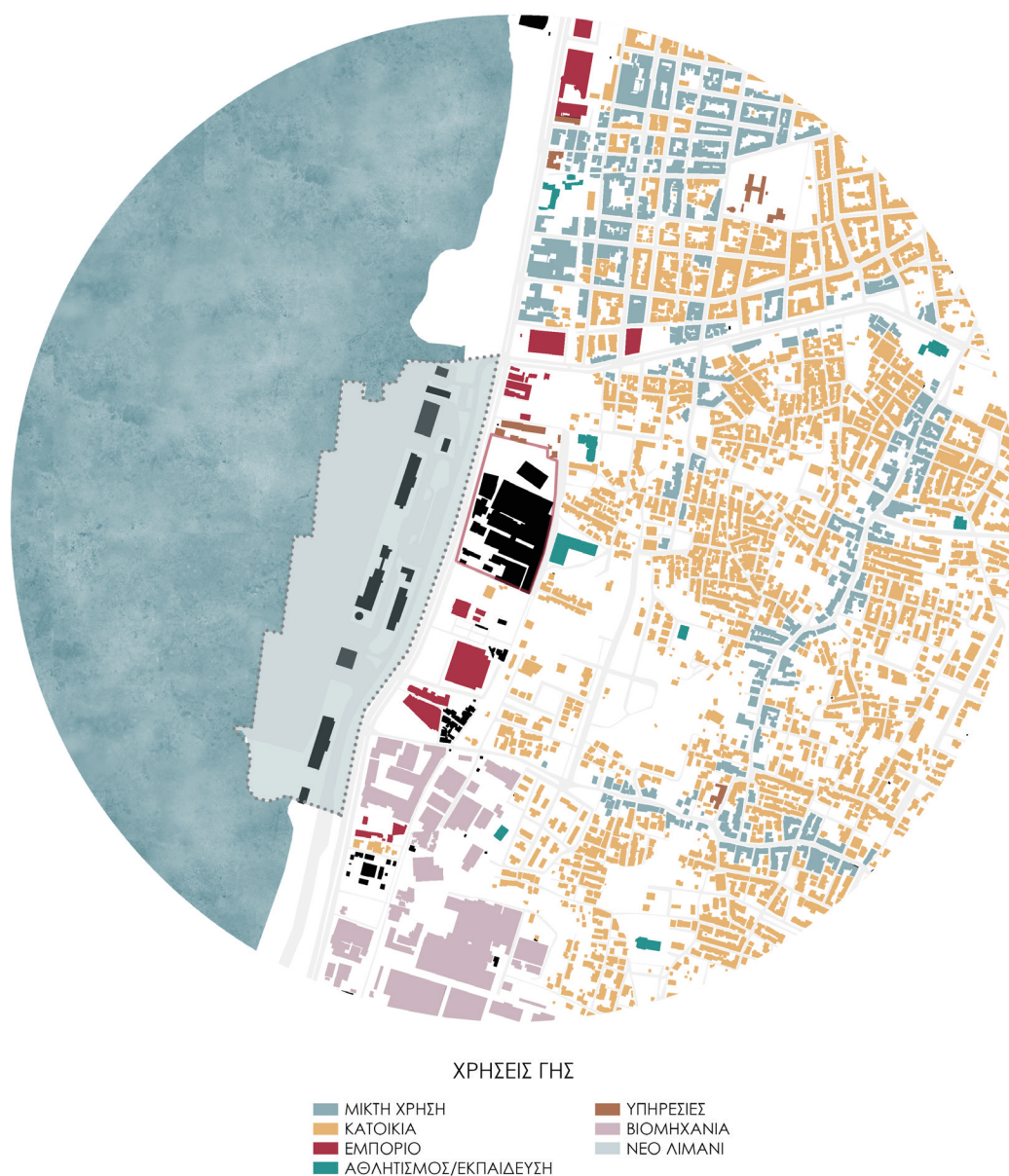
Το εργοστάσιο χαρτοποιίας Λαδόπουλου αποτελεί ένα από τα τρία σημαντικότερα βιομηχανικά συγκροτήματα της Πάτρας και όπως και τα υπόλοιπα έχει εγκαταλειφθεί εδώ και δεκαετίες. Λόγω θέσεως (πλησίον Ν. Λιμένα - ζώνη νέου διοικητικού κέντρου του ΓΠΣ) αλλά και υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος, αποτελεί μια εξαιρετική ευκαιρία ανάπτυξης η οποία έχει προδιαγραφές να αποτελέσει ένα τοπόσημο για την θαλάσσια είσοδο της πόλης, δεχόμενο και άλλες χρήσεις πέρα από διοικητικές. Αυτή η πρόταση στοχεύει στην δημιουργία ενός μικτού χώρου πολιτισμού-οικονομίας-διοίκησης, κατά τα ευρωπαϊκά πρότυπα αναπλάσεων, ο οποίος θα χρησιμοποιείται καθ'όλη την διάρκεια της ημέρας και της εβδομάδας, λειτουργώντας σε τοπική αλλά και αστική κλίμακα, αναβαθμίζοντας την γύρω περιοχή αλλά και προωθώντας οικονομική ανάπτυξη της Πάτρας γενικότερα.



ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ & ΣΥΝΔΕΣΕΙΣ

- ΟΔΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ
- ΓΡΑΜΜΗ ΤΡΕΝΟΥ
- ΠΕΡΙΟΧΗ ΧΑΜΗΛΗΣ ΣΥΝΔΕΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Όπως αναφέρθηκε η περιοχή ανάπτυξης βρίσκεται δίπλα στο Νέο Λιμάνι της πόλης, κάνοντας την το πρώτο θέαμα που αντικρίζει κανείς κατά την είσοδο του από την θάλασσα. Η τοποθεσία έχει πολύ καλή προσβασιμότητα μέσω της Ακτής Δυμαίων αλλά και της γραμμής του Προαστιακού κάνοντας την ιδανική για να εξυπηρετήσει διατοπικές χρήσεις. Παράλληλα όμως γειτονεύει και με την υποβαθμισμένη περιοχή των Ζαρουχλείκων, η οποία για χρόνια, με εξαίρεση τα τελευταία, έχει αφεθεί στην τύχη της. Συνεπώς η ανάπτυξη αυτή πέρα από λειτουργικό έχει και έντονα κοινωνικό χαρακτήρα αφού έχει την ευκαιρία να δημιουργήσει χρήσεις δημοσίου και πολιτιστικού χαρακτήρα τις οποίες η περιοχή έχει στερηθεί.



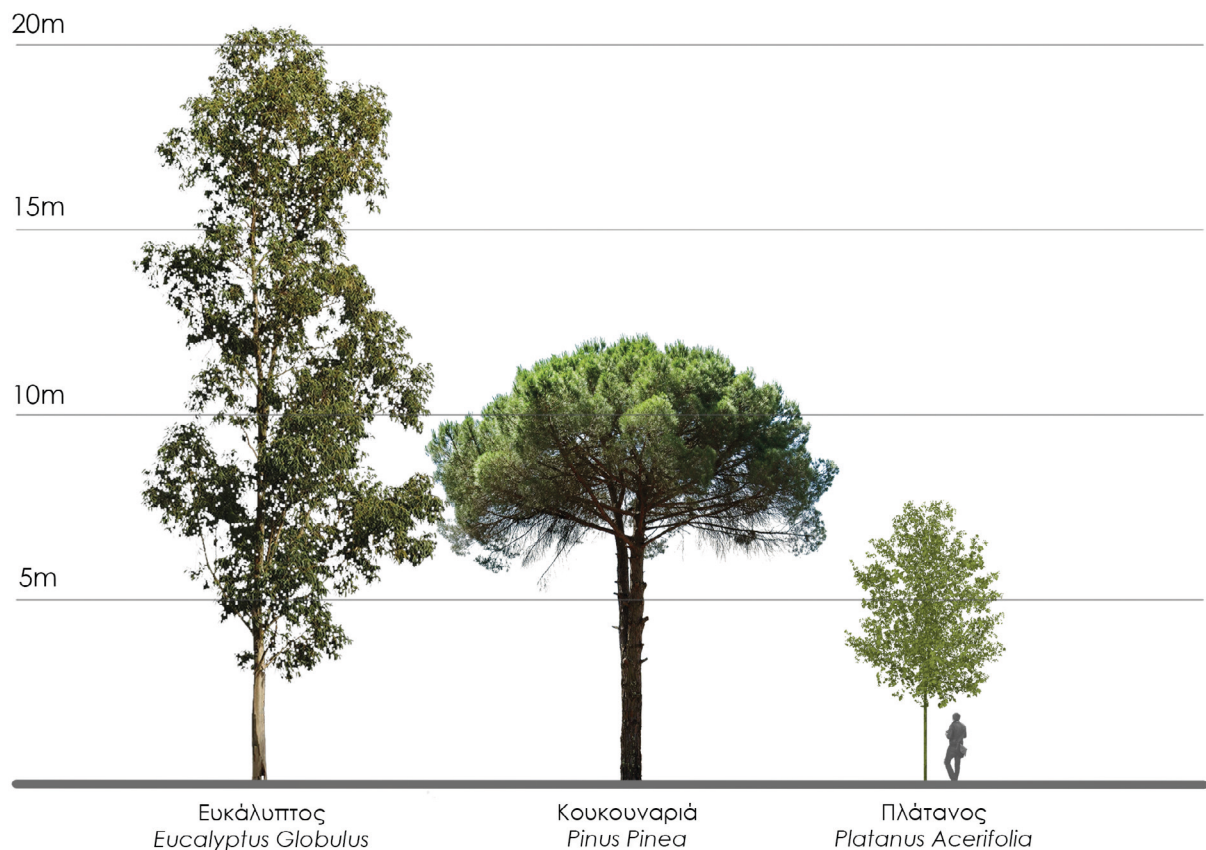
Όσον αφορά τις χρήσεις γης, το εργοστάσιο βρίσκεται σε θέση μεταξύ οικιστικής ζώνης προς τον αστικό ιστό και ζώνης εμπορικών χρήσεων κατά μήκος του παραλιακού μετώπου. Οι εμπορικές χρήσεις από την μία είναι σχετικά διάσπαρτες ενώ υπάρχει πληθώρα εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Από την άλλη η περιοχή κατοικίας παρουσιάζει πολύ μικρή μίξη χρήσεων η οποία παρατηρείται κυρίως γύρω από τις κεντρικές αρτηρίες. Εξαιτίας αυτού και με μόνη εξαίρεση το λιμάνι, η περιοχή εμφανίζει κίνηση μόνο κατά τις πρωινές ώρες, ενώ μετά το απόγευμα μετατρέπεται σε νεκρή ζώνη στην οποία η κυκλοφορία δεν θεωρείται ασφαλής.



ΠΛΑΤΕΙΕΣ & ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

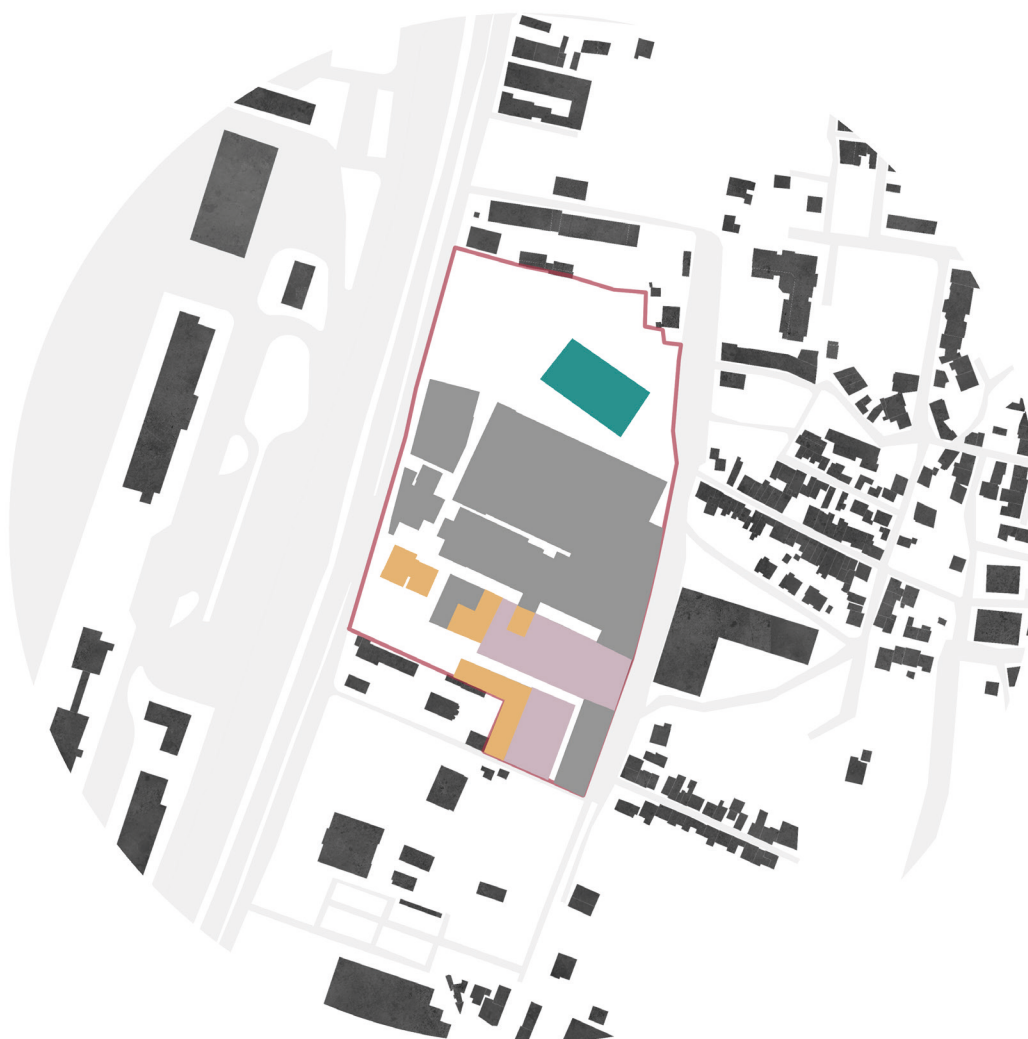
- ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΙΔΙΩΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΑΡΑΛΙΑΚΟΥ ΜΕΤΩΠΟΥ

Κάτι άλλο που παρατηρείται και είναι σε άμεση συνάρτηση με την υποβάθμιση της ευρύτερης περιοχής είναι οι περιορισμένοι χώροι πρασίνου. Εάν κανείς κοιτάξει τις εικόνες δορυφόρου, η περιοχή εμφανίζεται να έχει αρκετές φυτεύσεις ιδίως σε σχέση με το αστικό κέντρο. Παρ'όλα αυτά με μια πιο προσεκτική εξέταση φαίνεται πως η συντριπτική πλειοψηφία αυτών των χώρων είναι ιδιόκτητη και χωρίς πρόσβαση. Τελικά η δημόσιοι χώροι που απομένουν είναι εντελώς δυσανάλογοι με τον πληθυσμό της περιοχής και έτσι δημιουργείται μία έντονη ανάγκη για ποιοτικούς και προσβάσιμους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου.



ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΒΛΑΣΤΗΣΗ

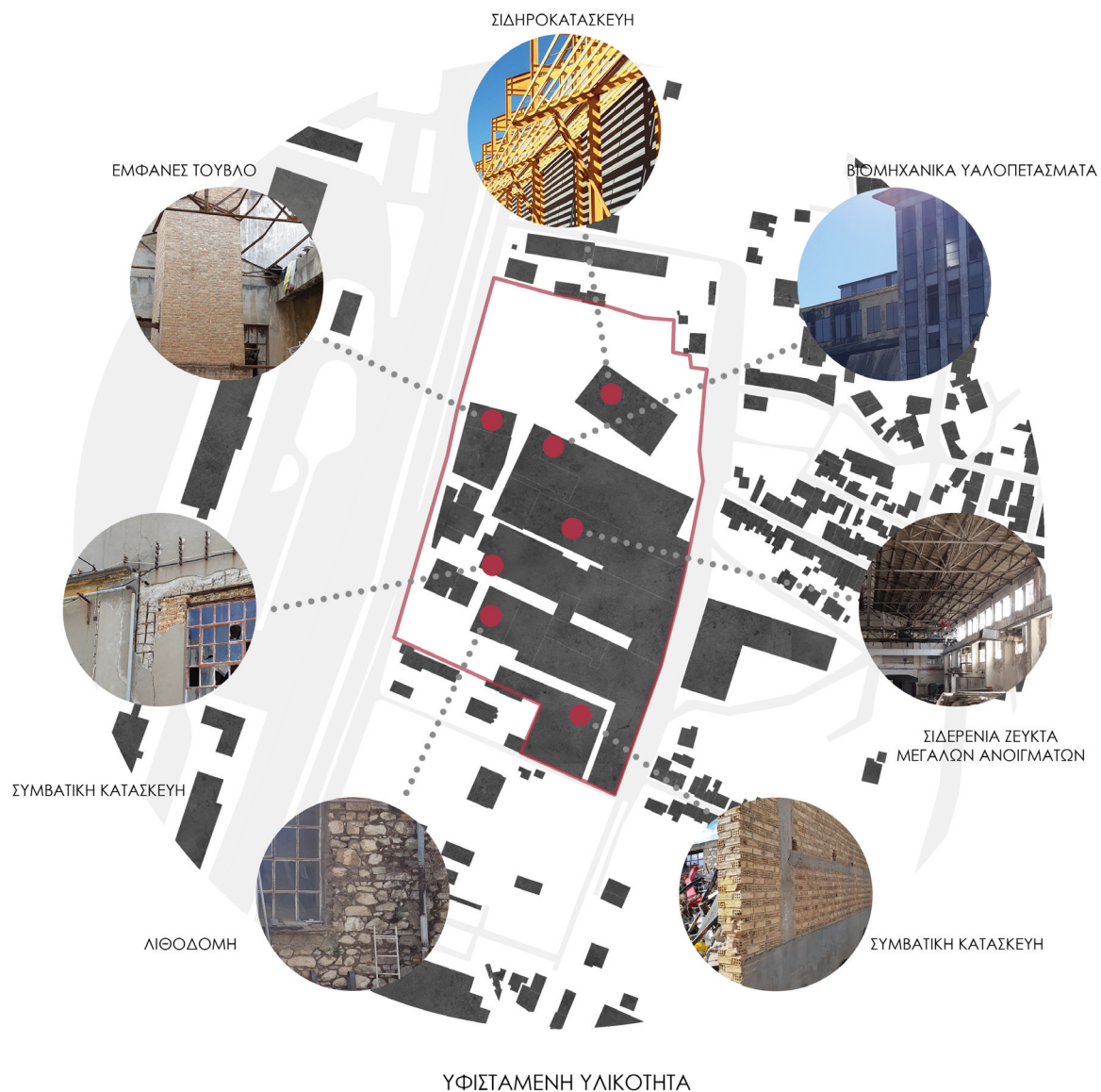
Η ευρύτερη περιοχή παρουσιάζει κάποιες ιδιαιτερότητες όσον αφορά την βλάστηση. Από την μία βρίσκεται κοντά στην θάλασσα κάτι το οποίο αμέσως αποκλείει κάποια είδη φυτών που δεν είναι ανθεκτικά στο αλάτι, αλλά και από την άλλη βρίσκεται μεταξύ των δύο μεγαλύτερων ρευμάτων της Πάτρας, του Γλαύκου και του Διακονιάρη, κάτι το οποίο ευνοεί είδη τα οποία έχουν αυξημένες ανάγκες νερού. Προς το παρόν το παραλιακό μέτωπο της πόλης χαρακτηρίζεται από μεγάλο αριθμό ευκαλύπτων και πεύκων τα οποία είναι πολύ ανθεκτικά σε τέτοιες συνθήκες, έχουν φυτευθεί όμως και καλλωπιστικά πλατάνια σε αρκετά σημεία όπισθεν του εργοστασίου τα οποία ευδοκιμούν. Αυτό αποδεικνύει την ύπαρξη υπογείων υδάτων μεταξύ των δύο ρευμάτων και προσδίδει αρκετές επιλογές για αύξηση της βιοποικιλότητας όσον αφορά τις νέες φυτεύσεις.



ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

- ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΗΜΟΥ
- ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΔΗΜΟΥ
- ΘΕΑΤΡΟ
- ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΟ

Πιο συγκεκριμένα η ίδια η περιοχή ανάπλασης χρησιμοποιείται ως έναν βαθμό και σήμερα από τον Δήμο Πατρέων. Ενώ ο κύριος όγκος των βιομηχανικών κτιρίων έχει εγκαταλειφθεί, στις υφιστάμενες αποθήκες από λιθοδομή στεγάζονται αρκετές τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου, όπως ο ηλεκτροφωτισμός, η υπηρεσία πρασίνου, ξυλουργείο, μηχανουργείο, καρναβαλικό εργαστήριο αλλά και άλλοι οργανισμοί στο υφιστάμενο κτίριο γραφείων. Αυτές οι χρήσεις απασχολούν περί τα 100-200 άτομα αυτή την στιγμή και σκοπός του έργου είναι όχι μόνο να τις διατηρήσει αλλά και να τις αναπτύξει αφού επαναπροσδίδουν στον τόπο ένα στοιχείο από το παρελθόν του, αυτό της δημιουργίας.



Το κτιριακό δυναμικό παρουσιάζει ιδιαίτερη ποικιλομορφία αφού έχει γίνει σε διάφορες χρονικές φάσεις και σε μεγάλο βαθμό αυθαίρετα. Παρατηρείται πως ο κύριος όγκος του εργοστασίου αποτελεί συμβατική κατασκευή, σημεία αυτής όμως παρουσιάζουν αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον όπως τα μεταλλικά ζευκτά στις κύριες αίθουσες τα οποία έχουν μη συνηθισμένες διατάξεις ή τα βιομηχανικού τύπου υαλοπετάσματα. Επίσης ενδιαφέρουν έχουν και οι αποθήκες εμφανούς λιθοδομής αφού προσθέτουν άλλο ένα κομμάτι στην ιστορία του εργοστασίου. Παρόλο που πέρα από το μηχάνημα στην είσοδο δεν είναι κάτι άλλο διατηρητέο η πρόταση αυτή έχει την προσέγγιση της μέγιστης δυνατής διατήρησης αφού ειδάλλως δεν μπορούμε να μιλάμε για μνήμη. Άλλωστε αυτό επιτάσσουν και οι σύγχρονες αρχές του περιβαλλοντικού σχεδιασμού.



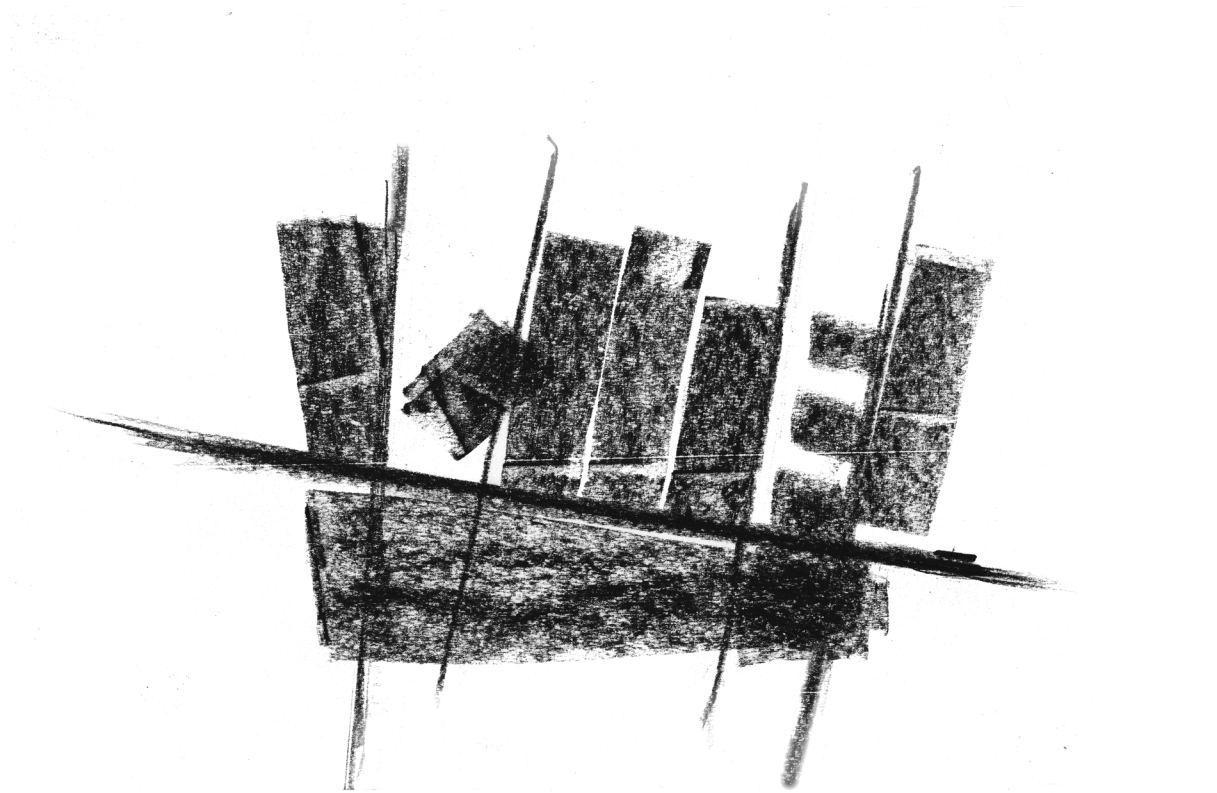
Μετά από την εξέταση της περιοχής εντοπίστηκαν τέσσερα στοιχεία τα οποία προσδίδουν μια μοναδική ταυτότητα στο εργοστάσιο και χρησιμοποιήθηκαν ως αφετηρίες και κατευθυντήριες για την ανάπτυξη της πρότασης. Αυτά είναι πρώτον, η βιομηχανική αρχιτεκτονική γλώσσα των κτιρίων η οποία προέκυψε από ανάγκη και όχι από πρόθεση και συνεπώς συμβαδίζει με τις πιο βασικές αρχές του μοντερνισμού.

Δεύτερον η πολυεπίπεδη κυκλοφορία. Ίσως το πρώτο πράγμα που παρατηρεί κανείς όταν φτάνει στην κεντρική αίθουσα είναι βλέμματα να τον κοιτούν από ψηλά, σε στέγες, μεταλλικές γέφυρες, μπαλκόνια και προεξοχές. Έτσι το δισδιάστατο πεδίο κυκλοφορίας μετατρέπεται σε πολυδιάστατο δημιουργώντας μια εντελώς διαφορετική αντίληψη του αχανούς χώρου.

Τρίτον, η “βιομηχανική οδός”. Περπατώντας μεταξύ των εγκαταλελειμμένων κτισμάτων κανείς παρατηρεί ότι τελικά δεν είναι και τόσο έρημα. Κάθε πόρτα κρύβει και μια διαφορετική χρήση από πίσω, και μια διαφορετική τέχνη, ανθρώπους που έχουν τα εργαστήρια τους και την καθημερινότητά τους εκεί, εν τέλει μετατρέποντας μια μικρή δίοδο στα χαλάσματα σε ένα πολυάσχολο σοκάκι που κάθε ευρωπαϊκή πόλη θα ζήλευε.

Τέταρτον, οι καμινάδες. Εάν υπάρχει ένα σύμβολο για την βιομηχανία του 20^{ου} αιώνα αυτό είναι η καμινάδα. Πίσω του κρύβονται δεκάδες οικογένειες της Πάτρας των οποίων οι ζωές επηρεάστηκαν από δεκαετίες κακοδιαχείρισης του κεφαλαίου που οδήγησαν στην καταστροφή της παραγωγικής οικονομίας. Πλέον οι τρεις τούβλινες καμινάδες και το μηχάνημα στην είσοδο είναι εκεί για να μας θυμίζουν αυτό που θα μπορούσε να είναι αλλά και αυτό που μπορεί να γίνει.

2. ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΙΔΕΑ



Οι Καμινάδες της Πάτρας - Αρχικό Σκαρίφημα Κάτοψης

Τα τέσσερα προαναφερθέντα στοιχεία χρησιμοποιούνται στην πρόταση ως “μεταφραστές”, παράγοντας έτσι μια αρχιτεκτονική μοντέρνα αλλά και συγχρόνως τοπικιστική - που αρμόζει στον τόπο -, κρατώντας κάτι από την μνήμη του. Οι καμινάδες γίνονται λοιπόν, οι συνδετικοί κρίκοι μεταξύ της παλιάς και της νέας ζωής του εργοστασίου.

Πέραν όμως από τον προφανή συμβολισμό, οι καμινάδες συμβολίζουν και μια ολόκληρη εποχή για την Πάτρα, -βλ. Πειραϊκή, Βέσο κ.α.- για την οποία ο περισσότερος κόσμος θυμάται με καλές αναμνήσεις και αυτό διότι η πόλη αποτελούσε μια βιώσιμη παραγωγική οικονομία. Συνεπώς το έργο αυτό δίνει το έναυσμα για έναν διάλογο με αυτήν που δεν έχει μόνο σκοπό την αστική αναζωογόνηση αλλά και την επανεκκίνηση της πρωτογενούς οικονομίας μέσω της ένταξης χρήσεων οι οποίες θα είναι καταλυτικές για την τοπική επιχειρηματικότητα και παραγωγή.



Κεντρική Πλατεία και Καμινάδα - Υδατόπυργος

Από αυτόν τον συλλογισμό, τέλος, δεν θα μπορούσε να παραλειφθεί το νερό. Ένα από τα πιο εντυπωσιακά στοιχεία του εργοστασίου είναι το ότι ως εργοστάσιο χαρτοποιίας είναι σχεδόν εξολοκλήρου χτισμένο πάνω σε δεξαμενές νερού οι οποίες είναι το πρώτο πράγμα που αντικρίζει κάποιος εισερχόμενος στην κεντρική αίθουσα -σελ.1-. Έτσι δίχως να παραβλέπεται η πολύπαθη σχέση της Πάτρας με το υδάτινο στοιχείο, το νερό γίνεται ο πρωταγωνιστής της σύνθεσης ενώνοντας όλα τα προηγούμενα.

Αυτό επιτυγχάνεται σε αστικό επίπεδο μέσω της μέγιστης ανάδειξης των υφισταμένων δεξαμενών, αλλά και την προσθήκη νέων υδάτινων επιφανειών σε όλη την έκταση. Πιο σημαντικά όμως σε ενεργειακό επίπεδο η πρόταση εκμεταλλεύεται στο έπακρον νέες τεχνολογίες και εφαρμογές που αφορούν το νερό -Σύστημα Βιώσιμης Διαχείρισης Ομβρίων SUDS, Smart Irrigation Systems, Παθητικές μεθόδους ψύξης κ.α.- μετατρέποντας την ανάπλαση σε ένα πλήρως ελεγχόμενο δίκτυο δεδομένων εισροής και εκροής, στο οποίο καμία σταγόνα δεν χάνεται.

Τέλος η σύνδεση επιτυγχάνεται και σε συμβολικό επίπεδο, όπως θα εξηγηθεί παρακάτω μέσω της καμινάδας - «εικονικού υδατόπυργου», η οποία δίνει την ένδειξη της ποσότητας νερού που απομένει στις δεξαμενές ανά πάσα στιγμή. Με αυτόν τον τρόπο η πρόταση στοχεύει στο να ενταχθεί στο κοινωνικό πλαίσιο της πόλης, ανοίγοντας διάλογο με δύο από τα πιο σημαντικά στοιχεία της, το νερό και την βιομηχανία.

3. ΣΥΝΘΕΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ



ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ



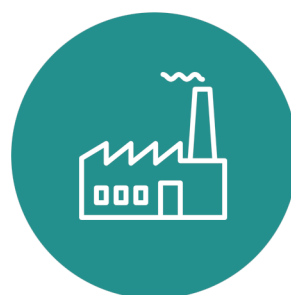
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΔΗΜΟΥ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ
ΑΓΟΡΑ



ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ



ΜΟΥΣΕΙΟ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ
ΘΕΑΤΡΟ
ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ



ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ



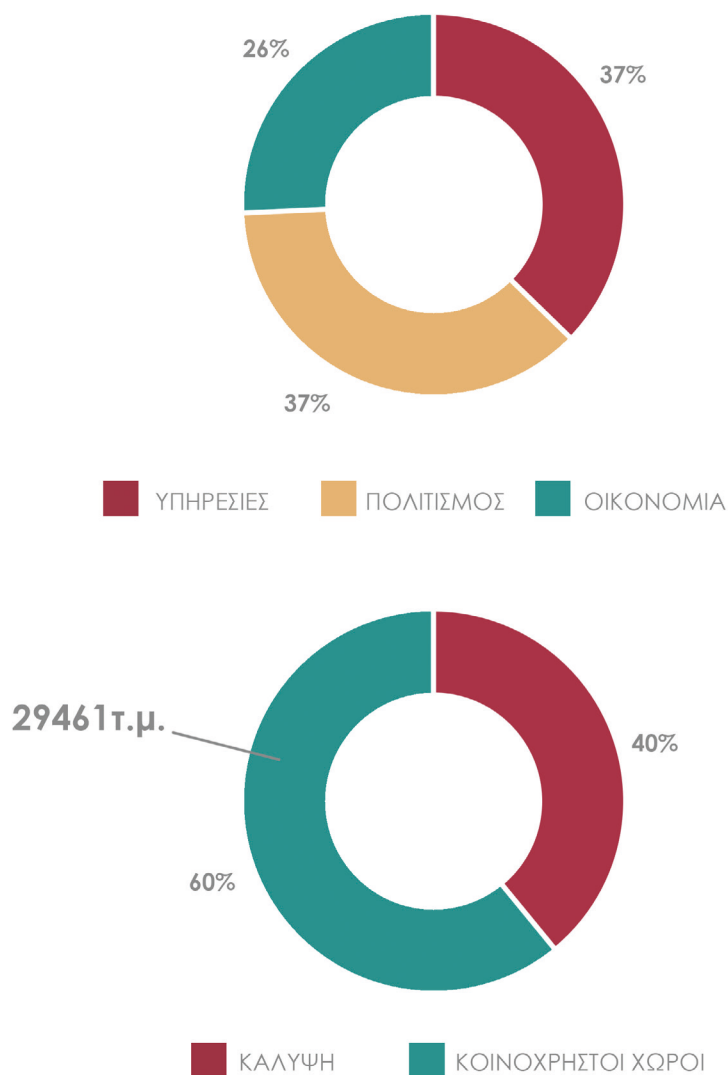
ΣΥΝΕΔΡΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
HUB
ΚΕΝΤΡΟ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΩΝ

Λειτουργικοί Άξονες

Για να επιτευχθούν όλα τα παραπάνω είναι αναγκαίο η ανάπτυξη να είναι μικτής χρήσης. Πιο συγκεκριμένα διακρίνονται τρεις κύριοι λειτουργικοί άξονες, ο δημόσιος, ο πολιτιστικός και ο οικονομικός. Οι δύο πρώτοι μέσω των δημοσίων υπηρεσιών αλλά και πολιτιστικών χρήσεων αποσκοπούν, αφ' ενός στην ενίσχυση του διοικητικού κέντρου που προβλέπεται από το ΓΠΣ και αφ' ετέρου στην αστική αναβάθμιση των πέριξ. Ο τρίτος όμως έχει μια ευρύτερη σημασία για την πόλη αφού όπως ειπώθηκε θα είναι υπεύθυνος για την κατάλυση της μετατροπής του οικονομικού μοντέλου της Πάτρας, προβλέποντας χρήσεις για την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας των νέων, την αναβάθμιση των συνεταιρισμών και άρα της αγροτικής οικονομίας και τέλος δημιουργώντας ένα συνεδριακό κέντρο, πόλο έλξης για μεγάλα συνέδρια και εκθέσεις.

Όσον αφορά τις συνιστώσες του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού αυτές είναι:

- A. Μέγιστη δυνατή διατήρηση υφισταμένων
- B. Διακριτές νέες προσθήκες με καθαρούς, μονολιθικούς όγκους
- Γ. Βέλτιστη εκμετάλλευση - ανάδειξη του νερού
- Δ. Περιορισμένη παλέτα “ακατέργαστων” υλικών σχετικών με την βιομηχανία



Η επιλογή του μίγματος των χρήσεων έγινε με βάση τις ανάγκες του οράματος της προκήρυξης, των άμεσων αναγκών της περιοχής αλλά και της σύμβασης παραχώρησης του από τον Δήμο. Αρχικά η σύμβαση παραχώρησης θέτει αρκετές προτάσεις οι οποίες περιστρέφονται κυρίως γύρω από τον άξονα των υπηρεσιών όπου αν πραγματοποιούνταν όλες θα εξαντλούνταν ο Σ.Δ. και αυτό θα μετέτρεπε την ανάπτυξη σε ένα τεράστιο μπλοκ υπηρεσιών. Συνεπώς στο πρόγραμμα συμπεριλαμβάνονται μόνο τα απαραίτητα προαπαιτούμενα - Γραφεία Δήμου, Μουσικό Σχολείο-ωδείο, Παιδικός Σταθμός, Μουσείο Βιομηχανίας-. Εν συνεχεία, αυτά εμπλουτίζονται με τις εγκαταστάσεις της ΠΔΕ οι οποίες θα δημιουργήσουν τον κύριο πυρήνα διοίκησης στην περιοχή, και οι οποίες προς το παρόν στεγάζονται σε κτίρια ιδιωτών. Τέλος προστίθενται χώροι οικονομικής δραστηριότητας, πολιτισμού και εκπαίδευσης με στόχο να επέλθει ισορροπία μεταξύ των χρήσεων αλλά και μεταξύ ελεύθερων και δομημένων χώρων.

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΧΡΗΣΕΩΝ

Υπηρεσίες:

	μ ²	Κτίριο
Υπηρεσία Πρασίνου Δήμου	600	
Πολιτιστικός Οργανισμός	600	
Καρναβαλικός Οργανισμός	600	Κτίριο 6
Ηλεκτροφωτισμός	1000	
Ξυλουργείο	200	
Σιδηρουργείο	200	
Καρναβαλικό Εργαστήριο	200	
Αποθήκες	800	Αποθήκες
Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος	10.800	Κτίριο Β

Πολιτισμός:

Εργοστάσιο Τέχνης	2200	Υφιστάμενο
Μουσείο Βιομηχανίας και Μοντέρνας Τέχνης	5500	Κτίριο 4
Πολυχώρος Μουσείου	2300	Κτίριο 1
Διοίκηση Μουσείου	1600	Κτίριο 1
Κοινωνικό Φροντιστήριο Δήμου	150	Κτίριο Α
Καλλιτεχνικά Εργαστήρια	600	Αποθήκες
Στούντιο Μουσικής-Ωδείο	300	Αποθήκες
Εργαστήριο Υπολογιστών	150	Κτίριο Α
Μουσικό Σχολείο	1500	Κτίριο Γ
Παιδικός Σταθμός	500	Κτίριο Γ

Οικονομία:

Συνεδριακό Κέντρο	2400	Κτίριο Α
Κέντρο Συνεταιρισμών	2800	Κτίριο 5
Καταστήματα Συνεταιρισμών	200	Κτίριο 5
Hub Νέων Επιχειρήσεων	3300	Κτίριο 2-3
Εστίαση	1500	
Σύνολο:	40.000	77% Επιτρεπόμενης Δόμησης

-Βλ. κάτοψη σελ. 19-



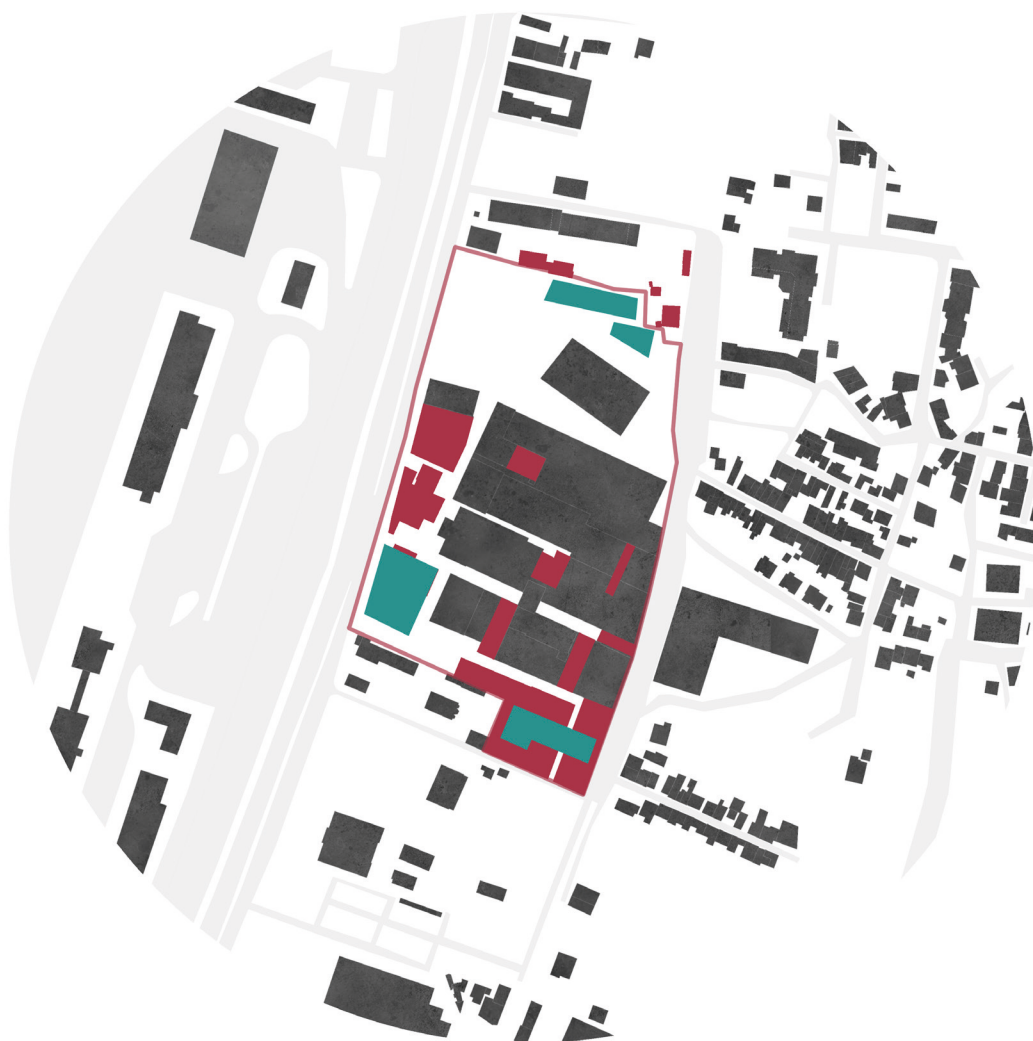
Από την χωρική ανάλυση του οικοπέδου προκύπτουν δύο κύριες εισοδοί - προσεγγίσεις. Η πρώτη εκ της Ακτής Δυμαίων, η οποία εξυπηρετεί την πλειοψηφία του ευρύτερου κοινού και η δεύτερη εκ της σιδηροδρομικής γραμμής η οποία εξυπηρετεί όσους έρχονται μέσω προαστιακού αλλά και τους γύρω κατοίκους. Πρόθεση της πρότασης είναι η δημιουργία τεσσάρων εισόδων (2+2) οι οποίες θα υποδέχονται τον κόσμο μέσω κοινοχρήστων χώρων-πλατειών. Με βάση αυτό αλλά και την υφιστάμενη δόμηση χαράσσεται η κύρια “λεωφόρος” κυκλοφορίας πεζών η οποία διασχίζει την περιοχή κατά τον άξονα Β-Ν ενώ κάθετα σε αυτήν χαράσσονται οδεύσεις που συνδέουν την Ανατολική με την Δυτική πλευρά του οικοπέδου.



ΤΥΠΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

- ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ
- ΛΙΘΟΔΟΜΗ
- ΣΥΜΒΑΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΜΕ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
- ΣΙΔΗΡΟΚΑΤΑΣΚΕΥΗ

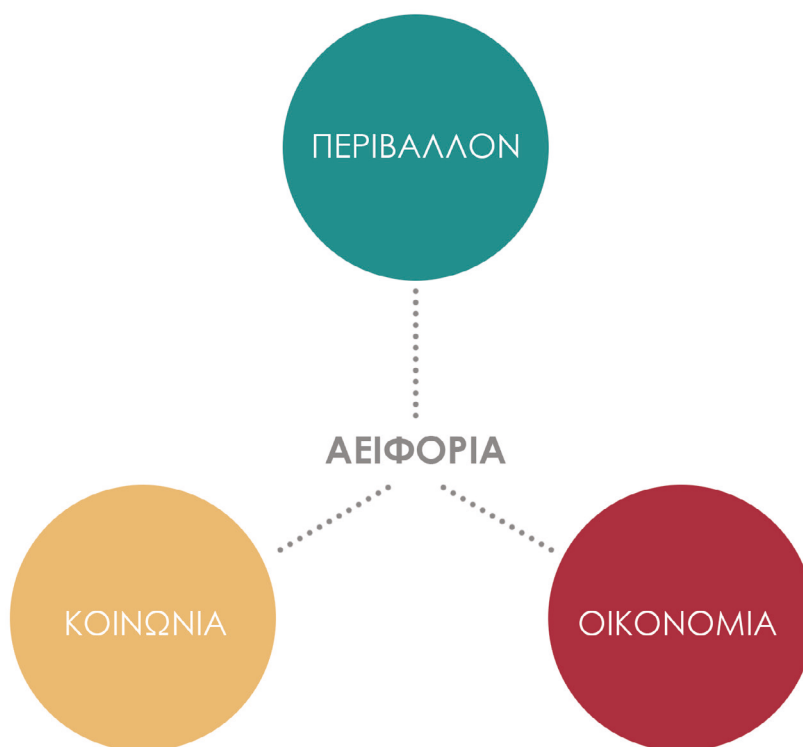
Με τα δεδομένα των χαράξεων αλλά και της αξίας των υφισταμένων αποφασίζονται οι ελάχιστες δυνατές κατεδαφίσεις έτσι ώστε να διασυνδεθεί η περιοχή ανάπτυξης αλλά και να δημιουργηθεί ο χώρος για νέες εγκαταστάσεις που θα μπορούν να αντεπεξέλθουν στις σύγχρονες ανάγκες. Συνεπώς διατηρούνται οι αποθήκες από λιθοδομή με εξαίρεση μερικών για την διάνοιξη οδεύσεων. Εκ των συμβατικών κατασκευών που παρουσιάζουν ενδιαφέρον αφαιρείται μόνο το κτίριο έμπροσθεν της κύριας εισόδου του εργοστασίου έτσι ώστε να δημιουργηθεί η κεντρική πλατεία - πρόσβαση από την Ακτή Δυμαίων. Τέλος αφαιρούνται και οι αυθαίρετες κατασκευές στον χώρο της ΔΕΥΑΠ αφού στόχος της πρότασης είναι η ολιστική προσέγγιση του Ο.Τ..



ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΑΝΑΚΑΤΑΤΑΞΕΙΣ

- ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΙΣ
- ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ

Έτσι δημιουργείται ο χώρος για τρία νέα κτίρια ακροβολισμένα στις τρεις γωνίες του οικοπέδου τα οποία πλαισιώνουν το υφιστάμενο εργοστάσιο. Εδώ σημειώνεται πως έχει γίνει η συνειδητή επιλογή να παραβιαστεί κατά παρέκκλιση το μέγιστο ύψος. Αυτό συμβαίνει αφ'ενός διότι έτσι αυξάνεται σημαντικά το ποσοστό δημόσιου χώρου που απομένει συμπεριλαμβάνοντας όλες τις χρήσεις που απαιτούνται για την βιωσιμότητα της πρότασης. Αφ' ετέρου δε, η ανάπλαση παίρνει την μορφή τοποσήμου στο αστικό τοπίο, κάτι το οποίο δικαιολογείται λόγω της θέσης της στην θαλάσσια είσοδο της πόλης. Σε κάθε περίπτωση όμως κανένα κτίριο δεν ξεπερνάει τα 32μ που είναι το ύψος του κεντρικού κτιρίου του εργοστασίου και φέρει το λογότυπο Ε.Γ.Λ.



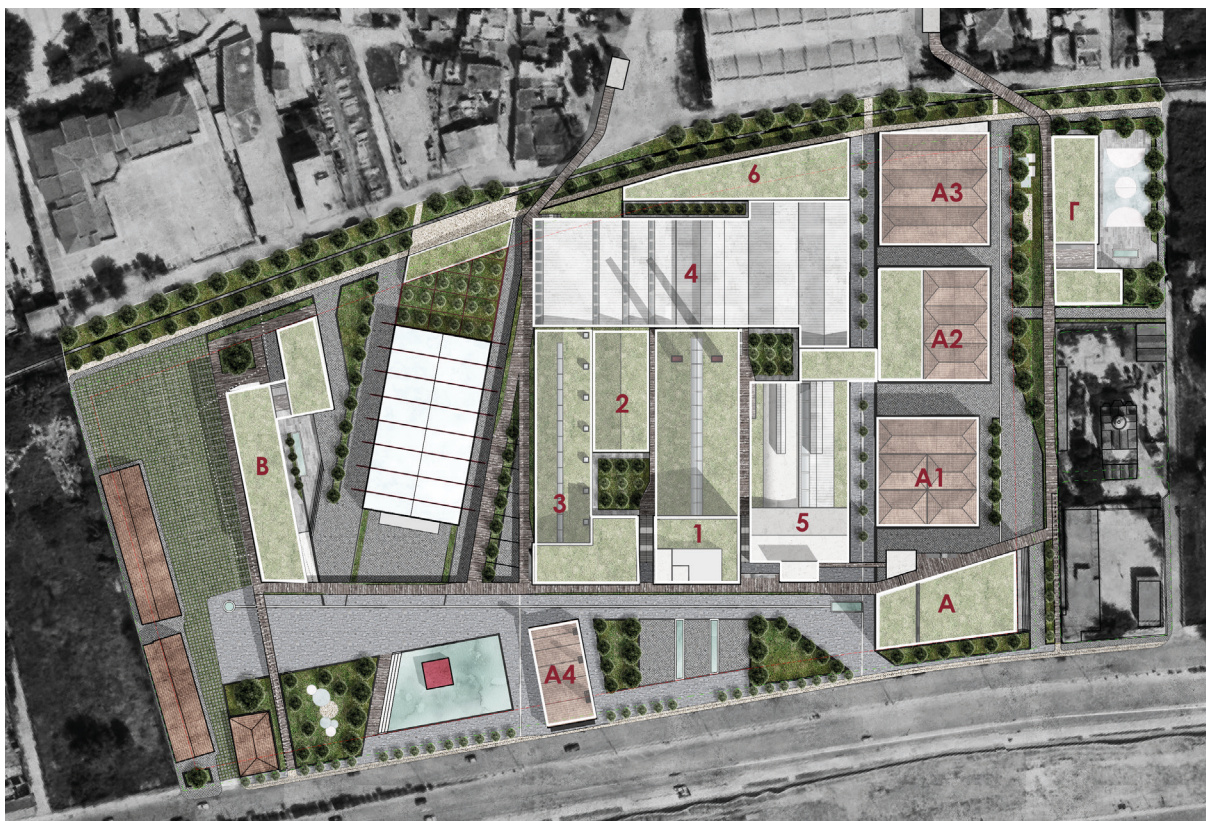
Οι Τρεις Όψεις της Αειφορίας

Ένα έργο για να αποδειχθεί βιώσιμο οφείλει να μην είναι εφήμερο. Για να καταφέρουμε να μειώσουμε ουσιαστικά το ενεργειακό αποτύπωμα του δομημένου περιβάλλοντος το καλύτερο που έχουμε να κάνουμε είναι να δημιουργούμε χώρους που αντέχουν στον χρόνο και δεν χρήζουν άμεσης αντικατάστασης. Για αυτόν τον λόγο ο χώρος δεν πρέπει μόνο να εφαρμόζει τις αρχές του περιβαλλοντικού σχεδιασμού αλλά είναι εξίσου σημαντικό να εντάσσεται και στο κοινωνικό και οικονομικό του πλαίσιο, έτσι ώστε ικανοποιώντας και τις τρεις αυτές όψεις να πετύχει μια ουσιαστική μορφή αειφορίας. Η πρόταση λοιπόν, στοχεύει με ίση βαρύτητα και στους τρεις αυτούς παράγοντες. Έτσι από την μια πλευρά, ενεργειακά, εκμεταλλεύεται όλες τις ευκαιρίες που θα ελαχιστοποιήσουν την επιβάρυνση του άμεσου περιβάλλοντος αλλά και προτείνει χρήσεις που θα ενεργοποιήσουν την τοπική και διατοπική οικονομική δραστηριότητα. Από την άλλη όμως στοχεύει μέσω της μνήμης και του “κριτικώς τοπικιστικού” σχεδιασμού να βοηθήσει την ανάπτυξη να γίνει δεκτή από τον πληθυσμό της πόλης και να μην αποτελέσει ξένο σώμα το οποίο θα μπορούσε να βρίσκεται σε οποιαδήποτε Ευρωπαϊκή πόλη.



Η Λαϊκή Αγορά

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΧΡΗΣΕΙΣ



Χρήσεις Κτιρίων

Κτίριο 1: Γραφεία & Πολυχώρος Μουσείου

Κτίρια 2-3: Επιχειρηματικό Hub

Κτίριο 4: Μουσείο Βιομηχανίας & Τέχνης

Κτίριο 5: Κέντρο Συνεταιρισμών

Κτίριο 6: Υπηρεσίες Δήμου

Αποθήκη A1: Ξυλουργείο-Σιδηρουργείο-Ηλεκτροφωτισμός

Αποθήκη A2: Καρναβαλικό Εργαστήριο-Ηλεκτροφωτισμός

Αποθήκη A3: Καλλιτεχνικά Εργαστήρια-Δημοτικό Ωδείο

Αποθήκη A4: Μονάδες Εστίασης

Κτίριο A: Συνεδριακό Κέντρο-Κοιν. Φροντ.-Εργαστήρια Η/Υ

Κτίριο B: Περιφέρεια Δυτικής Ελλάδος

Κτίριο Γ: Μουσικό Γυμνάσιο - Λύκειο - Βρεφονηπιακός

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ

ΝΕΑ



Μίξη Χρήσεων

Οι επιλεγμένες χρήσεις έχουν τοποθετηθεί στην περιοχή με γνώμονα τις δυνατότητες του κτιριακού δυναμικού αλλά και την αποφυγή δημιουργίας ζωνών μιας χρήσης. Έτσι, χρήσεις όπως τα σχολεία, γραφεία της Περιφέρειας και το Συνεδριακό, τοποθετούνται στα νέα κτίρια έτσι ώστε να καλυφθούν οι απαραίτητες προδιαγραφές. Οι παλιές αποθήκες χρησιμοποιούνται ως εργαστήρια, είτε του Δήμου ή εκπαιδευτικά για το κοινό (π.χ. ξυλουργείο, αγγειοπλαστείο κ.α.). Επίσης η περιοχή ενοποιείται με τα διατηρητέα κτίρια της ΔΕΥΑΠ, αφού έχουν λειτουργική σχέση με την ανάπτυξη (υπηρεσίες) και με την αφαίρεση των τοιχίων και των αυθαίρετων κατασκευών αναδεικνύονται.

Τέλος στην περιοχή έχουν καταναμεηθεί εμπορικές χρήσεις και χρήσεις εστίασης. Με αυτούς τους τρόπους επιτυγχάνεται η αποφυγή νεκρών ζωνών καθ' όλη την διάρκεια της ημέρας και η λειτουργική ενεργοποίηση όλης της περιοχής ανάπτυξης, κάτι το οποίο είναι κρίσιμο για την επιτυχία της παρέμβασης.

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΧΩΡΟΙ



Πλατεία Θεάτρου

Η σύνθεση έχει τέσσερις βασικούς κοινόχρηστους χώρους οι οποίοι έχουν τοποθετηθεί στις 4 εισόδους της ανάπλασης και είναι, η Κεντρική Πλατεία, η Πλατεία Θεάτρου, ο Κήπος και η Πλατεία Μουσικού Σχολείου. Όλοι οι δημόσιοι χώροι χαρακτηρίζονται από στρατηγικές φυτεύσεις που προσφέρουν σκιά, καλή ορατότητα και επαρκή τεχνητό φωτισμό, εξασφαλίζοντας ασφάλεια και χώρους ανάπαυσης. Κυρίαρχο όμως είναι το υδάτινο στοιχείο είτε με την μορφή σιντριβανιών είτε μέσω των εμφανών αγωγών απορροής των ομβρίων που διατρέχουν τους άξονες κυκλοφορίας.

Στην Πλατεία Θεάτρου, η οποία έχει και τις προδιαγραφές να μετατραπεί σε υπαίθριο χώρο εκδηλώσεων, δεσπόζει το διατηρητέο μηχάνημα του εργοστασίου το οποίο πλέον βρίσκεται στην μέση της κεντρικής δεξαμενής συλλογής υδάτων και υποδέχεται πεζούς και ποδηλάτες ερχόμενους από το κέντρο της πόλης

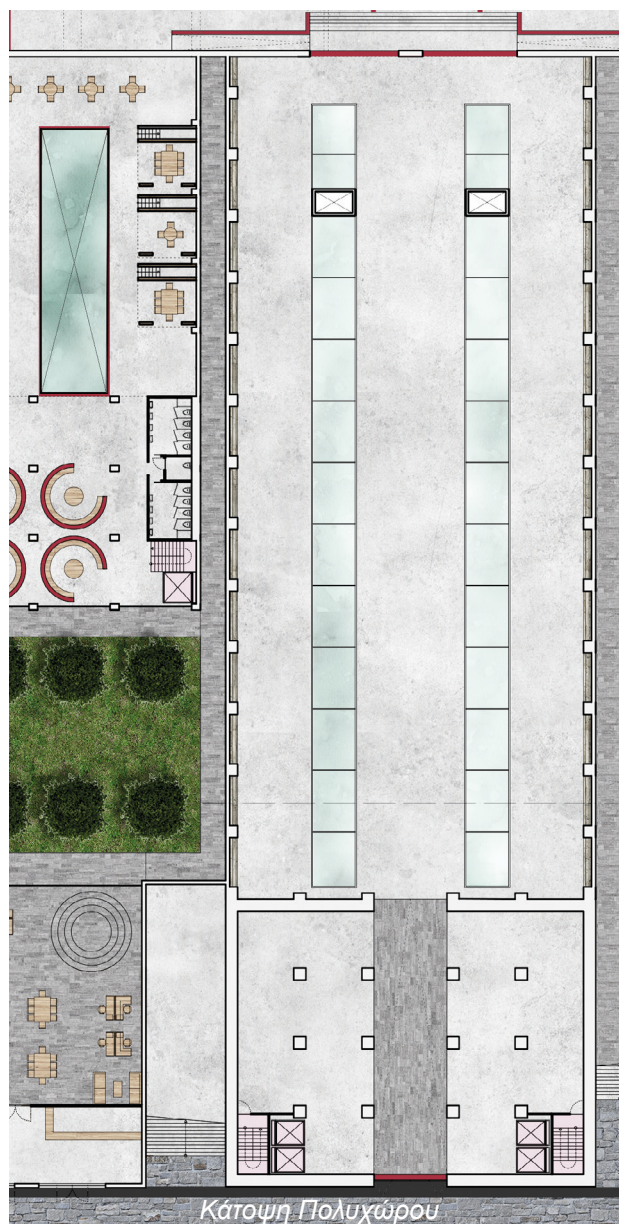


Νότιο Όριο Ανάπλασης

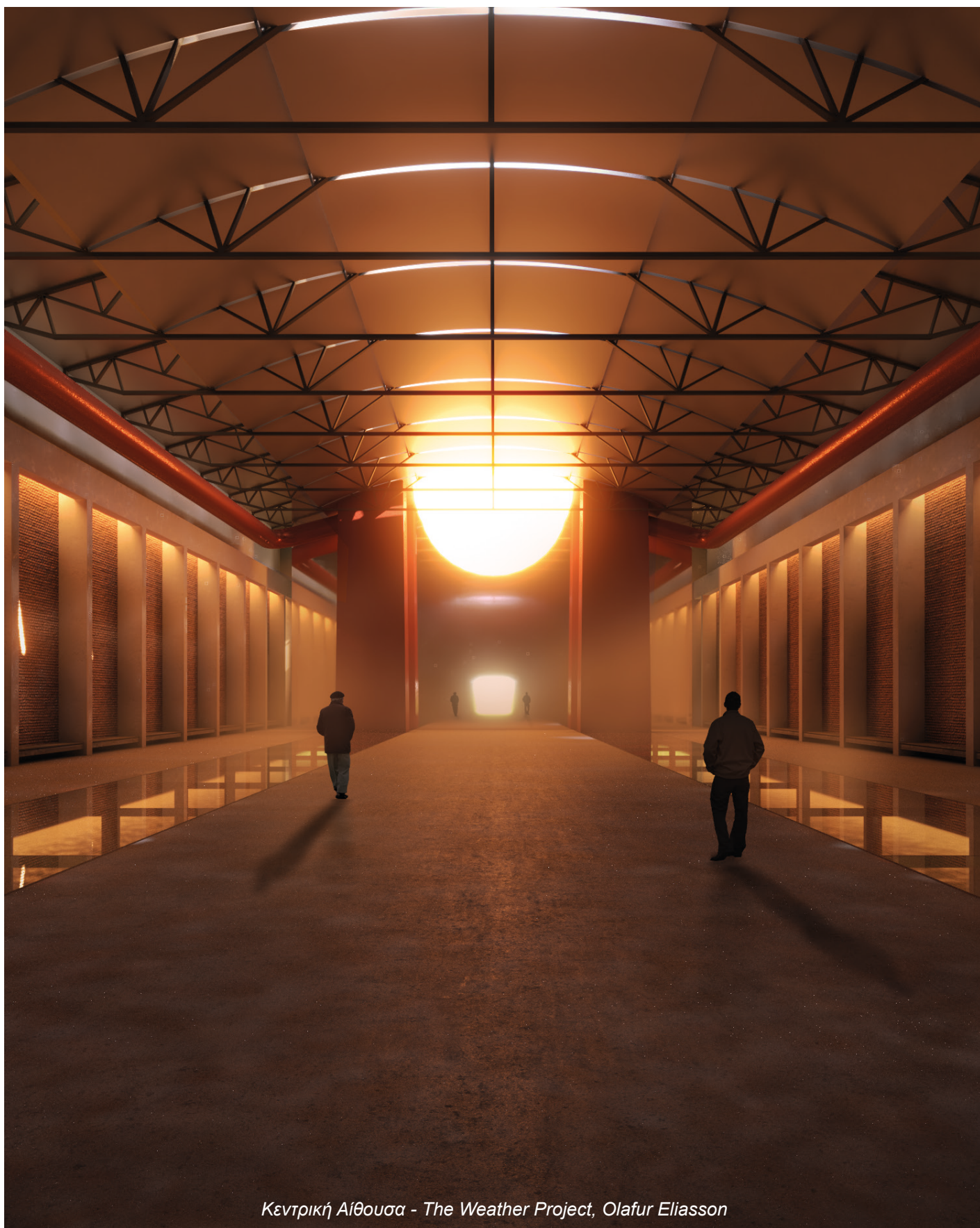
Οι υπόλοιποι δημόσιοι χώροι κυκλοφορίας έχουν και αυτοί παρόμοια χαρακτηριστικά με βάρος να δίνεται στις σκιάσεις και την θερμική άνεση. Ένα εργαλείο που έχει χρησιμοποιηθεί εδώ είναι η δημιουργία ενός υπερυψωμένου ποδηλατοδρόμου ο οποίος καλύπτει την πλειοψηφία των διαδρομών του σχεδίου. Με αυτόν τον τρόπο διαχωρίζεται η κυκλοφορία πεζών και ποδηλάτων αλλά και δημιουργείται ένα καταφύγιο από τον ήλιο και την βροχή που επιτρέπει την άνετη μετακίνηση μεταξύ των διαφόρων κτιρίων.

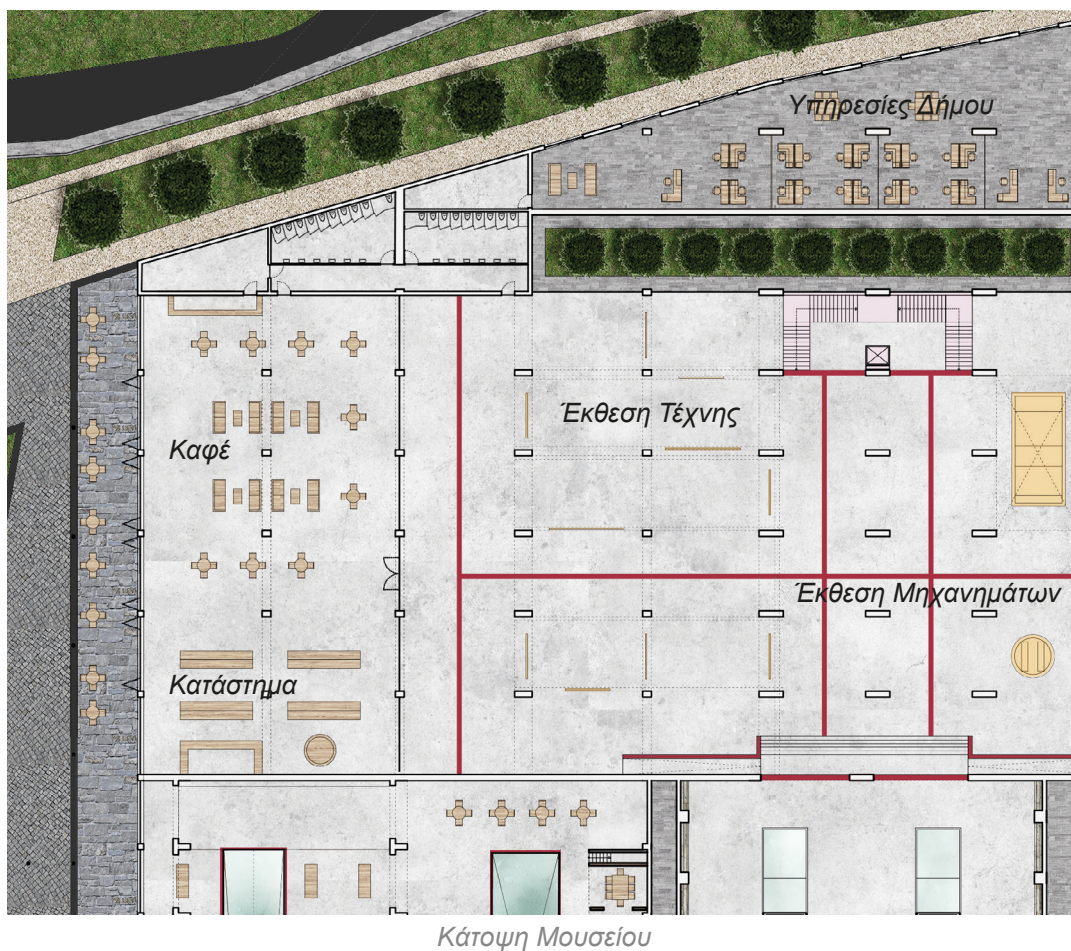
Όπως θα εξεταστεί παρακάτω, οι φόρμες που πλαισιώνουν τον δημόσιο χώρο, είναι μονολιθικές, εμπνευσμένες από τα βιομηχανικά σιλό και αποθήκες, έτσι ώστε να εναρμονίζονται με την υπόλοιπη σύνθεση αλλά και να εστιάζουν την προσοχή του επισκέπτη στα κτίρια του παλιού εργοστασίου.

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΤΑΣΗΣ ΧΩΡΟΙ ΠΑΛΑΙΟΥ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ

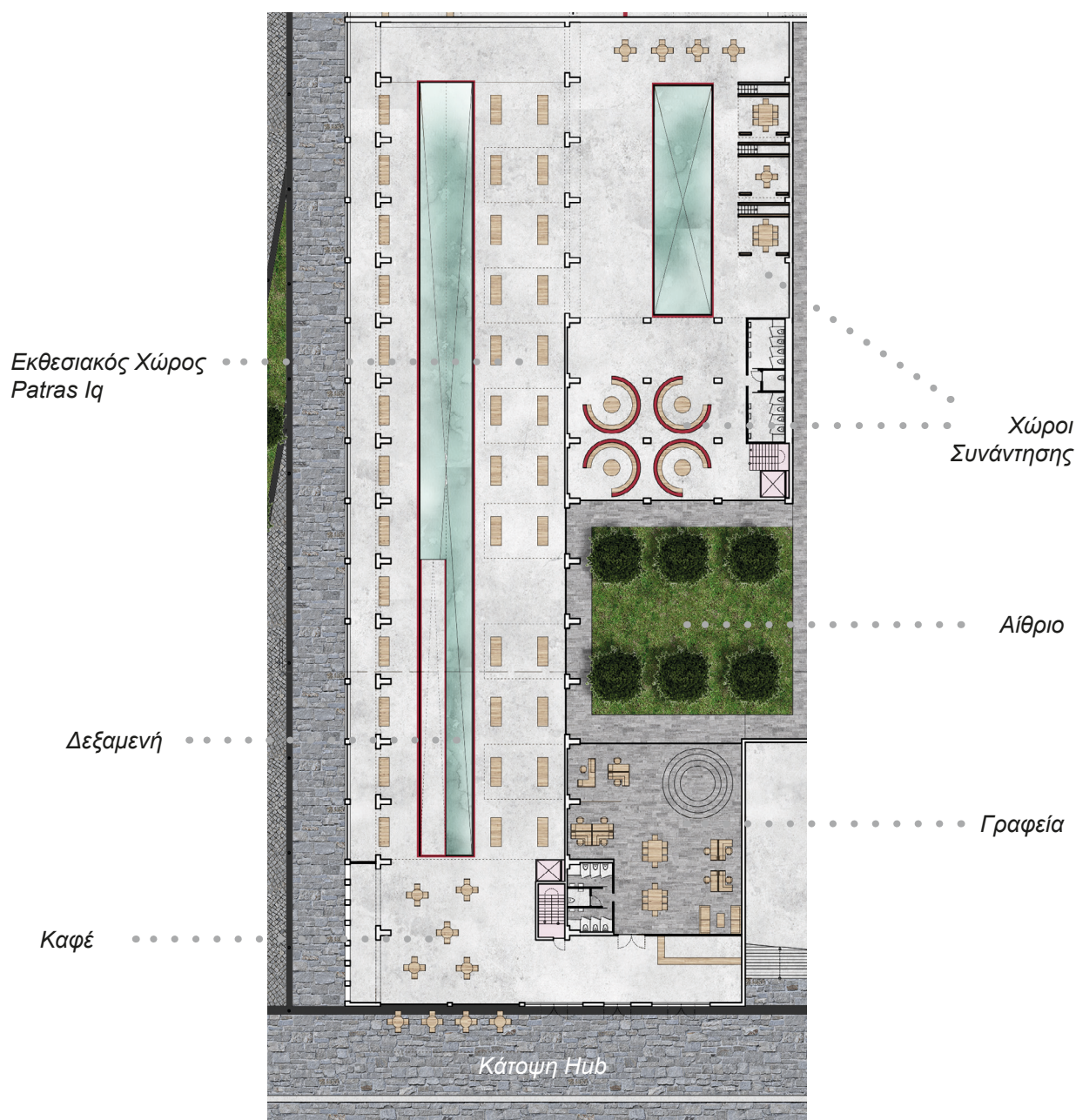


Η κεντρική αίθουσα του παλαιού εργοστασίου μετατρέπεται σε έναν ευέλικτο πολυχώρο τέχνης στα πρότυπα του Turbine Hall της Tate Modern στο Λονδίνο, όμοιος του οποίου δεν υπάρχει στην Πάτρα. Εκεί πέρα από εκθέσεις μπορούν να πραγματοποιηθούν και μεγάλης κλίμακας καλλιτεχνικές εγκαταστάσεις, αφού τα ανοιγοκλεινόμενα πάνελ της οροφής, των οποίων η ενεργειακή λειτουργία θα αναλυθεί παρακάτω, έχουν την δυνατότητα να ελέγξουν πλήρως τον φυσικό φωτισμό του χώρου. Στο τέλος της αίθουσας οι δύο τεράστιες καμινάδες εξαερισμού, οι οποίες είναι το υψηλότερο στοιχείο της παρέμβασής σηματοδοτούν την καρδιά της ανάπλασης για τον εξωτερικό θεατή.





Περνώντας τον πολυχώρο, ο επισκέπτης καταλήγει στο Μουσείο Βιομηχανίας και Μοντέρνας Τέχνης. Εδώ έχει διατηρηθεί το δάσος από κολώνες που στέγαζε τις εγκαταστάσεις του εργοστασίου. Πάνω σε αυτές τις κολώνες τοποθετούνται δοκοί από τις οποίες κρέμονται τα δισδιάστατα εκθέματα, όπως και κατά την λειτουργία του ως χαρτοποιία, όπου οι δοκοί χρησιμοποιούνταν για την μεταφορά φορτίων. Η έκθεση χωρίζεται σε δύο τμήματα, στην Βόρεια πλευρά τοποθετούνται πίνακες και φωτογραφίες ενώ αλουμινένια πάνελ διαχέουν το φυσικό φωτισμό από τους υφιστάμενους φεγγίτες. Στην Νότια πλευρά εκτίθενται τα μηχανήματα του εργοστασίου. Λόγω του ότι το συγκεκριμένο κομμάτι είναι διώροφο ανοίγονται κενά στην πλάκα τα οποία φέρνουν φυσικό φως πάνω στα εκθέματα και συνδέουν οπτικά τα δύο εκθεσιακά επίπεδα.



Στα πλαίσια της προσπάθειας της πρότασης να εντάξει χρήσεις οι οποίες θα ενεργοποιήσουν την Πατρινή οικονομία, δημιουργείται ένας χώρος καινοτομίας και ανταλλαγής ιδεών ο οποίος έχει την δυνατότητα να στεγάσει βραχυπρόθεσμα νέες μικρές επιχειρήσεις σε χώρους διαφόρων μεγεθών με συνολική δυναμικότητα έως και 250 άτομα. Όλα αυτά γύρω από μεγάλους και ευέλικτους χώρους συνάντησης όπου θα γίνεται ανταλλαγή τεχνογνωσίας αλλά και τεχνολογικές εκθέσεις όπως το Patras IQ. Αυτός ο χώρος θα στηρίξει νέες επιχειρήσεις που δεν έχουν την δυνατότητα ενοικίασης εγκαταστάσεων και θα φέρει κοντά διαφορετικές ιδέες προωθώντας την επιχειρηματικότητα σε τοπικό επίπεδο.



Πλατεία Μουσικού Σχολείου & Αποθήκες

Οι υφιστάμενες αποθήκες του οικοπέδου, κάποιες από τις οποίες έχουν εγκαταλειφθεί και είναι ετοιμόρροπες, αποτελούν μία εξαιρετική ευκαιρία ανάπτυξης, αφού αποτελούν ένα διακριτό τμήμα στην ιστορία του εργοστασίου ενώ έχουν ενδιαφέροντα στοιχεία λιθοδομής τα οποία είναι μια αξιόλογη προσθήκη στην γήινη παλέτα υλικών. Έτσι αυτές ανακαινίζονται, με συντήρηση και αλλαγή στέγης όπου χρειάζεται ενώ λαμβάνονται και τα ανάλογα μέτρα στατικής επάρκειας.

Επομένως δημιουργούνται εκσυγχρονισμένοι χώροι για τα εργαστήρια του Δήμου τα οποία ήδη στεγάζονταν εκεί, και παράλληλα κοινόχρηστα εργαστήρια δεξιοτήτων για το κοινό, όπως ξυλουργείο, αγγειοπλαστείο αίθουσες μουσικής για το δημοτικό ωδείο, ζωγραφικής κ.α., τα οποία έχουν και άμεση λειτουργική σύνδεση με το σχολείο που βρίσκεται δίπλα.



Ξυλουργείο Δήμου στην Αποθήκη Α2

5. ΑΣΤΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ & ΥΛΙΚΑ



Παγκάκι



Στάθμευση Δημοτικών Ποδηλάτων



Πάγκος Λαϊκής



Καθιστικό Πάρκου



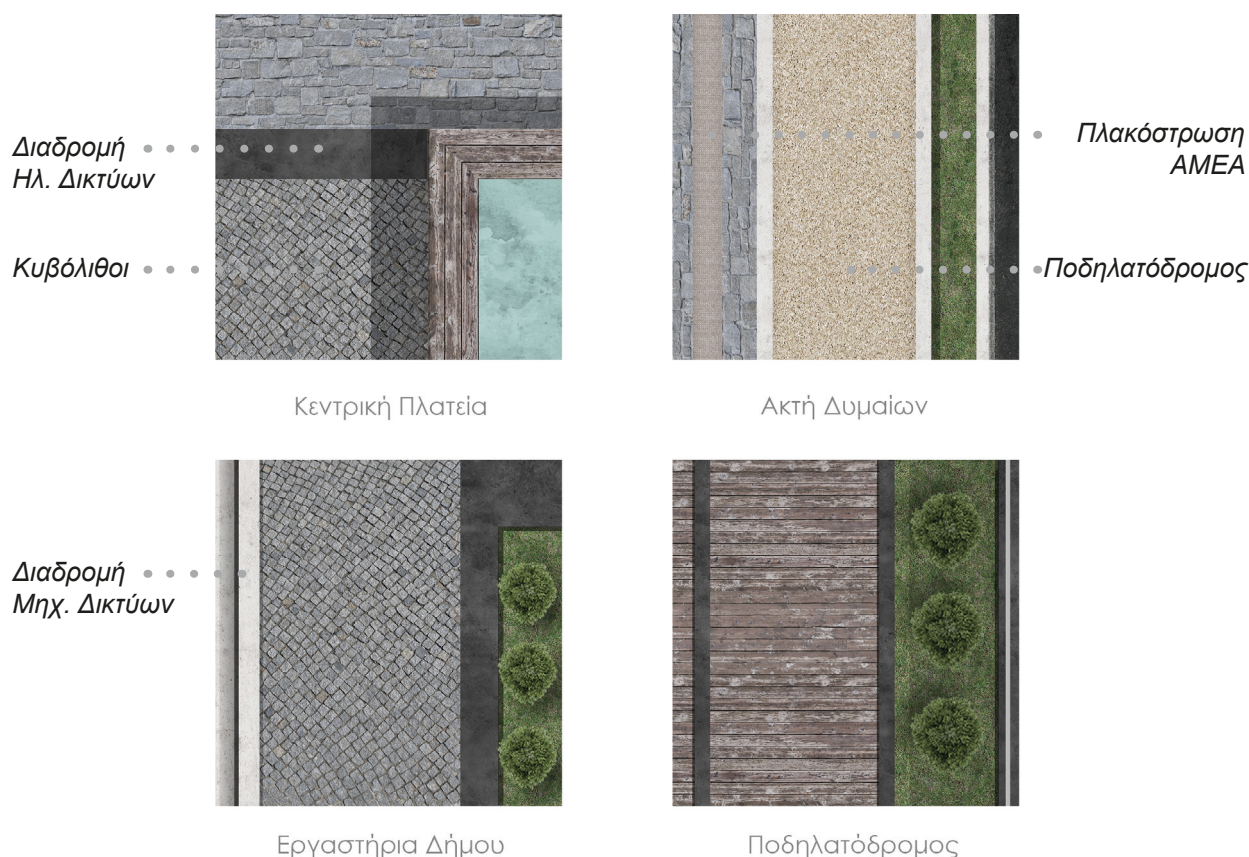
Φωτιστικό



Παρτέρι



INFOPOINT



Τα υλικά επιλέχθηκαν με κριτήρια αντοχής αλλά και συνοχής με το βιομηχανικό σύνολο. Έτσι για τις πλακοστρώσεις χρησιμοποιείται γρανίτης σε δύο μορφές, πλάκες ελεύθερων διαστάσεων για τους κύριους χώρους και κυβόλιθοι για τους χώρους κυκλοφορίας, μια επιλογή που αυξάνει μεν το κόστος αλλά έχει ελάχιστα έξοδα συντήρησης και τεράστια διάρκεια ζωής. Εν συνεχεία, οι ζώνες φυτεύσεων αλλά και οι διαδρομές των δικτύων επενδύονται με ασφάλι σκούρας απόχρωσης ή εμφανές σκυρόδεμα με αποτέλεσμα οι κοινόχρηστοι χώροι να διαμερισματοποιούνται νοητά, αποφεύγοντας τις μεγάλες επιφάνειες με ένα υλικό. Επίσης τα Η/Μ δίκτυα που διαπερνούν την ανάπτυξη καθίστανται εμφανή στον επισκέπτη αλλά και εύκολα προσβάσιμα.

Ο αστικός εξοπλισμός ακολουθεί την ίδια υλικότητα, με εμφανές σκυρόδεμα, ασφάλι και ξυλεία στα σημεία επαφής, δημιουργώντας έναν δημόσιο χώρο με συνοχή. Μια καινοτομία σε αυτό το σύνολο είναι τα Infopoints που αποτελούν στατικό σύνδεσμο ακαμψίας για τον υπερυψωμένο ποδηλατόδρομο, αλλά παράλληλα δημιουργούν και ένα δίκτυο με λειτουργίες έξυπνης πόλης. Έτσι έχουν την δυνατότητα να παρέχουν την υποδομή για τεχνολογία 5G, σημεία φόρτισης, ηλεκτρονική διασύνδεση με δημόσιες υπηρεσίες κ.α. στα πρότυπα αντιστοίχων παρεμβάσεων σε μεγάλα αστικά κέντρα.

6. ΠΡΟΣΒΑΣΗ & ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ



ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

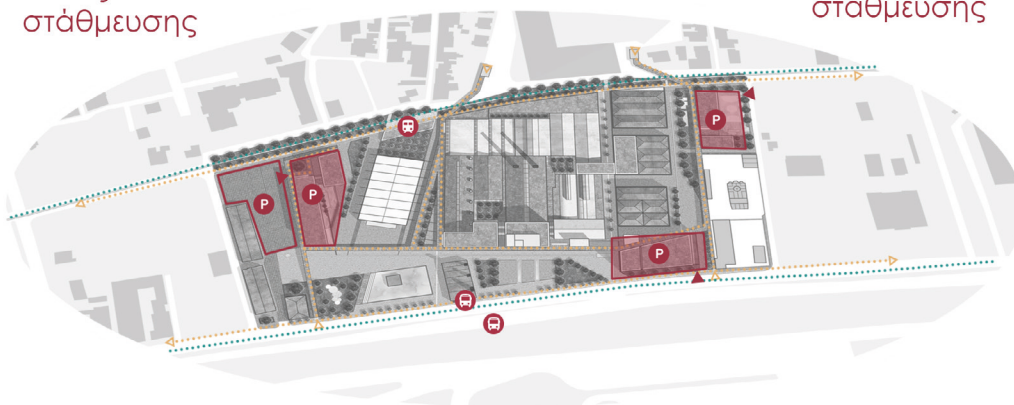
ΜΕΣΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 210 ΑΤΟΜΑ

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

ΜΕΣΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ: 1300 ΑΤΟΜΑ

80 Υπέργειες
θέσεις
στάθμευσης

450 Υπόγειες
θέσεις
στάθμευσης



..... ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΟΣ
..... ΔΗΜΟΣΙΑ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑ

ΥΠΟΓΕΙΟ ΠΑΡΚΙΝΓΚ
ΥΠΕΡΓΕΙΟ ΠΑΡΚΙΝΓΚ

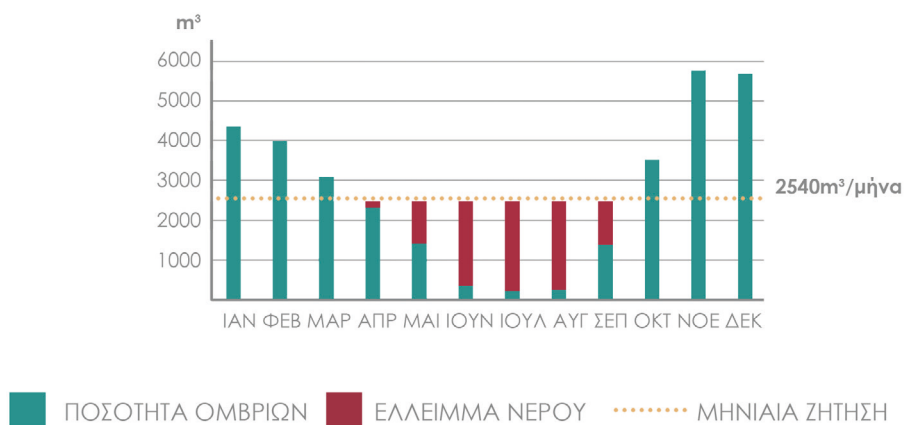
Ένας από τους στόχους της ανάπλασης είναι η προώθηση των βιώσιμων τρόπων μετακίνησης. Έτσι γίνεται η επιλογή να μην υπάρχει υπέργειο πάρκινγκ εντός του ορίου της περιοχής αφού ο δημόσιος χώρος που θα χαθεί θεωρείται μεγαλύτερης αξίας. Έτσι προτείνεται μεν η δημιουργία τριών υπογείων γκαράζ κάτω από τα νέα κτίρια, με αύξηση του κόστους κατασκευής, αλλά κυρίως η προώθηση των ΜΜΜ τα οποία έχουν άριστη διασύνδεση με το οικόπεδο. Όσον αφορά τον υπερυψωμένο ποδηλατόδρομο, παρέχει θέσεις στάθμευσης, φόρτισης ηλεκτρικών, και διαμοιρασμού δημοτικών ποδηλάτων δίπλα από όλες τις χρήσεις και η πρόθεση είναι να λειτουργήσει ως τοπόσημο το οποίο θα ενθαρρύνει περισσότερους πολίτες να επιλέξουν αυτό το μέσο. Είναι βέβαια και άμεση αναφορά στο στοιχείο της πολυεπίπεδης κυκλοφορίας που αναφέρθηκε στην αρχή.



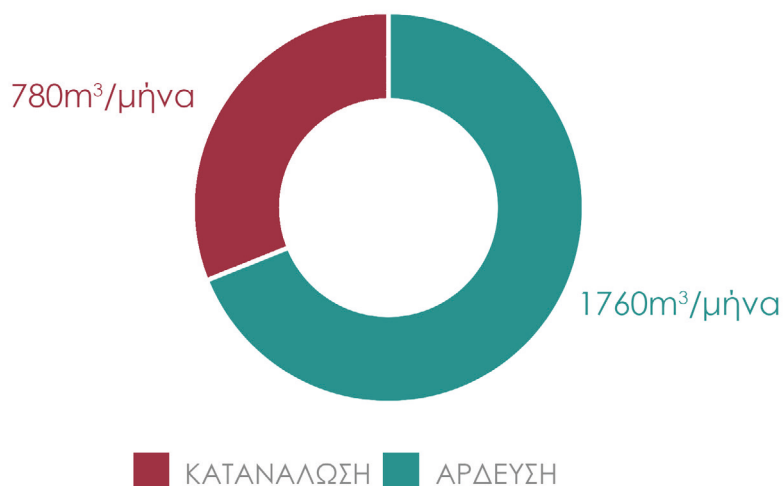
Υπερυψωμένος Ποδηλατόδρομος

7. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΕΙΦΟΡΙΑ

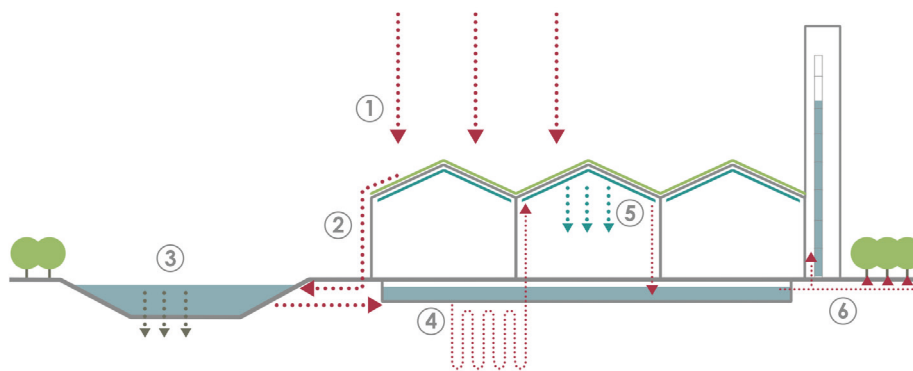
ΣΥΣΤΗΜΑ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΟΜΒΡΙΩΝ ΥΔΑΤΩΝ



ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΛΛΕΙΜΜΑ: 9064m³
ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΔΕΞΑΜΕΝΩΝ: 13894m³



Όπως ειπώθηκε η σχέση του εργοστασίου με το νερό είναι ένας από τους συνδετικούς κρίκους με την μνήμη του τόπου. Το εργοστάσιο παρέχει μια υποδομή δεξαμενών και δικτύων που απαντάται σπάνια σε κτίρια και για αυτόν τον λόγο επαναχρησιμοποιείται για να γίνει κομμάτι ενός Sustainable Urban Drainage System (SUDS) που αποτελεί πλέον αναπόσπαστο στοιχείο κάθε σύγχρονης ανάπτυξης και βασίζεται στο δόγμα Καθυστέρηση - Αποθήκευση - Διάχυση. Με αυτόν τον τρόπο οι πόλεις διαχειρίζονται βιώσιμα τα όμβρια ύδατα, μειώνοντας δραστικά τον κίνδυνο πλημμύρας αλλά και την κατανάλωση νερού από το δίκτυο. Παραπάνω έχει γίνει ο υπολογισμός των ομβρίων που δεσμεύονται από την έκταση της ανάπτυξης και με βάση την υπολογιζόμενη κατανάλωση για 1300 άτομα έχει υπολογιστεί ο όγκος του νερού που πρέπει να δεσμευτεί στις δεξαμενές για να επιτευχθεί αυτονομία από το κεντρικό σύστημα ύδρευσης.



ΣΧΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΑΠΑΡΑΣΤΑΣΗ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ

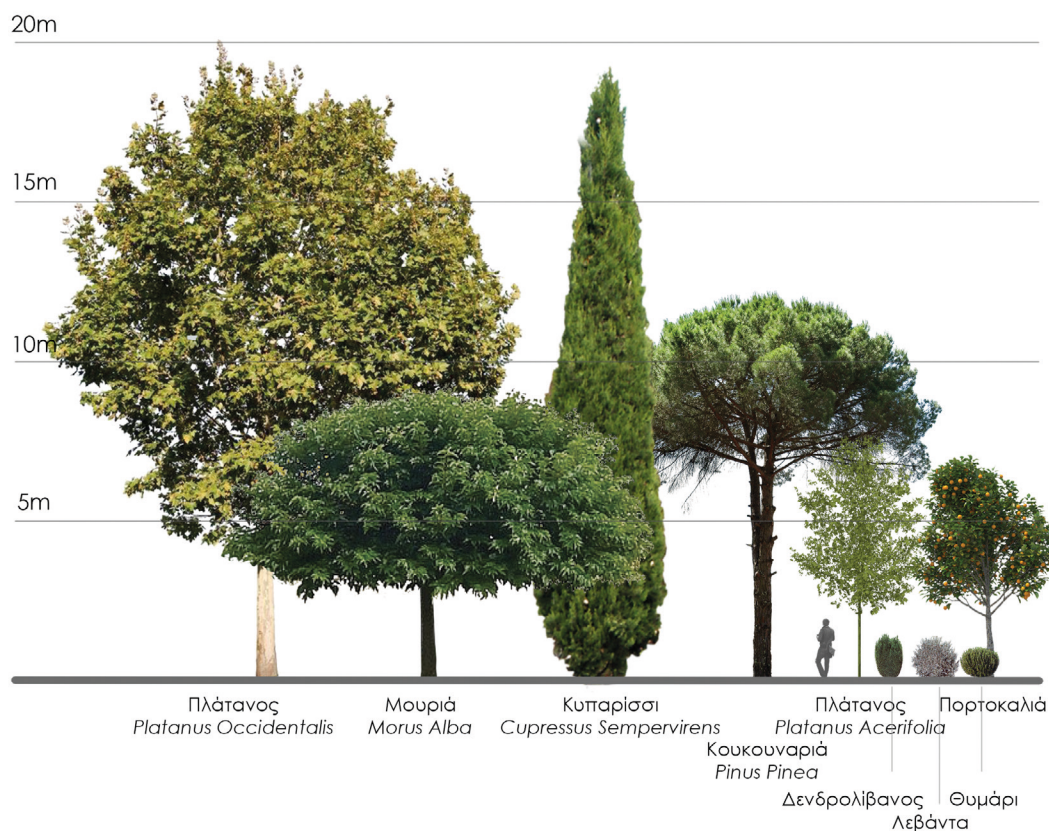


Η ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΝΕΡΟΥ

Η στρατηγική του συστήματος έχει ως εξής:

1. Καθυστέρηση και συλλογή υδάτων από επιφάνειες φυτεύσεων
2. Μεταφορά μέσω των δικτύων στην κεντρική δεξαμενή καθίζησης
3. Καθίζηση ρύπων και μέσω υπερχύλησης πορεία στις δεξαμενές
4. Διατήρηση νερού στους 15°C λόγω υπογείου και χρήση αντλίας θερμότητας για περαιτέρω μείωση της θερμοκρασίας
5. Χρήση νερού για παθητική ψύξη των ανοιγοκλεινόμενων πάνελ οροφής και εν συνεχεία του εισερχόμενου αέρα (τον χειμώνα ο κύκλος αντιστρέφεται)
6. Ανακύκλωση του νερού για άρδευση, κτιριακή χρήση και ένδειξη στον “εικονικό” υδατόπυργο για το απόθεμα των δεξαμενών.

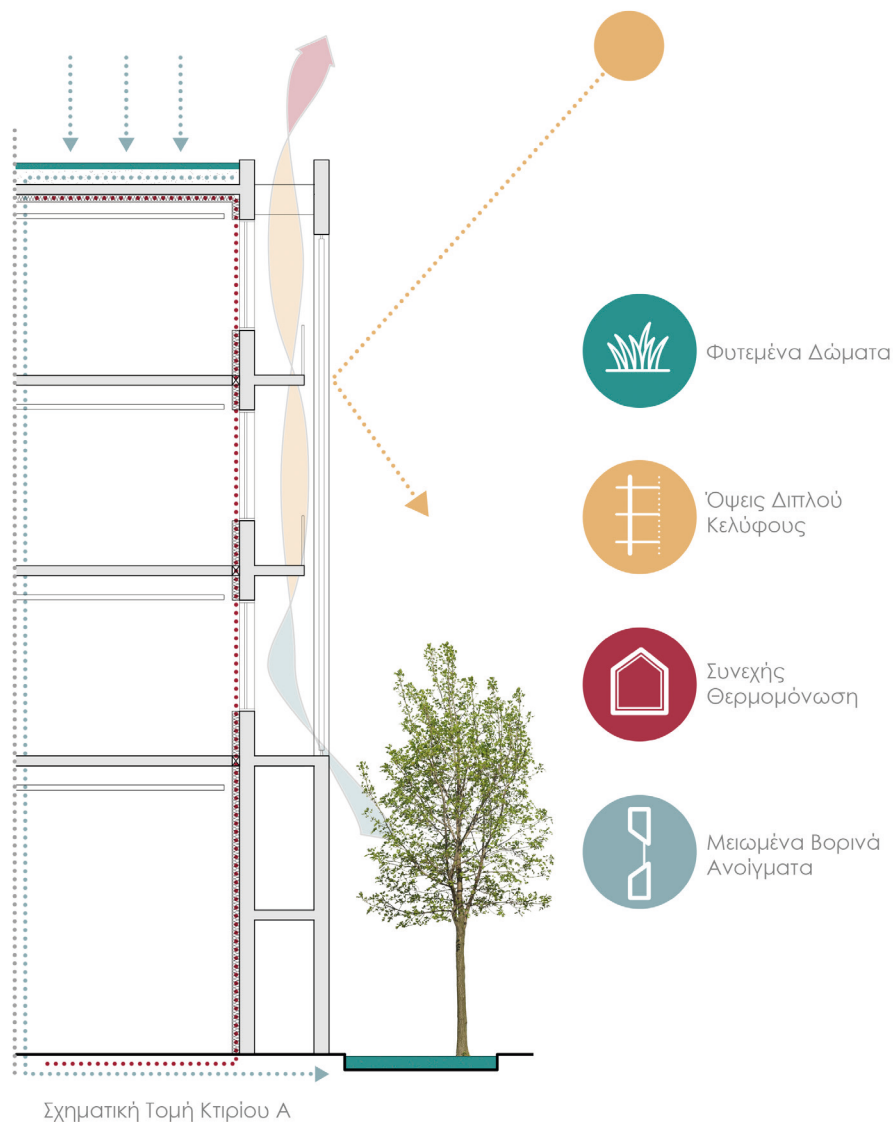
7. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΕΙΦΟΡΙΑ ΦΥΤΕΥΣΕΙΣ & ΒΙΟΠΟΙΚΙΛΟΤΗΤΑ



ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΒΛΑΣΤΗΣΗ

Οι επιλεγόμενες φυτεύσεις αποτελούνται κυρίως από φυλλοβόλα και αιωνόβια είδη λόγω των ενεργειακών πλεονεκτημάτων που παρέχουν. Επίσης γίνεται διάκριση σε τρεις κλίμακες (μικρά, μεσαία, μεγάλα) που εξυπηρετούν διαφορετικούς σκοπούς. Στην μεγάλη κλίμακα χρησιμοποιούνται πλατάνια τα οποία μπορούν να ευδοκιμήσουν στην περιοχή λόγω των ιδιαίτερων συνθηκών και παρέχουν πολύ καλή ποιότητα σκίασης και αέρα. Η χρήση τους όμως γίνεται με φειδώ και η τοποθέτηση τους είναι πάντα σε άξονα Α-Δ έτσι ώστε να έχουμε μέγιστη σκίαση από τον Νότο. Παράλληλα τα κυπαρίσσια λόγω σχήματος χρησιμοποιούνται σε χώρους μικρότερης κλίμακας. Στην μεσαία κλίμακα χρησιμοποιούνται η κουκουναριά (οι υφιστάμενες μεταφυτεύονται αναλόγως) και η μουριά, είδη ανθεκτικά χωρίς μεγάλη απαίτηση σε άρδευση. Τέλος στην μικρή κλίμακα χρησιμοποιούνται μικρά πλατάνια και οπωροφόρα, με τα δεύτερα σε θέσεις προστατευμένες από την θάλασσα. Τα φυτεμένα δώματα τα οποία είναι προσβάσιμα φυτεύονται με αρωματικούς θάμνους. Βασική αρχή είναι στο σύνολο τους τα είδη να είναι γνώριμα στην τοπική κοινωνία.

7. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΑΕΙΦΟΡΙΑ ΝΕΑ ΚΤΙΡΙΑ



Τα τρία νέα κτίρια που προτείνονται αποτελούν ένα ενιαίο σχεδιαστικό σύνολο που πλαισιώνει τα υφιστάμενα και είναι σχεδιασμένα με πολύ υψηλές ενεργειακές προδιαγραφές. Όλες οι όψεις πλην της Βόρειας επενδύονται με διπλό κέλυφος το οποίο αποτελείται από ανοιγοκλεινόμενα μεταλλικά σκίαστρα τα οποία ανταποκρίνονται σε πραγματικό χρόνο στις καιρικές συνθήκες, ενώ η εσωτερική θερμομόνωση με θερμοδιακοπές επιτρέπει την χρήση εμφανούς σκυροδέματος στο εξωτερικό του κτιρίου. Τα βόρεια ανοίγματα περιορίζονται στα απαραίτητα μειώνοντας τις ενεργειακές ανάγκες. Εδώ σημειώνεται ότι τα τρία αυτά κτήρια δεν έχουν μελετηθεί πλήρως, αλλά παρατίθενται οι κύριες σχεδιαστικές τους παράμετροι.

8. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΕΙΦΟΡΙΑ

Προϋπολογισμός:

Κοινόχρηστοι Χώροι

- Πλακοστρώσεις	1.876.640 €
- Φυτεύσεις	151.890 €
- Αστικός Εξοπλισμός	125.000 €

Κτιριακά

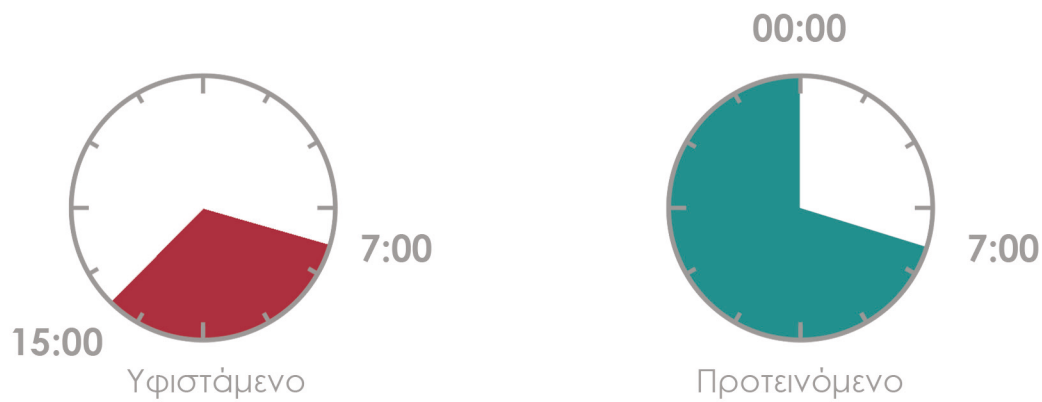
- Κατεδαφίσεις	3.386.500 €
- Νέα Κτίσματα	23.850.000 €
- Ανακαινίσεις Υφισταμένων	19.414.400 €

Δίκτυα

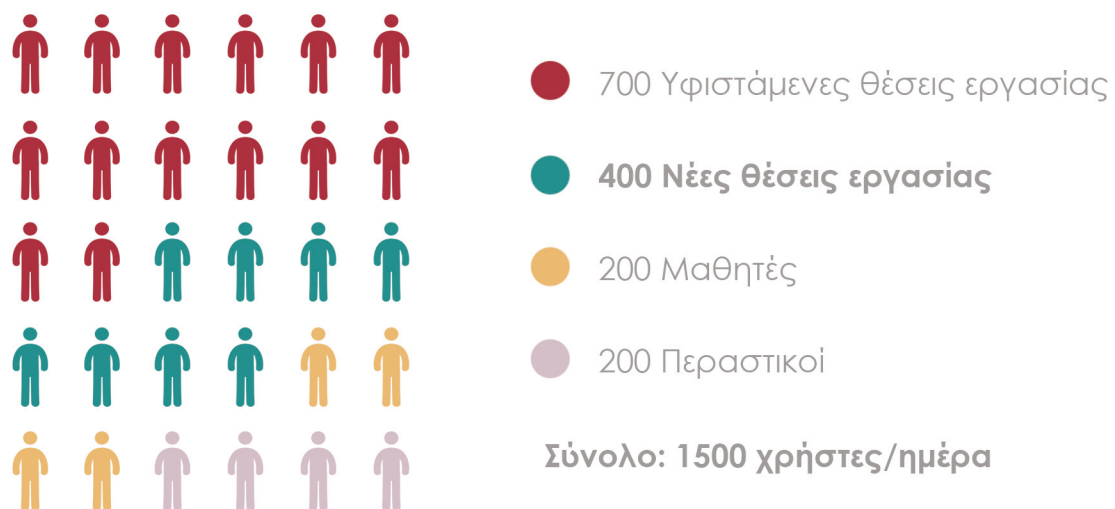
- Υπερυψωμένος Ποδηλατόδρομος	1.164.000 €
- Δεξαμενές	470.000 €
- Αγωγοί	64.000 €
- Η/Μ Συστήματα	1.250.000 €

Σύνολο	51.752.430 €
Προσαύξηση 30%	15.534.729 €
Τελικό Σύνολο	67.317.159 €

Η ανάπτυξη αυτή λόγω του δημόσιου χαρακτήρα της είναι δύσκολο να κριθεί με επενδυτικά κριτήρια, αφού τα οφέλη είναι έμμεσα για την οικονομία. Παρ' όλα αυτά το σύνολο των παρεμβάσεων σε συνδυασμό με το προτεινόμενο μείγμα και πυκνότητα χρήσεων αναμένεται να αναβαθμίσει την αξία της γύρω περιοχής άμεσα δημιουργώντας έναν χώρο τοπόσημο, ενώ τα οφέλη στην ευρύτερη οικονομία θα γίνουν αντιληπτά σε δεύτερο χρόνο καθιστώντας την παρέμβαση οικονομικά βιώσιμη και μεσοπρόθεσμα κερδοφόρο για την Πάτρα.



ΩΡΑΡΙΟ ΧΡΗΣΗΣ



ΧΡΗΣΤΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ



ΧΩΡΗΤΙΚΟΤΗΤΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

9. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΑΕΙΦΟΡΙΑ & ΕΚΠΛΗΡΩΣΗ ΣΤΟΧΩΝ

Η τρίτη όψη του τρίπτυχου αειφορίας που αναλύθηκε, δηλαδή η αποδοχή της παρέμβασης από την τοπική κοινωνία, είναι ίσως και η δυσκολότερη για να επιτευχθεί. Πολλά κτίρια που δεν ήταν οικονομικά βιώσιμα ή ενεργειακά αποτελεσματικά έχουν επιβιώσει λόγω της κοινωνικής τους αποδοχής, ενώ το αντίθετο είναι σπάνιο.

Η πρόταση αυτή από την αρχή του σχεδιασμού της υιοθέτησε κάποια από τα στοιχεία που κάνουν το εργοστάσιο Λαδόπουλου αυτό που είναι, για να τα μεταφράσει σε έναν μοντερνισμό “κριτικά τοπικιστικό” όπως θα έλεγε και ο Kenneth Frampton. Έτσι με παλιές και νέες καμινάδες δημιουργείται ένας χώρος που μας θυμίζει κάτι από το βιομηχανικό παρελθόν της Πάτρας, ο οποίος όμως κοιτάζει προς το μέλλον, με νέες μορφές, τεχνολογίες και χρήσεις. Το νερό είναι η κεντρική φιγούρα αυτής της σύνθεσης, αφού είναι παρόν σε όλη την έκταση της ανάπλασης, άλλοτε σαν εργαλείο και άλλοτε σαν σύμβολο. Έτσι μέσω του υδατόπυργου υπενθυμίζει στον επισκέπτη ότι είναι ένα πεπερασμένης ποσότητας αγαθό το οποίο κάποτε τελειώνει και για αυτό θα πρέπει, ιδίως σε μια πόλη σαν την Πάτρα, να το διαχειριζόμαστε όπως του αρμόζει.

Συνοψίζοντας, η πρόταση αυτή πετυχαίνει:

1. Την διατήρηση της μνήμης του τόπου μέσω της αποφυγής κατεδαφίσεων και ανάδειξης των πιο σημαντικών στοιχείων της ταυτότητας του εργοστασίου.
2. Την δημιουργία ενός πόλου ανάπτυξης μέσω της εισαγωγής νέων μορφών και μικτών χρήσεων.
3. Την εξυπηρέτηση διοικητικών αναγκών της πόλης με βάση το ΓΠΣ αλλά και την προώθηση της επιχειρηματικότητας και του πρωτογενούς τομέα της οικονομίας.
4. Την εισαγωγή νέων τεχνολογιών που καθιστούν την παρέμβαση ενεργειακά αποτελεσματική και περιβαλλοντικά βιώσιμη.
5. Την απόδοση ποιοτικού, προσβάσιμου και πράσινου δημόσιου χώρου σε μια ταλαιπωρημένη γειτονιά της Πάτρας.
6. Την ανάδειξη της αξίας του νερού, το οποίο αποτελεί την καρδιά του πρώην εργοστασίου, ως περιορισμένο αγαθό μέγιστης σημασίας για την Πάτρα και την ανακύκλωση του μέσω καινοτόμων συστημάτων.

