



**Διημερίδα: Εφαρμογές Χωροταξικής και Περιβαλλοντικής Πολιτικής –
Προβλήματα και Προοπτικές
14-15/11/2014**

Συγκρούσεις μικτών χρήσεων κατοικίας και δασικών περιοχών

**Λουδοβίκος Βασενχόβεν
Ομότιμος Καθηγητής (Πολεοδομίας και Χωροταξίας)
Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο**



- Περιοχές γύρω από αστικά κέντρα όπου αστικοποίηση και δασική γη συνυπάρχουν και αλληλεπιδρούν.
- Χαρακτηριστικά εξαρτώνται από εθνικές ή τοπικές συνθήκες.
- Παράγοντες: Μορφολογία εδάφους, βλάστηση, οικοσυστήματα, κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον, ιστορικό αστικοποίησης και κατοίκησης, ιδιοκτησιακό καθεστώς, εμπράγματα δικαιώματα, πολεοδομική πρακτική, σχέσεις κράτους – πολιτών.
- Σύνθετο πλέγμα που οδηγεί, στην Ελλάδα, σε πολύπλοκο πρόβλημα, διενέξεις, διεκδικήσεις και διοικητικό αδιέξοδο.
- Στην καρδιά του προβλήματος βρίσκονται ο πολεοδομικός σχεδιασμός και η διαχείριση των δασικών εκτάσεων.



Έκθεση της European Environment Agency:

- Οι αυξανόμενες πολύ-λειτουργικές αξίες των δασικών οικοσυστημάτων ενισχύουν την ανάγκη συμμετοχής ενός ευρέος φάσματος ενδιαφερομένων (stakeholders) για την διαχείριση των δασών ...
- Οι τρέχουσες αλλαγές στην Ευρωπαϊκή κοινωνία – σε αστικοποίηση, μετανάστευση, τεχνολογική ανάπτυξη και τρόπο ζωής – μεταβάλλουν τον πολιτιστικό ρόλο των δασών και επηρεάζουν την μελλοντική αντίληψη της κοινωνίας για την φύση και τα δάση ...
- Οι διαδοχικές μορφές του τοπίου, από την συνεχή δασική κάλυψη σε μια μεταβατική ζώνη βαθμιαία μειούμενης κάλυψης και, τελικά, στην ανοικτή αγροτική γη και την δομημένη γη, συναντώνται σε πολλές Ευρωπαϊκές χώρες.

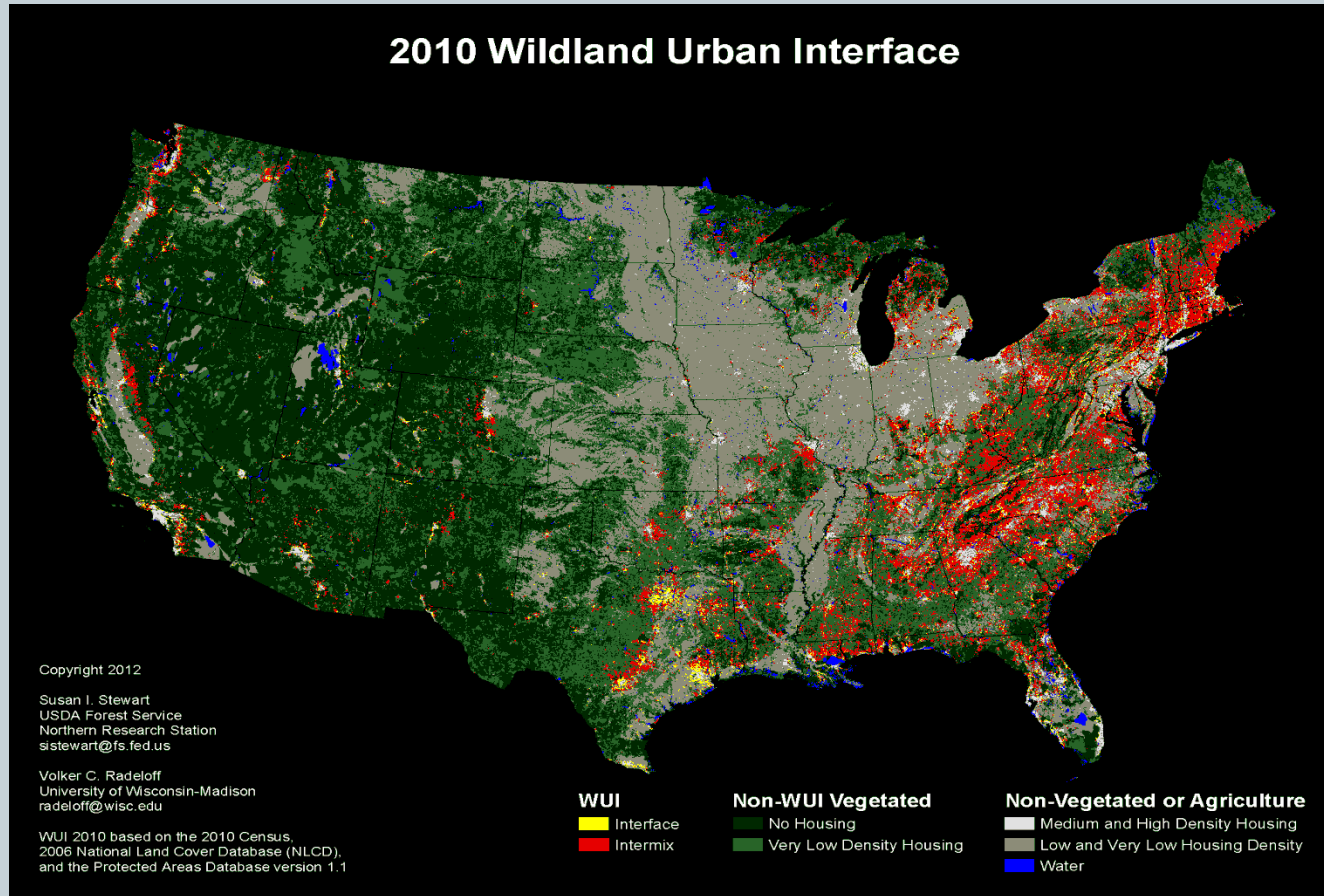


- Πολλές χώρες σε Αμερική και Ευρώπη αντιμετώπισαν το πρόβλημα αλληλεπίδρασης μεταξύ οικιστικής ανάπτυξης και δασικής προστασίας.
- Διαφορές από χώρα σε χώρα σε πολιτικές, διοικητικές διαδικασίες, ακόμη και σε ορολογία.
- Στην Ελλάδα το πρόβλημα εμπλέκεται με την εξάπλωση της κατοικίας γύρω από αστικά κέντρα, με δόμηση νόμιμη ή συχνά παράνομη, αλλά με την ανοχή ή ενίσχυση από το κράτος, με πολλούς έμμεσους τρόπους.



- Έννοια του Wildland-Urban Interface (WUI) στις ΗΠΑ περιγράφει περιοχές όπου κατασκευές και γενικά ανθρωπογενής ανάπτυξη συναντούν και αναμιγνύονται με φυσικό τοπίο.
- Προκύπτει από ταχεία ανάπτυξη στην περίμετρο αστικών περιοχών.
- Οι περιοχές WUI έχουν χαρτογραφηθεί σε GIS και διακρίνονται σε περιοχές Intermix, όπου κατοικία και δασική βλάστηση αναμιγνύονται, και περιοχές Interface με κατοικία που γειτονεύει άμεσα με συνεχή φυσική βλάστηση.

Συγκρούσεις μικτών χρήσεων κατοικίας και δασικών περιοχών



ΗΠΑ / Oregon / Πλησίον Portland



ΗΠΑ / Αστικοποίηση δασικής γης σε 11 έτη (1995-2006)





- Η έννοια του WUI χρησιμοποιείται και στην Ευρώπη, π.χ. σε μια συγκριτική έρευνα περιοχής κοντά στο Τορίνο (Ιταλία) και της περιοχής της Πεντέλης.
- Στην έρευνα τονίζεται ο σύνθετος χαρακτήρας του φαινομένου με αλληλεπιδρώντες παράγοντες κοινωνικούς, φυσικών πόρων και φυσικών καταστροφών.
- Σε μια μελέτη για ορεινές περιοχές στη Γαλλία γίνεται λόγος για «επανάκτηση» των δασών και για «αλληλοκάλυψη» οικιστικών και δασικών εκτάσεων.



- **Σουηδία:** Μακρά παράδοση ευτυχούς συνύπαρξης κατοίκησης και δασικής γης.
- Στενή παραδοσιακή σχέση με τα δάση, των αστών που ανεγείρουν μικρά οικήματα διακοπών.
- Η ζωή στο δάσος είναι αναπόσπαστο μέρος της εθνικής κουλτούρας.
- Ανάλογα παραδείγματα σε άλλες Σκανδιναβικές χώρες, όπως και σε ΗΠΑ ή Καναδά.
- Χρήση στην Σουηδία εθελοντικών συμφωνιών προστασίας για 50 χρόνια μεταξύ μεταξύ ιδιοκτητών γης και κρατικού φορέα δασών.



- Στην Σουηδία, στην πρακτική του σχεδιασμού και της διαχείρισης δασών υπάρχει μια παράδοση συναίνεσης.
- Υπάρχει πλήρες κτηματολόγιο ηλικίας εκατοντάδων ετών, που επιτρέπει μια συνεχή παρακολούθηση των χωρικών δεδομένων στις δασικές περιοχές.
- Υπάρχουν συγκρούσεις χρήσης αλλά έχουν προ πολλού επιλυθεί και ενταχθεί σε ένα σύστημα προστασίας και του δάσους και της λελογισμένης χρήσης του από τους πολίτες για παραθερισμό, απόλυτα συμβατό με την οικολογική προστασία.

Σουηδία / Πλησίον Näset



Σουηδία





- **Περιοχή περί την πόλη της Vitoria-Gasteiz στην Χώρα των Βάσκων (βλ. ESPON project LIVELAND).**
- **Οικιστική ανάπτυξη και διασπορά αντιμετωπίστηκε με τον ειδικό πολεοδομικό σχεδιασμό μιας Πράσινης Ζώνης.**
- **Νέες μορφές αστικής ανάπτυξης και ανάπλασης περιαστικών περιοχών για την συνύπαρξη της πράσινης πόλης με το φυσικό της περιβάλλον.**
- **Σημειώνεται ότι η πόλη ανακηρύχθηκε Ευρωπαϊκή Πράσινη Πρωτεύουσα το 2012.**

Vitoria Gasteiz

Οικιστική διασπορά και περιβαλλοντική υποβάθμιση



Bermeo / Χώρα των Βάσκων / Ισπανία



Ισπανία / Χώρα των Βάσκων / Πλησίον Bilbao



Πορτογαλία / Πλησίον Coimbra





- **Παράδειγμα περιφέρειας Provence-Alpes-Côte d'Azur στην Νότια Γαλλία.**
- **Αλληλο-διείσδυση δάσους και κατοικίας και κρίσιμα σημεία επαφής.**
- **Προσπάθεια αρμονικής συνύπαρξης οικιστικής και δασικής ανάπτυξης.**

Νότια Γαλλία / Le Lavandou





- Προσπάθεια ιδιωτικοποίησης της αγροτικής και δασικής γης στην Ανατολική Γερμανία μετά την ένωση των δύο Γερμανιών.
- Το σύνθετο πρόγραμμα που εφαρμόσθηκε είχε στόχο μεταξύ άλλων να ενοποιήσει τα εμπράγματα δικαιώματα ιδιοκτησίας γης και ιδιοκτησίας κτισμάτων, που παλιότερα μπορούσαν να ανεγερθούν σε κρατική γη.
- Ανάληψη συγκεκριμένων ευθυνών από ιδιοκτήτες ιδιωτικών δασικών εκτάσεων.

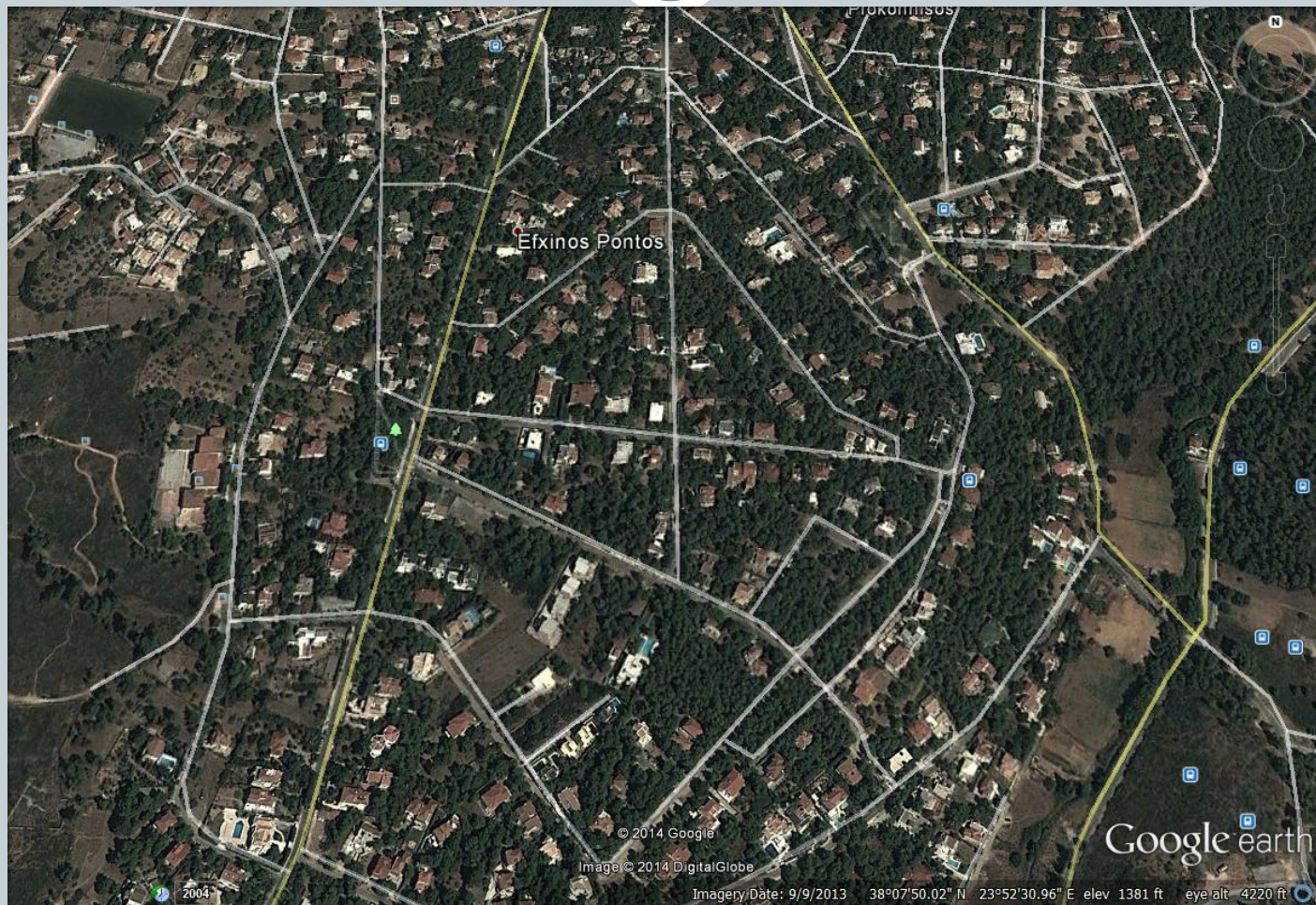
Γερμανία / Σαξονία / Langebrück



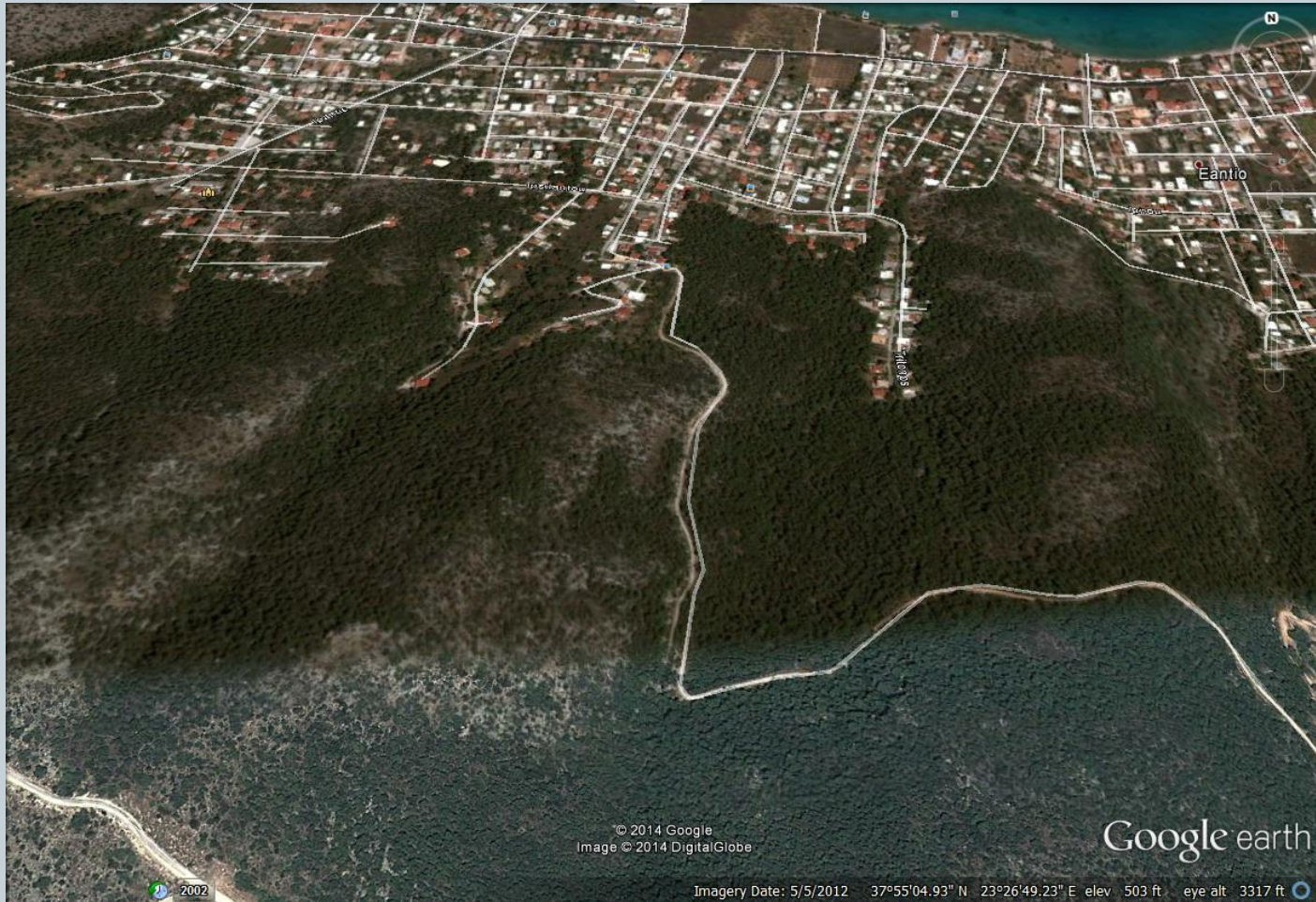


- Η Ελλάδα δεν έχει την παράδοση και εμπειρία άλλων χωρών στην επίλυση του προβλήματος των περιοχών μικτών χρήσεων, οικιστικών και δασικών.
- Φέρει τεράστιο φορτίο κληροδοτημένο από το παρελθόν και πρέπει να ισορροπήσει την πολιτική της μεταξύ της προφανούς ανάγκης προστασίας των δασών και της εξίσου σημαντικής προτεραιότητας, για λόγους δημοσίου συμφέροντος, να φερθεί με δικαιοσύνη απέναντι σε οικιστές και ιδιοκτήτες γης που με καλή πίστη επένδυσαν σε ακίνητα και στην συνέχεια απήλαυσαν παροχές που το ίδιο το κράτος τους παρείχε, ενώ παράλληλα τους φορολογούσε για την περιουσία τους.

Βόρεια Αττική / Περιοχή Σταμάτας / Εύξεινος Πόντος



Σαλαμίνα





- Η μέση οδός δεν είναι ούτε η παραδοσιακή ένταξη στο σχέδιο και η δημιουργία υπερβολικής υπεραξίας, ούτε όμως η ουσιαστική δήμευση περιουσιακών στοιχείων.
- Η λύση πρέπει να βρεθεί μέσα από την συνεργασία κρατικών και δημοτικών υπηρεσιών (πολεοδομικών και δασικών) με τους εμπλεκόμενους πολίτες και ιδιοκτήτες, με την χρήση καινοτομικών εργαλείων πολεοδομικού σχεδιασμού και διαχείρισης δασικών εκτάσεων, ειδικά σχεδιασμένων για τις προβληματικές μικτές ζώνες.



Στο Πρόγραμμα «Αθήνα – Αττική 2014» είχε περιληφθεί πρόταση για τις Περιαστικές Περιοχές Μικτών Χρήσεων που προέβλεπε:

- Συστηματική οριοθέτηση των περιοχών μικτών χρήσεων του περιαστικού χώρου της Αττικής, όπου συνυπάρχουν δάση και δασικές εκτάσεις, γεωργική γη, κατοικία (αυθαίρετη και μη), εκτάσεις αμφισβητούμενου ιδιοκτησιακού καθεστώτος, μεμονωμένες κατοικίες, χαλαροί πυρήνες κατοικιών και σχετικά πυκνοί οικιστικοί σχηματισμοί, σε πρώην αγροτεμάχια και δασοτεμάχια, συνήθως μετά από κάποιου είδους οικοπεδοποίηση και κατάτμηση γης.



- **Διευκρίνιση νομικού καθεστώτος κατά περίπτωση, σε σχέση με δικαστικές αποφάσεις, αποφάσεις κατάτμησης, ιδιοκτησιακό καθεστώς και δασικούς χάρτες.**
- **Συστηματική ταξινόμηση, με βάση ένα σύστημα κριτηρίων και τεκμηρίωση των περιπτώσεων και χωρικών ενότητων του περιαστικού χώρου και στην συνέχεια αντιμετώπιση των προβλημάτων της κάθε κατηγορίας μετά από διαβούλευση και συντονισμό.**
- **Αναζήτηση νέων μορφών παρέμβασης και εισαγωγή νέων εργαλείων σχεδιασμού π.χ. ειδικών σχεδίων ανάπλασης ενότητων φύσης και οικιστικής ανάπτυξης.**



- **Πιλοτική εφαρμογή σε περιοχές προτεραιότητας, π.χ. Σαλαμίνα, ζώνη Ραφήνας – Πικερμίου, Πόρτο Γερμενό, Κερατέα και Σταμάτα.**
- **Χρήση νέων κατηγοριών εξαιρετικά ήπιας οικιστικής παρουσίας, για απλή απόλαυση της φύσης, με παράλληλη επιβολή ειδικών υποχρεώσεων.**
- **Πιθανή χρήση του «εργαλείου» των νέων Ειδικών Τοπικών Σχεδίων του Ν.4269/2014.**



Υπάρχουν ενδείξεις ότι μπορεί να βρεθεί μια τέτοια πολιτική με νέα εργαλεία στα πλαίσια των επιταγών του Συντάγματος.

Το μόνο που δεν πρέπει να συμβεί είναι να υποκριθούν όλοι ότι το πρόβλημα είναι ανύπαρκτο.

Συγκρούσεις μικτών χρήσεων κατοικίας και δασικών περιοχών



Ευχαριστώ για την προσοχή σας!