

Varko Bay

του Γιάννη Θεοδωρόπουλου

Ένα φιλόδοξο ultra-luxury project στη Δυτική Ελλάδα

Ένα από τα πλέον εμβληματικά τουριστικά projects υψηλών προδιαγραφών στην Ελλάδα, το Varko Bay, εισέρχεται στην τελική ευθεία αδειοδότησης, με νέο ορίζοντα ολοκλήρωσης το 2030. Παρά τις χρονικές μετατοπίσεις σε σχέση με τις αρχικές εκτιμήσεις, οι επενδυτές επιμένουν ότι το όραμα, η ποιότητα και η διεθνής δυναμική του έργου παραμένουν αμετάβλητα.

Το project αναπτύσσεται στη Χερσόνησο Βαρκό στην Πογωνιά της Πάλαιρου, σε μια στρατηγική θέση στο Ιόνιο, απέναντι από τα νησιά Λευκάδα, Μεγανήσι και Σκορπιό, όπου θα συνδυάζει άμεση πρόσβαση σε δημοφιλείς θαλάσσιες διαδρομές και υψηλής αισθητικής φυσικό περιβάλλον. Φημίζεται για το παρθένο τοπίο και τις απομονωμένες παραλίες του και απέχει μόλις 25 λεπτά από το Διεθνές Αεροδρόμιο του Ακτίου. Το Προεδρικό Διάταγμα για την έγκριση του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης της τουριστικής επένδυσης (ΕΣΧΑΣΕ) δημοσιεύτηκε το 2023. Το Varko Bay από την αρχή τοποθετήθηκε ως ένα ολοκληρωμένο resort ultra-luxury φιλοξενίας, με έντονη αρχιτεκτονική ταυτότητα και διεθνή προσανατολισμό. Το project προσελκύει ήδη έντονο διεθνές επενδυτικό ενδιαφέρον, με σημαντικούς παίκτες του luxury hospitality να εξετάζουν τη συμμετοχή τους ως operators, γεγονός που αναδεικνύει τη θέση του έργου στην παγκόσμια αγορά. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η Discover Collection, ένα διεθνές high-end luxury brand. Το αυξημένο αυτό ενδιαφέρον δεν ενισχύει μόνο την αξιοπιστία του project, αλλά προσθέτει και σημαντική υπεραξία στη συνολική επένδυση.

Το έργο, που σχεδιάστηκε από το αρχι-

τεκτονικό γραφείο Elastic Architects, δεν ακολούθησε μια γραμμική πορεία υλοποίησης. Οι απαιτητικές διαδικασίες αδειοδότησης, σε συνδυασμό με στρατηγικές αναθεωρήσεις, οδήγησαν σε μετατόπιση του αρχικού χρονοδιαγράμματος, με αποτέλεσμα σήμερα να θεωρείται εκτός των πρώτων προβλέψεων.

Σε επικοινωνία με τα *Ναυτικά Χρονικά*, ο κ. Leon van der Heiden, Partner της RND Investment –ιδιοκτήτριας εταιρείας του έργου–, θέλησε να ξεκα-

θαρίσει το πού βρίσκεται σήμερα η επένδυση: «Το έργο Varko Bay έχει διασφαλιστεί με Προεδρικό Διάταγμα και εισέρχεται πλέον στην τελική φάση αδειοδότησης, σηματοδοτώντας ένα σημαντικό ορόσημο προς την υλοποίησή του. Το συνολικό χρονοδιάγραμμα έχει αναθεωρηθεί στο πλαίσιο ευρύτερων στρατηγικών παραμέτρων, ενώ η εγγενής ποιότητα του έργου, το μακροπρόθεσμο όραμα και οι επενδυτικές του προοπτικές παραμένουν αμετάβλητες».

Σύμφωνα με τον κ. Leon van der Heiden, η έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών τοποθετείται εντός του επόμενου έτους, με στόχο τη λειτουργία του έργου το δεύτερο τρίμηνο του 2030.

Το αποτύπωμα στην τοπική οικονομία

Πέρα από τη σημασία του ως επένδυσης υψηλού προφίλ, το Varko Bay εκτιμάται ότι θα λειτουργήσει ως μοχλός ανάπτυξης για την ευρύτερη περιοχή της Αιτωλοακαρνανίας. Το project, μεταξύ άλλων, θα περιλαμβάνει ακόμη κέντρο σπα και ευεξίας, καθώς και ιδιωτική μαρίνα.

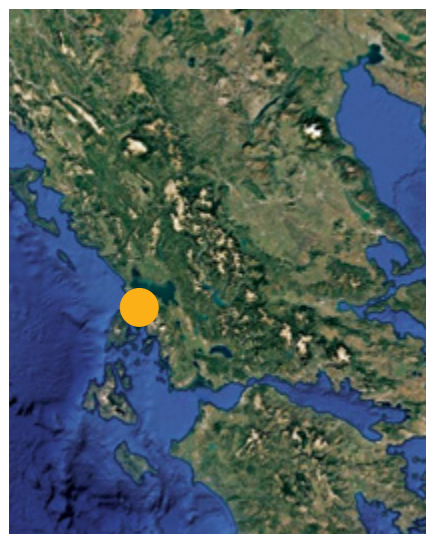
Η υλοποίησή του αναμένεται να δημιουργήσει εκατοντάδες νέες θέσεις εργασίας τόσο κατά την κατασκευαστική περίοδο όσο και κατά τη λειτουργία του, σε τομείς όπως η φιλοξενία, η εστίαση, οι υπηρεσίες συντήρησης και ο θαλάσσιος τουρισμός. Παράλληλα, θα ενισχύσει τη ζήτηση για τοπικά προϊόντα και υπηρεσίες, δημιουργώντας ένα ευρύτερο οικονομικό οικοσύστημα γύρω από την επένδυση.

Ιδιαίτερη σημασία έχει και η αναβάθμιση της περιοχής ως προορισμού. Η παρουσία ενός resort διεθνών προδιαγραφών αναμένεται να λειτουργήσει ως «άγκυρα» (anchor investment), προσελκύοντας επιπλέον επενδύσεις, αναβαθμίζοντας τις υποδομές και ενισχύοντας τη διεθνή προβολή της περιοχής.

Ταυτόχρονα, η ανάπτυξη του yachting στην ευρύτερη ζώνη του Ιονίου δημιουργεί προοπτικές για συνέργειες με τοπικές επιχειρήσεις και λιμενικές δραστηριότητες, ενισχύοντας περαιτέρω την τοπική οικονομία.

Credits for renders:
Elastic / Hayes & Davidson Architecture
& Interior Design credits :
Elastic Architects





Το Varko Bay αναπτύσσεται στη Χερσόνησο Βαρκό στην Πλωγνιά της Πάλαιρου, σε μια στρατηγική θέση στο Ιόνιο, απέναντι από τα νησιά Λευκάδα, Μεγανήσι και Σκορπιό.

Το Ιόνιο ως ανερχόμενος κόμβος yachting

Όπως αναφέρθηκε, ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη δυναμική του yachting στο Ιόνιο. Άλλωστε, η ευρύτερη περιοχή τα τελευταία χρόνια αναδεικνύεται σταδιακά ως ανερχόμενος προορισμός για yachting και ποιοτικό τουρισμό. Ο κ. Leon van der Heiden σημειώνει χαρακτηριστικά: «Είναι απίστευτο αυτό που συντελείται, ειδικά σε σχέση με δέκα χρόνια πριν. Είναι μια τελείως διαφορετική εμπειρία σε σχέση με το Αιγαίο». Όπως εξηγεί, η περιοχή προσελκύει πλέον ολοένα και περισσότερα πολυτελή yachts, λόγω του φυσικού κάλλους και των ευνοϊκών συνθηκών πλεύσης. Η αυξημένη ζήτηση αποτυπώνεται και σε νέες επενδύσεις, όπως η ανάπτυξη μαρίνας πολυτελών σκαφών στο Νυδρί, που στοχεύει στην κάλυψη της ανάγκης για περισσότερες θέσεις ελλιμενισμού. Σε αυτό το πλαίσιο, το Varko Bay φιλοδοξεί να διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο. Όπως επισημαίνουν και από την Elastic Architects, το έργο αναμένεται να αποτελέσει «game changer» για το yachting στην περιοχή, ενισχύοντας τη συνολική εμπειρία και υποδομή φιλοξενίας υψηλού επιπέδου.

Αρχιτεκτονική ως προέκταση του τοπίου

Πέρα από τα επενδυτικά και χρονικά δεδομένα, το Varko Bay ξεχωρίζει για τη σαφή αρχιτεκτονική του ταυτότητα. Σχεδιάστηκε ως ένας προορισμός που δεν επιβάλλεται στο τοπίο, αλλά συνο-

μιλεί με αυτό. Εκπρόσωποι του βραβευμένου αρχιτεκτονικού γραφείου Elastic μάς ανέφεραν χαρακτηριστικά ότι «η τοπική κοινωνία εκτιμά ιδιαίτερα το γεγονός ότι, κατά τον σχεδιασμό του έργου, δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στη διατήρηση της πλούσιας ιστορίας και στην προστασία του φυσικού τοπίου της περιοχής». Παράλληλα, τονίζουν ότι η επένδυση συνιστά έναν εξαιρετικό συνδυασμό πολυτελούς προϊόντος σε μια μοναδική τοποθεσία, που από την αρχή σχεδιάστηκε με στόχο να επαναπροσδιορίσει ευρύτερα το τουριστικό προϊόν της Ελλάδας.

Η βασική σχεδιαστική ιδέα γεννήθηκε μέσα από την ίδια τη γεωμορφολογία της περιοχής, αλλά και από μια πιο αφηγηματική προσέγγιση του τόπου. Σύμφωνα με τη μυθολογία, η λευκή πέτρα της ευρύτερης περιοχής συνδέεται με την κάθαρση και την αναγέννηση, με αναφορές στην ιστορία της Αφροδίτης που, μετά την πτώση της από τα βράχια της Λευκάδας, αναδύεται από τη θάλασσα ανανεωμένη. Αυτή η έννοια της «βουτιάς» –της μετάβασης από το φως στη γη και ξανά πίσω στο φως– αποτέλεσε έναν από τους βασικούς άξονες του concept.

Οι αρχιτεκτονικοί όγκοι δεν τοποθετούνται απλώς πάνω στο έδαφος, αλλά μοιάζουν να αναδύονται από αυτό, σαν φυσική προέκταση των λευκών πετρωμάτων της χερσονήσου. Παράλληλα, σε επιλεγμένα σημεία, σημειώνουν από την Elastic Architects, η αρχιτεκτονική «εισχωρεί» στο τοπίο, δημιουργώντας



**Αυτό το καλοκαίρι
ανοίξτε πανιά για το επόμενο ταξίδι σας
και συνοδεύστε το με γευστικά και
ποιοτικά ελληνικά προϊόντα!**

www.citrus-chios.gr

εμπειρίες που θυμίζουν αυτή τη μυθική κατάδυση στη γη. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο χώρος του spa, ο οποίος διαμορφώνεται ως μια εσωστρεφής, σχεδόν υπόγεια διαδρομή, οδηγώντας τον επισκέπτη σε έναν κόσμο ηρεμίας και επανασύνδεσης.

Σε επίπεδο masterplan, η διάταξη όλων των χρήσεων και των κτιρίων διαμορφώθηκε με βασικό γνώμονα τη μέγιστη δυνατή ενσωμάτωση στο τοπίο. Η αρχή αυτή εκφράζεται με μεγαλύτερη ένταση στα κοινόχρηστα κτίρια, όπου η αρχιτεκτονική επιδιώκει να «χαθεί» μέσα στο φυσικό περιβάλλον, λειτουργώντας σχεδόν ως συνέχεια του εδάφους. Αντίστοιχα, οι ιδιωτικές βίλες οργανώνονται σε ογκοπλασίες που προσαρμόζονται στη μορφολογία του τοπίου, αξιοποιώντας τη συμμετρία ως βασικό στοιχείο σύνθεσης και ισορροπίας.

Καθοριστικό ρόλο σε αυτή την εμπειρία παίζει η σχέση ανάμεσα στο χτισμένο και το φυσικό περιβάλλον. Σύμφωνα με τις λεπτομέρειες που μοιράστηκε μαζί μας το γραφείο Elastic Architects, φυτεμένες στέγες, εσωτερικές αυλές, ημιυπαίθριοι χώροι και προσεκτικά διαμορφωμένα ανοίγματα επιτρέπουν στο φως, στον αέρα και στη βλάστηση να εισχωρούν στον πυρήνα της σύνθεσης.

Το αποτέλεσμα είναι μια αίσθηση συνεχούς ροής, όπου τα όρια ανάμεσα σε εσωτερικό και εξωτερικό παραμένουν σκόπιμα ρευστά.

Υλικότητα, εμπειρία και βιωσιμότητα

Η υλικότητα του έργου βασίζεται σε μια προσεκτική επανερμηνεία στοιχείων που ανήκουν στην παράδοση της περιοχής. Η τοπική λευκή πέτρα, βασικό χαρακτηριστικό του τόπου, χρησιμοποιείται ως κύριο υλικό και αποκτά νέα έκφραση μέσα από σύγχρονες χαράξεις, μοτίβα και λεπτομέρειες. Το ξύλο, μέσα από πέργκολες και σκιάσεις, προσθέτει θερμότητα και ενισχύει το παιχνίδι του φωτός πάνω στις επιφάνειες, δημιουργώντας εκείνη τη χαρακτηριστική ατμόσφαιρα του ελληνικού καλοκαιριού.

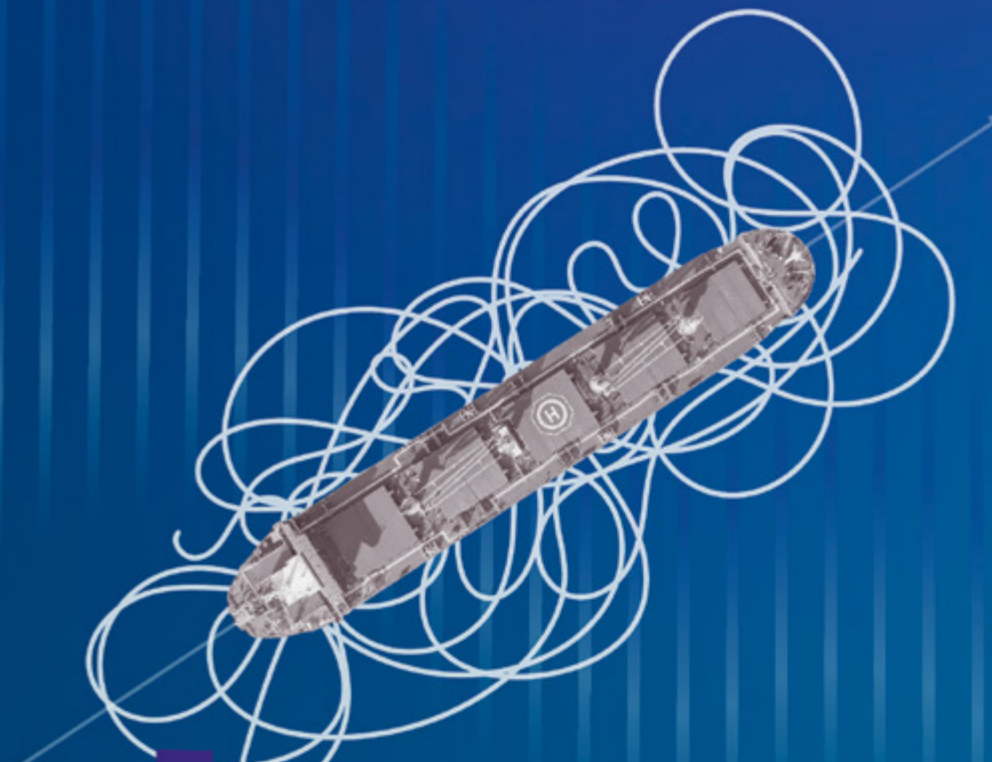
Όπως υποστηρίζουν οι εκπρόσωποι του Elastic Architects, η βιωσιμότητα αποτέλεσε βασικό άξονα αλλά και πρόκληση κατά τη διάρκεια του σχεδιασμού. Η ενσωμάτωση του έργου στο τοπίο έπρεπε να συμβαδίσει με τις απαιτήσεις της πιστοποίησης LEED, οδηγώντας σε μια προσέγγιση όπου ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός δεν λειτουργεί συμπληρωματικά, αλλά ενσωματώνεται εξ αρχής στη σύνθεση. Η χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας,

η διαχείριση υδάτινων πόρων και η επιλογή υλικών χαμηλού αποτυπώματος αποτελούν βασικά στοιχεία αυτής της στρατηγικής.

«Το Varko Bay δεν αντιμετωπίζεται απλώς ως μια τουριστική ανάπτυξη, αλλά ως μια ολιστική αρχιτεκτονική πρόταση, όπου το τοπίο, η αφήγηση και η εμπειρία συνυπάρχουν με τρόπο αυθεντικό και ουσιαστικό, δημιουργώντας έναν τόπο σχεδιασμένο για επανασύνδεση με τη φύση, το σώμα και τον χρόνο», καταλήγουν οι εκπρόσωποι του Elastic Architects.

Ένα project που παραμένει στρατηγικό

Παρά τις χρονικές μεταθέσεις για την ολοκλήρωση του έργου, το Varko Bay εξακολουθεί να τοποθετείται ως ένα έργο-ορόσημο για την ελληνική τουριστική αγορά υψηλών προδιαγραφών. Η είσοδος του στην τελική φάση αδειοδότησης και το αυξανόμενο ενδιαφέρον από διεθνή luxury brands επιβεβαιώνουν ότι πρόκειται για μια επένδυση με μακροπρόθεσμο ορίζοντα και ισχυρό διεθνές αποτύπωμα. Ο κ. Leon van der Heiden ελπίζει ότι θα ακολουθήσουν παρόμοιες επενδύσεις, που στο μέλλον θα καθορίσουν το τουριστικό προϊόν στην Ελλάδα, πάντα με σεβασμό στην ιστορία και στο περιβάλλον.



B2B Marketing can be complex

But all challenges can be great opportunities when teaming up with the right partners

Social & New Media | Press Office | Events

