ЦЕНТРОБЕЖНАЯ СИЛА МЕГАПОЛИСА

С МОМЕНТА СВОЕГО ОСНОВАНИЯ ПЕТЕРБУРГ РАЗВИВАЛСЯ КАК ГОРОД С ЕДИНЫМ ЦЕНТРОМ. НО В ПОСЛЕДНИЕ ДЕСЯТИЛЕТИЯ СТАЛО ОЧЕВИДНО, ЧТО ГОРОДУ НУЖНО НЕСКОЛЬКО ТОЧЕК РАЗВИТИЯ. В ТОМ, СКОЛЬКО СЕГОДНЯ ГОРОДУ НУЖНО ЛОКАЦИЙ АВТОНОМНОГО РОСТА, ВЫЯСНЯЛА ЮЛИЯ МАЙОВЕР.

Эксперты говорят, что многие западные мегаполисы выбрали полицентричный путь развития и это помогло им развиваться более равномерно и гармонично. Но в том, насколько такая модель применима к Петербургу, в среде девелоперов и урбанистов единого мнения до сих пор нет, некоторые идею полицентричного развития Северной столицы, впрочем, как и Москвы, воспринимают скептически.

При этом появление новых точек притяжения в крупных городах Европы и Америки формировалось чаще всего не спонтанно, а волевым решением властей. Нередко новыми точками роста становились деловые районы. В Европе успешно реализованы идеи полицентризма в таких городах, как Амстердам, Берлин, Брюссель, Копенгаген, Страсбург и Вена. В мире — в Мехико, Токио, Сан-Паулу, Куритибе, Мумбаи и Сингапуре.

Самые известные новые крупные деловые районы, вынесенные за пределы исторически сложившихся деловых районов,— это La Defense в Париже и Canary Wharf в Лондоне. Оба этих примера можно считать в целом удачными, полагает Игорь Кокорев, заместитель регионального директора департамента консалтинга и аналитики NF Group. Есть и другие примеры полицентричного развития. Например, в Мадриде новые деловые районы размещаются на некотором удалении: более новый район Cuatro Torres располагается в 2,5 км от уже сформированного ранее района AZCA, отмечает он.

«В Петербурге деловые кластеры пока формировались в большей степени стихийно, за некоторыми исключениями (Пулково-3 и „Невская ратуша“), и на значительном удалении друг от друга. В центре новый район формируется на Новгородской улице за счет „Невской ратуши“; на юге в Московском районе можно выделить деловые кластеры в Пулково-3, у площади Конституции и кластер у станций метро „Электросила“ и „Московские ворота“; на востоке деловыми кластерами можно назвать районы станций метро „Ладожская“ и „Новочеркасская“, которые могут получить развитие после застройки Охтинского мыса и территории рядом с ТРЦ „Охта-молл“; на севере самым значимым деловым центром станет „Лахта-центр“,— перечисляет господин Кокорев.— Если рассматривать в качестве точек притяжения объекты проведения массовых мероприятий, спорта, выставок, то также наблюдается полицентричное развитие: на северо-западе размещается крупный кластер объектов у границы Петроградского и Приморского районов — „Газпром Арена“, „Сибур Арена“; на юге — главный конгрессно-выставочный центр города („Экспофорум“) и строится самая современная спортивная арена города — „СКА Арена“, на востоке размещается „Ледовый дворец“».

При этом отмеченные локальные точки притяжения в целом хорошо вписываются и в развитие транспортной схемы города — трассы ЗСД и строящейся ВСД (ШМСД), указывает эксперт. Транспортный вопрос является одним из важнейших для новых объектов и районов притяжения потоков вне центра: в центре города удобству доступа из разных районов способствует исторически формировавшаяся транспортная система. «Для объектов или районов на периферии надо учитывать удобный доступ как для автомобильного транспорта, так и для общественного транспорта. Так, для центрального делового района города будет важно расположение у станции метро, а лучше двух-трех станций, что пока является значимым вопросом для проекта центрального делового района вокруг „Лахта-центра“»,— говорит господин Кокорев.

НАДЕЖДА НА ЛАХТУ

Большинство девелоперов сходятся во мнении, что именно «Лахта-центр» станет главной точной деловой активности на ближайшие годы. «Сейчас деловая активность более или менее равномерно распределена по историческому центру. Но при этом есть и деловые сити: в Лахте, в Пулково. Не уверен, что дополнительные локации с концентрацией офисных зданий нужны. Другое дело, что нужно более равномерное распределение деловой активности по окраинам города, где ее не хватает, где нет бизнес-центров высоких классов. Нужны технопарки, производственно-складские и офисные зоны. Их надо формировать именно на окраинах Петербурга, где нет проблем с транспортом, где более доступное жилье»,— уверена Наталия Коротаевская, директор по маркетингу и аналитике группы «Аквилон».

«Интересен и перспективен опыт Москвы, где девелоперов стимулируют создавать в своих жилых проектах центры деловой активности с офисами, небольшими производствами. Это позволяет уменьшить миграцию между районами города и улучшить транспортную доступность»,— замечает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Анна Николаева, генеральный директор проектной компании «БИМПРО», считает, что моноцентричное развитие является проблемой и для Москвы, и для Петербурга, поскольку и там, и там наблюдается перегруженность центра: большое количество жилья расположено по окраинам, а рабочие места в значительной степени сосредоточены в центре. «Бизнес-центры, любые рабочие места стараются сейчас размещать в центральных районах. Даже с точки зрения транспортной доступности мы видим, какие проблемы создают маятниковые миграции, когда все массово едут в центр с утра и возвращаются в спальные районы с работы вечером. Это создает транспортные проблемы, которые прогрессируют с каждым годом,— говорит госпожа Николаева.— Поэтому, конечно же, на мой взгляд, полицентризм — это в данном случае самый эффективный путь развития городов, который позволяет создавать уникальные точки притяжения для граждан».

Она обращает внимание, что разные части городов могут иметь свою функциональную специализацию. «Естественно, любые градостроительные решения требуют анализа и обсуждения. Безусловно, такие вопросы всегда должны быть концептуальным градостроительным решением, поскольку стихийное появление таких районов не скажется благотворно на развитии города. Необходимо учитывать влияние инфраструктуры того или иного центра на окружающую застройку, оценить его потенциальную пользу»,— рассуждает госпожа Николаева.

БЕЗ ОСТРОЙ НЕОБХОДИМОСТИ

Среди девелоперов Петербурга есть и немало скептиков, считающих, что мощный деловой сити городу не нужен. Александр Кравцов, управляющий партнер Fizika Development, напоминает, что о необходимости делового сити для Петербурга говорят давно. «Но я пока не вижу острой необходимости в его создании. Во-первых, примеры „Лахта-центра“ и „Невской ратуши“ показывают, что формирование делового климата в таких анклавах занимает годы, а не месяцы (как должно быть в случае острой востребованности). Во-вторых, на мой взгляд, специфика Петербурга именно в его полицентричности, разных точках притяжения. К примеру, квартал вокруг здания банка „Санкт-Петербург“ на Малоохтинской набережной, уже упомянутая „Невская ратуша“, Почтовый квартал в центре города. В Петербурге можно и в дальнейшем создавать подобные деловые анклавы, не зацикливаясь на каком-то едином центре»,— полагает эксперт.

Из удачных зарубежных примеров, когда территории превращали в новые центры притяжения, можно вспомнить ныне модный квартал Ротерманни в Таллине, созданный на месте бывших заводов и фабрик, редевелопмент промышленных локаций в Лондоне и Амстердаме или практику создания намывных островов с уже проработанной концепцией развития в Арабских Эмиратах, перечисляет господин Кравцов.

Урбанист Мария Элькина рассуждает: «Если бы Петербургу был нужен деловой район, то он бы уже вовсю строился. И лондонский Сити, и московский возникли до известной степени спонтанно. При этом могут появляться новые точки развития, но тут нужна грамотная политика со стороны города. Можно представить несколько сценариев. Один из них — появление сравнительно небольших районных центров, скажем, у транспортных пересадочных узлов. Другой — удачное развитие стратегически важных земель. При хорошем планировании Обводный канал мог бы составить конкуренцию старому центру за счет развития промышленных территорий. То же относится и к берегам Невы и залива». Она уверена, что создать новый центр города можно. «Из северных городов стоит назвать Осло: там на берегу за последние 40 лет построили новый центр города, а то и целых два. Интересен случай Большого Парижа, там очень много усилий приложили именно к децентрализации. Его опыт нужно изучать, потому что структурно ситуация в Петербурге отдаленно похожа»,— говорит госпожа Элькина.

Юрий Грудин, генеральный директор компании Formula City, говорит, что сценарий полицентричного развития города сейчас постепенно реализуется, опираясь на объективные запросы, сформированные обществом и рынком. «Сколько именно будет таких точек развития, точно сказать сложно, но практика показывает, что зона притяжения часто возникает, ориентируясь на экономическую активность бизнеса. Мы как раз не только наблюдаем, но и участвуем в таком процессе в одной из зон „серого пояса“ города — в Адмиралтейском районе на Обводном канале, где строим наш многофункциональный комплекс — апарт-отель Well. Рядом расположенный квартал за Варшавским вокзалом попал под реновацию, которую осуществляли крупные застройщики. Сегодня эта территория просто преобразилась»,— делится эксперт.

Господин Грудин подчеркивает, что речь не идет о превращении всего «серого пояса» Петербурга в новые «точки роста». Тем не менее в городе будут развиваться точечные локации, которые смогут трансформироваться в самые различные перспективные проекты, указывает он. «Я уже не раз говорил, что для превращения заброшенных производств в комфортную среду нужна целенаправленная градостроительная политика в части решения вопросов, связанных с высвобождением территории от недействующих промпредприятий, смены зонирования. Потенциал „серой“ зоны очень большой»,— настаивает эксперт.

Валерий Трушин, партнер, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate, считает, что на текущий момент полицентричную модель развития Санкт-Петербурга будет реализовать сложно, поскольку структура города и логистические связи по большинству направлений имеют жесткий каркас. «Для того чтобы развивать дополнительные субцентры, необходимо будет вносить существенные изменения в планы по развитию дорожно-транспортной инфраструктуры»,— полагает он.

«Тем не менее сейчас в городе есть две локации, которые могут стать привлекательными субцентрами, внутри которых необходимо развивать всю линейку инфраструктуры. Первая — это Лахта, которая, очевидно, тяготеет к деловой направленности. Вторая — это намывные территории, которые еще не поздно сделать фасадом города с воды. На намывных территориях существует возможность создания качественной концепции, которая должна включать в себя максимально возможные типы недвижимости, которые способны дополнять друг друга, создавая качественную городскую среду»,— говорит господин Трушин.

Евгений Хохлов, директор по маркетингу холдинга AAG, также достаточно скептично относится к перспективам полицентричного развития Петербурга. «Честно говоря, не уверен, что хоть какая-то точка притяжения появится у нас в ближайшее время. Конечно, про Санкт-Петербург Сити уже объявлено, но сколько времени пройдет, чтобы это место стало таким — большой вопрос. С учетом того, что к „Лахта-центру“ подъездные пути строили примерно четыре года, при таких темпах развития инфраструктуры мы долго не дождемся новых точек притяжения»,— рассуждает эксперт.

Он видит два перспективных варианта: создание делового сити в Лахте на базе «Газпрома» и девелопмент Горской. «Но если смотреть реалистично, то относительно Горской у меня большие сомнения. В первую очередь важно строить транспортную инфраструктуру: дороги, развязки, мосты, метро. А на сегодняшний день даже до Лахты добраться проблематично»,— говорит он.

МИРОВОЙ ОПЫТ

Юрий Александров, исполнительный директор ООО «КРТ Девелопмент», обращает внимание что сити или районы высокоплотной многофункциональной застройки (Mixed Use Development) могут формироваться как в центральных частях мегаполиса, так и на его периферии вокруг крупных транспортных узлов (так называемый транзитно-ориентированный девелопмент). «Из наиболее известных примеров целенаправленного создания сити можно назвать редевелопмент района Кэнари Уорф в Лондоне, который стал альтернативой исто-

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Business Guide «Юбиляры»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Любовь Элконина — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб, д.10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Графика на обложке: Арсений Блинов