ОКРАИНЫ ЖДУТ ТОЧЕК РОСТА

О ТОМ, ЧТО ПЕТЕРБУРГУ НАДО УХОДИТЬ ОТ МОНОЦЕНТРИЧНОГО РАЗВИТИЯ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ СООБЩЕСТВО И ВЛАСТИ ГОРОДА ГОВОРЯТ УЖЕ ТРЕТИЙ ДЕСЯТОК ЛЕТ. ПОКА ЯВНЫХ НОВЫХ ЦЕНТРОВ В ПЕТЕРБУРГЕ НЕ ПОЯВИЛОСЬ, ОДНАКО ПРОЦЕСС ИХ ФОРМИРОВАНИЯ УЖЕ НАЧАЛСЯ: ЧЕРЕЗ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ МОЖНО БУДЕТ ГОВОРИТЬ КАК МИНИМУМ О ТРЕХ ТОЧКАХ РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА. РОМАН РУСАКОВ

Для развития центров на окраинах Петербургу попрежнему не хватает инфраструктуры, точек притяжения и рабочих мест, без которых они считаются лишь спальными районами, говорят эксперты. «Классический пример — намыв Васильевского острова. Изначально здесь была концепция с пассажирским портом, торговыми и офисными центрами, общественными пространствами. Но пока вблизи центра города лишь строится огромный жилой массив, в котором нет инфраструктуры для занятости населения»,— сетует Павел Евсюков, руководитель департамента развития продукта холдинга AAG.

Второе, что способно формировать точки роста,— транспортная доступность и развитие сети общественного транспорта, особенно метро. Эксперты обращают внимание, что сегодня весь юго-запад Петербурга, по сути, выступает анклавом с высокой маятниковой миграцией, которая не позволяет воспринимать этот район как автономный и самодостаточный.

«Единственный яркий пример полицентризма — формирование кластера вокруг „Лахта-центра". В ближайшие три-четыре года также есть планы по развитию Горской. И если эти масштабные проекты будут успешно реализованы, то тогда можно будет говорить, что в Санкт-Петербурге есть туристический, деловой и рекреационный центры. Но пока наш город остается моноцентричным»,— полагает господин Евсюков.

Наталия Коротаевская, директор по маркетингу и аналитике группы «Аквилон», считает, что чем больше будет центров в Петербурге и области, тем лучше, так как это даст стимул для развития города и повысит уровень комфорта жителей. «В настоящее время с таким подходом мы работаем над нашим проектом в Янино. Качество жизни должно быть на высоком уровне не только в центральных районах, но и в периферийных локациях, тогда город будет расти и развиваться. Для этого нужна слаженная работа бизнеса и администрации»,— подчеркивает она.

Директор отдела продаж ГК «Полис» Анастасия Иващенко отмечает, что понятие полицентричного мегаполиса олицетворяет принципы «пятнадцатиминутного города», что означает, что все необходимые объекты для жизни находятся в пределах пятнадцатиминутной пешей доступности от новых жилых комплексов. Эти объекты включают в себя социальные учреждения, офисные здания, коммерческую и развлекательную инфраструктуру. «В настоящее время в различных проектах уже предусматриваются коммерческие помещения на первых этажах зданий, где открываются кафе, магазины, пекарни и другие объекты стрит-ритейла. Кроме того, детские сады и школы располагаются неподалеку от жилых комплексов»,— говорит она.

«Вопрос о полицентричном развитии становится все более актуальным для нашего города, и это хорошо. Новые центры притяжения уже формируются. А чтобы создавать в спальных и периферийных районах собственные центры притяжения, необходим синтез усилий, нужен стратегический вектор. Например, важными частями полицентричного мегаполиса являются также прогулочные зоны и общественные пространства. Эти объекты обеспечивают жителям возможность отдыха, релаксации и активного образа жизни, придают новым жилым комплексам уникальность и привлекательность»,— добавляет Александр Гуторов, вице-президент ГК «Страна Девелопмент».

В основе должен быть дорожно-транспортный каркас места, доступность района определяет интенсивность его гармоничного развития, настаивают эксперты.

«Пока не придумали телепорты, полицентричность для мегаполиса неизбежна. Город расползается вширь, поглощая деревни и поселки. Любая модель развития города упирается в маятниковую миграцию: в необходимость перемещаться из места, где человек живет, к месту работы, к зонам, где доступны прочие блага городской жизни (торговля, досуг, культура). С максимальной скоростью не более 60 км/ч. В результате на то, чтобы добраться с Гражданки в Купчино, мы тратим столько же времени, сколько на перелет из Петербурга в Москву. Бизнес гибок. У нас в Новосаратовке пока введены только два корпуса. Но уже сейчас предприниматели ведут с нами переговоры по „свободным территориям коммерческого назначения". Складывается пул интересантов: они еще не завтра начнут разворачиваться, им важно застолбить место. Но если проблемы со стрит-ритейлом, с досугом в новых жилых кварталах бизнес как-то может решить (хотя и здесь необходимо опережающее мастерпланирование), то в создании новых предприятий и рабочих мест не обойтись без участия государства»,— рассуждает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Игорь Кокорев, операционный директор департамента стратегического консалтинга Nikoliers, считает, что уже сейчас на основе анализа распространения деловой инфраструктуры и инфраструктуры для крупных спортивных соревнований и других мероприятий, а также значимых общественных пространств можно выделить три новых формирующихся центра за пределами исторического центра Петербурга.

На юге это зона Московского и Пулковского шоссе с деловыми кластерами у Московских ворот, на площади Конституции и в Пулково-III, КВЦ «Экспофорум» и достраивающейся троящейся «СКА Ареной» и новым парком вокруг нее.

На северо-западе это «Лахта-центр» с планами создания рядом нового «сити», спортивный кластер на западной оконечности Крестовского острова, «МТС Live Холл», общественные пространства стрелки Крестовского острова и парка 300-летия Санкт-Петербурга.

На востоке это деловые кластеры у станций метро «Ладожская» и «Новочеркасская», планирующаяся штаб-квартира «Газпром нефти», Ледовый дворец и театр «Буфф», а также постепенно превращающиеся в современные общественные пространства берега Охты.

«При этом южная и северо-западная зоны уже соединены трассой ЗСД, а на востоке строится ВСР/ШМСД. В целом вопрос удобной транспортной связи со всеми остальными районами города является важным условием для успешного формирования каждого нового центра в периферийных районах»,— говорит господин Кокорев.

Сергей Хромов, генеральный директор ООО «Город-спутник Южный», считает, что на южном направлении в формировании новых точек развития будет принимать участие и образовательный кластер, в том числе, ИТМО Хайпарк в городе-спутнике Южный. «Бизнесу совместно с властями очень важно еще на старте проекта прорабатывать включение новых центров развития в неразрывную сеть городской инфраструктуры: продумывать подключения новых территорий к сетям общественного транспорта, моделировать и закладывать в программы развития основные корреспонденции из спутников и обратно, продумывать вопросы обеспечения локации социальным объектами, услугами и сервисами по принципу пятнадцатиминутной доступности»,— перечисляет эксперт.

Роль государства как публичного партнера, собирающего в одной проектной команде ответственные комитеты, монополистов, обеспечивающего связь с федеральными структурами, крайне важна, полагает господин Хромов. «Участие государства и политическая воля придают необходимую динамику крупным полицентричным проектам. Государство учитывает появление таких подцентров-спутников в документах территориального планирования всех уровней. Это позволяет получить стратегическое видение и перспективу развития окружающих Петербург территорий»,— уверен он.

Юлия Ружицкая, генеральный директор агентства недвижимости «Главстрой», считает, что чаще всего альтернативному центру нужен драйвер. По ее мнению, как правило, им становится крупное промышленное предприятие или деловой центр. «К точкам притяжения, которые могут стать новыми „магнитами", можно отнести крупные инвестиционные проекты, города-спутники, а также зоны редевелопмента, где появляются новые инфраструктурные кластеры»,— рассуждает она.

К таким территориям, считает госпожа Ружицкая, относится Кронштадт, который начал свое развитие с появлением туристско-рекреационного кластера «Остров фортов». На ближайшие годы здесь запланировано создание новых жилых, социальных и коммерческих объектов, а также глобальная модернизация дорожной инфраструктуры.

«Реализовать полицентрическую модель развития города в реальности не так просто. Во-первых, как я уже сказала выше, для развития той или иной территории нужен мощный драйвер, который будет аккумулировать ресурсы на развитие территории — в том числе и финансовые. Во-вторых, уже реализованный проект нужно поддерживать на должном уровне и концептуально: возле того же „Лахта-центра" недавно открылась новая прогулочная набережная, начались работы по строительству новых дорог, активными темпами ведется модернизация аэропорта Левашово. Поэтому перспективы развития полицентричной модели в Петербурге, несомненно, есть. И в ближайшие год-два, когда крупные проекты, о которых я говорила, будут запущены полностью, мы сможем это увидеть»,— оптимистично заключает госпожа Ружицкая. ■



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

РАЗВИТИЕ НОВЫХ ЦЕНТРОВ В ГОРОДЕ ДОЛЖНО РЕШИТЬ ПРОБЛЕМУ МАЯТНИКОВОЙ МИГРАЦИИ, КОТОРАЯ С КАЖДЫМ ГОДОМ СТАНОВИТСЯ ВСЕ ОСТРЕЕ