# ДАТЬ ШАНС НОВОЙ ЖИЗНИ

**РАЗВИТИЕ ГОРОДА ПРЕДПОЛАГАЕТ НЕ ТОЛЬКО ПРИСОЕДИНЕНИЕ ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ, НО И ИЗМЕНЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ, МОРАЛЬНО УСТАРЕВШЕЙ, ФИЗИЧЕСКИ ИЗНОШЕННОЙ ИЛИ ПОПРОСТУ ПРОСТАИВАЮЩЕЙ. БУДУЩЕЕ ПЕТЕРБУРГА — ЗА РЕДЕВЕЛОПМЕНТОМ, РЕНОВАЦИЕЙ И ТОЧЕЧНОЙ ПЕРЕСТРОЙКОЙ.** ВЕРА КОЧЕТКОВА

Два основных направления развития мегаполиса — освоение новых территорий для удовлетворения растущих потребностей и замена старого фонда на новострой. Второе в Петербурге традиционно связано с дополнительными трудностями, поскольку имеет массу ограничений и часто вызывает неодобрение со стороны общественности, в том числе градозащитников.

В городе исторически сложилось бережное отношение к дореволюционной застройке, даже если она не имеет охранного статуса. Проекты реновации, как правило, не слишком востребованы девелоперами: слишком много рисков и обременений, непредсказуемы объем вложений и сроки реализации. Если статус объекта не установлен, может потребоваться проведение соответствующих изысканий, а уж с памятниками архитектуры готовы работать только самые смелые. Соответственно, долгие годы Петербург активно стремился «на просторы», так как неосвоенных мест для новой застройки внутри города практически не осталось. Однако любые просторы имеют свои пределы, для жилья высокого класса «закадье» не очень подходит, и у общественности с градостроителями многочисленные «человейники» на окраинах также не вызывают восторга.

В последние годы все чаще говорят о необходимости пересматривать функционал городских (в том числе — околоцентральных) локаций, изучать их возможности с точки зрения реновации. Причем речь идет не о капитальном ремонте, а о модернизации и замене старого на новое. Потенциал редевелопмента огромен: выгодные локации с историей, сложившейся инфраструктурой и транспортной доступностью можно превратить в комфортабельное жилье за счет использования высококачественных материалов и передовых технологий. А еще это создание точек притяжения в виде креативных общественных пространств, спортивных площадок и детских парков.



ЕВГЕНИЙ ЛАВРЕНКО

**РАНЕЕ НА МЕСТЕ ЖК «РУССКИЙ ДОМ» НАХОДИЛОСЬ НЕСКОЛЬКО ДОРЕВОЛЮЦИОННЫХ ЗДАНИЙ, КОТОРЫЕ В СОВЕТСКОЕ ВРЕМЯ НЕОДНОКРАТНО ПЕРЕСТРАИВАЛИСЬ, А В ПОСТСОВЕТСКИЙ ПЕРИОД СТОЯЛИ ЗАБРОШЕННЫМИ**

**УСПЕШНЫЕ КЕЙСЫ** В начале 2000-х было начато строительство жилья на землях, где располагалось производство старейшей химической компании ООО «НПО „Пигмент“». В частности, был заявлен большой и амбициозный проект — ЖК бизнес-класса «Граф Орлов». Застройщик столкнулся со сложностью — сильной химической загрязненностью почвы, которую вывили во время эколого-химического обследования на этапе сноса. Девелопер провел все необходимые работы по рекультивации. И новый современный квартал «рекультивировал» прилегающие территории, обогатив инфраструктуру района фитнес-центром, спа, салоном красоты, студией йоги, детским садом и паркингом. Дополнительный плюс для жильцов верхних этажей — отличные виды, которые уже никто не испортит: строить более высотные здания рядом просто негде. И поборникам стиля возразить нечего: ЖК в стиле «сталинский ампир» по проекту «Студии М4» органично вписался в архитектуру Московского района.

Иной подход — элитный ЖК «Русский дом» на углу Баскова переулка и улицы Короленко (проект мастерской «Евгений Герасимов и партнеры»). До 2012 года здесь было несколько дореволюционных зданий, которые в советское время неоднократно перестраивались, а в постсоветский период и вовсе стояли заброшенными. Конфликт вокруг их сноса был бурным, да и новый проект сначала критиковали. Но по мере реализации «Русский дом» обретал все больше поклонников, в том числе — профессионалов: его наградили премией «Лучшая архитектурная концепция» на Urban Awards 2017, а также International Architecture Awards 2019 чикагского музея «Атенеум». И город от редевелопмента выиграл



ЕВГЕНИЙ ЛАВРЕНКО

**КЛУБНЫЙ ДОМ ESPER CLUB НА КРЕСТОВСКОМ ОСТРОВЕ ПОСТРОЕН НА МЕСТЕ ЗДАНИЯ НАЧАЛА XX ВЕКА, ПРИЗНАННОГО АВАРИЙНЫМ И НЕ ПОДЛЕЖАЩЕГО ВОССТАНОВЛЕНИЮ**

— нарядный дворец a la Russe стал не только архитектурной доминантой района, но и новой туристической достопримечательностью. Кстати, именно Евгений Герасимов еще десять лет назад предупреждал: «Все окаменелое, жесткое, застывшее обречено на смерть. Развивается только то, что умеет приспосабливаться к новой жизни. Исходя из этого исторический центр Петербурга должен приспосабливаться к новым условиям жизни».

**«ТОЧЕЧНАЯ РЕНОВАЦИЯ»** Хорошим примером «точечной реновации» можно считать и клубный дом Esper Club на Крестовском острове, построенный на месте признанного аварийным и не подлежащего восстановлению здания начала XX века. Проект, разработанный студией Intercolumnium Евгения Подгорнова, неоднократно признавался лучшим в Санкт-Петербурге по версии международных и федеральных премий European Property Awards и Urban Awards. Внешний облик в стиле южного модерна с мавританскими мотивами внес приятное разнообразие в архитектуру «северно-модернового» Петербурга, а жителям доступна новая (и не только коммерческая) инфраструктура, в том числе необычная — на эксплуатируемой кровле.

Еще один популярный ныне объект — семиэтажное жилое здание на месте обветшавшего и расселенного дореволюционного доходного дома в Центральном районе (10-я Советская улица, 4–6). Будто собранное из деталей конструктора на «неправильном» треугольном участке, оно построено по проекту мастерской «Студия 44» экс-главы петербургского КГИОП Никиты Явейна. Прозванный в народе «утюгом», дом получил серебряный диплом архитектурного фестиваля «Зодчество-2008» и Гран-при архитектурного смотра-конкурса «Архитектон-2008». И стал не только доминантой микрорайона, но и востребованным фоном для селфи.

Многие некогда депрессивные районы города активно развиваются именно за счет появления в них современных жилых, деловых, торгово-развлекательных и многофункциональных комплексов. Примером масштабного редевелопмента стало освоение несколькими застройщиками земель бывшего молочного завода «Петмол». На тот момент общественность возражала против сноса корпусов, но время показало, что она была не права. Редевелопмент изменил в лучшую сторону все деловое, общественное и жилое пространство района в непосредственной близости от исторического центра. Завершением можно считать жилой комплекс с апартаментами Promenade в неоклассическом стиле по проекту архитектурной мастерской «ВЕК». Здесь тоже есть необычные общественные пространства: аллея со скульптурами современных петербургских авторов, литературная ротонда, площадка для игры в петанк.

При этом в двух шагах от новостроек продолжает разрушаться бывшее производственное здание СКБ «Ленмясомолмаш» (улица Красуцкого, 5), хотя на этом пятачке можно было бы построить деловой или торговый центр.

**НА ПЕРСПЕКТИВУ** Объем аварийных, морально устаревших и выработавших свой эксплуатационный ресурс зданий в Петербурге достаточно велик. Особенно перспективны в этом смысле спальные районы с советской типовой застройкой.

Благодаря редевелопменту районы, которые еще 40–60 лет назад были полужилыми-полуфабричными, сегодня становятся комфортными для жизни и архитектурно привлекательными. Понемногу преображаются, например, Калининский и Выборгский районы (где на месте бывших заводов у станции метро «Лесная» появились G9, «Life-Лесная», «Облака на Лесной» и др.). Но тот же Выборгский может «похвастать» территориями, где отжившие свой век сооружения годами простаивают, препятствуя эволюции города.

Так, долгое время не функционирует здание бывшего Всесоюзного НИИ целлюлозно-бумажной промышленности (ВНИИБ, 2-й Муринский проспект, 49). Его построили в 1957 году, а в постперестроечный период переформатировали под бизнес-центр. В настоящее время новый собственник ВНИИБ обдумывает реализацию проекта, планируя использовать здание по иному назначению, а в рамках развития территории — произвести капитальный ремонт нескольких поликлиник и открыть детский центр. Но против реновации выступают некоторые представители общественности.

Есть у точечной реновации и другие перспективы: например, перестройка малоэтажных зданий с увеличением высотности и модернизацией. Речь идет не о том, чтобы просто надстроить этажи, а о значимом улучшении того, что принято называть качеством жизни. Старые дома (как № 144 по Лиговскому проспекту) можно делать актуальными, наполняя современными инженерными и планировочными решениями. При этом за счет рекреационных зон, коммерческих и социальных объектов образуются новые точки притяжения (если говорить об общественных пространствах, достаточно вспомнить Новую Голландию и «Севкабель Порт»), а значит, привлекательность соседних территорий для инвесторов, покупателей и потребителей тоже усиливается.

Что важно: упомянутые здания не являются памятниками архитектуры (в отличие, например, от ресторана в Удельном парке, который, несмотря на угрозу обрушения, из-за норм городского законодательства не может быть отдан под редевелопмент), а значит, работать с ними хоть и сложнее, чем с новостройками в неосвоенных районах, но несколько проще, чем с охранными объектами. Реализация подобных проектов способствует улучшению архитектурного облика микрорайонов, позитивно влияет на благоустройство территорий и развитие социально-экономической сферы. И именно этот вектор развития будет актуальным для Петербурга в ближайшие годы. ■



ВАЛЕНТИН ЕГОРШИН

**НЕЭКСПЛУАТИРУЕМОЕ ЗДАНИЕ БЫВШЕГО ВСЕСОЮЗНОГО НИИ ЦЕЛЛЮЛОЗНО-БУМАЖНОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, НЕ ПРИЗНАННОЕ КГИОП ПАМЯТНИКОМ**