

Петербург получил шанс переосмыслить "спутники" и "спальники"

Охлаждение рынка недвижимости - шанс переосмыслить идеологию развития петербургской агломерации



Фото: С.Орешкин,
Д.Ялов, М.Громов,
Д.Юсупов/РБК

Такую идею высказала директор Фонда "ЦСР "Северо-Запад" Марина Липецкая в ходе круглого стола РБК "Новые города петербургской агломерации: экономическое, социальное, пространственное проектирование", организованного в рамках проекта "Будущий Петербург".

До последнего времени спрос со стороны "первого поколения горожан", для которых любая квартира в мегаполисе - уже благо, продолжал поддерживать бесконтрольное разрастание высотных спальных районов. В результате нагрузка на окружающую среду и все виды инфраструктуры на окраинах Петербурга уже превысила предельно допустимый уровень.

Альтернативой спальным районам должны стать города-спутники, но не предлагаемые сейчас суррогаты, которые лишь используют слово "спутник" в маркетинговой концепции, а действительно многофункциональные

города. Жители таких поселений обеспечены работой, социальной инфраструктурой и всеми сервисами. Показать, как может выглядеть реальная альтернатива "раковой опухоли" спальных районов, призван архитектурно-девелоперский форсайт проекта "Будущий Петербург" в 2015 году.

Раковая опухоль

Резервов территорий для размещения спальных мегапроектов в петербургской агломерации уже нет, убеждена директор Фонда "ЦСР "Северо-Запад" Марина Липецкая. "Пределы нагрузки на экологию, различные виды инфраструктуры, в том числе транспортную, достигнуты. Последние крупные проекты уже испытывают эти сложности", - отметила она.

При этом, по оценке правительства Ленобласти, к 2020 году население территории, прилегающей к Ленобласти, вырастет с 626 тыс. до 1 млн 82 тыс. человек. "И мы этому не очень рады", - подчеркнул вице-губернатор Ленобласти Дмитрий Ялов, сравнив расширение города за счет спальной застройки с разрастанием "раковой опухоли".

То, что формируется сегодня, к примеру, на территории Бугров, Мурино, Новодевяткино, где население по генплану суммарно должно вырасти с 27 до 134 тысяч человек, зампреда комитета по градостроительству и архитектуре Ленобласти Владимир Демин назвал "сельскими агломерациями".

"Общественных пространств там нет. По минимуму сформированы школы и детские сады - то, что по нормативу требуется сельским поселениям", - пояснил он. При этом, по словам чиновника, полномочия правительства Ленобласти ограничиваются проверкой проектов, уже одобренных муниципалами, на формальное соответствие нормативам.

Вкус как лекарство

Причина "болезни" понятна: пока есть спрос на высокодоходную для девелоперов низкобюджетную застройку, будет и предложение. "Этот тип застройки обусловлен спросом тех жителей, которые являются горожанами в первом поколении, продуктом ускоренной урбанизации. По сравнению с их маленькими городками, поселковыми местностями детский садик - уже благо", - отметила директор-координатор научно-исследовательских программ МЦСЭИ "Леонтьевский центр" Нина Одинг.

По словам Н.Одинг, чтобы изменить этот спрос, нужна конкуренция, которая сегодня на девелоперском рынке Петербурга и Ленобласти весьма условна. Но остается возможность, с одной стороны, усилить влияние государства на градостроительный процесс, а с другой, формировать вкус населения с помощью различных негосударственных институтов.

Сейчас, по мнению экспертов, удачное время для того, чтобы определить, в какую сторону направлять регулирование и какую альтернативу предложить горожанам. "Ближайшие два-три года — период, мягко говоря, охлаждения рынка недвижимости. Возможно, это шанс переосмыслить идеологию размещения крупных проектов в петербургской агломерации", - отметила М.Липецкая.

Разнообразие и доступность

Как подчеркнул Д.Ялов, альтернатива была предложена еще в начале XX века. Это модель, в которой есть ядро мегаполиса, зеленая зона вокруг него и далее города-спутники, обеспеченные рабочими местами и социальной инфраструктурой, а также транспортными связями с центром. "Мы должны синхронизировать процессы экономического развития, расселения и развития транспортной инфраструктуры", - сказал он.

М.Липецкая заметила, что важным фактором для развития спутников является устойчивость, то есть способность территории выдерживать нагрузки и колебания шокового характера, в том числе экономические, экологические, социальные. "Это означает максимальную степень диверсификации. Так, промзона должна сочетать несколько видов деятельности. Жилая застройка не должна иметь территориального деления по уровню дохода", - пояснила эксперт.



Фото: РБК

Еще один важный элемент - транспортная связь спутников с центром города. "Нужно больше внимания уделить инновационным видам транспорта, к которым я отношу легкорельсовый трамвай (ЛРТ). Только рельсовая связь позволит решить те вопросы, которые возникают в связи с застройкой на той стороне кольца", - полагает первый замглавы дирекции по развитию транспортной системы Петербурга и Ленобласти Михаил Громов.

Первоочередная задача

Строить города-спутники в Ленобласти с нуля - задача сложная и, по словам экспертов, далеко не первоочередная. "Существующие города, например, Гатчина, полноценными многофункциональными городами-спутниками до сих пор не стали. Думать, что через 5-10 лет появится с нуля новый полноценный спутник, бессмысленно", - полагает гендиректор института "Урбаника" Антон Финогенов. По его мнению, наиболее важно сегодня достраивать существующие города, дополняя их новыми функциями и идеями. Помимо Гатчины, в числе перспективных спутников эксперт назвал Всеволожск и Сертолово.

Замдиректора НИУ ВШЭ — Санкт-Петербург Даниил Александров на примере Всеволожска показал, как можно привлечь в развивающиеся спутники людей, составляющих не только "первое поколение горожан". "После заработка второй по важности фактор для людей - качественные школы и детские сады. Всеволожск — привлекательное место, там уже есть промышленность, элитная недвижимость. Если поставить задачу, чтобы во Всеволожске появились школы уровня петербургского топ-20, город будет пользоваться спросом", - убежден эксперт.

Карты на стол

Варианты того, как может выглядеть город-спутник Петербурга, представят команды участников архитектурно-девелоперского форсайта РБК в рамках форума "Будущий Петербург". Как подчеркнула Н.Одинг, сегодня, когда улегся ажиотаж на девелоперском рынке, у подобных институтов есть реальная возможность повлиять на ситуацию, воспитать вкус у населения, повысить его требования к качеству жизни в городе.

Форсайт – ежегодная интеллектуальная игра, которая проводится под эгидой «Будущего Петербурга» уже в четвертый раз. Ее цель - сделать популярной идею модернизации различных пространств Петербурга, потенциал развития которых не раскрыт или раскрыт не полностью. Предыдущие форсайты были посвящены переосмыслению обширных земель "серого пояса". В рамках форсайта 2015 года РБК предложило участникам выйти за границы Петербурга и спроектировать полноценный город-спутник.

Для этого в команды, помимо студентов-архитекторов, впервые войдут будущие социологи и экономисты. Конкурсантам предоставили свободу в выборе территории в пределах петербургской агломерации, главное, чтобы предложенный проект развития этой территории предусматривал рабочие места для жителей и качественную транспортную связь с центром Петербурга.

"Реальная цель форсайта - положить карту на стол в прямом и переносном смысле слова. Сейчас девелоперы представляют свои красивые картинки, а мы ничего, кроме заявлений, что так нельзя, и ссылок на международный опыт, предложить не можем. Если у нас, по крайней мере, появятся свои карты как некий контртезис, это будет очень ценно", - отметил А.Финогенов.

"Мы не должны забывать и о высоких целях. Мы могли бы сейчас начать закладывать какие-то основы будущей идеологии - что вообще мы хотели бы видеть в далеком будущем", - сказал, в свою очередь, замгендиректора архитектурного бюро "Земцов, Кондиайн и Партнеры" Михаил Кондиайн. По его словам, такая идеология имеет и практическое значение - она должна лечь в основу изменения правового регулирования градостроительной деятельности.