

СОВРЕМЕННАЯ АРХИТЕКТУРНАЯ ИСТОРИЯ

КАЖДЫЙ АРХИТЕКТОР МЕЧТАЕТ ВПИСАТЬ СВОЕ ИМЯ В ИСТОРИЮ. ОСОБЕННО В ПЕТЕРБУРГЕ. ЧТОБЫ СПУСТЯ МНОГО ВЕКОВ ЕГО УПОМИНАЛИ НАРАВНЕ С РАСТРЕЛЛИ, КВАРЕНГИ, РОССИ, ТРЕЗИНИ, МОНФЕРРАНОМ И ДРУГИМИ АВТОРАМИ ЗНАКОВЫХ ПОСТРОЕК СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ. ДЕВЕЛОПЕРЫ, В ПРИНЦИПЕ, ТОЖЕ НЕ ПРОЧЬ ПОПАСТЬ В ИСТОРИЮ (В ХОРОШЕМ СМЫСЛЕ), НО СВОЕЙ ОСНОВНОЙ ЗАДАЧЕЙ СЧИТАЮТ ПРЕОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ «ЗДЕСЬ И СЕЙЧАС».

ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

Основателя и владельца ГК «ПСК» Максима Штерна как коренного жителя Петербурга категорически не устраивает картина разрухи, которую рисуют серые пятна, заброшенные и ветхие здания. Личное мнение девелопера совпадает с мнением большинства петербуржцев. Желание потребителей инвестировать в качественную недвижимость и жить в комфортных условиях стимулируют девелоперов, и каждый такой проект меняет город и жизнь горожан. Это касается и центральных локаций, где до прихода девелопера инженерная, дорожная и транспортная инфраструктура оставляли желать лучшего, и участков на окраинах, где этой инфраструктуры попросту не было. При этом подходы к архитектуре новых жилых домов разнятся в зависимости от расположения участка, наличия или отсутствия сложившейся застройки и предполагаемого развития территории в целом.

НЕ НАВРЕДИТЬ Современные проекты при грамотном подходе способны вдохнуть новую жизнь в исторически сложившиеся районы. При этом одна из главных задач девелопера в центральных локациях — не испортить архитектурный контекст. «Петербург, в отличие от Москвы, имеет сильное разделение от центра до окраин по контексту, стилистике. В центре — особая „дворцовая среда“, так как город возводился как столичный имперский. Как сегодняшнему рынку, который не строит ничего подобного, соответствовать — это целая проблема, поэтому используется осторожный и деликатный подход, без архитектурных провокаций. Ведь необходимо сохранить среду, потому что она имеет многовековую репутацию», — рассуждает Сергей Орешкин, руководитель и главный архитектор архитектурного бюро «А.Лен».

В ГК «ПСК» сравнивают работу в центре города с пластической хирургией. «Нельзя навредить, нужно привнести улучшения. Действовать нужно аккуратно, но уверенно. С одной стороны, нужно вписаться в имеющийся контекст. С другой — здания сугубо ностальгической направленности ничего нового в локацию не привнесут. Тогда в конечном счете мы получим то, что называется простым и емким словом: застой. Пока идеальным для новых зданий в исторических районах является прием с цитированием», — считает господин Штерн. Стили, набор цветов, линии фасадов и окон, украшения — с их помощью новые дома перекликаются со старыми. За счет этого создается эффект, когда новый дом как будто бы всегда здесь и стоял.

«Но все-таки, когда вы смотрите на новый дом, должно быть полное понимание, что это дом новый», — уверены собеседники Guide. И уже первые проекты ГК «ПСК» (ЖК бизнес-класса «Дипломат» на улице Бакунина, клубный дом LOOK на Лиговском проспекте), гармонично вписавшись в классическое окружение, стали примером петербургской элегантности.

СОХРАНЯТЬ НАСЛЕДИЕ Строительство в центре часто сопровождается необходимостью работы с историческими объектами. Получив лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, ГК «ПСК» обрела возможность возвращать исторический облик дореволюционным зданиям, находящимся на территории осваиваемых участков, и приспособлять их под новые функции. Так, в проекте «Северная корона» был реконструирован бывший доходный дом Марии Покотиловой 1912 года



СОВРЕМЕННЫЕ ПРОЕКТЫ ПРИ ГРАМОТНОМ ПОДХОДЕ СПОСОБНЫ ВДОХНУТЬ НОВУЮ ЖИЗНЬ В ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИВШИЕСЯ РАЙОНЫ

постройки: отреставрированы оригинальные фасады, усилена конструктивная часть. В доме разместились премиальные апартаменты.

В новом проекте Bakunina 33 запланирована реконструкция дореволюционного здания под детский сад: будет увеличена этажность и воссоздана историческая часть фасада первого этажа. Клубный дом бизнес-класса Bakunina 33 — уже третий проект ГК «ПСК» в Центральном районе. Несколько лет назад компания построила жилой комплекс «Дипломат» (тоже на проспекте Бакунина), а также «Новый Невский» в 50 метрах от Невского проспекта — это первый за последние десять лет проект жилой недвижимости бизнес-класса, реализованный в такой близости к главной городской улице.

Архитектура ЖК «Новый Невский» (проект мастерской «Евгений Герасимов и партнеры») адаптирована под окружение исторического Петербурга, при этом технологическое наполнение — абсолютно современное: безбарьерная среда, подземный паркинг, вентилируемые фасады, повышенная электрическая мощность в квартирах. Строительство сопровождалось рядом улучшений в квартале, за что команда проекта даже получила благодарность местной администрации МО «Лиговка-Ямская».

ДЕЛО В СОВОКУПНОСТИ Такой подход в сочетании с дефицитом объектов премиального и бизнес-класса приводит к тому, что практически каждый новый проект становится знаковым — как минимум для локаций, в которой расположен. Впрочем, в самой компании избегают определения «знаковый» по отношению к собственным проектам, считая, что этот термин в последнее время девальвирован и в первую очередь относится к «выдержанным» строениям, которые символизируют город, например, на открытках.

«Мы строим современные дома, которые органично смотрятся в своем квартале. Можно назвать, например, „Северную корону“ знаковым проектом. Но мы рассматриваем этот дом как проект, который был возможен

только в Петербурге: перезапуск локации, пополнение предложения на рынке премиального жилья, хорошая архитектура, цитирование приемов в домостроении Петроградской стороны и многое другое. Может быть, такая совокупность и делает проект знаковым. Но, повторюсь, у нас нет как таковой задачи строительства знаковых объектов», — рассуждает господин Штерн.

ЖИТЬ ПО-НОВОМУ Работа в новых районах (особенно проекты комплексного освоения территорий) подразумевает совершенно иной подход. Основной задачей становится сформировать комфортную среду с нуля, обеспечить развитие социальной, коммерческой (а иногда и дорожно-транспортной) инфраструктуры. «Здесь в целом чего ни коснись — сплошное поле для улучшений, — уверен коммерческий директор ГК «ПСК» Сергей Софронов. — Как в прямом смысле, когда новые кварталы появляются в полях, так и в переносном — при планомерном замещении морально устаревшей типовой застройки прошлого века».

В 2023 году ГК «ПСК» дала старт сразу двум крупным проектам квартальной застройки: ЖК «Plus Пулковский» на Пулковском шоссе и ЖК Respect на Полустровском проспекте. В рамках строительства проводится ландшафтное благоустройство, возводятся детские сады и школы, подземные и наземные паркинги, коммерческая инфраструктура. Так, в жилом квартале Respect на территории бывшего завода «Петрохолод» появятся детский сад и школа, в city-квартале «Plus Пулковский» — два детсада с бассейнами, школа со стадионом и бассейнами. Также вдоль застраиваемого участка будет расширено Волхонское шоссе. Кстати, в этом проекте учтен и растущий тренд на малую этажность и невысокую плотность застройки, отчасти вызванный ростом популярности удаленной работы. По словам господина Софронова, сейчас термин «спальный район» в его классическом понимании уходит в прошлое.

«Новые кварталы отличаются тем, что в них жить удобнее, есть разнообразие для занятий, есть услуги и

развлечения, социальная и коммерческая инфраструктура. Все, что необходимо современному жителю современного города. Это, пожалуй, и есть принципиальный момент: главная задача современного строительства в рамках комплексного освоения — полный отказ от „спальной“ концепции», — отмечает он.

ПРИНИМАТЬ ГОСТЕЙ В то же время объекты коммерческой недвижимости влияют не только на комфорт местных жителей (как, например, ставший связующим звеном молодого микрорайона культурно-досуговый центр Green Park в Славянке), но и на привлекательность Петербурга как туристической дестинации.

Турпоток в Петербург продолжает увеличиваться: по итогам 2023 года он превысил 9,4 млн человек (рекорд 2019 года — 10,4 млн туристов). Апартаменты, имеющие более гибкую стратегию, чем классические гостиницы, занимают все большую долю рынка гостеприимства и уже опережают их по средней загрузке: в 2023 году этот показатель составил 79,2 и 63,4% соответственно.

ГК «ПСК» вносит свой вклад в развитие такой инфраструктуры. Первым был апарт-комплекс Like (1112 юнитов), ставший новой доминантой Выборгского района, затем Start у станции метро «Парнас» (244 юнита) и, наконец, сеть Avenir, в данный момент включающая три отеля (1127 юнитов): Putilov Avenir, Kirovsky Avenir и Moskovsky Avenir. ГК «ПСК» продолжает развивать это направление: идет строительство четвертого апарт-отеля сети — Ladozhsky Avenir у станции метро «Ладомская».

«Мы работаем в сегментах премиальной недвижимости, бизнес-класса, комфорт-класса и сервисных апартаментов, — говорит Максим Штерн. — По нашему портфелю можно составить оценку направлений, в которых сейчас развивается девелопмент в Петербурге. Залог успеха — в соответствии предложения даже не текущим, а будущим ожиданиям покупателей. Чем больше проект актуализирован на будущее, тем дольше остается в категории качественного и ценится на рынке». ■