

# Арсенал в мирных целях

## Санкт-Петербург

В 1721 году в Сестрорецке Петр I заложил первый в России оружейный завод. А нынешним летом начнется снос и расчистка площадки завода. К 2011 году на этом месте возникнет первый в Петербурге многофункциональный жилой комплекс «Петровский арсенал», расположенный в промышленном интерьере с трехвековой историей. В будущем прошлого смотрел корреспондент «Ъ-Дома» Павел Никифоров.

Дорога от центра Санкт-Петербурга до Сестрорецка занимает, без учета пробок, около 25 минут. Правда, в реальности, особенно утром и вечером в летний период, этот срок может увеличиться до двух-двух с половиной часов. В качестве альтернативы есть железная дорога — электричка ходит примерно раз в час и за 40 минут доводит до Сестрорецка от Финляндского вокзала, то есть почти из центра северной столицы.

До исторического центра Петербурга — 30 км, 400 м — до трассы «Скандинавия», 5 км — до Кольцевой автодороги.

Первое упоминание о Сестрорецке (тогда еще Систер-беке) обнаруживается в шведских хрониках начала XVII века. Уже в те далекие времена в устье Сестры-реки находились гавань и торговое поселение — ярмарка. Русское же название Сестрорецк укоренилось в петровскую эпоху. В 1703 году — в год основания Санкт-Петербурга — на реке Сестре состоялась сражение русских войск под предводительством Петра со шведами, еще через семь лет царь отрядил команду офицеров для тщательного изучения мест на Сестре, а в 1714 году и сам решил обозреть удивительные окрестности. Вначале Петр, очарованный местными красотами, предполагал построить здесь «второй Пе-

тергоф» с его фонтанами и дворцами, но приглашенные архитекторы посчитали это невозможным из-за недостаточного перепада высот. Тогда Петр распорядился построить оружейный завод, ради возведения которого были созданы плотины. Именно благодаря им и с их помощью появилось первое в мире рукотворное искусственное озеро — Сестрорецкий разлив. В 1721 году строительство началось, а вокруг начал строиться и расти сам город. Долгое время завод был оружейным по своему профилю, потому носил название «Сестрорецкий оружейный завод». Строительство завода велось до 1724 года под руководством выходца из Голландии Виллима де Генина. Правда, первоначальные постройки завода были деревянными и не сохранились до наших дней: в 1780 году большинство из них было уничтожено большим пожаром. Нынешние исторические постройки завода относятся к «краснокирпичному» стилю промышленной архитектуры периода 1880–1900 годов.

Проект «Петровский арсенал» на первом этапе займет всю территорию завода, а только его историческую часть, то есть 13,9 га из 30 га. Земля находится в собственности у девелопера «Сестра ривер девелопмент», который по оконча-



«Арсенал» станет первым в России жильем в фабричных стенах

нии строительства собирается остаться управляющей компанией всего комплекса. Оставшаяся территория также будет подввергнута редевелопменту, а производство будет выведено в ближайшую промзону, но пока конкретные сроки этого проекта не определены.

Мастер-план «Петровского арсенала» разрабатывала известная английская архитектурная студия «Paul Davis & Partners». Согласно разработанному мастер-плану, жилая зона состоит из двух участков — территории малоэтажной застройки и участка, отделенного от малоэтажной застройки историческим каналом. Малоэтажная застройка включает различные типы жилья: лофты, таунхаусы, классические одноуровневые и двухуровневые квартиры, квартиры-студии (в общей сложности порядка 50 тыс. кв. м). На участке справа от канала будет построен многоэтажный жилой комплекс общей площадью около 40 тыс. кв. м. Сам канал, как уверяют представители компании-девелопера, будет очищен и благоустроен. «Спортивная» часть территории, согласно концепции, будет включать многофункциональный фитнес-центр с мини-аквапарком, банным комплексом и бассейном, SPA-

комплекс, спортивные магазины. Спортивную и жилую зону разделяет парк из редких пород деревьев, который будет сохранен и благоустроен. Коммерческая часть представлена «локальным даун-тауном», где разместятся частная школа, супермаркет, офисы, рестораны, кафе, бары, магазины и пр.

В здании гидростанции, где сохранилось много уникальных механизмов, будет перенесен заводской музей.

Главная особенность проекта, как уверяют представители компании, — квартиры-лофты, которые будут продаваться в комплексе. В России лофтов пока что не было — промышленные здания успешно реконструировали в бизнес- и торговые центры, в складские помещения, а вот строить жилье в фабричных стенах никто до прошлого года не решался. Зато в 2006-м было заявлено сразу два проекта: редевелопмент фабрики «Красный Октябрь» в Москве и «Петровский арсенал». Общая стоимость проекта строительства многофункционального комплекса «Петровский арсенал», включая ландшафтное благоустройство и расчистку канала, на сегодня составляет порядка \$180 млн.



Очевидный плюс размещения жилья на месте бывшего промышленного предприятия — доставшиеся в наследство лимиты на инженерную инфраструктуру. У проекта отсутствуют проблемы по электрическим мощностям, газоснабжению и канализации. Есть согласованные лимиты по водоснабжению.

Эксперты считают, что основная сложность, с которой столкнется девелопер при реализации проекта, — это обременения, наложенные Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Восемь исторических зданий оружейного завода охраняются государством и находятся в аварийном состоянии. Кроме того, инвестору придется полностью менять инженерные коммуникации и провести работы по экологической очистке стен и территории завода. Но, как отмечают представители «Сестра ривер девелопмент», особых загрязнений на территории нет: инструментальное производство наиболее чистое из всех оборонных, и единственным загрязнителем является машинное масло. Несмотря на это, результаты экологической экспертизы показали — потребуется выемка грунта не менее чем на полметра в глубину. Наконец, высо-

кий уровень грунтовых вод накладывает ограничения при проектировании, а также при выборе технологий строительства.

Вторая и главная проблема — редевелопменту на первом этапе подвергнется не вся территория завода, и до 2011 года на половине территории останутся производство. Правда, по словам застройщика, оно будет отделено от площадки забором и всяческий контакт между ними будет невозможен. В то же время эксперты, опрошенные «Ъ-Домом», считают, что это может повредить продажам элитного жилья. Покупатель элитного жилья вряд ли оценит такое соседство.

Еще одна сложность, с которой по мнению участников рынка, столкнется девелопер при реализации проекта, — это строгое соблюдение закона. По словам представителей «Сестра ривер девелопмент», все жилье они намерены продавать в полном соответствии с 214-м федеральным законом. «Таково было основное требование владельца компании фонда Jensen Group I Limited Partners», — рассказали в компании. В России большая часть жилья продается по «серым» схемам, которые более удобны застройщику, чем покупателям. Чем обернется подобная законопослушность, сказать сложно.



## МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «ПЕТРОВСКИЙ АРСЕНАЛ»

Местоположение	Сестрорецк, ул. Воскова, 1
Этажность	малоэтажная часть — 1–5 этажей, дом комфорт-класса — 10–20 этажей
Площадь квартир (кв. м)	35–300
Стоимость 1 кв. м в лофтах (\$)	от 3,5 тыс.
Стоимость 1 кв. м в доме комфорт-класса (\$)	от 2,5 тыс.
Цена квартиры (\$)	160 тыс. — 1,2 млн
Тип договора	договор долевого участия в соответствии с ФЗ №214
Срок сдачи	2011 год

## ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

**Положительные:** тихое место, историческое окружение, в непосредственной близости Сестрорецкий разлив и побережье Финского залива; новая архитектурная и культурная среда.

**Отрицательные:** соседство с действующей частью Сестрорецкого инструментального завода; серьезные обременения, наложенные ГИОП, на реконструкцию исторических зданий.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Ъ-Дома».

## МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

**Михаил Бимон,** директор департамента маркетинга и развития корпорации «Петербургская недвижимость»:

— Место для «Петровского арсенала» было выбрано удачно. Сестрорецк — это развитый город-спутник Петербурга. Столь масштабный проект будет здесь вполне уместен, тем более что подобных проектов нет не только в Курортном районе, но и во всей Ленинградской и Петербурге. Функциональное разделение «Петровского арсенала» тоже сделано наилучшим образом — рынок «переварит» и количество офисов, и количество жилья, запланированное здесь. Спрос на лофты, которые уже набирают популярность в России, безусловно, будет. Очевидных минусов у проекта

нет, однако есть ограничения, наложенные ГИОП, что, конечно, усложнит строительство.

**Алексей Бегунов,** генеральный директор Агентства развития и исследований в недвижимости:

— Редевелопмент производственного здания в многофункциональный комплекс — разумное предприятие. Участие опытного игрока Jensen Group повышает шансы реализации проекта. Но девелоперы могут столкнуться со сложностями. Тяжело предсказать, каков будет спрос на такую новую для петербургского рынка категорию жилых объектов, как лофты, тем более расположенные на определенном отдалении от Петербурга. Но у этого направления большое будущее.

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЁЛОК

# ОНТОНОВКА

- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Собственная инфраструктура поселка с рекреационными и парковыми зонами
- Спортивный городок, игровые детские площадки, административно-бытовой комплекс
  - Естественный ландшафт с лесной прогулочной зоной
  - Круглосуточная служба сервиса
  - Трехуровневая система безопасности

10 км. Калужское шоссе