

ЦЕНТРЫ СБОКУ

НАЧАЛО РАБОТ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ «ЛАХТА-ЦЕНТРА» (ТАК, ПО АНАЛОГИИ С НЕСОСТОЯВШИМСЯ «ОХТА-ЦЕНТРОМ»), СТАЛИ НАЗЫВАТЬ БУДУЩУЮ ШТАБ-КВАРТИРУ КОМПАНИЙ ГРУППЫ «ГАЗПРОМ») ПОРОДИЛО ДИСКУССИЮ О СУДЬБЕ СЕВЕРО-ЗАПАДНОЙ ОКРАИНЫ ПЕТЕРБУРГА. БУДЕТ ЛИ РАЙОН, НЫНЕ ПРИМЕЧАТЕЛЬНЫЙ ГОРАМИ НА-МЫТОГО ПЕСКА И ПРОБКАМИ У ПОСТА ДПС, РАЗВИВАТЬСЯ КАК АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР ГОРОДА? ИЛИ СТРОИТЕЛЬСТВО КОМПЛЕКСА, ЦЕНТРОМ КОТОРОГО СТАНЕТ 500-МЕТРОВЫЙ НЕБОСКРЕБ, ЛИШЬ УСУГУБИТ НЫНЕШНИЕ ПРОБЛЕМЫ?

КОНСТАНТИН ШОЛМОВ

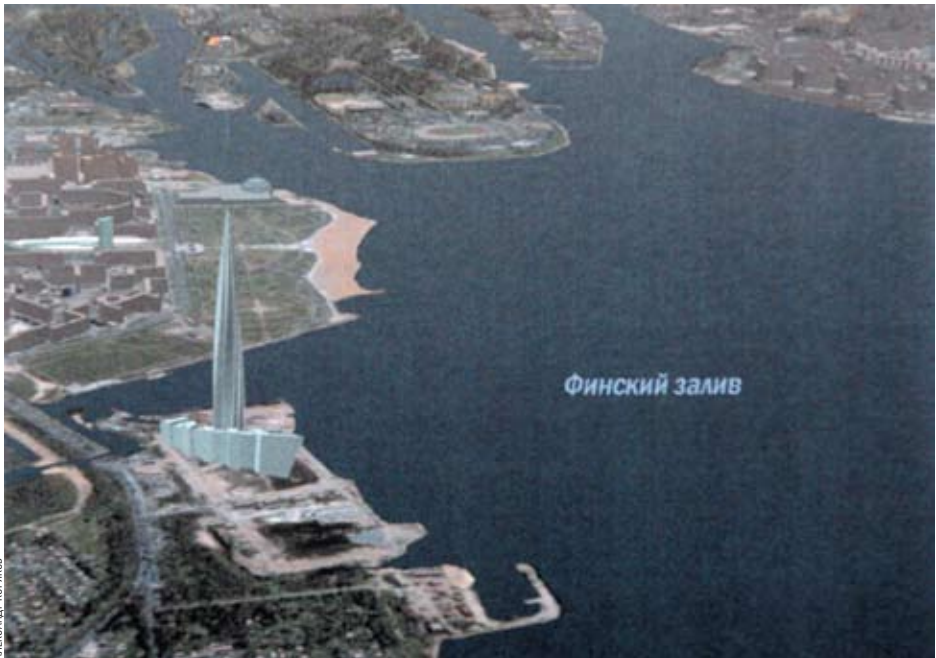
Идея создания деловых кварталов на окраинах мегаполисов не так уж стара — если вести отсчет от парижского Дефанса, ей всего полвека. За это время градостроители успели пережить периоды и горячей любви, и охлаждения интереса к «центрам на окраине». Противоречия, заложенные в этом оксюморе, проявляются и в современной точке зрения: чтобы добиться успеха, деловой район не должен быть слишком деловым.

Разгрузить исторический центр от машин, активизировать бизнес за счет дешевых офисов, поддержать депрессивные районы — все эти плюсы абсолютно очевидны и приводились сторонниками идеи еще в послевоенные годы, когда в Европе началось возрождение предпринимательства. Однако когда Дефанс и его аналоги стали воплощаться в реальность (а на это из-за необходимости огромного количества работ по планированию и привлечению инвестиций ушло в среднем больше двадцати лет), всплыли и минусы.

ПРОБЛЕМЫ ДЕЛОВЫХ ОКРАИН Первый и самый, так сказать, наглядный минус — вторжение стекла и бетона в исторический ландшафт. Именно по этому поводу парижский Дефанс подвергался самым серьезным атакам. Парижские градозащитники предлагали снести уже построенные офисные здания, и угроза эта была вполне реальной в начале 1970-х.

Вторая проблема — экономическая. Строительство огромных зданий требует огромных же вложений. Малейший спад на рынке может привести к тому, что владелец небоскреба, как герою О'Генри, придется инвестировать остаток средств в бутылочку виски и сигануть с верхнего этажа. Фактически ни один из проектов создания «деловых окраин» не избежал заминок и задержек из-за нехватки средств, а некоторые привели к банкротству девелоперов. Например, лондонский район Кэнэри Уорф, ныне успешно конкурирующий с Сити, за четыре года разорил своего первого владельца.

Черно-белая жизнь американских даунтаунов в полной мере прижилась и на других континентах, с той лишь разницей, что не везде она имеет расовый характер. Стоит благовоспитанным клеркам отправиться в свои благоустроенные пригороды, как на ночную смену выходят бомжи и разного рода преступные личности. Практически везде на картах совпадают районы деловой активности днем и криминальной — ночью. Попытки продолжать жизнь деловых кварталов и ночью, переключив их на развлечения, чаще всего заканчиваются неудачей. Дискотеки в цокольных этажах небоскребов мадридского AZCA пользуются дурной славой из-за лати-



«ЛАХТА-ЦЕНТР» НА ОКРАИНЕ ГОРОДА НЕ БУДЕТ КОНТРАСТИРОВАТЬ С ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКОЙ И, ВОЗМОЖНО, СТАНЕТ ГЛАВНОЙ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЬЮ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА

ноамериканской мафии, которая торгует здесь наркотиками, грабит и устраивает разборки.

Ну и еще одна проблема, с которой вроде бы и призваны бороться окраинные деловые кварталы, — транспортная. На деле зачастую получается так, что пробки не исчезают, а лишь переносятся в другое место, вслед за владельцами машин. Единственный способ бороться с этим — развивать общественный транспорт. Кстати, все без исключения европейские деловые районы стали по-настоящему популярны, только встроившись в современные транспортные схемы. Дефанс стоит на гигантской бетонной плите, накрывающей станции RER — сети скоростных электричек и метро и авторазвязки. Под AZCA, тоже в земле, расположен железнодорожный вокзал и метро-хаб Neuvos Ministerios. Кэнэри Уорф пересекает линия метро и надземки Docklands Light Railway. Внутри деловых кварталов принято перемещаться пешком (Дефанс и задумывался как пешеходная зона длиной 1,2 км и шириной 250 м), на велосипедах, «Сигвеях» и прочем альтернативном транспорте.

СВОЕ ЛИЦО Интересно, что первоначально деловые кварталы замышлялись как сугубо функциональные зоны, отчего и вызывали неприязнь у «шибко культурных» жителей старых европейских городов. Однако постепенно в них появилось собственное лицо, как правило, связанное с новой культурой, — здесь «свирепствовали» современные архитекторы и скульпторы, а наличие огромных общественных

помещений позволяло проводить мероприятия, невозможные в классических стенах. Да и в конце концов оказалось, что хайтековская башня — лучшее место для того, чтобы любоваться историческим центром.

Немалую роль в росте популярности бизнес-территорий сыграли, как ни странно, туристы. Не испытывая, в отличие от коренных жителей, чувства неприязни ко всему новому, они охотно посещали достопримечательности со статусом «самых» («самый высокий небоскреб», «самое уродливое здание»). В последние годы на развитие деловых кварталов явное влияние оказывает идеология «поколения Y», для которого комфортность среды обитания значит больше, чем даже зарплата. Тем более что в большинстве европейских кварталов доля жилых помещений составляет 20–25%, а возможность аренды жилья поближе к работе приводит к формированию социально однородных анклавов. Образуются молодые пригороды со своеобразным стилем жизни, определяющими пунктами которого являются тренировочный зал, кафе, клуб. Как правило, улучшение «качества» населения влечет за собой подъем локального малого бизнеса и... цен на жилье. Но население должно именно жить в новых районах, иначе может получиться, как в Астане, где по выходным дням среди футуристических небоскребов прогуливаются только редкие туристы и полицейские. Говорят, что ситуация немного улучшилась после открытия в прошлом году торгово-развлекательного комплекса «Хан-Шатыр», гигантского шатра

из полимерной пленки, который построил не чужой нам Норманн Фостер. А в Хельсинки, наоборот, бывший портовый район Катаянokka наполнился сначала жилыми домами, а уж затем основательные финны начали заменять тюрьму, пакаузы и кочегарки на кинофонд и офисные центры.

ОТВЕТЫ В БУДУЩЕМ По всем этим параметрам «Лакhta-центр» пока что сплошь вопросы без ответов. С офисным пространством все более или менее ясно: проект предполагает введение 330 тыс. кв. м, то есть больше, чем выходит на городской рынок недвижимости за год. Но кем будут обитатели этих квадратных метров, где они будут жить и как передвигаться? ОДЦ «Охта-центр» в развитие окружающей территории вкладываться не намерен, по словам его исполнительного директора Александра Бобкова, это непрофильный бизнес для компании. То же самое относится и к решению транспортной проблемы. Предполагаемые авторазвязки, удлинение Шуваловского и Богатырского проспектов, запуск железнодорожного экспресса — это проекты, на реализацию которых застройщик не может оказать существенного влияния.

Ближайшие к небоскребу жилые массивы в конце улиц Савушкина и вдоль Шуваловского проспекта — типичные новые «спальники». Из культурно-рекреационных объектов выделяется разве что Парк 300-летия Петербурга, все остальное — стандартные магазины и кинотеатры. «Что бы ни говорили застройщики, строительство создает угрозу природе Лактинского разлива, а если прибавить к этому проект Западного скоростного диаметра и нового зоопарка — и природе Юнтоловского заказника, — считает ландшафтный архитектор Владимир Верховых. — Когда-то мы покупали квартиры в «тихом зеленом» районе, а он может превратиться в шумный и грязный. Жителям вокруг Приморского шоссе и ул. Савушкина уже сегодня невозможно по утрам выехать из своих дворов из-за плотности транспортного потока».

Одна из горячих проблем северо-запада Петербурга — неразвитая социальная инфраструктура. Как и во всем Приморском районе, здесь не хватает детских садов, школ и т. п. Пока что нет желающих строить жилье в непосредственной близости от «Лакhta-центра», возможно, впрочем, они появятся, когда проект начнет обретать зримые черты. По словам Александра Бобкова, проектом предусмотрено довольно много общественных пространств: кафе, ресторанов, спортзалов. Но вряд ли «начинка» небоскреба сможет заменить полноценно развитую окружающую среду. ■