

ЖИЛЬЮ ПРЕДЛАГАЮТ СНИЗИТЬ ВЫСОТУ

В ПЕТЕРБУРГЕ ГОВОРЯТ О ТЕНДЕНЦИИ К СНИЖЕНИЮ ЭТАЖНОСТИ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ОДНАКО ПОКА РАЗГОВОРОВ БОЛЬШЕ, ЧЕМ ПРИМЕРОВ ИЗ ПРАКТИКИ. ОСНОВНОЙ ОБЪЕМ ВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ ПРИХОДИТСЯ НА МНОГОЭТАЖКИ. МЕЖДУ ТЕМ СРЕДНЕ- И МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА ИМЕЕТ СВОИ ОЩУТИМЫЕ ПЛЮСЫ, УТВЕРЖДАЮТ ЭКСПЕРТЫ.

АГАТА МАРИНИНА

Смольный уже заявлял о том, что снижение этажности массовой жилищной застройки в Петербурге «включено в повестку дня». Недавно в городе прошла конференция «Городские инициативы Санкт-Петербурга 2015–2035», на которой этот вопрос был рассмотрен с нескольких ракурсов.

«Действительно, движение в этом направлении обозначено. И регулироваться оно должно, безусловно, Генеральным планом. Ведь именно этот документ регламентирует то, каким образом развивается город, и его имущественный комплекс, — говорит председатель комитета по строительству Санкт-Петербурга Михаил Демиденко. — Город отдает себе отчет в том, что засилье высотной застройки имеет скрытые угрозы». В связи с этим, по словам Михаила Демиденко, правительство намерено поддерживать проекты, которые создают более комфортную городскую среду. И речь идет об объектах в 4–5 и 9 этажей. Несмотря на то, что курс на снижение этажности взят, на сегодняшний день средне- или малоэтажное жилье по-прежнему занимает малую долю в общем объеме ввода квадратных метров. По данным аналитиков, малоэтажные комплексы, то есть дома высотой в 4–5 этажей, в общем объеме строящегося в городе жилья занимают всего 2,4 %. На территории Ленинградской области, в основном в границах с городом районами, — 6,4%. Большая часть объектов относится к комфорт-классу или элитному жилью. Но и данные показатели уже свидетельствуют о положительном тренде. Буквально несколько лет назад таких проектов в городе практически не было.

НЕДРУЖЕЛЮБНЫЕ ВЫСОТЫ Архитектор студии «Земцов, Кондияйнен и партнеры» Михаил Кондияйнен обращает внимание на то, что в Генеральном плане прописано строительство десятков миллионов квадратных метров жилья. «И нам необходимо работать над качеством городской среды, иначе мы можем получить массу неразрешимых проблем, — считает господин Кондияйнен. — Город и область будут надвигаться друг на друга однообразной высотной застройкой, „пожирая“ коттеджные поселки и пригородные зеленые насаждения. Страшны не точечные высотные строения, а „дома-стены“, создающие бесчеловечную среду обитания».

О том, что есть много примеров, когда строительство многоэтажных зданий приводило к удручающему зрелищу, говорит

и генеральный директор Северо-Западной строительной корпорации, участник объединения предпринимателей «Клуб лидеров» Михаил Голубев. «Стоит взглянуть на Мурино, Новое Девяткино и Шушары. Сегодня дома высотой 75 метров уже подступают к Обводному каналу, захватывают Васильевский остров», — говорит эксперт.

Но есть в Петербурге и примеры многоэтажных проектов, которые можно отнести к числу успешных. Например, господин Демиденко таковыми считает квартал в 140 тыс. кв. м жилья, построенный с участием бюджета, в Невском районе. «Это гармоничный квартал. Высотность не превышает 16 этажей, предусмотрены большие территории, которые формируют окружающую среду», — рассказывает Михаил Демиденко.

ПЯТИЭТАЖНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА Эксперты отмечают, что интерес к среднеэтажному жилью среди покупателей повышается. Спрос может вырасти за квартал на 10%. И такая тенденция сохраняется в последние год-полтора.

Среднеэтажная и малоэтажная застройка позволяет создавать среду более высокого качественного уровня, полагает Михаил Голубев. По его мнению, Петербургу стоит присмотреться к такому подходу. К тому же для этого в городе есть перспективные территории. «В Курортном, Приморском, Выборгском, Петродворцовом, Красносельском, Пушкинском и Колпинском районах существует колоссальный плацдарм для развития именно малоэтажного жилья. Это огромные территории, на которых может быть создана действительно комфортная среда, — говорит он. — К примеру, такая застройка предполагает подземные паркинги прямо под домами, приватные дворы, более добрососедские отношения между жителями».

Этот фактор привлекает покупателей. Специалисты утверждают, что при прочих равных потребители скорее выберут подъезд с меньшим количеством квартир.

Снижение высотности — это начало градостроительного процесса для оптимизации плотности населения. По мнению доцента СПбГАСУ, заслуженного архитектора России Владимира Линова, максимальная плотность населения — это 450 человек на гектар. «Если плотность выше — увеличивается криминогенная обстановка и бытовой вандализм. С увеличением плотности растет потребность в большей высотности,



В ЧИСЛЕ ОДНОЙ ИЗ ОСНОВНЫХ ПРИЧИН НЕДОСТАТОЧНОГО РАСПРОСТРАНЕНИЯ СРЕДНЕЙ И МАЛОЙ ЭТАЖНОСТИ — ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ

а если высотность выше девяти этажей, то растет риск заболеваний органов дыхания. Показатель в 450 человек на гектар вполне достижим при девятиэтажной застройке, и это фиксированная норма, но на деле эта величина в большинстве проектов превышает», — говорит господин Линов.

Михаил Голубев утверждает, что плотность населения стоило бы оценивать исходя из того, сколько человек проживает в каждой квартире. «Сейчас к этому подходят формально, ориентируясь на показатель 28 кв. м на человека. Однако по факту в студии примерно такой площади может проживать два и более человека. По этой причине стоит учитывать число домохозяйств на гектар (в западной практике — units). Это позволит решить вопрос переуплотнения кварталов, перегрузки инфраструктуры, автомобильных пробок», — уверен господин Голубев.

УСОМНИЛИСЬ В СТОИМОСТИ В числе одной из основных причин недостаточного распространения средней и малой этажности — экономическая целесообразность. Считается, что высотные дома строить выгоднее. Когда же речь заходит о зданиях в 4–5 этажей, то у инвесторов и девелоперов появляются опасения насчет стоимости проекта на этапе строительства. «Все попытки сделать более качественной среду повышают стоимость квадратного метра. Готовы ли мы, общество в целом, к тому, что качество само по себе стоит дороже?» — задает вопрос заместитель генерального директора Института территориального развития Владимир Аврутин.

Михаил Голубев убежден, что нет никакой целесообразности в том, чтобы заполнять город однотипной высотной застройкой в погоне за немного меньшей стоимостью квадратного метра. По его словам, и при снижении высотности можно достичь хороших экономических показателей. «Нами был разработан проект "Абстрактный квартал". Это программа по созданию качественной городской среды со средней этажностью и устойчивым развитием территорий Санкт-Петербурга, которая в перспективе может распространиться и на другие города России. На ее примере наглядно видно, что экономика мало- и среднеэтажных проектов может быть если не эффективнее, то точно сопоставимой», — рассказывает эксперт.

Михаил Голубев приводит в пример расчеты, выполненные его компанией в рам-

ках проекта «Абстрактный квартал». По его словам, в нем наглядно показано, что возможно создание равного количества квадратных метров жилья при высотной и среднеэтажной застройке. К примеру, при освоении участка в 20 га в зоне ЗЖД в Санкт-Петербурге, согласно Генплану и Правилам землепользования и застройки, вполне возможно формирование квартала на 9 тыс. человек и строительство 252 тыс. кв. м жилья с созданием школы, детского сада и парковок. «Равных характеристик проекта можно достигнуть как при возведении 20-этажных домов, так и путем создания кварталов 5–8 этажей. При этом показатели по количеству жителей, обеспеченности социальной и дорожной инфраструктурой, плотности застройки, площади озеленения останутся практически такими же, как в типовых проектах высотной застройки», — отмечает эксперт, признавая, что использование планировочной схемы с этажностью в шесть этажей может быть более сложным проектным решением. По его мнению, именно поэтому многие компании склонны использовать типовые решения с домами в 20 и более этажей.

ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ Директор студии SEURA, один из разработчиков проекта «Большой Париж» Давид Манжен советует российским коллегам не относиться к высоте и плотности как к урбанистическим параметрам объекта. «Они определяют его потенциал — как он сможет вписаться в будущее. Иерархия важна в контексте освоения всего квартала, а в плане высотности отдельно взятых зданий нужно мыслить свободнее», — отмечает господин Манжен.

Владимир Линов предлагает присмотреться к зарубежному опыту. «Стандарты комфорта общественной среды уже определены международной практикой, придумывать ничего не надо. Нужно лишь их грамотно приспособить к специфике строительства в нашей стране», — предлагает господин Линов.

Владимир Аврутин убежден, что пусть порой и более дорогая застройка меньшей этажности — это единственное средство против засилья «домов-стен». Учитывая тенденцию к повышению спроса к домам в 4–5 этажей среди потребителей, сегмент мало- и среднеэтажного жилья будет постепенно набирать силу и в конечном итоге станет полноправной частью жилого рынка города. ■