

НОВОСТРОЙКА НА СТАРОЙ ЗЕМЛЕ

УНИКАЛЬНАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ЗАНИМАТЬСЯ РАЗВИТИЕМ БОЛЬШОЙ ТЕРРИТОРИИ В КАЧЕСТВЕННЫХ ГОРОДСКИХ ЛОКАЦИЯХ ЗАСТАВЛЯЕТ ЗАСТРОЙЩИКОВ МИРИТЬСЯ С ТРУДНОСТЯМИ, КОТОРЫЕ НЕСЕТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН. ТЕМ БОЛЕЕ ЧТО КОМПАНИИ, ИМЕЮЩИЕ БОЛЬШОЙ ОПЫТ ОСВОЕНИЯ ПОДОБНЫХ ОБЪЕКТОВ, УБЕЖДЕНЫ: ПЛЮСЫ В ТАКОМ РЕДЕВЕЛОПМЕНТЕ ВСЕ РАВНО ПЕРЕВЕШИВАЮТ МИНУСЫ.

ТАТЬЯНА ЕЛЕКОЕВА

ПЕРВОПРОХОДЦЫ Основным и неоспоримым достоинством бывших промышленных территорий является их локация. По словам директора по консалтингу GVA Sawyer Марианны Романовской, свободных мест, пригодных для строительства, в Петербурге становится все меньше, а бывшие промышленные земли не только расположены в исторических частях города, но и имеют достаточно большую площадь. «В центре крупных городов старые „промки“ становятся основным резервом для жилищного строительства», — подтверждает первый заместитель генерального директора Российского аукционного дома Константин Раев.

Сегодня большинству экспертов этот резерв кажется неисчерпаемым. Генеральный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге Андрей Косарев говорит, что неосвоенных промышленных земель в Северной столице настолько много, что лет на 100 еще точно хватит. Ведь петербургский «серый пояс» насчитывает более 20 промзон, площадь которых составляет чуть менее 19 тыс. га, или 13,5% общегородской территории.

Одним из лидеров редевелопмента по объему является «Группа ЛСР», которая в Санкт-Петербурге к настоящему моменту реализовала порядка десяти таких проектов. Первый опыт освоения промышленных зон застройщик приобрел еще в 1999 году. Тогда на месте бывшего молочного склада в Саперном переулке появился элитный дом, архитектура которого решена в духе ретроспективизма первой четверти XX века и полностью повторяет внешний облик больших доходных домов этого времени. Важной частью этого проекта стало гармоничное соединение нового строительства с реконструкцией уникальных исторических фасадов, ставшее в дальнейшем характерной чертой для большей части проектов редевелопмента «Группы ЛСР».

В последующие полтора десятилетия компания занималась как редевелопментом небольших территорий, так и созданием целых микрорайонов на месте бывших предприятий. Свой интерес к промземлям в «Группе ЛСР» объясняют просто: даже те локации, которые находятся за чертой исторического центра, пользуются большим спросом, чем участок на окраине Санкт-Петербурга, где перед девелопером неизбежно встают вопросы интеграции застройки в городскую среду. Что касается производственного прошлого таких территорий, то тот факт, что дом построен на месте, где когда-то находилось предприятие, редко пугает потенциальных покупателей. Управляющий «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад» Дмитрий Ходкевич объясняет, что, как правило, в отдел продаж люди приходят подготовленными и знают историю места, где строится дом. «Почти все они также понимают, что если выдано разрешение на строительство, то место, где оно будет вестись, соответствует всем действующим экологическим нормам», — говорит эксперт.

Более того, нередко изначально промышленные территории оказываются даже более экологически чистыми, чем пустые участки для точечной или комплексной застройки. «Земли вдоль крупных городских транспортных

магистралей с высоким трафиком могут быть загрязнены свинцом гораздо выше, чем бывшие промышленные территории, которые находятся в глубине кварталов», — считает Константин Раев. — И хотя на промышленных территориях делается рекультивация почвы, большинство старых „промок“ по факту не нуждается в ней, поскольку производство на них прекратилось десятки лет назад».

ЮВЕЛИРНАЯ РАБОТА Именно на такой земле был построен жилой комплекс премиум-класса «Дом у моря» на набережной Мартынова, возведенный по проекту авторского коллектива, который возглавили архитекторы Евгений Герасимов и Сергей Чобан. «Бывший завод „Пластприбор“ к тому времени уже давно не работал. Генплан позволял там строить жилье, поэтому „Группа ЛСР“ купила эту территорию», — вспоминает Дмитрий Ходкевич. В итоге в 2008 году на месте депрессивной зоны появился жилой комплекс на 200 квартир с подземным паркингом, позволяющим разместить 120 автомобилей. 12 корпусов, расположенных в самом сердце Крестовского острова, выполнены в стиле современных европейских загородных вилл, но при этом полностью соответствуют историческим канонам Северной столицы. Здесь есть и традиционная петербургская ансамблевость, и фасадная развернутость к воде, и дворы, соединенные проходами между зданиями. Дома ком-

плекса, выстроенные цепочкой, похожи друг на друга, и это тоже вписывается в петербургскую традицию, ведь основатель Санкт-Петербурга Петр I, планируя расположение домов, требовал строить здания по типовым проектам и «сплошной фасадой».

Тонкая игра на антитезе современного и исторического отличает практически все объекты редевелопмента «Группы ЛСР». Так, архитектура административно-жилого комплекса «Ковенский, 5», возведенного на месте бывшего автопредприятия, также опирается на сопоставление современности и петербургского историзма. Главный фасад комплекса, облицованный юрским мрамором, органично встроен в линию дореволюционных доходных домов, в то время как спрятанная в глубине двора-атриума офисная часть, выполненная из стекла, выдержана в абсолютно современной стилистике хайтек. На территории комплекса также находится гараж Карла Людвиг Крюммеля — первое в России железобетонное здание, возведенное в 1913–1914 годах. В 2001 году гараж Крюммеля был признан Комитетом по государственному контролю, использованию, охране памятников истории и культуры вновь выявленным культурным наследием, поэтому уникальное строение было сохранено и реконструировано.

«Наличие охраняемых промышленных зданий, которые нельзя сносить, а нужно приспособлять для современного использования, является особенностью освоения

старых промышленных зон в Санкт-Петербурге, — комментирует Константин Раев. — Как правило, именно они и задают архитектурный стиль на данной территории».

ВСЕ ПОД СНОС Впрочем, объекты, представляющие культурную или историческую ценность, есть не на всех участках под редевелопмент. Зачастую на бывших промышленных территориях, кроме убитых старых цехов, не остается ничего заслуживающего внимания. «В таких случаях используется подход с полным сносом всех объектов», — поясняет генеральный директор Knight Frank St Petersburg Николай Пашков.

Подобный проект редевелопмента «Группа ЛСР» сейчас реализует во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга. Как рассказал Дмитрий Ходкевич, вся промзона, на которой находились НПО «Керамика» и завод сантехнических изделий «Стройфарфор», являющиеся собственностью девелопера, полностью была снесена в 2011–2012 годах. Территория, расположенная на Южном шоссе, попала в Генеральный план как жилая, поскольку оставлять производство в этом месте было бы просто неразумно. Ведь с одной стороны земельного участка расположен парк Интернационалистов с церковью, с другой — система искусственных прудов и парк Героев-Пожарных. «Зелень, водоемы, которые защищают участок от шума автотранспорта, делают это место гораздо более привлекательным для расположения жилья, нежели для предприятия, поэтому мы остановили свой завод, перевели в другое место, запустили его и на освободившейся локации начали строить многофункциональный квартал комфорт-класса „София“», — рассказывает господин Ходкевич. Кстати, из-за того, что здесь уже давно нет глины, которая необходима для кирпичного производства, закрыть предприятие планировали еще при социализме.

Работа по освобождению этого участка от промышленных объектов является частью комплексной программы по реструктуризации промышленных активов «Группы ЛСР». В общей сложности в нее будут включены десять производственных площадок, которые будут переведены в современные высокотехнологичные кластеры, расположенные за пределами городской черты. В частности, в 2018 году переедет на другую площадку завод «Аэрок» на Октябрьской набережной. Это последнее предприятие, пока еще работающее на территории строящегося комплекса «Цивилизация». Производственный комплекс по выпуску ЖБИ и перевалочный склад нерудных материалов, располагавшиеся здесь ранее, уже выведены в область.

По мнению экспертов, проект освоения Октябрьской набережной в Петербурге по масштабу сопоставим с московским жилым комплексом «ЗИЛАРТ». «ЖК „Цивилизация“, который возводится на площади 60 га, — один из самых амбициозных проектов в истории „Группы ЛСР“ в Петербурге, — считает вице-президент GVA Sawyer Николай Вечер. — Фактически на правом берегу Невы появится не просто жилой квартал, а город в городе. Комплексов такого уровня в нашем городе „Группа ЛСР“ еще не возводила».

Дмитрий Ходкевич подтверждает, что «Цивилизация», которая строится между Октябрьской набережной, Дальневосточным проспектом, улицей Крыленко и проектируемым в створе улицы Антонова-Овсеенко проездом, станет самым крупным проектом редевелопмента «Группы ЛСР» в Северной столице. К 2025 году здесь будет построено более 800 тыс. кв. м жилья комфорт-класса в кирпично-монолитных домах в монументальном стиле середины прошлого века, а также в домах класса масс-маркет, возведенных по бесшовной технологии. Появятся магазины, детские сады, школы.



САПЕРНЫЙ, 22: ЭЛИТНЫЙ ДОМ НА МЕСТЕ МОЛОЧНОГО СКЛАДА

