

ВОЗМОЖНОСТЬ ОСТРОВА

ОСТРОВ РУССКИЙ ДОЛГОЕ ВРЕМЯ БЫЛ В СВОЕОБРАЗНОЙ ИЗОЛЯЦИИ: ЭТА ТЕРРИТОРИЯ БЫЛА НЕДОСТУПНА ЖИТЕЛЯМ ВЛАДИВОСТОКА. СЕЙЧАС СИТУАЦИЯ ИЗМЕНИЛАСЬ: ПОСЛЕ САММИТА АТЭС, ПРОХОДИВШЕГО РОВНО ПЯТЬ ЛЕТ НАЗАД, ОСТРОВ ОТКРЫЛСЯ ВНЕШНЕМУ МИРУ. АИЖК И КБ «СТРЕЛКА» РАЗРАБАТЫВАЮТ МАСТЕР-ПЛАН РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ БУХТЫ НОВИК — ОДНОГО ИЗ КЛЮЧЕВЫХ НОВЫХ МЕСТ ОСТРОВА.

АНАСТАСИЯ ЩЕРБАКОВА, ДИРЕКТОР ПРОЕКТОВ КБ «СТРЕЛКА»

НОВЫЙ ЦЕНТР РАЗВИТИЯ

Сегодня остров Русский — новый центр, который должен запустить процесс перемен на Дальнем Востоке. Эти изменения для страны отвечают как геостратегическим интересам (интенсивное освоение перспективных, но слабо заселенных территорий), так и социально-экономическим (превращение Владивостока в культурный и политический форпост России, экономический центр сотрудничества со странами Азиатско-Тихоокеанского региона). Для этого есть пять программ развития территории, проложенный через бухту Золотой Рог мост, соединяющий остров с материковой частью Владивостока, новый кампус Дальневосточного федерального университета (ДВФУ), океанариум и около 20 заявленных крупных высокотехнологичных проектов, для некоторых из них уже найдены инвесторы. Осталось решить еще один вопрос: где будут жить эти агенты перемен? Для проектирования нового города КБ «Стрелка» и АИЖК разрабатывают мастер-план развития территории бухты Новик, которая расположена рядом с ДВФУ, в южной части полуострова Саперный.

Надо понимать, что для стран АТР Россия представляет Европу, а Владивосток — первый европейский город. Для формирования такого города, соответствующего принципам нового урбанизма, в мастер-план заложена идея организации традиционной квартальной сетки с недлинными кварталами, которые можно пройти за несколько минут и свернуть на нужную тебе улицу с организованными уютными дворами без машин. Это довольно смелое решение для территории с активным рельефом — сопкой, двумя тальвегами и перепадом высот над уровнем моря около 100 м, как в районе бухты Новик. Это сложный процесс: представьте, что одни дома в начале улицы стоят на уровне земли, а дома в конце улицы находятся на высоте середины башни «Трампауэр». Поэтому в мастер-плане мы отразили в некотором роде новаторский прием, когда кварталы одновременно следуют за рельефом, но не теряют своей цельности. Они постепенно поднимаются и опускаются, не разрывая единый уличный фронт. Так, рельеф, который во Владивостоке рассматривается как препятствие к формированию нормальной планировки, на острове Русский — необходимое условие, и расположенная по рельефу улично-дорожная сеть формируют традиционный европейский город при помощи заложенного принципа короткого квартала с высокой проницаемостью территории.

У России уже есть опыт строительства города с похожей миссией. В 1898 году было основано поселение у станции Маньчжурской магистрали Китайско-Восточной железной дороги (КВЖД), позднее ставшее китайским городом Харбином. Посмотрите на город на спутниковой карте, и вы увидите очертания этих самых кварталов. Город построили фактически первые переселенцы, обслуживающие КВЖД, а после революции 1917 года в нем осели более 200 тыс. эмигрантов-белогвардейцев с семьями. «Харбин был исключительным явлением в то время», — писал архиепископ Нафанаил (Львов), который был рабочим на строительстве КВЖД. — Построенный русскими на китайской территории, он оставался типичным русским провинциальным городом в течение еще 25 лет после революции». Застройка Харбина формировалась по-



ЕРИЙ СМЫКОВ/ТАСС

ОСТРОВ РУССКИЙ СТАНЕТ ДЛЯ ВЛАДИВОСТОКА ТЕРРИТОРИЕЙ НОВЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ

степенно и без специальных правил и регулирований перенесла культурный паттерн, позволяющий легко отличать этот город от других китайских. В условиях бурного развития и водоворота событий на острове Русский такой паттерн необходимо было заложить при проектировании сразу. До известной степени это своего рода идеологическое решение, и ценность здесь формируется не за счет отдельно взятых архитектурных объектов (на этапе мастер-плана они не прорабатываются), а за счет именно городской среды, во всей совокупности ее составляющих.

КАКИМ БУДЕТ НОВИК Такой подход организации пространства разительно отличает планировку застройки бухты Новик не только от городов АТР с их азиатским типом девелопмента, где доминирует высотное строительство, но и от застройки Владивостока. Большая ее часть (52%) была введена в 1971–1995 годах: это типовые жилые дома, износ которых составляет около 30%. Это панельные микрорайоны с 12–24-этажными домами, свободно расположенными вокруг сопки. Такие микрорайоны построены даже в пешей доступности от исторического центра города. В итоге создается ощущение индустриальной окраины: разреженная среда, огромные пустыри. В такой ситуации общественные пространства практически не формируются: стрит-ритейл не развивается, до ближайшего магазина далеко, наклонные улицы затрудняют пешеходное передвижение. Такая обстановка не соответствует среде, способной привлекать новые человеческие ресурсы для реализации всех заявленных в регионе сложных проектов.

В разрабатываемом мастер-плане улицам отведено особое место: они чрезвычайно важны для создания пространства, отвечающего нынешним потребностям горожан. В плане заложена система улиц с различными сценариями использования, в том числе туристическая улица

или улица, обеспечивающая альтернативный въезд в город. Кроме того, предполагается создать быстрый доступ в центр города, обновленные набережные, сеть улиц-границ у зеленых зон с активным проникновением зелени в застройку, а также системы пешеходных улиц и мостов через тальвеги.

Обитатели нового города в бухте Новик — около 30 тыс. жителей к 2025 году: это научные сотрудники ДВФУ, студенты, высококвалифицированные специалисты, разработчики стартапов, бизнесмены. Здесь найдется место и туристам. Всем им необходимы три вещи: легко перемещаться по городу, а также общественные пространства и недорогие помещения для бизнеса. Это места, в которых эти люди пересекаются, создавая и одновременно потребляя городскую среду, в которой есть возможность для рождения новых идей, проектов, технологий. Одно из принципиальных решений мастер-плана — формирование активного уличного фронта с первыми этажами, занятыми общественными функциями. Здесь будут расположены магазины, рестораны, кафе, предприятия сферы услуг и малые офисы. Улицы с активными первыми этажами будут занимать примерно половину территории, и это еще одно отличие от Владивостока.

Солнце и ветер, учтенные при проектировании микроклимата территории, накладывают ограничения на этажность с одной стороны, а с другой — задают оптимальные для комфортной среды размеры — три–пять этажей в зависимости от места расположения на участке. На Русском можно найти участки рельефа как полностью закрытые от ветров в течение всего года, так и открытые сильным ветрам только летом или зимой либо открытые муссонам круглый год. Ветра с севера и юга делают территорию благоприятной при условии застройки ниже гребня гор с востока, как раз на уровне пяти этажей, и крайне неблагоприятной при превышении этой высотности из-за образования ветровой турбулентности. Другими словами, на территории острова нецелесообразно строить высотные здания. Ветер будет создавать слиш-

ком высокие нагрузки на инженерные конструкции, а на улицах и общественных пространствах будет некомфортно.

ПО ЛЕСАМ И ПАРКАМ Территория вокруг бухты Новик сейчас покрыта лесом. В проекте предусмотрено сохранение естественного лесного массива в трех парковых зонах, вдоль береговой линии и во внутренних дворах кварталов. Всю территорию жилой застройки пронизывают «зеленые коридоры», интегрируя природный каркас города в систему пешеходных путей. Сейчас разработкой концепции трех парков и объединяющей их набережной занимается голландское ландшафтное бюро West 8 совместно с КБ «Стрелка», эта работа ведется параллельно с подготовкой мастер-плана. Базой для создания зеленых зон служит организация непрерывных связей парковых зон с набережной, жилыми участками и открытыми общественными пространствами. Видение развития зеленых зон опирается на сохранение существующего природного ландшафта и ограничение антропогенного влияния на природный контекст. Это будут полноценные общественные пространства, так недостающие во Владивостоке, с живописными видами

на бухту, лес и озеро, которое планируется сформировать за счет сбора и очистки ливневых вод.

Запроектированная городская среда в Новике коренным образом отличается от того, что сейчас есть во Владивостоке. И это одна из причин, почему в городе такое место еще не сформировалось, и маловероятно, что оно появится в ближайшее время. Анализ рынка недвижимости показал, что в столице Приморья наибольшим спросом пользуется жилье экономкласса, при этом большую долю рынка занимает вторичное жилье. Стоимость квадратного метра в историческом центре — а это квартальная среднестатистическая застройка с соразмерными для человека пространствами, которая занимает лишь 2% территории города, — более чем на 30% выше, чем стоимость других предложений. Видно, что подобная среда ценится, но она в страшном дефиците. При этом анализ показывает, что проекты, которые будут реализованы в течение следующих пяти лет, воспроизводят ровно ту же ошибку, ту же низкоплотную разреженную среду, лишь умножая количество этажей. Если предлагать в бухте Новик этот стандартный сценарий, то независимо от качества девелоперского проекта территория получит образ дальнего спального района Владивостока.

В наше видение, основанное на изучении трендов в АТР и перспектив развития острова Русский, подобный сценарий не укладывался. Очевидно одно: на рынке недвижимости, который можно охарактеризовать как стагнационный, любой проект будет иметь сомнительный успех, если не будет предложен принципиально новый продукт. Запрос на новый уровень жизни сформирован, осталось дать ему соответствующее решение.

Заложенные в мастер-план принципиальные решения — необходимые условия для привлечения того человеческого капитала, который ответит на поставленные в программных документах цели, сделает Владивосток и остров Русский новым центром перемен. Это единственная возможность привлечь и удержать в городе людей, которые будут создавать новый образ Дальнего Востока, потому что во Владивостоке им жить просто нигде. ■