

ЗАМКНУТОСТЬ И ОТКРЫТОСТЬ БЕЗ ПРОТИВОРЕЧИЙ

ОБЩЕДОСТУПНОЕ ПУБЛИЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО В ЭЛИТНОМ ПРОЕКТЕ — ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ УСЛОВИЕ ИЛИ ДОБРОВОЛЬНЫЙ ВЫБОР?

НАТАЛИЯ БЕЛЯКОВА

В Европе и США public area в проектах бизнес-, а порой и элитного класса — не новость, а норма. В России они появляются точно, неуверенно, в силу разной мотивации застройщиков. Чаще всего створки девелоперской жемчужницы открывают условия получения разрешения на строительство. Иных убеждает зарубежный опыт: ведь могут же «там» сделать пространство живым, не потеряв в безопасности. Третьи смотрят на смелые эксперименты лидеров торговой недвижимости — примеры общественных пространств, генерирующих дополнительный трафик, заразительны. А ведь еще пару лет назад сама мысль о библиотеке в ТРК вызывала у бизнеса разве что широкую улыбку.

ДОСТУП РАЗРЕШЕН Часто бывающих в районе Белгравии убеждать не надо: приватизированное элитой на 100% пространство превращается в район, где ритм жизни замедляется. Бодро там работает одно — камеры наружного наблюдения. Выхолащиваются те самые good vibes, ради которых в том числе приобретается жилье в «социально однородной среде». Вибрировать не с кем — «город в городе» не расположен к общению и потому сам вызывает раздражение. Парадоксальным образом это роднит кварталы суперблагополучных с социально безответственными гетто.

От однородности до замкнутости, как выяснилось в Петербурге в период постперестроечного освоения исторического центра, один шаг. А ведь люкс — это блестящий вызов для архитектора: сохранить пронизываемое пространство, зонировав его крайне деликатно. При этом оставить социальным и живым.

Архитекторы, возводившие доходные дома во второй половине XIX века в центре Петербурга, умело сохраняли эту многоукладность. Обитатели бельэтажей с окнами по фасаду и квартир во вторых и третьих дворах представляли собой плюса столичного социума.

Что сейчас? Высокие стилобаты, шпалеры — да мало ли чего можно придумать (и придумывается) для интуитивного распределения общественных потоков. Вакуумирование же лишает городскую ткань гармонии. Уже окруживший город спальный мир «однушек» нельзя не учитывать. Для многих их жителей выезд «в город» становится основным видом досуга, туризмом выходного дня — как-то втретит их «золотой треугольник»?

Как показывает международный опыт, наиболее безболезненный вариант синхронизации на одной территории элитного и массового — компромисс общественных пространств. Существует несколько вариантов развития событий.

ГЕНИИ МЕСТА Очевидные стейкхолдеры старейшего курорта минеральных вод в Швейцарии — пять отелей. Плюс Олимпийский медицинский центр, где можно долечить то небольшое, с чем не справи-

лась местная бальнеология. Тишайший городок в двадцати минутах от Лихтенштейна и в часе от Цюриха живет своей жизнью, в которую любезно пускает туристов (именно так). Гений места весьма консервативен в своих занятиях: например, роскошный Grand Resort Bad Ragaz принимает рафинированную публику со всего света почти полтора столетия. Но несмотря на очевидный соблазн, отели не присвоили себе главный магнит этих мест — купальни остались общественными. Как и в XVIII веке, поплескаться под барочными сводами Tamina Terme может каждый, цена гуманна.

Где же кроется кастомизация сервиса для состоятельных гостей? Постояльцы имеют безлимитный вход в купальни плюс свой набор спа-удовольствий, доступных только на территории отеля.

Взор соотечественника, привыкшего к четкой социальной сегрегации, удивляет местная афиша сезона. Половина мероприятий проходит в отелях, причем большая их часть предусмотрена для широкого круга публики. Осенью отельеры устраивают большой городской сырвинный фестиваль, где на равных правах предаются гастрономическому экстазу гости и резиденты. Частная территория отелей легко форматируется в городское пространство и vice versa.

Конечно, можно объяснить такую открытость элитных объектов миниатюрным масштабом города. Или задуматься над тем, почему тогда в мегаполисах девелоперы элиты тоже расщедриваются на общественные зоны.

СЕБЕ, ГОРОДУ И МИРУ Очень дорогая нынче земля на Манхэттене. В одном «Большом яблоке» сошлось все: каменистый грунт, крайне ограниченное пространство для стройки и востребованность обитания в финансовой столице мира, где одних только миллионеров более 300 тысяч. Да что говорить — самый популярный маршрут частных джетов в мире пролегает между Вашингтоном и Нью-Йорком. И что же? Пылливый ум найдет практически возле каждого небоскреба public area — обычно в виде зеленого дворика, непафосно отделанного мрамором, например. За чей счет банкет? Помимо соблюдения жестких норм инсоляции (проблема города небоскребов), за каждый этаж девелоперу придется расплачиваться отступом от линии участка или планировать двор внутри. Чем выше амбиции — тем шире входная зона. Никаких заборов, каждый кустик на учете. Звериный оскал капитализма начала XX века многому научил Нью-Йорк, и ни он, ни Чикаго не оберегают себя от урбанистических граблей.

ВСЕМ ВОДЫ Набережные! Идеальная для Петербурга общественная зона, особенно в свете традиционно активной элитной застройки островов. Смелый эксперимент «Севкабеля» доказал, что даже открытие малой части набережной

делает ее центром притяжения городских обывателей в лучшем смысле этого слова. Те, кто делал планку на лугу Новой Голландии и селфи с розовыми фламिंगо там же, легко приняли новое пространство и сделали его модным. Окрестный райтилл оживился.

Безусловно, охрана бдит и исключает персонажей, вышедших из романа «На дне». Становится ли от этого пространство менее общественным? Де-юре — да. Де-факто — здесь миксуются люди, разделяющие общепринятые социальные нормы и с разным уровнем дохода. Бесплатно. Назовем это «общественно активной» зоной.

Соседи-скандинавы успели накопить немало примеров, когда именно набережная объединяла новый район, градостроительно задуманный социально разнообразным — и потому устойчивым. Речь идет о масштабных проектах redevelopment портовых территорий, в ходе которых жилье стремительно дорожает. И надо заранее проектировать, чем компенсировать неизбежную джентрификацию.

Взять хотя бы Nordhavnen — проект развития береговой линии в Копенгагене, подруживший на своем первом реализованном участке престижные офисы и модное жилье с общественными пространствами и социальными учреждениями. Посещение Музея современного искусства, купание прямо с набережной и другие простые городские удовольствия уже доступны в рамках среды, создаваемой с 2001 года. Кстати, вдолгую — финальной точкой обозначен 2060 год. В ближайших планах — новый терминал для круизных судов. Туристы с ходу попадают в кипучую городскую жизнь, что сегодня особенно привлекательно.

Или прославивший впавший было в депрессию шведский Мальме Vastra Hamnen с первым кварталом Bo01. За четыре года место умирающего конкурентного грузового порта занял «город знаний»: офисы сервисных и высокотехнологичных компаний плюс «умное» жилье со стопроцентно возобновляемыми источниками энергии. Изначально были запроецированы разные классы жилья, но с 2001 по 2007 год цены на недвижимость там удвоились — и недешево стало везде. Снизить негативный социальный эффект джентрификации помогло обилие общественных пространств. Под них была отдана половина общей площади застройки — три площади, променады, несколько парков... Дышится здесь легко: отдельная команда следит за восстановлением популяции птиц, которые когда-то гнездовались в этом районе, а вертикальные зеленые стены и колосающиеся крыши стали визитной карточкой места. Степень озеленения грозит стать урбанистическим рекордом — более 53%. Небоскреб Калатравы — воспоминание и отсылка к экс-доминанте района, гигантскому портовому крану, — соединяет в себе жилье и офисы.

НАШИ НРАВЫ «Формат элитного жилья вкупе с закрытой для горожан набережной безнадежно устарел, — настаивает руководитель Лаборатории качества городской среды Университета ИТМО Александра Ненько. — Это пережиток советского мышления, когда за собственностью караили, и постсоветского дикого накопления капитала, когда были основания скрывать источники обогащения».

Однако российский рынок жилья консервативен. Директор по развитию экспертного бюро и агентства элитной недвижимости «МК Элит» Лариса Инченкова рассказывает: «К закрытости всегда тяготеют объекты, уровень приватности которых не позволял застройщику сделать коммерческие помещения, доступные для внешнего посещения. Таких мало. Если же первые этажи занимает коммерция — застройщику надо „открываться“, рассчитывать только на внутренний спрос тяжело. Практика показала, что правильно подобранный пул арендаторов создает среду, которая ценится и жильцами дома. Одновременно объект избавляется от стерильности — дом живет. Хороший пример — „Парадный квартал“ у Таврического сада, где первые этажи корпусов отведены под коммерцию. Это открытое, пронизываемое пространство, центром которого является площадь с фонтанами».

Тем не менее легкое дуновение ветерка перемен ощущается. «Мы работаем с большими данными, позволяющими проектировать движение людских потоков вокруг нового проекта, — делится Александра Ненько. — Нет никакой магии еще на нулевом цикле знать, как и чем будет жить будущий дом, и на такое прототипирование городской среды есть спрос со стороны самых передовых застройщиков. К общественному пространству присматриваются, просчитывают потенциальные риски и пытаются понять возможности, которые дает их создание. На эти вопросы мы даем обоснованные ответы».

Имеются и состоявшиеся примеры органичного включения общественных площадей в ткань девелоперского проекта высокого сегмента. Лариса Инченкова свидетельствует: «В московском ЖК „Зиларт“ заявлено много общественных пространств и культурных институций — один музейный комплекс „Эрмитаж-Москва“ чего стоит. Что касается петербургских набережных, примыкающих к элитным проектам, — застройщики их открывают, но пока крайне осторожно. „Неявно открыты“ сегодня сразу несколько премиальных проектов на Петровском острове и пара на Крестовском. Но с воды доступны практически все. В ряде проектов город вместе с бизнесом благоустраивает береговую линию».

Исторически близкая Петербургу культура сосуществования разных социальных пластов очень синонимична европейскому тренду на коливинг в широком смысле слова. Вспоминаем о будущем? ■