

ВИДЫ НА КАЧЕСТВЕННУЮ СРЕДУ

НАМЫВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА ОБЛАДАЮТ ЗНАЧИТЕЛЬНЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ, ЧТОБЫ СТАТЬ НОВОЙ ТОЧКОЙ ПРИТЯЖЕНИЯ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ ПЕТЕРБУРГА. СИЛАМИ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЗДЕСЬ ВОЗВОДЯТСЯ СОВРЕМЕННЫЕ КВАРТАЛЫ С БУЛЬВАРАМИ, ПАРКАМИ И ОБЩЕСТВЕННЫМИ ПРОСТРАНСТВАМИ ДЛЯ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ДЛЯ ЖИЗНИ СРЕДЫ. ПЕРСПЕКТИВУ ЛОКАЦИИ ОЦЕНИЛ И КРУПНЕЙШИЙ БАНК СТРАНЫ, ЗАЯВИВ О СОЗДАНИИ ЗДЕСЬ ШТАБ-КВАРТИРЫ, ЧТО, БЕЗ СОМНЕНИЯ, ПОЛОЖИТЕЛЬНЫМ ОБРАЗОМ СКАЖЕТСЯ НА ДЕЛОВОМ ИМИДЖЕ РАЙОНА. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

ТЕРРИТОРИЯ ДЛЯ ЖИЗНИ Намывные территории Васильевского острова — это молодой район Петербурга, находящийся в начальной стадии своего развития. Он отличается панорамными видами на Финский залив, а также отсутствием промышленных зон. И если первые проекты на намыве выходили в массовом сегменте, то сейчас они имеют яркий архитектурный облик, а также собственную инфраструктуру в рамках жилых комплексов. Вместе с тем эксперты уверены: чтобы район развивался успешно, важно в современных девелоперских проектах обеспечить сбалансированное сочетание жилой, коммерческой и общественной функций. «Поэтому намыву требуется разнообразный набор инфраструктуры: социальные и спортивные объекты, торгово-развлекательные комплексы, кинотеатры, парки и общественные пространства», — считают в Glorax Development.

Подобное градостроительное зонирование позволит намывным территориям стать не только удобной и престижной для жизни локацией, но и точкой притяжения для всего города, поскольку в Петербурге общественные благоустроенные и зеленые пространства в дефиците. «В целом территория намыва интересна многим для посещения, поэтому ее благоустроенный вид может привлечь посетителей из разных уголков Петербурга», — отмечает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers.

Конечно, текущую ситуацию с социальной и транспортной инфраструктурой на намыве нельзя назвать идеальной, признают эксперты. Но она не является исключением для новых микрорайонов. Сегодня девелоперы параллельно с жильем стараются увеличить темпы возведения социальных объектов. Так, по данным властей Петербурга, здесь должно появиться 14 детских садов, семь школ, поликлиника и кабинет врача общей практики.

ПЕРСПЕКТИВНАЯ ЛОКАЦИЯ Драйверы Василеостровского района неизменны: близость к центру, определенная автономность территории и романтика залива. «Намыв является одной из перспективных локаций: престижный Василеостровский район, двадцать минут до исторического центра, рядом находится выезд на ЗСД, уникальные виды на воду, отсутствие вредных производств, а также совместные планы застройщиков и города по благоустройству этой территории. Все это способствует востребованности локации у покупателей, а также стабильному росту цен на недвижимость», — говорят в Glorax Development. Так, по словам аналитиков, в течение прошлого



ДРАЙВЕРЫ ВАСИЛЕОСТРОВСКОГО РАЙОНА НЕИЗМЕННЫ: БЛИЗОСТЬ К ЦЕНТРУ, ОПРЕДЕЛЕННАЯ АВТОНОМНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ И РОМАНТИКА ЗАЛИВА

года квартиры на намыве подорожали на 35%, в то время как в среднем по городу этот показатель составил 25%.

В настоящее время строительство на намывных территориях ведется силами крупнейших российских девелоперов. Причем возможность реализовывать здесь свои проекты обходится застройщикам порой в рекордные по меркам земельного рынка Петербурга суммы. «Наиболее интересным из реализуемых жилых комплексов является Golden City, который сочетает европейскую архитектуру и разноэтажные корпуса с оригинальными решениями верхней части более высоких корпусов, в том числе ажурным золотым шпилем, соединяющим петербургскую архитектурную традицию с современным формобразованием и являющимся главной доминантой намывных территорий и этой части морского фасада города», — говорит Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg.

Так, в рамках проекта бизнес-класса Golden City от Glorax Development на территории 15 га предусмотрено возведение шести кварталов общей площадью более 450 тыс. кв. м. Корпуса уже возвышаются над побережьем Финского залива. В конце прошлого года был сдан в эксплуатацию VI квартал проекта, в активной стадии строительства находятся VII и VIII кварталы, также застройщик получил разрешение на строительство IX квартала. При этом застройщик возводит не только жилую недвижимость, но и полноценную инфраструктуру, своеобразный «город в городе». В Golden City предусмотрено

строительство двух детских садов и школы, торгово-офисного кластера площадью 110 тыс. кв. м, фитнес-клуба, а также коммерческой инфраструктуры на первых этажах домов. «Для удобства жителей предусмотрен подземный паркинг, в благоустроенных дворах оборудованы детские площадки и игровые зоны, места для прогулок и отдыха», — добавляют в компании.

Помимо жилых корпусов, концепция Golden City предполагает создание отдельного квартала площадью 11 тыс. кв. м на участке 4,4 га, представляющего собой социокультурное и деловое пространство, диверсифицированное по функциям и наполнению. «Оно будет учитывать те тенденции и изменения, которые произошли в постпандемийном мире: переход к гибридной форме работы офисных сотрудников, формирование новых привычек потребления, стремление людей жить в экологических районах с насыщенной внутренней инфраструктурой и продуманной логистикой, грамотного разделение пешеходных и транспортных маршрутов, а также создание сети велодорожек», — говорят в Glorax Development.

В ближайшее время в компании планируют анонсировать детали новой концепции, а также статус договоренностей с потенциальными резидентами проекта. Но уже сегодня можно говорить, что основной акцент в IV квартале Golden City будет сделан на многофункциональности и удовлетворении потребностей современного человека во всех сферах жизни, будь то работа, отдых, социализация, покупки, спорт, здоровье, искусство, самореализация.

«В современном мире человеку необходимо „третье место“, помимо дома и работы, так называемая дружественная среда, где можно провести несколько часов: выпить кофе, послушать лекцию, совершить покупки. Это значительно повышает качество жизни», — убеждены урбанисты.

Таким образом, нетипичность решений, применяемых застройщиками для создания качественной среды, заметна уже сейчас. Среди них собеседники издания выделяют высаженные деревья для будущей парковой зоны, создание бульваров, а также строительство пешеходной двухкилометровой морской набережной с благоустройством. Все это выгодно отличает данную локацию от многих других формирующихся районов жилой застройки.

ОФИСНОЕ ПРИТЯЖЕНИЕ Территория намыва привлекает уже не только девелоперов, но и прогрессивных представителей крупных бизнес-компаний. Так, о создании здесь делового кластера в прошлом году объявил Сбербанк, который в настоящее время проводит международный конкурс концепций здания банка. Он завершится в мае 2021 года. «Территория намыва была выбрана потому, что банк считает ее перспективной с точки зрения развития территории города. Дополнительный плюс — эстетическая привлекательность данной территории», — говорят в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк».

По словам господина Пашкова, появление офисного центра Сбербанка может повысить деловой имидж района, равно как и постепенная реализация проекта редевелопмента территории «Ленэкспо» поблизости от намыва. «Однако для появления полноценного делового района необходимо развитие транспортной инфраструктуры — съезда с ЗСД прямо на намывные территории, а также открытие запланированной станции метро», — добавляет он.

Эксперты прогнозируют дальнейшее инфраструктурное развитие территории: вблизи Морского порта, который сегодня рассматривается властями как важный транспортный узел, возможно появление складских помещений или небольших терминалов. Кроме того, в планах города — строительство транспортной развязки с улицы Шкиперский проток вблизи южной части намыва.

«Территория намыва, безусловно, будет расширяться. Сейчас проходят слушания по проекту планировки и ее дальнейшему развитию. В этом вопросе очень важен диалог власти с бизнесом, чтобы найти золотую середину и соблюсти баланс», — заключает Дмитрий Лехмус, партнер Rusland SP. ■