



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ЧИСЛО ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ БУДЕТ РАСТИ, ПОТОМУ ЧТО НА НИХ ПОЯВИЛСЯ ЗАПРОС ГОРОЖАН, ОСОБЕННО ЭТОТ ПРОЦЕСС УСКОРИЛСЯ В ПАНДЕМИИ

Хотя число общественных пространств в Петербурге каждый год растет, в городе мало локаций, близких по уровню к «Новой Голландии» и «Севкабель Порту». Валерий Трушин, партнер, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG. Estate, считает, что основная проблема для подобных проектов — привычная нашему городу сезонность. Поэтому для привлечения широкой публики общественные пространства должны обладать качественной инфраструктурой и профессиональной управляющей компанией.

«Объем вложений в общественное пространство окупается после запуска коммерческой инфраструктуры. „Новая Голландия“ окупает дорожное строительство за счет общепита, ритейла и офисных арендаторов. „Севкабель Порт“ пока неинтересен офисному сегменту из-за удаленности метро. Но окупается пространство за счет концертной деятельности и арендаторов сферы общепита», — перечисляет господин Трушин.

Бизнес-модель высококлассных общественных пространств понятна и обособлена. «Но государство должно предоставлять возможности бизнесу создавать событийный ряд и монетизировать его. Так, на обустроенных парковых территориях логично разместить современную коммерческую инфраструктуру. Таким потенциалом обладает парк 300-летия Санкт-Петербурга», — говорит господин Трушин.

Он указывает на то, что на Западе практически любой парк можно считать общественным пространством. Инфраструктура в них достаточно развита и обеспечивает посетителям полноценный событийный ряд. Но климатические условия во многом способствуют этому.

ЗАПРОС ЕСТЬ «Число общественных пространств будет расти, потому что на них появился запрос горожан, особенно этот процесс ускорился в пандемию. Парки и ТРЦ останутся точками притяжения для проведения свободного времени, но именно общественные пространства объединяют множество функций в одной ме-

сте — рекреационную, образовательную, спортивную, гастрономическую», — считает директор по продажам группы «Аквилон» Егор Федоров.

Качественные общественные пространства с интересной концепцией стали появляться в Петербурге не так давно, например, преобразование набережной реки Карповки у станции метро «Петроградская», готовящиеся проекты на Смоленке и Черной речке. При этом город имеет огромный нереализованный потенциал создания сети общественно доступных набережных вдоль малых рек. Вдоль набережных можно создать непрерывную сеть велодорожек по примеру скандинавских стран.

Эксперты считают, что подход к планированию и проектированию городских общественных пространств в Петербурге должен стать более комплексным. Они должны строиться исходя из большого количества исследований и со среднесрочным и долгосрочным целеполаганием, с формированием бюджета на их содержание. Ключевой является роль городского управления и наличия видения развития города. Никакие точечные проекты не создадут комфортную городскую среду в целом, а будут только генерировать места скученности людей, если таких мест будет недостаточно или расположены они неравномерно. Очень важно построение диалога и сотрудничества между бизнесом и государством, подчеркивают эксперты. Этот диалог является залогом реализации решений, которые наиболее отвечают потребностям общества.

«Органы городского управления не должны гнаться за созданием модных общественных пространств просто ради их количества или отчетности. При их создании важна комбинация факторов: уместность, потребность конкретной локации, особенности видовых и природных характеристик. В качестве примера комплексного подхода к обустройству современной городской набережной могу назвать преобразование реки Охты. В 2024 году мы закончим 300-метровый участок пешеходной набережной рядом с ЖК Magnifika. В составе проекта — прогулочная зона

ОТ ЧАСТНОГО К ОБЩЕМУ

В ГОРОДЕ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ АКТИВНО ПОЯВЛЯЮТСЯ НОВЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА, ОДНАКО, КАК ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, ТАКИХ МЕСТ ПЕТЕРБУРГУ ВСЕ РАВНО НЕ ХВАТАЕТ. ПРИ ЭТОМ ОНИ УКАЗЫВАЮТ НА ТО, ЧТО ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ МОГЛИ БЫ БОЛЕЕ АКТИВНО УЧАСТВОВАТЬ В СОЗДАНИИ ПОДОБНЫХ ЗОН, ПОТОМУ ЧТО К РЕШЕНИЮ ПОДОБНЫХ ПРОЕКТОВ НЕОБХОДИМО ПОДХОДИТЬ КОМПЛЕКСНО. РОМАН РУСАКОВ

с велодорожкой, места для спокойного отдыха, занятий йогой и для общения, пикников горожан. В итоге мы получим территорию с доступной, комфортной и безопасной средой, насыщенной общественными функциями», — делится Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург».

ДЕВЕЛОПЕРЫ БЕРУТ ВСЕ В СВОИ РУКИ В последние годы все чаще созданием общественных пространств озаботились девелоперы в своих жилых проектах. «Сейчас все больше девелоперов проектируют внутривороневые пространства как общественные — насыщая их разнообразным функционалом. Это делает среду в новых домах более комфортной. Но это накладывает на управляющую компанию дополнительную ответственность за качественное их содержание», — говорит Вячеслав Мокичев, генеральный директор УК «Прогресс».

«Петербургу не хватает общественных пространств. В том числе и с видами на воду — таковых практически нет. Также существующие пространства друг от друга оторваны — перемещаться между ними неудобно. А пространства, которые сейчас девелоперы создают в своих проектах, не покрывают этот дефицит», — указывает Виталий Коробов, генеральный директор Element Development.

«В своих проектах комплексного освоения мы стремимся предусмотреть организацию таких пространств у себя. Тем самым мы привлекаем покупателей потенциально более высоким комфортом проживания», — сообщает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС.

Денис Заседателев, генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест», говорит, что сегодня застройщики уходят от строительства просто жилых домов к созданию комплексно сформированного пространства. Общественные зоны становятся важной составляющей гармоничной жилой среды. «Но реализация общественных зон может быть сопря-

жена с рядом сложностей. Когда жилой комплекс введен в эксплуатацию, встает вопрос, кто должен содержать скверы и парки, разбитые девелопером? По аналогии с социальными объектами общественные пространства могут передаваться на баланс муниципалитета. Но не всегда у местных властей есть возможность (в первую очередь финансовая) поддерживать такие площадки в должном состоянии».

Господин Заседателев считает, что кооперация девелоперов при создании общественных пространств уместна в ряде случаев. Например, в сегменте дорогой недвижимости, когда несколько застройщиков совместно строят набережную, объединение усилий решает сразу две задачи. Уменьшает финансовую нагрузку на каждого участника и позволяет создать полноценную зону отдыха. «Ведь какой смысл в набережной, если ее протяженность ограничивается береговой зоной в пределах участка одного жилого комплекса? Такая же кооперация возможна и при создании парков, хотя могут возникнуть трудности при попытке справедливого распределения затрат на их создание и эксплуатацию», — считает эксперт.

Проектирование общественных пространств — узкоспециализированная ниша. Профессионалов с необходимыми знаниями и опытом совсем немного. Поэтому поиск грамотных подрядчиков — довольно длительный и непростой процесс. «Мы не только работаем с известными архитектурными бюро, в том числе международного уровня, но и привлекаем молодых проектировщиков со свежим взглядом. Это позволяет объединить европейский опыт и наши российские нормативы. При этом молодые специалисты могут предложить более смелые решения в части комфорта жителей, не ориентируясь только СНиПами. Такой подход очень близок нам, нашей философии благополучия „Живи“, в рамках которой мы строим все проекты с заботой о жителях. Он позволяет создавать креативные, востребованные и запоминающиеся места», — рассказывает господин Заседателев. ■