

Реновация промышленных зон в современных условиях города

Золотых Мария Александровна

Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого

Россия, 195251, Санкт-Петербург, Политехническая, 29,

zmusya94@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается вопрос об актуальности реновации промышленных зон для многих больших городов Российской Федерации и стран Европы. Рассмотрено несколько направлений, методов и приемов адаптации индустриального наследия к современному контексту города. В статье говорится о реновации некоторых промышленных зон Санкт-Петербурга. С развитием города возникла необходимость в изменениях в его градостроительном планировании. Наиболее важным в современном плане застройки города является проблема промышленных зон, которые находятся в историческом центре города и представляют интерес, как для самого города, так и для инвесторов. Депрессивные промышленные зоны, в которых происходит реновация получают второй шанс: там идет строительство жилья, коммерческих помещений, инфраструктуры. Однако, реновация требует сложной и длительной юридической подготовки проекта, сноса старых построек, переноса инженерных сетей, рекультивации земель. В статье также приведены примеры промышленных зон, адаптированных к современным городским условиям в других странах, например, в Германии. Рассматривается вопрос о проблемах, возникающих при освоении промышленных зон.

Ключевые слова: реновация, промышленные зоны, рекультивация почвы, реновация промышленных объектов, архитектура, Генеральный план, адаптация промзон.

Renovation of industrial zones in the modern conditions of the city

Zolotyh Maria Alexandrovna

Russia, 195251, St.Petersburg, Polytechnicheskaya, 29

Peter the Great Saint-Petersburg Polytechnic University

zmusya94@mail.ru

Abstract. The article considers the issue of the urgency of renovation of industrial zones for many large cities of the Russian Federation and European countries. Several directions, methods and methods of adapting the industrial heritage to the modern context of the city are considered. The article refers to the renovation of some industrial zones in St. Petersburg. With the development of the city there was a need for changes in its urban planning. The most important in the modern development plan of the city is the problem of industrial zones, which are located in the historical center of the city and are of interest both for the city itself and for investors. Depressive industrial zones in which renovation takes place will receive a second chance: housing, commercial premises, and infrastructure are being built there. However, renovation requires complicated and lengthy legal preparation of the project, demolition of old buildings, transfer of engineering networks, land reclamation. The article also gives examples of industrial zones, adapted to modern urban conditions in other countries, for example, in

Germany. The problem of the problems arising in the development of industrial zones is considered.

Keywords: renovation, industrial zones, soil reclamation, renovation of industrial facilities, architecture, the General Plan, adaptation of industrial zones

Введение.

Реновация переводится с латыни как обновление или ремонт, а Градостроительным кодексом, термин определен как развитие застроенных территорий.

Реновация подразумевает адаптивное использование территорий, зданий, сооружений и комплексов при изменении их функционального назначения и дальнейшего использования.

Реновация промышленных территорий является актуальным вопросом для многих больших городов РФ. Целесообразность и рентабельность реновации территории объясняются эстетическими, экономическими, историческими и экологическими аспектами

В советское время промышленные предприятия строились преимущественно на окраинах города в специализированных промзонах, но постепенное развитие привело к заполнению таких районов жилой застройкой. В черте города оказалось большое количество промышленных территорий, которые полностью прекратили свою деятельность. Это привело к появлению в городской среде депрессивных пространств, запущенных и нефункционирующих территорий.

Что делать с такими территориями и объектами?

Об этом говорят яркие примеры европейских промышленных зон. В Нью-Йорке, например, на месте пришедшей в негодность железной дороги появился знаменитый индустриальный парк Highline. В Лондоне район заброшенных доков превратили в популярный Центр современного искусства. В Париже под арт- и медиакластеры давно уже используют бывшие вокзалы и старые фабрики.

Центр искусств и медиатехнологий в Карсруэ (Германия). Размещение в 1997 году на территории и в корпусах индустриального предприятия «IKWA-Карлсруэ-Аугсбург» современного общественного центра стало одним из примеров радикального пересмотра роли промышленного объекта в обновлении городского ландшафта. Широкие, высотой в три этажа блоки здания фабрики симметрично расположены вокруг десяти внутренних дворов. Здание выполнено из бетонных рам с заполнением кирпичной кладкой по фасадам. Зброшенное в семидесятые, а затем оккупированное художниками, в конечном счете, здание было переведено в ряд памятников промышленной архитектуры.

[1]



Рисунок 1. Центр искусств и медиатехнологий в Карсруэ

Высотный центр Мельбурна. Этот объект интересен с точки зрения оригинальности взаимодействия исторического здания и новой застройки. Строительство комплекса, расположенного в историческом центре города, велось в 1986—1991 годы. Он состоит из высотного офисного здания, торгового центра футуристической формы, а также других учреждений культурно-развлекательного назначения. 55-этажный небоскреб нависает над соседним торговым центром; при отделке его фасадов применялись различные материалы: алюминий, камень, зеркальное и тонированное стекло. [2].



Рисунок 2. Высотный центр Мельбурна

В нашей стране тоже есть первые результаты трансформации промышленных зон. В Москве на месте ангаров появилась «ART-Стрелка» – место проведения культурных мероприятий; дизайн-центр ARTPLAY, который возник на месте фабрики «Красная роза»; дизайн-завод «Флакон» на территории завода Хрустальный, превратившийся в огромный арт-центр, с магазинами, ремесленными мастерскими, студиями дизайна.



Рисунок 3. Дизайн-завод «Флакон».

После реновации бывшие промышленные зоны должны выполнять разные функции: в частности, выполнять жилые и социальные. Здесь должны присутствовать некие производства, парковые зоны, зоны отдыха и т.д. Вариантов на самом деле может быть великое множество. На территории заброшенной промзоны можно создать самые разные кластеры.

В Москве был реализован интересный проект бизнес-центра «Новоспасский двор». На месте Московской ситценабивной фабрики возник современный район, застроенный лофтами. На 100 тыс. кв. метров площадей разместились офисы различных компаний. Район был оформлен в лучших традициях современного лофт-дизайна: красные кирпичные стены, большие внутренние пространства, много стекла, много парковки.

Очень часто на месте промышленных зон строят апартаменты. Это жилье в стиле лофт, в котором нельзя прописаться. С одной стороны, это как бы жилье, а с другой – вроде бы и нет. Лофт — новый модный стиль, который предполагает переоборудование старых фабричных помещений под жилье бизнес-класса. В таких апартаментах отделка требуется минимальная. Стиль предполагает голые кирпичные стены, открытые инженерные коммуникации, большие панорамные окна.

Но, к сожалению, многие проекты освоения промышленных территорий неудачны. Часто вместо качественной реновации в такой промзоне строится жилой район-муравейник с домами, похожими друг на друга.

Остановимся на промышленных зонах в Санкт-Петербурге.

Основные промышленные объекты в России создавались в прошлом веке во времена индустриализации страны. Основной задачей индустриализации было превращение из преимущественно аграрной страны в ведущую индустриальную державу. Многие города

строились вокруг заводов. Однако, в наше время ситуация крайне изменилась. Несмотря на плотную застройку, в Санкт-Петербурге по-прежнему сохранились огромные промышленные территории, которые практически не используются. Промышленные зоны занимают тысячи гектаров. Большинство из них прекратили производство много лет назад и превратились в склады и свалки. Теперь эти территории будут использованы в интересах горожан и развития экономики. В структуре развивающегося современного города в последние годы проблема реновации промышленных территорий является особенно актуальной.

Чем интересны промышленные зоны для инвесторов? Территории заброшенных заводов в перспективе можно превратить в развитые комплексы, реализуя проекты с предметной областью, включающей в себя детские и молодежные центры, современные выставочные и творческие пространства, офисные центры, жилые апартаменты в стиле лофт, спортивные сооружения, площадки для экстремальных видов спорта и многое другое. Подобные сценарии развития неиспользуемых территорий помогут увеличить объём внутреннего туризма в регионе, привлечь крупных инвесторов работающих в различных сферах бизнеса.

Проблемы освоения промышленных зон.

Правда, как выясняется на практике, процесс оживления таких территорий очень сложен, требует взвешенного и, главное, комплексного подхода.

Первая проблема, которую приходится решать, приступая к освоению такого «проблемного» пространства, — это собственники. Они абсолютно не заинтересованы в развитии данной территории. И держатся за свои магазины, склады, офисы мертвой хваткой.



Рисунок 4. Магазин «Республика»

Здесь почти все надо начинать с нуля. Первым делом на такой территории делается рекультивация почвы. Заменяется весь верхний слой, причем не только там, где

располагался какой-нибудь химический или нефтеперерабатывающий завод, — на какой-нибудь бывшей ткацкой фабрике почвы тоже бывают прилично загрязнены. Процедура эта не из дешевых: на рекультивацию почв уходит до 7 млн долларов.

Куча сложностей, как правило, возникает на этапе согласования проекта с транспортными и инженерными структурами: часто под будущим жилым районом проходит линия метро, располагаются крупные водоводы, теплосети и т.д.

Наконец, встает вопрос оплаты за использование земли: этот взнос порой составляет порядка 20% от инвестиционного бюджета. Получается, ты еще ничего не построил, а уже нужно внести в бюджет пятую часть от стоимости всего строительства.

В общем, застройщик, взявшийся за реновацию такого участка, должен быть готов к решению нестандартных задач и к борьбе с предубеждениями по отношению к промышленным зонам. Но, несмотря на эти сложности, девелоперы всё охотнее берутся за подобные проекты, так как промзоны — территории с большим потенциалом, которые способны превратиться в престижные, комфортные жилые кварталы.

Методы приспособления промышленных территорий к современным требованиям.

В настоящее время с функциональной точки зрения реализуются три принципиально разных направления преобразования промышленных территорий [3]:

- сохранение промышленной функции;
- частичная рефункционализация;
- полная рефункционализация.

Для проектов первого типа содержание предметной области включает следующие результаты их реализации:

- а) полная реставрация здания, сохранение его первоначального облика (может быть актуально для памятников промышленной архитектуры);
- б) совершенствование – современное технологическое оснащение производства в существующем объеме здания.

Предметная область проектов реновации промышленных зон второго типа характеризуется частичной рефункционализацией:

- а) реконструкция планировочной структуры, основным принципом которой является вычленение и сохранение наиболее устойчивых планировочных характеристик;
- б) превращение объекта в музей (музеефикация, индустриальные музеи-заповедники);
- в) включение новых объектов городского значения в историко-промышленные территории.

В свою очередь, для проектов реновации промышленных зон третьего типа предметной областью является полная рефункционализация:

- а) рефункционализация существующих памятников индустриального наследия согласно критериям социально-культурной востребованности и актуальности (переориентация промышленных объектов под жилые здания, административно-офисные центры, образовательные учреждения, культурно-развлекательные центры, гостиницы, предприятия торговли, спортивные сооружения);
- б) озеленение и благоустройство нарушенных территорий с целью их экологической реабилитации (парки, скверы, аллеи);
- в) полный снос промышленного объекта и использование территории в других целях.

Из существующих методов для реконструкции или рефункционализации объектов выделяют несколько основных, которые позволяют адаптировать промышленную архитектуру к современным условиям. [4]

Первый – метод аппликации, базирующийся на создании новой композиции фасада, основываясь на уже сложившейся конструктивной системе;

Второй – метод аналогий, предполагающий сравнение с подобными объектами и проведение аналогии между функциональным назначением объекта и архитектурными образами и деталями;

Третий – метод интеграции, то есть врезка дополнительных элементов и структур в существующие конструкции здания. Прием: создание новых доминант или усиление старых, пристройка объемов, коммуникационных пространств, смена масштабов здания (адаптивность к окружающим масштабам застройки).

Для адаптации промышленных зон к современным условиям и благоприятной взаимосвязи их с окружающими объектами в структуре городской среды выделяют следующие приемы [4]:

- модификация – изменение объекта или его частей по пропорциям, форме, положению частей, конфигурации;
- замена – введение новых отдельных проекций, форм, функций, конструкций, материалов и др.;
- устранение или добавление – изменение количества форм, конструкций, функций или присоединение новых, расширяющих возможности решения;
- сочетание – комбинирование идей, свойств, функциональных составляющих, элементов объекта между собой;
- инверсия – рассмотрение проблемы или ситуации от противного.

Для определения метода реновации надо определить последовательность работ на разных уровнях [6]:

Во-первых, делается планирование территории вокруг промышленных зон. Анализируется городская транспортная инфраструктура вокруг предполагаемой застройки, определяется количество жителей района и объекты социального обслуживания.

Во-вторых, идет согласование с Генеральным планом. Определяется набор необходимых мер для преобразования данной территории в соответствии с целями развития всего города.

В-третьих, подбирается метод реновации промышленной зоны.

Таким образом, для эффективной реновации промышленных зон в городе, необходимо произвести глубокий анализ данной зоны, существующих объектов и прилегающих территорий.

Приведем примеры реновации промышленных объектов, преобразования, приспособления для новых функций и целей в СПб. Рассмотрим проект сэра Нормана Фостера, его предложение по реновации территорий острова Новая Голландия.

Новая Голландия представляет собой остров треугольной формы на собственных опорах с разнообразными культурными учреждениями, размещенными на площади в 7,6 гектаров. Проект включает помещение театра, залы для проведения конференций, галереи, гостиницу, магазины, квартиры и рестораны с подвижной ареной в самом центре. Фостер с особой тщательностью продумывал каждую деталь нового комплекса. Внимание уделялось и цвету крыш, и сохранению тополей и другой растительности, которую предлагал убрать даже петербургский общественный совет, и даже композиции световых фонарей в крышах, из-за нежелательного света которых остров в ночное время может изменить свой привычный черный силуэт. Хотелось бы, чтоб такое же внимание уделялось и другим проектам новой застройки в центре города. [1]



Рисунок 5. Новая Голландия.

Другим примером является Музей воды. Музей расположен на территории предприятия «Водоканал». Реконструкция здания водонапорной башни — это первый в Санкт-Петербурге опыт возрождения старых промышленных зданий, утративших свое бывшее назначение. Этот проект — эксперимент по смешению стилей XIX и XXI века. Основная задача состояла в восстановлении, очищении от позднейших «наслоений» и приспособлении к новым функциям внутренних пространств башни. Сохранение целостности интерьеров — красивых залов с арочными перекрытиями. Вместе с башней была удачно преобразована и территория вокруг музея. Разбит сквер, устроен фонтан, поставлены скульптуры. [1]



Рисунок 6. Музей воды.

Один из первых районов Петербурга, испытавший на себе, что такое реновация промзон — Петроградский. Первые проекты стартовали ещё в 2000-х. В итоге на Петроградской стороне появилось несколько престижных жилых комплексов: «Леонтьевский мыс» (на

месте завода «Красное знамя»), «Премьер Палас», «Классика». Сегодня в этом районе уже почти не осталось свободных территорий.

В настоящее время в Санкт-Петербурге на территории Выборгской стороны запущено около 30 инвестиционных проектов по строительству бизнес-центров, гостиниц, жилых домов, автосалонов.

На территории бывшего завода «Петмол» завершено строительство жилого комплекса комфорт-класса «Времена года». На площадях бывшего «НИИ Северного завода» возведен многофункциональный центр Riverside. Кроме того, в настоящий момент реализуется проект редевелопмента территорий «Измайловской перспективы», завода «Вагонмаш» и ОАО «Силовые машины». В ближайшее время ожидается редевелопмент территории бывшего мясоперерабатывающего комбината «Самсон», где в том числе запланировано строительство жилых объектов. Компания EKE Group строит свой первый в России проект «Две эпохи» на территории бывшего завода «Эскалатор» на 18-ой линии В.О.

В 2016 году был принят закон о развитии промышленных территорий, который регулирует процесс комплексной реновации этих земельных участков. Часть промзон планируется полностью реорганизовать, на других — сохранить производство.



Рисунок 7. ЖК «Леонтьевский мыс».



ЖК «Времена года».



Рисунок 9. ЖК «Riverside».



Рисунок 10. ЖК «Две эпохи».

Примером неудавшейся реновации промышленной зоны в Санкт-Петербурге может служить Охта-центр. Он должен был располагаться на территории Петрозавода, который был основан Петром I в 1721 году как Санкт-Петербургская Охтинская верфь. Здесь строились речные гребные и парусные суда. С 2001 года завод перестал функционировать. Территорию завода приобрел «Газпром». Новые владельцы земли произвели демонтаж корпусов и намеревались построить на их месте деловой комплекс Охта-центр высотой 396 метров. Проект вызвал у специалистов и жителей города ряд нареканий и в итоге был отменён на стадии проведения подготовительных работ на местности.

Всего в Санкт-Петербурге к землям промышленности относится 13 тыс. га. Правовой статус промышленных зон города закреплён Генеральным планом Санкт-Петербурга и Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга. В настоящее время в городе насчитывается свыше 50 крупных производственных зон, рассредоточенных практически по всем районам города общей площадью 13 530 га. На территориях промышленных зон реализуется свыше 60 крупных инвестиционных проектов, в числе которых представители автомобильного кластера, фармацевты, металлурги и машиностроители. [5]

| № | Район Санкт-Петербурга | Площадь нежилых зон в соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга (ПД*), га | |
|----|------------------------|--|-----------|
| | | по районам | суммарная |
| 1 | Адмиралтейский | 86,82 | 13 530,07 |
| 2 | Василеостровский | 132,75 | |
| 3 | Выборгский | 894,83 | |
| 4 | Калининский | 351,91 | |
| 5 | Кировский | 617,55 | |
| 6 | Колпинский | 2 439,24 | |
| 7 | Красногвардейский | 854,98 | |
| 8 | Красносельский | 1 093,71 | |
| 9 | Кронштадтский | 240,33 | |
| 10 | Курортный | 455,64 | |
| 11 | Московский | 610,21 | |
| 12 | Невский | 914,14 | |
| 13 | Петроградский | 32,48 | |
| 14 | Петродворцовый | 665,65 | |
| 15 | Приморский | 733,63 | |
| 16 | Пушкинский | 2 789,05 | |
| 17 | Фрунзенский | 588,63 | |
| 18 | Центральный | 28,52 | |

Таблица 1. Площадь нежилых зон в Санкт-Петербурге на 2017 год

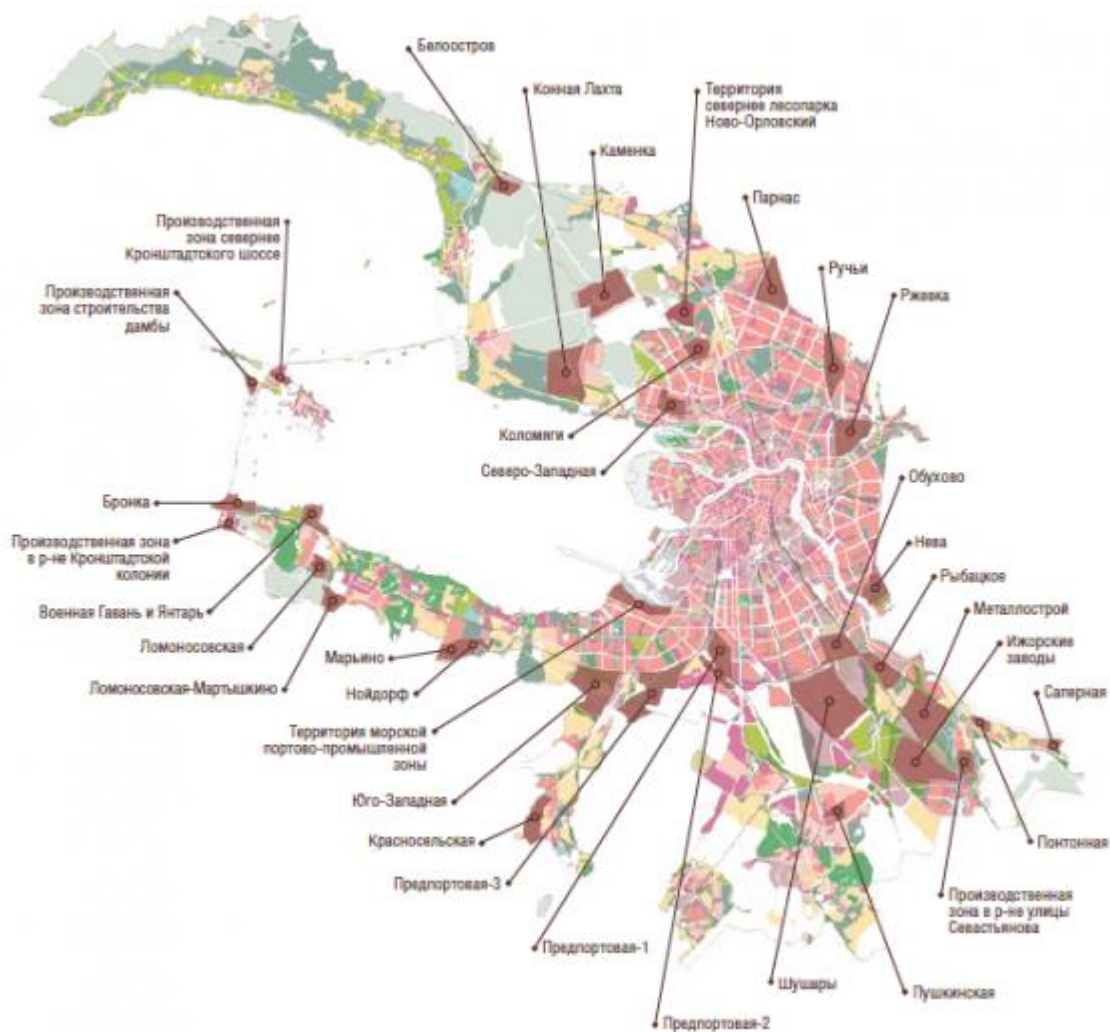


Рисунок 11. Карта Санкт-Петербурга в административных границах Санкт-Петербурга, с указанием границ районов Санкт-Петербурга, контуров и наименований промышленных зон.

Промышленные территории, которые имеют хорошее местоположение вблизи города, целесообразнее отводить под размещение коммерческих объектов, офисных центров, жилой недвижимости, развивать необходимую инфраструктуру. Территории предприятий, которые значительно удалены от города, целесообразнее использовать под строительство высокотехнологичных и экологически чистых производств. Это даст возможность создать новые рабочие места для жителей ближайших районов и снимет нагрузку на транспортные потоки города.

Вывод.

Политика реновации промышленных территорий актуальна для многих городов Российской Федерации, так и в особенности актуальна для нашего города. На территории Санкт-Петербурга находится много зданий фабрик и заводов, построенных в прошлые века, сегодня пребывают в крайне запущенном состоянии. Политика создания чего-то нового, переосмысления промышленных зданий, приведет к притоку средств, инвесторов.

Выявлено несколько направлений, методов и приемов адаптации индустриального наследия к современному контексту города. Это можно видеть на примерах отечественного и зарубежного архитектурного проектирования и градостроительства. Будущее промышленной архитектуры заключается в ее приспособлении к стремительно развивающимся технологиям, что достигается реконструкцией «неэффективных» промышленных объектов, или заменой функционального назначения. А различные архитектурные приемы позволяют адаптировать и гармонизировать промышленные объекты к структуре развивающегося современного города.

Список литературы:

1. Андреев М. Реновация промышленных территорий и объектов. [Электронный ресурс] http://arch-grafika.ru/publ/bez_kategorij/bez_kategorij/renovacija_promyshlennykh_territorij_i_obektov/12-1-0-69/
2. Алисон Ахерн, Эндрю Форбс, Фей Свит, Хамиш Скотт. 100 чудес современной архитектуры.
3. Цитман Т.О., Богатырева А.В. Реновация промышленной территории в структуре городской среды // Инженерно-строительный вестник Прикаспия: научно-технический журнал / Астраханский инженерно-строительный институт. Астрахань: ГАОУ АО ВПО «АИСИ», 2015. №4 (14). С.29-35.
4. Дрожжин Р. А. Реновация промышленных территорий // Вестник Сибирского государственного индустриального университета. 2015. № 1 (11). С.84-86.
5. Паспорт промышленных зон Санкт-Петербурга. 5-е издание 2017. С.16. [Электронный ресурс]. http://cppi.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2017/03/06/Электронная_версия_русский_язык.pdf
6. Старкова Н. В., Грин И. Ю. Эффективные методы комплексного подхода к реновации промышленных территорий / Хабаровск, Россия / С.233-234

© 2017. Золотых М.А.