



Наталья Трунова

председатель Экспертного совета по развитию общественных пространств РГУД, генеральный директор ООО «Институт «Ленгипрогор»

«Без правильно построенных общественных пространств город превращается в совокупность зданий»

Почему общественные пространства так важны для городов? Как обстоит ситуация с развитием общественных пространств в Санкт-Петербурге, какие проблемы здесь предстоит решить и почему в редевелопменте территорий только за счет жилищного строительства нет ничего хорошего? На эти другие вопросы в интервью portalu N911.ru ответила председатель Экспертного совета по развитию общественных пространств РГУД, генеральный директор ООО «Институт «Ленгипрогор» Наталья Трунова

— В сентябре 2016 года РГУД создала Экспертный совет по развитию общественных пространств. В связи с чем появилась необходимость в такой структуре именно сейчас, какие задачи перед ней стоят?

— Данная тема для многих градостроителей, девелоперов, архитекторов, которые являются членами Российской гильдии управляющих и девелоперов, крайне актуальна. Общественные пространства разного уровня — будь то придомовые территории, скверы и парки, пешеходные зоны и т.д. — формируют необходимые связи между различными объектами недвижимости: жилыми домами, торговыми объектами, производственными зданиями и т.д. При отсутствии таковых пространств или при наличии неправильно сформированных пространств город превращается в совокупность зданий. Часто мы сталкиваемся с проблемой, когда общественные пространства были сформированы под уже ушедший в прошлое тип жизнедеятельности. Это так называемые моногорода. Сейчас в основном все усилия брошены на решение экономических проблем этих городов за счет диверсификации. Но без трансформации городской среды решение экономических проблем — это временное и очень ограниченное решение.

Мы достаточно продолжительное время обсуждали эти вопросы в рамках Гильдии и пришли к решению о формировании такого экспертного совета. Так совпало, что данная проблематика также приобретает особую актуальность на федеральном уровне.

Задачи экспертного совета — это, прежде всего, поиск моделей взаимодействия между органами власти и бизнесом при развитии или формировании общественных пространств. В настоящее время, несмотря на кризис, бизнес готов на себя брать расходы, связанные с развитием общественных пространств, но зачастую не имеет на это правовых оснований. Так же важны отработки моделей взаимодействия, когда развитие общественных пространств осуществляется за счет бюджетных средств. Очень много примеров, когда, например, при

реконструкции набережной не учитываются интересы собственников объектов недвижимости, расположенных рядом. А ведь если консолидировать усилия, это могут быть дополнительные объекты притяжения, и бюджет будет получать дополнительный доход.

— Сегодня в мире и в России достаточно много примеров успешно реализованных проектов по развитию общественных пространств. Какой опыт вы считаете образцово-показательным?

— Тут необходимо понимать, про какой масштаб мы говорим. Если мы говорим про масштаб в рамках нашей страны, то с учетом количества проблем в ней, ее размеров, наличия и исторических, и заново сформированных городов и т.д., при всех различиях в нормативной базе для России, с моей точки зрения, может быть интересен и приемлем опыт Германии. В Германии с послевоенного периода ведется планомерная федеральная политика в отношении развития городов. Есть соответствующее министерство. В настоящее время реализуется ряд программ, целенаправленно решающих проблемы развития городских пространств.

Если мы говорим про локальные опыты, то их достаточно много и в России. Как правило, многие проекты, связанные с развитием больших территорий в центральных частях городов, были связаны с проведением крупных международных мероприятий (Сочи, Владивосток и т.д.), с юбилейными мероприятиями (Иркутск, Казань и т.д.), реализацией федеральной программы по развитию туризма (Псков, Елец и др.). Но в каждом из примеров есть свои плюсы и свои минусы.

— Как обстоит ситуация с развитием общественных пространств в Санкт-Петербурге? Какие основные проблемы вы здесь видите?

— Санкт-Петербург для России – город уникальный. Конечно, исторически сформированные общественные пространства, прежде всего, в центральной части города, создают огромный потенциал. Но с другой стороны, время не стоит на месте. И если брать центральную часть города, то можно выделить, прежде всего:

— крайне низкую пешеходизацию: у нас всего 4 пешеходные улицы, в то время как практически все европейские города уже имеют или частично, или полностью пешеходный центр. По данным исследования компании ARUP, пешеходы тратят деньги на 65% чаще, чем водители. Это в свою очередь влияет на экономический потенциал данных территорий.

— очень серьезные ограничения, связанные с охраной объектов культурного наследия. Мы помним только что проведенный конкурс на реконструкцию Большой Морской: посмотрели варианты, сказали, что это все очень интересно, но только ограничения такие, что можно только «кирпич» повесить. Должен быть разумный компромисс. Историческая среда безусловная ценность в любом городе – это аутентичность, которая является основой идентификации для жителей, фактором притяжения для туристов и т.д. Но город, даже в его исторической части, должен развиваться.

Есть еще масса проблем и сложностей. Например, проблемы «серого пояса». Но сейчас с вступлением в силу с 1 января 2017 года поправок в Градостроительный кодекс РФ, возможно, эта проблема сдвинется с мертвой точки. Хотя там есть много подводных камней и быстрым этот процесс не будет.

В районах города общественные пространства – это еще более болезненная тема. У нас нет современных парковых пространств (в Москве была специальная программа, которая действовала на протяжении нескольких лет), оформленных территорий рядом с метро, где проходит огромное количество людей, все площади у нас превращены в транспортные развязки или парковки и т.д.

— Какие варианты решения этих вопросов в нашем городе сегодня есть? Что для этого нужно?

— Прежде всего, определиться с приоритетами. Даже в годы экономической стабильности и роста важно понимать свои целевые установки, чтобы прийти к точному результату. Во время кризиса значимость мыслительного усилия по постановке целей и разработке приоритетов возрастает в разы, так как цена ошибки выше. Нужно для начала найти те точки акупунктуры, при работе с которыми по-новому заработает весь организм.

Исходя из приоритетов, разобраться, кто является партнерами при их реализации. Как мы уже говорили, мультипликативного эффекта можно добиться просто при правильной координации усилий разных субъектов: девелоперов, университетов (которые в настоящее время активно реконструируют свои объекты), бизнеса в сфере спорта, развлечений и т.д.

— Если отвлечься от темы общественных пространств и обратиться к теме редевелопмента, то в Санкт-Петербурге основное направление развития таких территорий – это жилищное строительство. Например, такие проекты как «Времена года» (Меридиан Девелопмент), Riverside (SETLCITY), Триумф Парк (Mirland Development). Насколько это правильно, на ваш взгляд?

— Сами по себе перечисленные комплексы – хорошее современное жилье: одни выигрывают качеством архитектуры, другие качеством технологических решений и т.д. Но в целом, когда под редевелопментом понимается исключительно жилищное строительство, в этом нет ничего хорошего. Так как территории получают новую транспортную, социальную и прочую нагрузку, под которую они не были спроектированы — я имею в виду не территорию самих этих комплексов, а их окружение.

Параметры, которые обозначались Комитетом по градостроительству и архитектуре, при проведении конкурса по «серому поясу» обозначались как 30/30/40 — места приложения труда/общественные и зеленые зоны, креативные пространства/жилье. Это очень хорошая и правильная пропорция. Пока таких проектов реализовано не было. Под такую пропорцию необходимо создавать специальную инвестиционную политику, возможно, программу поддержки модернизации инфраструктур на этих территориях, создавать другие способы стимулирования. Опять же важно, чтобы места приложения труда не стали сугубо офисами. Но откуда девелоперы знают, какой тип индустрии нужен и важен для Петербурга даже не образа 2016 года, а 2030 года? Какие требования у этого типа индустрии? Здесь масса вопросов, которые девелоперы не могут и не должны решать в одиночку.