

УДК 725.4

*Медведева Ксения Андреевна,
студент 2 курса магистратуры строительного факультета
кафедра «Архитектура»
Санкт-Петербургский Горный университет императрицы Екатерины II
Россия, г. Санкт-Петербург
Научный руководитель: Гайкович Святослав Владимирович*

ТЕНДЕНЦИИ РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИЙ БЫВШИХ ЗАВОДОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Аннотация: в данной статье описываются тенденции реновации территорий промышленных предприятий (бывших заводов, в частности) в городе Санкт-Петербург. О проблемах внутри города, связанных с тем что, в центре города большое место занимают нефункционирующие предприятия. Рассматривается понятие «серого пояса», его достоинства и недостатки. Приводятся примеры методов реновации территории бывших заводов и способы их внедрения. Освещаются способы адаптации производственных пространств под общественные нужды.

Ключевые слова: тенденции реновации, территории бывших заводов, «серый пояс», реновация.

TRENDS IN THE RENOVATION OF THE TERRITORIES OF OLD FACTORIES OF ST. PETERSBURG

Abstract: the trends in the renovation of the territories of industrial enterprises (former factories, in particular) in the city of St. Petersburg. About the problems within the city associated with the fact that in the city center a large place is occupied by non-functioning enterprises. The concept of "gray belt", its

advantages and disadvantages are considered. Examples of methods of renovation of the territory of former factories and ways of their implementation are given. The ways of adapting production spaces to public needs are highlighted.

Keywords: *renovation trends, territories of former factories, "grey belt".*

Введение

Крупные и старые города, например, как Санкт-Петербург имеют несколько актуальных проблем в сфере градостроительства. Тенденции «расползания» окраин, заметное удорожание земли в центре, присоединения к территории города городов-спутников, а также, проблемы с логистикой между, разнесенными в разные части города, местами отдыха и досуга населения. В это же время центральные части города заняты огромными нефункционирующими промышленными территориями, образующими большое пятно застройки без удобной и полезной инфраструктуры и дорожной системы, доступной для горожан. Помимо этого, некоторые градостроители в поисках новых территорий для строительства выбирают всевозможные способы расширения города, например, развитие окраин. Центр и периферия – это история про два полярных подхода к планированию развития – интенсивный и экстенсивный. Ревитализация территории, предполагает второй подход, так как для адаптации старого комплекса зданий под новые функции не обойтись без инновационных методов и эта категория зданий как нельзя лучше подходит для применения новых методов.

1. Проблемы внутри города

Жилые районы окружают территории промышленного производства и коммунально-складские зоны, что затрудняет дальнейшее развитие градостроительства. В связи с этим, градоначальники и строители вынуждены

выбирать планировку новых застроек на неиспользуемых территориях - на окраинах городов или на намывных участках [1]. Такой способ строительства более дорогостоящий, в силу необходимости возведения дорог, прокладки коммуникаций и сетей. Однако, в этих новых районах инфраструктура все еще неоднородна и требует дальнейшего развития. Такой вариант застройки города оставляет центр города – огромной пустой зоной из-за нефункционирующих промышленных территорий. Территории промышленных зон являются потенциальным местом для создания общественных пространств, повышения уровня городской жизни и улучшения инфраструктурного обслуживания. Одним из решений является реновация, реабилитация и рефункционализация этих территорий. Конечно, такой подход имеет ряд недостатков в социально-экономическом и административном плане, однако, этот способ обустройства территорий позволяет значительно расширить возможности для развития города и увеличить качество жизни горожан [2].

Промышленные зоны являются неотъемлемой частью индустриальных городов, в некоторых из которых они даже определяют их центральную часть. Инвестиционная привлекательность промзон заключается в их близости и высокой плотности объектов социальной и культурной инфраструктуры, а также наличия ресурсов инженерно-технических и транспортных коммуникаций. Одной из основных задач реновации является максимально эффективное использование потенциала данной территории для развития социально-экономического потенциала, обеспечения устойчивого развития местности и повышения ее конкурентоспособности [3].

В странах Запада на практике успешно внедрена методика современной рефункционализации старых производственных территорий. Это привело к появлению ряда успешных проектов, благодаря которым крупные промышленные города, имеющие доступ к рекам или транспортным магистралям, стали привлекательными для жизни горожан. Однако,

необходимо учитывать, что важным условием для реализации таких проектов стала политика сдерживания экстенсивного развития территорий и отсутствие свободных мест в городах для точечного строительства [4].

2. Состояние «Серого пояса» сегодня

Мезозона, то есть, некий «пояс» между центром и периферией, находится в неопределенном состоянии [5]. Развитие этих территорий происходит медленно и бессистемно, так как средства направлены на застройку окраин и поддержание центра. Поэтому к «Серому поясу» применяются такие методы, как снос исторической застройки и уже на их месте возведение жилых комплексов или общественных центров. Несмотря на это, такой метод имеет свои весомые плюсы, например:

- Снос и новое строительство гораздо дешевле восстановления старого здания;
- Новые застройки отвечает практически всем нуждам (инфраструктурные и функциональные) населения;
- Жилье всегда востребовано среди населения.

При этом:

- Локальная застройка легко теряет свою идентичность, то есть, делая все дома практически идентичными;
- Город теряет уникальность конструктивного решения конкретных зданий;
- Город теряет достопримечательности, «культурный код» и «исторические кластеры», говорящие и подтверждающие историческую ценность города;
- Все это ведет к разрыву поколений и потере вовлеченности новых поколений в жизнь города [6].

Экономическая простота и удобство такого метода естественно привлекают и градостроителей, и градоначальников. При этом стоит учитывать тот факт, что при закупках для таких сооружений, в целях экономии, девелоперы могут использовать дешевые некачественные материалы, которые помимо того, что могут выразиться в неэстетичном внешнем виде застройки, так и быть попросту небезопасными для проживания в них.

3. Методы реновации территорий бывших заводов

Для того чтобы начать регенерацию «Серого пояса» в городе Санкт-Петербург необходимо сместить фокус на работу уже с существующим ландшафтом города. Для создания компактного и удобного города необходимо: гуманизировать городское пространство и стимулировать процессы ревитализации нарушенных территорий. Это поможет использовать нераскрытый потенциал самого города, а также может создать экологическую устойчивость. «Серый пояс» – это ресурс для усиления, заполнения и качественного развития города. Исследования доказывают, что если взять 50% от строительной активности Петербурга, а это составляет 1,5 млн.кв.м. в год и перенаправить ее в зону «серого пояса», то можно получить новую инфраструктуру всего через 20 лет, то есть, практически в рамках одного поколения. Помимо улучшения городской среды, с помощью «серого пояса» можно получить новое место идентичности для новых поколений петербуржцев [7].

Производство является основной экономической деятельностью Санкт-Петербурга. Важными производственными отраслями являются: станкостроение, приборостроение, изготовление электроприборов и электронной техники, производство оптики, пищевая промышленность. Также, развита цветная и черная металлургия, химическая промышленность, полиграфическая промышленность, легкая промышленность.

Большая часть экономики города расположена в районах города, а не в приграничных, промышленных зонах. Притом, что территориально вблизи к центральной части города расположены менее масштабные производства [8]. А ближе к границам города формируются производственные кластеры и технологии. В целом производства можно разделить на 3 подгруппы:

- Thinkers – организации, использующие умственный труд, в городе они расположены точечно, по сути можно сказать, что это университетские корпуса. Малое количество такого типа организаций связано в первую очередь с недореализованным потенциалом инновационной и творческой деятельности в «сером поясе», недостаточной привлекательностью территории для аренды помещений под офисы;
- Makers – организации, использующие ручной или механизированный труд. Местоположение таких зон может быть, как точечным, так и кластерным. Они располагаются на окраинах крупных промышленных зон с низкой плотностью сервисной инфраструктуры, вдоль железнодорожных путей или вблизи небольших производств;
- Services - организации, направленные на оказание услуг. Чаще всего расположены на границах с жилыми районами, тем самым формируя «корочку». Также расположены в новых жилых комплексах на преобразованных промышленных территориях. Большое количество services сосредоточено в крупных торговых центрах, которые являются значимыми точками притяжения для жителей жилых микрорайонов [9].

Способы адаптации промышленных пространств под общественные нужды также можно разделить на несколько категорий:

- Цеха или любые другие крупные пространства. Главная целевая группа – это жители и гости города. Такие пространства предполагают реорганизацию в выставочные павильоны или концертные площадки. То есть, можно создать кластеры с учетом актуальных изменений и возможностью гибкого использования;

- Мелкоячеистая структура. Для целевой группы: офисы и предприниматели. Деление крупных пространств на мелкие ячейки с функцией комбинирования. Также может быть использовано для публичных мероприятий, с возможностью устройства организаций с сервисной функцией на первых этажах;
- Деление на блоки. Реорганизация для целевой группы офисы и мастерские. Общая площадь делится на независимые блоки, с возможностью формировать общие пространства внутри кластера;
- Активный уличный фронт. Использование для жителей города, а также для различных производств. Реорганизация представляет собой пристройку общественных зданий вдоль главных улиц, с целью создания активности, а также разграничение общественных пространств и частных производств. Также уличная зона может быть использована мелкими производствами для реализации своей продукции;
- Пристройка жилых блоков предназначена для жителей города. Представляет собой смешанный тип использования, то есть, жилые зоны отделены от мелких производств или коммунально-складских зон. Главное условие – соблюдения обоими сторонами санитарно-защитных правил и комфортные условия взаимодействия (например, шумоподавление, защита от вибраций и т.д.);
- Организация открытых пространств для целевой группы жителей и гостей города. Например, открытый тип предприятия. Также, формирование новых активностей при сохранении самой структуры цеха.

Для гуманизации цеха и окружения также можно:

- Преобразовывать жилые блоки, внедрять креативную функцию, тем самым, формируя многофункциональные кварталы;
- Использовать кровлю, то есть, озеленить пространство, с целью уменьшить эффект «теплового острова», также сформировать дополнительные общественные пространства и функции на крышах;

- Надстройку можно использовать для исполнения гостиничной функции, коливингов и коворкингов. Тем самым, формируя многофункциональные здания с активными первыми этажами;
- Использование сборных элементов, дающих возможность использовать пространства в качестве временного жилья, студенческих общежитий или хостелов;
- Mix-use использование – реформирование под смешанное использование, например ритейл, жилье и коворкинг;
- Изменение объемов пространства - уменьшение масштаба или этажности, используется чаще всего для внедрения одной крупной функции [7].

Заключение

Активное развитие, цифровизация и прогрессирующая экономика в Санкт-Петербурге поставили острый вопрос о реорганизации пустующих пространств, нефункционирующих промышленных территорий. Так как, эти пространства находятся в непосредственной близости к историческому и культурному центру города, то эти площадки представляют собой нераскрытый потенциал города. Такая близость к достопримечательностям позволяет думать о том, что при максимальном вложении потенциала развития, реновация окупится экономически, позволит сформировать новую и современную инфраструктуру города, при этом, не теряя «культурный код». Поможет избежать «расползание» города, то есть, не использовать намывные территории и не строить отдельные «города» - районы. Сформирует новую идентичность для следующих поколений петербуржцев. Реновация подразумевает множество стратегий для развития инфраструктуры, опирающиеся на потенциал мобильности здания, также на потенциал развития пространства и отвечает на запросы населения.

Библиографический список:

1. И.А. Котенко и В.А. Токарева «Тенденции градостроительного развития и реновации производственных территорий в Самаре» [Электронный ресурс]: <https://journals.eco-vector.com/2542-0151/article/download/54351/37693> (дата обращения: 24.05.2023).
2. А.В. Румянцева «Реновация объектов индустриального наследия: эколого-экономические аспекты» [Электронный ресурс]: <https://1economic.ru/lib/117775> (дата обращения: 24.05.2023)
3. М.А. Золотых «Реновация промышленных зон в современных условиях города» [Электронный ресурс]: <https://cyberleninka.ru/article/n/renovatsiya-promyshlennyh-zon-v-sovremennyh-usloviyah-goroda> (дата обращения: 24.05.2023).
4. И.В. Хаерова «Реновация промышленных территорий: принципы, отечественный и зарубежный опыт» [Электронный ресурс]: <https://na-journal.ru/3-2022-arhitektura-stroitelstvo/3540-renovaciya-promyshlennyh-territorii-principy-otechestvennyi-i-zarubezhnyi-opyt> (дата обращения: 24.05.2023).
5. Н.А. Коновалова «Приемы организации пространства в современной архитектуры в Японии» [Электронный ресурс]: <https://archi.ru/elpub/91666/priemy-organizacii-prostranstva-v-sovremennoi-arkhitecture-yaponii#:~:text=%D0%9F%D0%BE%D0%B4%20%22%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B9%20%D0%B7%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B9%22%20%D0%9A%D1%83%D1%80%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B2%D0%B0%20%D0%BF%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D0%BC%D0%B0%D0%B5%D1%82,%D0%B2%20%D1%81%D0%B5%D0%B1%D1%8F%20%D0%BA%D0%B0%D1%87%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D0%B4>

%D0%B2%D1%83%D1%85%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2%D1%8B%D1%85 (дата обращения: 24.05.2023).

6. «Продуктивный город: хороший город – это город, который производит» [Электронный ресурс]: <https://teletype.in/@mlaplusrussia/hzHvqbn-aMs> (дата обращения: 24.05.2023).
7. «Нераскрытый серый Петербург. Исследование потенциала Серого пояса Санкт-Петербурга» [Электронный ресурс]: http://sewiki.ru/%D0%90%D1%80%D1%85%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0_%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%8F%D1%82%D0%B8%D1%8F#.D0.9A.D1.80.D0.B8.D1.82.D0.B8.D0.BA.D0.B0_.D0.B0.D1.80.D1.85.D0.B8.D1.82.D0.B5.D0.BA.D1.82.D1.83.D1.80.D0.BD.D1.8B.D1.85_.D0.BF.D0.BE.D0.B4.D1.85.D0.BE.D0.B4.D0.BE.D0.B2 (дата обращения: 24.05.2023).
8. Г.С. Рябченко «Методы реструктуризации промышленных предприятий» [Электронный ресурс]: <https://cyberleninka.ru/article/n/metody-restrukturizatsii-promyshlennyh-predpriyatiy> (дата обращения: 24.05.2023).
9. «Архитектура предприятий» [Электронный ресурс]: http://sewiki.ru/%D0%90%D1%80%D1%85%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0_%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%8F%D1%82%D0%B8%D1%8F#.D0.9A.D1.80.D0.B8.D1.82.D0.B8.D0.BA.D0.B0_.D0.B0.D1.80.D1.85.D0.B8.D1.82.D0.B5.D0.BA.D1.82.D1.83.D1.80.D0.BD.D1.8B.D1.85_.D0.BF.D0.BE.D0.B4.D1.85.D0.BE.D0.B4.D0.BE.D0.B2 (дата обращения: 24.05.2023).