

Секция «География»

Особенности реновации старопромышленных территорий
Санкт-Петербурга

Васильева Дарья Александровна

Студент

*Санкт-Петербургский государственный университет, Географический факультет,
Санкт-Петербург, Россия
E-mail: diving1093@mail.ru*

В XX веке мировая экономика перешла в постиндустриальный период, что повлекло за собой изменения в облике городов. Эволюция хозяйства и развитие технологий определили новые условия формирования отраслей экономики, что привело к изменению факторов развития и размещения промышленных производств, устареванию большинства из них. Внимание сфокусировалось на развитии инноваций и бизнеса в разных общественных сферах. Крупные промышленные производства стали перемещаться из городских центров на окраины, освобождая территорию для многофункциональных общественно-деловых зон. В крупнейших городах мира уже осуществилась трансформация промышленных территорий, функции которых изменились.

По мнению экспертов, представляющих органы регионального управления и сферы территориального планирования и проектирования, одной из главнейших проблем пространственного развития Санкт-Петербургской агломерации являются старые промышленные территории в центральных районах города [2]. Развитие Санкт-Петербурга как крупного финансового и логистического центра обусловило высокий спрос на торговую, офисную и складскую недвижимость. Но материально-технические условия и качество городской среды не удовлетворяют требованиям современной экономики города. Консервация устаревшей производственной недвижимости ограничивает развитие новых видов деятельности. Это приводит к снижению эффективности экономического развития города. Основной проблемой является нерациональное использование промышленных территорий. В исторических районах Санкт-Петербурга промышленность и другие нежилые объекты занимают более 40% площади, при этом более чем 200 предприятий, что составляет около 40% от всех их площадей, простаивают или их недвижимость сдается в аренду [2]. В европейских городах этот показатель не превышает 10%. Актуальность данной темы заключается в необходимости систематизировать различия в формах и скорости трансформации старопромышленных территорий, выработать новые направления их развития, создать инструменты городской политики по регулированию размещения новой застройки.

В соответствии с Генпланом Санкт-Петербурга можно выделить 2 основные группы промышленных зон, которые отражают вектор развития территорий промышленного использования [5]:

- 1) промышленные зоны, подлежащие дальнейшему промышленному использованию и развитию;
- 2) промышленные зоны, подлежащие градостроительному преобразованию (смене производственного характера использования земель).

На основе анализа социально-экономического развития Санкт-Петербурга был выделен ряд существующих серьезных проблем, требующих принятия решений:

- не принято стратегическое решение об изменении облика старопромышленных территорий;
- нет единой концепции их преобразования;
- государство не готово материально поддерживать какие-либо проекты (активность проявляют только частные девелоперы) [3].

Как следствие, редевелопмент «серого пояса» идёт точно – там, где это интересно застройщику, а не городу, что грозит превращением выгодно расположенных территорий в спальные анклавы [1]. Поэтому депрессивные территории не должны застраиваться только жильём.

В исследовании рассматриваются 25 промышленных зон Санкт-Петербурга, подлежащих градостроительному преобразованию (редевелопменту), находящихся в 12 административных районах города. Эти территории оцениваются с точки зрения транспортной доступности, общего состояния и современного использования. На основе этих данных была создана картосхема, отображающая возможности дальнейшего развития старопромышленных территорий. Кроме того, рассматривается история их появления, а также опыт реновации внутригородских промышленных территорий в городах мира. Анализируются меры, предпринимаемые городскими властями по управлению данными зонами, определяются преимущества и недостатки идеи «создать пояс развития общественных и деловых функций на базе бывшего «серого пояса» [3], в противоположность идее постепенного вывода предприятий «старой» промышленности за пределы исторической части города и планам «использовать высвободившиеся территории для размещения парков, садов, скверов» [4]. Также даются рекомендации по рациональному развитию старопромышленных территорий Санкт-Петербурга.

Развитие старопромышленных территорий зависит, в первую очередь, от их инвестиционного потенциала, который определяется следующими параметрами:

- место расположения зоны (близость к центру города, транспортная доступность, близость к набережным рек и каналов);
- уровень инженерной подготовки территории, обеспеченность ресурсами (зависит от профиля промышленной зоны);
- возможность изменения функций территории, совпадение функционального зонирования с целями предпринимателя;
- согласие владельца предприятия к сотрудничеству с девелоперами, его готовность освободить территорию.

Проанализировав все участки по данным параметрам, был сделан вывод, что только 12 промзон из 25 обладают высоким инвестиционным потенциалом для частного бизнеса и темпы преобразования высоки только на территории шести из них. Значит, для освоения остальных территорий и импульса к их развитию инициатива должна исходить со стороны городских властей, которые могут содействовать инициативам предпринимателей, заинтересовывать новыми предложениями.

Литература

1. Денисенко Е. Редевелопмент по-петербургски // Эксперт Северо-Запад, сер. 593. 2012. №. 46.
2. Лимонов Л.Э. Особенности и факторы пространственного развития агломерации в постсоветский период (на примере С-Петербурга) // Материалы дискуссии «Город

и пригород: тонкости координации», НИУ ВШЭ-СПб, МЦСЭИ «Леонтьевский Центр». 30 мая 2013 г. СПб, 2013.

3. Анализ социально-экономического развития Санкт-Петербурга: аналит. обзор, ноябрь 2013 / Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга. СПб, 2013.
4. О концепции социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2020 года: Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.03.2012 N 275 (ред. от 17.07.2013 с изменениями, вступившими в силу с 17.07.2013) // Собрание законодательства СПб.-2012.
5. Сайт компании «Петерленд» [электронный ресурс]: аналит. обзор редевелопмента промзон в Санкт-Петербурге (демонстрационная версия): <http://www.spbland.info/marketing/redev2012.pdf>, свободный. – Загл. с экрана.

Слова благодарности

Спасибо!