

Секция «Экономическая, социальная, политическая география и туризм»

Редевелопмент «серого пояса» Санкт-Петербурга

Научный руководитель – Попов Алексей Александрович

Лапина Елена Михайловна

Студент (магистр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Географический факультет, Кафедра экономической и социальной географии России, Москва, Россия

E-mail: lelena710@rambler.ru

С переходом к постиндустриальному обществу происходит трансформация структуры экономики - промышленность теряет свое ведущее значение, что приводит к изменению облика города - предприятия закрывают или выносят за пределы городской черты, а их место занимают деловые центры, жилые комплексы, рекреационные зоны. Процесс перепрофилирования территории под новое направление носит название «редевелопмент» [1]. В Санкт-Петербурге перспективы для редевелопмента велики - промышленные производства формировались вокруг центра, образуя кольцо зон, получившее название «серый пояс» Санкт-Петербурга [2].

На конец 2020 г. 25 из 26 промышленных зон «серого пояса» вовлечены в процесс редевелопмента, на их территории расположено 116 проектов жилой недвижимости (7,9 млн м² жилья) и 112 проектов коммерческой недвижимости (1,8 млн. м² арендопригодной площади).

На первых этапах развития редевелопмента в Санкт-Петербурге (1990-е - начало 2000-х гг.) были реализованы коммерческие объекты. Начиная с 2014 г. объемы преобразований под жилую функцию стали расти более быстрыми темпами, в результате, жилой сегмент вышел на первое место. В жилом сегменте доля проектов, реализуемых на территории «серого пояса», в последние годы составляет около 1/5 от всего объема нового жилищного строительства. Учитывая темпы и масштабы строительства жилья на окраинах города, где средний размер проектов в 1,5-2 раза больше, чем у проектов трансформации «серого пояса», показатель в 20% говорит о большой значимости редевелопмента для развития жилищного строительства в городе.

Все промышленные зоны «серого пояса» были разделены на несколько типов по вовлеченности в процесс редевелопмента: Тип 1 - зоны, активно вовлеченные в процесс редевелопмента, с преобладанием редевелопмента под жилую застройку; Тип 2 - зоны, активно вовлеченные в процесс редевелопмента, с преобладанием редевелопмента под коммерческую застройку; Тип 3 - зоны, активно вовлеченные в процесс редевелопмента, для которых характерна смешанная застройка; Тип 4 - зоны, умеренно вовлеченные в процесс редевелопмента, с преобладанием редевелопмента под коммерческую застройку; Тип 5 - зоны, умеренно вовлеченные в процесс редевелопмента, для которых характерна смешанная застройка; Тип 6 - зоны, слабо вовлеченные в процесс редевелопмента; Тип 7 - зоны, не вовлеченные в процесс редевелопмента.

В зависимости от положения промышленных зон в пределах города, предыдущего использования территории, внутренней конфигурации имеются различия в их современном развитии. Для более глубокого исследования были подробно изучены две промышленные зоны, наиболее сильно вовлеченные в процесс редевелопмента - Новоизмайловская в Адмиралтейском и Московском районах и Леонтьевский мыс-Карповка в Петроградском районе.

Источники и литература

- 1) Баснукаев М. Ш., Шлафман А. И. Редевелопмент индустриальных территорий / М. Ш. Баснукаев. – СПб.: КультИнформПресс, 2013. – 133 с.
- 2) Фролов В. Санкт-Петербург: между деконструкцией и реконструкцией // Speech. – 2008. – № 2. Вторая жизнь. – С. 166–180.