

Прирастающие земли

территории

Намыв земли в акватории Финского залива и строительство на вновь появившейся земле жилья и другой недвижимости становится модной темой в девелоперском сообществе Петербурга. Из плюсов — вы получаете территорию с хорошими видовыми и юридически чистыми характеристиками. Минус скорее психологический: не все верят в прочность намытых территорий. Впрочем, специалисты уверены в надежности искусственного грунта.

Terra Nova

С начала своей истории Петербург отвоёвывал у болот дельты Невы территории для строительства города. Конечно, до голландцев, у которых Петр Первый учился строить города и не только, строителям северной столицы было далеко. Но, тем не менее, именно засыпка болот и намыв земли до отметки 3,5 метра от балтийского ординара позволяли выдерживать большинство наводнений. Сейчас проблема другая — город вырос и испытывает недостаток свободных территорий под застройку. Эту проблему пытаются решить старым проверенным способом — намывом новых земель.

В советское время в период бурного строительства 70–80-х годов прошлого века намыв территорий использовался для развития новых территорий под массовую застройку — юго-запада, озера Долгого, Комендантского аэродрома. Но тогда речь не шла о замысле Финского залива, а лишь о подъеме отметки существующей территории для защиты от наводнений.

Сейчас ситуация изменилась, и спрос на качественную и, главное, видовую территорию стимулирует интерес к отвоёвыванию земель у Балтийского моря. Создание намывных территорий позволяет получать дополнительные участки для создания объектов недвижимости в интересных для девелоперов местах, где исторически не было достаточных площадей для проектов.

Попутно использование намывных территорий позволяет исправлять недостатки береговой линии, развивать и создавать портовые территории, развивать судостроительные предприятия, строить дороги.

В то же время создание намыва имеет минусы, препятствующие широкому распространению подобной технологии, — большие затраты по созданию новых территорий и их изначальная нестабильность. «В целом, однако, появляющиеся территории следует считать интересными для целей девелопмента, в первую очередь для создания жилой недвижимости. Появление большой территории также позволит создать новую современную градостроительную единицу и создать целостную городскую среду, что достаточно трудно сделать в Санкт-Петербурге с его высокой плотностью существующей застройки», — считает старший консультант отдела стратегического консалтинга Knight Frank (Санкт-Петербург) Игорь Кокорев.

«Для Санкт-Петербурга остаются значительные резервы по строительству на намывных территориях, поскольку фасад города со стороны Финского залива еще в значительной степени не сформирован. В то же время масштабы намыва в других местах могут быть значительно меньше, чем на Васильевском острове. В других местах намыв, скорее всего, будет применяться для корректировки береговой линии», — говорит Владимир Гаврильчук, генеральный директор корпорации «АДВекс. Недвижимость».

Гектарный метод

Первым и пока успешным опытом крупного расширения Петербурга в сторону воды стало создание намывной территории в акватории Финского залива на западе Васильевского острова. Один из наиболее амбициозных инфраструктурных проектов получил название «Мор-

ской фасад». Этот проект реализует управляющая компания «Морской фасад», учредителем которой является кипрская компания Marine Facade Management Company Limited. Согласно официальной информации, на 476 га предполагается построить 1,8 млн кв. м офисов, 3,3 млн кв. м жилья, 213 тыс. кв. м торговых площадей и 197 тыс. кв. м гостиниц. Согласно расчетам специалистов, намывные территории должны будут сузить Финский залив примерно на 1200 метров (от береговой полосы). Проект архитектурной застройки был выполнен компанией Gensler. По плану Gensler, в центральной, примыкающей к порту части новой территории разместится Дворец конгрессов, торговые галереи и стадион. На юге (то есть практически «на материке») будет построено жилье.

«Морской фасад» — действительно самый громкий из реализуемых в настоящее время проектов. В то же время территории будут обладать и недостатками — трудности сообщения с центром из-за ограниченной пропускной способности мостов Васильевского острова, удаленность от метро и высокая загруженность ближайшей станции, — считает Игорь Кокорев. С ним согласен и Михаил Бимон, директор по маркетингу и развитию корпорации «Петербургская недвижимость»: «Жилье на территории намыва будет пользоваться спросом. Однако масштабность проекта поставит его в один ряд с другими, такими же масштабными проектами. Кроме того, надо учитывать, что сразу после того как землю «намоют», строить нельзя: необходимо, чтобы грунт выстоялся».

Однако все эти трудности не испугали группу ПИК, кото-



Территорию для мегапроекта «Морской фасад» отбирают у Финского залива ФОТО ИТАР-ТАСС

рая стала первой, с кем компания «Морской фасад» заключила договор на продажу участка на намывных территориях Васильевского острова. Площадь проданного участка составляет 63,4 га. ПИК планирует построить здесь около 1,315 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости классов бизнес и де люкс. Стоимость сделки не разглашается, однако, по оценкам экспертов, речь может идти о \$630 млн. Объем инвестиций в проект составит более \$3 млрд.

Вице-президент петербургской Пильди управляющих и девелоперов, управляющий партнер «АйБи Групп» Юрий Борисов отметил, что преимуществом «Морского фасада» является «чистый» правовой статус его территории. Обы-

чно на продажу в Петербурге выставляются наделы, освобожденные от промышленной застройки, транспортной инфраструктуры и т. д., что чревато имущественными претензиями бывших собственников и арендаторов этих участков. Аналитики прогнозируют повышенный интерес к проекту со стороны иностранных инвесторов, для которых правовая «чистота» имеет большое значение.

В принципе, после этой сделки у «Морского фасада» останется еще около 200 га, которые можно пустить в продажу. В ближайшее время может быть возрожден еще один проект крупномасштабного намыва, замороженный почти на 20 лет. Попытка намыв землю в Курортном районе

была предпринята в начале 90-х «ЛенГЭСС», главный подрядчик строительства комплекса защитных сооружений, принял решение обустроить территорию на правом берегу Финского залива. В непосредственной близости от дамбы, у поселка Александровская планировалось создать новый микрорайон с набережной, монорельсовой дорогой, складским логистическим комплексом, зонами гостиниц и отдыха.

Изначально проект предусматривал создание 300 га намывных территорий. Задача проекта — поднять землю на 20–50 см выше уровня максимального подъема воды. Позже территорию намыва сократили до 100 га, исключив из проекта Сестрорецкую бухту и мыс

Таркала. Там же предполагалось строительство яхтинга и системы проточных водоемов. Нужно было намывть 1 млн 200 куб. м песка, чтобы поднять на незагрязняемый уровень всю территорию. Был выполнен проект инженерной подготовки территории, разработана гидрология проекта. Но сначала закончились деньги на строительство дамбы, потом — на проектирование. А затем и «ЛенГЭСС» прекратил свое существование. Сейчас, по данным «Б-Дома», проектом интересуется крупная московская девелоперская компания.

Прочнее с каждым годом

Специалисты уверены, что искусственно созданные земли по составу и свойствам не будут отличаться от естественных территорий. То есть на них можно будет без опаски строить здания и высасывать деревья. Причем со временем качество земель будет расти — с каждым годом они будут становиться все прочнее и прочнее. По словам генерального директора группы компаний ЦДС Алексея Медведева, современные технологии утрамбовки позволяют не ждать несколько десятков лет, чтобы земля «устоялась». Возводить здания можно уже через год после намыва. «Кроме того, при возведении зданий мы используем монолитный каркас, который исключает неравномерную осадку здания (когда отдельные участки строения опускаются с разной амплитудой)», — утверждает господин Медведев.

В то же время эксперты отмечают, что российские компании не располагают техническими средствами для реализации такого проекта. «В мире

очень широко представлены технические средства для создания намывных территорий», — говорит Сергей Беленко, начальник отдела экологического обоснования проектов ОАО «ЛенморНИИпроект». — У российских компаний техники такого масштаба нет и не было никогда. Но такие работы для Петербурга не новы. Особенность этого проекта — достаточно короткое время исполнения и жесткие экологические требования. Для реализации проекта будут использоваться только чистые грунты».

Надо сказать, что у российских компаний есть большой опыт строительства на намывных территориях. Искусственно создавались земли в Усть-Луге, жилые районы юго-запада и Северной Лахты. Проект создания намывных территорий на Васильевском острове не вызывает сомнений в своей технической осуществимости. «Сначала ставят шпунтовую стенку, а потом внутри образующейся ограниченной акватории создают новые территории», — продолжает Сергей Беленко. — Технология намыва обеспечит чистоту в акватории: грязная вода будет специальным образом отстаиваться, чтобы мелкие фракции намываемого грунта не попадали в залив. Чем дальше будет существовать полученная земля, тем прочнее она будет становиться. У территорий, созданных из разных типов почв, будет разный период консолидации. Если этот период долгий, на грунтах пока не будет строительства — там расположится парковочная зона. Там, где будет использован лучший грунт, можно будет строить здания».

Павел Никифоров






клубный квартал

Грюнвальд

Заречье, 1 км от Москвы

Архитектура Остоженки в экологически чистом месте

Берег реки Сетунь

Развитая инфраструктура

Высококласные инженерные системы

Панорамное остекление

Собственный тепловой пункт

Скважина с артезианской водой

Фитнес-клуб с бассейном

Квартиры от 109 до 337 кв. м

661-71-71

www.msrlstru

ЗАО «Мосстройреконструкция»
Лицензия ГС-1-99-02-27-0-7709346940-058125-2 от 01.10.2007

Реклама
С проектной документацией можно ознакомиться в офисе компании: г. Москва, ул. Давыдовская, 16

Перво-классные дома



на правах рекламы

быстрые сроки строительства

минимальные затраты на отделку

нормативный срок эксплуатации — 100 лет

Новостройки Москвы и Подмосковья



933-7606 • «ДСК-1 и Ко»
www.dsk1.ru реализация квартир