

ВЛИЯНИЕ КОЛЬЦЕВОЙ АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА РАЗВИТИЕ ПРИЛЕГАЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ

Е.В. Корчагина

*Санкт-Петербургский филиал Национального исследовательского
университета «Высшая школа экономики»*

*Исследование осуществлено в рамках программы фундаментальных
исследований НИУ ВШЭ в 2012 г.*

Аннотация

Анализируется влияние кольцевой автомобильной дороги в объезд Санкт-Петербурга на развитие промышленного производства и объектов инфраструктуры в пригородной зоне мегаполиса в местах пересечения городских магистралей и КАД. Проведена классификация анализируемых территорий по темпам развития. Выявлены факторы, обусловившие неравномерность развития пригородной зоны Санкт-Петербурга, тяготеющей к КАД. Установлена закономерность: чем ближе к городу расположен съезд с КАД, тем более высокими темпами развиваются прилегающие к нему территории.

Ключевые слова: Санкт-Петербург, кольцевая автодорога, развитие территорий, структура производств, тип застройки территории

Abstract

The paper analyzes how the by-pass ring road in St. Petersburg impacts on the development of the suburb industries and infrastructure located at the intersections

of town mains and this ring road. We present our classification of the territories under study by growth rates and factors of uneven development of St. Petersburg suburbs adjacent to the ring road. We can state that the closer to the city any exit from the ring road, the higher the growth rates in adjacent suburbs are observed.

Keywords: St. Petersburg, ring road, regional development, industrial structure, type of the building development

Строительство кольцевой автодороги вокруг Санкт-Петербурга стало важным фактором регионального развития, сформировав мощный импульс для реализации большого числа инвестиционных проектов, связанных с развитием прилегающих к КАД территорий. Появилась возможность ускоренного развития сотен гектаров ранее неэффективно используемых или вообще не востребованных территорий, заброшенных сельхозугодий, пустырей и ведомственных земель, которые стали объектами повышенного спроса со стороны инвесторов.

К моменту начала строительства КАД в 1998 г. значительная часть прилегающих к ней территорий уже была приобретена инвесторами. По данным комитета по транспортно-транзитной политике правительства Санкт-Петербурга, цены на землю в зоне съездов с КАД с конца 1990-х годов выросли в среднем в 20 раз. При этом, прежде чем обрести конечного инвестора, большинство участков проходило через две-три перепродажи. В силу этого обстоятельства, несмотря на стремление администрации города и области регулировать градостроительную деятельность, бизнес во многом самостоятельно выбирал направления использования приобретенной территории. Таким образом, сегодня развитие прилегающих к КАД территорий определяется рыночными механизмами регулирования.

Для оценки концентрации предприятий в районах съездов с КАД и влияния этого процесса на развитие пригородной зоны Санкт-Петербурга был решен ряд исследовательских задач: проведен анализ процесса развития территорий, выявлены преобладающие типы застройки территорий и отраслевая принадлежность предприятий, а также факторы, определившие различие в темпах освоения примыкающих к КАД территорий. В ходе исследования использовались как кабинетные, так и полевые методы.

Было выявлено, что наибольшей привлекательностью для инвесторов обладали участки, расположенные на пересечении КАД с основными городскими магистралями. При этом северо-восточное направление оказалось более востребованным, чем юго-западное. Преобладающими типами предприятий стали торговые центры, логистические терминалы, промышленные зоны. В сегменте торговых предприятий наиболее активно развивались сектора продовольственных, промышленных и строительных товаров, а также автодилерские центры. Значительные территории на небольшом удалении от северо-восточной части КАД заняты построенными или строящимися жилыми массивами. В ряде случаев собственники разрабатывают проекты комплексного освоения территорий, дополняя жилую застройку объектами социальной и деловой инфраструктуры (например, жилой комплекс Юнтолово).

В 2007–2008 гг. появилась тенденция строительства бизнес-парков (бизнес-центров), предполагающих застройку с профилирующей офисной функцией и развитой инфраструктурой, что говорит о стремлении бизнеса к переносу деловой жизни из центра города на его окраины. Территории, прилегающие к КАД, обладают серьезными преимуществами для размещения бизнес-центров по сравнению с центральными районами города. Прежде всего, это хорошая транспортная доступность, а также возможность строительства больших открытых парковок. Одним из первых проектов бизнес-парков является комплекс компании «Setl City», расположенный в районе пересечения КАД с Мурманским шоссе, недалеко от пос. Кудрово и комплекса «Мега-Дыбенко». Объекты двух других проектов бизнес-парков размещены на пересечениях КАД с Пулковским шоссе и Шафировским проспектом.

Информация о преобладающих типах застройки территорий, прилегающих к съездам с КАД, приведена в таблице. Развитие данных территорий протекает крайне неравномерно.

Территории застройки можно разделить на три группы. В первую попадают территории со значительной площадью застройки (съезды на Левашово и Парголово, пр. Энгельса, пр. Руставели, Мурино, Янино, пр. Шафировский, Мурманское шоссе, Новосаратовку, Шушары, Пулковское и Таллинское шоссе). Во второй группе – территории с площадью новой застройки от 1000 до 20000 кв. м (съезды на улицы

Преобладающие типы застройки территорий, прилегающих к съездам с КАД

Съезд с КАД	Преобладающий тип застройки	Площадь застроенной территории, кв. м
Янино	Промышленная и жилая	840000
Шафировский пр.	Торговая и логистическая	920000
Мурманское ш.	Торговая	218000
Новосаратовка	Логистическая и жилая	230000
пр. Обуховской обороны	Торговая и складская	135000
ул. Софийская	Торговая и коммерческая	3000
Шушары	Производственная и логистическая	2276000
Пулковское ш.	Торговая и коммерческая	554843
Дачный пр., ЗСД	Торговая и коммерческая	16667
Таллинское ш.	Торговая, коммерческая, производственная	261903
Гостилицкое ш.	Складская	169 830
Малая Ижора	Производственная	13 541
Кронштадт	Торговая	450
ул. Горская	Сервисные компании	2 890
ул. Парашютная	Торговая	2 800
Левашово – Парголово	Производственная	537 281
пр. Энгельса	Жилая	4 370 000
пр. Руставели	Торговая	53 430
Мурино	Жилая	212 500
пр. Непокоренных	Торговая	2 730

Горскую, Парашютную, пр. Непокоренных, ул. Софийскую, пр. Дачный, Гостилицкое шоссе и Малую Ижору). В третью группу попадают территории, где вновь застроенная площадь минимальна (съезды в Кронштадт, на Волхонское, Красносельское и Ропшинское шоссе).

О динамике развития территорий по уровню нового строительства можно судить по приводимому далее рисунку. Белым цветом выделены территории, для которых характерны высокие темпы развития, серым – территории со средними темпами, черным – с низкими. Можно увидеть, что чем ближе съезды к Санкт-Петербургу, тем сложнее выглядят развязки. Это связано с тем, что по мере удаления от мегаполиса КАД сужается. Сужение КАД предполагает малую загруженность трассы. Низкий транспортный поток обуславливает меньшую степень привлекательности земель.

На динамику развития территорий возле съездов повлияла этапность строительства самой КАД. Сооружение КАД началось с северных районов города, поскольку проблемы транспортной инфраструктуры там были более острыми. Увеличение транспортной доступности территорий, прилегающих к городу на северо-востоке, привело к реализации крупных проектов в области жилищного строительства, производственной и непроизводственной инфраструктуры. Высокие темпы развития жилищного строительства на северо-востоке связаны также с более благоприятной экологической обстановкой в этих районах, с близостью их к курортной зоне и трассе «Скандинавия», с наличием обширных незастроенных территорий. Перечисленные факторы в целом повышают уровень спроса на недвижимость в данных районах, обуславливая более высокий уровень цен и большую инвестиционную привлекательность соответствующих проектов в области жилищного строительства. Также, поскольку юго-западные участки КАД были введены в эксплуатацию в последнюю очередь, их развитие несколько отстает от развития северо-восточных.

Следует отметить, что динамично развиваются территории, прилегающие к пересечениям КАД с основными транспортными артериями Санкт-Петербурга: Выборгским, Приозерским, Мурманским, Московским, Пулковским, Таллинским шоссе. Здесь преобладают торговые и логистические предприятия, что обусловлено, с одной стороны, большими транспортно- и пассажиропотоками, удобством подъезда к торговым центрам и бизнес-центрам, а с другой стороны, возможностью снижения логистических издержек торгующих компаний за счет близости к складам и терминалам.

Таким образом, располагая свои торговые точки в данных районах, компании одновременно приближаются и к клиентам, и к поставщикам, что позволяет им обеспечить высокий уровень продаж, снижая при этом логистические расходы. Так, например, наибольшей популярностью у застройщиков пользуется съезд на Пулковское шоссе ввиду его близости к Московскому району, аэропортам «Пулково». Как видно из таблицы, на съезде на Пулковское шоссе расположено множество организаций торговой, деловой и коммерческой направленности. Это связано с тем, что съезд располагается рядом с городом, на пересечении с такой крупной транспортной артерией, как Пулковское шоссе (через которое проходит основной грузопоток с юга). Также в районе съезда находятся аэропорты «Пулково», что подразумевает наличие большого пассажиропотока из города и в город. В районе съезда располагаются компании различной направленности: это гостиницы, торговые центры, бизнес-центры, заправочные станции. Примечательно наличие большого количества автоцентров, предлагающих автомобили среднего класса и премиум-класса. Скорее всего, такое расположение автоцентров (вдоль Пулковского шоссе и Московского проспекта) связано с тем, что значительная часть потенциальных покупателей въезжают в город и выезжают из него именно через эти автомагистрали. Впечатляет также изобилие гостиниц премиум-класса, бизнес-центров и парковок. С другой стороны Пулковского шоссе располагаются промышленные объекты – известные заводы «Wrigley», «Coca Cola», «Jillete P&G», «Русский стандарт» и др., а также предприятия по реализации готовой продукции. Торговую инфраструктуру представляют гипермаркеты «О'Кей», «Лента», «Карусель», «Castorama», «Metro», «Масштаб», «Метрика», торгово-развлекательные комплексы «Лето», «Пулково-3» и др. Практически все земли, прилегающие к данному съезду, уже застроены.

Съезд на Дачный проспект и Западный скоростной диаметр, близкий к станции метро «Проспект Ветеранов» и жилым массивам Кировского района, не пользуется популярностью у застройщиков. Скорее всего, это связано с тем, что данная развязка очень сложная, так как связывает Кировский и Московский районы в объезд загруженного Ленинского проспекта и имеет выходы только в спальные районы.

Поэтому несмотря на высокую привлекательность данного места, спроектированная развязка не способствовала развитию строительства новых объектов на прилегающей территории. Съезд с КАД на Таллинское шоссе в настоящее время активно застраивается жилыми кварталами, на территории присутствует крупный продуктовый гипермаркет. Строительство в этом районе будет только увеличиваться.

Из рисунка видно, что низкую динамику развития имеют съезды, располагающиеся далеко от населенных пунктов. Съезды на Волхонское, Красносельское и Ропшинское шоссе достаточно удалены от города, некоторые из них располагаются фактически в лесном массиве. Ближайшими объектами к таким съездам являются дачи и гаражные кооперативы. Также низкие темпы развития территории наблюдаются на съезде в Кронштадт, несмотря на удобство развязки и наличие свободных площадей. В пределах территории съезда находятся только жилые массивы и автозаправочные станции. Скорее всего, это также обусловлено удаленностью данного съезда от Санкт-Петербурга и основных транспортных артерий города.

Средние темпы развития территории были зафиксированы в районе съезда с КАД «Горская». Расположенные здесь компании ориентированы на обслуживание транзитного потока потребителей. Среди основных видов деятельности – автозаправка и автосервис. Небольшое количество торговых компаний, несмотря на интенсивный ежедневный поток автомашин, возрастающий в выходные и праздничные дни, объясняется высокой стоимостью земли. Таким образом, несмотря на большое число потенциальных покупателей, только высокоприбыльный бизнес может разместить свои торговые точки в данном районе. Развязка на ул. Парашютной была открыта в 2011 г. В этом районе расположены в основном торговые предприятия, появившиеся после открытия развязки. Территория сегодня характеризуется средними темпами развития, но, возможно, это обусловлено недостаточным количеством времени, прошедшего с момента введения съезда в эксплуатацию.

Высокие темпы развития съезда с КАД в Левашово и Парголово обусловлены пересечением с одной из основных транспортных артерий Санкт-Петербурга – Выборгским шоссе. В районе преобладает промышленная застройка: здесь расположены производственные

комплексы заводов «Nissan», «Magna» (Каменка), Опытного вентиляторного завода, Парголовского механического завода, завода «Металлошифер» и др. Высокие темпы развития территории, прилегающей к съезду на пр. Энгельса, связаны со строительством огромного жилого массива «Юнтолово», расположенного на 437 га земли и включающего 47 кварталов жилых, торговых и офисных помещений, а также объектов социальной инфраструктуры.

В районе съезда на пр. Руставели расположены в основном торговые комплексы, включая гипермаркеты «Лента» и «К-раута», а также АЗС. Со стороны города близ развязки находится спальный район, жители которого обеспечивают высокий спрос на торговую инфраструктуру. На территории, прилегающей к съезду с КАД на Мурино, ведется строительство жилого комплекса «Тридешаткино царство» площадью 210 тыс. кв. м. План застройки включает не только многоэтажные дома, но и объекты социальной инфраструктуры. Заселение этого жилого комплекса будет способствовать увеличению спроса на торговую и сервисную инфраструктуру, развитие которой можно ожидать в ближайшем будущем. Средними темпами развития характеризуется территория съезда с КАД на пр. Непокоренных. Профилем деятельности данной территории является торговля.

Территория, прилегающая к съезду с КАД в Янино, характеризуется высокими темпами развития. Здесь расположен многофункциональный транспортно-логистический комплекс «Янино», включающий контейнерную площадку и склад временного хранения. На его территории также находится пост Балтийской таможни «Янинский». Также рядом строится коттеджный поселок «Янино» площадью 35 га. Строительство съезда с КАД на Шафировский проспект стимулировало развитие складской и логистической инфраструктуры. Здесь размещаются логистические компании «Вектор», «Евро-Логистик», «КСМ Логистика» и др. Неподалеку расположен бывший аэропорт «Ржев-ка», перепрофилированный в настоящее время под стоянку для хранения автомобилей различных автодилеров.

Строительство КАД придало значительное ускорение развитию территории в районе съезда на Мурманское шоссе. Здесь построены торговый центр «МЕГА Дыбенко» и несколько строительных гипер-

маркетов: торговый дом «Петрович», стройбаза «Мурманка» и др. В большом количестве представлены автосалоны и автосервисные компании. В районе съезда с КАД на Новосаратовку расположен один из самых масштабных логистических терминалов Санкт-Петербурга – «Уткина заводь» площадью 55 тыс. кв. м, построенный в 2007 г. Рядом со съездом находится новый коттеджный поселок «Новосаратовка». В районе съезда на пр. Обуховской обороны преобладает складская, логистическая и торговая застройка. Здесь расположены складской комплекс «Теорема-Терминал», площадью 100 тыс. кв. м, построенный в 2008 г., бизнес центр «Обухов-Центр», торговые предприятия.

Территория, прилегающая к съезду с КАД на ул. Софийскую, исторически застраивалась в основном промышленными и складскими предприятиями. Активной торговой и сервисной застройки, стимулирующей модернизацию района, здесь не наблюдается. Это связано с удаленностью от основных транспортных артерий, линий метрополитена, зон жилищного строительства. Значительно активнее развивается съезд на Шушары, расположенный на пересечении КАД с Московским шоссе, где преобладает логистическая и промышленная застройка. Здесь размещаются крупные автопромышленные предприятия: «Toyota Motor Corporation», «General Motors», «Suzuki», «Magna International», «Scania», построенные за последние 10 лет. В 2011 г. подписано соглашение о размещении в Шушарах предприятия немецкого концерна MAN (машиностроительная компания, специализирующаяся на производстве грузовых автомобилей, автобусов и двигателей). В том же году на территории промзоны введен в эксплуатацию завод по производству телевизоров и плазменных панелей компании «АОС International». Здесь же расположен крупный терминал – логистический центр компании «Евросиб». Бурное промышленное и логистическое развитие территории обусловлено близостью основной транспортной артерии Санкт-Петербурга – Московского шоссе, а также наличием обширных территорий, которые возможно использовать для складских и логистических целей.

Строительство кольцевой автомобильной дороги в объезд мегаполиса Санкт-Петербург позволило городу решить не только транспортные задачи, связанные с улучшением транспортных коммуникаций

между периферийными районами города, населенными пунктами пригородной зоны, а также с выносом основных транзитных потоков из центра города, но и способствовало развитию прилегающих к КАД территорий. Однако развитие указанных территорий происходит неравномерно.

Наиболее активно развиваются территории, примыкающие к пересечению КАД с основными транспортными коридорами: Выборгским, Мурманским, Московским, Пулковским и Таллинским шоссе. Высокая пропускная способность данных трасс обуславливает значительную концентрацию на прилегающих территориях торговых и развлекательных комплексов, сервисных центров (в первую очередь автомобильных), предприятий гостиничного сектора. Обеспечиваемое КАД удобство транспортных коммуникаций между важнейшими транспортными артериями города стимулирует развитие логистических и складских многофункциональных комплексов. Строительство КАД повысило транспортную доступность примыкающих к городу территорий, что привело к росту инвестиционной привлекательности проектов жилищного строительства. В первую очередь это относится к районам, примыкающим к КАД с северо-востока и обладающим обширными незастроенными территориями. В районах пересечения КАД с менее нагруженными трассами, где стоимость земли несколько ниже, наблюдается тенденция размещения не только логистических и складских терминалов, но и промышленных производств.

Необходимо отметить, что в целом, чем ближе к городу расположен съезд с КАД, тем более высокими оказываются темпы развития прилегающих к нему территорий. Однако развитие территорий возможно только там, где есть незастроенные зоны. В ряде случаев развитие территорий существенно ограничивается плотной старой застройкой (как, например, в районе пересечения КАД с Дачным проспектом). Территории, прилегающие к находящимся на значительном удалении от города съездам с КАД (Волхонское, Красносельское и Ропшинское шоссе), практически не застраиваются.

Рукопись статьи поступила в редколлегию 21.03.2013 г.