

嘉定新城如何高品质融合发展?

嘉定邀请设计师、规划专家研讨远香湖中央活动区和马东产城融合发展示范区建设方案

比学赶超 奋进“十四五”

前不久,有网友发帖说,深夜11点的嘉定,轨交11号线上依然座无虚席。一方面,因为嘉定新城的环境,人们选择在这里生活。另一方面,却因为周边缺少合适的就业机会,让这些“新嘉定人”成为“钟摆人”,以潮汐式的通勤方式往来于生活和工作之间。

以沪宜公路为界,可以把嘉定新城(马陆镇)划成东、西两片。西侧嘉定新城核心区发展正日渐成熟,东侧城市活力却相对不足。在承接嘉定新城新一轮功能定位中,如何聚焦城市文化、总部、商业、居住四大功能,同步实现嘉定新城核心区城市空间品质的二次提升和东侧片区高质量发展呢?日前,嘉定区相关部门邀请国际知名设计公司和城市规划专家,举办相关研讨活动,分别为远香湖中央活动区和马东产城融合发展示范区的发展出谋划策。

李华成/文 张洋/摄



▶ 打造新城CAZ汇聚人气

在研讨中,国际知名设计公司和城市规划专家,立足“上海市级副中心的核心功能集聚区”定位,研讨如何将远香湖周边区域打造为嘉定新城的中央活动区(CAZ),承载新城主要的公共服务及商务科创功能。

CBD是一座城市的中央商务区。以前,城市管理者认为,这是城市经济发展能量最为集中的地方。但是,几十年发展下来,人们发现CBD带来巨大能量的同时,并没有给城市人带来宜居感受。

“CBD发展到后期,由于功能单一,随着人气降低,城市发展反而会随之减弱。换句话说,就是CBD离不开人的活动。所以,国外已经开始研究CAZ(城市中央活动区),希望多一点人的活动在里面。”同济大学原常务副校长伍江教授介绍,他认为,嘉定新城相比周边城市,有自己的优势,这里建设起步早,基本的城市框架已建成,更容易集聚人气。

从CBD到CAZ,是城市功能向高质量融合转型。在国际设计团队的设计师看来,应聚焦嘉定新城文化、总部、商业、居住四大功能的融合发展,依托伊宁路以北区域,突出远香湖及横沥河区域的公共属性,形成辐射嘉定太区域的公共服务高地,塑造区域共享的城市会客厅。而伊宁路以南区域,则以研发及总部园区为抓手,推动高等人才、高能级企业等创新要素集聚,推动总部经济发展,补充新城核心区产业短板。

德国佩帕施城市发展咨询公司中国区主管张宁认为,要打造功能聚合的繁荣都市,就要落实中央活动区(CAZ)理念。在其团队的设计思路中,将在远香湖到双丁路之间,形成一个“川”型的街区,两边是现有的居住区,中间则是一条狭长的复合功能“走廊”,将承接人们的工作、休闲等多样化的需求,形成功能融合、空间复合的产城格局,促进现有居住片区向复合街区转变,以解决城市的钟摆之困。这里也将率先建成无车步行的智慧街

区,利用地下空间建设立体城市,打造一个功能复合的“地下城”。

“打造一个人气充足的CAZ,就需要通过城市的智慧交通,来解决大体量建筑带来的人流通勤的问题。未来5到10年,城市的形态会产生很大的变化,它既可以满足前瞻性的功能定位,又有足够的弹性,从空间、功能来满足城市未来的需要。”张宁介绍,他们把国外城市规划的思考方法和中国的特色融合在一起,做了一些创新,希望能在嘉定新城新一轮建设中,做一些世界级的示范标杆。

一座城市空间品质的持续提升,是市民的美好愿景,也是最基本的需求。持续强化嘉定新城核心区生态环境与景观风貌优势,利用敞开空间、文化地标强化城市精神面貌,增加文化艺术氛围,形成高品质的步行环境与休闲体验,才能让城市公共空间融入人们的城市生活。

华东建筑设计研究总院国际中心城市设计总监张晶介绍,他们计划围绕远香湖拉起一个“圈”:内圈是以水

景生态为主的休闲游览区,外圈则打造一个文化圈层,加入商业、艺术、娱乐等功能点。“悉尼港就是一个很好的‘破圈’案例。在功能上,我们希望可以做成一个迷你版的悉尼港。把远香湖周边的建筑小品连起来,引入摩天轮、音乐节等景点和功能点。”张晶说,“嘉定新城需要打破‘刻板印象’,塑造个性魅力。把人气留下来,产业才能火起来,那样才是真正的活力圈。”

在城市规划师们看来,未来城市不该是“千城一面”,需要体现新城的风貌特色。嘉定新城发展有限公司总工程师刘翅认为,远香湖区域作为集中展示嘉定新城形象风貌的窗口,以其独特的生态环境、高品质文化配套,日益成为嘉定新城市民休闲度假、娱乐文化、体育运动的生态公园,“今后将重点关注公共空间品质及未来交通导向,让远香湖地区最终形成重点突出、整体均衡的空间规划布局。近期,将重点推动白银路绿化景观提升工程、环远香湖景观、灯光提升等工程,提升市民对嘉定新城发展的感受度。”



▶ 探索TOD提升产城融合

以“马东产城融合发展示范区中心地区”为规划区域,国际知名设计公司和城市规划专家应邀聚集嘉定,为嘉定新城东侧地区的规划发展,带来了新的设计思路 and 理念。

此次规划范围位于嘉定新城(马陆镇)马东社区,总用地面积约356.77公顷,现状以工业空间为主,混杂少量生活空间。这里作为嘉定新城重要的产业与城市功能的承载区,拥有当前稀缺的成规模的存量工业空间,规划的嘉闵线、辅环快速路等重大交通设施也为区域发展带来了新契机。

“我们将规划中的轨道交通站点综合开发作为该区域规划的‘心脏’。”日建设计公司的设计师李任官说,“我们倾向于把这里的规划和我们公司在东京柏之叶的城市设计作比较,希望让整个规划设计对城市有利,而不是对某个开发商有利。”

日建设计公司带来的TOD4.0设计经验和理念,特别注重站、城、人的一体化,在最大限度激活城市与街道潜力的同时,形成新的创新循环,并促

进与周边地域的协同发展。据介绍,TOD开发模式是以公共交通为导向的开发模式,使公共交通的使用最大化。

来自香港的城市规划师陈国欣认为,在城市规划中,要更多地考虑经济生态和人文生态的平衡,即职住平衡。

“我们对香港沙田新市镇的规划设计就是很好的案例。”陈国欣进一步解释道,他们在沙田新市镇的规划设计中,融入了交通枢纽站点,将其设计成一个产城融合示范的案例。通过这样的设计,可以让当地的年轻人每天减少一个小时的通勤成本,从而拿出更多的休闲时光,去做自己想做的事。在陈国欣及其团队的设计方案中,交通枢纽及周边区域的建筑都将被利用起来,通过屋顶绿化、建筑布局、水系生态等,形成一个个微小气候,让工作生活在这里的人,能够放慢节奏,享受生活。

在同济大学景观设计系副主任金云峰看来,现今的城市规划,要追求功能多样化。加快产城融合,可以让城市结构更加合理。“我们要考虑多样化的功能能否实施、如何运作,才能让功能规划和各种城市因子可持续地结合在一起,以解决当前城市发展中的困惑。”金云峰说。

嘉定新城(马陆镇)城建办相关负责人张尧介绍,下阶段,将重点关注TOD核心的打造及产城融合功能的提升,聚焦人工智能、工业互联网、健康医疗等产业方向,推动实施TOD开发和沿线周边圈层式发展,同时补充服务功能、聚焦产业创新,打造产城深度融合的绿色智慧城市,最终形成整体风貌协调、局部特色突出的创新发展空间,“我们将吸收优秀设计理念,做好规划落地管控的技术准备和嘉闵线建设的前期工作,为嘉定新城新一轮发展打好基础。”