

化龙池棚改变身“限高立体城”

百年麻石路改造,带走一条老街的记忆

街事

百年老街
酒吧街
名片街

10月12日下午3点,化龙池麻石路。

一条白狗静卧小寐,几只黄猫陆续窜出,片刻又陆续在小巷消匿。巷里白天鲜有人走动,晚上8点后才开始热闹。

这条340米长的麻石路,铺于一百年前。

两侧原来大多是民国时期的两层木制民居,“乌托邦”酒吧主高浪第一次走上木房二楼时,感觉整栋楼都在晃。2009年,紧密聚集的木房纷纷被改造成酒吧,吧里水电等基础设施尚算齐全,店员每月得去社区接受消防培训。

“化龙池酒吧街完全是我们自发形成的,有长沙特色。”高浪说,化龙池酒吧街介于同城解放西路大酒吧街和太

平街清吧街之间,洋酒搭配路边烧烤让巷子显得既热情又接地气,“有阵子夜里外面不能摆烧烤摊,总是觉得少了一股烟火气。”

2010年,他的员工从香港转机去泰国,在飞机上看到电子屏播放化龙池旅游广告时很激动,“化龙池酒吧街成了长沙名片。”

高浪正花巨资重新装修酒吧,不太理会张贴在酒吧街尽头的化龙池棚改项目简介。

本报10月18日讯 面对百年老街化龙池,历史文化保护和商业开发这次似乎有了融合的诚意。

根据长沙市城乡规划局正在报批的一部规划,芙蓉区化龙池棚改项目所在地将来不能建超过18米的高楼。

棚改融资方心平气和表态,化龙池不会突破高度红线,它会向地下发展,变身为一座现代“立体城”。

棚改何时启动?

棚改区限高规划年底出台

今年初,长沙市城乡规划局在官网公示《长沙市历史文化名城保护规划》(下称《规划》),《规划》在长沙河西和河东城区各划定了一片历史文化风貌区,其中河东风貌区的核心区范围北至人民西路,南达劳动西路,东至黄兴路、人民路、白沙路、城南路,西邻湘江大道,即化龙池巷所在地。

《规划》要求保护传统历史街巷格局和建筑形态肌理,将核心区范围内建筑高度控制在18米以下。

“高层建筑对传统文化带来的伤害不可逆。”长沙市城乡规划局总规划师解成说。

为商业开发让步数次后,解成这次不准再让。他的办法是,加紧报批流程、争取《规划》在今年内通过省人大常委会审议。



10月18日,长沙市化龙池巷将进行棚改,改建后的建筑高度不能超过18米。



胡年辉在这个巷子里修了16年箱包,他说,如果棚改完还能在这里就好了。

本组图片均由 实习生 李健 摄

棚改之后会变成怎样?
化龙池将变“立体城”

“化龙池棚改,会百分百尊重限高规划。”芙蓉城投一位负责人称。

他说,化龙池棚改启动所需资金数额庞大,“至少要十个亿”。仅靠地上商业回报不够,公司提出结合地铁1号线开发地下商业,打造“立体城市”。计划2014年底通车的1号线贯通长沙城南北,其中黄兴广场站距离化龙池不到100米。

提及最先接受改造的坡子街和湘春路两条历史文化名巷,该负责人称会吸取二者的经验和教训,商业开发同时尽量保留老街巷的味道。“这是类似公园的公益性项目,我们必须非常谨慎。概念性规划方案待年底报长沙市政府审批,何时启动未定。化龙池以后还会有人住,现有的酒吧文化会保留、提质甚至扩大。”

对此答复,解成喜中有忧。他说,“《规划》是将化龙池建筑高度限制在18米以下的唯一依据,尽力争取在棚改项目启动前出台。”

不是没有先例,《规划》首次接受专家评审是在8年前,后不了了之。

■记者 叶子君

素描

16年的修鞋匠:“有些东西不是越新越好”

大古道巷南边的箱包维修店开了16年,价值上万的包和30元的手袋混堆在一起。胡年辉16年里没开过一张取包凭证,来照顾生意的都是附近街坊,彼此熟知。

一个月前,一位50多岁的陌生男人提一只20寸的皮箱走进店里,慕名请胡年辉帮忙看看。“皮箱用了十多年,他说有感情了,舍不得丢。”胡年辉麻利装上滑轮,给箱子一遍遍擦拭皮面上油,“感情是很重要的,有些东西不是越新越好。”男人一直坐在门口抽烟,接过箱子时对胡年辉说:“你这个手艺一定要保留在这里。”

“如果棚改完还能在这里就好了,只怕回不来了。”胡年辉说,店对面古道巷棚改拆完准备砌高楼,化龙池应该也快,从巷子搬走之前他会在门上贴张纸写上新地址,有人打电话他仍然随叫随到。

壹。 为何棚改,谁拆谁留?

保留三古宅,拆迁400多住户

2009年,长沙市政府启动三年棚改计划:3年内完成城区720万平方米旧危房棚改。棚改中,长沙市政府创造了一个新名词,“有机棚改”。

长沙市芙蓉城市投资建设有限公司(下称“芙蓉城投”)一位负责人称,他理解有机棚改有三层意思:首先是棚改,意在改善民生,凡破旧房屋均需拆除;其次是有机,保留街巷肌理,不能大拆大建;最后则是注入新商业功能。

化龙池棚改项目位于蔡锷路、大古道巷、黄兴路、人民路围合区域内。2010年上半年,芙蓉城投公司第一次进入化龙池摸底,随后又摸底两次,最终将拆迁户数和拆迁面积分别定在400户左右和4.5万平方米上下,其中约4万平方米是住宅,剩余5000平方米属于商业及其它。

棚改范围内,古善化县学宫照墙、清书法家何绍基蹇石房故址、著名抗日将领刘建绪公馆这三处历史遗迹会被保留。

贰。 谁是变身大导演?

上海新天地原班设计团队打造

2010年4月,化龙池棚改初步概念性方案经市长办公会审核通过。比选国内外数家设计公司后,芙蓉城投将深化设计方案的重任交付世界顶级设计公司日本株式会社日建设计,理由是该公司在融合历史文化与商业街区方面“有丰富经验”——比如成功打造了上海新天地。

上海新天地前身是破旧的上海近代建筑居住区,改造修旧如旧,保留砖墙、屋瓦和街巷布局,对屋内陈设进行装修,现在新天地被认为是散发浓郁“海派”风的都市旅游点。

长沙化龙池和上海新天地面积相当,面临的历史文化保护难题类似,芙蓉城投称前者在规划设计时“基本参照”后者,除了一条:化龙池需面临限高。