

“有机更新”历史城区打造更韵味长沙

保留老城区的肌理不变、街巷格局不变 共划分24个更新单元,计划2020年基本完成

长沙,作为历史文化名城,如何在城市的发展中把历史文化遗产与现代城市的功能整合?12月17日,记者从长沙市城乡规划局获悉,由该局组织编制的《长沙历史城区城市更新策略研究》(下称《研究》)近日完成结题。

据规划,长沙计划到2020年基本完成历史城区有机更新的目标。

■记者 陈月红 通讯员 陈喆

划范围 “山水洲城”为魂,界定老城区范围

《研究》明确了长沙市老城区的城市更新目标,即:长沙将通过有机更新保护长沙历史街巷格局和空间尺度,保留老长沙文化记忆,展现老长沙历史风貌;在留住城市记忆的基础上,改善人居环境和优化城市功能,提升城市品质;同时注重对历史文化风貌和山水特色景观的保护,让长沙成为一座延续历史风貌、彰显山水格局、宜居宜业宜游的文化之城。

据《研究》介绍,本次研究范围为长沙市二环线围合的老城区区域,重点研究区域包括:长沙历史城区和岳麓山历史文化风貌区。

据《长沙市历史文化名城

保护规划(2016-2020)》,长沙市历史城区主要为位于中心城区的明清长沙老城范围,北至湘春路、东南到芙蓉路、建湘路、白沙路、西至湘江,总用地面积为5.6平方公里;岳麓山历史文化风貌区位于湘江西岸,东至橘子洲、南至麓山南路、阜埠河路,西至环线、北至枫林路,由麓山景区、天马山景区、橘子洲景区及湖南大学、湖南师范大学、中南大学早期建筑群等组成,总用地面积为15.43平方公里。长沙历史城区、岳麓山历史文化风貌区基本为长沙老城区范围,也是长沙“山水洲城”灵魂空间所在。

定基调 改善居住条件,留住历史记忆

老城区有机更新既是发展工程,也是民生工程,最根本的出发点是改善居民的居住生活条件,留住长沙历史记忆。据《研究》,本次分别以历史保护要求、棚改项目范围以及现状城市功能为导向进行更新单元的划分,长沙历史城区拟划分为新风街单元、民主新街单元、荷花池单元、太平街单元等18个更新单元,其中太平街单元拟落实保护规划要求,结合太平街棚改和历史步道进行改造。

岳麓山历史风貌区核心区拟划分为望月湖单元、白沙液街单元、新民路单元、湖南师大单元、湖南大学单元、天马山南单元6个更新单元,白沙液街单元拟结合白沙液街棚改以及历史步道进行改造,进一步落实棚改范围。据介绍,更新单元是按照有关技术规范,综合考虑河流、山体等自然要素,以及道路、产权边界、行政区划界线、控规管理单元边界等因素划定,其边界相对规整、范围相对连片。

声音

注重历史传承,不宜大拆大建

长沙历史城区如何有机更新?基于长沙市历史城区有机更新总方针与目标,《研究》还对长沙历史城区有机更新从方式与模式、策略和指引三大层面进一步提出建议。

其中,更新改造方式上,建议通过微改造、综合整治、环境提质、拆除重建等方式。其中微改造是指在保持历史城区空间肌理基本不变,原则上不改变建筑主体结构和使用功能,通过对建筑外立面的改善、环境的整治,公共服务设施与基础设施的改善等办法实施的更新方式。实施微改造的区域除违章建筑和为实施交通、环境整治确有必要拆除的部分建筑外,原则上不宜拆除建筑,微改造区域原则上也不得新建建筑物。

在更新策略上,将注重整体保护,即从政策、管理、空间三个层面对长沙历史城区实行整体保护。

其中在整体空间结构上,

提出通过土地利用规划等规划控制手段,从空间上保证历史城区内的建筑与周围城市形态的连续和与城市肌理的协调统一,保护“岳麓山-橘子洲-杜甫江阁-天心阁”等视线走廊,营造河西、河东“山、水、洲、城”城市滨水天际线,分析强化城市历史文化特色轴线、封闭和开敞空间,确定在城市更新过程中能够将其予以延续和对应,使更新后的街区在保证历史脉络延续的同时也能融入原有城市空间和形态。

在街巷空间上,建议对街巷空间采取微改造和综合整治的方式进行更新改造,修复老城区内传统街巷两厢建筑风貌,维持宜人的街道比例和尺度,保障建筑视觉的连续性,强化历史文化意向和真实体验感,并考虑历史风貌区、历史地段周边城市交通和人流的整合,尽量减少交通问题对历史风貌地段的影响。



12月17日一早,不少居民在小区附近的超市内选购蔬菜。 记者 朱蓉 摄

名词解释

“有机更新”理论

什么是城市更新?据介绍,城市更新指针对城市中已经或即将面临衰落的区域,与周围地区在用地功能上产生明显冲突的区域,以及对整个城市结构的完善、功能的有效发挥和提升有较大影响的区域,通过综合运用保护、修缮、整治、拆除重建等多种物质更新手段以及其他有关社会经济各方面的非物质更新手段,促使其本身在社会、经济、文化方面重新恢复活力,同时保障与周围地区及城市整体功能的有效发挥和合理提升相协调,与城市总体空间结构的完善相适应,以实现城市整体效益的最大化。

“有机更新”的理论,是我国建筑大师吴良镛先生对中西方城市发展历史和城市规划理论充分理解的基础上,结合北京什刹海地区规划研究中提出的,认为从城市到建筑、从整体到局部,像生物体一样是有机关联和谐共处的,城市建设必须顺应原有城市结构,遵从其内在的秩序和规律,在可持续发展的基础上探求城市的更新发展,不断提高城市规划的质量,使得城市改造区的环境与城市整体环境相一致。“有机更新”的理论已被国内诸多历史文化名城所接受,成为一种较为流行并且切实可行的旧城保护与更新的理论方法。

社区商业遍地开花 尽情逛街不用去远方



12月17日,在福元西路上的龙湾商业广场上,“本月22日即将盛大开业”的宣传海报尤为引人注目。就在十余天前,清河街道双河社区居民们盼望已久的这个社区商业开出一期项目,包括大型国际连锁超市沃尔玛、罗莎蛋糕、盛香亭小吃等商户同步亮相,后期还将有如麦当劳、华夏影院等商家陆续开业。

事实上,这还仅仅是该社区最近打开的社区商业之一。仅12月,除龙湾商业广场外,还有Hi Park凤凰海、步步高生活广场丽发新城店、福天商业广场等多个社区周边商业项目相继亮相。

随着长沙商业的不断发展,各大商圈之外,居民们家门口的15分钟生活圈附近的商业也开始蓬勃发展起来。

在家门口逛个街成为可能

12月17日,家住英祥春天小区的马阿姨抱着她的小孙儿来到龙湾商业广场二层的沃尔玛超市,要挑选几个土豆回家做菜。“一年多前开了一家家联超市,现在又多了一家沃尔玛,日常买菜、生活购物真的挺方便。”马阿姨说,从她家步行到超市,不过5分钟时间,即使不买菜,闲暇时也爱去逛逛。

从沃尔玛超市结账出口往外走,项目内包括童装、小吃、糕点店等各类商户均已开始营业。虽然是个工作日,依然可以见到不少前来逛街的居民。

与龙湾商业广场仅一条马路之隔,还有引入了屈臣氏、肯德基、弘道书店的河马公园、汇米巴、耕夫水果的英祥春天商业街等多个社区商业项目,为附近珠江花城、珠江郦城、万国城、万科城、龙湾一号等多个楼盘的小区业主提供“家门口的商业”服务。

家住万国城二期的关女士笑道,等到华夏影城开业后,就实现了真正的“15分钟内可以满足基本购物休闲所需”了。

长沙全城社区商业遍地开花

上个世纪90年代初,长沙现代商业刚刚萌芽。而从最初的“商业五虎闹长沙”到如今IFS、步步高梅溪新天地、长沙海信广场等一大批优秀项目的相继亮相,市内多个集中商圈逐渐在华中商业中站稳脚跟。

与此同时,体量在五六万平方米,更加注重于满足消费者日常生活所需的社区商业也开始快速发展。用一位长沙商业地产业内人士的话说,“现如今的长沙,基本上有小区就会搭配商业,也陆续出现了一批十分优秀的社区商业运营项目,这在为长沙消费者日常生活提供更加便利服务的同时,也为长沙的招商引资提供了更多可能。”

据三湘都市报记者不完全统计,2018年下半年,或与小区配套,或选址在数个小区之间的社区商业项目已开出不少,这其中就包括了凯德壹中心、弘坤花漾汇、润和彩虹mall等近十家,而在余下的十几天时间内,还将有福天商业广场、Hi Park凤凰海等数个社区商业项目相继亮相,推动从河西到河东,从星沙到望城的各个地区的社区商业快速发展。

■记者 朱蓉