



EUROPEAN NEIGHBOURHOOD AND  
PARTNERSHIP INSTRUMENT

CROSS BORDER COOPERATION



# СОРТАВАЛА:

## РЕКОМЕНДАЦИИ В ОБЛАСТИ МАРКЕТИНГА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

в рамках проекта

**«Города у воды: новые возможности  
для развития бизнеса»**

программы Европейский инструмент  
соседства и партнерства «Карелия»



## Рекомендации в области маркетинга для г. Сортавала

Данные рекомендации подготовлены в рамках международного проекта «Города у воды: новые возможности для развития бизнеса». Экспертами проекта (д.э.н. Ю.В.Савельев, к.э.н. Е.В.Жирнель) был проведен SWOT-анализ, а также проанализированы внешние источники информации, образы и сведения о г. Сортавала, содержащиеся в них. На основе полученных результатов определены концептуальные направления реализации потенциала прибрежных и исторических территорий г. Сортавала.

Материалами для этой работы послужили результаты рабочих встреч и семинаров, которые состоялись в 2012 году в г. Сортавала и г. Петрозаводске (Карельский научный центр РАН). Дальнейшая детальная проработка предложенных направлений возможна в рамках разработки стратегических и программных документов социально-экономического развития г. Сортавала. Более того, авторы рекомендаций считают, что эта работа должна быть продолжена с привлечением активной части местного сообщества. В сложившихся условиях только консолидация всех заинтересованных сил позволит сохранить архитектурный облик города и реализовать потенциал его прибрежных и исторических территорий.

## SWOT-анализ г. Сортавала

SWOT-анализ является одним из видов стратегического анализа. На его первом этапе рассматриваются характеристики внутренней среды города: сильные и слабые стороны. К ним можно отнести его экономический, культурный, туристско-рекреационный потенциал, а также внутренние тенденции социально-экономического развития. Далее выявляются наиболее значимые характеристики внешней среды, к которым относят возможности и угрозы (Табл. 1). Заключительным этапом является комбинация факторов между собой и определение наиболее значимых из них (Табл. 2).

Таблица 1

### Характеристики внутренней и внешней среды г. Сортавала

Сильные стороны	Слабые стороны
1. Приграничное положение	1. Недостаточное использование потенциала прибрежных территорий
2. Транспортная доступность и прибрежное положение	2. Неудовлетворительное состояние общегородской инфраструктуры
3. Значительный туристско-рекреационный потенциал	3. Неудовлетворительное состояние архитектурных объектов
4. Историческое наследие	4. Недостаточное информационное обеспечение
5. Сервисная специализация территории	5. Проблема «малого рынка»
6. История развития ландшафтного туризма	

Возможности	Угрозы
1. Активное использование прибрежного положения	1. Утрата уникального облика города
2. Возрождение туристских маршрутов	2. Сокращение туристского потока
3. Обслуживание туристского потока на о. Валаам	3. Снижение экономической эффективности туризма
4. Реализация международных проектов	4. Снижение инвестиционной привлекательности города
5. Развитие событийного туризма	5. Ухудшение демографической ситуации
6. Создание особой экономической зоны	
7. Приграничное сотрудничество в области предпринимательства	
8. Продвижение турпродуктов на внешних рынках	

В настоящее время стратегическими ресурсами г. Сортавала, которые можно считать его особенностями и *сильными сторонами*, являются:

### **1. Выгодное транзитное и приграничное положение**

Город Сортавала расположен в юго-западной части Республики Карелия вблизи границы с Финляндией. Расстояние до ближайшего международного автомобильного пункта пропуска — МАПП «Вяртсиля–Ниирала» — составляет около 60 км. Это самый оживленный пункт пропуска на карельском участке российско-финляндской границы. По данным таможенной статистики, в 2011 году количество пересечений границы составило 1 млн 267 тыс., по итогам 2012 года ожидается увеличение этого показателя на 15–20 %. Близость границы существенным образом влияет на развитие местной экономики, занятость населения, торговлю. Так, например, по обороту розничной торговли на душу населения Сортавальский район занимает третье место среди муниципальных образований Карелии, уступая только Петрозавод-

скому и Костомукшскому городским округам. Учитывая отсутствие на территории города и района крупных промышленных предприятий, именно приграничное положение сегодня является одним из главных факторов развития местной экономики.

## **2. Транспортная доступность и прибрежное положение**

Одной из сильных сторон г. Сортавала является его хорошая транспортная доступность, которая обеспечивается сетью автомобильных транспортных путей, наличием железнодорожной инфраструктуры и наличием развитых внутренних водных транспортных путей с обслуживающей инфраструктурой. Расстояние по автомобильным дорогам до г. Петрозаводска составляет около 270 км, до г. Санкт-Петербурга — около 260 км. В настоящее время ведутся работы по строительству трассы «Санкт-Петербург–Сортавала». Существует железнодорожное сообщение. В г. Сортавала также имеется аэропорт и пассажирский причал. Расстояние до о. Валаам составляет около 40 км. Через территорию Сортавальского района проходит международный туристский маршрут «Голубая дорога», представляющий собой единый путь из Скандинавии через Карелию в Архангельскую область.

## **3. Значительный туристско-рекреационный потенциал**

Сортавала относится к Приладожской туристской зоне, которая характеризуется высокими темпами развития туризма и богатым туристско-рекреационным потенциалом. Потенциал этой зоны с точки зрения туристского потока составляет около 350 тыс. туристов в год. Очевидно, что значительная часть туристско-рекреационного потенциала сосредоточена в г. Сортавала. Выгодное географическое положение, наличие большого количества объектов показа, уникальный архитектурный облик города и природные ландшафты позволяют говорить о существующих возможностях дальнейшего развития туризма.

## **4. Историческое наследие, связанное с финским периодом**

Сортавала называют «малой архитектурной энциклопедией», поскольку на его территории сохранились постройки, выполненные в самых разных архитектурных стилях: эклектика, финский национальный романтизм (неоромантизм), неоклассицизм, функционализм, конструктивизм и др. Многие архитектурные шедевры города были построены известными финскими архитекторами. Практически весь

центр города представляет историческую ценность. Несколько интересных зданий находится в окрестностях города: дача доктора Винтера в Таруниемеи, дача Яскеляйнена в Карьявалахти, железнодорожный вокзал в Вартсиля и ряд жилых домов. Безусловно, узнаваемые архитектурные особенности г. Сортавала способны в плане маркетинга выступать элементами визуального ряда — своеобразными идентификаторами города.

## **5. Сервисная специализация территории**

В настоящее время развитие местной экономики в большей степени связано с торговлей, сферой услуг и туризмом. Торговля исторически была одним из главных видов экономической специализации города, что во многом обусловлено его выгодным географическим положением. Когда-то сортавальские зимние ярмарки были самыми крупными в Финляндии. В советский период активной индустриализации на территории города не появилось крупных градообразующих предприятий. При разработке Программы социально-экономического развития г. Сортавала в 2001 г. на основе проведенного анкетирования жителей города были выделены приоритетные направления развития экономики. В качестве таких направлений были определены: развитие туризма, рациональное и эффективное использование местных ресурсов и использование приграничного положения города. Сегодня Сортавала представляет собой приграничный город с интенсивно развивающимся сектором услуг. С одной стороны, следствием этого является отсутствие на территории города крупных налогоплательщиков, с другой стороны — это снижает риск зависимости от одного или нескольких предприятий.

## **6. История развития ландшафтного туризма**

В 20–30-е годы прошлого века, когда территория входила в состав Финляндии, Карельское Приладожье пользовалось большой популярностью у туристов. В этом районе активно развивался ландшафтный туризм, функционировали туристские маршруты, в окрестностях города были организованы места панорамного обзора и построены смотровые башни. Наиболее популярные объекты показа были включены в путеводители Туристической ассоциации Финляндии. Сегодня возможно возрождение существовавших ранее маршрутов, объектов показа и элементов туристской инфраструктуры. Возможно использование стилистических элементов этого периода в рекламе данных туристских маршрутов.

В то же время сегодня существует ряд нерешенных проблем, которые препятствуют социально-экономическому развитию (*слабые стороны*):

### **1. Недостаточное использование потенциала прибрежных территорий города и акватории Ладожского озера**

Сортавала расположен на северо-западном берегу Ладожского озера по обеим сторонам залива Ляппярви. Это уникальное положение города всегда особым образом влияло на его облик, функциональное назначение его прибрежной части. В последние годы роль прибрежного положения существенно снизилась и в настоящее время в основном ограничивается только транспортной функцией (водные маршруты на о. Валаам и Ладожские шхеры). В то же время потенциал функционального использования акватории и прибрежных территорий города намного шире. В плане использования прибрежных территорий существуют как субъективные ограничения (низкий уровень инфраструктурной обеспеченности данной территории и ряд других), так и объективные ограничения (связанные с особым режимом хозяйствования в пределах водоохранной зоны).

### **2. Неудовлетворительное состояние общегородской инфраструктуры**

Качество городской среды, которая определяет привлекательность города как для жителей, так и для туристов, во многом зависит от общего состояния городской инфраструктуры. К сожалению, в настоящее время нерешенные проблемы в сфере городского хозяйства (состояние дорог, ЖКХ, мест отдыха и т. д.) не позволяет говорить о привлекательной городской среде. Данные требования возрастают в связи с близостью к границе с Финляндией и возможностью посещения финских городов с развитой инфраструктурой и высоким качеством и комфортностью городской среды.

### **3. Неудовлетворительное состояние архитектурных объектов**

В настоящее время средства, необходимые для содержания исторических объектов, выделяются в недостаточных размерах, а многие архитектурные памятники являются частной собственностью. Существуют примеры, когда внешний вид таких объектов серьезным образом менялся в результате ремонта и реконструкции.



#### **4. Недостаточное информационное обеспечение и, как следствие, отсутствие узнаваемости города за пределами региона**

В настоящее время узнаваемость города, его известность далеко за пределами региона обеспечивается с помощью использования инструментов информационного продвижения и посредством территориального маркетинга. К сожалению, г. Сортавала не относится к категории известных и информационно «раскрученных» городов.

#### **5. Проблема «малого рынка»**

Так называемый эффект малого рынка связан с тем, что в связи с отсутствием большого количества потребителей многие сферы местной экономики являются низкорентабельными и не привлекательными для крупного бизнеса. По этой причине приток инвестиций на территорию (прежде всего, на потребительском рынке и в сфере услуг) незначителен.

На втором этапе SWOT-анализа выявляются наиболее значимые характеристики внешней среды, к которым относятся возможности и угрозы.

*Возможными направлениями реализации потенциала прибрежных и исторических территорий города являются:*

##### **1. Возрождение ранее существовавших туристских маршрутов**

В настоящее время в Республике Карелия туризм является быстро развивающимся сектором экономики. Однако существующий туристско-рекреационный потенциал, по оценкам экспертов, используется не более чем на 20 %. Одной из причин такой ситуации является недостаток новых объектов показа и туристских маршрутов. В то же время появление таких объектов, как, например, Горный парк «Рускеала», стимулирует увеличение потока туристов. Популярными когда-то у туристов маршруты в окрестностях г. Сортавала могут возродиться и получить «вторую жизнь», но уже в новых условиях.

Учитывая возрастающий интерес к экологическому и ландшафтному туризму, необходимо организационно проработать и по-новому преподнести существовавшие ранее туристские продукты. На территории Сортавальского муниципального района в период до 30-х гг. XX столетия (в течение финского периода развития территории) действовало более 50 различных туристских маршрутов комплексной и тематической направленности, а также функционировало более 150 объектов туристской и обслуживающей инфраструктуры, кото-

рая частично сохранилась и на сегодняшний день. Продвижение таких продуктов возможно только посредством их встраивания в уже существующую туристскую логику, прежде всего, международную. Источником ресурсов, для этого необходимых, могут стать российские и зарубежные туристские компании, работающие на территории Северного Приладожья и сопредельных территориях Финляндии.

## **2. Обслуживание туристского потока на о. Валаам**

Количество посетителей о. Валаам ежегодно составляет около 130 тысяч человек. Однако большая часть туристов прибывает на остров на круизных теплоходах. Для того чтобы маршрут на о. Валаам из г. Сортавала был более популярным, необходимо повысить туристскую привлекательность самого города, что, в свою очередь, послужит основой для появления новых комбинированных туров. Другими словами, г. Сортавала должен сам стать популярным местом посещения и отдыха, а возможность посетить острова Валаамского архипелага будет дополнительным фактором его туристской привлекательности.

## **3. Реализация международных проектов (развитие делового туризма)**

Деловой международный туризм, как путешествие с деловыми (бизнес) целями, может стать для города одним из направлений специализации. Для этого существует ряд объективных предпосылок: близость к границе, положительное восприятие и известность города в Финляндии, хорошая транспортная доступность, развитие бизнес-связи между российскими и финскими предпринимателями и т. д.

В плане развития делового туризма г. Сортавала может стать достаточно крупным конференц- и бизнес-центром на уровне Северо-Запада России и в рамках Еврорегиона «Карелия».

## **4. Организация культурно-массовых мероприятий (развитие событийного туризма)**

Событийный маркетинг (Event Marketing) может стать одним из инструментов для формирования и продвижения бренда города с помощью различных культурно-массовых мероприятий: фестивалей, концертов, выставок, ярмарок. Сегодня событийный маркетинг является одним из наиболее эффективных инструментов территориального брендинга. Это связано с тем, что массовые мероприятия, организуемые в каком-либо городе и представляющие интерес не только для его жителей, но и для временных посетителей, позволяют не только существенно увеличить спрос на местные товары и услуги, но и в це-

лом оставить положительные впечатления об этом городе на основе полученных эмоций.

### **5. Вхождение территорий города в состав Особой экономической зоны туристско-рекреационного типа**

В настоящее время подготовлена заявка на создание особой экономической зоны туристско-рекреационного типа в Республике Карелия, в состав которой должны войти приграничные районы республики, в т. ч. Сортавальский район. Это позволит привлечь государственные и частные инвестиции, создать на выделенных земельных участках туристскую и вспомогательную инфраструктуру. В случае реализации этого проекта ожидается увеличение потока туристов в районе с 300 тыс. до 550 тыс. человек в год, а средняя продолжительность пребывания возрастет с 3-х до 7 дней.

### **6. Приграничное сотрудничество в области предпринимательства**

В условиях активной интеграции российской экономики в систему международного разделения труда и снижения торговых барьеров приграничное сотрудничество в области предпринимательства приобретает особое значение. При этом существует взаимный интерес как со стороны российских предпринимателей, стремящихся внедрять передовой зарубежный опыт и технологии, так и со стороны зарубежных партнеров, заинтересованных в новых рынках сбыта для своей продукции. Сегодня приграничные с Карелией муниципалитеты Финляндии заинтересованы в привлечении российских предпринимателей в качестве партнеров и инвесторов в самых разных сферах экономики. Приграничное сотрудничество в области предпринимательства способствует развитию местной экономики, увеличивает налогооблагаемую базу и обеспечивает занятость населения. Учитывая близость к границе, для г. Сортавала это направление экономической политики должно стать одним из приоритетных.

### **7. Продвижение местных туристских продуктов на российском и международном рынках**

В условиях высокой конкуренции на российском и международном туристском рынках для продвижения туристского бренда города сегодня необходимо предпринимать активные действия. Зачастую отдельные туристские фирмы не обладают достаточными для этого ресурсами, а институциональная среда для их кооперации отсутствует. Поэтому местная власть, общественные организации и туристские

ассоциации часто выступает в качестве инициаторов и организаторов таких мероприятий.

К ним относятся: подготовка и выпуск рекламной продукции, буклетов, календарей, сувениров, организация выставок, массовых мероприятий, презентаций, установка информационных стендов и др. В ближайшее время предполагается установка информационных стендов в рамках реализации международного проекта «Эко-эффективный туризм» по программе приграничного сотрудничества «Карелия».

## **8. Активное использование прибрежного положения города в целях повышения его привлекательности**

Обустройство городской набережной и создание здесь зоны отдыха для горожан и туристов не только улучшит городскую среду, но и повысит инвестиционную привлекательность прибрежной территории. Это позволит привлечь инвестиции в строительство коммерческих объектов, ориентированных на обслуживание жителей и гостей города (гостиницы, рестораны, кафе, бизнес-центры и т. д.). Сегодня здесь расположено много объектов, не соответствующих этой концепции, т.е. их функционирование никак не связано с рекреационными функциями прибрежной зоны.

Также необходима реализация проектов, направленных на повышение роли акватории городского залива в формировании облика города и повышении его туристской привлекательности. К таким проектам можно отнести: строительство новой лодочной станции (яхт-клуба) и популяризация (возрождение) индивидуального водного туризма; развитие водных видов спорта; проведение соревнований по академической гребле и т. д.

К *угрозам*, которые негативно могут отразиться на социально-экономическом развитии города, относятся:

### **1. Утрата исторических объектов и уникального облика города**

Сегодня г. Сортавала, обладая самобытным архитектурным обликом, является для туристов одним из самых популярных и интересных городов Карелии. По сути, сегодня историческое наследие города — это одно из главных его конкурентных преимуществ. Утрата этого уникального облика в результате разрушения и ненадлежащего состояния архитектурных объектов может привести к тому, что г. Сортавала станет самым обычным малым провинциальным городом. Данная угроза является самой значимой и актуальной.

## **2. Сокращение туристского потока**

Конъюнктура туристского рынка нестабильна и зависит от большого количества внешних факторов, к которым относятся: уровень доходов потенциальных туристов, популярность тех или иных курортов и регионов, уровень транспортных издержек и т. д.

В связи с этим в качестве одного из рисков можно рассматривать существенное сокращение потока туристов в Карелию, Северное Приладожье и г. Сортавала в частности. Снижение данного риска возможно путем расширения предлагаемых местных турпродуктов и выхода на новые сегменты туристов.

## **3. Снижение экономической эффективности туризма для местной экономики**

Развитие туризма как самостоятельного сектора экономики еще не является залогом процветания местной экономики. Зачастую размер доходов, которые получает территория от туризма, не соответствует задействованным туристско-рекреационным ресурсам. Если основанные на этих ресурсах турпродукты создаются и реализуются за пределами муниципального образования (региона), то налоговые поступления в местный бюджет будут незначительными или могут отсутствовать вообще. В такой ситуации экономический эффект от развития туризма для местной экономики ограничивается развитием смежных секторов экономики (косвенный эффект, который не менее важен, чем прямой) и созданием рабочих мест для местного населения. В то же время существует угроза снижения эффективности туризма для территории в результате повышения доли турфирм-нерезидентов, сокращения пребывания туристов, снижения их дополнительных расходов и т. д.

## **4. Снижение инвестиционной привлекательности города**

В современной экономике инвестиционная привлекательность территории является интегральным показателем ее социально-экономического развития. Инвестиции как средства, вложенные в целях получения будущего дохода, являются, по сути, оценкой перспективности города или региона со стороны бизнеса. В то же время нельзя выделить инвестиционную привлекательность города только с точки зрения туризма. Эффективность реализации любого инвестиционного проекта (независимо от того, в какой сфере он реализуется) зависит не только от конъюнктуры отдельного рынка (например, туристского), но и от базовых характеристик территории: наличия ресурсов и их стоимости (прежде всего, трудовых), готовых инвестиционных площадок, административных барьеров и т. д.

С этой точки зрения развитие туризма может замедлиться в случае ухудшения общего инвестиционного климата.

### 5. Ухудшение демографической ситуации и отток населения

Социально-экономическое развитие города взаимосвязано с демографической ситуацией. Качество жизни определяет миграционный приток (отток) населения, а качество трудовых ресурсов влияет на темпы социально-экономического развития. Демографическая ситуация в г. Сортавала характеризуется сокращением численности постоянного населения в результате его естественной и миграционной убыли. Близость к крупному экономическому центру, г. Санкт-Петербургу, непосредственно влияет на отток населения, прежде всего, молодежи. Дальнейшее ухудшение демографической ситуации будет приводить к снижению инвестиционной привлекательности города.

Таблица 2

#### Комбинирование факторов в матрице SWOT

	Сильные стороны	Слабые стороны
<b>Возможности</b>	<p style="text-align: right;"><b>Си-В</b></p> <p>1 – 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8                  2 – 1, 2, 3, 5, 6, 8                  3 – 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8                  4 – 2, 4, 5, 6                  5 – 1, 2, 3, 5                  6 – 1, 2, 6</p>	<p style="text-align: right;"><b>В-Сл</b></p> <p>1 – 1, 5                  2 – 1, 3, 4, 5                  3 – 1, 4, 5                  4 – 1, 2, 3, 4, 5                  5 – 1, 4, 5                  6 – 1, 3, 4, 5                  7 – 1, 2, 4, 5                  8 – 4, 5</p>
<b>Угрозы</b>	<p style="text-align: right;"><b>Си-У</b></p> <p>1. – 2, 4                  2. – 2, 4, 5                  3. – 1, 2, 3, 4                  4. – 2, 4                  5. – 2, 3                  6. – 2, 3, 4</p>	<p style="text-align: right;"><b>У-Сл</b></p> <p>1. – 1, 2, 3, 4, 5                  2. – 2, 3, 4                  3. – 2, 5                  4. – 1, 2, 4, 5                  5. – 5</p>

## Результаты SWOT-анализа

*В результате анализа факторов внутренней и внешней среды выявлено, что наиболее важными сильными сторонами города являются приграничное положение, туристско-рекреационный потенциал и история развития ландшафтного туризма.* В современной экономике зачастую нематериальные активы территории, связанные с ее культурой, традициями, уникальными историческими особенностями, являются основой для развития местной экономики, создания новых продуктов и выхода на внешние рынки. В этой связи именно историческое наследие г. Сортавала и его приграничное положение должны стать основой для новой стратегии развития города.

Возможности, которые позволяют устранить наибольшее количество слабых сторон, следующие: возрождение ранее существовавших (в финский период) туристских маршрутов, реализация международных проектов и развитие делового туризма, вхождение в состав ОЭЗ в случае ее создания и приграничное сотрудничество в области предпринимательства.

С одной стороны, учитывая отсутствие собственных инвестиционных ресурсов и дефицит местного бюджета, городу необходимо активно участвовать в реализации республиканских и федеральных целевых программ, а также внешних проектов (таких, например, как создание ОЭЗ туристско-рекреационного типа). С другой стороны, даже незначительные ресурсы и усилия в области территориального маркетинга, связанные с повышением известности и привлекательности города за пределами региона, приведут к значимому положительному эффекту.

При этом угрозами для города являются утрата уникального архитектурного облика в результате разрушения и ненадлежащего состояния исторических зданий и снижение общей инвестиционной привлекательности территории.

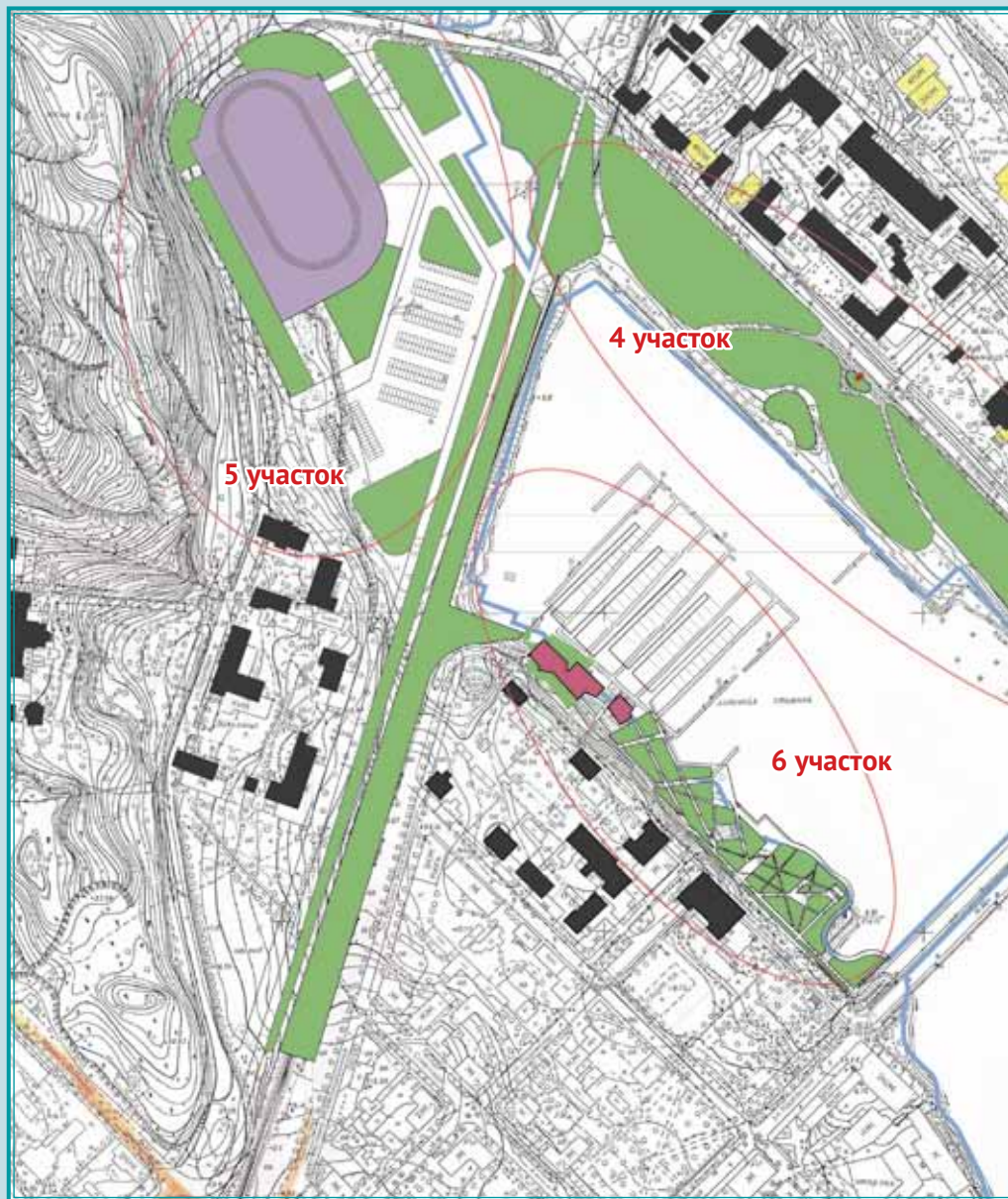
### Основные направления маркетинговой политики г. Сортавала

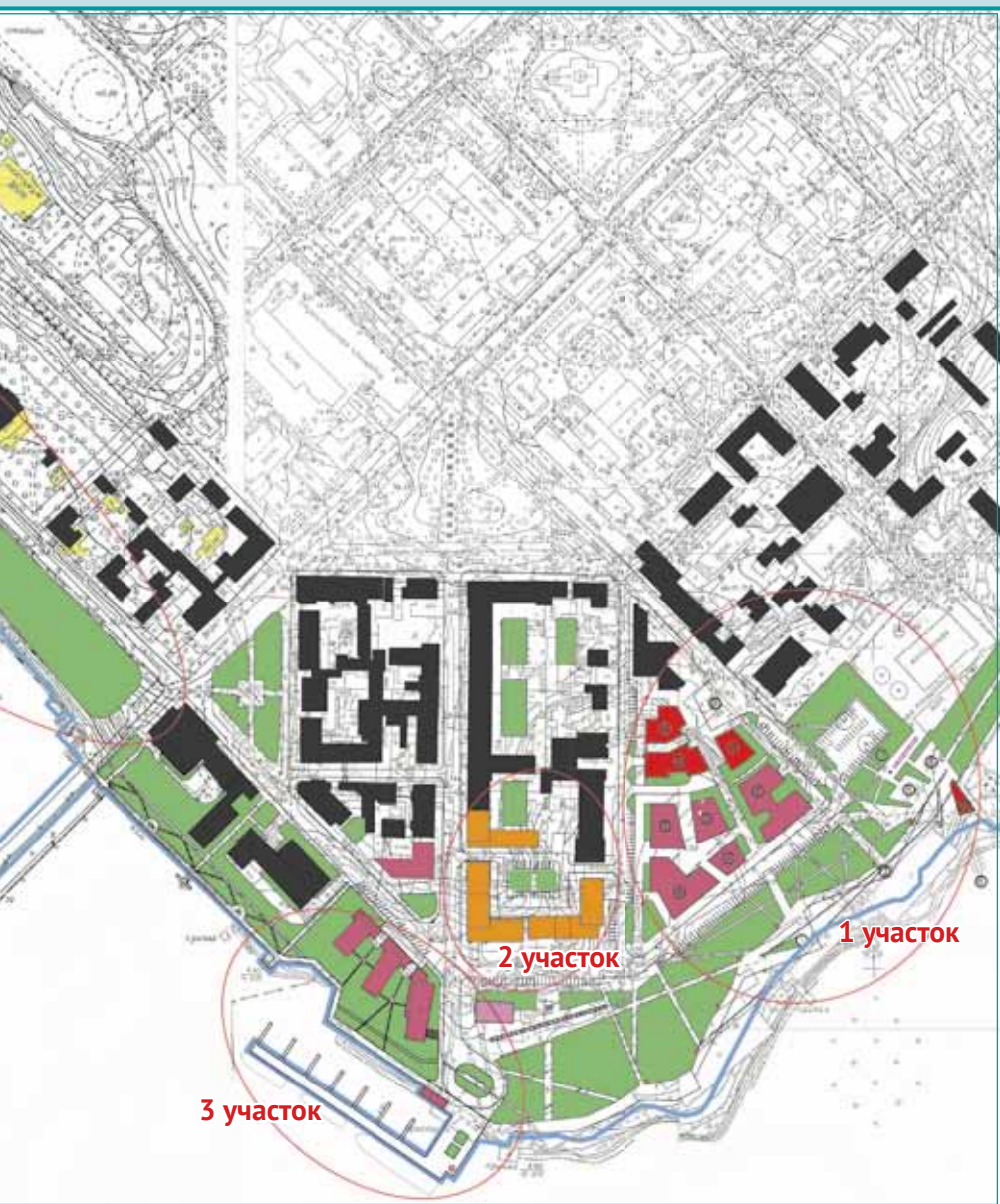
Направления	Содержание
<b>1. Маркетинг туризма</b>	<p>В области товарной политики требуется расширение ассортимента предлагаемых туристских продуктов за счет развития новых видов туризма на основе культурно-исторического и природного потенциала территории (например, ландшафтный туризм). Это позволит не только привлечь дополнительные потоки туристов, но и увеличить долю туристов, посещающих о. Валаам из г. Сортавала.</p> <p>Политика продвижения связана с выпуском рекламных и информационных буклетов, брошюр, справочников и путеводителей, сувенирной продукции. Реализация таких мероприятий требует участия местных турфирм в их издательстве и распространении.</p> <p>Г. Сортавала может выступить в качестве «контактной» территории для партнеров международных проектов, реализуемых в Карелии и Финляндии. Близость города к крупному экономическому центру, которым является Санкт-Петербург, а также благоприятная экологическая ситуация и значительный туристско-рекреационный потенциал территории делают г. Сортавала привлекательным для проведения бизнес-встреч, конференций, семинаров, корпоративных мероприятий. Однако для этого вида туризма большое значение имеет наличие соответствующей инфраструктуры: гостиничные комплексы большой вместимости, конференц-залы, выставочные и бизнес-центры и т. д.</p>
<b>2. Событийный (Event) маркетинг</b>	<p>Организация культурно-массовых мероприятий, формирующих положительный имидж города во внешней среде. Это могут как принципиально новые мероприятия, организованные на основе оригинальных идей, так и традиционные, созданные на основе существовавшего опыта.</p>



	<p>К первым можно отнести рок-фестивали, оригинальные соревнования, молодежные фестивали, ко вторым – фольклорные праздники (например, певческие праздники в парке Ваккосалми) и исторические реконструкции и т. д.</p> <p>Такие мероприятия не только повышают известность города, но и способствуют увеличению потока туристов. Реализация данного направления потребует привлечения общественных организаций и учреждений, заинтересованных в проведении таких мероприятий.</p>
<p><b>3. Интернет-маркетинг</b></p>	<p>В настоящее время интернет-маркетинг является одним из наиболее эффективных и низкзатратных направлений. К уже существующим интернет-ресурсам, которые необходимо активно использовать, можно отнести официальные сайты Администрации района, Регионального музея Северного Приладожья, Карельский туристский портал, сайты местных турфирм. Интернет-маркетинг предполагает создание и постоянное пополнение информационной базы о достопримечательностях и туристской инфраструктуре района и города, а также создание специализированных сервисов, позволяющих планировать и создавать индивидуальные туристские продукты.</p>
<p><b>4. Пространственное планирование и инвестиционное проектирование</b></p>	<p>Одним из потребителей услуг территории (города) является бизнес, который заинтересован в реализации здесь инвестиционных проектов. Для их привлечения необходимо как в целом улучшать инвестиционный климат, снижая административные барьеры и повышая прозрачность принимаемых решений, так и готовить инвестиционные площадки. В этих целях необходимо определиться с приоритетами относительно использования наиболее привлекательных земельных участков (прежде всего прибрежных), провести инвентаризацию территории и определить потенциальные инвестиционные площадки.</p>

## Схема перспективного развития центральной прибрежной территории г. Сортавала





## Рекомендации по градостроительному развитию прибрежной территории центральной части г. Сортавала

В рамках проекта программы приграничного сотрудничества ЕИСП «Карелия» «Города у воды: новые возможности для развития бизнеса», группой экспертов были разработаны рекомендации по градостроительному развитию прибрежной территории центральной части г. Сортавала. В ходе данной работы была проанализирована существующая градостроительная ситуация, изучены ранее разработанные и перспективные документы территориального планирования и градостроительного зонирования. Проектные решения были представлены Администрации города и городской общественности. Предлагаемые проектом решения и рекомендации направлены на гармоничное развитие прибрежной территории в центре города с учетом сохранения существующего историко-культурного наследия.

### Участок № 1

#### Территория в границах

Прибрежная зона г. Сортавала между ул. Кирова и ул. Чкалова. Участок имеет клиновидную форму и замыкается береговой полосой оз. Ляппяярви.

Северная часть участка имеет застройку капитальными зданиями и временными постройками. Два крупных здания размещены на этом участке. Здание автовокзала, имеющее историко-культурную ценность, и здание рынка, размещаемого в металлическом ангаре и имеющее явно диссонирующий с окружающей застройкой вид.

С южной стороны территория участка, граничащая с береговой полосой, свободна от застройки и при восприятии с озера является провалом во фронте парадного фасада города при подъезде к нему водным транспортом.

Помимо характеристик застройки, данный участок имеет ещё и явно выраженный перепад рельефа в 6 метров в северной части сразу за зоной застройки рассматриваемого участка.

### **Предложения экспертов**

Основной градостроительной концепцией предлагаемого проектного решения является создание плотной, характерной для этой части города застройки участка между ул. Кирова и ул. Чкалова, а также создаваемого местного проезда, являющегося продолжением ул. Ленина.

Этот проезд разделит участок на две зоны: зону застройки и рекреационную зону с пешеходной эспланадой, которая протянется от железнодорожного переезда до ул. Кирова.

В рекреационной зоне организуется пешеходная эспланада с покрытием из брусчатки или гранитных плит также сеть пешеходных дорожек, планировочно увязанных с соседними участками. Эта зона может быть насыщена интересными парковыми скульптурами или скульптурными композициями. Пешеходная эспланада вдоль береговой полосы продолжается в виде пешеходного бульвара внутрь существующей коммунальной зоны, объединяясь с пешеходной зоной вдоль ул. Садовая, создавая в будущем своеобразное зелёное кольцо.

Завершение береговой эспланады предлагается путем организации на берегу, в районе существующей котельной, небольшой площади для различных городских мероприятий. На этой площади возможно размещение небольшого кафе с пунктом проката лодок, катамаранов и пр. В связи с этим предлагается размещение деревянного пирса.

И последними предлагаемым элементом этой площади может являться небольшой амфитиатр для отдыха горожан, обращенный к озеру.

Застройка участка делится функционально на две зоны: торговая и зона общественно-деловая. Торговая зона располагается, прилегающая к территории автовокзала. Проектом предлагается размещение трёх отдельно стоящих здания, композиционно увязанных друг с другом. В случае необходимости здания могут объединяться воздушными переходами. Здания формируются таким образом, что создают две микроплощади. Одна — со стороны ул. Чкалова. Другая — со стороны ул. Кирова. На площади со стороны ул. Кирова на площади организована стоянка для рейсовых автобусов. Высота этих зданий от 2-х до 3-х этажей. Под торговыми зданиями предусматривается крытая парковка. Это возможно из-за существующего рельефа. От площади



со стоянкой автобусов намечена пешеходная эспланада до набережной, которая при пересечении с пешеходной эспланадой вдоль набережной может быть подкреплена некой декоративной конструкцией или скульптурной композицией.

Административно-общественная зона представляет из себя сложную композицию из 5-ти объектов, которая является квартальной застройкой, характерной для центра города. По периметру застройки первые этажи могут быть использованы под мелкую торговлю, связанную с туризмом (небольшие магазины, сувенирные лавочки, туристические агентства и т. п.). Высота зданий по периметру концепцией предусмотрена не более 3-х этажей, чтобы не закрывать восприятие акватории озера с верхних отметок улиц. Внутри квартальные здания предполагаются до 4-х этажей.

Вдоль проезда со стороны рекреационной зоны предусмотрены парковки автомобилей. Также большая парковка предусмотрена со стороны ул. Кирова на территории ёмкостей для котельной. Данная территория освобождается от своей функции и предлагается к озеленению и устройству большой парковки.

## **Участок № 2**

### **Территория в границах**

Прибрежная зона г. Сортавала, в створе ул. Чкалова и ул. Комсомольской. На сегодняшний день наиболее цельно сформирована часть квартала, выходящая на площадь Куйбышева и ул. Комсомольскую. Формирование прибрежного фасада квартала не завершено. На участке присутствует значительный перепад рельефа. На рассматриваемой территории сохранилось здание первого в городе ж/д вокзала, являющееся объектом культурного наследия. Береговая часть территории примыкает к речному пассажирскому порту. Часть береговой территории предоставлена в аренду для строительства здания общественно-торговой и бытовой функции.

### **Предложения экспертов**

1. Завершить периметральный характер застройки существующего квартала в границах ул. Чкалова, ул. Комсомольская, пл. Куйбышева.
2. Создать многоплановую композицию фасадов жилых зданий каскадами по рельефу спускающихся к парковой и прибрежной территории.

3. Ограничить дальнейшее развитие квартала в сторону озера и создать благоустроенный прибрежный парк.
4. На стыке жилой и парковой функций в здании первого ж/д вокзала создать информационный туристский центр с полной реставрацией здания, воссозданием части железнодорожного полотна и установкой паровоза. Предусмотрено место установки скульптурной композиции.
5. Исключить размещение в береговой зоне здания общественного назначения как разрушающего целостный градостроительный ансамбль городского центра, ухудшающего транспортную ситуацию и с целью сохранения и воссоздания береговой парковой зоны. Администрации города рекомендовать размещение зданий общественного и торгового назначения в соответствии с представленной схемой на смежном участке (№ 1).

Назначение проектируемых зданий в квартале — жилые здания повышенной комфортности до 5 этажей со встроенными помещениями общественного назначения с отступающими верхними этажами с террасами.

### Участок № 3

#### Территория в границах

Береговая полоса — с юга; ул. Ленина — с северо-востока; ул. Карельская (начало моста) — с северо-запада; ул. Комсомольская — с востока.

Северная часть рассматриваемой территории застроена капитальными зданиями общественного назначения, входящими в планировочную систему городского центра. Это историческое здание Дома офицеров, гребная школа, отель. В южной части участка планировочная организация территории носит случайный характер, капитальные сооружения отсутствуют. Улица Комсомольская завершается у берега расширением для разворота и стоянки а/транспорта, обслуживающего туристические теплоходы и маломерные суда. В настоящее время — это основной пассажирский причал города.

#### Предложения экспертов

1. Необходимо организовать благоустроенную пешеходную связь вдоль всей береговой линии с примыкающими участками — сквера восточнее ул. Комсомольская и набережной за мо-

стом по ул. Карельская. В пределах участка предлагается создать систему поперечных пешеходных связей набережной с ул. Ленина.

2. Городу давно требуется капитальный причал для швартовки пассажирских теплоходов, малых прогулочных судов, катеров и яхт. Предлагаемый вариант причала позволит обслуживать не только туристов, жителей и гостей города, следующих на о. Валаам, но и обеспечит в период навигации водную связь города с Санкт-Петербургом.
3. У пересечения ул. Ленина и Комсомольской возможно строительство здания до 6-ти этажей, состоящего из трех корпусов разной этажности, развернутых в направлении берега и соединенных в уровне второго этажа. Такой прием решения здания создает прерывистый (проницаемый) фронт застройки вдоль ул. Ленина и обеспечивает тем самым визуальные и пешеходные связи улицы с набережной и причалом. По функции это общественно-деловой и развлекательный центр, в котором может найти место гостиница, ресторан, помещения водного вокзала и пр.

#### **Участок № 4**

##### **Территория в границах**

Береговая полоса — с юга; ул. Ленина — с северо-востока; ул. Карельская (начало моста) — с юго-востока; железнодорожные пути — с запада.

Рассматриваемая территория является зеленым массивом на берегу озера Ляппяярви.

##### **Предложения экспертов**

Так как данный участок находится в центре города и имеет ценные ландшафтные особенности, а именно: густо растущие на крутом рельефе деревья различных пород, которые имеют зрелый продуктивный возраст. Фактически этот участок можно считать основой для воссоздания прибрежного городского парка. Для этого необходимо произвести санитарную вырубку, тщательно проредить зеленый массив, оставив наиболее ценные породы деревьев и кустарников. Прорежение необходимо для того, чтобы сквозь парк с ул. Ленина было видно озеро. По предложенной схеме разбить основные пешеходные дорожки. Береговую линию восстановить по историческому принципу.



## Участок № 5

### Территория в границах

Береговая полоса — с юга; железнодорожные пути — с северо-востока; с остальных сторон участок окружает ул. Парковая.

Рассматриваемая территория является заросшим прудом в системе озер.

### Предложения экспертов

#### *1 вариант*

Так как данный участок находится в окружении железной дороги и ул. Парковой, которая фактически является нагруженной автомобильной трассой и следовательно являются факторами загрязнения существующего пруда, который аккумулирует в себе вредные стоки и в дальнейшем имеет тенденцию к заболачиванию, на основании изложенного предложено: определить и создать на этом участке русло речки Вакка. На остальной части участка произвести осушение и разместить закрытый спортивный комплекс.

#### *2 вариант*

Исключить все вредные воздействия на пруд: увести все стоки через очистные сооружения, созданием набережной укрепить береговую линию.

## Участок № 6

### Территория в границах

Участок расположен в центральной части города между ул. Карельской и Карельским мостом и участком железной дороги на юго-западном берегу залива Вакколахти. С юга ограничен Набережной Ладожской Флотилии.

На данной территории находятся ветхие остатки лодочной станции и причальных сооружений, стихийно разрастается малоценная растительность, частично сохранились парковые насаждения. Напротив Народной школы (Kansa Koulu), архитектора Юрье Васкинена, сделаны попытки ландшафтной организации территории.

Необходима санация зеленых насаждений и их качественное преобразование в парковые и партерные пространства, качественное благоустройство набережной, развитие инфраструктуры отдыха. Более прозрачное озеленение и организация партерных пространств в заданных точках должно открыть северной части города интересную панораму с уникальными историческими зданиями.

### **Предложения экспертов**

На данном участке предлагается сохранение основных исторически сложившихся функций и их закрепление: сохранение парковой зоны с ее качественным преобразованием, сохранение базы хранения маломерных судов с расширением и обогащением функции отдыха при этом объекте. На месте ветхой лодочной станции и причальных сооружений в проекте предложено размещение 2-х капитальных 1-этажных объектов — здание с развернутой общественной функцией (яхт-клуб, объект общественного питания, мини-музей), собственно здание станции с прокатом лодок и лодочного и прогулочного инвентаря и современных причалов с просторной деревянной набережной. Здания необходимо вписать в рельеф, используя активный перепад высот с тем, чтобы сохранить вид с северного берега на характерные образцы архитектурной застройки города.

# Содержание

Рекомендации в области маркетинга для г. Сортавала . . . . .	3
SWOT-анализ г. Сортавала . . . . .	4
Результаты SWOT-анализа . . . . .	15
Рекомендации по градостроительному развитию прибрежной территории центральной части г. Сортавала . . . . .	20

**СОРТАВАЛА:  
рекомендации в области маркетинга  
и градостроительства**

Подписано в печать 31.01.2013. Формат 60×84<sup>1</sup>/<sub>16</sub>.  
Печать офсетная. Усл. печ. л. 1,86. Тираж 300 экз. Заказ № 058.  
Отпечатано в ООО «Версо». 185031, г. Петрозаводск, наб. Варкауса, 1 а.