

甬江TOD体育公园航拍实景。



城市更新 重塑活力

TOD体育公园背后的发展“先手棋”

甬江畔,在轨道交通2号线压赛堰站、3号线大通桥站区间(以下简称压大区间),宁波甬江TOD体育公园近日开园。这是在亚运盛会氛围下,宁波为全民健身献上

的民生大礼,也是城市更新小切口、大动作的生动写照。

在宁波,体育公园大约有100个,而带有“TOD”字样的目前只此一个。TOD,到底有什么独特之处?宁波甬江TOD体育公园对全民健身和城市更新有哪些积极影响?



新能源光储充电站位于大通桥站C口。

“奥运冠军之城”再添惠民工程

TOD,即以公共交通为导向的城市发展模式。甬江TOD体育公园是全省首个综合性TOD体育公园,它落户宁波并不意外。被称为“奥运冠军之城”的宁波,民间体育运动氛围浓厚。调查显示,2023年我市公众平常有健身习惯的人群占比为82.1%。

群众的需求是城市建设的“发力点”。去年底,伴随着轨道交通建设,一个位于江北区甬江街道压大区间的临时地块建设项目正式动工,至此,以“轨道引领、临建开发、体育激活”为理念的甬江TOD体育公园,逐步成为市民的期盼:家门口的公园、地铁口的体育场地、区域新地标。

在建设上,甬江TOD体育公园与“绿色亚运”相呼应:所有运动场馆采用可回收气膜材料建设,不仅造型独特,而且不用一砖一瓦,馆内无梁无柱,视野开阔。“相比于传统的体育馆建筑,气膜建筑具有安全性高、抗震、防霾、施工周期短、成本低等优点。”市轨道交通集团地产开发分公司相关负责人表示,气膜建筑搭建起来较为简单,可根据实际情况随时拆卸组装移动,并有效减少后期改造所产生的环境污染和经济成本。

经历大半年时间,在亚运圣火即将来到宁波之际,甬江TOD体育公园对外开放。甬江TOD体育公园净地面积约207亩,首批项目占地面积约118亩,包括篮球馆、羽毛球馆、室内游泳馆、八人制足球场、网球场等运动场馆,以及露营基地、光储充电站等多种业态,具备承办高等级联赛与全国运动会水准,一站式满足各类运动需求。

甬江TOD体育公园所在地,原本是一个闲置地块。在轨道交通建设引领下,体育场馆设施的开发和建设,将站点周边空间与城市功能区充分融合,打造惠民工程。

据介绍,甬江TOD体育公园突出公益性,各体育场馆每年为医护人员、消防人员、军人、环卫工人、残障人士等特定人群提供约1500小时的免费使用时间。

张 燕 阎亦然 甬轨君 文/图

“体育秀场”曾是“环境锈带”

“老宁波”都知道,受不利条件影响,压大区间周边地块更新改造存在较大限制。

“该区间内曾有大量破旧工业区、仓储用地空置,不少地块被用作临时停车场、建材及其他货物的堆场。土地利用率低、环境现状不容乐观,一直以来是该区间提升改造需破解的难题。”市轨道交通集团地产开发分公司相关负责人说。

此外,市民去体育场馆主要是观看体育赛事或参与体育活动,这属于有目的性的消费行为,与不经意间、计划之外的打卡有一定区别。如何打破体育场馆和日常生活的“次元壁”,让体育馆融入城市功能区,让运动更生活化,轨道交通TOD开发破解了这道难题。

为了将闲置土地“盲点”转化为可利用再造的“亮点”,2021年7月以来,市轨道交通集团积极与市资规局、江北区政府等部门对接,坚持把民生放在首位,通过“政府引导、轨道主导、市场运作”,创新土地临时利用开发模式,通过公开招商,成功引入形式多样的体育业态及相关配套产业。

如今,这片曾经的旧工业区块已化身成全业态、全龄段、全天候的体育生活圈,成为宁波“体育秀场”的热门打卡点。

同时,甬江TOD体育公园推动城市边角空间的更新改造,改善站点周边环境品质,打造区域高质量发展产业综合体。区别于功能单一的传统体育场馆,甬江TOD体育公园是集运动、文化、艺术、休闲于一体的沉浸式运动空间,为区域发展注入新活力。以轨道交通为中心,注重站点与项目场馆的有效融合,让市民在家门口就能满足运动、休闲、娱乐、社交等需求。

不仅如此,该项目还盘活了存量资产。采用“产业谋划、敲门找商”双线并进方式,以临时建筑模式挖掘低效利用土地及空间潜能,以轻资产运营引入社会资本与专业力量,全方位厘清产业架构和运营策略,走出了一条存量资产盘活的新路径。



云前体育综合中心位于压赛堰站E、F口。



羊羊游泳训练中心位于大通桥站A口。(张培坚 摄)

新闻1+1

宁波轨道交通TOD开发四种模式

第一种是场地上盖开发,针对车辆段、停车场盖板上进行物业和市政配套设施等开发建设,典型项目如天童庄车辆段杨柳郡;

第二种是拆迁地块再次利用开发,即充分利用轨道交通建设拆迁地块进行站城一体化开发,如儿童公园站润玺道等;

第三种是地下空间综合开发,对站点及区间地下空间进行商业开发,提升立体商业集聚效应,比如东鼓道(鼓东区间综合体);

第四种是站口沿线一定范围专项储备开发,是指对轨道站点及周边区块进行成片土地收储专项开发,例如前殿区块。

轨道TOD引领城市更新

一个体育公园,揭开城市更新新思路的一角;TOD之光,则是宁波谋划的一个“大棋局”。

在宁波,政府主导对轨道交通沿线开发进行整体谋划,推进地铁与周边区块的整体开发建设,形成了拆迁再利用地块开发、车场地上盖开发、地下空间开发利用、站点周边大区块开发等多种开发模式。

宁波首个地下空间利用项目东鼓道、宁波首个地铁上盖物业杨柳郡、宁波首个TOD大区块开发项目殷……这些项目对于城市商业融合、居民生活改善、城市面貌更新等方面的促进作用,让人交口称赞。

而此次正式开园的甬江TOD体育公园,则是宁波轨道交通在TOD开发模式上的又一成果。就在不久前,住建部发文在全国推广5大城市更新好经验、好做法、好案例,宁波榜上有名。

甬江TOD体育公园的全新亮相,让压大区间“逆龄生长”。如果说,“方便出行”是地铁最基本的功能,那么,通过地铁工程带动周边拆迁、以地铁为导向对城市功能进行重新定位并更新城市,正是其更核心的价值所在。

当前,宁波轨道交通运营里程186公里,在建的6号线一期、7号线、8号线一期、1号线西延、4号线延伸,总长度约106.5公里,加上在建的3号线二期,市域铁路象山线、慈溪线,“八线并进”的建设高潮正是TOD的重头戏所在。目前,宁波轨道交通结合城市有机更新、城中村改造等市级工作部署,着力推进第三期建设六大场段五大区块和市域铁路象山线、慈溪线重点区块开发,总做地和谋划地块共60个项目,不断从“城市轨道”迈向“轨道城市”。



洛桐露营文化中心位于大通桥站D、D口。