

## 2. Các thể hệ Business Park

*Business Park* ngày nay là kết quả của cả một quá trình quy hoạch và phát triển lâu dài từ những khu vực tập trung công nghiệp và văn phòng làm việc đầu tiên của thế kỷ XX.

Trong quá trình đô thị hóa, khi các ngành thương mại dịch vụ, các ngân hàng và các cơ quan Chính phủ tập trung phát triển trong khu vực trung tâm đô thị, thì các ngành công nghiệp nhẹ thường sử dụng các khoảng đất trống ở ven đô. Các khoảng đất trống này, tuy hệ thống giao thông tiếp cận thuận tiện nhưng môi trường sống lại rất nghèo nàn, có giá trị đất đai thấp hơn nhiều so với khu vực nội đô. Đây chính là khởi điểm quan trọng của ngành kinh doanh bất động sản và phát triển hạ tầng cơ sở các *Business Park*.

Do giá trị bất động sản trong nội thành tăng, các khu dân cư dần bị các khu vực thương mại, dịch vụ và văn phòng thôn tính và chuyển dần tới các khu vực ngoại ô. Những khu nhà vườn, những khoảng mở và công trình công cộng được phát triển xen kẽ với các khu công nghiệp nhẹ phân tán rải rác. Các lĩnh vực sinh hoạt cộng đồng, nghỉ ngơi giải trí và làm việc đã ngẫu nhiên hợp thành một thể thống nhất.

Cùng với quá trình đô thị hóa, phạm vi đô thị nhanh chóng được mở rộng và bao trùm lên các làng quê ven đô. Sự gia tăng của các khu vực nông thôn vào trong thành phố đã tất yếu hình thành khái niệm “làng quê trong đô thị” và “đô thị trong làng quê”. Chính sự phát triển này đã tạo nên thành phố vườn Letchworth (Anh) do nhóm Parker & Unwin đề xuất năm 1903, một mốc phát triển lịch sử cho khái niệm *Thành phố vườn lý tưởng* được Ebenezer Howard đề xuất lần đầu tiên vào năm 1898. Xưởng dệt của họ ở Saint Edmundsbury (Anh) là một minh chứng cho khả năng của một ngành công nghiệp nhưng mang cái vỏ bề ngoài hoàn toàn phù hợp với các ngôi nhà, cửa hàng và văn phòng làm việc. Nó đã trở thành một ví dụ, có lẽ là đầu tiên, của một *Business Park* đơn chức năng hòa hợp hoàn toàn với mô hình Thành phố vườn.

Phong trào sống, làm việc và nghỉ ngơi theo kiểu cộng đồng “đô thị trong làng quê” đã phát triển mạnh vào những năm 1920 và 1930 ở các thành phố Châu Âu và Hoa Kỳ. Những khu vực tập trung dân cư, công nghiệp và thịnh vượng lớn đã buộc các thành phố này quan tâm tới những mô hình phát triển có khả năng cân bằng kinh tế và xã hội trong từng khu vực cũng như trong cả quốc gia.

Khi các vấn đề ô nhiễm và ách tắc giao thông do xe con gây ra ngày càng nghiêm trọng cuối những năm 1960, các khu văn phòng làm việc mới được khuyến khích xây dựng cách xa trung tâm thành phố. Chính những người Hoa Kỳ là người đầu tiên nhận thấy rằng vị trí trung tâm và bề dày lịch sử không còn là yếu tố quan trọng cho việc phát triển thương mại nữa. Sự di chuyển này cùng với sự thành công của nhiều khu công nghiệp và xu hướng muốn sống, làm việc và nghỉ ngơi trong một môi trường “thành phố vườn” đã ảnh hưởng tới việc quy hoạch rất nhiều các trường đại học và các khu nghiên cứu khoa học. Trong suốt những năm 1970, các cơ quan phát triển đô thị đã quy hoạch và thiết kế theo một khuynh hướng mới: các khu kinh doanh thương mại được quy hoạch tách ra khỏi trung tâm thành phố, đặt trong một khu vực được công cộng hóa, có bãi đỗ xe và cảnh quan theo kiểu công viên. Các *Business Park* được thực sự hình thành từ đó.

Dựa trên quy mô, tính chất và đặc trưng phát triển, các *Business Park* đến nay được chia làm bốn thế hệ:

- Thế hệ thứ nhất: những người khởi xướng.
- Thế hệ thứ hai: làm việc và cộng đồng.
- Thế hệ thứ ba: các đơn vị phát triển.
- Thế hệ thứ tư: những “ngôi làng” mới.

### **Business Park thế hệ thứ nhất: những người khởi xướng**

*Business Park* thuộc thế hệ thứ nhất được bắt nguồn từ một kiểu xây dựng được gọi là khu công nghiệp. Khu công nghiệp này thường nằm ở ven các đô thị, bao gồm

các nhóm công trình phục vụ cho hoạt động công nghiệp, kho tàng hay kinh doanh các linh kiện, phụ tùng.

Các khu đất được chia lô và bán với giá rẻ cùng với giấy phép xây dựng cho các doanh nghiệp hay được xây dựng theo mẫu và cho thuê. Nhìn chung, tiêu chuẩn về kiến trúc là thấp cùng với sự gia tăng của các đường vào, các công trình kiên cố và các dãy kho tàng lộ thiên. Đặc biệt, các yếu tố cảnh quan gần như không có.

Các *Business Park* thuộc thế hệ thứ nhất vẫn đang được xây dựng, đặc biệt là ở các nước đang phát triển, để phục vụ các hoạt động công nghiệp hơn là nghiên cứu hay theo hướng thương mại. Mặc dù hoàn hảo trong ý tưởng, các tiêu chuẩn về quy hoạch, kiến trúc cũng như môi trường được không ngừng nâng cao, song các *Business Park* thế hệ thứ nhất chỉ đơn thuần là công việc xây dựng cơ sở hạ tầng, phân chia lô đất, tạo cảnh quan cho các khoảng trống còn lại và “bán” chúng.

Với tỷ lệ các bộ phận chức năng, đặc biệt là cây xanh, chưa hợp lý, các *Business Park* thế hệ thứ nhất khó có thể đạt được một môi trường và các dịch vụ, tiện nghi xã hội, hạ tầng chất lượng cao. Vì vậy, chúng đã phải tiếp tục phát triển theo ý tưởng của một “cộng đồng” sống, làm việc và nghỉ ngơi.



**Khu Callendar - Business Park thế hệ thứ nhất**

## **Business Park thế hệ thứ hai: làm việc và cộng đồng**

Sự thiếu hụt các chức năng mang tính cộng đồng như quán cafe, câu lạc bộ thể thao, cửa hàng,... đã làm cho các khu vực văn phòng thương mại truyền thống trở nên biệt lập vào ban ngày và vắng vẻ vào ban đêm. Rút kinh nghiệm từ bài học trên đây, các kiến trúc sư và công ty phát triển đã tạo ra một cách thức quy hoạch và tổ chức công trình mới, có khả năng tránh được những nhược điểm của các *Business Park* thuộc thế hệ thứ nhất và kết hợp được những chất lượng nổi bật của cuộc sống cộng đồng. Đó chính là *Business Park* thuộc thế hệ thứ hai.

Các *Business Park* thuộc thế hệ thứ hai có xu hướng không cô lập mình ở bên cạnh một xa lộ ngoài các thành phố mà chúng sẽ lấp đầy các khoảng trống còn lại ở vành đai đô thị, nhằm khôi phục và tiếp thêm sức sống cho các khu vực ngoại ô và nhằm xoá bỏ ảnh hưởng xấu tới kiến trúc và cảnh quan của các khu vực công nghiệp lạc hậu. Điều đó cũng tạo nên sự tương thích giữa vị trí và giao thông vận chuyển. Các *Business Park* thế hệ thứ hai thành công thường sử dụng các hình thức không gian đô thị như là một chìa khóa cho những ý tưởng thiết kế. Trong khu Irvine Spectrum ở California (Hoa Kỳ), các công trình nghiên cứu được thiết kế liên quan mật thiết với nhau và được sắp xếp xung quanh một mạng lưới không gian mở liên hoàn. Những không gian mở này đã thành công trong việc tạo dựng các khu vực mang tính cộng đồng và được diễn tả như là các “văn phòng ngoài trời”.

Tại Chiswick, khu ngoại ô phía tây London (Anh), nhà đầu tư phát triển có tầm nhìn xa trông rộng là Stuart Lipton đã tập hợp các kiến trúc sư hàng đầu thế giới, gồm Norman Foster và Richard Roger, để tạo nên một *Business Park* thuộc thế hệ thứ hai rộng trên 13,35ha với một kiểu công trình kiến trúc nổi bật - *công trình đa công trình*. Đây là dạng công trình kiến trúc mang đầy đủ các chất lượng và tiêu chuẩn cao nhất, bao hàm tất cả những gì tinh túy nhất trong *Business Park*. Với điểm mấu chốt của ý tưởng này là một khoảng mở tập trung, có quy mô tương tự như quảng trường Berkeley, kiến trúc sư cảnh quan Laurie Olin đã tạo nên sự thích ứng với khung cảnh bản xứ Chiswick bằng các đại lộ, hồ nước và khoảng mở cộng đồng bao quanh một nhóm các văn phòng làm việc và công trình giải trí mang đặc trưng thẩm mỹ kiến trúc riêng và được đồng bộ hóa bởi một triết lý kiến trúc và quy hoạch tiến bộ: *kiến trúc đẹp sẽ dẫn tới thành công trong công việc*.

Không chỉ là nỗ lực nhằm thiết lập một cộng đồng mới ở khu vành đai hay ngoài phạm vi đô thị, Chiswick và các *Business Park* thuộc thế hệ thứ hai khác luôn cố gắng đưa vào đó các tính chất thương mại từ đô thị. Người ta có ý định biến chúng thành các bộ phận cấu thành chính thức trong quy hoạch đô thị, để nhận biết và có đầy đủ các tính chất tự nhiên và cấu trúc truyền thống của cuộc sống như nhà ở, cửa hàng, giải trí, trường học và nhà hát.

Mặc dù không đạt được một “quy mô tối hạn” để có thể đáp ứng các tổ hợp giải trí lớn và tỷ lệ cao về khoảng mở không xây dựng, các *Business Park* thế hệ thứ hai thuộc về một loại hình và đẳng cấp chất lượng để có thể hòa nhập nó vào cấu trúc quy hoạch đô thị hay ngoại ô mà vẫn mang một dáng vẻ riêng biệt.

Tuy nhiên, mật độ đồng nhất và tiêu chuẩn hóa của các lô đất trong một loạt các *Business Park* thuộc thế hệ thứ hai lại có xu hướng trở thành một khung chắn đối với việc tạo dựng cảnh quan và sự liên kết không gian của một đơn vị phát triển.



Khu Irvine Spectrum - *Business Park* thế hệ thứ hai

### **Business Park thế hệ thứ ba: các đơn vị phát triển**

Chính sự phát triển về quy mô, vị trí và mật độ là những yếu tố để phân biệt các *Business Park* thế hệ thứ ba với những cái trước đó. Các khu đất có sẵn trong

phạm vi mở rộng của thành phố hay các vùng ven đô đã trở nên không đủ để phù hợp với các ý tưởng mới về phát triển *Business Park*. Cùng với nó, các tiêu chuẩn về *Business Park* cũng thay đổi theo.

Các *Business Park* thế hệ thứ ba tuân thủ các nguyên tắc quy hoạch tổng thể và xây dựng cơ sở hạ tầng của một đô thị nhỏ mới (đô thị mà trước đây coi các *Business Park* thế hệ thứ nhất là một thành phần của nó) nhưng quy mô phát triển được tăng lên tới 80-200ha. Các công trình phục vụ công cộng được hợp thành một địa điểm nổi bật hay một trung tâm đô thị nhỏ phục vụ các đơn vị phát triển. Các đơn vị phát triển này với mật độ và kích thước lô đất khác nhau tạo ra sự đa dạng cho mọi đối tượng sử dụng trong *Business Park*.

Điểm nổi bật của các *Business Park* thuộc thế hệ thứ hai là sự tương thích giữa vị trí (gần trung tâm) và giao thông vận chuyển, tạo điều kiện cho nhân viên có thể đi bộ, xe đạp, xe buýt và xe con đến đó. Nhưng đối với các *Business Park* thế hệ thứ ba, một khu đất rộng từ 80 đến 200ha với giá cả hợp lý chỉ có được ở các vùng hoang vắng hay gần sân bay xa trung tâm thành phố. Do vậy, phương tiện vận chuyển chính là ô tô con và hệ thống giao thông công cộng. Đây là nhân tố nhân tố quan trọng để tính toán mật độ và tỷ lệ bãi đỗ xe của *Business Park*.



**Khu Stockley - Business Park thế hệ thứ ba**

Quy mô quyết định vị trí, vị trí quyết định giao thông vận chuyển, và vận chuyển thì ảnh hưởng tới mật độ. Nếu *Business Park* thuộc thế hệ thứ ba không có đóng góp gì cho khu vực thành phố thì vẫn có rất nhiều khả năng đạt được lợi ích từ việc phát triển mật độ thấp của những khu đất hoang nằm giữa ngoại ô và nông thôn. Lợi ích đó là đáng kể nếu các *Business Park* có tỷ lệ diện tích xây dựng trên

khoảng mở công cộng là 25 đến 30%, khi đó khái niệm “công viên” sẽ lớn hơn “công việc” rất nhiều. Khu Stockley ở Heathrow (Anh) là một thành công trong việc lập quy hoạch nhằm đạt được những lợi ích công cộng và thương mại. Ban đầu khu vực này là khu khai thác đất sét làm gạch của London, rác rưởi tạo ra bởi việc xây dựng nhà bằng gạch lại quay trở lại lấp đầy các hố khai thác. Qua nhiều năm tích tụ, đồng rác rưởi khổng lồ ấy trở thành một thảm họa đối với môi trường. Sau khi công ty phát triển Stanhope mua khu đất, đồng rác rưởi được dọn sạch, dân cư bao quanh được bảo vệ bởi một hệ thống khử mùi trong suốt thời gian chuẩn bị mặt bằng đất đai xây dựng, và một đơn vị phát triển mới được xây dựng trong một công viên đầy cây xanh, hồ nước và cuộc sống tự nhiên. Ngoài ra, một sân golf 18 lỗ, trung tâm đua ngựa và các sân thể thao cũng được xây dựng để phục vụ cộng đồng.

Trên một quy mô lớn, các *Business Park* thế hệ thứ ba có thể đem lại lợi ích cho cả khu vực tư nhân và khu vực công cộng bằng các loại hình việc làm, kinh doanh, công nghệ hiện đại trong một khung cảnh lý tưởng mà môi trường nội thành không thể tạo ra.

### **Business Park thế hệ thứ tư: những “ngôi làng” mới**

Các văn phòng làm việc, các công trình phục vụ nghiên cứu, công nghệ hay sản xuất đều cần đến rất nhiều lao động. Với tình trạng thất nghiệp cao ở hầu hết các nước phát triển, việc xây dựng phát triển đô thị trên quy mô lớn và toàn diện của các tập đoàn đa quốc gia thường được sự ủng hộ về mặt chính trị của hội đồng địa phương nhằm giảm bớt các áp lực do các quy định về cấu trúc và phân vùng quy hoạch đã có. Một chương trình phát triển đa chức năng, bao gồm các khu vực làm việc và cả nhà ở, cửa hàng, trường học, khu giải trí là cần thiết và có thể mang lại lợi ích thích đáng.

Cùng với sự nỗ lực của các nhà phát triển, các *Business Park* thế hệ thứ tư đã tất yếu ra đời. *Business Park* loại này sẽ giống như một khu “làng” với khả năng tự chủ độc lập của một tổ hợp liên kết các đơn vị phát triển, mà tổng thể của nó tương tự như một đô thị nhỏ. Trong khi các *Business Park* thuộc thế hệ thứ ba vẫn thuộc về các khu vực phân vùng công nghiệp hay kinh doanh nằm ở vành đai các đô thị thì các *Business Park* thuộc thế hệ thứ tư đã tự nó trở thành một đô thị hoàn toàn mới. Bằng việc phát triển mạng lưới nhà ở và hệ thống giáo dục, phục vụ công cộng, các *Business Park* này thiết lập một sự phát triển tự trị, độc lập hoàn toàn với chính thành phố và vùng ngoại ô mà từ đó nó được sinh ra, tạo nên một quần thể kiến trúc với hình thức phát triển hoàn toàn mới mẻ.

Dự án Khu làng Marina rộng 74ha trên vùng Oakland Estuary ở Alameda (Hoa Kỳ) đã được quy hoạch và thiết kế một cách hoàn hảo, bao gồm các văn phòng,

các công trình nghiên cứu, phát triển và trung tâm thương mại nhỏ. Khu vực văn phòng thương mại cảnh quan đẹp được bố trí quanh một nhà hát ngoài trời và tiếp giáp với khu ở phân bố trên năm bán đảo trong lòng một con phá đã cải tạo lại. Một quần thể khách sạn và nhà hàng được xây dựng ở phía nam phân tách với khu trung tâm bằng một dải đê bảo vệ con phá khỏi bến thuyền và cửa sông cạnh đó. Nói tóm lại, các hoạt động sống, làm việc và nghỉ ngơi giải trí hoàn toàn có thể được thỏa mãn ngay trong một tổ hợp độc lập. Tổ hợp này tạo ra một sự hòa hợp về kiến trúc, làm tăng thêm đáng kể truyền thống lịch sử của khu vực và đã tạo nên một cách nhìn khả quan về tương lai.



**Khu làng Marina - Business Park thể hệ thứ tư**

Trong các khu vực xây dựng ở ngoại ô hay lối vào thành phố, mối quan hệ giữa các *Business Park* thể hệ thứ hai hay thứ ba và cộng đồng xung quanh được quan tâm đặc biệt. Đối với các *Business Park* thể hệ thứ tư, mối quan hệ này không nhất thiết phải có. Tuy nhiên, các nhà đầu tư luôn tận dụng mối quan hệ này như là một lợi thế phát triển.

Tại Kent, Anh, công ty Rouse & Associates của Hoa Kỳ kết hợp với Hội đồng quản hạt đã xem xét tới sự cần thiết phải có mối quan hệ này, không chỉ riêng trong khuôn khổ khu Kings Hill với khung cảnh xung quanh mà còn cả đối với sự thành công thương mại của nó nói chung. Trong khi Khu làng Marina tạo ra mối quan hệ mật thiết



giữa nó với các vùng lân cận thông qua các loại hình nghỉ ngơi giải trí thì khu Kings Hill lại dự định đảm bảo điều này thông qua hệ thống giáo dục. Một cơ cấu hợp nhất giữa bốn bên: Hội đồng quản hạt, hai trường đại học của Anh và một trường đại học tổng hợp của Hoa Kỳ sẽ hình thành mối quan hệ trao đổi qua lại giữa các nhu cầu về công việc, kinh doanh và nguồn tiềm năng giáo dục dựa trên các sinh viên, học viên, nhân viên và dân cư, tất cả đều được hưởng một khung cảnh thiên nhiên nông thôn yên bình nằm ở giữa vùng đồng quê nước Anh.



**Khu Kings Hill - Business Park thể hệ thứ tư**

Tất cả các *Business Park* thể hệ thứ tư đều cần phải đạt được một trình độ kỹ thuật xã hội rất cao. Các *Business Park*, với quy mô lớn, sẽ trở thành các địa điểm nổi bật có giá trị và quan trọng của toàn vùng.

Bằng việc chuyển ý tưởng *công viên-park* ra khỏi trung tâm thành phố và đặt trên đó các chức năng *thương mại, làm việc hay công nghiệp-business*, dường như một “thiên đường” mới đã được tạo ra. Khoa học, công nghệ, thương mại kết hợp với công cộng dịch vụ và nghệ thuật cùng chen vai sát cánh với các khu vực cây xanh, hồ nước cảnh quan thiên nhiên trong “thiên đường” này.

Có thể nói một triết lý chung xuyên suốt trong quá trình phát triển của các *Business Park* chính là: công việc, tiện nghi, môi trường và qua tất cả những điều này, cuối cùng là ***chất lượng cuộc sống con người***.

