

## ПРИМЕРЫ РЕНОВАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ПОД ЖИЛОЕ ПРОСТРАНСТВО

А.С.Лясота, студентка гр.А – 477

*Научный руководитель – ассистент Л.Н.Скаленко*

*Одесская государственная академия строительства и архитектуры*

**В статье проведен анализ существующего зарубежного опыта реновации промышленных зданий под жилое пространство.**

**Цель работы:**изучить характерные черты реновации промышленных объектов, а также стиля лофт.

Существует ряд причин сохранения промышленных объектов. Условно их можно разделить на рациональные и эмоциональные. Среди рациональных причин –удовлетворительное состояние несущих конструкций, благоприятные для размещенияновой функции объемно-пространственные характеристики бывших фабрик, в том числедля жилья (свободная планировка, хорошая освещенность, нередко прекрасный вид изокон), пониженный уровень затрат при реконструкции промышленного здания, статуспамятника культуры, возможность привлечения дополнительных инвестиций в проект засчет входящего в комплекс объекта «с историей», сохранение градостроительныхдоминант, расширение рынка недвижимости за счет новых типов объектов (лофт). Средиэмоциональных причин основная – это опасность утраты зданий, хранящих память места,привычного городского ландшафта. В целом реконструкция является более экологичнымвариантом редевелопмента территорий, чем снос и строительство новых объектов.[1]

Бывшие фабрики и заводы размещают в себе гостиницы, многоквартирные дома. Анализ этих объектов позволяет выявитьхарактеристики, определяющие предрасположенность бывшей фабрики к той или инойфункции.[4] Выбор нового наполнения для реконструируемого объекта определяется рядом факторов:

- Градостроительными и композиционными характеристиками объекта
- Градостроительной, исторической, архитектурной, культурной ценностью
- Ценностью объекта в целом или его частей
- Первоначальной функцией

- Объемно-планировочными характеристиками
- Ориентацией преобладающей оси и существующих оконных проемов по сторонам света
- Материалами

Те или иные характеристики и их совокупность дают проектные решения широкого спектра и ценового диапазона.

Проект реконструкции элеватора в Осло – низкобюджетный проект 2001 года поразмещению в бывшем элеваторе 226 квартир для студентов (рис. 1).



Рис. 1. Реконструкция элеватора под студенческое общежитие. Осло, Норвегия

Реконструкция под студенческие квартиры потребовала изменения внутренней структуры объема силосов и серьезного вмешательства в их внешний вид: высокие объемы силосов были поделены на этажи, изначально глухие объемы были прорезаны окнами. Объемно-пространственные характеристики объекта предопределили форму жилой ячейки, а малый диаметр – около 6 м – исключил реконструкцию под жилье более высокого класса.[5]

Следующий проект – Gemini – архитектурного бюро MVRDV (проект 2005 г.) является частью реновации портовой зоны Копенгагена (рис. 2). Так же, как и в случае реконструкции в Осло, речь шла о значительных изменениях объемно-планировочной структуры глухих цилиндрических объемов. Однако в случае проекта MVRDV силосы имели диаметр в 25 м, достаточный для размещения в его границах необходимой инфраструктуры: атриума, лестниц, лифтов. Бетонные ограждающие конструкции обладали достаточной несущей способностью для навески объемов квартир. В результате на месте грубых неприметных объемов возникли апартаменты класса люкс.



Рис. 2. Реконструкция силосов под жилье – Gemini. Копенгаген, Дания

Следующий проект схож с предыдущими двумя в силу конфигурации своего объема. Это наиболее масштабный из подобных ему проектов – реконструкция газометров в Вене (рис. 3). Изначально газометры представляли собой четыре цилиндрических телескопических газовых резервуара, объем каждого из которых равен примерно  $90,000 \text{ м}^3$ . Каждый из газометров имеет высоту 70 м и диаметр 60 м – параметры, достаточные для размещения в границах своего плана не только внутренних коммуникаций, но и объемов самих квартир. На сегодняшний день в комплексе функционируют концертный зал, вмещающий 2000-3000 человек, кинотеатр, муниципальный архив, студенческое общежитие, школа и детский сад. Жилой фонд комплекса составляет около 800 квартир, две трети из которых располагаются внутри стен газометров с 1600 постоянных жильцов, а также 70 студенческих комнат вмещающих около 250 студентов.

Силуэт газометров – это облик юго-восточной окраины города на протяжении столетия. Этот факт определил основной принцип проекта – сохранение привычного внешнего вида комплекса при обновлении: все внутреннее содержимое было удалено, остались неизменными только кирпичный фасад со всеми оконными проемами (новые оконные проемы добавлены лишь в небольшом количестве) и части крыши. [2].

Для конкретного производства состав зданий и сооружений, располагаемых на территории промышленного предприятия, зависит от назначения здания, его специализации и мощности. По объемно-пространственным признакам промышленные здания делят на одноэтажные, многоэтажные и смешанной этажности. Бесспорным плюсом реконструкции одноэтажных зданий является то, что нет необходимости в разборке перекрытий для формирования лофт-пространств, появляется возможность так называемого «встраивания» помещений. Также стоит подчеркнуть, что одноэтажные здания имеют, как правило, большую высоту, нежели многоэтажные, хотя последние, в свою очередь, способны нести большую нагрузку. [3]

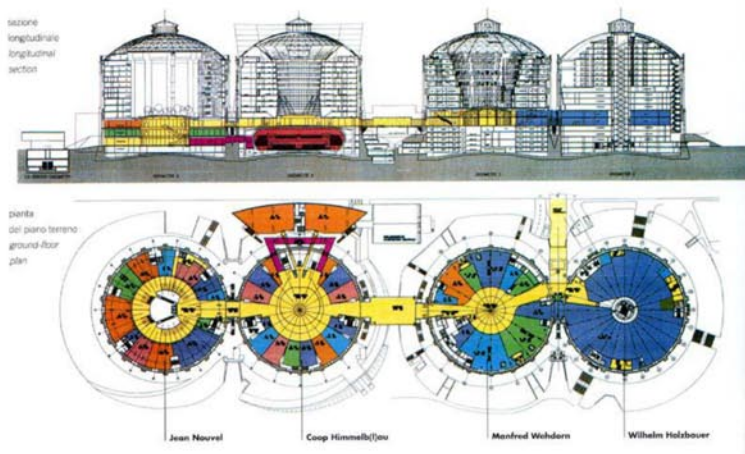


Рис. 3. Реконструкция газометров. Вена, Австрия

Таким образом, можно сделать вывод, что промышленные здания, подвергаемые конверсии с заменой функции на жилую, могут быть разного размера, приобретать различное функциональное наполнение и требуют разного подхода.

В результате исследования можно выделить основные типы организации лофтобъектов: «коммерческий лофт», «жизненный лофт».

«Жизненный лофт» – дизайн создается под жилые помещения. Классический жизненный лофт предусматривает организацию жилого пространства в бывших промышленных зданиях с сохранением всех элементов и материалов. К этой категории относятся: лофт-квартиры; лофт-апартаменты; лофт-кварталы; лофт-районы. В последнее время прослеживается тенденция интегрирования в коммерческие зоны жилой функции. Сформировавшаяся лофт-концепция подразумевает компоновку прогрессивной фактуры, например, стеклянных или же железных частей в экстерьере, с такими материалами, как бетон или же кирпич. Отделка стен лофт-помещений – древесина, нагой бетон, кладка из кирпича. Составляющие не настолько отдаленной «старины» также приветствуются: русские калориферы, выполненные из чугуна, ванны на лапах, старинные буфеты и т. д. [4]

Лофт – это квартиры в сотни и десятки сотен квадратных метров. Лофт не предполагает дробления на помещения. Обязательным условием организации лофт-пространства является принцип студии: основное зонирование осуществляется исключительно с помощью цвета, разной фактуры материалов, дробления пространства на вертикальные уровни.

Интересен с точки зрения кардинального изменения структуры здания жилой комплекс Torpedohallen в Копенгагене (рис. 4).



Рис. 4. Жилой комплекс Torpedohallen. Копенгаген, Дания

Это бывшее здание верфей входит в зону реновации порта столицы наравне с проектом Gemini. Функция определила объемно-пространственные характеристики объекта: пролетное каркасное здание с фахверковой системой ограждающих конструкций и элементами сплошного остекления. В результате преобразований неизменным остался лишь несущий каркас здания.[5]

### **Выводы**

К основным характеристикам промышленного объекта следует отнести: назначение, объемно-пространственные признаки, конструктивные. Размер промышленной территории, расположение и этажность зданий определяют принципы размещения того или иного типа лофта.

Основным преимуществом лофта можно считать огромные по площади пространства, без перегородок, наличие большого количества света. Таким образом, лофт предоставляет большой простор для творческих начинаний и при этом полностью приспособлен к условиям жизни и потребностям общества на современном этапе.

Анализ существующего опыта дает некоторую определенность и видение того, каким образом становится возможным изменение упадочных территорий. Опыт помогает определить пути проектных решений для зданий различных объемно-планировочных параметров и характеристик положения в сетке города.

1. Архитектура промышленных предприятий, зданий и сооружений: Справочник проектировщика. – М.: Стройиздат, 1990. 2. Шульц Б. Вторая жизнь // Speech: вторая жизнь. – 2008. - №2. – С. 8-22. 3. Фон Теттенборн. Отель в водонапорной башне. Гамбург // Speech: вторая жизнь. – 2008. - №2. – С. 48-57. 4. Виды и стили интерьеров: интерьер в стиле лофт. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.4living.ru/> свободный. – Загл. с экрана. 5. Журнал о современной архитектуре и предметном дизайне [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://artpart.org/> свободный. – Загл. с экрана.