

Н.Д. ПОТТИЕНКО

АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЁ КАК СОЦИАЛЬНО-АРХИТЕКТУРНЫЙ ЭКСПЕРИМЕНТ

RENTAL HOUSING AS A SOCIO-ARCHITECTURAL EXPERIMENT

Статья посвящена современным тенденциям в проектировании и строительстве арендного жилья на основе зарубежного опыта. Приведены примеры социального арендного жилья в Европе и США, представляющие архитектурно-эстетический интерес. Изучены градостроительные, архитектурные, планировочные, конструктивные и стилистические приёмы строительства и проектирования социального арендного жилья за рубежом. Проанализирована функциональная структура арендного жилья, влияющая на уровень комфорта, исходя из социально-экономических отношений, складывающихся в обществе. Показаны варианты использования энерго- и ресурсосберегающих технологий, оборудования и материалов при строительстве социального арендного жилья в рамках концепции устойчивого развития городов. Делается вывод о переориентации зарубежной архитектурной практики с типового проектирования на индивидуальное, в том числе и социального жилья.

Ключевые слова: социальное арендное жильё, энергоэффективные жилые комплексы

The paper deals with modern trends in the design and construction of rental housing. It gives examples of social rental housing in Europe and the United States of America which are of architectural and aesthetic interest. Urban, architectural, planning, design and stylistic techniques for building and designing social rental housing abroad have been studied in the paper. Functional structure of rental housing influencing the level of comfort has been analyzed from the point of view of social and economic relations in society. The research demonstrates options for implementing energy and resource-saving technologies, equipment and materials in the construction of social rental housing as part of the concept of sustainable urban development. It comes to a conclusion that there is currently a change of foreign architectural practices from typical design to individual design, including social housing.

Keywords: Social rental housing, energy efficient housing complexes

Повышенный спрос на жильё и высокая стоимость земельных участков в современных городах заставляют искать, с одной стороны, практичные, а с другой – оригинальные решения злободневного квартирного вопроса. В этом плане арендное жильё рассматривается во всём мире как один из способов решения этого вопроса [1–4]. Современное представление арендного дома отходит от ассоциаций с временным жильём второго сорта, и проекты арендного жилья последних лет подтверждают эту тенденцию. Внедрение арендных домов в массовое строительство требует корректировки архитектурно-типологических основ проектирования [5]. Это позволит архитекторам, инвесторам и арендаторам формировать параметры жилых объектов, более точно учитывать социально-демографические, архитектурно-строительные и градостроительные факторы при обеспечении необходимого уровня комфорта проживания. Концепция арендного жилья за рубежом включает в себя яркие архитектурные решения, неординарную эргономику квартир, наличие социально-ориентированной общественной зоны.

Одним из интересных социально-архитектурных экспериментов последнего десятилетия является застройка нового района Копенгагена – Эрестада (Дания), в состав которой входят, в том числе, студенче-

ские городки и многоквартирные дома для обычных граждан, которые не могут позволить себе студию или апартаменты в историческом центре [6–8]. В результате проведения застройщиками архитектурных конкурсов появилась интересная и качественная архитектура арендного социального жилья, такая как комплексы «VM house» и «Дом-гора» (рис. 1).

«VM house» спроектирован таким образом, что все балконы сделаны в виде конуса корабля (имеют треугольную форму) и обращены в одну сторону. Панорамное остекление, грамотное расположение и просчитанная форма здания обеспечили максимально возможное использование солнечной энергии. Проницаемость фасадов позволила обойтись естественной вентиляцией, а особенности конструктивной системы свели к минимуму потери тепла. В здании создано большое количество вариантов планировок квартир для различных групп населения, скомпонованных десятками разных способов. Использование коридорной системы на фасадах, обращённых друг к другу, позволило избежать непроизвольного подглядывания за соседями. Дворовое пространство комплекса несёт существенную социально-организационную нагрузку, образуя пространство для отдыха жильцов, прогулок с детьми и собаками, для игр, шашлыков, катания на велосипедах.

«Дом-гора» был построен, помимо прочего, для решения проблемы нехватки парковочных мест для домов «VM». Архитекторы сумели совместить наземный паркинг на 480 машин и 80 квартир площадью не более 90 м² в треугольной пирамиде. Их набор формирует озеленённую кровлю жилого дома террасами, спускающуюся вниз и ориентированную на юго-восток. Для лучшего проветривания и освещения парковки часть фасада дома отделана алюминиевыми перфорированными пластинами, отверстия которых складываются в силуэты гималайских вершин с Эверестом, эффектно подсвечиваясь в тёмное время суток. Деревянная обшивка дворовых фасадов создаёт образ множества загородных домов, вырастающих друг из друга.

Интересен опыт строительства района «Hammarby Sjöstad» в Швеции, которое планируется полностью завершить к 2020 г. [9, 10]. В его структуре

муниципальное сдаваемое в аренду жильё составляет 45 %. Площадь квартир варьируется от 40 до 120 м². Авторы «Hammarby Sjöstad» создали образец гуманистического хай-тека в архитектуре в виде приземистых, футуристичных домов с увеличенной площадью остекления (рис. 2).

Помимо решения социальных задач в «Hammarby Sjöstad» решается задача значительного сокращения потребления водных и энергетических ресурсов. Так, водный канал аккумулирует дождевую воду из близлежащих домов и садов, на крышах домов установлены солнечные панели, которые являются дополнительными источниками энергии, вместо кондиционеров действует система централизованного охлаждения морскими водами. Здесь внедрена вакуумная система сбора мусора, который затем перерабатывают в биотопливо или сжигают на теплоэлектростанциях.



Рис. 1. Жилые комплексы «VM house» и «Дом-гора» в Копенгагене (Дания)



Рис. 2. Жилая застройка района «Hammarby Sjöstad» (Швеция)

Одним из примеров арендного жилья в Америке является «Station Center Family Housing», построенный в 2012 г. в Калифорнии [11]. Комплекс состоит из двух пятиэтажных домов, включающих в себя 157 доступных квартир, сдаваемых в аренду. Архитектурный интерес представляют многомерные динамические фасады зданий (рис.3). Дома обрамляют внутренний двор с игровой площадкой и грядками для выращивания зелени и овощей. Здание имеет фитнес-центр, бассейн, общие пространства для совместного отдыха и досуга. Кроме того, в здании достигнут высокий уровень энергоэффективности за счёт использования гелиотехники, высокоэффективной изоляции и освещения, приборов пониженного энергопотребления, датчиков движения для освещения и т.п.

В Нью-Йорке появился интересный проект «My Micro NY» как серия жилых комплексов, представлен-

ных арендными микроквартирами площадью от 23 до 34 м² [12]. Первый комплекс, построенный в квартале Кипс-Бей района Ист-Сайд на Манхэттене, состоит из 55 квартир-модулей (рис. 4). Модуль представлен студией, в которую входит совмещенный санузел, шкафы для хранения вещей, складная и трансформирующаяся мебель. Панорамные окна помимо хорошего вида обеспечивают отличное освещение. Небольшая площадь квартир компенсируется наличием в комплексе складских и общественных помещений.

Выводы. Современный зарубежный опыт проектирования и строительства арендного жилья показывает устойчивую тенденцию отказа заказчиков и архитекторов от проектирования, основанного исключительно на нормативных требованиях. Наблюдается переход к индивидуальному проектированию, направленный на поиск неповторимой объёмно-простран-



Рис. 3. Жилой комплекс «Station Center Family Housing» в Калифорнии (США)

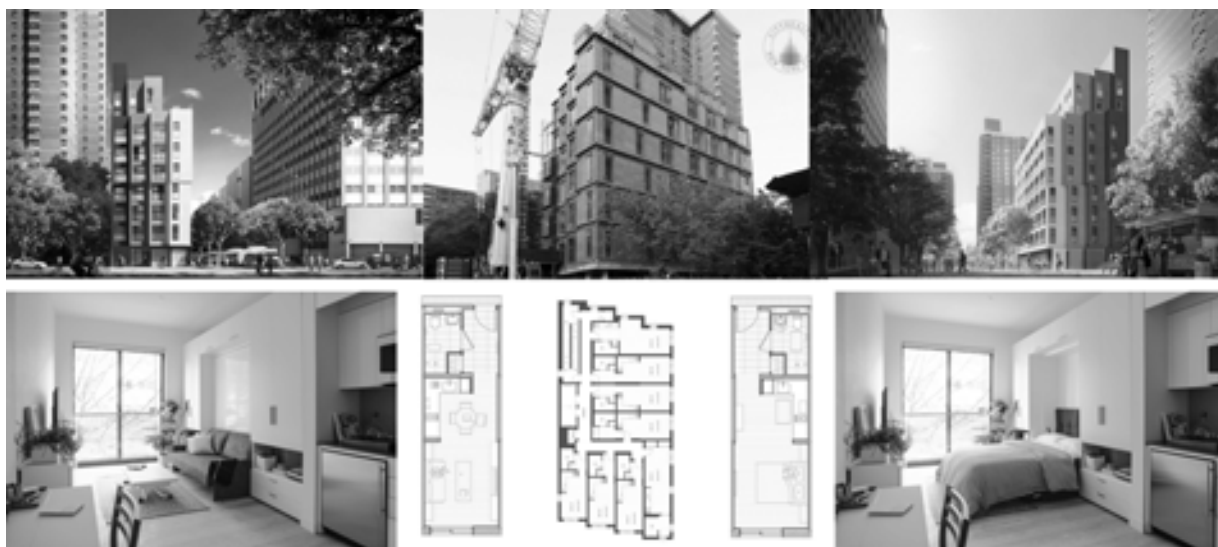


Рис. 4. Жилой комплекс «My Micro NY» в Нью-Йорке (США)

ственной композиции и своеобразных планировочных решений не только в элитном жилье, но и в социальном [13–15]. Индивидуальное проектирование без снижения эстетических качеств жилища ведётся даже при использовании изделий полной заводской готовности [16]. При этом все объекты возводятся с учётом энерго- и ресурсосбережения, а также бережного отношения к окружающей среде. Такая практика приводит, прежде всего, к снятию ряда проблем, наблюдаемых сегодня в России: невзрачность массовой застройки, функционально неразвитые планировки, устаревшие инженерно-строительные технологии и т.п.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Колосовская А.А., Потиевко Н.Д. Эволюция развития типологической структуры арендного жилья за рубежом // Градостроительство и архитектура. 2016. №2(23). С. 109–114. DOI: 10.17673/Vestnik.2016.03.18.
2. Потиевко Н.Д. Арендное жильё. Исторический опыт и современные тенденции развития // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и дизайн: сборник статей / СГАСУ. Самара, 2015. С. 122–128.
3. Потиевко Н.Д., Колосовская А.А. Анализ экономических механизмов строительства и распределения социального арендного жилья за рубежом // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и дизайн: сборник статей / СГАСУ. Самара, 2016. С. 123–126.
4. Потиевко Н.Д. Арендное жильё как решение жилищной проблемы детей-сирот // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре: материалы 71-й юбилейной Всероссийской научно-технической конференции по итогам НИР / СГАСУ. Самара, 2014. С. 396–397.
5. Генералов В.П., Генералова Е.М. Проблемы формирования массового доступного жилья в России // Градостроительство и архитектура. 2014. №4(17). С. 10–18. DOI: 10.17673/Vestnik.2014.04.2.
6. Дом «V», дом «M» и дом «гора» / Сайт журнала LiveJournal (Живой журнал). Опубликовано на сайте: 23 марта 2012. Режим доступа: <http://varlamov.ru/539907.html> (дата обращения: 08.11.2016).
7. VM Houses / BIG + JDS | ArchDaily. [Электронный ресурс] / VM Houses / BIG + JDS. Режим доступа: <http://www.archdaily.com/970/vm-houses-plot-big-jds> (дата обращения: 09.11.2016).
8. Как устроен Эрестад, современный спальный район Копенгагена / Сайт 21.BY Стартовая страница Беларуси. Опубликовано на сайте: 24.06.2014. Режим доступа: <http://news.21.by/economics/2014/06/24/947326.html> (дата обращения: 09.11.2016).
9. Стокгольм – Город будущего / Сайт журнала LiveJournal (Живой журнал). Опубликовано на сайте: 31 мая 2012. Режим доступа: <http://ru-travel.livejournal.com/22155956.html> (дата обращения: 08.11.2016).
10. Экорайон Стокгольма Hammarby Sjöstad - Хаммарбю Хёстад / Озёрный город Хаммарбю / Сайт журнала ЖЖ (Живой журнал). Опубликовано на сайте: 20 февраля 2012. Режим доступа: <http://rsabc.livejournal.com/35448.html> (дата обращения: 10.11.2016).
11. Сайт архитектурной мастерской David Baker Architects. Режим доступа: http://dbarchitect.com/project_detail/148/Station%20Center.html (дата обращения: 08.11.2016).
12. Горских И. Ваше мнение: арендный комплекс микрорайон – эффективное решение квартирного вопроса? / Сайт журнала LiveJournal (Живой журнал). Опубликовано на сайте: 5 августа 2015. Режим доступа: <http://igor-gorskih.livejournal.com/9254.html> (дата обращения: 10.11.2016).
13. Генералов В.П., Генералова Е.М. Поиск новых форм массового доступного жилья // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре: материалы 71-й юбилейной Всероссийской научно-технической конференции по итогам НИР / СГАСУ. Самара, 2014. С. 381–382.
14. Аксёнова И.В. Доходные дома вчера и сегодня // Промышленное и гражданское строительство. 2014. № 10. С.15–19.
15. Шомина Е.С. Ведомственное жильё: проблемы и перспективы. Предприятия возвращаются на «жилищное поле» муниципалитетов // Муниципальная власть. 2014. № 4–5. С. 32–39.
16. Generalova E.M., Generalov V.P., Kuznetsova A.A. Modular buildings in modern construction // Procedia engineering. 2016. Т. 153. С. 167–172.
17. Vavilova T.Ya., Potienko N.D., Zhdanova I.V. On modernization of capital construction projects in the context of sustainable development of social sphere // Procedia engineering. 2016. Т. 153. С. 938–943.

Об авторе:

ПОТИЕНКО Наталья Дмитриевна

кандидат архитектуры, декан архитектурного факультета, доцент кафедры архитектуры жилых и общественных зданий Самарский государственный технический университет Архитектурно-строительный институт 443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194 E-mail: Natalia.potienko@mail.ru

POTIENKO Natalia D.

PhD in Architecture, Dean of the Architecture Faculty, Associate Professor of the Architecture of Residential and Public Buildings Chair Samara State Technical University Institute of Architecture and Civil Engineering 443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 194 E-mail: Natalia.potienko@mail.ru

Для цитирования: Потиевко Н.Д. Арендное жильё как социально-архитектурный эксперимент // Градостроительство и архитектура. 2017. Т.7, №3. С. 113–116. DOI: 10.17673/Vestnik.2017.03.19.
For citation: Potienko N.D. Rental Housing as a socio-architectural experiment // Urban Construction and Architecture. 2017. V.7, 3. Pp. 113–116. DOI: 10.17673/Vestnik.2017.03.19.