

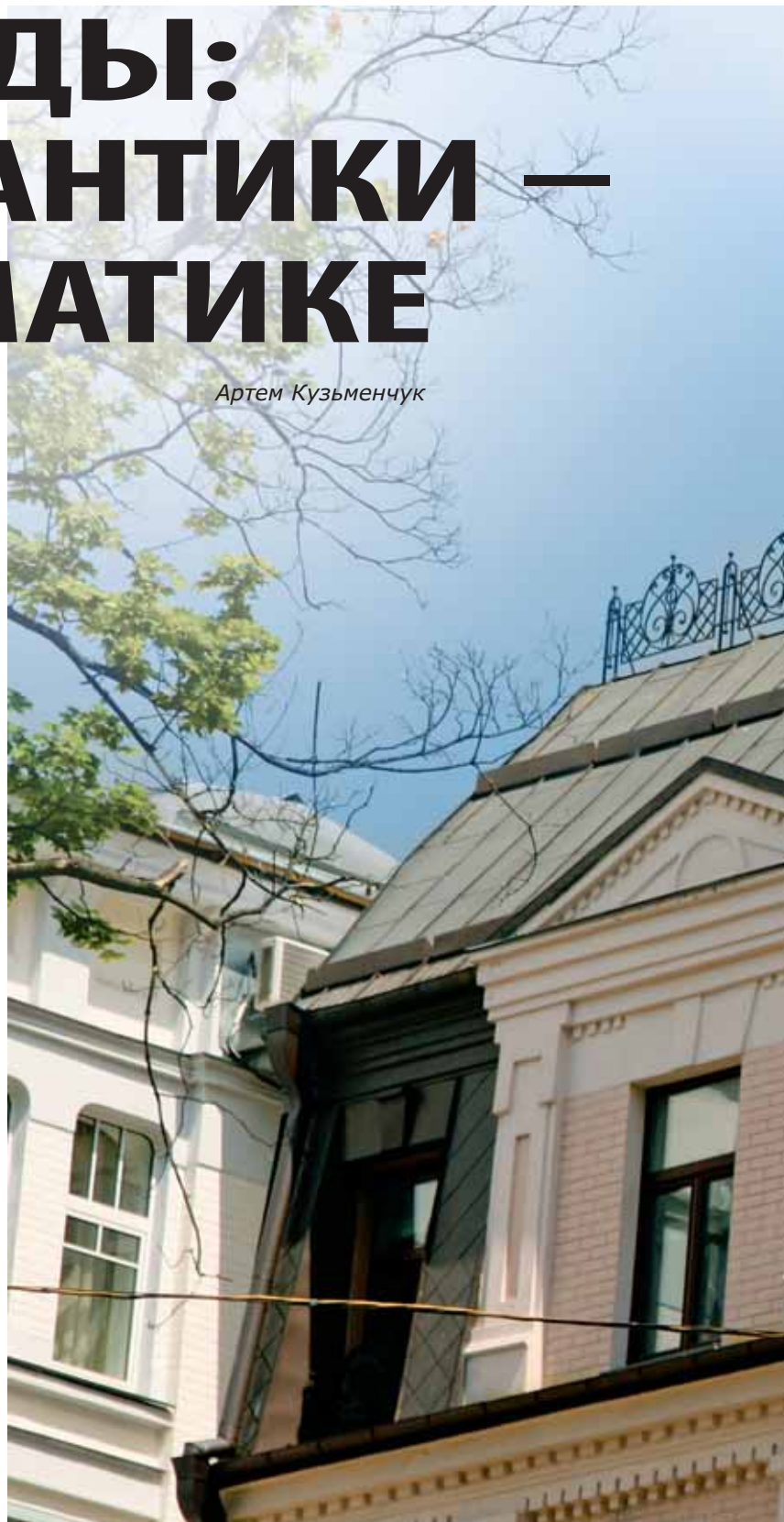
МАНСАРДЫ: ОТ РОМАНТИКИ — К ПРАГМАТИКЕ

Артем Кузьменчук

Идея нового видения и использования подкрышного пространства принадлежит французам. Высказавший ее некогда архитектор Франсуа Мансар был человеком своей эпохи и сделал ставку на красоту, изящество и рационализацию собственного творения. Прошло немало лет, но мансарды не стали достоянием прошлого и находят все более широкое применение в современной архитектуре. Однако в наше время причины их популярности совсем иные – практичность, удобство и, конечно же, выгода мансардного строительства. Романтика уступила место прагматизму.

MADE IN FRANCE

Крыша здания во многом определяет не только архитектурный облик самой постройки, но и всю картину города. Достаточно вспомнить средневековые гравюры с панорамами европейских городов, где основным элементом, несущим информацию о величине и красоте населенного пункта, были именно крыши домов. Недаром эту часть здания сами архитекторы называют «пятым фасадом», подчеркивая, таким образом, ее важность в общей архитектурной концепции строения. Мансарда, которая завершает архитектурную композицию дома и непосредственно связана своим размещением с «пятым фасадом», влияет на эстетику городской среды, активно формирует панораму и силуэт застройки. Зрительная активность мансарды как элемента восприятия городских пространств при разработке общей композиции обуславливает необходимость одновременного учета масштаба отдельного объекта и городской среды в целом. С появлением в строительной практике мансард возникла дилемма корректного сочетания благовидности «пятого фасада» и тех конструкторских решений, которые необходимы для удачной реализации мансардного помещения. Для начала нужно





сказать, что формирование мансарды как важного архитектурного объемного элемента здания главным образом связано с необходимостью получить дополнительные площади без значительных материально-технических и экономических расходов. Ранее формирование мансардных этажей в основном осуществлялось на базе поднавесных пространств стремительных скатных крыш. На современном этапе развития и реконструкции городской среды исключительно актуальной выглядит необходимость использования для организации мансардных этажей плоских и малонаклонных покрытий, а также безчердачных современных домов. Одно дело, когда проект здания предусматривает мансардное помещение, и все необходимые мероприятия для его успешного

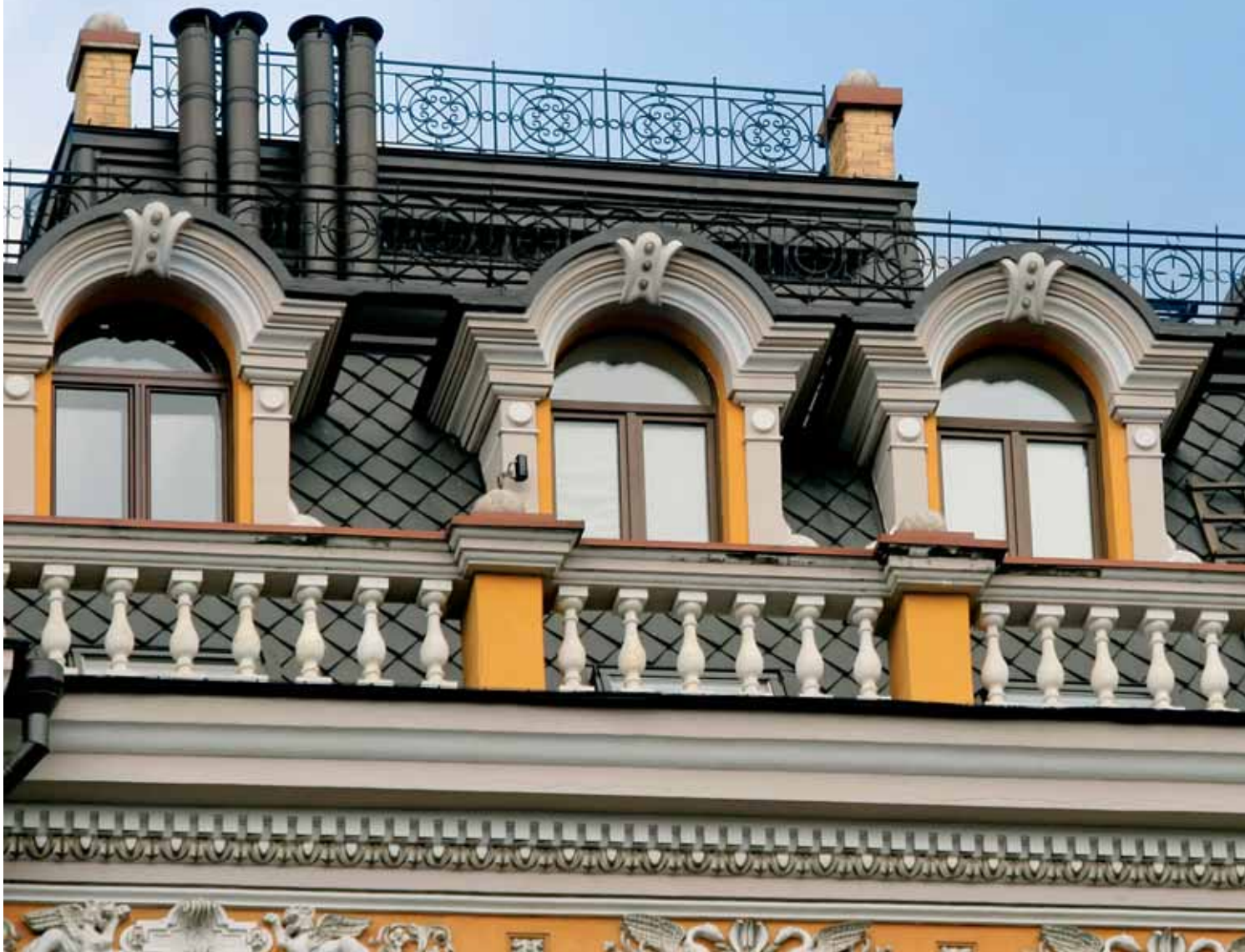
функционирования учтены и заблаговременно внесены в проектную документацию. И совсем другое, когда мансарда появляется под крышей вследствие реконструкции или ввиду острой необходимости расширения полезной площади. Сложность этого вопроса обусловлена множеством преобразований крыши – ведь только после них помещение внутри нее станет пригодным для работы или жилья.

Сегодняшние покупатели мансардных помещений – это уже не те «свободные художники» прошлого, которым была как раз по карману чердачная комнатуха на Монмартре. Сейчас это – обеспеченные люди, предпочитающие уютную мансарду обычному жилью или ищущие необычное помещение для размещения собственного офиса. Поэтому

в современной мансарде необходимо обеспечить качественную тепло-, гидро – и пароизоляцию, создавая максимум комфорта.

Но даже если удастся решить все технические проблемы, никто не даст гарантии, что проект планируемой мансарды не потерпит крушение на следующем «риффе». Имеется в виду необходимость сбора множества документов, с которой сопряжена организация рабочего или жилого пространства в такого рода зданиях, включая разрешение жильцов реконструируемого дома или дома, где мансарду просто надстраивают. Последний момент – один из самых щепетильных, так как зачастую нежелание жильцов может стать непреодолимым препятствием для надстройки мансардных этажей. По мнению экспертов, для

Все вариации устройства подкрышного пространства предполагают поиск индивидуальных, порой абсолютно нестандартных решений, превращающих мансарду в поле для самых смелых творческих экспериментов



того, чтобы получить весь пакет необходимых документов, застройщику требуется до полутора лет. Дело это хлопотное и непростое, потому заказчику следует запастись недюжинным терпением и упорством. Главным образом, именно это обстоятельство и отпугивает многих желающих заполучить «поднебесную» площадь. Остаются только самые стойкие – зато результат их стараний, как правило, превосходит все ожидания.

ПОДНЕБЕСНАЯ КАНЦЕЛЯРИЯ

Мансардное строительство на отечественном рынке ведется в двух направлениях – жилом и коммерческом. Популярность мансардного жилья объясняется его некоей «бо-

гемностью» – жизнь под крышей привлекает своей необычностью.

Причины же использования мансард в коммерческих целях весьма и весьма тривиальны. Тенденция интенсивного развития мегаполисов, к статусу которого стремительно приближается Киев, обозначила проблему более эффективного использования городского пространства в рамках возведения коммерческой недвижимости. Несмотря на все свое гостеприимство и радушие, столица сейчас испытывает заметные трудности с принятием всех желающих жить и работать в ней. Одним из решений этого вопроса становится сооружение мансардных этажей.

Оборудованный соответствующим образом техэтаж или надстроенные аттиковый и мансардный этажи выделились в отдельную категорию

коммерческой недвижимости сравнительно недавно. Главным образом это произошло в рамках реконструкции и преобразования уже имеющегося в столице и регионах домового фонда.

Довольно долго застройщики не могли отказаться от стереотипа, что мансарда – это не только место для отдыха и уютного жилья, но и дополнительные возможности для расширения рабочего пространства. Возникновение мансард в рамках реконструкционных мероприятий – это хорошо. Но какова ценность такого рода коммерческой недвижимости?

Одно дело, когда реконструируется бывший промышленный объект и для нормального функционирования будущего офиса или другого рабочего пространства под крышей можно изменять некоторые конструкторские решения здания,



Сергей КАРАНОВ,
президент девелоперской компании
Real Estate Solutions

Сегодня нередко попытки отдать надстроенные этажи жилых домов под офисы. Но в технической документации такие мансарды значатся как объекты жилого фонда, и перевести их в категорию нежилого, чтобы придать «конторе» официальный статус, весьма непросто.

Несущие конструкции мансард могут быть деревянными, металлическими или железобетонными. В последнее время все большую популярность получает металлокаркасная технология, предполагающая использование материалов из тонкостенного холодного проката. Такие сверхлегкие конструкции позволяют повышать этажность здания, в том числе строить мансарды, без усиления фундаментов, не выселяя жильцов и не ухудшая прочностные показатели дома. Надстройка одного или нескольких этажей обходится в наше время куда дешевле, чем покупка новой площади.



Наталья ЧЕЧЕВИЦЫНА,
руководитель направления «Пластиковый
водосток и мансардные окна» компании ТПК

Для обустройства мансарды необходимо выполнить ряд технических мероприятий – начиная с утепления крыши и заканчивая подводом коммуникаций. Конечно, невозможно представить себе мансарду без естественного освещения – а для этого нужно в скатную крышу встроить мансардные окна. Необходимо это по той причине, что в большинстве существующих зданий крыша необитаема – она не утеплялась, поскольку ее не предполагали использовать как полезную площадь, и служит обычным чердаком. Но если к реконструкции подкровельных помещений подойти с умом, преград для того, чтобы сделать их коммерческими, не существует. Однако нужно помнить, что разместить мансарду, к примеру, на жилом здании в центре города очень проблематично – для этого нужно получить массу разрешений, включая согласие всех жильцов.

Современная тенденция в оформлении мансард – это, прежде всего, стеклянные крыши. Делается это для усиления основного качества мансарды – прекрасного вида, открывающегося из нее. Очень часто архитекторы, комбинируя подобные методы, создают неповторимые конструкции – великолепный вид снаружи и прекрасный обзор изнутри.



подводить коммуникации и т. п. Примером такого удачного перепроектирования может служить офис компании Zero в Санкт-Петербурге, разместившийся на седьмом этаже бизнес-центра ZeitWerkHaus.

Западные специалисты также обращаются к теме мансард в мероприятиях реконструкционного характера. Компания London Consulting & Management Company разработала для саратовского ОАО «Швейная фабрика №2» концепцию бизнес-центра класса В, который будет построен в этом российском городе на Волге. В 7-этажном здании предусмотрена мансарда общей площадью 8092 м², из которых 5520 метров пригодны для аренды. Предполагается, что именно в мансардном помещении разместятся офисы повышенной комфортности.

По словам киевских риелторов, с просьбой подыскать помещение мансардного типа к ним обращались интернет- и PR-агентства, радиокомпания, финансовые отделы крупных корпораций, студии дизайна и архитектуры, творческие мастерские. То есть те организации и компании, которым важна необычность рабочего пространства, способствующая созданию творческой обстановки.

Универсальность мансард состоит еще и в том, что подкрышное пространство в смысле дизайна и планировки может позиционироваться не только как неординарная рабочая зона, но и как помещение с престижно-значимой ценностью. С этой точки зрения мансарда используется как помещение для VIP-офисов представительского класса, как это было реализовано, к примеру, в БЦ City Centre в Санкт-Петербурге, где в процессе реконструкции заводских корпусов была



Юрий КЛЕБАНОВ,
руководитель направления
мансардные окна компании «Изобуд»

Если говорить о специфических материалах, применяемых при мансардном строительстве, то стоит отметить рост популярности некоторых из них. Примером могут служить стеклопакеты с самоочищающимся наружным стеклом. Благодаря специальной обработке, дождевая вода стекает по нему равномерно, не образует капли и удаляет остатки загрязнений. Поскольку окна – основополагающая нота симфонии распределения света по мансарде, а светопропускающая способность является их первоочередным достоинством (далее – естественная вентиляция, эскиз дизайн и др.), данное предложение находит все больше покупателей как в коттеджном, так и городском строительстве. Популярны и кровельные люки, которые предназначены для выхода на кровлю и дополнительного освещения чердачного помещения. Они предлагаются в различных конструктивных версиях, выполнены из различных материалов, устойчивых к атмосферным осадкам, которым в наибольшей степени подвержена внешняя поверхность мансарды.



Дилара ФАТХЕЛИСЛАМОВА и Мурат КУЛИЕВ,
архитектурная мастерская
«Дилара и Мурат» (г. Санкт-Петербург)

Основные сложные моменты, с которыми приходится сталкиваться при проектировании мансардных этажей, касаются, главным образом, специфики освещения. Существует убеждение, что мансарды потенциально должны быть просто залиты светом. Но это не совсем так. Исходя из собственного опыта, скажем, что мансарда – всегда более темное помещение, ведь внутренние наклонные плоскости отражают свет хуже, чем вертикальные стены.

Поскольку офис в мансарде – это рабочая зона, то вопрос об освещении стоит особенно остро, ведь для нормального рабочего процесса помещение должно быть идеально освещено. Решение этого вопроса ложится на плечи архитектора и дизайнера. Так или иначе, офис или любая другая коммерческая недвижимость имеет полное право существование в мансардном этаже. Даже если этот этаж не входит в состав, к примеру, бизнес-центра. История дает нам множество примеров того, что мансарды в разное время использовались по-разному. Согласитесь, если раньше это была обитель студентов и художников, то в наши дни ничто не может помешать им стать помещениями для офисов и других рабочих зон.




1 постріл – 3 зайці!
придбай у нас **дах**
мансардне ВІКНО + водостік отримай у подарунок*
537-37-30 | 
www.izobud.net.ua

* акція триває до 30 вересня, детальні умови запитуйте у менеджера нашої компанії

поставлена задача – оборудовать ряд офисов повышенной комфортности. Местом расположения таких помещений была выбрана мансарда, в которой проектировщики предусмотрели двухуровневые офисы с панорамным видом на город.

Совсем иным образом обстоят дела с мансардами, которые строятся в новых домах. В этом случае еще на начальной стадии строительства можно определить статус такого рода помещений. Если инвестору необходимо, мансарду учтут в проекте как нежилое помещение, и некоторые технологические характеристики будут осуществлены заблаговременно. Поэтому в дальнейшем там будет намного легче разместить офисное помещение. Как отмечают специалисты, в большинстве новых домов мансарды изначально проектируются как раз в таком качестве.

Нельзя упускать из виду и тот факт, что мансарды нашли широкое применение в гостиничном бизнесе. Классическим примером может служить построенный в Нью-Йорке еще в 1869 году Grand Central Hotel, где мансардные номера считаются одними из самых престижных и популяр-

ных. У нас с учетом этих принципов реконструируется ялтинский отель «Мариино».

Иными словами, выступление мансарды в новой для нее коммерческой роли весьма своеобразно и имеет собственный колорит.

MANSARD ROOF – NICE ROOF

История переустройства нежилых и заброшенных чердаков в пригодные для проживания и работы мансарды насчитывает уже более трех столетий. За это время сменилось бесчисленное множество архитектурных приемов и методов совершенствования этой части здания. С точки зрения архитектуры мансарды могут иметь треугольный или ломаный силуэт, быть симметричными или наоборот, располагаться по всей ширине здания или только по одну сторону от его продольной оси. У мансардного помещения могут быть вертикальные или наклонные, соответствующие конфигурации скатов стены. Последний вариант всегда приятней – ведь благодаря ему, да еще виду из окна, и возникает в ман-

сарде неповторимое ощущение уюта и комфорта.

Все вариации устройства подкрышного пространства предполагают поиск индивидуальных, порой абсолютно нестандартных решений, превращающих мансарду в поле для самых смелых творческих экспериментов. В первую очередь, следует обратить внимание на крышу. В строительной инженерии не существует понятия «мансардная крыша» – это, как правило, разновидность двускатной. Во многом «уличное» впечатление о мансарде определяется покрытием. Если мансарда располагается в исторической части города, стилизованная черепица позволит органично вписать ее в существующую застройку, не превратив в нелепое пятно на фоне солидных старинных крыш.

За счет использования большого количества специального прочного стекла можно создать полностью или частично светопрозрачную мансарду. В основном такое решение принимают в случаях, когда нужно поднять статус мансардного помещения до максимально возможного значения. Согласитесь – панорамный вид на

ДП „ФАКРО-ЛВІВ”
79040 м. Львів, вул. Городоцька, 355 Б
тел./факс (032) 297-25-62
297-25-64
<http://www.fakro.com.ua>
e-mail: torgviddil@fakro.com.ua

Торгові представництва:

„Факро – Київ” тел.(044) 402-20-75 8-050-370-01-73 e-mail: fakro@ukr.net	„Факро – Одеса” тел.(0482) 39-70-80 8-050-370-63-30 e-mail: odesa@fakro.com.ua	„Факро – Крим” тел.(0652) 56-09-56 8-050-431-97-78 e-mail: krym@fakro.com.ua
„Факро – Дніпропетровськ” тел.(056) 721-94-91 8-050-370-03-88 e-mail: fakro@farlep.dp.ua	„Факро – Донецьк” тел.(062) 345-41-72 8-050-430-63-68 e-mail: fakro@dn.velton.ua	„Факро – Харків” тел. (057) 759-13-60 8-050-430-63-03; e-mail: harkiv@fakro.com.ua

город всегда будет показателем презентабельности помещения, которое риелторы обозначают понятием «VIP-офис» и подают покупателю под соответствующим «соусом» и за подобающую цену. Хотя и здесь есть нюансы. Например, никто не даст гарантию, что хваленый панорамный вид не будет испорчен другим зданием. А это вполне может поставить под сомнение стоимость таких помещений, нередко существенно завышенную.

Еще одна точка приложения дизайнерских изысков и немаловажный элемент мансарды – окна. Традиционные вертикальные или, как их еще называют, слуховые дают резкие световые перепады – теневые ниши, образующиеся вследствие конструкции таких окон. Однако несмотря на этот условный недостаток, вертикальные окна весьма привлекательно смотрятся с улицы. В современном мансардном строительстве они часто играют роль архитектурного «реверанса» минувшим эпохам – на первых творениях Мансары были



Ольга ДУБОВАЯ,
руководитель отдела рекламы и маркетинга
ДП «ФАКРО-Львів»

Мансарды возводятся в Украине все чаще. С одной стороны, это связано с общим ростом темпов строительства в нашей стране, а с другой – с возрастающей популярностью мансард. Они становятся все более востребованными, поскольку позволяют возводить дополнительные квадратные метры полноценного жилья или помещений другого целевого назначения с минимальными затратами и, что особенно важно, на той же площади застройки. В условиях permanently растущих цен на недвижимость последнее приобретает для инвесторов особую значимость.

Что касается ограничений, то они присутствуют при реконструкции уже существующих зданий, особенно в исторической части городской застройки. В этом случае действуют очень строгие правила (на наш взгляд, справедливые), согласно которым, например, нельзя изменять силуэт здания (в том числе и кровли). Таким образом, использование в мансарде специальных окон – единственное решение для освещения, поскольку так называемые «скворечники» значительно меняют силуэт крыши.

Удачный пример реконструкции – Львовская ратуша, где было использовано 240 мансардных окон.

именно такие окна. В наше время они значительно уступают в популярности наклонным мансардным окнам, задающим особый объемно-пространственный ритм, который

и есть, по сути, «изюминкой» такого помещения.

Есть и другие, сугубо практические соображения: наклонные окна пропускают на 40 % больше сол-

Сложно переоценить роль крыш и мансард в формировании панорамного вида города



Мансардный этаж может быть реализован в самых неожиданных формах



Фото: «ФАКРО-Львів»

нечного света по сравнению с вертикальными. Начало мансардным наклонным окнам положил в середине XX века датский инженер Виллум Канна Расмуссен. Приняв во внимание то обстоятельство, что мансарда более всего подвержена инсоляции, он решил сконструировать окно таким образом, чтобы внутрь подкрышного помещения

попадал максимум солнечного света. Решение этого вопроса оказалось простым, как и все гениальное – инженер отказался от вертикально размещения оконной конструкции и «вложил» ее

в покатую плоскость самой кровли, снабдив окно «хитрой» системой открывания.

По сути, окно служит отправной точкой в дизайне мансарды. По значимости оно равно, к примеру, конфигурации крыши, которая диктует форму внутреннего пространства помещения. От формы окна и места его расположения зависит дальнейшей путь дизайнерской мысли по поводу внутреннего обустройства мансардного помещения, будь то офис или гостиничный номер. Дальнейшее проектирование мансарды зависит от ее планировочной схемы – секционная, коридорная, смешанная. Специалистам по офисной планировке нередко приходится ломать голову над решением вопроса конфигурации размещенных в мансардах рабочих мест. Так что творческий поиск всегда оправдывает себя неожиданными и приятными результатами. Не стали исключением и мансарды – креативный подход архитектора и дизайнера всегда помогут «вписать» любую рабочую обстановку в уютную «обитель поэтов». ●



Ирина СМЕРНОВА,
управляющий партнер,
архитектурная
мастерская «Праймс»

Первые примеры надстройки существующих зданий, используемых под офисы этажей в Киеве, появились давно. Скоро таким же образом изменится и ряд реконструируемых промышленных зданий на Подоле. Несущие способности цехов, где на каждом этаже стояло многотонное оборудование, достаточно серьезные и позволяют говорить о надстройке не только мансарды, но и 2-3 этажей.

Если речь идет об архитектурно выразительных зданиях постройки конца XIX начала XX веков, очень важно, чтобы надстройка не изуродовала его, как это делают многочисленные остекления балконов практически каждого жилого дома.

Несущие способности конструкции любого здания индивидуальны и зависят от года постройки, технологии, применявшейся при строительстве, условий эксплуатации. Профессионалы помогут оценить состояние дома- претендента на достройку, а также порекомендуют оптимальный ее способ.

Несущие способности конструкции любого здания индивидуальны и зависят от года постройки, технологии, применявшейся при строительстве, условий эксплуатации. Профессионалы помогут оценить состояние дома- претендента на достройку, а также порекомендуют оптимальный ее способ.

**2,5 га землі
в центрі
м. Луцька**

**під комерційне
або житлове
будівництво на
умовах продажу
або спільних
інвестицій**

**38 0332 788 309
38 050 378 27 96
globus@fk.lutsk.ua**

МАНСАРДА ZERO



Заказчик: Zero b2b communications agency
Автор проекта и архитектор: Алексей Левчук
Месторасположение объекта: г. Санкт-Петербург, Россия

Рассматриваемый офис располагается на седьмом этаже бизнес-центра ZeitWerkHaus (ЦайтВеркХаус) на улице Достоевского. Индивидуальное интерьерное решение создано архитектором Алексеем Левчуком по заказу Zero b2b communications agency. Здание, являющееся сегодня одним из корпусов завода «Хронотрон», представляет собой типичный образец промышленной архитектуры XIX века. Стилеобразующие элементы архитектуры и инженерного устройства интерьеров – кирпичные сте-

ны, высокие арочные окна, чугунные опоры – хорошо сохранились, несмотря на перестройки последующего времени. Интерьерное решение мансарды, в которой располагается офис Zero, – это особый микс рабочего пространства и зон отдыха. Основная идея автора проекта заключалась в том, что помещение должно быть предельно функциональным, производя при этом впечатление свободы и спонтанности. Кирпичные стены старинного здания с сохраненной фактурой кладки и бетонный пол гармонично сочетаются со



свободно расположенными объемами, окрашенными в яркие цвета – желтый, светло-зеленый и темно-зеленый. Они разделяют мансардное помещение на свободно перемешанные зоны – дизайн-студию, административную часть, chill-аут и просторный конференц-зал. В декабре 2006 года проект мансарды Zero занял III место на конкурсе «Высокий стиль интерьера-2006», а в марте 2007 года – II место на конкурсе Москомархитектуры («Дом на Брестской»). Интерьер Zero был опубликован в сборнике The Best Russian Interiors, вышедшим в Берлине в сентябре 2007 года.

МАНСАРДА-ОФИС СЗРК

Заказчик: Северо-Западный рыбопромышленный консорциум

Автор проекта: мастерская «Дилара и Мурат»

Архитектор: Дилара Фатхелисламова и Мурат Кулиев

Месторасположение объекта: г. Санкт-Петербург, Россия





SOLUTIONS

РЕШЕНИЯ

Офис питерской компании СЗРК занял мансардный этаж реконструированного здания в центральной части города. При работе над проектом архитекторам пришлось решать две непростые задачи. Чтобы минимизировать длину бесконечного коридора между двумя функциональными частями офиса и превратить недостаток в достоинство, было решено пустить по всей его длине специальную волну из профлиста и предусмотреть прозрачные двери в некоторые помещения. Вторая трудность состояла в том, что мансарда была довольно темной, поэтому пришлось экспериментировать с доступным инсоляционным освещением и настольными лампами. В результате игры контрастов возник эффектный интерьер – спокойная среда помещения оттеняется яркими дизайнерскими предметами мебели и светильниками. Еще одной «изюминкой» офиса и завершающим аккордом в общем дизайнерском решении стали картины художника Клаудиуса Пятрулиса.