

В ПОИСКАХ ЛУЧШЕГО



О высоком потенциале малоэтажного строительства вот уже несколько последних лет дружно заявляют и инвесторы, и представители властных структур самого разного ранга. При этом строители ориентированы, прежде всего, на рентабельность проектов, а чиновники видят в малоэтажках подспору в обеспечении населения доступным жильем.

ПЕРЕСЕЧЕНИЕ ИНТЕРЕСОВ

Стоит сразу оговориться: так уж исторически сложилось, что в нашей стране малоэтажное строительство упорно ассоциируется прежде всего с загородным сегментом рынка недвижимости. В целом нельзя сказать, что это ошибочный стереотип, однако функциональное назначение, скажем, престижного загородного коттеджа (как дополнения к городской квартире) и демократичных массовых малоэтажных застроек (для постоянного, как правило, безальтернативного проживания) слишком разнятся. Даже организованные малоэтажные поселки, которые обрели популярность за последние 5–7 лет, до кризиса позиционировались инвесторами в основном как жилье для достаточно обеспеченных граждан. В этом контексте малоэтажное строительство вряд ли способно ассоциироваться с нацпроектом «Доступное и комфортное жилье...». Лишь столкнувшись с падением спроса вследствие финансового кризиса, инвесторы более активно начали реализовывать проекты поселков эконом-класса. Стимулировать их в этом благом начинании стараются и профильные властные структуры.

Например, в начале августа были подведены итоги первого конкурса на лучший проект малоэтажного строительства в Ленинградской области, который проходил в соответствии с распоряжением №62 от 05.05.2010 г. областного Комитета по строительству. Главными задачами конкурса были заявлены развитие инвестиционной деятельности в области малоэтажного строительства и выявление наиболее перспективных проектных разработок и лучших проектов, сочетающих яркую архитектурную форму и высокую функциональность. В работе жюри участвовали руководители профильных комитетов правительства Ленинградской области, областного управления строительства, территориальной организации профсоюза работников строительства и промышленных строительных материалов, ОАО «Ленгражданпроект», главы муниципальных образований, архитекторы районов.

Победители и лауреаты определялись в трех основных номинациях: «Лучший архитектурный проект малоэтажного строительства», «Лучший строящийся проект малоэтажного строительства» и «Лучший реализованный проект малоэтажного строительства».

В процедуре награждения, которая состоялась в Петербургском строительном центре, приняли участие: первый заместитель председателя областного Комитета по строительству Дмитрий Микалаускас, Владимир Демин, зам. председателя Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области и главный инженер ОАО «Ленгражданпроект» Валерий Овчинников.

В номинации «Лучший архитектурный проект малоэтажного строительства» 1-е место заняло ООО «Региональное бюро комплексного проектирования», представившее проект 2-этажного многоквартирного жилого дома с мансардой (по адресу: ул. Чекалова, 24-а, г. Гатчина); 2-е место — у ООО «БалтПрофиль» совместно с архитектурной мастерской Барановского и «Сен-Гобен Извер — Строительная продукция Рус»: проект 3-этажных многоквартирных жилых домов; 3-е место разделили ООО УК «СтартДевелопмент», создавшее проект пригородного района эконом-класса «Золотые Ключи», и ООО «Взлет-строй» — проект жилого комплекса «Виктория» в поселке Рошино.

В номинации «Лучший строящийся проект малоэтажного строительства» победила группа компаний проекта «Кивеннапа» (жилой загородный комплекс «Кивеннапа» в поселке Первомайское Выборгского района). В комплексе представлено жилье разного типа — от индивидуальных коттеджей до квартир в малоэтажных домах и таун-хаусах, — здесь использовался газобетон и каркасные деревянные конструкции; 2-е место — у ООО «Национальная жилищная корпорация-Санкт-Петербург» (проект малоэтажного жилого комплекса «Янино-1» во Всеволожском районе); 3-е место заняли совместно ООО «Форвуд-Девелопмент» и ООО «Регион-Девелопмент» (проект коттеджного поселка «Бельведер» в Низинском сельском поселении Ломоносовского района).

В номинации «Лучший реализованный проект малоэтажного строительства» ООО «HAUS-KONZEPT Содружество» взяло «золото» за коттеджный поселок «Серебряный бор» (клееные деревянные конструкции, производимые на заводе компании в г. Колпино) в поселке Токсово Всеволожского района. «Серебро» досталось ООО «Кировский домостроительный комбинат» (малоэтажный коттеджный поселок «Отрадный берег» в г. Отрадное Кировского района); «бронза» — у ООО «Строительная компа-

нии «Теплый дом»» (детский городок «Надежда» в деревне Войсковицы Гатчинского района).

Почетными дипломами участника конкурса награждены ЗАО «Универсальное строительное объединение» («УНИСТО») — за малоэтажный жилой комплекс Bagatelle в деревне Кальтино Всеволожского района, и ООО «Васт-дизайн» — за проект дачного некоммерческого партнерства «Ладога» в Тосненском районе.

КОММЕНТАРИЙ

Владимир АНЧУК, главный инженер группы компаний проекта «Кивеннапа»:

— Особенности строительства кирпичных и каркасно-панельных зданий, строений из газобетона и несъемной опалубки обусловлены модульными размерами применяемых материалов и несущих конструкций. Проектируется это исходя из экономических факторов, желания минимизировать отходы при строительстве. Очевидно, что крупные домостроительные компании имеют больше возможностей для оптимизации производства, и это оказывает значительное влияние на процесс проектирования. Как следствие, снижаются издержки. Такое жилье больше подходит для эконом-класса. Другой вопрос — учет эстетических характеристик жилья. Немаловажный аспект — учет теплотехнических характеристик материалов, используемых при строительстве. Например, при использовании металлокаркаса требуется применение специальных защитных конструкций для сохранения тепла во внутреннем контуре дома. Большие витражные окна требуют дополнительной тепловой энергии, что влечет за собой дополнительные расходы не только на устройство, но и на обслуживание отопительных приборов. Таким образом, чем больше применяемые архитектурно-планировочные решения отходят от экономичных решений, тем больше издержек это влечет. Если говорить о применяемых архитектурных решениях, то для эконом-класса в большей степени подходят типовые решения, для бизнес-класса приемлемыми являются дополнительные решения в угоду вкусам заказчиков. При строительстве элитной недвижимости открывается полное пространство для творчества.

ОБЩИЙ ЗНАМЕНАТЕЛЬ

Среди основных предпосылок масштабного малоэтажного строительства (а не просто загородных резиденций) признается возможность достаточно оперативно обеспечить население доступным по цене жильем. Ставка на скорость строительства при относительно низкой себестоимости подобных объектов определила курс на максимальную индустриализацию процесса. Так называемые быстровозводимые технологии домостроения соответствуют этому принципу в наибольшей степени. На сегодняшний день под этот «общий знаменатель» подведены методики использования самых разных строительных материалов — от дерева и металлоконструкций до сэндвич-панелей, газобетона и несъемной опалубки. Среди современных технологий деревянного домостроения одними из базовых и наиболее популярных остаются различные формы каркасного и панельного строительства. При этом главной тенденцией стало стремление перенести самые трудоемкие операции



со стройплощадки на производство, чтобы упростить и ускорить монтаж объекта из элементов и узлов высокой степени заводской готовности. Например, пазы и замки в оцилиндрованных бревнах выполняются с очень высокой точностью. Поэтому венцы имеют минимальные зазоры, а бревна можно соединять под любым углом. Дома из клееного бруса возводятся по этому же принципу — на стройплощадку доставляется полный комплект изготовленных в заводских условиях конструктивных элементов. Благодаря соединительным пазам и гребням конструкция получается жесткой и прочной. Все сочленения настолько плотны, что не продуваются, не промерзают и не пропускают влагу. Осадкой домов из клееного бруса, в принципе, можно пренебречь. Это позволяет заниматься отделкой сразу же после сборки дома. По теплоизолирующим свойствам стена, собранная из клееного бруса, ничем не уступает сплошной деревянной.

Также на массовое заводское производство ориентирована технология возведения панельно-каркасных домов. Конструкция такого дома состоит из многослойных панелей на основе деревянного рамного каркаса из клееного бруса, обшитого с наружной и внутренней сторон теплоизоляционными плитами. Внутреннее пространство панели заполняет утеплитель. Завод-автомат по производству быстровозводимых домов коттеджного типа из элементов полной заводской готовности позволяет полностью автоматизировать процесс производства.

Разновидностью технологии панельного деревянного домостроения также считается использование изготовленных в заводских условиях объемных блоков — самонесущих сэндвич-панелей, состоящих из одного или нескольких слоев утеплителя (минерального, базальтовой ваты, пенополистирола), обшитых плитами ОСП, ЦСП и т. п. При сборке таких готовых модулей (также с уже встроенными инженерными коммуникациями) не требуется предварительная установка каркаса. Необходимая жесткость конструкции дома достигается за счет крепления сэндвич-панелей друг к другу с помощью шипов и пазов.

Все смелее в малоэтажном жилищном строительстве начинают использоваться металлоконструкции. Правда, особое внимание в этом случае следует уделять вопросам обеспечения теплозащиты и энергоэффективности. Концепция заводского изготовления несущих каркасов и ограждающих сэндвич-панелей, которые в комплекте доставляются на место сборки, аналогична упомянутым ранее примерам. Дома из газо- и пенобетона относительно недороги и строятся быстро. Стоимость стен из ячеистого бетона примерно на 30% ниже, чем у стен из кирпича. Экономно используются транспортные мощности, а точные размеры и ровная поверхность блоков дает значительную экономию материалов при кладке и отделке стен. Есть свои приверженцы и у технологий с использованием несъемной опалубки (системы «Велокс» и «Дюрисол»). Их главной «фишкой» считается сведение к минимуму забот о теплоизоляции благодаря тому, что несъемная опалубка, обладающая хорошими теплозащитными качествами, сама же и выполняет функции несущих и ограждающих конструкций такого жилища.

Андрей МЕЛЬНИКОВ

