

Review Good Wood Plaza



Брус для работы

Офис — это значит стекло и бетон, в крайнем случае реконструированный каменный особняк. Так принято считать. Компания Good Wood, специализирующаяся на возведении деревянных индивидуальных жилых домов, решила устоявшийся образ слегка пошатнуть, соорудив самое большое в России офисное здание из дерева. Пока — для собственных нужд, организовав в нем свою штаб-квартиру, но в перспективе рассчитывает заинтересовать в подобных объектах и заказчиков.



— коммерческая недвижимость —

По кремлевской мерке

Если отъехать по Ленинградке на 16 км от МКАД, свернуть на Зеленоградскую улицу, проехать ее до конца, а затем еще чуть-чуть удалиться по Фирсановскому шоссе, окажешься в очень странном месте. Если верить навигатору, по одну сторону шоссе — Зеленоград, по другую — деревня Елино Солнечногорского района, хотя на вид города от деревни не отличишь. Да и вообще наличие населенных пунктов не сразу заметишь: вокруг лишь поля да перелески, и только длинный забор намекает, что здесь течет жизнь. Причем жизнь очень интересная: стоит заглянуть внутрь, как окажешься на главной площадке компании Good Wood, где базируются ее основные производственные мощности. А на дальней части ее территории, буквально бок о бок с высоченными елями, возводится Good Wood Plaza, которое в январе нынешнего года было занесено в Книгу рекордов России как самое высокое офисное здание из дерева.

На первый взгляд попадание в рекордные здания, высота которого чуть ниже 20 м (к слову, точно такие же габариты у стен Московского Кремля), кажется довольно странным. В мире есть современные деревянные строения куда более высокие. Скажем, 30-метровый восьмиэтажный Центр деревянного инновационного проектирования, а в канадском Ванкувере. Или, например, Lifesule Tower One, который построен в австрийском городе Дорнбирн. В нем 28 м, разделенные на те же восемь этажей. А в середине апреля нынешнего года английские архитекторы представили проект деревянного небоскреба Oakwood Tower, который планируют возвести в Лондоне. Он будет на порядок выше всех своих предшественников — около 300 м или 80 этажей, а площадь составит 93 кв. м. Однако есть нюанс, связанный с конструктивными решениями. Дело в том, что опорный каркас деревянных больших строений, как правило, не исключительно деревянный, а порой и не деревянный вовсе, там активно применяются монолит и сталь. Главное же отличие Good Wood Plaza в том и заключается, что нагрузку здания берут на себя деревянные колонны из клееного бруса, и в этом смысле аналогов ему пока нет, в России — уже точно.

Кулинарный бетон

Справедливости ради стоит сказать, что офисный центр Good Wood Plaza все же не чисто деревянный. Цокольный этаж выполнен в монолите, и он же служит опорой для всех остальных, уже исключительно деревянных этажей. Причин, по которой в будущей большой деревянный шедевр добавили монолит, две. Во-первых, это рельеф участка, на котором идет возведение здания. Он имеет значительные перепады высот, причем уклоны идут сразу в двух направлениях. Чтобы не выравнивать участок, сохранить его естественные формы и оставить нетронутыми деревья, низ здания было разумнее сделать монолитным, тем более что в общую архитектурную концепцию Good Wood Plaza такое решение укладывается вполне гармонично.

Вторая причина законодательная. Сейчас на цокольном этаже «Плазы», который в конце прошлого года ввели в эксплуатацию, подключив к коммуникациям по временной схеме, разместили часть сотрудников компании Good Wood (для их нужд офисный центр и строится). В будущем, когда завершится строительство всего здания, они переедут выше, в деревянные этажи, а в цоколе оборудуют спортзал и столовую, рассчитанную на 500 человек. К слову, столовую планируют сделать

нетипичной для офисов, а больше характерной для отелей: организовать ее по типу шведского стола, чтобы каждый мог выбрать что угодно и сидеть столько, сколько ему угодно. При этом всю пищу будут готовить здесь же, на современном оборудовании, а помещению оснастит мощной системой вентиляции и другими необходимыми опциями. Если подобную идею реализовывать в деревянном помещении, по ныне действующим СНиПам и СанПиНам ввести объект в эксплуатацию будет проблематично, особенно по нормативам пожарной безопасности. Поэтому, чтобы упростить вопрос будущих согласований, нижний этаж выполнили в монолите.

Три строим, двенадцать в уме

Российские законодательные особенности повлияли и на высоту Good Wood Plaza. Несмотря на то что архитектурное сообщество уже давно выступает за пересмотр нормативов о максимально допустимом в России размере деревянных строений, поясняя, что особенности современных строительных материалов и технологий уже давно и многократно превысили показатели, рассчитанные несколько десятилетий назад, пока правила игры остаются прежними. А они гласят, что деревянные здания не могут быть выше 20 м и трех этажей. Чтобы не противоречить нормативам, при проектировании Good Wood Plaza немного схитрили. За требуемую высоту не вышли, однако этажи сделали очень высокими, шестиметровыми. Это позволило некоторые из них разделить на два уровня, пустив по внешнему периметру антресоли. По высоте это полноценные этажи с трехметровыми потолками, однако занимают они не всю площадь этажа, а лишь часть его. В итоге здание хоть и осталось трехэтажным, однако превратилось в шестиполюбовое.

Но это далеко не предел возможностей. Несущие колонны здания — это балки из клееного бруса. Сделаны они здесь же, на собственном производстве Good Wood, из российской хвойной древесины, скрепленной нидерландским клеем Akzo Nobel — наиболее прочным и экологичным из всех имеющихся сейчас на рынке. По сравнению с теми стойками, которые компания обычно использует для жилых домов из клееного бруса, у этих сечение заметно больше — 280 на 800 мм. Как подсчитали в Центральном научно-исследовательском институте строительных конструкций им. Кучеренко, с которым Good Wood плотно сотрудничает, по характеристикам прочности для «Плазы» хватило бы и вдвое меньших. Тем не менее использовали те, что с двойным запасом надежности. С одной стороны, это сделали из архитектурных соображений: хотелось показать всю мощь и масштаб дерева, с другой — в компании надеются, что новые строительные нормативы для деревянных зданий в ближайшее время все же будут приняты. И тогда при необходимости высоту офисного центра можно будет увеличить хоть вдвое, нынешний конструктив это уже позволяет.

Шпильки в «Плазу»

Сейчас весь каркас деревянных этажей уже готов и установлен. А это 60 колонн, длина каждой из которых сопоставима с высотой всех деревянных этажей, и 600 балок, усиливающих их горизонтальными связями. Конструкцию собирали по принципу рам. Сначала на верхнем перекрытии уже возведенного к тому моменту цокольного этажа попарно объединили два столба (шаг конструкции 4,5–4,8 м), скрепив их ригелями, затем подъемным краном подняли вертикально и установили на заданные проектом точки. В принципе, это обычный прием при строитель-

стве фахверковых зданий, к которым относятся и Good Wood Plaza. А дальше начинаются маленькие хитрости.

Одна из них связана с мероприятиями, предотвращающими расслоение клееного бруса в конструкциях, принимающих на себя основную нагрузку здания, через 20–30 и более лет эксплуатации. Самые критичные в этом смысле точки — начало и конец столба, именно их и усиливают. Обычно для этих целей используют арматуру, которую с помощью эпоксидной смолы загоняют в заранее просверленные отверстия. У этого способа есть по меньшей мере два минуса. Внутри отверстия могут оставаться пустоты, поэтому всегда остается риск некачественного сочленения. Кроме того, пока эпоксидная смола не застынет, на древесине она может образовывать потеки. А это плохо из эстетических соображений. В компании Good Wood применили другую технологию, итальянскую, ранее в России широко не используемую. Вместо арматуры в ней используют специальную шпильку с резьбой. Ее вкручивают в отверстие столба чуть меньшего диаметра, а снаружи прикрывают деревянным заглушкой. Получается и красиво, и прочно. Таких шпилек в «Плазе» по шесть в каждой колонне.

Семь градусов с медью

Частично готов и кровля. Согласно проекту, она скатная, хотя угол наклона невелик — семь градусов. Но даже он для офисных центров нетипичен — как правило, их кровлю делают плоской. Использовать на ней решили тот же материал, что наиболее популярен и



у заказчиков индивидуальных домов, — гибкую черепицу Shinglas производства компании «Технониколь». Она удобна в монтаже, но, как и любой гибкий кровельный материал, не лишена недостатков: на таких поверхностях любит селиться мох, усложняя процесс ухода за крышей. Чтобы это явление предотвратить, специалисты из компании «Технониколь» предложили простое и элегантное решение: вдоль всего конька положить длинный медный лист. Во время дождя попадающая на него вода будет обогащаться ионами меди, а затем, скатываясь по всей поверхности крыши (вот тут-то и пригодился семиградусный уклон), обезвреживать ее и препятствовать росту ненужных растений.

Поскольку кровля офисного центра Good Wood Plaza больше напоминает крышу жилых домов, для вентиляции подкровельного пространства применили тот же способ, что используется для скатных крыш жилых строений. Для этого установили 13 турбинных кровельных аэраторов, которые будут предотвращать вредное воздействие водяных паров и конденсата на деревянные конструкции. Аэраторы используют энергию ветра, выпущены они заводом «Турбоветт» — единственным в России предприятием, производителем энергоэффективных систем кровельной вентиляции, подходящие для больших зданий. Да и визуально они хорошо вписались в облик «Плазы».

От итальянцев в Ярославль

В ближайшее время в Good Wood Plaza приступают к обустройству фасадов. С фасадными решениями, кстати, произошла довольно любопытная история. Сначала их разработку поручили итальянскому дизайнерскому бюро MoDusArchitect, специализирующемуся на деревянных зданиях. Выполненные ими эскизы поражали фундаментальностью и массивностью: итальянцы предложили обшить внешние стены множеством разноплановых деревянных конструкций, чтобы даже самый несведущий не смог усомниться в ключевом строительном материале здания. Однако для Good Wood Plaza такое решение не вполне го-

дилось, поскольку отсекало значительную часть солнечного света, препятствуя его проникновению внутрь здания. А для России, не избалованной обилием солнца в отличие от вечно солнечной Италии, это не лучший ход.

Поэтому от задумки итальянцев пришлось отказаться и в октябре прошлого года объявить конкурс на разработку фасада среди российских архитекторов. Причем их возраст и регалии значения не имели, а главным было умение нестандартно мыслить и предлагать не только эффективные, но и географически оправданные варианты. А целом же задача формулировалась так: привлечь внимание к несущей деревянной конструкции, сохранив все конструктивные элементы открытыми и не скрыв их декором. Два месяца спустя был выбран победитель. Им стал молодой архитектор из Ярославля Кирилл Тихонов, предложивший изящную идею с хорошо выверенной ритмикой фасада и большим балконом над входной группой, удачно подчеркивающим масштаб здания. Его проект будет взят за основу для проработки финального решения фасада Good Wood Plaza.

Солнечного света в будущей штаб-квартире Good Wood будет предостаточно: площадь остекления здания превышает 1,5 тыс. кв. м. И это без учета 15 зенитных фонарей компании Velux, которые уже установлены на крыше здания. Остеклять фасад станут мультифункциональными, энергоэффективными, высокопрозрачными стеклами от компании AGC glass — трехслойными конструкциями стеклопакетов, у которых наружное стекло отсекает избытки ультрафиолета и не дает помещению избыточно перегреться летом, а внутреннее атермальное — предотвращает теплопотери зимой. При этом, следуя концепции здания, несущие конструкции рам (сточно-ригельная система) будут деревянными, а профиль примыкания выполнят из алюминия, как того требуют нормативы для больших плоскостей остекления.

Тепло из опилок

Интересных инженерных решений в Good Wood Plaza немало. Исходно хотели ввести даже больше, насчитыв ими офисный центр под самую завязку, да вовремя спохватились, подыскав компромисс между возможностями и необходимостью. Например, сначала подумывали сделать офисный центр полностью автономным, не зависящим от внешних источников электроэнергии, для чего по всем фасадам собирались разместить множество солнечных батарей. Однако такой вариант пошел бы в ущерб визуальной гармонии здания: облик солнечных батарей все же далек от совершенства. Поэтому солнечные батареи оставят лишь на одной стороне, самой дальней от входной группы, она же южная — максимально освещаемая солнцем. А недостающую часть электроэнергии будут получать с помощью более привычных источников.

А вот для организации системы отопления на полную катушку использовали внутренние возможности Good Wood. Не зря же «Плаза» строится на той же территории, где размещены и производственные мощности компании. А где деревянные производство, там и его отходы, то есть опилки. Именно на опилках сейчас работает котельная, обогревая и производственные помещения и два дома, которые сейчас используются как офисы. Точно так же будет отапливаться и Good Wood Plaza. Так что деревянные решений в офисном центре даже больше, чем кажется на первый взгляд. Впрочем, такой бонус, скорее всего, в силу обстоятельств доступен лишь штаб-квартире компании. В аналогичных офисных центрах, которые в будущем компания Good Wood рассчитывает возводить и для внешних заказчиков, можно использовать любые другие инженерные системы, конструктивные особенности деревянных зданий это позволяют. А пока осталось дожидаться окончания строительства «Плазы». Скорее всего, это произойдет в следующем году, хотя именно на этом объекте в строгие рамки сроков Good Wood себя не загоняет. Ведь это первое высотное деревянное здание в России, и, как во всем первом, в нем важнее не упустить ни одной детали. А время найдется.

Наталья Павлова-Каткова

