

УДК 728.226

к.арх., доцент І.П. Гнесь, Д.Р. Кошулинський,  
Національний університет «Львівська політехніка»

## ЛОФТ ЯК ОСОБЛИВИЙ ТИП ЖИТЛОВОГО СЕРЕДОВИЩА

*У статті розглядаються передумови формування житла типу лофт, його розвиток та сучасні тенденції. Аналізуються умови для проектування такого середовища в Україні.*

**Ключові слова:** *Закриття підприємств, міська влада не знає, що з цим спадком соціалізму робити, країни Заходу вирішили подібну проблему ще в середині минулого століття, часто поєднуються функції житла та офісу, Україна перейняла досвід розвинутих країн.*

### Актуальність

Перехід економіки України з планової соціалістичної на ринкову систему господарювання і фінансова економічна криза призвели до *закриття* багатьох підприємств. Нерідко корпуси завмерлих фабрик і заводів займають великі площі поблизу центральної частини міста, і поступово розпродуються під офісні площі, освоюються різноманітними дрібними підприємствами. Відчувається, що *міська влада не знає, що з цим спадком соціалізму робити*: відновлювати виробництво неперспективно, для зносу і перепланування кварталу хронічно не вистачає коштів, а самоплинні стихійні процеси еволюції занедбаних виробничих кварталів поступово перетворюють їх в непривабливу, хаотично організовану забудову на цінних для міста територіях. Залишається незадіяною потужна інфраструктура колишніх підприємств, яка б могла успішно вирішувати проблеми прилеглих територій.

Між тим, *країни Заходу вирішили подібну проблему ще в середині минулого століття*: вони переобладнали колишні виробничо-складські приміщення у досить привабливі житлові комплекси – так звані лофти. Лофт має кілька яскраво виражених особливостей, які і є суттю проекту, за яким він відрізняється від звиклого житла. За кордоном діє багато фірм, що спеціалізуються на лофт-перетвореннях. Вони працюють як з конкретними замовниками, так і за власною ініціативою. Вірізняються спеціалісти, що займаються виключно лофт-житлом.

**Стан дослідженості.** Навіть в країнах Заходу обмаль теоретичних досліджень феномену лофта, секретів його популярності. Досить рідкісні публікації обмежуються тільки аналізом концептуальних позицій авторів окремих об'єктів, або просто демонструють зразки найбільш цікавих рішень,

тобто залишаються на описовому рівні. Досі невирішені питання типології лофтів: чи усі лофти є однакові, чи їх можна класифікувати за видами, місцем розташування, формою власності, площею тощо? Також немає чітко сформульованих принципів функціонально-планувальної організації, підходів до об'ємно-просторових і архітектурно-художніх вирішень.

В Україні лофт-житло залишається маловідомою для широкого архітектурного загалу екзотикою як в плані реалізації практичних рішень, так і в теоретичному аспекті. Існуючі практичні зразки в Києві має змогу відвідати лише вузьке коло людей, анонсований проект біля Житомирської траси поки що не завершено. Залишаються невирішеними також і правові питання офіційного переведення у житловий фонд виробничих приміщень. Однак найбільше бракує інформації про зарубіжний досвід формування лофтів.

**Метою статті** є висвітлення обставин виникнення лофту, його еволюції в розвинутих країнах Заходу, демонстрація найбільш цікавих зразків лофтів та аналіз можливостей впровадження такого житла в Україні.

**Поняття «лофт», історія виникнення.** Лофт (англ. – горище) – це житло з відкритим плануванням, переобладнане з виробничих чи складських приміщень, в якому збережені оригінальні конструкції перекриття та покриття, оздоблювальні матеріали. В лофті *часто поєднуються функції житла та офісу.*

Коли мовиться про «лофт» в уяві виникають великі простори, аскетичні матеріали, велика кількість природнього світла, урбанізоване середовище. І навпаки – поєднання цих характеристик асоціюється з єдиним словом. Ця закономірність актуальна як для перших так і для сучасних лофтів. Щоб зрозуміти причини цього явища, потрібно проаналізувати історію виникнення цього типу житла.

«Після 1945 року орендні ставки на землю в містах США стали такими високими, що унеможливили, до цього популярну, практику розміщення виробництва в межах міста. Великі корпорації почали переносити виробництво на околиці.»[3] Старі виробничі приміщення не викликали зацікавленості у забудовників. Найбільші з них було демонтовано, а на їх місці споруджено офісні будинки. Менші ж пустували і занепадали. Їх оренда була копійчаною, але постіндустріальні квартали все одно не приваблювали нових мешканців.

Одночасно мали свої проблеми творча інтелігенція. Оренда галерей та майстерень в центрах міст ставала невдячною справою для більшості митців. Площі для тимчасових виставок задовольняли не усіх, а місць для проведення «тусовок» взагалі не існувало. Вихід з такої ситуації з позиції сьогодення очевидний і доволі прагматичний: використовувати для цих потреб колишні виробничі площі. Там є простір для усього: життя, творчості, розваг,

відпочинку. «Проте на той час, це було незвичайним і новаторським рішенням: купити значний простір недорого та ще й в межах міста. Крім цього такі будівлі забезпечували свого власника простором а не площею. Це враження підсилювалось надзвичайною кількістю природнього освітлення, яке проходило через вікна, що за своєю площею не поступались стінам.»[3] Кожна така будівля мала свою історію, мала унікальний вигляд і призначення, що власники інстинктивно зберігали і підкреслювали поступовими вдосконаленнями та змінами. Ще одним винаходом лофту стало зонування простору. Раніше простір був в межах стін і переважно виконував кілька функцій. Тепер простір ділився на зони звичайним книжковими стелажми, шторами чи іншими меблями на зони, кожна з яких мала окреме призначення.

Достеменно невідомо коли саме було запроектовано перший лофт. Американці не мали традиції зберігати окремі будинки як пам'ятки чи зберігати документи про такі будинки. Немає і дослідників які б серйозно займалися цим питанням, оскільки стиль сформувався порівняно недавно і досі залишається частиною сучасності. Більшість неофіційних джерел посилається на збірку Ana Cristina G. Canizares «Lofts» [Collins Design 2003, 327ст], де вказано, що перші лофти з'явилися на початку 50х рр. ХХ ст.

Популярність для лофтів забезпечив один з найбільш яскравих митців ХХ ст. Енді Уорхол. За 100 доларів на рік він винаймав 5й поверх виробничої споруди на Манхетені в Нью-Йорку. Говорили не про саму будівлю чи її декор, а про стиль життя її власника. Уорхол назвав своє помешкання «Фабрика». І воно влучно озвучувало свою роль в житті митця. «Фабрику» використовували як місце для збору Суперзірок Уорхола (так сам Уорхол називав групу людей, постійних персонажів його робіт). Тут він малював, робив копії робіт методом шовкографії (там був міні-цех для цього), знімав фільми. З 1962 до 1968 це була єдина домівка Уорхола. Потім він переїхав у новішу і просторішу оселю. Будівля не збереглася до нашого часу. Проте важлива не будівля, а той вплив який вона мала на суспільство. «Фабрика» стала символом публічного, ексцентричного і розкішного життя.

З того часу будь-яка покинута виробнича споруда асоціювалась із лофтом. Почалось масове, на скільки це було можливо, перетворення складів, фабрик, заводів, цехів, майстерень, гаражів у житло для обраних. Так хотіли жити найепатажніші і найпублічніші особи того часу. У колишніх виробничих районах відкривають галереї модних художників, тематичні кафе і дорогі ресторани. «Житло для обраних» обросло інфраструктурою. Відтак індустріальні райони, які колись викликали відразу у більшості горожан, стали модними і популярними. За цією схемою сформувались багато сучасних модних районів американських міст, що колись мали славу виробничих нетрів.

До 1970х, коли світ почув про «Фабрику», Європа була відбудована майже повністю. Вийнятки становили майже повністю зруйновані церкви, дитячі будинки, залізничні вокзали із зруйнованим коліями. Державі було вигідніше збудувати нову споруду, ніж братись за відновлення старої. Проте знайшлись підприємці, яким сподобались американські лофти, і які хотіли подібного житла. Таким чином Європа внесла свій вклад в розвиток типології лофтів: виявилось, що окрім промислових приміщень, для житла годяться ще й покинуті храми, вокзали, дитячі будинки. В цих спорудах часто передбачали громадську функцію – галереї, виставкові зали, кафе, офісні приміщення. Деякі з цих споруд стали настільки популярні, що в наш час це повністю громадські споруди, наприклад, Cable Factory в Хельсінкі, Melkweg в Амстердамі, Tea factory в Лондоні, Superstudio в Мілані.

Розвиток лофтів перервала нафтова криза 1973 року. Винаймати такі великі простори стало не вигідно. Тому деякі з власників продали свої володіння будівельним фірмам, які будували хмародери на цих ділянках. Але знаходились і спритні ріелтери, які зрозуміли що можуть заробити на лофтах без вкладання коштів. «Наприклад один із дослідників описує, як вони із двома товаришами купили будівлю Нью-Йорку за 80 000 доларів, де окрім своїх помешкань розмістили ще й апартаменти для оренди. Ця будівля окупила першого ж року, а зараз вона коштує вдесятеро дорожче.»[3] Частина лофтів залишилась на землі, а ті що зносили для спорудження хмародерів, отримували нове життя у вигляді пентхаусів. Ці палаци на вершинах будівель розпланували і оформляли у тій же манері що й лофти. Проте пентхауси не були таким же вигідним капіталовкладенням як оригінальні лофти, тому мали попит тільки у особливо багатих.

Таким чином архітектори відкрили для себе лофт вдруге: якщо лофт можливо відтворити у пентхаусі, то чому не спробувати будувати будинки, де квартири нагадуватимуть лофти? Так з'явилися лофти-кондомініуми – будівлі із житловою і громадською функцією, де більшість квартир запроектована у стилі лофтів 60-х. Ці квартири мали великий успіх, адже виконані із сучасних матеріалів, вони не мали проблем із теплоізоляцією, а новітні інженерні технології забезпечувала найвищий комфорт мешканцям. Ціна на такі лофти нічим не відрізнялась від ціни на квартири такої ж площі, що було суттєвим аргументом при купівлі житла. Але були й компанії, які купували старі лофти і модернізували їх задля подальшого продажу. Це було житло для справжніх ентузіастів. Наприклад один лофт-кооператив у Брукліні був придбаний за 500 тис. доларів, а бюджет на його модернізацію склав 3 мільйони доларів. Тож справжній лофт могла дозволити собі тільки заможна особа. Цікаво, що в

наукових статтях немає жодної полеміки щодо права називатись лофтом житло, яке не було переобладнане з приміщень індустріального призначення.

На сучасному етапі архітектори застосовують лофти для створення найрізноманітніших середовищ – від щільно заселеного міського ядра до приміських житлових утворень. Лофти не є масовим типом житла і ніколи ним не стануть. Вони призначені для тих споживачів, які не женуться за великою площею, а перш за все цінують ексклюзивне неповторне житло і заради цього готові миритися з деякими специфічними умовами проживання. Більше того, побутує навіть думка, що зараз лофт – це не вид житла, а скоріше стиль життя.

Більшість сучасних мешканців лофту – це так-звані яппі (англ. *Yuppie, Young Urban Professional* — молодий міський професіонал) — молоді люди, що ведуть активний спосіб життя і мають високооплачувану роботу. Серед таких людей найбільш популярними є лофт-кондомініуми. Їх припваблює простота, зручність, та інтегрованість в міське середовище (малі витрати часу, щоб дістатись роботи, магазину, та закладів відпочинку в місті). Звідси, найбільше лофт-апартаментів знаходиться в межах великих міст, де на них є достатній попит. Географія лофтів також обумовлена виключно економічними критеріями. Лофти найчастіше зустрічаються в країнах з високим рівнем життя: у Північній Америці, Західній Європі, Австралії. Останнім часом на теренах пострадянських республік також говорять про лофти як перспективу розвитку колишніх індустріальних кварталів.

### Огляд сучасних проектів.

Назва проекту: *House and garage*

Архітектор: *A-cero*

Розташування: *А Коруна, Іспанія*



рис. 1 Загальний вигляд

«Ідеєю проекту було перетворення індустріального простору на інноваційне житло. Метою проекту було дослідження соціальної значимості автомобіля в побуті та його естетичної цінності в житлі.

Найбільший подив викликає вітальня, з якої через прозору перегородку видно сімейний автомобіль, що стоїть у гаражі. Авто стає особливою декоративною деталлю інтер'єру, що відображає стиль життя сім'ї.» [1]

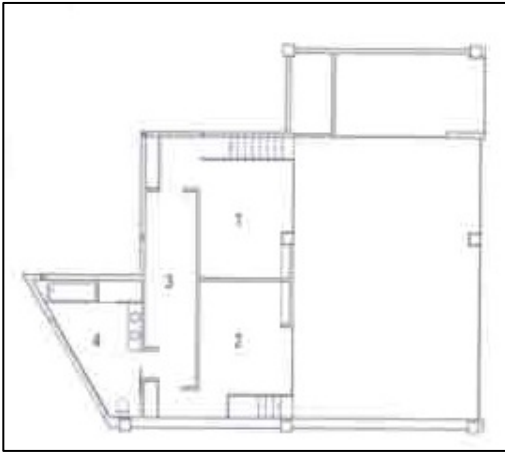


рис. 2 План квартири

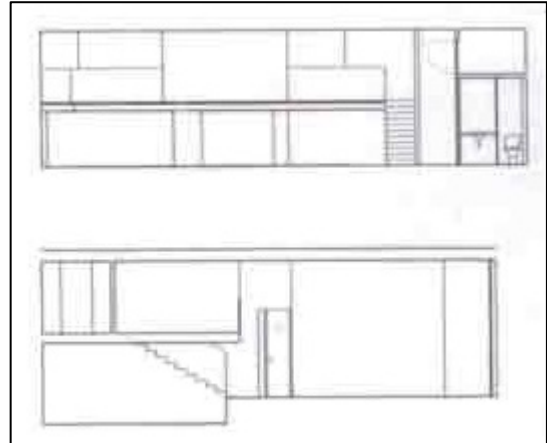


рис. 3 Характерний перетин

Назва проекту: *Cannery Lofts*

Архітектор: *Tannerhecht Architecture*

Розташування: *Каліфорнія, США*

«Принципова схема будинку дуже відрізняється від стандартної. У заміському середовищі намагались відтворити елементи міського. Саме тому комерційні простори зайняли увесь перший поверх, решта будівлі – житло. Оздоблення виконане в кращих традиціях стилю – грубий бетон і алюмінієві рами вікон та дверей.»[2]



рис. 4 Плани поверхів



рис. 5 Загальний вигляд

(Arai Yakushi)

Автор: Manabu & Arata/Naya Architects

Розташування: Японія



рис. 6

«Цей будинок складається з 36 житлових лофт-одиниць. Перший поверх призначений для розміщення гаражів, комерційних приміщень та холу. Решта п'ять поверхів це двохрівневі квартири невеликого розміру. Оригінальне об'ємно-просторове рішення з нерегулярно розміщеними терасами і балконами додає характерності околиці. Щодо якості внутрішнього простору, то двосвітні вікна забезпечують максимальне освітлення квартир.»[2]



рис. 7



рис. 8



рис. 9

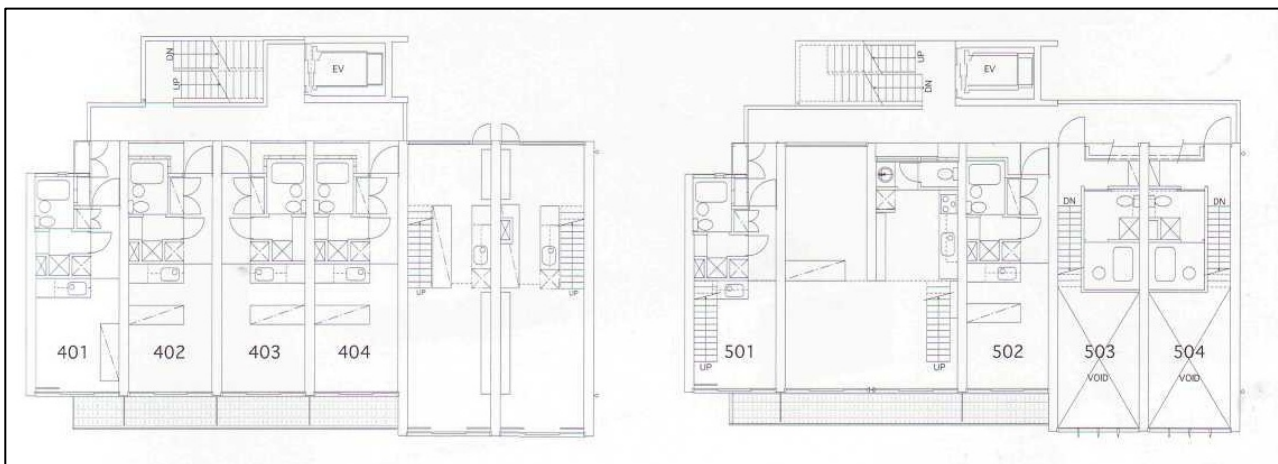


рис. 10 Плани

Назва проекту: *138 Varcom Avenue*

Архітектор: *Ian Moore Architects*



рис. 11

«Цей комплекс було розплановано між оточуючими будинками, він представляє концепцію, яка постає в наслідок впливу на нього сусідніх будинків. У комплексі є 26 лофтів та 7 різних типів апартаментів. Кожен лофт має основну несучу стіну з комунікаціями, на яку нанизані кухня, пральня, гардероб та кладова. Ванна виділена в окремий куб в центрі квартири. Квартири другого поверху мають двосвітні вікна, а ліхтарі забезпечують денним світлом ванну і комору.» [2]



рис. 12 План першого рівня





рис. 13 План другого рівня

*Назва проекту: 1310 East Union*  
*Архітектор: Miller/Hull Partnership*  
*Розташування: Сіетл, США*



рис. 14

«Будинок є структурною частиною архітектури, що відображає поняття економії, ефективності, дисципліни та порядку – категорії, які можна назвати базовими характеристиками міського життя»

Цей кондомініум займає досить маленьку територію, проте архітектори зуміли запроєктувати досить багато житлових одиниць. Кожна одиниця складається з двох окремих лофтів площею від 85 до 140 м<sup>2</sup>. Кожен лофт має балкон, а озеленений дах є доступним для усіх мешканців.»[1]

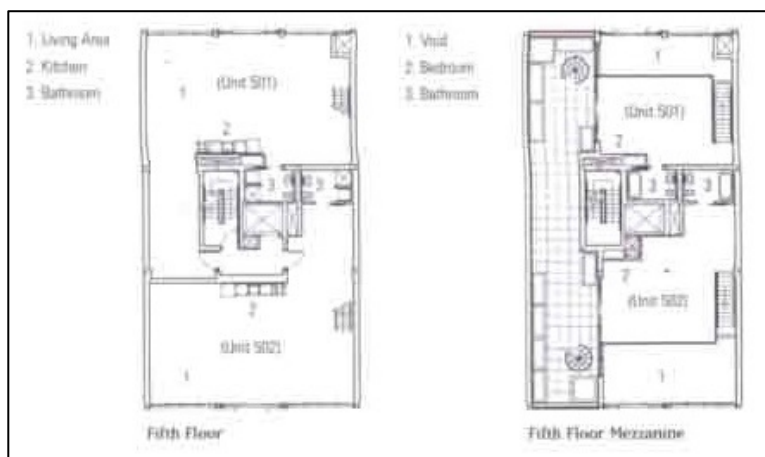


рис. 15 План поверху тип А, Б

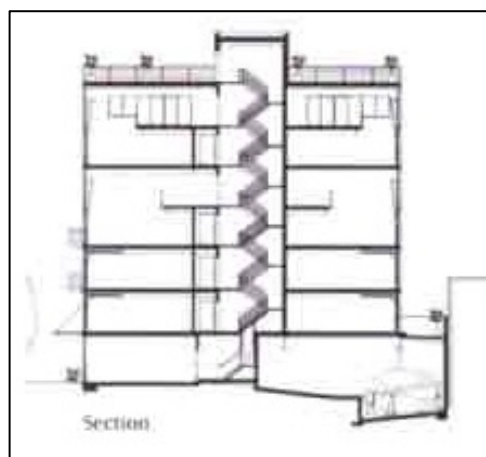


рис. 16 Перетин

Назва проекту: Wienerberg Lofts  
 Архітектор: Delugan Meissl Associated Architects  
 Розташування: Відень

«Ця будівля є частиною плану міського розвитку у старій індустріальній частині Відня і включає в себе житло, офіси і дитячий садок на першому поверсі. Житло представлено як маленькими студіо так і дворівневими лофтами. Фасади дуже різняться: південний характерний металевими балконами і сонячними панелями, північний – це лабіринт зі скла. Цікавим є просторове вирішення помешкань, що наглядно демонструє перетин.» [2]

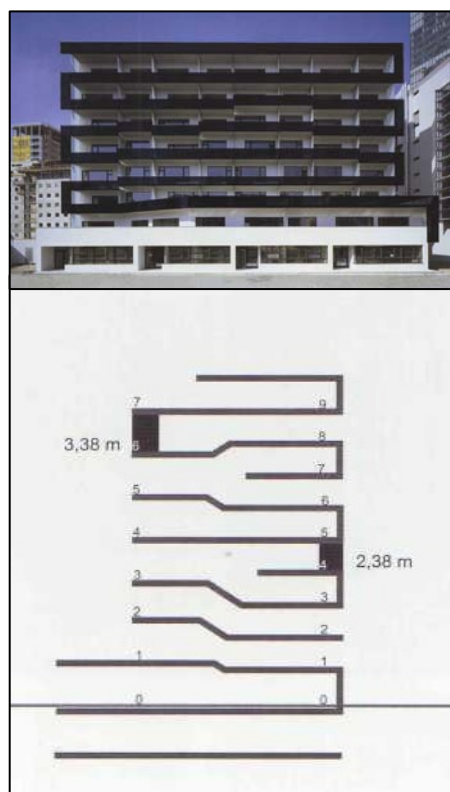


рис. 17 Характерний перетин

### Перспективи впровадження лофтів в Україні.

Переваги лофтів очевидні – вони дозволяють зберегти історичне середовище і паралельно вдихнути в нього нове життя мінімальними засобами, Такий підхід також відповідає одному із головних постулатів творення екологічного середовища – максимально використовувати раніше збудовані об'єкти, на спорудження яких вже були затрачені невідновлювані природні та енергетичні ресурси. Окрім того, лофти - це не тільки вигідне вкладення коштів

і створення нового типу житла, а й збереження історії, духу міста і його аутентичності.

Було б доречним, щоб *Україна перейняла досвід розвинутих країн*. Проте навряд чи найближчим часом лофти масово з'являться на ринку житла в Києві. Причиною усього є особливий підхід до життя власника лофту, який віддає перевагу центральним районам міста, або курортним чи елітним поселенням. В Києві ж потенціні лофт-об'єкти знаходяться далеко від центру і мають значні проблемами із транспортним сполученням.

Натомість у Львові більшість потенціних лофтів розміщено в безпосередній близькості з центральною частиною, або біля значних транспортних артерій міста. Це території колишніх заводу телеграфної апаратури, «Кінескопу» (вздовж вулиць Антоновича, Героїв УПА, Смаль-Стоцького), а також промислові території в районі вул.Б. Хмельницького.



рис. 18 завод «Кінескоп», Львів



рис. 19 будинок на вул. Смаль-Стоцького

Проблемою залишається Законодавство України, яке поки що не пояснює яким чином можна перевести будівлю з виробничого фонду у житловий.

**Висновок перший:** виникненню лофтів передували складні соціально-економічні умови, що утворились в США та Західній Європі у другій половині ХХ століття. Лофти стали відповіддю творчої інтелігенції на побутові проблеми. А згодом лофти стали асоціюватись із модою, престижем і високим соціальним статусом. Таким чином лофт-перетворення занедбаних районів можна вважати позитивним процесом, який покращує як житлові умови на персональному рівні, так і житлове середовище на рівні громади.

**Висновок другий:** житлове середовище в лофті є специфічним і не усім до смаку. Саме тому більшість лофт-перетворень є індивідуальним проектом. І саме в цьому уся його цінність і цікавість – кожен лофт є неповторним зі своїми особливостями, пристосований до стилю життя свого власника. Архітектори

намагаються наповнити такі проекти глибоким змістом, взявши до уваги усі побажання власника щодо функціонального наповнення.

**Висновок третій:** в Україні є всі передумови для формування нового типу житла. Воно буде відповідати світовим тенденціям, щодо перепристосування занедбаних територій. Оскільки такий підхід мав успіх на Заході, то і для України від є перспективним. Проте відсутність стимулу у забудовників до створення чогось нового, покищо є основною проблемою на шляху творення якісно нового житла.

### Література

1. The big book of lofts / Antonio Corcuera; Aitana Lleonart . – Collins Design, 2007 – 374 ст.
2. Lofts / Anna Cristina G. Canizares , – Collins Design, 2003 – 326 ст.
3. Loft living: culture and capital in urban change / Sharon Zukin . – Rutgers University Press 1989 . – 227 ст.

### Анотація

В статье рассматриваются предпосылки формирования жилья лофт-типа, его развитие и современные тенденции. Анализируются предпосылки для проектирования такой среды в Украине.

### Annotation

In this article special attention is dedicated to prerequisites for the formation of lofts, its developments and modern trends. The conditions of designing similar environment in Ukraine are analyzed.