

NIRAS
NYT DOMICIL I ÅRHUS

SKANDERBORGVEJ 190
ARKITEMA ARCHITECTS



"Med højhuset er det vores vision at opgradere området omkring Viby Torv og give det en visuel markør, samt at udvikle den eksisterende erhvervs bygning.

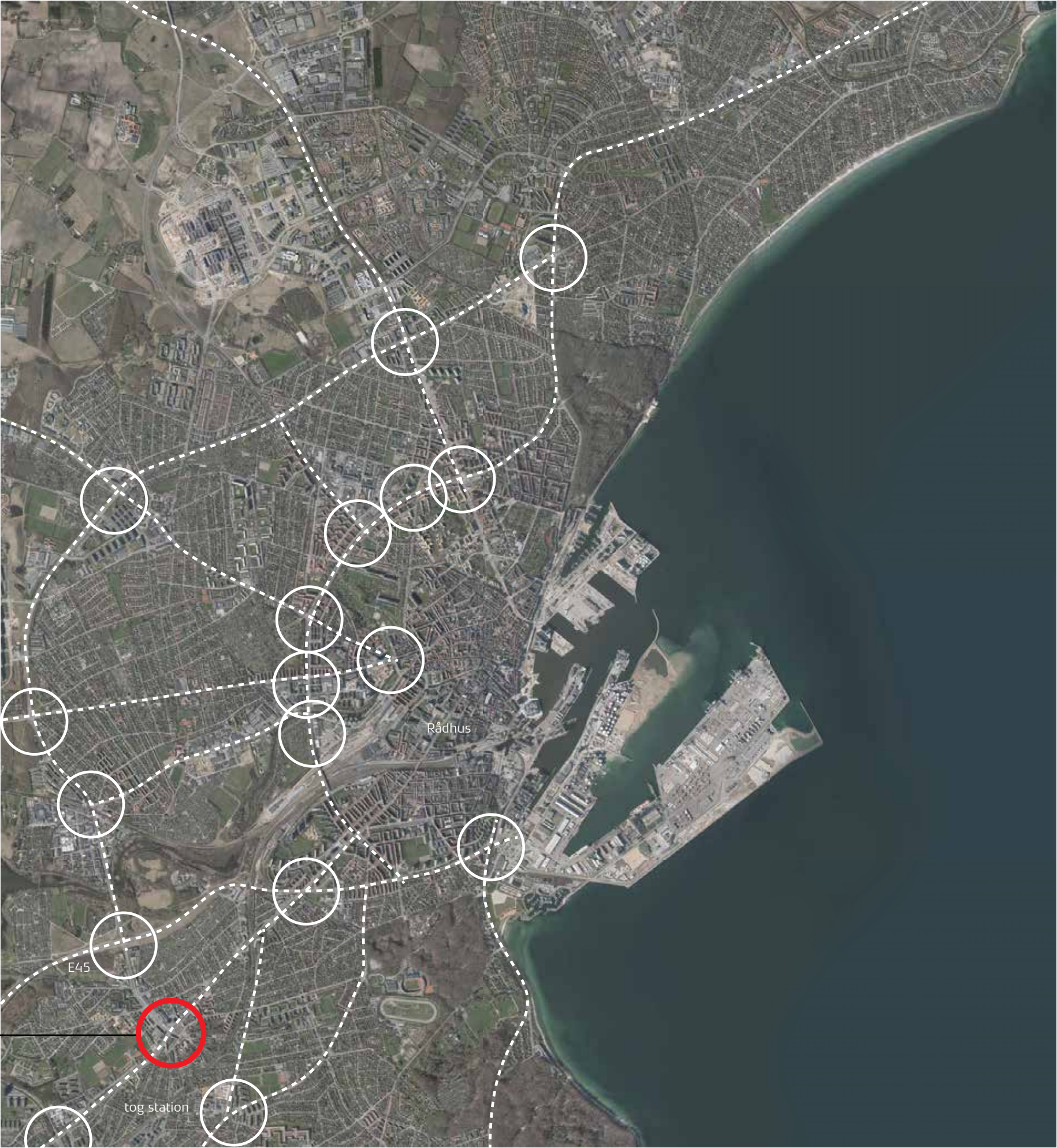
Vi ønsker at lave et tårn hvor erhvervs kapaciteten fordobles og der etableres lejligheder i den øverste halvdel med en fantastisk udsigt. På toppen af bygningen laves der adgang til en offentlig tilgængelig restaurant og bar med udsigtsplatforme med udsyn over hele Aarhus."

POTENTIELLE HØJE HUSE

Grunden ligger i et område som
Århus kommune har udpeget, hvor
høje huse ikke
umiddelbart afvises.

(Århus højhuspolitik)

VIBY TORV





OMRÅDET





ARKITEKTONISK VISION

Med højhuset er det vores vision at opgradere området omkring Viby Torv og give det en visuel markør, samt at udvikle den eksisterende erhvervs bygning.

Vi ønsker at lave et tårn hvor erhvervs kapaciteten fordobles og der etableres lejligheder i den øverste halvdel med en fantastisk udsigt. På toppen af bygningen laves der adgang til en offentlig tilgængelig restaurant og bar med udsigtsplatforme med udsyn over hele Aarhus.

Området fremstår i dag som et uforløst bycentrum, hvor forskellige bytypologier støder op til krydset uden at definere et egentligt centrum. Vi ønsker at bygningen skal fungere som katalysator for en fortætning, der vil bringe mere liv og dynamik i området.

Bygningen ligger tilbagetrukket fra krydset, bagved det eksisterende kontorhus, så den fremstår som en slank og dynamisk silhuet i byens skyline, men stadig med luft omkring sig i nærmiljøet. Den kobler sig på den eksisterende midt på bygningen ved det centrale trappetårn med en ny gangbro, så de to bygninger smelter sammen.

Bygningens visuelle udtryk trækker på referencer til det eksisterende kontorhus, som er kendetegnet ved den karakteristiske markering af dæk og søjler og dybe liggende vinduer som giver en skygge effekt på facaden. Højhuset fremstår som en fortolkning og videreudvikling af det eksisterende, men med tydelig egenart som får den til at fremstå som sin egen. En vertikal fortolkning af det eksisterende horizontale udtryk.

En særlig reference til eksisterende er de åbne hjørner, hvor man har et fantastisk kig over hjørnet. Dette føres videre i den nye bygning, hvor alle hjørne kontorer får maksimalt udkig.

Den nye bygning er tænkt ud fra en rationel og praktisk tanke, hvor forskydninger i etageplanen er med til at bryde hver enkelte etage ned i mindre rumligheder, så der opnås mere nærhed på den enkelte arbejdsplads.

Herudover fordobler den enkelte etage antallet af eftertragtede hjørnekontorer, som tillægges en rummelig oplevelse på etagen. Det samme gør sig gældende ved boligerne som også fordobler antallet af hjørnekig, som en vigtig og eftertragtet egenskab i etagebyggeri.

Denne halvering af facadelængden og afrunding af hjørnerne, gør at bygningen opleves mere blød og menneskelig i nærområdet, samtidig med at den på afstand vil fremstå høj og slank. Herudover forskyder de enkelte underinddelinger sig fra hinanden på toppen og laver en nedtrapning, hvor de enkelte tage bliver inddraget til offentlige tagterrasser til den restaurant/bar.

På de nederste erhvervs etager markeres etagerne med båndene, som har en højde på 4 m. Herefter springer båndene hver anden etage over på bolig etagerne, så de markeres med 6 m mellemrum, og på de øverste restaurant etager springer yderligere en etage over. Således får bygningen en visuel lethed mod toppen, hvor det ser ud som om den strækker sig op mod himlen og får et lettere udtryk.

Vores hensigt er at etablere en parkeringskælder under den eksisterende parkeringsplads, så antallet af P-pladser dækker det øgede behov ved et nyt højhus. Herudover ønsker vi at etablere en ny bypark ovenpå den eksisterende parkeringsplads, som vil blive et stort afskærmet grønt offentligt rum bagved husene.

Denne bypark vil blive et attraktivt for beboere i området, hvor vi forestiller os at man kan etablere legeplads, grillpladser, boldbaner og grønne områder til at både bruge og kigge ud på. Det er altså ønsket at opgradere bagsiden, så parkeringspladsen omdannes til et rekreativt grønt område til nytte og gavn for områdets beboere.



Ankomst:

Selve bygningen ligger tæt op ad krydset ved Viby torv som er et trafikalt knudepunkt, med direkte adgang til motorvejen og resten af Danmark.

Man ankommer til bygningen til fods enten via indgange fra Skanderborgvej eller fra parkeringspladserne på bagsiden.

I bil ankommer man til de to niveauer af parkering, hvor man tørskoet har adgang til trappe og elevatorkerner, enten til det eksisterende centraltårn eller til kernerne i den nye bygning. Kernerne ligger i midten af højhuset, så man ankommer centralt på de enkelte etager, hvor man har let adgang til etagerne. Herfra kan man direkte adgang til både eksisterende og tårn, både som gæst og medarbejder.

Bypark:

Ved at overdække parkeringen skabes der en grøn og rekreativ oase på bagsiden af bygningen til glæde og gavn for områdets beboere. Det bliver en offentlig tilgængelig park som vil forskønne bagsiden for boligerne der har kig ud til den.

Desuden vil den forbinde området omkring hjørnet ved torvet, da den inviterer til at skyde genvej hen over den, i modsætning til parkeringspladsen som den fungerer i dag.

Denne opgradering af bagsiden vil samtidig have en præventiv effekt på nærmiljøet som i aftentimerne kan bære præg af utryghed, og vil på den måde være med til at løfte hele området. Det er en del af vores vision at ’give noget tilbage til byen’, så vi med byggeriet bidrager til en by i udvikling.

Erhverv:

Erhvervs etagerne i højhuset er disponeret ud fra et robust og fleksibelt koncept, med et 3 m modul langs facaden, og kernerne centralt i midten. De kan derfor både indrettes til cellekontorer, storrum og mødelokaler ved at flytte lette interne vægge, langs hele facaden. På den måde holdes indretningen helt uafhængig af bygningskonstruktionen og maksimal fleksibilitet opnås.

De nye nedre erhvervsetager bliver via en gangbro forbundet med den eksisterende bygning, som kommer til at fungere mere som ’front office’, hvor gæster ankommer og møder afholdes. Man vil derfor kunne bruge de nye etager til effektiv kontorareal med stor udnyttelse af arealerne, hvor man kan arbejde uforstyrret og effektivt.

De eksisterende arealer vil desuden kunne udnyttes mere effektivt end de er i dag, og der kan skabes ca. 100 arbejdspladser yderligere heri.

Hertil vil man med en udnyttelse med ca. 20 m² pr. person kunne få plads til ca. 30 medarbejdere pr. etage i højhuset, ialt ca. 270 medarbejdere heri.

Alle etager indrettes med interne faciliteter som mødebokse, tekøkken, toiletter, garderobe og uformelle mødesteder, som får medarbejdere til at trives på arbejdspladsen.

Boliger:

Boligerne har adgang via den samme trappe og elevatorkerne som resten af huset, hvor de ankommer centralt i fordelingsrummet, hvorfra der er adgang til alle lejlighederne. Adgangen til både boliger og erhverv styres med nøglekort.

Hver etage har 8-10 lejligheder, hvor de fleste ligger omkring et hjørne som giver fantastiske kig ud og lysindfald indefra.

Køkken og bad placeres længst inde i bygningskroppen, så mest mulig facadeareal frigøres til udsyn og lys rumlig indretning.

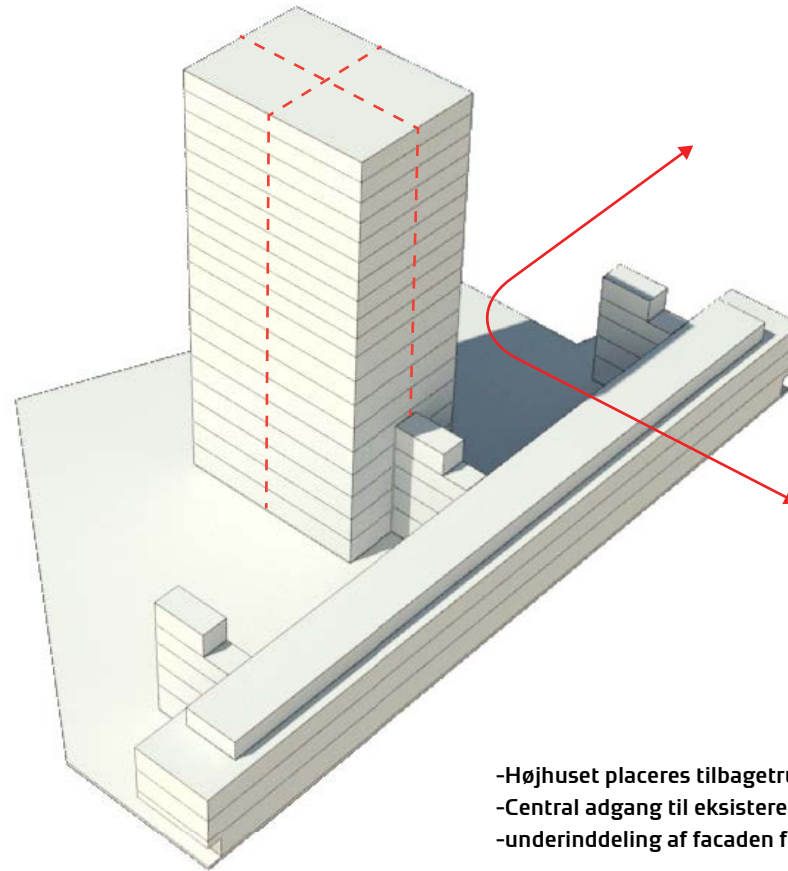
Restaurant:

På toppen af bygningen etableres offentlig adgang til en restaurant og bar i flere etager, med adgang til tagterrasser med fantastisk 360° panorama ud over hele Århus og omegn.

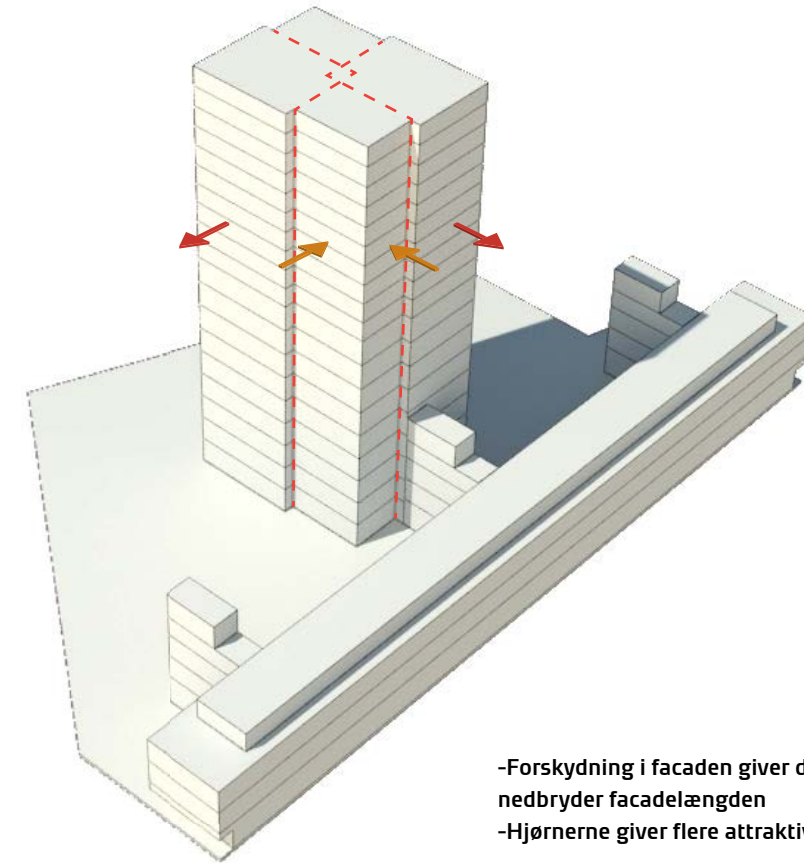
Der etableres adgang til restauranten nedefra, så offentligheden særskilt vil kunne komme til toppen af tårnet udenfor ’åbningstid’ om aftenen.

Man kan nemt forestille sig en lun sommeraften på tagterrassen, hvor restaurant og bar kan benytte sig af uderummene og lave helt særlige arrangementer med udsigt til solnedgangen.

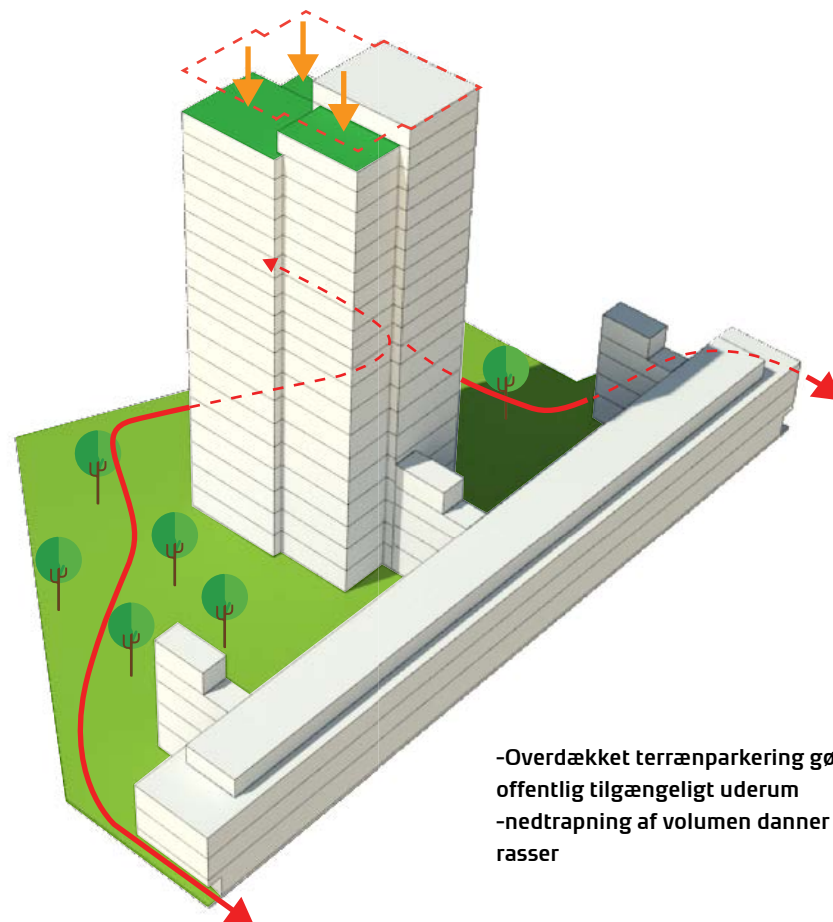
DIAGRAM - BYGNINGS UDVIKLING



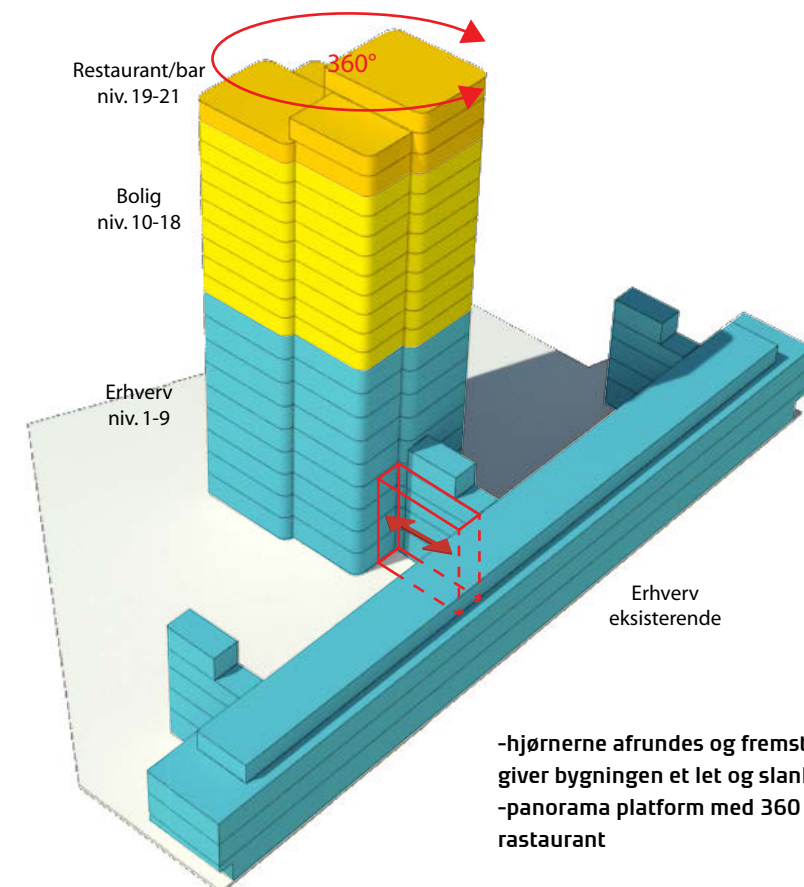
- Højhuset placeres tilbagetrukket fra torvet
- Central adgang til eksisterende erhverv fra centertårn
- underinddeling af facaden for at fremstå slankere



- Forskydning i facaden giver dynamiske uderum og nedbryder facadelængden
- Hjørnerne giver flere attraktive kig fra bygningen



- Overdækket terrænparkering gøres til et rekreativt offentlig tilgængeligt uderum
- nedtrapning af volumen danner tilgængelige tagterrasser



- hjørnerne afrundes og fremstår blødere i udtrykket og giver bygningen et let og slankt udtryk
- panorama platform med 360 ° i forbindelse med restaurant

NUVÆRENDE FORHOLD

Bygningen:

Bygningen er oprindeligt opført i 1972 og er tegnet af Richter & Gravers MAA.
Bygningen er efterfølgende i 2008 totalt renoveret efter projekt udført af Arkitema MAA.

Synlighed:

Ekstrem synlig placering på hjørnet ved tre af byens største indfaldsveje.
Skanderborgvej 30.000 biler/døgn
Viby Ringvej 25.000 biler/døgn
Holme Ringvej 10.000 biler/døgn
Ser ikke andre placeringer i Århus, hvor synligheden er større.

Fremkommelighed:

Bil:

Man kommer let til bygningen ad de tre transitveje, der ligger op ad bygningen.
Kommer man over større afstand, vil man typisk bruge E45, der har to afkørsler, der begge fører umiddelbart til bygningen.
Bygningen har en stor privat P-plads, hvor der er plads til at parkere.

Bus:

Umiddelbart ud for bygningens indgang er der holdeplads for adskillelige busruter, da dette er et af byens knudepunkter for kollektiv transport.
Man vil kunne tage en bus i alle retninger herfra også regionalbusser.

Letbane:

Byens nye letbane system kører gennem Viby og får holdeplads på Viby Station et par hundrede meter fra bygningen.
Det nye letbanesystem vil fremadrettet være det bærende element i den kollektive trafik i byen og bliver forbundet til Odder i syd, herfra til Mallings, Beder, Vilhelmsborg, Viby, Århus H og herfra ud over Brabrand til Lisbjerg, Lystrup, Tirstrup og Grenå.

Tog:

Regionaltog stopper i Viby, Lyntog stopper på Aarhus H og i Skanderborg. Der er let adgang til begge steder, hvor mange i den sydlige bydel foretrækker Skanderborg, da man her kan parkere frit og slipper for at skulle køre til Aarhus C.
Den nuværende lokalbane kører direkte ind til Aarhus H.
Buslinjerne kører også direkte ind til Aarhus H.
Den nye letbane kører naturligvis også til Aarhus H.

Fly:

Der er let adgang fra bygningen til de to større lufthavne omkring Aarhus.
Den nye nærbane vil køre direkte ud til Aarhus lufthavn.

TAXA:

Inden for 200 m forefindes to faste taxaholdepladser.

Cykel:

Man kommer let til bygningen på cykel, både Ringvejen og Skanderborgvej er forsynet med gode cykelstier. Cykelforbindelserne er i de senere år udvidet både langs Brabrand sø og direkte ind til Aarhus C. Når man ankommer, kan man anbringe sin cykel i aflåst cykelskur.

Tilgængelighed:

Hvad enten man kommer til fods, med bus, på cykel eller i bil, vil man niveaufrit kunne gå ind i bygningen og tage elevatoren til en vilkårlig etage. På alle personeletagerne (100,300,400 og 500) er der indrettet adskillelige nye handicaptioletter.
Der er reserveret handicaptioletter ved siden af elevatortårnene.
Der er en bred ”alle” midt på P-pladsen der gør det let og synligt at komme centertårnelevatoren.

Nærhed:

Bygningen ligger på samme vej som byens rådhus blot små 4 km syd herfor. Køretid i normal trafik 8 min.
Bygningen ligger 500 m fra til-/frakørsel fra E 45.
Foran bygningen er der stoppested for adskillelige buslinjer, idet Viby Torv er et hoved-trafikpunkt for byens busser.
Der er et par hundrede meter til banen mellem Odder og Aarhus, som i løbet af få år bliver en del af den letbane, der vil blive rygraden i den interne kollektive trafik i Aarhus med forbindelser til mod syd Odder, Mallings, Beder, Mårslet og nord for city, Lisbjerg, Lystrup, Rønde, Tirstrup (lufthavn) og Grenå.
Ejendommen råder over en P-plads med plads til ca. 200 biler. Fra P-pladsen er der umiddelbart adgang til den største lejer Alectia/NIRAS (handicap tilgængelig).

P-pladsen:

Der vil let kunne etableres ladepladser til el-biler
Taxa holdeplads på Viby Torv, 200 m fra bygningen

Nærområdet:

Aarhus Kommunes nye administrationsbygning for Teknik & Miljø placeres i Gellerup, dvs. der er hurtig adgang hertil ad Ringvejen som jo ligger op ad denne bygning. Den nye Letbane stopper også ved det nye Teknik & Miljø hovedkvarter, så man kan bare bruge denne om ønsket.

Spisemuligheder:

I bygningen forefindes en grillbar med udmærket og alsidig mad.
Inden for 50 m fra bygningen forefindes 4 mindre spisesteder.
Inden for 100 m fra bygningen forefindes et større totalt ny renoveret (2015) hotel, med stor værelseskapacitet, restaurant 24 timers reception mv.
Hotellet har specialordning for firmaer, og man kan leje gode værelser for en særdeles fordelagtig pris. En del større firmaer bruger hotellet til deres folk fra andre afdelinger eller deres gæster.

Indkøbsmuligheder:

Der er mange specialbutikker inden for 300 m’s afstand.
Vibycentret ligger lige på den anden side af Viby Ringvej.
Føtex, tøjbutikker, mode, sko, isenkram, sport, kiosker, hotel, restauranter, vinhandel, foto, optikker, læger, tandlæger, hals- øre læge, apotek, bank, post, Fitness, smykker, massage, Matas, Advokat mm.
En hel ny Aldi (2017) er nabo til bygningen.
Der forefindes to banker i ejendommen (Nordea og Arbejdernes Landsbank).
I centret overfor ligger Danske Bank, hvor man bl.a. 24/7 kan hæve Euro.
Over for bygningen ligger en lokalbank.



BESKRIVELSE

Hotel:

Ejendommen er genbo til et større totalrenoveret hotel (2015) (Zleep Hotel). Hotellet har en stor kundegruppe i erhvervslivet og har særdeles attraktive særordninger. Hoteller er fuldt udstyret, døgnetjent reception, aflåst P-anlæg i kælder, god restaurati-on(også morgenmad og frokost), bar. Alle værelser er dækket af WiFi.

Sport/fritid:

Få hundrede meter til stort fitness center.
Få hundrede meter til stort udbygget stisystem, hvor der kan motioneres rundt om Brabrand sø med direkte adgang til Aarhus Å i byens centrum. Et stisystem der anvendes meget også som transportvej for de cyklende til og fra arbejde.
Få hundrede meter til stort bowlingcenter, hvor der holdes mange personale arrangementer.
Tæt på byens gokart bane, hvor der også holdes mange personalearrangementer.
Som nævnt er der desuden mulighed for at lave privat fitnessrum i parterre.

Selve ejendommen:

Efter totalrenoveringen med Arkitema som arkitekt og Alectia som dem, der havde særønsker, fremstår bygningen som en moderne kontorejendom med fantastisk gode rum med kig mel-lem etagerne både ved trappeløbene, men også ved indlagte durchsichter, der blev etableret. Ejendommen har fuld klimastyring, der styres af avanceret CTS system, så såvel temperaturer, luftmængde og CO2 indhold reguleres efter behov i de enkelte rum. For at minimere trække-ner er der etableret kølelofter, der klarer den primære afkøling.
Ejendommen er udstyret med indvendige screens for at forhindre unødigt varme i at komme ind, samtidig med at man kan se ud af kontorlokalerne.
Der er etableret særskilt udgang til P-plads fra centertrappetårn, og der er etableret et ekstra stop på elevatoren, så man her har handicapvenlig adgang til hele bygningen.
Æstetisk fremstår bygningen som en helt anden ejendom efter renoveringen både indvendigt og udvendigt.
Fra penthouse etagen er der udgang til en større tagterrasse der er træbelagt hvor man kan sidde omkring grillen i sommerhalvåret og nyde vejret samt udsigten mod sydvest over den sydlige del af byen og Brabrand søen.

NIRAS (tidl. Alectia´s lejemål):

På plan 100 forefindes en del arkiv rum, som benyttes som sådanne.
På plan 100 mod vest er der etableret lokaler, der pt anvendes som arkiver, og der er etable-ret et større laboratorium udstyret med moderne hæve-sænkeborde og separat udsugning, der er ført over taget på ejendommen fra stinkskab.
Der er endvidere lavet toiletter og badefaciliteter for de medarbejder, der efter en tur på cyk-len gerne vil have et bad inden dagens arbejde.
I forbindelse med projekteringen talte vi om etablering af fitness rum, men dette blev den gang droppet pga. tidernes ugunst. Man vil kunne tage denne tanke op igen hvis ønsket.
På plan 100 forefindes endvidere rum til vicevært, teknikrum, hvor de store installationer er samlet og et værksted, der primært bruges af viceværterne til forefaldende reparationer, disse rum er arealmæssigt ikke indregnet i lejemålet ej heller som fælleslokaler.
Tilsvarende har man benyttet arealerne på plan 600 og 700 på de 3 tårne til at anbringe tek-nikken til elevatorerne og en del af aircondition anlægget, hvor hovedmængden er placeret på plan 600 over penthouse etagen, alle disse arealer er heller ikke indregnet i de udlejede arealer.
På plan 200 har man i øjeblikket et adgangsareal ud mod Skanderborgvej, et areal der mulig-vis ønskes droppet da langt de fleste kunder kommer i bil, og medarbejdere der bruger bus naturligvis vil kunne gå rundt om bygningen til busstoppestederne.
Plan 300 og plan 400 er kontormiljø med en del storrumskontorer og en del møde og stille-rum samt husets reception på plan 300.
Plan 500 som er bygningens penthouse etage er stedet hvor kantinen er anbragt mod syd med en fantastisk udsigt og mulighed for at dele lokalerne, når der er møder. I midten af den-ne etage er der møderum og mod nord er det storrum.
Uden for kantine er der en stor tagterrasse, der anvendes en del i sommerhalvåret (ikke ind-regnet i arealerne).

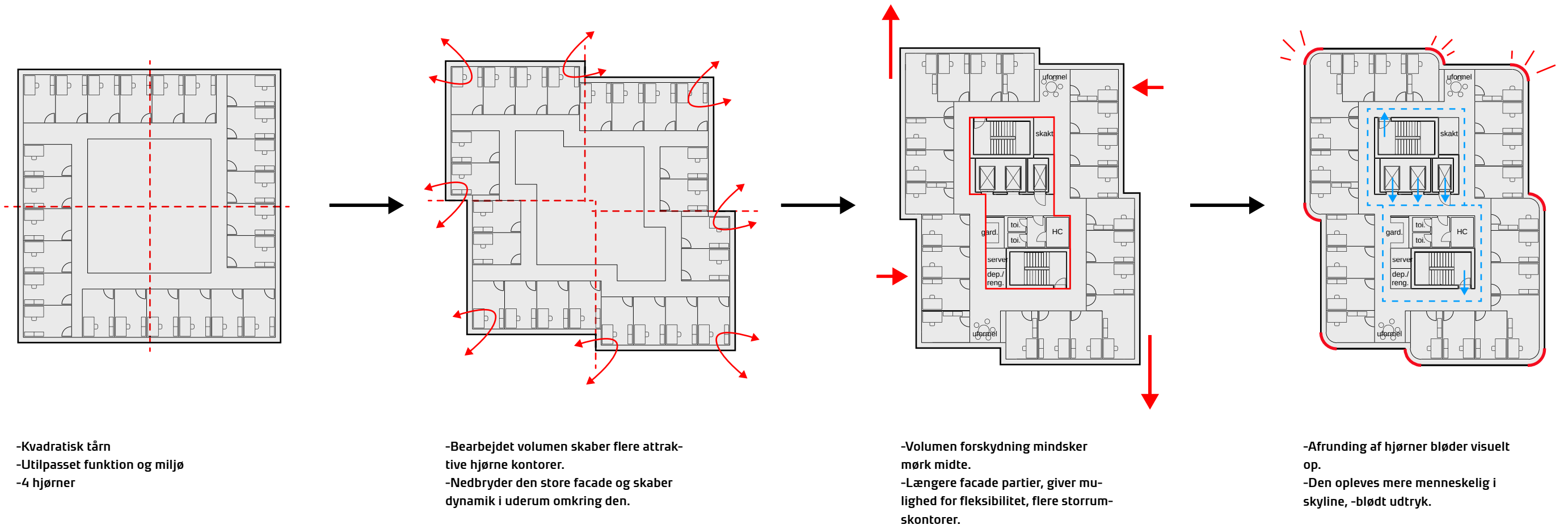
Objektiv vurdering af byens størrre rådgivende ingeniørers lokaler

		synlighed	bil tilgæng	E 45	Bus	Letbane	Taxa	Hotel (prisbilligt)	P-pladser	Atraktive lokaler	indkøb (personale)	I alt:	
Rambøll		7	8	8	6	10	7	7	8	10	6	77	
Cowi		8	8	6	7	10	7	7	4	10	8	75	
Grontmij		5	8	8	5	9	7	7	5	8	5	67	
Søren Jensen		3	3	3	8	8	8	7	4	6	10	60	
Bascon		3	3	3	8	8	8	7	4	6	10	60	
Moe & Brødsgaard		3	3	3	8	8	8	7	4	6	10	60	
Orbicon		1	8	9	5	8	5	5	9	7	5	62	
Niras (Ceres Allé)		3	5	4	7	7	8	7	8	10	6	65	
Niras (Skanderborg		10	10	10	10	9	10	10	10	10	10	99	

Areal:		
Eksisterende erhvervsbygning.		
-01	Kælder:	1.457 m2
00	Stue:	1.457 m2
01	1. Sal:	1.457 m2
02	2. Sal:	1.457 m2
03	Penthouse:	1.043 m2
Samlet bygningsareal:		5.801 m2
Ny bygning kælder:		
-01	Kælder / Parkeringskælder:	4.127 m2
	Parkeringsareal:	3.535 m2
	Etage areal:	592 m2
00	Stueetage / Parkeringsplads:	4.277 m2
	Parkeringsareal:	3.585 m2
	Etage areal:	592 m2
Ny bygning etager:		
01 - 09	Erhverv:	5.328 m2
	Etage areal:	592 m2
10 - 18	Boliger:	5.328 m2
	Etage areal:	592 m2
19 - 21	Restaurant:	1.007 m2
	19. Etage areal:	498 m2
	20. Etage areal:	303 m2
	21. Etage areal:	206 m2
Samlet bygningsareal:		11.663 m2

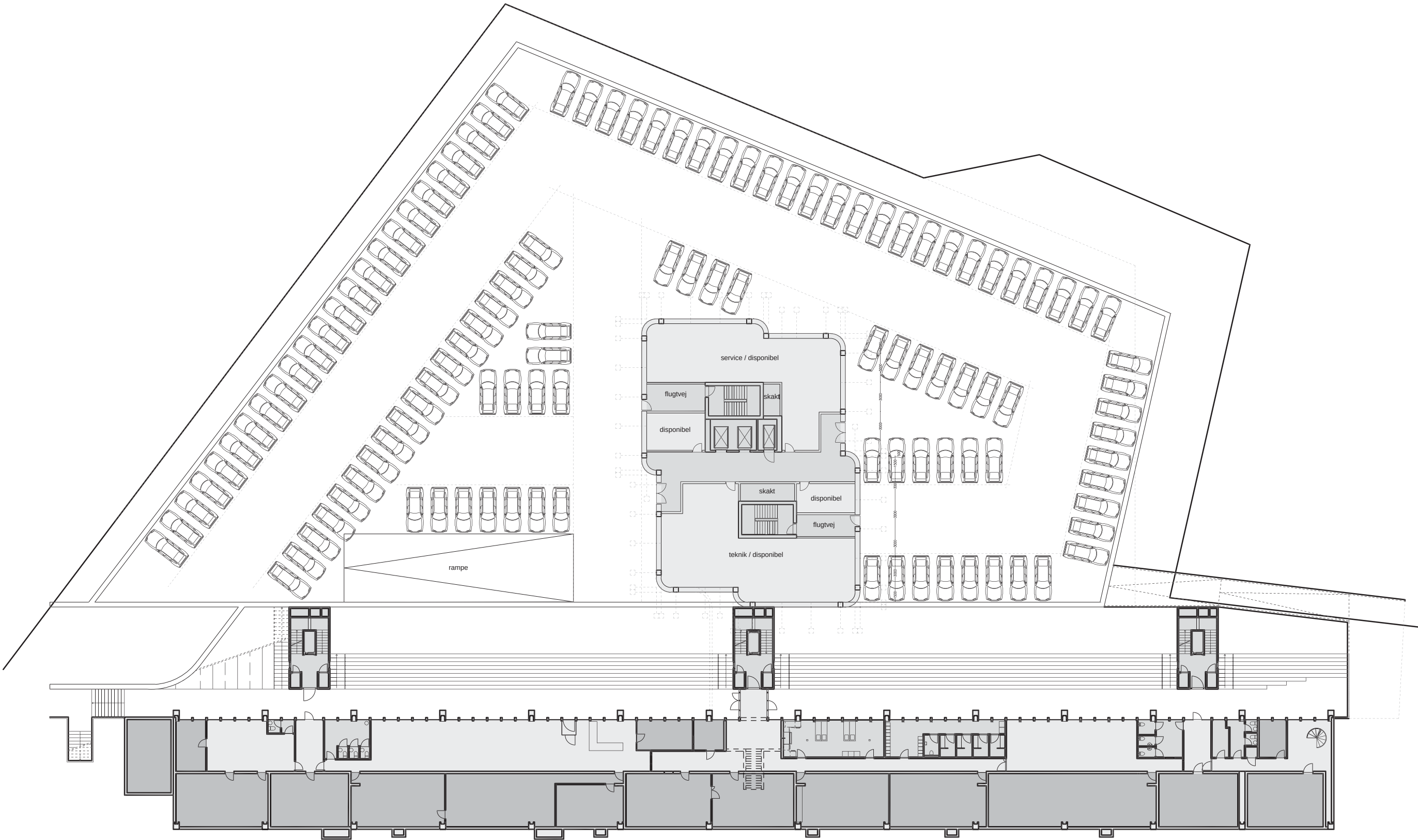


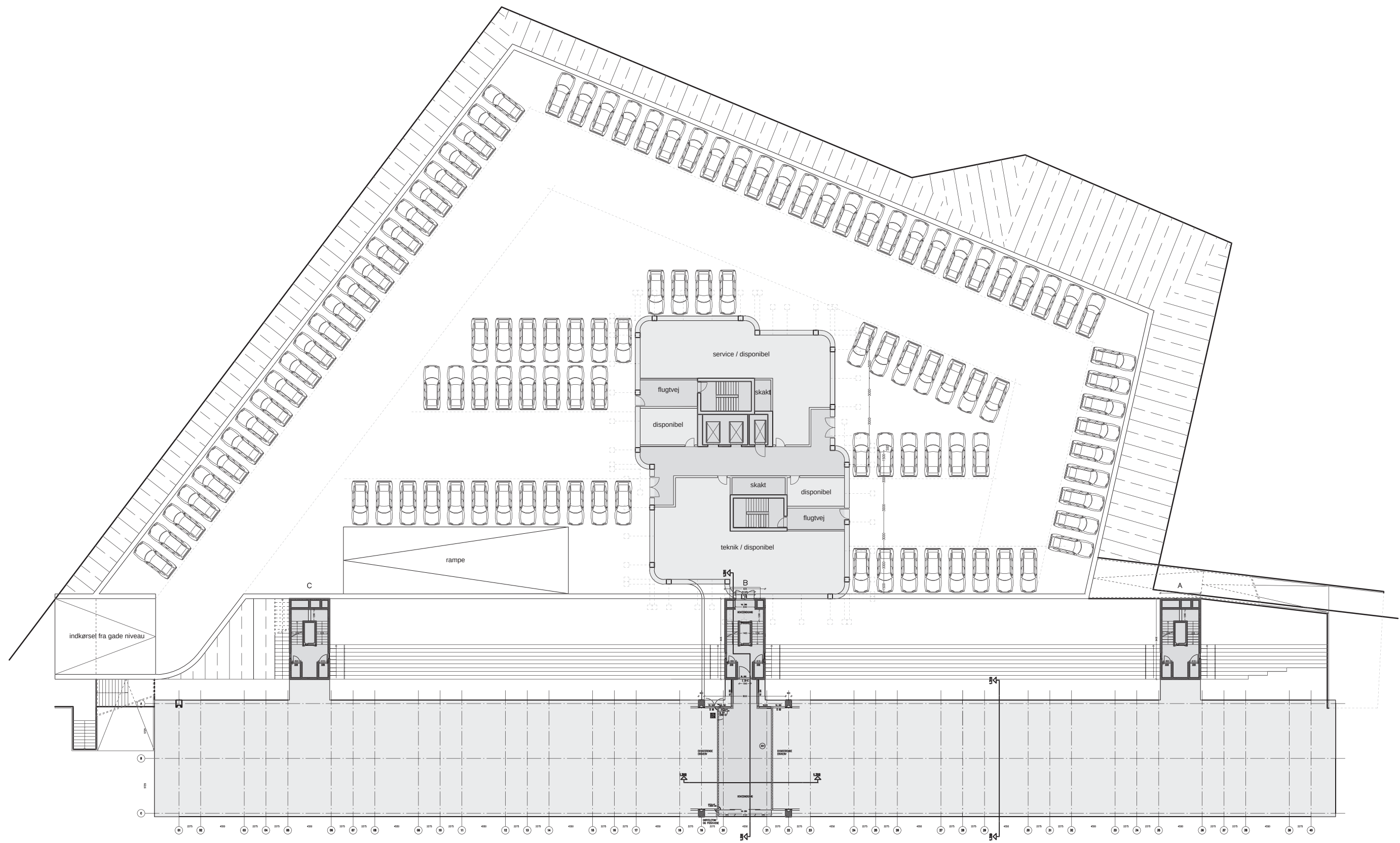
DIAGRAM



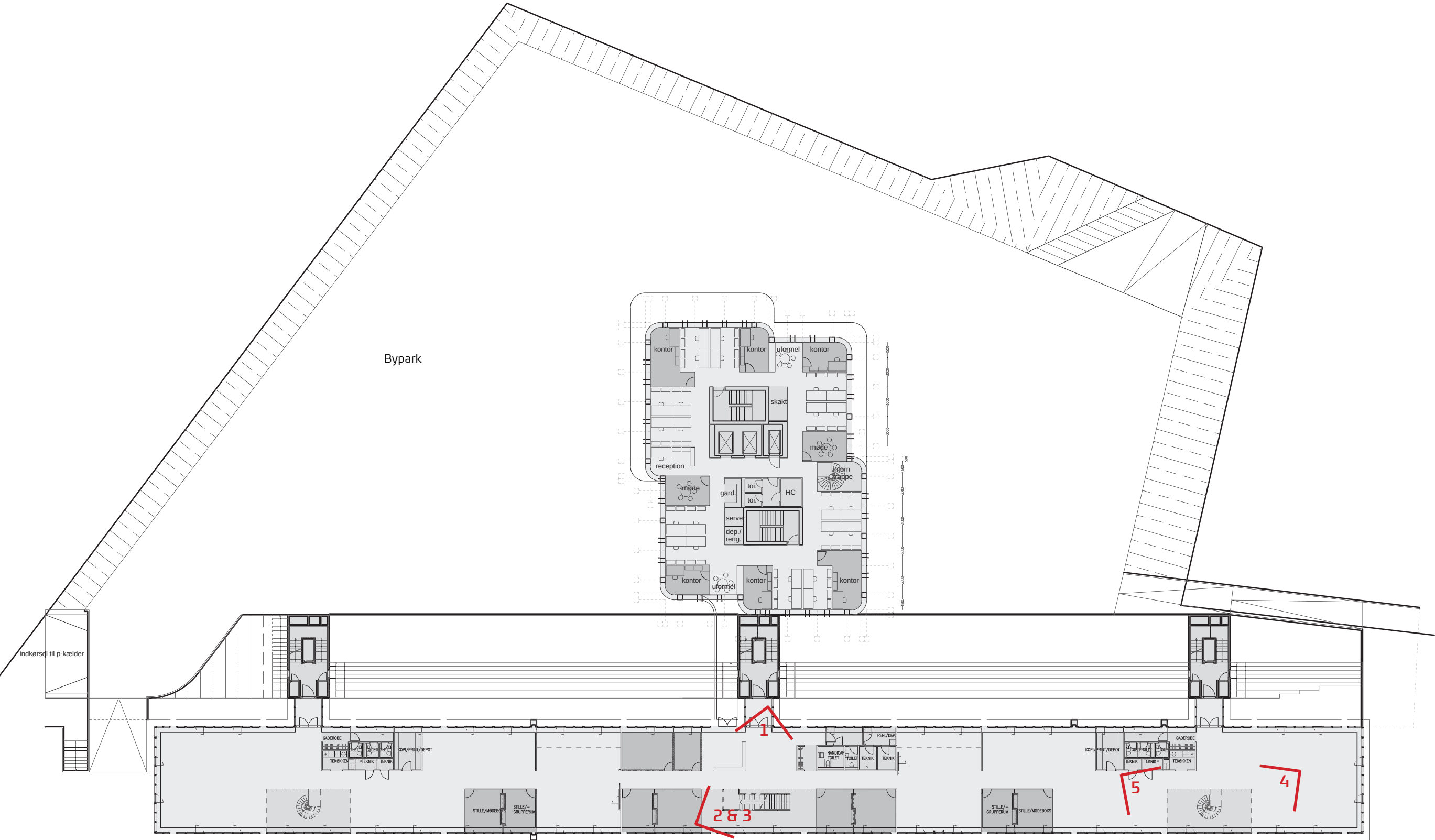


ETAGE PLAN -01 KÆLDER / P-KÆLDER





ETAGE PLAN 01 ERHVERV / PARK





1 Reception



2 Centralt trapperum



4 Intern trappe

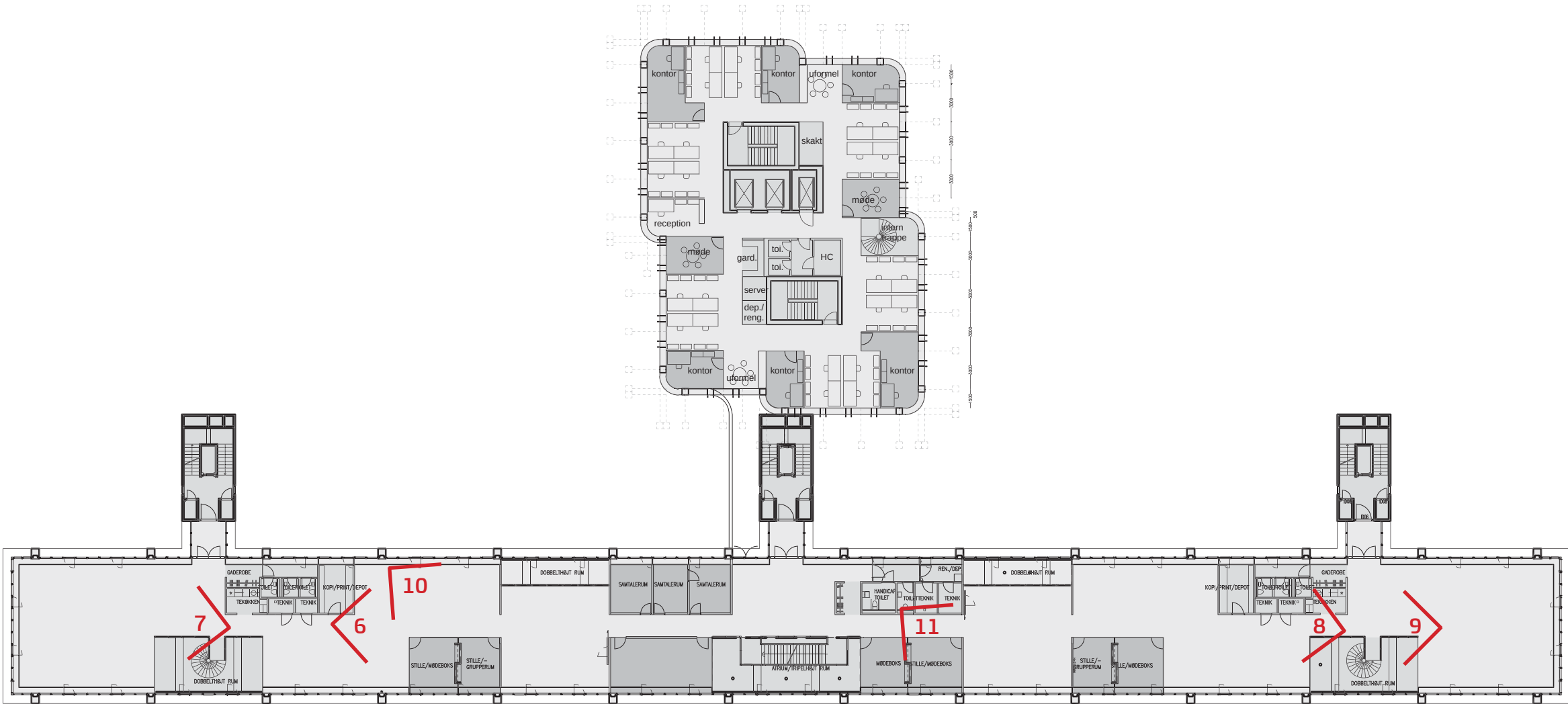


5 Intern trappe



3 Centralt trapperum

ETAGE PLAN 02 ERHVERV





6 Kontor miljø



7 Kontor miljø



8 Kontor miljø



9 Gang areal

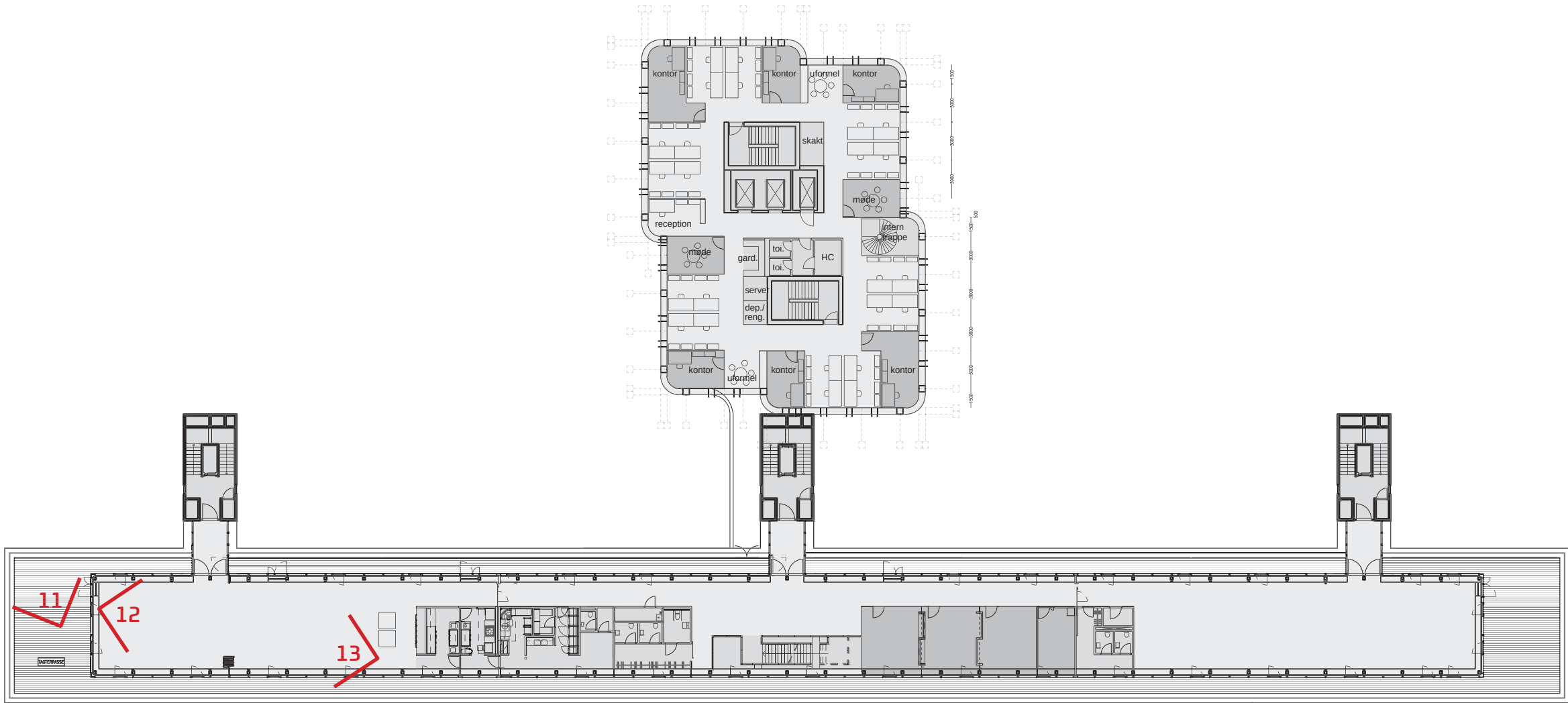


10 Kontor miljø



11 Møde rum

ETAGE PLAN 03 ERHVERV





12

Tagterrasse



13

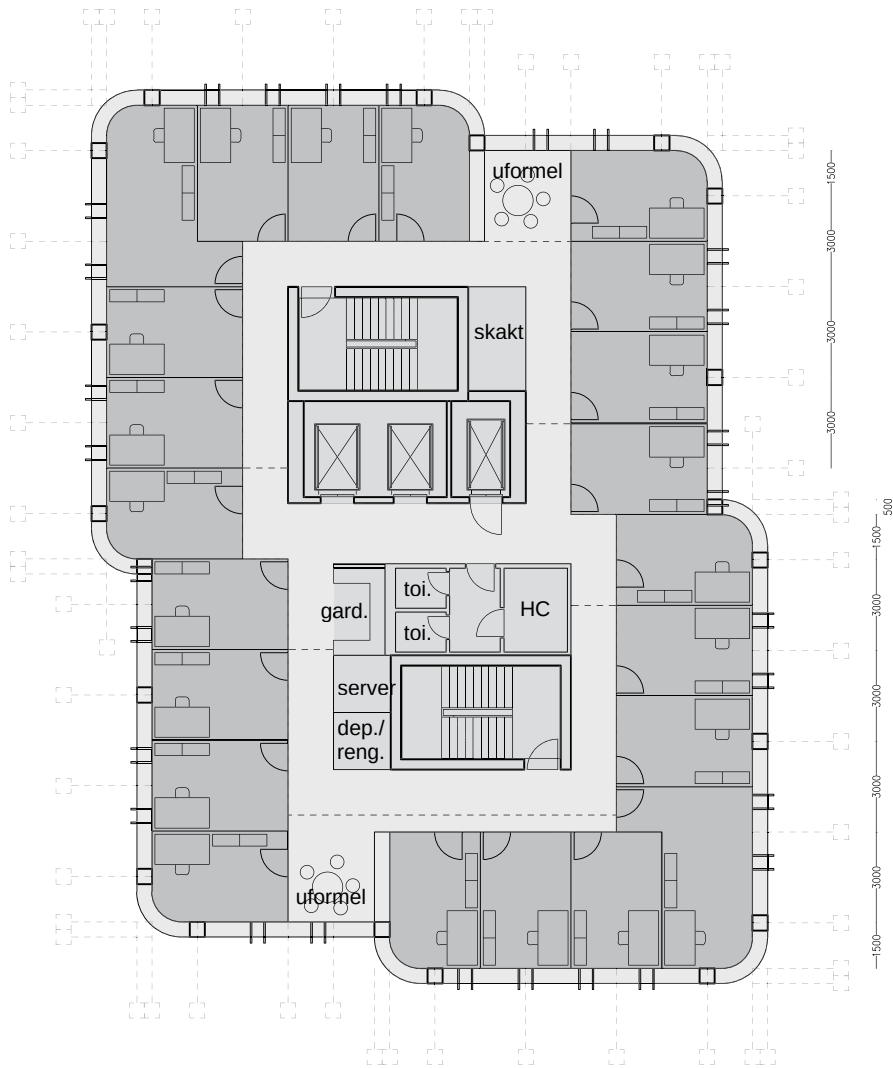
Kantine



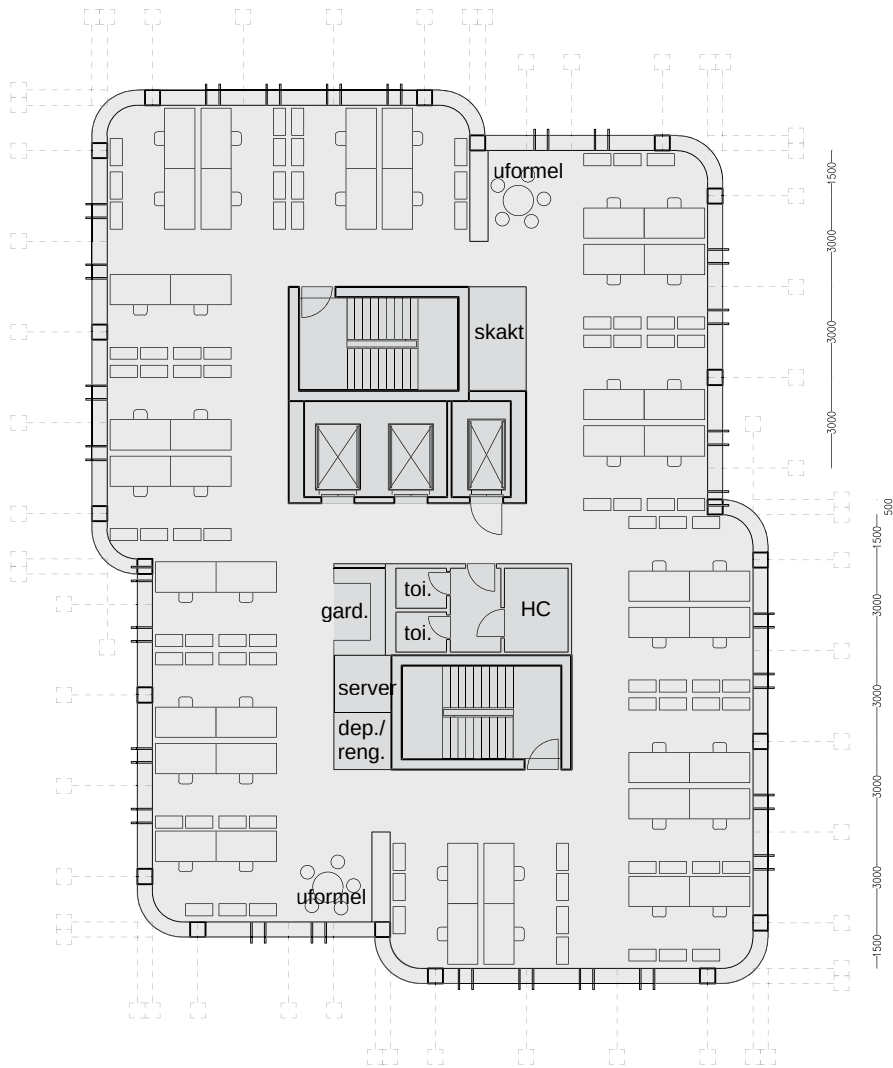
14

Kantine

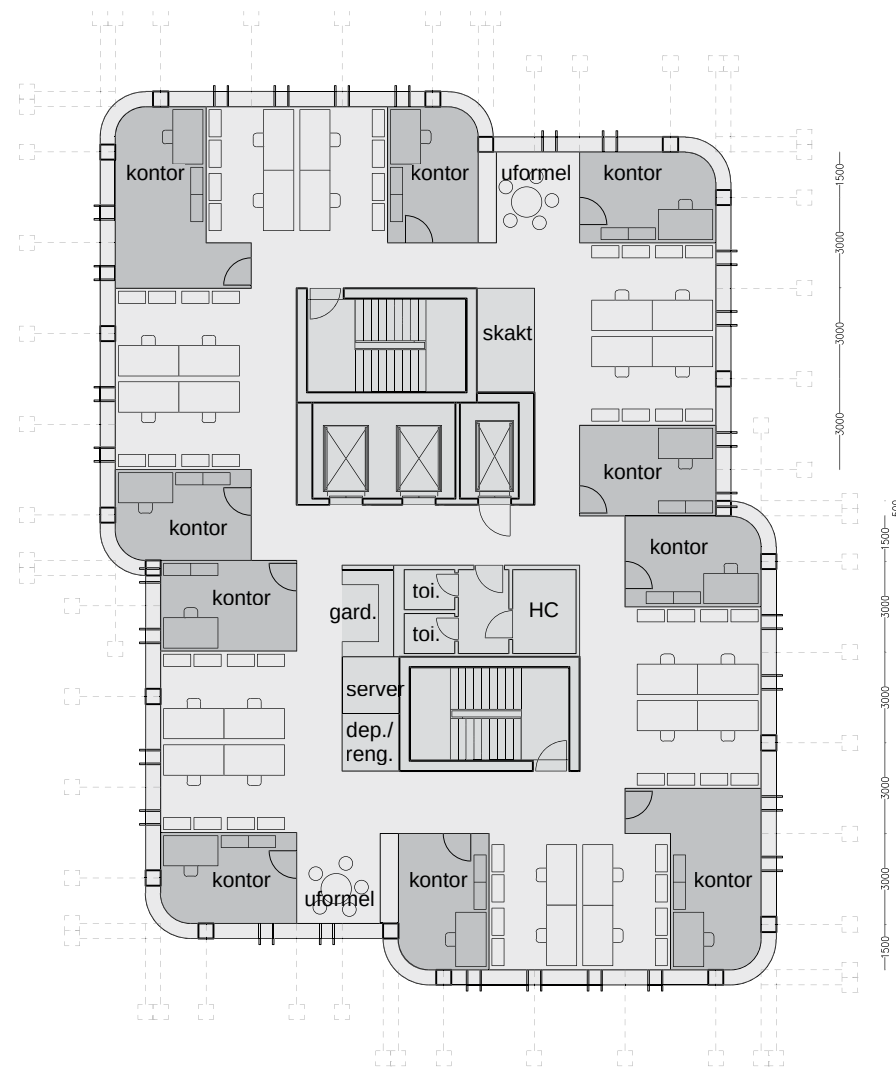
KONTOR INDRETNING



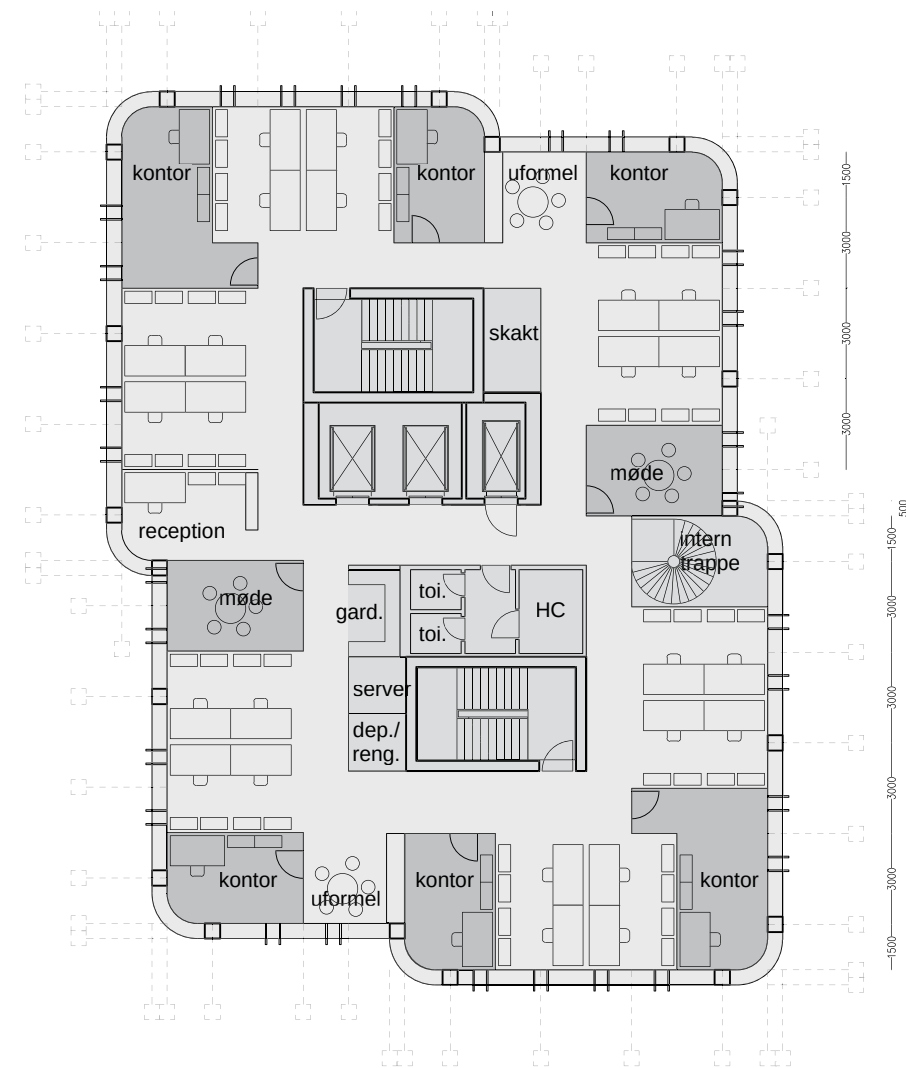
592 m²
22 kontor
27 m² pr. mand
kun cellekontorer



592 m²
44 pers. storum
13.5 m² pr. mand
kun storrumsindretning

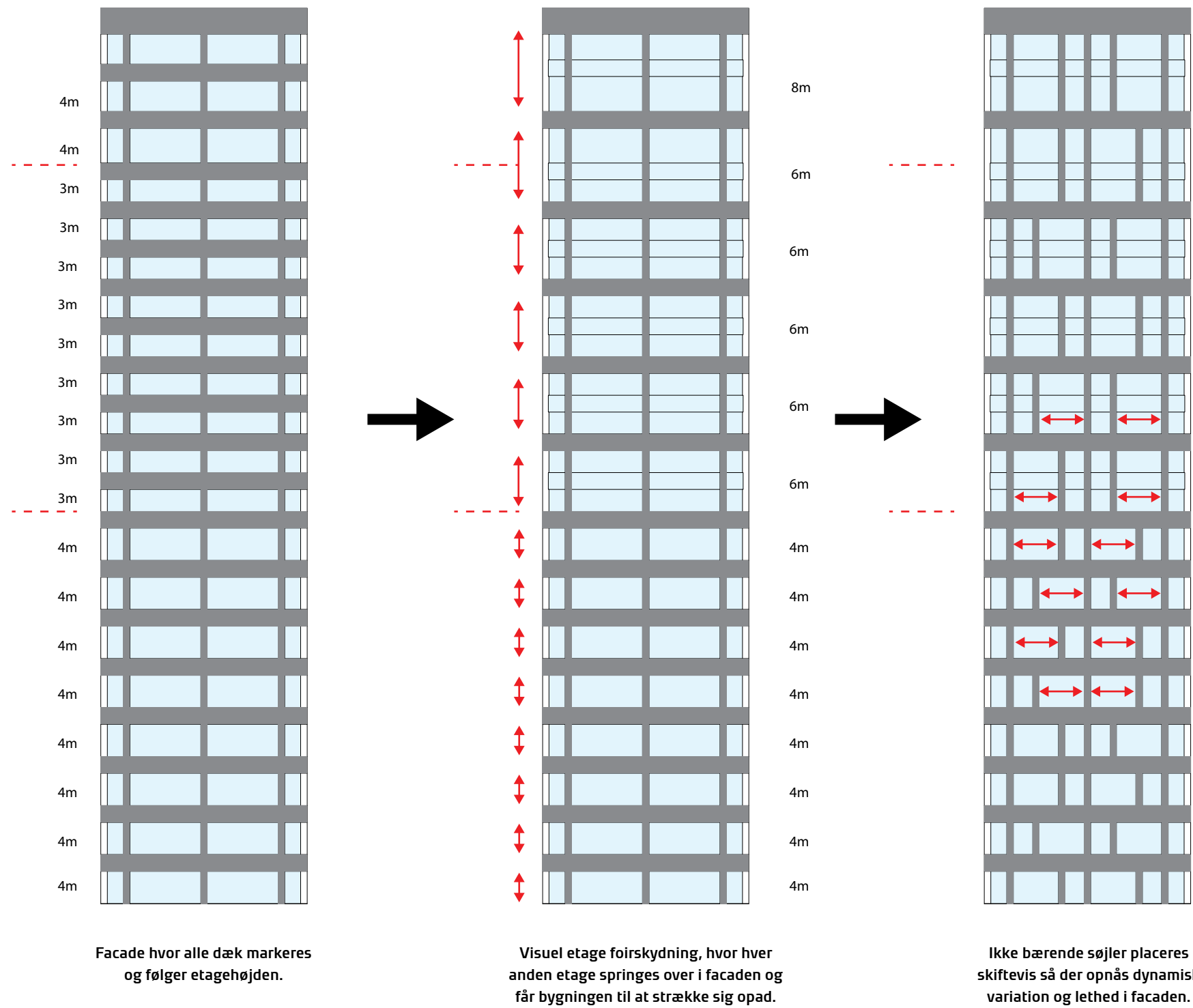


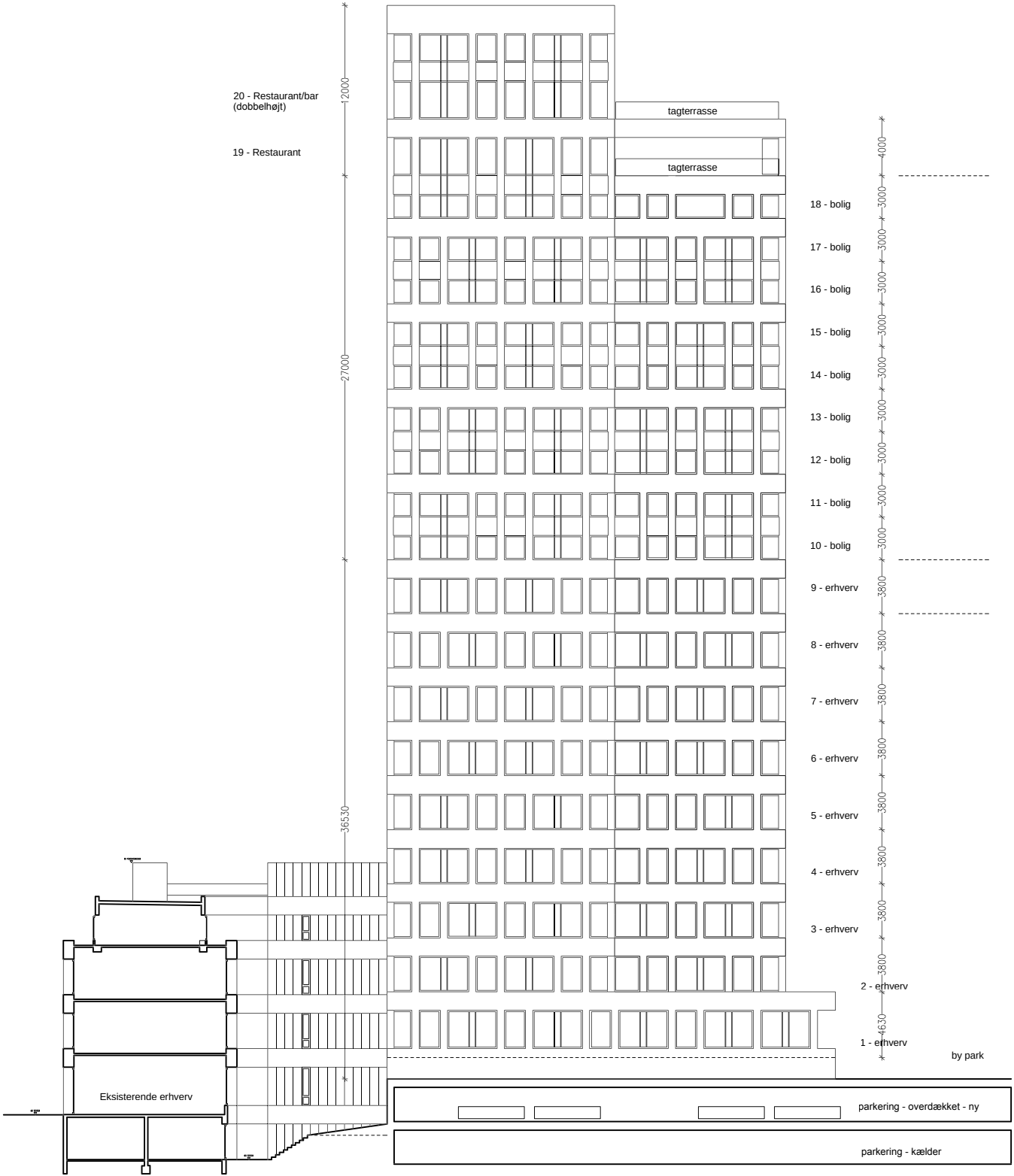
592 m²
10 kontor
24 pers. storrør
17.4 m² pr. mand
Fleksibel indretning af kontorer og storrør



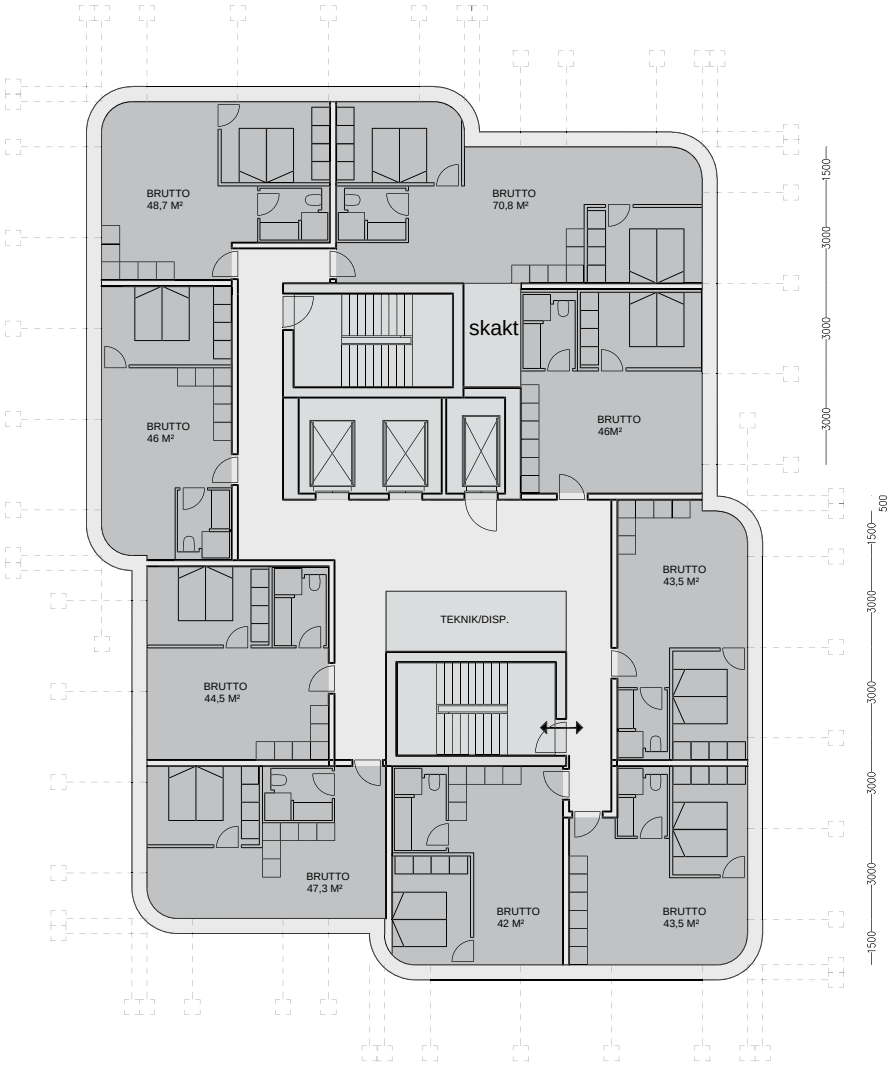
592 m²
6 kontor
24 pers. storrør
19.9 m² pr. mand
Fleksibel indretning af kontorer og storrør

FACADE KONCEPT









592 m²
9 lejligheder

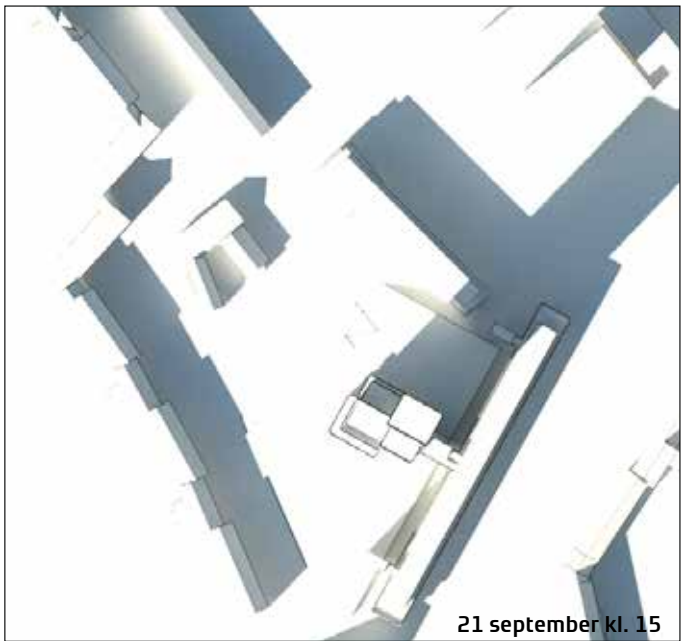
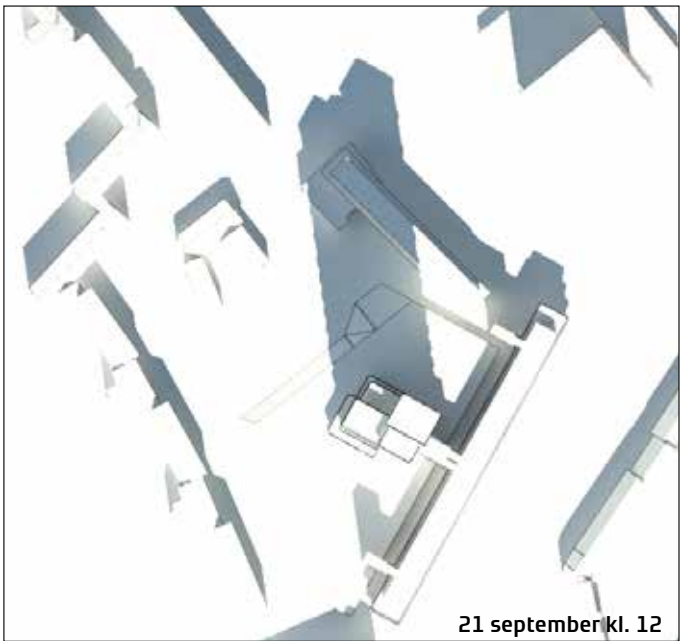
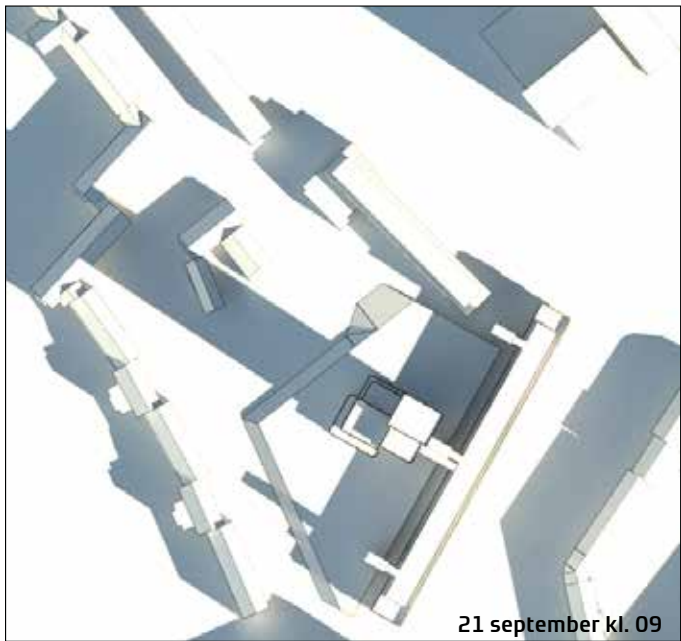
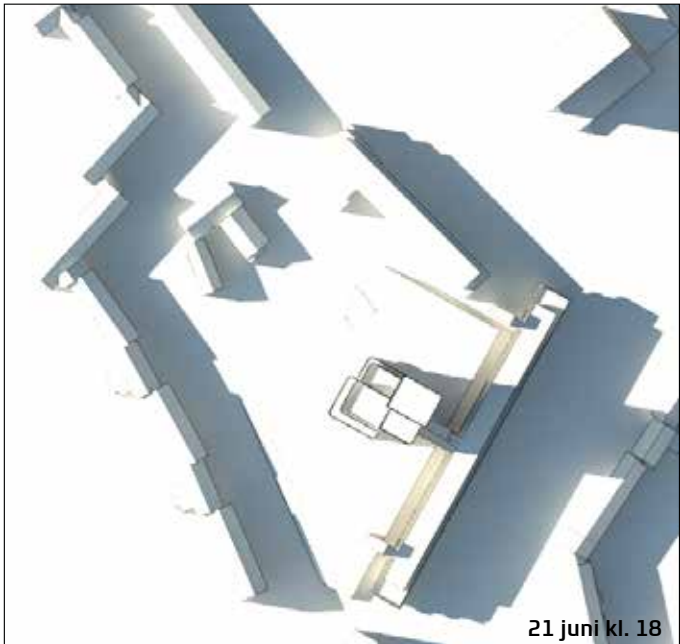
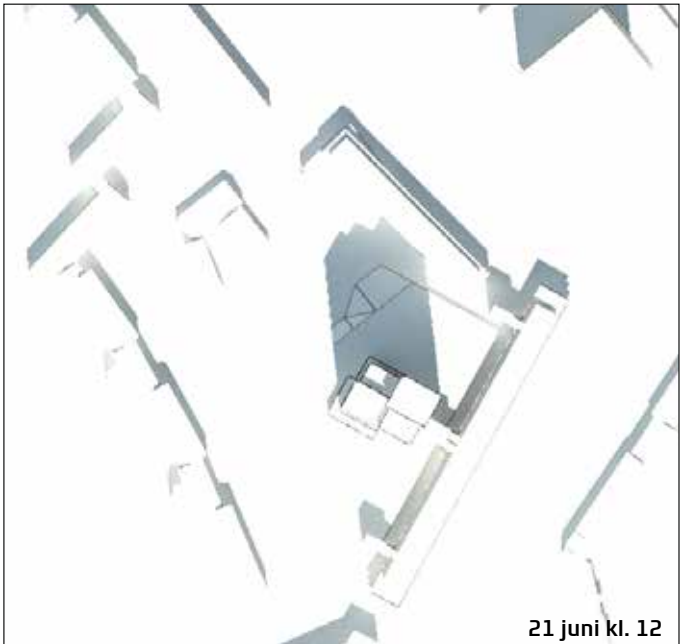
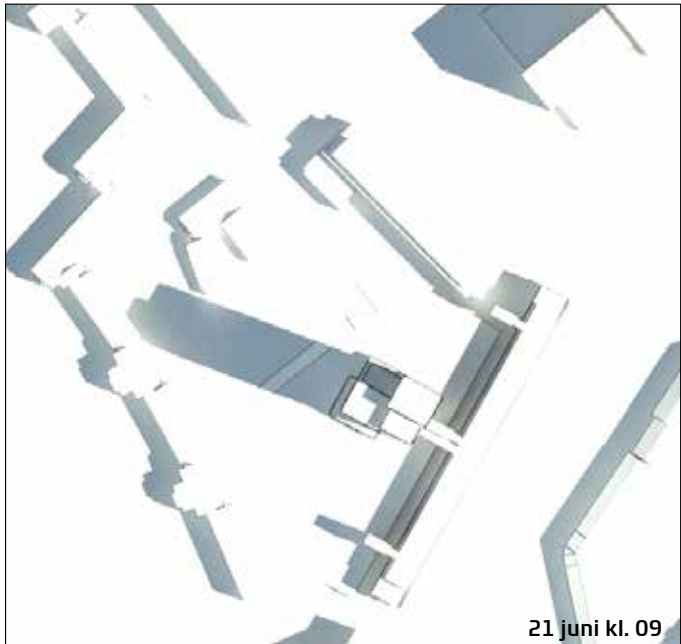
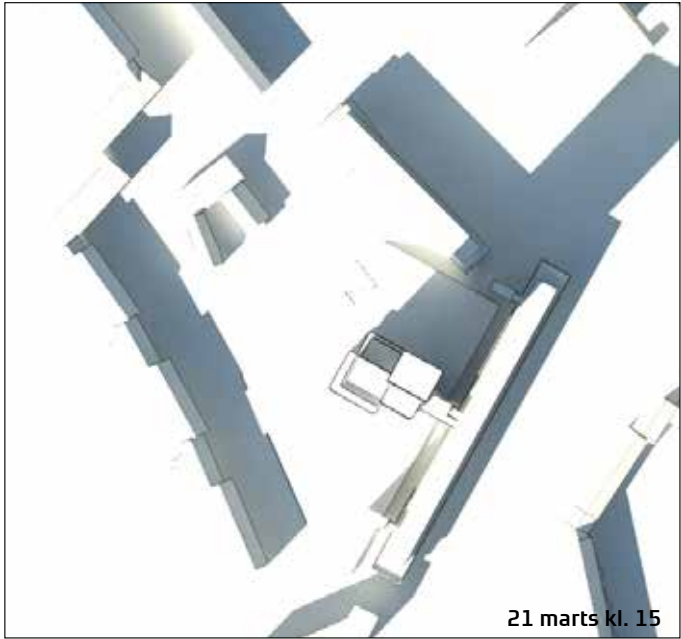
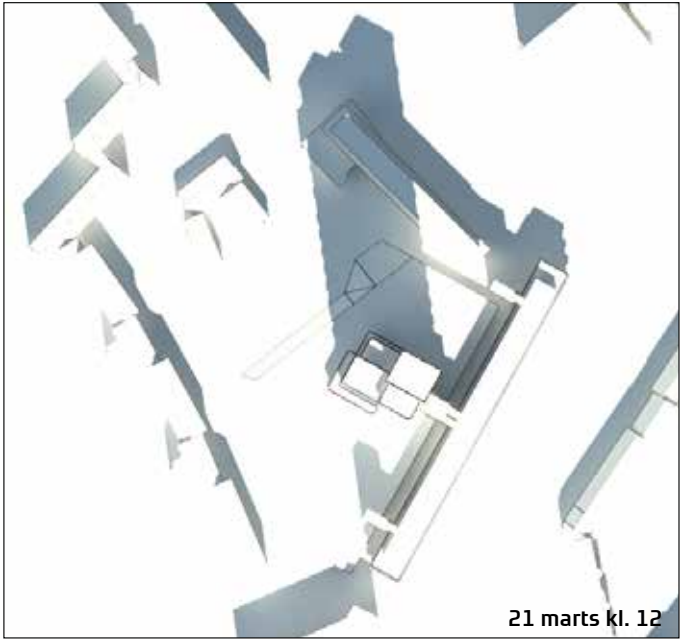
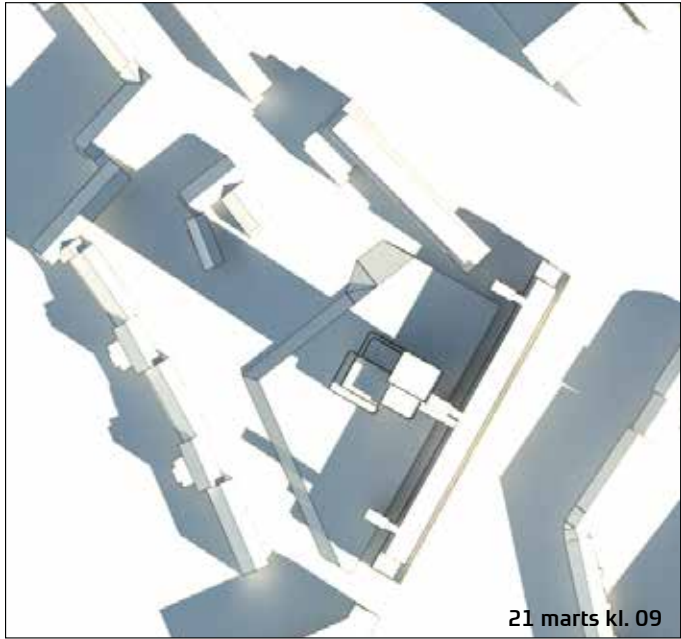


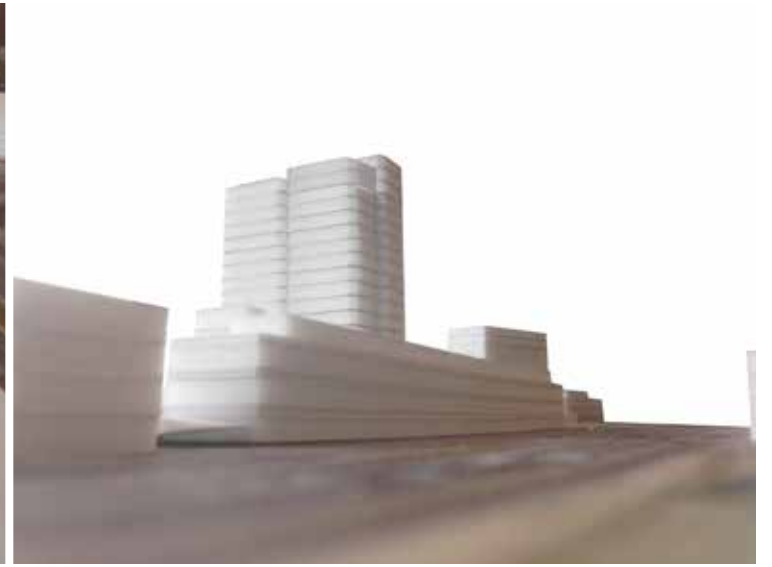
REFERENCER

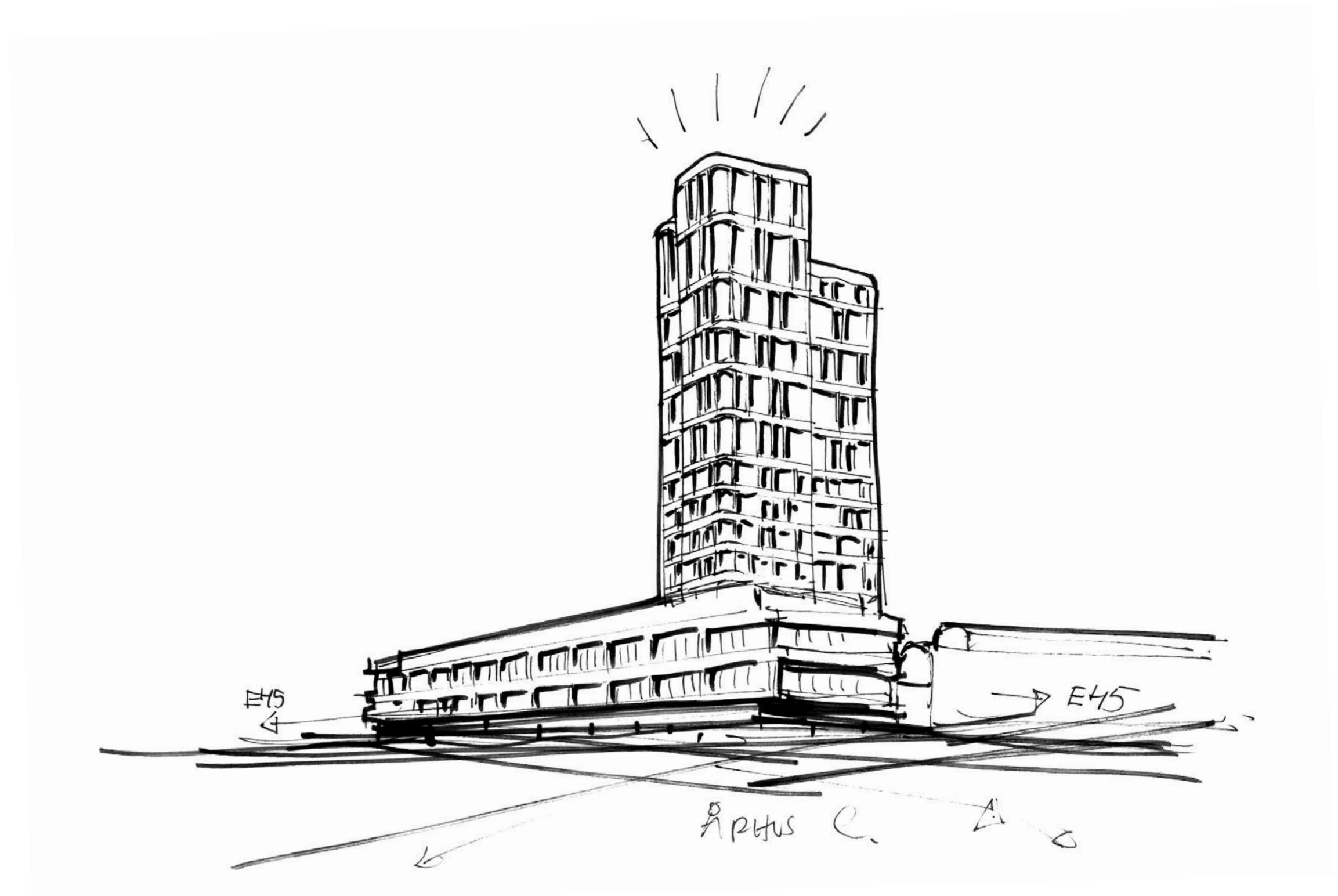




SOL DIAGRAMMER







SKANDERBORGVEJ 190
ARKITEMA ARCHITECTS