

Rolle

Totalrådgiver

Bygherre

Boligforeningen Aarhus Omegn

Beliggenhed

Rosenhøj
8260 Viby

Omfang

95.000 m² (Bruttoareal)

Byggeperiode

2012 - 2018.07

Entrepriseform

Fagentreprise

Samarbejdspartnere

Arkitekt

Arkitema P/S
EFFEKT Arkitekter ApS

PROJEKTBEKRIVELSE

Renoveringen er en del af Helhedsplan Rosenhøj, som udover selve renoveringsprojektet også omfatter opførelse af 86 ungdomsboliger samt 22 punkthuse. Projektet er et godt eksempel på, hvordan en helhedsorienteret tilgang kan omdanne et nedslidt boligområde til et attraktivt og tidssvarende sted at bo.

Projektet er støttet af Landsbyggefonden og modtog Renovérprisens Jubilæumspris i 2017 som "Danmarks bedste boligrenovering". En af de væsentlige styrker i projektet er den klare sammenhæng mellem de byplanmæssige greb, bearbejdningen af udearealer, facadedesignet og de tekniske løsninger. Samspillet mellem disse elementer har skabt en gennemført helhedsorienteret omdannelse af Rosenhøj – et stærkt eksempel på, hvordan et senmodernistisk boligområde kan fornyes med respekt for både arkitektur og beboere. Projektet er gennemført med stor beboerinddragelse og med færrest mulige gener undervejs.

Bebyggelsen er opført i slutningen af 1960'erne, og renoveringen omfatter en totalrenovering af 28 blokke. I fire af blokkene er udtrykket markant ændret ved at fjerne én opgang i hver blok, hvilket har åbnet området op og skabt bedre sammenhæng. Den tidligere monotone bebyggelsesplan er brudt gennem en differentieret facaderenovering. Ved at arbejde med tre facadevarianter, der gentages parvis, er der skabt variation og identitet i området. Det giver en oplevelse af mindre, sammenhængende kvarterer frem for en ensartet bebyggelse.

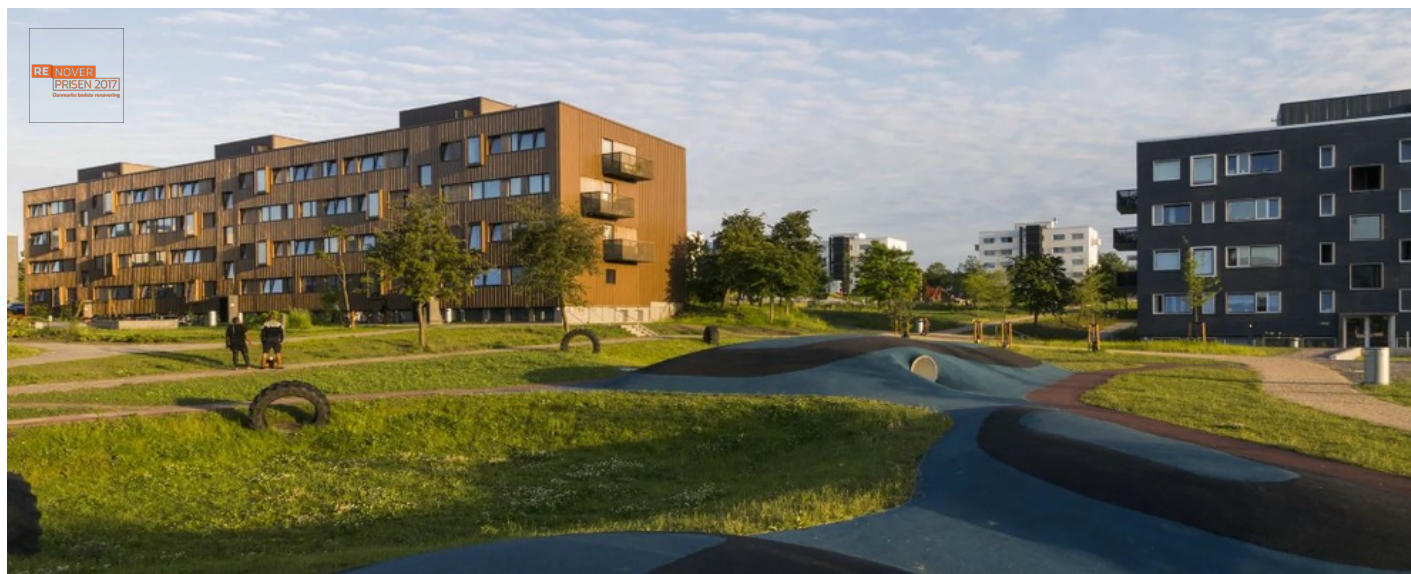
Renoveringen omfattede bl.a.:

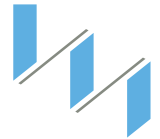
- Efterisolering, udskiftning af alle vinduespartier samt nyt facadeudtryk
- Etablering af tilgængelighed i 190 lejligheder (ca. 25 % af boligerne)
- Renovering af varmforsyning i alle lejligheder
- Etablering af ventilation i alle lejligheder
- Partiel nedbrydning af blokke i forbindelse med opførelse af punkthuse
- Gennembrydning af blokke for etablering af nye indgange
- Beboerhåndtering inkl. stormøder og genhusning

YDELSER

Ingeniørfirmaet VIGGO MADSEN A/S har været totalrådgiver på sagen, og stået for rådgivning af alle ingeniørdiscipliner, herunder konstruktioner, vvs, ventilation, el, kloak, energi, brand, IKT-ledelse samt AMK (P+B).

I forbindelse med udførelsesfasen varetog Ingeniørfirmaet VIGGO MADSEN A/S byggeledelse, fagtilsyn og 1. års eftersyn.





LANDSKAB

Området har fået nye stisystemer, herunder en rekreativ sti, hvor regnvandet ledes til regnvandsbede og grønne arealer. Beplantningen håndterer ikke kun vandet, men bidrager også til en positiv visuel oplevelse. Den store tværgående sti (hurtigruten) afvandes via et trug langs stien med underliggende stenfaskine, som sikrer lokal nedsivning og eliminerer behovet for opsamling. Et centralt greb i Rosenhøj er integrationen af opholdsarealer og regnvandshåndtering. På den grønne plads i midten er der etableret et vådområde med naturbroer, stier og terrasser, hvor rekreative funktioner er integreret med vandhåndteringen. Gårdrummene er organiseret parvist for blokkene og fungerer som grønne, semiprivate fællesrum med gode muligheder for ophold og aktiviteter tæt på boligerne.

