

Teknikafgrænsning ifm. igangværende ombygning

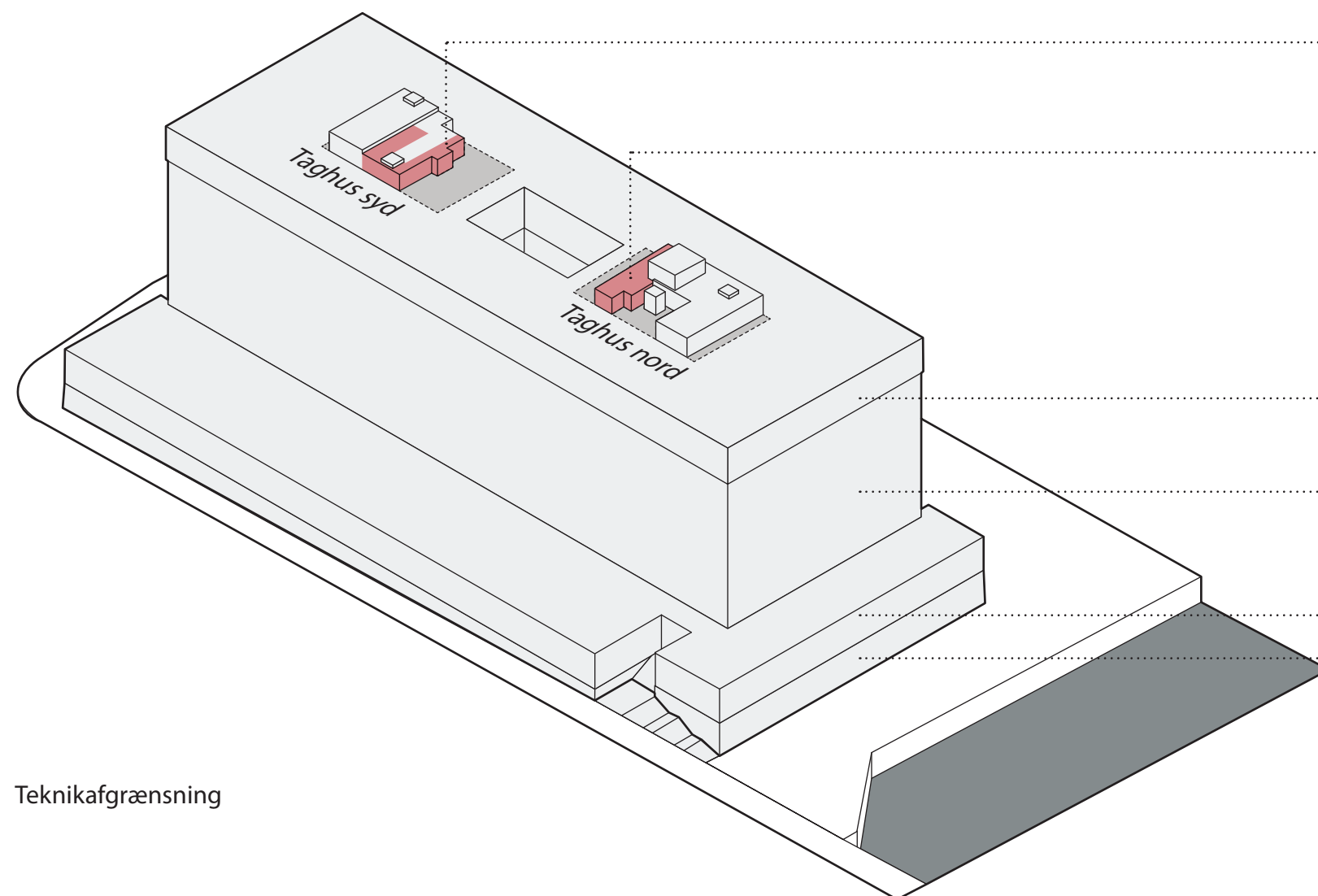
Ombygning af Strandgade 7 fra kontor til hotel består af en gennemgribende renovering af den eksisterende bygningsmasse, samt en tilbygning i to etager mod havnen, etablering af en ekstra etage på eksisterende bygning samt på basen. I forbindelse med ombygning bevares placeringen af de tidligere teknikhuse på taget.

Teknikafgrænsning for nødvendige installationer

Teknikafgrænsningerne indeholder primært lovpligtig brandventilation/OTV, som er nødvendig for at sikre flugtvejene via de to hovedtrapper i huset. Den lovpligtige brandventilationen er udført efter gældende regler og lovkrav, hvilket bl.a. udløser en minimumsafstand mellem indtag og afkast samt afksthøjde over tagflade. Kravene vil derfor påvirke udformningen. Anlægget er komprimeret maksimalt, så teknikafgrænsningens dimensioner overholder lokalplanen anvisninger. Lokalplanen anviser 12,5 x 3,5 meter med tillæg af nødvendige kanaler imellem husene.

Ved teknikafgrænsningen mod syd er det nødvendigt at føre enkelte installationer over taget af elevatorhuset for at opfylde kravene til OTV. Ved begge teknikafgrænsningerne er kanalerne indbygget i elevatorhuset, så de er mindre synlige.

Teknikafgrænsningerne er en inddækning med lukket tagflade, som et lukket hus. Derved kan krav om isolering af kanaler udelades, som ellers vil øge husets højde. Teknikafgrænsningerne udføres i samme højde som de tilstødende trappehuse for at tilgodese arkitekturen og at skabe visuel enkelthed på tagfladen.



Teknikafgrænsning

Lokalplankrav: Maksimalt 2,0m over godkendt sternkote
Byggeandragende: Ansøges om dispensation til 2,4m over sternkote etage 7

Teknikafgrænsning Højde: 2,4 m over sternkant. Areal: 42 m²
(Lokalplan: Højde 2,0 m. Areal: 44 m²)

Teknikafgrænsning Højde: 2,4 m over sternkant. Areal: 44 m²
(Lokalplan: Højde 2,0 m. Areal: 44 m²)

Tilbygning A - Etage 7

Eksisterende bygning - Etage -2 til 6

Tilbygning B & C - Etage 0

Eksisterende base - Etage -1

Brandmandselevator og taghuse

For at sikre tilgængelighed til taget, samt opfylde gældende krav til personsikkerhed etableres to trappehuse, samt en brandmandselevator.

Trappehus og adgangsveje

Iht. lokalplanen er max. højde på taghusene begrænset til 2,4 m fra overkant tagflade. Dette er ikke foreneligt med det gældende bygningsreglementets krav om rumhøjder, dørhøjder og varmeisoleringskrav. Ved at presse rumhøjden ned på 2,3 m i fælles adgangsveje, samt at slanke taghusets konstruktionen kraftigt, opnåes en højde på 2,8 m. Dette kan kun opnåes ved at udføre konstruktion, varme- isolering, tagopbygning / afvanding samt randkrav til sternopbygning med absolut minimumskrav.

Det tilstødende taghus indeholder trappe, forrum og elevatorhus. Disse funktioner samles i et og samme taghus, så de mange funktioner fremstår som en samlet enhed på taget.

Elevatorhus og adgangsveje

Taget betragtes som et offentligt areal og skal derfor opfylde gældende tilgængelighedskrav. For at opfylde bygningsreglement krav til niveaufri adgang og evakuering af fælles opholdsarealer, skal der føres en brandmandselevator til taget. Til brandmandselevatoren følger også en lang række krav som skal opfyldes. Grundet disse lovkrav hæver brandmandselevatoren sig 1,8 m over de øvrige taghuse. Brandmandselevatoren fylder dog begrænset i taglandskabet og udgør kun 4,3 x 4,7 m inkl. nødvendig konstruktion og beklædning af elevatorhuset.

Mod syd kører elevatorerne ikke til taget, men elevatorhusets top på etage 7 vil være synligt og stikke højere op end den tilstødende tagflade.

Tophøjden på elevatorerne kommer af en teknisk nødvendighed og lovkrav til brandventilationen. Derfor er elevatorhuset bygget sammen med trappehuset, så elementerne fremstår som en samlet enhed og vil fremstå mindre synligt.

