



# **Østre Kaj - Bygningsundersøgelse**

## **sammenfattende rapport**

Oktober 2025



## Indholdsfortegnelse

Resumé og anbefalinger.....	4
Baggrund og formål.....	6
Metode og overordnede forudsætninger.....	7
Forudsætninger vedr. kulturhistorie, byggeteknik og brand.....	8
Forudsætninger vedr. klima og miljøskadelige stoffer.....	9
Østre Havnevej 6, Pakhus 13.....	10
Østre Havnevej 8, Pakhus 12.....	14
Østre Havnevej 10, Kontor og kantine.....	18
Østre Havnevej 12, Pakhus 5.....	22
Østre Kajgade 11-13, Pakhus 10 og 11.....	26
Østre Kajgade 15, Pakhus 9.....	30
Østre Kajgade 23, Pakhus 1.....	34
Østre Kajgade 25, Pakhus 2, 3 og 4.....	38

## Bilag

- "Kulturhistorisk beskrivelse af bygningerne ved Østre Havn" Svendborg Museum, juni 2025
- "Bygningsundersøgelse Østre Havn", Rambøll Danmark A/S, juni 2025
- "Input til miljøforhold", DMR, juni 2025
- "Inspiration til renovering eller transformation af historiske bygninger eller strukturer" , Svendborg Kommune, Havn & By, juni 2025

Udarbejdet af Svendborg Kommune

Byg og Byudvikling/Havn og By



## Samlet anbefaling

Bygningsundersøgelsen 2025 for Østre Kajområdet sammenfatter særskilte undersøgelser og vurderinger af byggetekniske og brandsikkerhedsmæssige forhold, kulturhistoriske værdier, miljøskadelige stoffer og klimatiske forhold. Disse undersøgelser er for alles vedkommende gennemført på bygningsniveau og med hjælp fra eksterne rådgivere. Disse undersøgelser og vurderinger fremgår af Bygningsundersøgelsens Bilag 1-4.

Den sammenfattende rapport er udarbejdet af Svendborg Kommune i samarbejde med de eksterne rådgivere. Her sammenfattes vurderingerne af den enkelte bygning i en anbefaling i forhold til potentialet for bevaring og genanvendelse. Anbefalingerne er samlet i diagrammet herunder:

GRØN: vigtig at bevare og genanvende

GUL: relevant at bevare og genanvende

RØD: vanskelig at bevare og genanvende

Den samlede anbefaling afspejler et kulturhistorisk perspektiv på både den enkelte bygning og helheden, så hele historien er repræsenteret og en samlet bygningsmasse kan bevares for at formidle korn- og foderstofproduktionens industrihistorie i fremtiden. Dette perspektiv er suppleret med et teknisk og miljømæssigt blik på potentialerne for genanvendelse af disse vigtigste bygninger.

Tilsammen peger undersøgelserne på at prioritere bevaring og genanvendelse af de med grønt markerede bygninger, meget gerne suppleret med de med gult markerede bygninger og - hvis det på nogen måde er muligt - med de røde.



## Baggrund og formål

### Baggrund

Østre Kaj har, siden den blev anlagt i slutningen af 1800-tallet, været lig med produktion og håndtering af korn- og foderstoffer. Området er tæt bebygget med siloer og pakhuse, hvor der løbende er sket tilpasninger og udvidelser i takt med teknologisk udvikling og ændrede behov. Efter 2014 nedlagde DLG sin foderstofproduktion på Svendborg Havn, som ellers gennem en lang årrække havde givet en stor varestrøm i de forskellige anlæg og en heraf afledt stor og tung trafik. Herefter har siloerne alene tjent til opbevaring af korn mv og flere pakhuse har stået tomme.

I 2024-25 har Svendborg Kommune overtaget pakhuse og den tidligere administrations- og kantinebygning langs Østre Havnevej og i 2027 udløber DLG's lejekontrakt for de resterende arealer med siloer langs Østre Kajgade.

De strukturelt betingede ændringer i korn- og foderstofproduktion og -håndtering åbner nye muligheder for den fremtidige anvendelse af Østre Kajområdet.

Svendborg Kommune er derfor i gang med at udvikle det planlægningsmæssige grundlag for strategiske, politiske beslutninger om områdets fremtid i form af et forslag til en ny udviklingsplan for Fremtidens Havn samt en revision af kommuneplanens rammer for bl.a. Østre Kaj. Begge planforslag med tilhørende miljøvurderinger har været i offentlig høring primo 2025 og er endeligt politisk godkendt i juni 2025.

Den nye Kommuneplan og Udviklingsplanen for Svendborg Havn giver mulighed for at Østre Kaj kan udvikles som et blandet byområde med ret forskelligartede byfunktioner som eksempelvis kontor- og serviceerhverv, kultur og let industri og håndværk.

Flere eksterne aktører, både erhvervsvirksomheder og kulturaktører, har udtrykt konkrete ønsker om at anvende bygninger og arealer på Østre Kaj til nye formål. Det drejer sig bl.a. om Center for Tredimensionel Kunst (skulpturstøberiet), Sydflens Forening for Kreativ Bevægelse, SIMAC og Søfartsskolen samt virksomheden Navteam.

Østre Kaj er udpeget som et kulturmiljø og rummer flere bevaringsværdige bygninger. Som bygningerne fremstår idag er de dog kun i yderst begrænset omfang egnet til personophold og anvendelse til alt andet end lager/opbevaring vil kræve ny planlægning, myndighedsbehandling, genberegning af eksempelvis statik og brand, sikring af adgang samt omfattende ombygning mhp. anvendelse til nye formål.

### Formål

For at afdække muligheder og begrænsninger i forhold til genanvendelse af bygningerne er der den 17. september 2024 truffet politisk beslutning om at igangsætte en bygningsundersøgelse vedr. siloer og pakhuse på Østre Kaj. Undersøgelsen omfatter en gennemgang af alle bygninger ift. aktuel tilstand, miljømæssige, brandmæssige og statiske forhold samt kulturhistorisk og bevaringsmæssig værdi.

For hver bygning vurderes muligheder og begrænsninger i forhold til genanvendelse til nye formål, med hvilke tiltag og i hvilket omfang. Derudover vurderes potentialet for fremtidig klimatilpasning, enten ved at indrette bygningerne til at tåle oversvømmelser eller skærme herfor. Den samlede undersøgelse indeholder anbefalinger til det videre arbejde med udvikling og genanvendelse af bygningsmassen.

Bygningsundersøgelsen kan danne grundlag for:

- politiske og strategiske drøftelser om områdets fremtidige anvendelse
- forhandling med DLG om eventuel overtagelse af de resterende bygninger og i tilfælde af en overtagelse derefter
- beslutninger om, hvilke bygninger og elementer der skal bevares
- udpegning af konkrete bygninger til specifikke formål
- beslutning af strategi for udbud/salg/rådighedsaftaler

## Metode og overordnede forudsætninger

### Metode

Bygningsundersøgelsen sammenfatter en række forskellige detailundersøgelser og vurderinger, som omfatter:

- Kulturhistorie, se rapport: "Kulturhistorisk beskrivelse af bygningerne ved Østre Havn", Svendborg Museum 2025.
- Byggeteknik, brand og klimaudfordringer, se rapport "Bygningsundersøgelse Østre Havn", Rambøll Danmark juni 2025
- Miljøskadelige stoffer, se rapport: "Input til miljøforhold", DMR 2025

Nærværende rapport rummer et resumé af disse undersøgelser og vurderinger for hver enkelt bygning. Dog indgår et par mindre bygninger ikke i Bygningsundersøgelsen, nemlig Østre Havnevej 10 (Pakhus 7+8) og Østre Kajgade 25 (Pakhus 15), ligesom Pakhus 6 er nedrevet.

Resuméet for hver enkelt bygning afsluttes med en sammenfattende anbefaling af netop denne bygnings potentiale for genanvendelse.

### Kommuneplan

Med den nye Kommuneplan 2021 – 2037 er Østre Kajområdet udlagt til centerområde, hvorunder følgende specifikke anvendelser nævnes:

- Kontor- og serviceerhverv
- Publikumsorienterede serviceerhverv
- Ferie- og kongrescenter
- Kulturelle institutioner
- Let industri og håndværk
- Uddannelsesinstitutioner

Se yderligere vedrørende kommuneplanens rammebestemmelser her: <https://svendborg.cowiplan.dk/kommuneplan25/rammer-for-lokalplanlaegning/svendborg-bymidte/0101c3114/>

### Udviklingsplan

Ændringen af kommuneplanens ramme for Østre Kaj er affødt af den nye udviklingsplan for Fremtidens Havn, 2025, som beskrevet under afsnittet Baggrund: <https://www.fremtidenshavn.dk/>

### Lokalplan

Østre Kajområdet er omfattet af lokalplan nr. 122 for Svendborg havn, 1987: [https://dokument.plandata.dk/20\\_178700\\_1736241372718.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_178700_1736241372718.pdf)

Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til havneformål. Ny anvendelse forudsætter derfor, at der udarbejdes ny lokalplan i overensstemmelse med kommuneplanens ændrede rammebestemmelser.



## Forudsætninger vedr. kulturhistorie, byggeteknik og brand

### Forudsætninger for den kulturhistoriske vurdering

Kommuneplanen fastlægger mål og retningslinjer for:

Kulturmiljøet "Korn og foderstof på Østre Kaj": <https://kommuneplan25.svendborg.dk/maal-og-retningslinjer/kulturarv/kulturmiljoe/svendborg-bymidte-og-havn/>

Bevaringsværdige bygninger i kategori 1 til og med 4 jf. SAVE-registrering, heraf flere på Østre Kaj: <https://kommuneplan25.svendborg.dk/maal-og-retningslinjer/kulturarv/bevaringsvaerdige-bygninger/>

Hertil kommer bygninger op til kategori 9, som også rummer bevaringsværdier, som kan have væsentlig betydning og værdi ift. fremtidig genanvendelse/ombygning.

Museum Sydfyn har gennemført en opfølgende undersøgelse og vurdering af de kulturhistoriske bevaringsværdier som led i Bygningsundersøgelsen for Østre Kaj.

Museum Sydfyns vurdering af bygningernes kulturhistoriske værdi er inddelt i 3 kategorier:

- Høj bevaringsværdi.
- Medium bevaringsværdi.
- Lav bevaringsværdi.

Der er foretaget en ny vurdering af de enkelte bygningers kulturhistoriske værdi. Her inddrages SAVE-vurderingerne fra 2007.

I den kulturhistoriske vurdering er der fokus på en områdets helhed, så hele historien er repræsenteret.

Der er endvidere lagt vægt på at søge en bevaring af en sammenhængende bygningsmasse og ikke blot af enkeltstående og spredte bygninger.

Endelig har det være Museum Sydfyns ønske at korn- og foderstofproduktionens industrihistorie, som er en del af Svendborg Kommunes kulturmiljøbeskrivelsen i kommuneplanen, kan opleves og formidles via bygningsmassen i fremtiden.

### Forudsætninger for vurdering af bygningsmæssige forhold

Den bygningsmæssige besigtigelse er udført ved en visuel gennemgang af alle arealer og rum med henblik på

at vurdere eksisterende konstruktioners tilstand og vedligeholdelsesstand. Primært for at kunne vurdere om en eventuel genanvendelse kan gennemføres.

Der er i forbindelse med besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb eller undersøgelser af omhandlede tagkonstruktioner, etagedæk, stålkonstruktioner eller ydermure.

De følgende udsagn hviler således udelukkende på det besete og erfaringsmæssige vurderinger.

Afløbsforholdene er ikke inspiceret og gennemgået, og skal derfor ved en eventuel genanvendelse/ombygning tv-inspiceres og revurderes.

En reovering og ombygning af ejendommene vil medføre at der skal søges om nye byggetilladelser, grundet ændret anvendelse og ombygning, herunder med Start- og Sluterkåringer for konstruktioner og brand, hvor konstruktionerne og brandforhold skal dokumenteres i henhold til den nye anvendelse og gældende regler.

Der henvises yderligere til kapitel 3 og kapitel 4 i de enkelte rapporter for bygningerne.

### Forudsætninger vedrørende brandtekniske forhold

Eksisterende bygninger skal besigtiges og vurderes – også set i forhold de brandmæssige forhold. Det skal sikres, ved en ombygning/reovering og ændret anvendelse end, da bygningen blev opført, at brandforholdene er forsvarlige med hensyn til bygningens brandsikkerhed.

Da bygningerne er af ældre datoer og den på opførelsestidspunktet gældende lovgivning vedr. brandtekniske forhold, var en helt anden end nu gældende lovgivning, er de brandtekniske forhold ikke nærmere beskrevet. Ved en eventuel genanvendelse skal bygningerne sikres med nye brandtekniske tiltag og dokumentation.

Bygningerne skal ved fremtidig genanvendelse opfylde gældende lovgivning og der skal ved projektering og udførelse foreligge dokumentation for at brandforholdene er i overensstemmelse med alle definerede krav, jf.: Bygningsreglement BR18, kapitel 5 Brand, §82-§158

## Forudsætninger vedr. klima og miljøskadelige stoffer

samt tilhørende vejledninger (præ-accepterede løsninger).

Bygningsreglement BR18, kapitel 29 Dokumentation af brandforhold, §506-§522.

Inden projektering skal det fremtidige byggeri indplaces i en brandklasse, jf. BR18, kapitel 27, §490-§493.

Efterfølgende udarbejdes brandstrategier, brandplaner og og andet brandteknisk dokumentation jf. ovenstående, udarbejdes i henhold til defineret anvendelseskategori/ brandklasse.

Der henvises yderligere til kap. 8 Brandmæssige forhold i de enkelte rapporter for bygningerne.

### Forudsætninger vedrørende klimatiske forhold

Svendborg Havn er kommunens mest truede område, hvad angår oversvømmelser fra stormflod, højvande og skybrud. Der foreligger en klimahandleplan for Svendborg og da der i nyere tid har været flere ødelæggende hændelser med oversvømmelser af områderne, er der iværksat planer og undersøgelser for klimatilpasninger.

Herunder projekt "Den Blå Kant", som er udarbejdet for at beskytte og bevare det unikke Svendborgensiske havne- og byliv.

Beskyttelse mod oversvømmelse af Svendborg by og havn relaterer sig både til det stigende middelhavspejl, højvandshændelser og større stormfloder.

Og beskyttelsen og bevarelsen af eksisterende bygninger, anvendelser og miljøer i Svendborg Havn, skal ligeledes tilpasses fremtidige og igangværende udviklingsprojekter – herunder derfor også planlægningen af området omkring Østre Havnekaj.

Ud fra Handleplan for klimatilpasning kan Østre Kajområdet enten betragtes som en "blå zone", hvor bygningerne skal kunne tåle oversvømmelse, eller der kan arbejdes med en samlet beskyttelse af området.

Derfor er der for hver enkelt bygning lavet en vurdering af mulighederne for at integrere klimatilpasning i bygningen, fx ved hjælp af bygningsmæssige løsninger i

forbindelse med omdannelse eller ved at tillade at dele af bygningen bliver oversvømmet.

Østre Havn-området har en oversvømmelsesfare der begynder allerede ved ca. kote 1,15. Østre Kajgade ligger fra kote ca. 1,40 til 1,55 medens den bagvedliggende Pakhusvej ligger lidt lavere fra kote 1,15 til 1,40 (alt angivet i DVR90 og data indhentet fra Scalgo.com).

Det anbefales, at fremtidige projekter (ombygninger, renoveringer mv.) vedr. eksisterende byggerier på Østre Havnekaj udføres med en "sikringskote" på ca. kote 2,75 DVR90. Dette vil beskytte mod hændelser, som i størrelsesordenen svarer til en 100-års hændelse i 2100.

I gennemgangen af de enkelte bygninger er der gjort bemærkninger om muligheden for at sikre disse, eventuelt ved forhøjet gulvkote. En endelig stillingtagen til sådanne løsninger skal ske i samspil med den samlede klimasikring for Østre Kajområdet, som endnu ikke er besluttet.

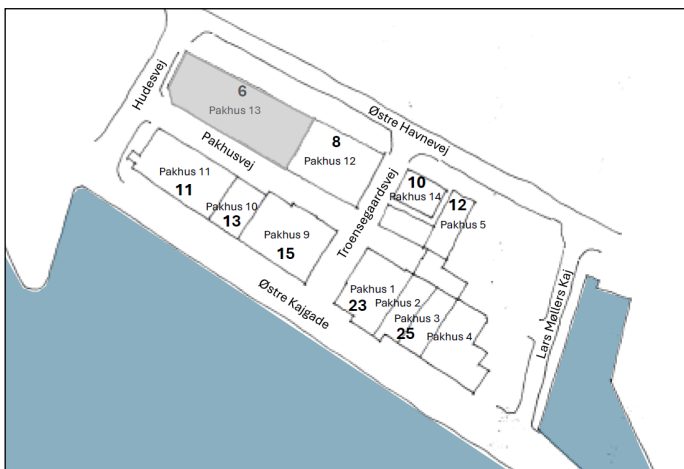
### Forudsætninger for vurdering af miljøskadelige stoffer

Den miljømæssige vurdering belyser forekomst af miljøfarlige stoffer i bygningsmaterialer, som f.eks. asbest, PCB, tungmetaller, PAH'er (tjære) eller oliestoffer. Vurderingen tager udgangspunkt i den tidligere udførte undersøgelse, hvor der i 2019 er udarbejdet en overordnet miljøscreening og delvis kortlægning af bygningerne. Derudover er der foretaget en vurdering af forekomst af miljøfarlige stoffer på baggrund af en visuel gennemgang af bygningernes overflader, hvor der vurderes at kan være risiko for forekomst af miljøfarlige stoffer. Det kan ikke udelukkes, at der forekommer miljøfarlige stoffer andre steder end de nedenfor nævnte, herunder skjulte forekomster.

Der er ikke taget hensyn til forekomst af biologisk forurening, f.eks. due- eller rotte ekskrementer.

# Østre Havnevej 6 — Pakhus 13

## Introduktion



Pakhusets placering i området.

### Pakhus 13 opført til foderproduktion og opbevaring af korn

Det énetages tidligere Pakhus 13, står tomt i dag. Svendborg Kommune har overtaget pakhuset fra DLG januar 2025.

Der er udtrykt følgende interesser omkring bygningens fremtidige anvendelse:

- Kunststøberi i tilknytning til et kunstcenter
- Parkering , enten permanent eller midlertidigt
- Parkeringshus i forlængelse af nedrivning af pakhuset
- Værksted og lager for Svendborg Havn

Indvendige stålkonstruktioner ses i ok tilstand. Stålkonstruktioner skal ved genanvendelse sandblæses og males (evt. brandmales).



Pakhus 13 i slutningen af 1930'erne (fotograf: Sylvest Jensen—Det Kongelige Bibliotek).



Pakhuset, som det ser ud i dag (2023)



## Kulturhistorie

Det tidligere Pakhus 13 er opført i 1929-30 af Petersen og Jensen Foderstofforretning.

Ved opførelsen var bygningen opdelt i to. Den østligste ende blev bygget til Hønsfoderfabrikken "Gny", som var ejet af Petersen & Jensen. Det øvrige af bygningen mod vest skulle bruges til lager for foderstoffer.

I 1953 fik Petersen & Jensen tilladelse til at indrette en brovægt. Vægten var nedgravet på Pakhusvej tæt op af pakhus 13's sydside. Vægten er i dag fjernet.

I 1961 indrettedes kedelhus i bygningens vestlige ende.

I 1975 blev bygningen inddelt i fire rum. Længst mod vest er der foruden kedelrummet indrettet et autoværksted med inspektionsgrav. Derefter er der et lager for kunstgødning, et kemikalie- og giftrum og længst mod øst, et lager for foderstoffer og høstbindegarn. I den nordlige facade er der 3 stålporte.

### SAVE-vurdering, 2007

Pakhus 13 indgår ikke i SAVE-kortlægningen for Svendborg havn fra 2007.

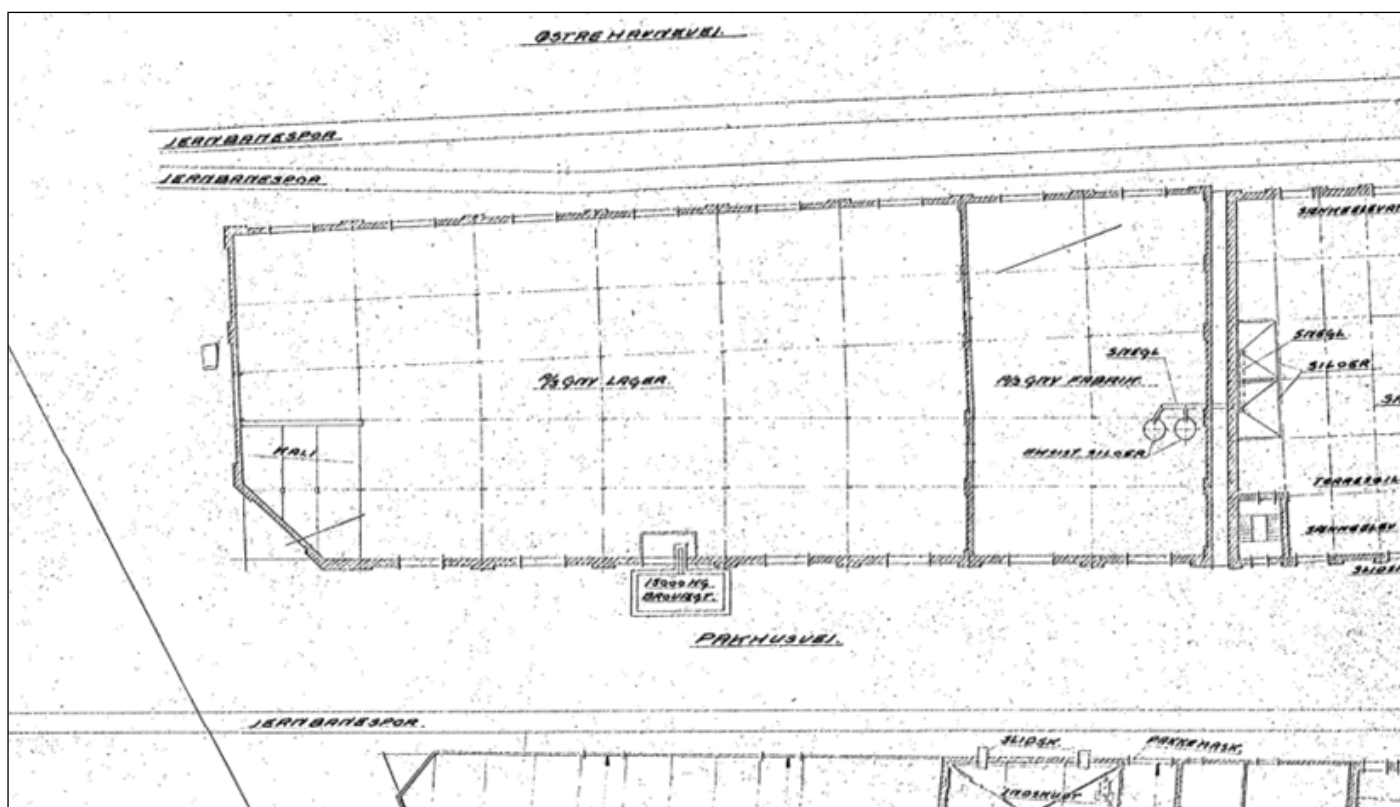
Stueplan



Lager i pakhus 13's vestlige ende, ca. 1930

### Kulturhistorisk vurdering:

Pakhus 13 vurderes til middel kulturhistorisk bevaringsværdi. Bygningen har undergået flere ombygninger og forandringer, men har stadig flere originale bygningselementer (bl.a. tagets udformning).



## Byggeteknik, miljø og klima

### Byggeteknik

Helt afhængig af hvilken genanvendelse, der eventuelt kan blive tale om, vil det være muligt at renovere, ombygge og genanvende den eksisterende bygning. Det vil dog være besværligt, da der vil forestå et stort arbejde ved at opdatere bygningen til moderne anvendelige rum, som kan opfylde nutidens krav til sikkerhed, funktionalitet og æstetik.

Bygningens tilstand vil medføre store renoveringer og ombygninger, såfremt anvendelse vil omfatte liberale erhverv o.lign. Der er nedenstående tekniske udfordringer i forbindelse med en eventuel transformation:

- Der skal etableres teknisk dokumentation for at opfylde nugældende normer og regler – Statik, energi og brand.
- Der skal ske en kraftig renovering af bygningsdele og konstruktioner. Nye konstruktioner og bygningsdele ved nyindretning og mulig forstærkning af eksisterende bygningsdele.
- Klimaskærmen skal renoveres/repareres i nødvendigt omfang for fremtidige påvirkninger og forlængelse af levetid – omfanget er stort mht. murværket.

Ønskes bygningen derimod anvendt til f.eks. p-areal eller koldt værksted vil omfanget af renovering og ombygning være mindre.

### Miljø

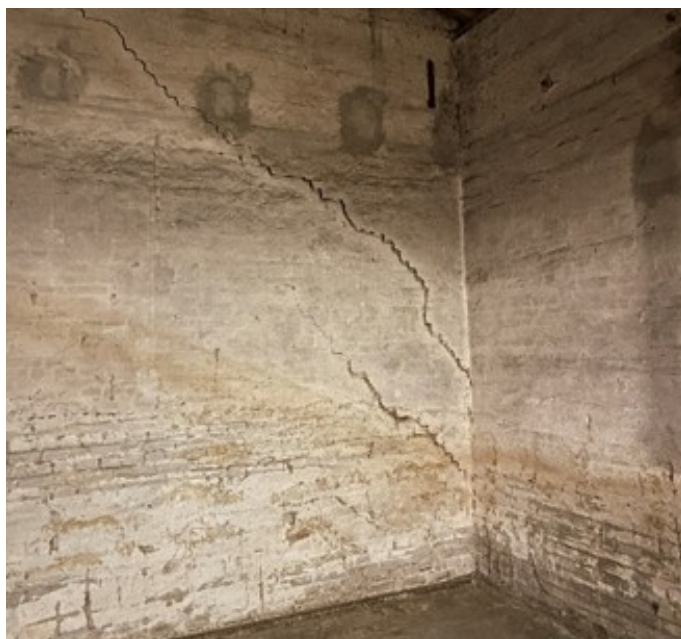
Der er konstateret/er risiko for miljøfarlige stoffer, der udgør en risiko for indeklimaet ved den nuværende bygningsanvendelse. Bygningen skal gennemgå en sanering/indkapsling af miljøfarlige stoffer, inden den kan anvendes.

### Klima

Bygningen skal ved fremtidig anvendelse designes, således der tages højde for potentielle oversvømmelser. Eksisterende konstruktioner vil ved havvandsstigninger/vandpåvirkninger være særligt udsatte. Konstruktionerne er udført af materialer, som kan tåle vandpåvirkning i kortere tid.

Nye indretninger udføres med materialer, der er modstandsdygtige overfor vandpåvirkning. Bygningen kan sikres til fremtidig anvendelse ved skalsikring af ydervægge og tværvægge. Store portåbninger kan ved stormflod m.v. sikres ved et manuelt system med vandbarriere i eksempelvis aluplanker. Disse opsættes ved varsling og vil være en del af et beredskab.

*Der forefindes en del revner i murværk. Hvis murværk ønskes bevaret ved fremtidig anvendelse kræves en del udbedrende reparation af murværk ved udkradsning af revner, omfugning og ommuring af flere større felter/områder af facade-murværk.*



### Teknisk, miljømæssig og klimatisk vurdering

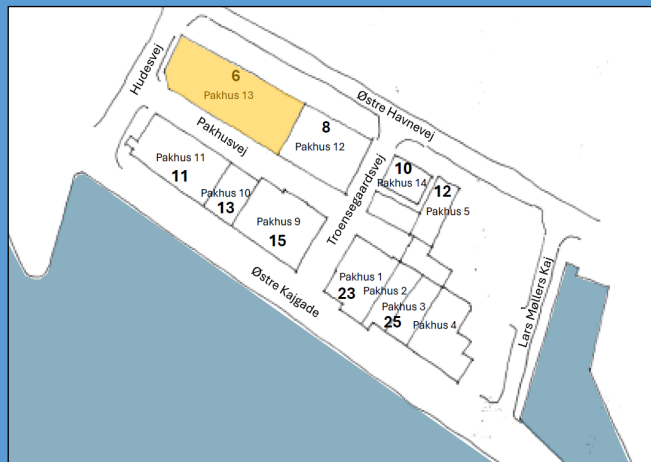
Pakhus 13 vurderes som delvis egnet til genanvendelse set ud fra et byggeteknisk, miljømæssigt og klimatisk perspektiv. Det vurderes som lettere besværligt og vanskeligt at realisere.

Der kræves mange særlige tiltag og udskiftninger ved en eventuel genanvendelse til f.eks. liberale erhverv – tekniske, energitekniske og brandtekniske forhold. Ved anvendelse til uopvarmede formål som f.eks. parkering eller koldt værksted vil omfanget af renovering og ombygning være markant mindre.

## Samlet anbefaling - Pakhus 13

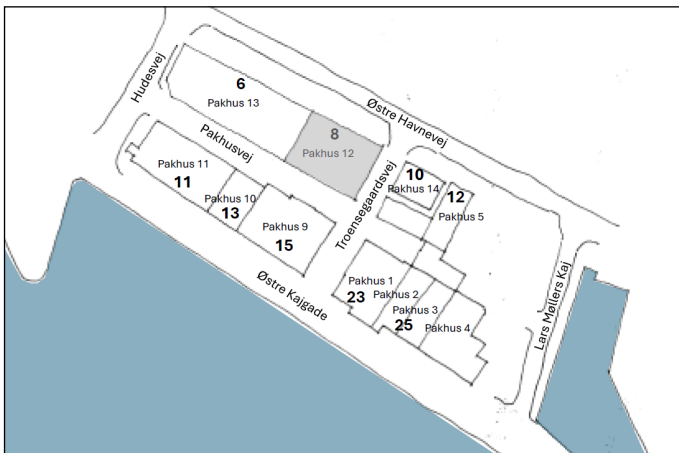
Pakhus 13 er ud fra en samlet kulturhistorisk vurdering relevant at bevare. Trods flere ombygninger og forandringer er der stadig flere originale bygningselementer, som især vil fremstå tydeligt, såfremt pakhuset ikke skal indrettes til opvarmede formål.

Ud fra byggetekniske, miljømæssige og klimatiske vurderinger er det muligt, men lettere besværligt at genanvende pakhuset til nye formål så som kontor, let erhverv eller kulturformål. Derimod vil det være betydeligt lettere at genanvende pakhuset til uopvarmede formål så som koldt værksted eller parkering.



# Østre Havnevej 8 — Pakhus 12

## Introduktion



Pakhusets placering i området.

### Pakhus 12 opført til opbevaring af sædekorn

Det tidligere sædekornspakhus, Pakhus 12, står tomt i dag. Svendborg Kommune har overtaget pakhuset fra DLG januar 2025.

To interessenter har fremsat konkrete forslag til bygningens fremtidige anvendelse:

- Et foreningsbaseret "kropskulturhus". Et moderne center for bevægelse, sport og sundhed med aktiviteter som klatring, skate, yoga, parkour, cirkus, dans, akrobatik.
- Administration, værksteder, og udstilling i tilknytning til et kunstcenter.



Sædekornspakhuset fotograferet i slutningen af 1940'erne. Set fra syd (fotograf: Sylvest Jensen—Det Kongelige Bibliotek).

Pakhuset, som det ser ud i dag. Set fra nord. De mange vinduesåbninger er blændet af.



Stueetagen i dag. Kraftige, bærende søjler i stål og tætliggende bjælker i træ.



# Østre Havnevej 8 — Pakhus 12

## Kulturhistorie

Pakhus 12 er opført i 1943 af Petersen & Jensen til opbevaring af såsæd.

Petersen & Jensens sædekornsforretning, som blev oprettet i 1940, var vokset så meget på de fire år, at det var nødvendigt at udvide lagerkapaciteten. Da såsæden opbevaredes i sække og ikke i silo var det påkrævet at bygge en stor lagerbygning. Den kunne rumme ca. 4-5.000 tons korn. I kælderen indrettedes et varmtvandsafsvampningsanlæg med tørreri.

I 1968 indrettedes et laboratorium i den østlige ende af 1. sal (tættest på Troensegårdsvej). Efter et par år genindrettes etagen med flere kontorer, bl.a. i en del af laboratoriet. I 1979 blev der indrettet et kornlaboratorium. På dette tidspunkt var hovedparten af det tidligere laboratorium omdannet til kontorer. I 1983 blev der etableret en faldrørsforbindelse mellem siloerne i pakhus 10 og pakhus 12.

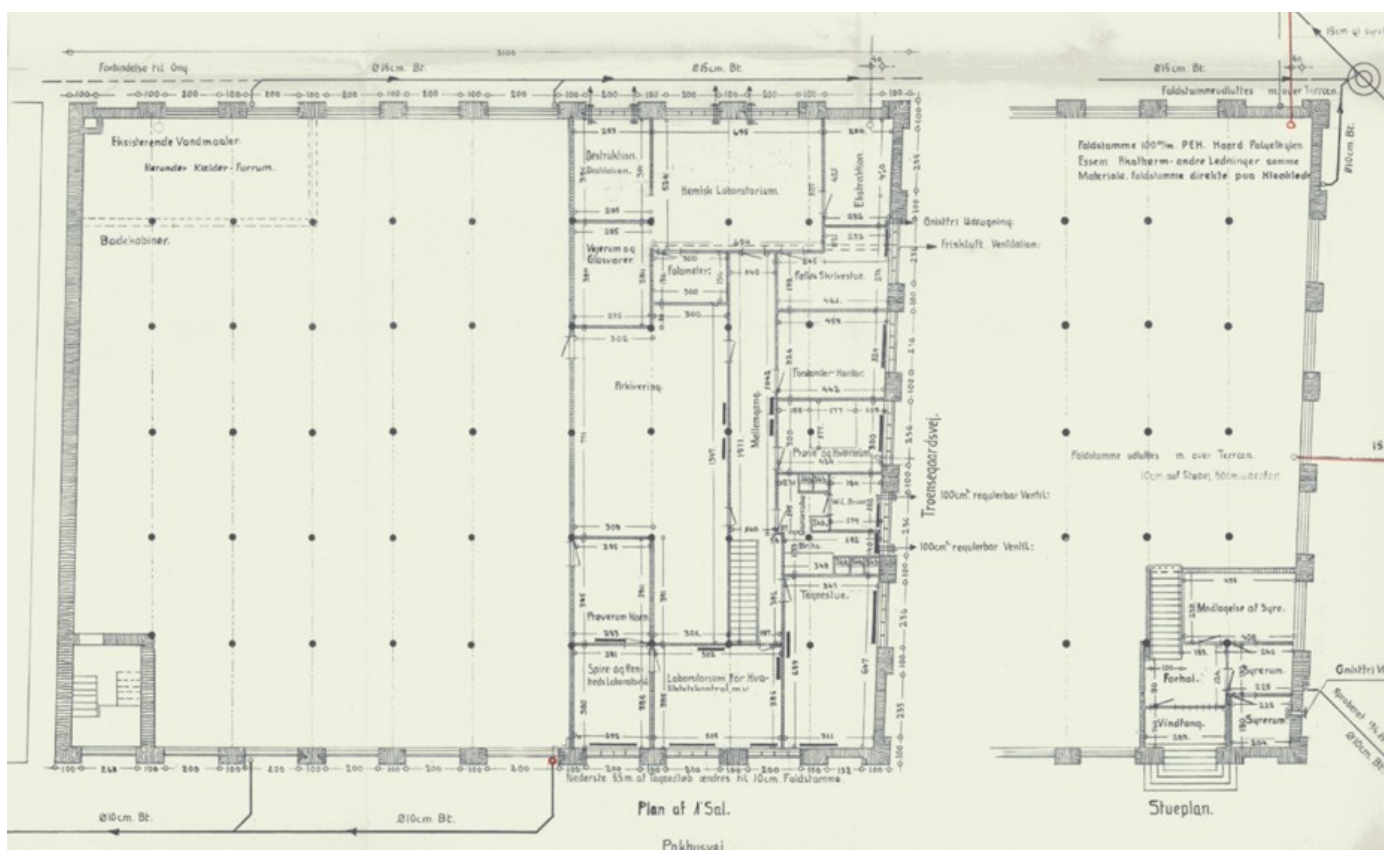
## SAVE-vurdering, 2007

Bygningen er SAVE-registreret i 2007 med en samlet høj bevaringsværdi på 3 (på en skala fra 1-9). Den høje bevaringsværdi er især begrundet i at bygningen tillægges en stor kulturhistorisk og miljømæssig værdi.

## Kulturhistorisk vurdering:

Bygningen vurderes til middel kulturhistorisk bevaringsværdi. Bygningen har undergået flere forandringer, bl.a. aflænding af vinduer, men står ellers rimelig originalt.

1. sals plan (projekt for laboratorium, 1968)



## Byggeteknik, miljø og klima

### Byggeteknik

Bygningen er mulig at renovere, ombygge og genanvende til nye formål. En transformation af det gamle pakhus til et moderne anvendeligt rum kræver imidlertid en detaljeret og grundig planlægning for sikre, at bygningen kan opfylde nutidens krav til sikkerhed, funktionalitet og æstetik. Der er nedenstående tekniske udfordringer i forbindelse med en eventuel transformation:

- Der kræves teknisk dokumentation for at opfylde nugældende normer og regler – Statik, energi og brand
- Der skal ske en generelt kraftig renovering af bygningsdele og forstærkning af konstruktioner vil være påkrævet.
- Der kræves nye konstruktioner og nye bygningsdele ved nyindretning og mulig forstærkning af eksisterende, herunder forstærkninger af eksisterende tagkonstruktion og udskiftning/retablering af bærende søjler/bjælker.
- Klimaskærm skal renoveres/repareres i nødvendigt omfang for fremtidige påvirkninger og forlængelse af levetid, herunder udskiftning af tagdækning og reparation af murværk.

En ombygning og genanvendelse indenfor bestående rammer vil være mulig, da bygningen fremstår sund og med kraftige eksisterende konstruktioner. Dette sammenholdt med bygningens nuværende indretning og udformning, som er oplagt til indretning med anvendelser i flere etager og dermed mange kvadratmeter areal.

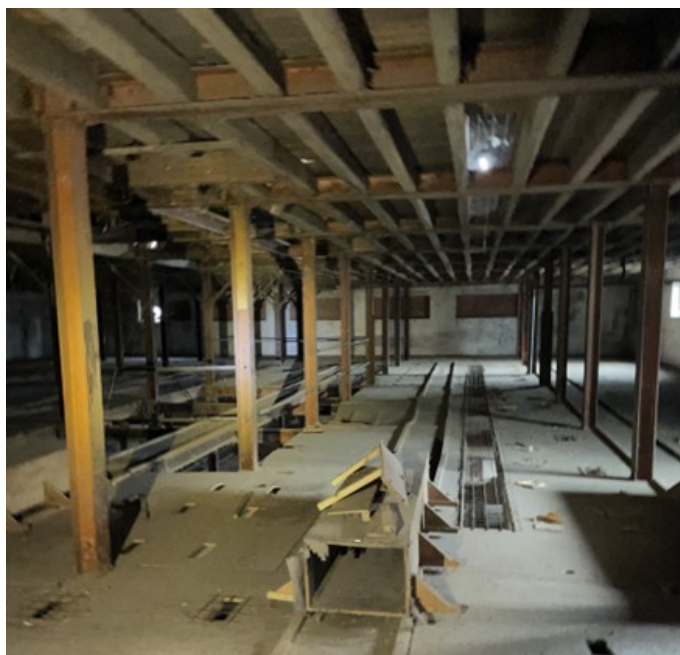
### Miljø

Der er konstateret/er risiko for miljøfarlige stoffer, der udgør en risiko for indeklimaet ved den nuværende bygningsanvendelse. Bygningen skal gennemgå en sanering/indkapsling af miljøfarlige stoffer, inden den kan anvendes.

### Klima

Bygningen skal ved fremtidig anvendelse designes, således der tages højde for potentielle oversvømmelser. Eksisterende konstruktioner vil ved havvandsstigninger/vandpåvirkninger være særligt udsatte. De kan ikke tåle vandpåvirkning i alt for lang tid, grundet opfugtninger mv.

Der skal anvendes materialer, der er modstandsdygtige overfor vandpåvirkning. Det anbefales således, at der ved ombygning/ genanvendelse etableres en forhøjet-gulvkote i stueplan over nuværende terræn. Desuden skal der udføres en "skalsikring" af udvendig murværk/betonsokkel. Kælderarealer kan anbefales opfyldt og nedlagt i samme forbindelse.



Konstruktioner på 1. salen med kraftige stålkonstruktioner og etageadskillelse med træbjælkespær lagt på underflangen på H-profilerne.

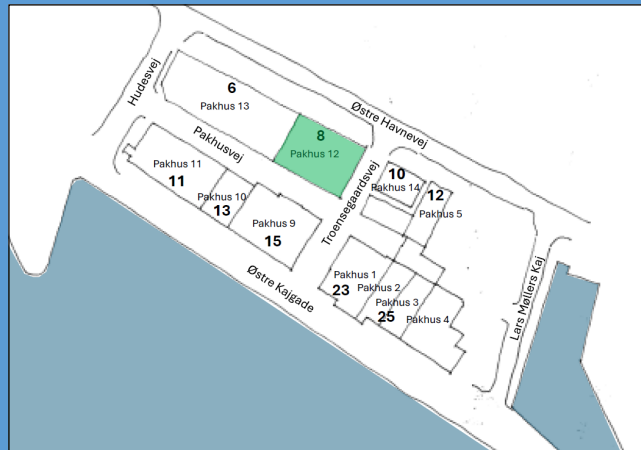
### Teknisk, miljømæssig og klimatisk vurdering

Bygningsmæssigt og statisk vurderes bygningerne som egnede til genanvendelse til andre formål som kontor, let erhverv eller mindre forsamlinger. Det vil imidlertid kræve omfattende renoveringer og genskabelse af oprindelige konstruktioner. Af klimatiske hensyn kan stueplanskote med stor fordel lægges i niveau over eksisterende terræn, ca. 1,5 meter. Afhængig af anvendelse skal det overvejes at nedlægge og opfylde kælderarealet.

## Samlet anbefaling - Pakhus 12

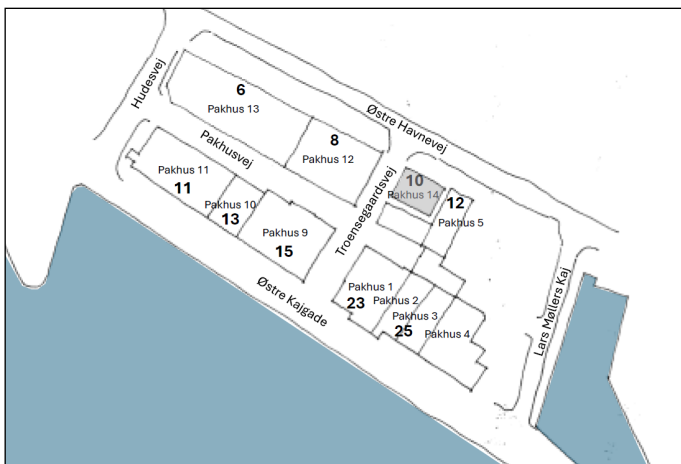
Pakhuset er ud fra en samlet kulturhistorisk og bevaringsmæssig vurdering vigtig at sikre i det samlede havnemiljø. Ved en bearbejdning kan oprindelige kulturhistoriske og arkitektoniske værdier genskabes.

Ud fra byggetekniske, miljømæssige og klimatiske vurderinger er det muligt at genanvende pakhuset til nye formål så som kontor, let erhverv eller kulturformål. Det vurderes muligt at genanvende pakhuset til de formål som der har været fremsat ønske om, herunder bevægelseshus eller aktiviteter i tilknytning til et kunstcenter.



# Østre Havnevej 10 — kontor og kantine

## Introduktion



Pakhusets placering i området.

**Pakhus 14 opført til kontor og senere ombygget til bl.a. kantine og omklædning**

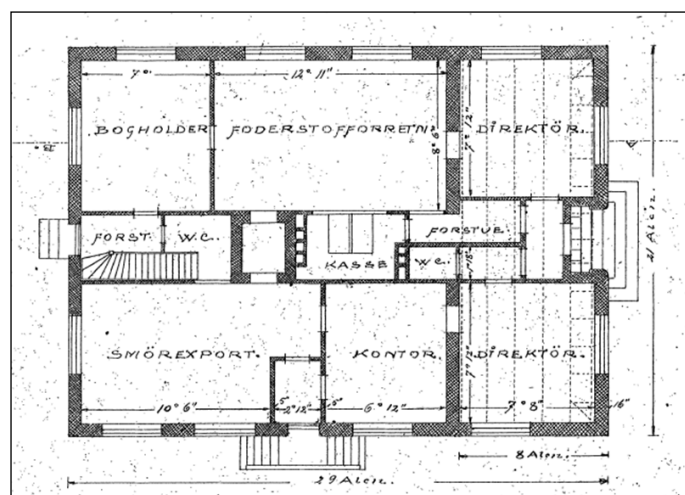
Bygning 14 står tom i dag efter Svendborg Kommunes overtagelse 1. januar 2024.

Der er ikke kendskab til at der er fremsat ønsker til bygningens fremtidige anvendelse.



Kontorbygningen inden udvidelsen i 1918. Til venstre ses det nuværende pakhus 5 og til højre bagerst ses pakhus 1.

Plan over stueetagen, (1918) før udvidelsen mod vest.



Den tidligere kontor- og kantinebygning, som den ser ud i dag.



# Østre Havnevej 10 — kontor og kantine

## Kulturhistorie

Bygningen er opført i 1905 af Fyns Andelsfoderstofforretning og bygget som kontorbygning. Fyns Andels Foderstofforretning havde siden sin etablering i 1901 haft deres administration i lejede lokaler. I forbindelse med en større udvidelse på Østre Havn byggedes kontorbygningen tæt ved firmaets silopakhus.

I kælderen var der indrettet brændselsrum og lagerrum. I den øvrige bygning var der 4 rummelige kontorlokaler. Inden 1920 blev der indrettet en folkestue i kælderen og i tagetagen en spisestue og lille køkken. Bygningen havde indgang og trappe mod nord og vest. Det er uvist hvornår døren i facaden mod Østre Havnevej blev fjernet.

Bygningen blev i 1918 udvidet mod vest med en tilbygning, så den gik fra at være kvadratisk til rektangulær. Dermed blev der plads til to yderligere kontorer. Tilbygningen var tegnet af arkitekt og leder af håndværksafdelingen på Ollerup Folkehøjskole Daniel Rasmussen.

I 1961 tager FAF en ny stor administrationsbygning i brug på den modsatte side af Østre Havnevej. Dette gav mulighed for at den gamle kontorbygning kunne

anvendes på anden vis. Samme år sker en omfattende ombygning, hvor der i kælderen indrettes garderobe, bruserum og toiletter. I stueetagen indrettes et stort kantinerum med plads til 16 6-mandsborde. Og i tagetagen indrettes en 4 værelseslejlighed.

### SAVE-vurdering, 2007

Bygning 14 er SAVE-kortlagt til en samlet høj bevaringsværdi på 3 (på en skala fra 1-9), hvilket især baserer sig på bygningens bidrag til det samlede bygningsmiljø, kulturhistorien og arkitekturen.

### Kulturhistorisk vurdering:

Fyns Andels Foderstofforretningens tidligere kontor- og kantinebygning vurderes til at have en høj kulturhistorisk værdi.

Den skiller sig ud i forhold til Østre Havns øvrige bygninger. Med undtagelse af det fjernede indgangsparti mod Østre Havnevej står bygningen ret originalt udvendigt.

*Kontorbygningen efter udvidelse, ca. 1940*



## Byggeteknik, miljø og klima

### Byggeteknik

Bygningen er mulig at renovere, ombygge og genanvende til nye formål, om end det er en omfattende opgave. En transformation af den gamle kontor- og kantinebygning til en moderne anvendelig bygning kræver en detaljeret og grundig planlægning for sikre, at bygningen kan opfylde nutidens krav til sikkerhed, funktionalitet og æstetik.

Der er nedenstående tekniske udfordringer i forbindelse med en eventuel transformation:

- Der kræves teknisk dokumentation for at opfylde nugældende normer og regler – statik, energi og brand
- Der skal ske en generelt kraftig renovering af bygningsdele og konstruktioner. Nye konstruktioner og bygningsdele ved ny indretning og mulig forstærkning af eksisterende
- Klimaskærm skal renoveres/repareres i nødvendigt omfang for fremtidige påvirkninger og forlængelse af levetid

Bygningen er grundet mange års manglende drift og vedligehold i en lidt dårlig tilstand. Og en renovering og ombygning ved genanvendelse vil være en meget stor og omfattende opgave. Grundlaget er til stede, men indvendig er mange bygningsdele og overflader mv. tjenlige til udskiftning.

### Miljø

Der er konstateret/er risiko for miljøfarlige stoffer, der udgør en risiko for indeklimaet ved den nuværende bygningsanvendelse. Bygningen skal gennemgå en sanering/indkapsling af miljøfarlige stoffer, inden den kan anvendes.

### Klima

Bygningen skal ved fremtidig anvendelse designes således, at der tages højde for potentielle havvandsstigninger. Konstruktionerne (murværk og pudsede sokler) er udført af materialer, som kan tåle vandpåvirkning i kortere tid.

For at muliggøre en genanvendelse skal det dog anbefales, at der udføres en forstærkning af udvendig sokkel/facade. Dette kan ske ved at støbe en betonsokkel udenpå eksisterende sokkel/ facademurværk. Ved vinduer i kælderniveau samt eventuelle adgangsporte fra terræn skal der forberedes for montage af vandbarrierer, som opsættes ved varsling og vil være en del af et beredskab.



*Partielle områder med mangelfulde murværksfuger. Generelt anbefales det at udkradse murværket og omfuge. Der er flere revnedannelser i murværket. Der er ikke mistanke om stabilitets- eller bæreevneproblemer. Indvendigt trænger overflader til renovering og opfriskning. Bygningen har stået tom i mange år og er ikke løbende blevet vedligeholdt og ej heller opvarmet.*

### Teknisk, miljømæssig og klimatisk vurdering

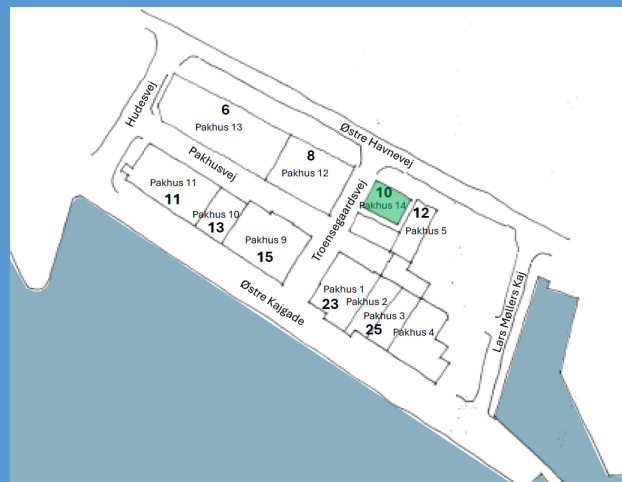
Bygning 14 vurderes som delvis egnet til genanvendelse ud fra byggeteknik, miljø og klima. Den vurderes som lettere besværlig og vanskelig at realisere.

Der kræves mange særlige tiltag og udskiftninger ved en eventuel genanvendelse til f.eks. liberale erhverv – tekniske, energitekniske og brandtekniske forhold. Bygningen er hårdt medtaget og slidt.

# Østre Havnevej 10 — kontor og kantine

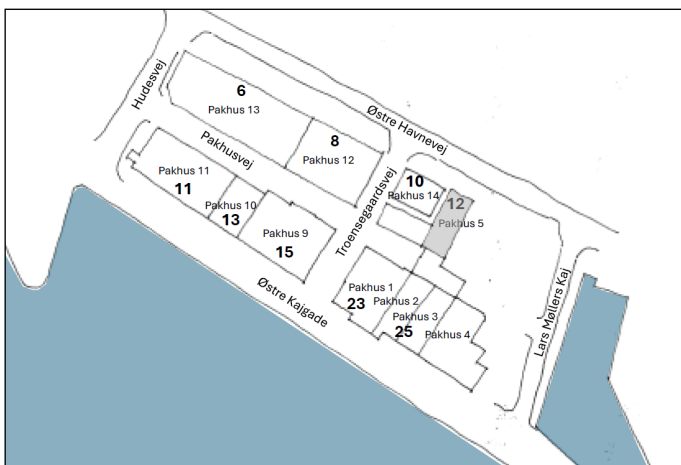
## Samlet anbefaling - kontor og kantine

Bygning 14, den tidligere kontor- og kantinebygning, spiller kulturhistorisk set en særlig rolle i Østre Havn og skiller sig ud i forhold til de øvrige bygninger. Ud fra en byggeteknisk, klimatisk og miljømæssig synsvinkel vurderes den tidligere kontor- og kantinebygning som delvist egnet og lettere besværlig og vanskelig at genanvende. Og trods nedslidning, som følge af manglende vedligeholdelse, vil en samlet anbefaling være at bevare og genanvende Bygning 14.



# Østre Havnevej 12 — Pakhus 5

## Introduktion



Pakhusets placering i området lige øst for kontor- og kantinebygningen og med gavlen ud mod Østre Havnevej.

### Pakhus 5 opført til opbevaring af korn

Pakhus 5, som er opført med træsiloeer, står tomt i dag. Svendborg Kommune har overtaget pakhuset fra DLG den 1. januar 2024.

Der er ikke fremsat specifikke ønsker til Pakhus 5's fremtidige anvendelse.



På billedet ses den lukkede bro fra Pakhus 5 til havnemolen, ca. 1936-1939 (fotograf: Sylvest Jensen—Det Kongelige Bibliotek).

Pakhuset, som det ser ud i dag.



Tegning af smørkælder under pakhus 5 i 1911.



## Kulturhistorie

Pakhus 5 er opført i 1905 af Fyns Andels Foderstofforretning, altså samtidig med kontorbygningen lige vest for Pakhus 5.

Pakhus 5 er opført som et silomagasin med kælder. Kælderen inddeltes i 2 rum, et smørlager og et kølerum. Silomagasinet bestod af 18 større og 2 mindre siloer. Desuden var der elevatorer med tilhørende transmissionsindretning, der blev drevet af mekanisk kraft. Denne kraft leveredes af det maskinhus, der samtidig opførtes ved siden af. I løbet af 1910'erne overgik den til elektrisk kraft.

I 1955 indrettedes en overdækket perron med et filteranlæg på siloens sydlige side mod Pakhusvej.

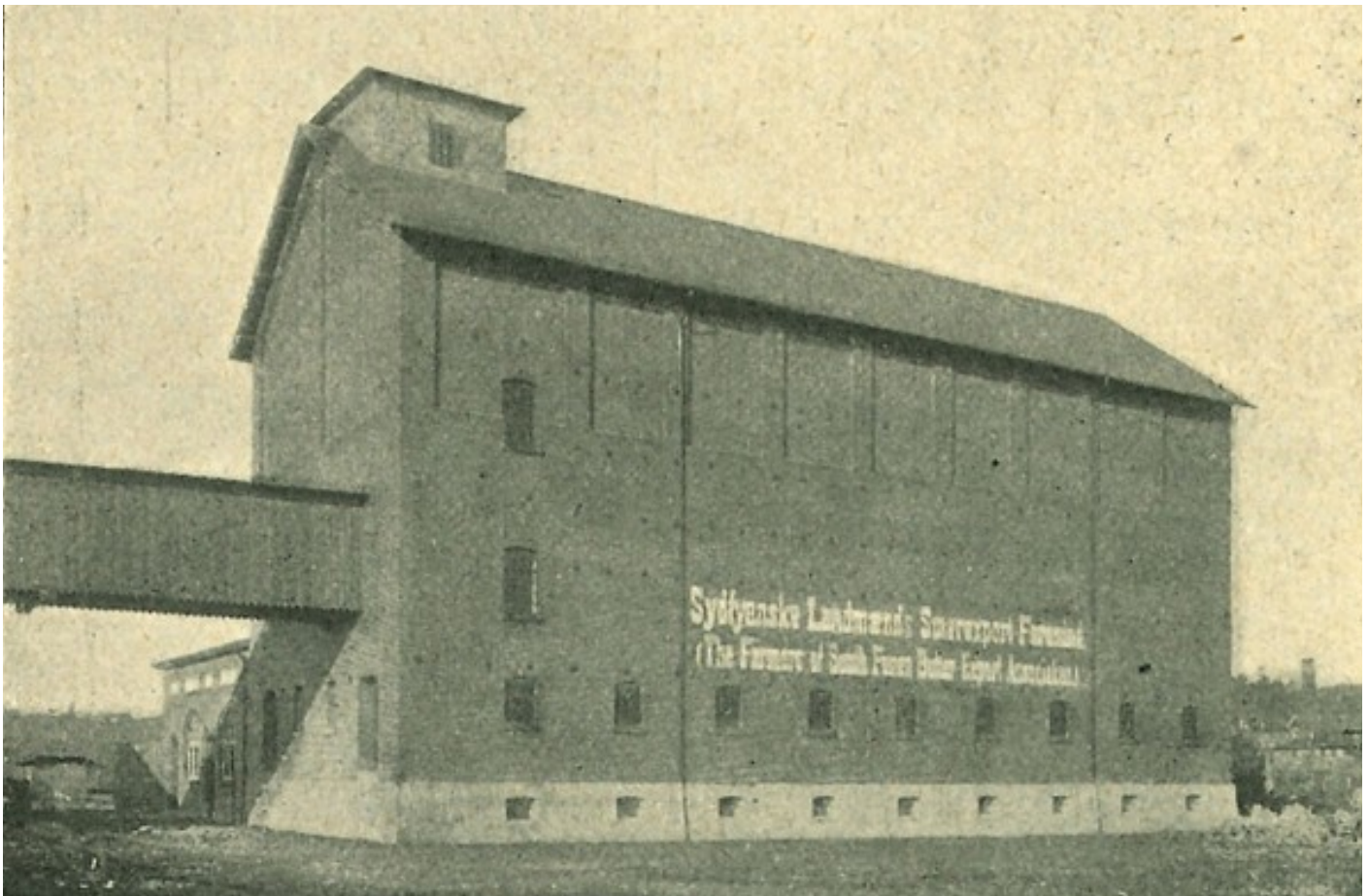
### SAVE-vurdering, 2007

Pakhus 5 er SAVE-kortlagt til en samlet høj bevaringsværdi på 3 (på en skala fra 1-9), hvilket især tillægges en stor kulturhistorisk og miljømæssig værdi.

#### Kulturhistorisk vurdering:

Pakhus 5 vurderes til en medium bevaringsværdi. Der er foretaget enkelte ombygninger, men bygningen står rimelig originalt. Den afspejler de tidlige silopakhus, som også ses i Østre Kajgade 15 (pakhus 9), der dog er mere markant i sin placering.

Silopakhuset fotograferet i 1911. Bemærk maskinhuset yderst til venstre.



## Byggeteknik, miljø og klima

### Byggeteknik

Bygningen er mulig at renovere, ombygge og genanvende, dog er det en meget omfattende opgave, da den eksisterende bygning er indrettet med høje træsiloeer, som formentlig skal fjernes ved genanvendelse. En transformation af silobygningen kræver derfor helt nye konstruktioner og isoleringer mv. Afhængig af den fremtidige anvendelse skal det overvejes at nedlægge kælderarealet og opfylde dette.

Der er nedenstående udfordringer i forbindelse med en eventuel transformation:

- Der kræves teknisk dokumentation for at opfylde nugældende normer og regler – statik, energi og brand
- Der skal ske en generelt kraftig renovering af bygningsdele og konstruktioner.
- Der kræves nye konstruktioner og bygningsdele ved ny indretning
- Der kræves forstærkning af eksisterende konstruktioner og bygningsdele
- Klimaskærm skal renoveres/repareres i nødvendigt omfang for fremtidige påvirkninger og forlængelse af levetid
- Murværk er helt uden vindueshuller, hvorfor der skal etableres mange nye ved ændret indretning
- Murværk trænger generelt til udbedringer og omfugning

Bygningen er i en lidt dårlig tilstand og kræver en gennemgribende renovering. Ombygning ved genanvendelse vil være en meget stor og omfattende opgave.

Grundlaget er til stede, men indvendig er mange bygningsdele og overflader mv. tjenlige til udskiftning mv.

### Miljø

Der er konstateret/er risiko for miljøfarlige stoffer, der udgør en risiko for indeklimaet ved den nuværende bygningsanvendelse. Bygningen skal gennemgå en sanering/indkapsling af miljøfarlige stoffer, inden den kan anvendes.

### Klima

Bygningen skal ved fremtidig anvendelse designes, således der tages højde for potentielle oversvømmelser. Eksisterende konstruktioner vil ved havvandsstigninger/

vandpåvirkninger være særligt udsatte. Konstruktionerne (murværk og pudsede sokler) er udført af materialer, som kan tåle vandpåvirkning i kortere tid.

Silopakhuset har stuegulv hævet over terræn og er på den måde sikret fra stueplan og opad. Kælderen kan sikres ved at forbedre/reparere soklen, således at den kan modstå høje vandstande. Eventuelle åbninger forberedes med foranstaltninger for montage af tætningsplader mv. Et alternativ kunne være at nedlægge kælderen og "fylde" den op.



*Pakhuset, som indeholder gamle indvendige træsiloeer, er udført med forankring i mange niveauer. Disse forankringer ses som synlige ankre på udvendig side af murværk. Der ses tydelige spor af rustdannelse, som har løbet ned af udvendigt facademurværk.*

### Teknisk, miljømæssig og klimatisk vurdering

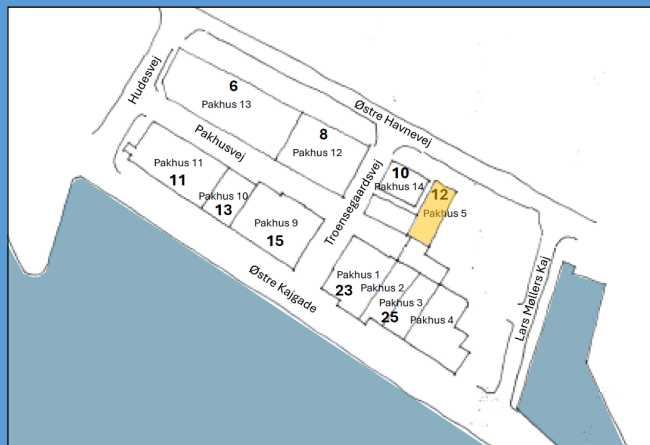
Pakhus 5 vurderes som delvis egnet til genanvendelse ift byggeteknik, miljø og klima. Den vurderes som lettere besværlig og vanskelig at realisere.

Der kræves mange særlige tiltag og udskiftninger ved en eventuel genanvendelse til f.eks. liberale erhverv – tekniske, energitekniske og brandtekniske forhold. Bygningen er hårdt medtaget og slidt.

## Samlet anbefaling - Pakhus 5

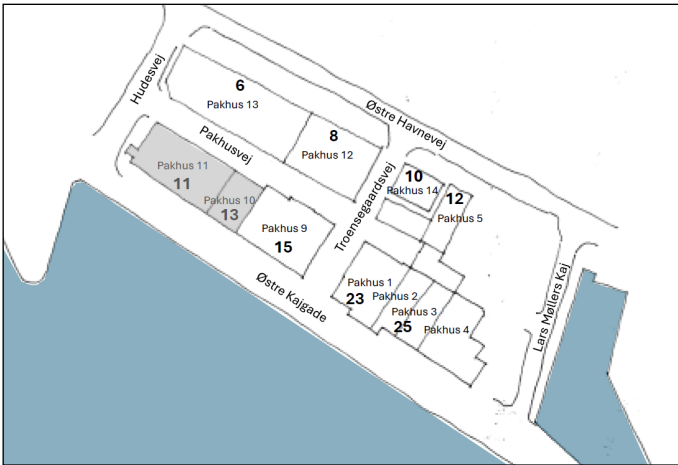
Kulturhistorisk set står pakhuset rimeligt originalt, hvilket kan tale for en bevaringsindsats.

Ud fra en byggeteknisk, klimatisk og miljømæssig synsvinkel vurderes Pakhus 5 imidlertid kun som delvis egnede og lettere besværligt og vanskeligt at genanvende. Her spiller pakhuses bevarede træsiloeer, som ved en genanvendelse til nye formål, formentlig vil skulle erstattes af nye etagedæk også ind. Samtidig vil der skulle etableres vinduer i den helt tilmurede facade.



# Østre Kajgade 11-13 — Pakhus 10 og 11

## Introduktion



Pakhusets placering i området.

### Pakhus 11 og 10 opført til opbevaring af korn

(Silo)pakhus 11 og 10 fremstår umiddelbart som én samlet bygning, men er opført henholdsvis i 1960 og 1978. Siloerne anvendes fortsat i dag til opbevaring af korn. DLG's lejeaftale med Svendborg Kommune udløber i 2027.

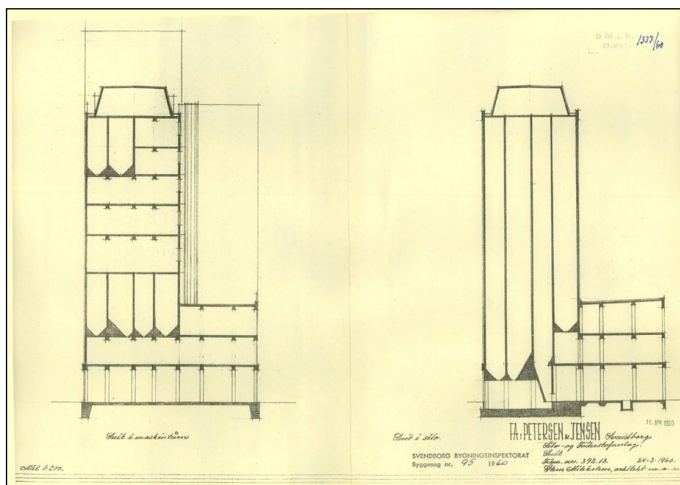
Der er udtrykt følgende interesser omkring bygnings fremtidige anvendelse:

- Center for Tredimensionel Kunst
- Hotel

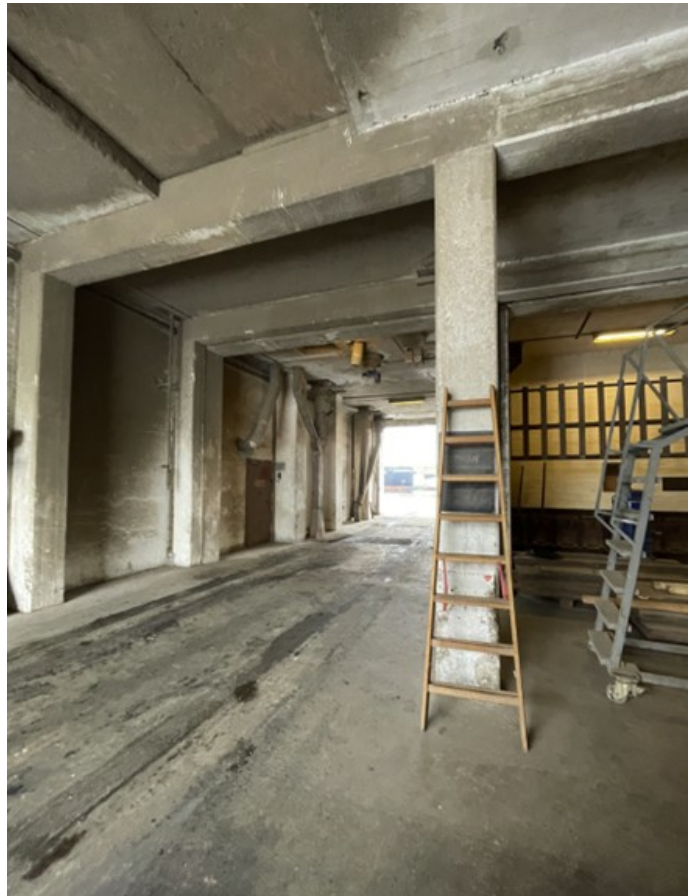


Pakhuset, som det ser ud i dag.

Fra 1. til 10. sal forekommer der adskillige siloer i forskellige dimensioner, placeret på forskellige etage og i forskellige højder.



Stueplan i Pakhus 11.



## Kulturhistorie

### Pakhus 11

Pakhus 11 er opført i 1960 af Petersen & Jensen Foderstofforretning.

Pakhuset er et silo- og foderstofanlæg, indeholdende siloer, foderstoffabrik i 10 etager samt pakhusafsnit i 3 etager.

Silopakhuset består af et maskintårn mod vest og en silo mod øst. I vinklen mellem disse to opførtes et pakhus. Igennem bygningen er der to gennemkørselsveje mellem Pakhusvej og Østre Kajgade.

- Der er siden foretaget en række ombygninger bl.a. indretning af et folkerum i maskintårnets 4. sal
- tanke til animalsk fedt
- et skibslasteanlæg på facaden mod havnebassin, et opslag ved Siloens vestre gavl og
- et nyt tørreri i den eksisterende bygnings højde.

### Pakhus 10

Pakhus 10 blev opført i 1978 af Fyns Andelsfoderstofforretning.

Bygningen er opført som en kornsilo i 40 meters højde placeret i tilknytning til pakhus 11. Bygningen anvendes til opmagasinering af korn i 24 siloer.

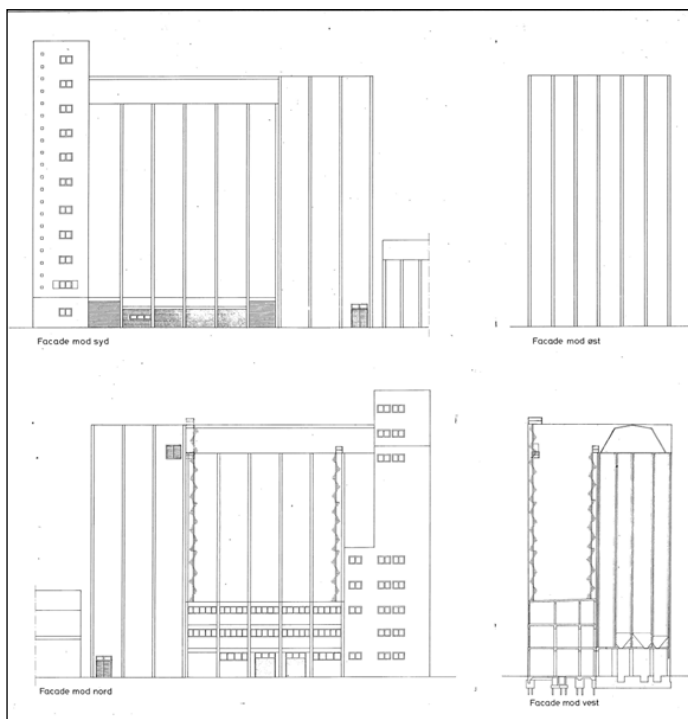
### SAVE-vurdering, 2007

Pakhus 10 og 11 er vurderet til en samlet middel bevaringsværdi på 4 (på en skala fra 1-9). Det beskrives som et enkelt, funktionelt betinget byggeri, som er markant rumskabende. Bygningen understøtter kronologien og signalerer klart sin funktion. Dog vurderes det, at samme type findes mange steder og ikke er havnespecifik.

### Kulturhistorisk vurdering:

Kulturhistorisk vurderes Pakhus 10 og 11 som at være af høj bevaringsværdi. Tilsammen udgør de den mest karakteristiske bygning på Østre Havn og dette samlede bygningsmiljø er afgørende for havnens og Østre Havns nuværende profil.

Facadetegning, 1977



## Byggeteknik, miljø og klima

### Byggeteknik

Pakhus 10 og 11 er mulige at renovere, ombygge og genanvende til nye formål. Dog vil en eventuel transformation af de gamle silobygninger til nye anvendelser kræve en omfattende og detaljeret planlægning for at sikre, at bygningerne kan opfylde nutidens krav til sikkerhed, funktionalitet og æstetik. Der vil skulle udføres mange bygnings- og konstruktionsmæssige tiltag.

Der er nedenstående tekniske udfordringer i forbindelse med en eventuel transformation:

- Der kræves teknisk dokumentation for at opfylde nugældende normer og regler – statik, energi og brand
- Der kræves en statisk dokumentation/genberegning af eksisterende byggeri vil være meget omfattende. Dog foreligger der et godt grundlag i form af gamle konstruktionstegninger mv.
- Der vil skulle udføres omfattende konstruktions- og bygningsmæssige tiltag – helt afhængig af eventuel fremtidig anvendelse
- Klimaskærmen skal energiforbedres og renoveres/repareres i nødvendigt omfang for fremtidige påvirkninger og forlængelse af levetid
- Der vil være statiske og konstruktionsmæssige udfordringer ved eventuelle nye vindueshuller mv. i eksisterende armerede betonkonstruktioner

En ombygning og genanvendelse indenfor bestående rammer vil være mulig, da bygningerne fremstår sunde og med kraftige eksisterende betonkonstruktioner. Ombygningen vil dog være særdeles omfattende, da eksisterende bygning er udført med høje silorør og nuværende indretning og udformning besværliggør en ny indretning og transformation til moderne byggeri.

### Miljø

Der er konstateret/er risiko for miljøfarlige stoffer, der udgør en risiko for indeklimaet ved den nuværende

bygningsanvendelse. Bygningen skal gennemgå en sanering/indkapsling af miljøfarlige stoffer, inden den kan anvendes.

### Klima

Ved eventuel fremtidig genanvendelse af silobygningerne og naturligvis helt afhængig af hvilken genanvendelse, der bliver tale om så kan det anbefales at hæve stueplansgulvet over nuværende terræn. Ved denne metode kan der samtidig udføres et isoleret og mere energivenligt gulv.

Alternativt kan man anvende lokalerne i stueplansniveau/terrænniveau til ankomstområder eller lignende, hvor konstruktioner og indretning kan holde til midlertidig oversvømmelse/vandpåvirkning. Ved begge løsninger skal det overvejes at lukke/ tildække kælderarealerne.

*Mange af etagerne har været anvendt til diverse maskinindretninger mv. for behandling af korn mv.*



### Teknisk, miljømæssig og klimatisk vurdering

Pakhus 10 og 11 vurderes som delvis egnede ift byggeteknik, miljø og klima. De vurderes som lettere besværlige og vanskelige at realisere.

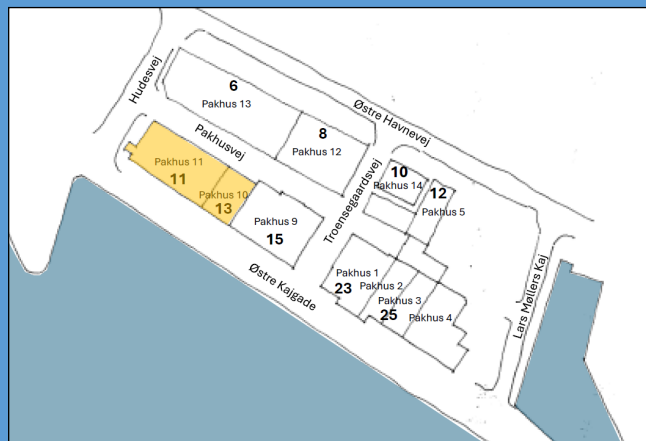
Det vurderes som en samlet meget stor opgave grundet de fysiske rammer og omfang. Bygningsmassen er dog så stor, at der kan etableres mange gode kvadratmetre. Udfordringen kan dog således også være størrelsen på byggeriet.

# Østre Havnevej 11-13 — Pakhus 10 og 11

## Samlet anbefaling - Pakhus 10 og 11

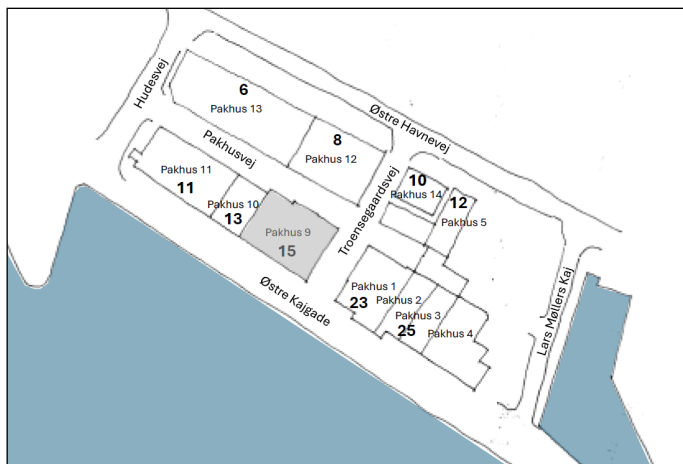
Kulturhistorisk vurderes Pakhus 10 og 11 som at være af høj bevaringsværdi. Tilsammen udgør pakhusene den mest iøjnefaldende og karakteristiske bygning på Østre Havn og dette samlede bygningsmiljø er afgørende for havnens og Østre Havns nuværende profil.

Det vurderes dog samtidig ud fra en byggeteknisk, miljømæssig og klimatisk vurdering lettere besværligt og vanskeligt at realisere en genanvendelse af bygningskomplekset, hvilket samtidig med omfanget af opgaven kan blive en udfordring.



# Østre Kajgade 15 — Pakhus 9

## Introduktion



*Pakhusets placering i området.*

*Pakhus 9, som det ser ud i dag.*

### Pakhus 9 opført til opbevaring af korn

Pakhus 9 står tomt i dag. DLG's lejeaftale med Svendborg Kommune udløber i 2027.

Der er udtrykt følgende interesser omkring bygnings fremtidige anvendelse:

- Center for Tredimensionel Kunst



*Petersen & Jensens første silopakhus på Østre Havn, ca. 1902*



## Kulturhistorie

Det oprindelige Pakhus 9 fremtræder ud mod Østre Kaj homogent, men gennem årene er der gennemført i alt fire tilbygninger. Det oprindelige pakhushus er opført af Petersen & Jensen i 1902 som den første større bygning på Østre Kaj.

Pakhuset er bygget som et silopakhus i tre etager med kælder og er inddelt i to. Den østlige ende var indrettet til maskintårn og pakhushus, mens der i den vestlige var siloer (i 1933 10 store og 12 små). I bygningens midte var en elevator med forbindelse til en løbebro, hvorfra korn og foderstoffer kunne lastes og losses fra skibene der lå ved kajen.

Den første tilbygning til Pakhus 9 er opført allerede i 1904 af Fyns Andels Foderstofforretning som en tilbygning vinkelret på hovedbygningen. Tilbygningen er opført i samme højde og ligeledes med kælder. I denne var der ikke noget pakhushus, men var indrettet 12 siloer i træ. Imellem bygningerne var der et trans-

portbånd, der gjorde det muligt at transportere kornet til hovedbygningen mod kajen og videre til skibene ved kajen. I et underrum under siloerne var det muligt at fylde korn fra siloerne i sække.

Den oprindelige hovedbygning samt den vinkelrette tilbygning vurderes tilsammen at have høj kulturhistorisk bevaringsværdi. De senere tre tilbygninger er af middel eller lav bevaringsværdi og en nedrivning af disse vil styrke bygningens udtryk.

### SAVE-vurdering, 2007

Pakhus 9 er vurderet til en samlet høj bevaringsværdi på 2 (på en skala fra 1-9). Den høje bevaringsværdi gives primært for pakhushusets position som det ældste i dette havneafsnit og dets betydning for helhedsindtrykket.

*Østre Havn, ca. 1903 - Pakhus 9 troner fortsat alene som det store pakhushus på Østre Kaj. Tilbygningen mod nord er endnu ikke opført.*

### Kulturhistorisk vurdering:

Kulturhistorisk vurderes Pakhus 9 til en høj bevaringsværdi. De kulturhistorisk mest interessante dele af bygningen er det oprindelige pakhushus fra 1902 mod kajen og det vinkelrette tilbyggede pakhushus fra 1904. Disse fremstår meget originalt. De senere tilbygninger er af middel eller lav bevaringsværdi og en nedrivning af disse vil styrke bygningens udtryk.



## Byggeteknik, miljø og klima

### Byggeteknik

Bygningen er mulig at renovere, ombygge og genanvende til nye formål. En transformation af det gamle pakhus til et moderne anvendeligt rum kræver en detaljeret og grundig planlægning for sikre, at bygningen kan opfylde nutidens krav til sikkerhed, funktionalitet og æstetik.

Der er nedenstående tekniske udfordringer i forbindelse med en eventuel transformation:

- Der kræves teknisk dokumentation for at opfylde nugældende normer og regler – Statik, energi og brand
- Der skal ske en generelt kraftig renovering af bygningsdele og konstruktioner. Nye konstruktioner og bygningsdele ved ny indretning og mulig forstærkning af eksisterende
- Murværket har mange revner og mangelfulde fuger, som kræver reparation/ renovering
- Klimaskærmen skal renoveres/ repareres i nødvendigt omfang for fremtidige påvirkninger og forlængelse af levetid

En ombygning og genanvendelse indenfor bestående rammer vil være mulig, da bygningen fremstår sunde og med kraftige eksisterende konstruktioner. Dette sammenholdt med bygningens nuværende indretning og udformning, som er oplagt til indretning med anvendelser i flere etager og dermed mange kvadratmeter areal. Bygningen bærer præg af ikke at have været benyttet, driftet eller vedligeholdt i mange år. Dog er "grundkonstruktionerne" forholdsvis intakte og kan genanvendes til ny brug.

### Miljø

Der er konstateret/er risiko for miljøfarlige stoffer, der udgør en risiko for indeklimaet ved den nuværende bygningsanvendelse. Bygningen skal gennemgå en sanering/indkapsling af miljøfarlige stoffer, inden den kan anvendes.

### Klima

Bygningen skal ved fremtidig anvendelse designes, således der tages højde for potentielle oversvømmelser. Eksisterende konstruktioner vil ved havvandsstigninger/ vandpåvirkninger være særligt udsatte. De kan ikke tåle vandpåvirkning i alt for lang tid, grundet opfugtninger mv.

Der skal anvendes materialer, der er modstandsdygtige overfor vandpåvirkning. Det anbefales således at der ved ombygning/ genanvendelse etableres en forhøjede gulvkote over nuværende terræn. Desuden skal der udføres en "skalsikring" af udvendig murværk/ betonsokkel. Kælderarealer kan anbefales opfyldt og nedlagt i samme forbindelse.

### Teknisk, miljømæssig og klimatisk vurdering

Bygningen er mulig at renovere, ombygge og genanvende—men lettere besværlig og vanskelig at realisere.

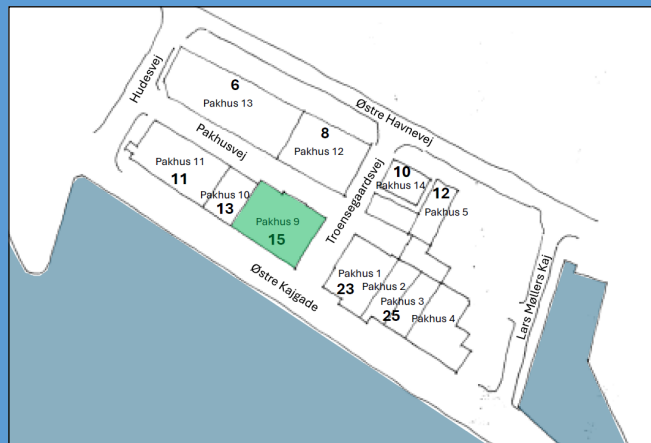
Der er tale om en gammel bygning, som ikke har været i brug i mange år, men der er et godt grundlag for en fremtidig anvendelse og brug. Der kræves mange tiltag og udskiftninger ved en eventuel genanvendelse til f.eks. liberale erhverv – tekniske, energitekniske og brandtekniske forhold, men det vil være muligt.

## Samlet anbefaling - Pakhus 9

Pakhuset er ud fra en samlet kulturhistorisk og bevaringsmæssig vurdering vigtig at sikre i det samlede havnemiljø. Ved en bearbejdning kan oprindelige kulturhistoriske og arkitektoniske værdier genskabes.

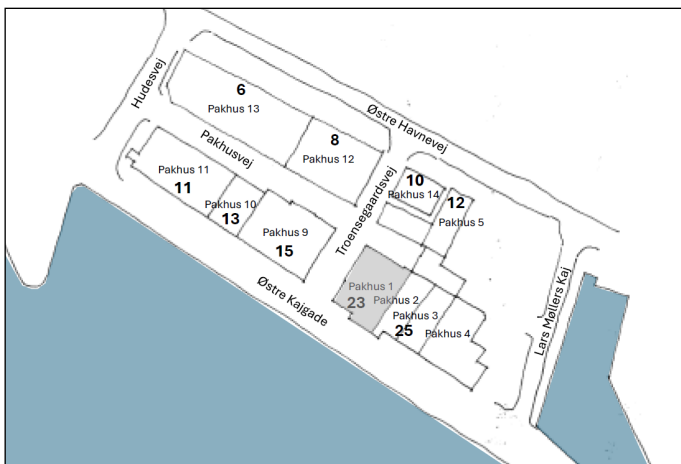
Ud fra byggetekniske, miljømæssige og klimatiske vurderinger er det muligt at genanvende pakhuset til nye formål så som kontor, let erhverv eller kulturformål.

Det vurderes muligt at genanvende pakhuset til de formål som der har været fremsat ønske om, herunder bevægelsehus eller aktiviteter i tilknytning til et kulturstøberi.



# Østre Kajgade 23 — Pakhus 1

## Introduktion



Pakhusets placering i området.

*Pakhuset, som det ser ud i dag, set fra bagsiden. Denne del af Pakhus 1 er noget af det ældste byggeri på Østre Kaj, men stærkt ombygget - næsten til ukendelighed.*

*Pakhus 1 i starten af 1930'erne (fotograf: Sylvest Jensen—Det Kongelige Bibliotek).*

**Pakhus 1 opført til opbevaring af korn med senere flere ombygninger og nye funktioner**

Pakhus 1 står stort set ubenyttet hen i dag. DLG's lejeaftale med Svendborg Kommune udløber i 2027. Der er ikke fremsat specifikke ønsker til Pakhus 1's fremtidige anvendelse.



## Kulturhistorie

Pakhus 1 er sammenvokset af to bygninger, hvoraf den nordligste er et meget tidligt byggeri på Østre Kaj helt tilbage fra 1902 og opført af Fyns Andels Foderstofforretning (FAF). I modsætning til det samtidigt opførte Pakhus 9 nær ved er det desværre forandret næsten til ukendelighed.

FAF fik i 1953 tilladelse til at lave en vejerbod/ brovægt på Troensegårdsvej ved Pakhus 1. Selve vejerboden blev integreret i Pakhus 1.

Den sydligste del af Pakhus 1 ud mod Østre Kaj er opført i 1912 af Fyns Andels Foderstofforretning.

På dette sted lå Fyns Andels Foderstofforretnings første bygning på Østre Havn. I begyndelsen drejede det sig kun om en mindre træbygning, men i ca. 1902 opførtes den ovenfor beskrevne bygning mod nord. I 1912 blev træbygningen nedrevet og i stedet byggedes der et silomagasin ud mod havnen. Bygningen har gennemgået en række ombygninger, men

er i store træk udvendig identisk med den oprindelige bygning. Oprindeligt var den vestlige ende indrettet til silomagasin, mens det øvrige af bygningen fungerede som pakhus.

I 1927 opføres en udvidelse af silomagasinet i den nordlige bygning samt i den østlige side af bygningen mod Østre Kaj. Den nye udvidelse var indrettet med 7 mindre siloer. I 1970'erne var det forandret til 5 stk. stålsiloer med en kapacitet på 60 tons og 8 træsiloeer med en kapacitet på 15 tons.

Det er uvist hvornår de to bygninger blev slået sammen i stueetagen til ét rum. Ud fra byggesager og brandforsikringer er det sket mellem 1934 og 1969.

### SAVE-vurdering, 2007

Pakhus 1 er vurderet til en samlet middel bevaringsværdi på 4 (på en skala fra 1-9). Bevaringsværdien gives primært for pakhusets bidrag til den kulturhistoriske fortælling og som del af et samlet miljø.

*Pakhus 1's sydlige del fra 1912 mod Østre Kaj fremstår i dag rimeligt identisk med den oprindelige bygning.*



### Kulturhistorisk vurdering:

Set under ét vurderes de to bygninger som Pakhus 1 består af til middel bevaringsværdi. Bygningskomplekset har gennemgået en række ombygninger, men er mod Østre Kaj i store træk udvendig identisk med den oprindelige bygning. Den bagved liggende bygningsdel længst fra kajen er blandt de ældste bygninger på Østre Havn, men står ikke så originalt og er næsten ukendelig.

## Byggeteknik, miljø og klima

### Byggeteknik

Bygningens stand, kompleksitet og indretning gør at bygningen vil være meget svær at ombygge og genanvende. Det vil desuden være en næsten umulig opgave, at genberegne og statisk dokumentere den eksisterende bygning.

Der er nedenstående udfordringer i forbindelse med en eventuel transformation:

- Der kræves teknisk dokumentation for at opfylde nugældende normer og regler – Statik, energi og brand
- Der skal ske en generelt kraftig renovering af bygningsdele og konstruktioner.
- Der skal etableres nye konstruktioner og bygningsdele ved ny indretning
- Der kræves forstærkning af eksisterende konstruktioner og bygningsdele
- Klimaskærmen skal renoveres/ repareres i nødvendigt omfang for fremtidige påvirkninger og forlængelse af levetid
- Murværk trænger generelt til udbedringer og omfugning
- Der er tale om hårdt medtagne bygninger

Bygningerne er i temmelig dårlig stand og kræver en stor gennemgribende renovering. Bygningerne har en udformning, indretning og sammenbygning, som gør en ombygning og genanvendelse meget problematisk.

### Miljø

Der er konstateret/er risiko for miljøfarlige stoffer, der udgør en risiko for indeklimaet ved den nuværende bygningsanvendelse. Bygningen skal gennemgå en sanering/indkapsling af miljøfarlige stoffer, inden den kan anvendes.

### Klima

Bygningerne har udformninger, hvor det kan være vanskeligt, at etablere en god og funktionel sikring mod vandstigninger.

Sikringen skal ske ved omhyggelig sikring af sokler og hævnning af stueplansniveauer. Bygningernes udformninger og placeringer gør opgaven besværlig.

Eventuelle kælderarealer anbefales opfyldt ved denne anvendelse.

Eksisterende konstruktioner vil ved havvandsstigninger/ vandpåvirkninger være særligt udsatte. De kan ikke tåle vandpåvirkning i alt for lang tid, grundet opfugtninger mv.

### Teknisk, miljømæssig og klimatisk vurdering

Bygningen vil være meget besværlig og vanskelig at realisere.

Der kræves mange særlige tiltag og udskiftninger ved en eventuel genanvendelse til f.eks. liberale erhverv indenfor tekniske, energitekniske og brandtekniske forhold. Bygningen er hårdt medtaget og slidt.

## Samlet anbefaling - Pakhus 1

Kulturhistorisk set vurderes Pakhus 1 til middel bevaringsværdi og heraf vurderes baghuset som nærmest uigenkendeligt pga mange og omfattende ombygninger. Eftersom Pakhus 1 ud fra byggetekniske, miljømæssige og klimatiske forhold samtidig vurderes som besværlig eller vanskelig at genanvende kan det ikke ud fra en samlet vurdering anbefales at genanvende bygningskomplekset.



# Østre Kajgade 25 — Pakhus 2, 3 og 4

## Introduktion



Pakhusets placering i området.

### Pakhus 2, 3 og 4 opført som foderfabrik og opbevaring af korn

Pakhus 2, 3 og 4 er tæt integreret og beskrives her som et sammenhængende bygningskompleks. DLG's lejeaftale med Svendborg Kommune udløber i 2027.

Der er følgende interesser omkring bygningernes fremtidige anvendelse:

- Ny administrationsbygning i området nærmest Frihavnen, som eventuelt kan rumme faciliteter til andre virksomheder eller uddannelsesinstitutioner samt en offentlige kantine/café.
- Maritime faciliteter for SIMAC, Søfartskole mv

Pakhus 2, 3 og 4 som de så ud i 2023. I baggrunden til højre ses Pakhus 6, som er nedrevet i dag.



## Kulturhistorie

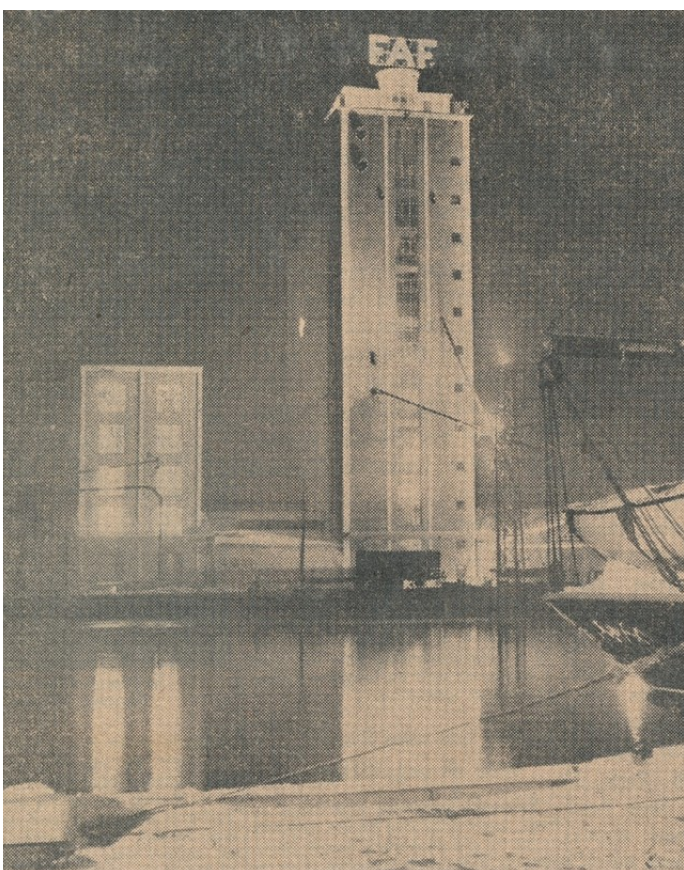
Pakhus 2 er opført i 1955 af Fyns Andels Foderstofforretning (FAF)

Pakhus 2 er opført som en foderstoffabrik, bestående af en tårnbygning i 6 etager og kælder for maskiner. På fabrikkens øverste etage var der en række mindre siloer, der fik deres tilførsel direkte fra de store siloer i pakhus 4. På fabrikken blev de forskellige råvarer udvejet, sammenblandet og påfyldt sække. Sækkene med foder førtes med elevator og transportbånd til lager eller direkte til varevogn.

Pakhus 3 er opført 1959-60 af FAF. Pakhuset indeholder et siloanlæg, indeholdende 48 kvadratiske og rektangulære siloer og et 43,5 m højt tårn indeholdende tørreanlæg m.m.

Pakhus 4 er opført 1954 af FAF. Pakhuset er opført som en kornsilo med maskintårn og indeholder 18 cylinderformede siloer. I maskintårnets øverste fire etager

*Ved festlige lejligheder blev siloen og foderstoffabrikken projektorbelyst - 1956*



etableredes et korntørreri og et renseri. Herfra kunne det rensede og tørrede korn automatisk føres over i en af siloerne. Øverst på siloen opførtes et udsigtsrum med vinduer og altan hele horisonten rundt.

### SAVE-vurdering, 2007

Bygningskomplekset er vurderet til en relativt høj bevaringsværdi på 3 (på en skala fra 1-9). Det er begrundet i at det er et tidstypisk anlæg, karakteristisk for erhvervs-havne og i at det understøtter helheden.

### Kulturhistorisk vurdering:

Samlet set vurderes Pakhus 2, 3 og 4 til en middel kulturhistorisk bevaringsværdi. Silokomplekset vurderes som en væsentlig del af havnens profil og viser siloernes udvikling i skala i 1950'erne. De står imidlertid mindre rent end den hvide silo (Østre Kajgade 11-13) og ikke i sammenhæng med Østre Havns ældste bygning (Østre Kajgade 15).

*Facader mod syd i rødt teglmurværk. Skalmure er af svingende karakter. Der er mange defekte og mangelfulde fuger og sten.*



## Byggeteknik, miljø og klima

### Byggeteknik

Bygningskompleksets stand, kompleksitet og indretning gør at det vil være meget svær at ombygge og genanvende. Det vil desuden være en næsten umulig opgave, at genberegne og statisk dokumentere den eksisterende bygning.

Der er nedenstående udfordringer i forbindelse med en eventuel transformation:

- Teknisk dokumentation for at opfylde nugældende normer og regler – Statik, energi og brand
- Generel kraftig renovering af bygningsdele og konstruktioner.
- Nye konstruktioner og bygningsdele ved ny indretning
- Forstærkning af eksisterende konstruktioner og bygningsdele
- Etablering af klimaskærm i nødvendigt omfang for fremtidige påvirkninger og forlængelse af levetid
- Mange ældre ændringer/ ombygninger af (specielt) dækkonstruktioner – manglende dokumentationer herfor
- Silobygningernes udformning og dimension vanskeliggør en ombygning og genanvendelse

Bygningerne kræver en større gennemgribende renovering. Bygningerne har en udformning, indretning og sammenbygning, som gør en ombygning og genanvendelse meget problematisk.

### Miljø

Der er konstateret/er risiko for miljøfarlige stoffer, der udgør en risiko for indeklimaet ved den nuværende bygningsanvendelse. Bygningen skal gennemgå en sanering/indkapsling af miljøfarlige stoffer, inden den kan anvendes.

### Klima

Bygningerne har udformninger, hvor det kan være vanskeligt, at etablere en god og funktionel sikring mod vandstigninger.

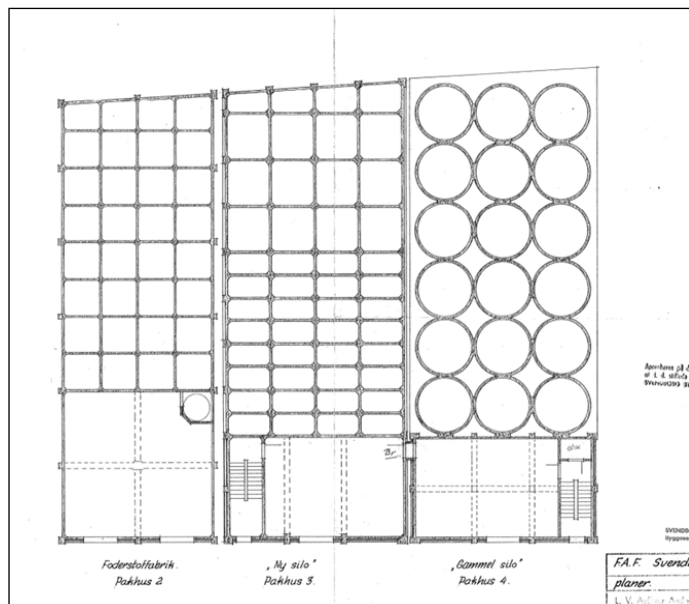
Ved eventuelle fremtidige genanvendelse af silobygninger og naturligvis helt afhængig af hvilken genanvendelse, der bliver tale om, anbefales det at hæve stueplansgulvet over nuværende terræn. Ved denne metode kan der samtidig udføres et isoleret og mere energivenligt gulv. Sokler og indgange skal sikres mod vandpåvirkninger til den ønskede kote.

### Teknisk, miljømæssig og klimatisk vurdering

Bygningen vurderes som meget besværlig og vanskelig at realisere en genanvendelse af.

Der kræves mange særlige tiltag og udskiftninger ved en eventuel genanvendelse til f.eks. liberale erhverv – tekniske, energitekniske og brandtekniske forhold. Bygningen er hårdt medtaget og slidt.

Oversigtsplan – Pakhus 2, 3 og 4 (fra byggesagen Ny silo – pakhus 3 - 1958)



## Samlet anbefaling - Pakhus 2, 3 og 4

Silokomplekset vurderes kulturhistorisk set som en væsentlig del af havnens profil, og viser siloernes udvikling i skala i 1950'erne. Samlet set er bygningskomplekset af middel bevaringsværdi. Da Pakhus 2, 3 og 4 imidlertid vurderes som meget besværlig og vanskelig at realisere en genanvendelse af i et byggeteknisk, miljømæssigt og klimatisk perspektiv, kan det ikke anbefales at arbejde for en genanvendelse af bygningskomplekset.

