

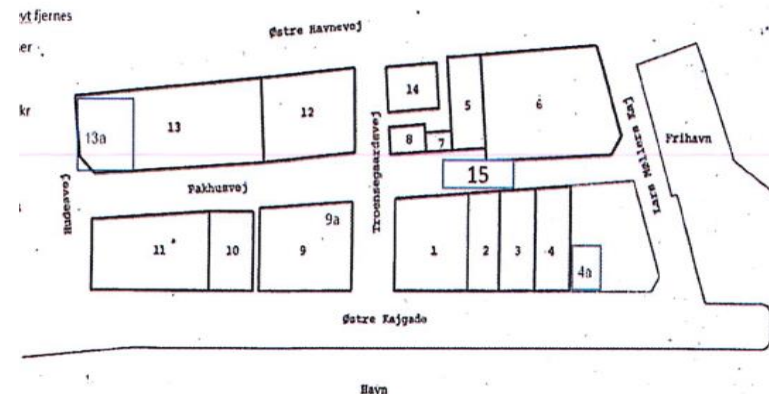
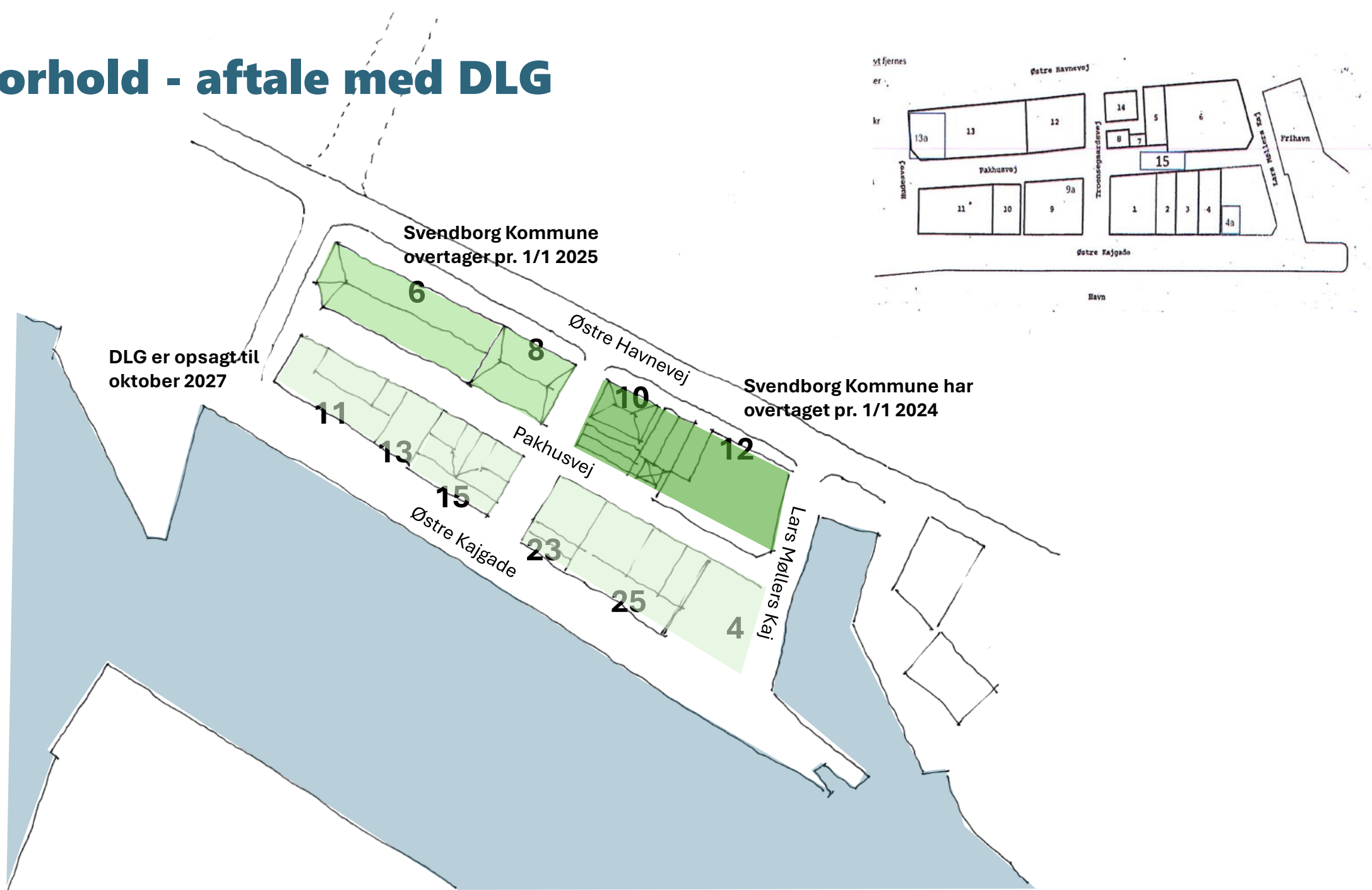


Fremtidige anvendelser på Østre kaj

Stednavne og husnumre



Ejerforhold - aftale med DLG



Ønsker og forslag til lokalisering på Østre Kaj

- Center for Tredimensionel Kunst (C3DK)
- Sydfyns Forening for Kreativ Bevægelse (SFKB) og Game
- Maritimt oplevelsescenter
- SIMAC og Svendborg Søfartsskole

- Hotel
- Maritime virksomheder

- Svendborg Fjernvarme – mulighed for havvarmepumpe

- Svendborg Havn

Aktørers ønsker til placering: **Center for Tredimensionel Kunst / C3DK** (fordelt på tre bygninger)

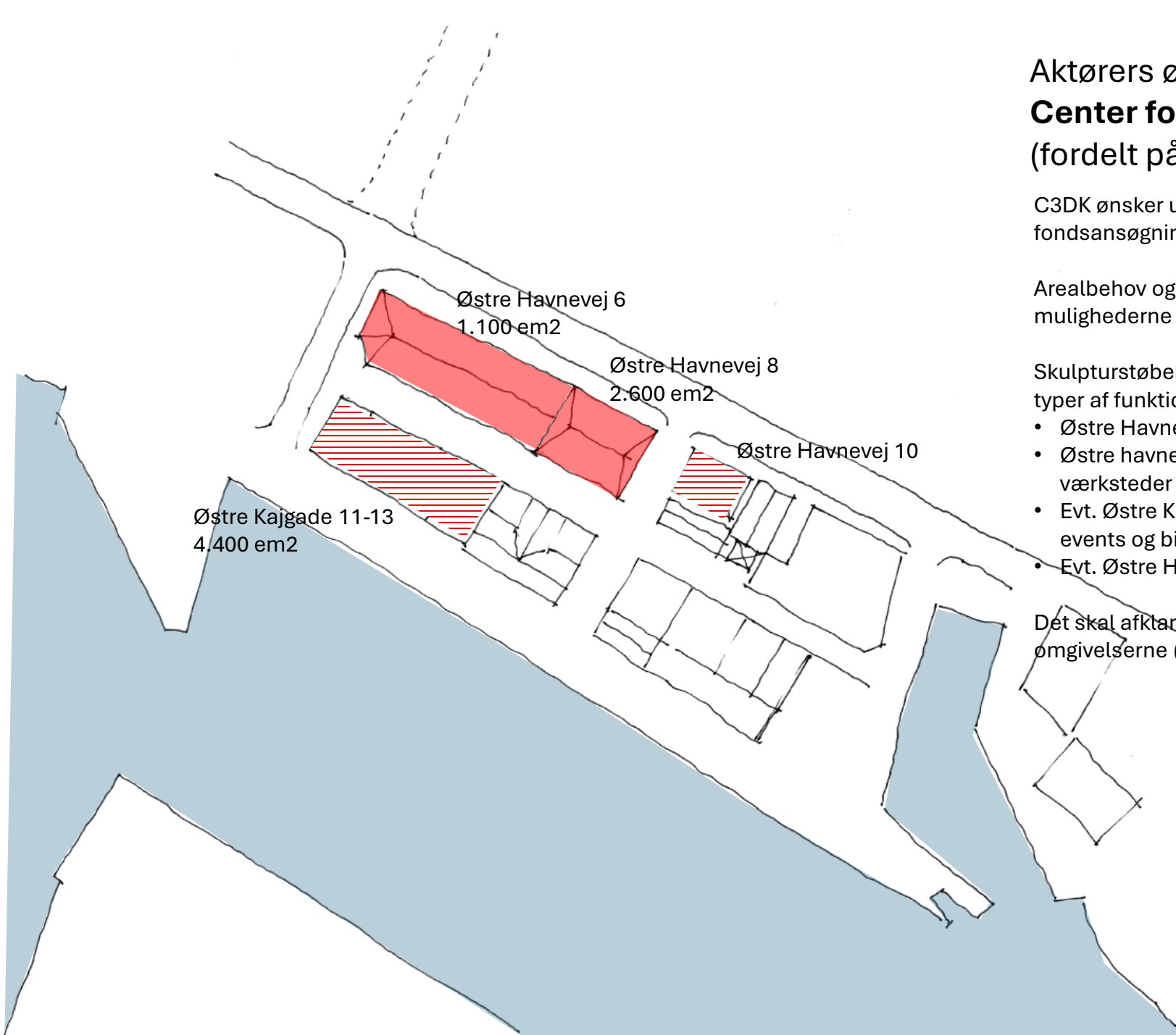
C3DK ønsker udpegning af en eller flere bygning(er) mhp. fondsansøgning.

Arealbehov og indretning kan variere og udvikles afhængigt af mulighederne (min. ca. 2000 m²).

Skulpturstøberiet har peget på bygninger, der kan rumme forskellige typer af funktioner og aktiviteter:

- Østre Havnevej 6: Støberi (virksomhed med produktion)
- Østre havnevej 8: Administration, forskning og vidensdeling, værksteder og artists in residence
- Evt. Østre Kajgade 11-13: Udstillinger og kunsthø, internationale events og biennaler, café (i samarbejde med flere aktører)
- Evt. Østre Havnevej 10, administration, artists in residence

Det skal afklares nærmere, hvor meget virksomheden støjer i forhold til omgivelserne (særligt ved evt. støj om natten).



Aktørers ønsker til placering: **Sydfyns Forening for Kreativ bevægelse (SFKB) og GAME**

SFKB ønsker at etablere "Svendborg Kropskulturhus" som beskrives som et moderne kraftcenter for bevægelse, sport og sundhed. De konkrete aktiviteter er indtil videre beskrevet som klatring, skate, yoga, parkour, cirkus, dans, akrobatik mv.

Kropekulturhuset tænkes primært foreningsbaseret måske i en paraplyorganisation.

SFKB har drøftelser med en lokal fond mhp gennemførelse af et bygge/renoveringsprojekt.

GAME kan være en mulig partner i bygningen. GAME er en international NGO, som organiserer børn og unge gennem streetaktiviteter. GAME arbejder for tiden med støtte fra Nordeafonden på etablering af såkaldte Street Hubs.

SFKB og GAME har peget på Pakhus 12, Østre Havnevej 8 som ideel til de nævnte formål. Aktørerne har ønsket råderet over bygningen som grundlag for fondsansøgninger.

Arealbehov og krav til bygningsanvendelse er for begge aktiviteter pt ukendt.



Aktørers ønsker til placering: **Maritimt Oplevelsescenter / Danmarks Museum for Lystsejlad og Svendborg Museum**

Danmarks Museum for Lystsejlad er i samarbejde med Svendborg Museum i gang med at undersøge muligheden for etablering af et Maritimt Oplevelsescenter et sted på Svendborg Havn. Denne undersøgelse blev besluttet igangsat med vedtagelsen af Budget 2024 og første fase blev præsenteret på gruppeformandsmøde den 17. juni 2024.

I første fase er der peget på tre mulige placeringer på Svendborg Havn:

- Pakhuse på Baagøe & Ribers Plads
- Østre Kajgade 11-13
- Østre Kajgade 15.

Næste fase vil være udarbejdelse af materiale til fondsansøgninger.

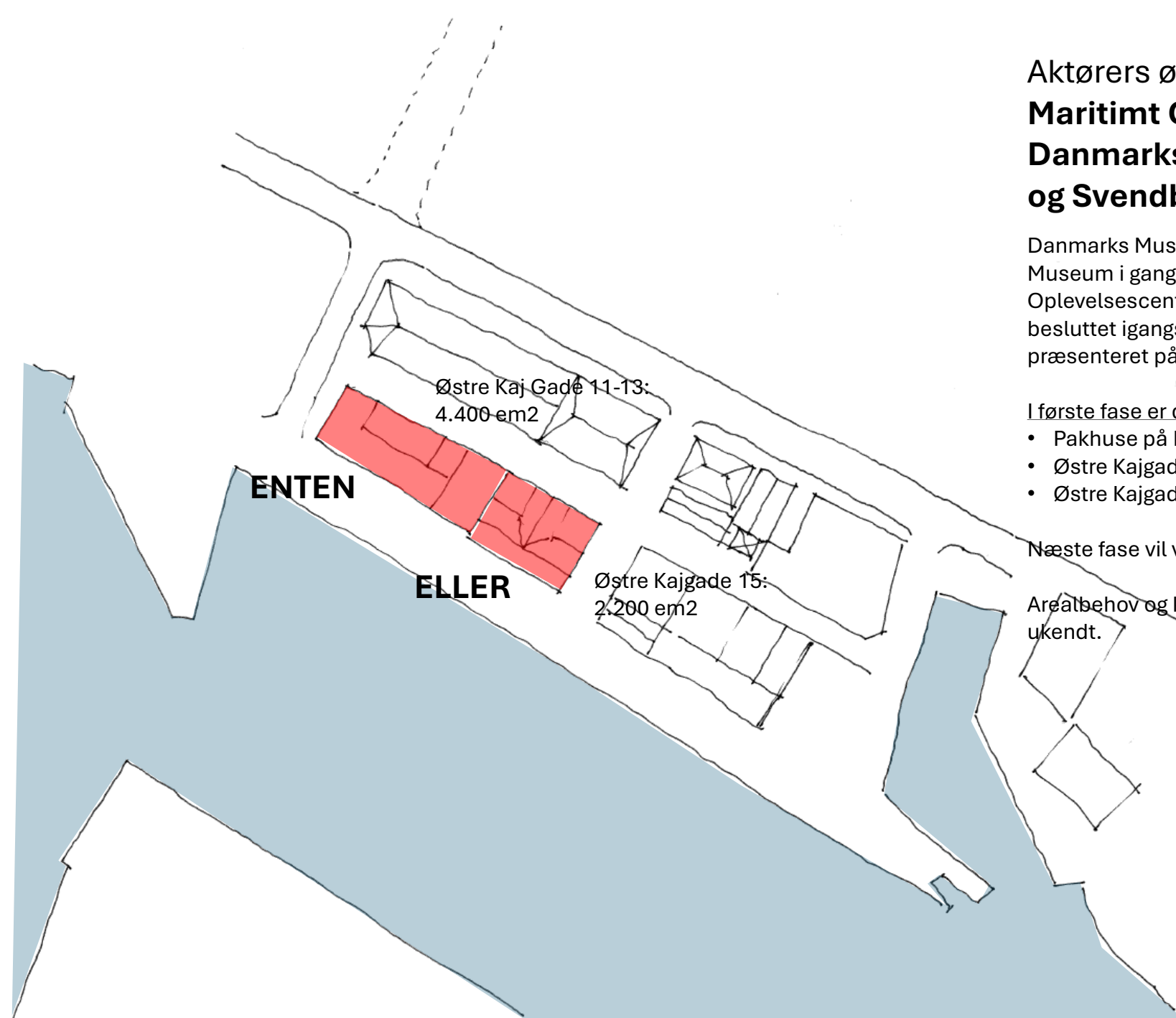
Arealbehov og krav til bygningsanvendelse er for begge aktiviteter pt ukendt.

ENTEN

ELLER

Østre Kaj Gade 11-13:
4.400 em²

Østre Kajgade 15:
2.200 em²



Aktørers ønsker til placering: **SIMAC og Svendborg Søfartsskole**

Svendborg Kommune fik i 2023 i samarbejde med SIMAC og Svendborg Søfartsskole udarbejdet et dispositionsforslag for indretning af Østre Havnevej 12 til faciliteter for Svendborg Havn, samt lokaler til SIMAC og Søfartsskolen (omklædning, badefaciliteter, opbevaring af både mv. i relation til deres øvelser i Frihavnen). Dette pakhus er imidlertid nu i så dårlig forfatning, at det må nedrives.

SIMAC og Svendborg Søfartsskole har senere forespurgt om mulighederne for at etablere en let hal på det sydøstligste areal af Østre Kaj (Lars Møllers Kaj 4) til etablering af faciliteter til samme formål.

Arealbehov: ca 600 em².



Aktørers ønsker til placering: **Mulighed for placering af hotel**

Administrationen har tidligere modtaget henvendelse om muligheden for at etablere hotelkapacitet på Svendborg havn, herunder med et forslag til placering på Østre Kajgade 11-13. En sådan placering i den eksisterende silobygning eller nybyggeri vil formentlig involvere også Østre Havnevej 6 til parkerings- og adgangsforhold – og evt. hotel i de øverste etager.

Behovet for yderligere overnatningskapacitet nævnes som et konkret indsatsområde i turismestrategien for Fyn, side 7: "...der skal også tilføjes ny kapacitet på fx havneområder i købstæderne."

Muligheden for etablering af hotel er ligeledes fremført ifm den offentlige høring om Udviklingsplanen, forår 2023.

Arealbehov og krav til bygningsanvendelse er pt ukendt.



Aktørers ønsker til placering: Maritime virksomheder

Idéer og forslag fra offentlig høring om udviklingsplan, forår 2023

I forbindelse med den offentlige høring blev der fremsat forslag til både kulturelle og maritime, erhvervmæssige aktiviteter ved Østre Kaj. Herunder ønsker om at fastholde erhvervshavnen med mulighed for at laste og losse og etablering af et "Bådservicecenter", beskrevet som bådudstyrsbutik, riggerværksted, bådeværft, motorværksted, el-service, generel service/klargøring og bådopbevaring.

Den faktiske efterspørgsel på sådan en lokalisering, arealbehov og krav til bygningsanvendelse samt muligheden for privat finansiering heraf er ukendt. En placering nær havnebassin vil formentlig være attraktiv.

Aktuel dialog med maritim virksomhed

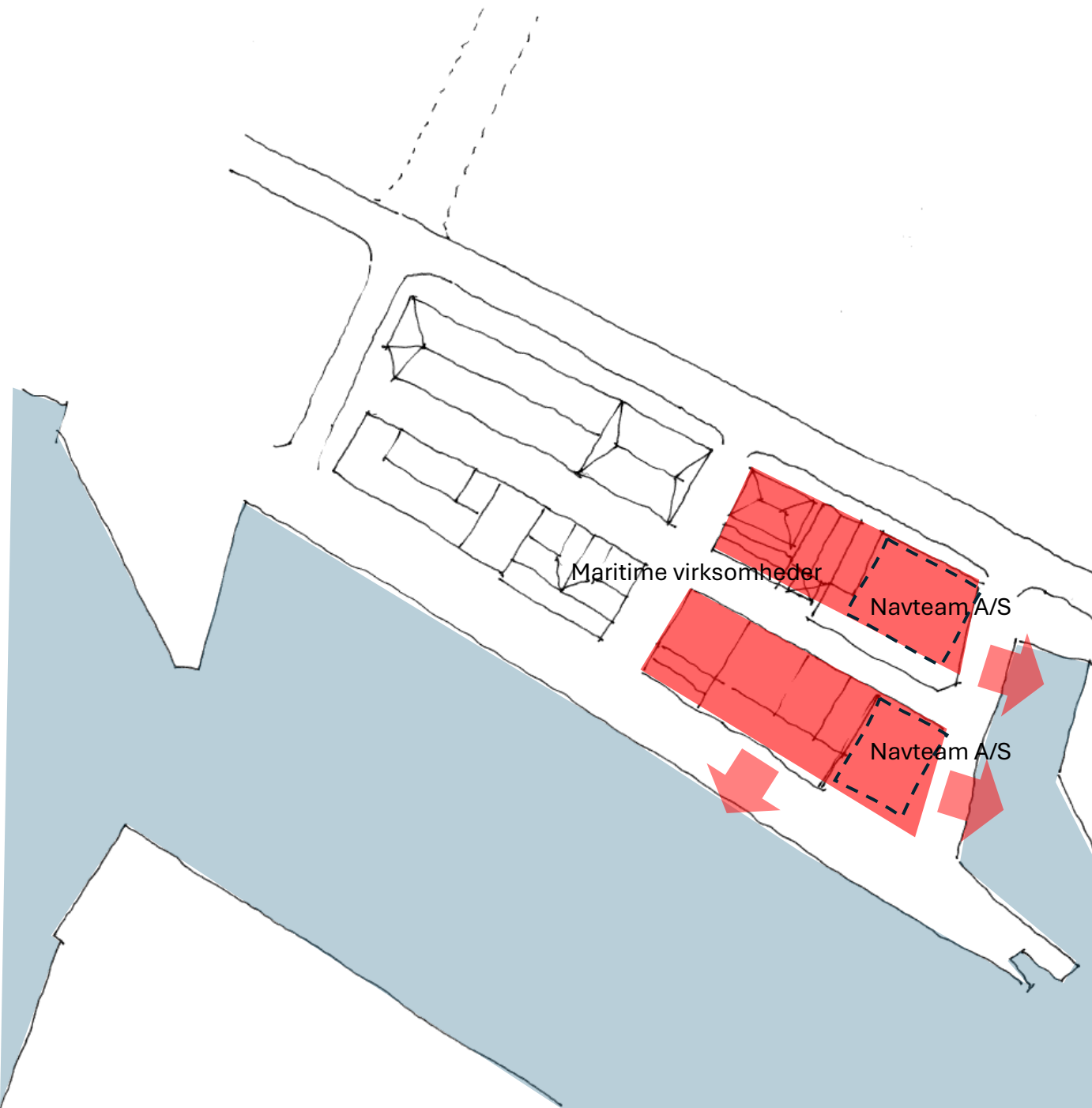
Administrationen er i dialog med virksomheden Navteam A/S, som er specialister inden for moderne navigations- og kommunikationsudstyr til skibsfart.

Virksomheden er i vækst og har et ønske om at etablere "Maritimt Videnscenter" på havnen, hvilket vil give muligheder for test af marine elektronik over vand under realistiske forhold, finjustering og igangsætning af udstyr samt specialkurser og undervisning for virksomhedens kunder mv. Derudover er centret tiltænkt at rumme 1-2 andre lejere/virksomheder som tiltrækkes Svendborg, og som også opererer inden for den vidensbaserede del af den professionelle maritime sektor.

Samtidig ønsker virksomheden at styrke og udbygge sin rolle i den maritime sektor og bidrage til Svendborg Kommunes ønske om et maritimt kraftcenter, som kan tiltrække og fastholde højtuddannet arbejdskraft. Virksomheden er lokalt forankret i det Sydfynske og ønsker at bidrage til at gøre Svendborg til Danmarks maritime hovedstad.

Virksomheden foreslår etablering af et todelt nybyggeri nærmest Frihavnen, med lager nærmest Østre Havnevej og kontorer mv nærmest Nordre Kaj.

Ideen er samtidig at integrere faciliteter til SIMAC og Søfartsskolen samt kantine/offentlig café i stueetagen for at skabe synergi med uddannelsesmiljøet og byen som helhed.



Aktørers ønsker til placering: **Svendborg Fjernvarme - havvarmepumpe**

Svendborg Fjernvarme har via input til igangværende miljøvurdering fremsat forslag om at fastholde muligheden for etablering af et havvarmeanlæg på Østre Kaj.

Der ønskes placeret en varmecentral på 900 m² samt havvandsindtag i kajkanten på Østre Kaj samt udløb placeret på Frederikssø.

Det er muligt at placere varmecentral og havvandsindtag uafhængigt af hinanden, hvor havvand fra indtags bygværk pumpes gennem underjordisk havvandsledning frem til varmecentralen.

Arealbehov jf. specifikation: 900 m² ideelt i en bygning 18 x 50 m



Aktørers ønsker til placering: Svendborg Havn

Svendborg Havns værksteds- og lagerfaciliteter er i dag placeret længst vestligt på Nordre Kaj (Nordre Kajgade 1-7).

I forbindelse med udbud af arealer til boliger på Godsbanearealet og genåbning af Kobberbækken er der behov for at finde og træffe beslutning om ny placering til Svendborg Havns værksteds- og lagerfaciliteter:

- på Østre Kaj som del af en samlet disponering af arealer og bygninger (fx i eksisterende bygning på Østre Havnevej 6, alternativt i nybyggeri på Østre Havnevej 12)
- på Frederiksø (fx matr. 653s og 653t efter nærmere undersøgelse)

Arealbehov: ca 500 em² bygning (værksted/lager) og 500m² udendørs lagerplads.



Muligheder og bindinger

- Udviklingsstrategi 2023, Kommuneplan og Udviklingsplan for Fremtidens Havn
- Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger
- Miljøforhold – støjvurdering mhp. mulig ny anvendelse
- Parkering til nye funktioner
- Klimatilpasning

Udviklingsstrategi 23, Kommuneplan og Udviklingsplan for Fremtidens Havn

De fremsatte ønsker er vurderet i forhold til den gældende Udviklingsstrategi, Kommuneplanen samt den igangværende revision af Udviklingsplan for Fremtidens Havn.

- Udviklingsstrategien fra 2023 udpeger Svendborg Kommunes fem styrkepositioner:

Natur, Det maritime, Kultur og bevægelse, Uddannelse og Turisme. Såfremt et fremsat ønske kan understøtte én eller flere af disse styrkepositioner bør det stille ønsket stærkere.

- I den gældende kommuneplan og lokalplan er Østre Kaj udlagt til erhvervsformål i form af havneerhverv. Bortset fra eventuelle maritime virksomheder med en direkte afhængighed af en kajnær placering lever ingen af de fremsatte ønsker op til betegnelsen ”havnerelateret”. En ændret anvendelse kræver derfor kommuneplantillæg og ny lokalplan.
- Revisionen af Udviklingsplanen for Fremtidens Havn vil indeholde forslag til den fremtidige anvendelse af Østre Kaj.

De fremsatte ønsker til fremtidig anvendelse foregriber beslutningen, men er samtidig med til at kvalificere en fremtidig strategi for anvendelsen af Østre Kaj.



9 Kultur-erhvervs-kaj på Østre Kaj

Vi vil tiltrække kulturelle erhvervsaktiviteter og dermed også skabe flere kreative jobs. Det skal bl.a. ske med etableringen af en kultur-erhvervs-kaj på eksempelvis Østre Kaj. Samtidig skal kreativt og kulturelt iværksætter styrkes ved at afdække mulighederne for at rejse mere risikovillig kapital, der kan bidrage til en øget professionalisering af kulturlivet.



Bevaringsværdige bygninger

-  Bevaringsværdi 2
-  Bevaringsværdi 3
-  Bevaringsværdi 4

Kilde: SAVE-kortlægning, 2007.

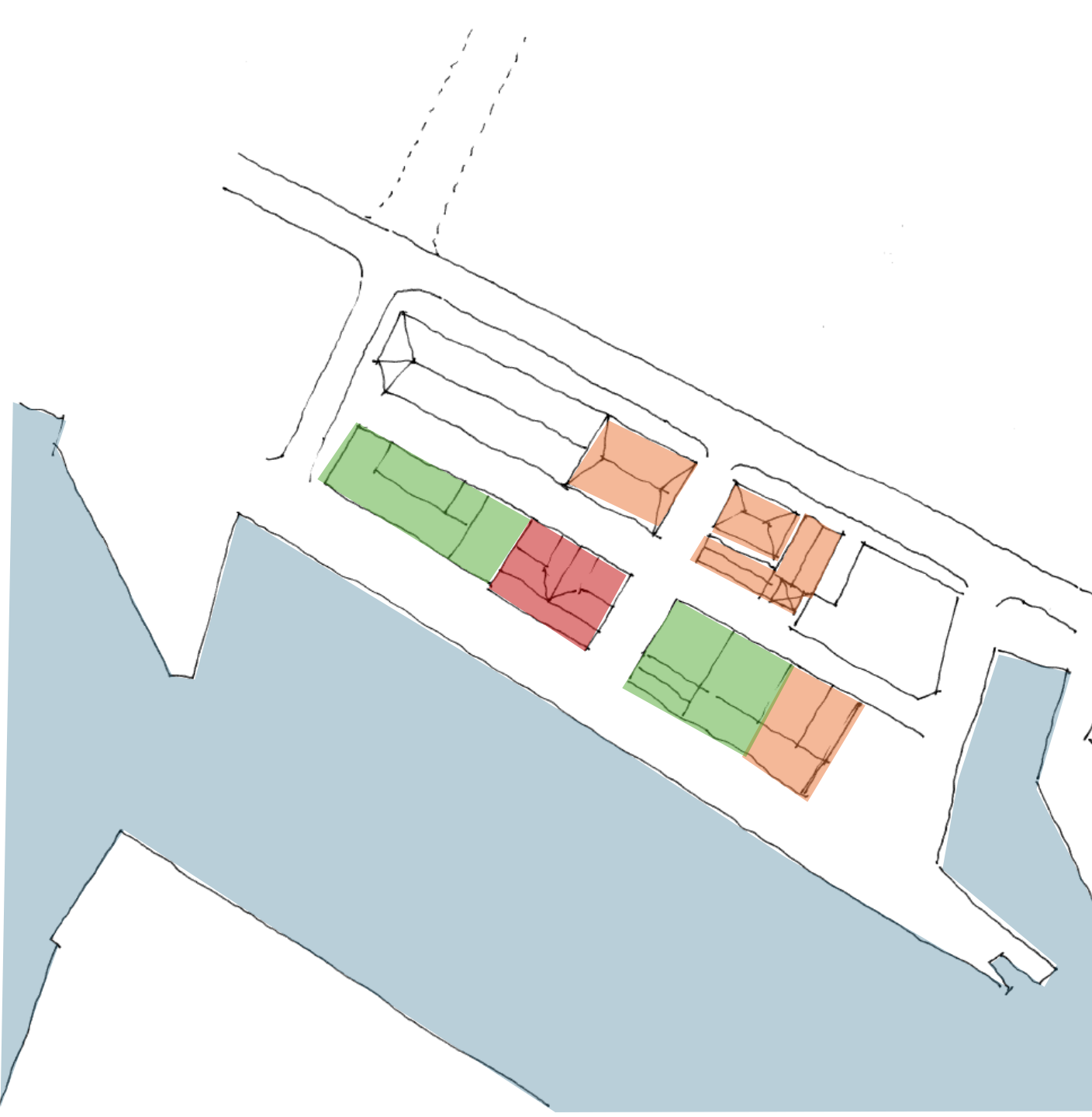
Indarbejdet i Udviklingsplan for Fremtidens Havn, 2014

Kulturmiljø

Hele Østre Kajområdet er i kommuneplanen udpeget som kulturmiljøet "Korn og foderstof på Østre havn".



De bærende bevaringsværdier for dette kulturmiljø omfatter følgende af betydning for den overordnede struktur:

- silopakhusenes store bygningsvolumener ud mod Østre Kaj danner et karakteristisk billede på den industrialiserede havn
- pakhus, silopakhus og administrationsbygning underordner sig et stramt funktionalistisk gadenet i gridmønster
- havnefronten på Østre Kaj er organiseret efter en funktionelt betinget byggelinie, der sikrer et ca. 18m bredt ubebygget håndteringsareal på kajen
- en række tekniske anlæg, som bidrager til fortællingen om den industrialiserede havn: sporanlæg fra godsbanen, brovægt på Troensegårdsvej, granitpullerter ved Frihavnen, kran/sugeanlæg ved Kelloggs' silo samt transportører og sugeanlæg på siloer



Miljøforhold – støj

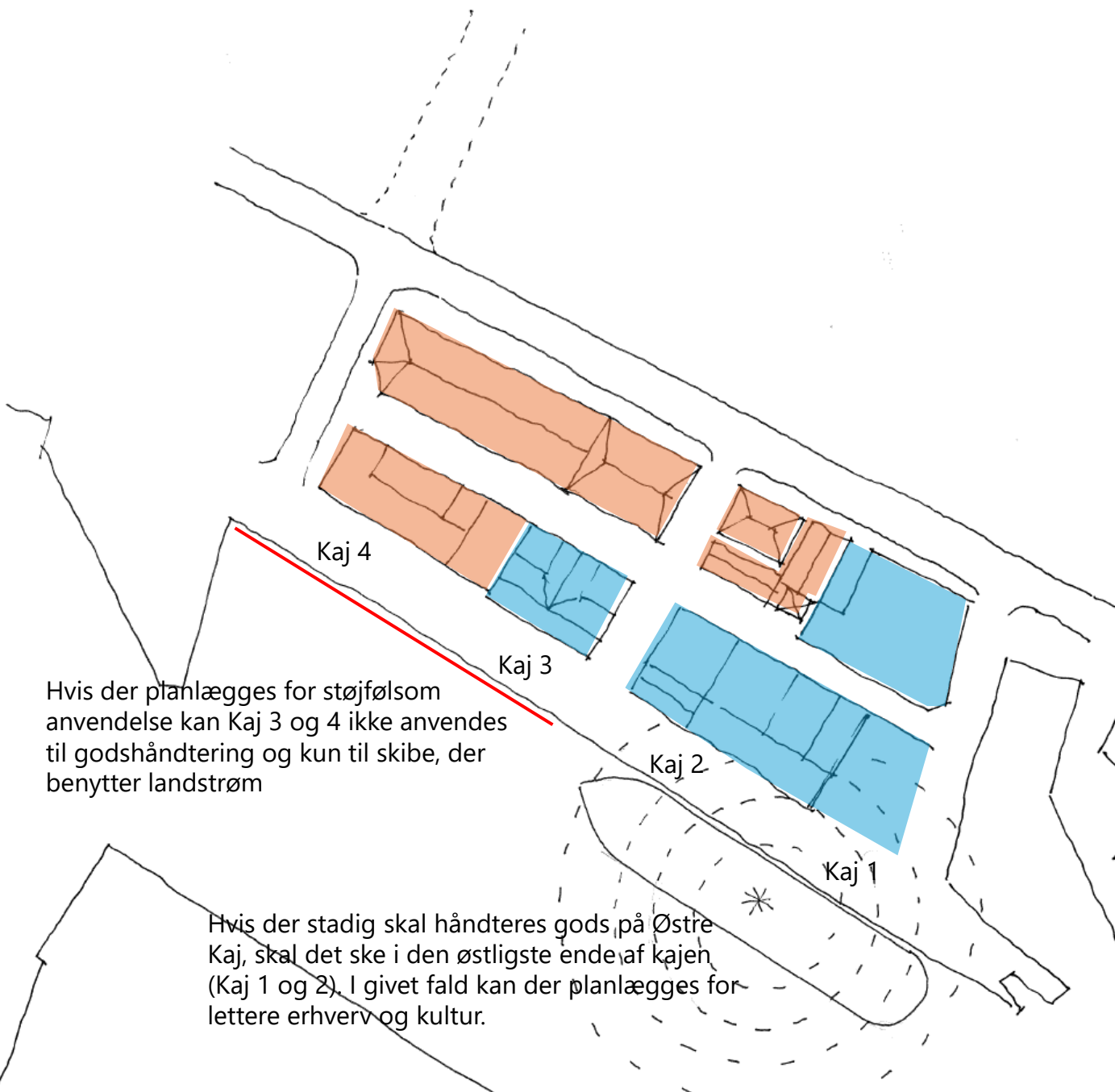
Foreløbigt bud på fremtidig anvendelse

-  Kontor- og serviceerhverv
-  Lokal/let erhverv

Svendborg Kommune har i foråret 2024 fået gennemført omfattende undersøgelser af støj fra erhverv, skibe og trafik på Svendborg havn med særlig fokus på konsekvenser for Østre Kajområdets fremtidige anvendelse.

Nogle af undersøgelsens konklusioner er, at havnens virksomheder ikke sætter begrænsninger for arealanvendelsen på Østre Kaj, men at godshåndteringen på Østre Kaj indebærer, at der ikke umiddelbart kan planlægges for ny støjfølsom anvendelse langs selve Østre Kaj.

- Hvis laste-/losseaktivitet kan begrænses til at foregå på kajområdet længst mod øst (Kaj 1-2), og evt. sammen med et krav om benyttelse af landstrøm, vil der muligvis kunne planlægges for lettere erhverv og kulturfaciliteter i nogle områder tæt på Østre Kaj.
- Der kan ikke umiddelbart planlægges for ny støjfølsom anvendelse (fx kontor og service eller blandet bolig og erhverv) langs hele Østre Kaj.



Hvis der planlægges for støjfølsom anvendelse kan Kaj 3 og 4 ikke anvendes til godshåndtering og kun til skibe, der benytter landstrøm

Hvis der stadig skal håndteres gods på Østre Kaj, skal det ske i den østligste ende af kajen (Kaj 1 og 2). I givet fald kan der planlægges for lettere erhverv og kultur.

Trafik og parkering

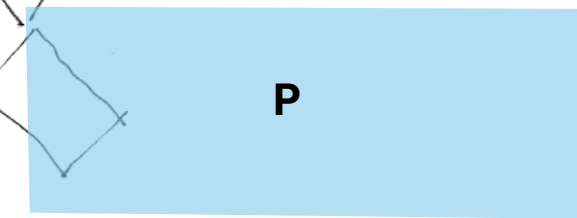
Forundersøgelser vedr. en Ny Østre Havnevej viser, at Ny Østre Havnevejs krydsning med Østre Havnevej med fordel kan udformes som et signalreguleret 4-benet kryds. Det fjerde og sydvendte ben vil kunne tjene som hovedadgangsvej til Østre Kajområdet.

Trafikafviklingen og behovet for parkering i området er imidlertid helt afhængigt af det fremtidigt udnyttede etageareal.

Hvis der tages udgangspunkt i at indrette de bevaringsværdige bygninger til let erhverv og kultur udløser det et parkeringsbehov på ca. 160-213 p-pladser (måske højere ved indretning af et hotel), som skal findes indenfor området, eventuelt i form af et parkeringshus. Tidligere studier har dog vist udfordringer ved indpasning af et p-hus i området pga. de særlige dimensioner, der knytter sig til et parkeringshus. Under alle omstændigheder vil området ikke kunne bebygges med samme tæthed som det eksisterende.

Eksempel på p-behov

Etageareal i bevaringsværdige bygninger = ca. 16.000 m².
Det giver et parkeringsbehov på 160-213 pladser = ca. 4.000-5.325 m² svarende til et areal af omtrent denne størrelse:



Det konkrete parkeringsbehov skal beregnes ift. den givne funktion samt antal etagemeter og skal opfylde krav jf. Svendborg Kommunes parkeringsnormer.



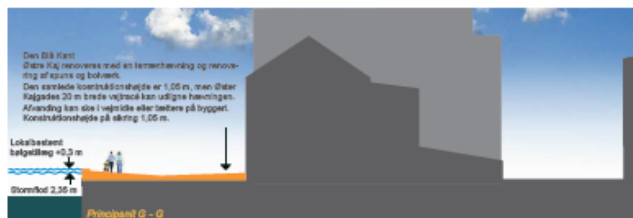
Klimatilpasning iht. Den Blå Kant – ny strategi for klimatilpasning

ETAPE 6 ØSTRE KAJ

Stormflodsbeskyttelsen omkring Østre Kaj kan enten etableres i det brede kajareal med hævnning af terræn og bolværker i kaj eller alternativt integreres i den fremtidige udvikling af de eksisterende eller nye bygninger på området. Mulighederne er flere og det er på nuværende stadiet mest væsentligt at have isoleret etaper for sig selv og dermed skabe mest mulig fleksibilitet, plads og åbenhed for fremtidig udvikling i Østre Havn.

En endelig afklaring forventes først at kunne tilvejebringes, når en større samlet strategi for området er udviklet, og det dermed er afklaret, om beskyttelsen skal integreres i byomdannelse, eller om den skal være en del af en nyere kajrenovering.

Østre Kaj har en perfekt beliggenhed med god solorientering og fin visuel sammenhæng med aktiviteter i havnebassinerne ved lystbådehavn og erhvervshavn. Det er oplagt at understøtte kajen som en del af havnefronten, hvor by møder vand og sundhed og bevægelse finder sted - sammen med den del af erhvervshavnen, der ikke skal være sikret.



Variant 1 - forhøjning af kajareal



Variant 2 - skråning med byromsventiler



Variant 3 - sikring i de eksisterende eller nye bygninger

Oversigtskort: ETAPE 6 ØSTRE KAJ

Signatur:

- Den Blå Kant (variant 1 og 2)
- Den zone: bygninger sikrer sig selv (variant 3)
- Mulig integreret beskyttelse
- Principsnit
- ▲ Åbninger
- ↔ Kobling til øvr. etaper
- Forudgående etaper

Kortudsnit: Bygninger der opnår stormflodsbeskyttelse under etapevis realisering.

Signatur:

- Etape 2 / Fast beskyttelse 2,35 m
- Etape 6 / Fast beskyttelse 2,35 m



Efter den nye strategi for klimatilpasning indenfor Den Blå Kant kan stormflodsbeskyttelsen omkring Østre Kaj enten etableres i det brede kajareal med hævnning af terræn og bolværker i kaj eller alternativt integreres i den fremtidige udvikling af de eksisterende eller nye bygninger på området. Mulighederne er flere og det er på nuværende stadiet mest væsentligt at have isoleret etaper for sig selv og dermed skabe mest mulig fleksibilitet, plads og åbenhed for fremtidig udvikling i Østre Havn. En endelig afklaring forventes først at kunne tilvejebringes, når en større samlet strategi for området er udviklet, og det dermed er afklaret, om beskyttelsen skal integreres i byomdannelse, eller om den skal være en del af en nyere kajrenovering.

Dette betyder, at spørgsmålet om metoder til sikring af de enkelte bygninger mod højvandsændelser skal medtages i en teknisk vurdering af hver enkelt bygning.

Anbefalinger ift. fremtidig anvendelse

- **Bystrategisk perspektiv**

- Forslag: ændret anvendelse på Østre Kaj fra udelukkende havneerhverv til lettere, overvejende maritimt erhverv (dvs. enten havnerelateret eller generelle maritime aktiviteter) samt kultur og turismerelaterede aktiviteter (f.eks. hotel)
- Sikre balance mellem erhverv/godshåndtering og ny støjfølsom anvendelse
- Mulighed for maritime erhverv nærmest Frihavnen
- Udvikling og etablering af byrum og infrastruktur fra vest mod øst (om muligt)

- **Forslag til strategisk prioritering af behov og ønsker**

- Prioritere funktioner, der understøtter udviklingsstrategi 2023
- Prioritere bygningsbevaring højst muligt af hensyn til kulturarv og bæredygtighed
- Prioritere aktører, der bidrager med åbenhed og tilgængelighed i arkitektur og aktiviteter
- Prioritere aktører, der er mest konkrete og har mulighed for fondsstøttemidler
- Indtænke kommunens egne behov for faciliteter

Scenarie A – hotel med p-hus + kultur og erhverv



Potentialer

- Kultur- og fritidsfunktioner samt hotel placeres nærmest by, byrum og andre kultur- og fritidsfunktioner
- Hotel og parkering som potentiale for private investeringer
- Hotel og SFKB placeres som foreslået af aktører
- Maritime funktioner (både kultur og erhverv) i tilknytning til Frihavnen med nærhed og synergi i forhold til vand/skibe
- Gode muligheder for genanvendelse af bevaringsværdige bygninger

Udfordringer

- C3DK får ikke den ønskede placering, men får en blanding af bevaringsværdigt pakhus (udstilling) og mulighed for nybyggeri til produktion.
- Maritimt oplevelsescenter placeres ikke som ønsket, men kan placeres godt i forhold til kajkant og Frihavn
- Begrænset plads til maritime erhverv
- Begrænsning af godshåndtering på Østre Kaj
- Finansiering af parkeringshus (evt. mulighed gennem tilknytning til hotel)

Scenarie B – mere plads til kultur og maritime erhverv, men ikke hotel



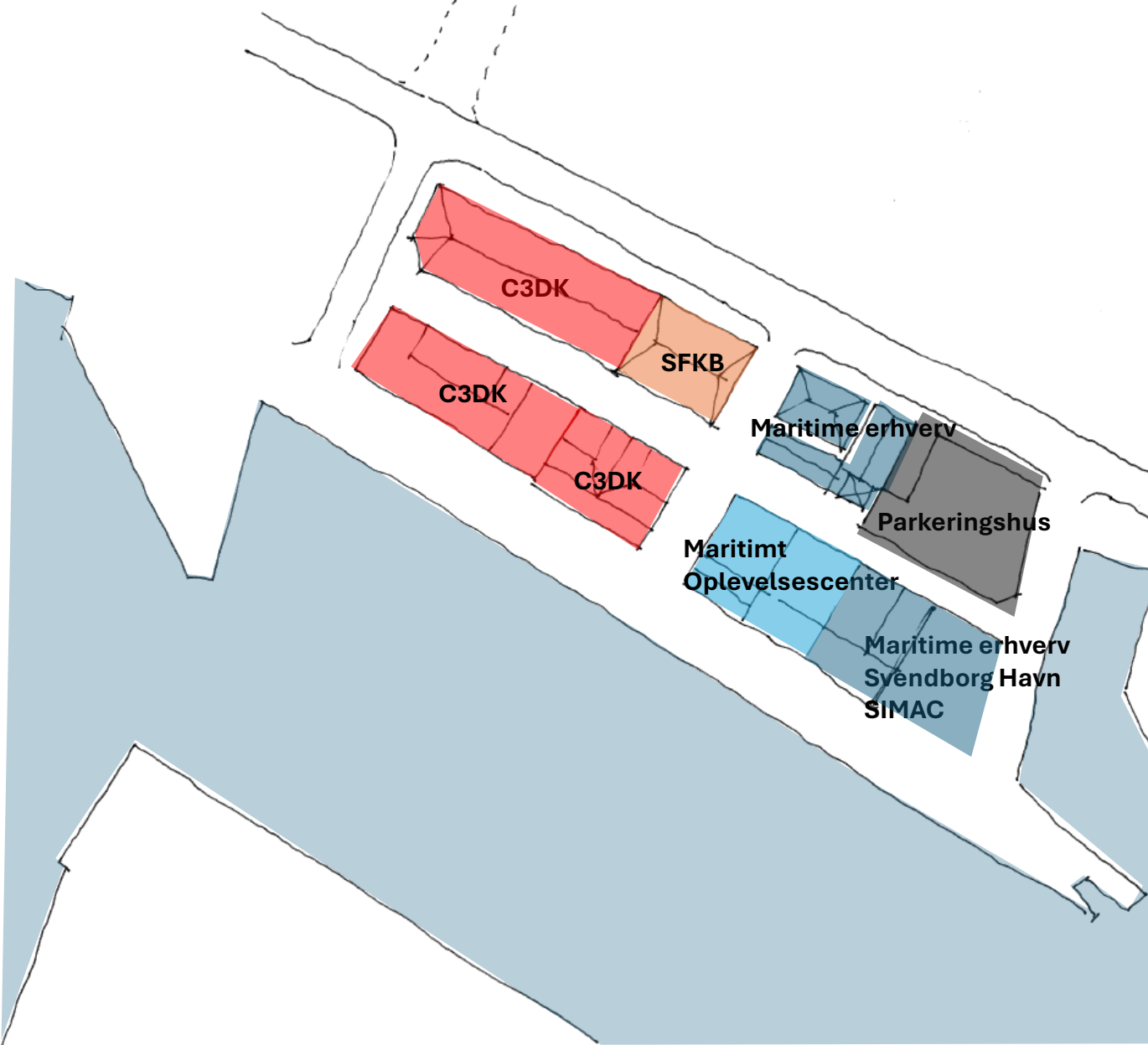
Potentialer

- Kultur- og fritidsfunktioner placeres nærmest by, byrum og andre kultur- og fritidsfunktioner
- SFKB placeres som ønsket
- Maritimt oplevelsescenter placeres som foreslået
- Mere plads til maritime erhverv i tilknytning til Frihavnen, evt. sammen med parkeringshus
- Godstrafik begrænses ikke
- Bedre plads til p-hus i østenden af området.
- Evt. integration af havvarmepumpe i p-hus

Udfordringer

- Scenariet giver ikke mulighed for hotel
- C3DK får kun delvis den ønskede placering, men får en blanding af bevaringsværdigt pakhus (udstilling) og genanvendelse af pakhus (produktion).
Finansiering af parkeringshus (evt. mulighed gennem tilknytning til maritime erhverv)

Scenarie C – endnu bedre plads til kultur, mindre til maritime erhverv, ikke hotel



Potentialer

- Kultur- og fritidsfunktioner placeres i høj grad nærmest by, byrum og andre kultur- og fritidsfunktioner
- C3DK får stort set den ønskede placering, dog Østre Kajgade 15 i stedet for Østre havnevej 8
- SFKB placeres som ønsket
- Maritime funktioner (både kultur og erhverv) i tilknytning til Frihavnen med nærhed og synergi i forhold til vand/skibe
- Godstrafik begrænses ikke
- Bedre plads til p-hus i østenden af området.
- Evt. integration af havvarmepumpe i P-hus

Udfordringer

- Scenariet giver ikke mulighed for hotel
- Begrænset plads til maritime erhverv
- Maritimt oplevelsescenter placeres ikke som ønsket, men kan placeres godt i forhold til kajkant og Frihavn
- Finansiering af parkeringshus (evt. mulighed gennem tilknytning til maritime erhverv)