

H A N D L I N G S P L A N

DRONNINGENS PAKHUS

LOLLAND KOMMUNE



— OPLYSNINGER OM DENNE HANDLINGSPLAN

Handlingsplanens overordnede formål er at bringe de fredede bygninger i en god vedligeholdelsesmæssig stand og at sikre fredningsværdierne. Handlingsplanen fastlægger hvilke bygningsarbejder, der i en periode bør udføres på en bygning for at fastholde eller genoprette tabte eller svækkede fredningsværdier.

Ejeren vælger selv den restaureringsfaglige rådgiver, som skal udarbejde handlingsplanen. Handlingsplanen er udført efter Kulturstyrelsens skabelon og vejledning, og Kulturstyrelsen finansierer handlingsplanen efter de fastsatte takster. .

Handlingsplanen omfatter den/de fredede bygningers klimaskærm – med mindre andet er aftalt. Rådgiveren besigtiger bygningen/bygningerne fra terræn, stige eller tilgængelige lofts- og kælderrum. Der bliver ikke lavet tekniske målinger eller destruktive undersøgelser.

Handlingsplanen tager udgangspunkt i ejendommens fredningsværdier, som er beskrevet af Kulturstyrelsen. På Kulturstyrelsens hjemmeside for fredede og bevaringsværdige bygninger ”FBB”, findes oplysninger om de fredede ejendomme og deres fredningsværdier. FBB findes på www.kulturarv.dk/fbb.

— VURDERING OG ANBEFALEDE AKTIVITETER

Handlingsplanen vurderer bygningens/bygningernes tilstand, hvor fredningsværdierne er svækket og i hvilken rækkefølge forholdet bør udbedres. Fra 1. prioritet, der er kritiske skader, til 3. prioritet, der er mindre alvorlige, samt den særlige kategori ”AKUT”, hvor skaden er så stor, at den skal udbedres med det samme. Der kan forekomme særlige forhold, som kræver en nærmere undersøgelse, end denne handlingsplan har mulighed for. Det markeres med UN (undersøges nærmere) og bør undersøges snarest muligt.

De skal være opmærksom på, at der kan være andre skader eller forhold i ejendommen, som ikke er medtaget i denne handlingsplan.

De angivne beløb er prisoverslag skønnet af den sagkyndige rådgiver og kan variere både op og ned i forhold til egentlige håndværkerpriser.

— FØR ARBEJDERNE UDFØRES

Når en ejendom er fredet betyder det, at både udvendige og indvendige ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Kulturstyrelsen. Anbefalingerne i denne handlingsplan er ikke forudgående godkendt, og der skal derfor indsendes ansøgning til Kulturstyrelsen om tilladelse til eventuelle byggearbejder. Du kan se mere information om bygningsbevaring på Kulturstyrelsens hjemmeside.

EJENDOMMENS DATA

Kommune:	Lolland Kommune
Adresse:	Havnegade 73, 4900 Nakskov
Betegnelse:	Dronningens Pakhus
Fredningsår:	1988
Omfang:	Dronningens Pakhus (1589)

RÅDGIVERS DATA



Navn:	Center for Bygningsbevaring
Adresse:	Raadvad 40, 2800 Kgs. Lyngby
Mailadresse:	Info@bygningsbevaring.dk
CVR.NR.:	21 26 55 43
Besigtigelsesdato:	19.09.2011
Besigtiget af:	Bygningsrådgiver Hans Jørgen Hansen

Dato:

Underskrift: _____

KONKLUSION

Dronningens Pakhus er generelt i meget dårlig stand. Der er mange sætninger på grund af, at bygningen synker ned i de rådne fodremme, omfattende råd generelt, svigt i de indvendige konstruktioner og sætninger i fundamenterne. Problemerne forstærkes af, at bygningen, særligt ydervæggene, ikke har været løbende vedligeholdt.

Det kan ikke udelukkes, at en kraftig storm vil kunne få bygningen til at kollapse helt eller delvis. Desuden kan der være risiko for forbipasserende, da flere tavler er meget dårlige. Sydgavlen er i rimelig god stand og kan godt renoveres.

De store sætninger i bygningen indebærer samtidig store lunger og skævheder i tagfladerne. Dette betyder også, at vægten af taget overføres til ydervægge og indvendige konstruktioner på en anden måde, end der oprindeligt var tilsigtet. Der er store åbninger mellem tagstenenes hjørner og langs de sideværts overlæg som medfører, at undertaget udsættes for meget lys, med nedbrydning til følge.

Inden et år eller højst to, bør bygningen totalistandsættes. Man må forvente, at næsten alle tavler skal udtales, og at mindst halvdelen af bindingsværkstømmeret skal fornyes. Som en del af projektet bør der forinden laves en præcis opmåling, og i projektet skal tages stilling til efterfundering, niveauet af sætningernes opretning, niveauet for opretning af forskydningerne, genskabelse af manglende dele (for eksempel korte skråbånd), døres, lugers og vinduers udformning, størrelse og placering mv. Endvidere bør taget omlægges eller udskiftes og indgå som en del af et samlet projekt. Et nyt tag bør udføres med understrykning som oprindeligt, eller med fast undertag.

HANDLINGSPLAN

— BÆRENDE FREDNINGSVÆRDIER

I bygningens ydre knytter de bærende fredningsværdier sig til det synlige bindingsværk, den ubrudte tagflade og den generelle materialeholdning, herunder de mange træluger og -døre, samt gavlen mod syd med de murede detaljer og støbejernsluger.

I bygningens indre knytter de bærende fredningsværdier sig til de synlige konstruktioner.

SITUATIONSPLAN



Fredningens omfang er markeret med rødt.

+ FORHUS

Dronningens pakhus set fra Havnegade, med den grundmurede gavl fra 1800-tallet.



— YDERVÆGGE

Bygningens fodrem er mange steder erstattet af betonudstøbninger, som nu fungerer som en slags sokkel/forstærkning.

Langs nordgavlen er nederst lavet en "forstærkning" af murværk og beton, tilsyneladende uden på flere rester af fodrem og stolpeender.

Vand kan løbe ned af gavlen og ophobes i revnen mellem "forstærkningen" og selve gavlen.



I den midterste del af vestsiden er fodremmen erstattet af beton, som er under kraftig nedbrydning.

Tre af stolperne er nederst forstærket med jernbjælker, som er nedstøbt i betonfundamentet/forstærkningen.



Bygningen har mange store og voldsomme sætninger og forskydninger.

Der er både tale om dårlig fundering, følgeskader af arbejder i området, samt at bygningen synker på grund af rådne fodremme. Desuden forskydninger på grund af problemer, i de indvendige konstruktioner.

Det meste af bindingsværket er egetømmer, en stor del er originalt. Tavlene er opmuret af brændte sten, tyndpudsede og kalkede



På nordsiden er terrænet for højt og når op foran fodremmen.

Tømmeret er generelt i dårlig stand med mange rådskader.

Den nederste bindbjælke er knækket og har flere andre skader.

De lange skråbånd er i meget dårlig stand og skydes ud midt på.

En del tavler er ved at glide ud. Flere udgør en reel sikkerhedsrisiko for forbipasserende.



På vestsiden er terrænet i den nordlige for højt og fodremmen skades. Fodremmen er rådden.

I det nederste stokværk er mange stolper, skråbånd og løsholte rådne.

Mange ender af bindbjælkerne er rådne.

Flere tavler er gledet noget ud, og enkelte er i fare for at falde helt ud. Blandt andet den viste.

Mange af tavlene er meget nedbrudte. Både mursten og tyndpuds.

Remmene over og under bindbjælkerne er nedbrudte og knækkede flere steder.

I et mindre område i den sydlige del har man udskiftet en del tømmer. Bindbjælkerne er imidlertid ikke ført ud mellem remmen, og rådne ender af de øverste stolper, er blot erstattet af mursten.

Der er igen råd i den fornyede fodrem og flere andre steder.

I de sidste par fag længst mod syd har man pillet rådne tømmerdele ud og erstattet dem med murværk.



Østsiden er generelt i meget dårlig stand. Fodremmen er meget rådnen og flere steder synker væggen på grund af dette. I store områder er fodremmen erstattet af beton og murværk. Mange af de nederste korte skråbånd er fjernet.

Topremmen i nederste stokværk er meget rådnen. Mange af de synlige ender af bindbjælkerne er rådne. Fodremmen til øverste stokværk har mange rådskader. Mange af tavlene, specielt i de nederste områder er i meget dårlig stand, flere steder er reelt huller i tavlene. Enkelte tavler er ved at falde ud. Flere stolper er knækket ud for løsholterne. I den nordlige ende er fjernet de nederste korte skråbånd. Terrænet langs siden er generelt for højt. Værst i den nordlige ende.

Sydgavlen er formentlig opmuret i sidste halvdel af 1800-tallet.

Der findes en del mindre sætningsrevner, og en del defekte fuger, specielt nederst og langs tagfladerne, men i forhold til alderen er gavlen i rimelig god stand.

Nederst er der dog mange defekte fuger og en del skadede mursten. Skaderne skyldes både mekaniske skader (cykler mm), samt saltskader (først og fremmest vejsalt).

Forhus - Vurdering af ydervægge

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Ydervægge	Løse tavler og forskydninger.	Midlertidig sikring.	Akut
Ydervægge	Omfattende rådskader, forskydninger, sætninger og defekte fuger.	Projektering og total istandsættelse.	1 - UN
Sokkel/forstærkninger	Betonforstærkninger er under kraftig nedbrydning og tilfører vand til fodremme og stolpeender.	Projektering og istandsættelse.	1 - UN



VINDUER OG DØRE

Bygningen har kun få vinduer, og de sidder alle i den sydlige ende af østsiden. Vinduerne er af nyere dato.

Adgang til lys og udluftning er tidligere sket gennem træluger, som også i nogle tilfælde kunne anvendes til ind- og udtagning af varer.

De fleste gamle luger har små "glug" med ruder, formentlig har disse glug oprindeligt kunnet lukkes med træklodser indefra.



Vestsidens luger er noget varierende i størrelse og udformning. En del er fornyede og med nye beslag. Tilstanden er meget varierende, men de fleste trænger til istandsættelse af rustende beslag, reparation af rådskader og overfladebehandling. Der er ingen vinduer i vestsiden. Fløjdøren er en nyere revledør i rimelig god stand.



Nordgavlens fire øverste luger er træluger, alle i dårlig stand.

Nordgavlens nederste luge er af støbejern. Formentlig er lugen flyttet hertil fra sydgavlen, hvor den ene luge er erstattet af et vindue.

Lugen trænger til reovering.

Østsidens tilbageværende luger er nogenlunde ensartede, og de fleste er meget gamle.

Lugerne i- og under hejsekvisten er næppe originale, men dog af ældre dato.

Lugerne og deres beslag trænger til reovering, men store dele af dem vil kunne bevares.



Østsidens to døre i den nordlige ende er gamle og i dårlig stand.

Hvorvidt dele af dørene kan genanvendes afhænger af kravene til deres fremtidige funktion.

Østsidens vinduer i den sydlige ende er trævinduer med enkeltglas og af nyere dato.

Vinduer trænger til kit og maling.



Døren samme sted passer stilmæssig dårligt til bygningen. Døren er rådden og i meget dårlig stand.



Sydgavlens syv luger er af støbejern og originale fra gavlens opmuring i slutningen af 1800-tallet.

Det nuværende vindue, nederst mod øst, erstatter formentlig en støbejernsluger, som er flyttet til nordgavlen.

En del af støbejernet er sprængt af rust. Støbejernslugerne må betegnes som værende i dårlig stand, men dog reparerbare.

Fløjdøren/porten sidder dybt i murhullet, hvis hjørner er beskyttet af en vinkeljernsramme.

Døren har en smule råd nederst, men er ellers i god stand og reparerbar.

Vinduet er i meget dårlig stand, og ruden er itu.



Forhus - Vurdering af vinduer og døre

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Træluger, støbejernsluger, vinduer og døre.	Rustne beslag, defekte slaglister, manglende ruder og rådgreb på trælugerne. Sprængninger pga. rustudvidelser på støbejernslugerne. Afskallende maling og kit på vinduerne. Dørenes tilstand er varierende. Flere med råd.	Træluger, støbejernsvinduer, vinduer og døre, bør indgå i et samlet projekt og istandsættelse for hele bygningen.	1

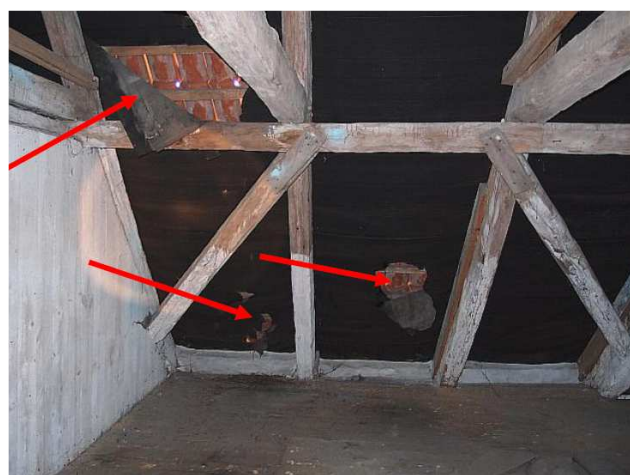
TAG

Bygningens tag er røde maskinfremstillede vingetegl på undertag af tagpap.

Tagets præcise alder er ukendt, men formentlig er det 20-30 år gammelt.

Undertaget har mange og store huller, specielt i den sydlige ende.

Hullerne skyldes formentlig en kombination af følgende: Tagsten har været blæst af i længere tid og undertaget er svækket af sollys. Løse tagsten er røget igennem undertaget. Undertaget er flået, for at genilægge tagsten indefra, og andet hærværk.



Der er ikke lavet opretning i forbindelse med, at taget er udskiftet, men formentlig er de største lunger blevet værre siden.

Tagstenene er skruet fast gennem borede huller i overkanten. Dette betyder en voldsom reduktion af tagstenenes vandrette overlæg, og nedsivende vand ved skrueerne.

Mange tagsten har været blæst af, og mange tagsten ligger nu uregelmæssigt. Flere tagsten er ved at glide ned, blandt andet ligger der et par løse tagsten hér, og disse udgør en sikkerhedsrisiko for forbipasserende. I højsekvistens skotrender ligger også løse tagsten.



Tagstenene er i store områder oplagt med alt for lille sideværts overlæg.

Ved så skæve tagflader er det ikke muligt at anvende samme lægteafstand og dækmål overalt, og man må påregne, at en del af tagstenene skal tilpasses (nakkes). Når dette ikke sker, ender man som hér i udadgående lunker med en tagflade hvor tagstenene ligger dårligt og gaber i de sideværts overlæg og ved hjørneafskæringerne.

Problemet indebærer løse og klaprende tagsten, risiko for nedfaldende tagsten og for hurtig nedbrydning af undertaget på grund af lysindfald.



I den yderste række tagsten mod sydøst mangler en tagsten. Forskellingen langs gavlen er defekt flere steder.

Rygningsstenene er oplagt i rufakit. Rufakitten har sluppet tagstenene og mangler mange steder.



Forhus - Vurdering af tag

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Tag	Løse tagsten, store lunker, skævheder i tagfladen og nedbrudt undertag.	Inden et år eller to bør taget omlægges eller udskiftes, og indgå i et samlet projekt for bygningens istandsættelse. Et nyt tag bør udføres med understrykning som oprindelig, eller med fast undertag. Nye tagsten bør håndstrøgne vingetegl.	1- UN
Tagsten	Løse tagsten.	Oplægning og fiksering.	Akut

— ANDET

I den nordlige del af bygningen er der trægulve i stueetagen. Et par gulvbrædder er taget op, og der er tegn på rådproblemer i bjælkerne. Omfanget kunne ikke erkendes.

Mange steder ses forskydninger og løse skråbånd på grund af sætninger og råd i bindingsværket. På billedet ses et gammelt eftermonteret jernbeslag til at holde ydervæg og bjælkelag sammen. Effekten af disse beslag er imidlertid begrænset, fordi der mange steder er råd i bindingsværket, og fordi de ikke bidrager til sidestabilisering af bygningen.

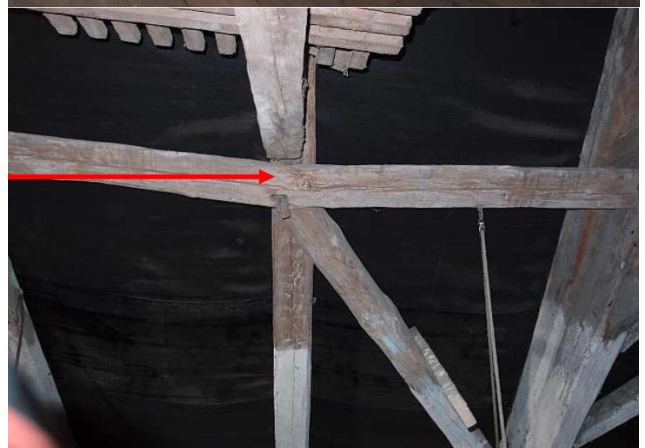
Ved de midterste stolperækker er mange skråbånd fjernet og efterlader bygningen ustabil.

I bjælkelaget og gulvet mellem nederste og øverste stokværk findes flere åbenlyst rådne områder. Desuden er flere bjælkeender rådne. Bjælkerne er ikke gennemgået systematisk og enkeltvis.

Mange steder ses lysindfald mellem tavlene og bindingsværket, og flere tavler er ved at falde ud.

Tagkonstruktionen er mange steder åbenlyst svækket. I forbindelse med udskiftningen af taget, har håndværkerne lavet enkle simple forstærkninger, men kun af hensyn til deres egen sikkerhed, ikke som egentlig forstærkning af konstruktionen. Billedet viser et eksempel på en knækket stolperem.

Mange steder er der lavet simple forstærkninger med pålaskede brædder, men de fleste er svage og usystematiske.



Forhus - Vurdering af andet

Vurdering af tilstand

Emne	Tilstand	Aktivitet	Prioritet
Konstruktioner	Svækkede konstruktioner.	Bør snarest gennemgås af en faglig ingeniør og sikres midlertidig	Akut
Konstruktioner og tømmerdele	Svækket af tid, borebiller og råd efter tidligere og nuværende utætheder. Flere skråbånd er fjernet.	Bør indgå i et samlet projekt for bygningens istandsættelse.	1

ANBEFALEDE AKTIVITETER

BYGNINGSDEL	AKTIVITET	PRIORITET	PRISEESTIMAT
Forhus			
Ydervægge	Midlertidig sikring.	Akut	50.000
Ydervægge	Projektering og total istandsættelse.	1 - UN	3.156.000
Sokkel og forstærknin- ger	Projektering og total istandsættelse.	1 - UN	Ej prissat
Træluger, støbejernslu- ger, vinduer og døre.	Træluger, støbejernsvinduer, vinduer og døre, bør indgå i et samlet projekt og istandsættelse for hele bygningen.	1	835.000
Tagsten	Oplægning og fiksering.	Akut	12.000
Tag	Inden et år eller to bør taget omlægges eller udskiftes, og indgå i et samlet projekt for byg- ningens istandsættelse. Et nyt tag bør udføres med understrykning som oprindelig, eller med fast undertag. Nye tagsten bør håndstrøgne vingetegl.	1- UN	2.153.000
Konstruktioner	Bør snarest gennemgås af en faglig ingeniør og sikres midlertidig	Akut	80.000
Konstruktioner og tøm- merdele	Bør indgå i et samlet projekt for bygningens istandsættelse.	1	1.692.000
I alt ekskl. moms, kr.			7.978.000