



FÖRSTUDIERAPPORT LOKALANPASSNINGAR AV TRAKTÖREN, KÖPMANSGATAN 20

BESTÄLLANDE NÄMND: EXPLOATERINGS-,
STADSBYGGNADS-, STADSMILJÖ- SAMT
STADSFÄSTIGHETSÄMNDEN

2023-10-27



INNEHÅLL

UPPDRAGET	4
BAKGRUND OCH SYFTE	4
MÅL	5
SAMBAND MED ANDRA UPPDRAG	6
OMFATTNING	7
AREA	7
AVGRÄNSNINGAR	7
INKLUDERAT	7
Reda ut de fysiska och ekonomiska förutsättningarna	7
Ta tillvara tidigare erfarenheter och sammanställa planerade underhållsåtgärder	8
Antikvarisk förundersökning	8
Arkivlokaler som uppfyller riksarkivets föreskrifter	8
Evakuering	8
EXKLUDERAT	8
Ansvar för framdrift i övriga delprojekt	9
Cykelparkering	9
Bilparkering	9
Utemiljö	9
Lös inredning och utrustning	9
Inhyrning av evakueringslokaler	9
KVALITETSPLAN	9
FÖRUTSÄTTNINGAR	10
FASTIGHETEN	10
Bevarandeprogram	12
Fast konst	12
Bjälklagshöjder	12
Teknisk försörjning av andra verksamheter	12
Tekniska förutsättningar	12
BEFINTLIG BYGGNAD	13
Fastighetens status	13
Innergårdarna	13



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Plan 1	14
Plan 2	15
Plan 3	16
Plan 4	16
Plan 5	17
Plan 6	17
EVAKUERINGSLOKALER	17
Postgatan 10	18
Åvägen 17	18
Lillhagsparken	19
Kronhusgatan	19
BEHOVSUTREDNINGEN	19
HANDLINGSLTERNATIV	21
TRAKTÖREN	21
EVAKUERING	21
REKOMMENDATION TILL BESLUT	22
REKOMMENDATION	22
BILAGOR	22



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	Exploateringsnämnden Stadsbyggnadsnämnden Stadsmiljönämnden Stadsfastighetsnämnden
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	Datum reviderad uppdragsbeställning: 2023-01-27 Datum ursprunglig uppdragsbeställning: 2022-10-31
	Diarienummer reviderad uppdragsbeställning: 0133/23 Diarienummer ursprunglig uppdragsbeställning: 1187/22
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	21211
Diarienummer	SFF-2023-00555 Tidigare: N230-1561/22
Projektledare	Martina Nilsson Robert Renström
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Stadsfastighetsförvaltningen
Geografiskt område	Centrum
Fastighetsbeteckning	Centrum
Bokfört värde	92 615 038,29 kr
Övernattning	Nej
BEHOV	
Verksamhet:	Kontor
Antal avdelningar / paralleller / lägenheter	Ej aktuellt
Totalt antal platser	Ej aktuellt
- Antal tillskapade platser	Ej aktuellt
- Antal ersatta platser	Ej aktuellt
Övernattning	Nej
Idrottshall	Nej

BAKGRUND OCH SYFTE

Göteborgs stad har genomfört en omorganisation inom stadsutvecklingsområdet. Omorganisationen trädde i kraft den 2a januari 2023. Syftet är att uppnå en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess samt en ökad effektivitet och transparens i förhållande till boende, besökare och näringsliv. De fem nämnderna byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, lokalnämnden, park- och naturnämnden samt trafiknämnden har upphört och ersatts av de fyra nyinrättade nämnderna:



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

- Stadsbyggnadsnämnden
- Exploateringsnämnden
- Stadsmiljönämnden
- Stadsfastighetsnämnden

De fyra nya förvaltningarna ska, tillsammans med stadsledningskontoret och verksamheten på Gustaf Adolfs Torg 4, samlokaliseras och lokalerna ska vara anpassade för ett aktivitetsbaserat arbetssätt.

I november 2022 inkom ett förstudieuppdrag till stadsfastighetsförvaltningen (då: lokalförvaltningen) vilket syftade till att utreda vilka fysiska anpassningar som behövdes för att möjliggöra ett aktivitetsbaserat arbetssätt på Traktören (Köpmansgatan 20), plan 3 och 4. I februari 2023 inkom en revidering av tidigare förstudieuppdrag. Revideringen innebar att förstudieuppdraget utökades till att omfatta hela Traktören.

MÅL

Målet med förstudieuppdraget har varit att utreda möjligheten till, samt redovisa de ekonomiska konsekvenserna för en anpassning av Traktören till aktivitetsbaserat arbetssätt. Kapaciteten var i uppdragsbeställningen angiven som ca 1700 medarbetare med en beläggningsgrad på 60%.

Uppskattad beläggningsgrad har dock från uppdragets början bedömts vara högre än det faktiska behovet. Vid startmöte med bl.a. Zenita Källner (då: NOS-genomförandeprojektets representant) 2022-11-24, meddelade Zenita att behovet avseende kapacitet kopplat till beläggningsgrad behövde analyseras vidare.

Den vidare analysen har resulterat i bedömningen att beläggningsgraden för de funktioner som inte kommer ha fast anvisade platser, kommer vara ca 40%. Denna förstudie presenterar en planlösningsskiss med kapacitet för en beläggningsgrad på 45-48%, beroende på om totalt antal medarbetare antas vara 1600 eller 1700. NOS-förvaltningarna har i dagsläget totalt 1 700 medarbetare som omfattas av samlokaliseringen på Traktören **samt** Gustav Adolfs torg 4. På Gustav Adolfs torg 4 är i dagsläget ca 100 medarbetare placerade och de kommer ha kvar sin placering på adressen. Därmed är det faktiska antalet medarbetare som i dagsläget omfattas av en eventuell framtida placering i Traktören, ca 1600.

Vidare har målsättningen varit att identifiera planerat underhåll och kommande underhållsbehov i fastigheten genom objektsanalys och sammanställning av nyligen utförda förstudieuppdrag för reinvesteringsåtgärder.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Det är en målsättning att skyndsamt realisera samlokalisering av stadsmiljö-, stadsbyggnads-, exploaterings- och stadsfastighetsförvaltningen. Därmed har tidsaspekten varit högt prioriterad.

SAMBAND MED ANDRA UPPDRAG

Detta förstudieuppdrag är ett av flera delprojekt som ingår i ett övergripande lokalprojekt. Förstudieuppdraget omnämns *Fas 3* i projekträdet nedan, se *bild 1*. Fas 2 avser evakueringen och det har ingått i detta förstudieuppdrag att hitta en möjlig evakueringslösning inom befintligt fastighetsbestånd.

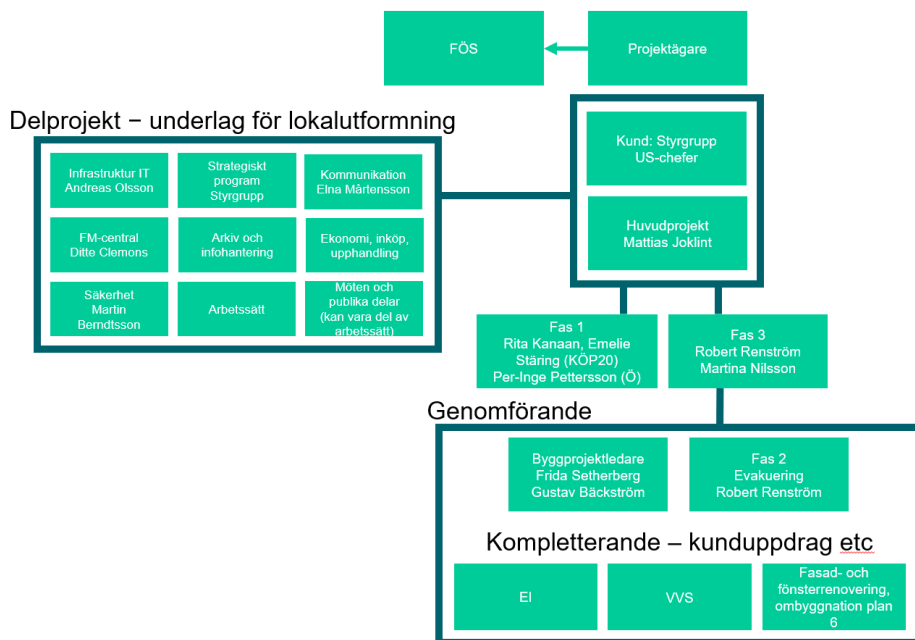


Bild 1 Projekträd för huvudprojektet – d.v.s. det övergripande lokalprojektet.

I uppdragsplanen påpekades att detta förstudieuppdrag var beroende av input från flera av delprojekten. Av aktuella delprojekt, bedömdes *Arbetssätt* vara det mest kritiska eftersom lokalbehovet inte var tydligt formulerat vid förstudieuppdragets start.

Delprojekt *Arbetssätt* har dock inte påbörjat sitt arbete, vilket styrgruppen informerades om 2023-06-12.

Med målsättning att hålla sitt tidplan har behovsutredningen utförts av projektledningen i detta förstudieuppdrag. Se mer under rubrik *Kvalitetsplan*.

Vidare finns ett angränsande förstudieuppdrag som heter *Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme* och har projektnummer 21463. Uppdraget syftar till att utreda möjligheten för exploaterings-



samt stadsmiljöförvaltningen att ha arkivlokaler som uppfyller riksarkivets föreskrifter i Traktören. Dessa två uppdrag är starkt sammanlänkade och har bedrivits parallellt.

OMFATTNING

AREA

TOTAL	
BTA	20 700 m ²
LOA	18 300 m ²
LOA / BTA	88 %
Fastighetens areal	6 310 m ²

AVGRÄNSNINGAR

Detta förstudieuppdrag har varit avgränsat till att omfatta enbart lokalanpassning på Traktören på Köpmansgatan 20, samt evakueringsmöjligheter inom befintligt lokalbestånd.

INKLUDERAT

Följande har varit inkluderat i förstudieuppdraget.

Reda ut de fysiska och ekonomiska förutsättningarna

Det har ingått i förstudieuppdraget att reda ut de fysiska och ekonomiska förutsättningarna för att genomföra en ombyggnation för anpassning till aktivitetsbaserat kontor.

För att kunna utreda förutsättningarna har de fyra förvaltningarnas lokalbehov behövt konkretiseras. Vid uppdragsstart identifierades att detta förstudieuppdrag var beroende av att en referensgrupp med representanter från de fyra förvaltningarna tillsattes. Beskedet var att delprojekt *Arbetsätt* skulle utgöra efterfrågad referensgrupp. Delprojektet visade sig dock vara svårt att resurssätta och referensgruppen har således uteblivit.

Eftersom tidsaspekten varit högt prioriterad har projektledningen arbetat vidare med behovsutredning i väntan på att en referensgrupp skulle tillsättas. Detta arbete har varit mycket tidskrävande och är anledningen till att förstudien presenteras en månad senare än planerat. Hur behovsutredningen har genomförts och hur en eventuell fortsatt utredning bör förhålla sig till resultatet, beskrivs under rubrik *Behovsutredningen*.



Ta tillvara tidigare erfarenheter och sammanställa planerade underhållsåtgärder

Stadsfastighetsförvaltningen har nyligen utfört förstudieuppdrag gällande underhållsåtgärder för bland annat VVS, SRÖ och el på Traktören. Det har även gjorts flertalet utredningar gällande innemiljön de senaste åren. Under år 2022 blev även en ombyggnation av plan 6 klar. Våningsplanet anpassades då till aktivitetsbaserat arbetssätt.

Det har även ingått i detta förstudieuppdrag att ta reda på vilka eventuella övriga underhålls- och installationsprojekt, förutom ovan nämnda, som är lämpliga att utföra i anslutning till en eventuell ombyggnation.

Resultatet av underhållsbedömning, ovan nämnda förstudier och utredningar samt erfarenheter från ombyggnationen på plan 6 har tagits tillvara i detta förstudieuppdrag och ligger bl.a. till grund för framtagna förstudiekalkyl.

SRÖ är dock nyligen åtgärdad i byggnaden varpå ingen reinvesteringsskostnad för SRÖ återfinns i reinvesteringsskalkylen.

Antikvarisk förundersökning

Det har ingått i detta förstudieuppdrag att genomföra en antikvarisk förundersökning av Traktören. I dialog med byggnadsantikvarien har beslutats att ta fram en varsamhetsplan eftersom tidsaspekten är prioriterad och det underlättar om en sådan finns framtagna när en eventuell projektering startar. Varsamhetsplanen levereras vid månadsskiftet november/december.

Arkivlokaler som uppfyller riksarkivets föreskrifter

Beroende på resultatet av det angränsande förstudieuppdraget *Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme*, skulle arkivfrågan helt eller delvis komma att behöva inkluderas i förstudiesammanställningen för detta förstudieuppdrag. Föreslagen yta för arkivlokaler presenteras i bilaga *Utredningsskisser lokalanpassning Traktören 2023-10-27*.

Evakuering

Det har ingått i detta förstudieuppdrag att presentera en möjlig evakueringslösning. Evakueringslösningen presenteras i bilagorna *Utredningsskisser evakuering 2023-10-03* och *Sammanställning föreslagen placering evakuering 2023-10-27*.

EXKLUDERAT

Följande har varit exkluderat från förstudieuppdraget. För vissa rubriker nedan har omfattningen kommit att ändras under förstudieuppdraget. Anledningar till och eventuella konsekvenser av detta beskrivs under respektive rubrik.



Ansvar för framdrift i övriga delprojekt

Förstudieuppdragets tidplan uppgavs vid uppdragsstart vara beroende av information från några av de andra delprojekten. Det ingick dock ej i förstudieuppdraget att ansvara för framdriften i övriga delprojekt.

Cykelparkering

Stadsmiljöförvaltningen har ett pågående arbete avseende att definiera behoven av cykelparkering för att komplettera stadens mål om hållbart resande. Det har inte ingått i förstudieuppdraget att driva denna fråga. Dock har det ingått att ta hand om ett eventuellt resultat och integrera tillämpliga delar i denna förstudie. Bl.a. har detta resulterat i att cykelparkering finns inritad på plan 1, se bilaga *Utredningsskisser lokalanpassning Traktören 2023-10-27*.

Bilparkering

Bilparkering har inte ingått i detta förstudieuppdrag. Dock har parkeringsmöjligheter för arbetsfordon delvis hanterats vid framtagande av evakueringslösning. Att säkerställa parkering har inte gjorts, men hänsyn har tagits vid föreslagen placering för vissa fasta funktioner. Vidare har en kostnad för extra parkeringsyta i Lillhagsparken under en eventuell evakuering av Traktören tagits fram och ingår i förstudiekalkylen.

Utemiljö

Utemiljö har inte ingått i detta förstudieuppdrag. Dock har planerat underhåll avseende mark tagits med i förstudiekalkylen och i objektsanalysen föreslås några åtgärder avseende mark.

Lös inredning och utrustning

Varken lös inredning eller utrustning har ingått i detta förstudieuppdrag. Dock har behov av möbler för förvaring av t.ex. dokument och arbetsmaterial sammanställts i lokalfunktionsprogrammet.

Inhyrning av evakueringslokaler

Enligt direktiv har evakueringsmöjligheter endast utretts inom befintligt lokalbestånd och möjlighet till annan inhyrning har således inte utretts.

KVALITETSPLAN

Avstämningar har gjorts med flertalet representanter från stadsfastighetsförvaltningen.

Fastighetsägarperspektivet: förvaltare, underhållsbedömare och sakkunniga som utfört objektsanalys

Erfarenhetsåterföring: projektledare för angränsande/tidigare projekt och utredningar, innemiljöspecialist



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Stödfunktioner: kalkylator och upphandlare

Byggprojektledare: de projektledare som ska bedriva den eventuella fortsatta utredning och det eventuella genomförandet.

Framtagna underlag har granskats av projektledningen och projektägaren. Projektägaren har även, utifrån behov, inkluderat andra funktioner i samband med granskning.

Förstudien har följt gällande processer och projektledarens egenkontroller är väl genomarbetade och vidimerade. Uppdragets output har kvalitetsgranskats av projektansvarig samt ytterligare en kollega.

FÖRUTSÄTTNINGAR

FASTIGHETEN

PLANINFORMATION	
Översiktsplan/detaljplan	Stadsplan 1480K-II-121
Status detaljplan	Gällande
Byggrätt	Inga utökningar gällande byggnadens storlek görs i förslagsskiss
Byggnadshöjd och/eller nockhöjd	Inga utökningar i höjdlid görs i förslagsskiss
U-områden/servitut	Ej utrett



Bild 2 Fastighetens lokalisering. På bilden benämns den kvarteret Traktören.

Kvarteret Traktören innefattar adresserna Köpmansgatan 16-26 och Postgatan 17-31. Byggnaden uppfördes under åren 1976-1978 som förvaltningsbyggnad för Göteborgs kommun och utgörs av ett



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

sammanhållet kontorskomplex i sex våningsplan (inklusive källarplan)
och med tre innergårdar.



Bild 3 Fasad och nuvarande huvudentré på Köpmansgatan. Bilden hämtad från Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse volym 3 av 4, Centrum. Foto: Amanda Tyrbrink



Bild 4 En av de tre innergårdarna. Bilden hämtad från Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse volym 3 av 4, Centrum. Foto: Amanda Tyrbrink



Bevarandeprogram

Fastigheten ingår i Göteborg stads bevarandeprogram (del I). På den västra innergården har en husgrund från 1600-talet grävts fram och återuppbyggts. I den östra delen av källaren finns ett kryssvalv från 1700-talet. Utrymmet används idag främst för mindre formella sammankomster.

En antikvarisk förundersökning och varsamhetsplan kommer finnas framtagen vid månadskiftet november/december 2023.

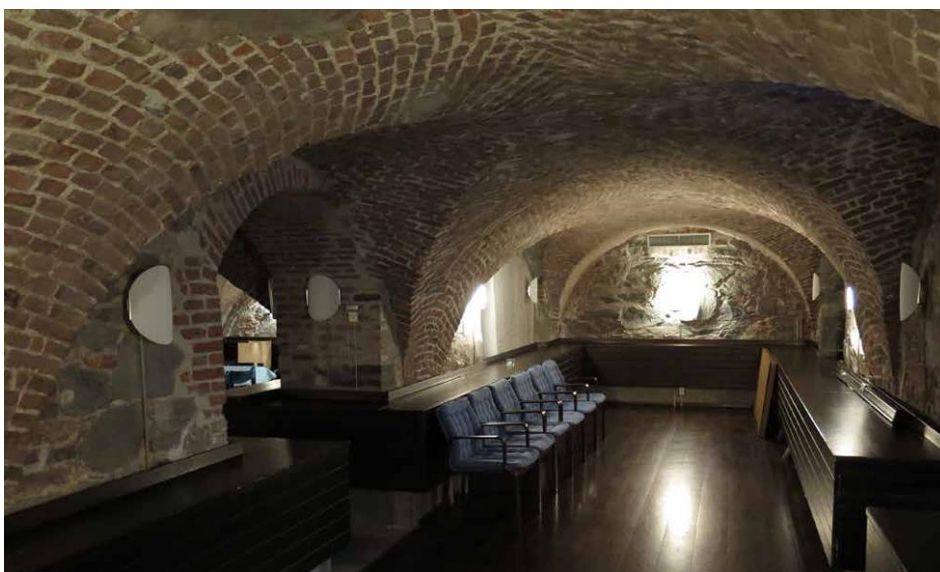


Bild 5 Källarvalvet från 1700-talet. Bilden hämtad från Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse volym 3 av 4, Centrum. Foto: Amanda Tyrbrink

Fast konst

Det finns en del fast konst, både på innergårdarna och inne i byggnaden. Denna behöver inventeras och det behövs en plan för hur den ska hanteras under en eventuell ombyggnation.

Bjälklagshöjder

Bjälklagshöjderna på plan 2-6 är relativt låga. Detta kommer kunna innebära utmaningar gällande t.ex. installationsstråkens dragningar och kanaldimensioner i relation till godtagbara rumshöjder.

Teknisk försörjning av andra verksamheter

Det finns teknikutrymmen som försörjer fler verksamheter än den som bedrivs i den aktuella fastigheten. En del teknik ägs av staden, medan annan teknik ägs och opereras av andra aktörer. Denna teknik behöver vara i drift och åtkomlig även under en ombyggnation.

Tekniska förutsättningar

Inga tekniska förutsättningar har utretts under denna förstudie. Således behöver eventuellt bl.a. geoteknik, teknisk försörjning, mark och miljö utredas under den fortsatta utredningen.



Det finns dock flertalet utredningar från de senaste åren, såsom förstudier avseende VVS och el samt inommiljörelaterade utredningar inkl. klimatberäkning. Se mer under nästa rubrik.

BEFINTLIG BYGGNAD

I befintlig byggnad huserar i dagsläget stadsbyggnadsförvaltningen och delar av stadsmiljöförvaltningen.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme. Det finns även fjärrkyla med huvudsakligt syfte att kyla vissa teknikutrymmen – men systemet har i dagsläget viss överkapacitet.

Nuvarande ventilationssystem utgörs av från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning (FTX).

I Antura projektstyr finns ca 80 avslutade och pågående projekt och uppdrag i Traktören sedan år 2014.

Fastighetens status

Fasad- och fönsterrenovering pågår och omfattar hela byggnaden.

Det finns nyligen utförda förstudier gällande omfattande reinvesteringssåtgärder för el och VVS. Genomförande av utredda reinvesteringssåtgärder har pausats tills vidare och utförs i samband med en eventuell ombyggnation. Resultatet av förstudierna behöver tas tillvara och stämmas av med respektive projektledare i samband med att den fortsatta utredningen påbörjas.

Underhållsbedömarens sammanställning av planerat underhåll visar även att det inom de närmsta åren finns behov av utbyte och/eller uppfräschning av ytskikt i en stor del av byggnaden.

Vidare har en objektsanalys genomförts och i den anges åtgärdsbehov för flertalet discipliner.

Innergårdarna

Innergårdarna används främst som kommunikationsstråk och inbjuder i dagsläget inte hyresgäster och besökare att uppehålla sig där. Bl.a. saknas sittplatser i skugga och innergårdarna blir väldigt varma under sommarmånaderna. Generellt hade innergårdarna vunnit på att ses över utifrån perspektiven attraktiv arbetsplats, skötselmöjligheter samt möjlighet till säker cykelparkering.

Den östra innergården är belagd med gatsten, se bild 4, och är till stor del svårtillgänglig för individer med fysiska funktionsnedsättningar. Delar av den västra innergården utgörs i dagsläget av parkeringsyta för arbetsfordon.

Både under och efter ombyggnationen behöver åtkomst för påfyllning av diesel till reservaggregat möjliggöras. Vidare finns det luckor i marken



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

för in- och utforsling av t.ex. installationsdelar som ska till/från teknikutrymmena i källaren (plan 1).

Markmiljöundersökningar behöver utföras om det blir aktuellt med markåtgärder eftersom t.ex. PAH i asfalt har sanerats i kringliggande områden.

På innergårdarna finns mycket hårdgjorda ytor med marksten och smågatsten. Detta ger en svårskött miljö och den är misskött i dagsläget med algpåväxt på murar samt ogräs i smågatstenarna.

Plan 1

Plan 1 ligger under marknivå och där finns i dagsläget en publik utställningsyta där material som rör stadsutveckling och specifika projekt av stort allmänintresse ställs ut. Vidare används ytan för utställning av material inför samråd.

I anslutning till utställningsytan finns två större konferensrum, vilka bl.a. används vid nämndsammanträden och samrådsmöten.

I den nordöstra delen av våningsplanet finns en konferensyta med mötesrum och ett angränsande kök. Köket används främst av konferensservice, vilken delvis bemannas av daglig verksamhet. I konferensytan finns det ventilerade golvzoner. Golven är ventilerade p.g.a. fuktinträngning och avvikande lukt.

I det nordvästra hörnet finns en motionshall och ett gym. Dessa används i dagsläget av medarbetare på stadsbyggnads- och stadsmiljöförvaltningen. Dusch- och omklädningsrum finns centralt placerat på våningsplanet.

På plan 1 finns även skyddsrum. Det används i dagsläget delvis som arkiv av f.d. Trafikkontoret. Att hitta en annan yta i Traktören, för tillskapande av arkiv som uppfyller riksarkivets föreskrifter har undersökts i angränsande förstudie *Traktören verksamhetsanpassningar av arkivutrymme* (projektnummer 21463).

Det finns ett önskemål från stadsmiljöförvaltningen gällande möjlighet att behålla arkivet i skyddsrummet under entreprenadtiden. Önskemålet är nytillkommet då lämplig evakueringslokal för aktuella arkivhandlingar ännu inte har hittats.

Skyddsrummet behöver troligtvis avaktiveras tillfälligt under ombyggnationen. Skyddsrumssakkunnig på stadsfastighetsförvaltningen kan bistå projektledaren i processen.

I källaren finns även flertalet förråd och teknikutrymmen. Några av teknikutrymmena behöver vara i drift och åtkomliga under entreprenadtiden.

Delar av plan 1 kommer omfattas av den eventuella ombyggnationen.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

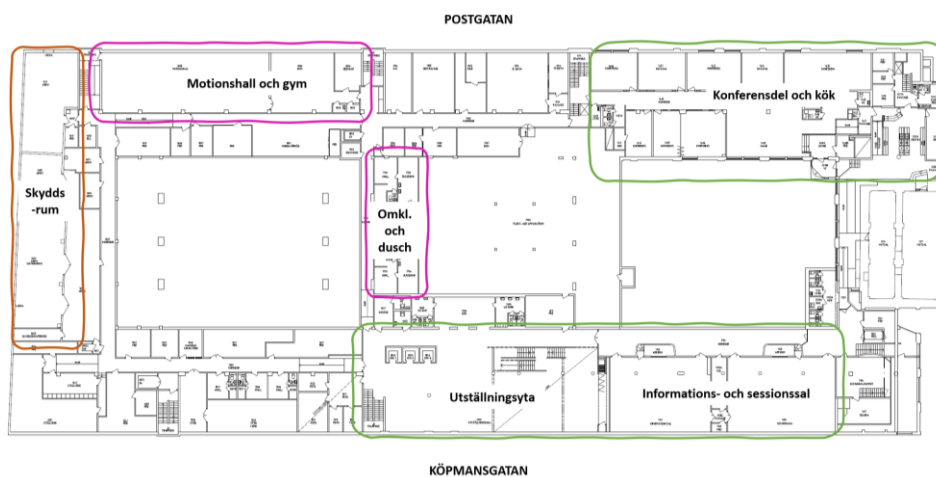


Bild 6 Plan 1

Plan 2

Plan 2 befinner sig till störst del i marknivå, men delar av våningsplanet befinner sig en halvtrappa upp från marknivå. På plan 2 finns i dagsläget en reception som tar emot besökare samt en kundmottagning med angränsande mötesrum. Kundmottagningen tar emot besökare (främst privatpersoner) som ska träffa en handläggare för bl.a. lantmäteri-, bygglövs och bostadsanpassningsärenden.

I det sydvästra hörnet ligger godsmottagningen och miljörummen. Förstudien rekommenderar att nuvarande läge för funktionerna behålls eftersom utrymmet på gatan utanför antas uppfylla de krav och behov som finns kopplade till leveranser av gods och upphämtning av avfall.

Förutom godsmottagningen och miljörummen kommer troligtvis resterande delar av våningsplanet omfattas av den eventuella ombyggnationen.

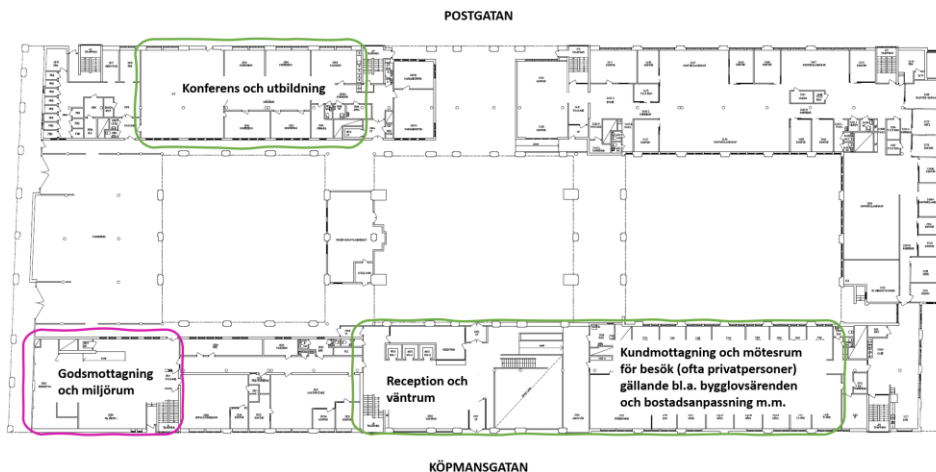


Bild 7 Plan 2



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Plan 3

Plan 3 utgörs i dagsläget främst av cellkontor med ett fåtal öppna kontorsytor. I den västra delen av våningsplanet har stadsbyggnadsförvaltningen sitt arkiv. Arkivet kommer vara i drift under den eventuella ombyggnationen. Arkivet behöver således vara åtkomligt under överenskomna tider. Ingen medarbetare kommer dock ha arkivet som sin stadigvarande arbetsplats under den eventuella ombyggnationen. Hela våningsplanet, förutom arkivet kommer omfattas av den eventuella ombyggnationen.

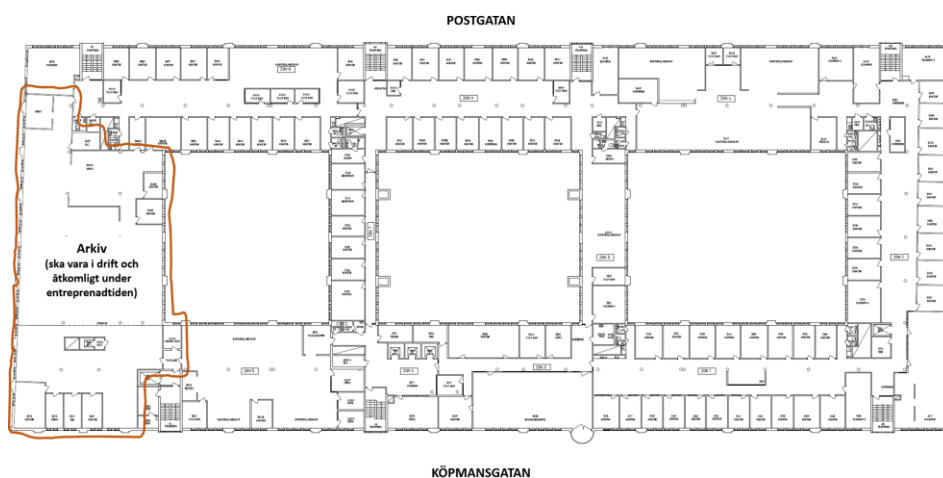


Bild 8 Plan 3

Plan 4

Plan 4 utgörs i dagsläget främst av cellkontor med ett fåtal öppna kontorsytor. Hela våningsplanet kommer omfattas av den eventuella ombyggnationen.

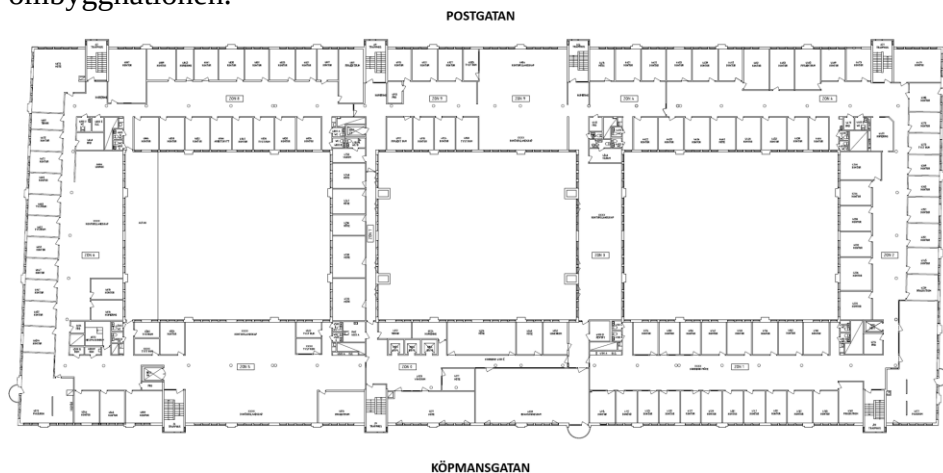


Bild 9 Plan 4



Plan 5

Plan 5 är i dagsläget delvis anpassat för att kunna arbeta clean desk och aktivitetsbaserat. På våningsplanet varvas öppna kontorsytor med cellkontor, arbetshytter och mötesrum.

Hela våningsplanet kommer omfattas av den eventuella ombyggnationen

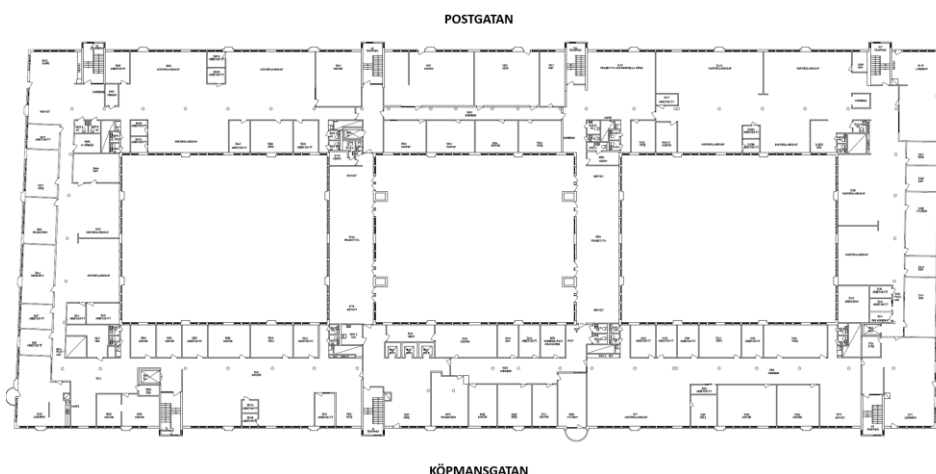


Bild 10 Plan 5

Plan 6

Våningsplanet genomgick en total, invändig ombyggnation år 2021-2022 och anpassades då till aktivitetsbaserat arbetssätt. Plan 6 försörjs av egna ventilationsaggregat. Input från objektstanalys inomhusmiljö är att det endast finns tre frånluftspunkter på våningsplanet. Eftersom det är så stora luftmängder som ska ut genom ett fåtal frånluftsdon, resulterar det i att luften i närområdet kring frånluftsdonen till stor del utgörs av uppvärmd och använd luft. Det har inte inkommit några synpunkter från de som arbetar på plan 6, men kan vara värt att beakta vid en eventuell projektering för övriga huset samt om det blir aktuellt att utföra andra åtgärder på plan 6.

Det finns inga planerade underhållsåtgärder på plan 6.

EVAKUERINGSLOKALER

Vid en eventuell ombyggnation av Traktören krävs evakuering av de verksamheter som i dagsläget har sin placering i byggnaden. Undantaget är stadsbyggnadsförvaltningens arkiv på plan 3 vilket behöver vara i drift och åtkomligt under överenskomna tider. Som tidigare nämnts, har det även inkommit ett snarligt önskemål gällande stadsmiljöförvaltningens arkiv i skyddsrummet.

Förutsättningarna för en eventuell evakueringslösning har varit att evakueringen ska lösas inom befintligt lokalbestånd. Vidare ska inga bygg- och installationsåtgärder som kan påverka tidplanen utföras. Detta



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

innebär att lokalernas yta, utformning och nuvarande ventilations- och värmesystem har fått vara dimensionerande för lokalernas kapacitet och användning.

De adresser som är aktuella för föreslagen evakueringslösning är:

- Postgatan 10
- Ävägen 17E
- Lillhagsparken 5 och 18 (vilket innebär att stadsfastighetsförvaltningens medarbetare i Lillhagsparken samlokaliseras på nr 12, 13, 16 och 17)

För föreslagen evakueringslösning, se bilagor *Utredningsskisser evakuering 2023-10-03* och *Sammanställning föreslagen placering evakuering 2023-10-27*.

Postgatan 10

Postgatan 10 är en inhyrd lokal. Fastighetsägare är Higab.

På adressen huserar i dagsläget exploateringsförvaltningen och delar av stadsfastighets- och stadsbyggnadsförvaltningen. Totalt har ca 300 medarbetare sin placering på Postgatan. Det finns både fasta platser samt platser där clean desk tillämpas. Det finns i dagsläget 33 mötesrum i varierande storlekar.

Byggnaden består av många mindre rum och olika nivåskillnader med bl.a. halvtrappor. Byggnaden är således inte helt optimal ur tillgänghetsperspektiv.

Det är en äldre byggnad där ventilationen utgörs av i huvudsak självdrag. Ventilationssystemet är kompletterat med ett frånluftsfläktar i vissa delar. Modern ventilation finns dock i konferensrummen på entréplan.

Ventilationssystemet i kombination med de många, små rummen har blivit dimensionerande för hur många personer som kan ha Postgatan som sin placering under en eventuell evakuering.

Ävägen 17

Lokalerna på Ävägen 17 är inhyrda och är fördelade på två våningsplan i fem olika lokaler med separata hyresavtal och olika kontraktslängder. Higab är fastighetsägare.

På Ävägen 17 har i dagsläget delar av stadsmiljöförvaltningen verksamhet. Det finns ca 130-140 skrivbordsplatser där ungefär hälften av platserna utgörs av cellkontor medan övriga är placerade i kontorslandskap. Det finns 9 mötesrum på adressen.

I anslutning till lokalerna hyr verksamheten några parkeringsplatser för arbetsfordon.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Ytan har varit dimensionerande för hur många personer som kan ha Åvägen som sin placering under en eventuell evakuering och nuvarande antal befintliga skrivbordsplatser och mötesrum bedöms vara maximalt möjligt.

Lillhagsparken

Lokalerna i Lillhagsparken ägs av stadsfastighetsförvaltningen. Lillhagsparken utgör placering för ca 400 av stadsfastighetsförvaltningens medarbetare. Verksamheten är i dagsläget fördelad på adresserna Lillhagsparken 5, 12, 13, 16, 17 och 18. Skrivbordsplatserna återfinns både i cellkontor, storrum och öppna kontorslandskap.

Det finns i dagsläget outnyttjade ytor på Lillhagsparken 5. Dock är nuvarande ventilation och värmesystem starkt begränsande på Lillhagsparken 5. Maximalt ca 280-290 personer bedöms kunna vistas i lokalerna samtidigt, även om ytan medger möblering för många fler.

På övriga adresser i Lillhagsparken är det ytan och lokalernas utformning, snarare än ventilationssystemet som är dimensionerande för hur många personer som kan ha sin placering i Lillhagsparken under en eventuell evakuering.

Stadsfastighetsförvaltningen har parkeringsplatser för poolbilar i Lillhagsparken. Det finns en yta som eventuellt skulle kunna grusas upp och användas som parkeringsyta för medarbetares privata bilar om Lillhagsparken ska husera fler medarbetare.

Kronhusgatan

På adressen finns två mindre lokaler vilka ägs av stadsfastighetsförvaltningen. Lokalerna står tomma i dagsläget. Lokalerna skulle eventuellt kunna användas som placering för ca 30-40 medarbetare med behov av central placering och publika ytor under en eventuell evakuering.

Det finns dock ett parallellt uppdrag på stadsfastighetsförvaltningen, vilket syftar till att utreda möjligheten att ha förskola i lokalerna. Om det riskerar att bli en intressekonflikt, behöver det tas ett centralt beslut gällande hur användningen av lokalen ska prioriteras.

BEHOVSUTREDNINGEN

Vid uppdragsstart fanns en tidig behovsbeskrivning framtagen. Dokumentet har rubriken *Behovsbeskrivning kontorslokaler för NOS-förvaltningar* och är daterat 2022-12-13. Behovsbeskrivningen beskriver förvaltningarnas uppdrag på avdelningsnivå samt anger lokalbehoven i väldigt grova drag. Behovet visade sig inte vara tillräckligt specificerat



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

för att det skulle vara möjligt att sammanställa ett lokalprogram utifrån innehållet i behovsbeskrivningen.

Vidare fick förstudieuppdraget ta del av svaren från en enkät som NOS-genomförandeprojektet skickat ut till samtliga chefer innan omorganisationen, i syfte att kartlägga och säkerställa arbetsmiljön för medarbetarna. Frågornas inriktning berörde mest arbetssätt, möblering och utrustning snarare än lokalutformning.

Eftersom referensgrupp och utsedda verksamhetsrepresentanter saknades och tidplanen var pressad, beslutades att projektledningen i detta förstudieuppdrag skulle skicka ut ytterligare en enkät till samtliga chefer inom NOS-förvaltningarna.

Syftet med den enkäten var att få information om vilka verksamheter och funktioner som har ett behov som går utanför ett traditionellt aktivitetsbaserat arbetssätt. D.v.s. ett behov som avviker från eller är utöver:

- tillgång till skrivbordsplats i olika aktivitetszoner
- tillgång till bokningsbara och obokningsbara mötes- och samtalsrum av olika storlekar
- personligt skåp

Inkomna enkätsvar sammanställdes av projektledningen. I sammanställningen blev det tydligt att det fanns en stor differens inom organisationerna gällande mognaden inför omställningen till ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Projektledningen insåg att det skulle bli svårt att genomföra en kvalitativ behovsutredning utan referensgrupp med syfte att filtrera, kvalitetssäkra, samordna och prioritera inkomna behov.

Projektledningen informerade styrgruppen 2023-06-14 om att referensgrupp saknades och att det skulle innebära att behovet efter förstudieleverans behöver kompletteras, kvalitetssäkras och samordnas av delprojekt *Arbetssätt* eller motsvarande funktion. Projektledningen har inte haft tid och resurser att utmana inkomna behov.

Utifrån enkätsvaren kunde flertalet följdfrågor sammanställas och samtliga avdelningschefer bokades in för intervjuer i augusti och början av september. Syftet med intervjuerna var att kvalitetssäkra det, i enkätsvaren, angivna behovet samt att ställa följdfrågor och kunna få en del oklarheter förtydligade.

Med enkätsvaren och intervjuerna som grund, har ett lokalfunktionsprogram arbetats fram. Det behöver dock kompletteras, kvalitetssäkras och samordnas av, eller tillsammans med, delprojekt *Arbetssätt* eller motsvarande funktion.

Vidare har de avdelningschefer vars verksamheter har behov utanför det traditionella aktivitetsbaserade arbetssättet fått möjlighet att korrekturläsa



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

sammanställningen om deras respektive avdelningar. För några av avdelningarna återkom verksamheterna med nya behov och/eller behov som var angivna i enkätsvaren men som ströks under intervjuerna med avdelningscheferna. Dessa nytillkomna behov är delvis inarbetade i lokalfunktionsprogrammet.

Utifrån enkätsvaren och lokalfunktionsprogrammet har ett lokalprogram arbetats fram. Lokalprogrammet kommer behöva kompletteras utifrån de justeringar som delprojekt Arbetssätt eller motsvarande funktion kommer fram till i samband med fortsatt behovsarbete. Även fastighetens tekniska förutsättningar kan komma att påverka innehållet i lokalprogrammet.

Att behovsutredningen har bedrivits enkom inom förstudieuppdraget och utan referensgrupp har fått konsekvenser på:

Kvaliteten

Behovsutredningen har upptagit merparten av projektledningens tid, vilket har påverkat framdriften av förstudieuppdraget samt kvaliteten på resultatet. Exempelvis har möjligheten att kartlägga fastighetens förutsättningar samt samordning med andra angränsande uppdrag påverkats. Förstudien levererar dessutom endast en första utredningsskiss istället för ett relativt väl genomarbetat planlösningsförslag. Utredningsskissen utgår dessutom från ett ej kvalitetssäkrat behovsunderlag.

Tidplan

Förstudieleveransen blev förskjuten en månad jämfört med ursprunglig plan.

Kostnad

Budgeterat antal timmar för både projektledning och arkitekt har överskridits.

HANDLINGSSALTERNATIV

TRAKTÖREN

Inga handlingsalternativ har utretts.

EVAKUERING

Inga handlingsalternativ har utretts. Frågan om att utreda möjligheten att hyra in hela eller delar av evakueringslokalerna har tagits upp. Direktivet har dock varit att hitta en lösning för evakueringen inom befintligt lokalbestånd.



REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Förstudiens resultat bygger på de förutsättningar som framkommit under förstudiefasen. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag till beslut om fortsatt utredning inom 3 månader från förstudiens färdigställande.

Rekommendationen är att besluta om att gå vidare med en fortsatt utredning för anpassning av Traktören för att:

- säkerställa att verksamheternas behov för ett **aktivitetsbaserat arbetssätt** omhändertas (ansvaret för att samordna och kvalitetssäkra behovet bör dock ligga hos verksamhetsrepresentant tillsammans med delprojekt *Arbetssätt*)
- utreda fastighetens förutsättningar och arbeta fram en planlösning som är genomförbar
- ta fram en kostnad för genomförande samt en hyreskostnad
- sammanställa beslutsunderlag för genomförandebeslut

Rekommendationen är även att ta beslut om att den fortsatta utredningen avseende evakueringen ska bedrivas som ett underprojekt.

En ytterligare rekommendation är att ett eventuellt önskemål från projektägaren om att hyra in mötesrum i de centrala delarna av staden bör hanteras som ett separat inhyrningsuppdrag. En beställning om ett sådant uppdrag behöver i sådana fall inkomma från projektägaren.

BILAGOR

1. Ekonomiska konsekvenser 2023-10-23
2. Lokalprogram 2023-10-19
3. Utredningsskisser lokalanpassning Traktören 2023-10-27
4. Utredningsskisser evakuering 2023-10-03
5. Sammanställning föreslagen placering evakuering 2023-10-27
6. Sammanställning av kvarstående frågor inför den fortsatta utredningen 2023-10-27



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Mattias Joklint

Viktor Henningsson (tidigare: Nirmala Mandic)

Martina Nilsson och Robert Renström

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se