



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-12-20

Ärendenummer SMF-2024-02535

Handläggare

Julia Tropp Román

Telefon: 031-365 57 54

E-post: julia.roman@stadsmiljo.goteborg.se

Ombyggnation av befintliga lokaler i Trädgårdsföreningen

Förslag till beslut

Stadsmiljönämnden beslutar att godkänna start av ombyggnation av fastigheterna Frömagasinet, Elevbostaden, Portvaktstugan och förråden runt arbetsgården i Trädgårdsföreningen enligt framtagna förstudie.

Sammanfattning

Park- och naturnämnden godkände under 2022 förvaltningens lokalbehovsplan, där behov av ombyggnation av Trädgårdsföreningens verksamhetslokaler ingick.

Trädgårdsföreningen är ett av Sveriges största besöksmål, en stadspark och ett kulturarv.

På grund av det ökade antalet besökare i Trädgårdsföreningen har förutsättningarna för att utföra parkens uppdrag förändrats. Behovet har varit känt och har uppmärksammat som ett arbetsmiljöproblem sedan 2017. Omklädningsrummen räcker inte till, det är brist på förvaring och lagring och det är stor trängsel i kök och matsal.

Stadsfastighetsnämnden, som förvaltar lokalerna, har genomfört en förstudie gällande anpassning och ombyggnation för att skapa ändamålsenliga verksamhetslokaler i Trädgårdsföreningen.

Förstudien inkluderar ritningar och kalkyl för ombyggnation av fyra byggnader i Trädgårdsföreningen. Ombyggnationen innebär att verksamheten i Trädgårdsföreningen får tillräckliga lokaler att utföra sitt uppdrag. Ombyggnationen innebär också vissa tillgänglighetsanpassningar och åtgärder för adekvat arbetsmiljö då lokalerna i befintligt skick inte uppfyller moderna arbetsmiljökrav.

Enligt förstudien förväntas hyreskostnaderna för de berörda byggnaderna öka med 1,66 miljoner kronor per år efter genomförd ombyggnation. Ombyggnationen beräknas starta i november 2025.

Utöver den ekonomiska konsekvensen för staden har ombyggnationen även en stark kulturhistorisk betydelse då Trädgårdsföreningen är ett byggnadsminne. Genom att bygga om och modernisera bevarar vi Göteborgs kulturarv och säkrar parkens framtid.

Stadsmiljöförvaltningen föreslår i enlighet med förstudien att genomföra ombyggnationen för att skapa ändamålsenliga verksamhetslokaler i Trädgårdsföreningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Investeringskostnaderna för ombyggnationen på cirka 24 miljoner kronor kommer belasta stadsfastighetsförvaltningens budget och sedan utmynna i ökade hyreskostnader för

stadsmiljöförvaltningen. Årshyran för de aktuella byggnaderna i Trädgårdsföreningen beräknas öka med 1,66 miljoner kronor.

Kalkylen i förstudien är en bedömning som har tagit höjd för oförutsägbara händelser enligt branschstandard. Kalkylen tar även höjd för omständigheter som följer av byggnadernas centrala läge och ålder.

Bedömning ur ekologisk dimension

Trädgårdsföreningen är en grön oas i centrala Göteborg och en mycket viktig plats för stadens biologiska mångfald. Verksamheten i parken har ett starkt fokus på hållbar trädgårdsskötsel, som inte bara syns i drift och utformning av parken, utan även i kunskapsspridande aktiviteter för besökare. För att detta arbete ska kunna fortgå behöver medarbetarna ha förutsättningar för att kunna genomföra sitt arbete vilket en ombyggnation av verksamhetslokalerna innebär.

Bedömning ur social dimension

Förbättrade arbetslokaler kommer ha en mycket positiv inverkan på medarbetarna i Trädgårdsföreningen som har i uppdrag att sköta och aktivera en av stadens viktigaste, gröna mötesplatser och kulturarv. Platsbrist och trängsel har länge varit ett arbetsmiljöproblem vilket påverkar möjligheterna att genomföra verksamhetens uppdrag, särskilt när antalet besökare i Trädgårdsföreningen fortsätter att öka.

För att Trädgårdsföreningen även i framtiden ska vara ett vackert, intressant och hållbart besöksmål behöver förutsättningarna för medarbetarna i parken bli bättre.

Det finns ett starkt kulturhistoriskt intresse i parken och dess byggnader då Trädgårdsföreningen är ett byggnadsminne och en av Europas bäst bevarade 1800-tals parker. Genom att bygga om och modernisera värnar vi Göteborgs kulturarv och säkrar parkens framtid.

Trädgårdsföreningen har omfattande samarbeten med trädgårdsutbildningar och föreningar. Bland annat tar Trädgårdsföreningen emot ett stort antal praktikanter varje år och har ett pågående samarbete med den anpassade gymnasieskolan Stora Holm. Verksamheten i Trädgårdsföreningen vill gärna fortsätta att utveckla dessa samarbeten, vilket kräver anpassade lokaler.

Samverkan

Samverkan har skett inom särskild samverkansgrupp den 12 december 2024.

Bilagor

1. Förstudierapport 22806 Trädgårdsföreningen
2. Ekonomiska konsekvenser för ombyggnation projekt 22806
3. Protokoll SSG Ombyggnation Trädgårdsföreningen

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har tagit fram en förstudie för ombyggnation av befintliga lokaler i Trädgårdsföreningen. Ombyggnationen innebär en hyresökning med 1,66 miljoner kronor per år för stadsmiljöförvaltningen enligt preliminär kalkyl. Arbetena beräknas kunna dra igång i november 2025 ifall stadsmiljönämnden godkänner start av genomförande vid sammanträdet i februari.

Beskrivning av ärendet

Trädgårdsföreningen är en del av verksamhetsområdet Bemannade stadsparker, som har inrättats på avdelningen Utemiljöer och stadsliv vid stadsmiljöförvaltningen från och med 1 januari 2025. Verksamhetsområdet omfattar Jubileumsparken, Trädgårdsföreningen och Slottsskogen.

Verksamheten i Trädgårdsföreningen har ett stort behov av ändamålsenliga arbetslokaler. Trädgårdsföreningen är ett av Sveriges största besöksmål, en stadspark och ett kulturarv. I 180 år har parken varit ett hav av grönska i stadens hjärta, en plats för avkoppling och stimulans och är idag en av Europas bäst bevarade 1800-talsparker. Arbetslokalerna speglar i dagsläget inte parkens betydelse.

Sedan det blev gratis att gå in i parken 2012 har besöksantalet ökat mycket kraftigt, från cirka 400 000 till cirka 2 miljoner per år. Detta har lett till att förutsättningarna att utföra parkens uppdrag har förändrats. En större mängd besökare leder till ökade krav på skötsel och drift, vilket ger ett förändrat lokalbehov. Behovet har varit känt och har uppmärksamats som ett arbetsmiljöproblem sedan 2017. Omklädningsrummen räcker inte till, det är brist på förvaring och lagring och det är stor trängsel i kök och matsal.

Det vistas dessutom fler personer än personalstyrkan i verksamhetens lokaler då Trädgårdsföreningen har omfattande samarbeten med trädgårdsutbildningar och föreningar. Bland annat tar Trädgårdsföreningen emot ett stort antal praktikanter varje år och har ett pågående samarbete med den anpassade gymnasieskolan Stora Holm. Verksamheten i Trädgårdsföreningen vill gärna fortsätta att utveckla dessa samarbeten, vilket kräver anpassade lokaler.

Park- och naturnämnden godkände under 2022 förvaltningens lokalbehovsplan, där ombyggnation av Trädgårdsföreningens verksamhetslokaler ingick.

Stadsmiljöförvaltningen gav vidare stadsfastighetsförvaltningen, som förvaltar byggnaderna, i uppdrag att genomföra en förstudie för att skapa ändamålsenliga verksamhetslokaler i Trädgårdsföreningen (dnr SMF-2023-03939). Arbetet med förstudien genomfördes under 2024 och presenterades för stadsmiljöförvaltningen i december 2024.

Förstudien inkluderar ritningar och kalkyl för ombyggnation av fyra byggnader i Trädgårdsföreningen: Elevbostaden, Frömagasinet, Portvaksstugan och förråden runt arbetsgården. Ombyggnationen innebär att verksamheten i Trädgårdsföreningen får tillräckliga lokaler att utföra sitt uppdrag. Enligt förstudien uppfyller inte lokalerna i befintligt skick moderna arbetsmiljökrav i flera avseenden. Ombyggnationen inkluderar därför bland annat tillgänglighetsanpassningar och utökad ventilation för adekvat arbetsmiljö.

Medarbetare i Trädgårdsföreningen har deltagit i arbetet med förstudien och givits tillfälle att lämna synpunkter på föreslagna förändringar.

Investeringskostnaderna uppgår till cirka 24 miljoner kronor vilket kommer att belasta stadsfastighetsförvaltningens budget. Kostnaderna kommer sedan generera ökade hyreskostnader för stadsmiljöförvaltningen. Enligt förstudien förväntas hyreskostnaderna för de berörda byggnaderna öka med 1,66 miljoner kronor per år efter genomförd ombyggnation. Ökningen fördelat per objekt är 90 tkr för Portvaktstugan, 230 tkr för Elevbostaden, 750 tkr för Frömagasinet och 590 tkr för förrådsbyggnaderna. Kalkylen i förstudien är en bedömning som har tagit höjd för oförutsägbara händelser enligt branschstandard. Kalkylen tar även höjd för omständigheter som följer av byggnadernas centrala läge och ålder.

Utöver den ekonomiska konsekvensen för staden har ombyggnationen även en stark kulturhistorisk betydelse då Trädgårdsföreningen är ett byggnadsminne enligt kulturmiljölagen, vilket den blev som första park i Sverige 1992. Skyddet inkluderar de flesta byggnaderna i parken. Genom att bygga om och modernisera bevarar vi Göteborgs kulturarv och säkrar parkens framtid. En bebyggelseantikvarie har varit delaktig i förstudiearbetet och godkänt de förändringar som föreslås.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen ser att den presenterade förstudien uppfyller de behov som efterfrågas i Trädgårdsföreningen och föreslår därför att stadsmiljönämnden ska godkänna start av ombyggnation av lokalerna.

Gunilla Åkerström

Anders Ramsby

Avdelningschef Utemiljöer och stadsliv

Förvaltningsdirektör