



FÖRSTUDIERAPPORT TRÄDGÅRDSFÖRENINGEN – OMBYGGNAD FÖR ARBETS- MILJÖ- OCH MYNDIGHETS- KRAV

BESTÄLLANDE NÄMND: Stadsmiljönämnden

2024-12-18



Innehåll

UPPDRAGET	3
OMFATTNING	4
AREA	4
INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT	4
Invändiga åtgärder	4
Utvändiga åtgärder	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	5
FASTIGHETEN	5
BEFINTLIGA BYGGNADER	6
RISKER	6
REKOMMENDATION TILL BESLUT	7
REKOMMENDATION	7
BILAGOR	7



UPPDRAGET

BESTÄLLNING	
Beställande nämnd	
Uppdragsbeställning Stadsledningskontoret	Datum 2024-01-18
	Diarienummer SFF-2023-04172
UPPDRAGSINFORMATION	
Projektnummer	22806
Diarienummer	SFF-2023-04172
Projektledare	Nathali Fremholt
OBJEKTSINFORMATION	
Fastighetsägare	Stadsfastigheter
Geografiskt område	Centrum
Fastighetsbeteckning	Göteborg Heden 705:11
Bokfört värde	<i>särredovisa olika byggnader, om flera, ange år</i>
BEHOV	
Verksamhet:	<i>Personal förvaltning och drift</i>
Antal avdelningar / paralleller / lägenheter	-
Totalt antal platser	-
- Antal tillskapade platser	-
- Antal ersatta platser	-
Övernattning	-
Idrottshall	<i>Ange ägarskap</i>

Förstudien omfattar utredning av renovering av fyra byggnader i Trädgårdsföreningen; Portvaktstugan (byggår 1890), Elevbostaden (b. 1868), Frömagasinet (b. 1902) samt Förråd/varmgarage (b. 1986), och syftar till att utreda om det är möjligt att flytta om funktioner och bygga om inom befintliga byggnaderna på ett sätt som löser de ytor och funktioner som verksamheten behöver. Arbetet har utgått från de behov som framställts av befintlig verksamhet, och med hänsyn till byggnadernas antikvariska värde enligt ”Trädgårdsföreningen_Vårdplan_220302”.

I dagsläget är lokalerna varken ändamålsenliga eller tillräckliga för att verksamheten ska kunna utföra sitt uppdrag, i synnerhet när det gäller omklädning-, förråds- och pausutrymmen. Lokalbristen är ett arbetsmiljöproblem som behöver åtgärdas och tillgodose behovet av större och mer funktionsdugliga ytor åt medarbetarna.

Anslutet till Frömagasinet finns ett skyddsrum med 120 platser, som inte omfattas av detta projekt.



OMFATTNING

AREA

TOTAL	
BTA skilj på ny- och ombyggnad	Nyb. 6 m ² Omb. 1047 m ²
LOA skilj på ny- och ombyggnad	Nyb. 6 m ² Omb. 921 m ²
BOA skilj på ny- och ombyggnad	m ²
LOA / BTA	88%
Fastighetens areal	m ²

INKLUDERAT OCH EXKLUDERAT

Invändiga åtgärder

Invändigt genomförs en omfattande renovering. Samtliga byggnader får nya ytskikt, och delvis ny inredning. Där det är möjligt återbrukas befintlig inredning. Elevbostaden och Frömagasinet får delvis ny planlösning. I elevbostaden installeras duschutrymmen i nya omklädningsrum, och matsal flyttas till Frömagasinet. I resterande delar av Frömagasinet bryts nuvarande struktur med cellkontor delvis upp och platser i öppet kontorslandskap tillkommer. Förråd/varmgarage får en helt ny planlösning, där yta överförs från varmgaraget till omklädningsrum.

Nya ventilationsaggregat sätts in i Frömagasinet samt Förråd/varmgarage. De befintliga aggregaten har med råge nått sin tekniska livslängd, och i och med byten till nya aggregat med värmeåtervinning förbättras energieffektiviteten i systemet. I Förrådet byts befintligt värmesystem med direktverkande el ut mot vattenburen värme med luftvärmepump. Tappvattensystem är i dåligt skick och byts ut, men WC-stolar och tvättställ återbrukas i möjligaste mån.

I befintligt skick uppfyller lokalerna inte moderna arbetsmiljökrav i flera avseenden. Förrådsbyggnaden görs helt tillgänglig, och i Frömagasinet, idag endast tillgänglig på första planet av tre, genomförs åtgärder för full tillgänglighet. Portvaksstugan och Elevbostaden undantas från denna tillgänglighetssträvan av byggnadsantikvariska skäl. I Frömagasinet utökas storleken på fläktrum för att medge adekvat arbetsmiljö för driftpersonal. Samtliga elcentraler byts ut, och monteras i låsta utrymmen för att inte som idag vara tillgängliga för ordinarie personal.

Återbruk sker av befintlig utrustning och inredning där det är möjligt. Byggnadsdelar som demonteras och inte kan återbrukas lokalt kan säljas till återbruksentreprenör. I de byggnader som ingår i byggnadsminnet Trädgårdsföreningen följs föreskrifter om byggnadsvård i alla åtgärder, med t ex linoljefärg på fasad, samt spegeldörrar och -luckor i massivt trä.



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

Översiktsplan/detaljplan	Göteborg Heden 705:11
--------------------------	-----------------------

I förstudien har antaganden gjorts att befintliga vatten- och avloppsledningar ligger lätt tillgängliga i mark utanför de byggnader och delar där nya anslutningar behöver göras. Höjd för denna osäkerhet har tagits i förstudiekalkyl.

Flytt av befintlig verksamhet behöver göras under hela ombyggnaden. Parkens bestånd av lokaler bedöms tillräckligt för att inhysa verksamheten under denna period. Ombyggnaden genomförs i etapper för att underlätta detta.

BEFINTLIGA BYGGNADER

Enhetens trädgårdsmästare och underhållstekniker sköter Trädgårdsföreningen samt intilliggande Bältesspännarparken. Denna verksamhets uppfattning är att befintliga lokaler inte är tillräckliga för att utföra dessa uppgifter. Omklädningsutrymmen är inte tillräckligt stora, ett problem som blir ännu större under högsäsong då personalstyrkan fördubblas med säsongsarbetare. Även pausutrymmen är idag otillräckliga.

Det är också akut brist på förvaring, exempelvis för de maskiner, fordon och verktyg som dagligen används i skötselarbetet. Parken sköts i stor utsträckning av eldrivna fordon och maskiner och förrådsutrymmena är varken tillräckligt stora eller brandsäkra för batteriladdning. Det behöver även finnas utrymme för att kunna tvätta av maskiner samt plats för oljeavskiljare och spolplatta i närheten av maskinförrådet.

Det ökande besökarantalet sedan entréavgiften togs bort 2012 har ytterligare satt fokus på ovanstående problematik. Kraven på skötsel har ökat, och med dem de ytor som krävs för arbetet.

RISKER

Byggnaderna är inte besiktade än, det finns risk att det upptäcks dolda fel som t ex rötskador och fuktproblem som leder till mer arbete, försening och högre kostnad. Elevbostaden har tidigare haft rötskador i fasad och stomme som åtgärdats.

Konstruktion och uppbyggnad i de befintliga byggnaderna kan visa sig ha oväntade tekniska hinder som kräver att lösningar måste göras om, gäller framför allt plattformshissen och en upphöjd golvdal på plan 2 i Frömagasinet. Det kan kräva mer arbete och högre kostnad. Brandlösning behöver utredas vidare i nästa skede för plattformshissen.

Parken som besöksmål och verksamheten på plats behöver kunna fungera under byggtiden, vilket gör att ombyggnaden behöver göras i etapper och



Gemensam byggprocess, Stadsfastigheter

byggtiden blir längre än om allt skulle byggas om samtidigt och det blir risk för förseningar. Ombyggnaden ska helst utföras under lågsäsong.

Ombyggnationerna kommer kräva bygglov samt tillstånd/samråd med länsstyrelsen. Detta kan medföra en förskjuten tidsplan och ev omarbetning av lösningar. Det som är störst ingrepp och risk att inte gå igenom är nya wc/dusch och ev utökad takhuv för Elevbostaden och plattformshissen och ventilationsgaller i fasad för Frömagasinet

Utredningar kring ovanstående är tänkta att genomföras tidigt i projekteringsfasen.

REKOMMENDATION TILL BESLUT

REKOMMENDATION

Förstudien visar att det är möjligt att utföra en omflyttning och ombyggnation inom de befintliga byggnaderna Portvaktstugan, Förrådsbyggnad, Elevbostaden och Frömagasinet, på ett sätt som löser de ytor och funktioner som verksamheten önskar sig samtidigt som det enligt Byggnadsantikvarien Martin Lindholm på Lindholm restaurering tar hänsyn till byggnadernas byggnadsantikvariska värde enligt "Trädgårdsföreningen_Vårdplan_220302".

Tillgänglighetsanpassning är möjligt att göra av pausrum och i viss mån av Kontor i Frömagasinet, en avvägning har gjorts mot kulturvärdet samt bevarande/återbruk. Tillgänglig omklädningsmöjlighet finns i Förrådet. Planlösningarna tar hänsyn till att inom önskade ramar i största möjliga mån kunna behålla befintliga innerväggar och invändig öppnings- och rumskompletteringar. Även mycket av den fasta inredningen/utrustningen kan demonteras och återbrukas inom ombyggnaden.

Projektering av om- och nybyggnad kan genomföras under 2025.

BILAGOR

- Förstudiekalkyl 241215
- Förstudie A 241126
- Förstudie VVS 241126
- Förstudie El 241126
- Förstudie K 241126
- Ekonomiska konsekvenser egenägda objekt över 10 mrk
- Trädgårdsföreningen ombyggnation arbetsmiljö och myndighetskrav
- Behovs- och verksamhetsbeskrivning 24XXXX



Representanter från berörda parter

Beställande Nämnd

Förvaltare Stadsfastighetsförvaltningen

Projektledare Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsmiljöförvaltningen

Orvar Mordigh

Nathali Fremholt

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se