

RAPPORT  
**VÅRD- OCH UNDERHÅLLSPLAN  
FESKEKÖRKAN**



**Uppdrag:** 243900, Vård och underhållsplan Feskekörka

Titel på rapport: Vård- och underhållsplan Feskekörka

Status: Slutrapport

Datum: 2012-10-15

## Medverkande

Beställare: HIGAB

Kontaktperson: Charlotte Stening

Konsult: Namn, Företag

Uppdragsansvarig: Henrik Ogstedt, Tyréns

Handläggare: Bengt Wahlgren, Tyréns

Underkonsulter VVS och kyla: Bengt Dahlgren AB, Mikael Karlsson, El: Midroc electro, Anders Björkegren, Brand: FSD, Fredrik Lovén  
;Tillgänglighet: NIRAS, Maria Ander

Kvalitetsgranskare: Namn, Företag

## Revideringar

Revideringsdatum ÅR-MÅN-DAG

Version: Namn, Företag

Initialer: Namn, Företag

Författare:

---

Datum: ÅR-MÅN-DAG

Handlingen granskad av:

---

Datum: ÅR-MÅN-DAG

## Tyréns AB

Lilla Badhusgatan 2  
411 21 Göteborg

Tel: 010 452 20 00  
[www.tyrens.se](http://www.tyrens.se)

Säte: Stockholm  
Org.Nr: 556194-7986

## Sammanfattning

Feskekörka är en av Göteborgs stads mer kända byggnader. Byggnadens kulturhistoriska värde är högt och inom kort kommer byggnaden få ett långsiktigt skydd genom byggnadsminnesförklaring.

Byggnaden är byggd 1874 på ritningar upprättade av arkitekt Victor von Gegerfelt och har sedan dess använts för fiskförsäljning. Byggnaden har exteriört genomgått få förändringar medan den interiört förändrats mer och idag främst har karaktären av 1963 års renovering.

Feskekörkas hyresgäster driver idag fyra fiskbutiker och två restauranger samt ett café.

Byggnaden är uppförd med bärande murverk i tegel och fasad i gult fasadtegel. Grundläggningen är utförd med grundmurar upplagda på rustbäddar och pålverk i trä. Byggnadens takkonstruktion är speciell och utförd i Gegerfelts stavtriangelsystem vilket betyder en takstol uppbyggd med dubbla högben och hanband. Konstruktionen är influerad av gotiska kyrkor och stavkyrkorna i Norge och utförd för att kunna överbygga stora spann.

Interiört har byggnaden idag en planlösning med entréer i gavlarna, entresolplan i båda gavlarna samt butiker längs byggnadens långsidor. Tidigare hade byggnaden en planlösning med entréer även på byggnadens långsidor och ett större antal butiker/försäljningsstånd. Byggnaden har idag i stort den planlösning den fick vid en större renovering 1963.

Exteriört är byggnaden idag i behov av en fasadrenovering. Murverket behöver fogas om, tegel behöver bytas och dörrar och fönster renoveras.

Interiört är byggnaden i behov av en genomgripande renovering. Denna renovering måste inbegripa en omgjutning av byggnadens platta och ny avlopps- och tappvattenanläggning. Skicket är så dåligt att en planering för denna renovering bör starta omgående.

Området runt byggnaden behöver ändras för att byggnaden ska må bra. Idag har marken höjts så mycket att byggnadens kalkstenssockel till stora delar ligger under marknivå. På flera ställen är fallet mot fasad istället för från vilket ger onödig uppfuktning av murverk. Tillsammans ger detta vittringsskador på kalksten och tegel.



## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>7</b>
1.1	Uppdragsbeskrivning .....	7
1.2	Medverkande .....	7
1.3	Administrativa uppgifter .....	7
1.4	Vård- och underhållsplanens syfte .....	7
1.5	Byggnadens läge .....	8
1.6	Skyddsstatus.....	8
<b>2</b>	<b>Historik .....</b>	<b>9</b>
2.1	Kort historik .....	9
2.2	Byggnadskronologi Feskekörka och fisktorget .....	13
2.3	Översiktlig ålderslegend.....	14
<b>3</b>	<b>Kultuhistorisk värdebeskrivning .....</b>	<b>15</b>
3.1	Dokumentvärde.....	15
3.2	Upplevelsevärde .....	15
<b>4</b>	<b>Byggnadsbeskrivning .....</b>	<b>17</b>
4.1	Byggnadsstomme .....	17
4.2	Exteriör.....	19
4.3	Interiört.....	21
4.4	Tekniska system EI .....	34
4.5	Tekniska system VVS/kyla .....	35
4.6	Brandskydd .....	36
4.7	Tillgänglighet.....	36
4.8	Närområdet .....	36
<b>5</b>	<b>Råd och riktlinjer vid byggnadsarbeten .....</b>	<b>37</b>
5.1	Varsamhet.....	37
5.2	Byggnadsstomme .....	37
5.3	Exteriört.....	38
5.4	Interiört.....	40
5.5	Tekniska system .....	41
5.6	Närområdet .....	41
<b>6</b>	<b>Planerade förändringar i området.....</b>	<b>43</b>
6.1	Övergripande planer .....	43
6.2	Förändringar, reflektioner .....	43
<b>7</b>	<b>Vård- och underhållsåtgärder .....</b>	<b>45</b>
7.1	Byggnadsstomme .....	45

7.2	Exteriör.....	46
7.3	Interiör.....	50
7.4	Tekniska system EI.....	55
	Allmänna installationer tillhörande Higab.....	55
	Allmänna installationer tillhörande respektive hyresgäst.....	55
	Allmänna installationer tillhörande (troligen) Göteborg Energi.....	55
7.5	Tekniska system VVS.....	56
7.6	Brandskydd.....	59
7.7	Tillgänglighet.....	60
7.8	Närområdet.....	64
<b>8</b>	<b>Källförteckning.....</b>	<b>65</b>
<b>9.</b>	<b>Vård och underhållsplan i tabellform</b>	

Bilaga 1 VVS besiktningsprotokoll

Bilaga 2 EL besiktningsprotokoll

Bilaga 3 Brand besiktningsprotokoll och relationshandling brandskydd

Bilaga 4 Tillgänglighet besiktningsprotokoll

## 1 Inledning

### 1.1 Uppdragsbeskrivning

Tyréns AB har fått i uppdrag att upprätta en vård- och underhållsplan för Feskekörka. I uppdraget innefattas följande:

- Översiktlig historik och kronologi inkl. schematisk illustration över byggnadsdelars olika tillkomstperiod inkl. arkivsökning.
- Kulturhistorisk värdering inkl. uppgifter avseende (pågående) bevarandeskydd m.m.
- Byggnadsbeskrivning, exteriört och interiört inkl. rumsbeskrivning.
- Skadeinventering med generellt åtgärdsförslag ur ett antikvariskt perspektiv (ej projekteringshandling).
- Vård- och underhållsplan för 2013-2023 med prioritetsordning inkl. sammanställning av besiktningssprotokoll från besiktning av tekniska system. (Föreslagna åtgärder kalkyleras inte.)
- Allmänna riktlinjer och förhållningssätt för byggnadens material och byggtekniker, t ex måleri, mureri mm.
- Allmänna råd och riktlinjer om varsam restaurering (förhållningssätt)
- Framtida åtgärder inkl. planerade byggnadsåtgärder samt åtgärder i området som påverkar byggnaden (pågående detaljplan mm)
- Sammanställning och layout av rapport.

### 1.2 Medverkande

Medverkande från Tyréns har varit Henrik Ogstedt samt Bengt Wahlgren båda byggnadsantikvarier.

Underkonsulter har varit:

VVS	Bengt Dahlgren AB, Mikael Karlsson, 031-720 25 27
EL	Midroc electro, Anders Björkegren, 010-470 76 17
Brand	FSD, Fredrik Lovén, 031-756 86 03
Tillgänglighet	NIRAS Sweden AB, Maria Ander, 031-333 66 36

### 1.3 Administrativa uppgifter

Byggnaden ägs och förvaltas av:

HIGAB org nr. 556104-8587  
Box 5104 Besöks adress Åvägen 17F  
402 23 Göteborg

### 1.4 Vård- och underhållsplanens syfte

Planen syftar till att belysa de vård- och underhållsåtgärder som kan bedömas uppstå under förvaltningstiden 2013-2023.

## 1.5 Byggnadens läge

Fastigheten Feskekörka har fastighetsbetäckningen Inom vallgraven 70:1. Fastigheten ligger i Rosenlund mellan Rosenlundsgatan och vallgraven.

## 1.6 Skyddsstatus

Feskekörka är utpekad i Göteborgs stads bevarandeprogram *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse Del 1*. Byggnaden är särskilt värdefull och får inte förvanskas enligt PBL 8:13. Alla åtgärder på byggnaden skall utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och värden, PBL 8:17-18.

Gällande plan för fastigheten Inom Vallgraven 70:1 är från 1969. Planens syfte var att möjliggöra byggnation på norra sidan av Rosenlundsgatan och Feskekörka är endast översiktligt hanterad. I planen nämns dock att byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Marken runt byggnaden är helt och hållet vägmark.

Länsstyrelsen väckte våren 2011 fråga om byggnadsminnesförklaring av Feskekörka, fastigheten *Inom Vallgraven 70:1*. Länsstyrelsen har tagit fram förslag till skyddsföreskrifter för byggnaden samt närområdet runt byggnaden vilka har kommunicerats med fastighetsägaren. Beslut om byggnadsminnesförklaring är ännu inte taget.

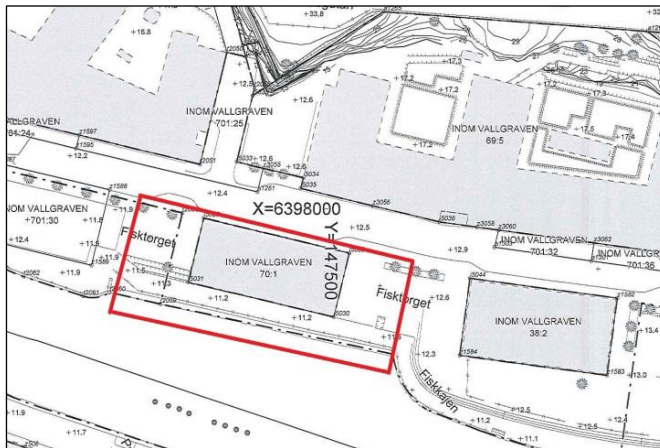
### Förslag till skyddsföreskrifter:

#### Byggnaden

1. Den på den bifogade kartan markerade byggnaden får inte rivras, flyttas, byggas om eller på annat sätt förändras utan Länsstyrelsens tillstånd.
2. Takets öppna stavtriangelkonstruktion får inte ändras.
3. Hallens öppna karaktär ska bevaras.
4. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhållet ska ske med material och metoder anpassade till byggnadernas egenart. Samråd med Länsstyrelsen ska ske innan vårdarbeten påbörjas.

#### Skyddsområdet

5. Skyddsområdet, markerat med linje, ska hållas i ett sådant skick att byggnadsminnets utseende och karaktär inte förvanskas. Samråd med Länsstyrelsen ska ske i samband med eventuella åtgärder inom skyddsområdet.





## 2 Historik

### 2.1 Kort historik

Sedan staden anlades har plats för handel med fisk funnits. Under lång tid fanns handelsplats i anslutning till stora Hamnkanalen, vid Lilla torget och nedanför Tyska kyrkan. När fiskförsäljningen skulle flyttas på mitten av 1800-talet hade man sedan 1830-talet talat om att låta försäljningen finnas vid Lilla bommen. Detta dels för att slippa alla öppningar av Kämpebron när fiskebåtarna skulle in i stora Hamnkanalen och dels för att bli av med lukten av fisk på Stora Torget, nuvarande Gustav Adolfs torg. I maj år 1849 flyttades försäljningen av fisk från den då bannlysta fiskflotten vid Tyska kyrkan till det nyplanerade Fisktorget i Rosenlund.

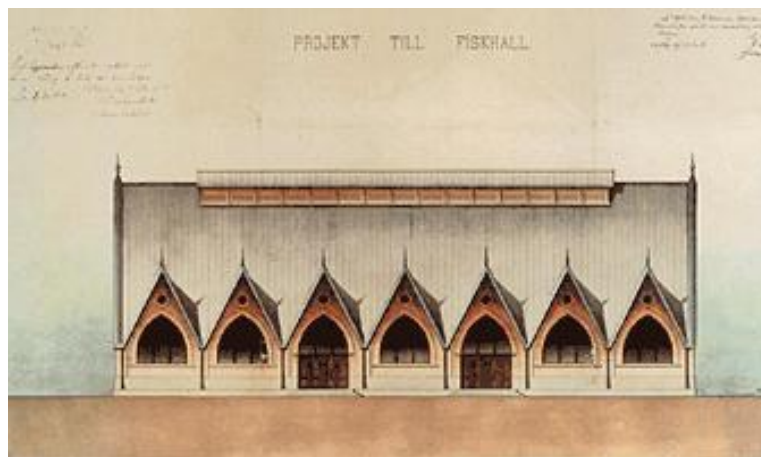
Den nya fiskhallen bekostades till stor del av pengar ur Renströmska fonden. Donationsfonden efter Sven Renström upprättades efter hans bortgång 1869. Fonden delade ut avsevärda summor till allmänna ändamål vilket till stor del kom att bli finansiering av allmänna byggnationer.

År 1870 presenterades för Stadsfullmäktige en motion om ny fiskhall. Fisktorgets funktion och saniteten på platsen hade då mycket övrigt att önska. Fiskförsäljningen i Göteborg hade diskuterats av Hushållningssällskapet och fullmäktige redan tidigare. Motionen kompletterades med ritningar och en detaljerad kostnads kalkyl utförd av arkitekt Victor von Gegerfelt. Denna kalkyl var på sammanlagt 75000 riksdaler. En speciell beredning fick i uppdrag att arbeta vidare med planerna för en fiskhall. Beslut togs i december 1871 om Renströmska fondens användande. Av dessa pengar gick 75000 riksdaler till byggnationen av fiskhall.

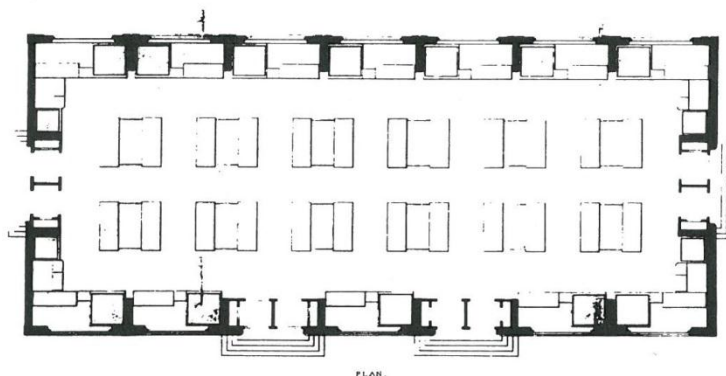
Beredningen för fiskhallen arbetade vidare och under 1872 tar Gegerfelt fram ritningar till fiskhallen. Eftersom priserna på material och arbetskraft gått upp har man varit tvungen att förenkla planerna för att kunna klara budgeten på 75 000 R dr.

Ritningar revideras och fastställs under det tidiga 1873. För byggnationen kontrakterades byggmästare Krüger och Westerberg.

Byggnationen fortskred och den 10 december 1874 redovisade byggnadskommittén för Göteborgs fiskhall de anslagna medlen då byggnationen var klar. Byggnationen hade utförts med lägre kostnad än de anslagna 75 000 R dr. och visade efter ränteintäkter ett överskott 5635 R dr. som överläts på förvaltningen av fiskhallen.



*Ursprunglig laverad ritning för Feskekörka, fasad mot vallgraven.*



*Feskekörkas ursprungliga planlösning med butiker runt yttervägg och försäljningsbord i mitten.*

Gegerfelts stavtriangelsystem är sannolikt både influerat av det sena 1800-talets föreställning om vikingatidens hallar, de norska stavkyrkorna samt samtida skrifter om arkitektur. Det är även troligt att militärens flyttbara lägerhyddor kan ha varit inspirationskälla. Stavtriangelsystemet är förenklat uppbyggt som trianglar med högben/sparrar som stående sidor i triangeln och bindbjälkar som botten. Konstruktionen kompletterades med hanbjälkar när spännvidderna blev större och med diagonala strävor för stabilitet. I stort en byggnadskonstruktion likt en självbärande takstol.

Feskekörka version av stavtriangelsystemet har ingen bindbjälke utan dubbla undre sparrar infästa i byggnadens murverk. Takstolen är förstärkt med dubbla hanbjälkar och kryss mellan dessa.

Ett flertal byggnader byggdes efter Gegerfelts system. Detta var dock till stor del utställningsbyggnader bl.a. för Lantbruksutställningen på Heden 1871 och på Industri- och konstutställningen i Köpenhamn 1872.

Kända bevarade byggnader med Gegerfelts stavtriangelsystem är, förutom Feskekörka, Villa Säter i Jonsered som uppfördes redan 1871, samtidigt som de första utställningsbyggnaderna.

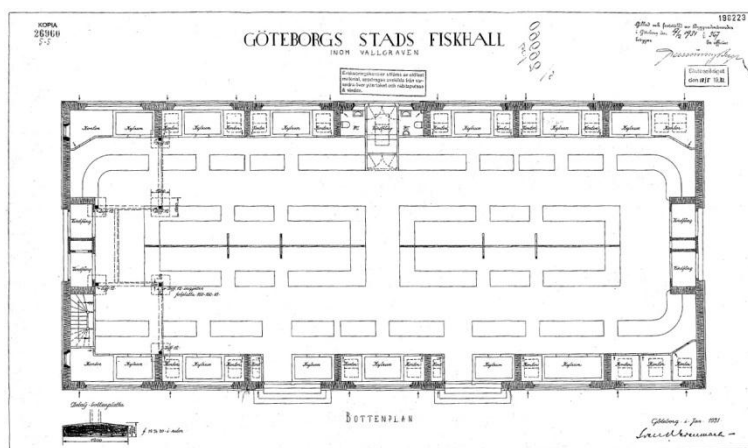
Redan 1878 planerades för en utbyggnad av fiskhallen. På Fiskhallens styrelses uppdrag ritar Victor von Gegerfelt ett förslag som inbegrep yta för utvidgning med 12 stycken större försäljningsbord. Fiskhallen hade vid detta tillfälle 42 befintliga försäljningsbord. Styrelsen sökte 30000kr från Renströmska donationsfonden för byggnationen men fick avslag av stadsfullmäktige. Sju år senare år 1886 lyftes frågan igen, nu med en förslagen utbyggnad av fiskhallen vid båda gavlarna. Även denna gång avtog stadsfullmäktige förslaget.

Under 1880-1890-talet var de hygieniska förhållandena vid fisktorget mindre bra. Det var svårt för försäljarna att tvätta korgar och kärl då det inte fanns några vattenposter till detta rengjordes allt i vallgraven. I det mindre rena vattnet förvarades även levande fisk i sumpar. Vid ett par tillfällen under 1880- och 1890-talet förbättrades fisktorget med bland annat vattenposter.

Under åren runt sekelskiftet 1900 var kommersen stor på fisktorget och i Feskekörka. Platsen var enda stället för fiskförsäljning i Göteborg vilket gjorde att större område användes. Att landa all fisk här mitt i stan blev till slut ett stort problem. År 1902 tillsattes en beredning för att belysa frågan och 1907 beslutas att bygga den nya fiskhamnen i Majorna vid Vädersågen. Fiskhamnen invigdes på den plats del ligger idag år 1910.

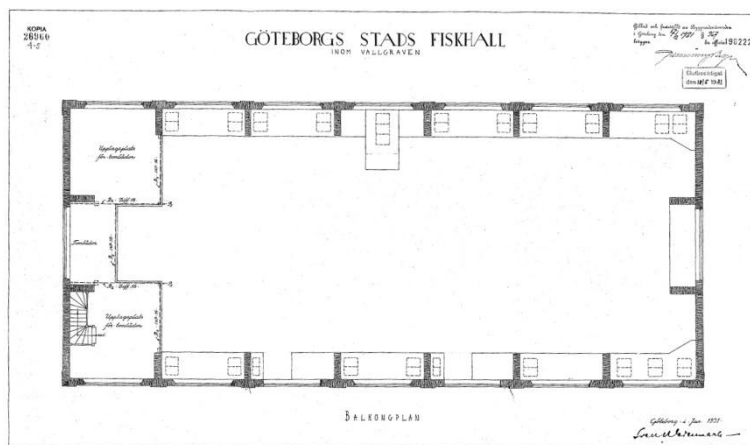
### Förändring och renovering

Feskekörka tappade sitt monopol för fiskförsäljning och på det tidiga 1900-talet såldes fisk på de flesta av stadens torg. Byggnaden var sliten och reparationer gjordes löpande. På 1920-talet startade planeringen för en större ombyggnad av Feskekörka. Denna genomfördes 1931 och innefattade en större interiör ombyggnad. Byggnadens bottenplatta gjöts ny och nya avlopp och vattenledningar installerades. Elektricitet installerades och kyl och frysrum byggdes tillsammans med mindre kontor längs långsidornas väggar. Fiskhallens planlösning behölls men butikerna blev större och färre. I den västra delen



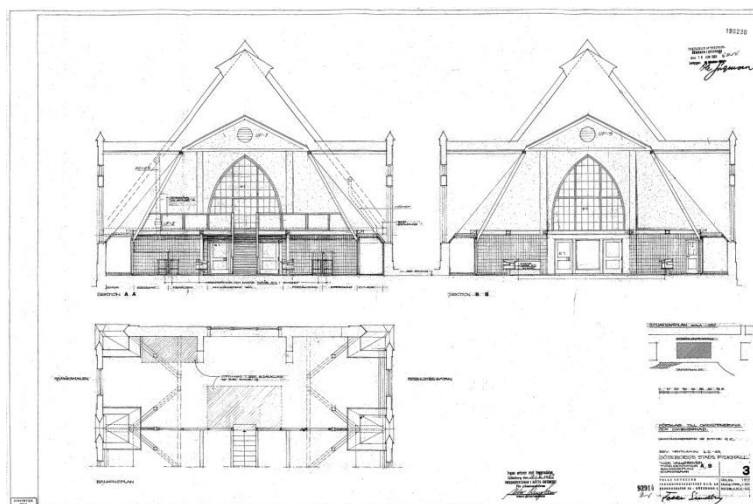
Ny delvis förändrad planlösning 1931. Mer fast inredning så som kontor och kyl/frysrum. En ny entré mot Rosenlundsgatan tillkom också.

av hallen byggdes ett entresolplan för hantering av emballage och lådor. Byggnaden fick även en ny entré mot Rosenlundsgatan.

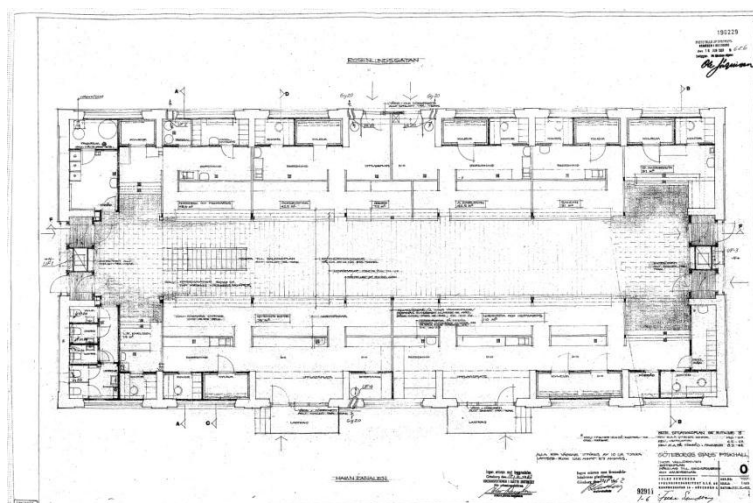


Nyttillkommet entresolplan 1931.

Nästa större renovering gjordes ca 30 år senare under 1963. Vid detta tillfälle fick fiskhallen sin nuvarande planlösning med butikslokaler längs långsidorna. Alla VVS installationer renoverades och betongplattan göts om. Golvet täcktes med sintrade klinkersplattor från Höganäs och väggarna täcktes med kakelplattor i grått och klinkers i blått. Entresolplanet fick en ny trappa mitt i lokalen och inreds som personalutrymmen. På den gamla trappans plats byggdes toaletter.

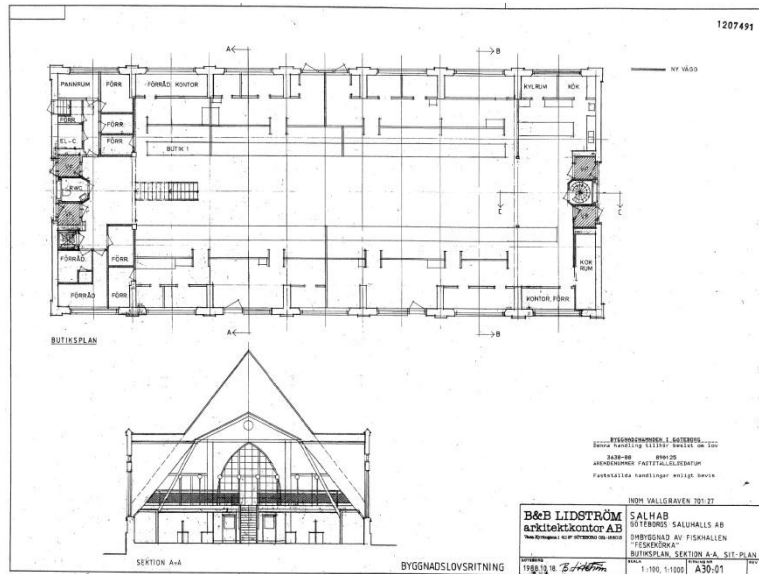


Sektionsritning 1963 med plan över det förändrade entresolplanet.

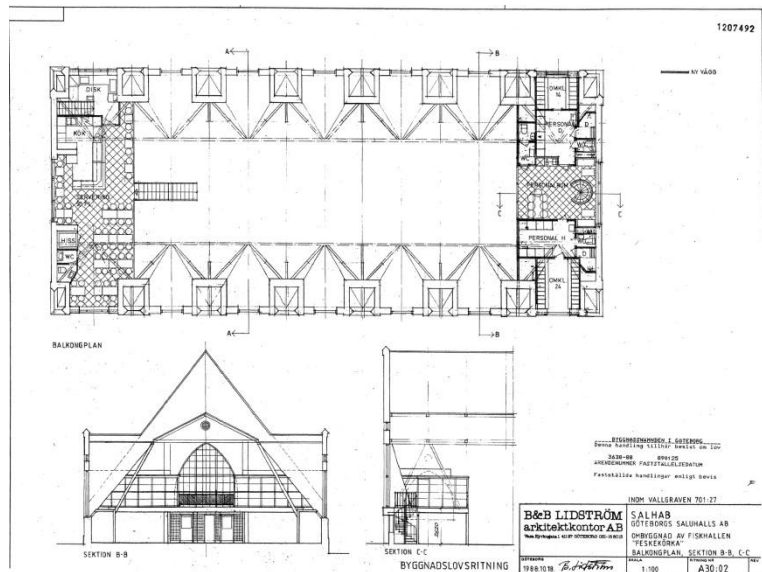


Planritning från 1963 med ny planlösning i fiskhallen.

År 1989 tog HIGAB över förvaltningen och gjorde en interiör uppräschning av byggnaden. Ett nytt personalentresolplan byggdes i öster och det västra entresolplanet inreddes till restaurang.



Planritning och sektionsritning mot väster från 1989.

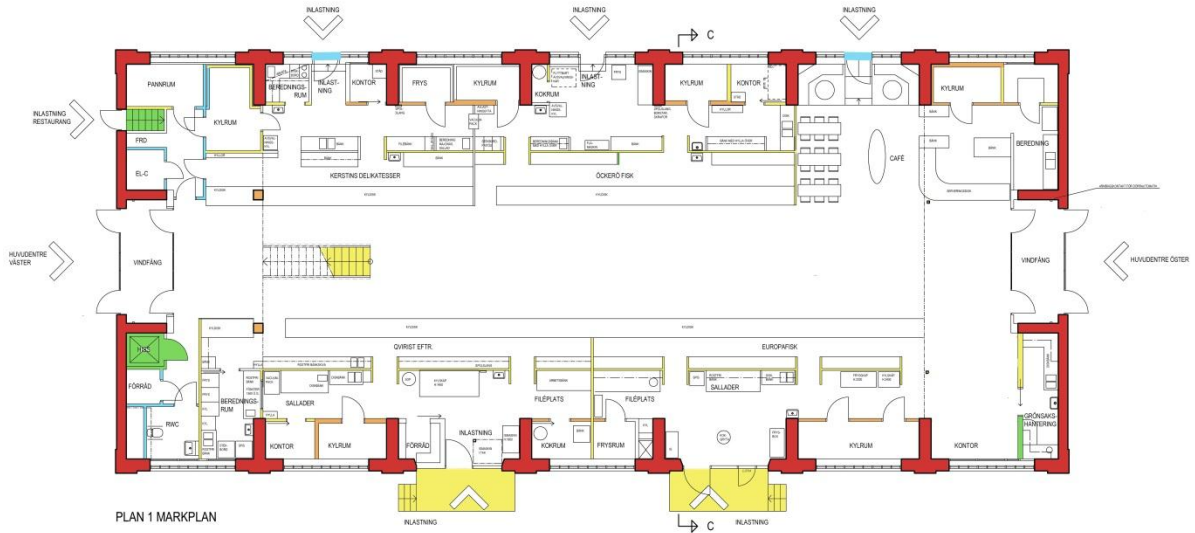


Planritning över andra våningen och sektion mot öster.

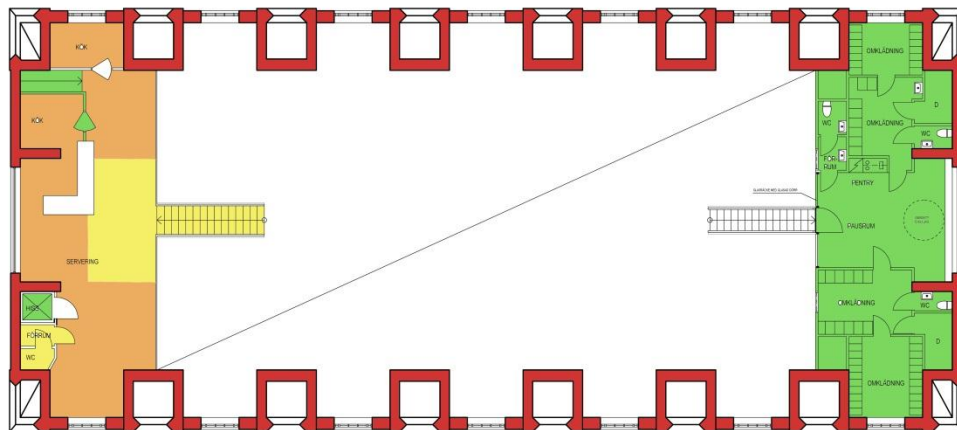
## 2.2 Byggnadskronologi Feskekörka och fisktorget

1849	Fisktorget anläggs och all Göteborgs fiskhandel flyttas dit
1874	Fiskhallen stod färdigbyggd på ritningar av Victor von Gegerfelt. Interiört är det ett stort rum med indelning i 40 försäljningsplatser, 16 fiskbassänger, isskåp, vatten och gasledningar mm. Försäljningsborden var lokaliserade runt sidorna samt 12 fristående dubbelbord i lokalen.
1886	Fisktorgets markbeläggning med kullersten läggs om för att minska stanken
1895	Två vattenposter installeras på utsidan av Fiskhallen
1930-31	Större ombyggnation och modernisering av byggnaden med inrättande av kyl- och frysrums, toaletter samt kontor. Helt ny avlopp- och tappvattenanläggning installeras. Nytt betonggolv gjuts. Ny indelning av butiker och försäljningsyta utförs. Ett entresol-plan byggs i anslutning till byggnadens västra gavel. Entrépartier förändras och en ny entré mot Rosenlundsgatan byggs.
1939	Interiör ombyggnad. En expedition anläggs i det sydöstra hörnet av byggnaden
1963	Total ombyggnad av Feskekörka. Interiört förändras planlösningen och får i stort nuvarande indelning med en mittgång och butiker längs sidorna. Kundentré till byggnaden sker nu bara genom gavelentréer. Entresolplanet i väster byggs ut och får en central trappa ner i lokalen. Tidigare trappa rivs och det byggs toaletter på platsen. Ny vatten- och avloppsanläggning. Golvet läggs om med sintrade golvplattor och de nya butiksavdelande väggarna kläs med blå klinker och grått kakel. Exteriört får byggnaden nya entrépartier och lastbryggor vid de södra butiksentréerna.
1965	Fyra personalrum inreds på entresolplan.
1970	Byggnadens gaseldade värme- och varmvattenanläggning ersätts av fjärrvärme. Luftvärmeinstalleras i försäljningshallen.
1976	Nya duschrums byggs i byggnadens sydvästra hörn.
1979	Komplettering av luftvärmeanläggningen då denna var underdimensionerad.
1980	Torgytan görs om och höjs så att torgytan nu ligger i höjd med byggnadens gavelentréer.
1982	Interiör ommålning
1986	Interiör ombyggnad för grillbar.
1989	Större ombyggnad efter att HIGAB tar över förvaltningen. Ett nytt entresolplan byggs i öster med personalutrymmen. Det västra entresolplanet inreds till restaurang. I övrigt görs en uppfräschning med nya ytskikt.
1995	Nytt plåttak läggs
2003	Nya entrépartier installeras.
2004	Nya gångdörrar monteras i norra fasaden. Det mittre, äldre, dubbeldörrpartiet ändras till enkeldörr.
2011	Spiraltrappa till personalentresolen återmonteras. Trappa ut i fiskhallen demonteras.

### 2.3 Översiktlig ålderslegend



PLAN 1 MARKPLAN



PLAN 2 ENTRESOLPLAN

	Ursprungligt 1874
	Ombyggnad 1931
	Ombyggnad 1963
	Ombyggnad 1989
	Ombyggt 2003-2004

### 3 Kulturhistorisk värdebeskrivning

Feskekörka är en av de byggnader i Göteborg som nästan alla boende i staden vet vilken det är. Det är möjligt att man aldrig har haft tillfälle att besöka byggnaden men man vet att den finns och troligen även var den ligger. Feskekörka har ett mycket stort symbolvärde och kan nog kallas en av Göteborgs ikonbyggnader.

#### 3.1 Dokumentvärde

- Feskekörka är byggnadsteknikhistoriskt intressant som en av de få kvarvarande byggnaderna byggda med Victor von Gegerfelts stavtriangelsystem.
- Feskekörka är en av få bevarade fiskhallar i Sverige med pågående kontinuerlig verksamhet.
- Feskekörka är arkitekturhistoriskt intressant med sin mycket speciella arkitektur som både relaterar till nygotisk kyrkoarkitektur och internationell saluhallsarkitektur.
- Byggnaden är arkitekturhistoriskt intressant uppförd på ritningar från arkitekt Victor von Gegerfelt, en av Göteborgs mer framstående arkitekter på det sena 1800-talet.
- Feskekörka är samhällshistoriskt intressant som stadens första uppförda byggnad för fiskhantering.

#### 3.2 Upplevelsevärde

- Feskekörka är arkitektoniskt intressant och miljöskapande med sin placering vid vallgraven. Byggnadens speciella arkitektur har gjort den rikskänd. Exteriört är byggnaden i stort bevarad med sina gula tegelfasader och stora plåttak.
- Feskekörka är en av stadens mer kända symbolbyggnader. Byggnaden är mycket viktig som symbol för Göteborg.
- Feskekörka med sina fiskbutiker har en mycket lång kontinuitet på platsen och i byggnaden. Fiskförsäljningen på platsen startade 1849 och fiskförsäljningen i Feskekörka har pågått sedan invigningen 1874.



*Kommers i Feskekörka 1953. En öppen ljus lokal med många mindre försäljningsställen. Foto Erik Liljeroth*





## 4 Byggnadsbeskrivning

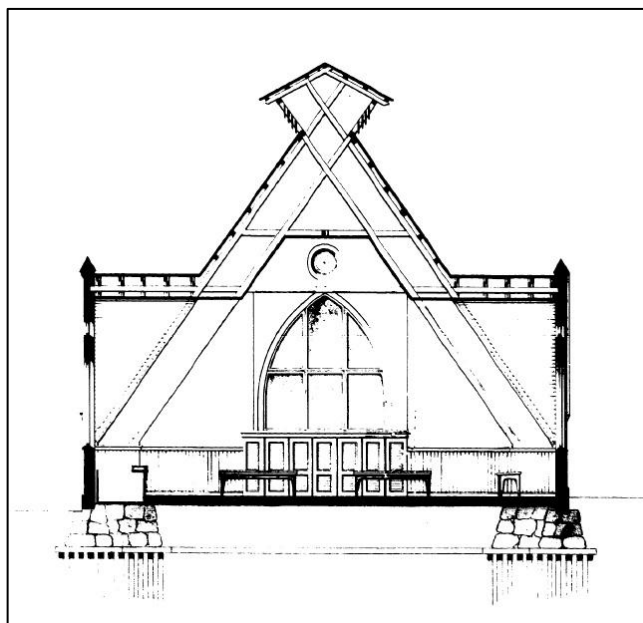
### 4.1 Byggnadsstomme

#### Grundläggning

Byggnaden har en traditionell grundläggning med pålverk av trä, rustbäddar och sedan en grundmur av natursten. I den ursprungliga byggnadsbeskrivningen talas om att grundläggningen skall muras med svensk cement vilket var ett nytt material vid tiden. Om detta blev utfört eller om det blev en traditionell kallmurad grund vet vi idag inte.

#### Stomme

Byggnaden är uppförd med murverk, fullmurar i tegel, murat med kalkbruk. Kalkbruket är ljus och har en ballast av naturgrus i blandad storlek främst 0-3 mm. Byggnadens gavlar har interiöra kontreforter som sträcker sig över gavelns fönsterparti. Takstolens undre hanband ligger vid gavlarna upplagd på kontreforternas övre kant. Gavlarnas rösten är utförda som timmerkonstruktion klädda med panelbräder under den på utsidan täckande plåten.



*Sektion ur originalritning visandes bl.a. grundläggning med rustbädd och pålverk.*

#### Golvkonstruktion och bjälklag

Nuvarande golvkonstruktion i byggnadens första våning består av en gjuten och armerad betongplatta innanför ytermurarna. Det finns uppgifter om att plattan göts vid renoveringen 1931 och sedan sannolikt repareras vid renoveringen 1963. Hur konstruktionen var från början vet vi idag inte säkert i de ursprungliga byggnadsbeskrivningarna talas det om "golvläggning av asfalt på makadamiserad sten". Vid renoveringen 1930 fanns både asfalt och betonggolv i hallen vilket skulle kunna tyda på att vissa delar fick gjutna golv redan vid byggnationen.

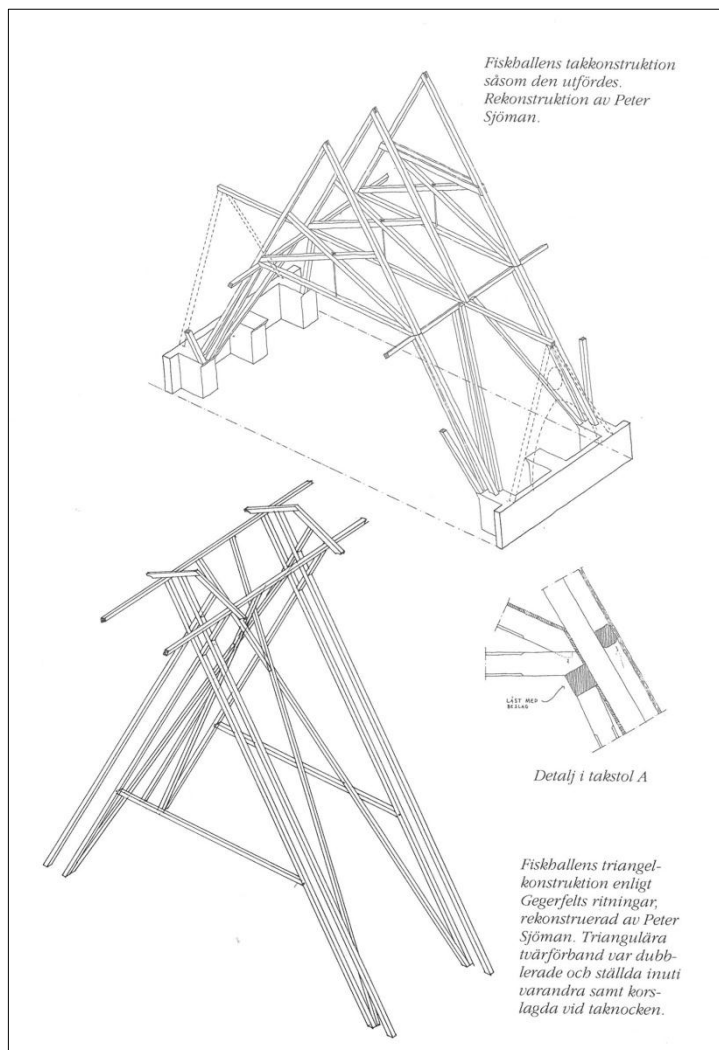
De två entresolplanen är byggda vid olika tillfällen och har sannolikt något olika konstruktioner. Inget av bjälklagen går idag att besiktiga men efter de noteringar som finns i arkivmaterial är det bjälklag av trä med förstärkningar av stål.

Vindens bjälklag består av fiskhallens ribbade innertak vilket senare blivit tilläggsisolerat med 70+145 mm mineralull samt vindsydd och plastfolie.

### Takkonstruktion

Takstolskonstruktionen är utförd i arkitekt von Gegerfelts stavtriangelsystem. Takstolen innefattar två olika typer av takstolar. Takstol A, som sitter mellan byggnadens långsidors gavelpartier, har hela yttre sparrar från murupplag till nock, kompletterade med inre undre högben samt hanband och korslagda förstävningar över hanbanden. Takstol B, som sitter direkt över nämnda gavelpartier, har triangelställda sparrar och inre högben. Hanbanden är förlängda och fungerar som nock till de murade gavlarna på byggnadens långsidor. Se illustration.

Byggnadens takstol är utförd i sågat, främst fyrslaget timmer i 8x10 tum. De undre inre högbenen som står diagonalt i takstol B har på några ställen lagats sekundärt med smidda förstärkningar. Alla synliga ytor är hyvlade och täckmålade i ljus kulör. Måleriet på de bärande delarna av takstolen verkar vara delvis utfört med tjock brandskyddsfärg. Detta gör att takstolarnas ytor känns grova och ojämna. Alla delar över innertaket har skradda eller sågade ytor utan ytbehandling. Byggnadens yttertak ligger på en vertikal underbrädning. Underbrädningen är spikad på horisontella åsar. Åsarna är upplagda på knän som sitter fastsatta i takstolens sparrar. De mittre delarna av takfallens övre del har modernare underbrädning som tillkom när byggnadens äldre ventilationsluckor lades igen 1963. Här ligger underbrädningen spikad vertikalt. I sparrarna finns urtag som sannolikt varit en del av de ursprungliga ventilationsluckornas mekaniska öppning.



*Bild på Feskekörkas takstol som den var ritad och som den kom att utföras. Takstolen har idag även övre hanband i höjd med det förstärkande kryssets infästning i sparrarna. Ritning gjord av Peter Sjöman, tagen ur boken Victor von Gegerfelt arkitekt i Göteborg.*



## 4.2 Exteriör

### *Sockel*

Byggnadens sockel är utförd i ljust grå kalksten. Kalkstenen har en svagt skråhuggen överkant. På delar av västra gavelfasaden har kalkstenen byts ut/kompletterats med ny kalksten med polerad yta och utan skråhuggen kant. På stora delar av byggnadens fasad har markens höjts så mycket att kalkstenssockeln idag ligger under nuvarande markbeläggning.

### *Fasader*

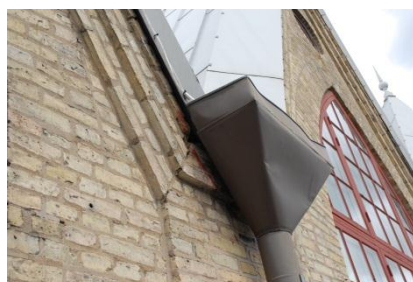
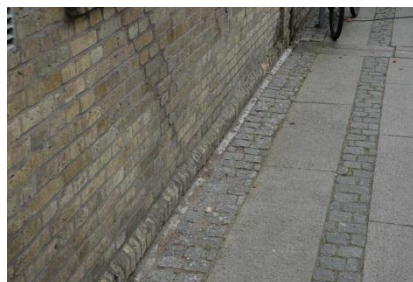
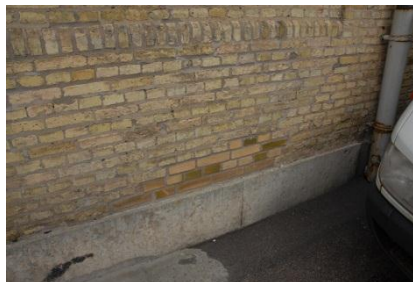
Byggnadens fasader är utförda i gult handslaget tegel murat i ett delvis ojämnt kryssförband med pettring. Murverket har svagt utskjutande hörnpelare som ansluter till takfotens murverk och svagt utskjutande murverk över sockel. Takfoten ansluter till de branta takfallen och är utförd med murverk i ojämnt kryssförband som löper med samma vinkel som takfallet. Tegelmurverket som är murat med kalkbruk är fogat med ett mycket starkt fogbruk. Fogbruket är i en ljust grå kulör med relativt fin ballast, främst 0-2 mm med vissa större inslag, av naturgrus. Gavlarna har fjällagd takplåt på den övre delen av gavelröstena. Under plåten finns en timmerkonstruktion täckt med panelbräder.

### *Tak*

Byggnadens takfall är täckta med fabrikslackerad stålplåt lagt med förskjutna tvärfalsar. Alla anslutningar till gavlarnas murverk avslutas med en plåttäckt takfotsgesims. Den östra och västra fasadens gavelspetsar är täckta med fabrikslackerad stålplåt i fjälltäckning. Alla byggnadens gavlar avslutas med dekorativa fialer sannolikt i gjutjärn, målade i samma gråa kulör som takplåten. Nuvarande taktäckning är tillkommen 1995. Vid detta tillfälle fick byggnaden åter ett grått tak efter att ha haft rött tak under lång tid. På äldre bildmaterial har byggnaden ett plåttak lagt utan förskjutning av falsar samt med stora ventilationsluckor på båda takfallen i anslutning till taknock.

### *Avvattning*

Avvattning finns på byggnadens långsidor. Norra sidan har fyrkantiga stuprör i koppar som ansluter direkt till plåttaket där vinkelrännorna möts. Stuprören är monterade i urtag i fasaden. Utkastarna ansluter till rännstenar i markbeläggningen. Södra långsidan har vattkupor som ansluter till utkastare från plåttaket. Vattkuporna är fyrkantiga och mycket stora och ansluter till grova stuprör med lödda skarprörsvinklar. Stuprören avslutas med gjutjärnsrör med utkastare direkt på markbeläggningen.

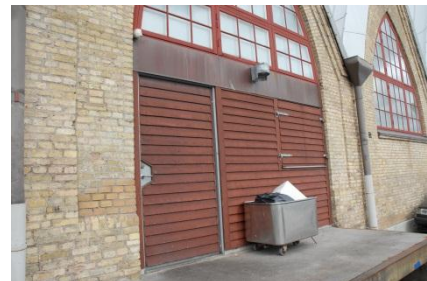


### *Fönster och dörrar*

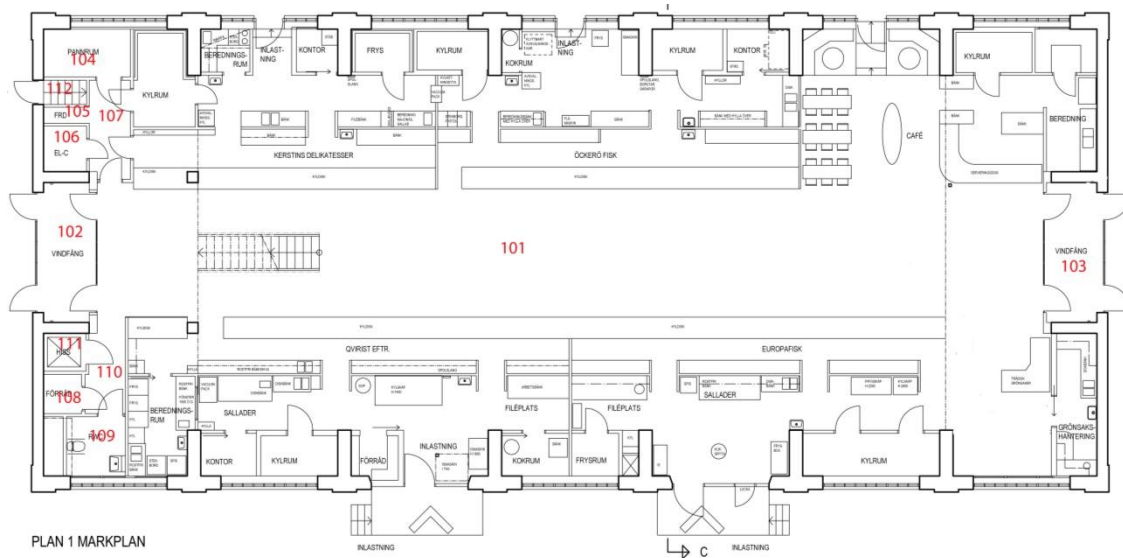
Byggnaden har träfönster vilka är tvåglas kopplade eller är av 2+ 1 typ. Fönstren är av olika ålder där de äldsta fönstren sannolikt är från 1930-50-tal. Alla fönster har genomgående spröjs på ytterbåge samt är målade i en mörkt röd kulör utvändigt och vitt invändigt. De äldre fönstren har tidigare haft en mörkt brun färgsättning. De äldre fönstren är idag målade med tjock akrylat/latexfärg. Vilka färgsystem som använts på nyare fönster är inte dokumenterat.



Byggnadens entrépartier i väst- och östgaveln är moderna stålpartier med tvåglas isolerrutor. På norra långsidan har byggnaden tre personalingångar som sitter i anslutning till fönsterpartier. Alla dessa entréer har moderna dörrpartier med horisontellt indelad panel i ljus grå kulör. På den södra fasaden finns två personalentréer med tillhörande lastbryggor. Dörrpartierna är metallpartier med en gångdörr och luckor. Partierna är skodda med panel på förvandring som är målade i röd kulör likt fönstren samt brun kulör.



### 4.3 Interiört



Rumsnumrering markplan.

#### **Butikshallen rum 101**

Fiskhallen består idag av gemensamma kundutrymmen, fyra butikslokaler samt restaurang och café, båda drivna av samma företag.



#### **Golv**

Vid renoveringen 1963 lades ett klinkersgolv med rektangulära sintrade Höganäsplattor i mörkt brun kulör. Detta golv ligger kvar i de flesta delar av fiskhallen. Golvet är lagt i förband med en halv plattas förskjutning. Alla vägganslutningar har anlutande kantstenar med hålkäl. Golvet har lagats vid ett flertal tillfällen och de kompletterande klinkersplattorna avviker från originalet både i färg och storlek. På flera ställen är lagningar utförda med avsevärt sämre estetisk kvalitet.



Restaurangen och caféet i den östra delen av hallen har omlagda golv. Restaurangen har ett mörkt brun-svart klinkersgolv med rektangulära plattor och caféet har ett svartvitt klinkersgolv med kvadratiska plattor.



### *Väggar*

Fiskhallens ytterväggar och innerväggar inom butikerna är till stor del klädda med kakel. Kaklet är av olika ålder och utförande i de olika butikerna då detta har legat på butiksinnehavaren. På några ställen finns äldre grå och blå rektangulära klinkers från renoveringen 1963 kvar, främst på ytterväggar. Övrigt kakel är främst kvadratiska plattor 15x15 cm i vitt med avvikande bårdfärger.

Byggnadens gavlar och långsidornas gavelutsprång har täckmålade väggytor i ljust gråbeige kulör. På dessa ytor finns på några ställen äldre puts-skador som målats över.

I restaurangen och caféet har alla ytskikt på väggar bytts ut de senaste 10 åren. I Restaurangen är alla väggar klädda med kakel i blått och med dekorationsbård vitt och brunrött. Kökets väggar är klädda med blått och vitt kakel. Caféets väggar är klädda med blå mosaik i sitt delen samt med vitt kakel och motsvarande blå mosaik i köksutrymmena.

### *Tak*

Taket i hallens högdal består av ett slätt panelundertak samt ett ribbat undertak i mitten. Alla dessa delar är täckmålade i en ljus gråvit kulör. På vissa ytor, särskilt i långsidornas gavelutsprång har panelens spikskallar svärtats av partiklar, vilket indikerar mindre isolering. I övrigt upplevs takytorna vara i relativt gott skick.

Inom butikerna finns ett antal äldre kontorsrum. Dessa har överljusfönster monterade upp mot gavelutsprångens mindre överbyggnader.

### *Dörrar och portar*

Inom fiskhallens butiker finns ett antal dörrar. Dessa är främst senare tillkomna dörrar till kyl/frysrum. På några ställen finns dörrpartier till kontor som är tillkomna när byggnaden renoverades 1931. Dessa är enkla dörrpartier i trä.

### *Övrigt*

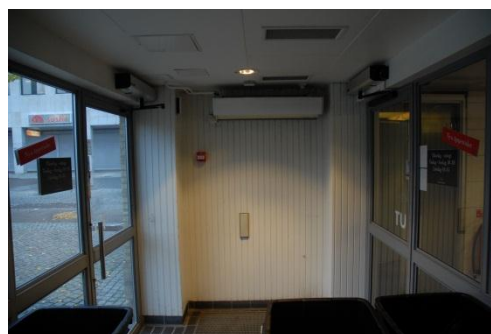
I butikernas delar av hallen finns ett antal lägre skärmväggar som tillkom 1963. Dessa är väggar klädda med kakel och är skodda med rostfri plåt samt står på ben av rostfritt stål. Kaklet är på många ställen senare tillkommet och då monterat direkt på befintligt kakel. Kakel idag är främst kvadratiska plattor i vitt med avvikande dekorfärg.

### **Vindfång rum 102**

Vindfånget är renoverat för ca 10 år sedan.

#### *Golv*

Golvet är ett mörkt klinkersgolv med rektangulära plattor lagt i förband med en halv plattas förskjutning. Golvet ansluter till vägg med en anslutande kantsten med hålkål. I klinkergolvet ligger skrapgaller.



### *Väggar*

Väggarna är klädda med en smal stående slät panel som är täckmålad vit.

### *Tak*

Taket är ett gipsundertak med infällda belysningsarnaturer och ventilationsgaller.

### *Dörrar och portar*

Rummet avgränsas med ytterdörrparti och innerdörrparti. Ytterdörrpartiet är ett gråmålat stålparti med tvåglas isolerrutor. Innerdörrpartiet är ett motsvarande stålparti men med enkelglas. Alla dörrar har dörröppningsautomatik.

### *Övrigt*

I rummet finns två ridåvärmare samt detektor och manöverdon för brandlarm.

### **Vindfång rum 103**

Vindfånget är renoverat för ca 10 år sedan.

### *Golv*

Golvet är ett mörkt klinkersgolv med rektangulära plattor lagt i förband med en halv plattas förskjutning. Golvet ansluter till vägg med en anslutande kantsten med hålkål. I klinkergolvet ligger skrapgaller.

### *Väggar*

Väggarna är klädda med en smal stående slät panel som är täckmålad vit.

### *Tak*

Taket är ett gipsundertak med infällda belysningsarnaturer och ventilationsgaller.

### *Dörrar och portar*

Rummet avgränsas med ytterdörrparti och innerdörrparti. Ytterdörrpartiet är ett gråmålat stålparti med tvåglas isolerrutor. Innerdörrpartiet är ett motsvarande stålparti men med enkelglas. Alla dörrar har dörröppningsautomatik.

### *Övrigt*

I rummet finns två ridåvärmare samt detektor och manöverdon för brandlarm.

Mitt i vindfånget står spindeltrappan till personalentresolplanet. Denna är tillkommen 2011 och utförd i grålackerat stål med steg av gallerdurk.



### **Pannrum rum 104**

I rummet finns byggnadens värmecentral med värmeväxlare mm.

#### *Golv*

Gjutet betonggolv med golvbrunn.

#### *Väggar*

Putsade väggar målade vita med täckande färg. Monterade skivor i övre delen av väggar. Innerfönster typ överljus mot norr. Inåtgående fönster med trädråglas.

#### *Tak*

Putsat och vitmålat

#### *Dörrar och portar*

Dörren ut mot korridoren är en plåtdörr med stålkarm. Hela partiet är täckmålat mellangrått mot pannrummet.

#### *Övrigt*

Förutom att vara värmecentral används rummet som förråd och till viss del för sopsortering.



### **Förråd rum 105**

Förrådet är lite och används idag av restaurangen för hantering av ölfat.

#### *Golv*

Gjutet betonggolv.

#### *Väggar*

Putsade väggar avfärgade vita.

#### *Tak*

Putsat tak avfärgat vit.

#### *Övrigt*

Aparatur för fathantering av öl samt ett flertal ölfat.





### **Elcentral rum 106**

Huvudcentral för el i byggnaden.

#### *Golv*

Rektangulära sintrade Höganäsklinkers lagt i förband med en halv plattas förskjutning.

#### *Väggar*

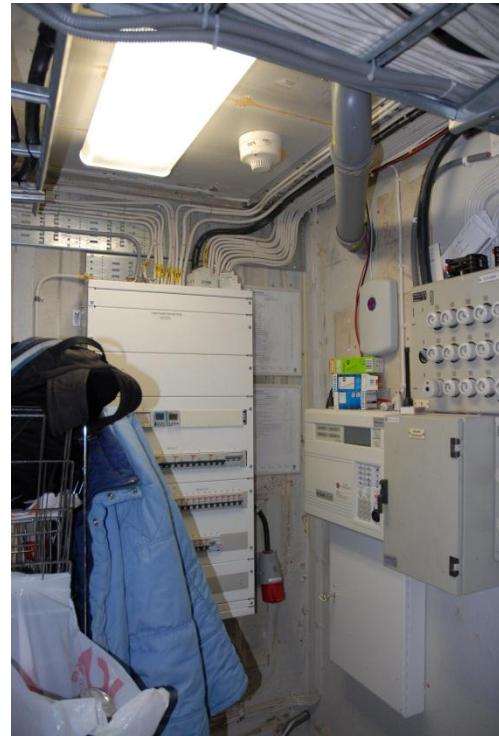
Putsade väggar täckmålade i vitgrå kulör.

#### *Tak*

Putsat tak avfärgat vit.

#### *Övrigt*

Rum för elcentral. Används även som förråd för förbrukningsmateriel så som toalettpapper, pappershandukar mm. och förvaring av städmaterial.



### **Korridor rum 107**

Liten korridor med anslutning till butik.

#### *Golv*

Rektangulära sintrade Höganäsklinkers lagt i förband med en halv plattas förskjutning. Väggsanlutning genom väggplatta med hålkål.

#### *Väggar*

Väggytor i främst puts vilken är målad ljusgråvit. Vid senare förändring av dörr till butik har väggkomplettering utförts i regelverk med gips. Väggen har aldrig färdigställts.

#### *Tak*

Sänkt gipsundertak med inspektionslucka för installationer, vatten och tele.

#### *Dörrar och portar*

Tre moderna släta trädörrar täckmålade gröna med grå foder där detta finns. Ståldörr med karm till pannrummet också den täckmålade grön.

#### *Övrigt*

Vid besök delvis belamrat med ölfat och ställning för informationsbroschyrer.



### **Förråd rum 108**

Förråd för restaurangen.

#### *Golv*

Golvet är ett brunt klinkersgolv med rektangulära plattor lagt i förband med en halv plattas förskjutning.

#### *Väggar*

Putsad och avfärgad yttervägg i övrigt målade regelväggar.

#### *Tak*

Målad gips



### **Handikapptoalett rum 109**

Handikapptoalett renoverad för ca 10 år sedan.

#### *Golv*

Golvet är ett mörkt klinkersgolv med rektangulära plattor lagt i förband med en halv plattas förskjutning. Golvet ansluter till vägg med en anslutande kantsten med hålkål.

#### *Väggar*

Väggar klädda med vitt kakel, 15x15 cm, med ljus grå fog.

#### *Tak*

Gipstak täckmålat vitt.

#### *Dörrar och fönster*

Ljust grå, slät, trädörr med vita foder. Två överhängda enlufts-fönster, med isolerglas och frostade glas, ansluter till nederkant på fönsteröppningen i murverket.

#### *Övrigt*

I rummet finns tappvattenledning till toalett på entresolplan. Toalettstol med tillbehör för rörelsehindrade samt säkerhetslarm.



### **Korridor rum 110**

#### *Golv*

Golvet är ett brunt klinkersgolv med rektangulära plattor lagt i förband med en halv plattas förskjutning. Golvet ansluter till vägg med en anslutande kantsten med hålkål.

#### *Väggar*

Väggarna är klädda med rektangulära grå



kalkelplattor med mörkare grå fog.

*Tak*

Gipsundertak med infällda belysningsarmaturer.

*Dörrar*

Släta grönmålade trädörrar till förråd, ljus grå slät dörr till handikapptoalett, båda med vita foder. Hissdörrparti täckmålat grönt.

### **Hiss rum 111**

Hisskorg ej tillgänglig vid besiktning.

### **Trapphus rum 112**

Nödutgång från restaurang samt personalentré till restaurang.

*Golv*

Trästeg

*Väggar*

Puts

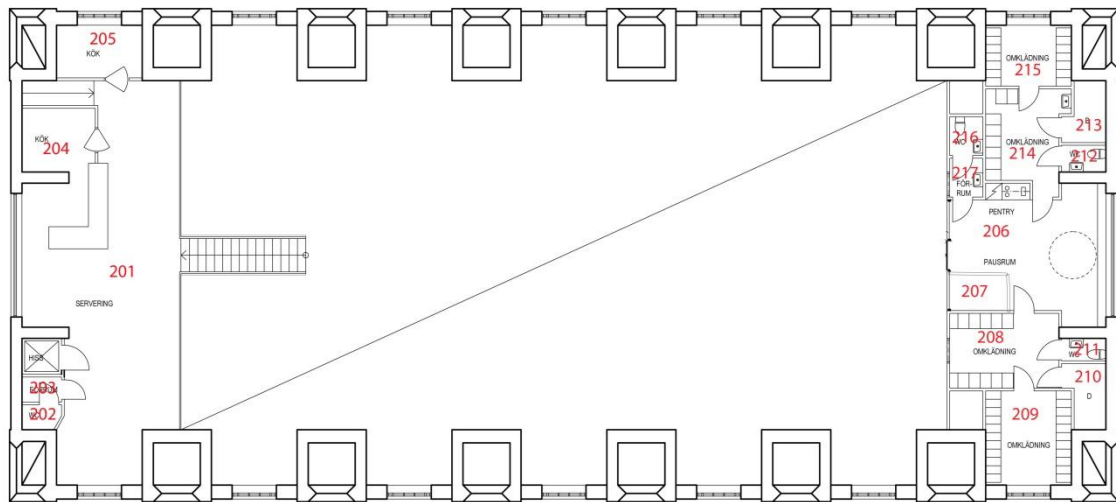
*Tak*

Målade gipsskivor.

*Övrigt*

Trapputrymmet är även utnyttjat för viss förvaring för restaurangen.





PLAN 2 ENTRESOLPLAN

### Rumsindelning entresolplan

#### Entresolplan restaurang inkl. trappa rum 201

Entresolplan byggt 1931 och tillbyggt 1963. Senare inrett till restaurang.

#### Golv

I restaurangdelen är golvet idag ett laminatgolv. I köksdelen och disken är golvet belagt med en svetsad plastmatta med halkskydd.

#### Väggar

Byggnadens yttreväggar är putsade och täckmålade vita. Övriga innerväggar är täckmålade.

#### Tak

Inget undertak utan öppet upp mot hallens tak.

#### Trappa och räcken

Trätrappa med sidstycken, trappsteg och övre handledare av lackerad teak. Räcke i smide med galler i sidorna. Undre handledare i rostfritt stål. Räckets på den norra sidan är kompletterat med hängare för ytterkläder.

Entresolplanets räcke är utfört i vitmålat smide. Utfört i runda rör med monterat galler emellan. Övre handledare i lackerad teak.

#### Övrigt



**Toalett restaurang rum 202 och 203**

Relativt nyligen renoverad av restaurangägaren

*Golv*

Svart klinker med svart fog.

*Väggar*

Svart matt kakel med svart fog.

*Tak*

Täckmålat gipstak.

*Övrigt*

**Restaurang kök rum 204**

*Golv*

I köksdelen och disken är golvet belagt med en svetsad plastmatta med halkskydd.

*Väggar*

Innerväggar i kök är delvis klädda med natursten.

*Tak*

*Övrigt*

Restaurangköksinredning samt bar med förvaring.

**Restaurang kök rum 205**

*Golv*

Svetsad plastmatta

*Väggar*

Vitt kakel med ljus fog.

*Tak*

Täckmålade gipsskivor.

*Övrigt*

Inredning för restaurangdisk med spolkran och diskmaskin.



### **Entresol personal pausrum rum 206**

Gemensamt lunch- och pausrum för personalen i byggnaden.

*Golv*

Beigebrun plastmatta.

*Väggar*

Väggarna är utförda med ramverk och fyllningar. Ramverk och dörrfoder är utfört i hyvlat virke som täckmålats vita. Fyllningarna har horisontellt monterad slät panel som är laserad vit.

Ytterväggar av putsat murverk täckmålade vita.

*Tak*

Öppet upp mot hallens innertak.

*Dörrar*

Släta innerdörrar täckmålade vita.

*Övrigt*

Enklare pentryinredning samt stolar och bord.



### **Vilorum rum 207**

Gemensamt vilorum för personalen i byggnaden. Relativt nyligen tillkommet.

*Golv*

Brun plastmatta.

*Väggar*

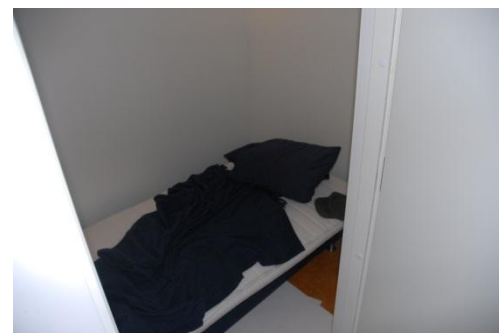
Gipsväggar täckmålade vita.

*Tak*

Gipstak täckmålat vitt.

*Övrigt*

Inredd med säng.



### **Omklädningsrum rum 208-209**

Herrarnas omklädningsrum.

*Golv*

Blå plastmatta

*Väggar*

Spånplatta med laminatyta.

*Tak*

Gipstak täckmålat vitt



### *Fönster*

Rum 208, ljusgenomsläpp från fiskhallen genom mindre enluftsfönster med isolerglas. Fönstret är målat blått. Rum 209, övre delen av spetsbågigt fönsterparti, vitmålat. Partiet har flera luffer och alla glas utom det större i mitten är frostade.

### *Övrigt*

Omklädningsrums inredning med klädskåp vilka är ventilerade.

### **Dusch rum 210 och 213**

Relativt nyligen renoverat.

#### *Golv*

Blå plastmatta, golvbrunn i plast.

#### *Väggar*

Vitt kakel 15x15 cm

#### *Tak*

Gipstak täckmålat vitt.

#### *Övrigt*



### **Toalett rum 211 och 212**

Relativt nyligen uppfräschat med nytt porslin och matta.

#### *Golv'*

Blå plastmatta.

#### *Väggar*

Spånplatta med laminatyta.

#### *Tak*

Gipstak täckmålat vitt.

#### *Övrigt*

Normal toalettmöblering. Elektrisk handtorkare.

Genomgående avloppsstam.



**Omklädningsrum rum 214-215**

Damernas omklädningsrum.

*Golv*

Blå plastmatta

*Väggar*

Spånplatta med laminatyta.

*Tak*

Gipstak täckmålat vitt

*Fönster*

Rum 208, ljusgenomsläpp från fiskhallen genom mindre enluftsfnster med isolerglas. Fönstret är målat blått. Rum 209, övre delen av spetsbågigt fönsterparti, vitmålat och med råglas monterade.

*Övrigt*

Omklädningsrums inredning med klädsåp vilka är ventilerade.

**Toalett med förrum rum 216-217**

Relativt nyligen uppfräschat med nytt porslin och matta.

*Golv*

Blå plastmatta.

*Väggar*

Spånplatta med laminatyta.

*Tak*

Gipstak täckmålat vitt.

*Övrigt*

Normal toalett möblering. Elektrisk handtorkare.





### ***Vindsutrymme***

Byggnaden har idag en kallvind över befintligt isolerat innertak. Uppgång till vinden sker genom lucka över personalentresolens norra del.

Utrymmet har gångbräder i mitten samt vid sidorna. Hela innertaket mot fiskhallen är tilläggsisolerat med mineralullsmattor. Rummet består i övrigt av byggnadens taklag. Alla ytor är obehandlade.



#### 4.4 Tekniska system EI

##### ***Allmänna installationer tillhörande HIGAB***

###### *Generell bedömning*

Elinstallationerna har genomgående ett bra skick. Det är en blandning av relativt nya och lite äldre installationer. Huset är ganska trångt och elutrymmena är små, därmed blir alla installationer en kompromiss. Objekt är skyltade och gruppförteckningar och andra anslag finns.

##### ***Allmänna installationer tillhörande respektive hyresgäst.***

Varje hyresgäst har ett eget abonnemang med Göteborg energi och ansvarar därmed för att den egna installationen är i godtagbart skick.

###### *Generell bedömning*

Elinstallationerna är av ett mycket varierat skick. Utrymmena är mycket trånga och då all övrig inredning och arbetsplatser trängs ihop. Som vanligt i denna typ av fastighet blandar man fast installation med tillfällig el (förlängningsladdar). Vi hittade kabelanhopningar i den fasta installationen som är varma och är därmed en potentiell brandrisk. Vidare så är en del centraler av mycket gammalt datum där varmgång kan förkomma. Gruppförteckningar är av varierat skick.

##### ***Allmänna installationer tillhörande (troligen) Göteborg Energi***

Avses installationer på fastigheten som rör den allmänna gatubelysningen.

###### *Generell bedömning*

Elinstallationerna har ett ganska dåligt skick. Kablar hänger lösa och är i vissa fall skadade.

## 4.5 Tekniska system VVS/kyla

### *Avlopp*

Byggnadens avloppssystem är äldre. Stora delar av avloppssystemet är enligt uppgift från drifttekniker utfört i gjutjärn, vid platsbesök påträffades avloppsledningar i plast- och gjutjärnsutförande.

Avloppet är draget i eller under bottenplattan vilket resulterat i att rörelser och sättningar i plattan har skadat avloppsledningar.

### *Tappvatten*

Förekommande tappvattenledningar är av äldre datum och i blandat skick. Tappvattenledningar har tidigare funnits ingjutna i byggnadens betongplatta. Det kan fortfarande finnas tappvattenledningar i plattan. Ledningarna är främst kopparledningar.

### *Värme*

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Uppvärmning av fiskhallen sker via aerotemperar som är anslutna till vattenburen värme respektive eluppvärmda aerotemperar.

Uppvärmning av enskilda utrymmen som omklädningsrum, allmäntoalett sker via konvektorer alternativt radiator. Entréerna är utrustade med ridåvärmare sen cirka 10 år tillbaka.

### *Ventilation*

Inom fastigheten förekommer mekanisk ventilation i form av två stycken tilluftsaggregat för betjäning av personalens omklädningsrum placerade ovanpå respektive omklädningsrum. Aggregaten är troligen från sent 1980-tal.

Fiskhallen frånluftsventileras via två frånluftsfläktar som är placerade i respektive gavel, friskluft tas in via galler i fasad. Här påtalas problem att vintertid blir det väldigt kallt när den kalla ouppvärmda luften faller ner på personalen. Frånluftsfläktar i gavlar är cirka 10 år.

### *Undercentral/pannrum*

Installationer inom undercentral är från sent 1990-tal. Avstängningsventiler bedöms vara äldre än så. Enligt uppgift från drifttekniker äger Higab cirkulationspumpar, styrventiler, expansionskärl och Göteborg Energi äger värmeväxlare.

### *Styr & Övervakning*

VVS-tekniska installationer är anslutet till datoriserad styr och övervakning. Den datoriserade styr och övervakningen är cirka 10 år gammal.

### *Kyla*

All livsmedelskyla i byggnaden tillhör brukarna och är inte besiktigad. Vid besök i butikerna kan direkt ses att ålder och skick på installationer skiljer sig mycket.

#### 4.6 Brandskydd

Byggnadens brandskydd visas genom Relationshandling brandskydd, **bilaga 3**

#### 4.7 Tillgänglighet

Full tillgänglighet finns till fiskhallen genom entréer i byggnadens gavlar. Handikapptoalett finns i byggnadens sydvästra hörn.

Hiss finns till det västra restaurangentresolplanet.

Det östra entresolplanet med personalutrymmen är inte tillgängligt.

#### 4.8 Närområdet

Området närmast Feskekörka består av torgmark i anslutning till byggnadens gavlar, vägmark med parkering på södra sidan, mot vallgraven, och Rosenlundsgatan med trottoar i norr. Torgmarken är stensatt med smågatsten samt har trappsteg i granit. Vägmarken söder om byggnaden är belagd med asfalt. Anslutande trottoar längs Rosenlundsgatan är stensatt med smågatsten, gånghållar i granit och har rännstenar i granit som löper tvärs trottoaren.

Runt byggnaden finns markbelysningsarnaturer monterade i nedgjutna rör.



## 5 Råd och riktlinjer vid byggnadsarbeten

### 5.1 Varsamhet

För Feskekörka gäller generellt att vård- och underhållsåtgärder ska utföras med ett varsamt förhållningssätt som leder till små ingrepp i bygganden och dess kulturhistoriska värdefulla delar och detaljer. En tumregel är att befintliga material ska om möjligt behållas och repareras och endast vid skador där det inte går att laga, bytas ut. Ersättningsmaterial ska vara likvärdigt både i materialval och i bearbetning.

Det kan finnas anledning att byta ut material som är skadliga för byggnaden eller har tekniska utförande som skadar byggnaden. I vissa fall kan det vara befogat att ta fram äldre färglager och färgsättningar eller byta ut senare mindre väl gjorda tillägg. Alla ingrepp i byggnaden ska föregås av ett väl underbyggt beslut. Alla större ingrepp som inte handlar om normalt löpande underhåll ska, när byggnaden förklaras som byggnadsminne, föregås av ett samråd med länsstyrelsen och vid behov ett tillstånd från samma instans.

Allt underhåll på byggnaden ska utföras på ett sådant sätt att det tillvara tar det kulturhistoriska värdet. Det är mycket viktigt att materialval och utförande genomförs länsstyrelsens kommande byggnadsminnesbeslut och utifrån vård- och underhållsplanens anvisningar.

För att undvika större ingrepp bör löpande besiktningar och underhållsåtgärder genomföras. En liten insatts tidigt är både ekonomiskt fördelaktigt och bra för byggnaden.

### 5.2 Byggnadsstomme

#### *Grundläggning*

Skador i stomme kan uppstå genom förändringar av förutsättningarna för grundläggningen. Grundläggningen med pålverk av trä och rustbäddar av trä kräver att grundvattennivåerna inte sjunker och blottlägger konstruktionen. Skador på pålverk i byggnader är ett återkommande problem i Göteborg. Vid större ombyggnationer i närområdet bör grundvattennivåerna kontrolleras fortlöpande.

#### *Stomme*

En löpande uppsikt bör hållas på byggnaden och dess fasader för att i tid upptäcka förändringar och sättningsskador. Skador i byggnadens tegelstomme kan bero på sättningar i grundläggning eller annan påverkan som t.ex. otillräckliga valv eller avvaxlingar i muröppningar.

Eventuella förstärkningar eller reparationer av byggnadens tegelstomme skall utföras varsamt. Ändringar skall minimeras och särskilt skador på fasadteglet skall minimeras.

#### *Golvkonstruktion och bjälklag*

Fiskhallens golvkonstruktion har ändrats i sin helhet vid minst ett tillfälle. Nuvarande gjutna platta är som äldst gjuten 1931.

Förväntade skador på golvkonstruktionen är sättningsskador. Dessa kan uppstå genom förändringar av grundläggning, avloppsläckage eller vattenläckage. Särskilt problem med läckande avlopps- och tappvattenledningar kan orsaka stor skada. Ofta upptäcks inte skadorna förrän stenmaterial under betongplattan spolats bort och sättningen är ett faktum. Vid renovering alt. omgjutning av platta bör konstruktionen dokumenteras.

Skador på träbjälklag i murade byggnader härrör sig oftast till anslutningar mellan bjälkändar och murverk. De två entresolplanen har sekundära bjälklag som ligger upplagda på murverket

och är skruvat i yttermur. Vid besiktningar eller andra reparationer bör just anslutningar mellan bjälkar och mur besiktigas. Rötskador på bjälkäндar eller virke i anslutning till yttermur kan uppstå.

#### *Takkonstruktion*

Vanligaste skadorna på takkonstruktionen är röt- eller mögelsvampsangrepp, pga. läckage från otäta tak, eller angrepp från skadeinsekter. Byggnadens takkonstruktion är utförd i timmer. Takstolen står på murade upplag i tegelstommen. Konstruktionen är mycket stabil och väl utförd i bra virke. Stora delar av konstruktionen är inbyggd och går inte att besiktiga utan att demontera delar. Risken med inbyggda delar är att det går lång tid innan man upptäcker läckage och eventuella rötskador.

Taklagen bör besiktigas löpande, minst en gång årligen, för att tidigt hitta läckage och eventuella skador.

Eventuella lagningar av takkonstruktionen skall utföras av timmerman med traditionella timmermanslagningar. Då just takstolens konstruktion är en viktig del av byggnaden och dess kulturhistoriska värde är det mycket viktigt att reparationer utförs med både estetiskt och tekniskt högsta kvalitet. Virket skall hålla samma kvalitet som det ursprungliga och behandlas på motsvarande sätt. Alla åtgärder bör dokumenteras.

### **5.3 Exteriört**

#### *Sockel*

Byggnaden har en skråhuggen kalkstenssockel som enligt ursprungsdokumentation ska vara ca 60 cm hög. Idag har marknivåerna höjts i flera omgångar och på stora delar av byggnaden är kalkstenssockeln helt- eller delvis under marknivå.

Kalksten är ett relativt sugande stenmaterial och därmed även känsligt för frostsprängningar. Frostsprängningar gör att stenen delar sig, exfolierar, och vittrar i ytan. Ju mer fuktinträning ju större risk för skador.

För att minimera skadorna på sockeln bör marknivån vara så hög att stenen inte hela tiden utsätts för stående vatten. Sockelns fogar skall underhållas och fogas om vid behov. Fogbruk bör vara ett lufthärdande kalkbruk eller ett hydrauliskt kalkbruk. Cementbruk bör undvikas både pga. styrka och risk för salter i bruket.

#### *Fasader*

Byggnadens fasader är utförda i ett handlaget gul tegel. Murverket är murat med kalkbruk men fogbruket är idag ett starkt cementhaltigt fogbruk. Murverket kan ha varit fogat med ett starkt cementbruk från byggnation då detta var ett nytt modernt material vid tiden för uppförandet.

Murverkets fog är idag en enkel slät fog som är mycket tunn och i stora delar har släppt från tegelstenen.

Vid underhåll av murverket bör den befintliga starka fogen bytas ut mot en svagare fog, lämpligen ett luftkalkbruk eller ett hydrauliskt kalkbruk. Effekten av att ha murverk murat med svagt kalkbruk och fog utförd med starkt cementbruk kan över tid resultera i urlakning av murbruket. Den fukt som kommer in i murverket kan om fogen är tät inte evakueras med effekten att murbruket av kalkbruk är fuktigt. Detta ger att kalken lakar ur bruket och kvar blir endast grus.

Dåliga fogar kan även resultera i sönderfruset tegel. Det gula tegel som Feskekörkas fasader är murat av verkar vara av mycket god kvalitet och uppvisar endast skador där problem med avvattning eller salter varit aktuella.

Vid utbyte av tegel bör stor vikt läggas vid att hitta ett handslaget tegel i samma storlek och kulör och schattering på leran. Alla åtgärder bör dokumenteras.

### *Tak*

Feskekörka har idag ett ca 15 år gammalt plåttak lagt med fabrikslackerad plåt i skivtäckning. Under de närmaste tio åren kan det förväntas att taket behöver målningsunderhållas.

För att minimera omfattningen av detta arbete bör målningsunderhållet göras i god tid innan färgskiktens skick blir för dåligt. Om färgskikten blir för sköra kan hetvattenblästring eller sandblästring krävas för att få ett bra underlag för målning. En enklare rengöring av taket bör göras med högtryckstvätt. Krav på rengöring och ommålning av fabrikslackerad plåt finns i svensk standard SS 184004:2008.

Ommålning av taket på Feskekörka bör utföras traditionellt med pensel. Färgsystemet bör bestämmas efter både långsiktig hållbarhet och hur färgskikten åldras. Detta för att få ett tak som upplevs som en helhet med byggnadens övriga exteriör.

### *Avvattning*

Kanske det viktigaste löpande underhållet på en byggnad är att se till att avvattningen fungerar väl. De följdskador som kan uppstå genom skador på avvattningen är mycket omfattande.

Idag har byggnaden olika typer av avvattning på långsidorna. På den norra sidan sitter infällda fyrkantiga koppar stuprör som ansluter direkt till ränn dalen mellan långsidans gavelutbyggnader. Stuprören har korta vinklade utkastare som mynnar i rännstenar som leder vattnet vidare ut på gatan. På södra sidan har taket utkastare som möter överdimensionerade vattkupor på stuprören. Stuprör och vattkupor är utförda i fabrikslackerad plåt. Stuprören ansluter till gjutjärnrör med utkastare.

Funktionsmässigt finns det problem med befintlig avvattning. På norra sidan är stuprörens utkastare så korta att vattnet inte kommer iväg från fasaden. Detta tillsammans med otillräckligt fall, bakfall, på rännstenar har givit skador på byggnaden. På södra sidan är marknivån höjd så mycket att stuprörens utkastare delvis ligger under marknivå, under asfaltens nivå. Även här är fallet från byggnaden dåligt.

Vid förändring av takavvattningen finns krav på funktion och estetik. Avvattningen på norra sidan är utförd i koppar vilket man kan fråga sig varför när taket är av målad plåt. Estetiskt är avvattningen här fin men behöver bättre utkastare och rännstenarna justeras för fall. Södra sidans avvattning bör bytas ut i sin helhet. Ny avvattning bör göras nåttare i en utformning med smäckra vattkupor och utkastare. De kan gärna utföras efter äldre förlaga vilket kan ses på gamla fotografier.

### *Fönster och dörrar*

Byggnadens fönsterpartier är av lite olika datum och konstruktion men ansluter väl till byggnaden. Gemensamt är att det är träfönster. Vid renoveringar och utbyten bör fönstrens utformning behållas. Fönsterpartierna har tidigare varit bruna vilket verkar vara en originalkulör enligt de ursprungliga ritningarna.

Lagningar av fönsterbågar och karm kräver både ett förstklassigt virke och duktiga hantverkare. Lagningar på bågar kan ske genom utbyte av t.ex. understycken eller lagning av detaljer genom snedskärning. Målning av alla fönsterparti bör utföras med linoljefärg, kittning bör utföras med linoljekitt eller kitt med annan vegetabilisk olja som bas. Modernt plastiskt kitt bör undvikas då det binder hårt i materialet och är svårt att underhålla när det behövs.

Byggnaden har idag tre olika dörrpartier. Huvudentréerna har moderna gråmålade stålpartier, norra fasaden har moderna grå gångdörrar och södra fasaden har ekonomientréer till butikerna som är träklädda stålpartier. Målningsunderhåll på stålpartier utförs med färgsystem speciellt för plåt. Vid utbyte av dörrpartier bör man eftersträva ett äldre utseende som bättre harmonierar med byggnadens ålder och arkitektur.

## 5.4 Interiört

### *Golv*

Fiskhallens och flera av ekonomiutrymmenas golv är idag belagt med sintrade Höganäsklinkers i mörkt brun färg eller modernare klinkersplattor. Fiskhallens golv är lappat och lagat och idag i ett dåligt skick bl.a. p.g.a. sättningar i betongplattan. Om löpande lagningar ska ske görs detta med plattor i så likt utförande som möjligt med fog i anslutande kulör till ursprungligt golv.

Vid en större renovering av hallen bör man försöka återgå till ett äldre utförande av golvet. Då byggnaden är från 1870-talet, innan elektrisk belysning kunde installeras, kan vi utgå ifrån att golvet sannolikt inte var så mörkt som idag. På bilder från 1950-talet ser det ut som om golvet var ett målat betonggolv. Vid omläggning bör man göra djupare arkivsökningar för att få fram ev. ursprunglig golvbeläggning. Vanligt i saluhallar på slutet av 1800-talet är olika typer av Metlascherplattor, genomfärgade golvplattor gärna mönsterlagda med fris eller andra monster.

Golven i andra våningens personalutrymmen är vanliga plastmattor. Utbyte eller lagningar när mattorna skadas eller är utslitna.

Golv på restaurangens entresolplan är ett klickgolv av typ laminat. Livslängden är begränsad. Vid en interiör renovering bör man undersöka underliggande golv eller lägga in ett golv med god livslängd och tilltalande estetik.

### *Väggar*

Fiskhallens väggar är putsade väggar som är täckmålade med ljus färg eller har olika typer av kakel. Skicket är blandat och utförandet lika så. Ursprungligen har putsen varit avfärgad vid interiört och delar av ytterväggarna har sannolikt varit kakelklädda tidigt.

De putsade ytornas färgskikt är idag mycket tjocka och upplevs som estetiskt mindre väl utförda. Vid en renovering bör väggytor rengöras och få tunnare färgskikt ev. avfärgning med öppen färgtyp. Gärna en färg typ silikatfärg för att få diffusionsöppna färgskikt i yttervägg. Kulörställningarna på väggar bör vara ljusa för upplevelsen av rymden i lokalen. De kakelsatta väggarna bör vid en renovering få en mer enhetlig upplevelse än idag då stora delar av kaklet har byts ut av butiksinnehavarna. Löpande reparationer görs med kakel och fog likt befintligt.

Väggarna på personalentresolen är i ett flertal av utrymmena skivmaterial med laminat som ytskikt. I övrigt är det målade gipsväggar och väggar klädda med slät träpanel. Materialval är främst styrt av funktionskrav i dessa delar. De panelklädda delarna målningsunderhålls vid underhållsbehov.

### *Tak*

Fiskhallens tak är paneltak i slät panel samt ribbat innertak i mitten av hallen. Alla dessa ytor tillsammans med den synliga takstolen är idag målade med ljus täckande färg i tjocka färgskikt. Denna färg upplevs på takstolvirket som en tjock brandskyddsfärg. Alla ytskikt är ommålade för ca 25 år sedan och spikskallar börjar att synas på de sämre isolerade delarna av taket.



Ursprungligen skall taket och takstolsvirket i hallen varit målat med en linoljefernissa med lite brunt pigment. Detta tillsammans med ljusa väggar, bra ljusinsläpp och rymd bör ha gett en speciell rumslighet. Det ribbade undertaket kan vara ursprungligt då virket i vindsutrymmet inte är utfört för att vara synligt. Innertaket har sedan tilläggsisolerats. Vid en renovering bör man fundera på hur fiskhallens tak ska vara isolerat och hur byggnaden ska ventileras. Man bör även fundera över att rensa bort de senare tillkomna tjocka färgskikten på takstol och innertak och eventuellt återställa ursprunglig färgsättning. Om brandskyddsmålning krävs finns idag mycket finare produkter.

Övriga tak i lokalerna är antingen putsade innertak eller gipsundertak. Dessa tak kräver normalt endast vanligt målningsunderhåll.

### *Övrigt*

Till stor del är de butiksavgränsande väggarna och skärmarna inom butikerna tillkomna när byggnaden renoverades och planlösningen i hallen ändrades 1963. Vid en större renovering kan det bli aktuellt att igen ändra planlösningen för att kunna utnyttja entréer på långsidorna. Om så blir fallet bör man undersöka byggnadens äldre planlösning och kanske använda denna som utgångspunkt för en ny planlösning.

## **5.5 Tekniska system**

### *El*

Elinstallationer har lång livslängd och kräver lite underhåll. Viktigt är att göra löpande elrevisioner så att eventuella skador upptäcks tidigt. Vid en renovering bör hela elsystemet revideras inklusive alla installationer hos brukarna.

### *VVS*

Generellt kan sägas att installationer skall göras på ett fackmannamässigt sätt. Nya installationer skall även om de installeras av brukarna beslutas i samråd med fastighetsägarna. Undvik ad-hoc lösningar utan reparera riktigt direkt. Vid en renovering bör hela avlopps- och tappvattensystemet revideras inklusive alla installationer hos brukarna.

### *Kyla*

Idag ägs alla kylinstallationer av respektive butiksägare. Detta har gjort att statusen på installationer skiljer avsevärt. Vid en renovering av Feskekörka bör fastighetsägaren fundera på om inte kyl- och frysrum skall ägas och förvaltas av fastighetsägaren. I samband med en renovering bör även utredas hur övrig kyla så som butiksdiskar mm. ska drivas och vilka krav som ska ställas på utrustning.

## **5.6 Närområdet**

Området i anslutning till byggnaden har hårda markbeläggningar av främst smågatsten. I den löpande förvaltningen bör uppsikt hållas om körskador som påverkar t.ex. lutningar mot byggnad eller skador på eller dåligt fall på rännstenar.

Vid förändringar är det viktigt för byggnaden att marknivåerna sänks. Detta då marknivån har höjts med ca 30-50 cm. Då byggnadens sockel och murverk skadas av markhöjningen bör detta justeras.



## 6 Planerade förändringar i området

### 6.1 Övergripande planer

I flera år har Göteborgs stad arbetat med förändringar av miljön i Rosenlund. Idag drivs frågan genom projektet "Ett blomstrande Rosenlund" vilken kommer att finnas inom organisationen Trygg, vacker stad. Park- och naturförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret samverkar under detta paraply i gemensamma projekt. Park- och naturförvaltningen har huvudansvaret för projektet.

Projektet inbegriper samarbete med fastighetsägare i området som satsar på att bygga in otrogga arkader, bygga nya bostäder och arbeta med att etablera nya verksamheter.

I arbetet ingår tankar om Feskekörka, Fisktorget och omgivningen runt. Planerna som idag visats hanterar nya markbeläggningar runt byggnaden och närområdet. Direkta ändringar på byggnaden är främst rivning alternativt ändring av lastbryggor på fasaden mot vallgraven.

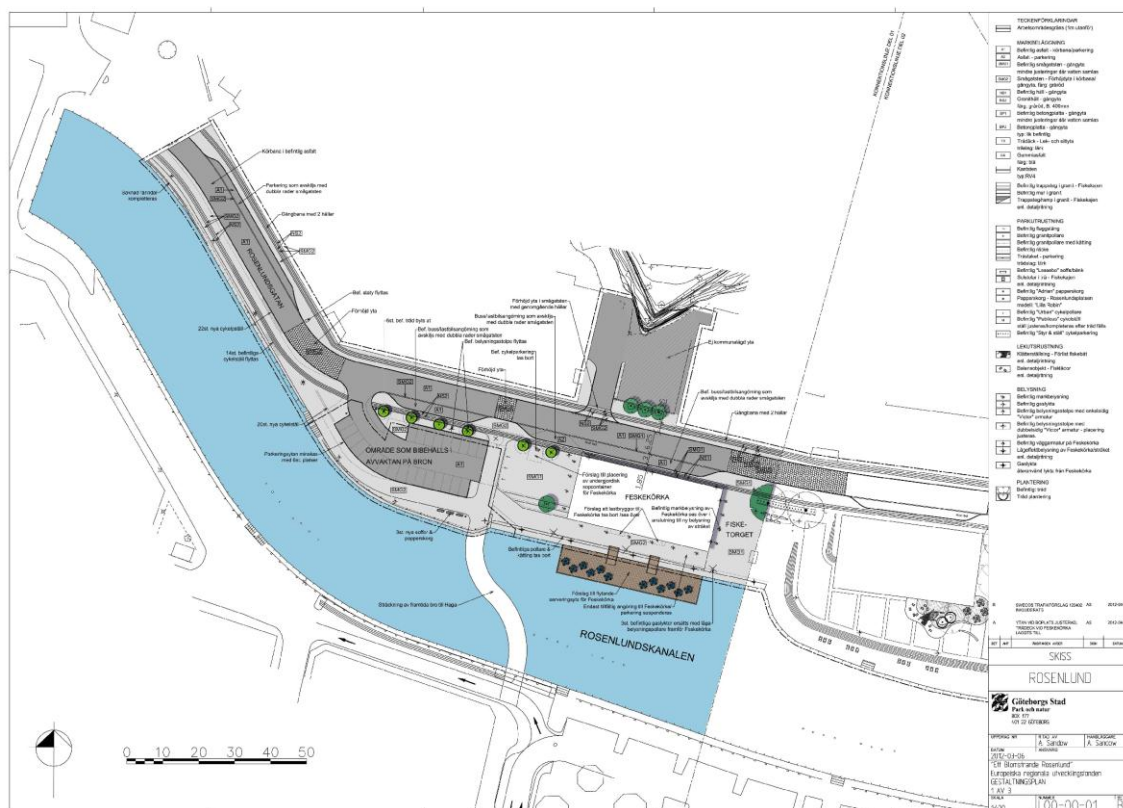


Bild karta föreslagen förändring runt Feskekörka.

### 6.2 Förändringar, reflektioner

Att området runt Feskekörka renoveras är positivt. Miljön är idag i behov av åtgärder. I förslaget finns åtgärder som är direkt positiva för dagens verksamhet i byggnaden och ett antal förändringar som är kopplade till en förändring av Feskekörka och byggnadens handelsverksamhet.

- *Förändring av markbeläggning och ränndalar.* Särskilt att tänka på höjder runt byggnaden. Marknivåerna har höjts avsevärt särskilt mot norr, Rosenlundsgatan. På denna sida ligger idag byggnadens sockel under marknivå på delar av fasaden. Detta är byggnadstekniskt mindre bra. Avvattningen på denna sida är även den undermålig, delvis relaterat till dålig avrinning.
- *Reviderad belysning samt ny fasadbelysning.* Dagens fasadbelysning är i stort bestående av lyktarmaturer på byggnaden samt belysningsarmaturer i markbeläggningen. De senare till stor del förstörda. Ny belysning bör vara gjord med tanke på byggnaden och platsens karaktär och historia.
- *Borttagning av angöring på byggnadens södra sida.* Detta kommer påverka butiksägare negativt och kan kräva nya lösningar på parkering av firmabilar, containers mm.
- *Förslag till serveringspråm i vallgraven.* Är sannolikt kopplat till en ny användning av Feskekörka med entré även mot söder.
- *Förslag till nya lastbryggor alternativt trappor på byggnadens södra sida.* Nuvarande lastbryggor är i dåligt skick och i behov av renovering. Att ändra dessa personalentréer till butikerna kräver en ny plan för byggnadens butiker och försäljningsytor.

Generellt kan sägas att alla förändringar på byggnaden och i dess närområde bör diskuteras även med länsstyrelsen då Feskekörka förväntas bli förklarad som byggnadsminne.

## 7 Vård- och underhållsåtgärder

### 7.1 Byggnadsstomme

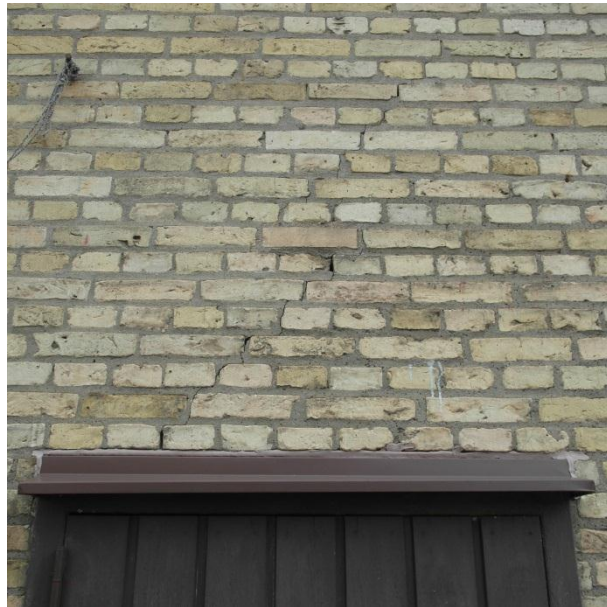
#### *Stomme*

En sättningsskada finns i byggnadens västra gavel. Skadan finns i anslutning till den senare tillkomna gångdörren in till entresolplanet trapphus. Hur denna öppning är förstärkt vid upptagandet är inte känt men det är sannolikt att förstärkningen sitter i dörrpartiets stålkarm. Denna stålkarm är idag rostskadad och sättningssprickor har uppkommit i murverket över dörröppningen.

Skadan bör åtgärdas omgående för att minimera följdskador i murverket. Förslagsvis byts dörrpartiet ut i sin helhet och öppningen förstärks på ett långsiktigt hållbart sätt.

I östra gavelns och norra långsidans murverk finns lagade delar och vissa rörelser i murverket som kan tyda på förändringar i grundläggningen. Löpande uppsikt över fasaderna och rörelser samt regelbundna höjdmätningar rekommenderas.

I samband med omfogning av tegelfasaderna ska urlakat murbruk i murverket kratsas ut och kompletteringsfogas. Murbruket är delvis mycket urlakat och på t.ex. södra långsidan finns partier där murbruket är urlakat upp mot 7-10 cm. Arbetet utförs i samband med fasadrenovering inom 3-5 år.

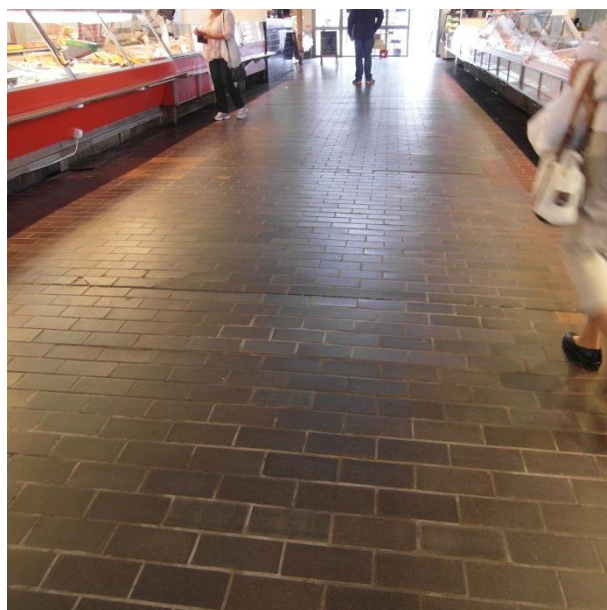


#### *Golvkonstruktion och bjälklag*

Delar av fiskhallens golvgjutning har sättningsskador. Orsaken till skadorna bör utredas och skadade delar gjutas om i samband med interiör renovering av Feskekörka.

Sättningarna i betongplattan är så omfattande och fallen till brunnar mm. så dåliga att en planering för reparation av plattan bör påbörjas omgående. Utförandet bör göras inom 1-2 år.

Indikationer finns på sättningsskador på den västra entresolen. Detta då fallet till brunnen i restaurangen har ändrats under de senaste åren. Detta bör utredas inom 1-2 år.



### *Takkonstruktion*

Takstolen har äldre skador på takstolsvirke, synliga i fiskhallen. Dessa skador är sannolikt rötskadade tappar där de vinkelställda högbenen möter horisontellt timmer. Dessa delar är lagade med sekundära smidesförstärkningar samt fogmassa. Vissa delar av takkonstruktionen är idag dold innanför täckningar av spånplatta eller plåt. Detta gäller där takstolens inre högben ansluter till murverkets upplag. Dessa täckningar är direkt olämpliga då eventuell fukt inte kan evakueras. Detta bör åtgärdas vid en interiör renovering av byggnaden inom 1-5 år..

I samband med en större renovering bör hela byggnadens takstolskonstruktion besiktigas. Alla skador som upptäcks, nya respektive äldre skall lagas. Lagningar ska göras genom riktiga timmermanslagningar och utföras av timmerman som är van att arbeta med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Lagningarna ska göras på ett sätt så att de ansluter till den ursprungliga takstolen på ett estetiskt bra sätt. Detta bör utföras i samband med renovering av byggnadens interiör inom 1-5 år.



## **7.2 Exteriör**

### *Sockel*

Byggnadens kalkstenssockel är i dåligt skick. Stenen exfolierar, delar sig, större synliga skador finns bl.a. på den östra gaveln och fogbruket är skadat eller borta på i princip hela sockeln. Byggnadens sockel ligger idag till stor del under marknivå. Kalkstenen är ca 60 cm hög och det var nog sannolikt att 40 cm av dessa skulle vara i dagen från början. Vid västra gaveln finns det tillkommen kalksten i sockeln som är direkt missprydande.

I samband med att fasaderna renoveras bör kalkstenssockeln repareras. Skadad sten konserveras eller byts ut hela sockeln fogas om. Detta bör utföras vid fasadrenovering inom 3-5 år.



### Fasader

Tegelfasaderna är i behov av renovering. På flera ställen finns vittringsskador. Dessa är främst uppkomna p.g.a. saltutfällningar och genom dålig avvattning samt dålig avrinning från fasad. I den östra gavelns takfot åt norr fattas ett antal sten i anslutningen till taket. Norra fasadens solbänkar har vittringsskador och lösa tegelstenar. Tegelfasadens fogar är i behov av omfogning. På många ställen finns lagningar med fogbruk av olika styrka och kulör. På några ställen finns fogbruk smetat på teglet efter omfogning, detta bör tas bort vid fasadrenovering.



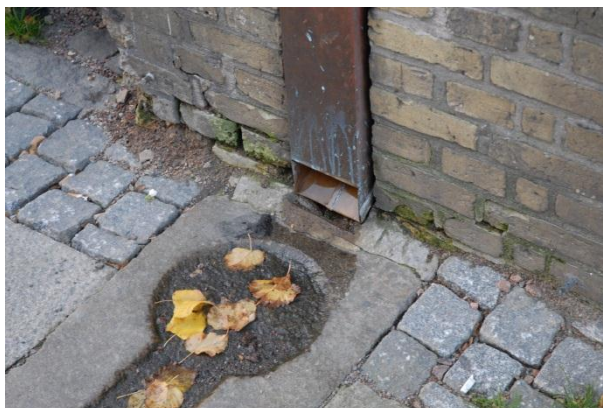
Saltskadorna på södra fasadens mittre del är omfattande. Innan en fasadrenovering bör en utredning om salt i murverk utföras för att bestämma omfattning och utförande av arbetet vid en senare fasadrenovering. Detta bör utföras inom 1-2 år.

Vid en omfogning bör ett svagt bruk typ luftkalkbruk eller hydrauliskt kalkbruk användas.

Renoveringen av fasaderna inbegriper utbyte av tegel och komplettering av tegel, max 10%. Omfogning av alla fasader 100%. Arbetet bör utföras inom 3-5 år.

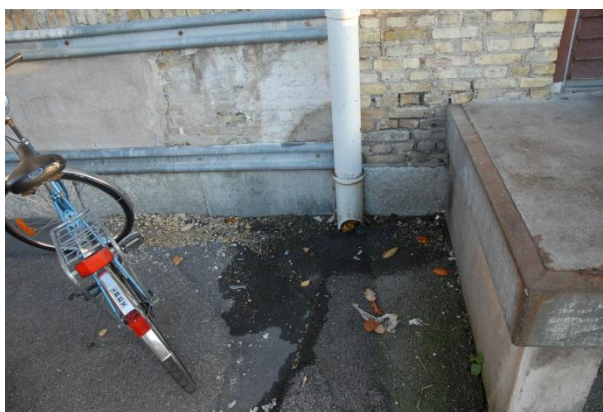
### Tak

Taket ser okulärt ut att vara i gott skick. Norra takfallet har idag grön algpåväxt vilket bör tvättas bort. Målningsunderhåll av taket bör utföras i samband med fasadrenoveringen inom 3-5 år. Detta innan färgskikten blir för dåliga och fortfarande kan målas om utan total rengöring från tidigare färgskikt. För rekommendationer angående utförande se 5.2 Tak.



### Avvattning

Byggnadens avvattning är generellt i dåligt skick. Norra fasadens kopparstuprör har för korta utkastare och rännstenarna lutar delvis mot fasaden vilket gör att murverket fuktas upp. Detta har gjort att det finns omfattande vittringsskador på tegelfasaderna och kalkstenssockeln. Södra fasadens avvattning är både estetiskt och tekniskt dålig. Nuvarande stuprör och vattkuper är grova och överdimensionerade. Stuprören



mynnar mot mark genom gjutjärnsrör. Marknivån är idag så hög att utkastarnas nivå ligger under asfaltens nivå. Vattkupan på stupröret längst i öster är lös och har släppt från taket.

Att ändra avvattningen är akut. Norra sidans kopparstuprör kan kompletteras med längre utkastare för att få bort vattnet från fasad. Rännstenarna behöver läggas om för att få fall från fasad. Akut behöver den östra vattkupan på södra fasaden återfästas så att vattenläckage på fasaden upphör. Södra fasadens avvattning bör bytas i sin helhet vid fasadrenovering inom 3-5 år. För rekommendationer angående utförande se 5.2 *Avvattning*.



#### *Dörrar och portar*

Målningsunderhåll av entrépartier i västra och östra gaveln inom 1-2 år. Målningsunderhåll av butiksdörrar i norra fasaden inom 3-5 år och på den södra fasaden inom 1-2 år.

Alla fönsterpartier är i behov av målningsunderhåll omgående. Ett flertal partier är i behov av reparation av rötskador. Rengöringsgrad 1, efter rengöring får endast grundfärg som trängt in i ytan förekomma. Målningsunderhåll utförs med traditionell linoljefärg. Vid underhåll justeras alla fönster för god funktion och alla skadade beslag byts ut.

Fogning mellan fönsterpartier och murverk är utförd både som bruksfog och mjukfog. Alla delar är i behov av utbyte.



#### *Övrigt*

På båda gavelfasaderna finns infästningar i murverket för entresolplanens bjälklag. På den västra fasaden är dessa utförda i galvat stål och i behov av målning. Vid renovering av byggnaden bör bjälklagsinfästningar synas och stålet målningsunderhållas. 3-5 år

Ventilationsgaller på östra gavelfasaden är rostskadade och behöver målningsunderhåll vid fasadrenovering 3-5 år.





Ventilationsgaller fattas på ett ställe i den norra fasaden. Kompletteras omgående.

Fasadarmaturer i smide på norra långsidan är i behov av renovering samt måleriunderhåll, 1-2 år. Lyktarmaturer på byggnadens västra och östra gavel är i behov av måleriunderhåll inom 3-5 år.

Icke använt elkablage på fasad bör rensas bort vid fasadrenovering inom 3-5 år.

### 7.3 Interiör

Generellt är upplevelsen att byggnaden är i behov av en genomgripande renovering inom de närmaste åren. De tekniska besiktningarna har understrukt detta behov. Arbetet med projektering av denna interiöra renovering bör startas omgående.

#### ***Fiskhallen rum 101***

Hela fiskhallen är i behov av större renovering. Lämpligtvis projekteras en hel renovering av byggnadens interiör samtidigt. Denna projektering bör startas omgående.

Sättningar i golvet är omfattande och betongplattan behöver repareras, Klinkersgolvet är lappat och lagat på många ställen och på flera ställen fattas fog. Hela plattan med golvytskikt behöver göras om inom 1-2 år.

Skicket på de kakel och mosaikklädda väggytorna är blandat. De sämsta delarna som är inom butikerna är i behov av reparation inom 1-2 år.

Generellt har alla väggytor tjocka lager med färg och alla material har målats över med samma färg. Måleriet på väggar och tak är smutsat och i behov av ommålning inom 3-5 år.

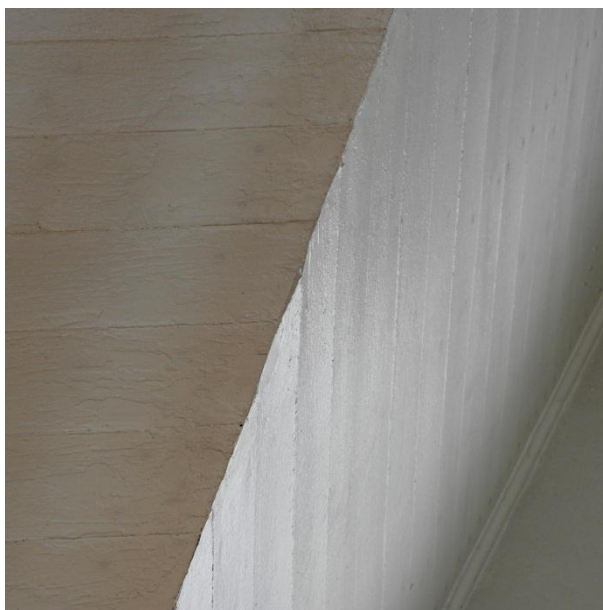
Inom butiker finns skärmväggar vilka byggdes vid renoveringen 1963. Dessa är reparerade vid ett flertal tillfällen och idag åter skadade på många ställen. Om denna planlösning skall bevaras bör dessa skärmar repareras inom 3-5 år.

Övriga ytskikt och installationer inom butikerna är butiksägarnas ansvar.

#### ***Pannrum rum 104***

Städning och rensning. Permanenta förvaringar för de saker som skall förvaras i rummet fortsatt. Utförs omgående.

Genomslag och skador i putsen på ytterväggar. Sannolikt relaterade till stora fukttransporter i och med dålig avvattnings av tak och närliggande mark. I samband med en inre renovering av byggnaden putsas ytterväggar och avfärgas med diffusionsöppen färg. Utförs inom 3-5 år.



### **Förråd rum 105**

I rummet står apparatur för restaurangens öl på tapp. Utrymmet är rörigt och fat står även ut i korridor.

Puttskador finns på yttervägg samt skador på övriga ytor. Reparation och avfärgning/målning utförs vid större renovering av byggnaden inom 3-5 år. Ytterväggar avfärgas med diffusionsöppen färg.



### **Elcentral rum 106**

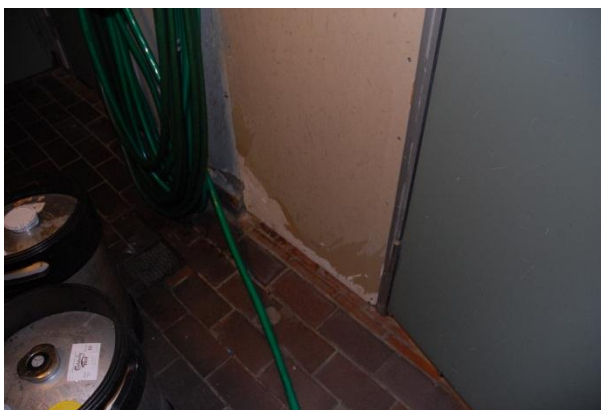
Centraler för gemensam el. Idag står städmaterial och golvmoppen är hängd över skåp för ingående el. Städning av rummet samt hitta ny placering av städmaterial mm. Detta utförs omgående.



### **Korridor rum 107**

Reparation av golv samt komplettering av klinkers i anslutning till ny dörrplacering. Reparation av tillkommen gipsvägg samt ommålning. Utförs inom 1-2 år.

Inspektionslucka i tak lös och ligger på kabelstege tillsammans med pappkartonger mm. inspektionslucka återmonteras och korridoren städas omgående.



### **Förråd rum 108**

För att minimera vatten på golvet i förrådet bör en tröskel, gummitröskel monteras. Idag rinner vattnet när man spolar golvet direkt in i förrådet p.g.a. obefintligt fall.



### **Handikapptoalett rum 109**

Handikapptoaletten är ca 10 år gammal och ytskikten bör renoveras inom 3-5 år tillsammans med utbyte av handikapputrustning.



### **Korridor rum 110**

Ommålning tak, snickerier och hissparti samt omfogning av kakel ca 10% inom 5-7år. Klinkersgolvet har fall åt fel håll vilket gör att vatten rinner in i förråd 108 samt står kvar i pölar efter spolning. Detta bör åtgärdas vi renovering inom 3-5 år

### **Trapphus rum 112**

Renovering av trappa med slipning och oljning av steg inom 1-2 år. Målning av väggar inom 3-5 år.



### **Restaurangentresol inklusive trappa rum 201**

Renovering trappa och bröstning med ommålning av smide samt slipning och fernissning av trätrappa. Utförs inom 3-5 år.

Omläggning av golv i restaurangen bör göras inom 5-7 år. Idag ligger ett laminatgolv inlagt av hyresgästen.

Generellt har alla väggytor tjocka lager med färg särskilt restaurangens gavel där alla material har målats över med samma färg. Ommålning av väggytor i samband med renovering senast om 3-5 år



### **Restaurangtoalett med förrum rum 202-203**

Idag i gott skick. Inga planerade åtgärder.

### **Restaurangkök och disk rum 204-205**

Båda utrymmena ansvarar till största del hyresgästen för. Mattor i både kök och disk är i behov av utbyte inom 1-2 år. Idag har mattans limning släppt på flera ställen och flera lagningar är gjorda.



***Pausrum rum 206***

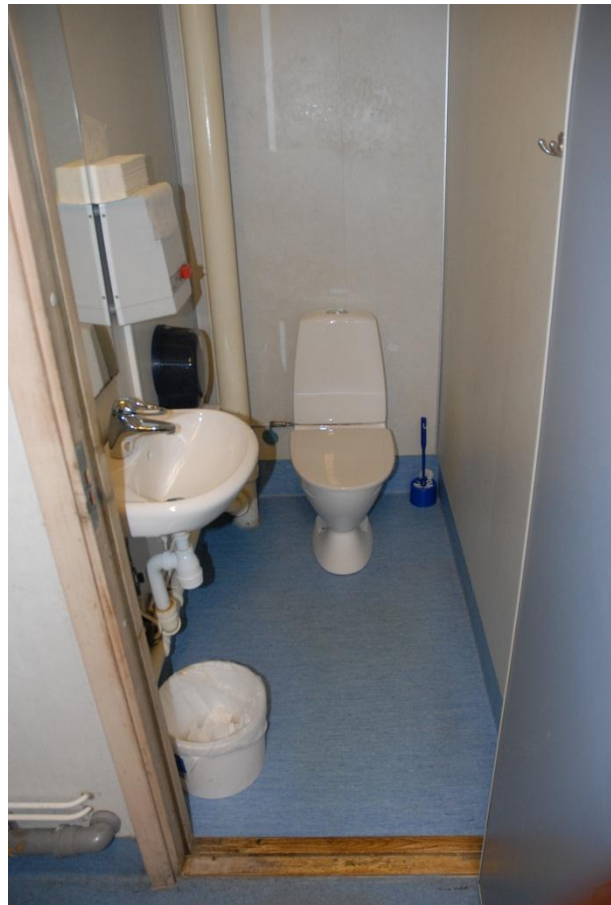
Allmän uppfräschning inom 5-7 år

***Omklädningsrum rum 208, 209, 214, 215***

Utbyte av mattor samt nya målade ytskikt inom 3-5 år.

***Toaletter rum 211, 214, 216-217***

Ommålning tak samt väggar inom 5-7 år.



### Vindsutrymme

Byggnaden har idag en kallvind över befintligt isolerat innertak. Uppgång till vinden sker genom lucka över personalentresolens norra del.

På vinden finns tre stycken kanalfläktar av äldre datum. Dessa verkar inte fungera.

På takstolens konstruktionsvirke finns avsevärt med mögelpåväxt. Detta tyder på att luftfuktighet faller ut som dag när temperaturen faller på vinden. De tidigare noterade kanalfläktarna är sannolikt monterade för att vid behov öka ventilationen och därmed hantera problemet. Initialt bör klimatet på vinden mätas och en utredning om lösning på klimatfrågan initieras. Utförs omgående.

När klimatfrågan är hanterad, inom 1-2 år, bör allt konstruktionsvirke saneras från mögelpåväxt.

För att enkelt kunna besiktiga vindsutrymmet bör en bättre lucka byggas och permanent steg installeras. Även belysning bör installeras på vinden.



*Betydande påväxt av mögel på konstruktionsvirke i takstol.*

## 7.4 Tekniska system EI

### Allmänna installationer tillhörande Higab

#### *Akuta åtgärder*

Elutrymmen skall hållas fria från obehörigt material, får ej användas som förråd. Befintlig elcentral rensas från annat material och städmaterial omgående.

Installationer för belysning på tak och i trottoar bör ses över omgående. Alla markbelysningar är söndriga och det står vatten i dessa.

Det finns även en lös förlängningskabel som går ut genom en ventil. Denna skall tas bort omedelbart.

#### *Fortlöpande åtgärder inom 10år, framtida*

Elinstallationer har en lång livslängd och någon underhållsplan läggs inte på kablar och centraler.

Det underhåll som krävs är att fortlöpande uppdatera gruppförteckningar, utföra service på motorskydd och andra elektromekaniska apparater och vid behov byta ut dessa.

Man bör även se till att det finns möjlighet till uttag utomhus för sommaraktiviteter.

### Allmänna installationer tillhörande respektive hyresgäst.

#### *Akuta åtgärder*

Installationer ses över så att inga tillfälliga installationer permanentas.

Kabelanhopningar med varmgång åtgärdas omedelbart. Upptäcktes vid besiktning i anslutning till central hos butik V. Qvirist Eftr. Det kan dock bli svårt att separera kabelanhopningar då det är ont om plats att förlägga kabel på men måste ändå göras.

Gruppförteckningar uppdateras och uppsätts med skyddande ram.

#### *Fortlöpande åtgärder inom 10år, framtida*

Respektive hyresgäst bör åtgärda akuta fel omgående och därefter lägga upp en utbytesplan där all utrustning som är gammal byts ut. Med gammal avses äldre än 10-15år.

### Allmänna installationer tillhörande (troligen) Göteborg Energi

Avses installationer på fastigheten som rör den allmänna gatubelysningen.

#### *Akuta åtgärder*

Åtgärda alla lösa kablar och byt ut skadade detaljer.

#### *Fortlöpande åtgärder inom 10år, framtida*

Elinstallationer bör bytas ut i sin helhet då denna typ av utomhusinstallationer slits hårt.

## 7.5 Tekniska system VVS

### *Avlopp*

Stora delar av avloppssystemet är i dålig kondition, det förekommer ofta stopp i avloppsledningarna, vid ett tillfälle (i samband med akut stopp) har avloppsfilmning utförts av en begränsad sträcka och då påträffades en större rostklump.

Stora delar av avloppssystemet är enligt uppgift från drifttekniker utfört i gjutjärn, vid platsbesök påträffades avloppsledningar i plast- och gjutjärnsutförande.

Avloppet är draget under bottenplattan, rådande markförhållanden har medfört att sättningar under åren har skadat avloppsledningarna, anslutningar glider/dras isär.

Under åren har punktvisa akutåtgärder genomförts i övrigt har inga planerade åtgärder utförts de senaste 40 åren, senaste dokumenterade större renoveringen 1963.

Vid platsbesök för statusbesiktning påträffades läckage vid avloppsledning i pannrum. Detta läckage bedöms dock inte bero på ålder utan läckaget beror på otät skarv vid bjälklagsgenomföring.

Bedömer att avloppssystemet bör åtgärdas inom 1 – 2 år, det gäller framför allt de delar som är i/under bottenplatta.

Inom Feskekörka finns restauranger men enligt uppgift från drifttekniker finns ingen fettavskiljare installerad, vilket är ett krav vid restaurangverksamhet.

### *Tappvatten*

Förekommande tappvattenledningar är i blandad kondition, på grund av att det utförts akutåtgärder i form av brustna ledningar samt vid ombyggnationer, exempelvis omklädningsrum för personalen.

Enligt uppgift från drifttekniker inträffade en större läcka på varmvattenledningen för 2 – 3 år sedan. Denna ledning var dragen under bottenplattan och är nu ersatt av ny ledning med ny dragnings, det är dock osäkert om det finns fler tappvattenledningar under bottenplatta som kan brista.

Enligt uppgift från drifttekniker är det brukarna som ansvarar för "sina" tappställen, vid platsbesök hos fiskhandlare Qvirist påtalades ett problem. Vid tappning av varmvatten vid ett tappställe får de även varmvatten vid ett annat tappställe där det endast finns kallvattenanslutning. Detta bör undersökas, kan vara så att det sker en överströmning i blandaren för varm- och kallvatten.

Bedömer att åtgärder i form av byte av tappvattenledningar bör ske inom 1 – 2 år.

Vid en större renovering av byggnaden bör ansvaret för alla tappställen ligga hos fastighetsägaren. Detta för att få en enhetlig skötsel av byggnaden.

### *Värme*

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Uppvärmning av fiskhallen sker via aerotemperar som är anslutna till vattenburen värme respektive eluppvärmda aerotemperar.

Uppvärmning av enskilda utrymmen som omklädningsrum, allmäntoalett sker via konvektorer alternativt radiator.



Vid stickprovskontroll av värmeledningar, konvektorer/radiator har inga skador påträffats, dock är radiator i allmäntoalett vid västra entrén korrosionsskadad i underkant.

Värmeledningar har lång livslängd så länge man inte behöver tillföra nytt syresatt vatten till värmesystemet. Enligt drifttekniker är det sällan som värmesystemet behöver fyllas på.

Entréer är utrustade med ridåvärmare sen cirka 10 år tillbaka.

Bedömer att åtgärder i form av byte av värmeledningar bör ske inom 7 - 10 år, alternativt tidigare i samband med större ombyggnad/renovering.

### *Ventilation*

Inom fastigheten förekommer mekanisk ventilation i form av två stycken tilluftsaggregat för betjäning av personalens omklädningsrum placerade ovanpå respektive omklädningsrum. Aggregaten är troligen från sent 1980-tal. Det förekommer inga oljud från aggregaten, bedömer de har normal livslängd kvar.

Fiskhallen frånluftsventileras via två frånluftsfläktar som är placerade i respektive gavel, friskluft tas in via galler i fasad. Här påtalas problem att vintertid blir det väldigt kallt när den kalla oppvärmda luften faller ner på personalen. Frånluftsfläktar i gavlar är cirka 10 år.

Inom fastigheten finns ett antal separata frånluftsfläktar för betjäning av kök, WC/dusch.

Bedömer att byte bör ske inom 4 – 8 år för:

- Tilluftsaggregaten.
- Frånluftsfläktar för betjäning av WC/dusch vid omklädningsrummen.
- Frånluftsfläktar som betjänar fiskhallen.

### *Undercentral/pannrum*

Installationer inom undercentral är från sent 1990-tal. Avstängningsventiler bedöms vara äldre än så.

Enligt uppgift från drifttekniker äger Higab cirkulationspumpar, styrventiler, expansionskärl och Göteborg Energi äger värmeväxlare.

Cirkulationspump för värme är utbytt under senare år, VVC-pump från sent 1990-tal. Det förekommer inga oljud från pumpar, styrventiler. Dock finns här ett läckage från avloppet, se notering under *Avlopp*.

Bedömer att åtgärder i form av byte av diverse ventiler, VVC-pump, expansionskärl bör utföras inom 7 – 10 år.

### *Styr & Övervakning*

VVS-tekniska installationer är anslutet till datoriserad styr och övervakning. Den datoriserade styr och övervakningen är cirka 10 år.

Bedömer att åtgärd i form av byte av DUC samt ställdon bör ske inom 3 – 5 år.

### *Kyla*

Livsmedelkyla är inte inventerad då den tillhör brukarna. Efter besök kan dock sägas att skicket på installationer skiljer mycket. Vid en större ombyggnad av Feskekörka bör det diskuteras om inte kylinstallationer skall ligga på fastighetsägaren. Detta för att få en enhetlig skötsel av byggnaden.

### *Klimat*

Inomhusklimatet i byggnaden är idag mindre bra. Sommartid blir temperaturen enligt brukarna i fiskhallen mycket hög, upp till 28-30 grader på plan 1 och högre än det på restaurang-entresolen. Vintertid uppstår kallras från ventilationsintag ner bakom disk i butiker.

I projektering av en större renovering av byggnaden interiört bör frågan om inomhusklimat och komfortkyla lyftas.

## 7.6 Brandskydd

Vid inventering av brandskydd har en del brister påträffats i byggnadens brandskydd.

Brandtekniska brister som redovisas nedan är inte inbördes prioriterade. Dock bör brister som har med personsäkerheten (främst utrymning) prioriteras högst.

### *Släckredskap/släcksystem*

Handbrandsläckare saknas vid östra vindfånget (skylt och krok finns men släckare saknas)

Punktskydd saknas i storkök restaurang markplan.

### *Utrymning*

Utrymningsplaner saknas. Utrymningsplaner bör finnas i varje vindfång samt på båda entresolplanen.

Lampan är trasig i 2 st genomlysta vägledande markeringar från det publika entresolplanet.

Genomlysta vägledande markeringar saknas i markplan från den publika försäljningsytan. Båda entréerna skall skyltas.

Skylt om maximalt 150 personer saknas inom publik försäljningsdel.

### *Brand- och utrymningslarm*

Byggnadens automatiska brandlarm utgörs av en ej SBF godkänd anläggning med trådlöst anslutna rökdetektorer. Oklart när anläggningen revisionsbesiktigades senaste gången och även oklart efter vilka föreskrifter/punkter som anläggningen skall kontrolleras efter. Anläggningens brist på skötsel och utformning uppfyller troligen ej Räddningstjänstens Storgöteborgs krav på anslutna automatlarmsanläggningar.

Personal på plats saknar kunskap och utbildning avseende hantering av brandlarmet.

Larmsystemet är inget BBR-krav för byggnaden men krävs dock för personsäkerheten på entresolplanet (omklädningsrum mm) som saknar alternativ utrymningsväg.

Checklista för kontroll & underhåll av anläggningen skall upprättas. Personal på plats skall utbildas avseende hantering av brandlarmet.

## 7.7 Tillgänglighet

Inventering av tillgänglighet är utförd efter Boverkets Författningssamling 2011:13, HIN 2 och Boverkets Byggregler BBR 19.

Inventeringen redovisas här med de brister som finns. Åtgärder projekteras och utföres i samband med ombyggnad och renovering.

Om det inte kommer att utföras någon omfattande renovering i närtid föreslår vi att dessa brister gällande tillgänglighet åtgärdas så snart som möjligt.

Entréyta mot öster: Marken lutar mer än 1:12 på markyta närmast gatan. Balansstöd (räcke) saknas



Ramp till uteservering (mot öster) är för brant



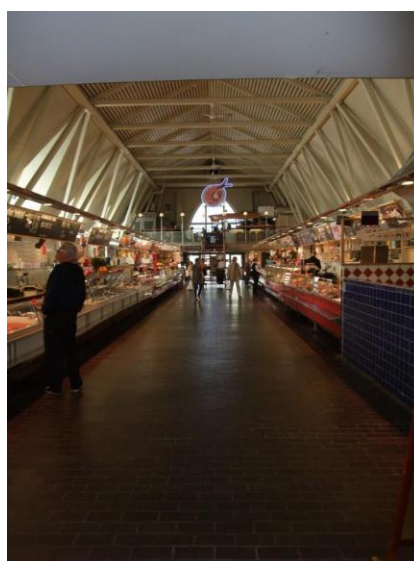
Vindfång mot öster rum 103, Armbågskontakt sitter för högt.



Kyldiskar i saluhall rum 101, Hylla/Kant på disk höjes så att rullstolsbundna kan rulla in under för att komma närmare disken.



Saluhall rum 101, Bländande belysning över diskar.



Passage rum 110, Hiss saknar automatik.  
Armbågskontakt kan placeras på vägg. Hiss på övre plan iordningsställs så den kan nyttjas under restaurangens öppettider.



Saluhall rum 101(mot väster), Handledare är för kort.  
Kontrastmarkering saknas i trappan.



Saluhall rum 101, Avgränsning på golv saknas för att ej gå rakt in i trappsteg.



Handikapp WC rum 109, Handfat sitter för högt.  
Tvålhållare kan ej nås för en rullstolsburen.



Handikapp WC rum 109. Larmknapp 200 mm ö golv saknas.

Draghandtag på dörr saknas.

Dörr skall förses med automatik eftersom det inte fungerar att vända rullstol i korridoren utanför.

Skylt (från korridor rum 110) med rullstolssymbol bredvid dörrvred saknas.



## 7.8 Närområdet

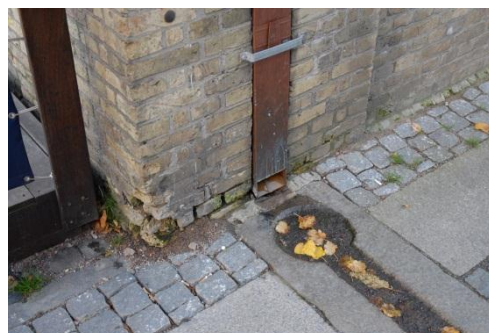
Hela området runt byggnaden har höjts i flera omgångar. Detta har gjort att byggnadens kalkstenssockel på flera ställen ligger under nuvarande marknivå. Detta är direkt förkastligt för byggnaden och byggnadens material. Detta bör åtgärdas i samband med planering av närområdet inom 1-2 år.

Omgivande mark har på flera ställen fall mot fasad istället för ifrån. Detta gör att sockeln fuktas upp och frostsador på kalksten och tegel riskeras. Detta bör åtgärdas i samband med planering av närområdet inom 1-2 år.

Asfaltytorna söder om byggnaden är idag så höga att stuprörens utkastare delvis ligger under marknivå. Fallet från fasad är dåligt och vatten rinner först vid fasad innan det evakueras.

Rännstenarna på Rosenlundsgatans trottoar har dåligt fall och ligger ojämnt. Detta tillsammans med otillräckliga utkastare från stuprören har gett upphov till avsevärda vittringsskador i tegelfasaden över sockelstenen.

Markbelysningen runt byggnaden är på de flesta ställen sönder. På några ställen fattas armaturen och ett öppet rör står kvar. Antingen återmonteras armaturer eller fylls röret. Detta bör utföras omgående innan någon skadar sig.





## 8 Källförteckning

### *Internet:*

Rosenlund

<http://www.goteborg.se/wps/portal/tryggvackerstad>

### *Arkiv:*

SBK Göteborg. Bygglovsarkivet.

Göteborgs stadsmuseum, arkiv samt bildarkiv.

### *Tryckta källor:*

Carlsson Lars O, Feskekörka- Göteborgs fiskhall, Tre Böcker 1994 ISBN 91-7029-106-3

Göteborg, ett bildverk, Red Richard Holmström mfl. Allhems förlag Malmö 1953.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse Del 1, Göteborg, Göteborgs SBK, ISBN 91-89088-04-2

Lönnroth Gudrun, Red, Hus för Hus i Göteborgs stadskärna, Göteborgs SBK och Göteborgs stadsmuseum, ISBN 91-89088-12-3

Schönbeck Gun, Victor von Gegerfelt Arkitekt i Göteborg, GU 1991, ISBN 91-628-0404-9

### *Otryckta källor:*

Feskekörka – ett blivande byggnadsminne. Lena Bergman, Samuel Janson och Gunilla Rajala. Uppsats BA 2 2003, institutionen för kulturvård GU.