

# Så möter IN3PRENÖR

## UTMANINGAR MITT I STAN



Henrik Borssén

**Att bygga i innerstan innebär många utmaningar. Framför allt är det oftast väldigt trångt. Samtidigt måste leveranser och avfallshantering fungera som vanligt. För att möta tigha tidsplaner krävs god planering, flexibilitet, lugnt ledarskap, extraordinär kommunikation och en hel del nytänkande. Vi besökte tre platser där IN3PRENÖR:s förmågor sätts på prov: skolbyggnaden Norra Latin och Kv. Jericho i Stockholm samt fastigheten Vega i Uppsala.**

**PLATSCHEF HENRIK BORSSÉN** tar emot högst upp under taket på Norra Latin. Skolbyggnaden vid Norra Bantorget i Stockholms city invigdes 1880 och har med andra ord drygt 140 år på nacken. IN3PRENÖR bygger om i samverkan med Fastighets AB Folkets Hus i Stockholm. Byggnaden återfår nu, efter lite mer än tre decennier som konferenscenter, sin funktion som skola. Under projektet förbättrar man husets personalflöden och uppdaterar system och installationer samt genomför verksamhetsanpassningar och stora akustikåtgärder.

Det är ett omfattande projekt och med en minst sagt utmanande tidsplan. I arbetet har det krävts en kombination av noggrann planering och flexibilitet. IN3PRENÖR har spridit ut arbetena över dygnet med kvällslogistik och även arbetat nätter och helger.

– Den största utmaningen jag hittills varit med om, säger Henrik Borssén. Totalt har någonstans mellan 90 och 120 personer samtidigt arbetet i de ca 11 000 kvadratmetrarna. Som platschef gäller det att hela tiden behålla lugnet.

När något oförutsett händer som ser ut att kunna omkullkasta planerna, då behöver man gå tillbaka till prio-listan och hålla sig till den.

### **SKOLGÅRD MED OTIPPAD UTMANING**

Alla innerstadsprojekt har en sak gemensamt, det är trångt. Och platsbristen påverkar det mesta: möjligheterna för leveranser, lagerhållning och avfallshantering. Norra Latin erbjuder dock lite mer plats än de flesta byggplatser i innerstadsmiljö.





Den gamla skolan har en ovanligt stor tomt för att ligga inne i city. Samtidigt har byggnaden bjudit på andra sorters utmaningar. Ovanligt höga fönsterbröstningar har gjort det olämpligt att bygga ramper från intagningsbrygga för leverans in i fastigheten. Den initiala idén med en extern bygghiss fick skrotas. Allt material har i stället tagits upp via husets två befintliga hissar. Och parkeringsgaraget bjälklag, som bär upp skolgården, visade sig ha mer komplicerade lastförutsättningar än vad som kunnat förutses från start.

– Ett verkligt otippat problem. Vi har behövt räkna på varje typ av maskin för att komma fram till om bjälklaget tål lasten, berättar Henrik.

Arbetet har också präglats av att byggnaden är blåmärkt, den anses med andra ord ha ”synnerligen höga kulturhistoriska värden”. Det har gjort att IN3PRENÖR i samverkan med uppdragsgivaren fått tänka till för att skapa en byggnad som är trogen den ursprungliga arkitekturen men samtidigt möter dagens krav och normer vilket är en mycket stor utmaning.

#### MODERNA LÖSNINGAR I HISTORISK MILJÖ

Ett stort fokus har legat på akustiken. En av de större utmaningarna har varit korridorerna som öppnar sig mot ljusgårdarna vilka tidigare har haft ett påtagligt eko. För att få en acceptabel akustisk arbetsmiljö för elever och lärare har beställaren i samråd med antikvarie och IN3PRENÖR efter flera provomgångar nu moderniserat korridorernas takvalv. Man har placerat in nya installationer bakom isoleringsskivor och akustikputs. Resultatet är takvalv som ser ut precis som när huset invigdes 1880 men nu möter 2020-talets krav på akustik, belysning, larm och brandsäkerhet.

– Vi har väldigt bra samarbete med både antikvarie och beställare, säger Henrik Borssén. Att samarbeta när det är enkelt, det kan de flesta göra, men att klara av och samarbeta när det är tufft på riktigt, det är då man ställs på prov.

#### CYKELFABRIK OMVANDLAS TILL LABORATORIUM

Mitt i Uppsala arbetar IN3PRENÖR i samverkan med Bonnier Fastigheter med ombyggnation av fastigheten Vega i kvarteret Cykelfabriken. Det 90-åriga kontorshuset i funktisstil moderniseras till nya kontorsytor och laboratorium för den nya hyresgästen läkemedelsföretaget Olink. Även här har man jobbat med en tigt tidplan, arbetet behövde vara klart innan semesterstart. I kvarteret finns en innergård där man har kunnat lassa och lossa material. För att skapa ett fungerande flöde och säkra leveranser, har IN3PRENÖR i projektet valt att jobba med tre olika logistikpartners. Man har haft lager i utkanten av Uppsala och ropat av material efter aktuellt behov. Lösningen är också en följd av kriget i Ukraina.

– Leveranstiderna har varit mycket längre än de brukar vara. Dessutom har vi märkt av en varubrist, säger Niklas Karlsson, Platschef.





Niklas Karlsson

*”Att samarbeta när det är tufft på riktigt, det är då man ställs på prov.”*

Henrik Borssén, Platschef

Byggnadens knappa takhöjd har varit en annan utmaning i projektet. Huset är ursprungligen inte tänkt att hysa laboratorium och att anpassa rum för en sådan verksamhet har krävt kreativitet.

I samverkan med beställare och projektets teknikonsult har IN3PRENÖR hittat smarta lösningar för att komma runt utmaningen med takhöjden. Man har bytt cirkulära kanaler mot mindre utrymmeskrävande rektangulära. Istället för tjocka smidesbalkar har man använt millimetertunt kolfiber.

– Det handlar om erfarenhet i grunden. Man behöver känna till olika metoder och veta vilka material som finns på marknaden och sen hitta en kreativ lösning, säger Niklas Karlsson.

#### ENERGIEFFEKTIVISERING VID STUREPLAN

I kvarteret Jericho mellan Lästmakargatan och Jakobsbergsgatan, ett kortare stenkast från Stureplan i Stockholm, arbetar IN3PRENÖR för AMF fastigheter med att energieffektivisera och modernisera tre intilliggande byggnader. Mest i ögonfallande är den stora tegelbyggnaden på Jakobsbergsgatan uppförd på 1910-talet för Telegrafverket.

Arbetet innehåller mycket återbruk. Många av husets fönster och andra glaspartier återanvänds, till exempel ska en del av glaset komma till nytta i AMF Fastigheters nya huvudkontor. Man återanvänder också gipsskivor.

Jämfört med Norra Latin och Vega i Uppsala har man här ännu mindre plats att röra sig på. Ombyggnaden pågår mitt i kvarter präglade av kontor, shopping och nöjesliv. Allt detta folkliv skapar utmaningar för t ex leveranser av skrymmande material. För att få allt att fungera krävs en smart cykel av många små transporter. Platschef Robert Trygg pekar även på andra utmaningar:

– Att vi sitter etablerade i själva bygget innebär ytterligare en logistisk övning. Vi får flytta arbetsledningens kontor fram och tillbaka för att kunna komma åt ytorna som ska renoveras, säger Robert Trygg.

#### BEGRÄNSNINGAR SKAPAR INNOVATION

I fastighetens ljusgård bygger man en trätrappa. Det är en av projektets mer speciella utmaningar. Till konstruktionen krävs bärande balk.

Det mest självklara sättet att få in balken i byggnaden vore att lyfta in den med en kran. Men att få tillstånd för en sådan operation mitt i Stockholms city är väldigt svårt. Istället har IN3PRENÖR beslutat att traversera in balken genom ett fönster och därefter hissa upp den till rätt plats.

– Med den lösningen behöver vi inte bygga något väderskydd, utan kan jobba inifrån och ändå få upp balken dit vi vill, säger Robert Trygg. Exemplet sätter fingret på hur viktigt det är att man som byggare i innerstadsprojekt både har erfarenhet och förmågan att tänka innovativt.

Eller som Niklas Karlsson i projekt Vega i Uppsala reflekterar över erfarenheterna från innerstadsprojekt. Att arbetsplatsen är utrymmesmässigt begränsad kan också ses som en möjlighet.

– Ju mindre yta, desto mer just-in-time kan man nyttja. En begränsad yta resulterar ofta i bättre flöde, större överblick, mindre felbeställningar och mindre spill. Det är i sig hållbart!

#### TRE UTMANANDE INNERSTADSPROJEKT

##### 1. NORRA LATIN

PLATS: NORRMALM I STOCKHOLM

UPPDRAG: ÅTERSKA PA BYGGNADEN TILL SKOLA.

SÄRSKILD UTMANING: SKAPA MODERN AKUSTIK I EN BYGGNAD MED SÄRSKILT BEVARANDEVÄRDE.

##### 2. VEGA

PLATS: UPPSALA CENTRUM

UPPDRAG: OMVANDLA FABRIKSBYGGNAD TILL KONTOR OCH LABORATORIUM.

SÄRSKILD UTMANING: SKAPA LABORATORIUM I BYGGNAD MED BEGRÄNSAD TAKHÖJD.

##### 3. KV. JERICHO

PLATS: STOCKHOLM CITY

UPPDRAG: MODERNISERING OCH ENERGIEFFEKTIVISERING.

SÄRSKILD UTMANING: SKAPA FUNGERANDE ARBETSFLÖDEN I STOCKHOLMS MEST LIVLIGA CITYKVARTER.