

Så bygger vi om Lilla Bommen – utan att stänga ned den dagliga verksamheten.



Rotpartner har fått i uppdrag att projektleda och byggläda ombyggnad av delar av Lilla Bommen 1, populärt kallad Läppstiftet, vid Göta Älv i Göteborg. Det ritades av den framstående arkitekten Ralph Erskine, uppfördes 1986–1989 och består av en del med 22 våningar och en del med sex våningar.

I den lägre delen ska totalt 9 000 kvadratmeter kontorsyta byggas om. De bestod tidigare till stor del av rumsindelade kontor med korridorer, och anpassas nu till dagens efterfrågan på öppenhet och flexibilitet. Dessutom skapas ungefär 700 nya kvadratmeter kontorsyta. Tekniska system och konstruktioner optimeras och anpassas så att det är lätt att förändra dem i eventuella framtida ombyggnationer.

Entréplanet uppgraderas och blir ljusare, luftigare och mer välkomnande med nytt utseende på entréerna. Broarna som håller ihop huskropparna breddas.

Projektet är en samverkansentreprenad med Veidekke. Rotpartner ansvarar också för all kommunikation med befintliga och nya hyresgäster under renoveringen.

Projektet tar totalt två år och beräknas vara klart i februari 2018. Rotpartner bemannar projektet med en ansvarig projektledare, tre biträdande projektledare med ansvar för ekonomi, produktion och hyresgästanpassningar samt en kommunikatör som arbetar med hyresgästdialogen.

Vasakronan är en av Rotpartners största kunder. Flera projekt pågår och Rotpartner har också en konsult placerad på Vasakronans huvudkontor.

Vasakronan Läppstiftet



Var:

Lilla Bommen, Läppstiftet, vid fästet av Göta Älvbron.

På uppdrag av:

Fastighetsägaren Vasakronan.
Projektet sker i samverkan med Veidekke.

Vad:

Ombyggnad och hyresgästanpassning av 9 000 kvadratmeter kontorsyta och entréer. Dessutom skapas 700 kvadratmeter ny kontorsyta i de befintliga utrymmena.

Projekttid:

Två år totalt, inflyttning februari 2018.

? UTMANING

Att bygga om en av Göteborgs mest attraktiva och välbesökta kontorsbyggnader utan att hyresgäster och besökare påverkas.

Går det att genomföra en omfattande ombyggnad av 9 000 kvadratmeter i en sex våningar hög byggnad, plus en hel del nybyggnation, utan att det märks? Det klarar nog ingen, men redan från början stod det klart att målet var "business as usual" under den två år långa ombyggnationen av lågdelen av Lilla Bommen 1. I entréplan finns en av områdets mest populära restauranger med hundratals lunchgäster varje dag och evenemang och festligheter på kvällar och helger. En trappa ner finns en välbokad, modern och alldeles nyrenoverad konferensanläggning med plats för omkring 200 personer. Att stänga ned verksamheten var otänkbart.

! LÖSNING

Kulisser och draperingar. Kommunikation och omtanke. Flexibilitet – och viss omflyttning.

Först och främst ville man hålla den välde signerade interiören snygg även under arbetet. Mycket av arbetet pågår inne i huskropparna, men broar, utskjutande balustrader och gångar är synliga från restaurangen, som är öppen upp i nock. Lösningen blev draperingar. Från golv till tak hänger stilfullt draperade vita tyglängder med tyngd och fall. De döljer byggstök och tillfälliga byggplattformar och dämpar ljud. Några av de hyresgäster som är helt beroende av lugna miljöer, som Västra Götalandsregionen som genomför terapi-samtal och rehabilitering, har flyttat till andra lokaler under renoveringsperioden.

Rotpartner har också lagt stor vikt vid att presentera information på ett snyggt sätt med informativa och attraktiva vepor. I stället för anslag och plakat, är många budskap ordentligt inramade och uppfattas faktiskt mer som tavlor än anslag. Dessutom fokuserar man naturligtvis på att hålla rent och snyggt överallt samt minimera buller så mycket som möjligt.

🏠 RESULTAT

En ny, tillfällig men stilfull look samt tät dialog med daglig problemlösning.

Restaurangen har kunnat ha öppet som vanligt, och även om lunchgästerna är medvetna om att bygge pågår, har de nya tygdraperingarna faktiskt gett en ny look till den tidigare ganska nakna lokalen. Det har till och med firats bröllop där, och då blev draperingarna del av bröllopsutsmyckningarna.

Rotpartner och Coor, som driver restaurang och konferens, har en tät och öppen kommunikation med tydliga kontaktpersoner. Dag för dag stämmer man av vad som pågår, så att de extra högljudda jobben inte sker under konferens- eller lunchtid. Och eftersom Rotpartners kontor råkar ligga precis bredvid Lilla Bommen 1, kan ansvariga snabbt vara på plats om något behöver lösas.

”Nu investerar vi för att öka attraktionskraften.”

Magnus Tengberg,
affärsområdeschef
Fastighetsutveckling
på Vasakronan.

Läppstiftet är en av Göteborgs mest attraktiva kontorsfastigheter: ett bra läge i en byggnad med profil, och dessutom vackert designade interiörer. Det ritades av arkitekten Ralph Erskine, byggdes av Skanska och stod klart 1989. I dag ägs och förvaltas fastigheten av Vasakronan. Läget är utmärkt, med närheten till centralstationen som tar emot allt fler pendlare.

– Arbetsplatser med närhet till både centralstationen och Hisingen kommer att bli allt mer attraktiva framöver, säger Magnus Tengberg, affärsområdeschef fastighetsutveckling på Vasakronan.

Huset och verksamheterna i det har genomgått en del förändringar under årtiondena, och nu är det dags för en uppdatering och en omfattande anpassning av kontorslokalerna.

– Vi vill fånga upp dagens arbetssätt där lokalerna möjliggör mer kommunikation och möten mellan människor och större flexibilitet i hur man arbetar. Den tidigare dispositionen med kontorsrum stödjer inte riktigt det, så nu investerar vi för att öka attraktionskraften, säger Magnus Tengberg.



Samtidigt, betonar han, är det viktigt att ta hand om Erskines estetik och tankar med byggnaden.

– Den är inte skyddad mer än andra byggnader, men vi har den största respekt för konstnärskapet i gestaltning och utformning. Det är en utmaning för alla i projektet att leva upp till byggnadens historik. Projektet är även ett tekniskt avancerat projekt med höga höjder och svåra lägen, till exempel uppbyggda plattformar.

Rotpartner är ansvarig projekt- och byggleddare i detta samverkansprojekt med entreprenören Veidekke.

– Rotpartner går in i vår organisation och bemannar, vilket i sig skapar en spännande utmaning. Det handlar

om att arbeta så väl ihop att gränsen mellan oss blir flytande, men inte suddas ut.

Fördelen, menar Tengberg, är att Rotpartner har en helhetssyn på de många aktörerna och delarna i projektet, inte minst ekonomin och samverkansmål och uppföljningen av dem.

– Jag uppskattar Rotpartners lyhördhet och lösningsorienterade sätt att arbeta. De förstår vår affär. Våra företagskulturer liknar varandra: vi vill arbeta tillsammans på ett utvecklande sätt för att hela tiden ta steg framåt.



Läs hela intervjun med
Magnus Tengberg på rotpartner.se