

Projektnummer 12348
Projektamn ICA Linjalen
Områdesnummer 109
Adress Magnus Ladulåsgatan 40-44
Beställare Per Forsling
Initiativtagare Boende och Lokaler
Upprättad av Johan Sandström

Datum 2021-11-30

Stadsdel Södermalm
Fastighet Linjalen 8

1. Beslut

Styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem föreslås besluta att:

- Godkänna slutrapport avseende projekt nummer 12348 – ombyggnation för dagligvarubutik i kv Linjalen 8.

2. Fastighetsinformation

Kv Linjalen färdigställdes 1969 och bestod ursprungligen av ca: 460 lgh. samt stort garage, ett hotell och en stor innergård. Ombyggnationen av garage och hotell till ett Ica-Kvantum är den största delen av ett flertal projekt som genomförts i Linjalen. Utöver ombyggnation för ny ICA-butik har nya studentlägenheter, en stor upprustning av resterande garage, ombyggnad av utvändig trappa med en ny hiss från gård, lokalanpassningar samt stambyte av liggande stam på nedre garageplanet genomförts.

3. Projektbeskrivning

Projektet beställdes som en framtagning av en förstudie för en matbutik i garaget under fastigheten Linjalen 8 år 2012. Under 2013 fick Stockholmshem en förfrågan från ICA om att etablera sig i lokalen. 2013 skrevs ett kontrakt med ICA. ICAs behov av yta medförde en utvidgad kartläggning av befintliga lokaler samt inventering av installationer och arkitektarbeten med att ta fram nya ritningar.

Efter omfattande utredningar och ett betydande ombyggnadsprojekt står nu butiken klar och är inflyttad i sin helhet.

Parallellt med detta projekts färdigställande har en lång rad andra åtgärder genomförts i kvarteret. En omfattande renovering av utvändig trappa och hiss, flera

lokalanpassningar, avetablering av hotellverksamhet och ombyggnation till ett antal studentlägenheter har genomförts parallellt i projekt som administrativt är skiljt från ICA-projektet. Dock, men många samtidiga aktiviteter och arbeten har området starkt påverkats av byggnadsarbeten. Stockholms shems närliggande nyproduktion i kv Rosenlundsparken har ytterligare förstärkt känsla av att området varit under stark omdaning. De många projekten har också inneburit betydande störningar och utmaningar för de hyresgäster som bor i området.

Historisk bild före ombyggnation på blivande huvudentré för ICA.



Efter genomfört projekt



4. Avvikelser

I ett sånt här stort och ganska komplext projekt går det inte att undvika avvikelser vilket även hände i detta projekt. Saker och omständigheter som bolaget fick parera och ta hand om.

Den mest betydande avvikelsen i både tid och pengar var den försening som berodde på att Icas egna sidoentreprenader startades för sent. Det kostade i tid och pengar, organisation på plats längre, framflyttade arbetsmoment etc.

Det uppkom också positiva avvikelser som gynnade projektet. Till exempel att två tredjedelar av den tidigare garageplattan kunde nyttjas som fyllnadsmaterial inom fastigheten vilket sparade både miljö, tid och en del pengar.

Under projektets gång har Stockholmshem mottagit klagomål kring bullerstörningar från byggnadsarbetena. Anpassningar gjordes under hand, såväl kommunikation, möjlighet till vistelse i daglägenhet som anpassade arbetssätt på byggnadsplatsen var centrala för att minska störningar hos hyresgästerna. Stockholmshem har vidare haft en löpande och god dialog med Miljöförvaltningen rörande bullerstörningarna.

5. Organisation

Beställare Per Forsling
Projektchef Johan Sandström
Områdeschef, Joakim Danielsson

6. Projekttidplan

I relation till den ursprungliga tidsplaneringen blev projektet försenat ca. två år. Huvudsakliga anledningar till den förseningen är överklaganden av bygglov och en långdragen process för att nå hyresgästgodkännande. ICAs egna entreprenörer hade svårigheter att följa huvudtidplan vilket även det medförde förseningar. ICA öppnade den 14 september 2020 istället för som planerat 2018.

7. Ekonomi

Under 2021 fördes förhandlingar mellan Stockholmshem och ICA angående oreglerade förseningskostnader samt tekniska ÄTA-kostnader. En slutlig uppgörelse har nu nåtts vilket möjliggör ekonomisk slutsammanställning av projektet. Slutredovisningen, som består av en investeringsvolym, fastighetens värdeutveckling hänförlig till projektet och den hyra som överenskommit med hyresgästen behandlas under sekretess i bilaga 1.

8. Erfarenhetsåterföring

Erfarenhetsåterföringsmöte har hållits löpande under alla delprojekt som blivit färdiga på lite olika tider.

9. Förbättringsförslag

Bullerstörande jobb i tät bebyggelse med många bostäder har skapat många utmaningar. Gjorda erfarenheter är t ex metodval när det gäller friläggning av betonggolv för minska buller för övriga HG. Även om entreprenören försökte bila så lite som möjligt var det inte möjligt att undvika helt. En annan viktig erfarenhet rör informationsgivning under pågående produktion. Värdet av tät och aktuell information till boende är en betydande erfarenhet att ta vidare till andra projekt. Vidare kunde en tidigare dialoginsats med hyresgästerna ha kunnat öka förståelsen för varandras utmaningar och därmed minska det missnöje som uppstod hos hyresgäster under projektets gång.

Johan Sandström Projektchef

10. Bilaga

Fastighetsvärde och avkastning (SEKRETESS)