

**Handläggare**

Sebastian Zaar
Telefon: 08-670 27 21

Till

Styrelsen för Stockholms Hamn AB
2025-02-05

Felavhjälpning Värtaterminalen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

Styrelsen godkänner genomförandet av projektet 50307 *"INV Åtgärd tak fasad B1092"* i enlighet med tjänsteutlåtandet inklusive bilaga, samt ger VD i uppdrag att göra en juridisk utredning kring ansvarsfrågan för de fel och skador som har upptäckts samt följa upp med kravställning till ansvarig part.

Sammanfattning

Värtaterminalen togs i drift i slutet på 2016 och utredning har visat att byggnaden från början har haft tekniska brister och byggfel.

Bristerna och felen innefattar framförallt inträngande vatten via tak och fasad, sättningar, bristande korrosionsskydd samt undermålig effekt på energibrunnar. Dessa byggfel är av så väsentlig och allvarlig karaktär att om de inte åtgärdas finns det risk att stora delar av lokalytorna blir indisponibla.

Byggnadens väderskyddande funktion och tekniska livslängd är så pass degraderad att det krävs ombyggnadsåtgärder av klimatskal, stomme och bjälklag för att bibehålla den tekniska livslängden.

Entreprenadrättsligt utreds om omfattningen av, karaktären på och orsaken till felen är av sådan art att krav kan ställas på entreprenören.



Styrelsen har fått muntlig information om ärendet vid flera tillfällen under 2024.

Bakgrund

Värtaterminalen färdigställdes i slutet av 2016. Tidigt i det följande driftskedet upptäcktes bl.a. läckageproblematik i byggnadens tak och ytterväggar vilket inledningsvis bedömdes bero på hängränornas utformning och åtgärder vidtogs i samarbete med entreprenören.

I ett tidigt skede uppdagades även att energibrunnarna inte levererade den utlovade effekten.

Utredningsarbete

Inläckageproblematiken löstes däremot inte trots åtgärder utan återkom och Stockholms Hamnar genomförde ett utredningsarbete för att bedöma felen, skadorna, omfattningen och kostnaderna. Utredningsarbetet påbörjades hösten 2022 och omfattningen bestod av fasad och takfot i anslutning till Tallink Siljas lokaler. Stockholms Hamnar breddade utredningsarbetet till att även omfatta tak och tätskikt då ett större inläckage upptäcktes under utredningens gång. Fördjupningen av utredningen pågick intensivt under 2023 och 2024.

Vatten som tränger in via fasad och tak orsakar skador på ytskikt och installationer.

Under pågående utredning upptäcktes ytterligare fel kopplade till sättningar i byggnadens sydöstra del som orsakar sprickbildning i golvbeläggningen, var vid utredningsarbetet utökades. Det finns problem med sprickor i terrazzogolv, som ligger på merparten av de publika ytorna pga. felaktigt utförande.

Det har vidare uppdagats att byggnaden har ett undermåligt korrosionsskydd av utvändigt stålstomme vilket förkortar livslängden på byggnaden.



Utredningsresultatet kan summeras med att byggnadens status är undermålig och felet som är konstaterade är i sådan omfattning att det krävs en omfattande ombyggnation av tak och fasad för att säkra ett fungerande klimatskal samt åtgärder av bjälklag och stålstomme för att undvika sättningar och förkortad livslängd på delar av byggnadens stomme.

Utredningsarbetet har legat till grund för projektering på principlösningsnivå som i sin tur utgör underlag för bilagd (bilaga 1) kostnadsbedömning av åtgärder avseende tak, fasad, sättningar och stål.

Entreprenadjuridik

Stockholms Hamnar har tidigare framfört fel och brister till entreprenören avseende takfot, fasad, terrazzogolv och energibrunnar.

När utredningsarbetet under 2022-2024 successivt pekade mot mer omfattande inläckage än som tidigare framkommit beslutades att översända ytterligare reklamationer avseende tak och fasad till entreprenören.

Entreprenören har i inledande svar framfört att det inte kvarstår några anmärkningar från vare sig slut- eller garantibesiktning och att Stockholms Hamnar bör ta fram en ny teknisk lösning för taket.

Sammanfattningsvis visar hamnens utredningar att det juridiska läget ger hamnen goda utsikter att få skadekostnader ersatta av entreprenören.

Ärendet

Projekt 50307 är uppdelat i två delprojekt;

1. Åtgärder av byggfel
2. Entreprenadjuridik



Åtgärder av byggfel; utförande

Projektet ”50307 INV Åtgärd tak fasad B1092” kommer färdigställa projektering för att åtgärda upptäckta fel och brister gällande tak, fasad, utvändigt stål samt sättningar. Därefter handlas projektet upp som en utförandeentreprenad på löpande räkning för att kunna härleda kostnaderna om krav reses mot entreprenören. Under produktion kommer stor vikt läggas på kontroll och kvalitet.

Rivningen av taket planeras att handlas upp separat och sker i en första etapp för att förbereda för kommande produktion och undvika oförutsedda tekniska lösningar som kan påverka kvalitet, tid och kostnader.

Fasaden demonteras i sådan omfattning att bakomliggande stomme friläggs. Nuvarande fasad ersätts med ett fasadsystem som är tvåstegstätad och ventilerad med bibehållen design och utseende.

Utvändig stålstomme friläggs och rostskyddsbehandlas för att uppnå rätt korrosivitetssklass. Syftet är att uppnå beräknad livslängd på stommen.

Sättningarna åtgärdas genom att frilägga bjälklaget och ersätta befintlig fyllning med förstärkt fyllning.

Entreprenadjuridik

Delprojektet ansvarar för en ansvarsutredning samt för att för hamnen optimera utkomsten av dialog/tvist/överenskommelse med entreprenören. I delprojektet organiseras jurister och tekniska specialister.

Rapportering

Styrelsen kommer under projektets gång att uppdateras om projektets genomförande och hur det förhåller sig till detta beslut gällande tid och budget enligt den särskilda ordningen som råder för ”strategiska projekt”.



Tidplan

Från att genomförandebeslut fattas till slutbesiktning av tak- och fasadarbeten är det ca två år.

Genomförandebeslut:	Q1 2025
Projektering:	Q1 2025 – Q2 2025
Upphandling:	Q2 2025 – Q3 2025
Rivning:	Q3 2025 – Q4 2025
Produktion:	Q4 2025 – Q3 2027

För den juridiska tvisten är tidplanen svår att göra då den beror helt på hur långt i de rättsliga instanserna tvisten går.

Risker

Riskerna för delprojekt "Åtgärder av byggfel" har från utredningsarbetet studerats utifrån produktion/kvalitet, ekonomi, tid, och pågående verksamhet.

Genomföranderisker	Kommentar
Produktion/Kvalitet	Arbetet kommer att ske under skiftande väderförhållanden och därmed inte idealiskt för de enskilda arbetena. Olika väderskydd mm kommer att studeras och vägas mellan ekonomi och nytta.
Produktion/kvalitet	Flertalet entreprenader pågår samtidigt under vissa perioder - risk föreligger för hinder och störningar, dålig samordning med verksamheten.
Produktion/kvalitet	Arbetsmiljö - många pågående entreprenader som kan orsaka logistikproblem med transporter, in-och utlastning, överlappande arbetsområden, mm
Ekonomi	Hyresnedsättningar pga. störningar och att vissa ytor tidvis inte är disponibla enligt hyresavtal



Ekonomi	Försenade färjeavgångar pga. av störningar från entreprenaderna ger Tallink Silja till ersättningskrav.
Tid	Arbetet är svårt att tidsbedöma då förutsättningarna för genomförandet successivt kommer att växa fram
Tid	Bristande samordning och/eller hänsyn till verksamhetens krav som påverkar framdriften av entreprenaden.
Störningar för hyresgäster	Att riva tak och fasad kommer att bullra, smutsa ned, påverka inomhusklimatet mm.

Riskerna för delprojekt Entreprenadjuridik är att entreprenören har information som pekar på andra ansvarsförhållanden och andra orsakssamband än de hamnens utredning gör gällande.

Ekonomi

Ekonomi redovisas i sekretessbelagd bilaga (bilaga 1) på styrelsemötet med anledning av risken för en kommande juridisk tvist.

Magdalena Bosson

Verkställande direktör

Sebastian Zaar

Chef Teknik och Projekt

Bilagor

1. Kostnadssammanställning 250116 (Sekretessbelagd, Delges på mötet)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Verkställande direktör	2025-01-27
Sebastian Zaar, Chef Teknik och Projekt	2025-01-27